



**QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA**

**ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF**

Seduta tad-19 ta' Ottubru, 2017

Rikors Maħluf Numru 265/15LM

MF Holdings Company Limited C-3573

vs.

Vodafone Malta Limited

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors Maħluf ipprezentat fit-23 ta' Marzu, 2015 mis-soċjetà attriċi **MF Holdings Company Limited** (minn issa 'l quddiem "is-soċjetà attriċi"), u maħluf minn Charles Farrugia, li jgħid kif ġej:

1. *Illi permezz ta' skrittura privata tal-17 ta' Lulju, 2000 (kopja ta' liema ftehim huwa hawn esibit u markat bħala Dokument MF1¹) is-soċjetà rikorrenti, li dak*

¹ A fol. 5 sa 7.

iz-żmien kienet magħrufa bħala Mike Farrugia Contractors Limited, ikkonċediet, b'titolu ta' lokazzjoni, lis-soċjetà intimata, għal perijodu ta' tlettax-il sena, il-fond kummerċjali, fl-istat li kien ta' ġebel u saqaf, li kellu in-numru 115A, f'Msida Valley Road, B'kara bil-kondizzjonijiet u taħt il-pattijiet hemm indikati, fosthom bil-kondizzjoni illi is-soċjetà intimata kellha tinstalla is-servizzi ta' dawl, ilma u telephones fl-istess ambjenti.

2. *Illi is-soċjetà intimata kienet tokkupa l-fond adjaċenti u għalhekk talbet u ingħatat il-fakoltà li tniffed iż-żewġ fondi. Kondizzjoni oħra miftehema bejn il-partijiet kienet illi "at the termination of the lease, for whatever reason that this may return back to the landlord, the Tenant shall have no right to compensation for such works, fixtures and/or improvements which shall remain to the sole benefit of the Landlord."*
3. *Illi permezz ta' ftehim ieħor tat-18 ta' Marzu, 2005, (kopja ta' liema ftehim huwa hawn esibit u markat bħala Dokument MF2²) bejn l-istess partijiet ġie miftiehem illi is-soċjetà intimata tieġu b'titolu ta' lokazzjoni ukoll mingħand is-soċjetà esponenti "the third, fourth, fifth floors and part of the ground-floor of the adjacent premises mentioned in the original Agreement,"*
4. *Illi ai termini tal-istess żewġ skritturi privati, l-ewwel ftehim skada fl-14 ta' Awwissu, 2013 u it-tieni ftehim skada fil-17 ta' Settembru, 2014.*
5. *Illi is-soċjetà intimata, oltre għal dawn iż-żewġ skritturi privati mas-soċjetà rikorrenti kellha ukoll skrittura privata oħra dwar proprjetà adjaċenti għal dik tar-rikorrenti li hija kienet tikri mingħand is-soċjetà HSBC Life Assurance (Malta) Limited.*
6. *Illi din l-aħħar soċjetà u ċjoè HSBC Life Assurance (Malta) Limited, fil-26 ta' Jannar, 2010, kienet daħlet f'kuntratt ta' Commodatum (kopja ta' liema ftehim huwa hawn esibit u markat bħala Dokument MF3³) mal-Korporazzjoni Enemalta għall-użu ta' kamra li sellfet lill-istess Korporazzjoni "on condition that it will be used and equipped as an electricity substation, so as to supply electricity exclusively to Premises 115A Msida Valley Road, Birkirkara. The latter company is hereby accepting and giving its consent to such transfer. For a period of 25 years which period is going to start as from to-day."*

² A fol. 8 u 9.

³ A fol. 10 u 11.

7. *Illi is-servizz tas-sistema tal-elettriku ingħata minn kamra li ġiet iżolata u serviet bħala substation mill-fond tal-istess HSBC Life Assurance (Malta) Limited, li serviet esklussivament biex provdjet is-servizz fil-fond imsemmi, proprietà tas-soċjetà rikorrenti.*
8. *Illi, kif fuq ingħad, iż-żewġ ftehim ta' lokazzjoni ġew terminati, u b'riżultat ta' dan il-fatt, iż-żewġ fondi li kienu ġew interkonnessi, u ċjoè dawk li jappartjenu lis-soċjetà rikorrenti u dak ta' HSBC Assurance (Malta) Limited, reġgħu ġew segregati u dan billi jappartjenu lil żewġ proprjetarji differenti. Ġara għalhekk illi fejn, waqt il-kirja li kien hemm vigenti bejn il-partijiet, il-fondi tas-soċjetà esponenti kienu forniti bis-servizz tal-elettriku, meta il-fondi ġew separati u segregati, l-istess servizz ġie sospiż b'mod definittiv fil-proprjetà tas-soċjetà rikorrenti.*
9. *Illi dan il-fatt imur kontra il-kondizzjoni numru [1] tal-ftehim markat Dokument MF1 u dan stante li kienet kondizzjoni miftehma illi l-istess servizz tal-elettriku u ilma, apparti tat-telephones, kellu jibqa' fl-istess fond anke wara li tintemm l-istess lokazzjoni u dan mingħajr ebda dritt ta' kumpens lis-soċjetà intimata.*
10. *Illi apparti dan in-nuqqas da parti tas-soċjetà intimata, l-istess soċjetà intimata għadha qatt ma għaddiet lura il-fond uffiċjalment billi għadha tiddetjeni kopja taċ-ċavetta tal-istess fondi. Inltre, parti mill-equipment tas-soċjetà rikorrenti li kien jinsab fil-fond in kwistjoni ma ġiex serviced mis-soċjetà intimata u mhux f'kondizzjoni li jiġihaddem u dan apparti il-fatt ukoll li il-kondizzjoni tal-ħitan u is-soqfa u partijiet mill-art ma humiex f'kondizzjoni tajba biżżejjed li il-fond jista' jaqbad u jinkera mingħajr ma jkun hemm l-intervent tas-soċjetà esponenti. Infatti dawn il-fatturi jimpedixxu lis-soċjetà rikorrenti milli tikri l-istess kumditajiet lil terzi, b'telf sostanzjali ta' introjtu għas-soċjetà rikorrenti.*
11. *Illi is-soċjetà intimata ġiet invitata sabiex tirrimedja għall-istess nuqqas tagħha iżda din, għalkemm għall-bidu kienet inklinata li taċċetta, meta irrealizzat l-ispiza involuta baqgħet inadempjenti.*
12. *Illi, wara ċertu żmien, is-soċjetà rikorrenti, wara li għamlet xi xogħlijiet hi fl-imsemmija proprjetà, irnexxilha tikri uħud mill-imsemmija kumditajiet iżda mhux kollox.*
13. *Illi l-inadempjenza tas-soċjetà intimata ikkawżat u qed tikkawża danni lis-soċjetà rikorrenti billi mingħajr tali servizz u mingħajr ma l-istess ambjenti jiġu reprimati f'kondizzjoni tajba u aċċettabli, hija fl-impossibilità li jew tagħmel użu mill-fond hija stess jew li tikrih lil terzi.*

14. Tgħid għalhekk is-soċjetà intimata, prevja id-dikjarazzjonijiet kollha neċessarji u mogħtija il-provvedimenti kollha opportuni, għaliex din il-Qorti ma għandhiex [1] tiddikjara illi hija kienet tenuta li meta tintemm il-kirja u allura tirritorna il-fondi lura lis-soċjetà rikorrenti, tagħmel dan b'mod li l-istess fondi setgħu jerġgħu jintużaw u jew jinkrew lil terzi mingħajr ebda problema ta' xejn u għaldaqstant ukoll bis-sistema tal-istess servizzi fuq indikati installati u funzjonanti fl-imsemmija fondi, [2] tordna lill-istess soċjetà intimata sabiex tesegwixxi dawk ix-xogħlijiet neċessarji u opportuni sabiex l-istess fondi jiġu ripristinati għall-użu tagħhom u inoltre li tinstalla is-servizzi tad-dawl u ilma, apparti sistema tat-telefonija fl-imsemmija fondi fi żmien qasir u perentorju li jiġi iffissat minn din il-Qorti, [3] in difett li tagħmel dan fiż-żmien lilha mogħti minn din l-Qorti illi l-istess soċjetà rikorrenti tiġi awtorizzata tagħmel dan hija stess a spejjeż u riskju tas-soċjetà intimata, [4] tiġi dikjarata responsabbli għad-danni li batiet u qed tbati is-soċjetà rikorrenti, minħabba dawn in-nuqqasijiet da parti tas-soċjetà intimata, [5] jiġu likwidati id-danni sofferti mis-soċjetà rikorrenti, jekk hemm bżonn permezz ta' periti nominandi u [6] tiġi ikkundannata tħallas dawk id-danni hekk likwidati lis-soċjetà rikorrenti – kollox skont kif intqal fuq u għar-raġunijiet fuq premissi.

15. B'riserva ta' kull azzjoni oħra spettanti lis-soċjetà rikorrenti u bl-ispejjeż inkluzi dawk ta' tlett ittri legali mibgħuta lis-soċjetà intimata fil-27 ta' Awwissu, 17 ta' Settembru u 30 ta' Ottubru, 2014 kif ukoll tal-ittra uffiċjali tal-17 ta' Diċembru, 2014 kontra l-istess soċjetà intimata li minn issa tibqa' ingunta għas-subizzjoni tagħha.

Rat ir-Risposta Maħlufa tas-soċjetà konvenuta **Vodafone Malta Limited** (minn issa 'l quddiem "is-soċjetà konvenuta") li giet ippreżentata fis-27 ta' April, 2015, u maħlufa mill-avukat Nicholas Borg debitament awtorizzat, li biha eċċepiet:

Preliminari

1. Illi preliminarjament, ir-rikors u t-talbiet tas-soċjetà rikorrenti huma proceduralment u legalment insostenibbli stante li ma hemmx indikazzjoni tal-Artikoli tal-liġi li fuqu qed jiġu bbażati t-talbiet promossi minnha u għaldaqstant t-talbiet għandhom jiġu riġettati;

2. *Illi preliminarjament ukoll is-soċjetà intimata tikkontendi illi m'hiex legittimu kontradittur tat-talbiet attriċi kif dedotti f'dawn il-proċeduri stante illi l-pretensjonijiet tas-soċjetà attriċi jirrelataw ma' drittijiet li qed tippretendi li għandha s-soċjetà attriċi skont kuntratt li sar fl-2010 bejn HSBC Life Assurance (Malta) Ltd u l-Korporazzjoni Enemalta (anness bħala DOK MF3 mar-Rikors Promotur). Dawn d-drittijiet li qiegħda tivvanta s-soċjetà attriċi huma marbuta ma' dan il-kuntratt li sar bejn terzi u għaldaqstant is-soċjetà attriċi kellha, semmai, tipproċedi kontra dawn it-terzi u għalhekk s-soċjetà esponenti għandha tiġi liberata mill-osservanza tal-ġudizzju;*

Mertu

3. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, fuq il-mertu, is-soċjetà esponenti tikkontesta l-allegazzjonijiet u t-talbiet kollha tas-soċjetà attriċi stante illi huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għar-raġunijiet segwenti;*

Temm tal-lokazzjoni bejn il-Partijiet

4. *Illi fl-ewwel lok s-soċjetà esponenti tikkonferma illi l-partijiet kienu iffirmaw kuntratt ta' kirja datat 17 ta' Lulju, 2000 għal-proprjetà kif ukoll kuntratt ieħor tat-18 ta' Marzu, 2005 għal proprjetà ulterjuri (ġjā esebiti bħala DOK MF 1 u DOK MF2 mar-Rikors promotur tal-kumpannija attriċi) liema skritturi skadew u itterminaw ċjoè proprju l-ewwel ftehim skada fl-14 ta' Awwissu, 2013 u t-tieni skada fis-17 ta' Settembru, 2014;*
5. *Illi għaldaqstant kif tajjeb ikkonfermat is-soċjetà attriċi fit-tmien (8) paragrafu tar-Rikors tagħha, iż-żewġ ftehim ta' lokazzjoni kienu itterminaw u l-effetti kollha tal-kuntratti li kienu jeżistu bejn il-kumpannija attriċi u dik esponenti tterminaw;*
6. *Illi tant hu minnu illi l-lokazzjoni skada li l-istess soċjetà esponenti kienet tat lura il-pussess tal-proprjetajiet mikrija lis-soċjetà attriċi (stante ukoll peress illi tat lura kopja taċ-ċwievet) u ma hemm l-ebda dubju illi fil-fatt s-soċjetà attriċi ħadet lura l-pussess tal-proprjetajiet mikrija b'mod ufficjali u dan kif ser jiġi pruvat waqt is-smiġħ tal-kawża;*

7. *Illi meta intemmu il-kuntratti ta' lokazzjoni bejn il-partijiet l-istess soċjetà esponenti kienet irritornat il-proprjetajiet f'kundizzjoni tajba, skont l-obbligi tagħha, u mhux minnu illi xi fond ġie ritornat f'kundizzjoni li ma setax jiġi użat jew mikri lil terzi mingħajr ebda problema minħabba s-soċjetà esponenti kif qed tallega illum s-soċjetà attriċi;*
8. *Illi mhux talli l-proprjetajiet ġew ritornati f'kundizzjoni tajba, iżda s-soċjetà attriċi taf ben tajjeb illi ġew ritornati lilha aħjar milli kienu meta ikkumparat mal-ewwel ġurnata tal-kirja rispettiva;*

Servizz tad-Dawl

9. *Illi sommarjament s-soċjetà attriċi qed tippretendi li llum, wara li ttemmew il-kirjiet u wara li l-istess soċjetà attriċi ħadet lura l-pussess tal-proprjetajiet, għandha tkun is-soċjetà esponenti li tibqa' responsabbli hi u tbatu hi l-ispejjeż għal servizz tad-dawl speċifiku (tal-għażla tas-soċjetà attriċi) fil-proprjetajiet (u saħansitra donnu qed tippretendi xi servizzi oħra – iżda dan jibqa' mhux ċar mir-Rikors promotur). Speċifikament is-soċjetà attriċi qed tippretendi li s-soċjetà esponenti tħallas hi għal servizz ta' dawl mqabbaq ma' substation speċifiku minflok taċċetta li jiġi konness is-servizz ta' dawl standard tal-Enemalta li faċilment seta' u jista' jitqabbaq mal-proprjetajiet biex ikun hemm is-servizz ta' dawl;*
10. *Illi s-soċjetà attriċi tibbaża din il-pretensjoni fuq provvediment fil-kuntratt tal-kiri oriġinali li jiddisponi illi "the tenant undertakes to install the electrical, water and telephone services".*
11. *Illi huwa minnu illi s-soċjetà esponenti kienet oriġinarjament kriet l-ewwel fond mingħajr is-servizz tad-dawl imqabbaq u għaldaqstant il-partijiet kienu ftehm li kienet ser tkun is-soċjetà esponenti responsabbli li tqabbaq is-servizz tad-dawl, liema servizz tqabbaq a spejjeż tas-soċjetà esponenti matul il-kirja. Illi fattwalment l-ewwel kirja bdiet fis-sena 2000 u l-obbligu li s-soċjetà tinstalla s-servizz ta' dawl ġie onorat skont dak il-ftehim.*
12. *Illi l-partijiet daħħlu għat-tieni kuntratt (li kien japplika għal faċilitajiet oħra f'binja biswit) fl-2005. Illi meta s-soċjetà esponenti daħħlet għal dan it-tieni kuntratt ċertu partijiet tal-bini li inkrew ġjā kellhom is-servizz tad-dawl u servizzi oħra mqabbdin.*

13. *Illi għalhekk għal dawn is-snin kollha minn circa s-sena 2000 'il quddiem is-soċjetà esponenti kienet għà qed tagħmel użu mill-kirja u ċjoè tuża l-proprjetà bħala ufficini, bis-servizzi tad-dawl, ilma u telephone installati – u dan ferm qabel l-2010 meta sar il-kuntratt bejn l-HSBC u l-Korporazzjoni Enemalta (anness bħala DOK MF3 mar-Rikors promotur tas-soċjetà attriċi).*
14. *Illi għaldaqstant hu ċar u manifest li mal-kirja oriġinali tas-sena 2000 u saħansitra dik tal-2005 is-soċjetà esponenti kellha biss l-obbligu li tinstalla xi servizzi ta' dawl, ilma u telephone – liema servizzi għew installati a spejjeż tas-soċjetà intimata sakemm ma kienx hemm għà servizz. Illi s-soċjetà attriċi ma kellha qatt l-obbligu li tinstalla xi servizz tad-dawl (jew tal-ilma jew telephone speċifiku kif qed tippretendi s-soċjetà attriċi u għaldaqstant is-soċjetà attriċi ma għandha l-ebda jedd tippretendi li (A) ikun hemm installat servizz ta' dawl (jew servizzi oħra) partikolari fil-proprjetajiet a spejjeż ta' terz ossia tas-soċjetà esponenti, u/jew (B) li daww is-servizzi għandhom jibqgħu jithallsu minn terz ossia s-soċjetà esponenti. Illi bir-rispett kollu ma jeżisti ebda ftehim, la bil-fomm wisq anqas bill-miktub li s-soċjetà esponenti kellha tkompli tiegħu r-responsabbiltà hi għall-installazzjoni ta' servizzi għodda anke wara li jittterminaw il-kuntratti mal-kumpannija attriċi.*
15. *Illi s-soċjetà esponenti lanqas ma kellha (u ma għandhiex) l-obbligu li tinstalla xi tagħmir partikolari biex ikun hemm servizz ta' dawl (jew servizz ieħor) partikolari fil-proprjetajiet mikrija kif qed tippretendi l-istess soċjetà attriċi.*
16. *Illi s-soċjetà attriċi tibni l-argumenti kollha tagħha b'referenza għal kuntratt li sar bejn terzi fl-2010, u ċjoè bejn l-HSBC Life Assurance (Malta) Limited mal-Korporazzjoni Enemalta.*
17. *Illi s-soċjetà attriċi mhiex parti fil-kuntratt tal-2010 u lanqas s-soċjetà esponenti m'hi parti fil-kuntratt li kien sar fl-2010. Għaldaqstant la s-soċjetà attriċi u lanqas s-soċjetà esponenti ma għandhom xi jedd li joħroġ minn dak il-kuntratt u lanqas m'għandhom saħħa jenforzaw il-kuntratt kontra xi parti f'dak il-kuntratt jew li jenforzaw xi drittijiet li joħroġu minn dak il-kuntratt. Illi mill-kuntratt tal-2010 joħroġ ċar illi l-installazzjoni tat-tagħmir kien taħt kundizzjonijiet ta' commodatum, fejn il-partijiet (u ċjoè l-HSBC u l-Korporazzjoni Enemalta) żammew id-drittijiet illi jittterminaw l-ftehim b'avviż sempliċi bejniethom.*

18. *Illi in ogni caso huwa ċar illi jekk is-substation li kien ġie installat fil-fond adjaċenti (u ċjoè, il-fond li s-sid tiegħu huwa l-HSBC, u mhux is-soċjetà attriċi) kellu ikun ikkunsidrat bħala 'improvement' f'xi fond, dan il-miljorament sar f'dak il-fond tal-HSBC u mhux fil-fond tas-soċjetà attriċi.*
19. *Illi s-soċjetà attriċi minn dejjem kienet taf illi l-aċċess għall-proprjetà adjaċenti kien biss temporanju u li s-sid tal-proprjetà kien sid ieħor u mhux is-soċjetà esponenti. Li l-aċċess spicċa meta intemmu l-kirjiet kien maħsub u aċċettat minn kull parti u s-soċjetà esponenti ma tistax taċċetta illi s-soċjetà attriċi llum donnu qed tippretendi li b'xi mod għandha tkun ikkompensata minħabba li spicċa dan l-aċċess.*
20. *Illi bir-rispett kollu l-pretensjonijiet tas-soċjetà attriċi m'huma xejn ħlief abbuż mir-relazzjoni illi hija kellha mas-soċjetà esponenti fejn qed tipprova takkwista in mala fede iżjed milli ġjā ħadet mill-kirja inkluż servizz speċifiku fil-fond tagħha a spejjeż tas-soċjetà esponenti meta tista' faċilment taċċetta illi jitqabbad servizz tad-dawl standard mal-proprjetajiet kif dejjem ġie ssuġġerit lilha.*
21. *Illi għal kull buon fini, is-soċjetà esponenti kienet ikkunsidrat, mingħajr preġudizzju u biss in buona fede biex il-kwistjoni tiġi solvuta amikevolment, illi jekk ikun hemm bżonn xi spejjeż biex l-Korporazzjoni Enemalta tqabbad xi tagħmir ieħor biex ikun jistà jwassal is-servizz standard lill-proprjetajiet hija kienet lesta tikkunsidra li tbat i xi ispejjeż hi – iżda ċertament qatt ma offriet li tħallas sabiex ikun hemm servizz ta' dawl minn xi substation speċifiku tal-Enemalta tal-għażla tas-soċjetà attriċi. Illi s-soċjetà intimata ma tafx jekk illum hemm servizz ta' dawl imqabbad mal-proprjetajiet de quo (proprju għaliex ma għandhiex aċċess għall-proprjetajiet), iżda jekk ma hemmx servizz ċertament mhux tort tas-soċjetà esponenti iżda biss sforz l-insistenza tas-soċjetà attriċi li baqgħet tinsisti li ma riedetx servizz normali iżda li trid tqabbad id-dawl ma' substation a spejjeż tas-soċjetà intimata. L-istess rigward is-servizzi l-oħra (bħal telephone), jekk mhemmx servizz imqabbad mhux tort tas-soċjetà esponenti.*
22. *Illi allaħares kull sid ta' proprjetà li jikri post hawn Malta jibda jippretendi illi kwalunkwe servizz li ikun ġie imqabbad fil-post mill-inkwilin ikollu dritt li jkompli jgawdi minnu a spejjeż tal-inkwilin wara t-temm tal-kirja għaliex mur ġib l-abbuż li jista' jinħoloq bis-servizzi tat-telephone, tas-satelliti, tal-televizjoni jew tal-Internet modems li jiġu*

installati ħafna drabi mill-inkwilini li kieku iridu huma jiggarrantixxu li s-sid jibqa' jgawdi mill-istess servizzi li għoġbu jinstalla wara li tintemm il-kirja. Servizz, ikun xi jkun, li inkwilin igawdi minnu waqt il-kirja a spejjeż tiegħu ma jista' qatt ikun ikkunsidrat bħala miljorament li sar lill-fond u li minnu għandu dritt jibqa' igawdi is-sid. Iktar minn hekk, it-tagħmir li minn fuq jkun għaddej is-servizz (u li ma jkunx installat fil-proprjetà mikirja iżda fuq proprjetà esterna ta' terzi) ċertament ma tistax u m'għandhiex tkun ikkunsidrata bħala miljorament fil-proprjetà mikirja u/jew li s-sid tal-post mikri għandu xi drittijiet fuq dak it-tagħmir jew li jkollu aċċess għal tagħmir simili anke wara li tintemm il-kirja!

- 23. Illi mingħajr preġudizzju għas-suepsost, dato ma non concesso li sar miljorament fil-fond, il-kerrej dejjem jibqagħlu il-jedd jieħu lura dawk il-miljoramenti, billi jerga' jqiegħed il-ħaġa fl-istat li kienet qabel ma saru.*
- 24. Illi inoltre, anke jekk dina l-Onorabbli Qorti jogħġobha tilqa' it-talbiet attriċi u tordna li jsiru xi xogħlijiet u/jew li jiġu installati xi servizzi partikolari, dawn ix-xogħlijiet u/jew servizzi għandhom ikunu relattivi u proporzjonali mal-proprjetajiet li kienet kriet is-soċjetà esponenti permezz taż-żewġ kirjiet separati li bdew u spicċaw f'dati differenti.*

Taqħmir mhux serviced

- 25. Illi fl-għaxar (10) paragrafu tar-Rikors promotur, is-soċjetà attriċi tallega illi parti mit-tagħmir tas-soċjetà rikorrenti li kien jinsab fil-proprjetajiet in kwistjoni ma ġiex serviced mis-soċjetà intimata u mhux f'kundizzjoni li jitħaddem u saħansitra tgħid illi l-ħitan u s-soqfa u partijiet mill-art ma humiex f'kundizzjoni tajba biżżejjed li l-fond jaqbad u jinkera mingħajr ma jkun hemm l-intervent tas-soċjetà attriċi u dawn il-fatturi jimpedixxu lis-soċjetà rikorrenti milli tikri l-istess kumditajiet lil terzi, b'telf sostanzjali ta' introjtu għas-soċjetà rikorrenti;*
- 26. Illi s-soċjetà esponenti tikkontendi illi hija dejjem ħadet ħsieb it-tagħmir installat fil-proprjetajiet mikirja u saħansitra għamlet is-service neċessarju u għaldaqstant is-soċjetà attriċi mhiex korretta meta tallega illi s-soċjetà attriċi ma għamiltx is-service neċessarju;*
- 27. Illi kif ġà suespost is-soċjetà esponenti irritornat il-proprjetajiet f'kundizzjoni tajba u fi stat tajjeb ta' tiswija u jekk is-soċjetà attriċi ma*

ħadietx ħsieb il-manteniment adegwat tal-fond minn mindu ħadet pussess tiegħu għaldaqstant ma għandhiex tkun is-soċjetà intimata li tbatl l-konsegwenzi;

28. *Illi jispetta lis-soċjetà attriċi tipprova illi l-ħsarat li qed issemmi kienu ħsarat ikkawżati mis-soċjetà esponenti fiż-żmien li hija kienet għadha qed tgawdi l-pussess tal-fond;*

Stedina biex Tirrimedja

29. *Illi s-soċjetà esponenti tikkontesta bil-qawwa illi hija kienet b'xi mod aċċettat jew kienet inklinata taċċetta li għamlet xi nuqqasijiet kif qed tallega s-soċjetà attriċi, u filwaqt illi tikkonferma li hija kienet laqgħet l-istedina biex tifhem x'kienu l-pretensjonijiet tas-soċjetà attriċi u filwaqt illi hija ppruvat, sa fejn tista' taġevola lis-soċjetà attriċi fid-diskussjonijiet li kellhom, dan kollu kien biss attentat in buona fede li sar mingħajr preġudizzju u ċertament mingħajr ebda forma ta' aċċettazzjoni ta' responsabbiltà kif qed tippretendi s-soċjetà attriċi;*

Mitigazzjoni tad-Danni

30. *Illi inoltre u mingħajr preġudizzju għas-suespost, fil-konfront tal-pretensjonijiet kollha mressqa mis-soċjetà attriċi, huwa principju ben aċċettat illi s-soċjetà attriċi, bħala s-sid tal-proprjetà li ħadet lura l-pussess tal-proprjetajiet mikrija, tispetta lilha li tipprova li qdiet l-obbligat tagħha li timmitiga d-danni li allegatament ġarrbet jew li tallega li qed issofri illum;*
31. *Illi bir-rispett kollu, dato ma non concesso li s-soċjetà attriċi qed issofri xi danni, l-istess soċjetà attriċi setgħet faċilment ma ssofrix dawn id-danni li hija ssostni li qed issofri, u in ogni każ, jispetta lilha tipprova illi fil-fatt qed titlef jew sofriet xi danni u li s-soċjetà esponenti għandha tkun hi responsabbli għad-danni;*

Għaldaqstant għar-raġunijiet premessi t-talbiet attriċi fil-konfront tas-soċjetà intimata għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kollha (inkluż ta' ittri legali u ufficjali mibgħuta) kontra l-istess soċjetà attriċi li hija minn issa ngunta in subizzjoni u b'riżerva għal kull azzjoni oħra spettanti lis-soċjetà esponenti.

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-każ.

Rat in-nota tas-soċjetà konvenuta pprezentata fil-25 ta' Ġunju, 2015 li biha rtirat l-ewwel eċċezzjoni preliminari tagħha.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti.

Semgħet ix-xhieda prodotti mill-partijiet.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet.

Rat il-verbal tal-udjenza tal-31 ta' Mejju, 2017 fejn il-kawża tħalliet għal-lum għas-sentenza.

Il-kwistjoni bejn il-partijiet

Il-vertenza bejn l-partijiet f'din il-kawża tikkonċerna prinċipalment l-interpretazzjoni li għandha tingħata liż-żewġ kuntratti ta' lokazzjoni bejn is-soċjetà attriċi (is-sid) u s-soċjetà konvenuta (l-inkwilin). Fl-ewwel kuntratt ta'

lokazzjoni datat 17 ta' Lulju, 2000 kien ġie stipulat⁴ illi *“at the termination of the lease for whatever reason that this may return back to the landlord, the Tenant shall have no right to compensation for such works, fixtures and/or improvements which shall remain to the sole benefit of the Landlord”* u fl-ewwel artikolu tal-istess kuntratt li *“the tenant undertakes to install the electrical, water and telephone services”*. Fit-tieni kuntratt ta' lokazzjoni datat 18 ta' Marzu, 2005⁵ ġie stipulat li *“at the termination of the lease, for whatever reason that this may come about, the Tenant shall have no right to compensation for such works, fixtures and/or improvements which may be carried out and which therefore shall remain to the sole benefit of the landlord.”* Peress li s-soċjetà attriċi kienet tat permess lis-soċjetà konvenuta biex tniġġed il-fond mikri lilha ma' fond adjaċenti mikri lilha minn terzi, ċjoè HSBC Life Assurance (Malta) Limited, biex iż-żewġ fondi mniġġed jintużaw bħala l-uffiċini prinċipali tas-soċjetà konvenuta. Sussegwentement kienet ġiet installata *substation* fil-proprjetà ta' HSBC Life Assurance (Malta) Limited mikrija lis-soċjetà konvenuta biex jiġi pprovdut l-elettriku għall-uffiċini tas-soċjetà konvenuta. Wara lil ġew fi tmiemhom l-imsemmija żewġ kuntratti ta' lokazzjoni, is-soċjetà attriċi tippretendi li s-soċjetà konvenuta tirripristina l-fond li kien mikri mingħandha għall-istat li kien meta l-fond kien qiegħed jintuża mis-soċjetà konvenuta bħala ufficiċini, inkluż l-installazzjoni tas-sistema telefonika u tal-provvista tad-dawl u ilma, bl-użu tal-imsemmija *substation*. Is-soċjetà attriċi qiegħda tippretendi wkoll il-ħlas tad-danni mis-soċjetà konvenuta kemm għax ma setgħetx terġa' tikri immedjatament il-fond lil terzi peress li dan tħalla mingħajr provvista tal-elettriku u kemm minħabba ħsarat oħra fl-istess proprjetà.

⁴ Fl-aħħar tal-klawsola 4 fil-kuntratt ta' kera, a fol. 5 *retro*.

⁵ Fl-aħħar tal-klawsola 6 fil-kuntratt ta' kera, a fol. 8 *retro*.

Is-soċjetà konvenuta qiegħda tilqa' għal dawn it-talbiet billi issostni li hija kienet irritornat il-fond mikri lis-soċjetà attriċi fi stat tajjeb. Kwantu għall-provvista tal-elettriku mis-*substation*, is-soċjetà konvenuta tghid illi hija ma kinitx obbligata li tipprovdi xi provvista tal-elettriku partikolari u li fi kwalunkwe każ is-*substation* kienet għet installata fil-fond adjaċenti proprjetà ta' HSBC Life Assurance (Malta) Limited u mhux fil-fond proprjetà tas-soċjetà attriċi u kien regolat permezz ta' kuntratt ta' *commodatum* bejn estranji għal din il-kawża, ċjoè bejn HSBC Life Assurance (Malta) Limited u l-Enemalta Corporation, fejn il-partijiet zammew id-drittijiet illi jittterminaw l-ftehim b'avviż sempliċi bejniethom.

Provi u riżultanzi

Xehed permezz ta' affidavit **Herman Mizzi**⁶, amministratur u *manager* finanzjarju tal-grupp tal-kumpanniji tal-familja Farrugia, fosthom is-soċjetà attriċi MF Holdings Co. Limited, già Mike Farrugia Contractors Limited, li hi proprjetarja tal-fond 115A, Msida Valley Road, Birkirkara li krietu lis-soċjetà konvenuta. Ix-xhud jgħid li l-ewwel kuntratt ta' lokazzjoni mas-soċjetà konvenuta kien għall-kirja tal-pjan terran u għall-ewwel u t-tieni sular, filwaqt li t-tieni kuntratt kien għal-lokazzjoni tat-tielet, ir-raba' u l-ħames sular dawn u ta' parti mill-pjant terran tal-fond adjaċenti. Ix-xhud jgħid li kien involut fit-trattattivi rigward dawn il-kirjiet flimkien mal-aħwa Stefan u Charles Farrugia, diretturi tas-soċjetà attriċi fuq naħa, u fuq in-naħa l-oħra d-direttur maniġerjali tas-soċjetà konvenuta ta' dak iż-żmien, Joseph Grioli u l-konsulent

⁶ A fol. 38 sa 45 u affidavit addizzjonali a fol. 119.

legali tagħhom, l-avukat Joanna Drake. Ix-xhud jispjega li qabel il-fond kien mikri bħala *store* u nkera fil-istat li kien b'dan li s-soċjetà konvenuta kellha tinstalla mill-ġdid is-servizzi tad-dawl, ilma, *telephones*, l-arja kundizzjonata, madum, tikħil, tibjid, bibien, *partitons* u dak kollu li kien jirrikjedi uffiċċju modern, inkluż provvista ta' elettriku suffiċjenti. Ix-xhud jgħid li peress li dawn is-servizzi kellhom isiru mis-soċjetà konvenuta a spejjeż tagħha, dan kien irrifletta ruħu fi tnaqqis fil-kera. Il-partijiet kienu ftiehem wkoll li s-soċjetà konvenuta setgħet tiffund il-fond mikri mis-soċjetà attriċi mal-uffiċċini adjaċenti li kellha mikrija mingħand terzi biex tagħmel il-*headquarters* tagħha hemmhekk. Ma' tmiem il-kuntratti ta' lokazzjoni, il-proprjetà tas-soċjetà attriċi kellha tiġi segregata u ma tibqax imniffda mal-proprjetà adjaċenti ta' terzi u dawn ix-xogħlijiet kellhom isiru a spejjeż tas-soċjetà konvenuta, b'dan li s-servizzi fil-fond proprjetà tas-soċjetà attriċi jkunu jiffunzjonaw separatament mis-servizzi li kellu l-fond adjaċenti mikri mingħand terzi. Ix-xhud ipprezenta pjanta⁷ li turi l-fond li s-soċjetà konvenuta kienet tikri mingħand l-HSBC, il-parti tal-fond li kienet tikri mingħand is-soċjetà attriċi permezz tal-ewwel kuntratt u l-parti tal-fond li kienet tikri mingħand is-soċjetà attriċi permezz tat-tieni kuntratt u l-post fejn kienet tinsab is-*substation* li kienet tissupplixxi wkoll il-fond tas-soċjetà attriċi, liema *substation* kienet tinsab fil-fond mikri mingħand l-HSBC.

Herman Mizzi jgħid illi meta s-soċjetà konvenuta kienet ser tirrorloka għal Sky Parks, din xtaqet li tinħall mill-irbit kuntrattwali li kellha mas-soċjetà attriċi qabel ma jiġu fi tmiemhom il-kuntratti ta' lokazzjoni. Is-soċjetà konvenuta kienet għalhekk offriet li tħallas parti mill-kera bil-quddiem u pproponiet lis-

⁷ A fol. 120.

soċjetà attriċi jekk riditx taċċetta ċ-ċwieviet bil-quddiem u fl-istess hin tnaqqsilha għoxrin elf Euro mill-kera dovuta sal-aħħar tal-kuntratti. Is-soċjetà konvenuta riedet ukoll illi s-servizz tal-elettriku li kien ġej originalment minn *substation* li kienet tinsab f'parti mill-proprjetà mniffda mikrija mingħand terzi jiġi mqabbad direttament mal-proprjetà tas-soċjetà attriċi a spejjeż tas-soċjetà attriċi. Mizzi jgħid li s-soċjetà konvenuta kienet ippreparat proposta ta' ftehim⁸ fuq dawn il-binarji u kienet anki hejjiet l-applikazzjoni tal-Enemalta ffirmata mill-inġinier ta' Panta, il-kuntrattur ta' Vodafone Malta Limited sabiex is-soċjetà attriċi tapplika għall-provvista tal-elettriku. Ix-xhud jgħid illi skont l-impjegat tas-soċjetà konvenuta, William Borg, il-fond proprjetà tas-soċjetà attriċi kellu bżonn 250 *amps* ta' elettriku, kif konfermat wara kollox fl-imsemmija applikazzjoni tal-Enemalta li ġiet mimlija mis-soċjetà konvenuta. Herman Mallia jgħid li HSBC Life Assurance (Malta) Limited li kienet għamlet kuntratt ta' *commodatum*⁹ mal-Enemalta Corporation biex tagħmel *substation* fil-fond adjaċenti għal dak tas-soċjetà attriċi għall-provvista ta' elettriku għas-soċjetà konvenuta, kienet oġġezzjonat li *s-substation* tintuża mill-fond tas-soċjetà attriċi meta dan ġie ritornat lilha ma' tmiem il-kirja. Mizzi jgħid li sussegwentement is-soċjetà konvenuta kienet offriet li tħallas is-somma ta' €30,000 bħala bilanċ tal-kera li kienet tkun għadha dovuta meta jispiċċa l-kuntratt,¹⁰ bil-kundizzjoni li jkun hemm it-terminazzjoni tal-kirja b'mod immedjat u s-soċjetà attriċi tirrilaxxjahom mill-kirja u l-binja tkun bla elettriku. Ix-xhud kien irrisponda lis-soċjetà konvenuta permezz ta' *e-mail*¹¹, fis-sens li qabel kellhom jaraw kemm tiġihom l-ispiza tal-installazzjoni tal-elettriku. Ix-xhud jgħid li skont stimi pprovduti mill-Enemalta s-soċjetà attriċi

⁸ Ara *a fol.* 46 ittra datata 7 ta' Mejju, 2013, mibgħuta mis-soċjetà konvenuta lis-soċjetà attriċi ma' liema ittra kien anness l-abbozz ta' ftehim f'dan is-sens (*a fol.* 47 u 48) u l-applikazzjoni (*a fol.* 49 u 50).

⁹ *A fol.* 10 u 11.

¹⁰ *A fol.* 52.

¹¹ *A fol.* 53.

kellha żewġ għażliet, jew li tagħmel *substation* f'garaxx li jiffirma parti mill-fond tas-soċjetà attriċi stess li kienet tinvolvi nefqa ta' €50,402¹², apparti li s-soċjetà attriċi tiflef l-użu tal-garaxx fil-fond tagħha, jew li tiegħu l-provvista tal-elettriku minn *substation* li kienet tinsab 258 metri 'l bogħod, liema għażla kienet tinvolvi nefqa ta' €28,359¹³ imma li kienet tipprovdi biss lis-soċjetà attriċi nofs il-provvista tal-elettriku li kienet meħtieġa għall-fond tagħha, ċjoè 250 *amps*.

Herman Mizzi jispjega wkoll li meta s-soċjetà attriċi ma wasslet għall-ebda ftehim mas-soċjetà konvenuta, kienet gābet provvista normali tal-elettriku ta' 60 *amps* biex tkun tista' tikri partijiet mill-fond vakat bħala ufficini, iżda peress li għadha ma tistax tikri l-fond kollu, hija qiegħda ssofri telf finanzjarju. Herman Mizzi jsostni li ladarba s-servizzi li kienet installat fil-fond is-soċjetà konvenuta kienu issa saru tas-soċjetà konvenuta skont il-kuntratti ta' lokazzjoni imsemmija, dawn l-installazzjonijiet ma setgħux jiffunzjonaw mingħajr provvista tal-elettriku suffiċjenti. Fl-aħħar nett ix-xhud jippreċiżza li s-soċjetà attriċi ma kinitx qed tippretendi li s-soċjetà konvenuta tibqa' tħallas għall-provvista tal-elettriku, imma qed tippretendi li ladarba s-soċjetà konvenuta fiż-żmien tal-kirja kienet qiegħda tiegħu l-provvista tal-elettriku mis-*substation* u peress li l-*fixtures* u installazzjonijiet kellhom jibqgħu fil-post u jsiru tas-soċjetà attriċi meta tiġi terminata l-kirja, is-soċjetà konvenuta kellha tħallas hi biex titwassal il-provvista tal-elettriku ta' 250 *amps* meħtieġa mill-fond tas-soċjetà attriċi.

¹² Ara stima a fol. 54 sa 56.

¹³ Ara stima a fol. 57 sa 59.

In kontroezami Herman Mizzi jgħid¹⁴ li bl-ewwel kuntratt ta' lokazzjoni is-soċjetà attriċi kienet tat id-dritt lis-soċjetà konvenuta tniffed mal-fond adjaċenti proprjetà tal-HSBC u għalkemm għat-tliet sulari ta' fuq kien sar kuntratt separat, it-tieni kuntratt kien ibbażat fuq l-istess klawnsoli tal-ewwel kuntratt.¹⁵ Ix-xhud jgħid liż-żewġ sulari fuq il-*ground floor* illum huma mikrija lil Alpine Limited, ix-*showroom ground floor* huwa mikri lil Property Service u s-sitt sular (*fifth floor*) lil Michael Kyprianou (Malta) Limited. Ix-xhud jgħid li s-soċjetà attriċi ħadet il-provvista tal-elettriku temporanjament minn postijiet oħra tagħha stess, b'dan li l-inkwilin ta' fuq jieħu l-elettriku minn kaxxa *three-phase* ta' 60 *amps* li tinsab fi triq oħra għax il-fond jinsab f'kantuniera u l-inkwilin ta' isfel jieħu l-provvista tal-elettriku minn arloġġ ieħor *three-phase* 60 *apms*. Herman Mizzi jgħid ukoll illi qabba lill-*electrician* impjegat tas-soċjetà attriċi, ċertu Edin Sillic u dan irriżultalu mir-*readings* li x'aktarx fis-sajf dawn il-kaxxi tat-*three phase* mhux ser jifilħu għad-domanda u ser ikunu *overloaded*. Mizzi jgħid li għalhekk ma jissugrax juża wkoll dawn il-kaxxi tat-*three phase* għat-tielet u r-raba' sular li għadhom mhux mikrija. Ix-xhud jgħid li skont ma qallu Edin Sillic l-arloġġ tal-kaxxi tat-*three-phase* kien qed jaqra 65 *amps* u l-*cables* qed jaħarqu. Ix-xhud ippreċiża illi meta fl-affidavit tiegħu kien qal li minħabba l-benefikati li kienet ser tagħmel is-soċjetà konvenuta, is-soċjetà attriċi kienet naqset ir-rata tal-kera, huwa ried jgħid li l-kera kienet ġiet stipulata b'dan il-mod mill-ewwel mhux kienet tant u ġiet imnaqqsa. Ix-xogħlijiet biex il-fond tas-soċjetà attriċi jitniffed mal-fond adjaċenti saru a spejjeż tas-soċjetà konvenuta u mat-tmiem tal-ftehim ta' lokazzjoni, is-soċjetà konvenuta kienet ukoll għalqet l-aċċess minn fond għall-ieħor a spejjeż tagħha u s-soċjetà attriċi ħadet lura ufficini u mhux *store room*. Id-deċiżjoni li ż-żewġ

¹⁴ A fol. 127 sa 141, 143 sa 160 u 163 sa 166.

¹⁵ Ara klawnsola 5 tat-tieni kuntratt ta' kera a fol. 8 retro.

fondi jerggħu jiġu segregati kienet ittieħdet mill-HSBC u mis-soċjetà attriċi. Il-ħtieġa li biex il-fond tas-soċjetà attriċi jiffunzjona sew dan kellu bżonn provvista tal-elettriku ta' 250 *amps*, giet ikkonstatata mill-kuntrattur tas-soċjetà konvenuta, ċjoè s-soċjetà Panta.¹⁶ Ix-xhud jgħid illi kulma riedet is-soċjetà attriċi kien li meta l-proprjetà tiġi lura għandha, tkun tista' tintuża kif suppost bil-provvista tal-elettriku li kien hemm bżonn. Ix-xhud jgħid li mhux minnu li s-soċjetà konvenuta qatt qaltilhom li l-fond għandu bżonn provvista ta' inqas minn 250 *amps* u jgħid li l-applikazzjoni tal-Enemalta li kienet imtliet mill-inġinier ta' Panta, il-kuntrattur tas-soċjetà konvenuta, fil-fatt kienet tgħid li kien hemm bżonn provvista ta' 250 *amps*¹⁷, imma s-soċjetà attriċi ma għamlet ebda testijiet biex tikkonferma dan. Herman Mizzi jgħid li fis-sena 2000 kienet saret kirja ta' tliet sulari u wara ħames snin is-soċjetà attriċi kienet bniet it-tliet sulari ta' fuq u kienet fi ħsiebha tikrihom lil terzi bħala uffiċini għax is-soċjetà konvenuta għall-bidu ma kinitx interessata. Imma imbagħad din l-estensjoni kienet inkriet lis-soċjetà konvenuta permezz tattieni ftehim ta' lokazzjoni. Mistoqsi jekk il-ħtieġa għall-provvista ta' 250 *amps* kinitx għall-użu tal-fond tas-soċjetà attriċi biss jew anki għall-użu tal-fond li kien mikri mingħand l-HSBC, Herman Mizzi jgħid li l-imsemmija applikazzjoni li giet imħejjija mill-inġinier ta' Panta tagħmel riferiment biss għall-fond tas-soċjetà attriċi mifrud mill-fond tal-HSBC.

Herman Mizzi jikkonferma li l-ebda wieħed miż-żewġ ftehim ta' lokazzjoni ma kien jistipula x'sistema ta' dawl kellu jkun hemm fil-fond jew il-vultaġġ rikjest u dan għax il-ftehim kienu saru qabel ma sar ir-*refurbishment* mis-soċjetà konvenuta. Ix-xhud jgħid ukoll li fiż-żewġ ftehim ma kien hemm ebda klawsola

¹⁶ Ara l-applikazzjoni li tinsab esebita *a fol.* 49 u 50

¹⁷ *A fol.* 49 sa 51.

li tagħti d-dritt lis-soċjetà attriċi li timponi fuq s-soċjetà konvenuta x'tip ta' provvista tal-elettriku kellu jkun hemm, però kull ameljorament kellu fl-aħħar mill-aħħar isir proprjetà tas-soċjetà attriċi. Ix-xhud ikkonferma li t-tliet sulari ta' fuq li kienu nkrew permezz tat-tieni kuntratt ta' lokazzjoni, kienu *semifinished* u ma kellhomx dawl installat. Herman Mizzi jgħid li rigward il-bini tas-*substation* s-soċjetà konvenuta ma kinitx qaltilhom bih anki għax dan kien għie mibni fil-proprjetà tal-HSBC. Is-soċjetà attriċi saret taf bis-*substation* wara li kien inbena. Ix-xhud jgħid li l-interess tas-soċjetà attriċi kien li huma jgawdu l-benefikati li ħalliet is-soċjetà konvenuta, bis-servizzi kollha jaħdmu u bil-provvista tad-dawl preżenti. Ix-xhud jgħid li tal-Vodafone minħabba l-provvista tal-elettriku li kellhom bżonn, kienu ddeċidew li jagħmlu *substation* fil-proprjetà mikrija mingħand l-HSBC. Ix-xhud itenni li l-kuntratt jgħid ċar u tond li kif il-proprjetà tigi lura għand is-soċjetà attriċi, is-servizzi installati kellhom jitgawdew minnha, imma dan ma setgħetx tagħmlu għax bla dawla tista' tħaddem *lift*, la tista' tħaddem *airconditioning* u ma tistax tħaddem ufficċju. Ix-xhud jgħid li William Borg, impjegat tas-soċjetà konvenuta, kien tahom x'jifhmu li ma kienx hemm problema biex jieħdu l-elettriku mis-*substation* u kulma kellhom jagħmlu kien li japplikaw u fil-fatt kien tahom l-applikazzjoni biex imorru japplikaw l-Enemalta. Ix-xhud jgħid li l-*main switches, fuses* eċċ li ġew installati mis-soċjetà konvenuta kienu kollha maħsubin għall-provvista ta' 250 *amps*. Ix-xhud jgħid però li apparti *lifts, airconditioners* eċċ, is-soċjetà konvenuta kellha wkoll l-apparat tat-telekomunikazzjoni. Herman Mizzi jikkonferma li kienu saru xi diskussjonijiet mal-perit Karm Farrugia tal-HSBC, però ma kinux waslu fi ftehim magħhom biex jieħdu l-elettriku mis-*substation* fil-proprjetà tal-HSBC. Ix-xhud jgħid li matul l-ewwel kirja, is-soċjetà konvenuta kienet waħħlet *cable* minn *substation* oħra u wara li saret *substation* għaliha fil-proprjetà tal-HSBC, hija

bdiet tieħu l-elettriku minn hemmhekk. Ix-xhud speċifika wkoll li fil-fond tas-soċjetà attriċi llum hemm *3 phase 60 amps* li jfisser *60 amps* fuq kull waħda mit-tliet *phases*. Anki l-ħtieġa tal-fond għall-provvista ta' *250 amps* kienet *three phase*, ċjoè ta' *250 amps* fuq kull *phase*.

Xehed ukoll **Charles Farrugia**¹⁸, azzjonista u direttur tas-soċjetà attriċi, li spjega li l-aktar li kien involut f'din il-kwistjoni kien Herman Mizzi. Qal li lejn l-aħħar ta' April, 2013 kien iltaqa' mal-*Property Senior Executive* tal-Vodafone, William Borg, li kien infurmah li peress li l-proprjetà tagħhom kienet ser tiġi segregata minn dik tal-HSBC, is-soċjetà konvenuta kellha tapplika mal-Enemalta għall-provvista tad-dawl separata u kien għaddilu l-applikazzjoni *a fol. 49 et seq.* Din l-applikazzjoni li tikkonferma l-ħtieġa ta' provvista ta' *250 amps*, kienet giet mimlija mis-soċjetà konvenuta u ffirmata mill-ingenier Kenneth Paul Chetcuti, imqabbad mill-istess soċjetà konvenuta. Ix-xhud jgħid li William Borg ikkonfermalu li dan kollu kien ser ikun a spejjeż tas-soċjetà konvenuta, tant li kienu diġà bdew jinstallaw fil-fond tas-soċjetà attriċi *switchgears* u apparat ieħor li juża *250 amps*. Charles Farrugia esebixxa korrispondenza¹⁹ bejnu u William Borg fejn Borg saħansitra infurmah bid-dettalji tal-apparat li kien qed jiġi installat fil-fond tas-soċjetà attriċi u ma' min kien in kuntatt mill-Enemalta. Ix-xhud jgħid li meta bagħat diversi *emails* lis-soċjetà konvenuta biex jara meta l-installazzjoni tas-sistema tal-elettriku kienet ser tkun lesta għax is-soċjetà attriċi kellha prospett ta' kirja ma' Michael Kyprianou (Malta) Limited²⁰, William Borg ma rrispondihx u sussegwentement is-soċjetà konvenuta għamlitlu l-offerta ta' €30,000²¹ u l-

¹⁸ Affidavit *a fol. 64* sa *66*.

¹⁹ *A fol. 72* sa *75*.

²⁰ *A fol. 76, 77* u *78*.

²¹ *Ara fol. 77*.

Vodafone ma tkunx iżjed responsabbli għal kwalunkwe obbligi legali jew monetarji. Ix-xhud jgħid li kienet saret laqgħa bejn il-partijiet biex jaraw jistgħux jaslu għal ftehim u riżoluzzjoni tal-kwistjoni, iżda baqa' ma ntlahaqx ftehim.

Xehed ukoll **Antoine Muscat** Head of Works and Claims ta' Enemalta p.l.c.²², li kkonferma li kien bagħat stima ta' €25,000 lil Herman Mizzi²³ ta' kemm kien jiġi jiswa biex isir *transformer* addizzjonali u *cable* mis-*substation* fil-proprjetà tal-HSBC, u dan sugġett għall-kunsens tal-HSBC, għax l-Enemalta kellha biss "*right of use agreement*" (kommodat) mal-HSBC. Fil-fatt ix-xhud esebixxa ż-żewġ stimi diġà esebiti minn Herman Mizzi, ta' €28,359 għall-*cable* u €50,403 għas-*substation*²⁴.

Xehed ukoll **Carmel Scerri**²⁵, *Divisional Manager* tal-Enemalta p.l.c. li jispjega dwar it-talbiet li kienu saru minn Herman Mizzi biex l-Enemalta tipprovdi provvista ta' 125 *amps* u d-diffikultajiet li kien hemm. Ix-xhud jgħid li għal provvista ta' 500 *amps* bilfors trid issir *substation*.

Xehed **William Borg**²⁶, li kien lease administrator tal-grupp Vodafone. Ix-xhud jgħid li dwar din il-kwistjoni kien jikkorrispondi mad-diretturi tas-soċjetà attriċi, Charles u Stefan Farrugia. Ix-xhud jiftakar li s-soċjetà konvenuta kienet kriet mingħand is-soċjetà attriċi żewġ postijiet ħdejn xulxin f'Valley Road, Birkirkara, *shell* mingħajr sistema ta' elettriku. Il-kuntratturi tas-soċjetà konvenuta kienu Panta. William Borg jgħid li s-soċjetà konvenuta kienet telqet

²² A fol. 81 u 82.

²³ A fol. 83 u 84.

²⁴ A fol. 85 sa 87 u 88 sa 90 rispettivament.

²⁵ A fol. 91 sa 94.

²⁶ A fol. 100 sa 109.

mill-fond inkwistjoni qabel ma kienu skadew il-kuntratti ta' kera u sussegwentement kienet isseparat il-fond mill-fond l-ieħor li qabel kienet nifdet miegħu u għamlet ix-xogħlijiet fis-sistema tal-elettriku biex iż-żewġ fondi jkunu jistgħu jiffunzjonaw separatament. Dawn ix-xogħlijiet kienu saru minn Panta fuq inkarigu tas-soċjetà konvenuta a spejjeż tagħha. Ix-xhud ikkonferma l-applikazzjoni li kienet giet mimlija minn Kenneth Paul Chetcuti, l-inginier ta' Panta inkarigat mis-soċjetà konvenuta. Ix-xhud jgħid illi meta s-soċjetà konvenuta telqet mill-fond inkwistjoni, kien sar ftehim biex l-HSBC iżzomm is-*substation*. Ix-xhud jgħid li s-*substation* originarjament kienet tal-Vodafone imma meta l-fond ingħata lura lis-soċjetà attriċi, is-*substation* waqgħet fuq l-HSBC. Skont dan ix-xhud, is-*substation* kienet originarjament imħallsa minn Vodafone u allavolja kienet ħallset għaliha il-Vodafone, meta giet trasferita lura l-proprjetà, is-*substation* li kienet fil-proprjetà tal-HSBC, inżammet mill-HSBC. Ix-xhud jgħid li s-soċjetà konvenuta kienet ħallset għall-*switchgear* u l-*cables* li ġew installati fil-fond tas-soċjetà attriċi meta ġie ssegregat mill-fond tal-HSBC. Ix-xhud jgħid li kienu nqalgħu xi diffikultajiet dwar il-provvista tal-elettriku għall-fond tas-soċjetà attriċi għax l-HSBC ma riedu jagħtu provvista lil ħadd mis-*substation* li kien hemm fil-proprjetà tagħhom. Ix-xhud jgħid li sa fejn jaf hu l-unika soluzzjoni li kien hemm għal din il-problema kienet li tinbena *substation* oħra fil-proprjetà tas-soċjetà attriċi. Ix-xhud jgħid li meta s-soċjetà konvenuta ħarġet mill-fond tas-soċjetà attriċi, il-*wires* u *switches* baqgħu fil-post imma ma kienx hemm provvista tal-elettriku.

Xehed ukoll **Kenneth Paul Chetcuti**²⁷, l-ingenier ta' Panta Contracting. Ix-xhud jgħid li kien ġie inkarigat mis-soċjetà konvenuta biex jifirdu d-dawl minn żewġ fondi u biex ilestilhom l-applikazzjonijiet. Ix-xhud għaraf il-firma tiegħu fuq l-applikazzjoni tal-Enemalta u jgħid li kien iffirma qabel ma ffirma Farrugia u kien ħalla l-applikazzjoni għand is-soċjetà attriċi. Chetcuti kkonferma li biex ikkalkula l-*amperage* ta' 250 *amps* li kien hemm bżonn għall-fond tas-soċjetà attriċi, hu kien daħal fil-fond proprjetà tas-soċjetà attriċi.

Xehed ukoll **David Meli** rappreżentant tas-soċjetà Michael Kyprianou Malta Limited²⁸ li qal li fit-18 ta' Frar, 2014 hu kien impona *deadline* lil Charles Farrugia għar-rigward tal-kiri tal-blokka 115A, Valley Road, Birkirkara, però Farrugia ma setax jggarantixxi "*sufficient electrical supply*" u huma kienu rtiraw l-offerta. Ix-xhud jgħid li huma mbagħad xorta kienu krew f'Novembru 2014 is-sular ta' fuq wara xi testijiet li kienu saru mis-soċjetà attriċi u verbalment kienu żammew id-dritt ta' *first refusal* għall-blokka jekk is-soċjetà konvenuta ssolvi l-problema tal-provvista tal-elettriku.

Xehed ukoll il-**perit Karm Farrugia**²⁹, impjegat tal-HSBC li qal li jiftakar li kien involut f'diskussjonijiet bejn HSBC Life Assurance (Malta) Limited u s-soċjetà attriċi u s-soċjetà konvenuta. Is-soċjetà konvenuta kienet kriet fondi tas-soċjetà attriċi u ta' HSBC Life li kienu biswit xulxin u HSBC Life kienu aċċettaw li tinbena *substation* a spejjeż tas-soċjetà konvenuta fil-proprjetà tagħhom imbasta li l-proprjetà ma taqax f'idejn l-Enemalta. Meta s-soċjetà konvenuta kienet ħarġet mill-fond, l-HSBC qatgħet kull provvista mis-*substation* lil terzi. Kienu avviċinawhom mis-soċjetà attriċi minħabba li dawn qalu li kienu

²⁷ A fol. 110 sa 112.

²⁸ Affidavit, a fol. 117.

²⁹ A fol. 121 sa 125.

spiċċaw bla dawl u hu kien ippropona li jikkonnettjawhom mas-*substation* bil-kundizzjoni li s-socjetà attriċi tagħtihom xi *parking spaces* fil-proprjetà tagħha. Ix-xhud jgħid li l-HSBC kienu bdew jikkunsidraw din il-proposta, imma wara ma sar xejn.

Is-socjetà konvenuta pprezentat kopja ta' ittra ufficjali responsiva datata 18 ta' Frar, 2015³⁰, fejn irrespingiet il-pretensjonijiet tas-socjetà attriċi.

Xehed ukoll **Joseph Bonello**³¹, *property senior executive* tas-socjetà konvenuta minn Mejju 2015, li qal li hu kwalifikat bħala *electrician* u mill-esperjenza tiegħu spjega li meta tagħmel applikazzjoni għall-provvista tal-elettriku trid tara il-klijent x'se juża fil-post jew tara l-makkinarju li jkollu biex tkun taf x'għandu bżonn bħala *load* ta' amperaġġ. Ix-xhud jgħid li trid tipprezenta wkoll *schematics* fejn ħa tgħid il-*load* kif ser ikun imqassam l-elettriku minħabba l-*phases*. Ix-xhud jgħid li kumpannija bħas-socjetà konvenuta jkollha *loads* differenti minn ufficċini normali minħabba li hi kumpannija tat-telekomunikazzjoni.

In kontroezami³² x-xhud jgħid li hu kwalifikat bħala *electrician* A mhux B u ċjoè kwalifikat fuq *single* mhux *three phase* u jgħid li qabel kien *electrician* ma' kumpanniji oħrajn. Ix-xhud jgħid li fil-fond inkwistjoni qatt ma daħal. Bonello jikkonferma li jekk wieħed ser japplika għal ammont ta' *amps*, il-*main switch* ma jistax ikun ta' inqas jew aktar *amps*, iridu jkunu l-istess. Ix-xhud spjega fejn fid-dokument li pprezenta Charles Farrugia *a fol. 74*, li kien anness mal-ittra li Charles Farrugia kien bagħat William Borg, il-predeċessur tiegħu fix-xogħol

³⁰ *A fol. 31.*

³¹ *A fol. 168 sa 171.*

³² *A fol. 173 sa 179.*

mas-soċjetà konvenuta, hemm imsemmi *“incomer 250A”*, ifisser li s-sistema ma taħdimx jekk tkun provvista ta’ inqas minn 250 *amps*.

Kunsiderazzjonijiet legali

Il-qofol tal-kontestazzjoni f’din il-kawża huwa dwar l-interpretazzjoni li għandha tingħata għall-klawsoli f’żewġ kuntratti ta’ lokazzjoni bejn il-partijiet dwar l-installazzjonijiet li kellha tħalli warajha s-soċjetà konvenuta ma’ tmiem il-kirjiet għall-benefiċċju tas-soċjetà attriċi, u senjatament jekk l-imsemmija benefikati kellhomx jinkludu wkoll provvista tal-elettriku ta’ 250 amp li skont is-soċjetà attriċi kienu meħtieġa biex jiġihaddmu l-imsemmija installazzjonijiet.

L-artikolu 1002 tal-Kap. 16 jgħid ċar u tond li *pacta sunt servanda*:

“Meta l-kliem ta’ konvenzjoni, meħud fis-sens li għandu skont l-użu fiż-
zmien tal-kuntratt, hu ċar, ma hemmx lok għal interpretazzjoni.”

Illi f’dan ir-rigward fis-sentenza fl-ismijiet **Nazzareno Vella *noe. et. vs. Joseph Abela noe. et.***,³³ intqal dan li ġej:

“Meta l-kliem tal-att huma ċari l-interpretu għandu joqgħod għal dan il-kliem u mhux jirrikorri għall-konġetturi ... Però fl-applikazzjoni tar-regoli ta’ interpretazzjoni ma hijiex l-interpretazzjoni tal-kontendenti għall-kliem tal-konvenzjoni jew is-sens divers minnhom lilhom mogħti li jiswa imma hu l-qari oġġettiv tal-ġudikant li jagħti l-kliem is-sens ordinarju tiegħu, fil-kuntest ta’ kif ġie użat mill-kontraenti, li għandu joqgħod. Jekk għall-ġudikant id-dicitura użata ma tistax ma twassalx oġġettivament

³³ Q.A., 14.01.2002.

għal sens ċar u univoku hu dan is-sens illi għandu jfisser il-volontà espressa mill-kontraenti fil-konvenzjoni taħt eżami. Hu biss meta t-termini tal-kuntratt huma oskuri li jrid jiġi kkunsidrat dawk il-pattijiet li l-kontraenti riedu.”

Illi fis-sentenza fl-ismijiet **Gemma Fenech vs. John Bugeja** ġie ritenut illi:

“Tajjeb li jiġi osservat ukoll qabel kull konsiderazzjoni tal-meritu illi hu paċifiku f’ materja ta’ interpretazzjoni ta’ kuntratti illi meta d-diċitura tal-kuntratt tkun waħda ċara allura ma huwiex leċitu għall-Qorti li tittanta tinterpretah billi tindaħal x’kienet il-motivazzjoni tal-kontraenti meta kkonkludew il-ftehim. Dan kif jinsab rispekkjat ukoll fl-artikolu 1002 tal-Kap. 16.”³⁴

Illi l-artikolu 1003 tal-Kodiċi Ċivili jgħid li meta s-sens tal-kelma ma jaqbilx ma’ dak li kellhom fi ħsiebhom il-partijiet kollha, kif ikun jidher ċar mill-pattijiet meħudin kollha flimkien, għandha tgħodd l-intenzjoni tal-partijiet. Għalhekk hija konsentita l-interpretazzjoni biss jekk mill-kumpless tal-kuntratt innifsu jkun jidher ovvju li l-partijiet ma jkunux riedu tabilhaqq ifissru dak li kitbu. Imma min-naħa l-oħra, meta l-kontraenti jkunu taw espressjoni bil-kitba tal-volontà tagħhom, l-ebda inġerenza mhi tollerabbli biex timla l-*lacuna* ta’ dak li wieħed mill-kontraenti seta’ kellu *in forma mentis* iżda li b’danakollu ma ġietx ukoll hekk minnu espressa.³⁵

³⁴ Q.A., 20.10.2003.

³⁵ Ara **Paul Camilleri et. vs. Joseph Glanville et. noe. et.**, P.A., 28.04.2003.

Illi fis-sentenza fl-ismijiet **Clementino Caruana et vs. Emmanuela Agius**³⁶
intqal ukoll:

“L-ewwel regola fundamentali tal-interpretazzjoni hi dik dettata mill-artikolu 1002 tal-Kodici Ċivili li tgħid li meta l-kliem ta’ konvenzjoni, meħud fis-sens li għandu skont l-użu fiż-żmien tal-kuntratt, hu ċar, ma hemmx lok għall-interpretazzjoni. (**Kollez. Vol. XXXIV, pt. 1, pğ. 27**). L-interpretazzjoni għandha biss tittieħed mill-att stess, u mhux minn provi estraneji, speċjalment meta l-interpretazzjoni hija relativa għall-kwistjoni prinċipali (**Kollez. Vol. XXXI, pt. i, pğ. 49**).

Illi fis-sentenza fl-ismijiet **Lay Lay Company Limited vs. L-Għajn Construction Company Limited**³⁷, ingħad:

“Hawnhekk opportun li jiġu ribaditi ċerti prinċipji regolanti materji ta’ kuntratti –

i) F’materja kontrattwali l-ftehim hu liġi għall-partijiet kontraenti (art. 992 (1) Kodiċi Ċivili; **Carmelo Bajada noe. vs. Fr. S. Cachia et. noe.** (A.K. deċiż 16 ta’ Lulju, 1973);

ii) Ir-regola fundamentali hija dettata mill-artikolu 1002 tal-Kodici Ċivili li jgħid li meta l-kliem tal-kuntratt meħud fis-sens li għandu skont l-użu fiż-żmien tal-kuntratt, hu ċar m’hemmx lok għal interpretazzjoni (**Kollez. Vol.XXXIV.i.p27**). L-interpretazzjoni għandha tittieħed mill-att innifsu u mhux minn provi estraneji, speċjalment meta l-interpretazzjoni hija relattiva għall-kwistjoni prinċipali.

iii) Illi meta s-sens letterali tal-kelma ma jaqbilx mal-intenzjoni tal-partijiet kontraenti kif tidher ċar mill-pattijiet meħudin flimkien, għandha tipprevali l-intenzjoni. Dwar dan din il-Qorti, diversament presjeduta, spjegat illi “din ir-regola għandha tiġi sewwa apprezzata u applikata. Irid jirriżulta bla dubju li s-sens tal-klawsola li tkun jista’ biss jiġi interpretat b’mod univoku għax hu ċar. Irid jirriżulta wkoll li dan is-

³⁶ App. Inf., 22.11.2002.

³⁷ Q.A., 28.06.2011.

sens ċar tal-kliem ma jkunx jaqbel ma' dak li kellhom f'moħħom il-partijiet kollha u mhux ma' dak biss li xi waħda mill-partijiet kellha f'rasha u dan irid jidher mill-pattijiet kollha tal-kuntratt meħudin flimkien" (**J. Bartolo et. vs. A. Petroni** deċiża 7 ta' Ottubru, 1997).

iv) Fl-applikazzjoni tar-regoli ta' interpretazzjoni mhux l-interpretazzjoni tal-kontendenti għall-kliem tal-ftehim jew is-sens divers li huma jagħtu lill-kliem li jiswa, imma dak li huwa importanti "hu l-qari oġġettiv tal-ġudikant li jagħti lill-kliem is-sens ordinarju tiegħu fil-kuntest ta' kif ġie użat mill-kontraenti li għandu jorbot" (**J. Zammit v. Michael Zammit Tabone et. noe.** – Appell Superjuri deċiż 28 ta' Frar, 1997)."

Illi applikati dawn il-prinċipji li joriġinaw mill-ġurisprudenza tal-qrati tagħha għall-fattispeċi tal-kawża odjerna u abbażi tal-provi li ġew prodotti, il-ftehim bejn il-partijiet kien tali li ma' tmien iż-żewġ ftehim ta' kera, il-fond proprjetà tal-HSBC kellu jiġi separat mill-ġdid mill-fond proprjetà tas-soċjetà attriċi u dan a spejjeż tas-soċjetà konvenuta. Dwar dan ma hemmx kontestazzjoni u fil-fatt hekk ġara. Is-soċjetà konvenuta kienet obligata li tara x'għandu jsir biex mhux biss tħalli fil-post dak kollu li ġie installat minnha fil-fond matul iż-żewġ kirjiet, imma wkoll li dawn l-installazzjonijiet ikunu jiffunzjonaw sabiex is-soċjetà attriċi tkun tista' tikri l-fond b'mod immedjat. Is-soċjetà konvenuta naqset mill-imsemmija obbligi tagħha versu s-soċjetà attriċi meta fit-terminazzjoni tal-kirja naqset milli tirritorna l-fond mikri mgħammar bis-servizzi kollha li kellu matul il-kirja fi stat funzjonanti, b'mod li s-soċjetà attriċi setgħet tikri b'mod immedjat lil terzi.

Illi skont l-imsemmija żewġ kuntratti ta' lokazzjoni, il-benefikati li kellhom isiru mis-soċjetà konvenuta fil-fond tas-soċjetà attriċi matul il-kirja, kellhom ma' tmiem il-kirja jithallew fil-post a benefiċċju tas-soċjetà attriċi, mingħajr ebda dritt ta' kumpens lis-soċjetà konvenuta. Din il-klawsola speċifika tal-

kuntratt kombinata ma' dak li jingħad fl-ewwel klawsola tal-ewwel kuntratt u li hija wkoll applikabbli għat-tieni kuntratt, "*the tenant undertakes to install the electrical water and telephone services*", ladarba s-soċjetà konvenuta bħala inkwilina tal-fondi proprjetà tas-soċjetà attriċi, għall-użu tal-installazzjonijiet installati minnha fil-imsemmi fondi kienet teħtieg provvista tal-elettriku ta' 250 *amps*, u peress li fl-imsemmi fond is-soċjetà konvenuta hekk kif telqet mill-fondi tas-soċjetà attriċi kienet installat *input equipment* li jieħu biss 250 *amps*, is-soċjetà konvenuta naqset mill-obbligu li tiżgura li dawn is-servizzi jkunu funzjonabbli għax jekk dawn ma jiffunzjonawx dawn ma jkunu servizzi xejn. Tqis għaldaqstant illi s-soċjetà attriċi sa hawnhekk għandha raġun meta ssostni li l-ispejjeż tal-komunikazzjoni u tal-installazzjoni ta' dan is-servizz ta' provvista ta' elettriku ta' 250 *amps* għandhom jithallsu mis-soċjetà konvenuta. Izda dawn il-kunsiderazzjonijiet għandhom japplikaw biss għar-rigward tal-installazzjonijiet meħtiega għall-provvista tal-elettriku ta' 250 *amp*. Għar-rigward ta' servizzi oħrajn imsemmija fit-talbiet attriċi bħas-servizz ta' *airconditioning, lifts* eċċ, is-soċjetà attriċi ma ressqet ebda prova u għaldaqstant din il-parti tat-talbiet attriċi ma tistax tiġi milqugħa.

Illi anki għal dak li jirrigwarda t-talba attriċi għall-ħlas tad-danni, is-soċjetà attriċi tellgħet lir-rappreżentant tas-soċjetà Michael Kyprianou Malta Limited, bħala prova tat-telf ta' kirja akbar li kieku giet solvuta l-problema tal-provvista tal-elettriku. Però jibqa' l-fatt li s-soċjetà attriċi ma pprezentat ebda prova oħra biex tikkwantifika dan it-telf. Illi kwantu għal danni allegati oħrajn, is-soċjetà attriċi mhux talli ma ressqet ebda prova biex tikkwantifika dawn id-danni, izda lanqas ippruvat tagħti indikazzjoni għalxiex dawn l-allegazzjonijiet ta' danni setgħu kienu qegħdin jirreferu u għad li ngħatat spjegazzjoni fin-

nota ta' sottomissjonijiet finali, però dawn ma kinux sostnuti bil-provi neċessarji.

Fid-dawl tal-prinċipji li jitnisslu mill-ġurisprudenza kostanti tal-Qrati tagħna, li dak li qed jallega jrid jippruvah hu dak li jallega jew *onus probandi incumbit ei qui dicit non ei qui negat*, kif wara kollox jgħid ċar u tond l-artikolu 562 tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta, is-soċjetà attriċi ma tistax titfa' allegazzjonijiet ta' danni u ma tiħux l-iżbriga li tikkwantifikahom u tgħid x'kienu. Kif ingħad fis-sentenza **Dr H. Lenicher vs. J. Camilleri**:³⁸

“F’kawżi ċivili l-attur li jallega li xi haġa ġratlu b’tort tal-konvenut irid jipprova huwa a sodisfazzjon tal-Qorti li l-konvenut kellu tort. Jekk l-attur ma jgħibx din il-prova l-azzjoni tiegħu ma jistax ikollha eżitu favorevoli, anke jekk il-konvenut ma jipprovax - għaliex legalment mhux obligat li jipprova - li l-inċident ikun ġara tort tal-attur. Dan mhux għaliex it-tort għall-inċident ikun tal-attur imma sempliċement għaliex ma jkunx irnexxielu jipprova dak li allega bħala bażi tal-azzjoni tiegħu”.

Illi kwantu għall-eċċezzjonijiet tas-soċjetà konvenuta, l-ewwel eċċezzjoni giet irtirata b’nota.³⁹ Kwantu għat-tieni eċċezzjoni preliminari, li s-soċjetà konvenuta mhijiex il-legittimu kontradittur minħabba li fl-installazzjoni tas-*substation* inkwistjoni ma kinitx involuta is-soċjetà konvenuta iżda l-HSBC u l-Enemalta, din l-eċċezzjoni ma treggix minħabba li r-relazzjoni ġuridika bejn il-partijiet hija bbażata fuq iż-żewġ ftehim ta’ lokazzjoni datati 17 ta’ Lulju, 2000 u 18 ta’ Marzu, 2005. Hlief bħala prova tal-fatti kif seħħew, il-kuntratt ta’ kommodat bejn l-HSBC Life Assurance (Malta) Limited u l-Korporazzjoni Enemalta mhu tal-ebda rilevanza għall-mertu ta’ din il-kawża, u ċjoè il-

³⁸ P.A., 31.05.1972.

³⁹ A fol. 36.

kwistjoni jekk l-installazzjonijiet li tħallew mis-soċjetà konvenuta fil-post a benefiċċju tas-soċjetà attriċi, jeħtigux provvista tal-elettriku ta' 250 *amps* biex jithaddmu.

Illi kwantu għall-eċċezzjoni li s-soċjetà attriċi kellha l-obbligu li timitiga d-danni allegatament sofferti minnha, fil-ġurisprudenza lokali jingħad li:

“Hi wkoll ġurisprudenza paċifika li ssostni l-prinċipju generali f'materja ta' danni li min sofrihom għandu jagħmel mill-aħjar sabiex inaqqas l-estensjoni tagħhom u jissalvagwadra bħala *bonus paterfamilias* l-interess ta' min ikun tenut iħallashom (**Kollez. Vol. XXXVII, pt. III, pğ. 863**).

Daqstant ieħor però jinsab deċiż illi “minn naħa l-oħra min isofri d-danni mhux obligat li jitgħabba b'pizijiet biex jirreduċi l-ħsara. Il-kwestjoni ta' x'inhu raġonevoli li jagħmel id-dannegġjat biex jimmitiga l-ħsara mhix kwestjoni ta' liġi imma ta' fatt li għandha tiġi kkunsidrata fiċ-ċirkostanzi ta' kull każ partikulari u l-oneru tal-prova f'dan ir-rigward speċifiku jaqa' fuq il-konvenut” – “**Joseph Aquilina vs. Emmanuele Schembri**”, Appell Ċivili, 24 ta' Jannar 1969”.⁴⁰

Izda fil-kawża odjerna peress li qiegħed jiġi meqjus illi ma ġew ippruvati ebda danni allegatament sofferti mis-soċjetà attriċi, il-Qorti mhijiex ser tidhol fil-kwistjoni ta' jekk is-soċjetà attriċi għamlitx dak kollu raġonevolment rikjest min *bonus paterfamilias* biex timminimizza danni li hija stess allegatament kienet qiegħda jsofri.

⁴⁰ App. Inf., **Anthony Sciberras Degiovanni vs. Kevin Decesare et**, 07.12.2005.

Decide

Għaldaqstant għar-raġunijiet suesposti, il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeciedi din il-kawża kif ġej:

- 1. Filwaqt li tiċhad it-tieni eċċezzjoni preliminari tas-soċjetà konvenuta;**
- 2. Tilqa' l-ewwel talba tas-soċjetà attriċi u tiddikjara illi s-soċjetà konvenuta kienet tenuta li meta jintemmu l-kirjiet u allura tirritorna l-fondi bin-numru 115A, f'Msida Valley Road, Birkirkara lura lis-soċjetà attriċi, tagħmel dan b'mod li l-istess fondi setgħu b'mod immedjat jerggħu jintużaw u jew jinkrew lil terzi mingħajr ebda problema ta' xejn u għaldaqstant ukoll bis-sistema tal-istess servizzi installati u funzjonanti fl-imsemmija fondi;**
- 3. Tilqa' limitatament it-tieni talba tas-soċjetà attriċi fis-sens li l-istess soċjetà konvenuta għandha tipprovdi lis-soċjetà attriċi bil-provvista effettiva tal-elettriku għall-fondi rilaxxjati 115A, Msida Valley Road, Birkirkara, ta' komplessivament *250 amps three phase* mill-Korporazzjoni Enemalta a spejjeż tagħha u dan fi żmien tliet xhur mill-lum;**
- 4. Tilqa' limitatament it-tielet talba tas-soċjetà attriċi fis-sens li in difett li s-soċjetà konvenuta tagħmel dan fiż-żmien lilha mogħti minn din il-Qorti, is-soċjetà attriċi qiegħda tiġi awtorizzata tagħmel dan hija stess a spejjeż tas-soċjetà konvenuta.**

5. Tiċhad ir-raba', il-ħames u s-sitt talba attriċi peress li s-soċjetà attriċi ma ressqitx provi sal-grad rikjest mil-liġi in sostenn tal-imsemmija talbiet;

Fiċ-ċirkostanzi kwart (1/4) tal-ispejjeż għandhom jiġu sopportati mis-soċjetà attriċi filwaqt li t-tliet kwarti (3/4) rimanenti tal-ispejjeż għandhom jiġu sopportati mis-soċjetà konvenuta.

Moqrija.