QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF JOSEPH R. MICALLEF
ONOR. IMĦALLEF TONIO MALLIA

Seduta ta' nhar l-Erbgħa, 26 ta' Ottubru, 2022.

Numru 62

Rikors numru 541/08/1 RGM

Miriam Mercieca

v.

Mega Developments Limited (C-38691) u Raymond u Anna konjuġi Montebello

Il-Qorti:

1. Rat ir-rikors ġuramentat li ressqet l-attriċi fit-28 ta' Mejju, 2008, li jaqra hekk:

> "1. ILLI permezz ta' skrittura privata (konvenju) tad-29 ta' Settembru 2007 (DOK A) il-konvenuti obbligaw ruhhom li jbieghu u jittrasferixxu 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-Ivant 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.

2. ILLI skont il-Klawsola 6 tal-imsemmija skrittura, il-konvenuti taw garanzija lill-esponenti li l-proprjeta` de quo kienet mibnija skont is-sengha tal-bini u skont il-permessi relattivi approvati.

3. ILLI kuntrarjament ghal dak li l-konvenuti 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` u Ippjanar (MEPA) u kellu irregolaritajiet li huma spjegati u indikati fl-anness rapport tal-Perit Mario Cassar tas-26 ta' Marzu, 2008 (DOK B) u konfermati f'rapport sussegwenti tal-istess Perit Mario Cassar tat-8 ta' Mejju 2008 (DOK C).

4. ILLI sabiex il-konvenuti jirregolaw il-pozizzjoni 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 D).

5. ILLI permezz ta' ittra ufficjali taghha tat-22 ta' April 2008 (DOK E) l-esponenti avzat lill-konvenuti li jekk sat-terminu tat-30 ta' April 2008 ma kienux ser jirregolarizzaw il-posizzjoni taghhom skont il-Klawsola 6 fuq riferita, allura l-esponenti ma kienitx se taddivjeni ghall-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-attrici kienet hallset lill-konvenuti mal-konvenju.

6. ILLI ghal din l-ittra ufficjali l-konvenuti wiegbu b'ittra ufficjali taghhom tat-28 ta' April 2008 (DOK F).

7. ILLI l-konvenuti baqghu ma kkonformawx ruhhom skont il-permessi approvati mill-MEPA.

8. ILLI ghalhekk l-esponenti ghandha raguni valida fil-ligi sabiex ma tersaqx ghall-atti finali tal-bejgh u li tesigi rifuzjoni minghand il-konvenuti tal-ammonti kollha li thallsu min ghandha.

9. 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.

Ighidu ghalhekk il-konvenuti ghaliex din il-Qorti m'ghandiex:-

1. TIDDIKJARA U TIDDECIDI li l-konvenuti kisru l-obbligi taghhom skont il-klawsola 6 tal-iskrittura privata tad-29 ta' Settembru 2007 kif imgedda bl-iskrittura privata tal-21 ta' Marzu 2008.

2. TIDDIKJARA U TIDDECIDI li l-attrici ghandha raguni valida fil-ligi sabiex ma tesaqx ghall-att finali tal-bejgh u trasferiment tal-fond fuq deskritt u ghandha dritt ghal rifuzjoni shiha ta' kull somma flus li hallset lill-konvenuti.

3. TIKKUNDANNA lill-konvenuti sabiex in solidum bejniethom ihallsu lura lill-attrici s-somma ta' wiehed u disghin elf sebghamija sebgha u sebghin Ewro tnejn u tletin centezmu (€91,777.32) li rcevew minghand l-attrici.

4. TIDDIKJARA lill-konvenuti responsabbli in solidum ghad-danni li l-attrici nkorriet tort tal-indempjenzi taghhom.

5. TILLIKWIDA d-danni li garrbet l-attrici accorrendo bl-opra ta' periti nominandi.

6. TIKKUNDANNA lill-konvenuti sabiex in solidum ihallsu lill-attrici l-ammont hekk dikjarat bhala dovut minnhom in linea ta' danni.

Bl-ispejjes, komprizi dawk tal-ittra ufficjali tat-22 t'April 2008, u bl-imghax ta' tmienja fil-mija (8%) fis-sena fuq €91,777.32 b'effett mit-22 t'April 2008 u bl-imghax ta' tmienja fil-mija (8%) fis-sena skont il-ligi fuq id-danni likwidati u dikjarati bhala dovuti, kontra l-konvenuti in solidum li jibqghu ingunti ghas-subizzjoni."

2. Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenuti li in forza tagħha eċċepew:

"1. Illi preliminarjament tigi eccepita n-nullita` tar-rikors guramentat stante li dan ma giex precedut minn att gudizzjarju ai termini ta' l-artikolu 1357 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta u dan stante li semplici ittra ufficcjali bhal dik prezentata mir-rikorrenti, la darba ma tinkwadrax fiha l-interpellazzjoni li tirrikjedi l-ligi fl-artikolu precitat, ma testendix iz-zmien bi tletin jum ai termini ta' l-istess artikolu, bil-konsegwenza li r-rikors guramentat gie prezentat *fuori termine* l-perjodu indikat fl-artikolu 1357;

2. Illi preliminarjament u minghajr pregudizzju ghas-suespost, it-talba ghad-danni hija wkoll nulla u bla effett stante li r-rikorrenti naqset milli tinterpella lill-intimati ghall-hlas tad-danni permezz ta' ittra ufficcjali ai termini ta' l-artikolu 1357 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta u ghalhekk ghandha tigi michuda;

3. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, fil-mertu, t-talbiet tar-rikorrenti huma lkoll infondati fil-fatt u fid-dritt u ghalhekk ghandhom jigu respinti u dan stante li ma kienet tezisti l-ebda raguni valida fil-ligi sabiex ir-rikorrenti ma tersaqx ghall-att finali ta' bejgh u ghal din ir-raguni gie prezentat rikors guramentat datat 26 ta' Mejju, 2008 fl-ismijiet inversi bin-numru 530/2008 appuntat quddiem l-Onorevoli Imhallef Geoffrey Valenzia ghal nhar il-25 ta' Gunju, 2008 sabiex Miriam Mercieca cioe` r-rikorrenti tigi ordnata tersaq ghall-att finali (kopja annessa dokument RM1) u dan wara n-notifika ta' ittra ufficcjali lill-istess Miriam Mercieca datata 28 ta' April, 2008 u dan ai termini ta' l-artikolu 1357 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta (kopja annessa ma' dokument RM1). In vista li l-kawza indikata fl-ismijiet inversi tikkoncerna l-istess mertu u giet prezentata qabel dik odjerna l-intimati jitolbu umilment li dan ir-rikors guramentat jigi mibghut quddiem il-Qorti l-ohra sabiex il-kawzi jinstemghu flimkien u dan ai termini ta' l-artikolu 792 tal-Kap. 12 tal-ligijiet ta' Malta;

4. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-intimati jichdu b'mod kategoriku li huma kisru l-obbligi taghhom ai termini tal-klawsola 6 tal-konvenju datat 29 ta' Settembru, 2007 stante li dakinhar tal-firma ta' din l-iskrittura il-fond in kwistjoni kien fil-fatt mibni 'skont il-permessi relattivi approvati' u dan kif ser jigi pruvat fil-mori tal-kawza u li kieku ma kienx ghall-intervent unilaterali tar-rikorrenti stess, dan il-fond kien jibqa mibni 'skond il-permessi relattivi approvati'

5. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-intimati jichdu wkoll b'mod kategoriku li huma kisru l-obbligi taghhom ai termini tal-iskrittura privata tal-21 ta' Marzu, 2008 stante li huma sa mill-bidu tal-konvenju kienu konformi ma' obbligi imposti lilhom fl-iskrittura tal-21 ta' Marzu, 2008 ghaliex gia` kienu fil-pussess ta' permess minghand l-Awtorita` ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar li kien ikopri l-bini kif mibni minnhom u dan kif ser jigi pruvat fil-mori tal-kawza;

6. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, kienu unikament azzjonijiet ta' l-istess rikorrenti kif ukoll xogholijiet mitluba u ordnati minnha lil terzi mhux parti f'din il-kawza fil-fond in kwistjoni li konsegwenza taghhom gie mibdul il-bini minn kif originarjament mibni mill-intimati skont il-permessi. Jigi ghalhekk eccepiet illi f'dan l-istadju r-rikorrenti ma tistax tistrieh fuq tibdiliet li ghamlet hi stess fil-fond in kwistjoni u tuzahom sabiex tiffabrika ghaliha nnifisha raguni valida sabiex hi stess ma tonorax l-obbligi taghha ai termini tal-konvenju u ghaldaqstant din l-Onorabbli Qorti ghandha tichad l-ewwel talba tar-rikorrenti;

7. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, la darba ma kienet tezisti l-ebda raguni valida fil-ligi sabiex ir-rikorrenti ma tersaqx ghall-att finali u in vista u minghajr pregudizzju ghar-Rikors guramentat fl-ismijiet inversi bin-numru 530/2008 fejn ir-rikorrenti qed tintalab li taddivjeni ghall-kuntratt finali, r-rikorrenti ma ghandhiex id-dritt ghar-

rifuzjoni tal-flus li hija hallset lill-intimati u ghalhekk din l-Onorabbli Qorti hija mitluba tichad it-tieni u t-tielet talba tar-rikorrenti;

8. Illi minghajr pregudizzju ghall-eccezzjoni preliminari u ghal dak kollu suespost, jinkombi fuq ir-rikorrenti li tipprova li hija soffriet xi danni konsegwenza ta' xi agir ta' l-intimati u ghalhekk kwalunkwe danni pretizi qed jigu kontestati;

9. Ghaldaqstant din l-Onorabbli Qorti hija mitluba tichad it-talbiet kollha tar-rikorrenti.

10. Salv eccezzjoni ulterjuri.

Bl-ispejjez kollha kontra r-rikorrenti."

3. Rat is-sentenza li tat il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fl-24 ta' Frar, 2022, li in forza tagħha ddeċidiet il-kawża fis-sens li ġej:

"billi filwaqt li tiddisponi mill-eċċezzjonijiet sollevati mill-konvenuti konformement ma' dak hawn fuq deċiż

1. Tiċħad l-ewwel u t-tieni eċċezzjoni;

2. Tiċħad l-ewwel u t-tieni talba attriċi;

3. Tilqa' t-tielet, ir-raba', il-ħames, is-sitt u t-tmien eċċezzjoni;

4. Tiċħad in parte is-seba' eċċezzjoni;

5. Tilqa' parzjalment it-tielet talba u tikkundanna lill-konvenuti *in solidum* bejniethom sabiex jirrifondu lill-attriċi l-ekwivalenti tas-somma ta' Lm34,400 u ċioe' s-somma ta' tmenin elf, mija u tletin ewro (€80,130);

6. Tiċħad ir-raba', il-ħames u s-sitt talba attriċi.

Bl-imgħax legali mit-22 ta' April 2008 sad-data tal-effettiv pagament.

Fiċ-ċirkostanzi, tenut it-telf u r-rebħ rispettiv tal-partijiet il-Qorti tordna li l-ispejjeż għandhom jibqgħu bla taxxa bejn il-partijiet."

4. Dik il-Qorti tat is-sentenza tagħha wara li għamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

"Fid-29 ta' Settembru 2007 bi skrittura privata quddiem in-Nutar Vella Zarb l-attriċi obbligat ruħha li tixtri u takkwista mingħand il-konvenuti *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-attriċi 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). Fuq l-istess skrittura 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." Fil-21 ta' Marzu 2008, il-partijiet ġeddew l-effetti tal-konvenju sat-30 t'April 20018 u dan "sabiex f'dan il-perjodu il-vendituri jakkwistaw il-permess minghand il-MEPA ghall-bini kif attwalment inbena".

L-attriċi kkummisjonat lill-Perit Mario Cassar sabiex iħejji rapport rigwardanti l-proprjetà mertu tal-kawża. B'rapport datat 26 ta' Marzu 2008 il-Perit Cassar informa lill-attriċi li l-binja saret fuq 64 metri kwadri u mhux fuq 74 metri kwadri kif miftiehem fil-konvenju, ċioe 13.5% anqas mill-*area* indikata fil-konvenju. In oltre jgħid ukoll li skont il-*policies* tal-Awtorità tal-Ippjanar "*the balcony on the facade at the penthouse level, can never be annexed with the penthouse terrace. [...] This amounts to a reduced by 6 square meters of terrace area.*"

Fit-22 t'April 2008, Miriam Mercieca bagħtet ittra uffiċċjali lil Mega Development Limited u Raymond u Anna konjuġi Montebello tinformahom li hija skopriet wara li sar il-konvenju, li l-bini ma kienx konformi mal-permessi maħruġa mill-Awtorità (dak iż-żmien) tal-Ambjent u l-Ippjanar u li għandu irregolaritajiet kif spjegati mill-Perit Mario Cassar fir-rapport tiegħu surreferit. Wara li għamlet referenza għall-iskrittura tal-21 ta' Marzu 2020 fejn kien sar obbligu min-naħa tagħhom li jirregolarizzaw il-pożizzjoni tagħhom, hija avżathom illi fin-nuqqas li jirregolarizzaw l-pożizzjoni tagħhom, hija m'hijiex ser tersaq lejn l-att finali u ser teżiġi rifużjoni tas-somma ta' wieħed u disgħin elf seba' mija u sebgħa sebgħin ewro u tnejn u tletin ċenteżmu (€91,777.32) li kienet ħallset sal-ġurnata tal-ittra uffiċċjali.

B'ittra uffiċċjali datat 28 t'April 2008 ippreżentata in risposta għall-ittra uffiċċjali tal-attriċi, is-socjetà konvenuta u l-konvenuti konjuġi Montebello irrispingew l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet kollha tagħha u dan peress li "fid-data tal-konvenju l-fond in kwistjoni kien mibni skond il-permessi relattivi u kienu biss it-tibdiliet mitluba minnek stess li varjaw xi ftit il-pjanti, liema tibdiliet huma sanzjonabbli u saħansitra l-mittenti ser jissanzjonaw l-istess a spejjez taghhom. Dan qieghed jinghad minghajr pregudizzju ghall-fatt illi lanqas li kieku dawn ma humiex sanzjonabbli la darba t-tibdiliet intalbu u saru minnek per [konsegwenza] huwa int li ghandek tassumi r-responsabbiltà taghhom

u certament mhux il-mittenti." Ingħad f'din l-ittra li din intbagħtet ai termini tal-Artikolu 1357 tal-Kapitolu 16.

Skont l-attriċi, il-konvenuti baqgħu però ma rregolarizzawx il-pożizzjoni tagħhom u kien għalhekk li hija resqet din il-kawża sabiex titlob lill-Qorti tiddikjara li kien hemm ksur tal-obbligi min-naħa tal-konvenuti u sabiex iħallsu s-somma ta' €91,777.32 bl-imgħaxijiet b'effett mit-22 t'April 2008 kif ukoll danni bl-imgħaxijiet.

Ikkunsidrat;

Provi

L-**attriċi 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 konvenuta sabiex jitkellmu aktar fid-dettal. Tgħid ukoll li ftehmu fuq prezz ta' Lm70,000.

L-attriċi spjegat li kien hemm il-mara tat-tifel ta' Ellul li bdiet tħajjarha tixtri l-*penthouse* u mhux l-appartament u bdiet tissuġġerilha u tiddiżinjala 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 ta-prezz, fi zmien tlett (3) xhur mid-data tal-konvenju sabiex ikun jista jibda x-xogholijiet ta' *finishing* u ghalhekk jiffranka l-imghaxijiet." L-attriċi 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 lill-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. Tgħid 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. Aċċettat 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 ċemplilha 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 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-penthoue 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 minn għand 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 lill-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 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 għal 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 għal post kollu.

Xehed ukoll il-**Perit Mario Cassar** fejn spjega li huwa kien inkarigat mill-attriċi 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 hija 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 ta' mhux anqas minn 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 kienet 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.

Carmel sive Charles Ellul, direttur tal-kumpanija Mega Developments Ltd xhed 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 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.

Ix-xhud qal ukoll li Mercieca kienet tmur spiss l-uffiċċju tiegħu sabiex tindika x-xogħlijiet li kellu jsir fl-istess binja 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 li hekk riedet li jiġi. 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 u hemm hija assiguratu li għada interessata li tixtri l-*penthouse*.

Fit-22 ta' Novembru 2011 xehed in **kontro-eżami Charles Ellul**. Huwa kkonferma li meta kienu qeghdin isiru n-negoazjati ma' Miriam Mercieca, il-blokka inkluż il-*penthouse* kienu mibnija, għalkemm din tal-aħħar kienet għada ġebel u saqaf. Ix-xhud jinsisti li Miriam Mercieca kienet ratha eżattament kif tidher fil-pjanta annessa mal-permess PA 5171/06. Spjega li wara n-negozjati ma kien jonqos l-ebda xogħol strutturali ieħor però Mercieca kellha ħafna ideat dwar kif kellu jitqassam il-post. Spjega li l-*finishes* kellhom issir mill-kumpanija tiegħu, Mega Turnkey Company Ltd. Jgħid li Mercieca talbet diversi disinji għal *finishes* u kien għalhekk li d-*designer* Aislynn Ellul (li m'hijiex perit imma *interior designer*) tal-kumpanija Mega Turnkey ħarġitilha diversi disinji fuq il-pjanta oriġinali. Dawn id-disinji ingħataw kemm qabel kif ukoll wara li ġie ffirmat il-konvenju. Ix-xhud spjega li l-pjanta li ġiet annessa mal-konvenju, kienet pjanta redatta mid-*designer* fuq struzzjonijiet ta' Mercieca stess bħala *layout* u dan b'insistenza min-naħa tagħha. Jgħid li d-disinjatriċi kienet mitluba minn Miriam Mercieca sabiex l-aluminju joħroġ 'il barra għal taħt il-pezz (*projection*). Ikompli jgħid li fuq ta' Mercieca, ġie eliminat dik il-parti tal-opramorta illi preċedentement kienet tallineja mal-kumplament tal-opramorta, biex b'hekk it-terrazzin illi jħares għal fuq Triq il-Qaliet jiġi aċċessibbli u allura estiż. Għalih ix-xhud jgħid li dan m'huwiex tibdil strutturali u dan għaliex tibdil strutturali jikkonsisti fi twaqqiegħ ta' kmamar jew ftuħ ta' bibien u twieqi. Jikkonferma li sal-ġurnata tal-iffirmar tal-konvenju, l-opramorta kienet għada fejn kienet mibnija oriġinarjament skont il-permess tal-MEPA, però aluminju ma kienx hemm għaliex kien għadu ġebel u saqaf. Jinsisti li ċ-ċaqliq ta' opramorta għalih m'hijiex xogħol strutturali iżda *alteration* u din saret wara li kien ġie iffirmat il-konvenju. Jgħid ukoll li din it-talba minn Miriam Mercieca saret lid-disinjatriċi u mhux lilu. Ix-xhud jgħid li qabel il-konvenju Mercieca kellha kopja tal-pjanta oriġinali kif imħejjija mill-Perit Joe Grech. Jgħid ukoll li Mercieca insistiet li l-bini jkun skont il-permess, jgħid li min-naħa tiegħu huwa dejjem qalilha li l-bini huwa skont il-permess.

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.

Ikkunsidrat

Konsiderazzjonijiet tal-Qorti.

Il-Qorti tosserva li l-azzjoni tal-attriċi m'hijiex dik imsejsa fuq l-Artikolu 1357 u ċioe m'hijiex azzjoni sabiex iġġiegħel lill-vendituri jersqu għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt finali, iżda hija azzjoni għar-rifuzjoni ta' flus li hija kienet tat lill-konvenuti u ħlas ta' danni oħra. Tant huwa l-każ li kemm fir-rikors promortur kif ukoll fl-ittra uffiċċjali tat-22 t'April 2008, liema ittra ppreċediet l-azzjoni, ma jagħmlu l-ebda referenza għal dak l-artikolu.

Il-konvenuti għalhekk huma skorretti meta fl-ewwel u t-tieni eċċezzjoni tagħhom jgħidu li l-azzjoni hija nulla għaliex ma ġietx preċeduta minn att ġudizzjarju kif meħtieġ mill-Artikolu 1357. L-att ġudizzjarju jeħtieġ isir ai termini tal-imsemmi artikolu mill-aċċetant sabiex min jagħmel il-wegħda ta' bejgħ jgħaddi sabiex jagħmel il-bejgħ, u fil-każ li dak li wiegħed jonqos li jaddivjeni, l-aċċettant għandu fi żmien tlettin jum jintavola rikors ġuramentat sabiex jitlob it-twettieq tal-wegħda.

Tali artikolu japplika meta l-aċċettant, f'dan il-każ l-attriċi, tkun trid li jiġi konkluż il-bejgħ. Hija l-attriċi li tiddetta l-azzjoni tagħha u għalhekk ma jistgħux il-konvenuti jippretendu li l-attriċi kellha titlobhom jersqu għall-iffirmar tal-kuntratt finali meta hija stess ma riditx li jsir il-bejgħ tant li ma kellha l-ebda intenzjoni li tiffirma l-kuntratt finali. L-interprellazzjoni ai termini tal-Aritkolu 1357 kienet tkun waħda fiergħa u bla bażi legali da parti tal-attriċi in kwantu għamlitha ċara sa mill-bidunett ta' din il-vertenza illi għar-raġunijiet minnha mogħtija, hija ma kentix lesta lesta tersaq fuq il-kuntratt ta' bejgħ.

Isser referenza għas-sentenza **Steve Cachia et vs. Nicholas Cutajar et** mogħtija fl-1 ta' Lulju 2005 fejn il-Qorti tal-Appell (sede Superjuri) osservat li:

> "l-interpellazzjoni saret ghalkemm l-atturi kienu jafu li l-konvenuti ma setghux jonoraw l-obbligu assunt fil-klawsola tnejn (2) tal-konvenju billi

> l-'permess' ghall-kostruzzjoni ta' l-istess appartament, mehtieg mill-awtorita` kompetenti, ma kienx jezisti, u ghalhekk il-kuntratt qatt ma seta' jigi pubblikat b'mod li jirrifletti dak li kien hemm fil-konvenju. Isegwi li din l-interpellazzjoni kienet wahda fiergha u bla bazi legali billi 'a priori' l-istess atturi kienu konxji mill-fatt li dak li kienu qeghdin jitolbu ma kienx possibbli."

In vista ta' dawn l-osservazzjonijiet il-Qorti sejra tiċħad l-ewwel żewġ eċċezzjonijiet tal-konvenuti.

<u>L-ewwel talba tal-attriċi hija fis-sens li din il-Qorti għandha tiddeċiedi li l-konvenuti kisru l-obbligi tagħhom skont il-Klawsola 6 tal-konvenju tad-29 ta' Settembru 2007.</u>

<u>Fit-tieni talba imbagħad titlob lill-Qorti tiddikjara li hija għandha raġuni valida fil-liġi sabiex ma tersaqx għall-att finali.</u>

Dawn il-punti ġew ikkunsidrati fid-dettal minn din il-Qorti fil-kawża fl-ismijiet inversi bir-rikors ġurament numru 530/2008 f'sentenza moghtija llum stess u għalhekk a skans ta' ripetizzjoni l-Qorti qed tagħmel ampja referenza għal dawk il-konsiderazzjonijiet hemm magħmula. Fis-sentenza mogħtija kontestwalment fil-kawża numru 530/2008 il-Qorti ikkonkludiet li Mercieca ma kellhiex raġuni tajba fil-liġi sabiex ma tersaqx għallkuntratt finali u li per konsegwenza ser titlef id-depożitu akkont li għamlet fuq il-konvenju.

Hekk miċħuda l-ewwel żewġ talbiet attriċi imiss issa li jiġu meqjusa rimanenti talbiet.

F'din l-azzjoni Mercieca qiegħda titlob lill-Qorti torda lill-konvenuti iħallsuha lura s-somma ta' €91,777.32 li rċevew mingħand l-attriċi. Qiegħda titlob ukoll lil din il-Qorti tiddikjara u tordna l-ħlas ta' danni li hija nkorriet tort tal-inadempjenza tal-konvenuti.

B'referenza għall-affidavit tagħha Mercieca issemmi s-somma ta' Lm40,670.49 (€94,736.76) u għalhekk somma aktar minn dak li wieħed isib fit-talbiet. Din is-somma hija 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*. Mal-affidavit l-attriċi annettiet ukoll kopja tal-ħlasijiet li saru. Filwaqt li l-konvenuti jinsistu li dawn il-ħlasijiet saru bħala parti mill-kuntratt t'appalt, l-attriċi qiegħda tgħid li hija għamlet il-ħlasijiet għall-post kollu.

Fit-29 ta' Settembru 2007, flimkien mal-konvenju, kien sar kuntratt t'appalt bejn Mega Turnkey Co. Ltd u Miriam Mercieca. Fuq dan il-kuntratt qablu li x-xogħol kellu jitlesta sal-31 ta' Mejju 2008 iżda l-ħlas ta' Lm28,000 (eskluż VAT) kellu jsir sal-31 ta' Diċembru 2007.

Mill-atti jidher li saru s-segwenti pagamenti: l-ewwel pagament li sar fis-27 ta' Settembru 2007 kien fis-somma ta' Lm5,000 liema somma itħallset bħala depożitu akkont li jintilef u dan kif ġie spjegat fid-dettal fis-sentenza bin-numru tar-rikors 530/2007 mogħtija llum stess u għalhekk hija somma li l-attriċi tilfet.

It-tieni pagament sar fl-24 ta' Diċembru 2007 u ċioe qabel ma għadda t-terminu imsemmi fil-kuntratt t'appalt u dan kien fis-somma ta' Lm33,400.

It-tielet pagament kien fis-somma ta' Lm1,000 li sar fil-5 ta' Jannar 2008.

Dawn huma l-pagamenti li komplessivament jammontaw għas-somma ta' Lm39,400 imsemmija fl-affidavit.

Kif rajna, kontestwalment ġie deċiż li minn dik is-somma l-attriċi ġia tilfet l-ekwivalenti tas-somma ta' Lm5,000 imħalsin fis-27 ta' Settembru 2007 fuq il-konvenju.

Jonqos issa li jiġi deċiż jekk fiċ-ċirkostanzi l-attriċi għandiex dritt tirkupra l-ammonti l-oħra minnha mħallsa.

Min-naħa l-waħda l-Qorti tosserva li fl-att tal-konvenju - liema att huwa distint minn dak tal-appalt u li ebda referenza għall-kuntratt t'appalt ma sar fil-konvenju - kien sar is-segwenti ftehim:

> "il-bilanc tal-prezz jithallas mal-att hlief ghal Lm28,000 li l-kompratrici tkun tista thallas b'pagamenti kontinwi ininterrotti ta' mhux anqas minn Lm400 kull xahar; b'imghax ta' 6 fil-mija fis-sena dekorribbli mill-att u kalkolat a scaletta, b'riserva tal-privilegg specjali skont il-ligi in kawtela tal-hlas tal-bilanc tal-prezz u imghax u bid-dekadenza f'kaz ta' morosita fil-hlas ta' tlett skadenzi anke jekk mhux konseguttivi. Kemm l-imghax u l-pagamenti jibda jkollhom effett mill-ewwel ta' Frar 2008, ghalhekk l-ewwel hlas ghandu jsir sa l-ahhar ta' Frar irriseptivament jekk ikunx sar il-kuntratt jew le. Il-kumpratrici tobbliga ruhha li thallas wkoll lill-vendituri s-somma ta' sebat elef liri Maltin (Lm7,000) akkont tal-prezz sal-31 ta' Dicembru 2007."

L-ebda ftehim ieħor jew att korrettorju ma ġie ppreżentat u għalhekk il-Qorti tqis li dan kien il-ftehim bejn Mega Development Ltd u Miriam Mercieca. Ifisser għalhekk li rigward il-binja per se u ċioe dak ta' ġebel u saqaf l-attriċi ma kellha tħallas xejn qabel l-1 ta' Frar 2008 għajr għal Lm5,000 mħallsa fid-29 ta' Settembru 2007 u suppost il-ħlas ta' Lm7,000 akkont sal-aħħar ta' tas-sena 2007. Prova li dan l-aħħar pagament sar ma nġabitx u l-attriċi fil-fatt ma'għamlitx talba għar-rifużjoni tagħhom.

Min-naħa l-oħra l-Qorti tagħmel referenza għad-dikjarazzjonijiet li saru minn Charles Ellul fir-rigward ta' kull pagament: fuq il-*payment slip* maħruġ mill-Bank lokali fis-somma ta' Lm33,400 li sar fl-24 ta'

Diċembru 2007 Ellul kiteb hekk: *"Received the sum of Lm33,400 from Mrs. Mercieca ID 192556 on behalf of Mega Development Ltd & Raymond Montebello with reference to konvenju dated 29/9/2007"* (paġna 96 tal-proċess 530/2008 RGM). Fuq il-pagament ta' Lm1,000 magħmul fil-5 ta' Jannar 2008, Ellul kiteb hekk fuq il-*payment slip*: "*Received the sum of EUR 2,329.27 (Lm1,000) from Ms. M. Merciea ID 192556(M) with reference to konvenju dated 29/09/2007. This sum is being paid to Mega Development Ltd & Raymond Montebello. 12/01/2008"* (paġna 97 tal-proċess 530/2008 RGM). Iż-żewġ dikjarazzjonijiet ġew iffirmata minn Charles Ellul fejn referenza speċifika saret għas-soċjeta Mega Development Ltd, konvenuta fil-kawża odjerna.

Kif rajna, il-konvenju kien ġie ffirmat bejn Miriam Mercieca bħala l-kumpratriċi prospettiva filwaqt li bħala vendituri prospettivi deheru Mega Developments Limited u l-konjuġi Montebello. Il-kuntratt ta' l-appalt kien ġie ffirmat min-naħa l-waħda minn Miriam Mercieca u mill-banda l-oħra minn Mega Turnkey Co. Ltd. Soċjeta' li ma hiex parti fil-kawża odjerna.

Mill-mod kif ġew redatti l-irċevuti tal-pagamenti magħmula minn Miriam Mercieca m'għandu jkun hemm l-ebda dubju illi dawk il-pagamentik saru lil Mega Developments Ltd u lill-konjuġi Montebello, il-konvenuti fil-kawża odjerna, u mhux lil Mega Turnkey Co Ltd, il-kumpanija fuq l-appalt li ma hiex parti fil-kawża odjerna. Tgħodd hawnhekk il-massima legali "Contra scriptum testimonium, non scriptum testimonium non fertu". Kif ġie dikjarat mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza fl-ismijiet "Darren Grima vs Frederick Schell et." mogħtija fl-1 ta' Diċembru 2021:

> "Il-fatt li l-partijiet ma jaqblux dwar l-interpretazzjoni ta' patt kuntrattwali, għax kull waħda tkun trid l-interpretazzjoni li l-aktar taqbel mal-interess tagħha, ma jagħmilx anqas ċar dak li fil-fatt huwa ċar. F'dawn iċ-ċirkostanzi japplika l-prinċipju illi contra s*criptum testimonium non scriptum non fertur* għax il-patt huwa ċar u ma jeħtieġ ebda eluċidazzjoni, ma hemm ebda allegazzjoni ta' simulazzjoni, ma nqala' ebda "avveniment li jkollu bħala konsegwenza kwistjoni li ma tkunx ġiet preveduta".....".

Fl-eċċezzjonijiet tagħhom il-konvenuti jeċċepixxu illi stante li kienet l-attriċi li naqset milli tersaq għall-kuntratt finali allura kwalunkwe pagament li effettwat lilhom għandu jintilef u mhux biss il-kapparra mħallsa fuq il-konvenju.

Tali eċċezzjoni ma hiex fondata. Fil-konvenju jingħad illi jekk l-attriċi ma tersaq għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt finali allura titlef il-kapparra mħallsa fuq l-istess konvenju. Ma jissemma l-ebda konsegwenza oħra f'tali eventwalita'. La jissemmew li kellhom isiru xi pagamenti akkont oħra li setgħu jintilfu u lanqas jissemma li oltre t-telf tad-depożitu kellhu jkun hemm xi pagamenti futuri li jintilfu. Kieku dik kienet l-intenzjoni tal-partijiet allura wieħed kien jistenna li tali

intenzjoni tkun inkluża fil-konvenju. Una volta ma jissemma xejn oltre t-telf tal-kapparra f'dawk iċ-ċirkostanzi, ma jistgħux il-konvenuti jippretendu illi ħlas akkont li ma hux kontemplat fil-konvenju bħala "a forfeitable deposit" seta' jintilef.

Ġialdarba l-konvenju skada isegwi illi, salv id-depozitu akkont imħallas fuq il-konvenju, l-ammonti l-oħra imħallsa lill-konvenuti mill-attriċi għandhom jiġu rifużi.

Isegwi għalhekk illi t-talba tal-attriċi sabiex Mega Development Ltd u Raymond Montebello et jirrifondu u dan stante li jidher li l-ħlasijiet fis-somma komplessiva ta' Lm34,400 sar lilhom u mhux lil Mega Turnkey Ltd.

Il-konvenuta qed tippretendi wkoll il-ħlas tas-somma ta' Lm400 mħallsa lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni fuq il-konvenju bħala taxxa. Ġaladarba l-kuntratt ta' xiri u bejgħ m'huwiex sejjer jiġi ppubblikat isegwi illi tali ammont eventwalment jiġi rifuż lill-attriċi..

Is-somma totali ta' Lm870.49 konsistenti f'Lm275 depożitu lil Banju Boutique, Lm232 ħlas lil E. Calleja & sons Ltd., Lm 120 lil Mark Pace u Lm 243.49 spejjeż relatati mal-*personal and building insurance* hija s-somma rimanenti li l-attriċi tagħmel referenza għaliha fl-affidavit. Il-Qorti tifhem li qed isir referenza għal dawn iċ-ċifri bħala danni li l-attriċi sofriet tort tal-inadempjenza tal-konvenuti. Il-Qorti hija tal-fehma li kemm il-ħlas tad-depożitu lil Banju Boutique, kif ukoll il-ħlasijiet lil E. Calleja & Sons Ltd u lil Mark Pace huma kollha relatati max-xogħol t'appalt responsabbli minnhom is-soċjeta Mega Turnekey Ltd, tant li anke l-fattura ta' E. Calleja & Sond Ltd turi lil Mega Turnkey bħala l-konsumatur. Talli danni kellhom għalhekk jiġu indirizzati lill-imsemmija soċjeta u mhux lill-konvenuti.

Fir-rigward tal-*Lifelink Protection Plan*, una volta ġie deċiż li l-kuntratt ma ġiex pubblikat tort tal-attriċi isegwi illi m'għandha l-ebda dritt titlob mingħand il-konvenuti is-somma minnha mħallsa lill-assikurazzjoni in konnessjoni ma' dan il-każ.

Fir-rigward tal-imgħax legali mitlub il-Qorti tqis illi una volta l-ammont reklamat ma hux danni da liquidarsi iżda ammont definit li dwaru l-konvenuti ġew interpellati sabiex jirrifondu permezz ta' ittra uffiċjali tat-22 ta' April 2008, isegwi illi l-ammont li l-konvenuti qed jiġu kkundannati li jirrifondu għandu jġorr miegħu l-imgħax legali mill-interpellazzjoni uffiċjali."

5. Rat ir-rikors tal-appell tal-konvenuti li in forza tiegħu, għar-raġunijiet minnhom premessi, talbu li din il-Qorti jogħġobha:

> "Fl-ewwel lok tirrevoka, tħassar u tannulla dik il-parti tas-sentenza hawn appellata fl-ismijiet premessi fejn ġie ordnat li l-imgħax legali għandu jiddekorri mit-22 t'April 2008 u minflok jiġi ordnat li l-imgħax legali għandu jiddekorri mid-data tas-sentenza 'l quddiem sad-data tal-pagament effettiv u fit-tieni lok tikkonfermaha kwantu għall-bqija tal-mertu tal-istess, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-appellata."

6. Rat ir-risposta tal-attriċi li in forza tagħha, għar-raġunijiet minnha premessi, tissottometti:

> "li l-appell odjern ghandu jigi micħud u li s-sentenza appellata moghtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili nhar l-24 ta' Frar, 2022, fl-ismijiet fuq premessi ghandha tigi kkonfermata *in toto*, bl-ispejjes taz-zewġ istanzi kontra l-appellanti."

7. Rat li bis-saħħa tal-emendi li daħlu reċentement permezz tal-Att XXXII tas-sena 2021, il-Qorti ngħatat is-setgħa sabiex tgħaddi għas-sentenza u dan a tenur tal-Artikolu 152(5) tal-Kodiċi t'Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili (Kap.12 tal-Liġijiet ta' Malta) u wara li rat il-proċeduri bil-miktub, ma tqisx meħtieġ li jingħata smigħ u għalhekk ser tgħaddi minnufih għas-sentenza;

8. Rat l-atti kollha u d-dokumenti esebiti;

Ikkonsidrat:

9. Illi f'din il-kawża, l-attriċi daħlet f'konvenju biex tixtri mingħand is-soċjeta` konvenuta *post on plan*. Hija rat il-fond, li hu *penthouse*, peress illi l-istruttura kienet ġia mibnija iżda riedet li jsiru ċerti modifikazzjonijiet

fl-istess fond inkluż ċaqliq ta' ħitan u bieb. Sakemm saru dawn il-modifikazzjonijiet qamu diversi kwistjonijiet bejn il-partijiet u peress illi skont l-attriċi l-fond kif modifikat ma kienx jirrispekkja l-permessi relattivi maħruġa mill-awtorita` kompetenti, hi ma ridetx takkwista l-propjeta`. L-attriċi fetħet din il-kawża biex bażikament jiġi dikjarat li għandha raġuni valida sabiex ma tersaqx għall-att finali ta' *compro-vendita*. Talbet il-ħlas ta' danni u rifużjoni tad-depożitu li ħallset.

10. L-ewwel Qorti ma qablitx mal-attriċi li hi kellha raġuni valida ma tersaqx għall-publikazzjoni tal-att, pero`, ordnat ir-rifużjoni tal-flus li ħallset lis-soċjeta` attriċi, u ċioe`, €80,130 bl-imgħax legali mit-22 ta' April, 2008, sad-data tal-pagament effettiv.

11. L-attriċi aċċettat is-sentenza tal-ewwel Qorti, iżda s-soċjeta` konvenuta appellat limitatament mill-parti tad-*decide* fejn il-Qorti ordnat il-ħlas tal-imgħax mit-22 ta' April, 2008. Is-soċjeta` konvenuta tissottometti li s-somma li l-Qorti ordnat li tintradd lura b'kumpens ġie minnha likwidat wara smigħ tal-provi, u allura l-imgħax għandu jibda jgħaddi mid-data tas-sentenza.

12. Din il-Qorti ma taqbilx mas-sottomissjoni tal-appellanti. Il-kawża ma saritx għal somma *da liquidarsi,* iżda għas-somma ta' €91,777.32 li l-attriċi tgħid li ħallset b'kollox lill-konvenuti. Hu veru li talbet ukoll danni li

kellhom jiġu likwidati, iżda din it-talba ma ġietx milqugħa. L-ewwel Qorti laqgħet biss it-talba għal-ħlas ta' rifużjoni ta' dak imħallas mill-attriċi li hi rriduċiet għal €80,130.

13. Hija ġurisprudenza *nostra* illi meta l-attur jitlob ħlas ta' somma speċifika, u l-Qorti takkorrda t-talba iżda f'ammont ridott, l-imgħax jiddekorru xorta waħda mid-data tat-talba. Hekk fil-kawża "Fogg Insurance Agencies Ltd v. Tabone", deċiża mill-Qorti tal-Appell, Sede Inferjuri, fis-17 ta' Frar, 2003, intqal li:

> "*meta avviz jikkontjeni talba specifika ghal somma determinata, jibda jiddekorri l-imgħax fuq tali somma u l-fatt li l-Qorti tkun irriduciet l-ammont ma jfissirx li l-interessi ma jibdewx ukoll jghaddu minn dakinhar tar-rikjam tas-somma hekk ridotta.*
>
> *Fuq l-aggravju tal-interessi u d-dekorriment taghhom il-Qorti tinnota li fil-korp tal-avviz l-atturi talbu somma determinata u specifika. Jirrizulta li l-atturi interpellaw gudizzjarjament lill-konvenut ghall-hlas taghha in sodisfazzjoni tad-danni pretizi. Dan jibbasta biex l-ammont reklamat jibda jattratta l-interessi (O'Connor-vs-Bruno Olivier a Vol.XVI p.I p.84). Il-fatt li l-Qorti rriduciet l-ammont ma jfissirx li l-interessi ma jibdewx ukoll jghaddu minn dakinhar tar-rekjam tas-somma, issa ridotta. Il-Qorti hawn ma llikwidat l-ebda ammonti li kapaċi tiggustifika lill-konvenut japplika mal-massima 'in illiquidis non fit mora'. Kienet għalhekk għal kollox korretta l-ewwel Qorti meta pprovdiet li l-imgħaxijiet legali jibdew jgħaddu minn Lulju 1999*."

14. Hekk ukoll din il-Qorti fil-kawża "Mallia v. Camillieri", deċiża fl-1 ta' Diċembru, 2014, osservat illi:

> "*In tema legali jigi osservat li, hu ritenut li meta l-ammont jigi indikat fl-att tac-citazzjoni, allura huwa permissibbli li l-Qorti tordna li fuq dak l-ammont, jew fuq ammont inferjuri ghal dak indikat, jibda jiddekorri l-imgħax mid-data tal-prezentata tal-att tac-citazzjoni, u jekk id-debitur irid jezimi ruhu milli jhallas l-imghax jista' jiddepozita s-somma indikata fir-Registru tal-Qorti [ara Appell Civili Mario Sacco v. Peter Muscat Scerri, deciż 31 ta' Jannar, 2003; PA Saviour Ellul noe v. AIC Joseph Ellul Vincenti, deciz 21 ta' Jannar 2005]*

Il-fatt li l-Qorti tkun irriduciet l-ammont ma jfissirx li l-interessi ma jibdewx jghaddu minn dakinhar tar-rikjam tas-somma hekk ridotta ghax il-Qorti ma tkun illikwidat ebda ammont b'mod li tigi applikata l-massima 'in illiquidis non fit mora" [App.Inf. Fogg Insurance Agencies Limited noe v. Paul Tabone, deciz 17 ta' Frar 2003].

Inoltre tosserva li d-debitur m'ghandux jiehu vantagg semplicement mir-riluttanza tieghu li jhallas bl-iskuza li l-ammont ma kienx gie determinat gudizzjarjament billi jiffranka l-hlas tal-imghax sakemm l-ammont jigi definittivament likwidat."

15. Illi mill-premess, jidher ċar li meta l-ewwel Qorti ordnat li l-imgħax jitħallas mid-data tal-ittra uffiċjali interpellatorja tal-attriċi, hija kienet korretta. L-ewwel Qorti ma rriduċietx l-ammont mitlub għal raġunijiet illi parti minnu ma kienx dovut, iżda għaliex, dehrilha li kellha tordna tpaċija tal-kapparra illi kien dovut lill-konvenuti. Bħala fatt, is-somma kollha ta' € 91,777.32 kienet f'idejn il-konvenuti sa mill-iffirmar tal-konvenju relattiv.

Għaldaqstant, għar-raġunijiet premessi, tiddisponi mill-appell tal-konvenuti billi tiċħad l-istess u tikkonferma s-sentenza tal-ewwel Qorti fl-interita` tagħha.

L-ispejjeż in prim istanza jibqgħu kif deċiżi mill-ewwel Qorti, waqt li dawk ta' din it-tieni istanza jitħallsu mill-konvenuti appellanti *in solidum*.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Joseph R. Micallef Imħallef	Tonio Mallia Imħallef

Deputat Reġistratur
da