QORTI TAL-APPELL
(Sede Inferjuri)

Onorevoli Imhallef Dr. Joanne Vella Cuschieri
B.A. Mag. Jur. (EUR. LAW.), LL.D.

Seduta tal-lum 8 ta' Novembru, 2019

Appell numru: 89/16
Wara sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera
datata 14 ta' Frar, 2019

Louis Apap Bologna (ID Nru 701544M) u Bernardette Apap Bologna (ID Nru 351929M)

vs.

Alexander Borg Caruana (ID Nru 3561929 (M))

Il-Qorti

1. Illi dan huwa appell minn decizjoni tal-Bord li Jirregola l-Kera datata 14 ta' Frar, 2019 fejn gie deciz kif isegwi:

'Ghal dawn ir-ragunijiet kollha, dan il-Bord qieghed jaqta' u jiddeciedi din il-kawza billi:

1. jilqa' l-ewwel eccezzjoni tal-konvenut u jastjeni milli jiehu konjizzjoni tal-ewwel talba attrici;

2. jilqa' limitatament it-tieni eccezzjoni tieghu sa fejn kompatibbli ma' dak hawn deciz, u konsegwentement jichad il-bqija tat-talbiet.

Bl-ispejjez kontra l-atturi.'

2. Illi d-decizjoni appellata nghatat wara li l-appellanti rikorrenti Louis Apap Bologna u Bernardette Apap Bologna ressqu rikors fil-konfront tal-intimat appellat Alexander Borg Caruana quddiem il-Bord li jirregola l-Kera fejn ippremettew:

'1. Illi b'kuntratt tat-2 ta' Marzu 1979 fl-atti tan-Nutar Alexander Sciberras Trigona (hawn anness u mmarkat bhala Dok A), omm ir-rikorrenti, Wilfreda, armla tal-Professur Dottor Filippo Apap Bologna, kienet ikkoncediet b'titolu ta' enfitewsi temporanju lil Alexander Borg Caruana l-fond numru 3, Telghet Birkirkara, San Giljan ghall-perjodu ta' wiehed u ghoxrin (21) sena mid-data tal-kuntratt imsemmi u dan versu c-cens ta' mitt Lira Maltin (LM100) fis-sena ekwivalenti ghall-mitejn u tnejn u tletin ewro u erbgha u disghin centezmu (€232.94) pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem, kuntratt in kopja hawn esebit u markat dokument A;

2. Illi fit-2 ta' Marzu tas-sena 2000 l-imsemmi cens temporanju ghalaq u ghalhekk fl-4 ta' Marzu 2000, I-istess Wilfreda Apap Bologna ghamlet ftehim ta' lokazzjoni tal-fond in kwistjoni ma' I-intimat Alexander Borg Caruana, (hawn anness u mmarkat bhala 'Dok B'). Ghalhekk, skond dan il-ftehim, ic-cens temporanju gie kkonvertit f'kera, u dan skond I-Artiklu 12(2) tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta;

3. Illi l-ewwel skadenza li jmiss ta'din il-kera taghlaq fil-4 ta' Marzu, 2017 u l-kera kienet riveduta skond il-ligi ghall-ammont ta' €466 fis-sena pagabbili bis-sitt xhur bil-quddiem;

4. Illi r-rikorrent Louis Apap Bologna wiret l-imsemmi proprjeta' minghand ommu Wilfreda Apap Bologna Ii mietet fis-26 ta' Novembru 2003; illi bejn l-istess Louis Apap Bologna u martu Bernardette Apap Bologna hemm fis-sehh iI-Kommunjoni tal-akkwisti.

5. Illi fit-2 ta' Settembru 2010 kien hemm hruq fejn il-proprjeta' in kwistjoni giet distrutta u reza nabitabbli u dan kif jidher fir-rapport ta' l-Arkitett Ruben Sciortino A&CE tal-15 ta' Settembru 2010 (hawn anness u mmarkat bhala

'Dok G);

6. Illi skond il-ligi, jekk matul kirja il-proprjeta' tigi meqruda parzjalment minhabba ncident, il-kirja tigi terminata;

7. IlIi skond l-Artikolu 16A tal-Kap.69, ir-rikorrent ghandu d-dritt jitlob it-tkeccija tal-intimat mill-kirja ta' fond urban;

8. IlIi fil-fatt li l-intimat m'ghadux jirrisjedi fil-proprjeta' in kwistjoni, u ghalkemm gie mitlub permezz ta' ittra bonarja fit-22 ta' Settembru 2010 (hawn annessa u mmarkata bhala 'Dok K') sabiex jikkonsenja c-cwievet lura lir-rikorrent, dan baqa' ndempjenti;

9. Illi fil-fatt ir-rikorrent ghamel talba ghat-terminazzjoni tal-kirja u din giet michuda mill-Qorti tal-Appell Inferjuri billi l-post, ma kienx inqered kompletament;

10. Illi skont l-artikolu 9 tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta l-Bord tal-Kera ghandu jaghti l-kunsens tieghu ghar-ripresa tal-fond u zgumbrament tal-inkwilin fil-kaz Ii l-inkwilin ikun ikkawza hsara lill-fond mikri lilu; l-artikolu rilevanti jipprovdi li: "Il-Bord jaghti l-permess imsemmi fl-ahhar Artikolu qabel dan f'dawn il-kaiijiet: jekk il-kerrej, fil-kors tal-kiri ta' qabel, ma jkunx hallas puntwalment il-kera li kellu jaghti, jew ikun ghamel hsora hafna fil-fond, jew xort'ohra ma jkunx esegwixxi l-kondizzjonijiet tal-kiri, jew ikun uza l-fond xort'ohra milli ghall-iskop li l-fond ikun gie lilu moghti b'kiri, jew ikun issulloka l-fond jew ittrasferixxa l-kiri minghajr il-kunsens espress ta' sid il-kera."

11.Illi bil-fatti fuq imsemmija, billi l-inkwilin kien unikament reponsabbili ghall-hsara kawzata fil-fond bin-nirien fuq imsemmija, gie li huwa kkawza jew ghamel hsara konsiderevoli fil-fond ghal-liema huwa responsabbili skond il-ligi u dan jaghti dritt lis-sid li jirriprendi l-fond mikri, ara f'dan is-sens il-process verbal u r-rapport tal-espert forensiku l-professur Alfred Vella hawn immarkati dokumenti E u F;

12.Illi din il-kawzali ma kinitx giet dedotta in gudizzju fil-kawza precedenti li kienet deciza fuq it-terminazzjoni tal-kirja, jew nuqqas ta' tali terminazzjoni, minhabba d-distruzzjoni totali tal-istess fond u ghalhekk issa

r-rikorrent qiegħed jagixxi sabiex jigi awtorizzat jirriprendi l-pussess tal-istess fond kif awtorizzat mil-ligijiet specjali tal-kera; Illi fil-Bord tal-Kera gew prezentati mill-esperti teknici r-rapport li qieghdin jigu hawn esebiti u mmarkati dokumenti C u D;'

Konsegwentement ir-rikorrenti ghaddew sabiex jitolbu lill-Ewwel Onorabbli Qorti sabiex:

'i. Jiddikjara lill-intimat unikament responsabbili tal-hsara li garrab il-fond mikri lilu b'konsegwenza tan-nirien fuq imsemmija, ghal-likwidazzjoni ta' liema danni hemm ga proceduri pendenti quddiem il-Qrati ta' Malta u dan ghat-tenur tal-artikolu 9 tal-Kapitolu 69;

ii. Jawtorizza ghalhekk lis-sid, hawn rikorrent, ma jgeddidx il-kera tal-fond fuq imsemmi, u jittermina l-kirja favur l-intimat u jirriprendi l-pussess tal-istess u dan in vista tal-fatt li l-inkwilin intimat ikkawza hsara konsiderevoli fil-fond lilu mikri kif fuq imsemmi;

iii. Jordna l-intimat sabiex jaghti c-cwiewet lura lis-sidien u sabiex inehhi/jbattal kull oggett li jinsab fil-proprjeta' tar-rikkorrent;

iv. Jordna konsegwentement I-izgumbrament tal-intimat mill-fond f'dak it-terminu u taht dawk il-kondizzjonijiet li joghgobu jistabilixxi dan l-istess Bord;

Bl-ispejjez ta' dan ir-rikors guramentat u b'ingunzjoni tal-intimata ghas-subizzjoni.'

3. Rat li fir-risposta tieghu lill-Bord l-intimat appellat laqa' ghal dak mitlub kif isegwi:

'Preliminarjament il-lis alibi pendens in quanto t-talba sabiex jigi dikjarat illi l-intimat huwa unikament responsabbli tal-hsara li garrab il-fond mikri lilu b'konsegwenza tan-nirien imsemmija fir-rikors promotorju, gia giet imressqa mir-rikorrenti Apap Bologna kontra l-intimat permezz tac-Citazzjoni Nru. 1181/2010 fl-istess ismijiet premessi, li ghadha pendenti quddiem il-Qorti tal-Appell.

L-esponenti ghalhekk ghandu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju.

Fil-mertu u bla pregudizzju ghall-premess, stante li n-nirien li sehhew fil-fond de quo minghajr htija tieghu, it-talbiet dedotti kontrih mir-rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghalhekk ghandhom jigu michuda, bl-ispejjez kontrihom.

Salvi eccezzjonijijet ulterjuri.'

4. Rat illi r-rikorrenti l-konjugi Apap Bologna appellaw mis-sentenza u ressqu aggravju wiehed fejn fil-qosor issottomettew li l-Ewwel Bord kien legalment skorrett meta ma laqax it-talba tar-rikorrenti appellanti ai termini tal-artikolu 9 tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta stante li skont l-appellanti rrizulta car li l-fatt li l-kerrej li jkun ghamel hafna hsara fil-fond tikkwalifika bhala raguni tajba u sufficjenti sabiex is-sid jirriprendi l-fond. L-appellanti jsostnu li l-Bord ma kellu l-ebda bazi legali sabiex filwaqt li fid-decizjoni appellata l-Bord dehrlu li kien hemm l-estremi biex l-inkwilin jinsab responsabbli tal-hsara li garrab il-fond min-naha l-ohra sab li ma kienx hemm l-estremi biex l-intimat, nonostante dan kollu, jitlef id-dritt ghal-lokazzjoni in kwisjtoni. Skont l-appellanti la darba tinstab ir-responsabbilta' ghall-hsara allura l-ligi tesigi li dan huwa suggett li jigi zgumbrat u l-fatt li l-inkwilin ikun ghamel tajjeb ghall-hsara bl-ebda mod ma jelimina dak li ssostni l-ligi u cioe' li l-inkwilin jista' jigi zgumbrat. L-appellanti emfasizzaw ukoll li mill-provi rrizulta li sakemm sehh il-hruq fis-sena 2009 l-appellat kien qed idahhal terzi fil-fond in kwistjoni liema terzi skont l-appellanti ma tridx wisq tigbid tal-immaginazzjoni biex wiehed jikkonkludi li kienu 'paying guests.' L-appellanti wkoll jinsistu li l-appellat ilu ma jirrisjedi fil-fond in kwistjoni sa mis-sena 2009 u skont l-appellanti l-fond jinsab abbandunat.

Illi l-appellanti ghalhekk qed jitolbu li din il-Qorti joghgobha tirrevoka d-decizjoni appellata u tiddeciedi billi filwaqt li tichad l-eccezzjonijiet tal-intimat tilqa' t-talbiet tar-rikorrenti bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-intimat appellat.

5. Rat illi l-appellat wiegeb ghall-appell billi, fil-qosor, sostna li d-decizjoni appellata hija legalment gusta w'ghalhekk l-appell ghandu

jigi michud. L-appellat jinsisti fuq l-eccezzjoni tieghu tal-*lis alibi pendens* fejn jaghmel referenza ghall-kawza ohra bin-numru 1181/2010 (li giet deciza kontestwalment mad-decizjoni appellata odjerna u tinsab ghad-decizjoni wkoll quddiem din il-Qorti tal-Appell illum stess) u jinsisti li l-Ewwel Qorti kienet korretta li nterpretat l-azzjonijiet tar-rikorrenti bhala li kienu accettaw permezz ta' dik il-kawza li l-hsara in kwistjoni kienet sehhet biss u merament minn accident. Jinsisti li fil-mertu l-hsara sehhet unikament rizultat ta' accident. Jissottometti wkoll li l-appellanti jridu jqarrqu bil-Qorti meta jsostnu li huwa ilu ma jghix fil-fond mis-sena 2009 stante li huwa jinsisti li dan huwa rizultat tal-fatt li kienu l-istess rikorrenti li waqqfuh milli jaghmel ix-xoghlijiet neccessarji sabiex il-fond jitranga. In vista ta' dan kollu talab li din il-Qorti tichad l-appell interpost.

6. Semghet it-trattazzjoni tal-appell odjern flimkien ukoll mat-trattazzjoni tal-appell numru 1181/10 konness fis-seduta tat-28 ta' Gunju, 2019 u ddiferiet l-appell ghad-decizjoni ghal-lum. Rat l-atti kollha. Rat ukoll l-atti kollha tal-kawza fl-istess ismijiet (Rik. Gur. Nru. 1181/2010JD) inkluz l-atti tal-appell.

Konsiderazzjonijiet

7. Illi l-ewwel Onorabbli Qorti fil-vesti taghha tal-Bord li Jirregola l-Kera waslet ghad-decizjoni taghha wara li kkunsidrat is-segwenti:

'Ikkunsidra li:

Din hija kawza li l-atturi Louis Apap Bologna u martu Bernardette Apap Bologna pprezentaw fl-20 ta' Settembru 2016, u cioe' fil-mori tas-smigh tal-appell taghhom mis-sentenza moghtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fil-kaz fl-istess ismijiet (Rik. Gur. Nru. 1181/2010MCH), wara li l-Prim'Awla tal-Qorti Civili kienet laqghet l-eccezzjoni tal-konvenuti Borg Caruana dwar in-nuqqas ta' kompetenza taghha biex tisma' u tiddeciedi fuq it-talbiet tal-atturi f'dik il-kawza, wara d-dhul fis-sehh tal-Att X tal-2009.

B'din il-kawza, l-atturi qed jitolbu li dan il-Bord jiddikjara lill-konvenut Alexander Borg Caruana unikament responsabbli ghall-hsara li garrab il-fond

mikri lilu, 3 (ga 2), Telghet Birkirkara, San Giljan, kagun tan-nirien, u dan skond l-art. 9 tal-Kap. 69, u konsegwentement jawtorizzahom ma jgeddux il-kiri ta' dan il-fond u jirriprendu l-pussess tieghu, filwaqt li jordna l-izgumbrament tal-konvenut mill-istess fond u li dan jirritornalhom ic-cwievet tal-fond battal.

Mar-Rikors taghhom, l-atturi pprezentaw diversi dokumenti:

(i) kopja tal-kuntratt ta' kostituzzjoni ta' enfitewsi dwar il-fond mertu tal-kawza, iffirmat minn omm l-attur Wilfreda Apap Bologna bhala sid il-fond, u mill-konvenut bhala enfitewta, liema kuntratt kien pubblikat min-Nutar Dottor Alexander Sceberras Trigona fit-2 ta' Marzu 1979;

(ii) kopja ta' ricevuta tal-hlas tal-kera ghall-ewwel skadenza wara l-iskadenza tal-enfitewsi, datata 4 ta' Marzu 2000, u ffirmata mill-istess zewg partijiet;

(iii) kopja ta' relazzjonijiet redatti mill-esperti teknici ta' dan il-Bord, diversament presjedut, fil-kawza fl-istess ismijiet (Rik. Nru. 141/2010);

(iv) kopja ta' process verbal dwar l-incident in kwistjoni, li sehh fit-2 ta' Settembru 2010;

(v) kopja tar-relazzjoni teknika tal-espert forensiku Prof. Alfred Vella imqabbad fil-kors tal-istess inkjesta magisterjali;

(vi) kopja ta' dikjarazzjoni ffirmata mill-perit Ruben Sciortino datata 15 ta' Settembru 2010, dwar il-kundizzjoni ta' dan il-fond wara l-hruq, bir-ritratti tal-istat tal-fond kif sabu l-perit meta acceda fih;

(vii) kopja ta' faccata minn gurnal ta' kuljum dwar ilment tal-konvenuti fuq allegat konsum tas-servizzi f'dan il-fond;

(viii) diversi ittri ufficjali ntavolati mill-kontendenti kontra xulxin, bil-pretensjonijiet reciproci;

(ix) rapport tal-okkorrenza li sar mal-Pulizija Ezekuttiva.

Il-konvenut Alexander Borg Caruana eccepixxa:

(i) preliminarjament, il-lis alibi pendens in kwantu t-talba sabiex jigi dikjarat unikament responsabbli ghall-hsara li garrab il-fond in kwistjoni diga' giet

imressqa fil-kawza l-ohra, fl-istess ismijiet, dakinhar pendenti quddiem il-Qorti tal-Appell (Rik. Gur. Nru. 1181/2010), u konsegwentement il-konvenut ghandu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju;

(ii) fil-mertu u minghajr pregudizzju, billi n-nirien sehhew minghajr htija tal-konvenut, it-talbiet huma nfondati fil-fatt u fid-dritt.

Ikkunsidra wkoll li:

Mill-atti tal-kawza l-ohra, fl-istess ismijiet Louis Apap Bologna et vs Alexander Borg Caruana (Rik. Gur. Nru. 1181/2010JD), jirrizultaw is-segwenti provi ohra dwar il-mertu ta' dan il-kaz.

B'zieda ma' dak li qal fir-Risposta tieghu f'din il-kawza, fid-Dikjarazzjoni li pprezenta mar-Risposta Guramentata tieghu fil-kawza Louis Apap Bologna et vs Alexander Borg Caruana (Rik. Gur. Nru. 1181/2010JD), il-konvenut insista li huwa jikkontesta r-rakkomandazzjoni tal-perit Rueben Sciortino nkarigat mill-atturi li l-istruttura ezistenti fil-fond in kwistjoni kellha titwaqqa' immedjatament. Huwa ddikjara li kien nkariga lill-perit Chris Spiteri, u lill-perit Mario Cassar, b'mod separat, biex jispezzjonaw dan il-fond wara n-nirien tat-2 ta' Settembru 2010, u li z-zewg periti kkonkludew li l-hsarat ezistenti huma rimedjabbli. Fil-fatt, mar-Risposta Guramentata tieghu, il-konvenut ipprezenta rapport tal-Inginier Edward Magro, flimkien ma' zewg rapporti peritali redatti rispettivament mill-perit Christian Spiteri u mill-perit Mario Cassar.

Fl-affidavit li ressaq fl-atti ta' dik il-kawza l-ohra, l-attur Louis Apap Bologna xehed li, fit-3 ta' Settembru 2010, kien cempillu Rueben Borg Caruana, it-tifel tal-konvenut, u nfurmah li matul il-lejl, id-dar fejn kienu joqghodu l-genituri tieghu b'kiri minghand l-attur kienet inharqet, u li l-genituri tieghu kienu gew evakwati minhabba li ma setghux johorgu mill-bieb tad-dar bin-nirien li kien hemm. Kien qallu wkoll li kienu dahlu l-pulizija fil-kaz, u li kien qed imexxi l-ispettur Nikolai Sant. L-attur qal li l-ispettur tah kopja tar-rapport relattiv, li minnu sar jaf li fid-dar kienet qed toqghod ukoll mara mil-Litwanja, certa Camille Soviate. L-attur kompla jghid li mar biex jara d-dar, mal-perit tieghu, u fil-prezenza tal-inkwilini, fil-5 ta' Settembru 2010, u baqa' xxukkjat b'li sab. Huwa ddeskriva l-istat tad-dar bhala 'herba shiha. It-tarag kien kollu mwaqqa', il-hitan kollha suwed, il-bibien mahruqin kif ukoll il-kcina. Kien hemm ukoll konsenturi fl-arkati u ma stajniex nitilghu fuq ghax

it-tarag kien distrutt'. L-attur jghid li d-dar hija nabitabbli u prattikament trid tinbena mill-gdid.

F'dik il-kawza l-ohra, l-atturi pprezentaw ukoll nota b'diversi dokumenti bi prova dwar it-titolu tal-attur fuq dan il-fond. Huma pprezentaw kopja tal-kuntratt li bih omm l-attur Wilfreda xebba Gollcher xtrat minghand missierha William Gollcher, l-utile dominju perpetwu ta' din id-dar b'att tan-Nutar Salvatore Borg Olivier tat-3 ta' Ottubru 1931. Ipprezentaw ukoll kopji mhux shah, u mhux awtentikati, ta' tliet testmenti li ghamlet Wilfreda Apap Bologna fl-atti tan-Nutar Dottor John Gambin tat-22 ta' Novembru 2000, tal-14 ta' Frar 2000 u tas-16 ta' Settembru 2003, li jindikaw li kienet innominat lill-attur Louis Apap Bologna bhala l-ezekutur testamentarju taghha. Fil-fatt, l-atturi pprezentaw ukoll kopja tad-digriet moghti mill-Qorti Civili (Sezzjoni Gurisdizzjoni Volontarja) fis-6 ta' Awissu 2004 li permezz tieghu kkonfermat lill-istess attur bhala ezekutur testamentarju ta' ommu. Ma' din in-nota, l-atturi pprezentaw ukoll kopja ta' sentenza moghtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fl-10 ta' April 2006, fl-ismijiet Louis Apap Bologna et vs Magistrat Dr. Joseph Apap Bologna et, li permezz taghha l-Qorti astjeniet milli tiehu konjizzjoni tat-talba fil-mertu biex taghti zmien xahar lill-konvenuti sabiex jiddikjaraw jekk kinux qed jaccettaw il-wirt ta' Wilfreda Apap Bologna, billi fil-kors tal-kawza l-konvenuti kollha kienu rrinunzjaw ghall-wirt ta' Wilfreda Apap Bologna, filwaqt li rriservaw il-jedd taghhom ghal-legittima.

F'dik il-kawza wkoll, l-atturi ressqu b'xhud taghhom lill-ispettur Nikolai Sant, li kkonferma li l-Pulizija Ezekuttiva kienet irceviet rapport dwar dan l-incident, u li oltre li kien attenda surgent fuq il-post, kienet anke nzammet inkjesta bil-Magistrat, li min-naha tieghu hatar l-esperti biex jinvestigaw fuq il-post. L-ispettur Sant gharaf fir-ritratti esebiti l-istat tal-fond kif sabu l-ghada tal-incident, meta zar il-lok. Qal li t-tarag li kien jghaqqad is-sular ta' fuq mas-sular ta' isfel kien imwaqqa' ghal kollox, u minhabba fil-periklu li ra, kien ordna li ma jidhol hadd fil-post. Ix-xhud esebixxa wkoll kopja tal-konkluzjonijiet Magisterjali f'din l-inkjesta, fejn jinghad li n-nar kellu kawza accidentali u li aktarx kien kagunat minn short circuit f'sett tat-televizjoni, u n-nar xtered minhabba fl-ghamara li kien hemm fil-vicin.

Meta xehed minn jeddu l-konvenut f'dik il-kawza, huwa spjega li kien ilu jokkupa din id-dar u jhallas lill-omm l-attur ghal sebgha u tletin sena, u qatt ma kellu ncidenti bhal dawn, anzi omm l-attur kienet anke zaret il-post

darbtejn biex tivverifika li kien jinsab f'kundizzjoni tajba. Dwar dakinhar tal-incident, il-konvenut qal li huwa u l-mara kienu reqdin, li kien bil-lejl, u l-mara qajmitu u qaltlu li kienet qed ixxomm riha u li l-fann ma kienx qed jahdem. Kif fetah il-bieb tal-kamra fis-sular ta' fuq fejn kienu reqdin, imbuttah id-duhhan. Qal li kien ser jifga, u hargu jghajtu fil-gallerija sakemm gew in-nies, u mbaghad nizlu ghal isfel minn hemm u laqghuhom in-nies. Wara marru l-pumpieri, ghax cemplulhom xi nies.

Meta ntefa' n-nar, il-konvenut qal li qabbad inginier li ra t-televizjoni mahruq, li kien gdid u kien ilu ghandhom xi sena u nofs jew sentejn biss. Ix-xhud qal li, sa meta xehed, kien rega' dahal igib xi flus u xi memorabilja, pero' l-bqija halla kollox kif hin ghajr ghat-tindif tal-irmid. Qal li kien ghadu jmur ukoll biex idoqq il-pjanu u jaqta' l-laring u l-lumi.

In kontroezami, il-konvenut qal li fid-dar kienu joqghodu hu, martu l-konvenuta, u habiba tal-mara, li kienet izghar minnhom u habiba tat-tifel. Din it-tielet persuna l-konvenut ma ftakarx x'jisimha, ghalkemm qal li jafha sew. Skond il-konvenut, fil-living room kellhom television, u n-naha l-ohra dishwasher u fridge u cooker. Qal li qabel tela' jorqod, hu kien qed jara l-futbol, u kien hu li tela' l-ahhar minn isfel, u halla kollox sew.

Xehdet ukoll mart il-konvenut Therese Borg Caruana li qalet li kienet hi l-ewwel wahda li xammet ir-riha tal-hruq, u qajmet lir-ragel ghax kien hemm il-foga. Wara harget fil-gallerija tghajjat ghall-ghajjut sakemm giet l-ambulanza u mbaghad, aktar tard, il-pumpiera. Il-konvenuta qalet li huma nizlu mal-hadid ta' tieqa u laqghuhom in-nies.

Dwar il-kagun tan-nirien, il-konvenuta qalet li kellhom television plasma fil-kcina, li kien ilu ghandhom sena u nofs, sar irmied, u madwaru kollu nharaq, inkluz il-kcina gdida li kellha, u li minnha fadal biss il-partijiet ta' mal-art.

In kontroezami, Therese Borg Caruana qalet li t-tielet persuna li kienet rieqda maghhom fid-dar meta gara l-incident kienet persuna ta' nazzjonalita' barranija, bejn wiehed u iehor ghandha xi 20 sena u hija habiba tat-tifel tal-konvenuti, u ghamlet gimgha tghix ghandhom, kif gieli ghamlu hbieb ohra tat-tifel taghhom. Qalet li kienet rieqda fl-istess pjan taghhom, u harget maghhom mill-gallerija ghal isfel.

F'dik il-kawza wkoll, il-konvenut ressaq b'xhud tieghu lill-inginier inkarigat minnu Edward Magro. Ix-xhud qal li ilu jahdem bhala electrical engineer

għall-ħamsa u għoxrin sena, u kkonferma r-rapport redatt minnu u prodott fl-atti mill-konvenuti bħala l-fehmiet teknici tiegħu mogħtija fuq inkarigu tagħhom. Magro qal li, meta acceda fid-dar, ma setax jagħmel testijiet fuq is-sistema tad-dawl minħabba li l-plastik tagħha kien kollu maħruq. Qal li ezamina x'seta' wassal għall-ħruq, u nnota li fil-consumer unit kien hemm fuses maħruqin, u kien hemm anke s-salvavita maħruqa. Minħabba f'dan ma setgħux jagħmlu testijiet fuqha, pero' kkonkluda li l-konvenuti kellhom current protection u earth lead protection stallati. Dak li sab indikalu li probabbilment kien hemm xi loose contact – u għalhekk ma waqqgħetx is-salvavita – li ħoloq shana fl-istallazzjoni, li kibret tant li kkawzat il-ħruq. Ix-xhud spjega li l-loose contact jista' jizviluppa anke fuq stallazzjoni gdida tad-dawl, per ezempju stallazzjoni li tkun ilha sena li saret. Qal li dan jista' jigri lil kulħadd, b'accident – ħafna drabi tinqabad u tevita l-ħsara, xi drabi ssir ħsara kbira.

In kontroezami, Magro kkonceda li l-loose contact seta' kien minn plakka tad-dawl. Qal li ma kienx possibbli għalih jidentifika l-lok preciz fejn seħħ dan il-loose contact, għalkemm seta' jara li kien hemm kamra li kienet maħruqa ħafna aktar mill-oħrajn, li kienet il-kcina/living room, fejn kien hemm ħafna apparat jaħdem bl-elettiriku, fosthom it-television.

Għad-domanda diretta tal-Qorti jekk irrizultalux li kien hemm xi forma ta' negligenza f'xi apparat jew f'xi twaħħil ta' apparat għal dak li gara, ix-xhud wiegeb fin-negattiv għalkemm ikkwalifika l-bazi tar-risposta tiegħu bħala t-'tracci li kien fadal'.

Il-konvenut ressaq ukoll b'xhud tagħhom lil Prof. Alfred Vella, espert forensiku mqabbad mill-Magistrat tal-Għassa Onor. Silvio Meli fl-atti tal-inkjesta dwar dan il-ħruq. Fil-konkluzjonijiet tiegħu, Prof. Vella ddikjara li kienet il-fehma tiegħu li l-ħruq f'dan il-kaz seħħ b'mod accidentali, u li kien illokalizzat fl-ispazju fejn kien hemm wall unit u sett tat-televizjoni fis-salott, li qal li kienet l-unika kamra li garrbet ħsara bi ħruq fir-residenza.

'In-nar li origina hawnhekk x'aktarx li kellu bħala kawza tisħin minn energija elettrika kkawzat jew minn xort elettriku li seta' origina fis-sett tat-televixin possibilment fis-sistema fejn jasal il-high tension fis-sett. Din l-ipotezi izda mhix ikkonfermata minn sejbien ta' xi fdal partikolari li kellu ħsara fuqu karatterisitika imma pjuttost hija ipotezi li taqbel mal-mod ta' kif inħarqu l-affarijiet fil-kamra la darba wieħed jassumi li s-seat of fire kien illokalizzat fl-

area ta' fejn kien hemm it-TV set'.

Prof. Vella wera l-fehma li n-nar lahaq infirex fl-ambjent tal-kcina ghaliex kien hemm materjali kombustabbli ohra u ghaliex, kif jinghad mill-konvenuti, il-pumpiera damu madwar siegha biex waslu.

Fix-xiehda tieghu, Prof. Vella rrefera ghal 'wires minghajr insulation qalb debris iehor parzjalment mahruq fl-art qrib fejn kien hemm il-wall unit li seta' kien il-fdal mill-multiple socket elettrici li skont Borg Caruana kienu jinsabu f'din il-kamra, f'dan il-post, u li ma' wiehed minnhom li kellu 4 sockets kienu konnessi mat-television set, id-decoder u d-dvd u ma' iehor imwahhal ir-raba' socket minn tal-ewwel il-lampshade u l-fan'. Huwa qal li, milli sab u milli xehdu l-konvenuti, jidher li kien hemm zewg multiple sockets elettrici fl-ambjent fejn beda n-nar, u li 'Dawk il-multiple sockets dejjem jipprezentaw riskju addizzjonali ma' dak li diga' hemm fl-uzu tal-elettriku' ghalkemm ippreciza li 'F'dan il-kaz ... ma kienx hemm uses ta' hafna potenza, jigifieri overloading minhabba, perezempju ma kienx hemm heaters multipli maghha.'

Perizja Teknika fl-Atti tal-Kawza Louis Apap Bologna et vs Alexander Borg Caruana (Rik. Gur. Nru. 1181/2010JD)

F'dik il-kawza, il-Prim'Awla tal-Qorti Civili kienet inkarigat lill-Perit Arkitett AIC Alan Saliba sabiex 'jaghmel access/i fuq il-lok in kwistjoni u wara li jaghmel il-kostatazzjonijeit tieghu dwar il-hsarat li jirrizultawlu waqt l-access/i jaghmel ukoll stima tad-danni li jirrizultawlu konsegwenza ta' dawn il-hsarat. F'dan l-inkarigu l-Perit Teniku m'ghandu jisma' ebda xhieda izda l-inkarigu tieghu ghandu jkun limitat ghall-kostatazzjonijiet fattwali minghajr ebda konsiderazzjoni ohra dwar x'kienet ir-raguni ghall-hsara jew ir-responsabbilta' ghaliha'.

Il-perit Saliba zar il-fond fis-7 ta' Frar 2012, fil-prezenza tal-partijiet u d-difensuri taghhom. Fir-Relazzjoni tieghu, huwa nnota li dan il-fond huwa dar fuq tliet sulari, bi tlett ikmamar tas-sodda, bitha fuq wara u bejt. Filwaqt li rregistra l-hsarat fl-immobbli, huwa wera l-fehma tieghu li l-hitan tal-appoggi ma jinbidlux, filwaqt li s-soqfa u t-tarag jinhattu u jsiru godda. Irrakkomanda wkoll li diversi hnejjiet li kien hemm fil-post jitnehhew, halli jikber l-ispazju ntern, filwaqt li qal li kellu jsir xoghol ukoll fi kmamar li ma garrbux hsara minhabba li jigu fuq l-ambjenti li garrbu l-hsara. Skond il-perit Saliba, l-ispiza totali ghat-tiswija tal-hsarat fil-fond in kwistjoni tammonta ghal €42,904.

In eskussjoni, il-perit Saliba ppreciza li bis-suggeriment tieghu li jinbnew qxur quddiem il-hitan tal-appoggi mhux ser jitnaqqas l-ispazju abitabbli, minhabba li l-ispazju li ser jittiehed mill-qxur ser jigi kumpensat mill-fatt li jitnehhew hnejjiet u travu, bil-konsegwenza allura li ma jkunx hemm tnaqqis fil-valur tal-fond. Ippreciza wkoll li l-ispiza tad-danni likwidati minnu tinkludi l-ispiza tat-twaqqigh tal-partijiet li rrakkomanda li jinbidlu, u jsiru godda. Il-perit Saliba ddikjara wkoll li l-ispiza biex jitwaqqa' l-bini kollu fil-fond, u jinbena mill-gdid, tigi aktar mis-somma ndikata minnu.

Il-perit Saliba wera l-fehma tieghu li l-bini ezistenti jista' jissewwa, u li bit-tiswijiet rakkomandati minnu l-binja fil-fond tigi ahjar milli kienet ghax tkun gdida.

Fuq ordni ulterjuri tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili f'dik il-kawza, moghti b'digriet tal-31 ta' Mejju 2012, il-perit Alan Saliba pprezenta Relazzjoni Ulterjuri li fiha ta l-fehma teknika tieghu li, bejn Settembru 2010 u Gunju 2012, dan il-fond kellu valur lokatizju ta' €600 fix-xahar.

Meta kompla jixhed in eskussjoni f'dik il-kawza, il-perit Saliba insista li bil-proposta tieghu li ssir qoxra gdida mal-hitan divizorji, li terfa' l-piz tas-soqfa l-godda, bl-istess soqfa jigu ngaljati fil-hajt divizorju originali, l-istruttura ser tigi aktar f'sahhitha milli kienet qabel hadet in-nar. Il-perit insista li din operazzjoni li ssir b'mod regolari f'cirkostanzi simili.

Ikkunsidra:

Permezz tal-kawza odjerna l-atturi, sidien tal-fond 3 (ga 2), Telghet Birkirkara, San Giljan, qed jipprosegwu kontra l-konvenut, inkwilin tal-fond, fit-termini tal-art. 9(a) tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini (Kap. 69 tal- Ligijiet ta' Malta), sabiex jottjenu permess biex ma jirrilokawlux il-fond fi tmiem iz-zmien tal-kiri, bl-istess kera u kundizzjonijiet, minhabba li ghamel hsara hafna f'dan il-fond. Il-hsara li fuqha jibbazaw din it-talba taghhom hija dik li grat bil-hruq li sehh f'dan il-fond fit-2 ta' Settembru 2010. B'sentenza tal-lum stess fil-kawza fl-istess ismijiet Louis Apap Bologna et vs Alexander Borg Caruana (Rik. Gur. Nru. 1181/2010JD), dan il-Bord sab li l-konvenut inkwilin Borg Caruana igorr ir-responsabbilta' civili, fit-termini tal-ligi tal-kiri, ghal dan il-hruq.

Dwar din il-kawzali ghar-ripreza, l-art. 9 (a) tal-Kap. 69 jipprovdi li l-Bord ghandu jaghti l-permess biex ma jkunx hemm rilokazzjoni tal-kirja 'jekk il-

kerrej, fil-kors tal-kiri ta' qabel, ikun ghamel hsara hafna fil-fond.'

Fil-kors tal-izvilupp tal-gurisprudenza twila ta' dan il-Bord u tal-Qorti tal-Appell fuq din il-kawzali tar-ripreza, gie spjegat li l-uzu mil-legislatur tal-frazi 'hsara hafna' turi bic-car il-hsieb tieghu li mhux kull nuqqas, minimu jew rimedjabbli, li jigi riskontrat fil-fond mikri, kellu jaghti lok ghat-twaqqif tat-tigdid, u l-konsegwenti zgumbrament tal-inkwilin. Fis-sentenza Santo Tonna vs Salvatore Portelli, il-Qorti tal-Appell spjegat li '[b]iex l-inkwilin jista' jigi zgumbrat taht il-Ligi tal-Kera minhabba li jkun ikkaguna danni fil-fond, hemm bzonn li dawn id-danni jkunu konsiderevoli'. Aktar tard, fis-sentenza ***Grazio Gerada vs Salvatore Pace****, l-istess Qorti ziedet tghid li, minhabba li d-danni jridu jkunu konsiderevoli, il-lokatur irid jipprovdi 'li dawn id-danni gew ikkagunati mill-kerrej'. Dwar dan it-tieni rekwizit, fis-sentenza* ***Frances Cassar et vs B & M Supplies Limited****, il-Qorti tal-Appell (Inferjuri), fuq l-iskorta tal-gurisprudenza citata minnha spjegat li 'dan ma jfissirx illi trid issir il-prova ta' azzjoni dannuza attiva da parti ta' l-inkwilin, imma hu bizzejjed li jigi stabbilit li l-inkwilin naqas mid-dover tieghu mpost bil-ligi li jiehu hsieb tal-fond lilu lokat uti bonus pater familias ... tali hsarat iridu jkunu relatati mhux biss mal-kwalita' u l-kundizzjoni tal-fond lokat imma wkoll mal-mod kif dawn il-hsarat kienu jippregudikaw il-godiment tal-fond u l-interessi tal-lokatur'.*

Fl-istess sentenza ***Cassar et vs B & M Supplies Limited****, il-Qorti tal-Appell (Inferjuri) qieset il-kliem tal-ligi biex tasal ghal x'ried ifisser il-legislatur b'din il-kawzali ta' 'hsara hafna'. Hija kkonfermat il-gurisprudenza li 'l-hsara trid tkun ta' certa' entita' u mhux ta' importanza zghira ... 'Certament wiehed mill-kriterji li jeskludi din l-entita' jista' jkun dak tal-facli riparabilita' tad-dannu (XLVII.i.264) u li allura tintitola lis-sid ifittex ir-rimedju li jgieghel lill-kerrej tieghu jaghmel it-tiswijiet necessarji minflok l-adoperu tas-sanzjoni estrema tal-izgumbrament'.*

Fis-sentenza ***Joseph Frendo vs C & H Bartoli Limited****, il-Qorti tal-Appell (Inferjuri) ziedet li dan il-kriterji ta' 'hsara hafna' 'ghandu jigi apprezzat minn min irid jiggudika sew oggettivament kif ukoll soggettivament, 'anke ghaliex tali hsarat iridu jkunu relatati mhux biss mal-kwalita' u l-kondizzjoni tal-fond imma wkoll mal-mod kif dawn il-hsarat ikunu ppregudiukaw il-godiment tal-fond u l-interessi tal-lokatur' (****Kathleen Darmanin et vs Rev. Kan. Anton Galea et****, Appell, 24 ta' April, 1988 per Imhallef Joseph Said Pullicino).' Dwar ir-rekwizit tan-nuqqas ta' riparabilita' tal-hsara, l-istess Qorti f'din is-sentenza wriet il-fehma li 'mhix tali li ghandha tincidi fuq l-*

apprezzament ut sic tal-gravita' in kwantu, kif ritenut', 'ftit hija l-hsara li mhux suxxettibbli ta' tiswija u ma jidhirx gustifikat li wiehed jesigi anke dan l-element'.

Fuq l-iskorta ta' din il-linja gurisprudenzjali, u wara li qies il-fatti partikolari hafna ta' dan il-kaz, il-Bord ma jqisx li, f'dan il-kaz, jezistu l-estremi tal-ligi sabiex jaghti permess lill-atturi ma jgeddux il-kirja tal-fond 3 (ga 2), Telghet Birkirkara, San Giljan, favur il-konvenut. Ma hemmx dubju li, meqjusa oggettivament, il-hsara li grat f'dan il-fond bil-hruq li sehh fit-2 ta' Settembru 2010 hija konsiderevoli, tant li ghamlitha mpossibbli ghall-konvenut, u ghall-familja tieghu, li jibqghu jghixu fih. Huwa minnu wkoll li, fis-sentenza moghtija llum stess fil-kawza l-ohra fl-istess ismijiet (Rik. Gur. Nru. 1181/2010JD), dan il-Bord sab li l-konvenut inkwilin igorr ir-responsabbilta' civili ghall-hruq, u ghall-hsarat li graw fil-fond b'konsegwenza tieghu. Madankollu, ***fic-cirkostanzi partikolari hafna ta' dan il-kaz****, il-Bord iqis li dawn l-elementi ta' prova mhumiex bizzejjed biex jissodisfaw il-kawzali ta' "hsara hafna", minhabba fis-segwenti:*

(i) ma tressqet ebda prova li l-hruq sehh minhabba xi nuqqasijiet perdurati tal-konvenut li jzomm il-fond mikri lilu fi stat tajjeb, u li jiehu hsieb imantnih daqslikieku kien tieghu bhall-bonus paterfamilias – ghall-kuntrarju, jirrizulta li s-sistema tad-dawl kienet stallata minnu fil-kors tal-kirja;

(ii) l-espert forensiku Prof. Alfred Vella jghid bl-aktar mod car li ma sabx prova certa li l-hruq sehh minhabba fl-uzu tal-multiple electrical sockets, u li seta' jghid b'certezza li l-konvenut ma kellux apparat li jikkonsma hafna energija elettrika kkomunikati mal-multiple electrical sockets li jghid li kellu mas-sett tat-televizjoni. Jghid ukoll li ma sab xejn difettuz fis-sistema tal-elettriku fil-post;

(iii) dwar il-multiple electrical sockets b'mod generali, Prof. Vella kkummenta sew li 'dawn il-units huma fil-kummerc u l-Ewropa perezempju ma nibbannjawhomx allura lil-utenti qed nghidulhom uzawhom, issa l-uzu jrid ikun intelligenti, sfortunatament, intelligenti mhux fis-sens ta' hmar, li trid tkun taf naqra aktar minn just a user of electricity';

(iv) jirrizulta pruvat li l-hsarat fil-fond jistghu jigu rimedjati ghall-vantagg tal-atturi lokaturi, li ser ikollhom binja gdida u aktar moderna fil-fond proprjeta' taghhom, minghajr ma jitilfu xejn mill-godiment legittimu taghha ladarba din tigi ritornata lilhom fi tmiem il-kiri;

(v) il-konvenut lahaq beda jwettaq ix-xoghlijiet rimedjali skond kif rakkomandat mill-Perit Gudizzjarju AIC Alan Saliba, pero' kemm hu u anke l-kuntrattur imqabbad minnu gew konvenuti biex jieqfu mmedjatament mill-ezekuzzjoni tax-xoghlijiet b'att gudizzjarju ntavolat mill-atturi;

(vi) l-atturi llum stess ottjenew rimedju u ghandhom gudikat li b'effett tieghu jistghu jgieghlu lill-kerrej jaghmel it-tiswijiet necessarji, jew jezigu hlas, u dan allura jissodisfa l-jeddijiet taghhom minflok is-sanzjoni estrema tal-izgumbrament.

Konsegwentement il-Bord ghadda sabiex jichad it-talbiet attrici kif gia suespost.

8. Illi l-aggravju tal-appellanti kif gia suespost jinsisti li Bord kien legalment skorrett meta ma laqax it-talba tar-rikorrenti appellanti ai termini tal-artikolu 9 tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta la darba gie ampjament pruvat quddiem il-Bord li kienet sehhet hafna hsara fil-fond in kwistjoni ghal-liema hsara l-istess Bord f'sentenza separata izda moghtija fl-istess data sab lill-inkwilin responsabbli ghaliha. L-appellanti jinsistu li dan kollu jikkwalifika bhala raguni tajba u sufficjenti sabiex is-sid jirriprendi l-fond ai termini tal-artikolu 9. L-appellanti jissottomettu li l-Bord applika l-ligi skorrettmenet meta filwaqt li fuq naha dehrlu li l-inkwilin kellu jigi dikjarat responsabbli ghall-hsarat li sehhew min-naha l-ohra ddikjara li ma kienx hemm l-estremi sabiex l-intimat jitlef id-dritt ghal-lokazzjoni. L-appellanti jinsistu li la darba nstabet ir-responsabilita' tal-inkwilin ghall-hsarat dan bilfors kellu jwassal lill-Bord ghall-konkluzjoni legali li l-inkwilin jigi zgumbrat fit-termini tal-artikolu 9.

L-appellat da parti tieghu ma jaqbilx mal-argument tal-appellanti. Huwa jinsisti fuq l-eccezzjoni tieghu tal-*lis alibi pendens* fejn jaghmel referenza ghall-kawza ohra bin-numru 1181/2010 (li giet deciza kontestwalment mad-decizjoni appellata odjerna u deciza llum stess minn din il-Qorti tal-Appell) u jinsisti li l-Ewwel Qorti kienet korretta

li nterpretat l-azzjonijiet tar-rikorrenti bhala li kienu accettaw permezz ta' dik il-kawza li l-hsara in kwistjoni kienet sehhet biss u merament minn accident. Jinsisti li fil-mertu l-hsara sehhet unikament rizultat ta' accident. Jissottometti wkoll li l-appellanti jridu jqarrqu bil-Qorti meta jsostnu li huwa ilu ma jghix fil-fond mis-sena 2009 stante li huwa jinsisti li dan huwa rizultat tal-fatt li kienu l-istess rikorrenti li waqqfuh milli jaghmel ix-xoghlijiet neccessarji sabiex il-fond jitranga.

Illi mill-atti tal-kawza u decizjoni bin-numru 1181/2010 moghtija fl-istess gurnata cioe' fl-14 ta' Frar, 2019 mill-istess Bord u konfermata llum stess minn din il-Qorti jirrizulta li l-inkwilin appellat odjern instab responsabbli mill-Bord ghall-hsarat li sehhew fil-fond kif isegwi:

'Mill-kumpless tal-provi, il-Bord mhux konvint li l-konvenut irnexxielu juri li, aktar iva milli le, huwa ma jahtix ghall-hruq. Ghalkemm huwa minnu li jidher li s-sistema tal-elettriku fil-post mikri lilu kienet tiffunzjona tajjeb, u li l-konvenut ma kellux raguni ghalxhiex jahseb li kien fiha xi nuqqasijiet, jew li kellu jzidilha xi protezzjoni preventiva, fix-xiehda tieghu Prof. Alfred Vella spjega li l-multiple sockets jipprezentaw riskji ghaliex ghandhom <u>process degenerattiv</u> li matulu 'jkunu nhallew il-conductors fejn jidhol it-three pin plug fis-socket femminil, is-sitting ma jkunx ferm u tinholoq, dik tissejjah contract resistance … Jekk tkun ghadu ma nharaqx tista' tara … bdew isiru skuri, l-ewwel jisfaru, imbaghad isiru kannella u jekk thallihom jistghu iva jincendjaw.' Il-konvenut jammetti li kien hu li uza l-ahhar is-sett tat-televizjoni fil-lejl meta sehh il-hruq, pero' ma jirrizultax kif tfiegh – jekk tfieghx mis-switch biss, jekk qalax il-plakka minn mal-multiple socket, inkella halliehx mixghul bl-istampa biss mitfija. Kien jinkombi fuq il-konvenut li jipprova li uza d-diligenza, il-prudenza u l-attenzjoni li wiehed normalment juza fil-hajja ta' kuljum fl-uzu ta' apparat simili.

Wara li qies dan kollu, u fid-dawl tal-prezunzjoni ta' responsabbilta' kontra l-konvenut-inkwilin, il-Bord jikkonkludi li l-konvenut ghandu jwiegeb ghall-hsara li grat fil-fond 3 (ga 2), Telghet Birkirkara, San Giljan, bil-hruq li sehh fit-2 ta' Settembru 2010.'

Din il-konkluzjoni giet konfermata minn din il-Qorti llum stess fid-decizjoni 1181/2010 kif isegwi:

'Illi din il-Qorti regghet rat l-atti u l-provi kollha fil-process odjern. Rat ukoll il-konsiderazzjonijiet tal-Ewwel Onorabbli Qorti li wassluha sabiex issib il-htija tal-intimat appellant ghall-hruq u konsegwenti danni sofferti u tqis li l-appellant fl-aggravju tieghu ma qajjem l-ebda punt li jista' jwassalha sabiex tasal ghal xi konkluzjoni diversa mill-Ewwel Qorti b'tali mod li tqis gustifikat li tvarja d-decizjoni tal-istess. Anzi, mill-atti processwali din il-Qorti tqis li fic-cirkustanzi l-Ewwel Onorabbli Qorti ma setghetx tasal ghall-konkluzjoni tal-kaz mod iehor stante li din il-Qorti taqbel ukoll li l-intimat ma rnexxilux fl-atti jressaq provi li jghelbu l-prezunzjoni iuris tantum li l-htija tal-hruq kienet tieghu. Fil-fatt il-provi kollha jindikaw li l-hruq in kwistjoni, probabbilment, beda minn uzu hazin tal-'multiple sockets' indikati lill-Qorti mill-esperti, liema 'multiple sockets' volontarjament u ex admissis thallew mixghula mill-intimat appellat meta dawn ma kienx hemm bzonn li jibqghu mixghula b'tali mod li wasslu ghall-hruq in kwistjoni. Ebda prova ohra mressqa fl-atti ma tevidenzja mod iehor filwaqt li tali prova f'dawn il-proceduri, legalment, kienet tinkombi fuq l-appellant intimat in vista tal-prezunzjoni legali.'

Illi mill-gurisprudenza tal-Qrati taghna dwar l-applikazzjoni tal-artikolu 9 tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta jirrizulta li l-artikolu de quo ma japplikax f'kaz li l-hsara in kwistjoni tkun ta' natura minima jew rimedjabbli. Jigi emfasizzat anzi li d-danni ghandhom ikunu ta' natura konsiderevoli u li gew ikkagunati mill-kerrej li jkun naqas mid-dover tieghu mpost bil-ligi li jiehu hsieb il-fond lilu lokat *uti bónus pater famílias.* Mill-gurisprudenza wkoll johrog li l-hsarat iridu jkunu tant 'hsara hafna' li jippregudikaw il-godiment tal-fond u l-interessi tal-lokatur. Is-sanzjoni tal-izgumbrament hija deskritta fil-gurisprudenza bhala wahda estrema. Izda mill-gurisprudenza johrog ukoll li ftit hija l-hsara li mihijiex suxxettibbli ta' li tigi msewwija u li ghalhekk ma hux gjustifikat li wiehed jesigi li jkun hemm ukoll dan l-element sabiex japplika l-artikolu 9 tal-Kap. 69.

Illi din il-Qorti rat li fid-decizjoni appellata l-ewwel Onorabbli Bord, ghalkemm sab li:

(i) il-hsarat fil-kaz odjern kienu **konsiderevoli**,
(ii)li l-istess **hsarat kien responsabbli ghalihom civiliment l-inkwilin appellat odjern** u wkoll
(iii) ikkonkluda li l-hsarat kienu **rrendewha mpossibli ghall-intimat u l-familja tieghu li jibqghu jghixu fil-fond**,

liema konkluzjonijiet ilkoll jissodisfaw il-kriterji ghall-applikabilita' tal-artikolu 9 tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta f'termini ta' gurisprudenza, b'mod kontradittorju ghall-ahhar il-Bord fid-decizjoni odjerna wasal ghall-konkluzjoni li ma kienx hemm l-estremi tal-'hsara hafna'. Ir-ragunijiet moghtija mill-Bord kienu kif isegwi:

1. Li skond il-Bord l-inkwilin agixxa bhala 'bonus paterfamilias';
2. Li l-hsara mhux neccessarjament sehhet mill-'multiple electrical sockets';
3. U li x-xoghol ta' tiswija tal-hsarat ser ikun ghall-vantagg tal-atturi lokaturi.

Illi din il-Qorti ma tistax ma tinnotax il-kontradizzjonijiet tal-Bord bejn iz-zewg decizjonijiet moghtija minnu fejn fuq naha filwaqt li fid-decizjoni tieghu bin-numru 1181/10 sab ir-responsabbilta' tal-inkwilin in vista li ma tefiex il-'multiple socket' u stante li ma ghelibx il-prezunzjoni li l-hsara kien responsabbli ghaliha hu ghaliex ma agixxiex bil-mod li normalment wiehed kellu jagixxi fic-cirkustanzi, minn naha l-ohra fil-kawza appellata odjerna sostna li l-inkwilin agixxa bhala 'bonus paterfamilias'. Din il-Qorti fid-decizjoni taghha 1181/10 moghtija llum stess qablet mal-konkluzjoni tal-ewwel Bord fl-atti tal-kawza 1181/10 u cioe' li l-inkwilin huwa responsabbli ghall-hsara li sehhet w'ghalhekk ma tistax taqbel ma' dak deciz mill-Bord fil-kaz odjern, b'mod kontradittorju ghall-ahhar, li l-inkwilin agixxa bhala 'bonus paterfamilias'. Ghaldaqstant din il-Qorti ma tqisx li din ir-raguni ghalfejn l-Ewwel Onorabbli Bord cahad it-talba ai termini tal-artikolu 9 Kap. 69 hija gustifikata.

Illi l-konkluzjoni tal-Bord fid-decizjoni odjerna relatata mal-kwistjoni jekk il-hsara sehhitx mill-'multiple sockets' tikkontradixxi b'mod assolut il-konkluzjoni tal-istess Bord fid-decizjoni 1181/10 fejn gie deciz li l-inkwilin naqas b'relazzjoni mal-istess w'ghalhekk instab responsabbli ghall-hsarat. Ghal din ir-raguni wkoll din il-Qorti ma tistax tqis li l-Bord kien gjustifikat li jeskludi l-applikazzjoni tal-artikolu 9 Kap. 69 fuq din il-bazi.

Illi finalment l-ewwel Bord iddikjara fid-decizjoni appellata li t-tiswija tal-hsarat kienet ser tkun ghall-vantagg tal-atturi lokaturi u abbazi ta' din ir-raguni wasal ghall-konkluzjoni li fil-kaz odjern ma kellux japplika l-artikolu 9 tal-Kap. 69. Din il-Qorti ma taqbilx ma' dan ir-ragunament tal-ewwel Bord stante li l-gurisprudenza, anki dik kwotata minnu stess, taghmilha cara li stante li ftit hija l-hsara li mihijiex b'xi mod jew iehor suxxettibbli ghat-tiswija **mhux gjustifikat li wiehed jezigi anke dan l-element** fl-applikazzjoni tal-artikolu 9 tal-Kap. 69.

Illi din il-Qorti zzid li fic-cirkustanzi odjerni fejn irrizulta car mill-provi, partikolarment mir-relazzjoni tal-Periti Teknici mqabbda mill-Bord, li sehhet hsara konsiderevoli (kif fuq kollox ikkonkluda anki l-ewwel Bord) fil-fond in kwistjoni tant li fost ohrajn:

(i) iggarraf tarag shih li ghamel inaccessibbli s-sular ta' fuq;
(ii) il-hitan tal-fond jehtiegilhom li ssirilhom qoxra biex tinheba s-swidija tan-nirien u l-hsara tat-tifqiegh fihom;
(iii) ser ikollhom jigu eliminati numru ta' arkati fil-binja li mhux neccessarjament is-sidien kellhom il-hsieb li jnehhu li kieku ma sehhx in-nirien;
(iv) iridu jinbidlu l-aperturi kollha tal-fond u jinqalghu soqfa shah;
(iv) il-fond gie rez inabitabbli.

bit-tiswijiet jigu kwantifikati ghas-somma mhux zghira ta' kwazi tlieta u erbghin Elf Euro (€43,000), il-konkluzjoni tal-ewwel Bord li ma hemmx l-estremita biex tigi dikjarata l-'hsara hafna' fit-termini tal-artikolu 9 tal-Kap. 69 hija wahda skorretta u ma tirrendix gustizzja mas-sidien tal-fond. Anzi l-Qorti tqis li l-kaz odjern bil-fatti kif pruvati

fl-atti huwa kaz propozitu fejn ghandu jigi applikat l-artikolu 9 tal-Kap. 69 u ghalhekk jisthoqq li jigu milqugha t-tieni, it-tielet u r-raba' talbiet attrici.

Illi fir-rigward tal-ewwel talba' attrici l-Qorti taqbel mal-konkluzjoni tal-Ewwel Bord li l-ewwel eccezzjoni tal-intimat kellha tigi milqugha stante li l-kwistjoni tar-responsabbilta' kienet gia giet mitluba mill-atturi appellanti u giet deciza fil-kawza l-ohra bin-numru 1181/10.

Decizjoni

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet kollha suesposti, din il-Qorti tghaddi sabiex taqta' w'tiddeciedi l-appell interpost billi tghaddi sabiex tilqa' l-aggravju tal-appellanti sakemm huwa kompatibbli ma' dak hawn deciz u tghaddi sabiex tilqa' l-appell kif isegwi:

1. Tikkonferma d-decizjoni appellata fl-ismijiet premessi f'dik il-parti fejn giet milqugha l-ewwel eccezzjoni tal-konvenut dwar il-'lis alibi pendens' unikament u limitatament ghall-kwistjoni dwar id-dikjarazzjoni ta' responsabbilita' ghall-hsara li garrab il-fond stante li din il-vertenza giet imressqa mill-appellanti u deciza kontra l-intimat appellat odjern fl-atti tal-kawza bin-numru 1181/10;
2. Thassar, tirrevoka u tannulla l-bqija tad-decizjoni appellata bejn il-partijiet datata 14 ta' Frar, 2019 bin-numru 89/2016 u tghaddi sabiex:

a) Tilqa' t-tieni talba kontenuta fir-rikors promotur tar-rikorrenti datat 20 ta' Settembru, 2016, kif dedotta;
b) Tilqa' t-tielet talba kontenuta fir-rikors promotur tar-rikorrenti datat 20 ta' Settembru, 2016 u tordna lill-intimat sabiex jaghti c-cwievet lura lis-sidien u sabiex inehhi/jbattal kull oggett li jinsab fil-proprjeta' tar-rikorrenti fi zmien hmistax-il xahar mid-data ta' din id-decizjoni sabiex ukoll jigu rispettati t-termini mposti fuq l-inkwilin fid-decizjoni numru 1181/10;
c) Tilqa' r-raba' talba kif dedotta w'ghalhekk tordna l-izgumbrament tal-intimat mill-fond wara l-iskadenza tat-terminu ta' hmistax-il xahar mid-decizjoni odjerna.

Bl-ispejjez tal-prim'istanza ghandhom jigu sopportati terz mir-rikorrenti u l-bqija mill-intimat, l-ispejjez ta' din l-istanza kollha kontra l-intimat.

(ft.) Dr. Joanne Vella Cuschieri
Imhallef

(ft.) Maureen Xuereb
Deputat Registratur

Vera kopja

D/Registratur