BORD LI JIRREGOLA L-KERA

Magistrat Dr. Josette Demicoli LL.D.

Mike 2000 Company Limited (C25922)

vs

Michele Peresso Limited (C6469)

Rikors Guramentat Numru: 85/2016

Illum 17 ta' Ottubru 2018

Il-Bord,

Ra r-rikors guramentat tas-socjeta' rikorrenti li jaqra hekk:

1. Illi s-socjeta` attrici hija l-proprjetarja tal-fond li jinsab fuq tlett sulari ta' spazju ta' *showroom* u parkegg taht l-art ta' circa erba' mitt metru (400) kwadru li tinsab gewwa Triq Dun Karm, Iklin li kien kera dan il-fond lill-intimati bi skrittura tat-18 ta' Frar 2005 (Dok. A);

2. Illi tali kuntratt ta' kera illum huwa skadut u gie tterminat stante li skond l-istess ftehim il-kuntratt kellu jigi terminat u l-intimat telaq mill-fond in kwiestjoni pero` halla hsarat u arretrati ta' kera mhux imhallsa li s-socjeta` intimata hija obbligata li thallashom skont l-istess kuntratt ta' kera li jikkonisisti f'ghoxrin elf, hames mija, wiehed u disghin Ewro u hamsa u ghoxrin centezmu (€20,591.25) li jirraprezentaw hsara u spejjes fl-*escalators* u fil-*lifts* li jinsabu fil-post kif ukoll tlett ijiem kera fl-ammont ta' elf mitejn u zewg Euro u hamsa u sebghin centezmu (€1,202.75) li ghadu ma thallasx ammontanti ghal kollox ghal wiehed u ghoxrin elf, seba' mija u disghin Ewro (€21,794);

3. Illi l-intimati sa fejn jaf ir-rikorrenti m'ghandhomx difiza x'jaghtu kontra t-talba taghhom;

4. Illi huwa jaf bil-fatti kif fuq spejgati u jikkonferma dan bil-gurament tieghu;

5. Illi ghalhekk kellha ssir din il-kawza ghall-hlasijiet tal-intimat mill-fond in kwestjoni.

Ghaldaqstant l-esponenti prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna gharragunijiet premessi u kif dispensati mis-smiegh odjern bil-procedura sommarja specjali kif stabbilita mill-Ligi a tenur ta' l-artiklu 16A tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta fil-gurnata u hin kif stabbilit mill-istess Bord u f'kaz li l-intimati ikunu kontumaci f'dik is-seduta, jew inkella jekk huma jonqsu milli juru f'dik is-seduta li jkollhom difiza li tista' u li tista' taghmel sabiex tikkontesta t-talbiet tar-rikorrenti l-imsemmi Bord li Jirregola l-Kera ghandu:

1. Jiddikjara li s-socjeta` intimata hija responsabbli ghall-hlas tal-kera li huma in arretrati u tiddikajra ukoll li s-socjeta` intiamta hija responsabbli ghal hsarat li gew ikkagunati fil-*lifts* u *escalators*;

2. Tikkundanna lis-socjeta` intimata sabiex ihasslu s-somma ta' wiehed u ghoxrin elf, seba' mija u disghin Ewro (€21,794) li jikkonsistu fi hsarat fil-*lifts* u *escalators* u arretrati ta' kera;

3. Bl-ispejjez inkluz dik tal-ittra ufficjali u bl-ingunzjoni ghas-subizzjoni.

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet tas-socjeta` intimata li permezz taghha indikaw ghaliex m'ghandiex tigi adottata l-procedura odjerna.

Il-Bord wara li sema' s-sottomissjonijiet taz-zewg partijiet ra li hemm bazi *prima facie* u li s-socjeta` intimata ghandha difiza x'taghti u ghaldaqstant laqa' t-talba tas-socjeta intimata sabiex tipprezenta r-risposta fit-terminu tal-Ligi.

Ra ir-risposta ta' Michele Peresso Limited tat-23 ta' Novembru 2016 li permezz taghha eccepiet:

1. Illi s-socjeta` esponenti mhijiex debitrici tas-socjeta` attrici ghall-ammont minnha ndikat, cioe' wiehed u ghoxrin elf, seba' mija u disghin Ewro (€21,794), liema ammont allegatament jirraprezenta hsarat, spejjez ta' *lifts* u *escalators*, kif ukoll hlas ta' tlett ijiem kera;

2. Illi l-ispejjez relatati mal-manutenzjoni u tiswijiet straordinarji tal-fond fi Triq Dun Karm, Iklin huma a karigu tas-socejta` attrici, kif indikat fi klawsola 5 tal-kuntratt tal-kera, Kwalunkwe spejjez relatati mal-*lifts* m'ghandhomx jigu inkorsi mill-esponenti peress li tali manutenzjoni ilha necessarja minn qabel mal-esponenti dahlu fil-fond;

3. Illi wara t-terminazzjoni tal-kirja l-esponenti kien accettaw li jwettqu xoghlijiet ta' tiswija fuq l-*escalators*, u s-socjeta` attrici kienet ben konoxxenti ta' dan il-fatt

peress li regolarment kienu qed jintbghatu ittri legali mill-konsulenti legali taz-zewg partijiet, Ir-raguni ghala l-esponenti ma wettqux ix-xoghlijiet necessarji b'mod immedjat kienet minhabba li l-*parts* necessarji ghat-tiswija tal-*escalators* ma kinux *in production* u kienu qed jinhadmu appozitament;

4. Illi minkejja li l-esponenti infurmaw li-socjeta` attrici b'dan il-fatt, is-socjeta` attrici interpellat lill-esponenti sabiex thallas l-ammont ezorbitanti ta' 'il fuq min ghoxrin elf Ewro (€20,000), u dan meta l-esponenti kienet ghadha kemm irciviet stima ta' inqas minn sitt elef Ewro (€6,000) minghand fornitur tal-*escalators*. Is-socjeta` attrici ma tistax issa tippretendi li tithallas l-ammont minnha mitlub, meta kienet hi stess li naqset li tawtorizza lill-esponenti sabiex jaghmlu x-xoghlijiet necessarji a bazi tal-istima li kienu gabu;

5. Illi dwar it-talba ghall-arretrati ta' tlett ijiem kera, din it-talba hija wkoll infondata. Mhux talli l-esponenti hallset il-kera kollha dovuta, izda hi wkoll akkomodat lill-attrici billi nehhiet xi *fittings* a spejjez taghha, meta dan ma kinitx obbligata li taghmlu;

6. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjez kontra s-socjeta` rikorrenti, minn issa ingunta ghas-subizzjoni taghha.

Sema' x-xhieda.

Ra l-atti u d-dokumenti kollha.

Sema' s-sottomissjonijiet tal-Partijiet.

Ikkunsidra:

Permezz tal-proceduri odjerni s-socjeta' rikorrenti li kienet kriet il-fondi msemmija fir-rikors promotur lis-socjeta' intimata qeghda titlob lil dan il-Bord sabiex jikkundanna lill-istess socjeta' intimata ghal hlas ta' danni u arretrati ta' kera.

Qabel xejn il-Bord se jirreferi ghax-xhieda prodotta:

Doris Saliba Galea[1] sid u segretarja tas-socjeta` rikorrenti tat ix-xhieda tagha fil-11 ta' Jannar 2017[2] fejn spjegat b'referenza ghal skrittura privata tat-18 ta' Frar, 2005 li s-socjeta kienet kriet, "*three floors of showroom space and two floors of underground*

[1] A fol. 22 sa 27 tal-process
[2] A fol. 28 tal-process (Dok. DSG1)

parking each measuring crica 400 square meters situated in Triq Dun Karm, Iklin, lis-socjeta` konvenuta. Dan il-ftehim lokatizzju gie terminat fil-31 ta' Awwissu 2015 u s-socjeta` konvenuta irritornat ic-cwievet tal-fond in kwestjoni erbat ijiem wara fl-4 ta' Settembu 2015.

Mar-ritorn tac-cwievet, is-socjeta` attrici giet a konoxxenza ta' diversi nuqqasijiet da parti tas-socjeta konvenuta u kien hawn li x-xhud tghid li beda skambju ta' korrispondenza bejn l-avukati rispettivi tal-partijiet fil-11 ta' Settembru 2015 sabiex dawn il-pendenzi jigu rizolti minghajr dewmien. Ix-xhud esebiet serje ta' dokumenti[3]. Tghid li s-socjeta' intimata kienet taf minn Marzu 2015 li se jitilqu mill-post u sat-12 ta' Novembru 2015 kienu qalulhom li ma sabux parts u li riedu jinhadmu. Tawhom ghaxart ijiem cans u ma rcevew xejn u ma setghux jibqghu sejrin hekk.

Fil-kontro-ezami[4] fit-28 ta' Novembru 2017 hija spjegat li l-proprjeta` inkriet bil-*lift* diga' installat pero` l-*escalators* gew installati mis-socjeta` intimata u kkonfermat li l-proprjeta` giet ritornata lura lis-sidien bil-*lift* li kien gie installat inizjalment. Hija cahdet li kienet konsapevoli li l-*lift* kellu xi nuqqasijiet hekk kif kien gie installat, responsabilita` da parti tas-sidien tal-proprjeta`, izda sahhqet li saret taf b'dawn in-nuqqasijiet matul il-proceduri odjerni. Sahansitra hija tghid li ghandha fil-pussess taghha c-certifikazzjoni tal-*lift*.

Mistoqsija jekk precedentement ghas-socjeta` intimata kienx hemm inkwilin iehor jokkupa l-proprjeta` hija tghid li xi sena qabel il-fond kien mikri ghal xahar ghal *Christmas Market* izda matul dan iz-zmien il-proprjeta` kienet sprovvista minn *lift.* Hija tikkonferma li ma kenitx involuta fin-negozjati li waslu ghal kuntratt ta' kiri bejn il-partijiet peress li dak iz-zmien ma kenitx Direttur u matul il-kirja r-rwol taghha kien li tigbor il-kera minghnd is-socjeta` intimata. Madwar sitt (6) xhur qabel il-hall tal-kuntratt hija giet infurmata minn hutha li l-*escalators* ma kienux qeghdin jahdmu u affermat li ghalkemm ma ratx l-istima tal-hsarat kienet a konoxxenza li s-socjeta` intimata gharfithom li l-hsarat ammontaw ghal circa tlett elef Ewro (€3,000) ghal liema ammont hija qalet li dawk l-ispejjez kienu relatati ma *escalator* wiehed u mhux tnejn. Hija affermat li waslet ghal din il-konkluzjoni ghax it-tieni *escalator* kellu hafna turgien neqsin u dawn il-*parts* ma kienux imsemmija fl-istima. Hija tghid li saret taf li l-hsarat ammontaw ghal tlett elef Ewro (€3,000) tramite *e-mail* mibghutha minn Alan Agius[5] fit-18 ta' Novembru 2015 bil-prezz tal-*parts* maghrufa bhala *rollers* u *com plates*. Din il-

---

[4] A fol. 117 sa 141 tal-process
[5] A fol. 142 (Dok. DSG4)

persuna kienet impjegata ma' *Coleiro Group*, id-ditta li kienet ingaggata mis-socjeta` intimata sabiex taghmel it-tiswijiet fl-*escalators.*

Ix-xhud qalet li hija ma kienetx konsapevoli li t-turgien kienu inqalghu mill-*escalator* sabiex jissewwa u kienu jinsabu gewwa *store*. Hija tghid li ma kienetx tmur tigbor il-kera dovuta lis-socjeta` rikorrenti mill-proprjeta` in kwestjoni u saret taf li kien hemm it-turgien neqsien minn hutha s-subien.

Doris Saliba Galea spjegat li fit-30 ta' Ottubru 2015 intbghatet ittra legali lis-socjeta` intimata, fejn giet interpellata sabiex issewwi l-*escalators* fi zmien ghaxart (10) ijiem, peress li s-socjeta` rikorrenti kient qieghda titlef kirjiet prospettivi. Wara l-gheluq taz-zmien moghti lis-socjeta` intimata ingabet stima tal-ispejjez da parti ta' Ingineer, liema stima kienet tirrifletti l-ispejjez rigwardanti l-*parts* specifikament it-turgien neqsin. Hija sahhqet s-socjeta` rikorrenti ma rcivet ebda indikazzjoni jekk dawn il-*parts* kienux jinsabu fil-pussess tas-socjeta` intimata fil-korrisondenza skambjata bejn iz-zewg partijiet. Meta dahhlu fil-proprjeta` in kwestjoni fl-4 ta' Settembru 2015 ma sabux il-*parts* in kwestjoni.

Lawrence Saliba[6], Direttur tas-socjeta` rikorrenti xehed fil-11 ta' Jannar 2017 fejn huwa spjega li wara diversi tentattivi, fl-erbatax (14) ta' Awwissu, hmistax (15)-il gurnata qabel ma spiccat il-kirja, flimkien ma huh huwa iltaqa' ma' Michael Peresso fil-fond in kwestjoni sabiex jara jekk iz-zewg *escalators* u l-*lift* kienux qeghdin jiffunzjonaw. Huwa qal li z-zewg *escalators* ma kienux qeghdin jahdmu ghax, *"l-escalator ta' fuq beda juzah bhala spare part ghal t'isfel allura qiesu zarmah ta' fuq*[7]*"*. Izda Michael Peresso informa lix-xhud li huwa kien ser jirranga z-zewg *escalators*. Ix-xhud jghid li l-*escalators* baqghu ma hadmux sat-terminazzjoni tal-kirja. Kien biss fi Frar tas-sena sussegwenti, meta s-socjeta` rikorrenti hallset ghal-*parts* relattivi li l-*escalators* bdew jahdmu. Fir-rigward tal-*lifts* huwa qal li dawn baqghu jahdmu. Minbarra hekk ix-xhud sahaq li kien hemm erbat (4) ijiem arretrati fil-hlas ta' kera.

Fil-kontro-ezami x-xhud qal li l-fond kien inkera lis-socjeta` intimata fi stat *semi-finished* b'dan illi s-socjeta` intimata intrabbtet kuntrattwalment li tinstalla l-*escalators* a spejjez taghha filwaqt li l-*lifts* kienu diga' gew installati fil-proprjeta mis-socjeta` rikorrenti. Mistoqsi ghalxiex huwa kien qieghed jishaq li l-*lifts* ma kienux in linea mal-*Health and Safety Regulations* jekk dawn kienu l-istess *lifts* li gew installati mis-socjeta rikorrenti huwa spjega li din kienet konsegwenza da parti tas-socjeta` intimata li naqset milli taghmel s-*service* tal-*lifts* kull sentejn.

---

[6] A fol. 29 sa 36 tal-process
[7] A fol. 30 tal-process

Ix-xhud cahad li s-socjeta` intimata talbet lis-socjeta` rikorrenti tlett (3) darbiet sabiex tawtorizza l-istima rapprezentanti l-ispejjez relatati mat-tiswija tal-*escalators*. Huwa jghid li s-socjeta` intimata ma sabitx il-*parts* necessarji u kellhom jinhadmu, konsegwentement ma kienux ser ikunu manifatturati bil-precizjoni mistenija. Ix-xhud innega li l-istima mghoddija kienet ferm orhos mill-ispejjez inkorsi ghat-tiswijiet relattivi fejn spjega li din id-diskrepanza kienet rizultat ta' zball da parti tas-socjeta` intimata li tat stima tal-ispejjez relatati ma-tiswija ta' *escalator* wiehed u mhux ta' zewg *escalators* fejn enfasizza li l-*escalator* minnhom kellu bzonn ferm aktar spejjez biex jitranga mill-iehor peress li kellu diversi *steps* neqsin. Huwa ikkonkluda li l-istima kienet tirrigwarda *escalator* wiehed peress li fl-istima dawn ma gewx inkluzi. Meta gie suggerit lix-xhud li dawn il-*parts* ma gewx inkluzi fl-istima peress li kienu jinsabu f'*store* u li ma twahhlux ghax is-socjeta intimata kienet ghada qieghda tistenna l-awtorizazzjoni tas-socjeta rikorrenti ghax-xiri ta' *parts* tar-*rollers* li fuqha jehlu d-diversi *steps*, huwa sahaq li kien ilu erba' (4) xhur li awtorizza t-twahhil tal-*parts* maghrufa bhala *steps* izda qatt ma awtorizza lis-socjeta` intimata timmanifattura l-*parts* jew altrimenti twahhalhom ghax dawn il-*parts* huwa qatt ma nstabu.

Marthese Borg[8], wahda mis-sidien tas-socjeta` rikorrenti xehdet fil-11 ta' Jannar 2017 fejn spjegat li fit-3 ta' Settembru, fil-prezenza tar-ragel taghha Paul Borg hija iltaqghat ma oht Michael Peresso ghar-ripreza tac-cwievet appartenenti l-fond in kwestjoni. Huma accedew il-proprjeta` hadu r-*reading* tal-meter tad-dawl. Sussegwentement hija rrikorriet ghand Avukat tal-fiducja taghha fejn *tramite* ittra legali datata l-10 ta' Settembru interpellaw lis-socjeta` intimata sabiex l-affarijiet appartenenti lilha jinhargu mill-proprjeta`. B'referenza ghal-*e-mail* mibghutha fl-istess gurnata minn huha Michele Galea[9] lil Michael Peresso b'lista ta' affarijiet li kellhom jitnehhew mil-fond in kwestjoni hija tghid li dawn l-affarijiet inhargu f'hames okkazzjonijiet differenti bejn it-18 ta' Settemrbu u s-6 ta' Ottubru.

John Joseph Cefai[10], Direttur ta' *Topserve Gozo Limited* xehed fis-7 ta' Marzu 2017 li lejn l-ahhar tas-sena 2015 fuq inkarigu moghti mis-socjeta` rikorrenti z-zewg *escalators* li kienu jinstabu fil-proprjeta` mertu tal-kawza in kwestjoni gew imsewwija u iccertifikati. Gie infurmat min-nies tieghu li l-escalators kellhom parts neqsin u ma setghux jiffunzjonaw. Intalbu kwotazzjoni u l-parts gew minn barra u thallsu tax-xoghol. Fir-rigward tal-*parts* necessarji ghat-tiswija tal-*escalators* huwa xehed li sab il-*parts* u importahom minn *supplier* fic-Cina minghajr problemi. Ix-xhud ikkonferma li *Topserv*

[8] A fol. 37 sa 40 tal-process
[9] A fol. 41 tal-process (Dok. MB1)
[10] A fol. 45 sa 52 tal-process

(Gozo) Limited kienet thallset mis-socjeta` rikorrenti tal-*parts* li gew importati kif ukoll ghat-tiswija taz-zewg *escalators* skont l-*invoices* esebiti in atti.

In kontro-ezami Joseph Cefai xehed li l-ewwel *invoice* inharget minn *Topserve Gozo Limited* lis-socjeta` rikorrenti iggib id-data tat-18 ta' Novembru 2015 li kienet tirrigwarda spezzjoni tal-kundizzjoni li kienu jinsabu fiha l-*escalators* filwaqt li l-ordni mic-Cina kien sar f'Dicembru tal-istess sena. Huwa qal li ma marx fuq il-post fejn jinsabu installati l-*escalators* peress li kienu t-*technicians* li kienu ghamlu t-tiswijiet relattivi. Fir-rigward tal-*escalators* huwa spjega li l-apparat kellu xi *parts* neqsin izda ma kienx konxju jekk dawn kienux mizmuma f'*store*. Huwa zvela li huwa jimporta l-*parts* relattivi ghal *escalators* in kwestjoni minn *supplier* fic-Cina bl-isem ta' *Gfenk Elevator Parts* u dik hija l-prassi li tal-kumpanija tieghu meta klijent ikollu bzonn xi *parts*. Huwa stqarr li ma kienx konsapevoli li meta *parts* ma jkunux disponibbli, jigu manifatturati permezz ta *3D printing*.

Renzo Grima[11], *technician* mas-socjeta` *Topserve Gozo Limited* xehed fis-7 ta' Marzu 2017 fejn mill-ispezzjoni li saret minnu fuq iz-zewg *escalators* sab li ma kienux qeghdin jahdmu u li kien hemm'l fuq minn mitt (100) *part* nieqsa precizament tmitax (18)-il *step* u hamsa u tmenin (85) *roller* nieqsa u kien hemm hafna *parts* bil-hsara. Sussegwentement gew ordnati l-*parts*, twahhlu u l-*escalator* beda jahdem tajjeb. Ix-xhud stqarr li l-*parts* in kwestjoni setghu jintuzaw fuq *escalators* ohra tal-istess ghamla u qies.

In kontro-ezami x-xhud ikkonferma li skont il-makkinarju tal-*escalators*, r-*rollers* jinsabu ezatt taht il-*part* maghrufa bhal *step*. Huwa stqarr li qabel ma intbghat l-ordni ghal *parts* barra minn Malta gie vverifikat jekk dawn il-*parts* setghux jinxtraw lokalment, izda huwa xehed li ghalkemm sabu *parts* Malta, ma sabux kemm kellhom bzonn. Suggerit lilu li l-*parts* maghrufa bhala *rollers* setghu jigu manifatturati Malta permezz ta' *3D printing* huwa stqarr li ghalkemm tista ssir peress li r-*roller* hija maghmula mir-*rubber* hija kompsta minn *ball bearing* ukoll.

Omar Debono[12], impjegat ma' *D & S Maintenance Limited* xehed fis-27 ta' April 2017 fejn spjega li fit-2 ta' Gunju 2015 inginier spezzjonja l-*lift* installat fil-proprjeta in kwestjoni u gew elenkati xi xoghlijiet li kellhom isiru. Dawn ix-xoghlijiet saru minn *D & S Maintenance Limited*, l-ispejjez ta' liema thallsu mis-socjeta` rikorrenti kif jidher mid-dokumentazzjoni esebita in atti.[13]

---

[11] A fol. 53 sa 58 tal-process
[12] A fol. 62 sa 65 tal-process
[13] A fol. 66 sa 72 tal-process (Dok. OD1 sa OD6 tal-process)

In kontro-ezami huwa jghid li huwa ma kienx prezenti fil-gurnata li saret l-ispezzjoni peress li huwa bghat lit-*technicians*. Fir-rigward tax-xoghlijiet li kellhom isiru fuq il-*lift* huwa stqarr li strah fuq ir-rapport li kien ghamel l-inginier Emanuel Scerri wara li spezzjona l-*lift*.

Jason Farrugia[14], *Sales and Operations Manager* ma *Coleiro Group* prodott mis-socjeta intimata xehed fl-20 ta' Gunju 2017. Fir-rigward taz-zewg *escalators* huwa spjega li huwa kien sid is-socjeta` li kienet installat l-*escalators* in kwestjoni. Sussegwentement huwa kien biegh il-kumpanija lil *Coleiro Group* li giet avvicinata sabiex isiru xi tiswijiet fuq l-*escalators* specifikament fuq il-*parts* maghrufin bhala *rollers* u ohrajn maghrufa bhala *cones*. Ix-xhud spjega li x-xoghol ta' tiswija kien jinvolvi l-importazzjoni u l-installazjoni tal-*parts*. Sabiex issir din it-tiswija t-turgien kellhom jinqalghu wahda, wahda u jinbiddlu r-*rollers*. Di fatti huwa jkompli jghid li dawn it-turgien kienu inqalghu fuq struzzjonijiet tas-socjeta` intimata, izda ghal xi raguni mhux maghrufa lix-xhud ix-xoghol ma sarx. Ma sabux turgien neqsin. Huwa jkompli jghid li da parti ta' *Colerio Group*, kienu qeghdin jistennew lis-socjeta' intimata tikkonferma l-ordni. Huwa spjega li l-*parts* msejjhin *rollers* kienu ser jigu importati minn barra pero` dawk il-*parts* maghrufin bhala *cones* kienu ser jigu manifatturati lokalment. Ix-xhud qal li peress li l-agent kien ghalaq kienet ehfef ghal *Coleiro Group* li jimmanifatturaw il-*cones* lokalment sabiex ma jahlux aktar zmien. L-istima li inghatat lis-socjeta` intimata kienet tikkomprendi x-xoghol kollu sabiex l-*escalator* jitranga.

Inginier Manuel Scerri[15], sid is-socjeta` *S&A Quality Assurance Surveyors Limited* xehed fl-20 ta' Gunju 2017 li l-*lift* kien diga installat meta l-proprjeta` giet issullokata lis-socjeta` intimata. Huwa jghid li gie ingaggat mill-istess socjeta` sabiex jaghmel spezzjoni tal-*lift*. Ix-xhud spjega kif il-*lifts* jghaddu minn zewg tipi ta' spezzjonijiet, wahda li ssir kull sitt (6) xhur, maghrufa bhala *preventive inspection* u tiffoka aktar fuq is-sigurta` specjalment meta l-*lift* ikun jintuza mill-publiku u l-ohra li ssir kull sitt (6) snin, liema spezzjoni tkun aktar iddettaljata. L-ispezzjoni tal-ahhar hija intiza sabiex lift li jkun diga' installat jigi aggornat skont ir-regolamenti li jinbiddlu kull tant zmien. Ix-xhud kien informa li-socjeta` intimata li kien wasal iz-zmien sabiex issir l-ispezzjoni aktar dettaljata u Michael Peresso kien awtorizzah jaghmel din l-ispezzjoni. Ix-xhud b'referenza ghar-rapport redatt minnu stess[16] li jinsab esebit in atti jghid li l-*lift* kellu certu nuqqasijiet li m'humiex konsegwenza tat-tibil fir-regolamenti maz-zmien izda nuqqasijiet li kienu hemm mal-installazzjoni tal-*lift*, ghal liema kien responsabbli s-sid. Pero` jishaq li dawn in-nuqqasijiet bl-ebda mod ma effettwaw is-sigurta tal-*lift*. Ix-xhud

[14] A fol. 75 sa 79 tal-process
[15] Warreanted Engineer, xhieda a fol. 80 sa 85 tal-process
[16] A fol. 86 sa 91 tal-process (Dok. MS)

esebixxa Dok MS[17] li hejja huwa stess fejn indika n-nuqqasijiet li huwa kkonkluda li kienu neqsin fil-lift originarjament.

In kontro-ezami huwa jghid lis-socjeta intimata ingaggat is-servizzi tieghu snin ilu meta krew il-fond in kwestjoni. Huwa ikkonferma li skont ir-rapport tieghu esebit in atti kienet saret spezzjoni fid-9 ta' Gunju 2015 u ma kienx konsapevoli jekk saritx spezzjoni dettaljata ohra izda ikkonferma li kienet issir spezzjoni kull sitt (6) xhur certament ghal aktar minn sentejn. Ghalkemm huwa nizzel fir-rapport relatat mal-ispezzjoni dettaljata li kien hemm nuqqasijiet, dawn in-nuqqasijiet baqghu jigu riflessi fl-ispezzjonijiet sussegwenti u fic-certifikati mibghutha lil OHSA peress li baqghu ma trangawx. L-ahhar li saret l-ispezzjoni detaljata kien fid-9 ta' Gunju 2015 fejn il-*lift* kien qieghed jahdem.

Michael Peresso[18], wiehed mid-Diretturi ta' *Michele Peresso Limited* xehed fit-3 ta' Ottubru 2017 fejn spjega li s-socjeta` intimata kienet kriet il-fond in kwistjoni permezz ta' kuntratt tat-18 ta' Frar 2005. Spjega li l-post haduh prattikament shell u ghamlu x-xogholijiet huma. Anki l-escalators saru mis-socjeta' intimata. L-istess socjeta` ezercitat id-dritt li tinhall mill-kirja, di fatti fis-6 ta' Marzu 2015 giet infurmata s-socjeta` rikorrenti u fl-1 ta' Settemrbu 2015 is-socjeta` intimata kellha tivvaka mill-proprjeta`. Kif is-socjeta` intimata dahlet fil-kirja, parti mill-ftehim kien li hi tatrezza l-proprjeta`, huwa jispjega li fil-proprjeta` "*kien hemm il-lift li ghadu hemm sal-lum pero` l-esclator ma kienx hemm, dawl ma kienx hemm, suffett ma kienx hemm. Prattikament ma kien hemm xejn hlief il-lift.*[19]" Ix-xhud jafferma li s-socjeta` intimata kienet konsapevoli li l-*escalators* ma kienux qeghdin jiffunzjonaw mal-hall tal-kirja u ghalhekk kienet ghaddejja korrispondenza bejn id-dirigenti taz-zewg socjetajiet sabiex din il-kwestjoni tigi risolta. Huwa spjega li s-socjeta` intimata kienet in kuntatt mas-socjeta` li originarjament kienet responsabbli ghall-installazzjoni tal-*escalators* kif ukoll mas-socjeta` rikorrenti li kienet qieghda tinzamm aggornata in vista tal-fatt li kien hemm problema li tirrigwarda l-*parts*. Inqalghu l-*parts* maghrufin bhala *steps*, u ittiehdu f'*store* proprjeta` tas-socjeta` intimata sakemm is-socjeta` ingaggata mis-socjeta` intimata issib il-*parts*. Wara certu gimghat instab *supplier* lokali li seta' jimmanifattura l-*parts* lokalment u l-istima tal-*parts* eskluz dawk li kienu jinsabu gewwa l-istore u inkluz ix-xoghol ta' tiswija kien ser jammonta ghal circa sitt elef Ewor (€6,000). B'referenza ghad-dokumenti esebiti minnu stess huwa spjega kronologikament il-korrispondenza li saret kemm direttament bejn il-partijiet kif ukoll *tramite* l-Avukati tal-fiducja taghhom[20]

---

[17] A fol 90 tal-process
[18] A fol. 93 sa 100 tal-process
[19] A fol. 94 tal-process
[20] A fol. 101 sa 115 tal-process (Dok MP1 sa MP7)

In kontro-ezami[21] huwa qal li sa Dicembru 2015, l-*escalators* kienu ghadhom ma ssewwewx, pero` intbghatet ittra ufficjali jew e-mail fejn informaw lis-socjeta` rikorrenti li kienu ser isewwu l-*escalators* pero` baqghu ma semghu xejn. Sussegwentement kienu ircevew ittra ufficjali u kont ta' wiehed u ghoxrin elf Ewro (€21,000) minghand is-socjeta` rikorrenti. Mistoqsi jekk il-*parts* setghux jigu mannufatturati lokalment in vista tal-fatt li *parts* Malta ma kienx hawn huwa sahaq, "*Biex inkun preciz l-escalator huwa maghmul mill-body tieghu, imbaghad ghandek it-tarag, imbaghad ghandek il-plastic parts. Il-problema kienet fil-plastic parts, setghu jigu immanifatturati Malta, iva. Dak ikkonfermajnihom*.[22]" Is-socjeta` intimata ikkonfermat li setghet timmanifattura il-*plastic parts* fit-12 ta' Novembru 2015. Ix-xhud jghid li id-dewmien kien attribwit ghas-*supplier* esteru li kien falla. Huwa cahad li l-*esclaators* kienu ilhom ma jahdmu snin fejn jghid li dawn kienu ilhom weqfin ghal circa hames (5) jew sitt (6) xhur qabel il-hall tal-kirja matul liema zmien kien mar *technician* fuq il-post sabiex jipprova jirrangah. Mistoqsi ghalfejn it-turgien inzammu mis-socjeta` intimata, ix-xhud sahaq li dawn il-*parts* inzammu f'*store* gewwa Birkirkara wara li inhargu mill-proprjeta tas-socjeta` rikorrenti peress li kellhom jitranghom. Huwa cahad li l-istess *parts* intuzaw mis-socjeta` intimata ghal *escalators* f'proprjeta` ohra f'Ghawdex u li s-socjeta` rikorrenti talbithom it-turgien lura.

In atti giet ezebita wkoll il-korrispondenza li giet skambjata bejn il-partijiet u li se ssir refernza ghaliha:

- 11 ta' Settembru 2015 – Socjeta` rikorrenti baghtet ittra legali lis-socjeta` intimata sabiex *inter alia* issewwi l-*escalators* immedjatament, thallas ic-certifikazzjoni tal-*lift* (tas-sitt snin) u c-certifikat tal-*generator* kif ukoll tlett ijiem arretrati ta' kera tad-dewmien fir-ritorn tal-pussess battal tal-proprjeta`.
- 30 ta' Ottubru 2015 – Socjeta` rikorrenti regghat ghal darb'ohra baghtet ittra legali lis-socjeta intimata sabiex fi zmien ghaxart ijiem issewwi l-*escalators* kif ukoll il-*lifts*.
- 12 ta' Novembru 2015 – Socjeta` intimata baghtet ittra responsiva ghall-ittra tat-30 ta' Ottubru 2015 fejn sahhqet li ghadha kommessa li taghmel ix-xoghlijiet. Pero` "*il-parts necessarji m'ghadhomx in production u ghalhekk iridu jinhadmu appozitament. Dawn gew debitament ordnati u malli jitlestew ikunu jistghu isiru x-xoghlijiet u dan ghas-saldu tal-pretensjonijiet kollha tal-klijenti tieghi*"

[21] A fol. 145 sa 158 tal-process
[22] A fol 147 tal-process

- 23 ta' Dicembru 2015 – Socjeta` rikorrenti baghtet stima tal-ispejjez relatati mal-*escalators* u l-*lifts* fl-ammont ta' €20,658 kif ukoll l-ispejjez tas-*shipping* fl-ammont ulterjuri ta' €1,000 apparti l-arretrati ta' tlett (3) ijiem kera. Is-socjeta` intimata giet interpellata sabiex tersaq ghal hlas.

- 30 ta' Dicembru 2015 – Socjeta` intimata baghtet ittra responsiva b'referenza ghall-ittra tat-23 ta' Dicembru 2015 fejn ghal darb' ohra sahhqet li hija ghadha disposta taghmel x-xoghlijiet in kwestjoni fejn, "*kienu fil-fatt gabu kwotazzjoni ghall-parts li riedu jinhadmu appozitament*." (Ma jirrizultax li l-*parts* diga' inhaddmu – konflitt bejn ittra legali u ohra). Is-socjeta` intimata sahhqet li qieghda tistenna konferma li tali xoghlijiet ser ikunu a pjena sodisfazzjon tal-pretensjonijiet tas-socjeta` rikorrenti in segwitu ghal liema huma jaghtu kwittanza lis-socjeta` intimata. L-ammont indikat mis-socjeta` rikorrenti gie meqjus bhala wiehed esagerat.

- 13 ta' Jannar 2016 – Socjeta` rikorrenti baghtet ittra responsiva b'referenza ghall-ittra tat-30 ta' Dicembru 2016 fejn qalet li l-istima hija ferm baxxa u fiha l-izbalji peress li hija relattiva ghal spejjez necessarji ghat-tiswija ta' *escalator* wiehed biss u ma tiehux in kosndirazzjoni l-ispejjez relatati mat-tarag neqsin fl-ammont ta' circa €7,000.

- 5 ta' Mejju 2016 – Ittra legali mibghutha mis-socjeta` intimata fejn ghal darb' ohra sahhqet li kienet ghada qieghda tistenna konferma da parti tas-socjeta` rikorrenti ghax-xoghlijiet (Mill-ittra jidher li s-socjeta` intimata rceviet ittra minghajr data direttamet minghand is-socjeta` rikorrenti sabiex ihallsu l-kont ta' €21.794 u ittra ohra datata t-8 ta' April 2016). In vista tal-fatt li s-socjeta` rikorrenti ghazlet li taghmel ix-xoghlijiet bi prezz ferm aktar gholi mill-istima mghoddija mis-socjeta` intimata, hija sahhqet li m'hijiex resposabbli ghal hlas u wisq anqas ghal *upgrading tal-lifts* sabiex jigu konfromi mal-*istandards* tal-lum in vista tal-fatt li

Ikkunsidra

Mill-provi prodotti l-Bord jikkonkludi s-segwenti:

- Is-socjeta' intimata kriet showroom ta' tlett sulari u parkegg taht l-art minghand is-socjeta' rikorrenti permezz ta' skrittura ta' lokazzjoni ffirmata fit-18 ta' Frar 2005. It-terminu lokatizju kien tlett snin *di fermo* u seba' snin *di rispetto.*

- F'tali skrittura zewg klawsoli huma relevanti ferm ghall-kwistjoni in dizamina:

Klawsola numru hamsa (5): "*Water, electricity and telephone bills as well as ordinary maintenance and repair of the Premises and equipment including but not limited to air conditioners, escalators and elevator shall be at the charge of the Lessee whilst extraordinary maintenance and extraordinaruy repair costs of the Premises shall be at the charge of the Lessor unless cause by lack of proper ordinary maintenance. Proof of payment of any of the above shall be given by any party obliged to the other within 15 days from written consent.*"

Klawsola numru tnax punt tnejn (12.2) "*…The Lessee is hereby obliged to improve the Premises by installing two escalators, …which improvements shall form part of the Premises and in relation to which the Lessee whill not have the right to claim any compensation and or reimbursement, or for any payment that will have been effected up to such time of termination.*"

- Is-socjeta' intimata, kif kellha dritt, f'Marzu tas-sena 2015 avzat lis-socjeta' rikorrenti li ma kienitx se tkompli fil-kirja u li ghalhekk kienet se tivvaka l-fond sal-ahhar ta' Awwissu 2015.

- Jirrizulta mhux ikkontestat li s-socjeta' intimata rrilaxxat il-fond fl-4 ta' Settembru 2015 u huwa ghalhekk li s-socjeta' rikorrenti qeghda titlob tlett (3) ijiem kera. Il-Bord iqis li l-ammont huwa dovut inkwantu ghall-okkupazzjoni tal-fond bl-istess rata tal-kera. Is-socjeta' intimata kienet ilha xhur taf li kellha tivvaka u kwindi kien jinkombi fuqha li tizbarazza fit-terminu.

- Filwaqt li l-lifts kienu gew installati mis-sidien u ghalhekk is-socjeta' intimata sabithom fil-post mikri, mhux l-istess jinghad ghall-escalators. Dawn gew installati mis-socjeta' intimata skont il-ftehim bejn il-partijiet.

- Inkwantu ghal-lifts, is-socjeta' rikorrenti pprezentat ircevuta tax-xogholijiet li saru, Is-socjeta' intimata ressqet l-Ingineer Manuel Scerri li hejja rapport u spjega li kien hemm diversi items fil-lift li kienu neqsin sa minn mindu gie installat il-lift. Mir-rapport tieghu l-Ingineer indika x'kienu l-items li kienu neqsin sa mill-bidunett. Mill-ircevuta prezentata jirrizulta li l-items kollha li gew inkluzi huma whud minn dawk indikati fir-rapport tal-Inginier Scerri. Dan il-Bord ma jsibx raguni ghaliex m'ghandux jistrieh fuq ix-xhieda tieghu u r-rapport. Ghalhekk il-Bord ma jqisx li s-socjeta' rikorrenti ghandha tigi rizarcita ghal nuqqasijiet li kienu originarjament taghha stess.

- Inkwantu ghall-escalators, is-socjeta' intimata tirrokonoxxi l-obbligu taghha li kellha ssewwi l-istess escalators biex ikunu funzjonanti. Biss pero' is-socjeta' intimata tikkontesta l-ammont pretiz mis-socjeta' rikorrenti billi (i) issostni li hija dejjem

kienet lesta li ssewwihom izda riedet konferma mis-socjeta’ rikorrenti liema konferma ma waslitx; (ii) l-ammont huwa ezagerat billi l-istess socjeta’ intimata ssostni li rollers setghu jigu manifatturati Malta permezz ta’ 3D printing w allura l-ispiza kienet tkun ferm anqas; (iii) l-obbligu fuq is-socjeta’ rikorrenti li d-danni ghandhom jigu minimizzati.

- Illi l-Bord jirrileva li hekk kif irrizulta mill-provi, is-socjeta’ intimata tat avviz lis-socjeta’ rikorrenti minn xhur qabel li ma kellhiex intenzjoni li tkompli bil-kirja. Is-sur Michael Peresso innifsu jixhed li l-escalators kienu ilhom xhur bil-hsara izda ma identifikax meta ezattament gratilhom il-hsara, ighid bejn hames jew sitt xhur qabel it-terminazzjoni tal-kirja. Lanqas ma jirrizulta meta s-socjeta’ intimata avvicinat lis-socjeta’ li kienet responsabbli ghall-installazzjoni tal-istess escalators biex possibilment jibda x-xoghol ta’ tiswija fuqhom. M’hemmx dubju li kien hemm tali rikjesta, kif konfermat minn Jason Farrugia, izda z-zmien huwa ta’ importanza kbira. Dan ghaliex biex jigi stabilit jekk is-socjeta’ intimata verament ghamlet minn kollox biex tkun konformi mal-obbligi taghha jaghmel differenza jekk is-socjeta’ intimata kinitx pronta li tiehu hsieb li l-escalators jissewwew hekk kif gratilhom il-hsara jew altrimenti kaxkritx saqajha u kien ghalhekk li l-escalators fl-eghluq tal-perjodu lokatizju ma kienux jahdmu. Dak li ghandu quddiemu l-Bord hija korrispondenza bejn il-partijiet li fil-maggiorparti taghha hija datata wara Awwissu 2015 ossija meta l-kirja kienet giet terminata, jew ftit jiem qabel. Lanqas meta xehed Michael Peresso ma ndika zmien.

- Inoltre’ s-socjeta’ intimata ssostni li l-agent minn fejn originarjament inxtraw l-escalators falla u dan wassal ghal dewmien. In verita’ dan il-Bord ma ghandux prova in atti li dan huwa minnu. Oltre’ dan, ma jistax ma jigix rilevat li l-ittri mibghuta mis-socjeta’ intimata kienu minghajr pregudizzju, biss pero’ f’dan il-kaz (a differenza ta’ kazijiet ohra) il-Bord qed jiehu konjizzjoni taghhom billi l-istess Michael Peresso ezebihom u rrefera ghalihom waqt ix-xhieda tieghu.

- Fil-korrispondenza mibghuta mis-sur Peresso fl-20 ta’ Ottubru 2015 (wara li l-fond kien gie rilaxxat) jissemma li kien hemm problema dwar il-parts sabiex jissewwew l-escalators. Tali email intbghatet wara email ricevuta minn Michel Galea fejn talab li l-escalators jissewwew malajr u biex jikkomunika mal-Inginiera ghal kwotazzjoni billi kien hemm klijenti interessati fil-fond. Intbaghtet ittra fit-30 ta’ Ottubru 2015 mis-socjeta’ rikorrenti, u kien biss fit-12 ta’ Novembru 2015 li s-socjeta’ intimata ssemmi li l-parts riedu jinhadmu appozitament billi ma kienux ghadhom *in production.* Ma semmietx il-kwistjoni tal-ispejjez u lanqas li kienet qeghda tistenna konferma mis-socjeta’ rikorrenti. Din il-kwistjoni tal-konferma tissemma f’ittra mibghuta f’Mejju

2016 meta x-xogholijiet kienu ilhom li saru. Intqal ukoll li l-parts kienu gew debitament ordnati, meta waqt ix-xhieda tieghu Michael Peresso qal li ma kienux gew ordnati minhabba li s-socjeta' intimata riedet konferma mis-socjeta' rikorrenti. Liema hija l-verita'?

- Huwa evidenti li meta s-socjeta' rikorrenti rat dan id-dilungar qabdet u wettqet ix-xogholijiet hija.
- Illi f'dan il-kaz hemm diversi principji li jirregolaw ir-relazzjoni bejn il-partijiet. Fl-ewwel lokazzjoni l-inkwilin ghandu jinqeda bil-haga mikrija bhala bonus paterfamilias[23], u inoltre' meta l-fond jigi rilaxxjat dan ghandu jkun fi stat tajjeb. Difatti l-ligi tqieghed a kariku tieghu l-obbligu li jwiegeb ghat-tgharriq u ghall-hsarat li jigru matul it-tgawdija tieghu sakemm ma jipprovax li dawn sehhew minghajr htija tieghu (Artikolu 1561). Ghall-approfondiment fuq din it-tema ara "**Giuseppina Farrugia-vs- Chev. Joseph Vassallo *nomine***", Appell Civili, 19 ta' Mejju 1970 u "**Carmel Debono -vs- Albert Galea**", Appell, 30 ta' April 1998[24].
- Is-socjeta' intimata ssemmi l-principju li d-danni ghandhom jigu minimizzati. Bla dubju din hija regola li dejjem giet segwita mill-Qrati taghna. Biss pero' f'dan il-kaz, il-Bord iqis li s-socjeta' rikorrenti stenniet zmien ragjonevoli qabel ma qabdet u wettqet ix-xogholijiet hija stess. Kienet anki tat terminu lill-istess socjeta' intimata. Din tal-ahhar ma setghetx tippretendi, meta huwa evidenti li kienet qed tkaxkar saqajha, li s-socjeta' rikorrenti thalli l-fond f'dak l-istat meta l-istess fond kellu potenzjal li jinkera izda minghajr l-escalators jahdmu u b'diversi turgien neqsin din kienet se taghmilha aktar difficli li jinkera. Dan naturalment kien ifisser telf ghas-socjeta' rikorrenti. Inkwantu ghas-sottomissjoni li l-ammont pretiz huwa ezagerat (l-ircevuti gew kollha pprezentati u x-xoghol gie kkonfermat li sar), ma ngabitx prova a sodisfazzjoni tal-Bord, li l-ammont huwa verament ezagerat. Jekk is-socjeta' intimata qeghda tirreferi ghall-possibilita' li jsir 3D printing minflok jinxtraw il-parts bhalma sar, filwaqt li huwa minnu li gie ammess li dan jista' jsir la inghataw dettalji ta' kemm verament kienu jigu jiswew u lanqas li dawn kienu adatti ghall-escalators inkwistjoni. Inkwantu ghat-turgien neqsin, is-socjeta' intimata ssostni li dawn kienu storjati ghandha. Ciononostante, dan il-fatt la qatt jissemma fil-korrispondenza ezebita li giet skambjata bejn il-partijiet u lanqas almenu gew depozitati fir-registru tal-Qorti.

---

[23] Hu obbligu generali tal-kerrej illi dan ghandu jinqeda bil-haga mikrija bhala missier tajjeb tal-familja [Artikolu 1554 (c) Kodici Civili

[24] **Adelina Sant vs Emanuel Caruana et,** Qorti tal-Appell Inferjuri deciza fl-10 ta' Jannar 2007

Ghalhekk inkwantu ghall-ammont dovut, il-Bord se jikkundanna lis-socjeta' intimata thallas l-ammont ta' €20,830.75 rapprezentanti inkwantu ghal €1,202.75 arretrati ta' kera u l-kumplament rapprezentanti l-ispejjez relatati mat-tiswija tal-escalators[25].

Ghal dawn il-motivi dan il-Bord jaqta' u jiddeciedi billi filwaqt li jichad l-eccezzjonijiet tas-socjeta' intimata (hlief ghal parti mit-tieni eccezzjoni inkwantu rigwardanti l-lifts), jiddisponi mir-rikors promotur billi:

1. Jilqa' l-ewwel talba u jiddikjara li s-socjeta' intimata hija responsabbli ghall-hlas tal-okkupazzjoni tal-fond oltre' t-terminu lokatizju u tiddikjara wkoll li s-socjeta' intimata hija responsabbli ghall-hsarat li gew ikkagunati fl-escalators izda mhux fil-lifts.

2. Tilqa' t-tieni talba biss inkwantu tikkundanna lis-socjeta' intimata thallas is-somma ta' ghoxrin elf tmien mija u tletin euro u hamsa u sebghin centezmu (ta' €20,830.75).

Bl-ispejjez ikunu a karigu tas-socjeta' intimata, hlief ghal dawk li jirrigwarda t-talba sabiex il-kaz jigi deciz bi procedura sommarja li ghandhom ikunu a karigu tas-socjeta' rikorrenti.

Dr Josette Demicoli
Magistrat

Cora Azzopardi
Deputat Registratur

---

[25] Ricevuti ezebiti f'Dok DSG1 - €472; €12,200;€5692;€1,136; €600