4 ta' Novembru, 1991

Imħallfin: –

S.T.O. Prof. Giuseppe Mifsud Bonnici LL.D. – President.
Onor. Joseph A. Herrera Bl.Can., Lic.Can., LL.D.
Onor. Carmel A. Agius B.A., LL.D.

Antonia Grech *et noe. et*

versus

Emanuela Gatt

Inkwilin – Ħruq – Ripreża tal-Fond

L-Artikolu 1562 tal-Kodiċi Ċivili joħloq presunzjoni juris tantum kontra l-inkwilin li huwa jrid jirrispondi għad-danni minħabba ħruq jekk ma jippruvax li l-ħruq ġara mingħajr ħtija tiegħu jew b'inċident jew b'forza maġġuri, jew b'difett fil-bini, jew li l-ħruq ġie kkomunikat minn fond viċin.

Iżda din il-preżunta culpa ta' l-inkwilin, għalkkemm tiswa f'kawża għad-danni, ma tikkostitwixxix l-culpa lata li tikkwalifika biex tiġġustifika r-ripreża tal-fond da parti tas-sid billi jkun sofra ħafna ħsara.

Il-Qorti: – Ikkunsidrat:

L-atturi ppreżentaw rikors quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera għal Għawdex u Kemmuna, sabiex jiġu awtorizzati li

jirriprendu l-pussess tal-ħanut fin-numru 25, Triq Sant'Ursola, Victoria, Għawdex, billi l-intimata kkaġunat ħsara inġenti fih minħabba ħruq;

L-intimata opponiet it-talba u innegat kull addebitu;

Fl-14 ta' Ottubru 1981, ir-rikors ġie differit *sine die* peress li kien hemm appell pendenti quddiem din il-Qorti, u l-mertu tiegħu kien konness ma' dak tar-rikors. Fit-23 ta' Jannar 1985, dak l-appell ġie deċiż u r-rikors reġa' ġie appuntat. Il-partijiet qablu li għandha ssir riferenza għall-provi li saru fil-kawża deċiża minn din il-Qorti fit-23 ta' Jannar 1985;

Fit-3 ta' Diċembru 1986 ġie reġistrat illi d-difensuri tal-partijiet jaqblu li d-danni kollha li ġew likwidati favur ir-rikorrenti ġew imħallsa mill-intimata u li r-rikorrenti m'għamlu ebda tiswija fil-fond;

Fil-25 ta' Novembru 1987, dak il-Bord iddeċida r-rikors billi laqa' t-talbiet tar-rikorrenti u awtorizzahom jirriprendu l-pussess tal-ħanut 25, Triq Sant'Ursola, Victoria, Għawdex fi żmien tletin ġurnata minn dak inhar. L-intimata appellat u din hija s-sentenza konsegwenti għal dak l-appell:

(a) L-intimata invokat, fl-ewwel lok l-applikazzjoni ta' l-artikolu 1570 Kapitolu 16 billi tirritjeni illi r-rikorrenti, meta għamlu l-azzjoni deċiża favur tagħhom minn din il-Qorti fit-23 ta' Jannar 1985, ma setgħux imbagħad jagħmlu wkoll dan ir-rikors billi dak l-artikolu jgħid:

"..... il-parti li lejha l-obbligazzjoni ma tkunx esegwita tista' tagħżel, jew li ġġiegħel lill-parti l-oħra għall-esekuzzjoni ta' l-

obbligazzjoni, meta dan jista' jkun, jew li titlob il-ħall tal-kuntratt flimkien mal-ħlas tad-danni għan-nuqqas ta' esekuzzjoni tal-kuntratt;''

(b) Din hija sottomissjoni li ma tistax tiġi akkolta għaliex l-azzjoni tar-rikorrenti li huma ppropponew quddiem il-Qorti Ċivili tal-Maġistrati ta' Għawdex, Kompetenza Ċivili Superjuri, ma kenitx azzjoni għall-esekuzzjoni tal-kuntratt ta' lokazzjoni, imma kienet azzjoni għar-riżarċiment tad-danni minħabba ħruq li għalihom hija responsabbli l-intimata skond l-artikolu 1562 Kapitolu 16. Din l-azzjoni m'għandha x'taqsam xejn ma' l-azzjoni intiża biex iġġiegħel lill-intimata li tesegwixxi l-kuntratt;

It-tieni punt tal-intimat jirrigwarda l-interpretazzjoni ta' dak li jiddisponi l-artikolu 9(a) Kapitolu 69 meta jgħid illi sid il-kera jista' jieħu lura l-pussess tal-fond:

''Jekk il-kerrej, fil-kors tal-kiri ta' qabel ..... ikun għamel ħsara ħafna fil-fond .....'';

Fuq l-applikazzjoni ta' dan l-artikolu, din il-Qorti jidhrilha illi huwa veru li, kif jidher mill-atti tal-kawża għad-danni, il-ħsara fil-fond minħabba l-inċendju kienet kbira, għaliex bin-nar waqgħu tliet sulari, u huwa veru wkoll illi l-intimata trid twieġeb (kif wieġbet) għal dawk il-ħsarat a tenur ta' l-artikolu 1562 Kapitolu 16; imma jista' jingħad li din il-ħsara għamlitha hija?

L-artikolu 1562 joħloq presunzjoni *juris tantum* kontra l-inkwilin li huwa jrid jirrispondi għad-danni minħabba ħruq jekk ma jippruvax li l-ħruq ġara:

''mingħajr ħtija tagħha ..... jew b'inċident jew b'forza

maġġuri, jew b'*difett fil-bini*, jew *il-ħruq ġie kkomunikat minn* fond viċin;"

Issa f'dik il-kawża l-intimata ma rnexxilhiex tiskansa dik il-preżunzjoni;

Is-sentenza ta' din il-Qorti tgħid:

"F'dan l-istat tal-provi ma jistax jingħad li l-konvenuta waslet biex tipprova li l-ħanut inħaraq "minħabba ċ-ċraret griżi u suwed u mazzi ta' karti", kif xehdet quddiem il-periti ġudizzjarji. Fin-nuqqas tal-prova, għalhekk, li l-ħruq ġie kaġunat dolożament minn xi terzi – prova li l-konvenuta assumiet l-oneri tagħha bl-eċċezzjoni tagħha – il-konvenuta, li *in excipiendo fit actor,* ma rnexxilhiex twaqqa' l-presunzjoni *juris tantum* stabbilita mil-liġi kontra tagħha, u dan ma jistax iwassal ħlief għall-akkoljiment ta' l-istanza attriċi";

Huwa veru li mbagħad l-istess sentenza donnha tgħid li l-intimata naqset li titfi l-*main switch* li jissupplixxi l-kurrent elettriku fil-ħanut – kif kien jagħmel missier tajjeb tal-familja – imma mill-banda l-oħra m'hemm l-ebda prova fil-proċess kollu li l-ħruq ġie kawżat minn xi kuntatt, barra minn loku, tal-kurrent elettriku, tant illi anki wara dan il-kumment din il-Qorti rritornat għal punt deċiżiv ta' dispositttiv:

"Anke taħt dan l-aspett, għalhekk, il-provi ma jwasslux biex jeżoneraw lill-konvenuta appellanti mir-responsabilità li, fin-nuqqas ta' prova kuntrarja, takkollalha l-liġi;"

F'dawn iċ-ċirkustanzi u riżultanzi jista' jingħad li l-intimata "għamlet ħafna ħsara fil-fond fil-kors tal-kirja ta' qabel", skond

ma jrid l-artikolu 9(a) Kapitolu 69, biex tkun ġustifikata r-ripreża tal-fond da parti tar-rikorrenti?

Din *il-Qorti hija tal-fehma illi dik il-frażi għandha tfisser* illi l-inkwilin ikun jew b'kummissjonijiet jew b'ommissjonijiet jikkawża ħafna ħsara fl-immobbli, jiġifieri jkun ġieb ruħu ħażin, fis-sens li aġixxa dolożament jew kolpożament, b'dik il-*culpa* li fid-Dritt Ruman kienu jirritjenu li *culpa lata dolo comparabitur*. (L.12.D.XLVII, 4).

Il-provi ma juru bl-ebda mod illi l-intimata aġixxiet dolożament. Is-sentenza ċitata ta' din il-Qorti applikat il-liġi li f'każijiet ta' ħruq, l-inkwilin irid jipprova l-estranjetà kompleta tiegħu mill-fatt tal-ħruq u qalet li l-konvenuta ma rnexxilhiex *tissupera l-ostakolu tal-preżunzjoni* legali. Din il-Qorti ipprospettat il-possibilità li l-ħruq seta' ġie kkawżat mill-kurrent elettriku u għalhekk ukoll indikat li l-konvenuta missha tfiet il-*main switch*. Imma dan dejjem fl-isfera tal-possibilità, li swiet għal dik il-kawża imma ma tistax tiswa għal din. Jiġifieri din il-Qorti ma tistax tikkunsidra li din il-preżunta *culpa* ta' l-intimata f'*okkażjoni waħda fil-kors ta' lokazzjoni ta'* aktar minn tletin sena tikkostitwixxi l-*culpa lata* li tikkwalifika biex tiġġustifika l-applikazzjoni tal-liġi u tawtorizza r-ripreża tal-fond da parti tas-sid billi jkun sofra ħafna ħsara;

Għalhekk din il-Qorti qegħda tilqa' l-appell u tirrevoka s-sentenza appellata u għalhekk tiċħad it-talbiet attriċi.