



**QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA**

**ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF**

Seduta tal-21 ta' Novembru, 2018

Rikors Maħluf Numru 788/2016LM

77 Limited (C 36886)

vs.

**Pio Micallef (K.I. Numru 531152M) u
martu Maria Victoria Micallef (K.I. Numru 740848M)**

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors Maħluf tas-soċjetà attriċi **77 Limited** (C36886), (minn issa 'l quddiem is-soċjetà attriċi), ipprezentat fid-9 ta' Settembru, 2016 minn Dr Carl Peralta kif debitament awtorizzat skont l-istatut tal-istess soċjetà attriċi u maħluf minnu stess, li jgħid kif ġej:

- 1. Illi l-konvenuti kienu s-sidien tal-proprjetà bl-isem 'Mount Royal', fi Triq Rue D'Argens ġewwa l-Gżira u kienu inkarigaw lis-soċjetà attriċi biex tippresta s-servizzi tagħha bħala negozjatur u agent biex jinstab il-bejgħ tal-imsemmi fond;*

2. *Illi bejn is-soċjetà attriċi u l-konvenuti kien ġie ffirmat ftehim fl-4 ta' Settembru, 2014 fejn il-konvenuti kienu ħatru lis-soċjetà attriċi 'as its agent, to market and negotiate the property's transfer (by sale, exchange, lease or other title)' (vide 'Dok. A', anness);*
3. *Illi skont it-termini ta' tali ftehim, kien hemm dovuta 'commission agency fee' ta' 5% (apparti t-Taxxa fuq il-Valur Miżjud, ossia VAT) tal-prezz tal-bejgħ tal-indikata proprjetà f'dak il-każ illi, 'a negotiator of the agency introduces a purchaser ... to the transferor or to the property, who is willing to acquire same on the transferor's terms (or as subsequently altered or negotiated)';*
4. *Illi s-soċjetà attriċi pprestat tali servizzi u avviċinat terzi persuni lejn il-proprjetà fuq imsemmija li kienu interessati jakkwistaw l-istess. In fatti rappreżentanti tas-soċjetà attriċi kienu wrew l-imsemmija proprjetà lil ċertu Remo Porta (ukoll lis-segretarja tiegħu u lill-perit tiegħu Lanfranco) li kien wera interess fil-proprjetà. Huma kienu wkoll laqqgħu lill-konvenut Pio Micallef mal-istess Remo Porta, lis-segretarja tiegħu u lill-perit tiegħu Lanfranco;*
5. *Illi mill-imsemmi inkontru u mid-diskussjonijiet sussegwenti kien jidher li l-partijiet (il-konvenut Pio Micallef u Remo Porta) kienu verbalment qablu dwar il-bejgħ-u-xiri tal-proprjetà bl-isem 'Mount Royal' fi Triq Rue d'Argens ġewwa l-Gżira;*
6. *Illi għal perijodu ta' żmien il-konvenuti ma kinux ikkomunikaw mas-soċjetà attriċi dwar il-kwistjoni u kien solament fi żmien riċenti – wara li s-soċjetà attriċi wettqet riċerka fir-Registru Pubbliku – illi hi saret taf li l-konvenuti kienu biegħu l-proprjetà fuq imsemmija għall-prezz finali ta' tmien mija u ħmistax-il elf Euro (€815,000) in atti tan-Nutar Pubbliku Peter Fleri Soler (vide 'Dok. B' u 'Dok. C' annessi), liema trasferiment seħħ waqt il-perijodu operattiv u effettiv tal-ftehim mas-soċjetà attriċi u ad insaputa tal-istess soċjetà;*
7. *Illi minn indaġni li wettqet is-soċjetà attriċi jidher li l-kumpratur tal-imsemmija proprjetà kien l-imsemmi Remo Porta, li fuq l-att finali deher in rappreżentanza ta' soċjetà bl-isem ta' 'Spazio Immobiliare Limited';*
8. *Illi għalhekk hemm l-obbligu ta' ħlas tal-commission agency fee ta' 5% da parti tal-konvenuti lis-soċjetà attriċi, liema commission agency fee hi fl-ammont komplessiv ta' tmienja u erbgħin elf, u ħamsa u tmenin Euro (€48,085.00) rappreżentanti 5% tal-prezz tal-bejgħ tal-proprjetà (i.e. €40,750.00) u 18% VAT fuq tali ammont (i.e. €7,335.00);*
9. *Illi ċiononostante li s-soċjetà attriċi pprestat is-servizzi tagħha lill-konvenuti, ċiononostanti r-rabta kontrattwali deskritta fil-ftehim tal-4 ta' Settembru, 2014,*

ċiononostanti li l-istess soċjetà kienet parteċipi fl-aspetti saljenti tan-negozju u ċiononostanti li l-konvenuti ġew interpellati b'ittra uffiċjali datata 29 ta' Frar, 2016 (nru. 706/2016) u notifikata fl-4 ta' Marzu, 2016 (vide 'Dok. D' anness) biex jersqu għall-ħlas, l-istess konvenuti baqgħu passivi u inadempjenti;

10. *Illi għalhekk is-soċjetà attriċi kellha tiftaħ il-preżenti proċeduri biex tesigi u tottjeni l-pagament ta' dan l-ammont hawn fuq indikat.*

Talbiet:

Għaldaqstant, jgħidu għalhekk il-konvenuti għaliex m'għandhiex din l-Onorabbli Qorti, prevja kull dikjarazzjoni oħra permessa mil-liġi u mogħtija l-provvedimenti u dikjarazzjonijiet opportuni, jogħgħobha –

- i. Tiddikjara u tiddeċiedi li s-soċjetà attriċi pprestat servizzi ta' senserija u aġixxiet bħala commission agent fil-bejgħ tal-proprjetà bl-isem 'Mount Royal' fi Triq Rue d'Argens ġewwa l-Gżira;*
- ii. Tiddikjara u tiddeċiedi li l-konvenuti huma obbligati jonoraw il-ftehim ta' bejn il-partijiet datat l-4 ta' Settembru, 2014 u li l-istess konvenuti għandhom iħallsu lis-soċjetà attriċi l-commission agency fee ta' 5% speċifikata fl-istess ftehim;*
- iii. Tiddikjara lill-konvenuti bħala debitori versu s-soċjetà attriċi fl-ammont komplessiv ta' tmienja u erbgħin elf u ħamsa u tmenin Euro (€48,085.00), jew ammont ieħor verjuri, kif deskritt f'dan l-att ġudizzjarju u konsegwentement tiddikjara lis-soċjetà attriċi bħala kreditriċi tal-konvenuti fl-istess menzjonat ammont jew ammont ieħor verjuri;*
- iv. Tikkundanna lill-konvenuti jħallsu lis-soċjetà attriċi l-imsemmi ammont komplessiv ta' tmienja u erbgħin elf u ħamsa u tmenin Euro (€48,085.00) jew ammont ieħor verjuri.*

Bl-ispejjeż, inklużi dawk tal-mandat kawtelatorju ta' sekwestru li qed jiġi mressaq kontestwalment mal-preżenti kawża, tal-ittra uffiċjali datata 29 ta' Frar, 2016 (nru. 706/2016) u bl-interessi bir-rata ta' tmienja fil-mija (8%) fuq l-ammont ta' €40,750.00 (i.e. 5% tal-prezz ta' bejgħ tal-proprjetà) mid-data tan-notifika tal-ittra uffiċjali datata 29 ta' Frar, 2016 (i.e. mill-4 ta' Marzu, 2016), kontra l-konvenuti, li huma minn issa ingunti għas-subizzjoni; b'riserva għal kull azzjoni oħra li tikkompeti lill-attribi skont il-Liġi, jew l-aventi kawża tagħha, kontra l-konvenuti, jew l-aventi kawża tagħhom.

Rat ir-Risposta Maħlufa tal-konvenuti **Pio Micallef** (K.I. numru 531152M) u martu **Victoria Micallef** (K. I. numru 740848M) (minn issa 'l quddiem "il-konvenuti"), li giet ipprezentata fit-13 ta' Ottubru, 2016, u maħlufa minn Pio Micallef stess, li biha eċċepixxa:

Illi t-talbiet tas-soċjetà rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt, u dan għas-segwenti raġunijiet:

- 1. Illi fl-ewwel lok jiġi eċċepit illi l-ftehim mertu ta' din il-kawża huwa null stante illi ġie ffirmit biss mill-intimat Pio Micallef waħdu; u l-intimata Victoria Micallef, mart l-istess Pio Micallef, ma ffirmatx dan il-ftehim. Illi jiġi ppreċizat illi l-proprjetà in kwistjoni kienet id-dar matrimonjali tal-intimati, u għalhekk kien hemm il-ħtieġa tal-kunsens tal-konjugi intimati flimkien għall-validità tal-istess;*
- 2. Illi, u dan mingħajr preġudizzju għal dak eċċepit, il-ftehim iffirmit mill-intimat Pio Micallef waħda mas-soċjetà rikorrenti ma kienx ftehim ta' 'sole agency';*
- 3. Illi ma hi dovuta ebda senserija lis-soċjetà rikorrenti billi n-negozju in kwistjoni ġie konkluz fuq inizzjattiva tal-intimati u dan kif se jirriżulta fit-trattazzjoni tal-kawża;*
- 4. Illi, mingħajr preġudizzju għal dak eċċepit, is-soċjetà rikorrenti ma pprestat ebda servizzi a favur l-intimati in konnessjoni mal-konkluzjoni tal-bejgħ tal-proprjetà tagħhom u għalhekk lanqas ma hija intitolata għal serviġi stante illi ebda serviġi ma ġew reżi, u dan skont m'hu ser jirriżulta mit-trattazzjoni tal-kawża;*
- 5. Għaldaqstant, ebda ammont ma hu dovut lis-soċjetà rikorrenti mill-intimati.*
- 6. Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri.*

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti.

Semgħet ix-xhieda prodotti mill-partijiet.

Rat il-verbal tal-udjenza tat-28 ta' Mejju, 2018, fejn il-partijiet ingħataw il-fakultà li jipprezentaw noti ta' sottomissjonijiet u fejn il-kawża tħalliet għallum għas-sentenza.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet.

Il-kwistjoni bejn il-partijiet

Permezz ta' din il-kawża s-soċjetà attriċi qiegħda titlob il-ħlas lilha mill-konvenuti ta' *commission* bir-rata maqbula bejn il-partijiet ta' ħamsa fil-mija (5%) fuq il-prezz tal-bejgħ ta' proprjetà li s-sidien tagħha kienu l-konvenuti. Fl-4 ta' Settembru, 2014 il-partijiet kienu ffirmaw ftehim li permezz tiegħu kienu inkarigaw lis-soċjetà attriċi tipprestalhom servizzi bħala negozjatur u aġent tal-bejgħ tad-dar residenzjali tagħhom, bl-isem 'Mount Royal', Rue D'Argens, Gżira/Tas-Sliema. Il-partijiet kienu qablu li s-soċjetà attriċi għandha tiegħu ħamsa fil-mija (5%) fuq il-prezz tal-bejgħ tal-proprjetà f'każ li negozjatur minn tagħha jintroduċi lix-xerrej mal-konvenuti qua bejjiegħa tal-proprjetà. Is-soċjetà attriċi targumenta li kienet hi li introduċiet lil Remo Porta, il-persuna li xtara din il-proprjetà, lill-konvenuti. Il-konvenuti jikkontendu li Porta kien akkwista l-proprjetà f'isem kumpannija li jiġġestixxi hu stess billi laħaq ftehim mal-konvenuti mingħajr l-involviment tas-soċjetà attriċi. Is-soċjetà attriċi, permezz tal-azzjoni odjerna qiegħda titlob lill-Qorti tiddikjara li ġew ipprestat minnha servizzi ta' senserija, u li l-ftehim bejn il-partijiet għandu jiġi onorat billi hi għandha tirċievi ħlas ta' ħamsa fil-mija (5%) *commission* fuq il-prezz tal-bejgħ tal-proprjetà. Lis-soċjetà attriċi jirriżultalha li l-proprjetà nbiegħet għall-prezz ta' tmien mija u ħmistax-il elf Euro (€815,000) u għalhekk targumenta li hi għandha tirċievi mingħand il-konvenuti s-somma ta' tmienja u erbgħin elf, u

ħamsa u tmenin Euro (€48,085) rappreżentanti ħamsa fil-mija (5%) prezz tal-bejgħ tal-proprjetà u tmintax fil-mija (18%) taxxa fuq il-valur miżjud fuq din il-*commission*.

Il-konvenuti min-naħa tagħhom eċċepew li l-ftehim iffirmit mas-soċjetà attriċi huwa null u dan minħabba li kien iffirmit mill-konvenut Pio Micallef waħdu, kif ukoll eċċepew li l-ftehim ma kienx wieħed ta' *sole agency*. F'dan il-kuntest argumentaw li l-ebda senserija mhi dovuta minnhom lis-soċjetà attriċi. Qalu wkoll li l-bejgħ sar fuq inizzjattiva tagħhom u li għalhekk is-soċjetà attriċi ma kienet ipprestatilhom ebda servizz.

Provi u riżultanzi

Kontestwalment mar-rikors promutur giet esebita kopja tal-ftehim¹ li jirregola dak li gie pattwit bejn il-partijiet fir-rigward tal-proprjetà inkwistjoni. Fuq dan il-ftehim dehret ċerta Maryanne Mifsud f'isem u għan-nom tas-soċjetà attriċi, li laħqet ftehim mal-konvenut Pio Micallef bħala sid tal-proprjetà bl-isem 'Mount Royal', Rue d'Argens Street, Sliema, fejn il-konvenut ħatar lis-soċjetà attriċi bħala aġent sabiex tirreklama u tinnegozja t-trasferiment tal-proprjetà inkwistjoni. Il-*commission* miftiehma kienet ta' ħamsa fil-mija (5%) tal-prezz tal-bejgħ. Fuq dan l-istess ftehim il-konvenut aċċetta li m'għandux javvicina jew b'xi mod jikkomunika ma' xerrej potenzjali jekk mhux fil-preżenza tan-negozjatur mis-soċjetà attriċi.

¹ A. fol. 7 tal-proċess.

Is-soċjetà attriċi esebiet ukoll kopja tar-registrazzjoni fir-Registru Pubbliku tal-att tal-bejgħ tal-proprjetà inkwistjoni fl-atti tan-nutar Peter Fleri Soler li sar fl-10 t'Awwissu tas-sena 2015², u li permezz tiegħu, il-konvenuti Pio u Victoria Micallef ittrasferew favur is-soċjetà Spazio Immobiliare Limited rappreżentata minn Remo Porta, detentur tal-karta tal-identità numru 116922A, il-villa bl-isem 'Mount Royal', ġia 'Villino Pace', fit-Telgħa tas-Savoy, ġewwa tas-Sliema, kif ukoll tal-garaxx mingħajr numru, mhux uffiċjalment magħruf bħala numru 1, aċċessibbli minn *drive-in* privata li tagħti fuq Triq Reggie Miller, il-Gżira, libera u franka u bid-drittijiet u pertinenzi kollha tagħha. Il-bejgħ sar għall-prezz ta' tmien mija u ħmistax-il elf Euro (€815,000).

Ġiet esebita wkoll kopja tal-imsemmi kuntratt bejn min-naħa l-waħda, l-konvenuti, Pio u Victoria Micallef, u min-naħa l-oħra Remo Porta f'isem u għan-nom ta' Spazio Immobiliare Limited (C 71029).³

Is-soċjetà attriċi esebiet ukoll kopja ta' ittra interpellatorja⁴ li permezz tagħha l-konvenuti ntalbu jersqu għall-ħlas ta' tmienja u erbgħin elf, u ħamsa u tmenin Euro (€48,085.00) rappreżentanti l-ħamsa fil-mija (5%) *commission* fuq il-prezz tal-bejgħ tal-proprjetà inkwistjoni u t-taxxa fuq il-valur miżjud dovuta fuq dan l-ammont.⁵

Fl-udjenza tal-14 ta' Novembru, 2016, xehed **Dr Carl Peralta**⁶, in rappreżentanza tas-soċjetà attriċi, li qal li hu direttur ta' 77 Limited jew 77 Grand Estates. Hu qal li l-kumpannija tipprovdi servizzi ta' senserija għall-bejgħ u l-kiri ta' proprjetà, partikolarment ta' proprjetà kummerċjali u

² A fol. 8 tal-proċess.

³ A fol. 9 tal-proċess.

⁴ A fol. 18 tal-proċess.

⁵ A fol. 18 tal-proċess.

⁶ A fol. 31 tal-proċess.

residenzjali. Huwa qal li l-klijenti tal-kumpanija, jew aħjar is-sidien tal-proprjetajiet, normalment jagħtu mandat u jidhlu fi ftehim mal-kumpanija attriċi sabiex din tkun tista' tirreklama l-proprjetajiet tagħhom u tirreferihom għall-konsiderazzjoni ta' xerrejja potenzjali. Huwa spjega li min-naħa tas-soċjetà attriċi jsir investiment f'kampanja ta' *marketing* u li din il-kampanja ssir kemm fuq bażi lokali kif ukoll internazzjonali. Qal ukoll li x-xogħol tas-soċjetà attriċi jestendi għal negozjar tat-termini dwar il-prezz tal-bejgħ bejn ix-xerrej u l-bejjiegħ, u li meta jsir il-kuntratt, il-kumpanija tiegħu l-*brokerage fee* tagħha.

Ix-xhud kompli jgħid li kien hemm persuna li infurmatu li l-konvenuti kellhom proprjetà bl-isem 'Mount Royal' għewwa Rue d'Argens, il-Gżira/Tas-Sliema li kienet għall-bejgħ, u li kien tahom in-numru tas-sid tagħha sabiex seta' jiġi stabbilit kuntatt miegħu. Ix-xhud jgħid li kien ntlahaq ftehim mas-sid, il-konvenut, dwar il-mod kif il-proprjetà setgħet tiġi reklamata u offruta lill-klijenti tas-soċjetà attriċi. Qal ukoll li gie allokat *budget* għar-reklamar ta' din il-proprjetà. Ix-xhud qal ukoll li l-proprjetà giet diskussa, ittiegħdu ritratti u ġew ippreparati pjanti tagħha u sar il-ftehim bil-miktub mal-konvenuti. Ix-xhud qal li hu ma kienx involut f'dawn in-negozjati, u l-ftehim gie ffirmat minn rappreżentant tas-soċjetà attriċi, ċerta Maryanne Mifsud, u mill-konvenut Pio Micallef. Ix-xhud qal li r-reklami jsiru fost l-oħrajn bix-xiri ta' spazju fuq gurnali lokali, fuq il-*websites* tal-kumpanija, kif ukoll fuq spazju tar-reklamar mixtri mingħand siti barra minn Malta. Spjega wkoll li l-ftehim li kellhom mal-konvenuti kien li s-soċjetà attriċi ma tkunx hi s-*sole agency* għar-reklamar ta' din il-proprjetà. Komplu jgħid li kien bis-saħħa ta' din il-kampanja ta' reklamar li l-konvenuti tlaqqgħu max-xerrej Remo Porta, u spjega kif dan kien ċempel fl-uffiċċju tas-soċjetà attriċi bl-ispeċifikazzjonijiet tal-proprjetà li kien qiegħed

ifittex, u aġenta mis-soċjetà attriċi marret tiltaqa' miegħu sabiex jispjegalha x'kien qiegħed ifittex. Kien sar ukoll ftehim ma' Remo Porta sabiex jigi assigurat li l-aġenta ma tinqabizx, minħabba li dan il-klijent partikolari spjega li hu kien qiegħed jaġixxi għan-nom ta' klijenti li kienu qegħdin ifittxu proprjetà hawn Malta.

Ix-xhud qal li r-relazzjoni kummerċjali bejn il-partijiet bdiet wara li l-imsemmija Maryanne Mifsud kienet ħadet lil Remo Porta u lill-kollega tiegħu, ċerta Vanessa Bonazzoli, jaraw numru ta' proprjetajiet li kienu l-aktar iqarrbu għall-ispeċifikazzjonijiet mogħtija minn Porta, u wara li raw il-proprjetà mertu ta' din il-kawża, Porta u din Vanessa Bonazzoli kienu wrew interess fiha tant li ħadu l-perit magħhom fuq is-sit. Ix-xhud kompla jgħid li wara t-tieni laqgħa, kienet saret laqgħa oħra fejn Porta kien għamel offerta ta' prezz għax-xiri ta' din il-proprjetà. L-offerta ta' Porta kienet ta' bejn seba' mija u ħamsin elf u tmien mitt elf Euro. Ix-xhud qal ukoll li hu kien ra lill-konvenut Pio Micallef fl-uffiċċji tas-soċjetà attriċi meta dan għamel l-ewwel laqgħa man-negozjaturi. Huwa qal ukoll li Porta kien iltaqa' miegħu personalment meta ġew diskussi l-ispeċifikazzjonijiet ta' dak li kien qiegħed ifittex għall-klijenti tiegħu. Ix-xhud kompla jgħid kif għajnhom bdiet togħkorhom meta f'salt wieħed Porta qal li l-klijent tiegħu ma kienx għadu interessat fil-proprjetà, kif ukoll allega li kien nesa li kienet Maryanne Mifsud mill-uffiċċju tas-soċjetà attriċi li wrietu l-proprjetà. Fid-dawl tal-fatt li fl-aħħar mill-aħħar kien Porta nnifsu li xtara l-proprjetà, ix-xhud qajjem dubju dwar jekk l-allegat klijent li Porta allega li kien qiegħed jaġixxi f'ismu, kienx verament jeżisti jew le. Ix-xhud qal li huwa kien baqa' moħħu fil-proprjetà, u li darba minnhom qagħad jifli l-applikazzjonijiet tal-Awtorità tal-Ippjanar li jkun hemm fil-gazzetti, u sab isem Remo Porta bħala applikant sabiex jagħmel żvilupp fil-proprjetà mertu tal-kawża. Qal li n-

negozjatur Maryanne Mifsud marret fuq il-post tieħu ritratti tal-applikazzjoni u fuqha kien hemm isem Remo Porta. Qal ukoll li meta avvicinaw lill-konvenuti Micallef, dawn qalulhom li kienu sabu xerrej direttament huma. Kien hemmhekk li s-soċjetà attriċi fittxet li tieħu passi legali fil-konfront tal-konvenuti.⁷

Ġie spjegat li minkejja diversi tentattivi biex il-partijiet jaslu għal ftehim bejniethom, il-konvenuti ma ridux jittransiġu. Ix-xhud spjega wkoll kif il-proprjetà inkwistjoni nbiegħet bil-prezz ta' tmien mija u ħmistax-il elf Euro (€815,000) kif jirriżulta mill-att tal-akkwist, u għalhekk ħamsa fil-mija (5%) ta' dak l-ammont jiġu erbgħin elf, seba' mija u ħamsin Euro (€40,750) li fuqhom trid tiżdied it-taxxa fuq il-valur miżjud, sabiex b'hekk l-ammont totali jiġi tmienja u erbgħin elf, u ħamsa u tmenin Euro (€48,085), li hu l-ammont li s-soċjetà attriċi qiegħda tippretendi li tircievi mingħand il-konvenuti bħala senserija dovuta lilha.

Fl-udjenza tal-25 ta' Jannar, 2017 xehdet **Maryanne Mifsud Sheikh**⁸, li qalet li hi kienet ilha impjegata bħala *property negotiator* ma' 77 Grand Estates għal madwar erba' snin, u li x-xogħol tagħhom jinvolvi senserija (*brokering*) ta' proprjetajiet li s-sidien tagħhom ikunu jridu jikru jew ibiegħu, billi jirreklamawhom fuq il-*website*, u fuq spazji għar-reklamar. Hija qalet li r-rwol tagħha fil-kumpanija huwa li ddaħħal proprjetajiet ġodda ta' sidien li jkunu jridu jbiegħu jew jikru l-proprjetà tagħhom mal-kumpanija li taħdem magħha, billi tmur tagħmel spezzjonijiet fuq il-post, tieħu informazzjoni bħal pjanti, ritratti u ssir ukoll valutazzjoni tal-proprjetà. Ix-xhud qalet li s-sidien jiffirmaw il-*mandate* u l-*commission agreement* fejn jingħata permess sabiex il-

⁷ Kopja ta' ittra mibgħuta lill-konvenuti Micallef fis-16 ta' Lulju, 2015 a fol. 58 tal-proċess.

⁸ A fol. 68 tal-proċess.

proprjetà tiġi reklamata u jkunu jistgħu jittieħdu xerrejja potenzjali biex jarawha. Hija qalet li fuq il-*mandate* isir ftehim dwar il-*commission* ta' 5% pagabbli lin-negozjatur. Ix-xhud qalet li kien hemm sensar indipendenti li kien informa lil 77 Limited li l-konvenuti xtaqu jbiegħu l-proprjetà tagħhom, u hi kienet diġà ħadet għadd ta' klijenti jaraw il-proprjetà. Qalet li bħala parti mix-xogħol tagħha hi kienet marret tieħu xi ritratti fuq is-sit, rat li hemm pjanta u saret il-valutazzjoni tal-post. Qalet li meta gie ffirmit il-ftehim mal-konvenut għall-bejgħ tal-proprjetà, kien hemm preżenti s-Sinjura Micallef. Ix-xhud qalet li l-proprjetà bdiet tiġi rreklamata, u kull darba li intwera interess fiha, kienu jieħdu lil dawk li kienu interessati biex jarawha. Qalet li waqt il-*viewings* normalment kien ikun hemm preżenti l-konvenut Pio Micallef.

Ix-xhud komplet tgħid kif darba fost l-oħrajn hi kienet qiegħda l-uffiċċju tal-kumpannija meta ċempel ċertu Remo Porta, li għaddieha mal-assistenti personali tiegħu, Vanessa Bonazzoli minħabba li hu ma kienx jitkellem bl-Ingliż. Bonazzoli kienet qalet lix-xhud li hi u Remo Porta kienu ġew Malta mill-Italja, u li kienu qegħdin ifittxu proprjetà għall-iżvilupp. Giet proposta laqgħa bejn ix-xhud Maryanne Mifsud, Vanessa Bonazzoli u Remo Porta, liema laqgħa nżammet f'Tas-Sliema, u meta l-partijiet iltaqgħu, ix-xhud giet infurmata li Remo Porta kellu kumpannija jisimha Butterfly Investments Limited, li kienet ukoll speċi ta' aġenzija tal-proprjetà, u li bħala kumpannija kellhom klijenti li kienu qegħdin ifittxu li jinvestu fi proprjetà hawn Malta. Ix-xhud qalet li bħala prassi, meta jkun hemm negozjati ta' dak it-tip, jiġi ffirmit *non-disclosure agreement*, kemm sabiex titħares il-kunfidenzjalità kif ukoll sabiex jiġi ssalvagwardjat il-jedd ta' min iressaq il-partijiet biex jikkonkludu n-negozju, li jieħu *commission*. Ix-xhud komplet tgħid li Remo Porta ttieħed l-uffiċċju tas-soċjetà attriċi sabiex jitkellem mad-diretturi tagħha, Dr Carl Peralta u Graham

Brown, li dawn min-naħa tagħhom fasslulu *exclusive agreement* li kien validu għal perijodu ta' sena. Ix-xhud kompliet tgħid li hekk kif gie ffirmat dak il-ftehim, hija kienet għamlet tfittixija għall-proprjetajiet li kellhom l-ispeċifikazzjonijiet mogħtija lilha minn Remo Porta, u ftit wara hi infurmatu li kienet sabet xi proprjetajiet li setgħu jintwerew lil Porta. Qalet li fost il-proprjetajiet li hi ħasbet li setgħu jinteressaw lil Porta u Bonazzoli, kien hemm il-proprjetà tal-konvenuti fil-Gżira, bl-isem 'Mount Royal'. Ix-xhud kompliet tgħid kif meta waslu fuq il-post, kien fetaħ Pio Micallef, il-konvenut, għalkemm martu Victoria kienet hemm prezenti wkoll. Ix-xhud qalet li hi wriet il-proprjetà lill-klijenti li kienu magħha, li min-naħa tagħhom ħadu xi ritratti, u li xi għranet wara dawn kienu kkuntattjawa u qalulha li xtaqu jieħdu perit fuq is-sit sabiex jieħu l-kejl. Ix-xhud qalet li fil-fatt gie ffixat appuntament ieħor mal-konvenuti Micallef, sabiex Porta, Bonazzoli u hi setgħu jmorru fuq is-sit mal-perit Lanfranco, li ħa l-kejl. Vanessa Bonazzoli min-naħa tagħha ħadet xi kejl mill-ġdid tal-post. Ix-xhud kompliet tgħid li sadanittant l-informazzjoni li kellha kienet li Remo Porta kien qiegħed f'kuntatt mal-klijenti tiegħu sabiex jiġu stabbiliti l-valutazzjonijiet tal-proprjetajiet, u xi għranet wara kien reġa' kkuntattjaha fejn qalilha li kienu ser jagħmlu offerta fuq żewġ proprjetajiet. Ix-xhud qalet li Porta kellu offerta li kienet bejn seba' mija u għoxrin elf u seba' mija u ħamsin elf Euro, u li dakinhar stess li ċemplilha l-klijent, hi kienet marret mal-*manager* Mr Brown sabiex tinforma lill-konvenuti bil-prezz offrut minn Porta. Ix-xhud kompliet tgħid li meta infurmat lill-konvenuti bl-offerta ta' Porta, dawn qalulha li jrid jitla' fil-prezz biex huma jikkunsidraw li jagħmlu negozju miegħu, u dan minħabba li digà kellhom interess fil-proprjetà minn xi ħaddieħor. Sussegwentement Porta kien aċċetta li jgħolli l-offerta, u hi għaddietha lill-konvenuti Micallef, li min-naħa tagħhom aċċettawha. Qalet

ukoll li Porta kien infurmaha li l-klijenti tiegħu kienu ser jiġu Malta fl-ewwel ġimgħa ta' Ottubru tal-2014, u li kollox kien lest biex jiġi finalizzat il-bejgħ. Qalet li jum minnhom Porta mar fl-uffiċċju tas-soċjetà attriċi biex jiġbor xi pjanti ta' proprjetà oħra, u dan qalilhom li kien irrabjat minħabba li l-klijenti li ġew mill-Italja suppost biex jikkonkludu n-negozju fuq din il-proprjetà, kienu ġew Malta biex jiddevertu u telqu lura mingħajr ma kkonkludew xejn. Ix-xhud spjegat kif l-imġiba ta' Porta qanqlitilha suspetti:

“Jien ... bqajt niltaqa' miegħu fuq proprjetajiet oħra u baqa' jiġi, niltaqgħu u nurih proprjetajiet oħra u bqajt nistaqsih. Fil-fatt wara xi ħmistax għidtlu 'fuq ta' Mount Royal kif ser nibqgħu?' Hu litteralment qalli ma niftakarx liema proprjetà hi. Għidtlu 'dik li hemm Savoy Hill, dik il-villa li ħadna l-pjanti u ritratti, ħadtek kemm-il darba ma' Vanessa jew Vanessa giet waħedha għax int kont tkun l-Italja u issa qed tinsa wkoll liema proprjetà hi?' Huwa pprova li jiena ninsa l-proprjetà.”

Ix-xhud kompliet tgħid kif fix-xhur ta' wara hija kellha klijenti oħra li kienu interessati fil-proprjetà inkwistjoni, u kif hi kienet għamlet kuntatt mas-Sinjuri Micallef, li min-naħa tagħhom kienu infurmawha li huma kienu bieġu l-proprjetà direttament, u mhux permezz ta' aġenti. Ix-xhud qalet li hi għaddielha minn moħħha li seta' kien Remo Porta li xtara l-proprjetà, iżda meta staqsiet lill-konvenuta dwar dan, din kienet wegħbitha li ma kienx il-każ. Ix-xhud kompliet tgħid kif jum fost l-oħrajn Dr Carl Peralta kien ra l-avviżi tal-ippjanar fuq il-gazzetta, u minn hemm kien irrizulta l-isem ta' Remo Porta li kien għamel applikazzjoni għall-iżvilupp ta' din l-istess proprjetà. Ix-xhud kompliet tgħid li hi kienet ċomplet lill-koppja Micallef, li min-naħa tagħhom baqgħu jinsistu li l-klijent li xtara d-dar kien avviċinathom direttament. Qalet ukoll li hi kienet marret tħabbat il-bieb tad-dar tal-konjugi Micallef flimkien mas-Sur Sammut, li kien is-sensar li oriġinarjament kien infurmaha li dawn xtaqu jbiegħu l-proprjetà tagħhom, iżda Victoria Micallef kienet baqgħet

tinsisti li min xtara l-proprjetà kien mar direttament, u li huma kienu bieġhu l-proprjetà għall-prezz ta' tmien mija u ħmistax-il elf Euro (€815,000). Kien hemmhekk li s-soċjetà attriċi ddeċidiet li tipproċedi billi tiegħu passi legali fil-konfront tal-konvenuti.

Is-soċjetà attriċi esebiet ukoll kopja tal-applikazzjoni għall-ħruġ tal-permess relattiv li nħareġ f'isem Remo Porta u Planet Investments Limited, bil-perit inkarigat mill-proġett ikun indikat bħala l-perit Lanfranco⁹, u kopja tal-permess kif maħruġ.¹⁰

Is-soċjetà attriċi esebiet ukoll kopji tal-*affidavits* ta' Graham Martin Brown, ta' lara Vanessa Bonazzoli u ta' Emanuel sive Leli Sammut. Ix-xhud **Graham Martin Brown**¹¹ qal li bejn Awwissu tal-2013 u April tal-2016 hu kien jaħdem bħala *general manager* u direttur mhux eżekuttiv tas-soċjetà attriċi u qal li f'dak ir-rwol kellu l-inkarigu speċifiku li jissorvelja l-proċess tal-bejgħ tal-proprjetà li jsir min-negozjaturi tal-kumpannija. Ix-xhud qal ukoll li hu kien responsabbli mill-iżvilupp tal-kuntratti ta' bejgħ u *marketing* użati mis-soċjetà attriċi. Ix-xhud kompli jgħid li b'differenza minn diversi kuntratti użati minn aġenziji oħra, il-kuntratt speċifiku użat mis-soċjetà attriċi jistabbilixxi illi l-bejjiegħ hu obligat iħallas it-tariffi stabbiliti mis-soċjetà attriċi f'każ li l-bejgħ isir fil-perijodu tal-kuntratt, irrispettivament minn min ikun introduċa x-xerrej mal-bejjiegħ. Ix-xhud qal li l-konvenut Pio Micallef daħal fi ftehim bħal dan meta ffirmat l-ftehim mal-kollega tiegħu Maryanne Mifsud. Ix-xhud qal li waqt in-negozjati dwar il-bejgħ ta' din il-proprjetà, hu kien akkumpanja lil Maryanne Mifsud f'laqgħa li saret fil-proprjetà tal-konvenuti, u li għaliha kienu preżenti l-

⁹ A fol. 89 tal-proċess.

¹⁰ A fol. 90 tal-proċess.

¹¹ A fol. 98 tal-proċess.

konvenuti flimkien mat-tifel tagħhom. Hu qal li huma kienu spjegaw f'termini preċiżi li kien hemm offerta minn ċertu Remo Porta għax-xiri ta' din il-proprjetà f'isem il-kumpannija tiegħu Butterfly Investment Limited. Ix-xhud kompli jgħid li f'April tal-2014 Porta kien daħal fi ftehim esklussiv mas-soċjetà attriċi f'isem il-kumpannija tiegħu, u li permezz ta' dan il-ftehim is-soċjetà 77 Grand Estates ingħatat il-mandat esklussiv li tfittex proprjetà immobbli adegwata skont l-ispeċifikazzjonijiet mogħtija minn Porta. Fost il-proprjetajiet meqjusa bħala adegwati u li kienu jikkonformaw mal-ispeċifikazzjonijiet stabbiliti minn Porta, kien hemm il-proprjetà tal-konvenuti Micallef. Ix-xhud ikkonkluda billi qal li l-impressjoni mogħtija lin-negozjaturi tas-soċjetà attriċi kienet li kemm Porta kif ukoll il-konjugi Micallef kienu qegħdin jistennew risposti mingħand terzi, b'mod separat minn xulxin. Qal ukoll li kienet din ir-raġuni li għaliha l-partijiet ma kinux resqu għall-iffirmar ta' konvenju. Ix-xhud spiċċa billi qal li kien biss ħafna żmien wara li l-esponenti tas-soċjetà attriċi ġew mgħarrfa li kien Porta stess li kien għamel offerta lill-konjugi Micallef, liema offerta ġiet milqugħa minnhom, tant li l-partijiet ikkonkludew il-ftehim għat-trasferiment tal-proprjetà.

Is-soċjetà attriċi pprezentat l-*affidavit* ta' **Iara Vanessa Bonazzoli**¹², li qalet li fiż-żmien rilevanti hi kienet is-segretarja ta' Remo Porta. Ix-xhud qalet li hi kienet akkumpanjat lil Porta għal laqgħa ma' Maryanne Mifsud biex jiddiskuti magħha l-ispeċifikazzjonijiet tal-klijenti tiegħu. F'din il-laqgħa Porta kien żvela li hu kellu klijenti Taljani interessati fix-xiri ta' postijiet għall-iżvilupp hawn Malta, u li dawn kienu partikolarment interessati fix-xiri ta' palazzi żgħar. Ix-xhud qalet li wara din l-ewwel laqgħa, kienet saret laqgħa oħra fl-uffiċċji tas-

¹² A fol. 99 tal-proċess.

soċjetà attriċi, speċifikament ma' Graham Brown u mal-avukat Carl Peralta, u wara din il-laqgħa Porta kien aċċetta li jiffirma l-*exclusive non-disclosure agreement* ma' 77 Limited. Hija kompliet tgħid li Maryanne Mifsud kienet uriethom diversi proprjetajiet fuq medda ta' diversi xhur, u li huma kienu f'kuntatt kontinwu permezz tal-*email*. Ix-xhud qalet li hi kienet ikkomunikat lil Maryanne Mifsud l-informazzjoni li l-klijenti ta' Porta kellhom jaslu Malta għall-bidu ta' Ottubru tal-2014. Ix-xhud qalet li fost il-proprjetajiet li raw kien hemm dar kbira bl-isem ta' 'Mount Royal', f'Rue d'Argens, liema vista saret fil-preżenza tal-konvenuti, li kienu s-sidien tad-dar. Qalet li fl-istess ġurnata huma kienu ntwerew għadd ta' proprjetajiet fl-istess zona f'Tas-Sliema. Ix-xhud ikkonfermat li wara dakinhar, hi kienet talbet lil Maryanne Mifsud tiffaċilita l-aċċess għall-proprjetà sabiex ikunu jistgħu jittieħdu xi ritratti u sabiex ikun jista' jmur fuq is-sit il-perit ta' Remo Porta u jieħu l-kejl. Hi kompliet tgħid li sussegwentement għal din il-laqgħa, hi kienet reġgħet ikkuntattjat lil Maryanne Mifsud sabiex din tiffissa laqgħa għal Porta, li għaliha kienu preżenti kemm Mifsud kif ukoll Bonazzoli u li kienet saret fl-uffiċċji tas-soċjetà attriċi. Ix-xhud qalet li hi tiftakar li Porta kien kuntent ħafna tant li awgura lil Maryanne Mifsud għall-fatt li kienet hi li identifikat il-proprjetà inkwistjoni. Hi kompliet tgħid kif wara ftit taż-żmien, kien hemm laqgħa oħra fl-uffiċċji tas-soċjetà attriċi dwar għadd ta' proprjetajiet oħrajn, u waqt din il-laqgħa Maryanne Mifsud kienet qajmet il-kwistjoni dwar il-proprjetà 'Mount Royal'. Kien f'din il-laqgħa li Remo Porta kien infurmahom li l-klijenti li hu kien qiegħed jistenna li jiġu mill-Italja kienu ġew Malta għal btala u li qajla wrew interess fil-proprjetà. Ix-xhud kompliet tgħid li hi tiftakar li wara diversi xhur Maryanne Mifsud kienet talbet laqgħa ma' Porta, u li għal din il-laqgħa kienu preżenti Remo Porta, Graham Brown, Dr Carl Peralta, Maryanne Mifsud u hi, u

li d-diskussjoni kienet dwar l-estensjoni għall-*exclusive non-disclosure agreement* li Porta kien iffirma mas-soċjetà attriċi. Kien proprju waqt din il-laqgħa fejn l-esponenti tas-soċjetà attriċi akkużaw lil Porta li hu kien mar jinnegozja mas-sidien tal-proprjetà minn wara daharhom. Ix-xhud qalet li hi kienet involuta f'kull stadju tan-negozjati bejn Porta u s-soċjetà attriċi, u dan minħabba li Porta ma jifhimx bl-Ingliż, u għalhekk kienet meħtieġa l-preżenza tagħha għal skopijiet ta' traduzzjoni. Hi qalet li hi dejjem kellha l-impressjoni li s-soċjetà attriċi kienet qiegħda tiegħu interess attiv fl-eventwali bejgħ ta' din il-proprjetà.

Is-soċjetà attriċi pprezentat ukoll l-*affidavit* ta' **Emanuel sive Leli Sammut**¹³, li qal li hu kien membru tal-Korp tal-Pulizija, u li fis-sena 2011 kien stazzjonat ġewwa l-għassa ta' Tas-Sliema fejn sar jaf lil Pio Micallef. Ix-xhud qal li l-konvenut kien qallu li xtaq ibiegħ il-villa fejn kien joqgħod flimkien ma' martu, bl-isem ta' 'Mount Royal' u li xtaq li jdaħħal tliet mija u ħamsa u sittin Lira Maltin (LM365,000) minn dan il-bejgħ. Kien talab ukoll l-assistenza tax-xhud sabiex jgħinu jbiegħha, u kien ftiehem miegħu li jekk in-negozju jirnexxi, kien ser iħallsu s-senserija. Ix-xhud kompli jgħid li hu kien jaf li Dr Carl Peralta kellu kumpannija li tagħmel xogħol ta' senserija, u kien għalhekk li ħaseb biex jinforma lilu li kien hemm din il-villa għall-bejgħ. Ix-xhud kompli jispjega kif hu kien għadda n-numru tal-konvenut lil Dr Peralta sabiex dawn ikunu jistgħu jinnegozjaw bejniethom. Qal li l-involviment tiegħu wasal s'hemm biss, u li sussegwentement hu kien ħareġ mill-istorja. Ix-xhud qal li wara xi sentejn jew aktar hu kien irċieva telefonata mingħand Dr Peralta li kien qallu li kien hemm problema bil-bejgħ tal-proprjetà inkwistjoni, u li wara li bħala kumpannija

¹³ A fol. 102 tal-proċess.

huma kienu ressq u xerrej lill-konvenuti, dawn kienu ftiehm bejniethom minn wara dahar kulhadd. Ix-xhud qal li hu kien saħansitra attenda għal laqgħa fl-uffiċċji tas-soċjetà attriċi fejn kien gie spjegat in-negozju propost bejn il-partijiet, u kif kien sar bejgħ tal-proprjetà inkwistjoni mingħajr ma giet involuta s-soċjetà attriċi.

Ix-xhud kompli jgħid kif dakinhar stess li kienet saret din il-laqgħa, Dr Peralta, Maryanne u Graham Brown kienu ddeċidew li jmorru jkellmu lil Pio Micallef fid-dar tiegħu. Qal li kienet fetħtilhom il-mara tiegħu, u li hekk kif rahom Pio Micallef beda jgħid li ma jafhomx u li ma kienx qiegħed jagħrafhom. Ix-xhud qal ukoll li l-mara tiegħu, Victoria Micallef, kienet infurmathom li l-bejgħ ma' Remo Porta kien diġà sar, u li Porta kien avvċinahom direttament, filwaqt li ċaħdet li kienet is-soċjetà attriċi li laqqgħet il-partijiet. Ix-xhud ikkonkluda billi qal li meta hu u Maryanne Mifsud raw kif il-konvenuti kienu qegħdin iġibu ruħhom, huma kienu qabdu u telqu mingħandhom.

Fit-3 ta' April, 2017 inżammet seduta quddiem l-Assistent Ġudizzjarju Dr Daniela Bugeja Mangion¹⁴, sabiex instemgħet ix-xhieda tal-konvenut **Pio Micallef**. Il-konvenut qal li għandu kundizzjoni newroloġika¹⁵, liema kundizzjoni tmur lura għas-sena 2012. Meta gie muri l-ftehim datat 22 ta' Diċembru, 2011 bejn Pio Micallef u s-soċjetà attriċi esebit *a fol.* 87 tal-proċess, ix-xhud qal li t-tipa li d-dokument hu miktub biha hi żgħira wisq għalih biex jaqrah, iżda għaraf kemm ismu kif ukoll il-firma tiegħu fuq l-istess dokument. Qal ukoll li hu ġieli ffirma ftehim ieħor simili għal dak ma' aġenziji oħrajn tal-bejgħ tal-proprjetà. Il-konvenut kompli jgħid kif darba fost l-oħrajn kienet ċemplitlu Maryanne Mifsud li infurmatu li għandha xi nies interessati biex

¹⁴ *A fol.* 130 tal-proċess.

¹⁵ Gie esebit rapport mediku fir-rigward, *a fol.* 115 tal-proċess.

jaraw il-proprjetà tiegħu, u li fil-fatt din kienet marret id-dar tiegħu. Hu qal li ma jiftakarx jekk l-*agreements* li ffirmat mas-soċjetà attriċi kinux ġew iffirmati qabel dik il-laqgħa jew le, iżda ftakar li ż-żewġ *agreements* kienu ġew iffirmati minnu fl-istudju tad-dar tiegħu. Qal ukoll li hu ma jafx x'fihom dawn id-dokumenti u li għalih dawn kienu biss "karti bħall-oħrajn", u li lanqas wara li nfetħet il-kawża ma kien qrahom sabiex jara x'fihom. Il-konvenut qal li hu ma jafx min hu Remo Porta u lanqas ma ftakar isem is-soċjetà Spazio Immobiliare Limited. Qal ukoll li hu qatt ma ltaqa' ma' dawn l-ismijiet. Qal ukoll li n-negozju dwar il-bejgħ tal-proprjetà kienu ħadu ħsiebu martu u bintu, u li hu ma jiftakarx li dawn qatt iddiskutew il-bejgħ tad-dar miegħu. Il-konvenut qal ukoll li hu ma jafx x'inhi r-raġuni għalfejn Maryanne Mifsud kienet marret ma' xi nies fid-dar tiegħu. Meta ġie muri r-ritratt ta' lara Vanessa Bonazzoli, il-konvenut qal li ma jafx min hi u li lanqas isimha ma jfakkru f'xejn. Qal ukoll li hu ma jiftakarx li Bonazzoli qatt marret fil-proprjetà 'Mount Royal', u li lanqas l-isem ta' Leli Sammut li kien fil-Pulizija ma jfisser xejn għalih. Ix-xhud ċaħad ukoll li kien jaf min hu Graham Brown jew li l-perit Lanfranco qatt aċċeda fid-dar bl-isem 'Mount Royal'.

Fl-udjenza tal-10 ta' April, 2017 xehdet **Dr Yvette Borg**¹⁶, Assistent Registratur Qrati u Tribunali Ċivili, li kkonfermat li ma ġew ipprezentati l-ebda atti ġudizzjarji, ittri ufficjali, jew protesti ġudizzjarji min-naħa tal-konjugi Micallef kontra 77 Limited, u li sabet rekord wieħed ta' ittra ufficjali mibgħuta minn 77 Limited kontra Micallef li għandha r-referenza 706/16, li ntbagħtet fid-29 ta' Frar, 2016.

¹⁶ A fol. 134 tal-proċess.

Fl-udjenza tal-14 ta' Ġunju, 2017 xehdet il-konvenuta **Victoria Micallef**¹⁷, li kkonfermat li hi, flimkien mal-konvenut Pio Micallef, kienet is-sid u residenti fil-proprjetà 'Mount Royal', Rue D'Argens, Tas-Sliema. Ix-xhud qalet li għall-ħabta tas-sena 2009 il-konvenut Pio Micallef kien marad, u kienu ddeċidew li jbiegħu d-dar minħabba li kienet kbira wisq għalihom. Hi qalet li fil-bidu li ddeċidew li jbiegħu din id-dar, huma kienu waħħlu karta bin-numru tagħhom mal-bieb, u kull min kien interessat biex jaraha, kien imur iħabbtilhom. Hi qalet li kien hemm okkażjonijiet fejn kienu jċemplu aġenti biex jistaqsu jekk il-proprjetà kinitx għall-bejgħ. Ix-xhud allegat li f'dak iż-żmien il-konvenut ma kienx f'qagħda li jinnegozja ma' aġenti jew ma' xerrejja prospettivi tad-dar, u li Maryanne Mifsud kienet għamlet kuntatt mal-konvenut Pio Micallef dwar il-bejgħ ta' din id-dar. Hi kompliet tgħid li l-konvenuti kellhom ftehim iffirmit ma' diversi aġenti, iżda qalet li hi ma kinitx iffirmit il-ftehim ma' 77 Limited, u li l-ftehim inkwistjoni kien iffirmit il-konvenut waħdu, meta hi ma kinitx id-dar, tant li allegat li Marianne Mifsud 'approfittat' ruħha mill-fatt li hi ma kinitx id-dar. Qalet ukoll li kull aġent li wera interess li jirreklama l-proprjetà tagħhom, ingħata CD bir-ritratti tad-dar kif inhi minn ġewwa. Ix-xhud spjegat x'għara b'dan il-mod:

"Kienet tkellmet (Maryanne Mifsud) fuq persuna Taljana, però dan hi u Graham rajt jiena u fil-fatt darba minnhom ċemplitli qaltli, għax in the meantime konna għollejna l-prezz, kien seven hundred ten, u qaltli, 'ħares dak sejjer l-Italja', qaltli, 'offriekom ten thousand oħra jġifieri seven hundred twenty thousand biex tistennewh ġimgħa'. Għidtilha, 'Maryanne jiena ħa nagħtik ġimgħa ċans, il-ġimgħa d-dieħla nċempillek għax jiena in the meantime għandi ħafna nies ġejjin ma nistax noqgħod pendent fuqek.' Fil-fatt lanqas biss ċemplitli. Ċempiltiha jien, għax kelli n-nies għaliha, qaltli, 'ma tanix risposta', u għidtilha, 'Maryanne mela jien l'm going to go ahead, ma nistax nitlef in-nies', u baqgħet hekk u ma smajtx aktar mingħandha."

¹⁷ A fol. 156 tal-proċess.

Ix-xhud qalet li n-negozjati ma' Maryanne Mifsud kienu saru f'Awwissu jew f'Settembru, u li sadanittant kienu marru diversi persuni jaraw il-proprjetà, fosthom anki ħafna barranin. Il-konvenuta qalet li darba minnhom, f'Jannar, kien ħabbat il-bieb u kienet sabet raġel Taljan li kellu interpretu miegħu, li kien qalilha li kien interessat fid-dar. Hi kompliet tgħid li hi dawritu mad-dar. Għall-mistoqsija tal-Qorti jekk din kinitx l-ewwel darba li kienet qiegħda tara lil dan it-Taljan, ix-xhud wiegħbet fl-affermattiv. Qalet ukoll li sadanittant, in vista tal-fatt li kien hemm interess fil-proprjetà minn numru ta' barranin, hi u r-raġel tagħha kienu ddecidew li jgħollu l-prezz. Hi kompliet tispjega li dan it-Taljan kien qiegħed jirrapprezenta kumpannija tiegħu stess bl-isem ta' 'Butterfly Investments' u li hu kien speċifika, waqt li kien qiegħed jitkellem magħha, li fuq il-kuntratt irid jitniżżel li għandha tithallas *commission* lilu, in vista tal-fatt li hu kien qiegħed jagħmilha ta' agent għal terzi li wrew interess li jixtru l-proprjetà. Ix-xhud qalet li tul in-negozjati ma' dan it-Taljan, il-kumpannija 77 Limited ma ssemmiet qatt, u waqt dawn in-negozjati, ħadd aktar ma kien involut ħlief il-koppja Micallef u 't-Taljan'. Hi kompliet tgħid li l-partijiet resqu għall-iffirmar ta' konvenju għall-bejgħ ta' din il-proprjetà, u li darba minnhom kienet ċemplitilha Maryanne Mifsud u staqsietha jekk kinux bieġu l-proprjetà u hi wegħbita li kienu fuq konvenju. Qalet ukoll li darba fost l-oħrajn kien ħabbat il-bieb tad-dar, u meta fetħet kienet sabet lil Graham Brown u lil persuna oħra, li bdew jgħajjtu magħha u jallegaw li lix-xerrej Taljan, kienu ħaduh huma għand il-konvenuti. Ix-xhud spjegat kif hi kienet qaltilhom li hi qatt ma kienet ratu b'għajnejha qabel dakinhar li mar iħabbtilha hu, u li meta r-rappreżentanti ta' 77 Limited qalulha li dan il-bniedem kienu qegħdin fi trattattivi miegħu huma, hi kienet qaltilhom biex ifittxu lilu, għaliex hi lil dan il-bniedem qatt ma kienet ratu qabel. Qalet ukoll li sussegwentement bintha

kienet għamlet kuntatt ma' rappreżentanti ta' 77 Limited, u li r-rappreżentant li kellimha kien qalilha li, "One way or another, jien il-flus mingħand xi ħadd irridhom, jekk mhux mingħandu, mingħandkom." Qalet ukoll li sadanittant dan ir-raġel Taljan baqa' jichad li kien mar għand il-koppja Micallef ma' rappreżentanti ta' 77 Limited. Hi kompliet tgħid li sussegwentement, hi u r-raġel tagħha kienu saru jafu li veru kien hemm laqgħa bejn Maryanne Mifsud, il-*manager* ta' 77 Limited u dan it-Taljan, iżda li tali laqgħat qatt ma saru fil-preżenza tas-sidien.

Il-kontroeżami tal-konvenuta **Victoria Micallef**¹⁸ sar fit-12 ta' Lulju, 2017, fejn kkonfermat li hi u żewgħa għandhom dokument iffirmit ma' 77 Limited:

"Għandna karta ffirmata bħal ma konna niffirmaw mal-aġenti kollha. It's a normal procedure."

Il-konvenuta kkonfermat li din il-'karta' giet iffirmita mir-raġel tagħha. Minkejja li r-raġel tagħha Pio Micallef kien xehed li wara li ffirmaw dawn il-karti, hu kien tefagħhom f'*file* u ma wriehom lil ħadd, lanqas lill-mara tiegħu, il-konvenuta, Victoria Micallef xehdet li hi ġieli kienet rat dawn il-karti qabel inbdew il-proċeduri odjerni. Il-konvenuta ikkonfermat li hi kienet taf b'dawn id-dokumenti, u li meta saret taf bihom hi kienet ċempel lil Maryanne Mifsud u avżatha biex ma tergax iċċempel lir-raġel tagħha, u talbitha biex meta jkollha bżonn xi ħaġa, iċċempel lilha. Qalet ukoll li din kienet tinjoraha, u li kull darba li kien ikollha bżonn xi ħaġa, kienet tagħmel kuntatt ma' Pio Micallef. Il-konvenuta kkonfermat li kienet taf li kien hemm ftehim tal-2011 u ftehim ieħor tal-2014, u li hi min-naħa tagħha qatt ma avviciinat lil 77 Limited u kkontestat dawn l-*agreements*. Hi qalet li kienet taf li jekk is-soċjetà attriċi

¹⁸ A fol. 168 tal-proċess.

tbiegħ il-proprjetà tagħhom, din tkun intitolata għal 5% *commission* fuq il-prezz tal-bejgħ. Il-konvenuta qalet ukoll li hi kienet ħallset il-*commission* lil Remo Porta. Hi kompliet tispjega x'għara b'dan il-mod:

“L-*agreement* kien ma’ Remo Porta li meta ddiskutejna wara li gie l-ewwel darba u ddiskutejna l-prezz, qalli u niezel mit-talba li tlabtu. Qalli, “seventy nista”. Għidtlu, “ħa nċempel, niddiskutieha u nagħtik risposta.” Iddiskutejtha mar-raġel u mat-tfal għax jiena din għaliġa kienet esperjenza ġdida li kien imexxi kollox ir-raġel u t-tifla qaltli “let’s go ahead”. Però imbagħad meta ġejna għall-*agreement* qalli, “seven seventy f’idejk però fuq il-kuntratt jitnizzel l-eight fifteen ...” mingħaliġa għax bil-five percent *commission* tiegħu. Fil-fatt imbagħad meta għamilna l-kuntratt, tana karta. Għandna karta hawnhekk li lilu tajtu l-*commission*.”

Il-konvenuta kompliet tgħid li hi l-*commission* xorta waħda ħargħitha, u li din tħallset lil Butterfly Investments, filwaqt li x-xiri tal-proprjetà sar minn Remo Porta, għalkemm ma setgħetx tiftakar għan-nom ta’ min kien qiegħed jixtri. Hi qalet ukoll li minkejja li kienet għamlet riċerka fuq il-kumpannija Butterfly Investments, ma kienet għamlet l-ebda riċerka oħra dwar Planet Investments Limited jew fuq Spazio Immobiliare Limited, li huma kumpanniji li wkoll kienu rappreżentati minn Remo Porta. Hi qalet li din ir-riċerka saret minħabba li f’dak iż-żmien kien hawn għajdut li ħafna Taljani kienu qegħdin jinvestu fi proprjetajiet hawn Malta għal skopijiet ta’ ħasil ta’ flus. Il-konvenuta qalet ukoll li minkejja li Remo Porta kien ħatar lin-nutar Peter Fleri Soler sabiex iħejji l-konvenju, waqt l-iffirmar tal-konvenju hija kienet assistita min-nutar tal-għażla tagħha, li kien in-nutar Bartholomeo Micallef. Il-konvenuta kkonfermat li qabel hi ltaqgħet ma’ Remo Porta, u qabel saret taf min hu jew x’jismu, Maryanne Mifsud minn 77 Limited diġà kienet infurmata li kien hemm Taljan interessat fil-proprjetà, u li kienu lesti li jagħmlu laqgħa għall-partijiet kollha involuti sabiex jiddiskutu t-termini u l-kundizzjonijiet tal-bejgħ. Il-konvenuta qalet li sa dak iż-żmien, il-prezz li huma kienu qegħdin jitolbu u l-prezz li kien

offrut lilhom mill-persuna li rressqitilhom Maryanne Mifsud, li sa dakinhar huma ma kinux jafu min hu, kien ta' seba' mija u għoxrin elf Euro (€720,000). Victoria Micallef qalet li hi ma tafx jekk il-persuna li attwalment xtara l-proprjetà, Remo Porta, kienx l-istess persuna li kienet qiegħda tirreferi għalih Maryanne Mifsud, u staqsiet x'kienet ir-raġuni li dan wera ruħu dispot li jakkwista l-proprjetà bil-prezz ta' seba' mija u sebgħin elf Euro (€770,000) meta kellu ċ-ċans li jakkwista bil-prezz ta' seba' mija u għoxrin elf Euro (€720,000). Qalet ukoll li bejn offerta u oħra kien għadda ż-żmien. Ix-xhud qalet li Maryanne Mifsud kienet tkellmet mal-konvenuti għall-ħabta ta' Awwissu jew Settembru tas-sena 2014, filwaqt li Remo Porta kien avviċinahom direttament f'Jannar tas-sena 2015. Sadanittant il-konvenuti kienu laħqu awmentaw il-prezz. Ix-xhud ma setgħetx tiftakar Remo Porta kemm-il darba kien mar għandhom, u qalet li jista' jkun li dan mar għandhom tliet darbiet. Qalet ukoll li dan dejjem kien ikun akkumpanjat minn interpretu, ċerta Vanessa Bonazzoli. Ix-xhud ċaħdet li kien hemm xi okkażjoni fejn Remo Porta mar id-dar tagħha ma' Vanessa Bonazzoli fil-preżenza ta' Graham Brown jew ta' xi rappreżentant ta' 77 Limited. Il-konvenuta madanakollu qalet li għall-ħabta t'Awwissu kienu saru għadd ta' laqgħat ma' Graham Brown u ma' Maryanne Mifsud fejn gie diskuss il-bejgħ tal-proprjetà inkwistjoni, għalkemm hi kkonfermat ukoll li qatt ma kien ikun preżenti Remo Porta għal dawn il-laqgħat. Qalet ukoll li lanqas Vanessa Bonazzoli ma kienet tkun preżenti għal dawn il-laqgħat u li l-ewwel darba li rat lil Vanessa Bonazzoli kien f'Jannar tas-sena 2015 meta din kienet marret id-dar tagħha ma' Remo Porta bħala interpretu tiegħu. Lill-konvenuta sarilha riferiment għall-fatt li r-raġel tagħha, Pio Micallef fix-xhieda tiegħu kien qal li hu qatt ma sema' bl-isem ta' Remo Porta jew ta' Spazio Mobiliari Limited, u li la hi u lanqas bintu qatt ma kienu

tkellmu dwar il-bejgħ tal-proprjetà miegħu. Il-konvenuta qalet li r-raġel tagħha diġà kellu problemi ta' saħħa dak iż-żmien, u kkonfermat li kien hu li ffirmat l-ftehim ma' 77 Limited. Il-konvenuta qalet li r-raġel tagħha kellu problema minħabba li kien jinsa, anki jekk kien jagħraf x'inhum għaddej. Il-konvenuta qalet li fl-2011, meta gie ffirmat l-ewwel ftehim ma' 77 Limited, ir-raġel tagħha kien għadu f'saħħtu u li l-problemi ta' saħħa mmanifestaw ruħhom fl-2014 meta gie ffirmat it-tieni ftehim. Il-konvenuta baqgħet issostni li l-ewwel darba li rat lil Vanessa Bonazzoli kien meta din akkumpanjat lil Remo Porta bħala interpretu tiegħu, u li kull darba li marru jkellmuha, kienu jkunu huma t-tnejn biss u ħadd aktar. Il-konvenuta qalet ukoll li anki jekk kien hemm drabi fejn il-perit Lanfranco mar fuq il-post, hi ma kinitx toqgħod mal-periti u mal-persuni li jmorru jaraw id-dar. Lix-xhud sarilha riferiment għall-parti tal-*affidavit* ta' Vanessa Bonazzoli fejn qalet li l-konvenuta kienet prezenti għal laqgħa fil-proprjetà bl-isem 'Mount Royal' bejn Remo Porta, Maryanne Mifsud u tas-sidien tad-dar. Ix-xhud iżda baqgħet tgħid li lil Vanessa Bonazzoli hi qatt ma ratha qabel dakinhar li marret għandha ma' Remo Porta f'Jannar tal-2015.

Il-konvenuti pprezentaw l-*affidavit* ta' **Michelle Tanti**¹⁹, li tigi bint il-konvenuti, li qalet li d-dar tal-ġenituri tagħha kienet ilha għall-bejgħ għal madwar ħames snin qabel graw l-avvenimenti mertu tal-kawża. Qalet li l-ġenituri tagħha kienu ffirmaw ftehim ma' kull aġenzija tal-proprjetà li hawn f'Malta, u li l-*viewings* tad-dar kienu jsiru fuq bażi regolari ħafna. Ix-xhud qalet li dak iż-żmien li bdew jippruvaw ibiegħu d-dar il-ġenituri tagħha, kienu jmorru ħafna kuntratturi jaraw il-proprjetà li ma kinux joffru prezz aċċettabbli, u kien biss wara li l-ġenituri tagħha waħħlu tabella li tindika li d-dar kienet għall-bejgħ, li beda jkollhom *viewings* tal-proprjetà fuq bażi regolari. Tanti qalet li kienu jmorru

¹⁹ A fol. 181 tal-proċess.

ħafna nies jaraw il-proprjetà billi jħabbtu fuq il-bieb tad-dar wara li jindunaw li din kienet għall-bejgħ. Qalet ukoll li f'dak iż-żmien missierha kien marad, u li kienet ommha li kienet tieġu ħsieb in-nies li jmorru jaraw id-dar, tant li l-ftehim ma' diversi aġenti kien li dawn kellhom imorru jaraw id-dar biss meta jkun hemm preżenti ommha l-konvenuta Victoria Micallef, għalkemm dan kien ftehim li qatt ma kien imħares mill-aġenti ta' 77 Limited. Ix-xhud qalet li huma qatt ma ntrabtu b'*sole agency agreements* ma' xi aġenzija waħda, u li hi qatt ma kienet preżenti meta x-xerrejja potenzjali kienu jmorru jaraw id-dar. Ix-xhud kompliet tgħid li darba fost l-oħrajn ommha kienet infurmata li rappreżentanti mis-soċjetà attriċi kienu ċemplulha u qalulha li kellhom offerta ta' għaxart elef Euro (€10,000) aktar mit-talba tal-konvenuti, jekk dawn kienu disposti jistennew ġimgħa għall-iffirmar tal-konvenju. Iżda ommha kienet infurmatahom li jekk ma kienx ser ikun hemm xi ftehim bil-miktub, hi kienet ser tibqa' għaddejja bil-*viewings* tal-proprjetà. Ix-xhud qalet ukoll li wara dan l-episodju, l-ebda rappreżentant tas-soċjetà attriċi ma reġa' kellimhom jew avvicinahom. Ix-xhud qalet li f'Jannar tas-sena ta' wara, Remo Porta kien mar iħabbat id-dar tal-ġenituri tagħha flimkien mal-interpretu tiegħu. Ix-xhud kompliet tgħid li Remo Porta wera interess kbir li jixtri, u li hekk kif intalab il-prezz ta' tmien mija u ħmistax-il elf Euro (€815,000), dan aċċettah mill-ewwel. Hu kien qalilhom li d-dar ma kienx ser jixtriha waħdu, iżda li kien hemm numru ta' Taljani li kienu ser jinvestu miegħu, filwaqt li hu kien ser jieġu *commission*. Qalet li l-*business card* li kien ħallielhom Porta kienet ta' Butterfly Investments, li kienet kumpannija tiegħu personali. Iżda meta ġie ffirmat il-konvenju, l-akkwist sar minn kumpannija b'isem differenti, u li kienet kumpannija tiegħu flimkien ma' *partners* oħrajn li kellu. Ix-xhud kompliet tgħid li l-konvenju għall-bejgħ tal-proprjetà kien sar fid-dar tal-ġenituri tagħha u dan

minħabba fl-istat ta' saħħa ta' missierha. F'Ġunju tal-2015, waqt li hi kienet ix-xogħol, kienet ċemplitilha ommha li infurmata li xtaqet tkellimha, u kien dakinhar li hi saret taf li rappreżentanti minn 77 Limited kienu marru d-dar tal-ġenituri tagħha u bdew jgħajjtu ma' ommha u jallegaw li din kienet bieġet id-dar minn wara darhom. Ix-xhud qalet li dakinhar stess hija kienet tkellmet man-nutar Peter Fleri Soler, li kien in-nutar imqabba minn Porta, li qalilha biex ma tagħtix kas dak li kienu qegħdin jgħidu r-rappreżentanti tas-soċjetà attriċi. Sussegwentement hija kienet ċomplet lil Graham Brown u qaltli li dak li għamel ma kienx sewwa, speċjalment minħabba fl-istat ta' saħħa li kienu fih il-ġenituri tagħha. Ix-xhud qalet ukoll li sakemm kienet fuq it-*telephone* ma' Brown, semgħet mara tgħajjat u titgħajjar fl-isfond. Hi qalet li Graham Brown kien qalilha li jidher li missierha, il-konvenut Pio Micallef, m'għandux htija għal li ġara, iżda kompli jgħidilha wkoll li huma l-flus riduhom, jew mingħand Porta jew mingħand missierha. Hi kkonkludiet billi qalet li l-kuntratt ta' trasferiment favur Porta sar u dan mingħajr l-intervent ta' 77 Limited. Ix-xhud ikkonkludiet billi qalet li f'Settembru tas-sena 2015 kien sar il-kuntratt ma' Porta, u li f'Settembru 2016 kienu ġew issekwestrati l-flus kollha li kellha ddepożitati ommha Victoria Micallef, fuq talba tas-soċjetà attriċi.

Fl-udjenza tal-25 ta' Ottubru, 2017 xehed **Antoine Micallef**²⁰, li jiġi t-tifel tal-konvenuti u li qal li l-villa li kellhom il-ġenituri tiegħu kienet ilha ftit tas-snin għall-bejgħ u li ma kienx hemm ftehim ta' *sole agency* ma' xi kumpannija jew oħra. Hu qal ukoll li d-dar setgħet tinbiegħ mis-sidien direttament ukoll. Ix-xhud qal li n-negozju dwar il-bejgħ ta' din id-dar kienet qiegħda tiegħu ħsiebu ommu, minħabba li missieru ma kienx fi stat ta' saħħa li seta' jkompli jagħmel dan. Qal ukoll li hu kien aktar ħsiebu f'saħħet missieru u f'saħħet nannuh li

²⁰ A fol. 184 tal-proċess.

kien jgħix mal-ġenituri tiegħu, milli fil-bejgħ tad-dar. Ix-xhud kompli jgħid li r-raġuni għalfejn ma kienx hemm ftehim ma' aġenzija waħda biss kienet li huma riedu jbiegħu d-dar mill-aktar fis possibbli u għalhekk irrekklamawha b'kull mezz possibbli, inkluż bit-twaħħil ta' tabella mal-faccata. Ix-xhud kompli jgħid li negozjaturi minn 77 Limited marru d-dar tal-ġenituri tiegħu kemm-il darba u jiftakar li Maryanne Mifsud u Graham Brown ġieli marru d-dar tal-ġenituri tiegħu. Hu kompli jgħid li darba fost l-oħrajn ommu kienet infurmatu li kellha xerrej potenzjali li wera interess qawwi fid-dar, tant li kien qalilha li kienet ser issir laqgħa anki mal-avukat tiegħu sabiex jiffinalizzaw il-bejgħ. Ix-xhud qal li bħala familja huma kienu għamlu riċerki dwar il-kumpannija Butterfly Investments, li dan it-Taljan jidher li kien qiegħed jaġixxi f'isimha, u dan sabiex ikunu ċerti li ma kienx hemm ħasil ta' flus involut. Ix-xhud qal li hu ltaqa' ma' Remo Porta dakinhar li sar il-bejgħ tal-proprjetà, fejn għall-kuntratt iltaqgħu ma' mejda Remo Porta u l-avukat tiegħu, l-avukat tal-konvenuti, u n-nutara tal-partijiet, flimkien mal-konvenuti u wliedhom. Ix-xhud qal li sa fejn jiftakar hu ma kien hemm l-ebda sensar preżenti. Ix-xhud qal ukoll li wara li sar il-kuntratt, hu kien ġie mgħarraf li s-socjetà attriċi kienet qiegħda tfittixhom għas-senserija minħabba li bdew jgħidu li lil Remo Porta kienu ressqh huma mal-bejjiegħa. Mistoqsi jekk jistax ikun li hu kien ra lil Porta xi darba oħra qabel il-kuntratt, ix-xhud qal li ma jistax ikun, għaliex kieku kien jaġħrfu. Qal ukoll li meta ltaqa' miegħu l-ewwel darba għall-kuntratt, dan kien ħadlu b'idu u introduċa ruħu, u għalhekk kien ċar li hu qatt ma ltaqa' miegħu qabel.

Ix-xhud qal ukoll li hu qatt ma kien involut fin-negozjar tal-proprjetà tal-ġenituri tiegħu, u li hu ma kien involut mal-ebda aġenzija tal-proprjetà minn dawk kollha li l-ġenituri tiegħu kellhom ftehim magħhom. Qal li hu jiftakar episodju wieħed meta kienet marret Maryanne Mifsud id-dar tal-ġenituri

tiegħu, u din kienet marret f'hin li normalment missieru kien ikun qiegħed jistrieħ. Ix-xhud qal li hu jiftakar li Maryanne Mifsud marret fid-dar tal-ġenituri tiegħu diversi drabi, u li meta kienet tkun akkumpanjata minn xi ħadd, dan kien ikun Graham Brown. Ix-xhud qal ukoll li ma jiftakarx li qatt xi darba mar xi perit ma' Maryanne Mifsud biex jieħu kejl tal-post. Ix-xhud ikkonferma li lil Porta hu rah l-ewwel darba fuq il-kuntratt ta' bejgħ tal-proprjetà tal-ġenituri tiegħu, u li hu qatt ma kien rah qabel, lanqas meta kien mar waħdu biex jara l-proprjetà. Ix-xhud qal li kienet ommu li kienet infurmatu li kien mar raġel ta' nazzjonalità Taljana jara d-dar, u li dan ipprezenta ruħu b'*business card*. Qal li hu kien offra li jagħti l-għajnuna tiegħu sabiex jiġi stabbilit li din il-kumpannija verament kienet teżisti. Ix-xhud qal li hu personalment qatt ma kien ra lil Maryanne Mifsud u lil Graham Brown flimkien mal-perit Lanfranco u ma' Remo Porta fid-dar tal-ġenituri tiegħu.

Fl-udjenza tad-29 ta' Novembru, 2017 xehed **I-avukat Carlo Bisazza**²¹, li kkonferma li hu kien iltaqa' mal-konvenuti fir-residenza tagħhom, fejn kien hemm prezenti t-tfal tagħhom, u li din il-laqgħa kienet saret rigward il-kuntratt ta' bejgħ tal-proprjetà illum imsejha 'Palazzo Savoia', dak iż-żmien kienet magħrufa b'hal 'Mount Royal'. Huwa qal li hu kien mar għal din il-laqgħa sabiex jassisti lill-klijent tiegħu Remo Porta għan-nom ta' Butterfly Investments Limited. Ix-xhud qal li l-involviment tiegħu beda fil-perijodu bejn l-iffirmar tal-konvenju u l-pubblikazzjoni tal-att, u dan minħabba li rappreżentanti ta' 77 Limited kienu aċċedew għall-fond inkwistjoni u kien intqal ħafna diskors lill-konvenuti. Ix-xhud qal li kienet saret skrittura fil-preżenza tiegħu fejn il-konvenuti kienu qablu li ser iħallsu s-somma ta' ħamsa

²¹ A fol. 192 tal-proċess.

u erbgħin elf Euro (€45,000) bħala *estate agency fees* lil Butterfly Investment, u dan fil-preżenza wkoll tan-nutar tagħhom.

Waqf il-kontroezami, ix-xhud qal li l-klijent tiegħu huwa Remo Porta li għandu diversi soċjetajiet, u li fil-kuntest ta' din il-kawża, huwa kien assista lil Remo Porta in rappreżentanza tas-soċjetà Butterfly Investments Limited. Ix-xhud qal li l-klijent tiegħu kien infurmah li appena wasal Malta, dan beda jdur xi *real estate agents*, fosthom 77 Real Grand Estates, u kien daħal iffirma *standard form agreement* magħhom. Qal ukoll li l-klijent tiegħu Remo Porta kien ikkonfermalu li 77 Real Grand Estates kienu wrewh diversi proprjetajiet, fosthom dik mertu ta' din il-kawża, li hu ra minn barra u għoġbitu, però kollox kien waqaf hemm ma' 77 Grand Estates. Ix-xhud ikkonferma li l-klijent tiegħu kien infurmah li kellu ftehim bil-miktub mas-soċjetà attriċi, u li dan kien ftehim ta' kollaborazzjoni bejniethom. Ix-xhud qal ukoll li meta Porta kien interessat fil-proprjetà, hu kien talab l-assistenza tal-perit Lanfranco sabiex dan jagħtih parir dwar jekk il-proġett hux fattibbli jew le. Ix-xhud qal li hu jaf li 77 Limited ma kinux parteċipi fil-konklużjoni tal-bejgħ, u dan minħabba li kien Remo Porta li ra kartellun imwaħħal mal-bieb tad-dar tal-konvenuti li kien jgħid '*for sale from the owner*', u li hu kien mar iħabbat id-dar tagħhom direttament. Ix-xhud esebixxa kopja tal-iskrittura privata²² li giet iffirmata bejn Pio u Victoria Micallef u Butterfly Investments Limited dwar il-ħlas ta' ħamsa u erbgħin elf Euro (€45,000) bħala '*estate agency fees*' mill-konvenuti lil Butterfly Investments Limited. Giet esebita wkoll kopja ta' *email* mibgħuta lil Dr Carlo Bisazza minn Graham Brown, li tirreferi għall-fatt li l-offerta li kien għamel

²² A fol. 202 tal-proċess.

Remo Porta kienet giet aċċettata mill-konjugi Micallef, iżda li sussegwentement din l-offerta giet irtirata minnu stess.²³

Fl-udjenza tal-24 ta' Jannar, 2018, xehed **Remo Porta**²⁴ li kkonferma li hu żviluppatur tal-proprjetà. Ix-xhud qal li hu jaf lill-konjugi Micallef bis-saħħa tan-negozju li kien sar fuq il-proprjetà bl-isem 'Villa Savoia', drabi oħra 'Mount Royal'. Hu qal li l-proprjetà nxtrat f'isem Spazio Immobiliare Limited, il-kumpannija li għamlet l-iżvilupp tal-proprjetà. Ix-xhud ikkonferma li hu kellu sħab oħra miegħu f'din is-soċjetà u li hu kien l-amministratur tagħha. Hu kkonferma wkoll li hu sar jaf li l-proprjetà inkwistjoni kienet għall-bejgħ bis-saħħa ta' 77 Limited. Qal li hu kien qabbad perit biex jistabilixxi l-kejl ta' din il-proprjetà li kienet intiża għall-żvilupp, iżda dan ma tantx kien tal-fehma li hu għandu jikkunsidra l-proprjetà inkwistjoni għall-proġett li kellu f'moħħu, minħabba li kien hemm proprjetà oħra f'Dingli Street li kienu qegħdin fi trattattivi dwarha. Madanakollu sakemm tefa' offerta fuq din il-proprjetà f'Dingli Street, din laħqet inbiegħet, u kien hemmhekk li hu reġa' beda jikkunsidra li jixtri l-proprjetà tal-konvenuti. Ix-xhud qal li f'Jannar hu avvicina lis-sinjuri Micallef u beda negozjati magħhom direttament. Ix-xhud ikkonferma li l-ewwel darba li sar jaf b'din id-dar kien permezz ta' 77 Limited. Madanakollu hu kkonferma wkoll li meta beda jikkunsidra li jixtri d-dar hu, ma reġax involva lil 77 Limited, l-aktar minħabba li kien għadda ħafna żmien, u qal li meta s-segretarja tiegħu kienet indunat li mal-faċċata tad-dar kien twaħħal in-numru tat-*telephone* tas-sidien, hu kien iddeċieda li jagħmel kuntatt mas-sidien b'mod dirett u mhux permezz tas-soċjetà attriċi. Ix-xhud qal li hu daħal jara l-proprjetà biss f'Jannar, u dan wara li kienu fallew in-negozjati għax-xiri

²³ A fol. 206 tal-proċess.

²⁴ A fol. 208 tal-proċess.

tal-proprjetà f'Dingli Street. Ix-xhud qal ukoll li hu jevita li jidhol fid-djar hu, u għalhekk jibgħat dejjem lill-perit tiegħu. Remo Porta xehed ukoll li meta beda jikkunsidra x-xiri tal-proprjetà bis-serjetà, hu nneozja direttament mas-sidien. Ix-xhud spjega n-negozju tiegħu b'dan il-mod:

“Allora, io ho una società di commercializzazione che quindi vende i mobili o compra i mobili che si chiama Butterfly Investment. La società Butterfly è ripeto quella che cerca l'immobili da poter comprare che poi vengono sviluppati dalle società che comprano i mobili. Ovviamente, la mia persona fa una fattura con la commercializzazione. Quindi, quando compro i mobili e le tratto con i Signori Micallef, la società che compra bene e io faccio una fattura di commissione di acquisto o di vendita degli appartamenti.”

Ix-xhud kompli jispjega li l-proprjetà inkwistjoni nxtrat mis-soċjetà Spazio Immobiliare Limited, li żviluppat il-proprjetà. Meta l-iżvilupp kien lest, l-appartamenti nbiegħu permezz tas-soċjetà Butterfly Investments Limited. Qal li Butterfly Investments Limited taġixxi bħala aġenzija għall-bejgħ tal-proprjetà. Hu kkonferma li Lana Vanessa Bonazzoli kienet is-segretarja tiegħu li kienet takkumpanjah f'diversi laqgħat sabiex tittraduċi dak kollu li jintqal minħabba li hu ma jifhimx bil-lingwa Ingliża. Ix-xhud ikkonferma li Bonazzoli kienet preżenti waqt l-inkontri li hu kellu mal-konjugi Micallef f'Jannar.

Mistoqsi in kontroezami dwar ir-rwol tiegħu f'kull waħda mis-soċjetajiet imsemmija f'dawn il-proċeduri, ix-xhud qal li hu amministratur tas-soċjetajiet Planet Investments, Butterfly Investments u Spazio Immobiliare Limited. Hu qal li Planet Investments Limited kienet giet xolta minħabba li wħud mill-imsieħba tal-kumpannija ma baqgħux attivi fiha. Hu kkonferma li minbarra li kien amministratur ta' dawn is-soċjetajiet, hu kellu wkoll sehem zgħir fihom. Ix-xhud gie muri d-dokument *a fol. 57* tal-proċess, li kien gie ffirmit minnu

f'isem u għan-nom ta' Butterfly Investments Limited, u minn Dr Carl Peralta għan-nom ta' 77 Limited, fejn giet maqbula klawsola li testwalment taqra:

“Butterfly Investments Ltd shall not communicate in any manner, directly or indirectly, whatsoever with the transferor or transferor’s contact – such as one’s manager, advocate, accountant among others – unless in the presence of the agent or unless one copies the agent in every correspondence. Butterfly Investments Ltd shall not forward one’s contact details to the owner and vice-versa.”

Ix-xhud spjega li hu kien ra d-dar mertu ta' din il-kawża ma' rappreżentanti tas-soċjetà attriċi, u li dak iż-żmien hu kien interessat f'diversi proprjetajiet oħra. Qal ukoll li kien biss diversi xhur wara li hu ra t-tabella bid-dettalji tas-sidien imwaħħla mal-bieb ta' barra, u li kien hemmhekk li hu ddecieda li jitlob lis-segretarja tiegħu tagħmillu appuntament mas-sidien sabiex ikollhom inkontru bejniethom. Ix-xhud qal ukoll li hu fittex li jibni relazzjoni li permezz tagħha hu jkun jista' jikkollabora mas-soċjetà attriċi, u kien għalhekk li kien talab lis-segretarja tiegħu tiffissa inkontru magħhom. Ix-xhud qal li hu ra d-dar inkwistjoni wara li gie ffirmat dan il-ftehim mas-soċjetà attriċi ċjoè wara April 2014. Qal li darba fost l-oħrajn hu kien għaddej fil-karozza mas-segretarja tiegħu u ma' Maryanne Mifsud, u din kienet indikatlu l-proprjetà mertu ta' din il-kawża u qaltli li kienet għall-bejgħ. Qal li dakinhar hu ma kienx interessat li jakkwista din il-proprjetà u li anki l-perit tiegħu kien qallu li kien hemm prospetti aktar interessanti mix-xiri tal-proprjetà mertu ta' din il-kawża. Ix-xhud ikkonferma li hu kien mar jara l-proprjetà darba waħda biss, u li hu kien mar jaraha fil-preżenza tal-perit Lanfranco u tas-segretarja tiegħu, għalkemm qal li jista' jkun li magħhom kien hemm ukoll Maryanne Mifsud. Ix-xhud ikkonferma li t-terminu ta' validità tal-ftehim li hu kellu ma' 77 Limited kien ta' sena, mis-26 ta' April, 2014 sas-26 ta' April, 2015. Ix-xhud ikkonferma wkoll li

I-konvenju mal-konvenuti Micallef gie ffirmat fi Frar tal-2015, meta l-imsemmi ftehim mas-soċjetà attriċi kien għadu viġenti. Ix-xhud ċaħad li qabel Jannar tal-2015 hu kien għamel xi tip ta' offerta lill-konvenuti Micallef għax-xiri ta' din il-proprjetà.

Fl-udjenza tas-16 ta' Frar, 2018 xehed l-**avukat Carl Peralta** in kontroezami²⁵, li kkonferma li l-ftehim li l-konvenuti kellhom mas-soċjetà attriċi ma kienx ftehim ta' esklussività. Ix-xhud ikkonferma li anki jekk hu personalment ma kienx involut fin-negozjati li saru fir-rigward tal-proprjetà mertu ta' din il-kawża, in-negozjaturi li kellu jaħdmu miegħu kienu jzommuh infurmat fir-rigward. Ix-xhud ikkonferma li x-xerrej għall-proprjetà nstab permezz ta' reklamar barra minn Malta. Ix-xhud ikkonferma li s-soċjetà attriċi kellha ftehim ma' Butterfly Investments fir-rigward ta' proprjetajiet li jinsabu go *special designated areas*. Ix-xhud qal li hu jaf li Remo Porta kien talab laqgħa mas-soċjetà attriċi sabiex jagħmel offerta fir-rigward tal-proprjetà bl-isem 'Mount Royal', Rue d'Argens, bejn il-Gżira u tas-Sliema. Ix-xhud ċaħad li l-offerta ta' Porta fil-verità kienet saret rigward proprjetà f'Dingli Street u mhux fir-rigward tal-proprjetà mertu ta' din il-kawża. Qal ukoll li l-offerta ta' Porta kienet saret "taparsi f'ismu". Ix-xhud qal li l-konvenut Pio Micallef kien attenda għal laqgħa fl-uffiċċji tas-soċjetà attriċi fid-29 ta' Diċembru, 2014, u li hu ċert minn dan minħabba li l-konvenut kien introduċa ruħu miegħu. Dr Peralta kompli jgħid li l-offerta ta' Porta kienet saret verbalment lil Maryanne Mifsud, u li kienet Mifsud jew il-*manager* tagħha Graham Brown li kkomunikaw din l-offerta lill-konvenuti. Ix-xhud ikkonferma li sussegwentement Remo Porta kien irtira l-offerta tiegħu u wera li ma kienx għadu interessat fil-proprjetà. Ix-xhud ikkonferma li wara din l-offerta s-

²⁵ A fol. 216 tal-proċess.

soċjetà attriċi ma baqgħetx involuta fin-negozjar dwar din il-proprjetà. Ix-xhud qal li possibbilment ma kinitx il-klijenta ta' 77 Limited li xtrat il-proprjetà, u cioè Butterfly Investments, u li s-soċjetà attriċi ma ressqet l-ebda offerta da parti ta' Spazio Immobiliare jew Planet Investments lill-konvenuti. Ix-xhud ikkonferma li l-arranġament li s-soċjetà attriċi kellha ma' Emanuel Sammut kien li dan jirċievi *commission* meta s-soċjetà attriċi tithallas il-*commission* tagħha. Hu kkonkluda billi qal li s-soċjetà attriċi baqgħet ittra legali lil Remo Porta, iżda li ma ttieħdu ebda passi ulterjuri fil-konfront tiegħu.

Fl-udjenza tas-16 ta' Frar, 2018 xehdet in kontroezami **Maryanne Mifsud Sheikh**²⁶, li qalet li hi kienet qiegħda tinneozja l-bejgħ tal-proprjetà mertu ta' din il-kawża, u li hi kienet ġiet infurmata li din il-proprjetà tinsab għall-bejgħ minn ċertu Leli Sammut. Ix-xhud qalet li hi ma kinitx taf bl-istat ta' saħħa tal-konvenut Pio Micallef fiż-żmien meta kienu għaddejjin dawn in-negozjati, u dan minkejja li hi kienet saret taf lill-konvenuti Micallef tajjeb tul dan iż-żmien. Ix-xhud ikkonfermat li minkejja li hija kienet marret fid-dar tal-konvenuti diversi drabi, ħafna mid-drabi kien ikun hemm biss Pio Micallef u mhux il-mara tiegħu ukoll. Ix-xhud ikkonfermat li l-ftehim li jirregola r-relazzjoni bejn il-partijiet kien ta' *open agency agreement* u mhux *sole agency agreement*. Ix-xhud qalet li mhux veru li l-ewwel darba li hi wriet il-proprjetà 'Mount Royal' lil Remo Porta dan ma kienx daħal ġewwa iżda baqa' fil-karozza, u qalet li hu kien daħal u ra l-proprjetà minn fuq s'isfel. Qalet ukoll li wara li Porta ra din il-proprjetà flimkien ma' numru ta' proprjetajiet oħra f'Tas-Sliema, kienet saret laqgħa u kien hemm ix-xogħol kollu lest għal meta suppost li kellhom jiġu l-klijenti ta' Porta minn barra. Ix-xhud qalet li waqt din il-laqgħa Remo Porta

²⁶ A fol. 220 tal-proċess.

kien akkumpanjat minn Vanessa Bonazzoli, u li dawn kienu għamli offerta fuq il-proprjetà mertu ta' din il-kawża, u fuq proprjetà oħra f'Arturo Mercieca Street. Ix-xhud allegat li minkejja li Porta kien jgħid li kien qiegħed jaġixxi f'isem klijenti tiegħu, hu probabbilment ried dawn il-proprjetajiet għalih stess. Ix-xhud qalet ukoll li l-konvenuti Micallef qatt ma kienu attendew għal xi inkontru. Ix-xhud qalet li hi baqgħet f'kontatt ma' Remo Porta minħabba f'negozju dwar proprjetajiet oħra, iżda qalet li wara nofs Ottubru, kull darba li hi kienet tistaqsih kif kien baqa' fuq il-proprjetà bl-isem 'Mount Royal', Porta kien ibiddel id-diskors tant li f'punt minnhom beda jgħid li ma jistax jiftakar liema hi l-proprjetà 'Mount Royal', u li minkejja li hi bdiet tgħidlu li hi l-proprjetà li kienu hejjew il-pjanti tagħha u ddiskutew dwarha, hu baqa' jgħid li ma jistax jiftakar liema hi. Ix-xhud qalet li wara Ottubru, Remo Porta għamel minn kollox biex inessiha l-proprjetà:

“Jekk hu qed jgħidli illi nesa l-proprjetà, l-ewwel qalli li kellu n-nies u ġew u ħadu good time Paceville u telqu 'l hemm biex inessini. Meta ergajt iltqajt miegħu ġimgħa wara, qalli li lanqas biss ... jiftakar liema proprjetà hi. Kien mas-segretarja dak in-nhar l-uffiċċju tagħna. Ġie jiġifieri għax konna qegħdin niddiljaw fuq xi ħaġa oħra. Ipprova jnessini din il-proprjetà litteralment.”

Fl-udjenza tad-9 ta' Marzu, 2018 sar il-kontroezami ta' **Graham Brown**²⁷, li qal li s-soċjetà attriċi kellha żewġ tipi ta' ftehim, *open agreement* u *exclusive agreement*, għalkemm ma setax jiftakar x'tip ta' ftehim kien hemm mal-konvenuti fir-rigward tal-proprjetà mertu ta' din il-kawża. Ix-xhud qal li hu kien preżenti meta Remo Porta kien qal li għandu klijenti interessati li jixtru l-proprjetà mertu tal-kawża flimkien miegħu. Ix-xhud qal li f'dak iż-żmien, Porta

²⁷ A fol. 231 tal-proċess.

kien qal li kien qiegħed jistenna konferma mill-klijenti tiegħu li setgħu jottjenu fondi mill-bank għat-twettiq tal-proġett.

Il-kontroezami tax-xhud **Emanuel magħruf bħala Leli Sammut** sar fid-19 ta' April, 2018²⁸, li kkonferma li hu kien sar jaf li l-konjugi Micallef xtaqu jbiegħu d-dar residenzjali tagħhom b'kumbinazzjoni, wara li kien mistieden għandhom għal attività soċjali. Qal ukoll li hu kien ta n-numru tagħhom lil Dr Carl Peralta minħabba li kien jaf li dan għandu aġenzija tal-bejgħ tal-proprjetà. Ix-xhud qal li hu ma ftiehemx dwar modalità ta' ħlas ma' Dr Peralta, iżda meta sar jaf bl-istorja, hu kien offra li jmur ikellem lill-konvenut Pio Micallef. Ix-xhud ikkonferma li fil-fatt kien mar ikellem lill-konvenut, iżda dan beda jgħidlu li mhux jagħrfu u biex ma jkellmux. Qal ukoll li l-mara tal-konvenut, Victoria Micallef, talbitu biex ma jkellimx lil żewġha, u li meta ra hekk, hu kien telaq mingħandhom.

Fl-udjenza tat-28 ta' Mejju, 2018 sar il-kontroezami tax-xhud **Iara Vanessa Bonazzoli**²⁹, li qalet li hi kienet daħlet fil-proprjetà mertu ta' din il-kawża flimkien ma' Remo Porta u ma' Maryanne Mifsud, u li dakinhar, it-tlieta li huma kienu daħlu ġewwa. Hi qalet li Porta kellu xi klijenti li kellhom jaslu mill-Italja f'Ottubru, u li qabel dawn waslu kienu tlestew il-pjanti tal-proprjetà. Ix-xhud qalet ukoll li meta ġew Malta dawn qalu li ma kinux interessati, u kienu raw id-dar minn barra biss. B'riferiment għall-allegazzjoni tagħha li Porta kien wera interess fil-proprjetà, ix-xhud qalet li wara li Porta kien ra l-affarijiet mal-perit tiegħu, hu kien iddeċieda li l-prezz għax-xiri tal-proprjetà kien għoli wisq, u għalhekk kien iddeċieda li ma jkomplix bin-negozjati għax-xiri tagħha. Ix-

²⁸ A fol. 239 tal-proċess.

²⁹ A fol. 245 tal-proċess.

xhud qalet li meta hi kkomunikat mal-perit Lanfranco minn jeddha, hija dejjem għamlet dan fuq talba ta' Remo Porta. Ix-xhud ikkonfermat li Porta kien interessat f'għadd ta' proprjetajiet f'Tas-Sliema. Qalet ukoll li Porta qatt ma għamel offerta lil Micallef għax-xiri tal-proprjetà 'Mount Royal' minħabba li l-prezz kien jafu. Hi qalet ukoll li kienet prezenti meta gie ffirmat il-konvenju għax-xiri tal-proprjetà, u li n-negozju bejn Porta u Micallef kien sar wara li Porta kien għaddej bil-karozza tiegħu mill-inħawi ta' din id-dar u kien ra n-numru tas-sidien imwaħħal fuq barra, u kien iddeċieda li jagħmel kuntatt magħhom.

Konsiderazzjonijiet legali

Il-Qorti eżaminat l-evidenza kollha li tressqet mill-partijiet f'din il-kawża, sabiex tevalwa fl-ewwel lok jekk ir-relazzjoni kontrattwali bejn il-partijiet, u d-dinamika li biha żvolgiet din ir-relazzjoni, għandhiex twassal lill-Qorti tiddikjara li l-konvenuti għandhom iħallsu lis-soċjetà attriċi *commission* ta' 5% fuq il-prezz tal-bejgħ tal-proprjetà inkwistjoni bħala kumpens għas-servizzi reżi minnha, u dan skont il-ftehim vigenti bejn il-partijiet, li kien jistabbilixxi illi l-ħlas ta' 5% tal-prezz ikun dovut lis-soċjetà attriċi f'każ illi -

"a negotiator of the agency introduces a purchaser ... to the transferor or to the property who is willing to acquire same on the transferor's terms".

Is-soċjetà attriċi argumentat li kienet hi li sabet lix-xerrej interessat, u li kienet hi li laqqgħet l-konvenuti max-xerrej Remo Porta, li minn dak li jirriżulta mill-provi kien qiegħed jidher in rappreżentanza ta' kumpanniji varji. Il-konvenuti Micallef kellhom ftehim imsejjaħ *agency agreement* mas-soċjetà attriċi, u li

permezz tiegħu kienu qablu li s-soċjetà attriċi kellha tipprestalhom dawk is-servizzi kollha li toffri aġenzija tal-proprjetà bħalma huma reklamar, negozjar dwar it-termini tal-bejgħ u dwar il-prezz, u t-tressiq ta' partijiet interessati biex jaraw il-proprjetà, bil-kundizzjoni li f'każ li negozjatur mis-soċjetà attriċi jintroduċi x-xerrej tal-proprjetà lill-konvenuti, dawn kellhom iħallsu lis-soċjetà attriċi 5% tal-prezz tal-bejgħ tal-proprjetà bħala *commission fee*. Min-naħa l-oħra s-soċjetà attriċi kellha wkoll *trade agreement* ma' Remo Porta, li kien qiegħed jidher f'isem u għan-nom ta' Butterfly Investments Limited, liema ftehim kien iffirmit fis-26 ta' April 2014, u li permezz ta' dan il-ftehim kien hemm qbil li s-soċjetà attriċi kellha tiegħu l-*commission* dovuta mill-bejgiegħ f'każ li jiġi konkluz kuntratt ta' bejgħ ma' Butterfly Investments Limited. Is-soċjetà Butterfly Investments Limited qablet ukoll li hi min-naħa tagħha ma tikkomunikax mal-bejgiegħ jew ma' xi rappreżentant tiegħu la direttament u lanqas indirettament, sakemm mhux fil-preżenza ta' xi ħadd min-negozjaturi tas-soċjetà attriċi.

Mill-provi jirriżulta li Remo Porta kien avviċina lis-soċjetà attriċi minħabba li kien qiegħed ifittex proprjetajiet hawn Malta bi speċifikazzjonijiet partikolari, u kien għalhekk li hu, f'isem is-soċjetà Butterfly Investments Limited, iffirma t-*trade agreement* mas-soċjetà attriċi, li permezz tiegħu l-partijiet qablu li jikkollaboraw bejniethom sabiex Porta jingħata l-assistenza meħtieġa biex jidentifika l-proprjetà li xtaq isib. B'mod separat il-konvenuti wkoll iffirmaw ftehim mas-soċjetà attriċi sabiex din tirreklama l-proprjetà tagħhom u tressaq lejhom partijiet interessati li jakkwistaw il-proprjetà tagħhom. Mill-provi prodotti f'din il-kawża jirriżultaw divergenzi sostanzjali bejn dak li qalu rappreżentanti tas-soċjetà attriċi, u dak li qalu l-konvenuti Micallef min-naħa, u Remo Porta min-naħa l-oħra.

Il-Qorti kkunsidrat dak li qalet Maryanne Mifsud fix-xhieda tagħha, aġenta mas-soċjetà attriċi, li qalet li kienet hi li f'Awwissu tal-2014 uriet il-proprjetà mertu tal-kawża lil Remo Porta u lis-segretarja tiegħu Vanessa Bonazzoli. Dan ġie kkorrorat mix-xhieda ta' Vanessa Bonazzoli nnifisha, li wkoll qalet li hi kienet rat il-proprjetà inkwistjoni flimkien ma' Remo Porta f'xi żmien qabel Ottubru tal-2014. Ottubru kien ix-xahar indikat minn Porta li fih kellhom jaslu mill-Italja l-klijenti li f'isimhom kien ser isir l-akkwist tal-proprjetà. Bonazzoli però ma setgħetx tikkonferma jekk dakinhar li marru jaraw il-proprjetà l-ewwel darba, kienx hemm il-konvenuti preżenti jew le. Bonazzoli qalet li dakinhar stess li marru jaraw il-proprjetà, Porta kien talabha tiftiehem ma' Maryanne Mifsud sabiex jiġi ffaċilitat l-aċċess għad-dar mertu tal-kawża sabiex jittieħdu ritratti, jittieħed perit fuq il-post u jsir xogħol preparatorju ieħor, u dan minħabba li x-xogħol li kien qiegħed jagħmel Porta *tramite* Butterfly Investments Limited kien qiegħed isir għal terzi li kienu interessati li jakkwistaw proprjetà hawn Malta. Bonazzoli saħansitra xehdet li waqt laqgħa li Porta kellu ma' Maryanne Mifsud fil-preżenza tagħha, dan kien awgura lil Mifsud talli rnexxielha ssib il-proprjetà inkwistjoni. Bonazzoli qalet ukoll li fil-fehma tagħha s-soċjetà attriċi ħadet interess attiv fil-bejgħ ta' din il-proprjetà. Dan kollu ġie miċħud minn Remo Porta li baqa' jsostni li hu kien sab il-proprjetà inkwistjoni waħdu u mingħajr l-għajnuna u l-intervent ta' ħadd, wara li ra tabella mwaħħla mal-bieb ta' barra tal-proprjetà li kienet tindika li din kienet għall-bejgħ. Madanakollu meta ġie mitlub jiċċara x-xhieda tiegħu in vista ta' dak li qalu xhieda oħrajn, li hu kien mar jara l-proprjetà inkwistjoni f'xi żmien f'Awwissu tas-sena 2014, dan qal li jista' jkun li hu kien mar jara l-proprjetà ma' Maryanne Mifsud, fil-preżenza tal-perit Lanfranco u ta' Vanessa

Bonazzoli, u dan minkejja li f'imkejjen oħra tax-xhieda tiegħu qal li hu kien jibgħat lill-perit jara l-proprjetajiet waħdu.

Min-naħa l-oħra kien hemm ix-xhieda tal-konvenuti konjugi Micallef. Pio Micallef, li mill-provi ħareġ li għandu kundizzjoni li taffettwalu l-memorja, ma ftakar xejn minn dak li ġie sugġerit lilu, u saħansitra qal li la kien qiegħed jagħraf lir-rappreżentanti tas-soċjetà attriċi u lanqas persuni oħrajn li hu kien jitkellem magħhom, bħalma kien is-sensar Emanuel Sammut. Il-konvenut qal li hu ma ndaħalx fin-negozjati dwar il-bejgħ tal-proprjetà u li kien ħalla kollox f'idejn martu u bintu. Madanakollu jirriżulta li kien Pio Micallef li ffirmat l-ftehim mas-soċjetà attriċi u li bis-saħħa tiegħu dawn bdew jirreklamaw u jressqu xerrejja prospettivi biex jaraw din il-proprjetà. Pio Micallef allega fix-xhieda tiegħu, liema allegazzjoni sfat kontradetta minn martu ftit wara, li hu ma kien wera l-ftehim ma' 77 Limited lil ħadd, u li kien tefgħu *f'file* ma' dokumenti oħra mingħajr ma ddiskutieh ma' ħadd.

Martu Victoria Micallef min-naħa tagħha qalet li minħabba fl-infermità ta' żewġha, hi kienet talbet lill-aġenti biex jikkomunikaw magħha biss dwar in-negozju fuq id-dar. Madanakollu fix-xhieda tagħha Micallef qalet li hekk kif kellha mingħand Maryanne Mifsud l-offerta tal-prezz ta' Porta, li hi qatt ma semmiet b'ismu, hi kkonsultat ma' żewġha u ma' bintha dwar dan. Hi kkontradixxiet dak li qal żewġha li l-ftehim li ffirmat mas-soċjetà attriċi ma kien urieh lil ħadd, meta qalet li hi kienet taf x'fih dan il-ftehim għalkemm ma kinitx iffirmatu.

Victoria Micallef allegat ukoll li l-ewwel darba li hi rat lit-Taljan Porta akkumpanjat minn Bonazzoli, kien f'Jannar tal-2015, għalkemm Vanessa

Bonazzoli u Remo Porta t-tnejn li huma qablu li huma kienu daħlu jaraw id-dar tal-konvenuti f'Awwissu tal-2014. Awwissu tal-2014 inzerta li hu l-istess żmien li fih, skont dak li xehdet Victoria Micallef, hi u r-raġel tagħha kellhom laqgħa ma' Graham Brown u ma' Maryanne Mifsud fl-uffiċċji tas-soċjetà attriċi dwar il-bejgħ ta' din il-proprjetà.

Quddiem dawn id-diverġenzi, il-Qorti tqis li meta jkun hemm kuntrast bejn ix-xhieda tal-partijiet, il-kriterju determinanti mhuwiex jekk il-ġudikant assolutament jemminx dak li jkun ġie spjegat lilu, iżda jekk dawk l-ispjegazzjonijiet humiex verosimili fiċ-ċirkostanzi żvarjati tal-ħajja.³⁰ Il-grad ta' prova rikjest fil-kamp ċivili huwa dak li biżżejjed li jkun inissel ċertezza morali f'moħħ il-ġudikant li tkun indotta minn preponderanza ta' provi meqjusa fuq bilanċ ta' probabbiltajiet.³¹ Mhux l-ewwel darba li l-Qorti tkun rinfaċċjata b'verzjonijiet opposti għal xulxin, anzi meta każ ikun kontestat fuq il-provi u mhux fuq l-interpretazzjoni tal-liġi, x'aktarx li huwa proprju dak li jġri, ċjoè li jkun hemm verzjonijiet konfligġenti. Fis-sentenza fl-ismijiet **George Bugeja vs. Joseph Meilak**³² intqal illi:

“Fil-kamp ċivili għal da li hu apprezzament tal-provi, il-kriterju mhuwiex dak jekk il-ġudikant assolutament jemminx l-ispjegazzjonijiet furniti lilu, imma jekk dawn l-istess spjegazzjonijiet humiex, fiċ-ċirkostanzi żvarjati tal-ħajja, verosimili. Dan fuq il-bilanċ tal-probabbiltajiet, sostrat bażiku ta' azzjoni ċivili, in kwantu huma dawn, flimkien mal-preponderanza tal-provi, ġeneralment bastanti għall-konvinciment. Għax kif inhu paċifikament akkolt, iċ-ċertezza morali hi indotta mill-preponderanza tal-probabbiltajiet.”

³⁰ **Borg vs. Bartolo**, Appelli Inferjuri, 25.06.1980.

³¹ Vide wkoll **Caruana vs. Laurenti**, P.A., 08.04.1994, **Borg vs. Manager tal-Intrapriża tal-Ħalib**, P.A., 17.07.1981, **Vassallo vs. Pace** (Vol.LXX.II.144) u **Zammit vs. Petrocchino**, App. Kum., 25.02.1952.

³² P.A., 30.10.2003.

Bl-istess mod il-Qorti tal-Appell fis-sentenza fl-ismijiet **Perit John M. Gambina vs. Fithome Ltd**³³ irritereniet illi:

“Il-Qorti trid timxi fuq is-soliti kriterji ta’ kredibilità, konsistenza u verosimiljanza tax-xhieda fuq bażi ta’ bilanċ ta’ probabbiltajiet li huma suffiċjenti f’kawża ċivili.”³⁴

Illi fis-sentenza fl-ismijiet **Frank Giordmaina Medici et vs. William Rizzo et**³⁵, il-Qorti kkonkludiet illi:

“In tema legali jiġi osservat li huwa prinċipju fil-ġurisprudenza li f’każ ta’ żewġ verżjonijiet diametrikament opposti u li jkunu plawsibbli jew possibbli dan jiffavorixxi l-konvenuti in bażi għall-prinċipju li *onus probanti incumbit ei qui dicit non ei qui negat* (App. Inf. **Anthony Camilleri vs. Maurice Cauchi et** – 22 ta’ Novembru 2002). Huwa l-attur li jrid jipprova l-fatti minnu premissi u allegati fiċ-ċitazzjoni. Mill-banda l-oħra però mhux kwalunkwe tip ta’ konflitt għandu jhalli lill-Qorti f’dak l-istat ta’ perplessità li minħabba fih ma tkunx tista’ tiddeċiedi b’kuxjenza kwieta u ikollha taqa’ fuq ir-regola “*in dubio pro reo*”. Il-konflitt tal-provi, sakemm il-bniedem jibqa’ soġġett għall-iżbalji tal-perċezzjoni tiegħu u għall-passjoni, huwa haġa li l-Qrati jridu jkunu dejjem lesti għaliha, imma meta dan il-konflitt ma jkunx ġej minn sempliċi differenza ta’ opinjoni fuq affarijiet li jippermettu ċertu grad ta’ tolleranza u li għalihom sewwa ingħad “*tot homines tot sententiae*”, u lanqas ma jkun ġej minn versjonijiet differenti “*bona fide*” fuq incidenti li jiġru u jintemmu malajr u għall-rieda eż. identità, velocità ta’ veikoli, u ċirkostanzi oħra subitanei li fuqhom skont l-esperjenza komuni, is-sensi jistgħu jitqarrqu, imma għall-kuntrarju dan il-konflitt ikun jirrigwarda fatti u abitudinijiet li jkunu setgħu ġew osservati f’perijodu twil ta’ snin bħal f’dan il-każ, allura isir ċar li wieħed mill-kontendenti jkun ħalla l-interess u l-passjoni tiegħu jegħlbuh u b’hekk jabbuża mill-proċess ġustizzja. Meta l-każ ikun hekk il-Qorti m’għandhiex taqa’ ċomb fuq l-iskappotoja tad-dubju, imma għandha teżamina bl-ikbar reqqa jekk xi waħda mill-verżjonijiet, fid-dawl tas-soliti kriterji ta’ kredibilità u speċjalment dawk tal-konsistenza u

³³ Q.A., 06.05.2011.

³⁴ Ara wkoll **Dr Elizabeth Vella M.D. vs. Bieb Bieb Limited et.**, P.A., 09.12.2011.

³⁵ P.A., 28.04.2004.

versosimiljanza, għandhiex teskludi lill-oħra, anke jekk fuq bilanċ tal-probabilità u preponderanza tal-provi, għax dawn, f'kawżi ċivili, huma generalment suffiċjenti għall-konvinċiment tal-ġudikant.”

Din il-Qorti tagħmel riferiment wkoll għas-sentenza fl-ismijiet **Joseph Tonna vs. Philip Azzopardi**³⁶ fejn ingħad illi:

“In materja ta’ provi, ir-regoli l-aktar prevalenti fl-ordinament ġuridiku tagħna jidhru li huma dawn:

a) Ibda biex ir-regola tradizzjonali tal-piż tal-provi timponi a kariku tal-parti li tallega fatt l-oneru li gġib il-prova tal-eżistenza tiegħu. Tali oneru hu ugwalment spartit bejn il-kontendenti, sija fuq l-attur li jsostni l-fatti favorevoli li jikkostitwixxu l-bażi tad-dritt azzjonat minnu (*actori incumbit probatio*), sija fuq il-konvenut għas-sostenn tal-fatt miġjub minnu biex jikkontrasta l-pretiża tal-attur (*reus in excipiendo fit actor*) – Ara **Vol. XLVI, P.i, p.5**.

b) Fil-kors tal-kawża dan il-piż jista’ joxxilla minn parti għall-oħra, għax, kif jingħad, ‘jista jkun għe stabbilit fatt li juri *prima facie* li t-teżi tal-attur hija sostenuta – Ara **Vol. XXXVII, P.i, p.577**;

ċ) Il-ġudikant adit mill-meritu tal-każ hu tenut jiddeċiedi *iuxta allegata et probata*, u dan jimporta illi d-deċiżjoni tiegħu tiġi estratta unikament mill-allegazzjoni tal-partijiet. Jiġifieri, minn dawk iċ-ċirkustanzi tal-fatti dedotti għab-bażi tad-domanda jew tal-eċċezzjoni u l-provi offerti mill-partijiet. Jikkonsegwi illi d-dixxiplina tal-piż tal-provi ssir bażi tar-regola legali tal-ġudizzju in kwantu timponi fuq il-ġudikant il-konsiderazzjoni li l-fatt allegat mhuwiex veru għax mhux ippruvat;

d) Il-valutazzjoni tal-provi hu fondat fuq il-prinċipju tal-konvinċiment liberu tal-ġudikant. Lilu hu mogħti l-poter diskrezzjonali tal-apprezzament tar-riżultanzi probatorji u allura hu liberu li jibbaża l-konvinċiment tiegħu minn dawk il-provi li hu jidhirlu li huma l-aktar attendibbli u idoneji għall-formazzjoni tal-konvinċiment tiegħu. Naturalment dik id-diskrezzjoni tiegħu hi soġġetta għal dak il-limitu legali impost fuqu mill-artikolu 218 tal-Kodiċi ta’ Organizzazzjoni u

³⁶ App. Inf., 12.04.2007.

Proċedura Ċivili li jrid li fis-sentenza tingħata motivazzjoni raġonata li tikkonsenti l-kontroll tal-ħsieb loġiku segwit fuq appell interpost mis-sentenza. Motivazzjoni din, li jekk jinstab li tirrispondi mal-loġika u r-razzjonalità, kif ukoll koerenti mal-elementi utilizzati allura skont ġurisprudenza konkordi, ma tiġix disturbata minn Qorti ta' revizzjoni – Ara b'eżempju **Ramchand Kilumal noe vs. Jessie Blanco** – App. 30 ta' Ġunju, 1912, Kollez. Vol. XXIV. P.i, p.104.”³⁷

Fl-aħħar nett jingħad fil-kawża fl-ismijiet **Lawrence u Anthony Fino pro et noe vs. Joseph u Charles Fino**³⁸:

“Kif tajjeb għalhekk ġie ritenut mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fis-sentenza in re: **Enrico Camilleri vs. Martin Borg**, mogħtija fis-17 ta' Marzu, 2003 (ara wkoll sentenzi b'deċiżjonijiet simili in re: **E Zammit vs. Petrocchino**, Qorti ta' l-Appell, 25 ta' Frar, 1952; u **Paul Vassallo vs. C. Pace**, Appell Ċivili, 5 ta' Marzu, 1986), “Il-ġudikant fil-kamp ċivili, għandu jiddeċiedi fuq il-provi li jkollu quddiemu, meta dawn jinduċu fih dik iċ-ċertezza morali li kull tribunal għandu jfittex, u mhux fuq sempliċi possibilitajiet, imma dik iċ-ċertezza morali hija biżżejjed, bħala li hija bażata fuq il-preponderanza tal-probabilitajiet”.³⁹

Il-Qorti tinsab konvinta abbażi tal-provi mressqin quddiemha li s-soċjetà attriċi għamlet dak kollu possibbli, *tramite* n-negozjaturi tagħha, sabiex tassigura li tinstab proprjetà li kienet konformi mal-ispeċifikazzjonijiet mogħtija lilha minn Remo Porta, li f'din it-tranzazzjoni kummerċjali ppreżenta ruħu bħala persuna li qiegħda tirrappreżenta l-interessi ta' terzi li xtaqu jakkwistaw proprjetà ta' ċerta dimensjonijiet f'Malta. Il-Qorti kkunsidrat li ma ngabet l-ebda prova f'dawn il-proċeduri li Remo Porta tabilhaqq kien qiegħed jaġixxi għal terzi, u tqis li hu ferm inverosimili li dan kien qiegħed jaġixxi f'isem terzi meta avvicina lis-soċjetà attriċi u ffirma *trade agreement* magħha. Jidher li dan Porta ma kienx qiegħed jaġixxi in *bona fede* fil-konfront tas-soċjetà attriċi, u li anki fl-

³⁷ App. Inf., 12.04.2007.

³⁸ Q.A. (Sede Superjuri), 24.09.2004.

³⁹ Ara wkoll **Bugeja vs. Mejlaq**, P.A., 30.10.2003.

akkwist tal-proprjetà mertu ta' din il-kawża, hu nheba wara għadd ta' kumpanniji maħluqa minnu sabiex l-ewwel gie ffirmat konvenju bejn il-konvenuti u s-soċjetà Planet Investments Limited, liema soċjetà giet xolta sad-data tal-iffirmar tal-kuntratt, sabiex l-akkwist finali sar minn Spazio Immobiliare Limited. Porta ppreżenta ruħu bħala amministratur ta' dawn is-soċjetajiet.

Il-Qorti kkonsidrat ukoll li l-kawża odjerna ma gietx istitwita kontra Remo Porta jew kontra xi kumpannija rappreżentata minnu, iżda kontra l-konvenuti Micallef, li s-soċjetà attriċi tallega li mxew *b'mala fede* fir-relazzjoni kummerċjali li kellhom magħha. Il-konvenuti, min-naħa tagħhom isostnu li l-ftehim iffirmat minn Pio Micallef mas-soċjetà 77 Limited huwa null u mingħajr effett, u dan minħabba li l-ftehim kien gie ffirmat minn Pio Micallef waħdu fir-rigward ta' proprjetà li kienet id-dar matrimonjali u r-residenza ordinarja tal-konjugi Micallef. F'dan ir-rigward il-Qorti kkonsidrat li Victoria Micallef, mart il-konvenut, ma jidher li għamlet xejn biex tattakka l-validità ta' dik l-iskrittura, li sakemm ma tigix attakkata fi proċeduri appożiti tibqa' valida. Barra minn hekk tali skrittura kienet tirregola biss l-modalità li biha s-soċjetà attriċi kienet ser toffri l-proprjetà inkwistjoni għall-bejgħ u ċertament ma tistax titqies bħala strument li bih gie ttrasferit xi jedd reali jew personali fuq din il-proprjetà.⁴⁰ Jirriżulta wkoll li l-konvenuta Victoria Micallef qatt ma kkontestat ir-rwol tas-soċjetà attriċi fit-tentattivi kollha li din għamlet sabiex tinbiegħ il-proprjetà mertu tal-kawża, tant li hija kienet tikkomunika man-negozjaturi ta' 77 Limited, u f'Awwissu tas-sena 2014 saħansitra attendiet għal laqgħa dwar il-

⁴⁰ L-artikolu 1326 (1) tal-Kodiċi Ċivili jipprovdni illi: "Atti li jeħtiegu l-kunsens taż-żewġ partijiet mizzewġa iżda li jitwettqu minn parti waħda mingħajr il-kunsens tal-parti l-oħra jistgħu jkunu annullati fuq it-talba tal-parti l-aħħar imsemmija meta dawk l-atti jkunu dwar it-trasferiment jew il-ħolqien ta' jedd reali jew personali fuq proprjetà immobbli; u meta dawk l-atti jkunu dwar proprjetà mobbli dawn jistgħu jkunu annullati biss meta l-jeddijiet fuqhom ikunu ngħataw b'titolu gratuwitu."

bejgħ tal-proprjetà tagħha fil-preżenza ta' Graham Brown u ta' Maryanne Mifsud. Għaldaqstant din l-eċċezzjoni għandha tigi miċħuda.

Il-konvenuti eċċepew ukoll in sostenn tal-pretensjoni tagħhom li l-ebda ħlas mhu dovut lis-soċjetà attriċi, li l-ftehim li kellhom mas-soċjetà attriċi ma kienx wieħed ta' *sole agency*, u li għalhekk l-ebda senserija mhi dovuta lis-soċjetà attriċi. Il-konvenuti allegaw ukoll li huma kienu diġà ħallsu senserija fl-ammont ta' ħamsa u erbgħin elf Euro (€45,000) lil Butterfly Investments Limited, kif rappreżentata minn Remo Porta, għalkemm ma ngabet ebda prova ta' dan il-ħlas, għajr għal skrittura privata bid-data tal-24 ta' Frar, 2015, iffirmata minn Pio u Victoria Micallef u minn Remo Porta, li permezz tagħha l-konjugi Micallef qablu li għandhom iħallsu l-ammont ta' ħamsa u erbgħin elf Euro lil Butterfly Investments Limited bħala '*estate agency fees*' mal-bejgħ tal-proprjetà bl-isem 'Mount Royal', Rue d'Argens, Gżira. Dan id-dokument, li kopja awtentikata tiegħu tinsab esebita *a fol.* 202 tal-proċess, gie esebit mill-avukat Carlo Bisazza, li kien il-konsulent legali ta' Remo Porta. Jekk attwalment sarx jew le dan il-ħlas, ma jirriżulta minn imkien mill-proċess, u l-unika ħaġa li hi stipulata fil-kuntratt tat-trasferiment hija li l-proprjetà inkwistjoni nbiegħet għall-prezz ta' tmien mija u ħmistax-il elf Euro (€815,000). L-att tal-akkwist tal-proprjetà mkien ma jsemmi li hemm ħlas ta' senserija dovuta lil xi ħadd, u l-Qorti għandha dubju dwar jekk dan il-ħlas miftiehem bejn il-konvenuti Micallef u Butterfly Investments Limited sarx jew le, stante li ma ngabet ebda prova li dan il-ħlas sar.

Il-konvenuti jargumentaw li l-ebda ħlas ta' senserija mhu dovut lis-soċjetà attriċi, u dan in vista tal-fatt li skont huma, is-soċjetà attriċi ma pprestatx servizzi ta' senserija lilhom, u dan minħabba li s-servizzi mogħtija lilhom

minnha ma wasslux għal tlaqqiġ tax-xerrej Remo Porta magħhom il-bejjiegħa. Jirrizulta però mill-provi li kien biss bl-intervent tas-soċjetà attriċi li Remo Porta ttieħed fil-proprjetà tal-konvenuti u sar jaf li din kienet għall-bejgħ. Il-ftehim li l-konvenuti kellhom mas-soċjetà attriċi kien speċifiku ħafna, u kien jistabbilixxi li l-5% *commission* hi dovuta meta negozjatur tas-soċjetà attriċi jintroduċi xerrej lill-bejjiegħ tal-proprjetà, u dan ikun propens li jakkwista l-istess proprjetà skont it-termini stabbiliti mill-bejjiegħ. Mill-provi jirrizulta li kienet Maryanne Muscat mis-soċjetà attriċi li ħadet lil Remo Porta fid-dar tal-konvenuti, dawritu fiha, u spjegatlu t-termini u l-kundizzjonijiet tal-bejgħ, u li saħansitra dan għamel offerta, dak iż-żmien ta' seba' mija u għoxrin elf Euro (€720,000) għax-xiri tal-istess, tant li din kienet ikkomunikat din l-offerta mal-konvenuti. Il-fatt li n-negozju bejn Porta u l-konvenuti tkompla wara xi żmien, anki jekk bi prezz differenti minn dak li kienu qegħdin jirkellmu dwaru fl-2014, stante li kif spjegat il-konvenuta Victoria Micallef, il-prezz tal-proprjetà beda jiżdied b'rata mgħaġġla f'dawk iż-żminijiet, ma jneħħi xejn mill-obbligi kuntrattwali li kemm Porta kif ukoll il-konvenuti kienu marbuta bihom fil-konfront tas-soċjetà attriċi. Il-ftehim li s-soċjetà attriċi kellha mal-konvenuti, liema ftehim allura għandu s-saħħa ta' ligi bejn il-partijiet, jistipula b'mod ċar li l-obbligu tal-ħlas ta' *commission* bir-rata ta' 5% jiskatta hekk kif ikun hemm tlaqqiġ b'suċċess tax-xerrej mal-bejjiegħ. Testwalment, il-klawsola numru 1 tal-ftehim⁴¹, taqra hekk:

“Transferor hereby appoints 77 Ltd as its agent, to market and negotiate the property’s transfer (by sale, exchange, lease or other title). In the event that a negotiator of the agency introduces a purchaser/lessee/transferee (hereinafter referred to as ‘acquirer’) to the transferor or to the property, who is willing to acquire same on the transferor’s terms (or as subsequently altered or negotiated),

⁴¹ A fol. 7 tal-proċess.

transferor undertakes to pay 77 Limited an open agency commission of 5% of the transfer price / premium if any ...”

Il-Qorti kkunsidrat it-termini ta' din il-klawsola speċifika li kienu marbuta biha l-konvenuti fil-konfront tas-soċjetà attriċi, u qieset li mill-provi jirriżulta li kien biss bl-intervent tas-soċjetà attriċi 77 Limited li Remo Porta tlaqqa' mal-konvenuti. Il-konvenuta Victoria Micallef qagħdet attenta fix-xhieda tagħha biex ma ssemmix lil Porta b'ismu, tant li dejjem irreferiet għalih b'hala "it-Taljan", iżda anki dan huwa indikattiv tal-fatt li l-konvenuti ma mxewx bil-*bona fide* rikjesta f'relazzjonijiet ta' din ix-xorta, tant li minkejja li Maryanne Muscat xehdet li wara li s-soċjetà attriċi saret taf li l-konvenuti kienu ffirmaw konvenju għat-trasferiment tal-proprjetà u din staqsiet lil Victoria Micallef jekk setax kien Remo Porta x-xerrej, din kienet wegħitha li n-negozju tal-proprjetà kien sar bejn il-bejjiegh u x-xerrej direttament, mingħajr l-involviment ta' ħadd. Li kieku, kif allegaw il-konvenuti, huwa minnu li l-ewwel darba li semgħu b'Remo Porta jew li rawh kien f'Jannar tal-2015, ma kien ikollhom l-ebda problema jikkonfermaw li kien hu li xtara l-proprjetà meta saritilhom mistoqsija diretta mill-esponenti tas-soċjetà attriċi f'dan ir-rigward.

Għaldaqstant il-Qorti tqis li l-konvenuti għandhom iħallsu *commission agency fee* ta' 5% lis-soċjetà attriċi, fl-ammont komplessiv ta' tmienja u erbgħin elf, u ħamsa u tmenin Euro (€48,085), rappreżentanti l-5% tal-prezz tal-bejgħ tal-proprjetà inkwistjoni (€40,750) u 18% taxxa fuq il-valur miżjud fuq dan l-ammont (€7,335).

Decide

Għaldaqstant għar-raġunijiet hawn fuq mogħtija, il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi din il-kawża kif ġej:

- 1. Tiċhad l-eċċezzjonijiet kollha tal-konvenuti;**
- 2. Tiddikjara u tiddeċiedi li s-soċjetà attriċi pprestat servizzi ta' senserija u aġixxiet bħala *commission agent* fil-bejgħ tal-proprjetà bl-isem 'Mount Royal' fi Triq Rue d'Argens ġewwa l-Gżira;**
- 3. Tiddikjara u tiddeċiedi li l-konvenuti huma obbligati jonoraw il-ftehim ta' bejn il-partijiet datat l-4 ta' Settembru, 2014 u li l-istess konvenuti għandhom iħallsu lis-soċjetà attriċi l-*commission agency fee* ta' 5% speċifikata fl-istess ftehim;**
- 4. Tiddikjara lill-konvenuti bħala debituri versu s-soċjetà attriċi fl-ammont komplessiv ta' tmienja u erbgħin elf u ħamsa u tmenin Euro (€48,085.00), u konsegwentement tiddikjara lis-soċjetà attriċi bħala kreditriċi tal-konvenuti fl-imsemmi ammont;**
- 5. Tikkundanna lill-konvenuti jħallsu lis-soċjetà attriċi l-imsemmi ammont komplessiv ta' tmienja u erbgħin elf u ħamsa u tmenin Euro (€48,085.00).**

Bl-ispejjeż u bl-imgħaxijiet legali mid-data tas-sentenza sad-data tal-ħlas effettiv, kontra l-konvenuti.

Moqrija.