MALTA

# QORTI CIVILI

# PRIM' AWLA

## ONOR. IMHALLEF

## JACQUELINE PADOVANI GRIMA

Seduta ta' l-4 ta' April, 2014

Citazzjoni Numru. 354/2010

**In-Sight Limited (C-8006)**

**VS**

**Fionn Kalkara Limited (C-41667)**

Il-Qorti :

Rat l-att tar-rikors mressaq fid-12 t' April 2010, mis-socjeta' rikorrenti li jaqra hekk:

*“**Dikjarazzjoni tal-Fatti***

1. *Illi is-socjeta’ rikorrenti topera l-azjenda bl-isem ‘PropertyLine Real Estate Agency’ u toffri diversi serizzi konnessi man-negozju tal-bejgh tal-propjeta’;*

2. *Illi s-socjeta’ intimata hija debitrici tas-socjeta’ rikorrenti fis-somma komplessiva ta’ tlieta u ghoxrin elf disa’ mija u sebgha u hamsin Euro u erbgha u hamsin centezmu (€23,957.54);*

2. *Illi dan l-ammont jirraprezenta l-prezz ta’servizzi professjonali konsistenti fil-valutazzjonijiet ta’propjeta’ immobbli, inkontri, konsulti u diversi servizzi ohra simili rezi, kif ukoll spejjez inkorsi ghan-nom u fl-interess u fuq inkarigu tas-socjeta’ intimata;*

***Ir-Raguni tat-Talba***

2. *Illi s-socjeta’ intimata baqghet ma hallsitx dan l-ammont minkejja li giet diversi drabi interpellata sabiex taghmel dan, inkluz permezz ta’ ittra ufficjali datata 1 ta’ Dicembru 2009, li kopja taghha qed tigi hawn annessa, esebita u mmarkata bhala Dok. A;*

3. *Illi dawn il-fatti huma a diretta konoxxenza ta’ l-esponenti.*

***It-Talbiet***

*Tghid is-socjeta' intimata ghaliex dina l-Qorti ma ghandhiex :-*

1. *Previa dikjarazzjoni li s-socjeta' rikorrenti giet inkarigata mis-socjeta' intimata sabiex taghti s-servizzi professjonali taghha, tikkundanna lis-socjeta' intimata thallas lis-socjeta' rikorrenti l-ammont ta' tlieta u ghoxrin elf disa' mija u sebgha u hamsin Euro u erbgha u hamsin centezmu (€23,957.54) jew somma ohra verjuri, rapprezentanti hlas dovut ghal servizzi rezi kif ukoll spejjez inkorsi ghan-nom u fl-interess u fuq inkarigu tas-socjeta' intimata, kif fuq premess.*

*Bl-ispejjez inkluzi dawk ta'l-ittra ufficjali datata 1 ta' Dicembru 2009 u bl-imghax legali kontra s-socjeta' intimata, li tibqa' minn issa ingunta ghas-subizzjoni."*

Rat illi r-rikors promotur, id-digriet u l-avviz tas-smiegh gew debitament notifikati lis-socjeta' intimata bil-procedura tal-affissjoni fid-29 ta'Settembru 2010 u bil-publikazzjoni fil-gazetta tal-Gvern tal-1 t'Ottubru 2010;

Rat ir-risposta mahlufa tas-socjeta' intimata Fionn Kalkara Limited tal-1 t'Ottubru 2010 li taqra hekk:

1. *"Illi t-talbiet tas-socjeta' rikorrenti kif dedotti fir-rikors promotur huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigi resepinti, bl-ispejjez;*

2. *Illi, bla pregudizzju ghas-suespost, ll-eccipjent nomine qieghed jirrizerva d-dritt li jissoleva eccezzjonijiet ulterjuri in vista tar-ragunijiet imsemmija fil-paragrafu 3;*
3. *Illi kontestwalment ma' dan ir-rikors guramentat qieghed jigi pprezentat rikors tas-socjeta' intimata u dana sabiex jitolbu lil dina l-Onorabbli Qorti takkordalhom*

*aktar zmien sabiex jipprezentaw eccezzjonijiet ulterjuri gja ladarba mill-konsulenti legali taghha jkollhom iz-zmien jikkomunikaw mad-direttur tas-socjeta' intimata li jinsab barra minn Malta.*

*Bl-ispejjez.*

*Salv eccezzjonijiet ulterjuri."*

Rat ir-risposta mahlufa ulterjuri tas-socjeta' intimata Fionn Kalkara Limited tas-27 t'Ottubru 2010;

*"<u>Eccezzjonijiet skond ir-Risposta Mahlufa ta' 0l/10/2010</u>*

1. *Illi, fl-ewwel lok is-socjeta' esponenti taghmel pjena riferenza ghall- eccezzjonijiet kontenuti fir-risposta mahlufa datata 1 ta' Ottubru, 2010;*

*<u>Eccezzjonijiet Addizzjonali</u>*

2. *Illi preliminarjament is-socjeta' rikorrenti m'ghandha ebda rabta kontrattwali mas-socjeta' intimata u ghalhekk l-istess socjeta' intimata ghandha tigi lliberata mill-osservanza tal-gudizzju;*

3. *Illi konsistentement ma' l-eccezzjoni kontenuta fil- paragrafu numru tnejn (2), is-servizzi professjonali allegatament rezi mis-socjeta' rikorrenti lis-socjeta' intimata, u li ghalihom qieghed jintalab il-hlas odjem, qatt ma gew ikkummissjonati mis-socjeta' intimata:*

4. *Illi inoltre u minghajr pregudizzju ghas-suespost, is-socjeta' rikorrenti ma pprezentat l-ebda prospett u/jew tat xi prova u/jew spjegazzjoni ghal kif waslet ghall-ammont reklamat ta' tlieta u ghoxrin elf disa' mija sebgha u disghin elf elf Ewro u erba' u hamsin centezmu (EUR 23,957.54) u allegatament dovuti mis-socjeta' intimata*

*Bl-ispejjez.*

*Salv eccezzjonijiet ulterjuri."*

Semghet ix-xhieda bil-gurament;

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tas-socjeta' attrici tal-4 ta' Dicembru 2013 (vide fol. 313 et seq);

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tas-socjeta' intimata tat-23 ta' Dicembru 2013 (vide fol. 323 et seq);

Rat l-atti kollha tal-kawza:

**Ikkonsidrat:**

In-Nutar Dr. Alex Sciberras Trigona fix-xhieda tieghu vide fol. 35,u 37a sa d ezebixxa kontratt ta' bejgh redatt minnu fis-6 ta' Lulju 2010.

Illi fl-affidavit tieghu d-Direttur tas-socjeta' rikorrenti In-Sight Limited, Trafford Busuttil, ikkonferma illi huwa kien jopera negozju ta' bejgh u xiri ta' proprjeta bl-isem ta' Property Line, u li fost is-servizzi taghha, il-kumpanija rikorrenti kienet taghti stimi ta' proprjeta', pariri dwar xiri, bejgh u kiri ta' proprjeta'. Trafford Busuttil xhed li ghal habta ta' 2007 Terry Loane kien avvicina lil *Sales Representative* tal-kumpanija taghhom Arlette Grech, sabiex issir ricerka ta' proprjeta' f'Malta bl-ghan t'investiment. Is-socjeta' rikorrenti identifikat diversi proprjetajiet inkluz zvilup li kien qed isir il-Kalkara, sussegwentement imsejjah Knights Creek Complex, proprjeta' ta' Leone Developments Limited. Fl-istess waqt, Terry Loane kien qieghed ifittex investituri Irlandizi sabiex jiffurmaw konsorzjum ghax-xiri ta' proprjeta' f'Malta. Loane xtaq illi jispekola fi proprjeta' flimkien ma investituri ohra, u jitrasferixxi fuq konvenju direttament lil kompraturi terzi.

Fid-9 ta' Marzu 2007 gie iffirmat *Memorandum of Understanding*, (Dok. A kopja eletronika a. fol. 63 sa 66), iskrittura redatta u ffirmata quddiem in-Nutar Sciberras Trigona, fejn Terry Loane promotur ta' Fionn Kalkara Limited, socjeta' *in formation* kien ghamel ftehim ma Leone Development Limited dwar l-izvilup fuq indikat fil-Kalkara.

Fl-4 ta'Mejju 2007, Terry Loane gab Malta l-ahwa Bolgers mill-Irlanda, sabiex jaraw u jiddiskutu il-proprjeta' fuq indikata, u Loane talab lis-socjeta attrici biex jaghmlu valutazzjoni ta' tnejn u tletin (32) appartament fi blokk A, B u C tan-Knights Creek Complex. Il-valur ta' dawn l-appartamenti gie stmat mis-socjeta' attrici fis-somma ta' ghaxar miljuni mitejn hamsa u disghin elf tmien mija u tletin Ewro (€10,295 830). Din il-valutazzjoni saret minnu u minn Arlette Grech, saret b'urgenza minhabba il-prezenza tal-investituri migjuba Malta minn Terry Loane u din l-istima intbaghtet lis-socjeta' intimata il-Hadd 6 ta'Mejju 2007, il-kopja tar-rapport gie ezebit u mmarkat bhala Dok. B, a fol. 80 sa 83. Illi is-socjeta' rikorrenti, skond il-konswetudini tal- *estates agents* f'Malta, kienet qed titlob punt wiehed fil-mija (0.1%) tal-ammont stmat, ghax-xoghol taghha cioe' l-ammont ta' ghaxar t'elef mitejn hamsa u disghin Euro (€10,295).

Wara nnegozjati intensivi u pariri minghand in-Nutar u l-konsulent finanzjarju, kienet giet inkorporata Fionn Kalkara Limited fil-21 ta' Gunju 2007, li dahhlet f'konvenju ma Leone Development Limited ghal xiri ta' tnejn u tletin (32) appartament u numru ta' *garages* fil-25 ta' Gunju 2007. Qabel il-konvenju, Trafford Busuttil u Noel Gauci u missieru Santino Gauci rapprezentanti ta' Leone Developers Limited, ivvjaggaw ghall-Irlanda sabiex jispjegaw fid-dettal is-suq Malti, l-prospetti tal-investiment lill-investituri Brandan Garland, Tony Garland u Owen Mc Carthy. L-ispejjez tal-passagg kif ukoll l-akkomodazzjoni gew imhallsa mis-socjeta' attrici.

Is-socjeta' attrici ghaldaqstant kienet qedgha titlob ghall-ispejjez ta' dan il-vjagg skond ir-ricevuti , Dok. TB1 a fol. 51 et seq.

Trafford Busuttil xhed illi l-investituri Irlandizi kellhom l-intendiment illi l-investiment taghhom f'Knights Creek Complex jinbiegh bi profitt lill-*Property Clubs* fl-Ingilterra. Effettivament Eammon Coleman, amministratur tal-*Property Club* bl-isem Claremont Group kien cempillu u talbu biex imur jezamina proprjeta' ohra fil-Kalkara – vide Dok. C. A fol. 84 et. seq.

Illi Busuttil xhed illi dan ix-xoghol kien sar fl-interess tal-investituri prospettivi li eventwalment iffurmaw is-socjeta' Fionn Kalakara Limited. Busuttil sostna li dan ma kienx xoghol ta' sansar imma xoghol ta' *consultancy* li saret mis-socjeta' attrici fuq it-talba tas-socjeta' intimata.

Trafford Busuttil xhed li nelfrattemp, in segwitu tal-konvenju, kien hemm dewmien fuq ix-xoghlijiet fil-progett u s-suq tal-proprjeta' madwar id-dinja kollha ikollassa. Minhabba f'hekk, is-socjeta' intimata ma rnexxiliex tikseb l-investiment mis-suq Irlandiz sabiex

takkwista il-kumpless, u bdew isiru tentattivi mal-banek Maltin sabiex jigi iffinanzjat il-progett. Infatti huwa kien gie mitlub minn Terry Loane sabiex jaghmel valutazzjoni fuq proprjeta fi Triq San Nikola il-Belt li kellha tintuza bhala garanzija/ *collateral* ghal *overdraft* jew *loan facilities* ghall-izvilupp tal-proprejta' inkwistjoni. L-istima giet ezebita bhala Dok. TB2 li tinstab a fol. 59 u 60.

Trafford Busuttil xhed illi Terry Loane beda jikkonsidra illi minflok ibiegh il-*units* separati, jibda jikrihom u ghalhekk talbu jaghmel *rental evalution* ta' kull wiehed minn tnejn u tletin (32) appartamenti fin-Knight Creek Complex. Din il-valutazzjoni giet ezebita bhala Dok. D li tinstab a fol. 94 sa 201. Di piu' kien hemm diversi laqghat li fihom gew diskussi s-sistema ta' *property management* fir-rigward tal-kiri tal-appartamenti in kwistjoni. Busuttil gie mitlub jaghmel analizi tal-hlas prospettat ta' *capital gains* f'kuntest ta' dhul minn kiri tal-appartamenti u dana fuq perjodu ta' hames (5) snin u socjeta' attriciipprezentat Dok. E a fol. 102. Busuttil xhed illi fuq medda ta' sena u nofs, is-socjeta' attrici zammet diversi laqghat inkluz fil-festi u hdud u ghamlet xoghol ta' *consultancy* dwar proprjeta' sabiex jigi konkjuz in-negozju bejn Leone Development Limited u Fionn Kalkara Limited. Busuttil ikkonferma li l-konvenju ghall-akkwist tan-Knights Creek Complex u cioe' ta' tnejn u tletin (32) appartament u *garages* kien iffirmat bejn is-socjeta' intimata u Leone Developments Limited izda socjeta attrici ma thallset xejn. Busuttil ezebixxa sensiela ta' *emails* bejn is-socjeta attrici u socjeta intimata li gew ezebiti u immarkati Dok. F minn fol. 103 sa 170.

Arlette Grech fl-affidavit taghha Dok. LB1 a fol 177 xhedet illi hija kienet tinnegozja il-proprjeta' ma Property Line li hija *estates agency* li tipprovdi servizzi ta' *property consutancy* u *property management*, stimi fuq proprjeta u pariri fuq bejgh u xiri u kiri ta' proprjeta'. Hija xhedet illi fil-bidu ta' 2007 kienet ltaqghet ma Terry Loane Irlandiz tramite zewgha David Grech. Loane talabha tidentifika progett ta' zvilupp tal-bini sabiex ikun jista' jinvesti flimkien ma investituri ohra u Arlette Grech identifikat progett fil-Kalkara, proprjeta' ta' Leone Developments Limited, konsistenti fi tnejn u tletin (32) appartament u numru ta' *garages*. Dan il-kumpless sussegwentement gie msejjah bhala Knights Creek Complex minn Terry Loane. Ghalhekk Arlette Grech introducietu lil Noel Gauci, rapprezentant ta' Leone

Developments Limited. Arlette Grech xhedet li hi, flimkien ma Trafford Busuttil id-Direttur ta' Property Line, haddmu bi shih sabiex isehh in-negozju bejn Leone Development Limited u Fionn Kalkara Limited.

Nelfrattemp, Terry Loane beda jfittex ghall-investituri barranin sabiex jinvestu fi Fionn Kalkara bil-ghan li ibieghu l-appartamenti u l-*garages* tal-proprjeta' tan-Knights Creek Complex lill-individwi jew bhala kumpless shih lil-*property club*. Arlette Grech xhedet dwar il-hidma taghha u ta Trafford Busuttil fuq dan il-progett b'laqghat fil-Hdud u l-festi sabiex isehh in-negozju bejn Leone Development Limited u Fionn Kalkara Limited. Grech xhedet illi kienet dejjem pronta sabiex tezegwixxi is-servizzi kollha mitluba minn Terry Loane inkluz l-inspezzjoni ta' proprjetajiet ohra, it-tehied ta' ritratti ta' siti identifikati minn Terry Loane sabiex ikun jista' jsir il-paragun bejn dawn u l-progett Knights Creek Complex. Hija xhedet illi kienet prezenti ghal-laqghat mal-investituri potenzjali barranin flimkien ma Terry Loane, inkluzi l-ahwa Bolgers, Tony u Ray u dawn gew skortati minnhom ghal-ispezzjoni tal-kumpless. In oltre Terry Loane kien talabhom jippreparaw stima tal-appartamenti u l-*garages* tan-Knights Creek Complex u hi u Trafford Busuttil kienu haddmu *weekend* shih sabiex jippreparaw rapport li fih indikaw stima ta' kull appartament u *garage* fil-kumpless.

Hija xhedet illi l-mizati ta'*estate agency* fuq stima ta' proprjeta' huma ta' punt wiehed fil-mija (0.1%) tal-valur tal-proprejta'. Qabel ma gie iffirmat il-konvenju fuq il-kumpless Knights Creek, Arlette Grech xhedet li kienet ivvjaggat sal-Irlanda fuq talba ta' Terry Loane sabiex jiltaqghu ma Terry Loane u Brandon Garland, wiehed mill-investituri ta'Fionn Kalkara Limited. Sussegwentement Trafford Busutil ukoll ivvjagga sal-Irlanda ukoll fuq talba ta' Terry Loane sabiex jiltaqa' mal-investituri. Ix-xoghol illi twettaq ma kienx dak ta' *estate agent* izda kienu servizzi illi tipprovdi Property Line inkluz dak ta' *consultancy* . F'Marzu ta' 2007 gie iffirmat *Memorandum of Understanding* bejn Leone Developments Limited u Terry Loane ghan-nom ta' Fionn Kalkara Limited. Illi sussegwentement f'Gunju ta' 2007 gie iffirmat il-konvenju bejn Leone Developments u Fionn Kalkara Limited quddiem in-Nutar Alex Sciberras Trigona.

In segwitu tal-konvenju, inqalghu problemi dwar ix-xoghlijiet fuq il-kumpless illi kawza taghhom ittardja l-progett shih. Nelfrattemp fegget il-krizi finanzjarja globali li illi kellha konsegwenzi hziena fuq is-suq tal-proprjeta' b'mod li Fionn Kalkara Limited ma rnexxiliex issib investituri mill-Irlanda sabiex tixtri il-kumpless.

Edward Cachia Caruana kien qieghed jaghti pariri lil-Fionn Kalkara Limited bl-ghan li tikseb facilitajiet bankarji mill-banek lokali u ghalhekk Arlette Grech u Trafford Busuttil gew mitluba biex jaghtu stima ta' proprjeta' fi Triq San Nikola il-Belt Valletta li kienet ser taghmel tajjeb ghal-facilita' bankarja. Ghal darb ohra Grech u Busuttil wettqu rapport ta' stima fuq din il-proprjeta'. Illi di piu' Fionn Kalkara Limited kienet qed tikkontempla il-kiri ta' tnejn u tletin (32) appartament minflokil-bejgh tal-istess, in vista tal-prossimita' tal-progett ta' Smart City. Ghal darb ohra Grech u Busuttil kienu gew mitluba sabiex jippreparaw rapport bi stima ta' valur lokatizju ta' kull appartament u *garage* fin-Knights Creek Complex. Dan ir-rapport gie mwettaq ukoll. Illi apparti minn dan, kellhom diversi laqghat ma Terry Loane sabiex jigi diskuss il-potenzjal tal-kiri tal-appartamenti u *garages* fil-kumpless u kienu taw il-parir taghhom ghar-rigward ta' *property management* f'kaz ta' kiri tal-*units* tal-istess kumpless. Grech ikkonfermat li kienet prezenti ghall-laqghat kollha inkluz ghall-konvenju flimkien ma Trafford Busuttil ghajr ghall-laqghat dwar l-aspetti finanzjarji tal-progett, u kkonfermat illi kienu intbaghatu lilha kopji ta' diversi *emails* bejn Terry Loane, l-investituri u d-Diretturi ta' Fionn Kalkara.

Is-socjeta' rikorrenti ezebiet prospett Dok. LB2 u cioe rendikont ta' dak dovut mis-socjeta' intimata lis-socjeta' rikorrenti. Dan il-prospett gie konfermat bil-gurament minn Trafford Busuttil – vide fol 181.

David Grech, fl-affidavit ta' a fol 184, ikkonferma x-xhieda ta' Arlette Grech ghal konvenju tal-kumpless imsejjah Knights Creek, ghal xiri ta' hamsa u tletin appartament (35) u tmienja

u erbghin (48) *garage* . Minhabba illi l-izviluppatur ma kienx lesta l-kumpless kif mistenni u minhabba illi t-triq tal-kumpless ma kienitx kompletata, u minhabba c-cirkostanzi ekonomici mweghra fl-Irlanda, il-bejgh finali tal-kumpless ma sarx u Fionn Kalkara Limited kienet talbet ghar-refuzjoni tad-depozitu ta' tlett mitt elf Ewro (€300,000) minn Leone Development Limited. Finalment Leone Developments Limited u Fionn Kalkara Limited lahhqu ftehim li bih Fionn Kalkara Limited akkwistat tlieta (3) jew erbgha (4) appartamenti u *garages* f'dan il-kumpless. David Grech xhed illi ir-relazzjoni bejn Fionn Kalkara Limited u Property Line ma kienitx ristretta sempliciment ghal senserija. David Grech ikkonferma illi Trafford Busuttil u Arlette Grech kienu evalwaw diversi proprjetajiet bhala investimenti potenzjali u sahhansitra kienu vjaggaw sal-Irlanda, fejn ippartecipaw f'laqghat ma investituri barranin, kienu stabbilew stimi tal-appartamenti kollha individwalment u dana sabiex is-socjeta' attrici tkun f'qadgha tipproduci il- *financial projections* tal-progett. Din l-istima kienet riveduta mill-Perit Anton Valentino b'awmentar tal-istimi fuq talba ta' Terry Loane. Meta l-investituri mill-Irlanda ma wasslux, is-socjeta' intimata biddlet l-idea taghha u attentat li tikseb finanzjament mill-banek Maltin, bl-ghan li tikri l-appartamenti u l-*garages*. Fuq talba ta' Terry Loane, Property Line ipproducew stima tal-potenzjal lokatizju ta' kull appartament u *garage* tal-istess kumpless. Dan kollu sar fuq medda ta' sentejn illi fihom saru numru konsiderevoli ta' laqghat, telefonati, *emails* .

Arlette Grech in kontro ezami, a fol. 236 et seq, xhedet illi hija kienet introduciet ruhha bhala rapprezentanta ta' Property Line mill-ewwel gurnata li ltaqghet ma Terry Loane, fis-sena 2006. Arlette Grech ikkonfermat illi s-sit tal-kumpless taht kostruzzjoni kien perikoluz u dan ghamilha difficli sabiex wiehed jiehu *potential buyers* sabiex jaraw l-appartamenti. Ikkonfermat li Terry Loane kien ha sehem attiv hafna sabiex jippromovi dan il-progett. Arlette Grech xhedet illi Terry Loane ma ffirma ebda skrittura maghha ghar-rigward ta' mizati fix-xoghol preparatorju qabel il-bejgh tal-appartamenti u l-*garages*, izda affermat illi Trafford Busuttil kien il-persuna li seta' jitfa' aktar dawl fuq din il-kwistjoni. Mitluba tghid jekk kemm-il darba r-renumerazzjoni dovuta minn Fionn Kalkara Limited lil Property Line kienitx esklussivament ristretta ghal-*commission* fuq l-bejgh attwali tal-proprjeta', Arlette Grech xhedet illi dak mitlub minnha kien li tiehu lil Terry Loane sabiex jara diversi proprjetajiet. Hija ikkonfermat illi takkwista c*ommission* fuq kull bejgh finali ta' proprjeta'.

Hija xhedet illi stima tal-proprjeta' issir kontra mizati u qatt ma tkun gratuwita, u l-mizati dovuti jkunu persentagg tal-valur tal-proprjeta', cioe' punt wiehed fil-mija (0.1%). Mitluba tghid jekk kemm-il darba kienx veru li din il-kawza giet intavolata l' ghaliex ebda bejgh ma gie konkjuz, Arlette Grech xhedet illi l-kawza giet intavolata ghaliex is-socjeta' attrici kienet wettqet xi xoghol u kellha tithallas ghalih. Grech ikkonfermat li Fionn Kalkara kien responsabbli ghar-reklamar tal-proprjeta'. Arlette Grech xhedet illi ghalkemm ma kellhiex *time log sheet* tas-sieghat tal-hidma fuq dan il-progett, ikkonfermat illi gieli haddmu sas-sieghat bikrin ta' filghodu fuq dan il-progett. Grech ikkonferma li Fionn Kalkara Limited kienu qabbdu lil Perit Valentino sabiex jaghmel stima wara li hi u Trafford Busuttil kienu taw l-istima taghhom. Arlette Grech ikkonfermat illi x-xoghol mitlub minn Fionn Kalkara Limited ma kienx ristrett ghal xoghol normali ta' *property negotiator* jew sensar, izda kienet wettqet hafna xoghol fuq talba ta' Terry Loane anki fis-sieghat bikrin ta' filghodu, sabiex jaghmlu inspezzjonijiet ta' proprjetajiet ohra fil-vicinanzi tal-progett illi kellhom valur baxx aktar minn dak prospettatt ghall-appartamenti fil-kumpless, tehid ta' ritratti tal-istess u trasmissjoni tar-ritratti lil Terry Loane u dana apparti l-istimi bil-miktub tad-diversi appartamenti u *garages* tal-kumpless kemm bil-ghan li jinbieghu u kif ukoll bil-ghan li jigu mikrija. Arlette Grech xhedet illi hija kienet saret taf lil Terry Loane tramite r-ragel taghha u li Terry Loane kien xtara proprjeta' permezz ta' Property Line qabel ma kien sar jaf bil-progett Knights Creek Complex.

David Grech in kontro ezami a fol 251, ikkonferma illi r-rifuzjoni tad-depozitu maghmul minn Fionn Kalkara Limited kien ta' tlett mitt elf lira Maltija (Lm300,000) u mhux tlett mitt elf Ewro (€300,000). Innnega li huwa kien impjegat minn Fionn Kalkara Limited bhala *Project's Manager*. David Grech xhed illi l-kumpless u triq ma kienux ghadhom kompletati u li kien hemm il-haddiema fuq il-lant tax-xoghol. Innega illi kien gie mehud jara siti taht kostruzzjoni f'Dublin progettati ghal bejgh, sabiex jara kif kienu. Grech ikkonferma illi huwa kien *consultant* ta' Fionn Kalkara Limited b'*retainer* ta' elf Ewro fil-gimgha (€1,000) , izda xoghol tieghu ma kienx jinkludi l-*promotion* ta' Knights Creek Complex.

Terrance Loane fl-affidavit tieghu a fol 196 et seq, xhed illi huwa kien il-konslu Malti ghal-Irlanda u ghaldaqstant kien ikun ta’ spiss Malta. F’wahda miz-zjarat tieghu f’Malta iltaqa’ ma Arlette Grech li kienet tahdem ma Property Line, li din ikkonvincietu li Malta kienet toffri diversi opportunitajiet ghall-izvilupp ta’ negozju fil-proprejta’. Kienet introducietu ma diversi proprjetarji izda ebda negozju ma gie finalizzat. Minn naha tieghu, huwa kien introduciha lil diversi *prospective buyers* li kienu effettivament irrizultaw f’bejgh ta’ proprejta’. Loane xhed illi Arlette Grech kienet introduciethu ma Noel Gauci ta’ Leone Developments Limited u l-progett tieghu fil-Kalkara.

Terrance Loane xhed illi huwa kien informa lil Arlette Grech mill-bidu illi huwa kien jehtieg illi jsib investituri Irlandizi u *prospective buyers* sabiex il-progett ikun vijabbli. Dak iz-zmien is-suq fl-Ewropa kien tajjeb izda beda jidghajjef. Loane ikkonferma li bis-sahha tieghu, kien hemm bejgh ta’ wiehed mill-appartamenti tal-progett fil-Kalkara. Leone Developments Limited kienet tenuta li tbiegh tlett (3) blokki t’appartamenti lil Fionn Kalkara Limited fil-konvenju tal-25 ta’ Gunju 2007 u li tikompleta l-istess fi zmien determinat. Dan il-progett ittardja b’mod inaccetabbli, u permezz ta’ konvenju gdid tas-sena 2010, gew trasferiti erba’ (4) appartamenti u *garages*, f’blokk A , waqt li gie rexiss il-konvenju ghal xiri taz-zewg blokki t’appartamenti l-ohra u l-kumplament t’appartamenti f’blokk A. Loane xhed illi huwa kien qed jinnegozja ma Arlette biss u mhux ma Property Line li giet involuta biss fis-sena 2007. Loane xhed illi Property Line kienet qed tirraprezenta lil Leone Developments Limited fil-bejgh tal-proprjeta’ lil Fionn Kalkara Limited. Huwa xhed li waqt li kien veru li saru diversi laqghat, dawn saru bil-ghan li jinbieghu l-appartamenti u x-xoghol ta’ prezz, strategija, finanzi, li sar minn Property Line kien wiehed li normalment isir qabel isir irreklamar tal-proprjeta’ fuq il-*website* ta’ Property Line. Loane xhed li huwa kien wera il-proprjeta lil diversi xerreja prospetivi f’Malta u fl-Irlanda u l-isforzi ta’Property Line biex ibieghu l-appartamenti kien wiehed ta’ nofs kedda. Illi wahda mill-kundizzjonijiet ta’ Fionn Kalkara Limited qabel ma iffirmat l-ewwel konvenju, kienet li Property Line kellha tbiegh almenu zewg *units* lill-klijenti taghha. Qabel ma ikkomettew ruhhom, Property Line minn rajha, ghazet li taghmel stima tal-appartamenti tal-kumpless, u din l-istima flimkien ma dik tal-Perit Valentino gew utilizzati biex gie determinat il-prezz illi deher fuq il-*brochure* tal-kumpless.

Minghajr l-impenn ta' Property Line li jbieghu zewg *units* in-negozjati ma Property Line, kienu jigu terminati.

Terrance Loane xhed illi f'ebda hin ma gie intimat illi Fionn Kalkara Limited kienet ser thallas ghal servizzi moghtija antecedent ghal bejgh prospettiv u kull renumerazzjoni kien bbazat fuq kummissjoni ta' persentaggi mifthema fuq bejgh attwali. Loane accetta illi *commission* kienet ser tkun dovuta lil-Property Line ma kull bejgh maghmul minnha u din il-kommissjoni kienet intiza li tkopri kull spiza assocjata mal-bejgh, u din il-kommissjoni kienet *"an "all in" figure"* – vide fol. 197. Huwa xhed illi s-socjeta' intimata ma kellha taghti ebda flus lis-socjeta' attrici li fil-fatt imxiet b'majiera negligent u mhux professjonali. Loane xhed illi l-*Memorandum of Understanding* gie iffirmat fis-6 ta' Marzu 2007 waqt li l-konvenju gie iffirmat fil-25 ta' Gunju 2007 u l-istimi tal-proprjeta' gew moghtija f'data antecedent ghall-iffirmar tal-ewwel konvenju meta Property Line kienu agenti ta' Leone Development Limited kif rikonoxxuti f'dak il-konvenju.

Loane xhed illi s-servizzi u xoghol maghmula minn Property Line kienu konsonanti ma dak normalment mistenni minn *marketing* u bejgh tal-proprjeta' li kienu ser ikunu koperti b' *commission* ta' tlieta fil-mija (3%) f'kaz ta' bejgh realizzat. Huwa sostna illi s-socjeta' attrici kienet qed tipprova tikseb mizati meta ma kkonkludiet ebda bejgh reali, u f'dawn ic-cirkostanzi iddecidiet li tesigi hlas ta' mizati ghal-stima u spejjez ohra. Loane ikkonferma illi reklami ghal Knights Creek Complex kienu saru mis-socjeta' intimata kif jidher minn Dok. TFL1. Illi ghal dak li jirrigwarda l-ivvjaggar ghall-Irlanda, l-ispejjez tal-vjagg ta' David Grech u Noel Gauci kienu mhallsa minn Fionn Kalkara Limited izda Trafford Busuttil ma kienx mistieden, eppure ghazel li jivjagga a spejjez tieghu u bhala rapprezentant ta Leone Developments Limited u dan ghaliex kien qed jaspira li jikkonkludi bejgh ta' Knights Creek Complex minn Leone Developments Limited ghal Fionn Kalkara u li jottjeni negozju iehor mill-Irlanda. Kien ghalhekk li hallas l-ispejjez tieghu nnifsu bhal ma kien ghamel missier Noel Gauci. Illi di piu, stima tal-proprjeta' kienet saret mill-Perit Valentino kif jidher minn TFL1 li jsemmi Sapiano and Valentino bhala l-periti tal-progett. Illi di piu l-istima tal-proprjeta' imwettqa minn Busuttil u Grech kienet *"for their own internal purposes"* u

socjeta' intimata ma kienitx tenuta li thallas ghall-istess. Ebda bejgh ma kien sar minn Busuttil u Grech hlief ghal dak ta Michael Matthews li gie mressaq minn Loane innifsu. Di piu' Eugine Foley ma kellu ebda konnessjoni mal-progett tal-Kalkara. In oltre ghar-rigward tal-attivitajiet imsemmija fl-affidavit ta' Busuttil, dawn saru ghal-Leone Developments Limited u Fionn Kalkara Limited ma kienitx tenuta li thallas 'l ghaliex hija kienet il-xerrej u mhux il-bejiegha. Di piu il-kuntratt fl-atti tan-Nutar Dr. Sciberras Trigona espressament jghid illi ebda *estate agent* u *brokerage fees* ma kienu dovuti mill-partijiet.

In kontro ezami Trafford Busuttil, a fol 258, stqarr illi s-socjeta' rikorrenti kellha zewg klijenti cioe Leone Development li kienet proprjetarja ta' tnejn u tletin (32) appartament fil-Kalkara li kienu qed jigu negozjati sabiex jigu mibjugha minn Fionn Kalkara. Huwa xhed illi kien hemm zewg stadji f'dan in-negozju cioe' l-ewwel wiehed fejn is-socjeta' rikorrenti kienet tahdem bhala sensar, agent ta' Leone Development Limited u tieni stadju fejn is-socjeta' rikorrenti kienet qed taghti servizz lis-socjeta' intimata li ma kienitx tikkomprendi servizz ta' sensar. Busuttil xhed a fol 260 u 261 illi minkejja li l-istima tal-proprjeta' (li taghha qed jitolbu il-hlas) saret antecedenti ghal-konvenju bejn is-socjetajiet partijiet in kawza, din saret sabiex thajjar lil Bolger Brothers li kienu ser jixtru l-kumpless shih. Busuttil jinnega illi din l-istima saret ghal beneficcju ta' Leone Developments Limited u jinsisti illi l-istima tal-proprjeta' kienet rikjesta minn Terry Loane u Ray Bolger, u irrefera ghal-*email* tal-24 ta' Mejju 2007 – vide fol 111 u l-*email* tas-6 ta' Mejju 2007 li tinstab a fol. 80. Busuttil ikkonferma li saret stima ulterjuri mill-Perit Valentino. Busuttil xhed in oltre illi f'dan l-istadju, l-kumpanija Fionn Kalkara kienet ghadha ma gietx inkorporata ghalkemm kien hemm l-intenzjoni li jsir dan. Huwa ikkonferma illi l-ahwa Bolgers qatt ma kellhom ishma fis-socjeta' Fionn Kalkara Limited. B'referenza ghall-ispejjez tal-vjagg tieghu lejn l-Irlanda, Busuttil xhed illi huwa qatt ma kellu konferma li l-ispejjez tieghu kienu ser jigu koperti minn Fionn Kalkara, izda li David Grech kien qallu li jkun ghaqli li jaghmel il-vjagg. Huwa spjega illi hadd ma ipprometielu il-hlas tal-ispejjez, u li dawn qatt ma gew diskussi. Mitlub jispjega it-tlett elef Ewro (€3,000) pretizi minnu bhala spejjez ta' dan il-vjagg , meta il-vjagg tal-ajru kien biss mitejn u hdax-il Ewro (€211), Busuttil xhed li dawk kienu spejjez tal-akkomodazzjoni li taghhom ma setghax isib l-ircevuti u l-ispejjez tal-hin tieghu. Huwa ezebixxa Dok BTX1 a fol 328, illi huwa prospett tal-ispejjez inkorsi fil-vjagg tal-Irlanda.

Busuttil xhed illi kien sar jaf illi l-intenzjoni tal-vjagg lejn l-Irlanda kien sabiex Noel Gauci u David Grech jigu mharrga fil-*minimum standard* ta' *construction site management*. Busuttil pero xhed illi f'dak il-vjagg sa fejn jaf hu, ma gew murija ebda siti ta' kostruzzjoni pero kienu ltaqghu ma Brandon Garland u Owen Mc Carthy. Busuttil ikkonferma illi s-sit ta' kostruzzjoni tal-kumpless fil-Kalkara kien perikoluz u kien difficli sabiex wiehed jiehu lill-investituri sabiex jaraw il-kumpless. A fol 273 Busuttil ikkonferma illi kien hemm ftehim bejn Property Line u Fionn Kalkara li s-socjeta' rikorrenti tiehu persentagg ta' tlieta fil-mija (3%) ta' kommissjoni fuq bejgh tal-appartamenti u *units* tal-kumpless, ikkonferma wkoll li s-socjeta' intimata ghamlet *brochure* fuq l-istess kumpless u li Property Line ma rnexxielha tbiegh ebda appartament jew *unit* mill-kumpless, ghajr li sar bejgh t'appartament b'inizjattiva ta' Terry Loane lil Michael Matthews u bejgh ta' erba' (4) appartamenti li kienu saru bhala refuzjoni tal-ammont depozitat fl-ewwel konvenju. B'referenza ghal *breakdown of services* Dok. LB2 a fol. 180, Busuttil xhed illi l-*valuation* maghmula mis-socjeta' tieghu kienet intbaghatet lil Ray Bolger, lil David Grech u kif ukoll lil Terry Loane. Mitlub jghid kemm –il darba l-istima ta' 36/ 37 St, Nicholas Street Valletta kienetx saret ghal Terry Loane personalment, Busuttil xhed illi l-istima kienet saret sabiex Terrance Loane ikun jista' jakkwista facilita' bankarja f'Malta, bil-ghan li jakkwista il-kumpless.

B'referenza ghall-istima lokatizzja fuq it-tnejn u tletin (32) appartament tal-kumpless, Busuttil xhed illi dan kien servizz separat u ma kellu x'jaqsam xejn mal-bejgh tal-kumpless. Busuttil rega' tenna a fol. 315, illi bejnu u socjeta' intimata kien hemm ftehim ta' senserija ta' tlieta fil-mija (3%) kemm–il darba is-socjeta' rikorrenti tbiegh appartament/ *unit* tal-kumpless. Ghar-rigward tas-servizzi l-ohra, Busuttil ikkonferma illi s-socjeta' intimata qatt ma ftehmet fuq hlas jew modalita' ta' hlas ghall-istess, izda kienet talbet lis-socjeta' rikorrenti sabiex jezegwizzu dawn is-servizzi u dan jirrizulta mill-*emails* ezebiti. Illi fuq l-istima Dok. LB2, mitlub jispjega kif wasal ghas-somma ta' elf u hames mitt Ewro (€1,500), Busuttil xhed li dik kienet l-istima tax-xoghol illi kien sar. Huwa ikkonferma ukoll illi ma kellu ebda *time log*. Busuttil ikkonferma illi l-laqghat illi kellu ma Eamon Coleman kienu b'rezultat tal-konnessjoni illi Terrance Loane ghamel ma Ray Bolger li talbu ikellem lil Coleman u Eugene. Mitlub jispjega l-ispejjez rigwardanti il-krejazzjoni ta' *Property Management System*, Busuttil spjega li din ma kellha x'taqsam xejn mal-*brochure* u reklamar li ghamlu

Fionn Kalkara izda kellha x'taqsam mas-sistema ta' kif wiehed kellu jikri l-appartamenti u s-servizzi ancillarji ma dawn il-kirjiet.

Terry Loane in kontro ezami xhed a fol. 333 et seq xhed illi huwa kien sar jaf socjalment lil Arlette Grech fil-vesti tieghu ta'Konslu u kienet hi li introdicietu ma Leone Developments Limited u l-kumpless fil-Kalkara. Loane ikkonferma illi kien hu illi introduca lil Ray Bolger (li kellu il-kumpanija Cornerstone) ma Trafford Busuttil bhala *potential buyer*, u l-istess Bolger u hutu kienu interessati fil-progett, minhabba l-prossimita' tal-kumpless ghal-progett ghal-Smart City. Terrance Loane a fol. 336 innega illi huwa talba lil Busuttil jesegwixxi l-istima tat-tnejn u tletin (32) appartament tal-kumpless u dana l'ghaliex l-istima kienet saret mill-Perit taghhom Anton Valentino. Huwa xhed illi r-raguni 'l ghaliex Busuttil kellu jaghmel l-istima kienet illi huwa kellu jaccerta ruhu illi l-prezz mitlub kien ragionevoli 'l ghaliex kellu jbiegh almenu zewg appartamenti mill-kumpless shih. Ikkonferma illi l-istima ta' Busuttil saret f'Mejju 2007 qabel l-iffirmar tal-konvenju. Ma setghax jghid meta saret l-istima tal-Perit Valentino. A fol. 338 Loane ikkonferma li huma qaghdu fuq l-istima tal-Perit Valentino ghalkemm ikkonsidraw l-istima li kienet wettqet Property Line. Loane innega li kien talab lis-socjeta' attrici tesegwixxi din l-istima b'urgenza. Loane xhed illi kien mifhum bejnu u bejn Busuttil, illi Property Line kellha tbiegh almenu zewg (2) appartamenti, izda dan ma giex rifless fl-ahhar konvenju. Loane ikkonferma illi l-progett falla ghaliex Leone Developments naqqset tesegwixxi l-obbligi taghha, kienet ittardjat il-progett u sit tal-kostruzzjoni kien perikoluz. Di piu' kellha problema sabiex takkwista permess mil-MEPA ghall-*swimming pool*s fuq il-bejt tal-progett. Loane ma setghax jiftakar dwar l-istima tal-valur lokatizzju ta' kull appartament fil-kumpless, kien konxju illi l-ahwa Bolgers kienu involuti fiha, pero din ma saritx ghal beneficju ta' Fionn Kalkara. Lanqas ma seta' jiftakar dwar ir-rapport tal-*capital gains* fuq id-dhul mir-renti.

Giet ezebita l-istima tal-Perit Valentino li ggib d-datata 2 t'Ottubru 2007, Dok. B a fol. 348 u 349.

**Ikkonsidrat:**

Illi mill-provi prodotti jirrizulta illi s-socjeta’ rikorrenti kienet wettqet diversi servizzi lis-socjeta’ intimata li kienet qed tigi iffurmata sabiex takkwista kumpless sostanzjali ta’ l’ fuq minn tletin (30) appartament u numru konsiderevoli ta’ *garages* fil-Kalkara liema progett kien qed jigi kostruwit u zviluppat minn Leone Developments Limited. Illi Terrance Loane kien ghamel l-ghalmu tieghu sabiex ihajjar investituri Irlandizi sabiex jifforma s-socjeta’ Fionn Kalkara Limited bil-ghan li jakkwista dan il-kumpless ta’ bini sabiex dan jerga’ jinbiegh lil investituri barranin jew bhala kumpless shih jew bhala *units* separati. Huwa inkontestat illi kienet Arlette Grech, *Sales Negotiator* ma Property Line (socjeta’ rikorrenti), illi laqqghet lil Terrance Loane ma Noel Gauci ta’ Leone Developments Limited u effettivament giet inkorporata is-socjeta’ Fionn Kalkara Limited minn Terrance Loane u investituri ohra li dahhlet f’konvenju ghal xiri tal-kumpless shih li kien ser jissejjah Knights Creek Complex. Illi minhabba serji ta’ zvinturi inkluz l-ittardjar fil-bini tal-kumpless, l-istat perikoluz tas-sit tal-kostruzzjoni li ghamlet it-turija tal-kumpless difficli jekk mhux impossibbli; in-nuqqas t’akkwist ta’ permess ghal *swimming pool* fuq il-bejt tal-kumpless; u n-nuqqas ta’ formazzjoni tal-*approach road* ; u l-koincidenza ta’ dawn il-misavventuri mal-kollass tas-suq finanzjarju internazzjonali b’mod specjali ghas-suq Irlandiz ghar-rigward tal-proprjeta’, il-konvenju gie rexiss u Fionn Kalkara Limited, fi sforz biex tiehu lura tlett mitt elf liri Maltin (Lm300,000) depozitati mal-konvenju, accettat it-trasferiment ta’ erba’ (4) appartamenti u *garages* fl-istess kumpless.

Illi skond l-Artikolu 1012 tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta’ Malta :

> ***“Il-kwasi kuntratt huwa fatt lecitu u volontarju illi minnu tohrog obligazzjoni lejn persuna ohra jew obligazzjonijiet tal-partijiet lejn xulxin.”***

Illi mill-insenjament moghti fis-sentenza **Joseph Portelli et vs Rik Limited** deciza fis-**16 ta'Dicembru 2003** jirrizulta :

> ***"huwa stabilit lil-bazi ta' azzjoni ghal servizzi moghtija treggi fuq zewg sisien : jigifieri fuq il-kwasi kuntratt u fuq il-prezunzjoni li min jaghti servizz lil haddiehor jaghmel hekk bil-fehma li jithallas ta' dak li ghamel. Minbarra dan ilu zmien twil acettat li il-hlas ta' servigi jista' jkun dovut mhux biss jure actionis, jigifieri meta huwa miftiehem, imma wkoll officio judicis, jigifieri meta mic-cirkostanzi ikun jidher sewwa illi min ta' dak is-servizz ried li jithallas tieghu jew kien imwieghed hlas ghalieh. Biex wiehed jasal biex jara jekk persuna kellhiex il-fehma jew l-istennija li tithallas ghandu jitqies il-waqt meta jinghata tali servizzi, ghaliex ic-cirkostanzi li jsehhu wara ma jservix biex joholqu b'lura dritt ta' fehma li ma kienitx l-intenzjoni tal-partijiet li joholqu."***

Illi f'din ir-retro xena, u minghajr ma gie iffirmat jew ifinalizzat ftehim bejn is-socjeta' rikorrenti u socjeta' intimata, Terrance Loane, li kien thabat hafna u ghamel dak kollu possibbli sabiex jirrealizza dan in-negozju, kien talab lil Trafford Busuttil u lil Arlette Grech jaghmlu diversi xoghlijiet u jaghtu diversi servizzi lilu ghan-nom tas-socjeta' intimata.

Illi meta wiehed jezamina l-*emails* ezebiti minn fol 61 sa 170, wiehed jgharaf illi bosta mis-servizzi mitluba minn Terrance Loane jidhru li saru permezz ta' talbiet maghmula verbalment lil Trafford Busuttil jew lil Arlette Grech. Illi mill-*emails* sussegwenti ghas-servizzi mitluba pero, jidher car illi dak is-servizz mhux biss kien mitlub li jsir , imma kien mitlub sabiex isir b'urgenza u insistenza minn Terrance Loane li ghamel dak kollu possibbli sabiex jara il-progett jirnexxi.

Illi waqt illi din il-Qorti tgharaf illi s-socjeta' rikorrenti ma rnexxielha taffettwa ebda bejgh finali tal-progett innifsu jew ta' appartamenti jew *units* fil-progett, hija wettqet diversi servizzi mitluba minn Terrance Loane, **li kienu imorru oltre minn servizz ta' sensar ordinarju.**

Illi din il-Qorti wara li ezaminat l-*emails* ezebiti, hi tal-fehma illi kien verosimili illi l-istima ta' tnejn u tletin (32) appartament u tmienja u erbghin (48) *garage* gew mitluba minn Terrance Loane, mhux kif jghid hu ghal-beneficcju tas-socjeta' rikorrenti, izda ghal beneficju ta' Fionn Kalkara Limited li kienet qed tipprova thajjar kemm investituri ghas-socjeta' *in formation* kif ukoll ghal bejgh tal-kumpless innifsu jew ghall-appartamenti individwali u *garages*. Illi din l-istima ta' *estate agent* kienet necessarja ghas-socjeta' intimata daqs kemm kienet necessarja l-istima tal-Perit Valentino, l'ghaliex stima ta'*estate agent* hija necessarja 'l ghaliex huwa l-agent li ghandu l-polz tas-suq, waqt illi l-istima tal-Perit hija necessarja qua il-valur intrinsiku tal-bini. Terrance Loane, fil-kontro ezami tieghu, **in effett jametti illi huwa ha in konsiderazzjoni iz-zewg stimi biex wasal ghal prezz tal-appartamenti/ *garages* kif jidher fil-*brochure*** li jidher a fol. 200 sa 235. Illi din il-Qorti tifhem illi il-valur tal-istima maghmula mis-socjeta' rikorrenti fuq talba ta' Terrance Loane, kienet f'ammont ta'ghaxar miljuni , mitejn hamsa u disghin elf, tmien mija u tletin Ewro (€10,295,830) u li l-ammont pretiz mis-socjeta' rikorenti ghal din l-istima huwa ta' punt wiehed fil-mija (0.1%) cioe ghaxart elf mitejn u hamsa u disghin Ewro (€10,295). Illi l-istess jghodd ghat-talba ta' Terrance Loane ghan-nom tas-socjeta' intimata sabiex is-socjeta' rikorrenti taghti stima tal-prorjeta' 36/37 St Nicholas Street Valletta. Din ntalbet mis-socjeta' intimata bil-ghan illi Loane jikseb stima tal-proprjeta' bhala *collateral* sabiex jakwista facilita' bankarja, sabiex ikun jista' jakwista l-kumpless. Din twettqet mis-socjeta' rikorrenti kif jidher minn fol. 59 Dok. TB2.

Illi di piu' **mill-*email* Dok. F a fol 103** jidher b'mod car illi Terrance Loane talab lil Arlette Grech u Trafford Busuttil sabiex jatuh stima ta' valur lokatizzju ta' kull appartament bid-dettalji kollha mitluba minnu, skond l-istess Dok. F. Dan sar mis-socjeta'rikorrenti kif jidher minn fol. 94 sa 95. Illi l-istess japplika ghar-rapport mitlub minn Loane, fl-istess *email* a fol

103, lil Busuttil u Grech biex jwettqu rapport tal-*Property Management* li jidher li sar skond id-dokumenti ezebiti minn fol 96 sa 106.

Illi ghar-rigward pero tal-vjagg ghall-Irlanda, din il-Qorti hija tal-fehma li s-socjeta' rikorrenti naqqset milli tipprova sodifacentement sal-livell rikjest fil-ligi civili, cioe' *on a balance of probability* illi Terrance Loane ghan-nom tas-socjeta' intimata, talab lil Trafford Busuttil biex jivjagga sal-Irlanda, jew li b'xi mod tah x'jifhem illi l-ispejjez tieghu ser jigu mhallsa mis-socjeta'intimata.

Din il-Qorti wara li ezaminat l-*emails* ezebiti u x-xhieda kollha prodotta fil-kaz in ezami, hija tal-fehma illi Trafford Busuttil **ghazel minn rajh** illi jivjagga sal-Irlanda ghaliex ra illi kien hemm prospettivi tajbin ghas-socjeta' tieghu,  u cioe', sabiex jakkwista kuntatti kummercjali u klijenti prospettivi barranin.

Illi l-Qorti mbaghad rat u ezaminat il-*breakdown of services rendered* Dok. LB2, a fol. 180, u hi tal-fehma illi s-socjeta' rikorrenti irnexxiela tipprova sodisfacentement:

I. *Sales Valuation of Kalkara Project* .................. €10,295
II. *Valuation 36/37 St Nicholas Street Valletta*............ €698
III. *Rental Valuation  of Kalkara Project* ................. €1,500
IV. *Property Management System*................................ €800

**Total** **€13,293**

Illi ghal dak illi jirrigwardja numru ta' *emails*, numru ta' telefonati u korrisposndenza, laqghat u accessi fuq is-sit tal-kostruzzjoni, din il-Qorti tifhem illi l-istimi fuq indikati minn wiehed (I) sa erbgha (IV) hawn fuq kienu, ad ogni modo, jinnecessitaw diversi sieghat ta' xoghol, *emails*, telefonati, laqghat  u accessi.   Il-Qorti tifhem ukoll li socjeta' attrici wettqet ukoll

diversi xoghlijiet li kien intimament marbuta ma hidma ta' *property negotiations* li sfortunatment kellu ezitu negattiv. Ghal dan ix-xoghol u servizz, is-socjeta' rikorrenti m'ghandhiex il-jedd skond il-ligi li titlob ghal kumpens.

Illi din il-Qorti rat u ezaminat l-eccezzjonijiet tas-socjeta intimata ghar-rigward tal-ewwel eccezzjoni fir-risposta mahlufa tas-socjeta' intimata (a fol. 20) taghraf illi ghar-ragunijiet fuq moghtija ma tisghax tilqa' din l-eccezzjoni.

Illi ghar-rigward tat-tieni eccezzjoni tas-socjeta intimata (a fol. 26), u cioe' n-nuqqas ta' rabta guridika ghat-talba tal-hlas, il-Qorti hi tal-fehma li dan japplika ghal servizzi purament ta' senserija u  mhux ghas-servizzi ohra mitluba mis-socjeta' rikorrenti.

Illi ghar-rigward tat-tielet eccezzjoni fis-sens illi s-servizzi moghtija mis-socjeta' rikorrenti ma kienux kumissjonati, din il-Qorti issib illi l-provi, kif fuq indikati, ma jissostanzjawx din l-eccezzjoni.  Ghal kuntrarju din il-Qorti temmen illi  minkejja t-talba verbali ghas-servizzi, jirrizulta mod car mill-*emails* ezebiti,  illi dawk is-servizzi gew fir-realta' mitluba minn Terrance Loane u kienu necessarji ghalih, ghas-socjeta' tieghu  u ghas-success tal-progett. Infatti ebda *email* prodotta mis-socjeta' rikorrenti jew mis-socjeta' intimata ma turi xi protesti da parti ta' Terrance Loane ghal servizzi inutli jew mhux rikjesti illi twettqu mis-socjeta'rikorrenti.  Ghal kuntrarju jekk wiehed isegwi l-*emails*, wiehed jinduna bl-urgenza , insistenza u neccessita' tas-servizzi ta' stimi indikati minn numru wiehed (I) sa erbgha (IV) f'din is-sentenza. L-istess pero ma jistghax jinghad ghall-istima ta' *capital gains* fuq *rental property*.

Ghar-rigward tar-raba' eccezzjoni, din il-Qorti tgharaf illi din l-eccezzjoni timmerita li tigi milqugha limitatament b'referenza ghall-elenku ta' spejjez indikati f'Dok. LB2,  a fol. 180, ecetto l-mizati ghal-stimi indikati minn wiehed (I) sa erbgha (IV) f'din is-sentenza ghar-ragunijiet indikati aktar 'l fuq.

Ghal dawn il-mottivi l-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tichad l-ewwel eccezzjoni tar-risposta mahlufa u r-risposta ulterjuri tas-socjeta' intimata, tichad t-tieni, u t-tielet eccezzjoni, filwaqt li tilqa limitatament ir-raba eccezzjoni tar-risposta ulterjuri tas-socjeta' intimata, tiddikjara illi s-socjeta' rikorrenti giet inkarigata mis-socjeta' intimata sabiex taghti servizzi professjonali taghha limitatament ghas-servizzi ndikati minn numru wiehed (I) sa erbgha (IV) f'din is-sentenza; u tikundanna lis-socjeta' intimata thallas lis-socjeta' rikorrenti s-somma ta' tlettax-il elf, mitejn, tlieta u disghin Ewro (€13,293).

Il-Qorti hi tal-fehma li l-ispejjez ghandhom jigu divizi kwantu ghal zewg terzi ghas-socjeta' intimata u kwantu ghal terz ghas-socjeta' rikorrenti.

**Moqrija.**

## < Sentenza Finali >

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