QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

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

Seduta ta' nhar l-Erbgħa, 25 ta' Jannar, 2023.

Numru 30

Rikors numru 265/15/1 LM

MF Holdings Company Limited (C-3573)

v.

Vodafone Malta Limited (C-10865)

Il-Qorti:

1. Rat ir-rikors ġuramentat tas-soċjetà attriċi MF Holdings Company Limited ippreżentat fit-23 ta' Marzu, 2015, li permezz tiegħu ngħad:

> "1. Illi permezz ta' skrittura privata tal-17 ta' Lulju 2000 (kopja ta' liema ftehim huwa hawn esebit u mmarkat bħala Dokument MF1) is-soċjetà rikorrenti, li dak iż-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 s-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 miftehma 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 esebit u markat bħala Dokument MF2) bejn l-istess partijiet ġie miftiehem illi is-soċjetà intimata tieħu b'titolu ta' lokazzjoni ukoll mingħand is-soċjetà esponenti "the third, fourth, fifth floors and part of the ground-floor of the adjaċent 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 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 ċioè HSBC Life Assurance (Malta) Limited, fil-26 ta' Jannar 2010, kienet daħlet f'kuntratt ta' Commodatum (kopja ta' liema ftehim huwa hawn esebit u markat bħala Dokument MF3) mal-Korporazzjoni "on condition that it will be used and equipped as an electricity sub-station, so as to supply electricity exclusively to Premises 115A Msida Valley Road, Birkirkara. The latter company ius 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."

7. Illi is-servizz tas-sistema tal-elettriku ingħata minn kamra li ġiet iżolata u serviet bħala sub-station mill-fond tal-istess HSBC Life Assurance (Malta) Limited, li serviet esklussivament biex provdiet is-servizz fil-fond imsemmi, proprjetà 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 ċioè dawk li jappartjenu lis-soċjetà rikorrenti u dak ta' HSBC Life 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 ta' l-elettriku u ilma, apparte 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 apparte dan in-nuqqas da parte tas-soċjetà intimata, l-istess soċjetà intimata għadha qatt ma għaddiet lura il-fond uffiċjalment billi għadha tiddetjeni kopja taċ-ċavetta tal-istess fondi. Inoltre, parti mill-*equipment* tas-soċjetà rikorrenti li kien jinsab fil-fond in kwistjoni li jitħaddem u dan apparte 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-ispiża involuta baqgħet inadempjenti.

12. Illi, wara ċertu żmien, is-soċjetà rikorrenti, wara li għamlet xi xogħolijiet hi fl-imsemmija proprjetà, irnexxilha tikri uħud mill-imsemmija kumditajiet iżda mhux kollox.

13. Illi l-inadempjenza tas-soċjeta intimata ikkawżat u qed tikkawża danni lis-soċjetà rikorrenti billi mingħajr tali servizz u mingħajr ma l-istess ambjenti jiġu repristinati 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] tiddikkjara 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 jerġaw 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-xogħolijiet neċessarji u opportuni sabiex l-istess fondi jiġu repristinati għall-użu tagħhom u inoltre li tinstalla is-servizzi tad-dawl u ilma, apparte 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 il-Qorti illi l-istess soċjetà rikorrenti tiġi awtorizzata tagħmel dan hija stess a spejjes u riskju tas-soċjetà intimata, [4] tiġi dikjarata responsabbli għad-danni li bagħtiet u qed tbagħti is-soċjetà rikorrenti, minħabba dawn in-nuqqasijiet da parte 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 skond kif intqal fuq u għar-raġunijiet fuq premessi.

15. B'riserva ta' kull azzjoni oħra spettanti lis-soċjetà rikorrenti u bl-ispejjes inklużi 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 uffiċċjali tal-17 ta' Diċembru 2014 kontra l-istess soċjetà intimata li minn issa tibqa' inġunta għas-subizzjoni tagħha".

2. Rat ir-risposta ġuramentata tas-soċjetà konvenuta Vodafone Malta Limited, ippreżentata minnha fis-27 ta' April, 2015, li permezz tagħha eċċepiet:

"Preliminari

1. Illi preliminarjament, ir-rikors u t-talbiet tas-soċjetà rikorrenti huma proċeduralment 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'hijiex leġittimu kontradittur tat-talbiet attriċi kif detotti f'dawn il-proċeduri stante illi l-pretensjonijiet tas-soċjetà attriċi jirreletaw ma drittijiet li qed tippretendi li għandha s-soċjetà attriċi skond 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 tavvanta s-soċjetà attriċi huma marbuta ma dan il-kuntratt li sar bejn terzi u għaldaqstant is-soċjetà attriċi kellha, semmaj, tipproċedi kontra dawn it-terzi u għalhekk s-soċjetà esponenti għandha tiġi lliberata 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 is-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 (ġja esebiti bħala DOK MF1 u DOK MF2 mar-Rikors promotur tal-kumpanija attriċi) liema skritturi skadew u itterminaw ċioè poprju 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-kumpanija 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 wkoll peress illi tat lura kopja taċ-ċwievet) u ma hemm l-ebda dubju illi fil-fatt s-soċjetà attriċi ħadet lura l-pusses tal-proprjetajiet mikrija b'mod uffiċjali u dan kif ser jiġi pruvat waqt is-smigħ tal-kawża;

7. Illi meta intemmu il-kuntratti ta' lokazzjoni bejn il-partijiet l-istess soċjetà esponenti kienet irritornat il-proprjetajiet f'kundizzjoni tajba, skond 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;

<u>Servizz tad-Dawl</u>

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 hu u tbagħti 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 mqabbad ma *substation* speċifiku minflok taċċetta li jiġi konness is-servizz ta' dawl standard tal-Enemalta li faċilment seta' jista' jitqabbad 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 imqabbad u għaldaqstant il-partijiet kienu ftehmu li kienet ser tkun is-soċjetà esponenti responsabbli li tqabbad is-servizz tad-dawl, liema servizz tqabbad a spejjes tas-soċjetà esponenti magħtul il-kirja. Illi fattwalment l-ewwel kirja bdiet fis-sena 2000 u l-obbligu li s-soċjetà tinstalla s-servizz ta' dawl ġie onorat skond 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 ġja kellhom is-servizz tad-dawl u servizzi oħra mqabbdin.

13. Illi għalhekk għal dawn is-snin kollha minn ċirca s-sena 2000 il-quddiem s-soċjetà esponenti kienet ġja qed tagħmel użu mill-kirja u ċioè tuża l-proprjetà bħala uffiċini, 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 ġew installati a spejjes tas-soċjetà intimata sakemm ma kienx hemm ġja 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 s-soċjetà esponenti. Illi bir-rispett kollu ma jeżisti ebda ftehim, la bil-fomm wisq anqas bil-miktub li s-soċjetà esponenti kellha tkompli tieħu r-responsabiltà hi għall-installazzjoni ta' servizzi ġodda anke wara li jitterminaw il-kuntratti mal-kumpanija attriċi.

15. Illi s-soċjetà esponenti lanqas ma kellha (u ma għandiex) 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 ċioè bejn HSBC Life Assurance (Malta) Limited mal-Korporazzjoni Enemalta.

17. Illi s-soċjetà attriċi mhijiex parti fil-kuntratt tal-2010 u l-anqas s-soċjetà esponenti m'hi parti fil-kuntratt li kien sar fl-2010. Għaldaqstant la s-soċjetà attriċi u lanqas s-soċjetà esponenti m'għandhom xi jedd li joħroġ minn dak il-kuntratt u l-anqas m'għandhom saħħa jenforzaw il-kuntratta kontra xi parti f'dak il-kuntratt jew li jenforzaw xi drittijiet li joħorġu minn dak il-kuntratt. Illi mill-kuntratt tal-2010 joħroġ ċar illi l-installazjoni tat-tagħmir kien taħt kundizzjonijiet ta' *commodatum*, fejn il-partijiet (u ċioè l-HSBC u l-Korporazzjoni Enemalta) żammew id-drittijiet illi jitterminaw l-ftehim b'avviż sempliċi bejniethom.

18. Illi in ogni caso huwa ċar illi jekk is-*substation* li kien installat fil-fond adjaċenti (u ċioè, l-fond li s-sid tiegħu huwa l-HSBC, u mhux is-soċjetà attriċi)kellu jkun 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 spiċċa 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 għanda tkun ikkompensata minħabba li spiċċa dan l-aċċess.

20. Illi bir-rispett kollu l-pretensjonijiet tas-soċjetà attriċi m'huma xejn ħlief abbuż mir-relezzjoni illi hija kellha mas-soċjetà esponenti fejn qed tipprova takkwista in mala fede iżjed milli ġja 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, <u>mingħajr preġudizzju</u> u biss in *buona fede* biex il-kwistjoni tiġi solvuta amikevolment, illi jekk ikun hemm bżonn xi spejjeż biex l-Korporazzjoni Enemalta tqabbad xi tgħamir ieħor biex ikun jista' jwassal is-<u>servizz standard</u> lill-proprjetajiet hija kienet lesta tikkunsidra li tbgħati xi spejjeż 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 għandiex 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 jkun ġie imqabbad fil-post mill-inkwilin ikollu dritt li jkompli jgawdi minnu a spejjes tal-inkwilin wara t-temm tal-kirja għaliex mur ġib l-abbuż li jista' jinħoloq bis-servizzi tat-telephone, tas-satelliti, tat-televiżjoni jew tal-Internet *modems* li jiġu installati ħafna drabi mill-inkwilini li kieku iridu huma jiggarantixxu 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 spejjes tiegħu ma jista' qatt ikun ikkunsidrat bħala miljorament li sar lill-fond u li minnu għandu dritt jibqa jgawdi s-sid. Iktar minn hekk, it-tagħmir li minn fuqu jkun għaddej is-servizz (u li ma jkunx installat fil-proprjetà mikrija iżda fuq proprjetà esterna ta' terzi) ċertament ma tistax u m'għandiex tkun ikkunsidrata bħala miljorament fil-proprjetà mikrija 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-suespost, *dato ma non concesso* li sar meljorament fil-fond, il-kerrej dejjem jibqalu il-jedd jieħu lura dawk il-miljoramenti, billi jerġa' jqiegħed il-ħaġa fl-istat li kienet qabel ma saru.

24. Illi inoltre, anke jekk dina l-Onorabbli Qorti jogħġobha tilqa’ t-talbiet attriċi u tordna li jsiru xi xogħolijiet u/jew li jiġu installati xi servizzi partikolari, dawn ix-xogħolijiet u/jew servizzi għandhom ikunu relattivi u proprzjonali mal-proprjetajiet li kienet kriet is-soċjetà esponenti permezz taż-żewġ kirjiet separati li bdew u spiċċaw f’dati differenti.

Tagħmir 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’kondizzjoni li jitħaddem u saħansitra tgħid illi l-ħitan u s-soqfa u partijiet mill-art ma humiex f’kondizzjoni 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-propjetajiet mikrija u saħansitra għamlet is-*service* neċessarju u għaldaqstant is-soċjetà attriċi mhiex korretta meta tallega illi s-soċjetà attriċi ma għamlitx is-*service* neċessarju.

27. Illi kif ġja 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 għandiex tkun is-soċjetà intimata li tbagħti l-konsegwenzi;

28 Illi tispetta 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 tallega s-soċjetà attriċi, u fil-waqt illi tikkonferma li hija kienet laqgħet l-istedina biex tifhem x’kienu l-pretensjonijiet tas-soċjetà attriċi u fil-waqt illi hija ppruvat, sa fejn tista’ taġevola lis-soċjetà attriċi fid-diskussjonijiet li kellhom, dan kollu kien biss attentata 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 prinċipju 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-obbligu

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, tispetta lilha tipprova illi fil-fatt qed titlef jew sofriet xi danni u li s-soċjetà esponenti għandha tkun 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 uffiċjali mibgħuta) kontra l-istess soċjetà attriċi li hija minn issa nġunta in subizzjoni u b'riżerva għal kull azzjoni oħra spettanti lis-soċjetà esponenti;

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-każ";

3. Rat is-sentenza tal-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili tad-19 ta' Ottubru, 2017, li permezz tagħha l-kawża ġiet deċiża fis-sens illi:

"1. Filwaqt li tiċħad 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 jerġgħu 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 mil-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 l-Qorti, is-soċjetà attriċi qiegħda tiġi awtorizzata tagħmel dan hija stess a spejjeż tas-soċjetà konvenuta.*

5. *Tiċħad 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."

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

"**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 stipulat[1] 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, 2005[2] ġie stipulat li *"at the termnation 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 attiċi kienet tat permess lis-soċjetà konvenuta biex tniffed il-fond mikri lilha ma' fond adjaċenti mikri lilha minn terzi, ċjoè HSBC Life Assurance (Malta) Limited, biex iż-żewġ fondi mniffdin 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 uffiċini, 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.

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 tgħid illi hija ma kinitx obbligata li tipprovdi xi provvista tal-elettriku partikolari

[1] Fl-aħħar tal-klawsola 4 fil-kuntratt ta' kera, *a fol.* 5 *retro*.
[2] Fl-aħħar tal-klawsola 6 fil-kuntratt ta' kera, *a fol.* 8 *retro*.

u li fi kwalunkwe każ is-*substation* kienet ġiet 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 żammew id-drittijiet illi jitterminaw l-ftehim b'avviż sempliċi bejniethom.

Provi u riżultanzi

Xehed permezz ta' affidavit **Herman Mizzi**[3], amministratur u *manager* finanzjarju tal-grupp tal-kumpanniji tal-familja Farrugia, fosthom is-soċjetà attriċi MF Holdings Co. Limited, ġià 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 legali tagħhom, l-avukat Joanna Drake. Ix-xhud jispjega li qabel il-fond kien mikri bħala *store* u nkera fl-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 ftiehmu wkoll li s-soċjetà konvenuta setgħet tniffed il-fond mikri mis-soċjetà attriċi mal-uffiċini 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 ippreżenta pjanta[4] 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 tirriloka 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-soċjetà attriċi jekk riditx taċċetta ċ-ċwievet bil-quddiem u

[3] *A fol.* 38 sa 45 u affidavit addizjonali *a fol.* 119.
[4] *A fol.* 120.

fl-istess ħin tnaqqsilha għoxrin elf Euro mill-kera dovuta sal-aħħar tal-kuntratti. Is-soċjetà konvenuta riedet ukoll illi s-servizz tal-elettriku li kien ġej oriġinalment 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' ftehim[5] fuq dawn il-binarji u kienet anki ħejjiet 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*[6] 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,[7] 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*[8], fis-sens li qabel kellhom jaraw kemm tiġihom l-ispiża tal-installazzjoni tal-elettriku. Ix-xhud jgħid li skont stimi pprovduti mill-Enemalta s-soċjetà attriċi kellha żewġ għażliet, jew li tagħmel *substation* f'garaxx li jifforma parti mill-fond tas-soċjetà attriċi stess li kienet tinvolvi nefqa ta' €50,402[9], apparti li s-soċjetà attriċi titlef l-użu tal-garaxx fil-fond tagħha, jew li tieħu l-provvista tal-elettriku minn *substation* li kienet tinsab 258 metri 'l bogħod, liema għażla kienet tinvolvi nefqa ta' €28,359[10] 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 ġabet provvista normali tal-elettriku ta' 60 *amps* biex tkun tista' tikri partijiet mill-fond vakat bħala uffiċini, 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 jippreċiża li s-soċjetà attriċi ma kinitx

---

[5] 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).
[6] *A fol.* 10 u 11.
[7] *A fol.* 52.
[8] *A fol.* 53.
[9] Ara stima *a fol.* 54 sa 56.
[10] Ara stima *a fol.* 57 sa 59.

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 tieħu 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.

In kontroeżami Herman Mizzi jgħid[11] 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 klawsoli tal-ewwel kuntratt.[12] 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 qabbad 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 uffiċini u mhux *store room*. Id-deċiżjoni li ż-żewġ fondi jerġgħu 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,* ġiet ikkonstatata mill-kuntrattur tas-soċjetà konvenuta, ċjoè s-soċjetà Panta.[13] 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*[14]*,* imma s-soċjetà attriċi ma għamlet ebda testijiet biex

[11] *A fol.* 127 sa 141, 143 sa 160 u 163 sa 166.
[12] Ara klawsola 5 tat-tieni kuntratt ta' kera *a fol. 8* retro.
[13] Ara l-applikazzjoni li tinsab esebita *a fol.* 49 u 50.
[14] *A fol.* 49 sa 51.

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 tat-tieni 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 ġiet 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 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 ġie 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 tiġi lura għand is-soċjetà attriċi, is-servizzi installati kellhom jitgawdew minnha, imma dan ma setgħetx tagħmlu għax bla dawl la tista' tħaddem *lift*, la tista' tħaddem *airconditioning* u ma tistax tħaddem uffiċċju. 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**[15], 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 ġiet mimlija mis-soċjetà konvenuta u ffirmata mill-inġinier 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 korrispondenza[16] 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) Limited[17], William Borg ma rrispondihx u sussegwentement is-soċjetà konvenuta għamlitlu l-offerta ta' €30,000[18] u l-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 ntlaħaqx ftehim.

Xehed ukoll **Antoine Muscat** Head of Works and Claims ta' Enemalta p.l.c.[19], li kkonferma li kien bagħat stima ta' €25,000 lil Herman Mizzi[20] ta' kemm kien jiġi jiswa biex isir *transformer* addizzjonali u *cable* mis-*substation* fil-proprjetà tal-HSBC, u dan suġġett 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*[21]*.*

Xehed ukoll **Carmel Scerri**[22], *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**[23], 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

---

[15] Affidavit *a fol.* 64 sa 66.
[16] *A fol.* 72 sa 75.
[17] *A fol.* 76, 77 u 78.
[18] Ara *fol.* 77.
[19] *A fol.* 81 u 82.
[20] *A fol.* 83 u 84.
[21] *A fol.* 85 sa 87 u 88 sa 90 rispettivament.
[22] *A fol.* 91 sa 94.
[23] *A fol.* 100 sa 109.

konvenuta kienet kriet mingħand is-soċjetà attrici żewġ postijiet ħdejn xulxin f'Valley Road, Birkirkara, *shell* mingħajr sistema ta' elettriku. Il-kuntratturi tas-socjetà konvenuta kienu Panta. William Borg jgħid li s-soċjetà konvenuta kienet telqet 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 ġiet 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 iżżomm is-*substation*. Ix-xhud jgħid li s-*substation* oriġinarjament kienet tal-Vodafone imma meta l-fond ingħata lura lis-soċjetà attriċi, is-*substation* waqqgħet fuq l-HSBC. Skont dan ix-xhud, is-*substation* kienet oriġinarjament imħallsa minn Vodafone u allavolja kienet ħallset għaliha il-Vodafone, meta ġiet 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-i*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 diffikulatjiet 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**[24], l-inġinier 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 iffirmaha 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 Limited[25] 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 jiggarantixxi *"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.

---
[24] *A fol.* 110 sa 112.
[25] Affidavit, *a fol.* 117.

Xehed ukoll il-**perit Karm Farrugia**[26], 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 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-soċjetà konvenuta ppreżentat kopja ta' ittra uffiċjali responsiva datata 18 ta' Frar, 2015[27], fejn irrespinġiet il-pretensjonijiet tas-soċjetà attriċi.

Xehed ukoll **Joseph Bonello**[28], *property senior executive* tas-soċjetà 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 tippreżenta wkoll *schematics* fejn ħa tgħid il-*load* kif ser ikun imqassam l-elettriku minħabba l-*phases.* Ix-xhud jgħid li kumpannija bħas-soċjetà konvenuta jkollha *loads* differenti minn uffiċċini normali minħabba li hi kumpannija tat-telekomunikazzjoni.

In kontroeżami[29] 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 ppreżenta Charles Farrugia *a fol.* 74, li kien anness mal-ittra li Charles Farrugia kien bagħat William Borg, il-predeċessur tiegħu fix-xogħol 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

[26] *A fol.* 121 sa 125.
[27] *A fol.* 31.
[28] *A fol.* 168 sa 171.
[29] *A fol.* 173 sa 179.

provvista tal-elettriku ta' 250 amp li skont is-soċjetà attriċi kienu meħtieġa biex jitħaddmu 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-żmien 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.***,[30] 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-diċitura użata ma tistax ma twassalx oġġettivament 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."[31]

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 tabilħaqq 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.[32]

Illi fis-sentenza fl-ismijiet **Clementino Caruana *et vs.* Emmanuela Agius**[33] intqal ukoll:

> "L-ewwel regola fondamentali tal-interpretazzjoni hi dik dettata mill-artikolu 1002 tal-Kodici Ċivili li tgħid li meta l-kliem ta' konvenzjoni, meħud fis-sens li

[30] Q.A., 14.01.2002.
[31] Q.A., 20.10.2003.
[32] Ara **Paul Camilleri *et. vs.* Joseph Glanville *et. noe. et.***, P.A., 28.04.2003.
[33] App. Inf., 22.11.2002.

għandu skont l-użu fiż-żmien tal-kuntratt, hu ċar, ma hemmx lok għall-interpretazzjoni. (**Kollez. Vol. XXXIV, pt. 1, pġ. 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, pġ. 49**).

Illi fis-sentenza fl-ismijiet **Lay Lay Company Limited vs. L-Għajn Construction Company Limited**[34], 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-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 obbligata 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-

[34] Q.A., 28.06.2011.

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 tikrih 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 jitħallew 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 teħtieġ 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 jitħallsu mis-soċjetà konvenuta. Iżda dawn il-kunsiderazzjonijiet għandhom japplikaw biss għar-rigward tal-installazzjonijiet meħtieġa 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 ġiet solvuta l-problema tal-provvista tal-elettriku. Però jibqa' l-fatt li s-soċjetà attriċi ma ppreżentat 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, iżda 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:**[35]

> "F'kawżi ċivili l-attur li jallega li xi ħaġa ġratlu b'tort tal-konvenut irid jipprova huwa a sodisfazzjon tal-Qorti li l-konvenut kellu tort. Jekk l-attur ma jġibx din il-prova l-azzjoni tiegħu ma jistax ikollha eżitu favorevoli, anke jekk il-konvenut ma jipprovax - għaliex legalment mhux obbligat li jipprova - li l-

[35] P.A., 31.05.1972.

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 ġiet irtirata b'nota.[36] Kwantu għat-tieni eċċezzjoni preliminari, li s-soċjetà konvenuta mhijiex il-leġittimu kontradittur minħabba li fl-installazzjoni tas- *substation* inkwistjoni ma kinitx involuta is-soċjetà konvenuta iżda l-HSBC u l-Enemalta, din l-eċċezzjoni ma treġġix 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. Ħlief 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-kwistjoni jekk l-installazzjonijiet li tħallew mis-soċjetà konvenuta fil-post a benefiċċju tas-soċjetà attriċi, jeħtiġux provvista tal-elettriku ta' 250 *amps* biex jitħaddmu.

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 ġenerali 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, pġ. 863**).
>
> Daqstant ieħor però jinsab deċiż illi "minn naħa l-oħra min isofri d-danni mhux obbligat li jitgħabba b'piżijiet biex jirreduċi l-ħsara. Il-kwestjoni ta' x'inhu raġonevoli li jagħmel id-danneġġjat 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".[37]

Iżda fil-kawża odjerna peress li qiegħed jiġi meqjus illi ma ġew ippruvati ebda danni allegatament sofferti mis-soċjetà attriċi, il-Qorti mhijiex ser tidħol 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".

5. Rat ir-rikors tal-appell prinċipali tal-kumpanija Vodafone Malta Limited, li permezz tiegħu talbet li din il-Qorti tħassar u tirrevoka l-parti

---

[36] *A fol.* 36.
[37] App. Inf., **Anthony Sciberras Degiovanni *vs.* Kevin Decesare *et***, 07.12.2005.

tas-sentenza appellata u taqta' l-istess kawża, billi tiċħad it-talbiet kollha tal-kumpanija appellata, tilqa' l-eċċezzjonijiet tas-soċjetà appellanti u dan bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kollha kontra l-kumpanija appellata.

6. Rat ir-risposta tal-appell u l-appell inċidentali tas-soċjetà attriċi, li permezz tagħhom talbet lil din il-Qorti tirriforma s-sentenza appellata fis-sens illi hija għandha tikkonferma l-parti dispożittiva tas-sentenza fejn hija laqgħet l-ewwel tliet talbiet attriċi u b'hekk tiċħad l-appell prinċipali intavolat mis-soċjetà konvenuta appellanti, takkolji l-aħħar tliet talbiet tas-soċjetà attriċi rikonvenzjonanti u kwindi tikkundanna lis-soċjetà konvenuta appellanti tħallas dik is-somma li jogħġobha tillikwida din il-Qorti, bħala danni mġarrba mis-soċjetà rikonvenzjonanti b'riżultat tan-nuqqasijiet tas-soċjetà konvenuta rikonvenzjonata. Bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi konta s-soċjetà konvenuta appellanti.

7. Rat ir-risposta tas-soċjetà konvenuta rikonvenzjonata għall-appell inċidentali, li permezz tagħha talbet li din il-Qorti tirrespinġi t-talbiet tas-soċjetà rikonvenzjonanti u tispjega għala, fil-fehma tagħha, l-appell inċidentali għandu jiġi miċħud u s-sentenza tal-Ewwel Qorti, inkwantu ċaħdet l-aħħar tliet talbiet tas-soċjetà attriċi rikonvenzjonanti u fejn ikkundannat lill-istess soċjetà attriċi tħallas kwart tal-ispejjeż għandha tiġi kkonfermata fis-sħiħ, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra s-soċjetà rikonvenzjonanti.

8. Semgħet lid-difensuri tal-partijiet jitrattaw l-appell rispettiv tagħhom waqt is-seduta tal-11 ta' Ottubru, 2022, meta l-appell ġie differit għas-sentenza.

9. Rat l-atti kollha tal-kawża u d-dokumenti esebiti;

Ikkonsidrat:

10. Illi din l-azzjoni tressqet da parti tas-soċjetà attriċi sabiex skont il-kuntratti ta' kera tas-17 ta' Lulju, 2000 u tat-18 ta' Marzu, 2005: (i) jiġi dikjarat li s-soċjetà konvenuta kienet marbuta li meta tintemm il-kirja tirritorna l-fondi lura lis-soċjetà attriċi b'tali mod li l-istess fondi jistgħu jerġgħu jintużaw u jinkrew lil terzi mingħajr problema ta' xejn u għaldaqstant bis-servizzi nstallati u funzjonanti; (ii) tordna lill-istess soċjetà konvenuta sabiex teżegwixxi dawk ix-xogħlijiet neċessarji sabiex l-istess fondi jiġu riprisinati għall-użu tagħhom u inoltre tinstalla s-servizzi tad-dawl u l-ilma, apparti s-sistema tat-telefonija fl-imsemmija fond fi żmien qasir u perentorju ffissat mill-Qorti; (iii) in difett li tagħmel dan fiż-żmien mogħti lilha mill-Qorti, li l-istess soċjetà attriċi tiġi awtorizzata tagħmel dan hija stess a spejjeż tas-soċjetà konvenuta; (iv) is-soċjetà konvenuta tiġi dikjarata responsabbli għad-danni li batiet u li qiegħda tbati s-soċjetà attriċi; (v) jiġu likwidati d-danni mġarrba mis-soċjetà attriċi,

permezz ta' periti nominandi jekk ikun il-każ; (vi) li s-soċjetà konvenuta tiġi kkundannata tħallas dawk id-danni hekk likwidati lis-soċjetà attriċi.

11. Is-soċjetà konvenuta apparti li ressqet xi eċċezzjonijiet ta' natura preliminari, ressqet ukoll xi eċċezzjonijiet fil-mertu, fosthom: (I) li ż-żewġ kuntratti ta' lokazzjoni ġew fi tmiem fl-14 ta' Awwissu, 2013 u fis-17 ta' Awwissu, 2014 rispettivament u hija tat lura l-pussess taż-żewġ fondi lis-soċjetà attriċi, li ġew ritornati f'kundizzjoni tajba; (II) illi meta hija ngħatat l-ewwel fond hija nstallat is-servizz tad-dawl kif intrabtet li tagħmel u meta daħlet fit-tieni kuntratt ta' kera, filwaqt li kien hemm is-servizz tad-dawl f'ċertu partijiet tal-bini, servizzi oħra ġew imqabbdin u dan ferm qabel ma sar il-ftehim bejn l-HSBC u l-Enemalta fl-2010, u għalhekk tisħaq li għalkemm kellha obbligu tinstalla s-servizzi tad-dawl, ilma u *telephone*, liema servizzi ġew installati, hija qatt ma kellha obbligu li tinstalla xi servizz partikolari. Kwindi s-soċjetà attriċi m'għandha l-ebda jedd li tippretendi li (A) ikun hemm installat servizz tad-dawl partikolari fil-proprjetajiet inkwistjoni a spejjeż tagħha u/jew (B) li dawk is-servizzi jibqgħu jitħallsu minnha; (III) inkwantu s-soċjetà attriċi ssejjes il-pretensjonijiet tagħha b'referenza għall-kuntratt tal-2010 bejn l-HSBC u l-Enemalta, la s-soċjetà attriċi u lanqas dik konvenuta ma kienu parti minn dak il-ftehim u minn dak il-ftehim joħroġ ċar li l-installazzjoni ta' dak it-tagħmir kien taħt kundizzjonijiet ta' *commodatum* u li jekk is-*substation* installata kellha titqies bħala ameljorament, dan l-ameljorament seħħ fil-

fond tal-HSBC u mhux f'tas-soċjetà attriċi; (IV) illi hija dejjem ħadet ħsieb it-tagħmir installat fil-proprjetà tas-soċjetà attriċi u għamlet il-manutenzjoni meħtieġa u jispetta lis-soċjetà attriċi li tipprova li l-ħsarat li qed issemmi kienu kkawżati minnha; (V) illi d-diskussjonijiet li saru mas-soċjetà attriċi saru *in buona fede* u mingħajr preġudizzju u m'għandhomx jittieħdu bħala xi forma ta' aċċettazzjoni ta' responsabbiltà; u (VI) jispetta lis-soċjetà attriċi tipprova li bħala sid il-proprjetà li ħadet lura l-pussess tal-proprjetajiet tagħha, li tipprova d-danni li tgħid li qiegħda ġġarrab, li s-soċjetà konvenuta hija responsabbli għall-imsemmija danni u li s-soċjetà attriċi ħadet il-miżuri meħtieġa sabiex timmitiga d-danni li tgħid li qiegħda ġġarrab.

12. Filwaqt li l-Ewwel Qorti ċaħdet it-tieni eċċezzjoni preliminari tas-soċjetà konvenuta (li mhix leġittimu kontradittur), laqgħet l-ewwel tliet talbiet attriċi u mentri ddikjarat li s-soċjetà konvenuta kienet tenuta li meta ntemmu l-kirjiet, li tirritorna l-fondi bin-numru 115A, f'Msida Valley Road, Birkirkara lura lis-soċjetà attriċi, b'tali mod li l-istess fondi setgħu b'mod immedjat jerġgħu jintużaw u jinkrew lil terzi mingħajr ebda problema ta' xejn u għaldaqstant ukoll bis-sistema tal-istess servizzi nstallati u funzjonanti fl-imsemmija fondi; laqgħet 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 ta' 250 *Amps three phase* mill-Korporazzjoni Enemalta bi spejjeż tagħha u dan fi żmien tlitt

xhur mil-lum; u fin-nuqqas li s-soċjetà konvenuta tagħmel dan fiż-żmien lilha mogħti minn din il-Qorti, is-soċjetà attriċi ġiet awtorizzata tagħmel dan hija stess, bi spejjeż tas-soċjetà konvenuta; ċaħdet il-bqija tat-talbiet attriċi peress li ma tressqux provi sal-grad rikjest mil-liġi in sostenn tal-imsemmija talbiet.

13. Is-soċjetà konvenuta ħassitha aggravata bl-imsemmija sentenza u għalhekk ressqet l-appell prinċipali tagħha fejn tikkontesta l-fehma tal-Ewwel Qorti li hija kellha trodd lura l-fondi tas-soċjetà attriċi, wara li ntemmu l-kirjiet b'tali mod li l-istess fondi jkunu mgħammra bil-provvista effettiva tal-elettriku għall-fondi rilaxxjati ta' 250 A*mps three phase*, filwaqt li s-soċjetà attriċi ressqet appell inċidentali fir-rigward tas-sentenza sa fejn ma ġewx akkordati d-danni mitluba minnha.

14. L-appell prinċipali tas-soċjetà attriċi jissejjes fuq l-aggravju li l-Ewwel Qorti donnha kkonsidrat biss l-eċċezzjonijiet preliminari mressqa minnha, iżda donnha njorat diversi argumenti mressqa minnha kemm fir-risposta maħlufa, kif ukoll fin-nota ta' sottomissjonijiet dwar il-mertu, jiġifieri:

(A) Is-soċjetà konvenuta tisħaq li kellha żewġ kuntratti / żewġ kirjiet li kienu distinti u separati li saru fi snin differenti, li kienu b'entraturi

separati u għalhekk it-talbiet attriċi ma kellhomx jiġu trattati bħala li qed isiru fil-konfront ta' fond wieħed b'kirja waħda;

(B) L-ordni tal-Qorti hija waħda *extra petita* jew *ultra petita* fid-dawl tat-talba attriċi kif saret;

(C) il-provi mressqa mis-soċjetà attriċi mhumiex sal-grad meħtieġ fil-liġi li bilfors hemm il-ħtieġa ta' servizz tad-dawl li komplessivament huwa ta' *250 Amps three phase;* u

(D) l-obbligu li jiġi nstallat servizz tad-dawl, ma setax jiġi ekwiparat mal-ħtieġa li jingħata servizz tad-dawl fornut minn ġo *substation*.

15. Għandu jingħad mal-ewwel li, għalkemm huwa minnu li l-każ jitratta żewġ kuntratti ta' kera li saru wieħed fis-17 ta' Lulju, 2000, (ara Dok. MF1) li kien jitratta l-pjan terran, l-ewwel u t-tieni sulari tal-fond li qabel kellu n-numru 115A, Triq il-Wied, Birkirkara, u l-ieħor datat 18 ta' Marzu, 2005, (ara Dok. MF2) li kien jitratta t-tielet, ir-raba' u l-ħames sular tal-istess fond, minn qari tas-sentenza appellata jidher li dan il-fatt, l-Ewwel Qorti għarfitu. Barra minn hekk, fit-tieni kuntratt jingħad li xejn inqas minn tmien klawsoli li japplikaw fl-ewwel kuntratt għandhom japplikaw ukoll għat-tieni wieħed. Fil-fatt, għalkemm huwa minnu li jeżistu żewġ entraturi separati għall-istess fond li jagħmilha possibbli li diversi sulari jinkrew

separatament, fl-ewwel artikolu tal-ewwel kuntratt is-soċjetà konvenuta ntrabtet "*to install the electrical, water and telephone services*", li bis-saħħa tal-ħames artikolu tat-tieni kuntratt, jingħad li din hija waħda mill-klawsoli li għandha tiġi applikata wkoll għat-tieni kuntratt. Kwindi għalkemm il-proprjetà fid-diversi sulari tagħha ġiet mikrija lis-soċjetà konvenuta f'fażijiet differenti ta' tkomplija, permezz ta' żewġ kuntratti separati, dan il-punt (tal-installazzjoni tas-servizzi) li wara kollox huwa relevanti għall-kawża in eżami, japplika għaż-żewġ kuntratti.

16. Is-soċjetà konvenuta tagħraf dan l-obbligu li kellha li tinstalla d-dawl skont iż-żewġ kuntratti. L-oġġezzjoni tagħha tirrigwardja l-argument li dawn iż-żewġ obbligi kellhom jitqiesu distinti u għalhekk tikkontesta l-ħtieġa li jiġi nstallat servizz uniku ta' 250 *Amps*, peress li ladarba l-kirjiet kienu tnejn, kellhom jiġu trattati bħala żewġ kirjiet ta' żewġ fondi. Wara kollox, tirribadixxi li jeżistu żewġ entraturi differenti li jagħmilha possibbli li jiġu nstallati żewġ servizzi tad-dawl mill-Enemalta, tant li llum il-ġurnata l-fond huwa suġġett għal diversi kirjiet li għandhom servizz tad-dawl distint u separat.

17. Jiġi osservat li l-problema li nqalgħet fil-każ preżenti, hija li sakemm is-soċjetà konvenuta kienet qiegħda tikri mingħand is-soċjetà attriċi, hija kellha kuntratt ieħor ta' kera għall-proprjetà bieb ma' bieb ma' dik tal-attriċi li kienet ta' HSBC Life Assurance (Malta) Limited – minn hawn 'il quddiem

imsejħa HSBC (ara pjanta a fol.120 li tispjega dan kollu b'mod ċar). Ġara li fil-mori tal-kuntratti ta' kera, is-soċjetà konvenuta pprovdiet għall-ħtiġijiet tagħha fir-rigward tas-servizz tad-dawl, billi għamlet mezz li ġiet installata *substation* fil-proprjetà tal-HSBC mikrija lilha, fejn l-HSBC bħala sid daħlet fi ftehim ta' komodat mal-Enemalta li bih silfet kamra mill-proprjetà tagħha, għal żmien determinat, sabiex tiġi nstallata *substation,* li tipprovdi d-dawl għall-fond tas-soċjetà attriċi. Fil-fatt iż-żewġ proprjetajiet kienu tniffdu b'tali mod li kien hemm aċċess intern bejn iż-żewġ fondi. Iżda, hekk kif ġew fi tmiem il-kuntratti ta' kera mas-soċjetà attriċi, is-soċjetà konvenuta kellha treġġa' lura ż-żewġ proprjetajiet għal li kienu qabel, sabiex jerġgħu jiġu distinti u separati minn xulxin. Is-soċjetà attriċi ma rnexxilhiex tasal fi ftehim mal-HSBC li tibqa' tingħata d-dawl permezz tas-*substation* installata fil-proprjetà tal-HSBC.

18. Minkejja li wieħed jista' forsi jasal sabiex jargumenta li s-soċjetà konvenuta kellha żewġ obbligi distinti li tipprovdi s-servizz tad-dawl fid-diversi sulari tal-blokka tas-soċjetà attriċi, ġara illi meta hija bdiet twettaq ix-xogħlijiet sabiex jingħata lura l-fond mikri lilha lis-soċjetà attriċi, dan l-argument twarrab hekk kif kienet l-istess soċjetà konvenuta, li wettqet ix-xogħol mill-inġinier inkarigat minnha, li jkun dak kompatibbli mal-provvista tad-dawl *three phase ta' 250 Amps* (ara applikazzjoni mħejjija mill-istess inġinier a fol. 50 tal-proċess). Hekk ukoll, hekk kif is-soċjetà konvenuta nstallat *switchgear* ġdid u għaddiet l-iskematika tal-kaxxa ta'

distribuzzjoni lis-soċjetà attriċi (ara fol. 73) din ukoll kienet ibbażata fuq dħul ta' provvista ta' 250 *Amps* (ara fol. 74). Din tinsab korroborata bix-xhieda tal-Inġinier Kenneth Paul Chetcuti, impjegat mal-Panta Contracting li kienet inkarigata mis-soċjetà konvenuta sabiex jaħdmu fuq is-servizzi u l-applikazzjoni tad-dawl, li xehed li wara li huwa għamel aċċess fuq il-post kien huwa li ħejja l-applikazzjoni għall-provvista ta' 250 *Amps* (ara fol. 112) fil-fond inkwistjoni. Dan kollu jfisser li sabiex titħaddem is-sistema tal-elettriku fl-imsemmija blokka (kif wara kollox is-soċjetà konvenuta ntrabtet li tagħmel fiż-żewġ kuntratti) hemm bżonn sistema ta' 250 *Amps*. Dan kollu ġie kkonfermat ukoll mix-xhieda in kontroeżami tal-*electrician* impjegat mas-soċjetà konvenuta Joseph Bonello (ara fol. 178).

19. Huwa minnu li l-fond tas-soċjetà attriċi għandu żewġ entraturi separati li għamilha possibbli li sabiex tinstab soluzzjoni temporanja (sabiex jitnaqqsu wkoll id-danni mit-telf ta' kirjiet) li bil-permess tal-Enemalta ġie nstallat *meter* ta' 60 *Amps* mid-daħla ta' fuq li jagħti għas-sulari ta' fuq u saret estensjoni minn *meter* ieħor li kellha s-soċjetà attriċi sabiex ikollha provvista separata għas-sulari ta' taħt. Madankollu, kif spjegat mill-uffiċjali tal-Enemalta (ara xhieda ta' Carmel Scerri a fol. 93) din is-soluzzjoni nstabet wara li ngħatat *waiver* mir-regolamenti tal-provvista tal-elettriku. Inoltre, din is-soluzzjoni tista' titqies biss bħala waħda temporanja, peress li xorta ma tipprovdix id-dawl meħtieġ għall-

blokka kollha, inkwantu jonqos li tingħata l-provvista tal-elettriku f'żewġ sulari oħra (ara xhieda ta' David Meli a fol. 117 u dik ta' Herman Mizzi a fol. 129). Fin-nuqqas ta' provvista ta' dawl fil-blokka sħiħa tas-soċjetà attriċi, isegwi li minkejja li huwa ċar li dan l-obbligu tas-soċjetà konvenuta huwa riżultanti minn żewġ kuntratti separati u distinti, fin-nuqqas ta' prova teknika li turi mod ieħor (jiġifieri li bix-xogħlijiet imwettqa mis-soċjetà appellanti, is-soċjetà attriċi tista' tħaddem is-sistema tad-dawl fil-fond tagħha mingħajr xkiel), jirriżulta li l-unika soluzzjoni għas-sitwazzjoni, hija li s-soċjetà attriċi tingħata l-provvista tad-dawl skont l-istess applikazzjoni u xogħlijiet imwettqa mill-ħaddiema nkarigati mill-istess soċjetà konvenuta, jiġifieri li tingħata provvista ta' 250 *Amps.*

20. M'hemmx dubju wkoll li l-ftehim li kien intlaħaq bejn l-HSBC u l-Enemalta fejn permezz tas-*substation,* kienet qiegħda tingħata l-provvista tad-dawl fil-blokka sħiħa tas-soċjetà attriċi, kien wieħed ta' natura temporanja, iżda dan il-ftehim huwa *inter res alios acta* għas-soċjetà attriċi. F'kull każ, dan il-ftehim ma jxejjinx bl-ebda mod, l-obbligu li s-soċjetà konvenuta daħlet fih, jiġifieri li tipprovdi s-servizz tad-dawl lid-diversi sulari fil-fond tas-soċjetà attriċi permezz ta' żewġ kuntratti separati u dan fuq il-prinċipju ta' *pacta sunt servanda.* Huwa ċar li dan l-obbligu li s-soċjetà konvenuta liberament ikkuntrattat, ma qditux sal-ġurnata tal-lum. Għalhekk ma tara xejn kontradittorju fil-fatt li ngħad mill-Ewwel Qorti li *"s-soċjetà konvenuta kienet obbligata 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 tikrih b'mod immedjat lil terzi." Din il-Qorti ma ssib xejn x'tiċċensura f'din il-konklużjoni tal-Ewwel Qorti, li wara kollox hija wkoll l-istess konklużjoni ta' din il-Qorti. Isegwi li l-ewwel punt imqanqal mis-soċjetà konvenuta appellanti ma jreġix.

21. Imiss li jiġi trattat it-tieni punt, dak dwar kif saret it-talba attriċi, jew li l-ordni tal-Ewwel Qorti hija waħda *extra petita* jew *ultra petita* fid-dawl tat-talba attriċi kif saret. Meta jitqajjem ilment simili, il-kriterju determinanti hu li t-talba f'kawża titqies minn dak li jissemma fl-att li bih il-kawża tinbeda. Mill-formulazzjoni ta' dak l-att tal-bidu, wieħed ikun jista' jqis jekk dak mogħti fis-sentenza jkunx għalkollox 'il barra minn dak li ntalab (*extra petita*) jew ikunx aktar minn dak li ntalab (*ultra petita).* Ikun hemm każ ta' eċċess bħal dan, fejn il-ġudikant "*jibbaża r-raġuni tad-deċiżjoni fuq titolu, kawżali jew fatt ġuridiku, essenzjalment differenti minn dak li, permezz ta' azzjoni jew eċċezzjoni, jiġi dedott mill-partijiet in sostenn tal-konklużjonijiet tagħhom*". (Ara **Grazio Mercieca: Mezzi Straordinarji ta' Impunjazzjoni tas-Sentenzi**, p. 145). Dan il-każ ma jgħoddx fih iċ-

ċirkostanza fejn Qorti tipprovdi rimedju li, għalkemm ma jissemmiex bħala talba espressa, joħroġ *ex necessaria consequentia* minn talba oħra li tkun magħmula (Ara Appell Ċivili fil-kawża fl-ismijiet **Giovanna Saguna pro et noe v. Giuseppe Vella** deċiża 5 ta' Frar, 1934 (Kollez. Vol: XXVIII.i.818).

22. Applikati dawn il-prinċipji għall-każ in eżami, huwa ritenut li meta s-soċjetà attriċi fit-tieni talba tagħha talbet lill-Qorti: "*tordna lill-istess soċjetà intimata sabiex tesegwixxi dawk ix-xogħlijiet neċessarji u opportuni sabiex l-istess fondi jiġu repristinati 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",* fil-verità jirriżulta li permezz ta' dan it-tieni argument, is-soċjetà konvenuta appellanti qiegħda tfettaq. Dan jingħad peress li huwa x'aktarx ċar li meta ntalab li jitwettqu x-xogħlijiet neċessarji u opportuni sabiex l-istess fondi jiġu ripristinati għall-użu tagħhom u li jiġu nstallati fost affarijiet oħra, is-servizzi tad-dawl, ġaladarba mill-provi rriżulta li huwa meħtieġ li sabiex titħaddem is-sistema tad-dawl huwa neċessarju li s-soċjetà attriċi tingħata provvista ta' 250 *Amps*, dan l-argument tas-soċjetà appellanti huwa bla sustanza. Isegwi li ma jimmeritax li jiġi milqugħ.

23. It-tielet argument tas-soċjetà konvenuta appellanti huwa li l-provi mressqa mis-soċjetà attriċi mhumiex sal-grad meħtieġ fil-liġi li bilfors

hemm il-ħtieġa ta’ servizz tad-dawl li komplessivament huwa ta’ *250 Amps three phase,* sabiex l-istess fondi jiġu ripristinati għall-użu tagħhom. Tajjeb li in tema ta’ provi jingħad illi huwa prinċipju assodat u l-istess liġi tagħna tipprovdi li l-prova tal-fatt imiss lil min jallega (Artikolu 562 tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta’ Malta). Dan il-prinċipju huwa derivat mill-massima legali *onus probandi incumbit ei qui dicit non ei qui negat.* Jingħad ukoll li tali oneru hu ugwalment spartit bejn il-kontendenti fil-kawża, kemm fuq l-attur li jsostni l-fatti favorevoli li jikkostitwixxu l-bażi tad-dritt azzjonat minnu (*actori incumbit probatio*), kemm fuq il-konvenut in sostenn tal-fatt miġjub minnu biex jikkontrasta l-pretensjonijiet tal-attur (*reus in excipiendo fit actor*) – ara Kollez.**Vol. XLVI.i.5**. Fil-kors tal-kawża, dan il-piż jista’ joxxilla minn parti għall-oħra, għaliex, kif ingħad, “*jista’ jkun ġie stabbilit fatt li juri prima facie li t-tezi ta’ l-attur hija sostenuta*” – (ara Kollez. **Vol. XXXVII.i.577**, kif ukoll is-sentenza moghtija fit-12 ta’ April, 2007, minn din il-Qorti (Sede Inferjuri), fil-kawża fl-ismijiet **Joseph Tonna v. Philip Azzopardi**).

24. Tajjeb jingħad li bħala principju l-ewwel oneru tal-prova kien jispetta lis-soċjetà attriċi li tipprova li s-soċjetà konvenuta daħlet f’żewġ kuntratti li minnhom jirriżulta obbligu determinat u dan għamlitu permezz taż-żewġ kuntratti ta’ lokazzjoni esebiti mar-rikors promotur u li s-soċjetà konvenuta naqset milli tonora dawn l-obbligi. Fil-fehma ta’ din il-Qorti, hawn ukoll is-soċjetà attriċi ressqet il-prova meħtieġa peress li kif spjegat qabel

f'paragrafi 18 u 19 ta' din is-sentenza, mhux biss jirriżulta li hemm nuqqas ta' provvista ta' dawl f'xi sulari, iżda li minkejja li s-soċjetà konvenuta wettqet ix-xogħlijiet meħtieġa u saret applikazzjoni sabiex tiġi nstallata provvista ta' 250 *Amps*, fl-aħħar mill-aħħar din ma tressqitx quddiem il-kumpanija kompetenti. Għalkemm is-soċjetà konvenuta tirribadixxi li m'hemmx prova li fil-verità hemm bżonn ta' provvista ta' 250 *Amps*, dan jinsab kontradett kemm mill-istess applikazzjoni mħejjija mill-inġinier inkarigat minnha, wara li aċċerta ruħu fir-rigward meta mar fuq il-post, kif ukoll mis-*switchgear* ġdid installat u l-iskematika tal-kaxxa ta' distribuzzjoni li wkoll kienet ibbażata fuq dħul ta' provvista ta' 250 *Amps* (ara fol. 74). Hekk ukoll, mix-xhieda in kontroeżami tal-*electrician* impjegat mas-soċjetà konvenuta Joseph Bonello jirriżulta li sabiex titħaddem is-sistema tal-elettriku fl-imsemmija blokka (kif wara kollox is-soċjetà konvenuta ntrabtet li tagħmel fiż-żewġ kuntratti) hemm bżonn sistema ta' 250 *Amps* (ara fol. 178).

25. Kwindi f'dak l-istadju kien jispetta lis-soċjetà konvenuta tressaq prova teknika li bix-xogħlijiet li wettqet, is-soċjetà attriċi kellha nstallazzjoni tas-servizzi tal-elettriku li kienu jinkludu provvista ta' elettriku effettiva għall-blokka kollha. Il-fatt li s-soċjetà attriċi attwalment tgawdi minn sistema ta' *60 Amps three phase* xorta mhix biżżejjed għall-ħtiġijiet tas-soċjetà attriċi u dan kif spjegat fid-dettall minn Hermann Mizzi fix-xhieda tiegħu in kontroeżami tat-22 ta' Settembru, 2016. Tabilħaqq, is-

soċjetà konvenuta ressqet bħala xhud tekniku lil Joseph Bonello li spjega li meta ssir applikazzjoni għall-*meter* tad-dawl, jeħtieġ li l-persuna teknika responsabbli tiltaqa' mal-klijent sabiex tkun tista' tara x'hemm fil-fond bħala makkinarju sabiex jiġu determinati l-*loads,* sabiex tiġi disinjata sistema u wieħed jara l-effiċjenza tas-sistema u li jiġu disinjati l-*ischematics* għall-fini li tiġi ppreparata l-applikazzjoni mal-Enemalta, u li s-soċjetà konvenuta bħala operatur fit-telekomunikazzjoni kien ikollha *loads* li jeċċedu dawk ta' uffiċini normali. Madankollu, meta in kontroeżami, l-istess persuna teknika ġiet konfrontata bid-dokument a fol. 74, jiġifieri li skont l-iskematika tal-kaxxa ta' distribuzzjoni għall-fond tas-soċjetà attriċi kienet ibbażata fuq dħul ta' provvista ta' 250 *Amps*, huwa spjega li b'60 *Amps* mhux se taħdem (ara fol. 178).

26. Kwindi hawn ukoll, l-argumenti kollha tas-soċjetà appellanti taħt dan it-titolu ma jreġux inkwantu mhux sostanzjati bil-provi. Minkejja li l-kuntratti bejn il-kontendenti fil-kawża ma kinux jipprovdu li tiġi nstallata sistema tad-dawl ta' 250 *Amps,* jibqa' l-fatt li s-soċjetà appellanti, sabiex taqdi l-obbligu kuntrattwali tagħha, installat sistema li skont il-persuna teknika tal-fiduċja tagħha stess, ma tistax taħdem jekk mhux bi provvista ta' 250 *Amps*. Isegwi li kull argument ieħor fir-rigward, huwa wieħed superfluwu.

27. Jonqos li jiġi trattat l-aħħar ilment tas-soċjetà konvenuta appellanti, dak fejn issostni li s-servizz tad-dawl fornut permezz ta' *substation* ma seta' qatt jitqies bħala benefikat li kellu jitħalla fil-fond tal-attriċi fi tmiem il-kirja. Inkwantu s-soċjetà appellanti targumenta li l-benefikat proprju huwa l-installazzjoni tax-xogħlijiet elettriċi bħal *wires* tad-dawl, *switches* iżda mhux is-servizz proprju tad-dawl, peress li hija l-Enemalta li tagħti l-provvista esterna, għandu jingħad li ladarba ż-żewġ kuntratti jipprovdu li "*works,fixtures and/or improvements which shall remain to the sole benefit fo the Landlord",* tajjeb li jiġi mfakkar li hija regola fl-interpretazzjoni ta' klawsoli kuntrattwali li dawn għandhom jingħataw interpretazzjoni li tagħmel sens. Kwindi huwa mill-aktar inkongruwu li jingħad mill-appellanti li kienet obbligata li tipprovdi x-xogħlijiet tad-dawl, u li fit-terminazzjoni tal-kirja tħalli biss l-aċċessorji meħtieġa sabiex titħaddem is-sistema tad-dawl, iżda mhux il-provvista tad-dawl innifisha.

28. Din il-fehma tal-Qorti hija msaħħa mill-fatt li l-ewwel kuntratt bejn il-kontendenti fil-kawża, kien jipprovdi wkoll: "***The tenant undertakes to obtain all licences, permissions and consents and execute and do all things necessary or required to be done in connection with its use of the premises."*** Ċertament meta s-soċjetà konvenuta ntrabtet li tagħmel dan, kien hemm inkluż użu effettiv tas-sistema tad-dawl, li kienet tinkludi provvista tad-dawl. Jekk hija tul il-kirja għamlet arranġament alternattiv dwar il-provvista tad-dawl li kienet toriġina mill-fond ta' terzi,

hija xorta kienet obbligata li hekk kif iż-żewġ fondi jiġu segregati, li tagħti lura l-fond lis-soċjetà attriċi b'tali mod li jkollha sistema tad-dawl effettiva, inkluż li tressaq l-applikazzjoni meħtieġa għall-provvista tal-elettriku sabiex ikun jista' jsir użu mis-sistema tal-elettriku.

29. Sa fejn l-appellanti targumenta li l-interpretazzjoni mogħtija mill-Ewwel Qorti titfa' piż eċċessiv fuq l-inkwilin li jmur lil hinn minn dak li tipprovdi l-liġi, tajjeb li jingħad li permezz tal-Artikolu 1564 tal-Kodiċi Ċivili, il-liġi tistabbilixxi b'mod ċar u inekwivoku l-prinċipju ġenerali li jobbliga lill-inkwilin li jitlob lis-sid għall-kunsens tiegħu qabel ma jeżegwixxi kwalunkwe tibdil fil-fond mikri lilu. Dan il-provvediment tal-liġi jinsab rifless fiż-żewġ kuntratti, u f'dan il-każ ma hemm l-ebda kwistjoni li s-soċjetà konvenuta bħala inkwilin wettqet xi alterazzjonijiet strutturali li ma kinux approvati mis-sid. Ġaladarba fil-proċeduri odjerni l-kwistjoni tal-alterazzjonijiet strutturali fil-każ odjern kienet espressament indirizzata fil-kuntratti bejn il-partijiet, huma l-klawsoli kuntrattwali li kellhom jiġu applikati u xejn aktar. Kif ingħad fis-sentenza fl-ismijiet **Gemma Fenech v. John Bugeja** deċiża minn din il-Qorti (Sede Inferjuri) fl-20 ta' Ottubru 2003, "*meta d-diċitura tal-kuntratt hija waħda ċara allura ma huwiex leċitu għall-qorti li tittanta tinterpretah* …" F'materja ta' interpretazzjoni ta' kuntratti, huwa assodat illi meta l-kliem tal-kuntratt ikun ċar, allura mhuwiex imħolli li l-Qorti tittanta tinterpretah billi tindaħal x'kienet l-

intenzjoni tal-partijiet meta kkonkludew il-ftehim. Dan kif jirriżulta wkoll mill-Artikolu 1002 tal-Kap. 16.

30. Ladarba l-komparenti fuq il-kuntratti qablu li kull xogħol, benefikat jew ameljorament jibqa' għall-benefiċċju tas-sid, għal darb'oħra *pacta sunt servanda.* Għalkemm ma kienx mistenni mis-soċjetà konvenuta u lanqas huwa possibbli li tħalli l-provvista tad-dawl tal-fond tas-soċjetà attriċi dipendenti fuq is-*substation,* li ġiet installata fil-proprjetà tal-HSBC, hija ma tistax taħrab mill-obbligi kuntrattwali pattwiti minnha, li tagħti lura l-fond bl-installazzjoni tas-servizzi, inkluż l-użu effettiv tagħhom. Dan l-obbligu, is-soċjetà konvenuta appellanti għarfitu hekk kif issegregat iż-żewġ fondi u wettqet diversi xogħlijiet sabiex jingħata l-fond lura lill-attriċi b'sistema indipendenti tal-elettriku nstallata, iżda falliet meta fl-aħħar stadju naqset milli tipproċessa l-applikazzjoni mal-entità responsabbli għall-provvista tad-dawl, li tkun waħda kompatibbli max-xogħlijiet imwettqa minnha. Kwindi d-distinzjoni li tipprova tagħmel l-appellanti bejn miljoramenti permanenti u dawk temporanji fil-qasam ta' kirjiet tar-raba' jew li tittanta tikkumpara l-provvista tad-dawl ma' benefikat tal-kultura jew benefikat temporanju bħal *generator,* ma jreġux. Isegwi li l-aggravju tas-soċjetà konvenuta appellanti fl-isfumaturi tal-argumenti kollha mressqa minnha, ma jistgħux jintlaqgħu u għalhekk l-appell prinċipali ser jiġi miċħud.

31. Imiss li jiġi trattat l-appell inċidentali mressaq mis-soċjetà attriċi, dak fejn tikkontesta d-deċiżjoni tal-Ewwel Qorti li tiċħad l-aħħar tliet talbiet tagħha meta rriteniet li hija ma rnexxilhiex tipprova li batiet id-danni riżultat tal-aġir tas-soċjetà konvenuta u fejn iddeċidiet li hija kellha tħallas kwart tal-ispejjeż. Dan meta tisħaq li kienet prekluża milli tutilizza l-ambjenti kollha tal-fond tagħha, kif kienet intitolata li tagħmel, meta l-fond intradd lura lilha u konsegwentement batiet id-danni. Tisħaq li l-liġi tipprovdi għall-obbligu għad-danni fin-nuqqas ta' eżekuzzjoni anke jekk id-debitur ma jkunx mexa b'mala fidi, sakemm ma jippruvax li n-nuqqas ta' eżekuzzjoni jew dewmien kien minħabba xi ħaġa barranija li huwa ma kellux kontroll fuqha (Artikolu 1133 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta). F'dan il-każ, jingħad li s-soċjetà konvenuta ma ġabitx raġuni għan-nuqqas ta' eżekuzzjoni, peress li lanqas kienet qiegħda taċċetta li kellha obbligu kuntrattwali fil-konfront tal-pretensjonijiet attriċi kif imressqa. Is-soċjetà attriċi rikonvenzjonanti tagħmel referenza għall-provi mressqa minnha permezz tax-xhieda ta' David Meli fis-sens li kellha l-opportunità li tikri parti mill-fond sa mill-1 ta' April, 2014, iżda minħabba l-aġir tas-soċjetà konvenuta ma setgħetx tagħmel dan. L-Ewwel Qorti qieset li din il-prova ma kinitx biżżejjed li tissodisfa l-kriterju tal-prova tad-danni. Is-soċjetà konvenuta lanqas ressqet prova ta' aċċident jew forza maġġuri (Artikolu 1134) li setgħu jimmitigaw il-konsegwenzi mnissla mill-aġir tagħha. Kwindi ssostni li l-aġir tas-soċjetà konvenuta ma jistax jibqa' mingħajr konsegwenzi.

32. Din il-Qorti ma taqbilx mal-argument magħmul mis-soċjetà rikonvenzjonata li jekk kien hemm nuqqas ta' eżekuzzjoni ta' obbligu jew ta' dewmien tal-eżekuzzjoni tal-obbligu, dan kien minħabba raġunijiet imputabbli lill-istess soċjetà attriċi, peress li kienet l-insistenza tagħha li tingħata provvista ta' 250 *Amps* (meta jingħad minnha li ma tirriżultax prova ta' ħtieġa f'dan is-sens) u dan għar-raġunijiet spjegati fil-konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti taħt l-aggravju prinċipali. Inoltre, il-fatt li s-soċjetà attriċi kriet uħud mis-sulari u dan wara li ngħatat provvista ta' dawl ta' 60 *Amps* mhix soluzzjoni permanenti li tindirizza l-problema kollha, peress li kif spjegat qabel, għad hemm żewġ sulari mingħajr provvista tad-dawl. Lanqas huwa ġust jingħad li s-soċjetà attriċi m'aċċettatx is-soluzzjoni li tiġi nstallata *substation* fil-parkeġġ tagħha, inkwantu minn eżami tal-provi jirriżulta li l-problema prinċipali kienet min ser iħallas għall-ispiża nġenti ta' €50,402 sabiex il-provvista tad-dawl issir permezz ta' *substation.* Ċertament jagħmel aktar sens li s-soċjetà attriċi tissagrifika xi postijiet għall-parkeġġ sabiex ikollha provvista tad-dawl, milli ma jkollhiex provvista tad-dawl adegwat fil-binja li wassal sabiex għandha żewġ sulari sħaħ mingħajr provvista tad-dawl, bil-konsegwenza li ma jistgħux jintużaw jew jinkrew. Inoltre, għalkemm il-Perit Farrugia, inkarigat mill-HSBC ħareġ bil-proposta li HSBC jibqgħu jipprovdu l-elettriku lis-soċjetà attriċi li kellha ċċedi xi postijiet għall-parkeġġ mill-garaxx tal-fond tal-attriċi in kontrakambju għal dan is-servizz, jidher li

kienet l-istess HSBC li ma komplietx tesplora din il-proposta (ara x-xhieda a fol. 124 u fol. 159 tal-proċess).

33. Fi kwalunkwe każ, minkejja li s-soċjetà attriċi tikkontendi li ressqet il-prova permezz ta' David Meli li kien lest li jidħol f'kuntratt ta' kera sa minn April tas-sena 2014 (ara fol. 76), u minkejja li jirriżulta wkoll li effettivament David Meli għan-nom tas-soċjetà Michael Kyprianou (Malta) daħlet fi ftehim ta' kera f'Novembru, 2014 fir-rigward tal-ħames sular, (fol. 117) kuntrarjament għal dak li jingħad mis-soċjetà attriċi, dan il-ftehim ma jirriżultax esebit mill-atti, ħlief dak li jirriżulta anness man-nota ta' sottomissjonijiet. Dan mhux il-metodu li jitressqu l-provi. Hekk ukoll, minkejja li s-soċjetà attriċi rikonvenzjonanti tikkontendi li nefqet €29,853 fi spejjeż fix-xogħol elettriku sabiex tkun tista' tikri partijiet oħra mill-binja, din il-pretensjoni tagħha mhix debitament korroborata mill-provi. Kwindi, dawn il-pretensjonijiet tal-attriċi ma jistgħux jintlaqgħu fuq il-bażi tal-istess prinċipju msemmi qabel, li min jallega jrid jipprova u mhux jippretendi lill-Qorti taċċetta dawn il-pretensjonijiet mingħajr l-ebda xrara ta' prova.

34. Għal darb'oħra, is-soċjetà attriċi rikonvenzjonanti tressaq il-pretensjonijiet tagħha fil-konfront tas-soċjetà konvenuta fis-sens li tippretendi li titħallas il-kera bejn meta s-soċjetà konvenuta ħarġet mill-fond, sakemm id-diversi sulari reġgħu bdew jinkrew separatament, skont rata riżultanti mill-kuntratt anness man-nota ta' sottomissjonijiet, kif

indikat minnha fir-rikors tal-appell, iżda dan mhuwiex aċċettabbli. Ġaladarba s-soċjetà attriċi kellha pretensjonijiet ta' danni fil-konfront tas-soċjetà konvenuta, u għalkemm din il-Qorti ssib li l-aġir tas-soċjetà konvenuta seta' wassal għad-danni, kien jispetta lis-soċjetà attriċi li tressaq l-aħjar prova in sostenn tal-pretensjonijiet tagħha għad-danni fl-istadju xieraq u mhux tressaq il-provi wara li ngħalaq l-istadju tal-provi u l-kawża baqgħet differita għas-sentenza. Dan apparti, li ma teżisti l-ebda garanzija li minkejja li s-soċjetà konvenuta tkun qdiet l-obbligi tagħha, is-soċjetà attriċi kienet ser issib xi ħadd li jidħol fil-kirja mal-ewwel, hekk kif il-proprjetà tagħha tkun saret vakanti.

35. Fil-fatt l-unika prova li tressqet kienet dik li għalkemm s-soċjetà Michael Kyprianou (Malta) kienet lesta li tikri l-fond tal-attriċi, apparti l-ħtieġa li tingħata provvista adegwata tad-dawl, kien hemm ukoll kundizzjoni li l-binja tingħata "*in pristine condition after having been painted and all damage to apertures, ceiling soffits and all other internal soft furnishings are repaired".* Il-prova li s-soċjetà attriċi osservat din il-kundizzjoni fiż-żmien mogħti lilha ma tirriżultax. Min-naħa l-oħra, lanqas għandha raġun is-soċjetà konvenuta rikonvenzjonata meta tikkontendi li s-soċjetà attriċi ma ħaditx miżuri sabiex timmitiga d-danni, peress li bil-fatt li ġabet provvista temporanja tad-dawl wassal sabiex numru ta' sulari ġew moqdija bil-provvista tad-dawl, bil-konsegwenza li setgħu jinkrew u b'hekk id-danni ċertament ġew limitati. Isegwi li din il-Qorti ssib li taqbel

ukoll mal-Ewwel Qorti meta ċaħdet ir-raba', il-ħames u s-sitt talbiet attriċi inkwantu ma jirriżultawx debitament korroborati mill-provi li kien jispetta lis-soċjetà attriċi li tressaq.

Decide

Għal dawn ir-raġunijiet kollha, tiddisponi kemm mill-appell prinċipali tas-soċjetà konvenuta Vodafone Malta Limited, kif ukoll mill-appell inċidentali tas-soċjetà attriċi MF Holdings Company Limited, billi tiċħad l-istess u tikkonferma fis-sħiħ is-sentenza tal-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili tad-19 ta' Ottubru, 2017, fil-kawża fl-ismijiet premessi; b'dan illi t-terminu ta' tliet xhur jiskatta mil-lum.

Bl-ispejjeż tal-prim' istanza jibqgħu kif deċiż mill-Ewwel Qorti, filwaqt li l-ispejjeż tal-appell prinċipali jibqgħu a karigu tal-istess soċjetà konvenuta Vodafone Malta Limited, u l-ispejjeż tal-appell inċidentali jibqgħu a karigu tas-soċjetà attriċi MF Holdings Company Limited.

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

Deputat Reġistratur
rm