



MALTA

**QORTI CIVILI
PRIM' AWLA
ONOR. IMHALLEF
ANTHONY ELLUL**

Seduta tas-6 ta' Ottubru, 2014

Citazzjoni Numru. 817/2010

George Catania

Vs

**Marsovin Limited u Vassallo Builders Limited u b'digriet tat-22 ta' Novembru
2010 giet imsejha fil-kawza s-socjeta Vassallo Builders Group Limited**

Permezz ta' rikors guramentat l-attur ippremetta u talab:-

Kopja Informali ta' Sentenza

1. Illi l-esponenti gie inkarigat mis-socjeta' intimata Marsovin Limited sabiex jghin fit-trasferiment tal-proprjeta' ta' LBM Breweries Limited, liema inkarigu ghamel billi sab is-socjeta' intimata Vassallo Builders Limited biex takkwista l-istess proprjeta;

2. U billi filfatt in-negozju fejn iz-zewg intimate gie konkluz ricentement u ghalhekk l-intimati ghandhom ihalsu lir-rikorrenti s-senserija skond il-ligi;

3. U billi ghalkemm is-socjeta' intimata Marsovin Limited accettat li d-dritt ta' senserija kien dovut lil rikorrenti sallum ghada ma halest xejn, waqt li l-intimati Vassallo Builders Limited irrifjutaw li jaghmlu kwalsiasi pagament;

4. U billi ghalhekk kellha ssir din il-kawza.

Ghaldaqstant, l-attur jitlob għar-ragunijiet premissi, lil din l-Onorabbli Qorti sabiex:-

(1) Tillikwida l-ammont dovut lill-esponenti bhala senserija ghan-negozju fuq deskritt; u

(2) Tikkundanna lill-istess intimata jew min minnhom ihalsu s-somma hekk likwidata bl-imghax kummercjali skond il-ligi fi zmien qasir u perentorju li jigi fissat minn dina l-Onorabbli Qorti.

Bl-ispejjes u l-ingunzjoni ta' l-intimati in subizzjoni.

Is-socjeta Vassallo Builders Limited eccepjet:-

Illi t-talbiet attici fil-konfront tas-socjeta' eccipjenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante li ma kien hemm ebda intervent, rapprezentazzjonijiet jew kuntatti da parte tal-attur mas-socjeta' eccipjenti fit-trasferiment tal-proprjeta' ta' LBM Breweries Limited.

Is-socjeta' konvenuta Marsovin Limited wiegbet:-

1. *Li r-rikorrenti mgharraf bl-intenzjonijiet tas-socjeta' esponenti kien introducja xi xerrejja prespettivi izda dawn hadd minnhom ma wasal sabiex jikkonkludi ftehim dwar l-ishma ghal bejgh;*

2. *Li, minghajr pregudizju ghall-premess u in subizzjoni ghall-istess jigi exceptit illi mhuwiex minnu li l-intervent ta' l-attur bhala sensar kien strumentali sabiex isehh it-trasferiment ta' l-ishma tas-socjeta' LBM Breweries Limited – dan ghaliex l-attur la qatt introducja lill-imsemmija kumpanija Vassallo Builders Group Limited lis-socjeta' esponenti, la qatt ma deher f'ebda laqgħa bejn il-partijiet u la qatt ma kien involut b'ebda mod fin-negozjati li wasslu, wara tul ta' zmien relativament konsiderevoli, sabiex isehh it-trasferiment ta' l-istess ishma;*

3. *Li, minghajr pregudizzju ghall-premess, mhuwiex minnu illi sehħ it-trasferiment tal-proprjeta' ta' LBM Breweries Limited – jigifieri l-art li fuqha kienet tinsab il-birrerija u l-art tal-madwar, izda l-ishma ta' l-istess u għaldaqstant, kwalsiasi senserija għandha tinhadem, dejjem jekk dovuta, fuq il-prezz ta' l-istess ishma – fattur li l-attur kien ben konxju tiegħu meta gie infurmat b'dan fi trattattivi ohra li kienu sehħu ma terzi xhur qabel il-bejgh ta' l-istess ishma;*

4. *Illi in oltre, ukoll minghajr pregudizzju ghall-premess, is-senserija, jekk dovuta, tithallas biss skond il-Ligi u minn min hija dovuta;*

Vassallo Builders Group Limited wiegbet¹:-

Illi t-talbiet attici fil-konfront tas-socjeta' eccipjenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante li, sa fejn jirrigwarda lilha, ma kien hemm ebda intervent jew intermedjazzjoni da parte tal-attur fit-trasferiment tal-proprjeta' ta' LBM Breweries Limited.

¹ Din il-kumpanija giet imsejha fil-kawza b'digriet tat-22 ta' Novembru 2010 fuq talba tal-attur b'rikors tad-19 ta' Ottubru 2010 (fol. 50). Fir-rikors ippremetta li kien biss fir-risposta għar-rikors gurantat li sar jaf li din il-kumpanija akkwistat ishma fil-kumpanija LBM Breweries Limited. Kuntrarjament għal dak li qal l-attur fl-ewwel paragrafu tar-replika tal-11.9.2014, il-kawza għamilha kontra Vassallo Builders Ltd ghaliex haseb li l-akkwist sar minn din il-kumpanija.

Kopja Informali ta' Sentenza

Il-qorti l-atti u n-noti ta' sottomissjonijiet li pprezentaw il-partijiet².

Kwistjoni.

Il-kaz jitratta pretensjoni tal-attur ghall-hlas ta' senserija fir-rigward tal-bejgh tal-ishma fil-kumpannija LBM Breweries Limited.

Fil-qosor `il fatti huma li:-

1. George Catania kien qiegħed iressaq nies interessati li jakkwistaw il-kumpannija LBM Breweries Limited.
2. Fit-23 ta' Dicembru 2009 gie ffirmat kuntratt li bih inbieghu 1,680,000 sehem lil Vassallo Builders Group Limited u sehem wiehed lil Vassallo Builders Limited fil-kumpannija LBM Breweries Limited. Dawn kienu l-ishma kollha fil-kumpannija.

Konsiderazzjonijiet.

Fir-rigward tal-partijiet fil-kawza, xehedu l-attur, George Agius u Henry Cassar għal Marsovin Limited u Nazzareno Vassallo għall-kumpannija konvenuta. Hawn taht ser jingħad fil-qasir il-punti principali li johorgu mix-xhieda ta' dawn il-persuni.

1. L-attur xehed li:

- Marsovin Ltd kienet inkarigatu jsib il-bejgh tal-kumpannija LBM Breweries Limited. Kumpannija li fl-assi tagħha kellha proprjeta b'kejl superficjali ta' madwar 21 metru kwadru soggetta għal cens perpetwu li kien jinfeda għall-prezz ta' €465,875.

² Ghalkemm fin-noti ta' sottomissjonijiet tal-konvenuti, li pprezentaw wara r-replika tal-attur tal-11 ta' Settembru 2014, talbu l-isfilz tal-ittra tal-4 ta' Marzu 2010 mehmuza mar-replika, id-dokument gie mehmuz bla bzonni ghaliex kien diga' gie pprezentat mill-attur waqt is-smiegh tal-provi.

Kopja Informali ta' Sentenza

- Kien avvicina numru ta' persuni dwar dan in-negozju u ltaqa' magghom. Fl-affidavit qal min kienu. Spjega wkoll li kien tkellem ma' Nazzareno Vassallo, direttur ta' Vassallo Builders Group Limited, izda ma kienx hadu jara l-fabbrika ghaliex inbniet minn Vassallo.
- Il-prezz mitlub kien ta' €8,152,807.
- Kien ghal habta ta' Mejju/Gunju 2009 li kien cempel lil Vassallo u nfirmawh dwar l-opportunita' li jixtri LBM Breweries Ltd. Qallu li l-prezz kien ta' €8,152,807 u li fil-prezz kien hemm inkluz il-prezz ta' €465,875 ghall-fidi tac-cens.
- Vassallo qallu li kien ser jikkunsidra l-proposta u jkellmu. Pero' ma kellmux.
- Kien f'Novembru 2009 li ufficjali ta' Marsovin, George Agius u Henry Cassar, infurmawh li kien sar ftehim ma' Vassallo ghax-xiri ta' LBM Breweries Limited. Staqsihom dwar is-senserija u qalulu li ser ihallsuh skond il-ligi. Tkellem ukoll ma' Vassallo dwar is-senserija li qallu biex ikellem lil tal-Marsovin.
- L-ufficjali tal-Marsovin qalu lill-attur li kienu disposti jhallsu sehemhom biss, filwaqt li dak dovut minn Vassallo kellu jitolbu lilu.
- Marsovin riedu jhallsu biss 1% fuq il-prezz tal-ishma (€867,000) u mhux fuq in-negozju li kellu valur ta' €8,152,807.

George Agius, kap ezekuttiv ta' Marsovin Limited, xehed:

(a) Fis-seduta tas-27 ta' Ottubru 2011:

- L-attur kien infurmawh li cempel lil Vassallo li qallu li ma kienx interessat.
- In-negozju kien ta' trasferiment ta' ishma tal-kumpannija, u li l-kliem ma' Catania kien fis-sens li jithallas skond il-ligi.
- Lil Catania dejjem qallu li n-negozju kien il-valur tal-bini, self li kellhom mal-Bank of Valletta u dejn mal-Marsovin. Minhabba f'hekk ma setghet qatt tigi determinata, minn qabel, ammont finali. Il-prezz finali kien stabbilit fid-data tal-bejgh.
- Fuq il-valur tal-art kienu jtkellmu.
- Kienu ssuggerew lil Vassallo bhala potential buyer, izda l-attur infurmawh li Vassallo ma kienx interessat.
- *"Nghid li ahna min-naha taghna konna qed naccettaw lil George bhala sensar taghna pero min-naha ta' Zaren ma kienx qed jaccetta li George Catania kien il-persuna li qallu bid-deal..."*. Kliem li qal b'riferenza ghall-ittra legali datata 8 ta' Jannar 2010 (fol. 28) mibghut lid-difensur tal-attur fejn jinghad li ma kienux ser icaħhdu lil Catania minn dak spettanti lilu skond il-ligi.
- In-negozjati damu f'it gimghat. Bdew f'Settembru u f'Novembru ffirmaw il-konvenju.
- Lill-attur qatt ma kien semmielu li qeghdin jinnegozjaw ma' Vassallo, u kien biss wara li sar il-konvenju li kien semmieh.
- Kien hemm sensara ohra nkarigati biex isibu xerrejja.

(b) Fis-seduta tal-5 ta' Novembru 2012:

Kopja Informali ta' Sentenza

- Kien hemm diversi nies interessati li jixtru u li ressaqhom l-attur.
- Il-bejgh li kellu jsir kien tal-ishma ta' LBM Breweries Limited. Dan kien jikkonsisti fil-bini u tnaqqis ta' self li kien hemm mal-Bank of Valletta plc u ma' Marsovin Limited.
- In-negozju dejjem kien il-bejgh tal-ishma ghalkemm innegozjaw ukoll il-valur tal-fabbrika; *"It-transazzjoni finali dejjem kellha tkun a transfer of shares biss negozjati kienu jsiru fuq il-valur tal-proprjeta ghax hi l-unika haga li kien hemm negozjati fuqha"*.
- Xi sitta (6) jew disa' (9) xhur qabel sar in-negozju ma' Vassallo, l-attur kien qallu li Vassallo ma kienx interessat.
- Eventwalment in-negozju sar ma' Vassallo. Fin-negozjati Catania qatt ma kien involut u lanqas ma kien infurmat li kienu ghaddejjin in-negozjati.
- Il-valur tal-proprjeta kien gie negozjat ma' Vassallo.

(c) Fis-seduta tal-14 ta' Mejju 2013:-

- Waqt in-negozjati kienu taw stima tal-art, izda n-negozju kien ta' bejgh u xiri ta' ishma.
- In-negozju kien jinvolvi l-valur tal-art u dejn li LBM Breweries Limited kellha mal-bank u ma' Marsovin.
- Meta kienu n-negozjaw ma' certu Gauci tal-Pavi, l-attur kien prezenti.
- Kienu qalu lill-attur b'numru ta' nies li seta' javvicina, u wiehed minnhom kien Vassallo.
- Catania kien qallu li tkellem ma' Vassallo u li qallu li ma kienx interessat fin-negozju.
- Meta tkellmu ma' Vassallo l-attur kien issemma fis-sens li Vassallo kien qallu li bil-prezz li semma Vassallo ma kienx interessat.
- Mal-attur qatt ma tkellem dwar is-senserija min-naha ta' Vassallo.
- Fil-bidu kienu qeghdin jtkellmu fuq cifra ta' Lm4,000,000 ghall-art. Vassallo kien semma c-cifra ta' Lm6,000,000.
- Huma dejjem qalu li jhallsuh skond il-ligi. Kienu qeghdin iqiesuh bhala sensar tan-nies li jressqilhom.
- Fir-rigward tal-attur, ghalkemm Catania kien wiehed mis-sensara taghhom u kien qalilhom li tkellem ma' Vassallo, ma kienux fic-cert jekk skond il-ligi kienx rikonoxxut bhala sensar. F'dan ir-rigward kellhom diskussjoni ma' Catania li kienu qallu li ser jispicaw fil-qorti, u qalulu li jekk il-qorti tirrikonoxxieh bhala sensar tan-negozju, allura jhallsuh skond il-ligi.
- *"Mistoqsi jiena min-naha taghna konniex qed nirrikonoxxu li hemm xi haga dovuta lis-sur Catania nghid li mhux bilfors"*.

Henry Cassar, direttur ta' Marsovin Limited, xehed:-

- il-kumpannija LBM Breweries Limited kienet giet trasferita.
- Xhur qabel sar it-trasferiment lil Vassallo Group, kien gharraf lill-attur li kienu nteressati li jbieghu l-kumpannija.

Kopja Informali ta' Sentenza

- Lill-attur kien qallu li jekk jaf b'xi hadd li hu nteressat f'dak in-negozju, iressaqhom.
- Il-bejgh kien tal-attiv u l-passiv. Pero' l-makkinarju ma kienx inkluz.
- Mistoqsi jekk qalux lil Catania x'prezz kienu qeghdin jitolbu, wiegeb li s-somma globali nhademt fl-ahhar. In-negozjati kienu fit-tul u kumplikati. Qal ukoll li kien nesa x'prezz semmew lil Catania.
- Mistoqsi x'qal lil Catania, wiegeb li ma kienx qieghed jiftakar id-dettalji.
- Eventwalment sar in-negozju ma' Vassallo, li ma kkomunikax maghhom tramite Catania.
- Mistoqsi jekk l-attur kien introduca xi persuna nteressati fin-negozju u jekk iltaqx mieghu darba jew iktar, wiegeb ma neskludix.

Nazzareno Vassallo xehed:

(a) Seduta tas-16 ta' Jannar 2013 –

- Wara li nqralu l-affidavit tal-attur iddikjara li ma jaqbilx ma' dak li qal Catania fejn ghamel riferenza ghalih.
- Catania kien cempillu u staqsieh kienx interessat fil-fabbrika tal-Lowenbrau. Vassallo qallu li kienu diga' kkomunikaw mieghu sensara ohra, u qallu li l-fabbrika ma tiswiex il-prezz li kienu qeghdin jitolbu. Catania ma semmiex prezzijiet.
- Kien xi sena wara li nzerta li kien qieghed jitkellem ma' Raphael Aloisio, konsulent tal-kumpannija li kien jaf li l-grupp kien qieghed ifittex post minn fejn jopera n-negozju tal-catering, u semmielu l-fabbrika tal-Lowenbrau. Meta Vassallo qallu li qeghdin jitolbu prezz gholi, wiegbu li kienu rrevedew il-prezz. Dan sehh bejn l-ahhar tas-sena 2008 u l-bidu tas-sena 2009.
- Kien mar jarah Jeremy Cassar, min-naha tas-sidien. Bdew id-diskussjonijiet u fi zmien xahar ftehemu.
- L-attur qatt ma kien prezenti ghal laqghat u qatt ma ssemma waqt il-laqghat li kellu ma' George Agius, Henry Cassar u Jeremy Cassar.
- Xhur wara li sar in-negozju Catania kien kellmu u talbu l-hlas tas-senserija.
- Insista li meta originarjament kien cempillu Catania u hajru ghan-negozju, ma semmielux prezz.
- Cahad li meta cempel Catania l-ewwel darba u pproponielu n-negozju, kien qallu li ser jahsibha u jkellmu lura. Qal ukoll li minn meta cempillu Catania sakemm bdew in-negozjati ma' Catania, kienet ghaddiet iktar minn sena.

(b) Seduta tal-14 ta' Mejju 2014 –

- Meta cempillu l-attur inzerta kien imsiefer u qallu li l-prezz kien ta' Lm6,000,000. Qallu li kienu qeghdin joholmu. Minn dakinhar ma regax tkellem ma' Catania dwar dan in-negozju.
- Ikkonferma li kien cert li Catania semma dik ic-cifra. Kien hemm sensara ohra li semmewlu dak il-prezz.

Kopja Informali ta' Sentenza

- Kien wara li ffirmaw il-kuntratt li Catania mar ghandu u qallu li kellu dritt ghas-senserija. Qallu li l-prezz li kien semmielu kien gholi u li kienu ftehemu ghall-prezz hafna inqas.
- Il-persuna li ndikatlu l-prezz kien Raphael Aloisio.

Mir-rikors guramentat hu evidenti li l-attur qiegħed jippretendi hlas ta' senserija. Skond l-Artikolu 1362 tal-Kodici Civili:-

"Jekk ma jkunx hemm ftehim, is-senserija hi tal-wieħed fil-mija, meta l-bejgh hu ta' hwejjeg mobbli, u ta' tnejn fil-mija, meta l-bejgh hu ta' immobbli".

L-Artikolu 1361(2) jipprovdi li s-senserija tithallas nofs mill-bejjiegħ u nofs mix-xerrej.

Fis-sentenza **Michael McNamara vs Mill Reef Limited et** tat-28 ta' Frar 2014, il-Qorti tal-Appell iccitat dak li tghid il-gurisprudenza dwar x-xogħol ta' sensar:

*"il-gurisprudenza tagħna in materja hija wahda kostanti fis-sens li l-iskop principali ta' kwalunkwe persuna sabiex takkwista d-dritt ta' medjazzjoni huwa dak li **tlaqqa' l-kunsens tal-partijiet interessati fl-operazzjoni wara li jieħu seħem attiv u intelligenti fil-progettata u proposta konvenzjoni. Għall-akkwist tas-senserija, is-sensar irid jara li permezz tiegħu hu jlaqqa' l-partijiet interessati fuq dawħ l-elementi tal-operazzjoni klassikament imsejha 'is- sostanzjali u l-accidentali' tal-kuntratt**"* [AppC.Reynold Balzan et v. Tarcisio Mizzi et deciza 27 Novembru 1985; Vol.XXXVI.II.394; XLII.II.1135 u sentenzi hemm citati] [PA Avukat Dottor Gavin Gulia noe v. Alfred Xuereb et, deciza 30 ta' Marzu 2005].

Il-konkluzjoni tal-Qorti tal-Appell kienet li gialadarba l-attur ma kienx wassal lill-partijiet għall-*idem placitum consensus*, is-senserija ma kenitx dovuta.

F'sentenza ohra l-Qorti tal-Appell³ fil-kawza **Anthony Degiorgio vs Stephen Degiorgio**, 23 ta' Novembru 2005, ikkonfermat:

"... huwa ferm logiku illi l-intitolat għall-kummissjoni ma tiskattax awtomatikament għax semplicement jigi dimostrat illi f-ftehim negozjali gie finalizzat. Kif tghallem il-gurisprudenza, biex medjatur ikolu dritt għal senserija jew il-kummissjoni appattwita hu jeħtiegħu juri għas-sodisfazzjon tal-Qorti illi kien hu li wassal il-partijiet għall-ftheim defenittiv fuq il-

³ Imhalled P. Sciberras.

Kopja Informali ta' Sentenza

kondizzjonijiet kollha, sostanzjali u accidentali, ta' l-operazzjoni. Ara Kollez. Vol. XXXVI.ii.294, Vol. XXXVII.i.89 u Vol. XLII.ii.1135 fost bosta oħrajn".

Fil-kawza **Maria Dolores Portelli vs Tarcisio Azzopardi et** deciza fid-9 ta' Lulju 2008, il-Qorti tal-Appell⁴ qalet:

*"Semplici għoti ta' informazzjoni mogħtija fi sforz biex tlaqqa' l-volonta tal-kontraenti biex jigi assikurata l-idem placitum consensus meħtiegħ biex il-kuntratt isir ma jagħti lok la għall-hlas ta' senserija u lanqas ta' servigi" (**Alfred Antignolo -vs- Louis Magri et nomine**", Appell, 21 ta' Frar, 1996);*

Din il-Qorti tifhem u tapprezza l-atteggjament assunt mill-Qrati tagħna f'din il-gurisprudenza. Il-mera informazzjoni jew senjalazzjoni ma tillegittimax lill-pretendent tad-dritt ta' medjazzjoni jew tal-kumpens in kwantu dawn ma jikkostitwux dak ir-rizultat utli ta' xi ricerka magħmula minnu u lanqas jista' per se jekwivali għal xi kontribut kawzali rilevanti għall-konkluzjoni tal-kuntratt"⁵

Fis-sentenza tat-28 ta' Frar 2014, fuq imsemmija, il-Qorti tal-Appell ikkunsidrat ukoll jekk kienx dovut xi hlas lill-attur għas-servizz li seta' ta, u osservat:-

"30. Jinsab ritenut fir-rigward li: "Il fatt li bniedem jagħti semplicement informazzjoni bla ma jagħmel xejn aktar, cioe' bla ma jadopera ruhu bl-ebda mod biex ilaqqaq' l-kunsens tal-partijiet, ma jagħtix dritt la għal senserija u lanqas għal kumpens" [Pace v. Tabone, Vol.36.ii.394; Bonavia v. Grech 21.2.47; Vol.XXXIII.ii.23; Vol.XLIX.II.993]. [PA Anthony Camilleri v. Nicholas Jenson Testaferrata pro et noe, deciza 28 ta' Jannar 2004]".

Il-qorti tosserva:-

1. M'hemmx kontestazzjoni li n-negozju kien bejgh tal-ishma tal-kumpannija LBM Breweries Limited. Ghalkemm fir-rikors guramentat ingħata x'jifhem li l-attur kien gie nkarigat bhala sensar għall-bejgh ta' immobbli, fl-affidavit qal: *"Jiena kont nkarigat minn xi April 2008 mis-socjeta intimata Marsovin Ltd biex **insib il-bejgh tal-kumpannija LBM Breweries Limited (C11654)** li kienet tal-Marsovin Ltd (C115) flimkien ma' Agrico Ltd (C9758)".* Kompla jghid li l-kumpannija kellha *trading loss* ta' Lm1,000,000 u *"Għalhekk min jakkwista l-kumpannija LBM Breweries Ltd kien ikun **jista' jgawdi mit-***

⁴ Imhalled P. Sciberras

⁵ Rassenja utli ta' giurisprudenza fuq is-senserija insibuha fis-sentenza **Frank Salt Realt Estate Limited vs Anthony Sammut et**, Prim'Awla, 23 ta' Ottubru 2013.

taxxa tal-Income fuq il-qliegħ li jagħmel". Għalhekk m'hemmx dubju li l-attur jaccetta li l-inkarigu tiegħu kien biex jipprova jsib xerrej għall-ishma ta' LBM Breweries Limited u mhux immobbli kif ingħad fir-rikors gurantat. Il-qorti għalhekk ma tifhimx kif fin-nota ta' sottomissjonjiet l-attur qal: "*Illi Henry Cassar u George Agius ta' Marsovin Ltd dejjem semmew li jridu jbiegħu il-proprjeta, igifieri l-bini w l-art tal-fabbrika Lowenbrau u assolutament qatt ma semmew mal-attur is-shares ta' LBM Breweries Ltd*". Dikjarazzjoni li tikkontradici l-verzjoni li ta l-attur stess meta xehed. Fl-istess nota qal li kien gie zmien meta qalulu biex jitlob prezz ta' Lm3,250,000 fi flus kontanti. Fatt li qatt ma rrizulta mill-provi.

2. L-attur kien avvicina xi nies u pproponielhom dan in-negozju. F'dan ir-rigward xehedu Mario Gauci, Francis Gauci u Albert Sant li kollha dahl u f'negozjati mal-vendituri. Gauci kkonfermaw li l-attur kien semmielhom li kien hemm senserija ta' 1%. Mario Gauci xehed: "*... Jiena staqsejtu x'senserija jkun irid fuq dan l-ammont u kien qalli 1% minghandek u 1% minghand il-bejjiegħ*". Qalu wkoll li kienu marru jaraw il-fabbrika ma' Catania.
3. L-attur ma kienx involut fin-negozjati li saru bejn il-konvenuti. Fil-fatt qatt ma attenda għal xi laqgħa.
4. M'hemmx kontestazzjoni li l-attur tkellem ma' Vassallo. Pero m'hemmx qbil dwar x'intqal. Skond l-attur dan kien bejn Mejju u Gunju 2009. Hekk per eżempju dwar il-prezz. Filwaqt li Catania xehed li semma s-somma ta' Lm3,500,000 (fol. 32), Vassallo semma prezz ta' Lm6,000,000⁶. Mix-xhieda tal-ufficjali ta' Marsovin Limited ma jirrizultax li f'xi zmien kienu qegħdin jitolbu prezz simili⁷. Dan apparti li meta Vassallo kien xehed fis-seduta tas-16 ta' Jannar 2013, qal li l-attur cempillu meta kien imsiefer u li: "**Dakinhar ma semmieli ebda prezz**". Il-konkluzjoni tal-qorti hi li fit-telefonata kien isemma prezz. Dan apparti li Catania cempel lil Vassallo biex jipproponilu dan in-negozju. Fuq bazi ta' probabilita' prezz kien semmielu, wara kollox l-inkarigu li kellu Catania kien li jipprova jsib xerrejja. Haga li ma setax iwettaq jekk ma jatix l-informazzjoni lin-nies li kien qiegħed javvicina.

Filwaqt li l-attur isostni li Vassallo qallu li ser jikkomunika miegħu, Vassallo caħad dan u nsista li t-twegiba kienet li mhux interessat għaliex il-prezz kien għoli wisq. Kien imbagħad tramite Raphael Aloisio li sar jaf li l-prezz li kienu qegħdin jitolbu l-vendituri kien gie ridott⁸ u tkellem ma' Jeremy Cassar,

⁶ Seduta tal-14 ta' Mejju 2013.

⁷ George Agius xehed li "*Għall-bidu konna qed nitkellmu fuq 4 miljuni Maltin fuq l-art*" (seduta tal-14 ta' Mejju 2013).

⁸ Il-kumpanniji Vassallo Builders Limited u Vassallo Builders Group Limited ma ressqux lil Raphael Aloisio sabiex jikkorabora dak li qal Nazzareno Vassallo. Pero' jidher li Aloisio kien jaf li l-kumpannija kienet għall-bejgħ. Fil-fatt f'nota li l-attur ipprezenta fid-19 ta' Ottubru 2010 iddikjara li ser iressaq lil Aloisio bhala xhud: "*... Biex jikkonferma li kien **prezenti waqt diskussjoni li l-esponent kellu ma***"

neputi ta' Henry Cassar. M'hemmx provi li l-attur tkellem ma' Vassallo dwar senserija li jkollha tithallas jekk isehh in-negozju. Ghallinqas fl-affidavit l-attur ma semma xejn dwar dan. Wara li l-qorti rat l-atti ghandha dubji kemm Vassallo qal lill-attur li ser jaghtih risposta. Catania stess qal li Vassallo ma tahx twegiba. Skond George Agius in-negozjati ma' Vassallo kienu nbdev f'Settembru 2009. Il-qorti taraha bi tqila temmen li sensar li qieghed jistenna risposta u ma jisma' xejn, ma jiehux l-inizjattiva u jcempel hu. Wara kollox hu fl-interess tas-sensar li jiehu l-inizjattiva. Fin-nota ta' sottomissjonijiet l-attur semma ghall-ewwel darba li min-naha ta' Marsovin Limited qalulu biex jitlob Lm3,250,000 (€7,570,463) cash. Ghalkemm dan ma rrizultax mill-provi, jekk hi l-verita' kif ma kkomunikax ma' Vassallo u nfurmah? Fil-fatt mill-kuntratt ta' bejgh tal-ishma hu evidenti li n-negozju li sar ma' Vassallo kellu valur ta' €8,000,000. Hekk ukoll fin-nota ta' sottomissjonijiet l-attur qal: "*Nazzareno Vassallo kien qal lill-attur li jekk jkun interessat kellu jcempillu*". L-attur qatt ma xehed hekk. Fl-affidavit qal: "*is-Sur Vassallo kien qalli li sejjer jikkunsidra dan in-negozju u **weghdni li kellu jikkuntattjani aktar tard***" (fol. 32)⁹. Pero' rrizulta li kien biss wara li sar in-negozju li l-attur rega' tkellem ma' Vassallo, u cjoe' xhur wara li kellmu ghall-ewwel darba. Sahansitra, George Agius stess ikkonferma li Catania kien infurmah li t-twegiba minghand Vassallo kienet li ma kienx interessat¹⁰. Verzjoni li tikkorabora dak li xehed Vassallo. F'dan ir-rigward il-qorti temmen il-verzjoni li ta Vassallo.

Inoltre ma jirrizultax li Vassallo qatt accetta, b'mod espress jew tacitu, l-intervent tal-attur f'dan in-negozju. Il-qorti ghalhekk ma tifhimx kif l-attur qieghed isostni li "*Dan huwa l-kaz meta l-partijiet dolozament jabbandunaw is-sensal*" (ara nota ta' sottomissjonijiet). Vassallo qatt ma accetta s-servizz tal-attur bhala sensar. F'ittra legali datata 19 ta' Jannar 2010 (fol. 41) li ntbaghatet lid-difensur ta Vassallo Builders Group Limited gie spjegat li l-pretensjoni tal-attur kienet ghaliex kien hu "*..... li **ghamel l-introduzzjoni tal-klijent tieghek is-sur Nazzareno Vassallo ghan-negozju***". Jekk din hi l-verita, fatt li Vassallo jichad ghaliex qal li kien diga' jaf li l-kumpannija qeghda ghall-bejgh¹¹, mill-gurisprudenza hu car li dan m'huwiex bizzejjed sabiex jintitola persuna ghall-hlas ta' senserija. Dan apparti li Vassallo xehed li kien diga' jaf minghand nies ohra li l-kumpannija kienet ghall-bejgh.

Mario Gauci fuq il-pjanta tal-post koncernat, waqt din il-laqgha s-somma ta' Lm3,500,000 ekwivalenti ghall-€8,152,806 kienet issemmiet. S-sur Alosio kien qal lis-sur Gauci li wiehed ried jistudja l-offerta" (fol. 34).

⁹ F'nota li pprezenta l-attur fid-19 ta' Ottubru 2010 iddikjara li kien ser iressaq lil Nazzareno Vassallo bhala xhud sabiex fost'affarijiet ohra jikkonferma li Vassallo kienu qallu li: "*... ser jikkunsidra t-talba u **jinforma lill-esponent iktar tard** u ghalhekk l-esponent tah anke n-numru tal-mobile tieghu*" (fol. 35) [enfazi mizjud].

¹⁰ "*Li nista' nghid li xhur qabel, jigifieri mill-inqas 6 xhur qabel Mr Catania kien qalli li kien cempel lil Mr Vassallo u Mr Vassallo ma kienx interessat f'din id-deal. Imma dan kien bejn 6 u 9 xhur qabel ma s-sur Vassallo l-ewwel li kkuntattja lilna dirett*" (fol. 114).

¹¹ George Agius ikkonferma li kien hemm persuni ohra qeghdin jipprovaw isibu xerrej.

1. Wara li l-qorti rat l-atti hi konvinta li Marsovin Limited dejjem kienet disposta li taghmel hlas lill-attur ghalkemm ma kienx involut fin-negozjati li wassal ghall-bejgh tal-ishma lill-kumpanniji ta' Vassallo. Dan jirrizulta wkoll minn ittri legali li ntbaghatu miz-zewg partijiet [ezempju ittra tat-8 ta' Jannar 2010 (fol. 39)]. Il-problema hi dwar is-somma. Minkejja li l-ishma nbieghu ghall-prezz ta' €866,999.72, fir-realta' in-negozju kellu valur ferm ikbar. Mill-provi rrizulta bl-iktar mod car kif fid-diskussjonijiet max-xerrejja prospettivi, il-valur tal-fabbrika kien gie negozjat. Dan kien element principali tan-negozju, u bir-ragun meqjus il-kobor tal-proprjeta u kienu l-uniku immobbli li kellha l-kumpannija. Minghajr din il-proprjeta' qatt ma kien ser isir dak it-tip ta' negozju. Hadd ma kien ser jidhol ghal negozju bhal dak jekk il-valur tal-fabbrika ma kienx iktar jew ghallinqas l-istess valur tal-passiv tal-kumpannija. Ghalkemm George Agius jaghti x'tifhem li fl-istadju tan-negozjati ma setghux ikunu jafu x'inhu l-prezz, il-qorti m'ghandix dubju li kienu jafu x'dejn ghandha l-kumpannija. Il-qorti taccetta li ma setghux ikunu jafu kif ser jinqasmu l-flus sa l-inqas ewro. Fejn ghandek dejn ma' terzi perjodikament ikun qieghed jigi rivedut minhabba pagamenti li jkunu qeghdin isiru u imghax li jakkumula. Pero' dawk huma dettalji zghar li jinghalqu fid-data meta jsehh it-trasferiment. Ix-xhieda li ressaq l-attur ikkonfermaw kif kien qieghed jintalab prezz ta' Lm3,500,000 u m'hemm l-ebda raguni ghalfejn il-qorti ma temminx dak li qalu. Hu evidenti li t-trasferiment tal-ishma kien mezz kif l-akkwarent jakkwista l-immobbli.
2. M'hemmx indikazzjoni li wara li sar in-negozju l-attur u Marsovin Limited ftehemu dwar il-hlas li kellu jinghata lill-attur. L-attur jippretendi 1% ta' €8,152,807 li jfissru €81,528. Fin-nota ta' sottomissjonijiet Marsovin Limited taghti x'tifhem li fl-aghar ipotezi hi disposta thallas fuq il-prezz tal-ishma (€866,999.72). Fatt li tista' tghid kien diga' ssemma f'ittra legali tal-4 ta' Marzu 2010 (fol. 44)¹².
3. Ladarba l-qorti kkonkludiet li Marsovin Limited accettat li tikkumpensa lill-attur, ghalkemm irrizulta li fir-rigward ta' Vassallo kull ma ghamel kien li cempillu darba, il-qorti trid tillikwida somma li ghandha thallas lill-attur. L-accettazzjoni hi fiha nnifisha obligazzjoni li Marsovin Limited ghandha dmir li twettaq. Pero' l-pretensjoni tal-attur li jithallas somma ta' iktar minn tmenin elf ewro hi ghal kollox barra minn loku gialadarba ma kienx il-persuna li wasslet lill-partijiet ghall-*idem placitum consensus*, meqjus dak li jirrizulta mill-gurisprudenza lokali dwar meta persuna ghandha l-jedd tithallas is-senserija. Jekk il-qorti tillikwida din is-somma jkun ifisser li l-attur ser jithallas ta' xoghol li qatt m'ghamel. Li tgharraf persuna li hemm kumpannija ghall-bejgh ma jintitolakx ghall-hlas ta' senserija. Il-qorti ma tistax taqbel mal-attur li t-telefonata lil Nazzareno Vassallo kienet strumentali sabiex isir il-

¹² "Hence your client's request is clearly unfounded both at Law and in fact and should be limited, if at all, to the relative price of transfer of shares" (fol. 44).

bejgh¹³. Fic-cirkostanzi l-qorti ser tillikwida s-somma ta' ghoxrin elf ewro (€20,000) mehud ukoll in konsiderazzjoni s-servizz li ta l-attur li kien jinkludi li jkellem lil Paul Gauci u Victor Gauci ta' Pavi Ltd, Albert Sant ta' JB Stores Ltd, Francis Gauci u Mario Gauci ta' Burmarrad Commercials Ltd, Joseph Zammit ta' Zammit Group of Companies (ara tielet paragrafu tal-affidavit tal-attur), imur jara l-fabbrika magghom u jippartecipa wkoll fin-negozjati li saru ma' dawn in-nies.

Ghal dawn il-motivi l-qorti tiddeciedi l-kawza billi:

- 1. Tilqa' l-eccezzjoni tal-konvenuti Vassallo Builders Limited u Vassallo Builders Group Limited, bl-ispejjez kontra l-attur.**
- 2. Filwaqt li tiddikjara li l-attur m'ghandux jedd ghall-hlas ta' senserija pero *per equipollens* ghandu jedd jithallas kumpens minghand Marsovin Limited.**
- 3. Tillikwida l-hlas dovut lill-attur fis-somma ta' ghoxrin elf ewro (€20,000).**
- 4. kkundanna lill-konvenuta Marsovin Limited sabiex thallas lill-attur is-somma ta' ghoxrin elf ewro (€20,000) bl-imghax mil-lum.**

Spejjez tal-attur, mhux dawk li jrid jaghmel tajjeb ghalihom fir-rigward tal-konvenuti l-ohra, jinqasmu in kwantu ghal 25% a karigu tal-attur u 75% a karigu ta' Marsovin Limited¹⁴.

< Sentenza Finali >

¹³ F'ittra legali datata 21 ta' Dicembru 2009 mibghuta mid-difensur tieghu lill-partijiet ikkoncernati fil-bejgh, jinghad: "...my client was instrumental in providing for the meeting between sellers and purchasers" (fol. 37).

¹⁴ L-attur irid jaghmel tajjeb ghal parti mill-ispejjez peress li l-pretensjoni tieghu kienet eccessiva.

-----TMIEM-----