



QORTI ĊIVILI – PRIM’AWLA
ONOR. IMHALLEF MIRIAM HAYMAN LL.D.
Seduta tallum il-Ġimgha 31 ta’ Jannar, 2025

Rikors Ġuramentat Nru: 306/16MH

Numru: 1

Grace Borg

vs

Blue Harbour Developments Ltd (C-3122)

Il-Qorti:

**Rat ir-rikors ġuramentat tal-attriċi tal-15 t’April 2016 li permezz tiegħu ġie
premess u mitlub -**

*1. "Illi s-socjeta' konvenuta inkarigat lill-attriċi Grace Borg sabiex ssib
il-bejgh ta proprjeta' li kienet lill-istess socjeta' konvenuta, maghrufa
bhala "Building Q", Ta' Xbiex Seafront, Ta' Xbiex (pjanta tal-proprjeta'
hawn annessa u mmarkata bhala Dok. GB4);*

2. Illi ghal dan il-ghan l-esponenti rendiet is-servigi taghha kif mitlub, bl-iskop illi finalment tithallas tas-servizzi rezi minna. Bil-hidma taghha hija ressqet kumpratur prospettiv li mieghu s-socjeta' intimata dahlet f'negozjati bl-intervent u bil-partecipazzjoni attiva ta' l-attrici. L-attrici rendiet ukou negozjati f'isem is-socjeta konvenuta, kif ser jigi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza;
3. Illi ix-xoghol ta' l-attrici wassal ghal qbil dwar il-bejgh ta' 1-imsemmija proprjeta' u l-fatt illi ma giex iffirmit konvenju mat-terz kumpratur prospettiv ma kienx bi htija tal-attrici izda bi htija tas-socjeta' konvenuta stante illi ma kienetx qeghda tagixxi in buona fede;
4. Illi l-esponenti interpellat lis-socjeta' konvenuta sabiex tersaq ghal-likwidazzjoni hlas ta' kumpens dovut lill-attrici ghal hidma u servigi rezi minnha lis-socjeta' konvenuta izda din baqghet inadempienti;
5. Illi ghalhekk kellha ssir din il-kawza.
6. Illi dawn il-fatti l-esponenti tafhom personalment;

Ghaldaqstant, ir-rikorrenti umilment titlob lil din l-Onorabbli Qorti, prevja kwalsijasi ordni, provvediment u dikjarazzjoni necessarji u opportuni u ghar-ragunijiet premessi, joghgobha:

1. Tiddikjara u tiddeciedi li l-esponenti rrendiet servizz ta' senserija u/jew servigi lis-socjeta' konvenuta fuq talba tal-istess socjeta' konvenuta;
2. Tillikwida l-ammont ta' kumpens dovut mis-socjeta' konvenuta lill-attrici bhala dritt ta' senserija u/ jew servigi, liema ammont huwa dovut skond il-ligi;
3. Tikkundanna lis-socjeta' konvenuta thallas lill-attrici dik is-somma hekk likwidata rninn dina l-Onorabbli Qorti bhala kumpens ghas-servizz ta' senserija u/ jew servigi minna prestati;

Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-ittra ufficjali numru 4239/15 datata 22 ta' Dicembru 2015 u bl-imghaxijiet legali kontra s-socjeta' konvenuta li hija minn issa stess ingunta in subizzjoni."

Rat ir-risposta ġuramentata tas-socjeta' konvenuta tat-12 ta' Lulju 2016¹

permezz ta' liema tressqu s-segwenti eċċezzjonijiet –

- I. "ILLI, t-talbiet attrici huma totalment infondati fil-fatt u fid-dritt, u konsegwentement jimmeritaw illi jigu respinti, bl-ispejjez kontra l-attrici, billi l-istess attrici m'ghandha l-ebda dritt illi tircievi kumpens,

¹ Fol 19

rapprezentanti senserija, minghand is-socjeta` esponenti, kif minnha pretiz fir-rikors gurantat promutorju, billi, fost ohrajn, l-istess attrici ma rrendiet l-ebda servizz li seta' wassal għall-kuntratt ta' bejgh tat-18 ta' Gunju 2015 fl-atti tan-Nutar Peter Fleri Soler, tant illi l-attrici ma kellha l-ebda konnessjoni mal-akkwirent fuq l-istess imsemmi kuntratt, ossija ma' Oliver Georg Voigt;

II. *ILLI, minghajr pregudizzju għas-suespost, it-talbiet attrici huma daqstant totalment infondati fil-fatt u fid-dritt, u jimmeritaw illi jigu resprinti, bl-ispejjez kontra l-attrici, billi l-istess attrici m'għandha l-ebda dritt illi tircievi kumpens, rapprezentanti servigi, minghand is-socjeta` esponenti, kif minnha pretiz fir-rikors gurantat promutorju, stante li l-attrici ma rrendiet l-ebda servizz li seta' wassal għat-trasferiment finali tal-proprjeta` tal-esponenti, tant illi, fost ohrajn, iz-zewg kumpraturi prospettivi li ntroduciat l-istess attrici lis-socjeta` esponenti, offrew ferm inqas mill-prezz pretiz mis-socjeta` esponenti jew mill-prezz li offra, u li addirittura hallas, l-akkwirent effettiv Oliver Georg Voigt;*

III. *ILLI, minghajr pregudizzju għas-suespost, it-talbiet attrici huma totalment infondati fil-fatt u fid-dritt, u jimmeritaw illi jigu respinti, bl-ispejjez kontra l-attrici, u dan kif ser jirrizulta ulterjorment waqt it-trattazzjoni tal-kawza;*

IV. *SALV risposti ulterjuri permessi mill-ligi."*

Rat il-provi tal-partijiet u s-sottomissjonijiet tagħhom.

Semgħet it-trattazzjoni tad-difensuri tal-partijiet.

Rat li l-kawża tħalliet għallum għas-sentenza.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat:

Permezz tal-proċeduri odjerni l-attriċi qegħda titlob lill-Qorti ssib li hija kienet irrendiet servizz ta' senserija u/jew servigi b'rabta ma nkarigu mogħti lilha mis-soċjeta' konvenuta biex issib il-bejgħ ta' binja li fuqha l-istess soċjeta' konvenuta kellha l-utile dominju temporanju għal 99 sena li bdew jiddekorru mis-27 t'April 2005. Konsegwentement qed titlob il-likwidazzjoni u l-ħlas ta' tali senserija u/jew servigi.

Minn naħa tagħha s-soċjeta' konvenuta tirrespingi l-pretensjonijiet attriċi bħala nfondati fil-fatt u fid-dritt.

Fil-qosor mill-atti jirriżulta fost oħrajn li –

- i) Is-soċjeta' konvenuta kellha l-utile dominju temporanju ta' 99 sena li bdew jiddekorru mis-27 t'April 2005 fuq il-binja bl-isem ta' "Building Q", Ta' Xbiex Seafront, Ta' Xbiex. Fl-epoka tal-każ, tali binja kienet okkupata b'titolu ta' kera mis-soċjeta' BML Group Limited formanti parti minn Beston Group;

- ii) Permezz ta' *Exclusive Representation Agreement* datat **6 t'Awwissu 2012**² l-attriċi giet ingaġġata mis-soċjeta' konvenuta b'mod esklussiv sabiex issib xerrej għal tali proprjeta'. Fost it-termini u kundizzjonijiet stabbiliti kien hemm li s-soċjeta' konvenuta xtaqet tbieġh il-proprjeta' għall-prezz ta' €15,000,000 u kkommettiet ruħha li thallas lill-attriċi s-somma ta' €500,000 bħala *commission* fl-eventwalita' li hija twassal lill-partijiet għal bejgħ b'dak il-prezz. Jekk invece n-negozjati jwasslu għall-bejgħ bi prezz inferjuri għal dak imsemmi, allura l-attriċi kellha tithallas *commission* ta' 3% tal-prezz maqbul. Dan il-ftehim kien validu għal perjodu ta' sitt xhur u kellu jiskadi fis-6 ta' Jannar 2013;
- iii) Peress li l-bejgħ ma avverax ruħu matul dan il-perjodu, sar it-tieni *Exclusive Representation Agreement* datat **6 ta' Marzu 2013**³ li fih essenzjalment kien hemm l-istess termini u kundizzjonijiet b'dana li pero' l-minimu tal-prezz tal-bejgħ li xtaqet is-soċjeta' konvenuta kien ta' €15,000,000 u f'każ li dan iseħh, il-*commission* lill-attriċi kellha tkun ta' €450,000. Altrimenti, hija kellha tithallas *commission* ta' 3% tal-prezz maqbul. Dan il-ftehim kien validu għal perjodu ta' sitt xhur u kellu jiskadi fil-31 ta' Mejju 2013;

² Fol 28

³ Fol 29

- iv) Lanqas matul dan il-perjodu ta' l-aħħar ma' seħħ il-bejgħ tal-proprjeta' u għalhekk, ai termini tal-istess ftehim *“once the six month period is expired this agreement shall become null and void and neither party will have any pretensions against each other.”*
- v) Ftit xhur wara, fit-**28 t'Ottubru 2013**⁴ is-soċjeta' konvenuta nfurmat lill-attriċi li jekk hi kellha kuntatt ma' min seta' jkun interessat, l-bord tad-diretturi kien qed ifittxu xerrej għall-binja in kwistjoni. Il-prezz mitlub kien ta' €16,000,000. Hi giet infurmata wkoll li fl-eventwalita' ta' bejgħ, is-soċjeta' konvenuta kienet qed tikkonsidra li tħallas kumpens fl-akwati ta' 2.25% sa 2.75% fuq il-prezz nett tal-bejgħ (eskluz tnaqqis ta' €2.2M imħallsin diġa' mill-inkwilin);
- vi) L-attriċi għamlet kuntatt mad-dirigenti ta' Plaza Centre plc fejn infurmathom dwar din l-opportunita' ta' bejgħ tal-proprjeta'⁵. Madankollu ma jirrizultax li kien hemm xi tentattivi effettivi da parti ta' din is-soċjeta' biex takkwista l-binja. Infatti, fix-xhieda tiegħu, Dieter Fenech, Managing Director ta' Blue Harbour Developments Ltd ikkonferma li qatt ma kienu rċevew xi tip ta' offerta mingħandhom⁶;

⁴ Fol 30

⁵ Fol 31

⁶ Fol 614, 615

- vii) Eventwalment, l-attriċi għamlet kuntatt ma' Tonio Micallef, li fl-epoka kien jokkupa l-kariga ta' Head of Properties mal-kumpanija Hili Properties Ltd. Huwa nfurmaha li bħala kumpanija kienu nteressati u għalhekk l-attriċi rrangatilhom appuntament ma' Dieter Fenech, Managing Director ta' Blue Harbour Developments Ltd sabiex imur jara l-post, kif fil-fatt sar;
- viii) Peress li l-binja għoġbot lil Micallef, huwa nforma lis-CEO tiegħu u ftit wara ddeċidew li għandhom jibdew negozjati sabiex jakkwistaw din il-blokka ta' uffiċini. **Bejn il-5 u s-6 ta' Jannar 2015⁷**, Micallef kien anke kiteb lill-attriċi biex ittih aktar informazzjoni dwar il-proprjeta' in kwistjoni;
- ix) Saret ukoll laqgħa ġewwa Cafe' Cordina l-Belt Valletta li għaliha kienu preżenti Tonio Micallef u Aurimas Madunas għan-nom ta' Hili Properties Ltd, l-attriċi u Dieter Fenech għan-nom tas-soċjeta' konvenuta. F'din il-laqgħa ġie spjegat minn Fenech x'kienu t-terms of engagement da parti tas-soċjeta' konvenuta;

⁷ Fol 385

- x) Fl-4 ta' Marzu 2015 l-attriċi bagħtet tistaqsi lil Tonio Micallef jekk kienx hemm xi żviluppi b'rabta mal-każ u, wara taħdidiet interni, fit-12 ta' Marzu 2015 Hili Properties Ltd għamlet offerta tramite l-attriċi għas-somma ta' €13.5 miljun⁸. Dakinhar stess l-attriċi nfurmat lil Dieter Fenech u, konsapevoli tal-fatt li tali offerta kienet inqas minn dak mitlub mis-soċjeta' konvenuta, qaltlu *"basically I said no but I have the obligation to advise you"*⁹;
- xi) **Din l-offerta giet rifjutata mis-soċjeta' konvenuta**¹⁰;
- xii) Sadanittant, fis-27 ta' Marzu 2015¹¹ il-Bord tad-Diretturi tas-soċjeta' konvenuta għadda riżoluzzjoni li permezz tagħha gie formalment approvat il-bejgħ tal-Binja Q ġewwa ta' Xbiex;
- xiii) Jirriżulta li fil-frattemp, xerrej potenzjali ieħor daħal fix-xena, ċertu Oliver George Voigt, li gie ntrodott lis-soċjeta' konvenuta mis-sid tal-aġenzija tal-proprjeta' Remax Kevin Buttigieg. Saru xi negozjati u fi żmien qasir gie ffirmat konvenju bejn Voigt u s-soċjeta' konvenuta b'rabta mal-bejgħ tal-proprjeta' in kwistjoni. Fi kliem Kevin Buttigieg

⁸ Fol 248 et seq

⁹ Fol 33

¹⁰ Fol 284 – xhieda ta' Dieter Fenech

¹¹ Fol 352

“It was a quick deal, the client had the money, the return of investment was good enough and we closed the deal I think within two weeks, even ten days as a transaction¹²”;

- xiv) Il-konvenju gie ffirmat fit-**8 t’April 2015**¹³. Il-prezz maqbul kien ta’ €15,600,000 li minnhom €1,560,000 tħallsu bħala depożitu mal-iffirmar tal-istess konvenju;
- xv) Madankollu¹⁴, t-taħdidiet bejn is-soċjeta’ konvenuta u d-dirigenti ta’ Hili Properties Limited baqghu għaddejjin. Fis-**16 t’April 2015** kien hemm laqgħa pjanata bejniethom għal dan il-għan iżda Dieter Fenech m’attendix;
- xvi) L-għada, **17 t’April 2015**¹⁵, Dieter baġhat jiskuża ruħu li ma setax jattendi għax kien ma jiflaħx. Huwa nfurmahom li dwar l-offerta taġġhom ta’ €13.5M, *“This is a low offer and rather distant from what we feel is the true and fair market value of the property.”* Qalilhom ukoll li fil-frattemp kienu rċevew *“an official offer on the building from another interested party who have been showing a keen interest in the*

¹² Fol 79 -

¹³ Fol 182

¹⁴ U stranament tgħid il-Qorti.

¹⁵ Fol 34

property more or less pari passu with your firm. Offer received is for €15,687,500 and is not subject to any conditions ” Żied li għalkemm ma kinux kompletament sodisfatti b’din l-offerta stante li xi kundizzjonijiet ma kinux kompatibbli mal-pożizzjoni tagħhom, pero’ l-offerta kienet piu o meno dik mixtieqa minnhom. Fenech hass li kien gust li jinfurmahom b’dan halli jkun onest u trasparenti mingħajr ma jahli l-hin tagħhom u tiegħu f’hafna laqgħat. Huwa ppropona li l-aħjar triq ‘il quddiem kienet biex ta’ Hili jlaqqgħu il-Bord tagħhom u jekk jixtiequ, jagħmlu offerta finali, tramite l-attriċi, sabiex din tiġi kkunsidrata mis-soċjeta’ konvenuta;

xvii) Fid-**29 t’April 2015**¹⁶, Dieter Fenech bagħat email lill-attriċi fejn infurmaha dwar l-inqas prezz possibbli li, wara approvazzjoni nterna, setgħu jaċċettaw b’rabta ma’ dan in-negozju. L-inqas prezz kien ta’ €15.25M. Dan il-prezz kien bażat fuq il-kundizzjoni li –

- 70% huwa fuq il-proprjeta’/30% għall-attrezzaturi u tagħmir
- Commission ta’ 2% + VAT
- Id-depożitu tal-inkwilin għandu jkun kompletament eskluż mill-kalkoli

¹⁶ Fol 394

Essenzjalment għalhekk, kif indikat f'dik l-email stess, il-prezz cash li Hili Properties Ltd kien ikollhom iħallsu kien ta' €13,050,000;

xviii) Permezz ta' email datata **4 ta' Mejju 2015**¹⁷, Tonio Micallef informa lil Dieter Fenech li Aurimas Madunas ma kienx għadu jahdem ma' Hili Properties Ltd. Infurmah ukoll li b'rabta mal-proposta finali li kienet saritilhom mill-attriċi, huma xtaqu jiltaqgħu miegħu l-għada fis-6:00pm;

xix) Fil-**5 ta' Mejju 2015** saret laqgħa bejn l-attriċi, Tonio Micallef u Richard Abdilla Castillo għan-nom ta' Hili Properties Ltd kif ukoll Dieter Fenech għas-soċjeta' konvenuta. Kien dakinhar li Fenech semma għall-ewwel darba l-fatt li kważi xahar qabel kien gie ffirmat konvenju bejn is-soċjeta' konvenuta u Oliver Voigt għall-bejgħ tal-proprjeta' mertu tal-kawża;

xx) L-għada **6 ta' Mejju 2015**¹⁸, Tonio Micallef kiteb email lil Dieter Fenech fejn b'referenza għall-inkontru tal-jum ta' qabel:

“Following our meeting held yesterday at our offices, we understand that we have agreed the following points:

¹⁷ Fol 356

¹⁸ Fol 358

1. *At the moment the property known as Q in Ta' Xbiex Seafront, Ta' Xbiex, is on promise of sale with third parties, which promise of sale could be declared null if a commitment is not reached by 10th June 2015*
2. *If this same promise of sale is to be declared null, Hili Properties Ltd, will be the only and next contender to buy the property at the price of €15 million*
3. *€2.2 million of the purchase price will not be paid directly to Blue Harbour Ltd initially, but will be paid on termination of lease agreement to BML Group Ltd. (thus remaining a liability on Hili Property books)*
4. *A 5 month promise of sale will be signed immediately as soon as Blue Harbour Development will have (if) terminated the existing promise of sale, which shall not be later than 12th June 2015.*

Trust that you agree with the above, please confirm."

xxi) **Fil-11 ta' Mejju 2015**¹⁹, l-attriċi kitbet lil Dieter Fenech biex titolbu feedback dwar is-sitwazzjoni. Circa siegħa u nofs wara Fenech wegħibha billi fakkarha li meta ta' Hili kienu oriġinarjament għamlu l-ewwel offerta tagħhom, din kienet €2 miljuni inqas mill-*bottom line* tagħhom, liema offerta ma kinitx aċċettabbli għas-soċjeta' konvenuta li anke nfurmat b'dan lis-soċjeta' Hili Properties Ltd. Fenech semma wkoll li kien għamililhom ċara li l-*bottom line* tas-soċjeta' konvenuta kien ta' €15.5 miljun u ta' Hili kkonfermaw li huma kienu ser jagħmlu l-kalkoli

¹⁹ Fol 359

tagħhom skont dik iċ-ċifra. Huwa saħaq li l-punt kollu kien li bejn l-offerta inizjali ta' Hili ta' €13.5 miljun u l-laqgħa riċenti li kellhom fil-5 ta' Mejju 2015, kien laħaq tfaċċa xi hadd ieħor li ssodisfa l-bottom price line tagħhom u allura ovvjament aċċettaw dik l-offerta. Fenech ikkonkluda li matul l-erba' ġingħat li jmiss kulhadd kien ser jiskopri jekk l-affarijiet setgħux jipproċedu bejniethom jew le;

xxii) Fit-**12 ta' Mejju 2015**²⁰ Dieter Fenech wieġeb għall-email ta' Tonio Micallef tas-6 ta' Mejju u qallu li dwar punt 1 u 3 kien qed jaqbel. Dwar punt 2 kien qed jaqbel ukoll b'dana li l-ewwel kellhom jigu finalizzati n-negozjati bejn is-soċjeta' konvenuta u Hili Properties Ltd u jiġi ffirmat ftehim fi żmien sebat ijiem mit-terminazzjoni uffiċjali tal-ftehim ta' kirja eżistenti jekk dan ta' l-aħħar jaqa'. Punt 4 kien sugġett għall-approvazzjoni tal-Bord tad-Diretturi tas-soċjeta' konvenuta;

xxiii) Tonio Micallef wieġeb li dwar il-kummenti ta' Fenech, fuq punt 2 huma ma kellhomx problema filwaqt li dwar punt 4 elabora li huma kienu qed jitolbu konvenju ta' 5 xhur biex ikunu ċerti li sa dakinhar ikollhom f'idejhom il-fondi neċessarji pero' possibilment iż-żmien seta' jkun iqsar ukoll²¹;

²⁰ Fol 360

²¹ Fol 360

xxiv) **Fit-28 ta' Mejju 2015** Dieter Fenech għadda kopja ta' *Memorandum of Understanding* (MOU) lill-attriċi b'rabta mal-bejgħ tal-proprjeta' in kwistjoni²². Dakinhar stess l-attriċi għaddiet kopja tiegħu b'email lil Tonio Micallef²³;

xxv) **Fl-4 ta' Ġunju 2015** Dieter Fenech bagħat email lir-rappreżentati ta' Hili Properties Ltd u lill-attriċi permezz ta' liema nfurmahom bl-aħħar żviluppi²⁴. Qalilhom li l-klijent (Oliver Voigt) kien ġej Malta fl-10 ta' Ġunju u peress li s-soċjeta' konvenuta ma nġhatatx informazzjoni dwar il-pożizzjoni tiegħu, ma kinitx f'qagħda li tghidilhom jekk is-sitwazzjoni mal-klijent kinitx pożittiva jew negattiva. Wegħdu pero' li jkollu pożizzjoni finali għal Hili Properties Ltd sal-Ħamis 11 ta' Ġunju. Talab ukoll lir-rappreżentanti ta' dik is-soċjeta' biex fil-frattemp jagħtuh il-feedback tagħhom b'rabta mal-MOU;

xxvi) **Fit-8 ta' Ġunju 2015** Dieter Fenech kiteb lill-attriċi biex ifakkarha tghid lil Tonio Micallef sabiex Hili Properties Ltd jibgħatulu l-pożizzjoni finali tagħhom b'rabta mal-MOU. Qalilha wkoll li s-soċjeta'

²² Fol 362

²³ Fol 361, 362

²⁴ Fol 363

konvenuta kellha bżonn sal-ghada 9 ta' Ġunju circa f'nofsinhar halli jkunu f'qagħda li jieħdu deċiżjoni l-Erbgħa 10 ta' Ġunju²⁵;

xxvii) **Fid-9 ta' Ġunju 2015** Tonio Micallef wieġeb li huma kienu qed jaqblu mat-termini u kundizzjonijiet kollha tal-MOU ħlief għal punt numru 3 li huma xtaqu jemendaw kif ġej²⁶ –

“Preliminary agreement will be for a period of five months and is to be completed by end of November 2015. A deposit of 10% (€1,280,000) will be issued and released once the notary is comfortable with the searches and sure that the government land lease agreement is transferable.”

Tenna li kellhom bżonn żmien sa Novembru peress li kellhom jidhulhom xi fondi li kellhom bżonn għal din it-transazzjoni. Jekk il-flus jidhlu qabel, il-kuntratt ikun jista' jsir qabel imma ma xtaqux jirriskjaw.

Tonio Micallef spjega wkoll li minn naħa tagħhom kellhom bżonn iżidu klawsola oħra, li tiġi numru 6:

“The current lease between the tenant (BML Ltd) and BHD will be transferred to the new owner.”

Mill-bqija kienu qed jaqblu ma' kollox.

²⁵ Fol 364

²⁶ Fol 365

xxviii) **Fil-11 ta' Ġunju 2015** Dieter Fenech bagħat email lid-dirigenti ta' Hili Properties Ltd u kkopja lil Grace Borg fejn infurmahom li l-laqqħa mal-klijent kienet inkonklussiva stante li għalkemm dan kien ikkonferma li l-fondi neċessarji kienu disponibbli, ma setax jikkonferma l-ftehim finali qabel l-Erbgħa 17 ta' Ġunju peress li wieħed mill-membri tal-Bord kien sejjaħ laqqħa straordinarja tal-istess Bord sabiex jittiehed vot ieħor b'rabta mal-akkwist in kwistjoni. Fenech kompli hekk²⁷ -

“We have given them a full and final ultimatum for Wednesday, June 17th. If they do not confirm a date and time for deed on that day we will cancel the preliminary agreement of sale and move ahead with your firm. This message has been conveyed to them in the clearest possible terms. There will be no further delays.”

Fenech ikkonferma wkoll li huma kienu qed jaqblu mat-terminu ta' ħames xhur għall-iffirmar tal-konvenju kif mitlub mis-soċjeta' Hili Properties Ltd;

xxix) **Fis-16 ta' Ġunju 2015** l-attriċi bagħtet email lil Dieter Fenech fejn talbitu aġġornament dwar is-sitwazzjoni stante li huwa kien

²⁷ Fol 366

precedentement infurmahom li s-soċjeta' konvenuta kellha tiegħu deċiżjoni dal-10 ta' Ġunju 2015;

xxx) **Fit-18 ta' Ġunju 2015** gie ffirmat il-kuntratt finali permezz ta' liema s-soċjeta' konvenuta bieghet u trasferiet lil Oliver Voigt l-utile dominju temporanju rimanenti minn 99 sena li bdew jiddekorru mis-27 t'April 2005 fuq il-binja mertu tal-kawża. Dan għall-prezz ta' €15,600,000;

xxxi) Kevin Buttigieg ta' Remax, thallas minghand is-soċjeta' konvenuta s-somma ta' €395,300 bħala senserija fuq il-bejgħ tal-fond²⁸.

Ikkunsidrat:

Fl-ewwel talba tagħha l-attriċi qed titlob lill-Qorti tiddikjara li hija rrendiet servizz ta' senserija u/jew serviġi lis-soċjeta' konvenuta fuq talba tal-istess soċjeta' konvenuta.

Is-soċjeta' konvenuta laqgħet għal din it-talba permezz ta' żewġ eċċezzjonijiet:

²⁸ Fol 368

Fl-ewwel eċċezzjoni rreferiet għat-talba għas-senserija u argumentat li din mhix dovuta stante li fil-fehma tagħha l-attriċi ma rrendiet l-ebda servizz li seta' wassal għall-kuntratt ta' bejgħ tat-18 ta' Ġunju 2015 tant illi l-attriċi ma kellha l-ebda konnessjoni mal-akkwired Oliver Voigt fuq l-istess kuntratt;

Fit-tieni eċċezzjoni rreferiet għat-talba għall-kumpens għal servigi reżi u argumentat li dan mhux dovut stante li fil-fehma tagħha l-attriċi ma rrendiet l-ebda servizz li seta' wassal għat-trasferiment finali tal-proprjeta` mertu tal-kawża, tant illi, fost oħrajn, iż-żewġ kumpraturi prospettivi li ntroduciat l-istess attriċi lis-soċjeta` konvenuta, offrew ferm inqas mill-prezz pretiz minnha jew mill-prezz li offra, u li addirittura hallas, l-akkwired effettiv Oliver Voigt.

Fl-ewwel lok, ingħad hekk in materja fil-każ **Pauline Debono vs Mario**

Agius et deċiż fl-4 t'Ottubru 2024 -

“Din il-Qorti tirrileva illi huwa stabbilit minn ġurisprudenza kostanti illi tirrigwarda mertu simili għal dak odjern illi biex jiskatta d-dritt għas-senserija jridu jikkonkorru tlett elementi principali: (1) il-konkluzjoni tan-negozju prospettat; (2) illi l-intromissjoni tas-sensar tkun giet rikjesta jew almenu accettata miz-żewġ kontraenti; u (3) illi l-attività tas-sensar tkun wasslet lill-partijiet għal in idem placitum consensus. Fin nuqqas ta' wiehed minn dawn l-ingredjenti ma tistax tigi sostnuta talba għal hlas ta' senserija, imma jista' biss 'per equipollens' jingħata kumpens għax-xogħol magħmul, fuq il-massima legali li omnia labor

optat premium. *F'Anthony Ferris et vs Ronald Cachia et* din il-Qorti, kif diversament preseduta, spjegat il-posizzjoni legali f'dawn it-termini:

“Dejjem gie ritenut mill-Qrati taghna li biex wiehed ikollu dritt ghas-senserija hemm bzonn li s-sensar ikun wassal lill partijiet għall-ftehim definittiv fuq il-kondizzjonijiet kollha, kemm sostanzjali u kemm accidentali ta' l-operazzjonijiet, kif ukoll li s-sensar ikun gie accetat mill-partijiet involuti, jigifieri hemm bzonn li z-zewg partijiet ikunu qabbdu jew almenu accettaw lis-sensar bhala tali u konsegwentement ma jirrikorru l-elementi tas-senserija izda ta' semplici locatio operarum meta l-persuna tkun intommettiet ruhha b' inkariku ta' wahda biss mill-partijiet””

36. Illi kif osservat din il-Qorti diversament presjeduta *f'Reynold Balzan et vs Tarcisio Mizzi et* il-gurisprudenza taghna in materia hija wahda kostanti fis-sens li l-iskop principali ta' kwalunkwe persuna sabiex takkwista d-dritt ta' medjazzjoni huwa dak li tlaqqa' l-kunsensi tal-partijiet interessati fl-operazzjoni wara li jiehu sehem attivi u intelligenti fil-progettata u proposta konvenzjoni. Għall-akkwist tas-senserija, is-sensal irid jara li permezz tieghu hu jlaqqa' l partijiet interessati fuq dawk l-elementi tal-operazzjoni klassikament imsejja *“is-sostanzjali u l-accidentali”* tal-kuntratt. *F' Paul Galdwish vs Christef Company Limited et* deciza fid-19 t' Ottubru 2003 ukoll inghad illi:

Jekk is-sensal ikun ikkoncilja l-partijiet dwar is-sostanzjali u accidentali ta' l-operazzjoni , b' mod li n-negozju guridiku jigi konkjuż, allura, jekk ix-xoghol tieghu ma jkunx koronat bl-esekuzzjoni effettiva għal xi raguni, li ma tkunx it-tort jew il fatt tieghu, hu għandu dejjem dritt għall-hlas;

izda mhux ghas-senserija piena, imma ghal kumpens in bazi ghal mandat jew lokazzjoni d' opera fissabbli diskrezzjonalment mill-Qorti.

37. Fejn imbagħad ma ssehx il-vera u proprja senserija it-temperament tal kumpens, introdott fil-gurisprudenza lokali, biex isehh jrid jippresupponi inkarigu espress jew tacitu, u xi xogħol u mhux li bniedem semplicement jagħti informazzjoni bla ma jagħmel xejn aktar, cioe' bla ma jadopera ruhu bl-ebda mod iehor. Gie ritenut mill-Qorti tal-Appell fil-kawza fl-ismijiet: **Pierre Galea et. vs Seaborg Company Limited** :

*“Sa fejn imbagħad għandha x'taqsam il-pretensjoni tal appellanti għal kumpens dwar servigi b'rabta mal bejgħ tal-lukanda inkwistjoni, il-Qorti tqis li sabiex tali kumpens isir dovut, hemm il-ħtieġa li jkun hemm xi forma ta' inkarigu espress jew ta' tacitu tal-partijiet fin negozju (ara **Louis Fava v. L-Avukat Dottor Philip Attard Montalto et nomine** mogħtija mill-Qorti tal Appell fis-16 ta' April, 2004), kif ukoll it-twettiq ta' xi xogħol li għandu jkun ta' ċertu sustanza bil-għan li n negozju jiġi magħluq (ara **Maria Dolores Portelli v. Tarcisio Azzopardi et** mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Kompetenza Inferjuri) fid-9 ta' Lulju, 2008).”*

*B'zieda ma' dan, u bħal kull każ iehor dwar il-ħlas ta' servigi, il-Qorti għandha wkoll tgħarbel iċ-ċirkostanzi kollha li fihom ikunu ngħataw dawk is-servizzi, biex minnhom tipprova tislet x'kienet tassew il-fehma kemm ta' min ikun ipprova s-servizz, kif ukoll ta' min lilu jkunu ngħataw dawk is-servizzi (ara f'dan is-sens **Victoria Scerri et v. Joseph Aquilina nomine** mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fl-4 ta' Marzu, 2010). Huwa wkoll mifhum li biex wieħed jasal biex jara jekk persuna kellhiex il-fehma li tħallas jew l-istennija li tithallas, għandu jitqies il-waqt meta jkunu ngħataw tali servizzi, għaliex iċ-ċirkostanzi li jseħħu wara ma*

*jservux biex joħolqu b'lura dritt ta' fehma li ma kinitx ir-rieda tal-partijiet li joħolqu (ara **Henry Saliba v. Denise Caruana mogħtija mill Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fis-6 ta' April, 2006**)."*

Din il-Qorti kienet għamlet riassunt tal-ġurisprudenza in materja fil-każ **Pierre Galea et vs Seaborg Company Limited** deċiż fit-28 t'Ottubru 2020 -

*"In linea ġurisprudenzjali ingħad hekk fil-każ **Mark Saliba vs L & M Camilleri Ltd** deċiż fil-15 ta' Frar 2018 -*

*"Fis-sentenza **Michael McNamara vs Mill Reef Limited et** tat-28 ta' Frar 2014, il-Qorti tal-Appell iċċitat dak li tgħid il-ġurisprudenza dwar ix-xogħol ta' sensar:*

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

*F'sentenza oħra, il-Qorti tal-Appell fil-kawża **Anthony Degiorgio vs Stephen Degiorgio**, 23 ta' Novembru 2005, ikkonfermat illi:*

“... huwa ferm logiku illi l-intitolar għall-kummissjoni ma tiskattax awtomatikament għax semplicement jigi dimostrat illi l-ftehim negozjali gie finalizzat. Kif tgħallem il-gurisprudenza, biex medjatur ikollu dritt għal senserija jew il-kummissjoni appattwita hu jehtieglu juri għas-sodisfazzjon tal-Qorti illi kien hu li wassal il-partijiet għall-ftehim defenittiv fuq il-kondizzjonijiet kollha, sostanzjali u aċċidentali, ta’ l-operazzjoni. Ara Kollez. Vol. XXXVI.ii.294, Vol. XXXVII.i.89 u Vol. XLII.ii.1135 fost bosta oħrajn”.

Fil-kawża **Maria Dolores Portelli vs Tarcisio Azzopardi et** deċiża fid-9 ta’ Lulju 2008, il-Qorti tal-Appell qalet is-segwenti:

“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-ħlas ta’ senserija u lanqas ta’ serviġi” (“**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-riżultat utli ta’ xi riċerka magħmula minnu u lanqas jista’ per se jekwivali għal xi kontribut kawżali rilevanti għall-konklużjoni tal-kuntratt”;

Fis-sentenza tat-28 ta’ Frar 2014 **Michael McNamara vs Mill Reef Limited et**, fuq ġia imsemmija, il-Qorti tal-Appell ikkunsidrat ukoll jekk kienx dovut xi ħlas 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 ruħu bl-ebda mod biex ilaqqqa’ 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**, deċiża 28 ta’ Jannar 2004]”.

Fl-isfond tal-prinċipji suesposti l-Qorti tagħmel is-segwent i kunsiderazzjonijiet –

- i. Jirriżulta ampjament mill-provi mressqa li għalkemm l-*Exclusive Representation Agreements* surreferiti tas-6 t’Awwissu 2012 u tas-6 ta’ Marzu 2013 kienu skadew, is-soċjeta’ konvenuta reġgħet sussegwentement ingaġġat is-servizzi tal-attriċi bħala sensara permezz tal-ittra tat-28 t’Ottubru 2013. Anke jekk mhux sensara b’mod esklussiv, hija mhux biss intalbet issib xerrejja potenzjali għall-binja mertu tal-kawża iżda wkoll giet infurmata li “*subject to the level at which a sale would be achieved we would consider compensation in the range of 2.25% to 2.75% on any transaction*²⁹.”;

²⁹ Fol30

- ii. Jigi sottolineat li kif jirriżulta mill-ġurisprudenza ċitata, sabiex jiskatta d-dritt għas-senserija favur l-attriċi jridu jigu sodisfatti l-elementi tal-
(a) konklużjoni tan-negozju prospettat, (b) tas-servizz tas-sensar li jkun intalab/ġie aċċettat miz-żewġ partijiet u (ċ) li bl-attività tas-sensar, il-partijiet ikunu twasslu għal qbil dwar il-ftehim. Fin-nuqqas ta' wiehed minn dawn l-elementi, it-talba għall-ħlas ta' senserija ma tregħix iżda jista' jkun hemm lok għal ħlas ta' kumpens għal servigi reżi;
- iii. A skans ta' kull ekwiviku, irriżulta ampjament mill-provi li l-attriċi ma kellha l-ebda nvolviment fit-trattativi u negozjati bejn is-soċjeta' konvenuta u Oliver Voigt li wasslu għall-iffirmar tal-konvenju bejniethom fit-8 t'April 2015 u eventwalment għall-iffirmar tal-kuntratt finali tat-18 ta' Ġunju 2015. Kif ħareġ mix-xhieda segwenti–

Oliver Voigt³⁰

Xhud : I got introduced to the property by an agent by REMAX by Kevin Buttigieg. I decided to buy it and then I got in contact with Dieter and I bought it in June 2015.

(.....)

Dr Desira : I would like to look at Grace Borg behind you, you know the person behind you?

Xhud : No.

³⁰ Fol 59 et seq

Dr Desira : Has her name in any manner mentioned to you during negotiations , promise of sale stage or contract stage to you ?

Xhud : No. ”

Dieter Fenech għan-nom tas-soċjeta’ konvenuta³¹ –

“Xhud: Wara ftit zmien gie xi hadd iehor u għamlilna offerta ezatt, anzi aktar milli xtaqna

Dr Vincent Galea: Mhux through Grace Borg

Xhud: No. ”

In-Nutar Peter Fleri Soler li ppublika l-konvenju u l-kuntratt in kwistjoni³²:

“Dr Desira : Lis-Sinjura Grace Borg tafha ?

Xhud : Iva.

Dr Desira : Kienet prezenti għall-konvenju u għall-kuntratt?

Xhud : Le.

Dr Desira : Ikkomunikat mieghek rigward dak il-konvenju u l-kuntratt ?

Xhud : Qatt. ”

Kevin Buttigieg mil-aġenzija tal-Propjeta’ Remax³³ -

“Dr Desira : You seem to know here, but do you know Mrs. Grace Borg ?

Xhud : I do.

Dr Desira : Was she in any way involved in introducing the property to you ?

³¹ Fol 284

³² Fol 58

³³ Fol 89

Xhud : No.

(.....)

Dr Desira : Was she present for the promise of sale agreement ?

Xhud : No. Dr Desira : Was she present for the final deed ?

Xhud : No. ”

- iv. Kif ammess minnha stess matul il-kawża³⁴ u anke fin-Nota ta’ Sottomissjonijiet tagħha³⁵, l-attriċi ma tikkontestax il-fatt li hija ma kinitx parteċipi fit-trattativi bejn is-soċjeta’ konvenuta u Oliver Voigt li wasslu għall-iffirmar tal-kuntratt tat-18 ta’ Ġunju 2015. Madankollu, l-pretensjoni tagħha hija mibnija fuq il-premessa li hija wettqet hidma konsiderevoli a beneficiċċju tas-soċjeta’ konvenuta, liema hidma kienet tinkludi s-sejbien ta’ xerrejja li mhux sempliciment kienu nteressati fl-akkwist tal-proprjeta’ li l-attriċi kienet inkarigata mis-soċjeta’ konvenuta sabiex issib il-bejgħ tagħha, iżda li t-trattativi bejn is-soċjeta’ konvenuta u dawn ix-xerrejja kienu waslu fi stat avanzat ferm tant li s-soċjeta’ konvenuta kienet ifformulat MOU li kien jikkontjeni l-kundizzjonijiet tan-negozju li ġew anke aċċettai mix-xerrej;
- v. Evidentement l-attriċi qed tiffoka l-argumenti tagħha fuq it-trattativi u n-negozjati li saru bejn is-soċjeta’ konvenuta u Hili Properties Limited peress li, kif irrizulta mis-sintezi tal-provi fis-suespost, il-kuntatt li hija

³⁴ Ara xhieda tal-attriċi a fol 594

³⁵ Paragrafu 23 a fol 658

għamlet ma' Plaza Centre plc ma mmaterjalizzax f'interess konkret u lanqas kien hemm xi tentattiv da parti tagħhom li javvanzaw b'xi offerta għax-xiri tal-binja. Ukoll, dwar investitur ieħor li fil-kors tal-provi dejjem gie ndikat bħala "*the Jewish investor*" ma tressqu ebda provi ta' xi offerti minn naħa tiegħu jew trattativi mas-soċjeta' konvenuta;

- vi. Il-Qorti tinnota li sa mill-bidu nett li d-dirigenti ta' Hili Properties Ltd gew ikkuntattjati mill-attriċi dwar dan in-negozju, l-interess tagħhom kien wieħed konkret u reali. Tramite l-attriċi, Tonio Micallef għan-nom ta' dik il-kumpanija ltaqa' ma' Dieter Fenech biex imur jara l-binja u f'okkażjoni oħra saret laqgħa bejn id-dirigenti, l-attriċi u Dieter Fenech li matulha dan tal-aħħar spjega x'kienu l-kriterji li a bażi tagħhom kienu disposti jinnegozjaw il-bejgħ in kwistjoni;
- vii. Dawn l-inkontri wasslu għall-ewwel offerta li saret minn Hili Properties Limited, li għalkemm kienet inqas minn dik pretiża mis-soċjeta' konvenuta u kwindi ma gietx aċċettata minnha, xorta ma wasslitx lill-istess soċjeta' konvenuta biex tagħlaq il-bieb tan-negozjati ma' dik il-kumpanija. Dan minkejja li fil-frattemp is-soċjeta' konvenuta daħlet f'negozjati ma' Oliver Voigt tramite l-agenzija tal-proprjeta' Remax u saħansitra ffirmat konvenju miegħu fit-8 t'April 2015;

- viii. Il-Qorti tkompli tinnota anzi li fil-perjodu bejn l-iffirmar ta' tali konvenju u l-iffirmar eventwali tal-kuntratt ta' bejgħ tat-18 ta' Ġunju 2015, b'mod parallel, kif anke elenkat fis-sintezi tal-provi, is-soċjeta' konvenuta **xorta** baqgħet għaddejja b'negozjati ntensivi mas-soċjeta' Hili Properties Ltd, dejjem tramite l-attriċi;
- ix. Inoltre, għall-Qorti, f'partijiet mix-xhieda tiegħu Dieter Fenech jidher li pprova jissottovaluta l-portata ta' dawn in-negozjati u s-servizz tal-attriċi f'dak il-perjodu. Hu ta x'jifhem li, minkejja li kien hemm il-konvenju ma' Voigt fis-sehħ, kienet l-attriċi unilateralment li baqgħet tippersisti biex ikomplu jsiru negozjati ma' Hili Properties Ltd u li huma kienu sempliciment qed iżommu l-kuntatt magħha b'sens ta' kordjalita'³⁶ -

“Dr Vincent Galea: Imma qisek mhux qed tispjegali kif baqgħet involuta, tipo ghax jekk ghamilt konvenju fuq dik il-proprjeta

Qorti: X'kien hemm bzonn l-involviment tagħha jekk inti ghamiltu

Xhud: Min-naha tagħna ma kienx hemm bzonn involviment imma hi baqgħet in komunikazzjoni magħna u ovvjament ahna m'ahniex hniezer jekk tiktibli niktiblek lura, that's it.

Dr Vincent Galea: Mela halli nuri ftit Dok GB 10 34 'l quddiem, jekk il-Qorti tara d-dati, l-konvenju qiegħed 8th April 2015,

Qorti: Dawn huma l-ewwel wahda 17th April

³⁶ Fol 286

Dr Vincent Galea: Iva jigifieri ara dieterfenech@gmail.com nimmagina.

Qorti: Iva jew le? Dak l-email address tieghek?

Xhud: Nikkonferma

Dr Vincent Galea: Mela f'page 34 tinsiex ahna ghidna li l-konvenju huwa 8 ta' April 2015, fis-17 ta' April 2015 peress li l-Qorti diga staqsietek ghal darba darbtejn ghalfejn Miss Borg baqghet fix-xena, u staqsejtielek jiena wkoll, u ma tridx twegibha,

Xhud: Jidhirli li wegibtek

Dr Vincent Galea: X'wegibt mela sorry ma fhimtekx

Xhud: Li bqajna in komunikazzjoni ghax Mrs Borg baqghet in komunikazzjoni u ahna bqajna in komunikazzjoni.

Dr Vincent Galea: Imma hekk ghall-ebda raguni speci ta', friends.

(.....)

Xhud: Kien hemm relazzjoni ta' hbiberija u kien hemm relazzjoni professjonali dak iz-zmien

Dr Vincent Galea: Insa' il-hbiberija ghalissa, professjonali

Xhud: Mrs Borg baqghet in komunikazzjoni mieghi u mal-Blue Harbour ghax jien fl-ahhar mill-ahhar nirraprezenta l-Blue Harbour ukoll meta rcevejt komunikazzjoni minghand Mrs Borg irrispondejtha.

Dr Vincent Galea: Ok baqghet in komunikazzjoni mal-Blue Harbour, dwar xiex?

*Xhud: **Dwar din it-transazzjoni.***

- x. Il-provi nvece juru li anke s-soċjeta' konvenuta, nonostante dak li jixhed Fenech, partikolarment wara l-iffirmar tal-konvenju ma' Voigt,

ħadet inizjattivi hi stess biex iżżomm in-negozjati ma' Hili Properties Ltd attivi u konkreti, u dana żgħur fil-fehma tal-Qorti, biex ikollhom *life line* ieħor jekk iffallu in-negozjati ma Voigt. Ftit aktar minn ġimgħa wara l-iffirmar tal-konvenju in kwistjoni, u ċioe' fis-17 ta' April 2015, kien Dieter Fenech stess li fl-email tiegħu lid-dirigenti tas-soċjeta' Hili Properties Ltd heġġighom hekk –

“ I propose that the best way forward would be if you would convene your board at their convenience and if you wish, make a final offer, through Ms Grace Borg, for our consideration³⁷. ”

- xi. Wara li matul ix-xahar t'April u Mejju 2015 baqgħu għaddejjin it-trattativi u n-negozjati bejn il-partijiet imsemmija, kienet is-soċjeta' konvenuta li fit-28 ta' Mejju 2015 għaddiet MOU lill-attriċi biex twasslu lis-soċjeta' Hili Properties Limited. Harsa lejn dan id-dokument a fol 362 juri biċ-ċar li s-soċjeta' konvenuta kienet qed iżżomm ħajja l-possibilita' li tipproċedi bil-bejgħ lil Hili Properties Ltd jekk jaqa' l-konvenju ma' Voigt. Infatti l-MOU kien jidentifika t-termini u kundizzjonijiet li kellhom jirregolaw eventwali konvenju u kuntratt tal-bejgħ tal-proprjeta' lil Hili Properties Ltd;

³⁷ Fol 34

- xii. Is-soċjeta' konvenuta ma waqfitx hemm. Apparti l-komunikazzjoni li baqgħet għaddejja bejnha u bejn l-attriċi u Hili Properties Limited, Dieter Fenech kiteb hekk lid-dirigenti ta' Hili Properties Ltd fl-4 ta' Ġunju 2015 u ċioe' ftit ġranet wara li kienu rċevew l-MOU³⁸ -

"In the meantime I would need some feedback with regards to the document I passed on to you via Ms Borg earlier last week."

- xiii. Meta sat-8 ta' Ġunju 2015 dan il-feedback kien għadu ma wasalx, Dieter Fenech beda jippressa lill-attriċi biex tintervjeni hi³⁹ -

"Please remind Tonio to send us their final position viz a viz our last communication."

We need it in hand by lunchtime tomorrow so that we can make a proper decision on Wednesday night."

- xiv. In segwitu, u wara komunikazzjoni u trattativi ulterjuri bejn dawn il-partijiet, sa circa ġimgħa qabel l-iffirmar tal-kuntratt bejn is-soċjeta' konvenuta u Oliver Voight, kienu laħqu ġew diskussi u spjanati d-diverġenzi żgħar li kien hemm bejn Hili Properties Ltd u s-soċjeta' konvenuta dwar l-MOU b'dana li allura, f'każ li kien jaqa' l-konvenju ma' Voigt, fi kliem Dieter Hili stess fil-11 ta' Ġunju 2015 -

³⁸ Fol 363

³⁹ Fol 364

“If they (Voigt) do not confirm a date and time for deed on that day we will cancel the preliminary agreement of sale and move ahead with your firm⁴⁰. ”

- xv. Is-suesposti kunsiderazzjonijiet juru abjad fuq l-iswed li, sal-aħħar ftit jiem qabel ma gie ffirmat il-kuntratt tat-18 ta' Ġunju 2015, is-soċjeta' konvenuta baqgħet tinnegozja konkretament ma' Hili Properties Ltd u thejji dak kollu meħtiegħ għal possibiltà ta' kancellament tal-konvenju ma' Voigt u l-iffirmar ta' konvenju u kuntratt ta' bejgħ mal-istess Hili Properties Ltd bħala *the next-in-line contenders*. Fi kliem ieħor, is-soċjeta' konvenuta konvenjentement żammet lesti fil-but lis-soċjeta' Hili Properties Limited u lill-attriċi biex jekk ma jirnexxix in-negozju ma' Voigt tipproċedi mill-ewwel bil-konklużjoni tan-negozju ma' Hili Properties Ltd;
- xvi. Ma jistax għalhekk ma jingħatax mertu lis-servizz mogħti mill-attriċi, li minn naħa tagħha baqgħet sal-aħħar attivament involuta w issuw mhux biss wara s-soċjeta' konvenuta imma wkoll wara Hili Properties Ltd sabiex dawn jissodisfaw l-aspettativi kollha ta' Blue Harbour Developments Ltd f'dan in-negozju u dan anke kif solliċitata mis-soċjeta' konvenuta;

⁴⁰ Fol 366

- xvii. Is-soċjeta' konvenuta tippretendi li ta' dan is-servizz l-attriċi m'għandha tħallas xejn. Pero' l-Qorti taħsibha mod ieħor;
- xviii. Fiċ-ċirkustanzi tal-każ il-Qorti jidhrilha li l-attriċi ma hijiex initolata għal hlas ta' senserija stante li effettivament, għalkemm hija wasslet lil Hili Properties Ltd u lis-soċjeta' konvenuta sal-għatba lesti biex jiffirmaw konvenju u eventwali kuntratt ta' bejgħ, dan il-pass spiċċa ma seħħx minhabba li l-investitur terz cioe' Oliver Voigt, kien laħaq għamel offerta aċċettabbli għas-soċjeta' konvenuta qabel ma' waslu s'hemm is-soċjeta' Hili Properties Ltd u kwindi *alla fine* s-soċjeta' konvenuta ffirmat il-konvenju u l-kuntratt ta' bejgħ miegħu;
- xix. Pero' hija l-fehma ferma tal-Qorti li l-attriċi rrendiet serviġi lis-soċjeta' konvenuta kif imsemmija mis-suespost, fuq talba tal-istess konvenuta, u kwindi l-attriċi jistħoqqilha tithallas tagħhom.

Raġġunti dawn il-konkluzjonijiet, il-Qorti sejra tilqa' l-ewwel talba tal-attriċi limitatament safejn marbuta ma' servizz ta' serviġi.

Safejn biss kompatibbli ma' dak deċiż, ser tintlaqa' l-ewwel eċċezzjoni tas-soċjeta' konvenuta iżda ser tiġi miċhuda t-tieni eċċezzjoni tagħha.

It-tieni u t-tielet talba tal-attriċi huma sabiex il-Qorti tillikwida u tordna l-ħlas ta' serviġi dovuti lilha mis-soċjeta' konvenuta.

Il-Qorti tqis li bħala bażi għall-komputazzjoni għandha tikkunsidra dak li tghid klawnsola 2 tal-MOU a fol 362 permezz ta' liema s-soċjeta' konvenuta kienet indikat li disposta tħallas commission lill-attriċi bir-rata ta' 2% + VAT fuq il-valur tal-prezz tal-bejgħ tal-proprjeta' ta' €10,880,000. L-attriċi stess ikkonfermat bil-gurament tagħha waqt ix-xhieda li din hija l-pretensjoni tagħha⁴¹.

Il-Qorti tqis ukoll li peress li, kif ingħad, l-ostaklu għall-konklużjoni aħħarija tan-negozju bejn is-soċjeta' konvenuta u Hili Properties Ltd kien proprju l-fatt li fil-frattemp in-negozju ma' Olivert Voigt ġie kompletat u konkluż qabel tagħhom, allura l-attriċi ma timmeritax li tiegħu l-kumpens shiħ.

Arbitrio boni viri l-Qorti ser tillikwida u tordna l-ħlas bir-rata ta' 1.5% + VAT:

$€10,800,000 \times 1.5\% = €162,000 + \text{VAT } €29,160 = \text{TOTAL } €191,160$

⁴¹ Xhieda a fol 587

It-tieni u t-tielet talba tal-attriċi sejin għalhekk jintlaqgħu kif ingħad u għall-istess raġunijiet ser jiġu respinti l-bqija tal-eċċezzjonijiet tas-soċjeta' konvenuta.

Għandha tkun is-soċjeta' konvenuta li tagħmel tajjeb għall-ispejjeż tal-kawża in vista tal-mod kif imxiet l-istess kif premiss.

Dwar it-talba għall-ħlas tal-imghaxijiet din ser tintlaqa' wkoll b'effett millum.

Għal dawn il-motivi, l-Qorti taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi –

- 1. Safejn biss kompatibbli ma' dak deċiż, ser tintlaqa' l-ewwel eċċezzjoni tas-soċjeta' konvenuta iżda ser jiġu miċhuda l-bqija tal-eċċezzjonijiet tagħha;**
- 2. Tilqa' limitatament l-ewwel talba tal-attriċi billi tiddikjara u tiddeċiedi li l-attriċi rrendiet servizz ta' serviġi lis-soċjeta' konvenuta fuq talba tal-istess soċjeta' konvenuta;**
- 3. Tilqa' t-tieni talba tal-attriċi billi tillikwida l-ammont globali ta' mija u wiehed u disghin elf mija u sittin Ewro (€191,160) in kwantu għal mija u tnejn u sittin elf Ewro (€162,000) bhala kumpens għal serviġi rezi lis-soċjeta' konvenuta mill-attriċi kif ingħad fis-sentenza u in kwantu għal disgha u ghoxrin elf mija u sittin Ewro**

**(€29,160) rappreżentanti VAT fuq l-ammont ta' kumpens
likwidat;**

**4. Tilqa' t-tielet talba u tordna lis-soċjeta' konvenuta thallas is-
somma hekk likwidata lill-attriċi;**

**5. L-ispejjeż tal-kawża ghandhom ikunu a karigu tas-soċjeta'
konvenuta flimkien mal-imghaxxijiet legali li ghandhom jibdew
jiddekorru millum sad-data tal-pagament effettiv.**

Onor. Miriam Hayman LL.D.

Imhallef

Rita Falzon

Dep. Reg.