MALTA

QORTI CIVILI

PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF

ANNA FELICE

Seduta ta' l-24 ta' Frar, 2015

Citazzjoni Numru. 473/2014

Clifford Arpa

vs

Joseph Vella, Adrian Agius u Ryan Schembri u ghal kull interess li jista' jkollhom Ta' Natu Limited (C-8167), More Supermarkets (Mosta) Limited (C-60925) u More Supermarkets (Hamrun) Limited (C-57252)

Il-Qorti:

Rat ir-rikors guramentat ta' Clifford Arpa li permezz tieghu, wara li gie premess illi:

Ir-rikorrent huwa *estate agent* li fil-perjodu in dizamina kien jahdem ghal rasu.

Fis-sena 2011 l-intimat Adrian Agius kien informa lir-rikorrent illi x'aktarx hu u l-*partners* tieghu kienu ser jifthu katina ta' *supermarkets* f'Malta, izda ma tah ebda inkarigu f'dan is-sens.

Lejn l-ahhar tas-sena 2011 ir-rikorrent gie avvicinat mill-intimat Joseph Vella, li talab lir-rikorrent issiblu xerrej ghas-*supermarket* tieghu, Ta' Natu Supermarket, Triq il-Kostituzzjoni, Mosta, u talbu li jzomm l-affari kunfidenzjali sabiex ma tinxteridx il-kelma; dak il-hin stess, fil-prezenza ta' Joseph Vella, ir-rikorrent cempel lil Adrian Agius, li staqsa kemm kienet it-talba izda informa lir-rikorrent li ma kienx interessat, imma li kien ser jinforma lill-*partners* tieghu.

F'nofs is-sena 2012, l-intimat Adrian Agius avvicina lir-rikorrent u inkarigah sabiex jibda jfittixlu *supermarkets* ghal bejgh, u qallu li l-intenzjoni tieghu u tal-*partners* tieghu kienet li jixtru minn tlieta sa hames *supermarkets*, ta' mhux inqas minn tomna art kull wiehed, bil-permessi.

Ir-rikorrent ghamel ir-ricerka tieghu u hejja lista ta' hames *supermarkets* u artijiet ghal *supermarkets* potenzjali; minn tali hames opzjonijiet Adrian Agius informa lir-rikorrent illi hu u shabu kienu interessati f'Ta' Natu Supermarket u talbu

jorganizza laqgha ma' Joseph Vella; din il-laqgha saret f'Jannar 2013.

Gimghatejn wara saret it-tieni laqgha bejn ir-rikorrent, Joseph Vella, Adrian Agius u din id-darba anke l-intimat Ryan Schembri, *partner* ta' Adrian Agius; it-talba kienet ta' 1.6 miljun lira Maltin bil-fond fil-kundizzjoni tieghu *tale quale*, jew 2.3 miljun Lira Maltin, lest skond il-progett li kellu mhejji Joseph Vella ghad-demolizzjoni u bini mill-gdid; il-konkluzjoni ta' dik il-laqgha kienet illi Agius u Schembri kienu interessati u kellhom jikkonsultaw mal-*partners* taghhom.

Wara dik il-laqgha thabbar li Ta' Natu Supermarket kien ser jinxtara minn Scotts Supermarkets, u n-negozjati waqfu; izda r-rikorrent baqa' jsegwi s-sitwazzjoni u kien ir-rikorrent illi sar jaf u informa lil Adrian Agius illi n-negozjati ma' Scotts fallew.

Sussegwentement, Adrian Agius beda jsostni li shabu ma kienux interessati fin-negozju, izda eventwalment ir-rikorrent sar jaf tramite Joseph Vella illi n-negozju kien sehh ghall-habta ta' Marzu/April 2013 u eventwalment Ta' Natu Supermarket beda jigi operat bhala More Supermarkets (Mosta); f'dan l-istadju, Adrian Agius qal lir-rikorrent li kien ser jiehu hsiebu, tas-servizzi tieghu u biex jitlob minghand Joseph Vella s-sehem tieghu; eventwalment, Adrian Agius baghat lir-rikorrent is-somma ta' €1,400 fi flus kontanti ma' terza persuna, izda Joseph Vella rrifjuta li jhallas kwalunkwe senserija jew servigji.

In vista tal-valur tat-transazzjoni, ir-rikorrent ihoss illi s-servigji li huwa rrenda ghandhom jigu stamti f'valur oghla minn €1,400 u ghalhekk kellha ssir din il-kawza.

Intalbet din il-Qorti biex:

1. Tiddikjara li r-rikorrent irrenda servigji lill-intimati jew lil minnhom li wasslu sabiex sehh negozju in konnessjoni mal-fond li kien maghruf bhala Ta' Natu Supermarket, illum More Supermarket, Triq il-Kostituzzjoni, Mosta; u

2. Tillikwida l-valur ta' tali servigji rezi u tordna lill-intimati jew lil minnhom sabiex ihallsu tali servigji kif likwidati lir-rikorrent, solidalment jew fil-kwoti li tistabilixxi dina l-Onorabbli Qorti, bl-imghax legali kummercjali mid-data li tistabbilixxi l-Qorti sad-data ta' l-eventwali pagament.

Bl-ispejjez u bir-rizerva ta' kull azzjoni legali ulterjuri.

Rat li, ghalkemm debitament notifikati, hadd mill-intimati ma ressaq ebda twegiba ghall-kawza, lanqas ma ressqu ebda nota ta' sottomissjonijiet finali ghalkemm moghtija l-fakultà li jaghmlu dan, b'verbal ta' dina l-Qorti tad-29 ta' Ottubru 2014.

Rat l-atti kollha.

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza.

Ikkunsidrat illi doveruz jigi enfasizzat illi fl-insenjament ta' dawn il-Qrati il-kontumacja ta' konvenut f'kawza ma tista' qatt titqies bhala ammissjoni. Anzi, hija dejjem meqjusa bhala kontestazzjoni b'dana illi jibqa' dejjem jinkombi fuq l-attur li jipprova l-gustifikazzjoni tat-talba tieghu.

Dan premess, il-Qorti tinnota li l-unika prova mressqa mir-rikorrenti, li qed jitlob hlas ta' servigi hija xhieda tieghu stess li ma giet sorretta b'ebda prova ohra.

Huwa xehed hekk:

> *"Kien avvicinani Joseph Vella, ta' Natu Supermarkets u kien talabni biex insiblu xerrej ghas-supermarket. Fl-istess xahar Adrian Agius kien talabni biex infittixlu supermarket. Talabni illi kellu bzonn elfejn metru kwadru. Avvicinajthom u saret l-ewwel laqgha bejn Joseph Vella, jien u Adrian Agius. Adrian Agius kien qed jidher ghall-7 min-nies. Fit-tieni laqgha gie ukoll Ryan Schembri. Joseph Vella kien talab 1.6 million Liri. Dan bil-post kif kien. Kien hemm offerta wkoll illi ibieghhulhom irrangat bil-permessi b'kollox, bil-carpark, zewg sulari ohra ecc. ghal 2.3 miljun Liri. Il-progett lest tease in hand. F'dan iz-zmien Joseph Vella kien qed jinnegozja wkoll ma' tal-Scotts u baqa' maghhom illi jekk ma jasalx ma' Scotts, kien jiftiehem maghhom. Ma' Scotts ma wasalx. Wara dawn iz-zewg meetings, lili qatghuni 'l barra ghal kollox."*

L-insenjament ta' dawn il-Qrati fir-rigward gie konfermat fis-sentenza "Legend Real Estate Ltd vs Paul Pisani (29 ta' Ottubru 2004):

> *"in tema legali jigi osservat li biex jiskatta d-dritt ghas-senserija jridu jikkonkorru tliet elementi principali cioè (1) il-konkluzjoni tan-negozju prospettat, (2) l-intromissjoni tas-sensar tkun giet rikjesta jew almenu accettata miz-*

> *zewg kontraenti u (3) l-attività tas-sensar tkun wasslet lill-partijiet ghal 'in idem placitum consensus.' Fin-nuqqas ta' wiehed minn dawn l-ingredjenti ma tistax tigi sostnuta talba ghal hlas ta' senserija, imma jista' biss 'per equipollens' jinghata kumens ghax-xoghol maghmul, fuq il-massima legali li omnia labor optat premium."*

Huwa ritenut ukoll illi:

> *"Semplici ghoti ta' informazzjoni fi sforz biex tlaqqa' l-volonta tal-kontraenti biex jigi assikurata l-idem placitum consensus mehtieg biex il-kuntratt isir ma jaghti lok la ghall-hlas ta' senserija u lanqas ta' servigi."*

Ir-rikorrenti jikkonferma li wiehed mill-partijiet digà hallsu €1400. Il-Qorti tqis li, meta, skond ammissjoni tieghu stess, hu kull ma ghamel hu li attenda zewg laqghat li ma hemm ebda prova li wasslu ebda rizultat u, tenut kont li s-semplici ghoti ta' informazzjoni ma twassal ghal erba dritt ta' kumpens, din ic-cifra hija wahda ragonevoli. M'ghandhux jedd jitlob aktar.

Ghaldaqstant il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tichad it-talbiet ta' Clifford Arpa, li ghandu jhallas l-ispejjez kollha.

< Sentenza Finali >

---------------------------------TMIEM---------------------------------