QORTI CIVILI PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF MARK CHETCUTI LL.D.

Illum Il-Hamis, 7 ta' April, 2016

Numru 4

Rikors Guramentat Nru. 342/2014

Management Support Services Limited

Vs

JPM Brothers Limited

Il-Qorti,

Rat ir-rikors guramentat tas-socjeta attrici tal-24 ta' April 2014 li jghid hekk:

1. Illi s-socjeta rikorrenti kienet giet ingaggjata mis-socjeta intimata sabiex tipprovdilha servizz ta' konsulenza u tirrapprezentaha fin-negozjati ghat-trasferiment tal-interess taghha fl-ishma li hija ghandha fil-kumpanija Gemxija Crown Limited u fil-proprjeta maghrufa bhala 'Mistra Village Complex', kollox skont ftehim bejn il-partijiet datat 24 ta' Settembru 2009 (kopja annessa bhala dokument "MSS1");

2. Illi wara li s-socjeta rikorrenti ghamlet xoghol estensiv in ezekuzzjoni ta' dan l-inkarigu, u meta n-negozjati mat-terzi interessati kienu waslu fi stadju avvanzat, is-socjeta intimata unilateralment u abbuzivament itterminat il-kuntratt fuq imsemmi bejnha u s-socjeta rikorrenti, u minghajr l-avviz miftiehem fil-kuntratt, bl-iskuza li s-socjeta rikorrenti kienet abbandunat id-dmirijiet kuntrattwali taghha (ara dokument anness u mmarkat "MSS2");

3. Illi s-socjeta rikorrenti wettqet l-obbligi kollha assunti minnha favur is-socjeta intimata bil-kuntratt fuq imsemmi tal-24 ta' Settembru 2009, u fl-ebda hin u bl-ebda mod ma abbandunat jew naqset b'xi mod mill-istess dmirijiet kuntrattwali taghha (ara dokument anness u mmarkat "MSS3");

4. Illi s-socjeta rikorrenti ghandha dritt ghal hlas xieraq, fit-termini tal-istess kuntratt, ghax-xoghol li lahqet ezegwiet ghan-nom u fl-interess tas-socjeta intimata. B'danakollu, sal-lum is-socjeta intimata naqset li thallas l-ammont hekk dovut, ghalkemm is-socjeta rikorrenti ghadditilha prospett tal-pretensjonijiet taghha fit-termini tal-kuntratt (ara dokument anness u mmarkat "MSS4"), u ghalhekk l-esponenti kellha tipprocedi b'din il-kawza.

Ghaldaqstant, is-socjeta rikorrenti titlob bir-rispett li ghar-ragunijiet premessi, u prevja kull dikjarazzjoni ohra Ii tista' tirrizulta mehtiega, din il-Qorti joghgobha:

(i) Tiddikjara u tiddeciedi Ii s-socjeta intimata tterminat l-inkarigu moghti minnha lis-socjeta rikorrenti bi ksur tal-kuntratt bejn il-partijiet tal-24 ta' Settembru 2009, u minghajr gustifikazzjoni;

(ii) Tiddikjara u tiddeciedi li s-socjeta intimata hija f'kull kaz responsabbli ghall-hlas lis-socjeta rikorrenti ta' kumpens xieraq fit-termini tal-kuntratt ghas-servizzi rezi;

(iii) Tillikwida l-kumpens hekk dovut mis-socjeta intimata lis-socjeta rikorrenti;

(iv) Tikkundanna lis-socjeta intimata thallas lis-socjeta rikorrenti s-somma hekk likwidata u dovuta.

Bl-ispejjez u bl-imghaxijiet mid-data ta' dan ir-Rikors Guramentat kontra s-socjeta intimata Ii tibqa' ingunta minn issa ghas-subizzjoni.

Rat ir-risposta guramentata tas-socjeta konvenuta li tghid hekk:

1. Illi meta l-kumpannija eccipjenti itterminat il-kuntratt datat 24 ta' Settembru 2009 hija kienet qed tagixxi pjenament fid-drittijiet taghha skont l-istess kuntratt.

2. Illi l-kumpannija attrici abbandunat id-dmirijiet taghha skont l-istess kuntratt, kif jigi ippruvat fit-trattazzjoni ta' din il-kawza.

3.Illi minghajr pregudizzju ghall-premess, fi kwalunkwe kaz il-kuntratt datat 24 ta' Settembru 2009 illum skada u m'ghadx ghandu effett, billi dan ma giex imgedded,

4. Illi minghajr ebda pregudizzju ghall-premess, sallum ghadhom ma sehhew l-ebda wiehed mill-avvenimenti kontemplati fil-klawsola tnejn (2) tal-kuntratt datat 24 ta' Settembru 2009, u ghalhekk in kwantu l-pretensjonijiet tal-kumpannija attrici huma bazati fuq dik il-klawsola, dawn huma nsostenibbli u nfondati fil-fatt u fid-dritt.

5. Illi minghajr pregudizzju ghall-premess, id-dritt ghall-hlas tal-kumpannija attrici mhux regolat mill-klawsola numru tnejn (2) tal-imsemmi kuntratt, imma mill-proviso tal-klawsola numru ghaxra (10) tal-istess kuntratt, u cioe "... account being had to the effort and time expended by the Consultant on the Client's affairs ...".

6. Illi minghajr pregudizzju ghall-premess, il-kumpannija eccipjenti mghandhiex tbati spejjez, billi l-kontendenti kienu stipulaw illi fl-eventwalita li jigi terminat il-kuntratt, kellhom isiru good faith negotiations sabiex jigi stabbilit il-hlas spettanti lill-kumpannija attrici, liema good faith negotiations qatt ma sehhew stante Ii l-

kumpannija attrici bdiet u baqghet tippretendi li tithallas il-persentaggi stipulati fil-klawsola tnejn (2) tal-kuntratt imsemmi.

7. Illi minghajr pregudizzju ghall-prerness, fi kwalunkwe kaz it-talba tal-kumpannija attrici ghall-imghaxijiet mid-data li fiha giet imressqa l-kawza hija nsostenibbli, abbazi tal-principju li in liquidandis non fit mora.

8. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjez kontra l-kumpannija attrici, u bl-ingunzjoni ghas-subizzjoni tar-rapprezentanti taghha fi proceduri gudizzjarji, kif ukoll b'riserva ghal kull dritt spettanti lill-kumpannija eccipjenti ghar-rizarciment tad-danni li hija qed issoffri u li ghad tista' ssoffri minhabba l-pretensjonijiet abbuzivi, vessatorji u temerarji tal-kumpannija attrici.

Rat l-atti u semghet lid-difensuri tal-partijiet;

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza.

Ikkunsidrat

L-attur qed jitlob hlas ghal servizzi professjonali resi lis-socjeta konvenuta a bazi ta' ftehim milhuq bejniethom fl-24 ta' Settembru 2009 (fol. 5 et seq. tal-process).

Fatti

Bhala fatti saljenti fil-qosor li waslu ghal vertenza jinghad illi s-socjeta konvenuta jew ahjar id-diretturi taghha Jeffrey u Peter ahwa Montebello kienu avvicinaw lil Carmelo Sciriha professjonist fil-qasam finanzjarju li jiggestixxi s-socjeta attrici biex jghinhom fi problem finanzjarji li kienu qed jinfaccjaw fuq diversi progetti li kellhom ghaddejjin. Dan kien fit-23 ta' Gunju 2009.

Ftit qabel cioe fis-16 ta' Gunju 2009, is-socjeta konvenuta kienet dahlet f'konvenju biex tbiegh l-ishma li kellha f'Gemxija Crown Limited, socjeta li kellha bhala proprjeta medda art fil-Mistra li fiha JPM kellhom circa tlieta u erbghin fil-mija tal-azzjonijiet u l-azzjonist l-iehor fl-istess kumpanija cioe l-kumpanija bl-isem Marem BV b'azzjonisti ta' nazzjonalita Kuwaita u li kellha l-kumplament tal-ishma fil-Gemxija Crown. Il-prezz tat-trasferiment kien ser ikun ta' €1 bil-kundizzjoni li l-kumpanija Gemxija Crown tiehu

fuqha d-dejn kollu ta' circa €42,000,000 misluf mill-Bawag Bank u taghmel mezz biex tigi rilaxxata proprjeta fix-Xemxija appartenenti lil JPM Limited u li kienet qed taghmel tajjeb bhala garanzija solidali ghal parti mid-dejn ta' circa €21,000,000. Kieku sehh dan il-ftehim, il-proprjeta fix-Xemxija kienet terga' tigi libera pero JPM kienet tkun tilfet circa €6,200,000 hlasijiet li ghamlet fil-Gemxija Crown biex jithallsu spejjez u imghaxijiet. Il-konvenju kien jaghlaq fis-16 ta' Novembru 2009.

Sadattant pero s-socjeta JPM kellha problema bi hlasijiet u djun ma' terzi, ghalkemm kellha proprjeta ohra li fuqhom ukoll jidher li kien hemm xi problem finanzjarji fosthom dik relatata mal-kumpless tal-Jerma f'Wied il-Ghajn.

F'dan l-isfond is-socjeta JPM fittxet is-servizzi tas-socjeta attrici biex tghinha ssib soluzzjonijiet ghal problem. Jidher, u dan mhux michud mis-socjeta konvenuta, illi Carmelo Sciriha, direttur tas-socjeta attrici, ma qabilx mal-konvenju ghal bejgh tal-ishma ghax stima konservattiva tan-net asset value tal-proprjeta f'Gemxija Crown, kien juri li meta tnehhi d-dejn, il-kumpanija kien jibqalha circa €12,000,000 kapital, circa nofshom appartenenti lis-socjeta konvenuta bhala azzjonista ta' JPM. Hu heggeg lid-diretturi ta' JPM ma jersqux ghal kuntratt finali jekk kien hemm mezz legali ghal dan.

Id-diretturi tas-socjeta konvenuta jidher li qablu ma' dan u fil-fatt ma resqux ghall-kuntratt tant li l-azzjonisti l-ohra Marem BV ghamlu kawza kontra JPM biex dawn tal-ahhar jaddivjenu ghal kuntratt.

Skond l-attur hu ghamel hafna verifiki fuq il-pozizzjoni finanzjarja tas-socjeta konvenuta biex wasal jaghti dan il-parir apparti li dahal fil-finanzi tal-progetti l-ohra li kellha l-istess kumpanija. Dan is-servizz tas-socjeta attrici gie formalizzat bi ftehim datat 24 ta' Settembru 2009 rigwardanti l-proprjeta tal-Mistra mertu tal-kawza prezenti. Sar ftehim iehor li jgib l-istess data fuq il-proprjeta tal-Jerma li ghalkemm mhux mertu ta' din il-kawza, pero ghal fini ta' kronologija ta' fatti jrid jissemma.

Il-bazi legali ghal din il-kawza hu dan il-ftehim iffirmat bejn il-partijiet. Il-klawsoli rilevanti tal-vertenza huma dawk enumerati artikolu 1 li hu l-iskop tal-ftehim u artikoli 2 u 10 dwar hlas li jghidu kif gej:

> 1. It is hereby agreed that the Client is appointing the Consultant to provide it with the services of negotiations, discussions with third parties, prospective purchasers of the shares, banks, legal advisors, giving advice on the structuring of the deal, tax advice etc all related to the proposed divestiture of the investment in Gemxija at the best possible terms, being better than the terms as contained in the preliminary agreement referred to in the preambles to this Agreement.
>
> 2. In consideration of the services referred to herein, the consultant shall be paid a fee together with any Value Added Tax or other taxes which the consultant may be obliged at law to collect over and above the fee equivalent to 25% (twenty five per centum) of
> (a) the amount that is eventually agreed as the consideration for the transfer by the Client of its shares in Gemxija, and
> (b) the profits on the property retained by the Client in Gemxija following the sale of its shares in Gemixija, (therefore if the profits for the remaining shareholders will amount to EUR 10 million, the fee would be calculated on this amount, and
> (c) the value less EUR 5 million of the client's property in Xemxija, presentiy held as security with Bawag Bank, if this property in Xemxija is released/transferred for more than EUR 5 million. Thus if the property in Xemxija is released/transferred for a consideration of EUR 7 million, the fee would be calculated on the EUR 2 million difference, and
> (d) any amounts received/refunded from Gemxija.
>
> 10. The initial term of this Agreement shall be of two calendar years to be reckoned from the 24th September 2009; which term shall be automatically renewed for further periods of two years each at the instance of the Client.
> Provided that each party to this agreement shall have the right to terminate this agreement at any time by providing notice in writing to the other party of not less than six months. In the event of the termination of this Agreement prior to the successful renegotiation of the preliminary agreement and related matters, the subject of this Agreement, the Parties agree that they shall enter into good faith negotiations to determine the value of the remuneration payable to the Consuttant, account being had to the effort and time expended by the Consultant on the Client's affairs, and independently of the fact that the objectives might not have been achieved.

Jidher illi sakemm skadew l-ewwel sentejn tal-ftehim ma kien hemm ebda intopp bejn il-partijiet izda ghal habta ta' Awwissu 2013 inqala' dizgwid bejn il-partijiet li wassal lis-socjeta konvenuta tittermina l-ftehim (ara ittra tat-2 ta' Settembru 2013 a fol. 12 tal-process). Is-socjeta konvenuta ticcita l-abbandun tad-dmirijiet ta' Charles

Sciriha filwaqt illi f'ittra responsiva Charles Sciriha jichad li abbanduna d-dmirijiet tieghu.

Jirrizulta mill-provi fil-fehma tal-Qorti illi dak li wasal ghat-terminazzjoni ta' dan il-ftehim ma kienx relatat mieghu izda mal-ftehim l-iehor rigward il-pretensjonijiet ta' Charles Sciriha in konnessjoni mal-Jerma. Jidher li kien hemm zvilupp fuq dan il-progett bejn is-socjeta konvenuta u terzi fejn l-istess Charles Sciriha hass li b'tali ftehim kien ser jitlef mill-beneficcju finanzjarju skond il-ftehim bejnu u s-socjeta JPM u ried li jsir aggustament tal-ftehim. Is-socjeta JPM ma riditx u ghalhekk il-kwistjoni waslet ghal nuqqas ta' ftehim bejn il-partijiet u JPM itterminat il-kuntratt. Ghalkemm iz-zewg ftehim kienu jirrigwardaw kwistjonijiet differenti, id-diretturi ta' JPM Jeffrey u Peter Montebello jixhdu li l-ftehim ghalkemm tnejn kienu mal-istess persuna. Jidher ghalhekk li naqset il-fiducja tal-ahwa Montebello f'Charles Sciriha u dan wassal ghal waqfien tar-relazzjoni professonali li kellhom mieghu. Ghal kompletezza jidher li anki fuq il-ftehim rigward il-Jerma ttiehdu passi legali bejn il-partijiet.

Kunsiderazzjonijiet

Bhala konsiderazzjoni legali, dan il-ftehim kellu jikkostitwixxi appalt ghal servizzi li kellu jrendi Charles Sciriha f'isem is-socjeta attrici lis-socjeta konvenuta. Dan l-appalt kien kostitwit b'mod car fil-fehma tal-Qorti bl-iskrittura tad-29 ta' Settembru 2009. Din l-iskrittura kienet wahda free standing fis-sens li ma kinitx tiddependi minn fatturi jew ftehim iehor barra minn dak espressament stipulat f'dak il-ftehim. Kwindi a priori, il-Qorti tqis illi l-argumenti u ragunijiet li waslu ghat-tmiem ta' dan il-ftehim, ghalkemm xprunati minn dizgwid fuq ftehim iehor li kellhom il-partijiet, ma jistghux jitqiesu b'rilevanza ghas-soluzzjoni ta' din il-vertenza hlief u safejn il-partijiet intrabtu b'parametri cari u mhux kondizzjonati b'ebda avveniment jew cirkostanza li tohrog lil hin mill-oggett miftiehem fil-vertenza quddiem din il-Qorti kif marbuta mal-ftehim tad-29 ta' Settembru 2009 fuq imsemmi, mertu strett ta' din il-kawza.

Konsiderazzjoni legali ohra li tinsorgi hi illi fejn il-ftehim hu car ma hemmx lok ghal ebda interpretazzjoni u l-partijiet huma marbutin ma' dak miftiehem. Hu dan il-ftehim biss li jista' jwassal ghall-effetti u konsegwenzi naxxenti mill-agir o meno tal-partijiet u

l-avvenimenti li setghu sehhew biex il-Qorti tkun tista' tiddeciedi jekk il-kondizzjonijiet tal-ftehim avverawx ruhhom fit-totalita taghhom u jekk le, x'inhuma l-konsegwenzi li jistghu jigu konkluzi mill-istess ftehim.

L-artikolu 1 tal-ftehim kien jistipula l-ghajnuna professjonali li kellha tippresta s-socjeta attrici tramite Charles Sciriha. Din l-ghajnuna kienet wahda principalment ta' pariri u direzzjoni siewja kif ukoll laqghat u negozjati ma' terzi, prestati lis-socjeta konvenuta li kellha problemi finanzjarji kbar fin-sens ta' nuqqas serju ta' likwidita, ghalkemm kien hemm assi immobiljari ta' certu entita, kif ukoll il-pressjoni ta' kredituri li kellhom krediti qawwija fil-konfront tal-istess socjeta konvenuta. L-obbligu principali tas-socjeta attrici, kif taraha din il-Qorti, kien li tipprova b'hilitha professjonali kollu, ma tippermettix lis-socjeta konvenuta tfalli ghal kollox u fejn hu possibbli issalva dak li tista' mis-sitwazzjoni finanzjarja difficli li kienet tinsab fiha.

Dak li jinteressa din il-Qorti partikolarment hi l-pozizzjoni finanzjarja u l-qaghda prattika tas-socjeta konvenuta fil-proprjeta li kien hemm fil-Mistra u li l-istess socjeta kellha circa 42% tal-ishma f'kumpanija Gemxija Crown Limited li lilha kienet tappartjeni din il-proprjeta. Fiz-zmien li sar il-ftehim mas-socjeta attrici, ghalkemm is-servizzi taghha bdew jinghataw b'mod mhux formali xi xhur qabel, is-socjeta konvenuta kienet gia dahlet f'konvenju mal-azzjonist l-iehor tal-istess socjeta cioe Marem BV biex tisvesti ruhha mill-ishma li kellha bil-prezz ta' €1. L-iskop wara tali ftehim kien li l-kumpanija konvenuta ma tibqax responsabbli ghad-dejn ingent mal-Bawag Bank ta' circa €42,000,000 u aktar minn hekk tigi liberata proprjeta lill-istess kumpanija biswit il-proprjeta fil-Mistra, izda li kienet tinsab fix-Xemxija, u li biha ghamlu garanzija solidali mal-bank ghal hlas sa limitu ta' €21,000000 mid-dejn tal-kumpanija Gemxija Crown. Kieku l-konvenju sehh, il-proprjeta fix-Xemxija kienet tigi libera pero s-socjeta konvenuta kienet tkun tilfet circa €6,200,000 li sborsat fil-istess Gemxija Crown biex jaghmel tajjeb sa dak iz-zmien ghal hlasijiet inkluz imghax fuq is-somma mislufa mill-bank.

Jihder car mill-atti illi s-socjeta konvenuta segwit il-parir ta' Charles Sciriha biex jekk hu possibbli ma tersaqx ghall-iffirmar tal-ftehim billi skond hu n-net asset value tal-kumpanija Gemxija Crown kien ta' circa €12,000,000 wara li tnehhi d-djun u l-fatt li s-

socjeta konvenuta kienet ser ikolha lura f'idejha l-proprjeta tas-Xemxija, libera mill-garanzija, ma kienx daqshekk kummercjalment jaghmel sens, tenut kont tal-potenzjal tal-istess proprjeta fil-Mistra bil-possibilita ta' zieda fil-valur jekk jinhargu l-permessi tal-bini li f'dak iz-zmien ma kienx ghadu hareg.

Il-hlas dovut ghas-servizzi tal-konsulent kienu jinkwadraw zewg eventwalitajiet kif jidher mit-tieni u r-raba' artikolu tal-ftehim. L-ewwel xenarju, dak li jidher minn artikolu 2 kien jikkonsisti fi hlas ta' 25 fil-mija lil konsulent cioe s-socjeta attrici jekk is-socjeta konvenuta tasal f'arrangament ghal bejgh tal-ishma taghha liema hlas kellu jigi kalkolat fuq il-valur tal-bejgh tal-ishma u l-profitt li kien ser jibqalha.

Jekk invece l-bejgh tal-ishma ma javverax ruhu fit-terminu miftiehem tal-ftehim allura l-konsulent kellu jithallas tas-servizz prestat indipendentement mill-fatt jekk l-iskop tal-bejgh javverax ruhu.

Il-ftehim inizjali kien ghal perjodu ta' sentejn u fih jidher li dak li sehh kien li l-ftehim mal-azzjonisti l-ohra li fuqu l-konsulent Sciriha kien oppona fil-fatt waqa' u ghalkemm saret kawza mill-istess azzjonisti Marem BV kontra JPM Brothers (Citaz. 1111/09) biex is-socjeta JPM tersaq ghal kuntratt fuq il-konvenju pattwit din il-kawza giet ceduta fit-22 ta' Jannar 2013. Ma jidhirx li nghatat raguni ghaliex giet ceduta pero mill-atti pubblici tal-kawza hemm referenza ghal xi konvenju iehor li pero ma hemm ebda prova tieghu fl-atti ta' dik jew ta' din il-kawza. Il-parir ta' Charles Sciriha kien siewi fic-cirkostanzi pero jrid jitqies li t-terminazzjoni tal-konvenju ma kienx jiddependi minnu peress li s-socjeta konvenuta intrabtet qabel ma dahal fix-xens Sciriha.

Sadattant pero sar ftehim mal-kredituri permezz ta' kuntratti ta' kostituzzjoni ta' debitu maghmula fl-2010 (ara fol. 172 et seq. tal-process) u saru laqghat mal-bank Bawag rigward id-debitu.

In kwantu ghal applikazzjoni dwar il-permess ghal bini, dan inhareg wara tibdil li sar fil-pjanti tal-applikazzjoni, circa xahrejn wara li JPM itterminaw il-ftehim ma' Sciriha. Hemm divergenzi fuq il-kwistjoni tal-permessi ghax JPM sostnew illi kienu huma li rsistew li jinhareg il-permess ghax Sciriha kien isostni li jekk johrog il-permess,

jaqbzu fuqhom il-kredituri u jispiccaw ma jiehdu xejn. Sciriha jsostni li hu kien involut bis-shih biex il-permessi jinhargu u b'hekk joghla l-valur tal-art u allura tal-ishma tal-kumpanija.

Hu x'inhu l-kaz JPM jammettu li d-dizgwid fuq il-kwistjoni tal-Jerma wassalhom jitterminaw il-ftehim ma' Sciriha. Bla dubju din il-Qorti hi tal-fehma illi ma hemmx kontestazzjoni illi l-ftehim intemm da parti ta' JPM fuq kwistjoni mhux relatata direttament ma' dan il-kuntratt. Mhux lecitu l-argument ta' JPM illi z-zewg ftehim kienu mal-istess persuna u dizgwid fuq ftehim wiehed kien ifisser dizgwid fuq kollox ghax il-persuna hi wahda. Il-kontrattazzjonijiet kummercjali ma jsirux b'dan il-mod la darba s-socjeta konvenuta ghazlet li tiffirma zewg ftehim separati, abbozzah min abbozzah, u ma hemm ebda allegazzjoni li JPM gew imgeghla jew imqarqa jiffirmawh, u billi z-zewg ftehim ma kienux dipendenti fuq xulxin, allura JPM mhix gustifikata fl-argument taghha.

Ma jfissirx b'daqshekk illi JPM ma kellhomx id-dritt li jitterminaw il-ftehim jew itterminaw l-appalt bla gusta causa. Il-ligi tapplika sakemm il-partijiet ma jiftehmux mod iehor dejjem jekk il-ftehim ma jkunx imur kontra l-ligi. F'dan il-kaz il-klawsola 10 taghti dritt lil kull parti jittermina l-ftehim basta jkun hemm pre avviz ta' sitt xhur. F'dan il-kaz hu precis dak li gara. JPM itterminat il-ftehim fit-tieni perjodu ta' sentejn. Il-ftehim kien jiskadi fl-24 ta' Settembru 2013 u l-avviz ta' terminazzjoni nghata b'ittra tat-2 ta' Settembru 2013 (fol. 12 tal-process). Dan ifisser illi teknikament il-ftehim kellu hajja ulterjuri ta' sitt xhur minn dik id-data pero fil-fatt gie terminat hesrem ghal raguni cioe l-abbandun tad-dmirijiet tal-konsulent li fil-fatt ma gietx pruvata min JPM ghalkemm il-Qorti tirrileva li skond il-ftehim JPM ma kellha ebda obbligu taghti raguni ghat-terminazzjoni ghax il-klawsola tat-terminazzjoni ma kinitx titlob raguni. Ovvjament it-terminazzjoni ma kinitx ser timpingi fuq id-drittijiet ta' hlas tal-konsulent dipendenti fuq dak li rnexxilu jaghmel fil-perjodu ta' erba' snin li kellu dan l-inkarigu, u dejjem a bazi tal-artikolu 2 jew artikolu 10 skond liema eventwalita hi applikabbli.

Maghdud dan ghalhekk hu pacifiku anki ghal JPM Brothers illi s-socjeta attrici hi dovuta hlas ghas-servizzi resi. JPM Brothers permezz tax-xhieda tad-diretturi taghha tammetti li hu dovut hlas tas-servizz moghti lilha pero hawn tinsab il-veru divergenza

bejn il-partijiet. Is-socjeta attrici qed tikkontendi li tithallas a bazi ta' dak riportat fl-artikolu 2 u fuq dan is-socjeta JPM hi totalment opposta.

Il-Qorti hi propensa taqbel mas-socjeta JPM. Il-hlas dovut lis-socjeta attrici skond klawsola 2 kien jistrieh esklussivament fuq it-trasferiment tal-ishma u dan b'certu kondizzjonijiet kif jidher minn qari tal-istess klawsola. Pero Charles Sciriha stess jammetti anki fil-kontroezami li sarlu illi sakemm spicca mill-inkarigu, l-ishma ma kienux ghadhom gew trasferiti. Jidher illi f'xi zmien JPM kienet dahlet anki f'konvenju ma' Marem BV ghal bejgh tal-ishma, u dan jidher ad insaputa tal-istess Sciriha jew almenu ma kienx a konoxxenza tad-dettalji pero l-provi juru illi anki dan il-konvenju sfaxxa. JPM fil-fatt tishaq illi Marem BV dejjem iccaqlaq il-lasti fl-ahhar mument wara hafna proposti u kontroproposti u ma jaslu qatt biex jiffirmaw. Jibqa' pero l-fatt illi l-ftehim, kieku ntlahaq, kien sar ikun simili ghal dak li kien jipproponi li jsir mill-konsultent Sciriha cioe li apparti r-rilaxx tal-proprjeta tax-Xemxija, is-socjeta JPM jibqala f'idejha s-somma sbursata ta' €6,200,000 circa li minnhom Sciriha kkalkola t-tariffa tieghu fi klawsola 2, circa €1,500,000, somma li qed jippretendi f'din il-kawza.

Din il-Qorti ma tqis tali talba gustifikata. Mhux biss sakemm gie terminat il-ftehim fl-2013 izda sallum sentejn u aktar wara, il-pozizzjoni ta' JPM ghadha l-istess cioe bil-garanzija fuq il-proprjeta tax-Xemxija, u azzjonisti ta' socjeta b'dejn ta' €42,000,000 jew parti minnu ghax ma jirrizultax car kemm ghadu dovut mid-dejn mill-atti, u b'imghaxijiet fuq somma kbira ghadu ghaddej. Jidher illi l-bank ceda jew assenja l-kreditu tieghu f'Awwissu 2013 pero dak li jirrigwarda din il-kwistjoni, ma jidhirx li s-socjeta JPM ghamlet jew waslet biex taghmel xi ftehim ta' bejgh tal-ishma taghha kif irid l-artikolu 2 tal-ftehim u fejn jirrizulta li bl-operat ta' Sciriha u b'hidmitu wassal biex dan isehh. Di piu jirrizulta illi ghadhom in corso proceduri ta' subbasta kontra s-socjeta JPM fuq il-proprjeta tax-Xemxija ghal hlas tad-dejn dovut u mix-xhieda jidher li s-subbasta regghet giet appuntata ghal April 2016 wara li sfaxxa l-konvenju li saret referenza ghalih fl-ahhar tal-kawza.

Il-parametri tal-ftehim kienu cari u s-socjeta attrici ma tistax tippretendi hlas skond klawsola 2 meta ebda wahda mill-kondizzjonijiet ta' klawsola 2 ma avverat ruhha jew waslet biex tavvera ruhha b'hidmet u l-operat tas-socjeta attrici.

Pero ovvjament is-socjeta attrici ghandha dritt tithallas ghas-servizzi li tat f'dak li huma pariri, negozjati, inkontri ma' terzi, kredituri u banek sabiex is-socjeta JPM tasal biex tisvesti ruhha mill-ishma fil-Gemxija Crown Limited.

Strettament tali prova tispetta lis-socjeta attrici, li pero qatt ma ghamlet prospett ta' dak li fil-fatt ghamlet izda fl-affidavit ta' Charles Sciriha hu jillimita ruhu ghal kummenti generici dwar l-operat tieghu. Jirreferi fit-tul ghal parir li ta lil JPM biex johorgu mill-konvenju fejn kienu ser jithallsu €1 billi jitrasferixxu l-ishma fil-Gemxija lil azzjonist l-iehor u jilliberaw il-proprjeta taghhom fix-Xemxija mill-garanzija li kellha. Jirreferi ghad-dokumenti tan-negozju li hu kellu jezamina biex jiddetermina l-pozizzjoni finanzjarja tal-ahwa Montebello fid-diversi negozji li kellha. Jirreferi ghal pressjoni li kienet qed tigi affaccjata billi whud mill-progetti kienu qed jigu politicizzati u ghalhekk kienu jcemplulu frekwentement ghal pariri u kienu jiltaqghu mieghu ta' spiss. Isemmi laqghat mal-azzjonist l-iehor fil-Gemxija biex jizblokkaw il-kwistjoni u inkontri ma' kredituri ohra biex jippacifikawhom u ma jkomplux imexxu kontra l-ahwa Montebello ghax kienu ifalluhom meta kien hemm il-possibilita li johorgu mill-problemi finanzjarji kieku rnexxiet il-kwistjoni tal-Mistra. Isemmi wkoll illi terzi u partikolarment certu Camilleri kien wera interess serju biex jidhol ghax-xiri tal-ishma specjalment meta l-permessi tal-bini ghal proprjeta fil-Mistra kien wasal biex jinhareg u dan anke bl-operat tieghu, u ghalhekk il-valur tal-art kien jitla' u anke d-dhul tal-ahwa Montebello.

Il-Qorti ma tistax taghti pronunzjament oggettiv fuq argumenti u sottomissjonijiet biss. L-ahwa Montebello jammettu illi Charles Sciriha kien jghinhom u jassistihom pero huma kienu wkoll jaghmlu hilithom u d-decizjonijiet jehduhom huma. Huma jsostnu li ghalkemm Charles Sciriha kien tahom pariri ma jersqux ghal kuntratt inizjali ta' bejgh tal-ishma ghal €1 ghax ma kienx jaqblilhom, izidu illi f'affarijiet ohra ma wassalhom imkien fis-sens li kien kontra l-hrug tal-permessi tal-Mistra ghax iktar iduru fuqhom il-kredituri, u illi l-bank xorta mexxa kontrihom u ghadu jmexxi kontrihom ghalkemm issa f'isem ic-cessjonarju ghal hlas tal-kreditu mill-garanzija li ghandu fuq l-art taghhom tax-Xemxija li ma jistghux jizviluppaw. Izidu li ma sar ebda ftehim ma' terz

ghal bejgh tal-ishma li ghandhom fil-Gemxija u ghalkemm illum hemm il-permessi tal-bini, l-imghaxijiet fuq is-self ghadhom telghin. F'kelma wahda baqghu fejn kienu.

Il-Qorti tirreferi ghall-uniku xhud li jista' jitfa' dawl fuq l-operat ta' Charles Sciriha b'mod dirett u dan hu l-manager tal-bank Bawag Otto Karasak li xehed li sar cessjoni tal-krediti tal-bank lil terz u kien jiltaqa' ma' Charles Sciriha u l-ahwa Montebello fuq id-dejn, circa darba kull tlett xhur sakemm il-bank ceda l-kreditu. Irrizulta wkoll illi fl-2010 il-bank beda jmexxi ghal hlas tal-kreditu dovut kontra l-garanzija tal-art ta' JPM li ghandha fix-Xemxija. Qal ukoll illi Charles Sciriha ma kienx involut fic-cessjoni.

Il-Qorti, anke kif jghid l-artikolu 10 tal-ftehim ma ghandhiex tillimita l-ezercizju ghal hlas dovut ghal servizzi fuq is-success o meno tal-iskop finali li kellhom il-partijiet. Pero mill-banda l-ohra, in-nuqqas ta' success anki fil-futur vicin sakemm spicca l-inkarigu tas-socjeta attrici biex ikun applikabbli l-artikolu 2 tal-ftehim ifisser illi jrid jigi skrutinat is-servizz moghti mis-socjeta attrici b'mod definit u fid-dettal biex il-kumpens dovut ikun jirrifletti s-servizz maghmul. Il-Qorti ma ghandhiex dettalji u ghalhekk ma ghandhiex kejl xieraq u car fuqhiex tibbaza l-quantum ta' dak dovut. Hi konvinta illi s-socjeta attrici specjalment fl-ewwel sentejn tal-operat kellha hafna ma' x'hiex tikkontendi sabiex JPM Brothers ma jispiccawx f'falliment totali b'azzjonijiet mill-kredituri. Pero daqstant iehor hi konvinta illi l-ahwa Montebello ma naqsux milli jaghtu sehemhom bis-shih biex jevitaw falliment bl-ghajnuna wkoll tal-avukati li whud jissemmew fix-xhieda. In oltre ma jidhirx illi s-socjeta attrici b'xi mod naqset milli tahdem fuq servizzi lil terzi minhabba l-kumplessita jew l-impenn li kienet qed taghti lil ftehim ma' JPM Brothers.

Mhix facli tasal ghal bilanc bejn id-drittijiet taz-zewg partijiet. L-ahwa Montebello fix-xhieda taghhom jghidu illi kienu lesti jaslu ghal ftehim ta' kumpens ta' €10,000 fis-sena ghas-servizzi tas-socjeta attrici. Jidher pero illi ghalkemm il-ftehim jistipula li l-partijiet kellhom jippruvaw jaslu ghal ftehim b'negozju in buona fede fuq dak dovut ai termini tal-klawsola 10, dan kien gie fix-xejn mill-bidu nett ghax is-socjeta attrici ippretendiet kif ghadha tippretendi, hlas kommensurat a bazi tal-artikolu 2 tal-ftehim li kif inghad mill-Qorti mhix applikabbli ghal kaz.

Il-Qorti f'dawn ic-cirkostanzi trid tqis hi, arbitrio u boni viri l-kumpens li haqqa tircievi s-socjeta attrici u tiddeciedi li l-kumpens dovut lis-socjeta attrici tenut kont illi s-servizzi resi kienu dejjem f'sens pozittiv ghal ghan tal-istess ftehim u ghalhekk tqis illi ghandu jkun ftit aktar minn dak offert mis-socjeta konvenuta cioe €48,000 eskluz il-VAT, li jsarraf f'parcella ta' €1,000 fix-xahar ghall-erba' snin li s-socjeta attrici damet taghti s-servizzi taghha.

Decide

Ghalhekk il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tichad l-ewwel talba billi l-ftehim kien jistipula t-terminazzjoni tal-ftehim bla raguni; tilqa' t-tieni, it-tielet u r-raba' talbiet attrici u tikkundanna lis-socjeta konvenuta thallas lis-socjeta attrici s-somma ta' €48,000 eskluz il-VAT, bl-imghax jiddekorri mid-data tas-sentenza. In vista tac-cirkostanzi u pretensjonijiet attrici, l-ispejjez jithallsu kwantu ghal sebghin fil-mija mis-socjeta attrici u tletin fil-mija mis-socjeta konvenuta.

Onor. Mark Chetcuti LL.D.
Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur