PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

IMĦALLEF

ONOR. AUDREY DEMICOLI LL.D.

Rikors Guramentat Nru **1235/21AD**

PAULINE DEBONO (K.I.Nru. 676160M)

VS

1) MARIO AGIUS (K.I. Nru. 145257M)
2) MARTIN AGIUS (K.i. Nru. 313778M)
3) PETER PAUL AGIUS (K.I. Nru. 485658M)
4) THOMAS AGIUS (K.I.Nru. 57263M)
5) PH. AGIUS & SONS HOLDINGS LIMITED (C 5643)
6) FILIPPA MIFSUD (K.I.Nru. 1030348M)
7) SONIA BONELLO (K.I.Nru. 0082572M)
8) MARIO MIFSUD (K.I. Nru. 478081M) F'ISMU PROPRJU, U LI B'DIGRIET TAT-2 TA' FRAR 2022 GIE MAHTUR SABIEX JIRRAPPREZENTA LILL-ASSENTI MARGARET GILL (K.I.Nru. 315069M)
9) CHARLES MIFSUD (K.I.Nru. 0242584M)
10) MARIA MALLIA (K.I.Nru. 0449576M)
11) JACQUELINE MIFSUD (K.I.Nru. 0042271M)

Seduta ta' nhar il-Ġimgħa, erbgħa (4) t' Ottubru 2024

Il-Qorti:

1. Din hija sentenza finali dwar talba ghall-hlas ta' senserija jew kumpens b'rabta mal-bejgh ta' porzjoni diviza ta' art fabbrikabbli bl-istrutturi fuqha

maghrufa bhala "Tal-Gharbi Farmhouse", fi Triq Wied is-Sewda, limiti ta' Haz Zebbug;

Preliminari u Fatti tal-Każ

2. Permezz ta' rikors ippreżentat nhar il-hmistax (15) ta' Dicembru 2021, **Pauline Debono** ppremettiet:

   a. *Illi r-rikorrenti tat servizzi ta' senersija lill-intimati in konnessjoni mal-bejgh da parti ta' l-intimati Filippa Mifsud, Sonia Bonello, Margaret Gill, Charles Mifsud, Maria Mallia, Jacqueline Mifsud u Mario Mifsud bhala vendituri lis-socjeta' intimat PH. Agius & Sons Holdings Limited in konnessjoni mal-bjegh tal-propjeta' konsistenti f'porzjon diviza ta' art fabbrikabbli bl-istrutturi fuqha maghrufa bhala Tal-Gharbi Farmhouse fi Triq Wied is-Sewda, limiti ta' Haz Zebbug accessibbli minn Triq Wied is-Sewda kif deskritt ahjar fil-kuntratt ta' bejgh tas-17 ta' Marzu, 2020 li kopja tieghu hija hawn annessa bhala Dok A;*

   b. *Illi r-rikorrenti kienet strumentali sabiex dan il-bejgh sar billi laqqghet lil rapprezentanti tal-vendituri ma' rapprezentanti tal-imtimati Agius li tramite is-socjeta' intimata Ph. Agius & Sons Holdings Limited (C 5643) (li fiha huma ghandom interess indirett permezz ta' socjetajiet separati) bhala kompratrici u billi bl-intervent u fil-presenza tar-rikorrenti waslu wkoll ghal ftehim dwar l-prezz (ta' Euro 1,300,000) li bih inbieghet tali propjeta';*

   c. *Illi r-rikorrenti kienet ftehemet ma' rapprezentanrti tal-vendituri u tal-kompraturi illi is-senserija taghha kellha tinhadem mhux fuq il-prezz miftiehem izda fuq il-prezz ta' Euro 1,400,000 li kien prezz li hadd iehor kien qed joffri;*

   d. *Illi minkejja li r-rikorrenti kienet strumentali sabiex tali bejgh seta' jsir l-intimati marru minn wara daharha u kkonkludew il-bejgh bil-prezz ta' Euro 1,300,000;*

   e. *Illi l-intimati qed jittifjutaw li jhallsu lir-rikorrenti is-senserija dovuta lilha jew ghas-servigi li hija tat sabiex l-imsemmi bjegh seta jigi konkluz;*

   f. *Illi l-esponenti taf bil-fatti esposti personalment;*

3. Għaldaqstant, ir-rikorrenti talbet lil din il-Qorti sabiex:

a. *Tiddikjara illi r-rikorrenti agixxiet bhala sensara u/jew irrendiet servigi ta' intermedjarja in konnessjioni mal-bejgh tal-propjeta' fuq imsemmija;*

b. *Tiddikjara illi l-intimati huma responsabbli ghal hlas tas-somma ta' senserija jew hlas ta' kumpens ghal servigi dovut lir-rikorrenti ghas-servizz ta' sersara u/jew servigi ta' intermedjarja in konnessjoini mal-bejgh ta' propjeta' fuq imsemmija;*

c. *Tillikwida is-senserija jew kumpens dovut mill-intimati Mario Agius, Agius, Peter Paul Agius, Thomas Agius u Ph. Agius & Sons Holdings Limited (C 5643) lir-rikorrenti dovut bhala senserija jew kumpens ghal servigi dovut lir-rikorenti ghas-servizz ta' sensara u/jew ghal servigi ta' intermedjarja moghtija minnha in konnessjoni mal-bejgh ta' propjeta' fuq imsemmija;*

d. *Tillikwida is-senserija jew kumpens dovut mill-intimati Filippa Mifsud, Sonia Bonello, Margaret Gill, Charles Mifsud, Maria Mallia, Jacqueline Mifsud u Mario Mifsud lir-rikorrenti dovut bhala senserija jew kumpens ghal servigi dovut lir-rikorenti ghas-servizz ta' sensara u/jew ghal servigi ta' intermedjarja moghtija minnha in konnessjoni mal-bejgh ta' propjeta' fuq imsemmija;*

e. *Tikkundanna lill-intimati Mario Agius, Agius, Peter Paul Agius, Thomas Agius u Ph. Agius & Sons Holdings Limited (C 5643) ihallsu lir-rikorrenti in solidum bejniehthom is-somma likwidata skont it-tielet talba;*

f. *Tikkundanna lill-intimati Filippa Mifsud, Sonia Bonello, Margaret Gill, Charles Mifsud, Maria Mallia, Jacqueline Mifsud u Mario Mifsud ihallsu lir-rikorrenti in solidum bejniehthom is-somma likwidata skont ir-raba' talba;*

g. *Bl-imghax skont il-ligi sad-data tal-hlas effettiv.*

h. *Bl-ispejjez komprizi dawk tal-ittra ufficjali datata 6 ta' Settembru, 2021 kontra l-intimati li huma ingunti sabiex jidhru in subizzjoni*.

4. Permezz ta' digriet mogħti nhar it-tmienja u ghoxrin (28) ta' Dicembru 2021, din il-Qorti appuntat il-kawża għas-smigħ għas-seduta ta' nhar il-Ġimgħa, tmintax (18) ta' Frar 2022, b'ordni għan-notifika tar-rikors lill-

konvenuti, illi ngħataw għoxrin (20) jum mid-data tan-notifika lilhom tal-istess, sabiex jirrispondu skont il-liġi;

5. B'risposta datata t-tmienja u għoxrin (28) ta' Jannar 2022, l-intimati **Mario Agius, Martin Agius, Peter Paul Agius, Thomas Agius u s-socjeta' Ph. Agius & Sons Holdings Limited** eċċepew:

   a. *Illi in linea preliminari u minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet sussegwenti, it-talbiet attrici ghandhom jigu michuda bl-ispejjes fil-konfront tal-eccepjenti Mario Agius (K.I. Nru. 145257M), Martin Agius (K.I.Nru. 313778M), Peter Paul Agius (K.I.Nru 485658M) u Thomas Agius (K.I.Nru 57263M) f'isimhom personali, stante illi l-eccepjenti* ***ma humiex il-legittimi kontraditturi,*** *ghar-raguni li huma fil-kwalita taghhom personali ma humiex parti mill-kuntratt ta' bejgh inkwistjoni datat 17 ta' Marzu 2020 fl-atti tan-Nutar Dottor Keith Ryan Calleja u ghalhekk, filwaqt li ma kienux parti fin-negozju de quo agitur, la huma u lanqas qatt kienu s-sidien tal-proprjeta' in kwistjoni, u konsegwentement ma jistghu qatt personalment jinstabu responsabbli ghall-hlas ta l-allegata senserija u/jew l-allegati servizi relatati mal-bejgh tal-Proprjeta' in kwistjoni u ghalhekk ghandhom jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju;*

   b. *Illi minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet precedent u dawk sussegwenti, it-talbiet attrici ghandhom jigu michuda bl-ispejjez stante li sa mill-bidu tan-negozju mertu tal-kawza u sal-iffirmar tal-att finali, ma kien hem ebda servizz ta' senserija moghtija u/jew servigi ohra rezi mill-attrici u lanqas minn terzi, u dan stante li, ghar-ragunijiet cari u inekwivoci li ser jigu spjegati fil-mori tal-kawza, lanqas qatt ma kien hem il-bzonn ta' tali servizzi sabiex in-negozju bejn il-partijiet jinbeda u javvera ruhu, fost dawn ir-ragunijiet, l-eccipjenti socjeta' intimata u l-konvenuti 'l ohra kienu ilhom jafu lil xulxin u inoltre l-proprjeta' akkwistata mis-socjeta' eccipjenti u mertu tal-kawza de quo kienet tinsabgja u ghal bosta snin mdawra minn proprjetajiet ohra tal-istess eccipjenti;*

   c. *Illi minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet precedent u dawk sussegwenti, l-attrici jehtigilha tipprova l-elementi kumuluttivi kollha sabiex jirnexxilha tipprova l-allegata senserija u/jew l-allegati servigi rezi, liema elementi ma jissussistux billi fost l-ohrajn, la qatt ma kien hem ebda forma ta' kuntratt bejn l-attrici u l-eccipjenti fir-rigward tal-bejgh tal-proprjeta' de quo agitur u*

lanqas qatt kien hem xi forma ta' intromissjoni da parti tal-attrici li kienet rikjesta jew accettata mill-eccipjenti;

d. Illi minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet precedent, it-talbiet attrici ghandhom jigu michuda in toto bl-ispejjez kontra l-attrici, stante li l-istanza attrici hija kompletament u manifestament infondata fil-fatt u fid-dritt.

e. Salv eccezzjonijiet ulterjuri skont il-ligi.

Bl-ispejjez kontra l-attrici inkluz tal-ittra ufficjali datata l-24 ta' Settembru 2021 bin-numru 4037/2021

6. Finalment, b'risposta datata d-disgha (9) ta' Frar 2022, l-intimati **Mario Mifsud, Filippa Mifsud, Sonia Bonello, Charles Mifsud, Maria Mallia, Jacqueline Mifsud u l-kuratur Mario Mifsud nominat b'digriet tat-tnejn (2) ta' Frar 2022 sabiex jirrapprezenta lill-assenti Margaret Gill** eċċepew:

a. ILLI preliminarjament it-talbiet tal-attriċi għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż, fil-konfront tal-esponenti kollha, u dan in vista illi l-azzjoni intavolata mill-attriċi hija preskritta ai termini tal-artikolu 2148 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, u dan anke kif jidher mill-Ittra Uffiċjali intavolta mill-attrici nhar is-sitta (6) ta' Settembru tas-sena elfejn wieħed u għoxrin (2021) u bin-numru 3796/2021 hawn annessa u mmarkata bħala 'Dok A', liema ittra ma ġietx intavolota ukoll kontra l-esponenti odjerni, u dan kif ser jintwera ulterjorment fil-kawża odjerna.

b. ILLI fil-mertu u bla preġudizzju għall-ewwel eċċezzjoni, t-talbiet attriċi għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż, u dan għaliex l-esponenti kollha, fil-proċess sħiħ tan-negozju, fl-ebda mument ma uzaw is-servizzi ta' senserija tal-attriċi fejn jidħol il-bejgħ illi sar nhar is-sbatax (17) ta' Marzu tas-sena elfejn u għoxrin (2020) tal-art fabbrikabbli li tinsab fi Triq il-Wied s-Sewda fil-limiti ta' Ħaż-Żebbuġ bejn l-esponenti u l-kumpanija kompratriċi ossia PH Agius & Sons Holdings Limited, u dan kif ser jintwera fil-mori tal-kawża. Illi kif ser jintwera fir-rigward tal-bejgħ ta' dina l-imsemmija art, liema bejgħ seħħ bejn l-esponenti odjerni u s-soċjeta intimata, dan seħħ stante illi l-partijiet fuq dan il-bejgħ, ilhom jafu lil xulxin stante li x-xerrejja huma sidien ta' art fil-

vicinanzi, u dawn kienu ilhom għal medda ta' snin jinnegozzjaw fuq dina l-art, sakemm fl-aħħar ġew konklużi t-trattativi li wasslu għal dan il-bejgħ tas-sbatax ta' Marzu elfejn u għoxrin, fuq liema bejgħ ġie iddikjarat mill-partijiet illi l-ebda senserija m'hija dovuta;

c. *ILLI mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet preċedenti u dawk sussegwenti, qiegħed jiġi ritenut, u kif ser jintwera ulterjorment fil-kawża odjerna, l-unika kuntatt illi kien hemm bejn l-attriċi u l-esponenti kollha kien tentattiv tal-istess atrriċi, illi tressaq terz venditur prospettiv quddiem l-esponenti, ma' liema xerrejj dak iż-żmien prospettiv, ma ġew konklużi l-ebda trattattivi, u dan għaliex l-offerta tat-terz venditur prospettiv għall-bejgħ ma soddisfatx it-talba tal-esponenti;*

d. *ILLI mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet preċedenti, t-talbiet tal-attriċi għandhom jiġu miċħuda in toto bl-ispejjeż kontra l-attriċi u dan stante illi t-talbiet tal-attriċi preżentati fir-rikors ġuramentat tagħha huma kompletament infondanti fil-fatt u fid-dritt.*

e. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

Bl-ispejjeż tal-odjerni proċeduri kontra l-attriċi inkluż l-ispejjeż inkorsi mill-esponenti fil-proċess sabiex jinħatar kuratur għall-assenti Margaret Gill.

7. Waqt is-seduta tat-tmintax (18) ta' Frar 2022 **il-konvenuti Mario Mifsud et.** talbu korrezzjoni fir-risposta guramentata taghhom li tinsab a fol. 55-56 tal-process sabiex fl-ewwel eccezzjoni fejn diga' kien imsemmi l-Artikolu 2148 jinqara 2148 (e) tal-Kapitolu 16. Il-Qorti laqgħet it-talba u ordnat il-korrezzjoni mehtiega;

8. Waqt is-seduta tas-sitta u ghoxrin (26) t'April 2022 l-intimati **Mario Mifsud et.** pprezentaw nota b'affidavits (**Dok. A** affidavit ta' Mario Mifsud; **Dok. B** affidavit ta' Filippa Mifsud; **Dok. C** affidavit ta' Sonia Bonello, **Dok. D** affidavit ta' Charles Mifsud u **Dok. E** affidavit ta' Maria Mallia) li jinsabu a fol. 64 *et. seq* tal-process, xehdet ir-rikorrenti **Pauline Debono** (a. fol. 71 *et. seq.*tal-process), saret trattazzjoni u dan limitatament fir-rigward tal-ewwel eccezzjoni sollevata minnhom rigwardanti l-preskrizzjoni.

9. B'sentenza preliminari moghtija minn din il-Qorti fit-tlieta u ghoxrin (23) ta' Gunju 2022[1] giet milqugha l-ewwel eccezzjoni sollevata mill-konvenuti **Mario Mifsud et.** in kwantu l-azzjoni tolqot lill-konvenuti Mario Mifsud, Filippa Mifsud, Sonia Bonello, Charles Mifsud, Maria Mallia u Margaret Gill u ddikjarat l-azzjoni intavolata mill-attrici bhala **preskritta ai termini tal-artikolu 2148 (e) tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta** u konsegwentement illiberathom mill-osservanza tal-gudizzju izda cahdet l-istess eccezzjoni in kwantu tolqot lill-konvenuta Jacqueline Mifsud u ordnat il-prosegwiment tal-kawza fil-konfront tal-konvenuti Mario Agius, Martin Agius, Peter Paul Agius, Thomas Agius u s-socjeta' Ph. Agius & Sons Holdings Limited u Jacqueline Mifsud.

Il-Qorti

10. Reġgħet rat ir-rikors tar-rikorrenti **Pauline Debono** u d-dokument anness miegħu ossija kuntratt ta' bejgh u rinunzja ta' uzufrutt datat is-sbatax (17) ta' Marzu 2020 **Dok. A** (a fol. 6 tal-process);

11. Reġgħet rat ir-risposta tal-intimati **Mario Agius et.** u **Mario Mifsud et**;

12. Rat in-nota tar-rikorrenti **Pauline Debono** pprezentata fil-hdax (11) t'Ottubru 2022 li permezz taghha hija pprezentat l-affidavit taghha li jinsab a fol. 183 *et. seq* tal-process flimkien mad-dokumenti annessi u cjoe' kopji ta' ritratti ta' min ghamel il-pjanta tas-sit in kwistjoni **Dok. B** u **Dok. C**, *aerial photo* tas-sit in kwistjoni **Dok. D**, Avvizi fuq Maltapark u facebook **Dok. E**, **Dok. F** u **Dok G**, ritratti Dok. **H 1** u **H2** , ritratt tat-telefonati li saru **Dok. I** sa **Dok. M**, kopja ta' cekk li nhareg mir-rikorrenti lill-konvenut Martin Agius ghal xoghol ta dranagg **Dok. N1** u provi li dan ic-cekk gie msarraf **Dok. N2** u **Dok. N3,** *pen drive recording* ta' telefonata li saret fis-sebgha u ghoxrin (27) ta' Novembru 2019 **Dok. O u P**, kopja tal-ittra ufficjali datata is-sitta (6) ta' Settembru 2021 **Dok. Q.**

[1] A fol. 168 tal-process

13. Rat ir-ricerki mmarkati bhala **Dok. PH1** (ricerki fir-rigward tal-intimata Philippa Mifsud mahruga fit-tmienja (8) ta' Novembru 2021), **Dok. PH2** (ricerki fir-rigward tal-intimat Charles Mifsud mahruga fil-hamsa (5) ta' Novembru 2021), u **Dok. PH3** (ricerki fir-rigward tal-intimati Peter Paul Agius, is-socjeta' PH Agius & Sons Limited u Philip Agius & Sons Limited) li referenza ssir ghalihom fl-affidavit ta' Pauline Debono u li jinsabu a fol. 77 *et seq* tal-process li gew ezebiti waqt ix-xhieda moghtija minnha fis-seduta tas-sitta u ghoxrin (26) t'April 2022[2];

14. Rat in-nota pprezentata mir-rikorrenti waqt is-seduta tat-tmienja u ghoxrin (28) ta' Frar 2023 li tinsab a fol. 261 tal-process u li tirreferi ghal traskrizzjoni ta' telefonata li allegatament saret bejn ir-rikorrenti u l-intimat Charles Mifsud fis-sebgha u ghoxrin (27) ta' Novembru 2019 **Dok. CM**;

15. Semghet ix-xhieda ta' **Dr. Claudette Fenech** in rapprezentanza tal-Malta Business Registry, prodotta mill-attrici waqt is-seduta tat-tmintax (18) ta' Novembru 2022 li tinsab a fol. 212 *et. seq* tal-process u d-dokumenti ezebiti minnha u cjoe' *memorandum and articles* tal-kumpanija Ph. Agius & Sons Holdings Limited (C5643) u s-Seventh Schedule datata l-hdax (11) t'April 2019;

16. Semghet ix-xhieda tal-intimat **Charles Mifsud**, prodott mir-rikorrenti waqt is-seduti tal-erbgha u ghoxrin (24) ta' Jannar 2023 (a fol. 248 *et. seq* tal-process) u tat-tmienja u ghoxrin (28) ta' Frar 2023 (a fol.253 tal-process) ;

17. Rat id-digriet ta' din il-Qorti fejn laqghet it-talba maghmula fir-rikors ipprezentat mir-rikorrenti fit-tlettax (13) t'April 2023 sabiex jigi ezebit affidavit ulterjuri tar-rikorrenti bid-dokumenti annessi li gie mmarkat bhala **Dok. PD** u li jinsab a fol. 266 *et. seq* tal-process;

18. Semgħet lir-rikorrenti **Pauline Debono in kontro-ezami** waqt is-seduti tat-tnejn u ghoxrin (22) ta' Gunju 2023 (a fol. 296 *et. seq* tal-process) u tal-hamsa u ghoxrin (25) ta' Jannar 2024 (a fol. 350 *et. seq* tal-process);

[2] A fol. 71 et. seq. tal-process

19. Rat l-affidavit tal-intimata **Jacqueline Mifsud Dok. JM** li jinsab a fol.313 *et. seq* tal-process u l-affidavit tal-intimata **Filippa Mifsud Dok. JM2** li jinsab a fol. 315 *et. seq.* tal-process bid-dokumenti annessi li gewipprezentati *seduta stante* fis-sbatax (17) t'Ottubru 2023;

20. Rat l-affidavits tal-intimati **Mario Agius**, **Martin Agius**, **Thomas Agius** li jinsabu a fol. 337 sa 342 tal-process li gew ipprezentati *seduta stante* fit-tmienja u ghoxrin (28) ta' Novembru 2023;

21. Semghet ix-xhieda tal-intimat **Mario Agius in kontro-ezami** waqt is-seduta tad-dsatax (19) t'April 2024 (a fol. 374 *et. seq* tal-process), tal-intimat **Martin Agius in kontro-ezami** (a fol 382 *et. seq* tal-process)**,** tal-intimat **Thomas Agius in kontro-ezami** (a fol. 386 *et. seq.* tal-process), tal-intimata **Filippa Mifsud in kontro-ezam**i (a fol. 390 *et. seq* tal-process) lkoll waqt is-seduta tal-erbgha u ghoxrin (24) ta' Mejju 2024.

22. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti Pauline Debono datata id-dsatax (19) ta' Gunju 2024, a fol 394 *et. seq*. tal-process;

23. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet ta' Mario Agius et. datata t-tletin (30) t'Awwissu 2024, a fol 399 *et seq* tal-proċess;

24. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet ta' Jacqueline Mifsud datata t-tnejn (2) ta' Settembru 2024, a fol 435 *et seq* tal-proċess;

25. Rat illi l-kawża ġiet differita għas-seduta tal-lum sabiex tingħata sentenza;

26. Tagħmel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

Konsiderazzjonijiet Legali

<u>L-eccezzjoni tal-intimati Mario Agius et. li mhumiex il-legittimi kontradittur</u>i

27. L-intimati ahwa Mario Agius et. fil-kwalita taghhom personali jeccepixxu illi huma ghandhom jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju stante illi huma ma kienux parti fil-kuntratt ta' akkwist meritu tal-kawza odjerna, datat s-sbatax (17) ta' Marzu 2020 li gie ppubblikat fl-atti tan-Nutar Dottor Keith Ryan Calleja u lanqas ma kienu parti fil-konvenju izda l-kompratrici tal-art maghrufa bhala Tal-Gharbi Farmhouse fi Triq Wied is-Sewda, limiti ta' Haz-Zebbug kienet is-socjeta' intimata Ph. Agius & Sons Holdings Limited (C 5643) u n-negozjati dejjem saru mill-intimat Mario Agius ghan-nom u in rapprezentanza tal-imsemmija socjeta';

28. In sostenn ta' dina l-eccezzjoni preliminari l-intimati **Mario Agius et.** pprezentaw kopji taz-zewg konvenji datati l-erbgha u ghoxrin (24) t'Awwissu 2006 (a fol. 343 tal-process) u l-hmistax (15) ta' Novembru 2019 (a fol.345 tal-process) li kienu saru bejn is-socjeta' intimata Ph. Agius & Sons Holdings Limited (C 5643) u Mario Mifsud et. u dan permezz ta' nota pprezentata fit-tmienja u ghoxrin (28) ta' Novembru 2023 (a fol.336 *et. seq* tal-process) f'liema konvenju jirrizulta b'mod car illi fiz-zewg istanzi l-kompratrici tal-art in kwistjoni kienet is-socjeta' intimata **Ph. Agius & Sons Holdings Limited.**

29. Mir-ricerki pprezentati mir-rikorrenti **Pauline Debono,** waqt is-seduta tas-sitta u ghoxrin (26) t'April 2022 (**PD1–sa PD 3** li jinsabu a fol. 77 *et. seq* tal-process) jirrizulta illi dawn kienu fil-pussess tar-rikorrenti qabel ma giet intavolata l-kawza odjerna stante illi l-proceduri odjerni gew intavolati fil-hmistax (15) ta' Dicembru 2021 filwaqt illi tali ricerki gew rilaxxati fil-hamsa u ghoxrin (25) t'Ottubru 2021, fil-hamsa (5) ta' Novembru 2021 u fit-tmienja (8) ta' Novembru 2021 rispettivament. L-intimati ahwa Agius fin-nota ta' sottomissjonijiet taghhom (a fol.411 tal-process) gustament jsostnu li gjaladarba mir-ricerki (a fol. 158 tal-process) irrizulta illi l-bejgh kien sar bejn l-intimati Mario Mifsud et. u s-socjeta' **Ph. Agius & Sons Holdings Limited** r-rikorrenti xorta wahda "*ghazlet li tipprocedi bil-pretensjonijiet taghha kontra l-esponenti ahwa Agius personalment wkoll.*" (paragrafu 21 a fol. 411).

30. Dwar l-eccezzjoni preliminari in dizamina issir referenza ghal dak li ġie affermat fis-sentenza fl-ismijiet **Edwin Camilleri pro. et. noe. vs Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar** [3]

> *Però jibqa' dejjem il-fatt li jitqies leġittimu kontradittur dak li huwa mixli fl-att promotur li bih tinbeda l-kawża. Fid-deċiżjoni **Frankie Refalo noe vs. Jason Azzopardi et** (Appell Superjuri, 5/10/2001) intqal li: «Biex jiġi stabbilit jekk parti in kawża kienetx jew le leġittimu kontradittriċi tal-parti l-oħra, l-Qorti trid bilfors tivverifika prima facie jekk il-persuna ċitata fil-ġudizzju, kienetx materjalment parti fin-negozju li, skond l-attur, ħoloq ir-relazzjoni ġuridika li minnha twieldet l-azzjoni fit-termini proposti». Fi kliem ieħor, parti konvenuta titqies li hija leġittimu kontradittur meta t-talbiet tal-attur ikun rivolti fil-konfront tagħha b'rabta ma' xi negozju ġuridiku li fih dik l-istess parti konvenuta kienet parti, u dan irrispettivament minn jekk dik it-talba hijiex fondata jew le.*

31. F'**Pacifico Fenech pro. et. noe. vs V&C Contractors Limited et.**[4] issir referenza ghal gurisprudenza nostrana dwar din l-eccezzjoni preliminari:

> *Il-kriterji li jirrendu parti f'kawża bħala leġittimu kontradittur jirriżultaw ben ċari mill-ġurisprudenza:*
> ***Focal Maritime Services Company Limited vs Top Hat Company Limited** deċiża mill-Qorti tal-Appell fid-9 ta' April 2008:*
>
> *In linea ta' prinċipju ġenerali, huwa bla dubju indiskuss illi d-deduzzjoni ta' konvenut f'ġudizzju trid, neċessarjament*

[3] Rikors Guramentat Nru. 1047/2012MS, Qorti Ċivili (Prim'Awla), 15 ta' Lulju 2024, Onor. Imh. Mark Simiana
[4] Rikors Guramentat Nru. 60/19, Qorti Ċivili (Prim'Awla), 27 ta' Gunju 2024, Onor. Imh. Aaron M. Bugeja

> *titwieled minn rapport ġuridiku, sija jekk dan jemani minn kuntratt, leżjoni ta' dritt minn intervent delittwuz jew akwiljan, ope successionis Jew minn sitwazzjonijiet strutturalment komuni (ad eżempju f' condominium jew il-kreazzjoni ta' ċerti servitujiet, li tfisser b'konsegwenza, illi kawża ma tkunx tista' tikkonsegwi l-iskop tagħha jekk mhux fil-konfront ta' dak li miegħu l-attur, għal xi waħda mill-konnessjonijiet aċċennati, għandu relazzjoni ġuridika.*

32. Din il-Qorti għalhekk tqis illi l-ewwel eċċezzjoni sollevata mill-intimati Mario Agius et. ghandha tigi **milqugha** stante illi huma personalment ma kienux parti la mill-konvenju u lanqas mill-kuntratt sussegwenti ta' xiri izda l-kompratrici tal-art in kwistjoni kienet is-socjeta' Ph. Agius & Sons Holdings Limited u ghaldaqstant Mario Agius, Martin Agius, Peter Paul Agius u Thomas Agius ghandhom jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju.

<u>Elementi tas-Senserija</u>

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

optat premium[5] F'***Anthony Ferris et vs Ronald Cachia et***[6] din il-Qorti, kif diversament preseduta, spjegat il-posizzjoni legali f'dawn it-termini.

34. Din il-Qorti tirrileva illi huwa stabbilit minn ġurisprudenza kostanti illi tirrigwarda mertu simili għal dak odjern illi **biex jiskatta d-dritt ghas-senserija jridu jikkonkorru tlett elementi principali**: (1) illi l-konkluzjoni tan-negozju prospettat; (2) illi l-intromissjoni tas-sensar tkun giet rikjesta jew almenu accettata miz-zewg kontraenti; u (3) illi l-attivita' tas-sensal tkun wasslet lill-partijiet ghal *in idem placitum consensus*. Fin-nuqqas ta' wiehed minn dawn l-ingredjenti ma tistax tigi sostnuta talba ghal hlas ta' senserija imma jista' biss '*per equipollens*' jinghata kumpens ghax-xoghol maghmul, fuq il-massima legali li *omnia labor optata premium*. [7] F'***Anthony Ferris et vs Ronald Cachia et***[8] din il-Qorti, kif diversament presjeduta, spjegat il-posizzjoni legali f'dawn it-termini.

35. Din il-Qorti tirrileva illi huwa stabbilit minn ġurisprudenza kostanti illi tirrigwarda mertu simili għal dak odjern illi **biex jiskatta d-dritt ghas-senserija jridu jikkonkorru tlett elementi principali**: (1) illi l-konkluzjoni tan-negozju prospettat; (2) Illi l-intromissjoni tas-sensar tkun giet rikjesta jew almenu accetata miz-zewg kontraenti; u (3) Illi l-attivita' tas-sensal tkun wasslet lill-partijiet ghal *in idem placitum consensus.* Fin-nuqqas ta' wiehed minn dawn l-ingredjenti ma tistax tigi sostnuta talba

---

[5] Rikors Guramentat Nru 389/2001, Bugibba Real Estate Limited vs Joseph u Anna, konjugi Portelli Qorti Ċivili (Prim'Awla), 30 ta' Mejju 2003, Onor. Imh. Noel Cuschieri
[6] Qorti Civili, Prim' Awla deciza fl-24 ta' Settembru 1999 Vol. LXXXIII.II.234
[7] Rikors Guramentat Nru. 389/2001, Bugibba Real Estate Limited vs Joseph u Anna, konjugi Portelli Qorti Ċivili (Prim'Awla) 30 ta' Mejju 2003, Onor. Imh Noel Cuschieri
[8] Qorti Civili, Prim'Awla deciza fl-24 ta' Settembru 1999 Vol. LXXXIII.II.234

ghal hlas ta' senserija, imma jista' biss *'per equipollens'* jinghata kumpens ghax-xoghol maghmul, fuq il-massima legali li *omnia labor optat premium.*[9] F' ***Anthony Ferris et vs Ronald Cachia et***[10] din il-Qorti, kif diversament preseduta, spjegat il-posizzjoni legali f' dawn it-termini:

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

36. Illi kif osservat din il-Qorti diversament presjeduta f'**Reynold Balzan et vs Tarcisio Mizzi et.**[11] il-gurisprudenza taghna in materia hija wahda kostanti fis-sens li l-iskop principali ta' kwalunkwe persuna sabiex takkwista d-dritt ta' medjazzjoni huwa dak li tlaqqa' l-kunsensi tal-partijiet interessati fl-operazzjoni wara li jiehu sehem attivi u intelligenti fil-progettata u proposta konvenzjoni. Ghall-akkwist tas-senserija, is-sensal irid jara li permezz tieghu hu jlaqqa l-partijiet interessati fuq dawk l-elementi tal-operazzjoni klassikament imsejjha

---

[9] Rikors Guramentat Nru. 389/2001, Bugibba Real Estate Limited vs Joseph u Anna, konjugi Portelli Qorti Ċivili (Prim'Awla), 30 ta' Mejju 2003, Onor. Imh. Noel Cuschieri

[10] Qorti Civili, Prim'Awla deciza fl-24 ta' Settembru 1999 Vol.LXXXIII.II.234

[11] Qorti Civili, Prim'Awla deciza 27 ta' Novembru 1985; *Vol.XXXVI.II.394; XLII.II.1135; XLIX.II.993 u sentenzi hemm citati).*

“is-sostanzjali u l-accidentali” tal-kuntratt. F’ ***Paul Galdwish vs Christef Company Limited*** et. deciza fid-19 t’ Ottubru 2003 ukoll inghad illi:

> *Jekk is-sensal ikun ikkoncilja l-partijiet dwar is-sostanzjali u accidentali ta’ l-operazzjoni , b’ mod li n-negozju guridiku jigi konkjuz, allura, jekk ix-xoghol tieghu ma jkunx koronat bl-esekuzzjoni effettiva ghal xi raguni, li ma tkunx it-tort jew il-fatt tieghu, hu ghandu dejjem dritt ghall-hlas; izda mhux ghas-senserija piena, imma ghal kumpens in bazi ghal mandat jew lokazzjoni d’ opera fissabbli diskrezzjonalment mill-Qorti.*

37. Fejn imbaghad ma ssehx il-vera u proprja senserija it-temperament tal-kumpens, introdott fil-gurisprudenza lokali, biex isehh jrid jippresupponi inkarigu espress jew tacitu, u xi xoghol u **mhux li bniedem semplicement jaghti informazzjoni bla ma jaghmel xejn aktar**, cioe’ bla ma jadopera ruhu bl-ebda mod iehor. Gie ritenut mill-Qorti tal-Appell fil-kawza fl-ismijiet: **Pierre Galea et. vs Seaborg Company Limited**[12] :

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

[12] Rikors Guramentat Nru. 734/16MH,deciza fl-20 ta’ Gunju 2024

B'żieda ma' dan, u bħal kull każ ieħor dwar il-ħlas ta' serviġi, il-Qorti għandha wkoll tgħarbel iċ-ċirkostanzi kollha li fihom ikunu ngħataw dawk is-servizzi, biex minnhom tipprova tislet x'kienet tassew il-fehma kemm ta' min ikun ipprovda s-servizz, kif ukoll ta' min lilu jkunu ngħataw dawk is-servizzi (ara f'dan is-sens Victoria Scerri et v. Joseph Aquilina nomine mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fl-4 ta' Marzu, 2010). Huwa wkoll mifhum li biex wieħed jasal biex jara jekk persuna kellhiex il-fehma li tħallas jew l-istennija li titħallas, ***għandu jitqies il-waqt meta jkunu ngħataw tali servizzi, għaliex iċ-ċirkostanzi li jseħħu wara ma jservux biex joħolqu b'lura dritt ta' fehma li ma kinitx ir-rieda tal-partijiet li joħolqu*** *(ara Henry Saliba v. Denise Caruana mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fis-6 ta' April, 2006).*

38. Ir-rikorrenti **Pauline Debono** f'din il-kawza qeghda titlob senserija jew hlas ta' kumpens ghal servigi ta' intermedjarja a bazi tal-fatt (paragrafu 2 tar-rikors guramentat a fol. 1 tal-process) illi hija "*kienet strumentali sabiex dan il-bejgh sar"* u dan billi tippremetti illi hija*:*
    i. Laqqghet lir-rapprezentanti tal-intimati; u
    ii. Bl-intervent u bil-presenza taghha wasslet lill-partijiet ghall-ftehim dwar il-prezz ta' €1,300,000;

39. F'paragrafu 3 tar-rikors guramentat taghha **Pauline Debono** imbaghad tippremetti wkoll illi kien sar ftehim mal-intimati illi l-ammont tas-senserija kellha tinhadem mhux fuq il-prezz miftiehem ta' €1,300,000 izda fuq il-prezz ta' €1,400,000 ossija l-prezz li haddiehor[13] kien qieghed joffri.

[13] Certu Paul Falzon li jissemma fix-xhieda taghha

40. Fl-ewwel lok, din il-Qorti tosserva mill-premessi tar-rikors guramentat illi ghalkemm Pauline Debono qeghda tippremetti illi hija setghet laqqghet lill-intimati vendituri u kompraturi tal-fond in kwistjoni hija ma kienetx prezenti meta l-intimati "kkonkludew il-ftehim" ghaliex hija stess tiddikjara illi danakollu sehh "minn wara dahrha.[14]" In oltre, fil-kuntratt ppubblikat minn Nutar Keith Ryan Calleja fis-sbatax (17) ta' Marzu 2020 (anness mar-rikors guramentat **Dok. A** a fol. 6 *et. seq*. tal-process) f'paragrafu tmienja (8) gie ddikjarat illi "senserija ma hemmx."

41. **Pauline Debono** fl-affidavit taghha (a fol. 183 *et. seq* tal-process) u kif ukoll in kontro-ezami tixhed illi hija kienet giet inkarigata mill-intimati Charles Mifsud u ommu Filippa Mifsud (a fol. 73) u tghid illi ghal habta ta' Settembru jew Ottubru 2018 hija kienet **iltaqghet b'kumbinazzjoni mal-intimat Charles Mifsud** fil-pjazza ta' Haz-Zebbug u dan kien waqqafha ghax kien jaf li hija kienet sensara u tghid illi "*talabni biex immur nara razzett bl-art li kellu mieghu li l-familja tieghu kellha fi Triq is-Sewda fil-limiti ta' Haz-Zebbug.*" Ir-rikorrenti tixhed illi s-Sibt ta' wara hija kienet marret fuq il-post in kwistjoni fejn dakinhar l-intimata Filippa Mifsud kienet tatha xi dokumenti inkluz aerial photo **Dok. D** (a fol. 190 tal-process) u tghid illi dan gie ffirmat fuq wara mill-intimata Filippa Mifsud stess, liema allegazzjoni giet michuda mill-imsemmija Filippa Mifsud li tghid illi hija dakinhar ma kienetx kellmitha izda kemm sellmitilha biss. L-intimata Filippa Mifsud ezebit diversi dokumenti flimkien mal-affidavit taghha (li jinsab a fol. 315 *et. seq.* tal-process) sabiex tikkorabora l-verzjoni taghha illi hija qatt ma ffirmat tali ritratt u li sahansitra hija tiffirma b'mod differenti.

42. **Pauline Debono** tixhed illi hija kienet bdiet tahdem sabiex tibda tressaq lil xerrejja prospettivi izda kienet qeghda ssib diffikolta ghaliex "*kien f'ambjent ta' trab minhabba l-impjant tal-familja ta Maskar*" [15]. <u>Pauline Debono ssemmi wkoll illi hija kienet resqet lil certu Paul Falzon u kienet laqqghatu mal-intimati Charles Mifsud u Filippa Mifsud li kien offra</u>

---

[14] Paragrafu 4 tar-rikors guramentat
[15] Paragrafu 4 tal-affidavit tar-rikorrenti a fol. 184 tal-process

€1,400,000 pero’ dan il-bejgh baqa’ ma sehhx. Dan il-fatt gie kkonfermat mill-intimat **Charles Mifsud** meta xehed in kontro-ezami waqt is-seduta tat-tmienja (28) ta’ Frar 2023[16]

Din gabet lil Paul Falzon, ma taniex il-prezz li ridt jiena. Li kieku Paul Falzon tani prezz li ridt jiena, kont inbieghu u tiehu tas-senserija.

43. L-intimat **Charles Mifsud** (hekk kif ikkonfermaw ommu u hutu l-ohra intimati) dejjem cahad illi Pauline Debono kienet agixxiet ta’ sensara fin-negozjati tal-bejgh bejn l-intimati Agius et. u Mifsud et.

44. **Pauline Debono** ssemmi wkoll illi waqt dik il-laqgha l-intimata Filippa Mifsud kienet semmiet illi l-familja taghha u l-intimati Agius kienu miggieldin peress illi kien hemm konvenju fil-passat ghall-bejgh tal-istess fond in kwistjoni illi kien sfaxxa minhabba xi permessi. Din l-allegazzjoni giet michuda mill-intimati kollha inkluz l-imsemmija **Filippa Mifsud** illi fl-affidavit taghha[17] tixhed:

tazzarda tghid li jiena ghidtilha li ma rridx nbiegh lil ta’ Maksar ghaliex konnha ilna hames snin miggieldin, minn meta waqa l-konvenju ma ta’ Maksar, fix-xhieda li tat quddiem il-Qorti fis-17 ta’ Ottubru 2023. Nghid li dan ukoll ma huwiex minnu.

45. Sussegwentement ir-rikorrenti tghid ukoll illi **kienet iltaqghet mal-intimat Thomas Agius b’kumbinazzjoni** gewwa l-hanut maghruf bhala “Cikka Bar” f’Haz-Zebbug u li kien sar diskors fil-presenza ta’ Paul Falzon, fir-rigward tal-art in kwistjoni u huwa kien qal lil Pawlu Falzon “biex ma jidhollux fl-ghalqa.” L-intimat Thomas Agius in kontro-ezami waqt is-seduta tal-erbgha u ghoxrin (24) ta’ Mejju 2024 filwaqt illi jikkonferma illi dakinhar kien hemm l-imsemmi Pawlu Falzon jghid illi

[16] A fol 256 tal-process
[17] A fol. 315 tal-process

diskors fuq l-art in kwistjoni ma kienx sar. Thomas Agius fl-affidavit tieghu jixhed ukoll illi[18]:

Dwar dak li qed tghid fix-xhieda taghha, Pauline Debono, cioe' li ltaqghet mieghi f'Cikka Bar, Haz-Zebbug, nghid li ghalkemm huwa minnu li iltaqghet mieghi, jiena qatt ma ddiskutejt maghha dwar din l-art jew dwar xi negozju iehor u nghid ukoll li ltaqghet mieghi mhux bi ftehim izda b'kumbinazzjoni.

46. Din il-Qorti tosserva illi ghalkemm ir-rikorrenti Pauline Debono ssemmi diversi drabi kemm fl-affidavits taghha u kif ukoll in kontro-ezami lill-imsemmi Paul sive Pawlu Falzon hija ghazlet illi ma tipproduciehx bhala xhud sabiex jissostanzja l-verzjoni tal-fatti moghtija minnha f'dawn il-proceduri ghalkemm nizzlitu fil-lista tax-xhieda.

47. **Okkazjoni ohra** illi ssemmi Pauline Debono fejn hija tghid illi kienet tkellmet mal-intimati Mario Agius u Martin Agius kien ukoll bla hsieb **waqt riceviment** tal-*Malta Developers Association* (affidavit taghha a fol.185 tal-process). Hija tghid illi dakinhar

Ergajna tkellimna fuq il-prezz u huma offrew miljun u tlett mitt elf Ewro. Ghidtilhom li nerga' nkellimhom u nlaqqaghhom mal-bejjieha."

Mario Agius jichad illi huwa kellimha fuq in-negozjati in kwistjoni ghalkemm jikkonferma illi huwa kien f'dan l-imsemmi riceviment ma' huh Martin Agius.[19]

48. Ir-rikorrenti **Pauline Debono** fl-ghaxar (10) paragrafu tal-imsemmi affidavit[20] imbaghad issemmi laqgha li saret fuq is-sit in kwistjoni u li ghaliha kienu prezenti hi, Charles Mifsud u Mario Agius u f'din il-laqgha

[18] Paragrafu 7 tal-affidavit tieghu a fol. 341 tal-process
[19] Paragrafu 10 tal-affidavit ta' Mario Agius li jinsab a fol.338 tal-process
[20] A fol. 186 tal-process

gie miftiehem il-prezz ta' miljun u tlett mitt elf Ewro (€1,300,000) – hija tibqa' ma ssemmiex data ta' din il-laqgha u lanqas dettalji tan-negozjati hlief dwar il-prezz u s-senserija dovuta lilha "talli wassalthom."

49. Minn naha l-ohra, l-intimat **Mario Agius jichad illi Pauline Debono qatt kienet prezenti waqt xi laqgha** li saret bejnu u bejn Charles Mifsud u jghid illi l-uniku darba li kien kellmu lill-intimat Charles Mifsud dwar ix-xiri tal-proprjeta' in kwistjoni kien fid-disgha u ghoxrin (29) t'Ottubru 2019 u kien ltaqa' mieghu fil-pjazza ta' Haz-Zebbug fejn jarma l-van tieghu tal-haxix.[21] Huwa jixhed f'paragrafi 8 u 9 tal-affidavit tieghu illi:

> *Lil Pauline Debono nafha minhabba li beghejtilha l-art fejn tghix fi triq Luigi Fontana, Zebbug waqqajtilhom il-post fejn kienu jghixu biex jergghu jibnu mill-gdid. Mil-bqija qatt ma' kelli x'naqsam ma' Pauline Debono*. *Illi hija totalment gidba li gejja tghid li lili u lil Charles laqghetna fuq il-post kif qalet fl-affidavit. Jiena biss biss lil Charles qatt ma nnegozjajt mieghu hlief meta kellimtu fil-pjazza ta' Haz-Zebbug kif semmejt. Qabel u mill-bqija dejjem tkellimt ma' Pina Mifsud*.

50. Hekk kif gie deciz fis-sentenza preliminari moghtija minn din il-Qorti fit-tlieta u ghoxrin (23) ta' Gunju 2022 (a fol. 168 *et. seq.* tal-process) ghalkemm Pauline Debono tixhed diversi drabi, anke in kontro-ezami[22], illi kienu avvicinawha Charles Mifsud u ommu Filippa Mifsud sabiex tagixxi ta' sensara u mhux l-intimati Mario Agius et.[23] Pauline Debono interpellat, b'ittra ufficjali ghall-hlas tas-senserija qabel l-intavolar ta' dawn il-proceduri lill-intimati Mario Aguis et. biss u mhux lill-intimati Mario Mifsud et. ghalkemm hija tiddikjara fir-rikors promotur (paragrafu 3 – a

---

[21] Affidavit ta' Mario Agius li jinsab a fol. 337 et. seq. tal-process li gie pprezentat fit-28 ta' Novembru 2023
[22] Traskrizzjoni tax-xhieda ta' Pauline Debono a fol. 71 et. seq tal-process
[23] Traskrizzjoni kontro-ezami ta' Pauline Debono a fol 351 tal-process Domanda: "Is-Sinjuri Mifsud qatt ma nkarigawk biex issibilhom xi proprjeta' biex jixtruha iva jew le? Risposta: Ma nkarigawnix…"

fol 2 tal-process) u fix-xhieda taghha moghtija fis-seduta tas-sitta u ghoxrin (26) t'April 2022)[24] illi:

ftehmna li nithallas bil-1% tas-sensara l-antika u ftehmna li ha jhallsuni fuq l-1.4 u qaluli ha mmorru ghal konvenju u ma nfurmawnix ghall-konvenju.

51. Jirrizulta mill-atti illi mhuwiex ikkontestat illi l-intimati kienu ilhom f'negozjati ghax-xiri/bejgh ta' din l-art in kwistjoni ghal bosta snin sa mis-sena 2006 meta huma kienu ffirmaw l-ewwel konvenju. [25] L-intimati Agius u Mifsud kienu diga' ffirmaw konvenju fil-25 ta' Awwissu 2006 quddiem in-Nutar Marco Farrugia (li jinsab a fol. 343 tal-process) liema ftehim kien sfaxxa minhabba kwistjoni ta' permessi.

52. Mhuwiex ikkontestat lanqas illi l-intimati Agius et. u Mifsud et. kienu ilhom jafu lil xulxien ghal bosta snin peress illi huma girien;

53. Il-punt ta' kontestazzjoni huwa l-fatt illi filwaqt illi Pauline Debono tallega f'dawn il-proceduri illi l-intimati Mifsud u Agius kienu jinsabu miggieldin (wara li ma kienx gie konkluz il-kuntratt ta' bejgh minhabba l-permessi mehtiega) u ghalhekk issostni illi kien bil-hidma u intervent taghha illi hija rnexxielha terga' tressaqhom ghal ftehim – mill-banda l-ohra l-intimati Mifsud et. u Agius et. kollha cahdu illi huma kienu miggieldin anzi ghall-kuntrarju dejjem sostnew illi huma kellhom relazzjoni tajba ta' hbiberija u rispett.

54. L-intimata **Jacqueline Mifsud** fl-affidavit taghha[26] tghid:

Lanqas huwa minnu, kif qeghda tghid Pauline, li l-familja taghna kienet miggielda mal-familja ta' Maksar, 'l ghaliex

[24] A fol. 72 tal-process
[25] Dok. MA 6 a fol. 344 - 345 tal-process
[26] A fol. 313 tal-process, paragrafu 9

ir-raguni ghaliex ma konniex wasalna ghal bejgh tar-razzett snin qabel, kien minhabba nuqqas ta' permessi.

Mario Agius fl-affidavit tieghu jixhed illi[27]:

Il-familja Mifsud kienet toqghod fuq din l-istess art, li tigi bejn l-artijiet tal-kumpanija taghna u li fuqhom ghandna l-impant taghna. Kif qedt, huma kienu girien, dejjem hadna hsieb xulxien u lilhom dejjem ghenihom kif stajna, u nista' nghid li huma dejjem ikkoperaw maghna. Wiehed mit-tfal ta' Pina, Chalres Mifsud kien anke jahdem mal-kumpanija taghna ghal ftit zmien meta kien joqghod ma' ommu Pina magenb l-impjant.

55. Pauline Debono in sostenn tal-verzjoni taghha tipprezenta wkoll telefonati[28] li saru minnha lill-Martin Agius. Dwar dan **Martin Agius** xehed illi kwalunkwe komunikazzjoni li kellu mar-rikorrenti ma kienetx dwar in-negozjati ghax-xiri tal-proprjeta' in kwistjoni izda minhabba xoghol ta' dranagg illi hija kienet inkarigatu jaghmel fil-proprjeta' taghha u tal-exs ragel taghha. [29]

Jiena spiccajt incemplilha kemm il-darba u hafna drabi sabiex thallasni tal-moghdija tad-drenagg u din kienet il-komunikazzjoni li kelli maghha.

Pauline Debono in fatti tipprezenta kopja ta' cekk mahrug minnha datat it-tnax (12) t'Ottubru 2019 lil Martin Agius **Dok. N1** u **Dok. N2** [30] li jindika li Martin Agius kien ghamel xi xogholijiet ta' dranagg fil-fond proprjeta' taghha.

[27] Affidavit a fol. 337 tal-process, paragrafu 3
[28] A fol 198 et. seq tal-process
[29] Affidavit a fol. 339 tal-process, paragrafu 5
[30] A fol. 202 – 203 tal-process

Din il-Qorti tosserva illi Pauline Debono, fix-xhieda taghha tikkontradixxi lilha nnifisha ghaliex filwaqt illi fl-affidavit taghha hija tallega illi Martin Agius kien naqqsilha mill-kont "*peress illi jiena bhala sensara, kont qed nippreferi li nressaq lilhom minflok lil Paul Falzon ghall-konvenju, huwa tani skont ta' Euro 800"*[31] sussegwentement meta xehdet in kontro-ezami[32] hija tikkonferma dak li xehed Martin Agius fl-affidavit tieghu u cjoe' illi ma kien hemm l-ebda skont izda saret sistema tad-dranagg wahda li kienet ukoll accessibbli ghall-ex ragel taghha (li kien jirresjedi fl-istess binja)

> *Jiena ridtu in-naha tieghi fuq din in-naha, biex nuzah jiena wahdi id-drenagg, imma hu qaghad jikkummidja mar-ragel fuq il-bankina u ghamluh fin-nofs. Jiena ghidtlu mela allura jiena trid tnaqqasli l-prezz*. [33]

56. Hu evidenti li din il-Qorti hija rinfaċċjata b'konflitt fil-verżjonijiet tar-rikorrenti Pauline Debono fuq naħa l-waħda u tal-intimati Agius u Mifsud fuq in-naħa l-oħra. In materja ta' kunflitt fil-verzjonijiet, il-Qorti taghmel referenza ghal dak li gie ritenut fil-kawza fl-ismijiet **Maria Xuereb et vs Clement Gauci et**[34]:-

> *Huwa pacifiku f'materja ta' konflitt ta' versjonijiet illi l-Qorti kellha tkun gwidata minn zewg principji fl-evalwazzjoni tal-provi quddiemha: 1. Li taghraf tislet minn dawn il-provi korroborazzjoni li tista' tikkonforta xi wahda miz-zewg verzjonijiet bhala li tkun aktar kredibbli u attendibbli minn ohra; u*
> *2. Fin-nuqqas, li tigi applikata l-massima "actore non probante reus absolvitur.*

[31] Affidavit a fol. 186 tal-process, paragrafu 11
[32] A fol. 350 et. seq 1 tal-process seduta 25 ta' Jannar 2024
[33] A fol. 362 tal-process
[34] Qorti tal-Appell, Sede Inferjuri, deciza fl-24 ta' Marzu 2004

Fi kliem iehor il-Qorti ghandha tezamina jekk xi wahda miz-zewg verzjonijiet, fid-dawl tas-soliti kriterji tal-kredibilita` u specjalment dawk tal-konsistenza u verosimiljanza, ghandhiex teskludi lill-ohra, anke fuq il-bilanc tal-probabilitajiet u tal-preponderanza tal-provi, ghax dawn, f'kawzi civili, huma generalment sufficjenti ghall-konvinciment tal-gudikant.

57. Fis-sentenza **George Bugeja vs Joseph Meilak** ukoll inghad illi[35]:-

Fil-kamp civili ghal dak li hu apprezzament tal-provi, il-kriterju ma huwiex dak jekk il-gudikant assolutament jemminx l-ispjegazzjonijet forniti lilu, imma jekk dawn l-istess spjegazzjonijiet humiex, fic-cirkostanzi zvarjati tal-hajja, verosimili. Dan fuq il-bilanc tal-probabilitajiet, sostrat baziku ta' azzjoni civili, in kwantu huma dawn, flimkien mal-proponderanza tal-provi, generalment bastanti ghall-konvinciment. Ghax kif inhu pacifikament akkolt, ic-certezza morali hi ndotta mill-preponderanza tal-probabilitajiet. Dan ghad-differenza ta' dak li japplika fil-kamp kriminali fejn il-htija trid tirrizulta minghajr ma thalli dubju ragjonevoi. Kif kompla jinghad fl-imsemmija kawza "Farrugia vs Farrugia", "mhux kwalunkwe tip ta' konflitt ghandu jhalli lill-Qorti f'dak l-istat ta' perplessita' li minhabba fih ma tkunx tista' tiddeciedi b'kuxjenza kwieta u jkollha taqa' fuq ir-regola ta' in dubio pro reo."

58. Din il-Qorti hija tal-fehma illi mill-provi prodotti ghalkemm jirrizulta b'mod car illi r-rikorrenti verament kienet resqet lil terza persuna, ossija Paul sive Pawlu Falzon, fuq inkarigu moghti lilha mill-intimat Charles Mifsud,

[35] Prim'Awla, deciza 30 t'Ottubru 2003

li kien interessat fix-xiri tal-proprjeta' in kwistjoni hija ma rnexxielix tipprova illi hija laqqghet u li bl-intervent taghha hija wasslet lill-partijiet intimati sabiex jikkonkludi l-ftehim. Ghal kuntrarju mill-provi prodotti rrizulta illi l-intimati Mifsud u Agius kienu ilhom f'negozjati ghal zmien twil, kienu girien u certament illi ma kellhomx ghalfejn jigu introdotti mir-rikorrenti Pauline Debono. Anke jekk ghas-sahha tal-argument Pauline Debono bl-intervent taghha (*billi ressqet lil Paul Falzon li kien kompetitur tal-intimati Agius u laqqaghtu ma' Charles Mifsud*) regghu bdew in-negozjati bejn l-intimati dan m'ghandux jwassal ghal dritt ta' senserija jew kumpens.

In oltre jirrizulta illi s-semplice fatt illi Pauline Debono ipprezentat ritratti tas-sit u permessi, *facebook posts* u telefonati, laqghat b'kumbinazzjoni f'postijiet pubblici m'ghandhomx jwasslu lil din l-Qorti tikkonvinci ruhha illi s-senserija hija misthoqqa.

L-elementi imsemmija fil-gurisprudenza hawn fuq citati dwar l-elementi tas-senserija ma gewx sodisfatti u ghalhekk **it-talbiet attrici qeghdin jigu michuda.**

Decide

Għal dawn il-motivi, il-Qorti taqta' u tiddeċiedi billi:

1. **Tilqa' l-ewwel eccezzjoni** tal-intimati Mario Agius et. u tiddikjara illi l-intimati Mario Agius, Martin Agius, Peter Paul Agius u Thomas Agius f'isimhom personali mhumiex il-legittimi kontraditturi u ghalhekk tilliberahom mill-osservanza tal-gudizzju;

2. **Tilqa' t-tieni, it-tielet u r-raba' eccezzjoni** tal-intimati Mario Agius et. u Mario Mifsud et. u tiddikjara illi l-ebda hlas ta' senserija jew kumpens m'huwa dovut lir-rikorrenti u dan ghar-ragunijiet moghtija f'din is-sentenza;

Tordna illi l-ispejjeż ta' din il-kawża jitħallsu fl-intier taghhom mir-rikorrenti inkluz dawk tal-ittra ufficjali numru 4037/2021 pprezentata mill-intimati Agius datata l-24 ta' Settembru 2021.

Moqrija.

Onor Imħallef Dr Audrey Demicoli LL.D.

Geraldine Rickard
Deputat Reġistratur