QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
ONOR. IMĦALLEF ANTHONY ELLUL

Seduta ta' nhar it-Tnejn, 9 ta' Ottubru, 2023.

Numru 7

Rikors numru 239/2018/2 AF

***Dhalia Real Estate Services Limited* (C-22364)**

v.

***The Edible Oil Refining Company Limited* (C-524); *Poultry Products Limited* (C-525); *Margarine Manufacturing Company Limited* (C-1067)**

1. Dan huwa appell tas-soċjetà attriċi u appell inċidentali tal-konvenuti minn sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fis-7 ta' April 2022 illi kkundannat lill-konvenuti jħallsu lill-attriċi kumpens għal medjazzjoni dwar ftehim ta' bejgħ-u-xiri. L-attriċi appellat għax jidhrilha illi d-drittijiet tagħha kellhom jiġu likwidati f'somma akbar waqt illi l-konvenuti ressqu appell inċidentali għax jidhrilhom illi ma għandhom jagħtu xejn lill-attriċi. Il-fatti relevanti huma dawn:

2. B'kitba tal-25 t'Awwissu 2016 il-konvenuti ntrabtu li jbigħu proprjetajiet immobbli lil terzi bil-prezz, b'kollox, ta' għaxar miljuni u ħames mitt elf euro (€10,500,000). Il-bejgħ imbagħad sar b'kuntratti tat-23 ta' Frar 2018 fl-atti tan-Nutar Ian Spiteri.

3. L-attriċi tgħid illi l-ftehim li wassal għall-bejgħ seħħ bil-medjazzjoni tagħha bħala sensara. Billi iżda għalxejn sejħet lill-konvenuti biex iħallsuha s-senserija, fetħet din il-kawża u talbet illi l-qorti, wara li tgħid illi lill-attriċi jistħoqqilha dawk li hija ssejjaħ *estate agency fees*, tillikwida dawn id-drittijiet u tikkundanna lill-konvenuti jħallsuha s-somma hekk likwidata, flimkien mal-ispejjeż u l-imgħax.

4. Il-konvenuti ressqu din l-eċċezzjoni:

> »*Dhalia Real Estate Services Limited* ma għandha l-ebda dritt titħallas mingħand l-intimati għal *real estate agency fees* fuq it-trasferiment ta' proprjetà fil-kuntratti mertu ta' din il-kawża. Ma hemm l-ebda *estate agency fees* dovuti mill-intimati għaliex ma kien hemm l-ebda medjazzjoni u/jew ħidma minn *Dhalia* jew mill-aġenti jew impjegati taghha li wasslet jew wasslu jew ikkontribwew għall-konkluzjoni tal-konvenju jew tal-kuntratti u għaldaqstant it-talbiet tas-soċjetà attriċi għandhom jiġu miċħuda.«

5. L-ewwel qorti ddeċidiet hekk:

> »… … … tilqa' t-talbiet attriċi limitatament billi tillikwida kumpens ta' ħamsa u ħamsin elf euro (€55,000) u tikkundanna lis-soċjetajiet konvenuti jħallsu lill-attriċi din is-somma hekk likwidata ta' ħamsa u ħamsin elf euro (€55,000) bl-imgħax mid-data tas-sentenza.
>
> »L-ispejjeż tal-kawża jitħallsu kwantu għal tliet kwarti mis-soċjetà attriċi u kwart mis-soċjetajiet konvenuti.«

6. Ir-raġunijiet li wasslu lill-ewwel qorti għal din id-deċiżjoni ġew imfissra hekk:

> »… … … din tal-lum hija kawża għal-likwidazzjoni u ħlas ta' senserija. Mill-provi prodotti jirriżulta li s-soċjetajiet konvenuti kellhom proprjetà fil-limiti tal-Marsa li huma xtaqu li jbigħu. Is-soċjetà attriċi, rap-

preżentata minn wieħed mill-aġenti tagħha Benji Psaila, kienet introduċiet lil Mario Gauci li kien interessat illi jixtri din l-art f'isem il-kumpannija *B.C.B.T. Projects Limited*. Psaila pprova jwassal lill-partijiet għall-ftehim dwar il-kundizzjonijiet tal-bejgħ iżda kien hemm numru ta' aspetti li quddiem l-aġent deheru li ma kinux qed jaqblu dwarhom. Il-kontendenti qatt ma ffirmaw xi skrittura ta' aġenzija.

»Fil-25 ta' Awwissu 2016, is-soċjetajiet konvenuti daħlu f'konvenju ma' Mario Gauci f'isem *B.C.B.T. Projects Limited* u ma' Silvan Fenech f'isem *Tum Invest Limited*. Skont il-konvenju, *B.C.B.T. Projects Limited* kellha takkwista 75% sehem indiviż u *Tum Invest Limited* kellha takkwista 25% sehem indiviż tal-proprjetà tal-konvenuti. Il-proprjetà eventwalment ġiet akkwistata nhar it-23 ta' Frar 2018 permezz ta' erba' kuntratti pubbliċi mill-kumpanniji *Missag Limited*, *Mosm Limited*, *Tum Invest Limited* u *Regeneration Projects Limited*, ilkoll kumpanniji tal-familja Fenech, ta' Mario Gauci u oħrajn jew bi sħab bejniethom u dan għall-prezz globali ta' €10,500,000. Dan wara li *B.C.B.T. Projects Limited* u *Tum Invest Limited* ċedew id-dritijiett tagħhom naxxenti mill-konvenju.

»L-intimati jeċċepixxu biss illi mhijiex dovuta senserija lis-soċjetà attriċi *stante* li ma kien hemm l-ebda medjazzjoni u/jew ħidma da parti tal-istess soċjetà attriċi jew mill-aġenti jew impjegati tagħha li wasslu jew ikkontribwixxew b'xi mod għall-konklużjoni tal-konvenju u l-eventwali kuntratt finali ta' bejgħ.

»… … …

»Kif tgħallem il-ġurisprudenza, biex medjatur ikollu dritt għal senserija jew il-kummissjoni pattwita, hu jeħtieġlu juri għas-sodisfazzjon tal-qorti illi kien hu li wassal lill-partijiet għall-ftehim definittiv fuq il-kondizzjoni-jiet kollha, sostanzjali u aċċidentali, tal-operazzjoni.

»… … …

»Applikati dawn il-prinċipji għal din il-kawża tal-lum u wara li fliet bir-reqqa l-provi kollha prodotti, din il-qorti ma tistax tasal biex taqbel mas-soċjetà attriċi li l-kuntratt ta' bejgħ *de quo* seħħ bis-saħħa tal-medjazzjoni jew *tramite* l-ħidma tal-aġenti tagħha.

»Filwaqt illi huwa minnu li kien l-aġent Benji Psaila li introduċa lil Mario Gauci ma' Nicholas Parnis England għan-nom tas-soċjetajiet konvenuti, bl-ebda mod ma jirriżulta li ntlaħaq ftehim bejn il-partijiet bl-għajnuna jew assistenza tiegħu. It-transazzjoni [*sic*] proposta ma jidhirx li kienet waħda sempliċi *stante* li kienet tinvolvi negozju ta' entità konsiderevoli li kien pjuttost kumpless. Jidher li għalkemm Gauci u Parnis England kienu qed jaqblu dwar il-prezz, ma kinux qed jaqblu dwar xi kundizzjonijiet oħra. L-aktar waħda importanti minnhom kienet illi Gauci kien baqa' jinsisti li fil-konvenju kellha titniżżel il-kundizzjoni fis-sens illi l-bejgħ finali jkun soġġett għall-permessi għall-iżvilupp ta' *supermarket* fuq is-sit, xi ħaġa li Parnis England ma riedx jaċċetta.

»Tant il-partijiet qatt ma kienu waslu għal ftehim *tramite* l-intervent ta' Psaila li mill-provi jirriżulta biċ-ċar illi Parnis England baqa' jinnegozja ma' terzi dwar il-bejgħ tal-art u rċieva aktar minn offerta waħda matul il-perjodu rilevanti għal finijiet ta' din il-kawża.

»Minn naħa l-oħra, Parnis England ma kienx warrab il-proposta ta' Gauci u, għalkemm fl-*affidavit* tiegħu Psaila jikkontendi li ma sema'

xejn aktar għal diversi xhur, dan mhuwiex minnu għaliex mill-iskambju ta' *e-mails* esebiti minn Parnis England jirriżulta li fil-fatt Psaila kien baqa' jipprova jressaq lill-partijiet għall-ftehim, anke wara li Parnis England kien beda jikkorrispondi ma' Fenech. Madanakollu, dwar il-kwistjoni tal-permessi fuq l-art, Parnis England u Gauci ma setgħux jaqblu.

»Jidher illi Gauci mbagħad daħal f'negozjati ma' Anthony Fenech li da parti tiegħu kien qed jinnegozja direttament ma' Parnis England. Il-proposta li ressaq Anthony Fenech ġiet eventwalment aċċettata mill-bord tad-diretturi tas-soċjetajiet konvenuti u sar il-konvenju. Ta' min jinnota li din il-proposta ma kinitx tinkludi l-kundizzjoni li l-bejgħ finali jkun soġġett għall-ħruġ ta' permessi fuq l-art. Parnis England jikkontendi li kien biss dakinhar tal-konvenju li sar jaf illi Anthony Fenech kien ser jixtri flimkien ma' Mario Gauci.

»Tenut kont ta' dan kollu, fil-fehma tal-qorti mhijiex dovuta senserija lis-soċjetà attriċi. Għalkemm ċertament jista' jingħad illi kien l-aġent tas-soċjetà attriċi li introduċa lil Mario Gauci mas-soċjetajiet konvenuti, dan mhuwiex biżżejjed biex is-soċjetà attriċi jkollha dritt titħallas senserija meta ma kienx bis-saħħa tal-ħidma tal-aġenti tagħha li l-bejjegħa u x-xerrejja resqu għall-kuntratt finali.

»Madanakollu u għalkemm din il-qorti ttenni li mhijiex dovuta senserija lis-soċjetà attriċi, fiċ-ċirkostanzi pjuttost partikolari ta' dan il-każ is-soċjetà attriċi għandha tiġi kkumpensata għas-serviġi kif tippermetti l-ġurisprudenza u dan tenut kont tal-fatt illi kien l-aġent tagħha li introduċa lis-soċjetajiet konvenuti mar-rappreżentant ta' uħud mill-kumpanniji li eventwalment akkwistaw l-art tagħhom, anke jekk huwa ma wassalx lill-partijiet għal qbil totali dwar il-kundizzjonijiet kollha tal-bejgħ.

»Il-qorti hija tal-fehma li, meħud in konsiderazzjoni s-serviġi reżi u kif ukoll il-fatt illi Mario Gauci in rappreżentanza ta' wħud mill-kumpanniji kompratriċi akkwista parti biss mill-art, is-soċjetà attriċi jistħoqqilha serviġi bħala kumpens fl-ammont ta' €55,000 u *cioè* 0.5% tal-prezz illi rċevew il-konvenuti għall-bejgħ tal-art.

»Għalhekk u għal dawn ir-ragunijiet, din il-qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi billi tilqa' t-talbiet attriċi limitatament billi tillikwida kumpens ta' ħamsa u ħamsin elf euro (€55,000) u tikkundanna lis-soċjetajiet konvenuti jħallsu lill-attriċi din is-somma hekk likwidata ta' ħamsa u ħamsin elf euro (€55,000) bl-imgħax mid-data tas-sentenza.

»L-ispejjeż tal-kawża jitħallsu kwantu għal tliet kwarti mis-soċjetà attriċi u kwart mis-soċjetajiet konvenuti.«

7. L-attriċi appellat b'rikors tal-21 ta' April 2022 li l-konvenuti wieġbu għalih, b'appell inċidentali, fit-30 ta' Settembru 2022. L-attriċi għalkemm wieġbet għall-appell inċidentali fl-14 ta' Settembru 2023, tali tweġiba ġiet sfilzata mill-Qorti b'digriet tal-5 ta' Ottubru 2023 billi preżentata tardivament.

8. L-aggravji tal-appell tal-attriċi ġew imfissra hekk:

»L-ewwel nett il-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fil-konsiderazzjonijiet tagħha kienet ftit leġġera meta rat l-*affidavit* ta' Benji Psaila. Fis-sentenza tagħha l-ewwel qorti tagħmel referenza għall-fatt biss li Benji Psaila, aġent tad-*Dhalia*, introduċa l-bejjigħa lil Mario Gauċi tas-soċjetà *B.C.B.T. Projects Limited*. Ma daħlitx fid-dettall kollu tax-xhieda ta' Benji Psaila imma qisha tat x'tifhem illi xogħol Benji Psaila kien biss dak li laqqa' l-partijiet.

»Benji Psaila fl-*affidavit* tiegħu jidhol f'ħafna dettall dwar kif kien ressaq il-patijiet biex kważi jiffirmaw konvenju u kif ix-xerrej prospettiv ħareġ mill-kuntratt fl-aħħar ftit billi talab kundizzjoni li kien jaf li l-bejjiegħa ma kinux se jaċċettaw. Kien sar qbil fuq kollox b'mod speċjali fuq il-prezz. Jirriżulta mix-xhieda ta' Psaila kif ikkorroborata anki mix-xhieda ippreżentati mis-soċjetajiet konvenuti li l-prezz oriġinali kien ta' €13,000,000 u li bil-ħidma ta' Psaila kien niżel għal €10,000,000.

»L-ewwel qorti ma tatx każ id-dettallji li ta Benji Psaila dwar laqgħat u kif saru n-negozjati. Ma tatx każ id-dokumenti esebiti mal-*affidavit* li juru l-korrispondenza kollha li għaddiet bejn il-partijiet, liema korrispondenza tikkonferma illi s-soċjetà rikorrenti kienet tqabbdet mis-soċjetajiet konvenuti jew min minnhom biex tagħmilha ta' sensara fil-bejgħ tal-art *de quo*.

»Din il-korrispondenza turi ukoll il-livell sa fejn kienu waslu n-negozjati u li l-kundizzjoni mitluba mix-xerrej prospettiv ma kinetx parti min-negozjati tal-bidu imma ddaħħlet fl-aħħar ftit bl-intiża ċara li tħassar in-negozju u l-partijiet jevitaw is-senserija dovuta lis-soċjeta rikorrenti.

»Fl-apprezzament tal-fatti tagħha, l-ewwel qorti għamlet referenza għall-fatt li ma kienx hemm kuntratt ta' senserija bejn is-soċjetà rikorrenti u s-soċjetajiet konvenuti. Dan ma hux minnu u huwa apprezzament ħażin tal-fatti. Tant hu hekk illi fl-*affidavit* ta' Benji Psaila hemm referenza għall-korrispondenza preżentata f'forma ta' *e-mails* li bihom Nick Parnis England għal *Edible Oil* talab li s-senserija titnaqqas minn 5% għal 2.7%, liema proposta kienet irrifjutata u s-soċjetà rikorrenti ipproponiet rata ta' senserija ta' 3.5%.

»Dan il-fatt li ma ġie qatt ikkontestat juri biċ-ċar li ftehim ta' senserija kien hemrn u mhux kif qalet l-ewwel qorti li ma kienx hemm.

»L-ewwel qorti fis-sentenza tagħha għamlet referenza għallġurisprudenza nostrana dwar l-insenjament fuq is-senserija. Ġustament l-ewwel qorti irreferiet għal sentenzi li jagħmlu referenza għall-elementi neċessarji biex jissussisti d-dritt ta' senserija.

»Dawn l-elementi li jridu jikkonkorru f'daqqa huma 3 u *cioè*: (1) il-konklużjoni tan-negozju prospettat; (2) l-intromissjoni tas-sensal tkun ġiet rikjesta jew almenu aċċetata miż-żewġ kontraenti; u (3) l-attività tas-sensal tkun wassiet lill-partijiet għal *in idem placitum consensus.*

»Fil-każ odjern, l-element numru 2 issusista kif spjegat aktar 'il fuq billi is-senal Benji Psaila għan-nom tas-soċjetà rikorrenti kien aċettat miż-żewġ naħat, tant li r-rata ta' senserija kienet qed tkun ukoll innegozjata minn waħda mis-soċjetajiet konvenuti.

»Dan il-fatt biss li s-soċjetà intimata *Edible Oil* ippruvat tnaqqas is-senserija lejliet li kellu jsir il-konvenju hija indikazzjoni ċara li l-intimati ma ridux iħallsu s-senserija u riedu jaħarbu minnha. Kien għalhekk li

Mario Gauci daħħal il-kundizzjoni tal-permessi fuq l-art eżatt meta kienu se jagħmlu l-konvenju. Kien jaf li din il-kundizzjoni kienet se tagħlaq in-negozjati hemm u s-soċjetà rikorrenti tkun mingħaliha li n-negozju ma seħħx.

»Imma il-konklużjoni tan-negozju prospettat fil-fatt seħħ u kwindi anki l-element numru 1 issussista. In-negozju seħħ *stante* li l-istess soċjetà li kienet se takkwista l-art waqt li s-soċjeta rikorrenti kienet qed tinnegozjaha akkwistat 75% tal-istess art, bil-25% oħra jkunu akkwistati minn terzi persuni u *cioè* Anthony Fenech. Mhux talli n-negozju sar, imma sar bl-istess kundizzjonijiet li kienu ġew innegozjati bl-intervent tas-soċjetà rikorrenti, inkluż il-prezz. Kif innotat tajjeb l-ewwel qorti, fil-kuntratt ta' akkwist li sar il-kundizzjoni dwar il-permessi tal-art ma kinetx preżenti.

»Kwindi, in-negozu prospettiv seħħ bil-kundizzjonijiet, senjatament il-prezz, li kienu ġew innegozjati mis-soċjetà rikorrenti *tramite* Benji Psaila. Dan in-negozju eskluda l-famuza kundizzjoni li ħassret l-ewwel negozju u li tat x'jifhem lis-soċjetà rikorrenti li l-akkwirent prospettiv, Mario Gauci u s-soċjetà tiegħu, ma kinux aktar interessati fl-akkwist tal-art.

»Dan l-akkwist tal-art sar ad insaputa tas-soċjeta rikorrenti sabiex ma jsirx il-ħlas tas-senserija dovuta, billi l-ammont ta' senserija fuq din l-art bir-rata ta' 5% li giet ridotta għal 3.5% tammonta għal senserija ta' bejn €500,000 u €350,000. Ir-rata ta' 5% kienet giet aċċettata *stante* li kien *open agency agreement* u s-soċjeta *Edible Oil* ippruvat tnaqqas din ir-rata bis-soċjetà rikorrenti toffrilhom ir-rata ta' *sole agency*. Jidher li dan l-iskont ma kienx bizzejjed u s-soċjeta[jiet] intimati riedu jiżgiċċaw milli jħallsu din is-senserija kospikwa.

»Anki t-tielet element issussista. Il-partijiet kienu kuntenti bit-trasferiment tal-art u bil-kundizzjonijiet li s-soċjetà rikorrenti innegozjat bejniethom. Tant dan l-element issussista illi nhar it-23 ta' Frar 2018 permezz ta' erba' kuntratti pubbliċi mill-kumpanniji *Missag Limited*, *Mosm Limited*, *Tum Invest Limited* u *Regeneration Projects Limited*, ilkoll kumpanniji tal-familja Fenech, ta' Mario Gauci u oħrajn jew bi sħab bejniethom u dan għall-prezz globali ta' €10,500,000 u dan wara li *B.C.B.T. Projects Limited* u *Tum Invest Limited* ċedew id-drittijiet tagħhom naxxenti mill-konvenju tal-25 t' Awwissu 2016, akkwistaw din l-art.

»Hawnhekk tidher biċ-ċar il-logħba tal-partijiet f'dan il-kuntratt. L-art *de quo* tinbigħ għall-istess prezz mifthiem bis-saħħa tas-senserija tas-soċjetà rikorrenti, mingħajr il-kundizzjoni tal-permessi, u tkun akkwistata minn kumpanniji proprjetà tal-istess persuni li huma proprjetà tas-soċjetajiet li dehru fuq il-konvenju.

»Din il-logħba hija waħda perikoluża ħafna u thedded l-għejxien ta' kull min jaqla' x'jiekol mill-industrja tal-bejgħ tal-proprjetà immobbli. Dan għaliex, fix-xenarju preżenti, bejjigħ u xerrej jistgħu jitwasslu għal ftehim fuq art minn sensal. Biex jevitaw is-senserija, il-partijiet jew xi ħadd minnhom jirrikjedi kundizzjoni li jaf li mhux ser tkun aċċettata. In-negozju ma jsirx, imma wara jaġġiraw lis-sensal billi jiffirmaw il-kuntratt bl-istess prezz pattwit oriġinarjament u mingħajr dik il-kundizzjoni. Agħar minn hekk, jekk ikunu nies fin-negozju, jaħbu dan l-aġir tagħhom wara isem ta' soċjetajiet kummerċjali.

»Jekk din is-sentenza tal-ewwel qorti tkun ikkonfermata, kull senserija tista' tiġi raġġirata b'dan il-metodu qarrieqi.

»*Di più*, is-soċjetà appellanti ma tistax tifhem kif l-ewwel qorti ma ħassitx li kienet dovuta senserija meta fit-tieni konvenju dehret is-soċjetà *B.C.B.T Projects* għal sehem ta' 75%. Is-soċjeta appellanti ma tistax tifhem kif l-ewwel qorti skartat għal kollox il-fatt li r-rappreżentanti tassoċjeta *B.C.B.T Projects* ċedew id-drittijiet tas-soċjetà naxxenti minn dan l-istess konvenju lil soċjetajiet oħra proprjetà tagħhom għall-prezz ta' €500, u ħalliet lill-partijiet tal-kuntratt ifarfru r-responsabilità li titħallas is-senserija

»Is-soċjetà rikorrenti ma tistax tifhem kif l-ewwel qorti ma tatx piż il-fatt li r-rappreżentanti tas-soċjetajiet intimati, meta marru jiffirmaw il-konvenju, ma qalu xejn meta raw lil Mario Gauċi imma sempliċement qalu li kienu sorpriżi. Din il-verżjoni hija inverosimili u kontradittorja għad-difiża tal-istess soċjetajiet intimati. Dan għaliex meta persuna tidħol f'negozjati biex tbigħ proprjetà, u din il-proprjetà hija waħda ta' ċertu valur, trid tkun taf ma' min qed tinnegozja. Ir-rappreżentanti tas-soċjetajiet intimati li xehdu ma jistgħux jitwemmnu meta jgħidu li ma kinux jafu li kien se jkun hemm Mario Gauci għal *B.C.B.T. Projects* u li sabuh ma wiċċhom, għax xi ħadd li jakkwista sehem li jiswa €7,500,000 ta' proprjetà ma jistaħbhiex matul in-negozjati.

»Dan il-fatt juri kemm fil-fatt għat-tieni konvenju ma kien hemm l-ebda negozjati imma sempliċement dak li kien diġà negozjat grazzi għas-soċjetà rikorrenti ġie użat u ripetut fil-konvenju li ġie iffirmat, mingħajr l-obbligu tas-sensenja.

»Is-soċjetà rikorrenti, meta wieħed iqis il-fatti kollha u l-argumenti kollha preżentati, ma tistax taqbel mal-argumenti tal-ewwel qorti li fis-sentenza tagħha tgħid li s-soċjetà rikorrenti introduċiet biss il-vendituri ma' Mario Gauci. u dan billi mill-provi mhux kontraddetti jirriżulta ampjament illi s-soċjetà rikorrenti għamlet aktar milli sempliċement tintroduċi il-bejjigħ max-xerrej.

»*Di più*, il-qorti tagħti biss kumpens ta' 0.5% għal servigi u dan għax Mario Gauci akkwista biss parti mill-art. Bir-rispett kollu għandu jkun ritenut illi, anki li kieku s-soċjeta rikorrenti ħaqqha biss kumpens, il-qorti ma tatx każ għall-fatt li Mario Gauci xtara 75% tal-art u mhux parti żgħira u kwindi jekk *se mai* jingħata kumpens għandu jkun ħafna aktar minn 0.5%. Għalkemm li l-argument tal-qorti li rabtet l-ammont ta' kumpens mal-fatt li Gauci xtara biss parti ma jreġix u dan għaliex l-art kollha nbigħet u bl-istess prezz li s-soċjeta rikorrenti kienet innegozjat. Dak li għamel Gauci, u *cioè* daħħal lil xi ħadd ieħor bi sħab, ma għandux ikollu effett fuq dak li s-soċjetà rikorrenti hu dovut lilha.

»It-tieni aggravju jirrigwardja il-kap tal-ispejjeż. L-ewwel qorti iddeċidiet li s-soċjetà rikorrenti tħallas 75% tal-ispejjeż tal-kawża u l-kumplament is-soċjetajiet konvenuti.

»Fl-ewwel lok it-talba tas-soċjetà rikorrenti ma kinetx biss limitata għall-ispejjez tal-kawża imma għall-ispejjeż ukoll tal-ittri uffiċjali datati 9 ta' Novembru 2017 u tad-19 ta' Diċembru 2017 u tal-mandat ta' sekwestru kawtelatorju enumerat 310/2018 u bl-imgħax.

»L-ewwel qorti naqset milli tiddeċiedi fuq dawn l-ispejjeż u anki fuq l-imgħax kif mitlub. Hija l-fehma tas-soċjetà rikorrenti li s-soċjetajiet

intimati għandhom ikunu wkoll ikkundannati jissopportaw l-ispejjeż tal-atti ġudizzjarji u fuq kollox l-imgħax legali fuq kwalsijasi ammont li l-qorti tikkundanna lis-soċjetajiet intimati.

»Is-soċjetà rikorrenti kellha tintavola l-mandat ta' sekwestru kawtelatorju minħabba li s-soċjetajiet rikorrenti ma kinux f'pożizzjoni likwida tajba u kwindi kien hemm ir-riskju li dawn saħansitra jingħalqu.«

9. Il-konvenuti wieġbu u fissru r-raġunijiet għall-appell inċidentali hekk:

»Ir-rekwiżiti għall-ħlas tas-senserija m'humiex sodisfatti

»Mill-provi … jirriżulta b'mod ċar li *Dhalia* m'għandhom assolutament l-ebda dritt għall-ħlas tas-senserija. *Dhalia* ma ssodisfat l-ebda wieħed mill-elementi li skont il-ġurisprudenza huma neċessarji sabiex aġent ikollu dritt għall-ħlas tas-senserija. *Dhalia*:

»1. ma wasslitx hi l-konklużjoni ta' xi negozjati fuq l-art in kwistjoni;

»2. ma kinitx mistoqsija tinvolvi ruhha f'xi negozjati bejn Silvan Fenech u *EORC*[1];

»3. ma għamlet l-ebda attività li wassal il-partijiet għal *in idem pactum consensus*.

»… … …

»Jirriżulta li x-xhieda li taw ir-rappreżentanti tad-*Dhalia* ma kinitx korretta. B'mod partikolari, x-xhieda li taha Benji Psaila mhi xhieda affidabbli xejn u mill-provi li ġew prodotti minn *EORC* kif ukoll mix-xhieda ta' Mario Gauci stess, il-verżjoni tal-fatti kif jirrakkontahom Benji Psaila ġew kontradetti għall-aħħar bir-riżultat li dik ix-xhieda mhix tenibbli.

»Il-fatti juru biċ-ċar li:

»1. in-negozjati li għamel Benji Psaila a nom ta' Mario Gauci fallew u kull tentattiv li għamel biex iqarreb iż-żewġ partijiet ma rnexxiex;

»2. jirriżulta wkoll li b'mod indipendenti għal *Dhalia* jew Benji Psaila, kien Ninu Camilleri (u mhux id-*Dhalia*) li kien is-sensar li introduċa lil Silvan Fenech. Silvan Fenech u *EORC* bdew jinnegozjaw bejniethom direttament dwar il-bejgħ tal-art. Qatt ma kienet involuta d-*Dhalia* jew Mario Gauci;

»3. Nicholas Parnis England kien qed jinnegozja kemm ma' Silvan Fenech kif ukoll ma' Benji Psaila għad-*Dhalia* fl-istess waqt. Madanakollu, l-offerta min-naħa tad-*Dhalia* a nom ta' Mario Gauci ma kinitx attraenti bizzejjed iżda l-offerta ta' Silvan Fenech kienet ħafna iktar qrib dak li xtaqu *EORC*. In-negozjati kienu kompletament differenti. Filwaqt li fl-aħħar offerta tagħha *Dhalia* qalet li Mario Gauci xtaq li l-konvenju kien ikun soġġett għall finanzjament tal-bank, il-ħruġ tal-permessi tal-*MEPA*, inkluż il-ħruġ ta' permess biex fuq l-art jinbena *supermarket* u l-ħlas ta' €10,000,000 (bi kontroproposta ta' €11,000,000), in-negozju li ġie konkluż ma' Silvan Fenech kien differenti ferm. Il-

[1] L-attriċi *The Edible Oil Refining Company Ltd.*

bejgħ ma kien soġġett għal ebda ottjeniment ta' finanzjament mill-bank jew tal-ħruġ tal-permessi mill-*MEPA* u għal prezz ferm aħjar. Għaldaqstant, bl-offerta ta' Silvan Fenech, ir-riskju għall-*EORC* li jaqa' n-negozju u ma jsirx l-bejgħ kien ferm ferm inqas;

»4. Nicholas Parnis England sar jaf biss li Silvan Fenech daħal f'xi forma ta' ftehim ma' Mario Gauci fuq din l-art u li kienu għamlu forma ta' *joint venture* biss meta fil-25 ta' Awwissu 2015 daħal għand in-nutar biex jiffirma l-konvenju. Qabel dakinhar l-uniku negozjati u kuntatti kienu saru direttament ma' Silvan. Is-sensar li kien introduċa lil Silvan lil *EORC* kien Ninu Camilleri. *EORC* fil-fatt kienet lesta li lil Ninu Camilleri tħallsu €26,000 għal servizzi reżi konsistenti fl-introduzzjoni ta' Silvan Fenech. Madanakollu, Ninu Camilleri għażel li jiftah kawża għall-ħlas tas-senserija kollha.

»It-tieni aggravju

»Abbażi tas-suespost kollu, *EORC* jissottomettu wkoll li din il-qorti għandha tiċħad it-tieni aggravju ta' *Dhalia* fuq l-ispejjeż. Anzi, kif jirriżulta mill-appell inċidentali, *EORC* qed jitolbu li din il-qorti tvarja s-sentenza tagħha u ssib li l-ispejjeż kollha għandhorn jitħallsu minn *Dhalia*.

»L-appell inċidentali

»Fis-sentenza tagħha, l-ewwel qorti irritenet li "… … … is-soċjetà attriċi jistħoqqilha serviġi bħala kumpens fl-ammont ta' €55,000".

»Is-soċjetà thossha aggravata minn din il-konklużjoni għaliex mill-provi in atti jirriżulta biċ-ċar li n-negozju tal-bejgħ ma kienx sar minħabba introduzzjoni ta' Mario Gauci lil *EORC* lil [*recte*, minn] *Dhalia* u ma hemm l-ebda bażi kemm legali jew fattwali għall-ħlas ta' serviġi. Ghaldaqstant l-ewwel qorti qatt ma kellha tiddeċiedi li hemm dovuti kumpens għal serviġi reżi fl-ammont ta' €55,000. Għal din ir-raġuni, *EORC* qed iressqu appell inċidentali sabiex din il-qirti tvarja s-sentenza tal-ewwel qorti f'dan is-sens.

Kif jirriżulta b'mod ċar mill-provi (kemm dawk dokumentati permezz ta' *e-mails* li ġew preżentati minn Nicholas Parnis England kif ukoll mix-xhieda ta' Nicholas Parnis England) in-negozju li wassal għall-bejgħ tal-proprjetà sar ma' Silvan Fenech u dan wara introduzzjoni li saret mis-sensar Antonio Camilleri. … … … Jirriżulta biċ-ċar li n-negozju li sar pemezz tal-konvenju fl-ebda mument ma kien il-kawża [*recte*, effett] ta' xi introduzzjoni min-naħa tad-*Dhalia*. In-negozju sar kollu ma' Silvan Fenech u dan wara introduzzjoni li saret minn sensar ieħor Ninu Camilleri. In-negozjati li kienu qed isiru mid-*Dhalia* għan-nom ta' Mario Gauci kienu kompletament differenti. *EORC* ma kellha l-ebda ħjiel li Silvan Fenech kien, min-naħa tiegħu, ukoll qed jipprova jikkonvinċi lil Mario Gauci jidħol fi sħubija miegħu. Kien biss meta ġew biex jiffirmaw il-lonvenju meta raw li kien hemm l-involviment tiegħu. Mario Gauci stess jixhed li kien Silvan Fenech li kien kellmu u kien ikkonvinċieh jidħol għan-negozju. Għaldaqstant jirriżulta biċ-ċar li ma hemm l-ebda forma ta' servizz li ġie reż minn *Dhalia*.

»Dan tant hu ċar li Ninu Camilleri stess, sensar ieħor, fetaħ kawża quddiem il-Qrati Maltin għall-ħlas ta' senserija peress li kien hu li

> introduċa lil Silvan Fenech lil *EORC*. *EORC* fil-fatt kienet lesta li lil Ninu Camilleri tħallsu €26,000 għal servizzi reżi konsistenti fl-introduzzjoni ta' Silvan Fenech. Il-qorti għalhekk għamlet analiżi tal-provi żbaljati meta sabet li kienet l-introduzzjoni tad-*Dhalia* li għenet fin-negozjar in kwistjoni u qatt ma messha ddeċidiet li kien dovut xi forma ta' kumpens għal serviġi reżi.
>
> »Addizjonalment, is-soċjetà esponenti tħossha aggravata dwar il-kap tal-ispejjeż. Minhabba l-fatt li l-ewwel qorti missha qatt ma sabet li kien hemm servizzi reżi u missha ċaħdet kull talba tas-soċjetà *Dhalia*, l-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri kellha dejjem tbatihom kollha d-*Dhalia*.«

10. L-attriċi qiegħda tallega illi l-kondizzjoni dwar il-permessi ddaħħlet kważi kważi b'qerq, billi min daħħal din il-kondizzjoni daħħalha għax "kien jaf li din il-kundizzjoni kienet se tagħlaq in-negozjati hemm u s-soċjetà rikorrenti tkun mingħaliha li n-negozju ma seħħx" u biex l-attriċi tingħata x'tifhem illi "l-akkwirent prospettiv, Mario Gauci u s-soċjetà tiegħu, ma kinux aktar interessati fl-akkwist tal-art". Li ma hijiex qiegħda tqis l-attriċi, iżda, hija illi din il-kondizzjoni ma daħħluhiex il-konvenuti iżda t-terz xerrej, u għalhekk ma tistax tiġi attribwita lill-konvenuti l-mala fidi kif qiegħda tfittex li tagħmel l-attriċi. Ma hemm xejn fl-atti li jwassal lil din il-qorti biex tgħid illi ngħelbet il-presunżjoni tal-bona fidi kif jgħid u jrid l-art. 532 tal-Kodiċi Ċivili.

11. Barra minn hekk, mill-atti jirriżulta illi kien hemm diversi negozjati għaddejjin *in parallel* bejn il-konvenuti min-naħa l-waħda u diversi xerrejja prospettivi min-naħa l-oħra, mhux biss dawk bil-medjazzjoni tal-attriċi, u ma kinux in-negozjati bil-medjazzjoni tal-attriċi li taw frott. Tassew illi waħda mill-kumpanniji li eventwalment xtrat sehem mill-proprjetà – *B.C.B.T. Projects Ltd* [*B.C.B.T.*] – kienet ukoll parti fin-negozjati mmexxija bil-medjazzjoni tal-attriċi, iżda dak il-bejgħ seħħ bis-saħħa ta' negozjati oħrajn bejn il-konvenuti u xerrej ieħor li eventwalment daħħal lil *B.C.B.T.*

miegħu bħala xerrejja. Il-prezz ukoll – għaxar miljuni u ħames mitt elf euro (€10,500,000) – kien differenti minn dak – għaxar miljun euro (€10,000,000) – negozjat bil-medjazzojni tal-attriċi. Dwar dan xehed Mario Gauci, direttur ta' *B.C.B.T.*, li qal illi "meta aħna konna tlaqna n-negozjati [*viz.* dawk bil-medjazzjoni tal-attriċi] kien avviċinana Silvan Fenech – u offrielna li nidħlu biċċa magħhom"[2].

12. Xehed ukoll Nicholas Parnis England, direttur tas-soċjetajiet konvenuti, u qal hekk:

> »… … … jiena kont qed ninnegozja wkoll ma' Silvan Fenech ta' *Tumas Group* ta' *Tum Invest*. Kont qed nitkellem ukoll ma' Anton Camilleri *tal-Franċiż*. Finalment kien hemm offerta aħjar mingħand Silvan Fenech li offra 11-il miljun li kienu ser jitħallsu 7 miljuni mal-kuntratt u 4 miljuni fi żmien 3 snin. Peress illi aħna ridna *clean deal* ftehmna fuq *10.5 million* u *full payment on contract* ma' Silvan Fenech, illi aħna din qisnieha *a much better deal*.«[3]

13. Dan jikkonfermah il-*branch manager* tal-attriċi stess, meta fl-*affidavit* tiegħu jgħid:

> »… … … kien ġie miftiehem li ssir laqgħa ohra fil-25 ta' Novembru 2015 biex jigu diskussi xi kundizzjonijiet tal-bejgħ li kienu diġà maqbula però li kellhom bżonn jigu rfinuti. Wara din il-laqgha konna qegħdin nistennew li *Edible Oil* jagħtuna l-abbozz tal-konvenju relattiv.
>
> »Kuntrarjament għal dak li konna qegħdin nistennew, b'sorpriża fit-2 ta' Diċembru 2015 is-soċjetà *Edible Oil*, permezz ta' Nick Parnis England, infurmat lili li *Edible Oil* bdiet tinnegozja ma' akkwirent prospettiv ieħor. Ahna ma ngħatajniex informazzjoni dwar min kienet din it-terza persuna li daħlet fin-negozjati. Konna ġejna infurmati li l-akkwirent prospettiv il-ġdid kien għamel offerta aħjar minn dik tal-*BCBT Limited*.
>
> »Peress illi, skond it-tagħrif li tani Nick Parnis England għan-nom ta' *Edible Oil*, l-istess *Edible Oil* daħlet f'negozjati ma' terzi b'offerta aħjar, aħna kkunsidrajna li l-bejgħ mas-soċjetà *BCBT Limited*, li kienet is-soċjetà li d-*Dhalia* ressqet lil *Edible Oil* għal dan in-negozju, intilef.[4]

---

2 *Fol.* 90.

3 *Fol*. 95.

4 *Foll.* 51 *et seq*.

14. Dwar kif imbagħad reġa' daħal Mario Gauci għal *B.C.B.T.*, Nicholas Parnis England xehed hekk:

> »Aħna d-diskors anke man-nutar baqa' għaddej ma' Silvan Fenech sal-aħħar sekonda. Silvan Fenech kien waħdu. Kien qalilna li "ħa nixtriha jien". … … … Aħna għamilna l-konvenju. Fil-ġurnata tal-konvenju aħna dħalna għand in-Nutar Ian Spiteri u sibna li ma' Silvan Fenech kien hemm Mario Gauci. Silvan kien ġab lil Mario Gauci miegħu u hemmhekk indunajt illi Mario Gauci kellu ikun *one of the buyers*. Tul in-negozjati ma' Silvan Fenech qatt ma ssemma li kien hemm xi ħaddieħor miegħu. … … …
>
> »In-negozjati tiegħi ma' Silvan Fenech kienu għaddejjin fl-istess żmien illi kienu għaddejjin ta' Benji Psaila u Mario Gauci u aħna. … … … F'dak id-*deal* ma ftehemniex. Kien wara dan illi mbagħad ġie Silvan Fenech u komplejna bin-negozjati miegħu waħdu. Il-kundizzjonijiet li kienu qegħdin joffru *Tum Invest* kienu differenti mill-kundizzjonijiet li kien qed joffri Mario Gauci. … … … Nikkonferma li sal-ġurnata tal-konvenju Silvan Fenech qatt ma kien semmieli lil Mario Gauci. … … …«[5]

15. Sewwa jgħidu għalhekk il-konvenuti illi ma kinitx il-medjazzjoni tal-attriċi li wasslet lix-xerrejja u l-bejjiegħa għal ftehim, u għalhekk ma jistħoqqilhiex senserija sħiħa.

16. L-appell ewlieni tal-attriċi sa fejn jolqot it-talba għas-senserija huwa għalhekk miċħud. Sa fejn jolqot l-ispejjeż, dawn ikunu regolati kif jgħid u jrid l-art. 223 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili.

17. Tifdal il-kwistjoni jekk l-attriċi jistħoqqilhiex kumpens għas-serviġi ta' medjazzjoni għalkemm dawn ma wasslux għal ftehim bejn xerrej u bejjiegħ.

18. Għandu jingħad illi l-attriċi stess ma kinitx qiegħda tippretendi ħlas għall-involviment tagħha sakemm ma kinitx taf illi waħda mix-xerrejja kienet *B.C.B.T.* Fil-fatt kien biss meta saret taf li *B.C.B.T.* kienet waħda mix-

---

5 *Fol.* 96.

xerrejja li l-attriċi ressqet il-pretensjoni tagħha. Dan ikkonfermah il-*branch manager* tal-attrċi meta fl-*affidavit* tiegħu xehed hekk:

> »… … … jiena skoprejt li fil-fatt ix-xerrejja prospettivi oriġinali, u *cioè* s-soċjetà *BCBT Limited*, kienet għadha ser tixtri l-proprjetà in kwistjoni xorta waħda minghand l-*Edible Oil*, anki jekk flimkien ma' terzi persuni u bi prezz li kien ftit aktar minn dak oriġinalment miftiehem.
>
> »… … …
>
> »Meta rajna hekk kellimna lill-avukat tas-soċjetà attriċi u intavolajna ittra uffiċċjali numru 4257/17 li permezz tagħha interpellajna lis-soċjetà *Edible Oil* kif ukoll lis-soċjetajiet intimati l-oħrajn kollha sabiex … jersqu għal-likwidazzjoni tal-*estate agency fee* dovuta.«[6]

19. L-istess *branch manager* stqarr ukoll illi "*Dhalia* ma kellhiex *exclusivity*; aħna konna nafu li qed jinnegozjaw ma' terzi"[7], li jfisser illi l-attriċi kien ikollha dritt għal ħlas fil-każ biss li l-bejgħ iseħħ b'riżultat tal-medjazzjoni tagħha.

20. Għal dawn ir-raġunijiet, u billi l-medjazzjoni tal-attriċi ma kienet ta' ebda utilità għall-konvenuti, l-appell inċidentali għandu jintlaqa'.

21. Il-qorti għalhekk tiddisponi mill-appell u mill-appell inċidentali billi tirriforma s-sentenza appellata: tikkonfermaha sa fejn ma laqgħetx it-talba tal-attriċi għall-ħlas ta' *estate agency fees* u tħassarha fejn ikkundannat lill-konvenuti jħallsu lill-attriċi kumpens ta' ħamsa u ħamsin elf euro (€55,000) u, minflok, tiċħad għalkollox it-talba tal-attriċi.

---

6 *Foll.* 52 *et seq.*

7 *Fol.* 157.

22. L-ispejjeż, kemm tal-ewwel grad u kemm tal-appell ewlieni u ta' dak inċidentali, tħallashom is-soċjetà attriċi.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
rm