Il-Qorti,

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 is-26 ta' Novembru, 2015.

Rikors Numru 770/2012 SM

Rowena Mamo
(I.D. Nru. 468859 (M))

vs.

Landgate Limited
(C – 33921) u

David Borg (ID Numru 488865 M)
personalment

Il-Qorti,

1.0. Rat ir-rikors guramentat promotur datat il-31 ta' Lulju, 2012, li permezz tieghu r-rikorrenti sintetikament esponiet is-segwenti:

1.1. Illi hi komproprjetarja ma' zewgha tal-fond *"Les Chevaliers"*, gia` "Villa Saroga", Triq Jean Honel, gia` Triq Birguma, San Pawl tat-Targa, li kien mixtri mir-ragel tar-rikorrenti waqt iz-zwieg;

1.2. Illi r-rikorrenti tirrisjedi fl-istess fond ma' l-erba` ulieda;

1.3. Illi l-fond *de quo* hu kontigwu ma art proprjeta` tas-socjeta` intimata *Landgate Limited* u David Borg jew min minnhom;

1.4. Illi f'Gunju 2011, l-intimati jew haddiema imqabbda minnhom bdew xoghol ta' skavar u ta' kostruzzjoni fil-fond taghhom li kkawzaw hsarat fil-fond tar-rikorrenti tant li rrendewha perikolanti;

1.5. Illi l-hsarat kienu jinkludu hsara: (ara foll 20)

  1.5.1. Fl-istruttura u l-pedamenti tal-fond;

  1.5.2. Fil-hitan divizorji;

  1.5.3. Fil-pixxina proprja u fil-gverta taghha;

  1.5.4. Fil-bjar;

1.6. Illi xi partijiet mill-bini anke kkrollaw rizultat ta' l-istess;

1.7. Illi r-rikorrenti, flimkien ma' zewgha, anke intavolat mandat t'inibizzjoni, liema mandat kien provizorjament milqugh;

1.8. Illi sussegwentement il-partijiet lahqu wkoll ftehim bonarju fejn l-intimati kellhom ukoll jeffettwaw ix-xogholijiet rimedjali involuti, u dan, fi zmien 21 gurnata, (ara foll 28);

1.9. Illi pero` x-xogholijiet ma tlestewx fiz-zmien pattwit, u ghalhekk skattaw penali ta' mija u erbghin Ewro, (€140.00), kuljum, u dan, mit-8 t'Awwissu, 2011, sa' l-20 ta' Dicembru, 2011, (ara foll 32);

1.10. Illi l-ammont globali dovut jammonta ghal tmintax -il elf, seba` mija u sittin Ewro, (€18,760.00);

1.11. Illi *di piu` nonostante* x-xoghol rimedjali rrizultaw hsarat ulterjuri fosthom:

1.11.1. Konsenturi fil-bjar tal-pixxini li wasslu ghal telf ta' ilma;

1.11.2. Dhul t'ilma fil-hitan divizorji u umdita`;

1.12. Illi *nonostante* li interpellati biex jaghmlu tajjeb ghal hsarat minnhom ikkagunati, l-intimati baqghu inadempjenti;

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

1.13.1. Tiddikjara li l-intimati naqqsu li jwettqu x-xogholijiet rimedjali fil-fond fuq gia` indikat fil-perjodu pattwit;

1.13.2. Tiddikjara li l-intimati, jew min minnhom, ghandhom ihallsu lir-rikorrenti l-penali ghad-dewmien kif fuq indikata;

1.13.3. Tordna lill-intimati jew min minnhom biex ihallsu lir-rikorrenti l-ammont f'penali kif fuq indikat;

1.13.4. Tiddikjara li minhabba x-xogholijiet ta' l-intimati, r-rikorrenti sofriet danni oltre dawk kontemplati fil-ftehim;

1.13.5. Tillikwida d-danni hekk sofferti, okkorrendo permezz ta' periti nominandi;

1.13.6. Tikkundanna lill-intimati jew min minnhom biex ihallsu d-danni hekk likwidati;

1.13.7. Bl-ispejjez kif dedotti kontra l-intimati fir-rikors guramentat promotur;

2.0. Rat ir-risposta ta' l-intimati datat l-5 ta' Settembru, 2012, li permezz taghha sintetikament irrispondew bil-mod segwenti:

2.1. Illi ghandha turi prova ta' l-iffirmar tal-ftehim;

2.2. Illi l-gudizzju mhux integru *stante* r-ragel tar-rikorrenti mhux parti mill-kawza;

2.3. Illi l-intimati ezegwew l-appalt fiz-zmien stipulat;

2.4. Illi d-dewmien kien ikkagunat minhabba dewmien fil-konsenja tal-materjal da parti tar-rikorrenti;

2.5. Illi x-xoghol ta' kostruzzjoni li kien hemm ma kienx skont is-sengha u l-arti *stante* li l-kopertina tal-pixxina tar- rikorrenti kienet mibnija in parti fuq il-blat u in parti fuq it-terrapien;

2.6. Illi huma l-intimati li ghandhom dritt ghad-danni u jirrizervaw il-posizzjoni taghhom fir-rigward;

2.7. Illi jirrizervaw wkoll d-dritt ta' l-azzjoni *ai termini* ta' l-artiklu 1041 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta;

2.8. Illi hemm ukoll ftehim verbali bejn il-kontendenti biex ikunu prattici u ma jikbrux l-ispejjez;

2.9. Illi l-ammont mitlub mir-rikorrenti hu wiehed eccessiv u ezagerat;

2.10. Salv eccezzjonijiet ohra;

2.11. Bl-ispejjez kif dedotti fl-istess risposta guramentata;

3. Rat id-digriet taghha datat it-12 ta' Marzu, 2015, li permezz tieghu, wara talba appozita ta' l-abbli rapprezentanti legali tal-partijiet awtorizzat lill-istess biex jittrattaw il-kaz bil-modalita` u fit-termini hemm indikati;

4. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti datata t-30 t'April, 2015, (ara foll 212), flimkien ma dik ta' l-intimati datata t-18 ta' Gunju, 2015;

5. Semghet lix-xhieda prodotti;

6. Ezaminat id-dokumenti kollha pprezentati, inkluz id-dikjarazzjonijiet guramentati pprezentati *in atti*;

7. Semghet it-trattazzjoni orali finali ta' l-abbli rapprezentanti legali tal-partijiet;

Ikkunsidrat:

8.0. Illi l-fatti li taw lok ghall-procedura odjerna jistghu jigi sintetikament elenkati bil-mod segwenti:

8.1. Illi f'Gunju 2011, l-intimati jew haddiema minnhom inkarigati bdew jiskavaw u jibnu f'fond taghhom adjacenti dak tar-rikorrenti, (ara foll 120);

8.2. Illi mill-ewwel ikkagunaw hsarat ingenti fil-proprjeta` tar-rikorrenti, (ara foll 120 *et sequitur*);

8.3. Illi rizultat ta' l-istess ir-rikorrenti intavolaw mandat t'inibizzjoni in tutela tal-posizzjoni taghhom, (ara foll 10 *et sequitur*), liema mandat kien provizorjament milqugh;

8.4. Illi sussegwentement fl-14 ta' Lulju, 2011, il-kontendenti lahqu ftehim bonarju, (ara foll 28 *et sequitur*);

8.5. Illi ghalkemm l-intimati jecepixxu l-prova tal-firma ta' l-istess ftehim, jinghad li l-istess intimat David Borg isostni s-segwenti:

> "Jiena l-ftehim tal-14 ta' Lulju, 2011, onorajtu, u onorajtu interament", (ara foll 159);

8.6. Illi ghalhekk l-eccezzjoni sollevata fir-rigward mhix tenibbli;

8.7. Illi x-xogholijiet rimedjali saru izda ma jirrizultax li saru fit-terminu pattwit fl-istess skrittura privata, (ara foll 32), *stante* li jirrizulta li l-balavostri saru tardivament, (ara foll 108);

8.8. Illi ghalhekk skattat il-klawsola (i) rigwardanti l-penali, (ara foll 32);

8.9. Illi ghalkemm ir-rikorrenti tirrizulta mizzewga, pero` jirrizulta wkoll li hi fi stat ta' separazzjoni fejn jirrizulta wkoll li zewgha m'ghadux jirrisjedi maghha fil-fond in dizamina;

8.10. Illi f'dan ir-rigward jinghad ukol li l-iskrittura in dizamina saret biss bejn il-kontendenti odjerni ghalkemm bil-kunsens tar-ragel tar-rikorrenti;

8.11. Illi x-xogholijiet rimedjali pattwiti tlestew fil-21 ta' Dicembru, 2011, abbundantement erba` (4) xhur wara d-data stabbilita, (ara foll 124);

8.12. Illi d-dewmien li kien ikkagunat rizultat tal-konsenja tal-madum mixtri mir-rikorrenti ma jirrizultax li kien determinanti, u kien d-dewmien rizultanti mill-operat ta' l-intimati li kien il-fattur deciziv fir-rigward;

8.13. Illi rigwardanti l-allegat ftehim verbali kif sottolineat mill-intimat, xejn ma jirrizulta f'dan ir-rigward mill-atti kumpilati u ghalhekk tali allegazzjoni ma tistax titqies li hi ppruvata skont il-ligi;

8.14. Illi t-terminazzjoni tardiva tal-bini tal-balavostri tidher essenzjali ghall-vertenza in dizamina *stante* li minhabba n-natura tad-dizlivell riskontrat, l-assenza taghhom kienet qed tohloq periklu kostanti lil kull minn b'xi mod jew iehor kien milqut;

8.15. Illi *del resto,* in vista tal-principju *pacta sunt servanda* l-intimati ghandhom issa joqghodu ghal dawk il-kundizzjonijiet minnhom stess liberament pattwiti mar-rikorrenti, (ara foll 28 *et sequitur*);

8.16. Illi kif indikat mill-abbli rapprezentanti legali tar-rikorrenti, l-ammont globali ta’ danni sofferti mir-rikorrenti, senjatament dawk naxxenti mill-penali u dawk naxxenti minn hsarat fil-bjar u l-arja tal-pixxina kkagunati minn xoghol rimedjali sussegwenti, jammonta komplessivament ghal dsatax il-elf, tlett mija u tnejn u sebghin Ewro, (€19,372.00);

Ikkunsidrat:

9.0. Illi tenut kont tas-suespost, din il-qorti hi sodisfatta li r-rikorrenti pprovat il-kaz taghha skont il-ligi, u ghalhekk, filwaqt li tirrespingi r-risposti kollha ta’ l-intimati, takkolji t-talbiet tar-rikorrenti, u konsegwentement:

DECIDE:

9.1. Tiddikjara ghalhekk li l-intimati naqsu li jwettqu x-xogholijiet rimedjali fil-fond fuq gia` indikat fil-perjodu pattwit;

9.2. Tiddikjara wkoll li l-intimati ghandhom *in solidum* ihallsu lir-rikorrenti l-penali relattiva pattwita ghad-dewmien fuq indikat;

9.3. Tiddikjara li in vista tal-premess u rizultat tax-xogholijiet ta’ l-intimati, r-rikorrenti sofriet danni oltre dawk fuq indikati naxxenti mill-ftehim in dizamina;

9.4. Tillikwida fid-dawl ta’ l-istess id-danni komplessivi fuq riferiti fl-ammont ta’ zghatax il-elf, tlett mija u tnejn u sebghin Ewro, (€19,372.00);

9.5. Tikkundanna lill-intimati *in solidum* biex ihallsu lir-rikorrenti l-ammont ta’ danni komplessivi hekk stipulat u likwidat fil-paragrafu precedenti;

9.6. Bl-ispejjez kif dedotti fir-rikors guramentat promotur u, bl-imghaxijiet mid-data ta' l-ittra ufficjali tat-8 ta' Mejju, 2011, sad-data ta' l-effettiv pagament kontra l-intimati.

____

Onor. Imhallef Silvio Meli

DECIZJONI FINALI