Qorti Ċivili
Prim'Awla

Imħallef
Onor. Robert G. Mangion

Seduta tal-24 ta' Frar 2022

Kawża Numru: 10

Rik. Ġur. 530/2008 RGM

Mega Developments Limited (C38691) u
Raymond u Anna konjuġi Montebello

vs.

Miriam Mercieca

Il-Qorti

Rat ir-**rikors ġuramentat ta' Mega Developments Limited u Raymond u Anna konjuġi Montebello** ippreżentat fis-26 ta' Mejju, 2008 li permezz tiegħu ippremettew u talbu is-segwenti:

1. ILLI r-rikorrenti Mega Developments Limited u Raymond u Anna konjugi Montebello dahlu f'konvenju redatt fl-ufficcju tan-Nutar Dr. C. Vella Zarb datat 29 ta' Settembru, 2007 fejn ir-rikorrenti obbligaw ruhhom li jbieghu, icedu, jassenjaw u jittrasferixxu lill-intimata li obbligat ruhha li tixtri u takkwista il-penthouse internament numerat 9, formanti parti minn blokk appartamenti bla numru jismu Port

Vale Apartments b'entratura fi Triq il-Granmastri, Marsaskala u jinsab sovrastanti kumpless ta' hwienet semi basement u garaxxaijiet u spazji ta' parkegg sottostanti, mibnija flok ir-Red Lobster Restaurant, konfinanti tramuntana ma' Triq il-Qaliet il-Lvant ma' Triq il-Granmastri u punent ma' propjeta' ta' Toni Pace, indikat bir-roza fuq pjanta dokument ittra A annessa ma' l-istess konvenju. Kopja vera ta' l-istess konvenju annessa dokument MD 1. Il-partijiet dahlu fi skrittura ohra fejn geddu l-istess konvenju sad-data tat-30 ta' April, 2008 (Kopja vera annessa dokument MD 2). Il-prezz, it-termini u kondizzjonijiet l-ohra, il-modalitajiet tal-pagament jirrizultaw mill-iskritturi msemmija;

2. ILLI ghalkemm l-intimata giet debitament interpellata permezz ta' ittra ufficcjali datata 28 ta' April, 2008 (kopja annessa dokument MD 3) sabiex tersaq ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt pubbliku relattiv ai termini tal-ligi u fiz-zmien stipulat l-intimata naqset milli tersaq ghall-istess minghajr ebda raguni valida fil-ligi u ghalhekk kellha ssir din il-kawza;

3. ILLI l-esponenti ghandhom interess li jaghtu esekuzzjoni ghal dan il-konvenju u fin-nuqqas u sussidjarament jirreklamaw id-danni u dan stante li ma tezisti l-ebda raguni valida fil-ligi ghalfejn l-intimata ma kellhiex tersaq ghall-kuntratt finali u ghalhekk hija in *mala* fide kif ser jirrizulta fil-mori tal-kawza u ghaldaqstant f'kaz li ma jsirx il-kuntratt finali l-intimata ghandha twiegeb ghad-danni;

4. ILLI l-esponenti wkoll fin-nuqqas li ma ssehhx l-esekuzzjoni tal-konvenju u f'dak il-kaz biss, sussidjarament u minghajr pregudizzju ghad-danni sofferti, jirreklamaw id-dritt li jzommu a favur taghhom is-somma ta' hamest' elef Lira Maltin (Lm5,000) ekwivalenti ghal hdax-il elf, sitt mija u sitta u erbghin Ewro u seba' u tmenin Ewro centezmi (€11,646.87) liema somma thallset mill-intimata lir-rikorrenti fuq l-att tal-konvenju akkont tal-prezz li izda tinitlef affavur il-vendituri cioe' r-rikorrenti kemm il-darba l-kumpratrici cioe' l-intimata ma tersaqx ghall-att finali ghal ebda raguni valida skond il-ligi u dan ai termini ta' l-artikolu wiehed (1) tal-konvenju msemmi;

GHALDAQSTANT L-ESPONENTI jitolbu bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti li joghgobha:

1. tikkundanna lill-intimata Miriam Mercieca, sabiex tersaq u taddivjeni ghall-pubblikazzjoni ta' l-att Notarili fejn hija tixtri u takkwista il-penthouse internament numerat 9, formanti parti minn blokk appartamenti bla numru jismu Port Vale Apartments b'entratura fi Triq il-Granmastri, Marsaskala u jinsab sovrastanti kumpless ta' hwienet semi basement u garaxxijiet u spazji ta' parkegg sottostanti, mibnija flok ir-Red Lobster Restaurant, konfinanti tramuntana ma' Triq il-Qaliet, il-Lvant ma' Triq il-Granmastri u punent ma' proprjeta' ta' Toni Pace, indikat bir-roza fuq pjanta dokument ittra A annessa ma' l-istess konvenju, kif ahjar deskritt u fit-termini ta' u versu l-prezz u l-pattijiet u kondizzjonijiet indikati fil-konvenju u skrittura msemmija;

2. tiffissa lok, jum u hin ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt;

3. tinnomina Nutar Pubbliku sabiex jippublika l-Att opportun;

4. tahtar Kuraturi sabiex jirraprezentaw l-intimata fl-eventwalita' tal-kontumacja taghha fuq l-Att;

5. sussidjarjament u minghajr pregudizzju ghat-talba precedenti, f'kaz illi tirrizulta l-impossibilita' li l-intimata tersaq ghall-Att tal-bejgh, tiddikjara u tiddeciedi illi dan in-nuqqas gara minhabba nuqqasijiet u inadempjenza legali u kontrattwali attribwibbli lill-intimata u konsegwentement tiddikjara lill-intimata Miriam Mercieca responsabbli li kkawzat id-danni lir-rikorrenti Mega Developments Limited u Raymond u Anna konjugi Montebello kif ukoll tiddikjara li l-intimata tilfet affavur il-vendituri rikorrenti is-somma ta' hamest elef Liri Maltin (Lm5,000) ekwivalenti ghal hdax-il elf, sitt mija u sitta u erbghin Ewro u seba' u tmenin Ewro centezmi (€11,646.87);

6. tillikwida d-danni hekk ikkawzati;

7. tikkundanna lill- intimata thallas lir-rikorrenti id-danni hekk likwidati.

Bl-ispejjez, bl-imghax u bir-riserva ta' kull dritt u azzjoni fil-Ligi. Bl-intimata ingunta minn issa ghas-subizzjoni.

Rat ir-**risposta ġuramentata ta' Miriam Mercieca** ippreżentata fis-17 ta' Ġunju, 2008 fejn jingħad kif ġej:

1. PRELIMINARJAMENT l-azzjoni attrici hija irrita u nulla. L-atturi huma prekluzi li min-naha wahda jressqu tliet talbiet sabiex isir l-att finali ta' kompravendita, u fl-istess waqt iressqu tliet talbiet alternattivi sabiex jesigu hlas ta' danni minghand l-esponenti. F'dan il-kamp, il-ligi (kif imfissra mill-gurisprudenza tal-Qrati taghna) tesigi ghazla u netta mill-esekutant tal-obbligazzjoni u huwa prekluz milli jressaq talbiet alternattivi jew kontradittorji.

2. FIL-MERTU U BLA PREGUDIZZJU GHALL-PREMESS, l-esponenti tghid li t-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu respinti "in toto" a spejjes tal-atturi.

3. ILLI permezz ta' skrittura privata (konvenju) tad-29 ta' Settembru 2007 (DOK MD1 esebit mill-atturi) l-atturi obbligaw ruhhom li jbieghu u jitrasferixxu a favur tal-esponenti li min-naha taghha obbligat ruhha li tixtri u takkwista l-"penthouse" internament numerata disgha (9) formanti parti minn blokk ta' appartamenti bla numru jismu Port Vale Apartments b'entratura fi Triq il-Granmastri, Marsaskala, sovrastanti kumpless ta' hwienet semi basement u garaxxijiet u spazji ta' parkegg sottostanti, mibnija flok ir-Red Lobster Restaurant, konfinanti mit-tramuntana ma' Triq il-Qaliet, mil-Lvant ma' Triq il-Granmastri, u mill-punent ma' proprjeta` ta' Toni Pace, ghall-prezz u skond il-pattijiet u kondizzjonijiet indikati fl-imsemmija skrittura privata.

4. Illi skond il-klawsola 6 tal-imsemmija skrittura, l-atturi taw garanzija lill-esponenti li l-proprjeta` de quo kienet mibnija skond is-sengha tal-bini u skond il-permessi relattivi approvati.

5. Illi kuntrarjament ghal dak li l-atturi obbligaw ruhhom a tenur tal-imsemmija Klawsola 6, l-esponenti skopriet, ad insaputa taghha, wara li sar il-konvenju, li l-fond de quo ma kienx konformi mal-permessi mahruga mill-Awtorita` tal-Ambjent u

Ippjanar (MEPA) u kellu irregolaritajiet li huma spjegati u indikati fl-anness rapport tal-Perit Mario Cassar tas-26 ta' Marzu, 2008 (DOK ZM1) u konfermati f'rapport sussegwenti tal-istess Perit Mario Cassar tat-8 ta' Mejju 2008 (DOK ZM2).

6. ILLI sabiex l-atturi jirregolaw il-posizzjoni taghhom, il-konvenju tad-29 ta' Settembru 2007 kien imgedded sat-30 ta' April 2008 permezz ta' skrittura privata ohra tal-21 ta' Marzu 2008 (DOK MD2 esebit mill-atturi).

7. ILLI permezz ta' ittra ufficjali taghha tat-22 ta' April 2008 (DOK ZM3) l-esponenti avzat lill-konvenuti li jekk sat-terminu tat-30 ta' April 2008 ma kienux se jirregolarizzaw il-posizzjoni taghhom skond il-Klawsola 6 fuq riferita, allura l-esponenti ma kienitx se taddivjeni ghal-atti finali u kienet se tesigi r-rifuzjoni shiha tas-somma ta' wiehed u disghin elf sebgha mija sebgha u sebghin Ewro tnejn u tletin centezmu (€91,777.32) li hija hallset b'kollox lill-konvenuti. Din is-somma tikkomprendi depozitu ta' hamest elef lira (Lm5000) li l-esponenti kienet hallset lill-atturi mal-konvenju.

8. ILLI ghal din l-ittra ufficjali l-atturi wiegbu b'ittra ufficjali taghhom tat-28 ta' April 2008 (DOK MD3 esebit mill-atturi).

9. ILLI l-atturi baqghu ma kkonformawx ruhhom skond il-permessi approvati mill-MEPA.

10. ILLI ghalhekk l-atturi m'ghandhom ebda jedd javvanzaw it-talbiet taghhom kontra l-esponenti ghaliex l-esponenti ghandha raguni valida fil-ligi sabiex ma tersaqx ghall-att finali tal-bejgh u li tesigi rifuzjoni minghand l-atturi tal-ammonti kollha li hallset lill-atturi.

11. ILLI saz-zmien li saret taf li l-fond de quo ma kienx konformi mal-permessi mahruga mill-MEPA, l-esponenti kienet lahqet ghamlet spejjes fil-fond de quo u nkorriet danni ohra li taghhom hija ghandha dritt tesigi risarciment.

12. ILLI fit-28 ta' Mejju 2008, l-esponenti ghamlet kawza kontra l-atturi fl-ismijiet "Miriam Mercieca vs Mega Developments Limited et" (Rikors Nru. 541/2008/AF)

sabiex dawn jirrifondulha l-flus kollha li hallsithom flimkien mad-danni. Din il-kawza ghadha mhix appuntata ghas-smiegh.

Rat l-atti tal-kawża;

Rat illi fit-28 t'April 2009 ġiet nominata lil Perit Legali Dr. Ramona Frendo u l-Perit Tekniku Robert Musumeci;

Rat wkoll li l-partijiet qablu li l-provi mressqa fil-kawża 541/2008 fl-ismijiet inversi għandhom jgħoddu bħala prova f'din il-kawża u viċi versa;

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-atturi ippreżentata fit-2 ta' Mejju 2014 kif ukoll in-nota ta' sottomissjonijiet tal-konvenuta ppreżentata fit-13 ta' Novembru 2014;

Rat ir-Relazzjoni tal-Perit Tekniku ippreżentata fit-3 ta' Diċembru 2014 kif ukoll ir-Relazzjoni tal-Perit Legali ippreżentat fit-13 ta' Settembru 2016;

Semgħet it-trattazzjoni tal-partijiet;

Rat illi l-kawża tħalliet għal-lum għas-sentenza.

Ikkunsidrat

L-Azzjoni tal-atturi

Fid-29 ta' Settembru 2007 bi skrittura privata fl-atti tan-Nutar Vella Zarb il-konvenuta obbligat ruħha li tixtri u takkwista mingħand l-atturi *penthouse* internament enumerat 9 formanti parti minn blokk t'appartamenti bla numru bl-isem Port Vale Apartments b'entratura fi Triq il-Granmastri Marsaskala. Ġie miftiehem li l-prezz li l-konvenuta għandha tħallas huwa ta' erbgħin elf Liri Maltin (Lm40,000) ekwivalenti għal tlieta u disgħin elf, mija erbgħa u sebgħin ewro u erbgħa u disgħin ċenteżmu (€93,174.94), ġebel u saqaf u li minnhom l-kumpratriċi tat akkont is-somma ta' ħamest elef Liri Maltin (Lm5,000). Il-partijiet daħlu fi skrittura oħra sabiex iġeddu l-istess konvenju

sat-30 t'April 2008. Il-konvenuta ġiet interprellata permezz ta' ittra uffiċċjali datata 28 t'April 2008 sabiex tersaq għal pubblikazzjoni tal-kuntratt pubbliku ai termini talliġi u fiż-żmien stipulat iżda l-konvenuta naqset milli tersaq għall-istess.

L-atturi jsostnu li l-konvenuta naqset milli tersaq għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt mingħajr raġuni valida. Jgħidu li huma għandhom interess li jagħtu eżekuzzjoni għal dak il-konvenju u sussidjarjament jirreklamaw id-danni kif ukoll jirreklamaw id-dritt li jżommu a favur tagħhom is-somma ta' ħamest elef Liri Maltin (Lm5,000) ekwivalenti għal ħdax-il elf sitt mija sitta u erbgħin ewro u sebgħa u tmenin ċenteżmu (€11,646.87) liema somma tħallset mill-konvenuta fuq l-att tal-konvenju akkont talprezz.

Il-konvenuta min-naħa tagħha, apparti li ssollevat l-eċċezzjoni preliminari li l-azzjoni hija irrita u nulla peress li l-atturi talbu li jsir l-att finali u fl-istess nifs talbu ħlas ta' danni, fil-mertu l-konvenuta tinsisti li t-talbiet huma infondati fil-fatt u fid-dritt. Il-konvenuta tispjega li fuq il-konvenju ingħatat il-garanzija "li l-proprjetà tinsab mibnija skond is-sengha tal-bini u skond il-permessi relattivi approvati u kontribuzzjonijiet tat-triq drenagg asfaltar u kull kontribuzzjoni ohra huma mhallsa." Irriżultalha iżda li l-fond ma kienx konformi mal-permessi maħruġa mill-Awtorità tal-Ippjanar (ġia l-Awtorità tal-Ambjent u Ippjanar (MEPA)) u kellu numru ta' irregolaritajiet. Kien għalhekk li hija ippermetiet li jiġi mġedded il-konvenju sabiex l-atturi jirregolarizzaw il-pożizzjoni tagħhom skont dak li kien lilha garantit. Il-konvenuta eċċepiet li hija kienet avżat lill-atturi bis-saħħa ta' ittra tat-22 t'April 2008 li jekk m'humiex sejrin jirregolarizzaw il-pożizzjoni tagħhom hija ser tesiġi r-rifużjoni sħiħa tas-somma ta' wieħed u disgħin elf, seba' mija u sebgħa u sebgħin ewro u tnejn u tletin ċenteżmu (€91,777,32) li hija ħallset b'kollox liema somma tikkomprendi d-depożitu ta' ħdax-il elf sitt mija sitta u erbgħin ewro u sebgħa u tmenin ċenteżmu (€11,646.87). Ġara li l-atturi baqgħu ma kkonformawx irregolarizzawx il-binja sad-data tal-estenzjoni tal-konvenju u kien għalhekk li l-konvenuta irrifjutat li ġġedded il-konvenju.

Ikkunsidrat

Provi

L-atturi bdew billi ppreżentaw affidavit ta' **Carmel sive Charles Ellul**, direttur tal-kumpanija Mega Developments Ltd. Spjega li dan il-proġett huwa bi sħab ma' Raymond u Anna Montebello. Ikkonferma li l-binja in kwistjoni, li llum ġġib l-isem Portvale, hija proprjetà tal-atturi, nofs indiviż kull wieħed. Spjega li fil-bidu ta' Settembru 2007, Miriam Mercieca flimkien mas-sensar Adrian Mallia kienu marru sabiex jaraw il-penthouse. Jgħid li mill-ewwel uriet interess fiha u li kellha ħafna ideat ta' kif kienet ser tirranġa dan il-post. Jgħid li hija kienet talbitu jitkellem mal-*interior designer* tal-kumpanija Mega Turnkey Co. Ltd, kumpanija oħra tax-xhud, u dan sabiex jagħtuha xi ideat u pariri. Hija kienet iltaqgħat mad-*designer* u ġew diskussi diversi possibiltajiet. Jinsisti li meta Mercieca marret tara l-penthouse, dik kienet mibnija skont il-permess oriġinali bin-numru 05171/06 iżda wara li uriet xewqa li tagħmel xi tibdiliet ġie spjegat lilha li kien jeħtieġ permess ta' *minor amendments*. Sa meta ġie iffirmat il-konvenju ċioe 29 ta' Settembru 2007 ma kien għadu sar l-ebda xogħlijiet u għalhekk dak in-nhar tal-konvenju l-*penthouse* kienet mibnija skont il-permess. Jispjega li l-pjanta li ġiet annessa mal-konvenju kienet dik il-pjanat li fuq talba ta' Mercieca inħarġet mid-*designer* u għalhekk hija kienet taf li l-bini ma kienx kif fil-fatt qiegħed fil-pjanta anness mal-konvenju. Jispjega li dak in-nhar li sar il-konvenju, il-fond kien fi stadju ta' ġebel u saqaf u permezz tal-konvenju, Miriam Mercieca obbligat ruħha li tixtri din il-proprjetà għas-somma ta' disgħin elf, mija erbgħa u sebgħin ewro u erbgħa u disgħin ċenteżmu (€93,174.94) u dak inhar stess hija tat akkont is-somma ta' ħamest elef Liri Maltin (Lm5,000). Dak inhar ukoll hija ffirmat kuntratt ta' appalt mal-kumpanija Mega Turnkey Co. Ltd.

Ix-xhud jgħid li huwa jaf li dak in-nhar tal-konvenju huwa iddikjara li l-bini huwa skont il-permessi approvati u li kien mibni skont is-sengħa u l-arti. Jgħid ukoll li huwa jiftakar li Miriam Mercieca kienet talbitu wara li għamlu l-konvenju sabiex tieħu Perit ħalli jiċċertifika li l-post huwa skont il-permess sabiex tkun tista' tikseb self mill-bank. Jiftakar li kienet ħadet lil Perit Duncan Mifsud u wara li ivverifika mal-pjanti approvati, ikkonferma li l-bini kien skont il-permess maħruġ. Jgħid ukoll li safejn jaf hu, l-Perit kien ippreżenta wkoll ċertifikat f'dan is-sens lill-bank.

Xhed illi Mercieca kienet tmur spiss l-uffiċċju tiegħu sabiex tindika x-xogħlijiet li xtaqet li jsiru fil-fond li kienet ser tixtri u kull darba li kienet tmur kienet tmur b'xi

ħaġa ġdida. Kien hawn fejn hija talbithom jagħmlu dawk it-tibdiliet żgħar fl-istruttura. Jgħid li huwa reġa' spjegalha li kien jeħtieġ jintalab permess għal *minor amendments* wara li jsir ix-xogħol u li jekk jimxu mal-*policies* il-permess kellu jinħareġ. Apparti li tat struzzjonijiet sabiex il-kamra indikata tal-banju fil-pjanta oriġinali tiġi l-kċina u l-kamra tal-i*store* tiġi l-kamra tal-banju, hija talbet ukoll li l-aluminju tal-faċċata jinħareġ aktar 'il barra minn fejn fil-fatt tasal il-binja.

Jgħid li huwa jaf li l-kumpanija infurmatha li dik il-bidla fejn jidħol aluminju ma setgħetx tiġi sanzjonata mill-Awtorità tal-Ippjanar iżda hija insistiet. Spjega wkoll li kienet talbet li r-*railing* ta quddiem flok jibqa' għaddej dritt mal-opramorta riedet li jsir aktar 'il barra iżda hawn ukoll ġie spjegat lilha li din ma setgħetx tiġi sanzjonata. Ix-xhud spjega li mal-firma tal-konvenju il-ftehim dejjem kien bejn il-partijiet li malli jsiru t-tibdiliet kollha rikjesti kellha tiġi intavolata applikazzjoni ta' *minor amendments* ħalli ma jkunx hemm il-ħtieġa li jsiru diversi applikazzjonijiet. Is-Sur Ellul spjega li meta wasal sabiex jiskadi l-konvenju, Miriam Mercieca kienet kellmitu sabiex jestendu l-konvenju għaliex kienet qiegħda taħseb li dalwaqt ikollha s-self mill-bank. Spjega wkoll li meta kien qiegħed jissemma l-permess fl-iskrittura tat-tiġdid kien fil-fatt qiegħed jirreferi għal *minor amendments.* Wara li assigura li ma kien ser jsir l-ebda tibdil ieħor, saret l-applikazzjoni għal *minor amendments* fid-9 ta' Mejju 2008 u ġiet approvata fl-24 ta' Ġunju 2008. Jikkonferma li wara li saret l-estensjoni Mercieca baqgħet tagħmel l-ordnijiet tagħha tant li twaħħal il-madum li xtaqet hi, sar il-kisi, ġie mgħoddi d-dawl u l-ilma, saru l-preparamenti għall-arja kundizzjonata kif ukoll l-komunikazzjoni għalihom. Ix-xhud qal li wara li saret l-estensjoni Mercieca bdiet tqajjem diversi lmenti fosthom li l-bejt tal-*penthouse* ma kienx jiflaħ għat-tankijiet kollha u wara li ġabet lil Perit Mario Cassar, ġew imċaqalqa t-tankijiet. Ix-xhud jgħid li huwa jaf li Adrian Mizzi, maniġer tal-kumpanija Mega Turnkey Co. Ltd kien ċempel lil Miriam Mercieca sabiex jinformaha tagħmel arranġamenti ħalli tinġieb il-kamra tal-banju li kienet għażlet hi ħalli titwaħħal u kien f'din it-telefonata li l-konvenuta kienet informat lil Mizzi li ser twaqqaf kollox u li kienet sejra tikkuntatjahom.

Ġara iżda li minflok bagħtitilhom ittra fejn interpellathom sabiex jirregolaw u jottemporaw ruħhom mal-pjanta tal-Awtorità tal-Ippjanar. Ix-xhud jinsisti li m'hemm l-ebda irregolarità fil-binja jew struttura u m'hemm xejn li jistgħu jagħmlu għaliex kollox huwa kopert bil-permess. Wara li rċieva l-ittra, ċempel hu lil Mercieca fejn

qalilha li kellha żball u li jekk kellha xi diffikultà biex tixtri setgħu jitkellmu iżda hi assiguratu li għadha interessata li tixtri l-*penthouse*. Minħabba dan kollu jgħid li huma kienu kostretti li jressqu din il-kawża sabiex Mercieca tersaq għall-kuntratt.

Raymond Montebello b'affidavit ikkonferma dak li ingħad minn Charles Ellul.

Il-**Perit Joseph Grech** fl-affidavit tiegħu spjega li huwa kien il-Perit involut fil-proġett u bini bl-isem Portvale inkluż il-bini tal-*penthouse*. Jinsisti li l-pjanta esibita u ppreżentata l-Awtorità tal-Ippjanar hija l-pjanta kif inbniet il-binja u jiddikjara wkoll li din l-istess binja nbniet preċiżament skont il-permess. Ikkonferma wkoll li sal-ġurnata tal-konvenju il-*penthouse* kienet fl-istat oriġinali tagħha. Jgħid li huwa jaf li wara li ġie ffirmat il-konvenju, Ellul kien talbu jagħmel xi tibdiliet fil-pjanta tal-*penthouse*, liema tibdiliet kien jikkonsistu fil-kamra oriġinarjament indikata bħala kamra tal-banju tiġi konvertita fi kċina u minflok l-i*store room* tiġi kamra tal-banju. Jgħid li dawn kienu tibdiliet li setgħu isiru b'sempliċi applikazzjoni għal *minor amendments* dejjem jekk jiġu segwiti l-*policies*. Jikkonferma li dawn it-tibdiliet ġew approvati fl-24 ta' Ġunju 2008. Jikkonkludi l-affidavit tiegħu billi jgħid li ma teżisti l-ebda irregolarità fil-bini u struttura tal-*penthouse* u għalhekk m'hemm xejn li jista' jagħmel aktar bħala Perit.

Xehed permezz t'affidavit **Adrian Mizzi**, *turnkey supervisor*, mas-soċjetà Mega Turnkey Co. Ltd. Jikkonferma li huwa ġie mqabbad minn Miriam Mercieca sabiex jieħu ħsieb ix-xogħlijiet tal-*finishes* tal-*penthouse*. Jikkonferma li Mercieca ppreżentatlu pjanta sabiex huwa jimxi fuqha, liema pjanta kien fiha xi tibdiliet minn kif kienet mibnija l-*penthouse* dak iż-żmien. Jikkonferma li kien sar bdil ta' funzjonijiet ta' żewġt ikmamar. Wara li għamel konsultazzjoni ma' Charles Ellul, l-istess infurmah li l-perit kien ser japplika għal *minor amendments* u liema fil-fatt eventwalment ġew approvati t-tibdiliet. Jgħid li Miriam Mercieca tagħtu l-ispeċifikazzjonijiet tagħha għal *finishes*, tant li kienet ordnat il-madum kif xtaqet u ġie imwaħħal kif xtaqet, sar il-kisi, ġie mgħoddi d-dawl u l-ilma, saru l-preparamenti għall-arja kundizzjonata u l-kommunikazzjoni għalihom, sar xogħol ta' *plumbing* u elettriku, kisi bil-ġibs, madum ġewwa u barra, sollijiet tat-twieqi u dan sar kollu kif xtaqet Mercieca. Jiftakar li f'dak iż-żmien kien ċempel lil Mercieca biex jgħidilha

tagħmel arranġamenti għad-*delivery* tal-kamra tal-banju u hemm informatu biex iwaqqaf kollox u biex iħalli kollox kif inhu.

Waqt is-seduta tad-19 ta' Novembru 2009 xehed **Ivor Robinich**, rappreżentat legali tal-Awtorità tal-Ippjanar, fejn ippreżenta kopja tal-permess PA 4741/05 li nħareġ fit-2 ta' Diċembru 2005 u dan wara li sar applikazzjoni minn Raymond Montebello fit-28 ta' Lulju 2005. Jgħid li f'dan il-permess ma kienx hemm *minor amendments*. Jikkonferma wkoll li l-ebda *compliance certificate* ma nħareġ fuq dan il-permess. Fuq mistoqsija tal-Perit Tekniku dwar il-*penthouse*, ix-xhud jgħid illi fil-pjanti kif approvati ma jindikawx illi kien hemm *penthouse* proposta, tant li l-pjanta tindika bejt.

Ivor Robinich kompla jixhed fit-3 ta' Marzu 2010 fejn huwa ppreżenta kopja tal-permess PA 5171/06. Spjega li fil-5 ta' Mejju 2008 daħlet talba sabiex isiru *minor amendments* u dawn ġew approvati fl-24 ta' Ġunju 2008.

Fis-27 ta' Mejju 2010 xehed **Nicholas Vassallo**, *enforcement officer* mal-Awtorità tal-Ippjanar (ġia MEPA). Huwa spjega li fis-7 t'April 2008 kien inħareġ *compliance certificate* fuq il-permess PA 4758/04. It-tieni *compliance certificate* inħareġ in konnessjoni mal-permess PA 4741/05. Inħareġ it-tielet *compliance certificate* fis-16 ta' Ġunju 2008 in konnessjoni mal-permess PA 5171/06 kif ukoll *compliance certificate* in konnessjoni mal-istess permess fis-17 ta' Settembru 2008. Ix-xhud jgħid li inħarġu tlett *compliance certificate* oħra fir-rigward tal-permess PA 4741/05 fis-segwenti dati: 1 ta' Lulju 2009, 14 t'Awwissu 2009 u 30 ta' Novembru 2009. Dawn kienu l-uniċi *compliance certificates* li inħarġu fuq il-blokka in kwistjoni. Ix-xhud spjega li l-ħruġ ta' *compliance certificate* jikkonferma li x-xogħol effettiv fuq il-post ikun jaqbel mal-pjanti approvati mill-MEPA. Ix-xhud ma setax jikkonferma jekk kinitx saret spezzjoni wara li ġew approvati l-*minor amendments* fl-24 ta' Ġunju 2008 u dan peress li huwa ma kienx *enforcement officer* dak iż-żmien. Għal mistoqsija jekk meta jintalab il-ħruġ ta' *compliance certificate* issirx spezzjoni fuq il-post, ix-xhud qal li m'hemmx regola – ġieli ssir u ġieli le; f'dan il-każ ma jistax jgħid jekk sarux spezzjonijiet sabiex inħarġu l-*compliance certificates*. Is-Sur Vassallo fix-xhieda tiegħu tat-3 ta' Frar 2011 spjega li Pierre Calleja, kien għamel rapport fis-27 ta' Mejju 2009 li skont Miriam Mercieca, il-*penthouse* kien hemm xi irregolaritajiet fil-bini. Saret spezzjoni fit-2 ta' Ġunju 2009 mix-xhud stess fejn iddikjara li huwa rriżultalu li

x-xogħlijiet saru skont kif ġie approvat fil-permess PA 5171/06. Rapporti aktar wara dak minn Pierre Calleja ma sarux.

In kontro-eżami miżmum fl-4 t'April 2014, Nicholas Vassallo jikkonferma li l-pjanta li kienet annessa mal-konvenju qatt ma ġiet sottomessa l-MEPA. Jikkonferma li l-pjanti illi għandhom fil-file tal-MEPA relattivament għal *penthouse* mertu ta' dawn il-proċeduri, huma differenti mill-pjanta annessa mal-konvenju. Ix-xhud jgħid li l-MEPA ħarġet il-permess għall-iżvilupp a bażi tal-pjanti lilha sottomessi. Vassallo spjega li fl-2007, il-*policy* tal-MEPA kienet illi terrazzin kellu jkollu fond ta' mhux anqas minn 4.25 metri, għalhekk jekk il-fond tat-terrazzin ikun anqas ma jkunx skont il-*policy* tal-MEPA.

Is-socjetà attriċi resqet lil **Perit Duncan Mifsud** waqt is-seduta tat-23 ta' Marzu 2011 fejn spjega li huwa kien ġie inkarigat minn Miriam Mercieca sabiex jispezzjoni fond mertu ta' din il-kawża u sabiex jagħtiha indikazzjoni dwar il-prezz tal-proprjetà li kien bi ħsiebha tixtri. Jgħid li huwa mar fuq il-post fis-6 t'Ottubru 2007 u ħejja rapport fl-istess ġurnata. Jgħid li dak iż-żmien il-post kien għadu ġebel u saqaf. Iddikjara wkoll li Miriam Mercieca kienet qaltlu li kien hemm ftehim mal-vendituri dwar xi xogħlijiet li kellhom jitlestew qabel isir il-kuntratt finali. Spjega li dak iż-żmien huwa kien ivverifika mal-permess PA 4741/05 u kien irriżultalu li sa dak l-istadju l-binja kienet tikkonforma mal-permess. Il-Perit xehed li huwa qatt ma jiftakar li ra l-konvenju iffirmat bejn il-partijiet u lanqas ma jaf jekk kien ġiex iffirmat qabel jew wara l-inkarigu tiegħu. Qal li x-xogħlijiet li kellhom isiru qabel il-kuntratt finali kienu jirrelataw ma' xogħol ta' aluminju, madum, kisi u xogħol ta' *finishes* interni l-aktar. Ix-xhud kjarifika li l-għan wara r-rapport tiegħu fuq imsemmi kien sabiex Miriam Mercieca tkun tista' tieħu self mill-Bank. Jikkonferma li huwa ma ħax kejl tal-fond u dan għaliex huwa kien jinteressah il-valur tal-proprjetà. Jgħid li kien wara li ra l-post li huwa ra l-permessi tal-MEPA. Jerġa' jikkonferma li huwa ma ħa l-ebda kejl u għalhekk ma jistax jikkonferma jekk in kwantu kejl il-bini kienx konformi mal-permess. Għalhekk jikkjarfika li meta kien qiegħed jgħid li l-bini kien konformi mal-permess huwa kien qiegħed jirreferi għas-*site plan* u li l-*layout* kien skont il-permess inkluż it-terrazzin. Jgħid illi l-proprjetà kienet *penthouse* u kien jaf il-*policies* tal-*penthouse* inkluż il-minimu permissibbli fir-rigward tat-terrazzin, però qal li fuq għajnejh deherlu illi t-terrazzin kien konformi.

Fil-15 ta' Lulju 2013 sar il-kontro-eżami tal-Perit Duncan Mifsud fejn hu reġa' ikkonferma li l-inkarigu tiegħu kien li jimla formola *standard* sabiex hija tkun tista' tieħu self mill-bank. Spjega wkoll li huwa ħa notamenti meta mar fuq il-post sabiex ikun jista' jimla l-imsemmija formola, però kull ma għamel kienet spezzjoni b'mod viżwali u m'għamel l-ebda testijiet fuq soqfa jew strutturi. Jgħid ukoll li l-inkarigu tiegħu ma kienx li jagħmel *survey* dettaljat tal-proprjetà għal fini ta' pjanti. Ix-xhud jgħid li wara li għamel spezzjoni huwa għamel verifiki mal-*website* uffiċjali tal-MEPA u rriżultalu li ma kien hemm l-ebda avviż t'infurzar fuq il-binja in kwistjoni kif ukoll ra l-pjanti *online* u kien għalhekk li wasal għal konklużjoni illi l-bini kien konformi mal-permessi. Jgħid li huwa ma jiftakarx li ra l-pjanta li kienet annessa mal-konvenju.

Il-**konvenuta Miriam Mercieca** xhedet bil-mezz ta' affidavit fejn spjegat li f'nofs Settembru 2007 hija flimkien mas-sensar Adrian Mallia ltaqgħat ma' Charles Ellul sabiex tara xi appartamenti u *penthouses* fi stat ta' ġebel u saqaf fil-blokka li jinstab minflok ir-restorant Red Lobster Marsaskala. Tgħid li kien għoġobha l-appartament bi tlett kmamar tas-sodda li jinstab fit-tieni sular kif ukoll il-*penthouse*. Il-prezz tal-*penthouse* kien ta' tnejn u sebgħin elf Liri Maltin (Lm72,000) fi stat *finished*. Tgħid li huma dejjem tkellmu fuq stat *finished* u mhux ta' ġebel u saqaf. Spjegat li hija kienet informat lil Ellul li kienet għoġbitha l-*penthouse* u li f'dak il-mument setgħet tagħti Lm5,000 u tlett xhur wara, jiġifieri għal aħħar ta' Diċembru 2007 setgħet tagħtih Lm35,000. Tgħid li kienet biħsiebha tissellef minn għand Ellul stess b'imgħax ta' 6% u kienet ser tibda tħallas f'rati mensili ta' Lm400. Tgħid li huma għamlu appuntament man-Nutar Vella Zarb. Tgħid ukoll li marret flimkien ma' Adrian Mallia l-uffiċċju tas-soċjetà attriċi sabiex jitkellmu aktar fid-dettal. Tgħid ukoll li ftehmu fuq prezz ta' Lm70,000.

Ix-xhud xhedet
li kien hemm il-mara tat-tifel ta' Ellul li bdiet tħajjara tixtri l-*penthouse* u mhux l-appartament u bdiet tissuġġerilha u tiddiżinjalha kif kellha tarmah. Spjegat li dak li attiraha lejn il-*penthouse* kien it-terrazzin fejn dan kien forma ta' gallarija kbira b'veduta. Ix-xhud tgħid li ġurnata qabel hija kienet ċemplet lil Ellul sabiex tgħidlu jraħsilha ftit ieħor fuq il-penthouse u fil-fatt fuq il-konvenju huma qablu għal prezz ta' Lm68,000 bil-*finishes*. Spjegat ukoll li mal-konvenju hija ħallset Lm5,000. Is-

Sinjura Mercieca qalet ukoll li dak inhar qablu li ser tibda tħallas pagamenti mensili ta' Lm400 minn Frar 2008:

"Charles Ellul talabni sabiex inhallas is-somma ta' [...] (Lm35,000) [...] akkont tal-prezz, fi zmien tlett (3) xhur mid-data tal-konvenju sabiex ikun jista jibda x-xogholijiet ta' *finishing* u ghalhekk jiffranka l-imghaxijiet."

Ix-xhud tkompli tgħid li hija dejjem insistiet ma' Ellul li l-fond kellu jkun konformi mal-permessi u tgħid li huwa kien assiguraha li kien konformi għajr għal xi affarijiet li kellhom jiġu regolarizzati. Tgħid li hija marret il-bank sabiex tiddiskuti self għall-akkwist tal-proprjetà u wara diversi konsultazzjonijiet iddeċidiet li tieħu Lm20,000 self. Kien għalhekk li hija informat lil Ellul b'din id-deċiżjoni u kien għalhekk li talbitu jirrevedi l-konvenju ħalli tkun tista' tgħaddi kopja lil Bank. Spjegat li bis-self kien ser jonqosha bilanċ ta' Lm6,000 favur il-vendituri u Lm1,096 għall-alterazzjonijiet addizzjonali. Għal dan is-self hija kienet ġiet mitluba stima tal-valur tal-proprjetà minn perit u kien għalhekk li hija inkarigat lil Perit Duncan Mifsud. L-imsemmi Perit lesta r-rapport u ingħata lil Bank. Is-self ġie approvat. Tikkonferma li hija marret diversi drabi l-uffiċċju ta' Ellul sabiex tiddiskuti miegħu dak li kienet tixtieq fil-*finishes* però tgħid li dawn il-*finishes* ma kienux alterazzjonijiet strutturali iżda kollha ta' natura kożmetika. Xhedet li hija qatt ma talbet għal alterazzjonijiet li setgħu jinvalidaw il-permess tal-Awtorità tal-Ippjanar u dan peress li riedet kollox skont ir-regoli.

Dwar ir-*railing* hija tgħid li ma tifhimx u li qatt ma talbet xi bidla. Tikkonferma li hija xtaqet iċċaqlaq il-bieb tal-aluminju li jagħti għal fuq it-terrazzin 'il barra u dan sabiex ikollha aktar spazju ġewwa iżda Adrian Mizzi kien qalilha li ma kienx jaf jekk dan jistax isir u qaltlu jagħmel il-verifiki. Tgħid li wara xi ġimgħa Mizzi ċempilha u qalilha li setgħet tmexxih 'il barra kemm riedet. Tgħid li dan il-bieb iżda għadu ma twaħħalx għaliex Ellul kien talabha Lm1000 għalih u riedet iġġib stima m'għand ħaddieħor iżda skont ix-xhud, Ellul insista li x-xogħol kollu kellu jsir m'għand Mega Turnkey Co. Ltd.

Għamlet referenza wkoll għat-tħassib tagħha dwar it-tqiegħed ta' 9 tankijiet tal-ilma ta' 500 litri l-wieħed fuq il-bejt tal-penthouse u tgħid li hija avviċinat lill-Perit li kien

assiguraha li kien jiflaħ għalihom u wara li talbitu garanzija dwar dan tgħid li huwa qalilha li dik tista' tiksibha mingħand l-iżviluppatur. Tgħid li hija kellmet lil Charles Ellul dwar dan u kien ippropona li jsir *membrane* fuq is-saqaf tal-*penthouse* spiża titħallas ugwalment bejniethom. Tgħid fuq din il-proposta hija nkarigat lil Perit Mario Cassar sabiex imur jara l-post u tgħid li dak inhar huwa kien informaha li t-tħassib tiegħu mhux it-tankijiet iżda l-irregolaritajiet li l-post kien fih u li qatt ma setgħu jiġu regolarizzati.

In segwietu għal dan il-Perit Cassar ħejja rapport. Tgħid li l-konvenju kien ħa jagħlaq fid-29 ta' Marzu 2008 u għalhekk talbet sabiex jiġi mġedded għal tlett xhur iżda l-atturi baqgħu jinsistu li l-binja kienet konformi mal-permessi oriġinali. Nonostante dan il-konvenju ġie mġedded b'xahar. Ix-xhud tikkonkludi billi tgħid li hija qiegħda titlob il-ħlas lura tas-somma Lm40,670.49 (€94,736.76) konsistenti f'Lm39,400 prezz imħallas akkont għal akkwist tal-*penthouse*, Lm400 taxxa, Lm275 depożitu mogħti lil Banju Boutique Ltd, Lm232 ħlas lil E. Calleja & Sons għax-xiri ta' bozoz u lampi, Lm120 ħlas lil Mark Pace għax-xiri tal-pajpijiet tal-arja kundizzjonata u Lm243.49 spejjeż relatati mal-*Personal and Building Insurance*.

Fid-29 ta' Ottubru 2012 sar il-kontro-eżami ta' Miriam Mercieca. Hija spjegat li dakinhar illi ġie iffirmat il-konvenju huma kienu iffirmaw il-konvenju biss. Rigward ix-xogħol t'appalt tgħid li tkellmu fuq ix-xogħlijiet li setgħu isiru però qatt ma iffirmat xi kuntratt. Ix-xhud intwerriet il-ftehim għax-xogħlijiet tal-*finishes* anness mar-rikors promotur, liema dokument iġib il-firma tagħha. Hija tgħid li hija dejjem insistiet li l-alterazzjonijiet illi kellhom isiru ma jiksrux il-liġi; tgħid li l-alterazzjonijiet li hija talbet kienu kożmetiċi u mhux strutturali. Ix-xhud ikkonfermat li hija kienet indikat ix-xewqa tagħha illi l-bieb tal-aluminju "johrog daqsxejn il-barra ghal fuq il-veranda biex b'hekk inkabbar xi ftit fuq gewwa." Hija kompliet tispjega li b'din ix-xewqa kienet informat lil Adrian Mizzi u kien qalilha li ma jafx jekk tistax issir. Tgħid li hija kienet talbitu jagħmel il-verifiki tiegħu u wara xi ġimghat kien informaha li tista' ssir. Ix-xhud spjegat li Charles Ellul dejjem insista li x-xogħol fil-post isir minn Mega Turnkey Company Limited anke meta hija wriet ix-xewqa illi ġġib stima alternattiva għaċ-ċaqliq tal-bieb tal-aluminju. Rigward iċ-ċint, hija tgħid li hija qatt ma riditu jiċċaqlaq.

Għal darb'oħra Mercieca insistiet li dak li kien jinterresaha hu li l-bini kollu għandu jkun skont il-liġi.

Dwar il-Perit Duncan Mifsud, ix-xhud tgħid li hija qabditu biss għall-finijiet ta' self mill-bank. Kien hu però li rrilaxxa *compliance certificate*. Tgħid li l-Perit Mifsud qatt ma qalilha li kien hemm xi ċint li m'huwiex f'postu u lanqas li kien hemm xi haġa li mhux skont il-permess. Ix-xhud ma kinitx ċerta meta mar jara l-post il-Perit Duncan Mifsud, però minn dak li tiftakar hi, kienet ħaditu wara illi sar il-konvenju u dan sabiex tkun tista' tieħu self mill-Bank. Għal darb'oħra ix-xhud insistiet li hija riedet kollox skont il-liġi u skont il-permess u għalhekk jekk iċ-ċaqliq tal-bieb tal-aluminju ma kienx ser ikun kopert bil-permess, allura hija ma riditx li jsir it-tibdil. Rigwardanti l-prezz, ix-xhud tgħid li Charles Ellul kien qalilha sabiex jiġi ddikjarat li l-prezz kien ta' Lm 40,000 però hija kellha tħallas Lm68,000. Meta ġiet mistoqsija li l-post kien Lm40,000 u l-valur tal-*finishes* kien ta' Lm28,000 ix-xhud tgħid li ma jistax ikun li l-*finishes* kienu jiswew daqshekk. Meta ġiet mistoqsija dwar il-fatt li l-ħlas tal-appalt kellu jsir sal-31 ta' Diċembru 2007 u kien għalhekk li l-pagamenti sa dak iż-żmien kienu għall-appalt u mhux għal post, ix-xhud tgħid li l-pagamenti hija kienet qiegħda tagħmilhom għall-post kollu.

Xehed ukoll il-**Perit Mario Cassar** fejn spjega li huwa kien inkarigat fil-bidu tas-sena 2008 sabiex jivverifika jekk kienx ser ikun hemm periklu jew kompromess strutturali jekk jitpoġġew tankijiet fuq il-bejt tal-fond in kwistjoni. Qal li huwa mar fuq il-post u meta kien hemm, Mercieca urietu pjanta tal-fond li kienet qiegħda tixtri, ċioe il-pjanta li hemm annessa mar-rapport tiegħu tas-26 ta' Marzu 2008. Jgħid li din hija l-pjanta li hemm annessa mal-konvenju però jidhirlu li kien hemm pjanti oħra. Il-Perit Cassar spjega li meta ra l-pjanta kif approvata mill-MEPA innota li kien hemm xi diskrepanzi bejniethom, speċifikament li l-pezz tal-gallarija fuq il-pjanta annessa mal-permess tal-MEPA kien magħluq b'ħajt mal-linja tal-faċċata sottostanti filwaqt li fil-pjanta annessa mal-konvenju, l-istess pezz ġie muri bħala estensjoni tat-terrazzin.

Distinzjoni oħra hi li fil-pjanta tal-MEPA, it-terrazzin kien ta' fond skont il-liġi u kif approvat filwaqt li fil-pjanta annessa mal-konvenju jidher illi ġie ridott b'madwar metru u dan billi l-ħajt ta' quddiem il-*kitchen/dining/living* ġie spostjat 'il barra għal fuq it-terrazzin b'madwar metru u għalhekk l-istess terrazzin irriżulta illi m'għandux

il-wiesa skont kif ġie approvat. Il-Perit spjega li dan qatt ma jista' jiġi sanzjonat u dan peress li skont il-*policies* tal-MEPA il-fond ta' terrazzin għandu jkun 4.25 metri. Il-Perit qal li hemm varjazzjonijiet żgħar oħra interni li huwa ma tahomx importanza. Ix-xhud jgħid li minn dak li jiftakar hu, dak li ra dak inhar tal-aċċess kien dak li hemm fuq il-pjanta anness mal-konvenju. In kontro eżami il-Perit ikkonferma li huwa kien aċċeda fuq il-post wara li sar il-konvenju u mhux qabel. Meta ġie mistoqsi jekk Mercieca qaltlux li l-pjanta mal-konvenju kienet proprja kif xtaqitu hi, il-Perit jgħid li jiftakar li klijenta semmietlu li kien hemm *interior designer* involuta però ma qaltlux li l-pjanta mal-konvenju kien skont ix-xewqat tagħha. Ix-xhud jispjega li Mercieca qatt ma qaltlu li kienet hi li talbet illi titneħħa l-parti tal-opramorta u li jitressaq il-ħajt 'il barra. Lanqas ma kien informat li kienet hi li riedet li l-opramorta titneħħa wara l-konvenju. Jgħid li għalih, kienet importanti l-pjanta illi ġiet mehmuża mal-konvenju.

Ikkunsidrat;

Konsiderazzjonijiet tal-Qorti.

Din hija kawża għal eżekuzzjoni ta' wegħda ta' bejgħ. Il-konvenuta intrabtet li tixtri mingħand is-soċjetà attriċi, li wegħdu li jbiegħu l-*penthousee* internament numerat 9, formanti parti minn blokk appartamenti bl-isem Port Vale Apartments b'entratura fi Triq il-Granmastri, Marsaskala bil-kundizzjonijiet maqbula f'konvenju tad-20 ta' Settembru 2007. Nonostante li l-konvenuta ġiet interpellata tersaq għall-kuntratt finali, l-istess naqset milli tagħmel dan fiż-żmien li kien miftiehem. Il-bejgħ kien marbut mal-garanzija li l-proprjetà hija mibnija skont is-sengħa tal-bini u skont il-permessi relattivi tal-bini.

Qabel tidħol fil-mertu tal-kawża l-Qorti sejra l-ewwel tikkunsidra l-eċċezzjoni ta' natura preliminari tal-konvenuta fejn qiegħed jiġi eċċepiet li l-azzjoni tas-soċjetà attriċi hija irrita u nulla stante li t-talbiet huma alternattivi jew kontradittorji.

Fl-ewwel talba s-soċjetà attriċi qiegħda titlob lill-Qorti tikkundanna lill-konvenuta taddivjeni għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt finali u t-tlett talbiet ta' wara huma marbutin mal-istess pubblikazzjoni. Il-ħames talba imbagħad hija għal dikjarazzjoni ta' danni, segwita bit-talbiet għal-likwidazzjoni u l-kundanna tal-ħlas tad-danni hekk

likwidati. Il-ħames talba hija impostata hekk: "sussidjarjament u minghajr pregudizzju ghat-talba preċedenti [...]".

L-eċċezzjoni in dizamina tal-konvenuta ma hiex fondata. Huwa evidenti minn qari tat-talbiet attriċi illi t-talbiet għad-danni u l-likwidazzjoni tal-istess qegħdin jintalbu fil-każ illi l-konvenuta ma tersaqx għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt u naturalment tħallas il-prezz miftiehem.

Għalkemm il-Qrati nostrani mhux dejjem kienu tal-istess fehma, fis-sentenzi l-aktar riċenti, il-Qrati tagħna addottaw il-pożizzjoni li jippermettu akkumulazzjoni tat-talbiet.

Fil-kawża **Carmel Schembri et vs. Anthony Poulton et** (Ċit Nru 198/1999) deċiża mill-Qorti Ċivili, Prim'Awla fl-20 ta' Marzu 2003 l-atturi talbu dikjarazzjoni li l-konvenuti huma obbligati li jixtru u talbu wkoll id-danni. II-konvenuti ressqu eccezzjoni fis-sens li ċ-ċitazzjoni hi nulla. Il-Qorti iżda kkonkludiet li l-azzjoni ma hijiex nulla u dan wara li kkunsidrat li "fuq kollox din il-Qorti temmen bis-shih li, fi kwestjonijiet ta' siwi ta' atti gudizzjarji, ghandha tapplika l-massima *ut melius valeat quam pereat.*"

Referenza ssir ukoll għas-sentenza fl-ismijiet **Joseph Tanti et vs. Victor Chircop et** (Rik Ġur 103/2009) deċiża minn din il-Qorti diversament preseduta fl-4 ta' Marzu 2013 fejn ikkonkludiet li m'hemm l-ebda nullità tal-azzjoni minħabba kumulu ta' talbiet u dan wara li riteniet illi:

> "Il-Qorti tosserva wkoll li r-rikorrenti kellhom kull dritt jitolbu danni sofferti minnhom minhabba n-nuqqas ta' l-intimati li jersqu ghall-kuntratt finali relattiv kif mitlub fil-hames talba, u f'dan m'hemm xejn li trid taghzel triq jew ohra u ghalhekk certament li l-hames talba setghet issir. Mis-sitt talba 'l quddiem ir-rikorrenti qed jitkellmu dwar l-eventwalita` li jirrizulta li tali trasferiment ma jkunx jista' jsehh u f'dak il-kaz allura ma jistghux jitolbu aktar li jsir it-trasferiment izda ghall-ekonomija tal-kawzi qed isiru t-talbiet mis-6 'il quddiem. Fil-fehma tal-Qorti ma hemm xejn censurabbli fil-mod kif gew intavolati t-talbiet"

In vista li t-talbiet imressqa mis-soċjetà attriċi għall-ħlas ta' danni huma sussidjarji għat-talba primarja sabiex il-konvenuta tiġi kundannata tersaq u taddivjeni għal kuntratt finali, u li għalhekk it-talbiet sussidjarji jiskattaw biss fl-eventwalita' li s-soċjeta' attriċi tkun rebbieħa fl-ewwel talbiet filwaqt li l-konvenuta tonqos milli taddivjeni għall-kuntratt; il-Qorti ma tara xejn kontradittorju fit-talbiet attriċi; anzi tara li huma kumplimentari.

Konsegwentement ser tiċħad l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenuta u tiddikjara li l-azzjoni m'hijiex irrita u lanqas nulla.

Ikkunsidrat;

Imiss li jiġi meqjus il-mertu tal-kawża.

Il-wegħda ta' bejgħ hija regolata bl-**Artikolu 1357 tal-Kodiċi Ċivili** li jipprovdi hekk

> "(1) Il-wegħda ta' bejgħ ta' ħaġa bi prezz determinat, jew bi prezz li għandu jiġi stabbilit minn persuna waħda jew iżjed bħalma jingħad fl-artikoli ta' qabel dan, ma titqiesx bejgħ; iżda, jekk tiġi aċċettata, iġġib, f'dak li wiegħed, l-obbligu li jagħmel il-bejgħ, jew, jekk il-bejgħ ma jkunx jista' iżjed isir, l-obbligu li jħallas id-danni lill-accettant.
>
> (2) L-effett ta' din il-wegħda jispiċċa meta jagħlaq iż-żmien miftiehem bejn il-partijiet għal hekk jew, jekk ma jkun hemm ebda ftehim bħal dak, meta jgħaddu tliet xhur minn dak inhar li l-bejgħ ikun jista' jsir, kemm-il darba l-aċċettant ma jsejjaħx lil dak li wiegħed, b'att ġudizzjarju ppreżentat qabel ma jgħaddi ż-żmien applikabbli kif intqal qabel, sabiex jagħmel il-bejgħ, u kemm-il darba, fil-każ li dak li wiegħed jonqos li jagħmel hekk, it-talba b'rikors ġuramentat sabiex titwettaq il-wegħda ma tiġix ippreżentata fi żmien tletin jum minn meta jagħlaq l-imsemmi żmien."

Kif osservat il-Prim'Awla tal-Qorti Civili fil-kawża **Ciro Del Negro et vs. Victor Grech**, deċiża fl-10 ta' Jannar 1994:

> “L-Artikolu 1357 tal-Kap. 16 jippreskrivi li l-effett ta’ weghda ta’ bejgh jispicca **meta jaghlaq iz-zmien miftiehem** bejn il-partijiet ghalhekk... kemm-il darba l-accettant ma jsejjahx lil dak li wieghed, b’att gudizzjarju **pprezentat qabel ma jghaddi z-zmien** applikabbli kif intqal qabel, sabiex jaghmel il-bejgh, u kemm-il darba, fil-kaz li dak li wieghed jonqos li jaghmel hekk, it-talba b’citazzjoni sabiex titwettaq il-weghda ma tigix ipprezentata fi zmien tletin jum minn meta jaghlaq l-imsemmi zmien.”

Fil-każ odjern is-soċjetà attriċi tinsisti li hija interpellat lill-konvenuta sabiex tersaq għall-iffirmar tal-kuntratt finali tal-bejgħ iżda l-kuntratt finali baqa’ ma ġiex ippubblikat għal raġunijiet mhux imputabbli lilhom; il-konvenuta min-naħa tagħha tallega li hija ma resqitx għall-iffirmar tal-kuntratt finali minħabba li l-fond ma kienx mibni skont il-permessi relattivi kif approvati.

Huwa paċifiku illi minbarra mill-effetti ta’ xi kondizzjoni riżolutiva inkluża f’konvenju; konvenju jispiċċa b’żewġ modi: (a) jew mal-iskadenza taż-żmien pattwit bejn il-partijiet fuq il-konvenju; jew (b) fin-nuqqas ta’ żmien pattwit fi żmien tliet xhur mid-data tal-konvenju u minn dak in-nhar li l-bejgħ ikun jista’ jsir.

Fil-każ odjern il-partijiet ftehmu li “l-Att definittiv isir sa żmien sitt xhur mil-lum” u ċioe sat-28 ta’ Marzu 2008. Fil-21 ta’ Marzu 2008 il-konvenju ġie estiż sat-30 t’April 2008 “sabiex f’dan il-perjodu il-vendituri jakkwistaw il-permess minghand il-MEPA ghall-bini kif attwalment inbena”.

Mill-atti jirriżulta li l-ittra uffiċjali ġiet ippreżentata mill-vendituri proprju fit-28 ta’ April 2008, fit-terminu previst fil-liġi. B’din l-ittra uffiċċjali l-effetti tal-konvenju ġew estiżi bi tletin jum.

Ġie mgħallem fil-ġurisprudenza tagħna, u din il-Qorti tabbraċċja dan l-insenjament, li fejn ikun sar il-ħlas ta’ kappara fuq il-konvenju – kif ġara fil-każ odjern kif ser jiġi spjegat aktar ‘l quddiem – ikun biżżejjed għall-venditur li jinterpella lill-parti l-oħra b’att ġudizzjarju sabiex tersaq għall-bejgħ. Ikun imiss lix-xerrej li tiftaħ kawża biex turi li kellha raġuni tajba biex ma tersaqx għall-kuntratt. F’dan ir-rigward il-Qorti tirreferi għas-sentenza fl-ismijiet **Chain Services Ltd vs. Leo Micallef et** (Rik Ġur

367/2009 JRM) deċiża mill-Qorti Ċivili, Prim'Awla fil-11 ta' Ġunju 2012 ikkonfermata mill-Qorti tal-Appell (sede Superjuri) fis-27 ta' Jannar 2017 fejn ingħad li:

> "Filwaqt li hemm deċiżjonijiet li jisħqu li l-parti li tkun tħallset il-kapparra trid tabilfors twettaq dak kollu meħtieġ skond l-artikolu 1357 tal-Kodiċi Ċivili (jiġifieri, interpellazzjoni ġudizzjarja segwita b'kawża), oħrajn iqisu li jkun biżżejjed li dik il-persuna tibgħat att ġudizzjarju lill-parti li ħallsitha l-kapparra li bih titlobha tersaq għall-bejgħ, u l-kapparra tintilef favur min irċeviha jekk il-parti l-oħra tonqos li tersaq bla raġuni tajba jew tonqos li tiftaħ kawża biex turi li tassew kellha raġuni tajba biex ma tersaqx fuq il-kuntratt;
>
> Illi din il-qorti hija tal-fehma li t-tieni linja ta' ħsieb taqbel l-aktar ma' dak li trid il-liġi, mat-tifsira li trid tingħata lid-dispożizzjonijiet tal-artikolu 1359 tal-Kodiċi Ċivili u mal-ħarsien tar-rispett tar-rieda tal-partijiet f'kuntratt kif imfissra mqar fuq ftehim preliminari. Minbarra dan, il-qorti hija tal-fehma li l-proċedura maħsuba fl-artikolu 1357(2) tal-Kodiċi Ċivili tgħodd għal dawk il-każijiet fejn il-parti li tressaq il-kawża, wara li tkun interpellat lill-parti l-oħra b'att ġudizzjarju, trid twassal għall-eżekuzzjoni tal-wegħda tal-bejgħ (jiġifieri li jsir l-att pubbliku tax-xiri-u-bejgħ) u mhux ukoll f'dawk il-każijiet maħsuba biss biex iżommu ħaj l-effetti tal-konvenju ħalli jinkseb il-ħarsien ta' xi benefiċċju ieħor miftiehem taħt l-istess konvenju fil-każ li l-bejgħ aħħari ma jsirx"

Din il-qorti tosserva li s-soċjetà attriċi mhux biss għamlet dak li kien meħtieġ minnha billi qiegħdet lill-konvenuta in mora b'att ġudizzjarju magħmul fiż-żmien li tagħti l-liġi, iżda wkoll għamlet aktar milli huwa meħtieġ billi fetħet il-kawża odjerna.

Ikkunsidrat;

Ir-raġuni li Mercieca ma resqitx għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt finali kien għaliex skontha l-fond ma kienx mibni skont il-permessi tal-bini. Dan huwa l-pern li għandu jiġi mistħarreġ f'din il-kawża.

Huwa ben saput li sabiex kompratur ma jersaqx għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt finali għandu jkun hemm raġuni li hija tajba. F'dan ir-rigward il-Qorti tagħmel referenza għas-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-kawża **Joseph Muscat vs. Sebastian Muscat et** (Rik Ġur 223/2013) deċiża fil-25 ta' Frar 2021 (mhux appellata):

"Illi l-imħarrkin jgħidu li kellhom għalhekk raġuni tajba biex ma jimxux mas-sejħa tal-attur biex jersqu fuq il-kuntratt. Meta wieħed jitkellem dwar raġuni tajba biex wieħed ma jersaqx għall-pubblikazzjoni ta' kuntratt ta' bejgħ wara konvenju jrid jintwera li dik ir-raġuni ma tkunx waħda kapriċċuża. Ġeneralment, biex raġuni twassal lil parti biex tintitolaha ma tersaqx għal kuntratt, trid tkun waħda li jew iġġib ħsara kbira lil dik il-parti [App. Inf. **23.11.2005** fil-kawża fl-ismijiet ***Brinx Ltd. vs Francis Said et***; u Maġ (Għ) AE **7.1.2008** fil-kawża fl-ismijiet ***George Farruġia et v. Paċifika Masini et***], jew tmur kontra dak li jkun miftiehem fil-wegħda preliminari [Ara, per eżempju, App. Ċiv. **6.10.2000** fil-kawża fl-ismijiet ***Micallef v. Axiaq et*** (Kollez. Vol: **LXXXIV.ii.514**)], jew fejn il-kuntratt ma jkunx sejjer jiswa. B'mod partikolari, tqis li fejn kundizzjoni miftehma mill-partijiet fil-konvenju jkun jidher ċar li m'hijiex se' sseħħ, din kienet raġuni tajba biex ix-xerrej jonqos li jersaq għall-kuntratt [P.A. RCP **30.5.2002** fil-kawża fl-ismijiet ***Carmelo Cassar Ltd v. Joseph Beżżina et*** (konfermata fl-Appell fit-**12.10.2006**)]. Tajjeb li jingħad ukoll li raġuni tajba trid tkun waħda li ma tkunx tiddependi mill-parti nnifisha u, ħaġa żgura, ma tridx tkun ir-riżultat tal-mala fidi tagħha [Ara, per eżempju, P.A. TM **25.3.2004** fil-kawża fl-ismijiet ***David Falzon v. Mario Formosa et***]. Hekk ukoll huwa miżmum li m'hijiex raġuni tajba biex wieħed jonqos li jersaq għall-bejgħ fid-dawl ta' ċirkostanza barranija li tkun seħħet wara li jkun sar il-konvenju [App. Ċiv. **31.5.2004** fil-kawża fl-ismijiet ***Paul Scicluna v. Mons Nikol G. Cauchi noe et***];

Illi biex jista' jingħad li parti kellha raġuni tajba biex ma tersaqx għall-kuntratt, ir-raġuni tajba li żżommha milli tagħmel dak il-pass trid tkun għadha teżisti saż-żmien meta l-kuntratt "ma jkun jista' iżjed isir". Jekk ir-raġuni titneħħa minħabba xi żvilupp li jseħħ wara (per eżempju, jekk il-bejjiegħ iseħħlu jikseb permess tal-bini **wara** li jagħlaq il-konvenju li għall-ħruġ tiegħu dak il-konvenju kien suġġett), ma jkunx jista' jingħad li x-xerrej ma kellux raġuni tajba biex ma jersaqx għall-kuntratt

[Ara App. Ċiv. **25.5.2001** fil-kawża fl-ismijiet ***Galea et v. Calleja pro et noe*** (Kollez. Vol: **LXXXV.ii.324**)];

Illi m'għandux ikun hemm dubju li, jekk kemm-il darba l-wegħda ta' xiri-u-bejgħ tkun suġġetta għal xi kundizzjoni u dik il-kundizzjoni ma tkunx inkisbet saż-żmien meta l-konvenju jista' jkun eżegwit, nuqqas bħal dak jikkostitwixxi raġuni tajba biex ix-xerrej jagħżel li ma jersaqx għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt. Min-naħa l-oħra, ix-xerrej għandu dejjem l-għażla li kundizzjoni bħal dik li tkun favurih jirrinunzja għaliha u jagħżel li xorta waħda jersaq għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt mingħajr ma tkun għadha twettqet dik il-kundizzjoni [Maġ. (Għ) AE **27.10.2009** fil-kawża fl-ismijiet ***Paul Pisani pro et noe v. Maurice Borġ et*** (mhix appellata)]."

Imiss għalhekk jitqies jekk ir-raġuni ta' Miriam Mercieca li ma tersaqx għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt finali hijiex waħda tajba u ġustifikata.

Sabiex il-Qorti tiddeduċi jekk il-fond kienx mibni skont il-permess sejra l-ewwel iddur lejn il-provi li tressqu fil-mori tal-kawża u wara ser tagħmel referenza għar-rapport tal-Perit Robert Musumeci.

Mill-provi jirriżulta s-segwenti:

- Carmel sive Charles Ellul direttur tas-soċjetà attriċi spjega li meta Mercieca maret tara l-post, il-fond kien mibni skont il-permessi oriġinali bin-numru 05171/06 iżda peress li hija riedet tagħmel xi alterazzjonijiet kien jeħtieġ permess għal *minor amendments*. Sa dakinhar tal-konvenju, 29 ta' Settembru 2007, ma kien sar l-ebda xogħlijiet. Il-pjanta mal-konvenju m'hijiex dik skont kif inħarġu l-permessi iżda kif riditha Mercieca. Jgħid li hija riedet li l-kamra tal-banju ssir il-kċina, u l-i*store room* issir l-kamra tal-banju. Jgħid li riedet ukoll li l-aluminju tal-faċċata jinħareġ aktar 'l barra minn fejn fil-fatt tasal il-binja u riedet li *railing* ta' quddiem flok jibqa' għaddej dritt mal-opramorta riedet li jsir aktar 'il barra. Spjega li r-*railing* gie imcaqalqa fejn fil-fatt riedet l-attrici. Jgħid li huwa spjegalha li dawn l-aħħar żewġ alterazzjonijiet ma jistgħux jiġu sanzjonata mill-PA. Saret applikazzjoni għal *minor amendments* fd-9 ta' Mejju 2008 u ġiet approvata fl-24 ta' Ġunju 2008.

- Il-Perit Joseph Grech, involut fil-proġett jinsisti li l-bini sar kif ġie approvat mill-Awtorità u kkonferma li sad-data tal-konvenju kienet preċiżament skont il-permessi oriġinali. Jgħid li t-tibdil fil-kmamar seta' jsir u fil-fatt dawn saru b'applikazzjoni għal *minor amendments* li ġiet approvata. Jgħid li m'hemm l-ebda irregolarità fl-istruttura.

- Ivor Robinich, rappreżentant Legali tal-Awtorità tal-Ippjanar spjega li kien hemm permess għal *penthouse* bin-numru 5171/06 u fil-5 ta' Mejju 2008 daħlet talba sabiex isiru *minor amendments* dan ġew approvati fl-24 ta' Ġunju 2008.

- Nicholas Vassallo *enforcement officer* tal-*Planning Authority,* spjega li inħareġ *complaince certificate* fis-16 ta' Ġunju 2008 in konnessjoni mal-permess 5171/06 u oħra fis-17 ta' Settembru 2008 in konnessjoni mal-istess permess. Skont Vassallo dawn jikkonfermaw li x-xogħol effettiv fuq il-pjanta jkun jaqbel mal-pjanta kif approvata mill-Awtorità. Is-Sur Vassallo fix-xhieda tiegħu tat-3 ta' Frar 2011 spjega li Pierre Calleja, kien għamel rapport fis-27 ta' Mejju 2009 li skont Miriam Mercieca, il-*penthouse* kien hemm xi irregolaritajiet fil-bini. Saret spezzjoni fit-2 ta' Ġunju 2009 mix-xhud stess fejn iddikjara li huwa rriżultalu li x-xogħlijiet saru skont kif ġie approvat fil-permess PA 5171/06. Rapporti aktar wara dak minn Pierre Calleja ma sarux. Ikkonferma li l-pjanta tal-konvenju m'hijiex il-pjanta sottomessa lill-Planning Authority. Spjega li bħala *policy* t-terrazzin irid ikollu fond ta' mhux anqas minn 4.25 metri.

- Perit Duncan Mifsud mar fuq il-post fis-6 t'Ottubru 2007 fejn il-post kien ġebel u saqaf. Jgħid li huwa vverifika mal-permessi u kien irriżultalu li l-binja kienet konformi mal-permess inkluż il-*layout* tat-terrazzin. Jgħid li għalkemm huwa ma ħax kejl tal-fond, huwa jgħid li fuq għajnejh it-terrazzin kien konformi mal-*polcies* tal-Awtorità.

- Miriam Mercieca tgħid li hija marret tara l-*penthouse* flimkien ma' appartament ieħor fl-istess blokka iżda kienet għoġbitha l-*penthouse* l-aktar minħabba l-veduti li kellha minnha u kien għalhekk li daħlet fuq konvenju sabiex tixtri l-*penthouse.*

Tgħid li hija kienet marret diversi drabi l-uffiċċju ta' Ellul sabiex tiddiskuti l-*finishes* però tgħid li l-*finishes* kienu kosmetiċi u mhux strutturali. Dwar ir-*railing* tgħid li hija qatt ma talbet xi bidla u qatt ma riditu jiċċaqlaq. Dwar l-aluminju ta' fuq it-terrazzin tikkonferma li hija xtaqet iċċaqlaq il-bieb 'l barra sabiex ikollha spazju ikbar ġewwa. Il-bieb għadu ma twaħħalx. Tgħid li l-Perit Mifsud, inkarigat minnha għar-raġunijiet ta' self bankarju, qatt ma qalilha li ċ-ċint mhux postu jew li kien hemm xi ħaġa irregolari.

- Il-Perit Mario Cassar mar fil-post mertu tal-kawża fis-sena 2008. Jgħid li huwa ra l-pjanta annessa mal-konvenju u meta qabbilha ma' dik approvata mill-Awtorità ra li ma kienux jaqblu b'mod partikolari il-pezz tal-galarija. Jgħid li l-pezz ta' kif approvata kien magħluq b'ħajt mal-linja tal-faċċata sottostanti filwaqt li l-pjanta ammessa mal-konvenju kienet tidher bħala estensjoni tat-terrazzin. It-tieni distinzjoni hija li skont il-pjanta tal-Awtorità it-terrazzin kien skont il-liġi filwaqt li mal-konvenju il-fond ġie ridott b'metru u dan billi l-ħajt ta' quddiem il-kċina ġie spostat 'il barra. Jgħid li minn dak li jiftakar huwa kien ra fil-*penthouse* dak li kien hemm fuq il-pjanta tal-konvenju.

Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju Dr. Robert Musumeci ppreżenta r-rapport peritali tiegħu fit-3 ta' Diċembru 2014 fejn wasal għas-segwenti konklużjonijiet:

"3.1 L-esponenti irrilaxxa pjanta skalata 1:100 li turi it-tqassim tal-*penthouse* kif irriżulta dak in-nhar ta' l-access tas-sbatax (17) ta' Novembru 2009 [...]

3.2 L-ahhar pjanti approvati mill-MEPA rigwardanti dan is-sit inhargu permezz ta' "minor amendment on PA5171/06" nhar l-24 ta' Gunju 2008. Dawn <u>jinkludu</u> pjanta tal-*penthouse* in kwistjoni.

3.3 Meta wiehed jipparaguna l-pjanta tal-konvenju ma l-ahhar pjanta tal-MEPA suriferita <u>jispikkaw</u> dawn id-differenti:

3.3.1 **<u>DWAR IL-FACCATA TAL-PENTHOUSE</u>**: fil-pjanta tal-konvenju il-*penthouse* tinsab irtirata 3.7 metri 'il gewwa mill-*building alignment* ta' Triq il-

Qaliet, *mentri* fil-pjanta tal-*minor amendment*, il-penthouse tinsab irtirata 'il gewwa 4.25 metri 'il gewwa mill-*building alignment*. (Fl-access, kien ikkonfermat li l-faccata tal-*penthouse* kienet mibnija skont il-permess u mhux skont il-pjanti tal-konvenju). Isegwi b'hekk – almenu *prima facie* – li mill-aspett tal-faccata tal-*penthouse,* il-bini kien kostruwit skont il-permess u allura *prima facie* in lineja mal-klawsola 6 ta' l-iskrittura privata tad-29 ta' Settembru 2007 [...] Għaldaqstant, dak li tghid li riedet Merceica, u *cioe* li l-bieb ta' l-*aluminium* jestendi 'il barra, kif muri fil-pjanta tal-konvenju, u allura 3.7 'il gewwa u mhux 4.25 metri 'il gewwa mill-*building alignment* kif kien approvat mill-MEPA ma jista qatt jirrikonċilja ma dak li jghidu l-*policies* tal-MEPA, u allura fi kliem semplici, dak li trid Mercieca ma jista' qatt "*ikun in regola skont il-ligi"*;

3.3.2 **DWAR IT-TERRAZIN TA' QUDDIEM IL-*PENTHOUSE* LI JISPORGI LIL HINN MILL-ALIGNMENT FUQ TRIQ IL-QALIET**: Dwar il-parti tat-terrazin li jhares fuq Triq il-Qaliet u li jisporgi 'il barra mill-*building alignement,* jinghad li fil-pjanta tal-konvenju, dan suppost baqa' miftuh *mentre* skont l-ahhar permess dan suppost inghalaq *in lineja* mal-*building alignment.* (Fl-access, kien ikkonfermat li dan it-terrazin baqa miftuh skont il-pjanti tal-konvenju, izda mhux skont l-ahhar pjanti tal-permess. *Detto cio'* il-konvenuta Miriam Mercieca sostniet li hi qatt ma riedet li c-cint ta' fuq il-pezz tal-galarija jigi mċaqlaq, tant li *kienet "kuntenta bih"* kif ratu u allura l-esponenti jifhem li Mercieca irrinunzjat minn kwalsijasi pretensjoni li tirrigwardja it-terrazin li jisporgi 'il barra mill-*building alignment* u li ma nghalaqx skont il-ligi."

Il-konvenju li ġie iffirmat bejn il-partijiet kien wieħed ta' ġebel u saqaf iżda saret skrittura separata ma' terza kumpanija sabiex tagħmel il-*finishes* fuq dan l-istess fond. Il-prinċipju li min jallega jrid jipprova tapplika f'dawn il-proċeduri u għalhekk ġaladarba l-konvenuta Mercieca qiegħda tallega li l-fond ma kienx mibni skont il-permessi kellha ġġib hi dik il-prova li tikkonvinċi lil din il-Qorti b'dak li qiegħda tallega. L-unika prova li ġabet, għajr ix-xhieda tagħha stess, Mercieca resqet lill-Perit Mario Cassar li ħa kont tal-pjanta li ġiet annessa mal-konvenju. Għalkemm jidher li ħa kont tal-pjanti kif approvati mill-Awtorità tal-Ippjanar – eskluż il-permess bil-*minor amendments* għax l-approvazzjoni ġiet wara li l-imsemmi Perit għamel ir-rapport tiegħu – hu straħ fuq il-pjanta mal-konvenju.

Hawn trid isir distinzjoni bejn id-disinn li ġie anness mal-konvenju u l-pjanta kif approvata mill-Awtorità tal-Ippjanar. Jidher ferm ċar li d-disinn anness mal-konvenju ma jikkombaċix mal-pjanta kif approvata.

Evalwazzjoni tax-xhieda kollha mressqa twassal lil din il-qorti tikkonkludi illi l-pjanta jew disinn li hemm anness mal-konvenju kien juri ix-xewqat ta' Miriam Mercieca. Dan jista' jingħad għaliex il-pjanta annessa mal-konvenju għandha fiha wħud mit-tibdiliet li eventwalment saru u ċioe il-bdil fl-użu tal-kmamar kif xtaqet il-konvenuta.

Kien ikun jagħmel aktar sens illi mal-konvenju jiġu annessi sew il-pjanti approvati mill-awtorita' tal-ippjanar kif ukoll il-pjanta bit-tibdiel li xtaqet il-konvenut.

Il-Perit Cassar indika li kien hemm xi diskrepanzi bejn il-pjanti kif approvati u dawk kif kienu jidhru fuq il-pjanta tal-konvenju. Jgħid iżda li l-binja meta mar hu, xi sitt xhur wara l-iffirmar tal-konvenju, kienet skont il-pjanta tal-konvenju. Għalkemm jista' jagħti l-każ li kien sar xi tibdil fil-binja stante li kien sar qbil bejn il-partijiet li x-xogħlijiet ta' *finishes* kellhom jibdew sakemm il-partijiet kienu marbutin biss bil-konvenju, però il-qorti tqis li ix-xhieda tal-Perit Cassar ma hiex preċiża meta xhed illi meta aċċeda fil-penthouse din kienet skont id-disinn tal-konvenju, meta deher ferm ċar, kif ser jiġi spjegat aktar 'l quddiem, li ma kien sar l-ebda ċaqlieq fil-ħajt tal-kċina!

Din il-Qorti hija konvinta mill-provi mressqa li fil-mument tal-konvenju l-bini kien skont il-permessi kif approvat mill-awtorità. Din il-Qorti tosserva li Miriam Mercieca dan ma nnegatux.

Tali konkluzzjoni hija msaħħa mix-xhieda tal-Perit Mifsud, il-perit inkarigat minn Miriam Mercieca stess, fejn ikkonferma li l-bini meta mar huwa fis-6 t'Ottubru 2007, ftit wara li ġie iffirmat il-konvenju, kien konformi mal-pjanti approvati. Qal li għalkemm huwa ma kejjilx kien jidher fuq għajnejh li t-terrazzin kellu l-fond meħtieġ skont il-*policies* tal-Awtorità. Dak huwa l-ewwel stadju u ċioe li fil-mument tal-iffirmat tal-konvenju, il-binja kienet konformi mal-permessi kif approvati, inkluż għalhekk il-fond tat-terrazzin u ċ-ċint ta' quddiem.

X'ġara wara l-iffirmar tal-konvenju? Jidher li wara li ġie iffirmat il-konvenju, beda jsir xi tibdil fil-fond mertu tal-kawża fuq direzzjoni ta' Mercieca stess, u ċioe tibdil in linea mal-pjanta annessa mal-konvenju. Erbgħa kienu t-tibdiliet: (a) il-kamra tal-banju ssir kċina, (b) l-i*store room* issir *bathroom*, (ċ) il-kċina titwessa' b'metru iżda t-terrazzin jiċkien b'metru, u (d) iċ-ċint ma jibqax għaddej dritt mal-opramorta iżda jisporġi aktar 'l barra.

Is-soċjetga' attriċi fil-fatt kienet resqet talba għal *minor amendment* fejn kienet tkopri proprju it-tibdil imsemmija (a) u (b) hawn fuq, fir-rigward tal-ħajt tal-kċina jidher li dan ma ċaqlaqx b'metru iżda ġiet estiża lejn il-ġenb u għalhekk il-fond tat-terazzin baqa' ta' 4.25 metri konformi mal-liġi tal-ippjanar. It-tibdil ġie fil-fatt approvat mill-awtorità fl-24 ta' Ġunju 2008. Rigwardanti l-kwistjoni ta' sa fejn kellu jasal ċ-ċint tal-gallarija, jidher kemm mill-pjanti kif approvati fl-2006 kif ukoll fil-pjanti tal-2008, li kien jippermetti li jsir ċint sal-*building alignment*. Għax-xogħol fuq il-*penthouse* inħarġu żewġ *compliance certificates* wieħed fis-16 ta' Ġunju 2008 u ieħor fis-17 ta' Settembru 2008 li jikkonferma li l-bini huwa konformi mal-permessi kif approvati.

In oltre jidher ukoll minn dak li ingħad mill-*enforcement officer* tal-Awtorità tal-Ippjanar li saret spezzjoni minnu stess fit-2 ta' Ġunju 2009 wara li kien sar rapport mal-Awtorità li allegatament il-bini ma kienx konformi mal-pjanti, u kkonferma li l-bini kien fil-fatt konformi mal-permessi kif approvati mill-Awtorità inkluż il-bini taċ-ċint in kwistjoni. Il-konvenuta ma resqet l-ebda prova li jinnega dan. Ir-rapport ex parte tal-Perit Mario Cassar kien sar qabel ma saret it-talba għal *minor amendments* u għalhekk m'huwiex rapport aġġornat. Di più, il-Perit Cassar, għalkemm xehed fis-sena 2012 huwa ma xehedx fuq il-*minor amendments*.

Stabbilit illi meta ġie ffirmat il-konvenju l-binja kienet skond il-permessi approvati sa dakinhar, isegwi illi Miriam Mercieca kienet taf li t-tibdil li xtaqet li jsir bejn il-konvenju u l-kuntratt kien ser jirrikjedi approvazzjoni addizzjonali mill-awtorita' tal-ippjanar. Mill-provi jirriżulta li Mercieca kienet ukoll informata li applikazzjoni għal 'minor amendements' kienet ser tkun meħtieġa.

Hija kienet ġiet informata wkoll li jekk l-aluminju kien ser jiċċaqlaq b'tali mod li t-terrazzin jiċkien dan ma kienx ser jibqa' in linja mal-*policies* tal-Awtorità u għalhekk

ma kienx jista' jiġi sanzjonat. Jirriżulta li fil-fatt din il-bidla minnha mixtieqa ma saritx u dan kif juru l-pjanti kif ġew approvati bil-*minor amendments* f'Ġunju 2008. Il-bdil li sar fil-*penthouse*, sar fil-fatt fuq struzzjonijiet espressi tagħha, liema bidliet ġew approvati.

Il-Qorti tistqarr illi wara li għarblet sew il-provi kollha mressqa ma ssibx raġuni valida għaliex il-konvenuta irrifjutat li tersaq għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt findali.

Mercieca tinsisti li huwa irrelevanti l-fatt li l-fond issa huwa kopert bil-permessi kollha għat-tibdil minuri li saru fuq struzzjonijiet tagħha u dan għaliex it-terminu tal-konvenju laħaq għadda qabel inħarġu l-approvazzjonijiet u permessi neċessarji.

Il-Qorti tqis tali pretensjoni bħala totalment infondata. Huwa minnu li fid-data tal-iskadenza miftehma wara l-estensjoni tal-konvenju l-applikazzjoni għal 'minor amendment' għalkemm ippreżentata kienet għadha ma ġietx approvata; pero' tali applikazzjoni kienet meħtieġa unikament u konsegwenza unika tat-tibdil li l-konvenuta talbet li jsiru fil-fond bejn il-konvenju u l-kuntratt.

Mhux mogħti lill-konvenuta id-dritt li timputa nuqqas fuq il-parti l-oħra meta l-permess għal 'minor amendment' kien instigat mill-aġir u x-xewqat tagħha.

Inoltre rilevanti jiġi sottolineat illi l-konvenju inżamm fis-seħħ mill-mument li ġiet segwita l-proċedura stabbilita fl-Artikolu 1357 u ġew intavolati l-proċeduri odjerni. Għalhekk qatt ma jista' jingħad li l-konvenju għalaq. Din il-Qorti diversament preseduta fis-sentenza **Cissa Ltd vs. Madliena Village Ltd** (Ċit Nru 766/2010) deċiża fis-27 ta' Jannar 2012 u kkonfermata mill-Qorti tal-Appell (sede Superjuri) fil-31 ta' Mejju 2013 spjegat li:

> "il-kondizzjoni stabbilita fil-konvenju in kwestjoni hi validament applikabbli jekk tavvera ruhha l-kondizzjoni stipulata anke wara t-terminu stipulat fil-konvenju pero' l-kondizzjoni trid tavvera ruhha meta l-konvenju jkun ghadu validu u anke fil-mori tal-proceduri li jistghu jwasslu sabiex il-kuntratt definittiv jigi pubblikat. Is-sopravenienza tal-fatt rilevanti tissana l-proceduri li jkunu gia nbdew.

Is-socjeta konvenuta mhux korretta meta tissottometti li peress li l-kondizzjoni stipulata fil-konvenju ma avveratx ruhha, l-konvenju ghandu jitqies li hu null. Fil-kaz in kwestjoni jirrizulta li l-konvenju nzamm fis-sehh meta saru l-proceduri li trid il-ligi appuntu biex il-konvenju jkun jista jigi esegwit."

Ingħad ukoll fis-sentenza **Joanne Vella vs. Andre Cassar** (Rik Ġur 87/2017 JZM) deċiża mill-Qorti Ċivili, Prim'Awla fit-3 ta' Jannar 2018 li:

"Dwar *jus superveniens* il-Qorti tal-Appell fis-sentenza li tat fil-kawza **Marianna Cini pro et noe vs Paolo Galea et** (Kollez. Vol. XLII.I.517) kienet osservat li d-dottrina giet applikata mill-qrati taghna l-aktar meta l-obbligazzjoni li tkun il-bazi tal-azzjoni tkun sospiza b`kundizzjoni jew terminu, u l-kundizzjoni tavvera ruhha jew it-terminu jaghlaq waqt il-kawza. Dawn huma l-kazi tipici fejn tapplika t-teorija imma l-ghadd tal-kazi jew cirkostanzi mhux tassattiv jew assolut. Di piu` *jus superveniens* ghandu effett retroattiv u kien applikat mill-qrati taghna anke meta difett tal-bidu jkun gie sanat bis-sopravenjenza tad-dritt, wara l-eccezzjoni, sahansitra fl-istadju ta` appell. *Jus superveniens* huwa applikabbli anke meta l-eccezzjoni tkun ta` natura dilatorja, ghaliex din l-eccezzjoni m`ghandhiex effett iehor hlief li tikkostringi lill-attur jerga` jipproponi l-azzjoni tieghu. Jekk waqt kawza jkun intervjena dritt, l-azzjoni li qabel tkun difettuza tigi rimedjata.

Fl-isfond tal-premess, u b`referenza ghall-kaz tal-lum, il-Qorti tqis illi ladarba saret din il-kawza, il-konvenju baqa` fis-sehh."

Isegwi għalhekk li a contrario ta' dak li ingħad mill-konvenuta, il-konvenju għadu in vigore u ma jistax jiġi meqjus li għalaq. Apparti li kif rajna l-applikazzjoni għall-'minor amendment' kienet instigata mill-konvenuta stess, il-permess relattiv inħareġ f'temp qasir wara l-iskadenza tal-estensjoni qasira u meta l-konvenju inżamm ħaj permeżż tal-proċeduri ġudizzjarji anteċedenti l-kawża odjerna kif ukoll bis-saħħa tal-kawża odjerna. Tal-istess ħsieb kienet il-Qorti Ċivili Prim'Awla fis-sentenza surreferta fl-ismijiet **Joanne Vella vs. Andre Cassar** (Rik Ġur 87/2017 JZM) meta qieset li "Ladarba l-konvenju baqa` fis-sehh, u ladarba fil-mori tal-kawza hareg il-permess, ghandha tigi applikata d-dottrina ta` *jus superveniens.*"

Mill-atti jirriżulta li l-konvenuta baqgħet sal-aħħar udjenza tiddikjara li ma kenitx lesta tixtri l-penthouse de quo.

Magħmula dawn il-konsiderazzjonijiet il-Qorti qed tiddeċiedi li l-konvenuta ma kelliex raġuni valida meta ma resqitx fuq il-kuntratt sabiex tixtri l-penthouse de quo.

Ikkunsidrat;

Hekk meqjus li Mercieca ma kellhiex raġunijiet tajba sabiex ma tersaqx għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt imiss jiġu meqjusa t-talbiet imressqa mis-soċjetà attriċi. L-ewwel talba hija sabiex din il-Qorti tikkundanna lil Mercieca sabiex tersaq għal pubblikazzjoni tal-kuntratt finali fejn hija tixtri u takkwista l-*penthouse* mertu tal-kawża.

Sabiex jiġi meqjus jekk din il-Qorti għandhiex takkolji tali talba sejra tqis in-natura tal-ħlas li għamlet Mercieca lis-soċjetà attriċi fuq il-konvenju.

Il-konvenju jipprovdi hekk: "il-kumpratrici qed taghti akkont tal-prezz is-somma ta' hamest elef Lira Maltin (Lm5,000) liema somma tintilef affavur tal-vendituri kemm il-darba il-kumpratrici ma tersaqx ghall-att finali ghal ebda raguni valida skont il-liġi"

F'nifs qiegħed jingħad li s-somma mħallsa għandha n-natura ta' depożitu akkont, f'nifs ieħor għandha min-natura ta' kappara fejn tintilef jekk ma jkunx hemm raġuni valida għalfejn il-kumpratriċi ma tersaqx għall-kuntratt.

Ingħad mill-Qrati tagħna li l-użu taż-żewġ verżjonijiet "hija komuni l-prattika li ħlas li jsir fuq jew matul att ta' konvenju jitqies kemm bħala akkont tal-prezz u kif ukoll bħala kapparra (jew "*forfeitable deposit*")."

L-**Artikolu 1359** tal-Kodiċi Ċivili jipprovdi illi:

> "Jekk b'wegħda ta' bejgħ tkun ġiet mogħtija kapparra, kull waħda mill-partijiet tista' terġa' lura mill-kuntratt: il-parti li tkun tat din il-kapparra billi titlef il-kapparra, u l-parti li tkun irċevietha, billi trodd darbtejn daqsha, kemm-il darba ma

jkunx hemm użu xort'oħra dwar dak il-kuntratt partikolari li għalih tkun ġiet mogħtija l-kapparra"

Mill-qari tal-konvenju u mill-qari ta' dan il-provvediment, din il-Qorti tasal sabiex tqis li dak li ħallset il-konvenuta kien ta' kappara.

Fis-sentenza fl-ismijiet **Avukat Mark Refalo noe vs. George Borg** (Rik Ġur 657/2008) mogħtija mill-Qorti Ċivili, Prim'Awla fl-10 ta' Mejju 2011 (mhux appellata) ġie dikjarat is-segwenti:

"17. Kapparra tingħata biex il-partijiet ikollhom *locus poenitentiæ, i.e.* żmien biex kull parti 'jisgħob biha' talli ntrabtet u għalhekk tkun tista' tinħall, għalkemm bi ħlas. Ladarba l-parti tkun tista' tinħall, loġikament ma tistax tiġi mġiegħela tersaq għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt, u għalhekk ma jagħmilx sens li l-parti l-oħra tiftaħ kawża taħt l-art. 1357 tal-Kodiċi Ċivili 'sabiex titwettaq il-wegħda'.

18. Għalhekk, mhux biss ma huwiex meħtieġ li l-parti li trid iżżomm il-kapparra tiftaħ kawża 'sabiex titwettaq il-wegħda', ... iżda huwa kontrosens legali li tiftaħ kawża biex titwettaq il-wegħda meta l-parti l-oħra għandha l-fakoltà li tinħall minn dik il-wegħda billi titlef il-kapparra li kienet ħallset appuntu għalhekk, biex ikun hemm *locus poenitentiæ*.

19. Fil-każ tallum l-atturi għamlu mhux biss dak li kien meħtieġ, billi qiegħdu lill-konvenuti in mora b'att ġudizzjarju magħmul fiż-żmien li tagħti l-liġi, iżda wkoll għamlu aktar milli huwa meħtieġ billi fetħu l-kawża tallum meta, kif sewwa jingħad fis-sentenza ta' Vella et versus Galea et, kien imiss lill-konvenuti li jiftħu kawża huma biex juru għala kellhom raġuni tajba biex ma jersqux għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt fiż-żmien li tagħti l-liġi."

Din il-Qorti tagħmel tagħha dan il-ħsieb. Ġaladarba l-konvenuta ma writx li għandha raġuni tajba kif fuq spjegat u ġaladarba Mercieca setgħet tinħall mill-wegħda billi titlef il-kappara, mhuwiex loġiku li din il-Qorti ġġiegħel lill-konvenuta tersaq għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt. Ifisser għalhekk li l-ewwel talba tas-soċjetà attriċi ma tistax tiġi milqugħa. Isegwi li, ladarba l-ewwel talba m'hijiex sejra tintlaqa', lanqas it-tieni, it-tielet u r-raba' talba ma jistgħu jintlaqgħu minħabba li huma marbuta ma' u konsegwenzjali għall-ewwel talba.

Fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet hawn magħmula u tenut kont li l-Qorti qed issib li l-konvenuta ma kelliex raġuni valida ma tersaqx għall-kuntratt finali, għandu japplika dak li espressament ftehmu l-partijiet u cioe' li d-depożitu minnha magħmul fuq il-konvenju jintilef a favur is-soċjeta' attriċi u konsegwentement tilqa' l-ħames talba attriċi.

Min-naħa l-oħra l-Qorti ma tqiesx it-talba għad-danni bħala fondata tenut kont illi l-partijiet stess ftehmu illi d-dannu li l-konvenuta ssofri jekk ma tersaqx fuq il-kuntratt ikun it-telf tad-depożitu akkont u xejn aktar. Konsegwentement qed tiċħad ukoll is-sitt u s-seba' talba.

Decide

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

1. Tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha sollevati mill-konvenuta;
2. Tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri ta' l-ewwel erba' talbiet attriċi għar-raġunijiet fuq mogħtija;
3. Tilqa' in parte l-ħames talba attriċi, tiddikjara illi l-konvenuta ma kelliex raġuni valida sabiex ma tersaqx għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' bejgħ tal-penthouse de quo;
4. Tiddikjara illi l-konvenuta tilfet a favur l-atturi id-depożitu akkont imħallas fuq il-konvenju u ċioe' s-somma ta' Lm5,000 ekwivalenti għal €11,647.87;
5. Tiċħad in parte l-ħames talba in kwantu intalab dikjarazzjoni ta' responsabbilta' dwar danni;
6. Tiċħad is-sitt u s-seba' talba attriċi.

Tenut kont it-telf u r-rebħ rispettiv tal-partijiet il-Qorti tqis li jkun ekwu u ġust li fiċ-ċirkostanzi l-ispejjeż jiġu sopportati in kwantu għal nofs mill-atturi u in kwantu għal nofs mill-konvenuta.

Moqrija.

Onor. Robert G. Mangion
Imħallef
24 ta' Frar 2022

Lydia Ellul
Deputat Reġistratur