MALTA

QORTI CIVILI
PRIM'AWLA

ONOR. IMHALLEF
SILVIO MELI

LL.D.; Dip. Stud. Rel.; Dip. Can. Matr. Jur. & Proc.;
Cert. Jur. & H.R. (Strasbourg);
P.G. Dip. European Competition Law (King's College, London),
P.G. Dip. European Law (King's College, London).

Illum l-4 ta' Mejju, 2017.

Rikors Numru 385/2012

Charlene Cachia

vs.

Josephine *sive* Joyce Borg

u

Bank of Valletta p.l.c. ghal kull interess li jista' jkollu

Il-Qorti,

1.0. Rat ir-rikors guramentat promotur datat is-16 t'April, 2012, li permezz tieghu r-rikorrenti sintetikament esponiet is-segwenti, (ara foll 1):

1.1. Illi permezz ta' kuntratt datat iz-19 t'April, 2010, *in atti* tan-Nutar Dottor Joanne Spiteri, xtrat l-appartament fil-hames (5) sular fi blokk bl-isem *"Belair Court"* fi Triq Jean de la Cassierre, San Pawl il-Bahar, kif deskritt fl-istess rikors guramentat promotur, (ara foll 1, 2 u 5 *et sequitur*);

1.2. Illi bl-istess kuntratt fuq riferit l-istess rikorrenti xtrat ukoll l-ispazju ghall-karozza kif deskrit fil-klawsola numru 2 a foll 14;

1.3. Illi l-istess spazju ghadu ma giex konsenjat mill-intimat lir-rikorrenti;

1.4. Illi l-imsemmi spazju ghall-karozza kellu jkun accessibbli minghajr ostakli minn rampa u passaggi li jizbokkaw fi Triq San Gorg, (ara foll 14);

1.5. Illi jirrizulta li l-imsemmi access hu mibni b'mod li ma jippermettix lill-vettura tar-rikorrenti milli taccedi ghalih;

1.6. Illi ghalhekk jirrizulta li l-istess spazju mhux tal-kwalita` pattwita;

1.7. Illi konsegwentement, ma tistax taghmel uzu mill-istess spazju;

1.8. Illi ghalhekk taghzel li terga lura mill-kuntratt ta' xiri tal-istess spazju;

1.9. Illi minkejja li interpellata biex tirriprendi l-istess spazju, l-intimata Borg baqghet inadempjenti;

1.10. Illi ghalhekk aderiet din il-procedura biex l-intimati jkollhom l-opportunita` jghidu ghaliex din il-qorti m'ghandiex:

1.10.1. Tiddikjara li l-imsemmi spazju ghall-karozza in dizamina mhux tal-kwalita` pattwita u mhux tajjeb ghall-iskop li ghalih inxtara;

1.10.2. Tiddikjara li ghandha dritt terga lura mill-kuntratt ta’ bejgh in dizamina, limitament ghall-ispazju *de quo*;

1.10.3. Tordna r-rexissjoni tal-kuntratt in dizamina limitatament ghall-ispazju fuq riferit, u dan, *previa* l-hatra ta’ Nutar biex jippubblika l-att opportun u *previa* l-hatra ta’ kuraturi biex jidhru ghall-eventwali kontumaci;

1.10.4. Tordna lill-intimata Borg tirrifondi lir-rikorrenti l-ammont ta’ tmintax- il elf sitt mija hamsa u tletin euro, (€18,635.00), prezz ghall-ispazju surriferit;

1.10.5. Tiddikjara li r-rikorrenti sofriet danni minhabba l-inadempjenza tal-intimata Borg;

1.10.6. Tillikwida d-danni sofferti mir-rikorrenti okkorrendo bin-nomina ta’ periti *nominandi*;

1.10.7. Tikkundanna lill-intimat Borg biex thallas id-danni hekk likwidati lir-rikorrenti;

1.10.8. Bl-ispejjez u bl-imghaxijiet legali kif dedotti fl-istess rikors guramentat promotur;

2. Rat id-digriet taghha datat il-25 t’April, 2012, li permezz tieghu appuntat l-istess rikors guramentat promotur ghas-smigh ghall-udjenza hemm indikata, (ara foll 23);

3.0. Rat ir-risposta guramentata tal-Bank intimat datat id-9 ta’ Mejju, 2012, li permezz taghha sintetikament irrisponda is-segwenti, (ara foll 23):

3.1. Illi l-involviment tieghu hu intiz ghall-integrita` tal-gudizzju *stante* li kien parti mill-kuntratt taz-19 t’April, 2010, (ara foll 5);

3.2. Illi fil-mertu pero`, mhux il-legittimu kontradittur;

3.3. Illi kemm- il darba l-intimata Borg tigi kkundannata tirrifondi l-prezz tal-ispazju tal-karozza *de quo*, dan

ghandhu jithallas lill-Bank intimat li kien hu li silef l-istess ammont lir-rikorrenti;

3.4. Salv risposti ulterjuri fuq il-mertu skont il-kaz;

4.0. Rat ir-risposta guramentata tal-intimat Borg datata z-19 ta' Lulju, 2012, li permezz taghha sintetikament irrispondiet bil-mod segwenti, (ara foll 69):

4.1. Illi l-azzjoni odjerna hi improponibbli u infondata *ai termini* tal-artiklu 1379 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta;

4.2. Illi f'kaz li tkun offruta haga li ma tkunx tal-kwalita` pattwita, ix-xerrej jista` jaghzel li jirrifjuta l-haga u jitlob id-danni, izda f'dan il-kaz ir-rikorrenti akkwistat u hadet l-ispazju *de quo*, u konsegwentement l-artiklu 1390 tal-Kap 16 fuq riferit mhux applikabbli;

4.3. Illi l-azzjoni odjerna hi insosstenibbli *stante* li dak minnha mixtri ma seta' qatt ma jkun tal-kwalita` pattwita ghaliex dak li r-rikorrenti rat qabel ma xtrat kien dak li hadet;

4.4. Illi l-azzjoni ghar-rexissjoni tal-kuntratt u ghar-rifuzjoni tal-prezz imhallas hi infondata;

4.5. Illi t-talbiet rigwardanti d-danni huma wkoll infondati *stante* li r-rikorrenti ma sofriet l-ebda danni;

4.6. Illi kwalsiasi nuqqas fir-rampa tal-ispazju tal-karozza *de quo* hi attribwibbli biss lill-Perit Mannie Galea li kien inkarigat mill-progett, u ghalhekk ghandu jkun l-istess perit li ghandu jirrispondi ghad-danni fir-rigward;

4.7. Illi ghalhekk titlob il-kjamata in kawza tal-imsemmi perit biex jirrispondi ghat-talbiet tar-rikorrenti;

4.8. Salv risposti ulterjuri;

4.9. Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti;

5. Rat id-digriet taghha datat il-21 ta' Gunju, 2016, li permezz tieghu, wara talba appozita tal-abbli rapprezentanti legali tal-

partijiet, awtorizzat lill-istess biex jittrattaw il-procedura odjerna bil-modalita` u fit-termini hemm indikati;

6. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti datata t-3 t'Awwissu, 2016, (ara foll 230), flimkien ma' dik tal-Bank intimat, datat s-26 ta' Settembru, 2016, (ara foll 244), u dik kif debitament estiza tal-intimata Borg datata l-10 ta' Jannar, 2017, (ara foll 252);

7. Semghet u ezaminat ix-xhieda prodotta;

8. Ezaminat id-dokumenti esebiti flimkien mad-dikjarazzjonijiet guramentati ipprezentati *in atti*;

9. Rat il-verbal datat iz-17 ta' Novembru, 2016, li permezz tieghu l-abbli rapprezentanti legali tal-partijiet infurmaw lill-qorti li l-kawza setghet tithalla ghas-sentenza;

Ikkunsidrat:

10.0. Illi l-fatti li taw lok ghall-procedura in dizamina jistghu jigu sintetikament elenkati bil-mod segwenti:

10.1. Illi permezz ta' konvenju datat l-14 ta' Dicembru, 2009, (ara foll 98), redatt min-Nutar Dottor Joanne Spiteri, kienet kristallizzata promessa ta' bejgh u xiri bejn ir-rikorrenti Cachia u l-intimata Borg rigwardanti:

10.1.1. L-appartament numru 5 sitwat fis-6 livell tal-blokk *"Belair Court"*, Triq Jean de la Cassierre, San Pawl il-Bahar; flimkien ma

10.1.2. Spazju ta' karozza kif deskritt fil-klawsola numru 2 tal-istess, (ara foll 99);

10.2. Illi *ai termini* tal-klawsola numru 4 tal-istess konvenju fuq indikat, (ara foll 100), ir-rikorrenti nghatat id-dritt li jekk ma tirrizolviex ruhha l-problema tal-ispazju rizervat ghall-karozza, allura kellu jigi rrangat il-hajt biex tkun tista' tigi pparkjata l-istess karozza, bid-dritt ulterjuri li jibqa' jigi estiz il-konvenju *de quo* sa kemm tigi solvuta l-problema in dizamina;

Ikkunsidrat:

11. Illi fil-perjodu meta kien gie ffinalizzat il-konvenju fuq riferit, il-livell tal-parkegg in dizamina, fejn allura kien hemm l-ispazju tal-karozza rizervat ghar-rikorrenti, ma kienx ghadu lest, (ara foll 103 u 216);

12. Illi r-rikorrenti kien ghadha qed tahseb li l-problema tal-parkegg in dizamina kienet wahda minima facilment risolvibbli – tant li fl-istess konvenju fuq indikat kienet specifikatament inkluza l-klawsola numru 4 li indirizzat din is-soluzzjoni progettata, (ara paragrafu numru ghaxra punt tnejn, (10.2.), aktar qabel a foll 100);

13. Illi l-partijiet iltaqghu fl-14 t'April, 2010, fejn estendew il-konvenju *de quo* tal-14 ta' Dicembru, 2009, saz-19 t'April, 2010, (ara foll 103);

14. Illi fiz-19 t'April, 2010, kien gie iffirmat il-kuntratt in dizamina, (ara foll 5 u 82);

15. Illi fil-klawsola numru 2 tal-istess kuntratt indikat fil-paragrafu precedenti kien stipulat is-segwenti, (ara foll 14 u 91):

> "Dan il-*car space* jinsab fil-livell minus one (-1), cioe` l-livell tal-basement tal-blokk ta' bini li minnu jifforma parti. Dan il-*car space* huwa accessibbli b'mod mhux ostakolabbli mir-rampa u passaggi li jizbokkaw fi Triq San Gorg, San Pawl il-Bahar";

16. Illi *di piu`* jirrizulta wkoll li permezz ta' skrittura privata datata wkoll iz-19 t'April, 2010, il-partijiet involuti ftehmu li, (ara foll 106):

> "... peress ix-xogholijiet li kellhom isiru fuq il-*car space* ghadhom ma tlestux, il-kompratrici zzomm l-ammont ta' elf u mitejn euro, (€1,200.00), ghal zmien indefinit sakemm tkun tista' tuza il-*car space* b'mod accessibbli, kif ukoll li jitlesta l-bieb ta' barra tal-*car space*. Din is-somma se tinzamm minn Nutar Joanne Spiteri sakemm jitlestew ix-xogholijiet kollha";

17. Illi l-intimata dejjem assigurat lir-rikorrenti li dan id-difett strutturali riskontrat fl-ispazju rizervat ghall-karozza tar-rikorrenti kien ser jigi rimedjat, (ara foll 103);

18. Illi l-problema in dizamina hi naxxenti mill-fatt li fil-garaxx ikkoncernat hemm hajt li minhabba fih min ikun fl-ispazju allokat lir-rikorrenti ma jkunx jista' jimmanuvra l-karozza hemm ipparkjata, (ara foll 169);

19. Illi effettivament, ir-rikorrenti inghatat ic-cwievet tal-garaxx *de quo* wara li hi kienet gia` fethet il-kawza odjerna u kien biss f'dan l-istadju li marret ghall-ewwel darba tipprova tnizzel il-karozza taghha fl-ispazju lilha hemm allokat fejn irrizulta li ma kienx possibbli ghaliha taghmel dan u dan, minhabba l-mod kif l-istess spazju kien kostruwit, (ara foll 105);

20. Illi sussegwentement l-istess rikorrenti iddepozitat ic-cwievet il-qorti, (ara foll 105);

21. Illi rizultat ta' din il-problema hekk riskontrata fuq l-ispazju *de quo*, l-intimata, flimkien ma' ohrajn, intavolaw procedura kontra l-perit arkitett involut fid-disinjar u l-izvilupp tal-istess, (ara foll 107);

Ikkunsidrat:

22. Illi ghandu jkun pacifiku li bl-istess intavolar tal-procedura indikata fil-paragrafu precedenti, l-intimata qeghda tirrikonoxxi l-fatt li l-ispazju tal-karozza appartenenti lir-rikorrenti odjerna ma giex zviluppat skont is-sengha u l-arti b'mod li jipprovdi access liberu minn kull ostaklu illegittimu lill-utent ikkoncernat;

Ikkunsidrat:

23. Illi r-rikorrenti qed titlob li din il-qorti tiddikjara li l-ispazju tal-korozza mibjugha lilha ma kienx tal-kwalita` lilha imweghdha u fil-fatt mhux tajjeb ghall-uzu intiz minnha;

24. Illi in effetti, permezz tal-istess procedura r-rikorrenti qed tirrifjuta l-ispazju tal-karozza lilha assenjat *stante* li ghaliha jirrizulta li hu inutilizzabbli u ghalhekk inutili;

Ikkunsidrat:

25.0. Illi rigward l-ostakolabilita` lamentata mir-rikorrenti jinghad sintetikament is-segwenti:

25.1. Illi fl-istess procedura inizjata mill-intimata u ohrajn kontra l-perit involut fuq riferit, jinghad, (ara foll 107):

25.1.1. Illi il-qisien tar-rampa involuta huma erronei u skorretti;

25.1.2. Illi l-istess rampa hi dejqa wisq biex ikunu jistghu jghaddu vetturi b'facilita`;

26. Illi l-istess perit involut mill-istess kostruzzjoni sahansitra anke ipprepara pjanta li permezz taghha indika t-titjieb strutturali necessarju rikjest, inkluz id-demolizzjoni tal-parti mill-hajt involut biex b'hekk titwessa r-rampa in dizamina;

Ikkunsidrat:

27. Illi konsegwenza tas-suespost ghandu jkun pacifiku li l-intimata naqset li tissodisfa l-obbligu minnha assunt fil-kuntratt taz-19 t'April, 2010, (ara foll 5 u 82), li tipprovdi l-ispazju ghall-karozza tar-rikorrenti b'mod li tkun accessibbli u minghajr l-ebda ostakolu, (ara foll 14 u 91);

Ikkunsidrat:

28. Illi *ai termini* tal-artiklu 1398 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta jigi sottolineat li:

> "Fl-obbligu tal-kunsinna tal-haga jidhol ukoll l-obbligu tal-kunsinna tal-accessorji u ta' dak kollu li ghandu jservi ghall-uzu ta' dejjem tal-haga nfisha";

29. Illi fid-dawl tal-artiklu suespost ghandu jkun pacifiku li l-venditrici intimata kellha l-obbligu li tikkonsenja lill-kompratrici rikorrenti l-access adegwat ghall-istess spazju tal-karozza, liema access hu meqjus bhala accessorju indispensabbli ghall-ispazju in

dizamina, biex b'hekk l-istess rikorrenti tkun tista tiparkja l-vettura taghha fl-ispazju lilha assenjat u minnha mixtri, minghajr diffikulta`;

Ikkunsidrat:

30. Illi fis-sentenza fl-ismijiet ***Marquita Borg Bonaci et vs. R.J.G. Caterers Limited***, datata t-18 ***ta' Frar, 2004, il-Prim'Awla tal-Qorti Civili*** qalet:

> "... ma ghandux ikun hemm kwistjoni illi l-bejgh jikkomprendi d-drittijiet kollha tal-oggett vendut anke jekk dawn ma jkunux imsemmija espressament fil-kuntratt (Vol. XXIX P. II, p. 854). Dan *del resto* jipprecizah espressament l-artiklu 1398 tal-Kodici Civili li a propozitu jistipula illi "fl-obbligu tal-kunsinna tal-haga jidhol ukoll l-obbligu tal-kunsinna tal-accessorji u ta' dak kollu li ghandu jservi ghall-uzu ta' dejjem tal-haga nfisha";

31. Illi fil-kawza fl-ismijiet ***Saviour u Theresa konjugi Agius vs. Antoine Xerri***, datata s-***6 t'Ottubru, 2004, il-Qorti tal-Appell (Inferjuri)*** qalet:

> "(a) L-ewwel obbligu hu dak tal-konsenja tal-oggett vendut. Dan fis-sens li dan l-oggett kellu jigi kkunsinnat fl-istat li kien jinsab fiz-zmien tal-bejgh (artiklu 1393), bl-obbligu wkoll tal-kunsinna tal-accessorji tieghu (artiklu 1398). Fil-kaz li mbaghad ikun gie akkordat illi l-oggett kellu jkun ta' certu kwalita`, kien hemm l-obbligu li l-kunsinna tal-oggett tkun ta' din il-kwalita` (artiklu 1390). Dan anke jekk din il-kwalita` ma tirrizultax minn xi klawsola negozjali specifikament espressa";

Ikkunsidrat:

32.0. Illi fid-dawl tal-gurisprudenza fuq citata ghandu ghalhekk ikun pacifiku li l-intimata Borg kellha s-segwenti obbligi:

32.1. Illi tikkonsenja lir-rikorrenti Cachia l-oggett pattwit, senjatament l-ispazju tal-karozza in dizamina;

32.2. Illi tikkonsenja lill-istess rikorrenti l-accessorju involut, senjatament l-access ghall-istess spazju in dizamina b'mod mhux ostakolat;

Ikkunsidrat:

33. Illi f'dan ir-rigward l-intimata Borg issosstni li hi effettwat id-debita kunsinna tal-immobbli *ipso iure* bl-istess pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' kompravendita *de quo*, (ara foll 69), u konsegwentement allura ssosstni li ikkonsenjat l-ispazju in dizamina mal-kuntratt;

34. Illi r-rikorrenti tirribatti li l-problema ma tirrigwardax l-ispazju tal-karozza fih innifsu izda, l-access ghall-istess, li tant, hu ostakolat bil-hajt li hemm fil-bidu tal-kantina, li ma jistax jigi minnha utilizzat, (ara foll 169);

35. Illi in effetti f'dan ir-rigward jirrizulta li r-rikorrenti ma ircevietx ic-cwievet tal-ispazju rizervat ghall-karozza taghha mal-pubblikazzjoni tal-kuntratt - izda wara, (ara foll 105);

36. Illi ghalhekk ir-rikorrenti indunat li kien impossibbli ghaliha li tuza l-istess spazju lilha allokat ghall-vettura taghha biss wara l-kuntratt – anzi effettivament, wara li kienet gia` introduciet il-procedura oderjna, (ara foll 105);

37. Illi fil-kawza fl-ismijiet ***Adrian Vella et vs. Marang Holdings Limited***, datata t-***23 ta' Gunju, 2004, il-Prim'Awla tal-Qorti Civili*** f'dan ir-rigward tghid:

> "Waqt li bil-pubblikazzjoni tal-kuntratt u bil-liberazzjoni finali, l-pussess formali tal-immobbli jghaddi mill-venditur f'idejn il-kumpratur, u hemm it-'*traditio*' tal-oggett tal-vendita favur tieghu, dan ma jfissirx li necessarjament jghaddi wkoll f'idejn il-kumpratur il-pussess fiziku. Il-pussess tal-fond jista' ghal diversi ragunijiet ikun ghadu f'idejn il-venditur stess u spiss ukoll f'idejn terz mhux parti fin-negozju, bhal meta per ezempju l-fond trasferit ikun mikri lil haddiehor... jippersisti li jikkonfondi l-kuncett tal-proprjeta` tal-immobbli mal-pussess tieghu. Dan meta hu naturali li wiehed jista' jakkwista l-proprjeta` shiha b'titolu ta'

kompravendita kemm b'att pubbliku kif ukoll b'liberazzjoni finali fil-procedura tas-subbasta imma ma jakkwistax minnufih il-pussess materjali tal-fond";

Ikkunsidrat:

38. Illi in vista tas-suespost jirrizulta assodat li l-pussess materjali tal-ispazju in dizamina m'ghadiex ghand ir-rikorrenti mal-pubblikazzjoni tal-kuntratt izda ghaddha ghandha f'fazi sussegwenti, (ara paragrafi numri dsatax, (19.), u erbgha u tletin, (34.) aktar qabel);

39. Illi fid-dawl tal-istess, l-ewwel (1) risposta tal-intimata Borg ghandha tigi respinta;

Ikkunsidrat:

40. Illi kif gie ritenut mill-***Prim'Awla tal-Qorti Civili*** fis-sentenza fl-ismijiet ***Joseph Mallia Bonello vs. Paul Camilleri et***, datata t-***12 ta' Frar, 2007***:

> "... il-qorti ma taqbilx ma dak rimarkat fin-nota ta' sottomissjonijiet tal-attur, li l-artiklu 1390 jitkellem fuq bejgh ta' oggett mobbli. Fil-fatt, l-artiklu 1390 japplika ghall-immobbli";

41. Illi konsegwentement anke t-tieni (2) u r-raba' (4) risposti tal-intimata Borg ghandhom jigu respinti;

Ikkunsidrat:

42. Illi specifikatament fuq ir-raba' (4) risposta tal-intimat Borg, l-istess sentenza indikata fil-paragrafu immedjatament qabel dak precedenti, dak numru erbghin, (40.), tghid hekk:

> "Jekk il-haga li l-bejjiegh igib biex jikkunsinna ma tkunx tal-kwalita` mwieghda, jew ma tkunx bhall-kampjun li fuqu l-bejgh ikun sar, ix-xerrej jista' jaghzel jew li jirrifjuta l-haga u jitlob id-danni, jew li jircievi l-haga bi prezz anqas fuq stima ta' periti";

43. Illi ghalhekk ukoll, ir-raba’ risposta tal-intimata Borg ghandha tigi respinta;

Ikkunsidrat:

44.0. Illi rigward it-tielet (3) risposta tal-istess intimata, senjatament li l-azzjoni intrapriza mir-rikorrenti hi insostenibbli *stante* li hadet dak li rat qabel, jinghad sintetikament is-segwenti:

44.1. Illi jirrizulta assodat li r-rikorrenti kienet taf li kien hemm xi problemi rigwardanti l-ispazju tal-karozza in dizamina;

44.2. Illi jirrizulta wkoll li l-istess rikorrenti kienet assigurata li l-problema hemm riskontrata kienet ser tigi rizolta;

44.3. Illi in effetti l-istess intimata kienet obbligat ruhha li tbiegh il-proprjeta`, inkluza l-ispazju in dizamina, “...lesti minn kollox, (ara foll 106);

44.4. Illi bil-ghan li jisserrah mohh ir-rikorrenti, sakemm isiru xogholijiet necessarji fuq l-ispazju *de quo*, l-istess intimata venditrici halliet depozitu ta’ €1,200.00 man-Nutar involuta bhala garanzija sakemm jitlestew l-istess xogholijiet necessarji u sakemm ir-rikorrenti titqieghed f’posizzjoni li tkun tista’ liberalment tuza l-ispazju involut b’mod accessibbli u minghajr ostakoli, inkluz fil-bieb ta’ barra li jaghti ghall-istess spazju;

45. Illi ghalhekk, ghalkemm jirrizulta li r-rikorrenti kienet taf bil-problema tal-accessibilita` ghal u mill-ispazju *de quo*, l-intimata assigurata li kienet ser tirrizolvi l-problema in kwistjoni a sodisfazzjon tal-istess rikorrenti, (ara foll 106), - haga li evidentement ma rnexxiliex li taghmel;

46. Illi ghalhekk, anke din it-tielet (3) risposta tal-intimata Borg ghandha tigi respinta;

Ikkunsidrat:

47. Illi permezz tas-sitt (6) risposta taghha, l-intimata Borg tiskariga r-responsabbilitajiet kollha taghha fuq il-perit hemm minnha indikat, (ara foll 70);

48. Illi f'dan ir-rigward jinghad li l-inkarigu moghti mill-intimata *de quo* lill-perit involut hu effettivament *res inter alios acta*;

49. Illi r-relazzjoni in dizamina hi esklussivament dik bejn l-intimata Borg u r-rikorrenti Cachia;

50.0. Illi l-obbligazzjoni tal-imsemmija intimata favur ir-rikorrenti hi dik naxxenti mir-relazzjoni li kienet kristallizzata bejniethom kemm:

50.1. Bil-kuntratt datat iz-19 t'April, 2010, (ara foll 5 u 82); u

50.2. Bl-iskrittura privata datata wkoll iz-19 t'April, 2010, (ara foll 106);

51. Illi jirrizulta ghalhekk li r-rikorrenti xtrat l-ispazju in dizamina meta kienet konsapevoli li kien hemm problema fl-istess spazju li kienet ser tigi rizolta mill-intimata Borg, u mhux semplicement li kien hemm problema fir-rigward;

52. Illi tant jirrizulta li l-enfasi kien fuq ir-risoluzzjoni tal-problema riskontrata, li l-istess partijiet specifikaw l-intenzjoni li l-problema tigi superata a spejjez tal-intimata Borg billi anke ikkonkludew skrittura privata appozita fir-rigward, (ara foll 106);

53. Illi ghalhekk, anke din is-sitt (6) risposta tal-intimata ghandha tigi respinta;

Ikkunsidrat:

54.0. Illi rigward il-hames (5) risposta, senjatament dik rigwardanti d-danni allegatament sofferti mir-rikorrenti, jinghad sintetikament is-segwenti:

54.1. Illi fis-sentenza taghha fl-ismijiet ***Gennaro Rosario u Marianna konjugi De Luca vs. Perit Arkitett David Psaila u Stephen Caruana personalment u ghan-nom***

ta' Modern, datata l-***14 ta' Frar, 2013, il-Prim'Awla tal-Qorti Civili*** tghid:

> "Illi t-taghlim l-aktar milqugh illum il-gurnata fejn wiehed jitkellem dwar id-dannu kuntrattwali migjub min-nuqqas ta' twettiq, juri li "*la tesi oggi prevalente e` quello che riconosce il risarcimento al contraente che ha subito l'inadempimento, commisurandolo all'interesse positivo, cioe` all'interesse del resolvente all'adempimento della prestazione violata; con l'evidente obiettivo di porre il contraente risolvente in una posizione economica equivalente a quello che il medesimo avrebbe conseguito se il contratto avesse avuto regolare e puntuale esecuzione, per eliminare la differenza tra la situazione in cui la parte incolpevole si sarebbe trovata in caso di regolare esecuzione e la situazione in cui si e` venuta a trovare per l'inadempimento di controparte, tenendo conto naturalmente del fatto che il contraente 'fedele' e` liberato dalla sua prestazione*";

54.2. Illi fid-dawl tas-suespost ma jistax jinghad li r-rikorrenti ipprovat li garbet xi danni minhabba n-nuqqas kuntrattwali fuq riskontrat;

55. Illi konsegwentement, *stante* li ma jirrizultax li r-rikorrenti ipprovat li sofriet danni in konsegwenza tal-istess, din l-istess hames (5) risposta tal-intimata Borg giet ezawrita u m'hemm xejn aktar x'jinghad fir-rigward;

56. Illi konsegwentement l-intimata Borg ghandha twiegeb biss ghar-rifuzjoni tal-prezz – effett tar-rexissjoni a bazi ta' zball sostantiv – izda mhux ghad-danni;

Ikkunsidrat:

57.0. Illi fir-rigward tal-Bank intimat isiru sintetikament is-segwenti osservazzjonijiet:

57.1. Illi hu qieghed fil-procedura odjerna biss ghall-fini tal-integrita` tal-gudizzju, (ara foll 31);

57.2. Illi kemm- il darba l-intimata Borg tigi ikkundannata tirrifondi l-prezz tal-ispazju in dizamina, dan il-prezz ghandu jithallas addirittura direttament lill-istess Bank, (ara foll 32);

58.0. Illi fir-rigward tal-posizzjoni tal-Bank intimat rigwardanti t-tieni (2) risposta tieghu jinghad sintetikament is-segwenti:

58.1. Illi l-intervent tieghu fil-kuntratt taz-19 t'April, 2010, (ara foll 5 u 82), bejn il-kontendenti principali hu ekwivalenti ghal mutwu minnhu koncess lir-rikorrenti;

58.2. Illi l-istess mutwu hu allura regolat bil-kundizzjonijiet pattwiti bejn l-istess Bank u r-rikorrenti ghall-istess;

59. Illi konsegwentement, it-tieni risposta tieghu fuq indikati hi ghal kollox irrita *stante* li jekk tinghata rifuzjoni din tirrigwarda r-relazzjoni esistenti bejn il-kontendenti l-ohra li ghaliha l-Bank hu estraneu;

60. Illi ghalhekk, kwalunkwe rifuzjoni ta' flus ghandha se mai, tigi ordnata favur ir-rikorrenti – salv ovvjament, kwalunkwe dritt li l-Bank intimat jista' jkollu fil-konfront tar-rikorrenti;

61. Illi in vista tal-premess, din l-eccezzjoni tal-Bank intimat ghandha tigi respinta;

Ikkunsidrat:

62.0. Illi konsegwentement din il-qorti hi sodisfatta li fil-mertu r-rikorrenti ipprovat il-kaz taghha bl-eccezzjoni tad-danni minnha riklamati, u konsegwentement:

DECIDE:

62.1. Takkolji l-ewwel (1), it-tieni (2), it-tielet (3), u r-raba' (4) talbiet tar-rikorrenti;

62.2. Tirrespingi r-risposti kollha tal-intimati;

62.3. Tirrespingi l-hames (5), is-sitt (6) u s-seba' (7) talbiet tar-rikorrenti;

62.4. Tordna ghalhekk ir-rexissjoni ta' dik il-parti tal-kuntratt ta' kompravendita datat iz-19 t'April, 2010, in atti tan-Nutar Dottor Joanne Spiteri rigwardanti l-akkwist daparti tar-rikorrenti tal-ispazju tal-karozza in dizamina;

62.5. Tappunta ghal dan il-ghan lill-istess abbli Nutar Dottor Joanne Spiteri biex fi zmien tliet (3) xhur mil-lum, teffettwa r-rexissjoni indikata fil-paragrafu precedenti permezz tal-pubblikazzjoni tal-att relattiv;

62.6. Tappunta lill-Kuratur Deputat li jkun imissu skont it-turn biex jidher ghall-eventwali kontumaci;

62.7. Tikkundanna lill-intimat Josephine *sive* Joyce Borg tirrifondi lir-rikorrenti Charlene Cachia l-ammont ta' tmintax- il elf sitt mija hamsa u tletin euro, (€18,635.00), rapprezentanti l-prezz tal-ispazju ta' karozza fuq riferit;

62.8. Bl-ispejjez, u bl-imghaxijiet kif dedotti fl-istess rikors guramentat promotur dekorribbli miz-19 t'April, 2010, sad-data tal-effettiv pagament, kontra l-istess intimata Borg fuq riferita.

Onor. Imhallef Silvio Meli

DECIZJONI FINALI