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: 1181/10
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 talba u jiddikjara li l-konvenut huwa responsabbli bhala kerrej ghal hsara li garrab s-sid hawn rikorrent bl-incident tan-nirien li graw fit-2 ta' Settembru 2010 fil-fond 3 (ga 2), Telghet Birkirkara, San Giljan;

2. tillikwida d-danni hekk sofferti mill-atturi fis-somma ta' tnejn u erbghin

elf disa' mija u erba' Ewro (€42,904);

3. tikkundanna lill-konvenut sabiex, jekk sa zmien hmsitax-il xahar mid-data ta' din is-sentenza ma jkunx ghadu lesta x-xoghlijiet kollha rimedjali elenkati fl-atti da' din il-kawza mill-Perit Alan Saliba, ihallas lill-atturi s-somma hekk likwidata u dovuta, bl-imghax legali mid-data ta' din is-sentenza sad-data tal-hlas shih effettiv.

L-ispejjez tal-kawza, hlief ghal dawk gia decizi bis-sentenzja moghtija mill-Qorti tal-Appell fis-26 ta' Mejju 2017, jithallsu mill-konvenut.'

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

1. *'Illi b'kuntratt tat-2 ta' Marzu 1979 fl-atti tan-Nutar Alexander Sceberras 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 2, Telghet Birkirkara, San Giljan ghal perjodu ta' wiehed u ghoxrin (21) sena mid-data tal-kuntratt imsemmi u dan versu ic-cens ta' mitt Lira (Lm100) fis-sena pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem;*

2. *Illi fit-2 ta' Marzu tas-sena 2000 l-imsemmi cens temporanju ghalaq u ghalhekk fl-4 ta' Marzu 2000, l-istess Wilfreda Apap Bologna ghamlet ftehim ta' lokazzjoni tal-fond in kwistjoni mal-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 l-artikolu 12(2) tal-Kap.158 tal-Ligijiet ta' Malta;*

3. *Illi r-rikorrent Louis Apap Bologna wiret l-imsemmi proprjeta' minghand ommu Wilfreda Apap Bologna li mietet fis-26 ta' Novembru 2003;*

Benardette Apap Bologna tigi mart l-istess Louis u bejniethom hemm il-komunjoni tal-akkwisti;

4. *Illi fit-2 ta' Settembru 2010 kien hemm hruq fejn il-proprjeta inkwistjoni giet distrutta u reza nabitabbli, tant li kif jidher fir-rapport tal-arkitett Ruben Sciortino A&CE tal-15 ta' Settembru 2010 (hawn anness u mmarkat bhala 'Dok C) kien rakkommandat li "the existing structure is demolished immediately to avoid any further damage to third party property through water penetration or uncontrolled partial collapse ";*

5. *Illi ghalhekk ir-rikorrent sofra danni sostanzjali minhabba dan l-incident u skond il-ligi, l-intimat huwa responsabbli ghad-danni kawzati lis-sid bir-rizultat ta' nirien li zviluppaw fil-fond proprjeta' tar-rikorrent;'*

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

1. *'Tiddikjara li l-intimat huwa responsabbli bhala kerrej ghall-hsara li garrab s-sid hawn rikorrent bl-incident tan-nirien fuq imsemmi fil-fond lilu mikri;*

2. *Tillikwida d-danni hekk sofferti mis-sid okkorendo bl-assistenza ta' perit nominat;*

3. *Tikkundanna lill-intimat ihallas id-danni hekk likwidati lir-rikorrent fiz-zmien moghti minn din l-Onorrabbli Qorti flimkien ma' l-imghax mid-data ta' dan ir-rikors guramentat;*

Bl-ispejjez ta' din il-kawza kontra l-intimat li huwa minn issa ngunt ghas-subizzjoni. Bla preguddizju ghal kwalunkwe azzjoni spettanti lir-rikorrent kontra l-intimat.'

3. Rat li fir-risposta tieghu lill-Bord l-intimat appellant laqa' ghal dak

mitlub kif isegwi:

'Preliminarjament l-inkompetenza ta' din l-Onorabbli Qorti ratione materiae ai termini tal-Artikolu 1582 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

Preliminarjament ukoll, u bla pregudizzju ghall-premess, l-atturi ghandhom jippruvaw li huma l-unici propjetarji tal-fond mikri lill-konvenut.

Fil-meritu u bla pregudizzju ghall-premess it-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt stante li n-nirien li sehhew fil-fond mikri lill-eccipjenti graw minghajr htija tieghu, u ghalhekk hu ma ghandux iwiegeb ghall-konsegwenti hsarat.

L-azzjoni attrici ghalhekk ghandha tigi michuda, bl-ispejjez kontra l-atturi.'

4. Rat illi originarjament ir-rikors guramentat odjern kien gie ntavolat quddiem l-Onorabbli Prim'Awla tal-Qorti Civili. Rat it-traskrizzjoni tax-xhieda u d-dokumenti kollha mressqa mill-partijiet fil-kors tas-smigh tal-kawza quddiem l-istess l-Prim'Awla tal-Qorti Civili. Rat ukoll illi permezz ta' sentenza fl-ismijiet premessi moghtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fil-11 ta' Frar 2013, dik il-Qorti laqghet l-eccezzjoni mressqa mill-konvenut dwar l-inkompetenza tal-Qorti biex tiddeciedi dwar it-talbiet ghar-raguni li l-Bord tal-Kera ghandu l-kompetenza esklussiva li jiddeciedi kull kwistjoni relatata ma' kuntratti ta' kera ta' fondi urbani, djar u fondi ta' abitazzjoni, li dahal fis-sehh fl-1 ta' Jannar 2010, u ghalhekk illiberat lill-konvenut mill-osservanza tal-gudizzju, bl-ispejjez kontra l-atturi. Rat izda li fl-appell mill-istess decizjoni moghtija mill-Onorabbli Qorti tal-Appell li ggib id-data tas-26 ta' Mejju 2017, giet ikkonfermata fl-intier taghha s-sentenza moghtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fil-11 ta' Frar 2013 f'dan il-kaz, bl-ispejjez kontra l-atturi appellanti b'dana wkoll izda li ordnat li l-atti jintbaghtu lill-Bord Li Jirregola l-Kera sabiex ikompli jisma' l-kawza. Rat li l-Bord fl-14 ta' Frar, 2019 ta d-decizjoni llum appellata quddiem din il-Qorti. Rat l-atti kollha tal-kaz odjern.

5. Rat illi l-intimat Alexander Borg Caruana appella mis-sentenza u ressaq zewg aggravji. Fl-ewwel lok jishaq illi l-Ewwel Onorabbli Qorti ma fehmitx l-import tal-principju *electa una via non datur recursus ad alteram* u dan ghar-raguni li f'kawza ohra bejn il-partijiet, li l-konjugi Apap Bologna appellati odjerni stitwew kontra l-inkwilin appellanti odjern (Rikors nuimru 141/2000), huma talbu t-terminazzjoni tal-kirja a bazi tal-artikolu 1571 tal-Kodici Civili. Ghalhekk l-appellant jargumenta li la darba fil-kawza l-ohra l-appellanti odjerni ghazlu li jitolbu t-terminazzjoni tal-kirja a bazi tal-artikolu 1571 tal-Kodici Civili w'ghalhekk fi kliem l-appellant huma accettaw li l-hruq sehh b'mod accidentali u mhux tort l-appellant inkwilin, dejjem skont l-appellant, huma ma setghux aktar iqajjmu punti dwar il-mertu fi procedura ohra fejn din id-darba qed jittentaw jaddossaw ir-responsabilita' tal-akkadut fuq l-appellant.

L-appellant fit-tieni aggravju tieghu jinsisti li fattwalment huwa ma kellu l-ebda tort ghall-hruq in kwistjoni u f'dan l-aggravju jidhol fid-dettal tal-provi mressqa partikolarment fix-xhieda tal-esperti li trattaw il-hruq u jsostni li rrizulta ampjament pruvat li fil-kaz odjern l-incendju kien wiehed accidentali. Ghaldaqstant isostni li d-decizjoni tal-Bord li jaddossa l-htija tal-hruq fuq l-appellant kienet wahda arbitrarja u spekulattiva ghall-ahhar.

Illi in vista tal-aggravji tieghu kif esposti l-appellant talab li din il-Qorti tirrevoka s-sentenza appellata u minflok tichad it-talbiet imressqa mir-rikorrenti appellati u tilqa' l-eccezzjonijiet mressqa minnu, bl-ispejjez taz-zewg istanzi a karigu tal-appellati.

6. Rat illi l-appellati wiegbu ghall-appell billi, fir-rigward tal-ewwel aggravju jsostnu li dak mitlub minnhom fil-kaz odjern u cioe' d-dikjarazzjoni ta' responsabilta' tieghu ghall-hruq in kwistjoni u per konsegwenza d-danni sofferti, mhux rimedju konfliggenti fih innfisu jew alternattiv ghal dak li kien gia mitlub minnhom fil-kawza precedenti. Isostnu li fid-decizjoni l-ohra l-Qorti ddecidiet li l-artikolu 1571 tal-Kodici Civili ma kienx applikabbli ghall-kaz ghaliex il-fond ma nqeridx kompletament u jinsistu li l-Qorti ma dahlitx fil-kwistjoni tal-htija o meno tal-intimat illum appellant ghal dak li sehh. Jinsistu li

jekk il-fond jinqered b'accident allura evidentament ma hemmx rimedju li r-rikorrent jista' jottjeni pero bl-ebda mod, dejjem skond l-appellat, il-gudizzju tal-Qorti tal-Appell li l-fond ma nqeridx ghal kollox jista' jigi nvokat bhala gudikat fil-konfront tat-talba taghhom li sehhet hsara fil-fond lokat bi htija tal-inkwilin appellant odjern. Ikomplu jinsistu li l-allegazzjoni li l-fond inqered kompletament twassal ghat-terminazzjoni tal-kirja ndpendentement mill-fatt jekk dak li gara kienx tort jew le tal-inkwilin stante li fiz-zewg kazijiet tigi terminata l-kirja, tort jew mhux tort tal-inkwilin. L-appellati jsostnu li l-kawza ghad-danni u l-kawza ai termini tal-artikolu 1571 gew prezentati kontestwalment w'ghalhekk bl-ebda mod ma jista' jigi nterpretat li huma b'xi mod irrinunzjaw ghall-pretensjoni tad-danni sofferti.

Illi dwar it-tieni aggravju l-appellanti jsostnu li dan jikkoncerna biss apprezzament ta' provi w'ghalhekk il-gudizzju tal-Ewwel Onorabbli Qorti ma ghandux jigi disturbat. L-appellanti jsostnu li l-ligi tirrikjedi in vista tal-prezunzjoni ta' responsabilta' f'kaz ta' hruq li kellu jkun l-intimat li jipprova li l-hruq ma sehhx tort tieghu.

7. Rat illi fil-verbal tal-21 ta' Gunju, 2019 il-partijiet talbu li l-appell fil-kawza numru 89/2016 (li tikkostitwixxi f'talba mill-appellati rikorrenti sabiex l-inkwilin jitkecca mill-fond lokat konsegwenza tal-hsara li huwa ghamel fil-fond) jinstema' kontestwalment mal-appell odjern u din il-Qorti laqghet it-talba. Semghet it-trattazzjoni tal-appell odjern flimkien ukoll mat-trattazzjoni tal-appell numru 89/2016 konness fis-seduta tat-28 ta' Gunju, 2019 u ddifferiet l-appelli ghad-decizjoni ghal-lum. Rat l-atti kollha.

Konsiderazzjonijiet

8. 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 fil-15 ta' Novembru 2010, permezz ta' Rikors Guramentat, quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Civili, li permezz taghha talbu li dik il-Qorti tiddikjara lill-konvenut Alexander Borg Caruana responsabbli bhala kerrej ghall-hsara li grat lill-fond mikri lilu bl-incident tan-nirien li sehh fid-dar 3 (ga 2), Telghet Birkirkara, San Giljan fit-2 ta' Settembru 2010. L-atturi talbu wkoll li dik il-Qorti tillikwida d-danni li jghidu li garrbu b'konsegwenza ta' dan il-hruq, u tikkundanna lill-konvenut ihallashom l-ammont hekk likwidat bhala danni, bl-imghax mid-data tal-prezentata tar-Rikors Guramentat, u bl-ispejjez tal-kawza.

Mar-Rikors Guramentat, l-atturi pprezentaw 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, flimkien mar-ricevuta tal-hlas tal-kera ghall-ewwel skadenza wara l-iskadenza tal-enfitewsi, datata 4 ta' Marzu 2000, u ffirmata mill-istess zewg partijiet. L-atturi pprezentaw ukoll kopja ta' dikjarazzjoni ffirmata mill-perit Ruben Sciortino datata 15 ta' Settembru 2010, dwar il-kundizzjoni ta' dan il-fond wara l-hruq, u li fiha rrakkomanda li l-binja f'dan il-fond titwaqqa' immedjatament biex jigu evitati aktar hsarat lit-terzi b'rizultat ta' dhul ta' ilma jew minhabba li taqa' xi parti ohra mill-istruttura ezistenti. Ma' din id-dikjarazzjoni, hemm annessi xi ritratti li juru l-istat tal-fond kif sabu l-perit Sciortino. Huma pprezentaw fl-ahharnett rapport tal-okkorrenza li sar mal-Pulizija Ezekuttiva, li fih hemm annotat li saret inkjesta dwar dan l-incident mill-Magistrat Inkwirenti, u li Prof. Alfred Vella kien mahtur bhala espert fil-kaz.

Il-konvenut Alexander Borg Caruana eccepixxa fil-mertu li:

(i) l-atturi ghandhom jippruvaw li huma l-unici sidien tal-fond mikri lill-konvenut;

(ii) it-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt billi n-nirien sehhew minghajr htija tal-attur, u ghalhekk m'ghandux iwiegeb ghall-konsegwenti hsarat.

Fid-Dikjarazzjoni tieghu, il-konvenut kompla jghid li huwa jikkontesta r-rakkomandazzjoni tal-perit Rueben Sciortino nkarigat mill-atturi li l-istruttura ezistenti kellha titwaqqa' immedjatament. Huwa ddikjara li 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 z-zewg periti kkonkludew li l-hsarat ezistenti setghu jigu rimedjati.

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.

L-attur Louis Apap Bologna xehed bil-mezz ta' affidavit. Huwa ddikjara li, fit-3 ta' Settembru 2010, kien cempillu Rueben Borg Caruana, it-tifel tal-konvenut, u nfurmah li matul il-lejl, id-dar 3 (ga 2), Telghet Birkirkara, San Giljan, 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, 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.

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 2002 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 rrizervaw il-jedd taghhom ghal-legittima.

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, huwa spjega li kien ilu jokkupa din id-dar u jhallas il-kera lil omm l-attur ghal sebgha u tletin sena, u qatt ma kellu incidenti 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, 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 jghajjtu 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 kien 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 kienet 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, Borg Caruana 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, hija 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 taghhom, 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.

Il-konvenut ressaq ukoll b'xhud taghhom lill-inginier inkarigat minnhom Edward Magro. Dan ix-xhud qal li ilu jahdem bhala electrical engineer ghal hamsa u ghoxrin sena, u kkonferma r-rapport redatt minnu u prodott fl-atti mill-konvenuti bhala l-fehmiet teknici tieghu moghtija fuq inkarigu taghhom. Magro qal li, meta acceda fid-dar, ma setax jaghmel testijiet fuq is-sistema tad-dawl minhabba li l-plastik taghha kien kollu mahruq. Qal li ezamina x'seta' wassal ghall-hruq, u nnota li fil-consumer unit kien hemm fuses mahruqin, u kien hemm anke s-salvavita mahruqa. Minhabba f'dan ma setghux jaghmlu 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 ghalhekk ma waqghetx is-

salvavita – li holoq shana fl-istallazzjoni, li kibret tant li kkawzat il-hruq. 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 kulhadd, b'accident – hafna drabi tinqabad u tevita l-hsara, xi drabi ssir hsara kbira.

In kontroezami, Magro kkonceda li l-loose contact seta' kien minn plakka tad-dawl. Qal li ma kienx possibbli ghalih jidentifika l-lok preciz fejn sehh dan il-loose contact, ghalkemm seta' jara li kien hemm kamra li kienet mahruqa hafna aktar mill-ohrajn, li kienet il-kcina/living room, fejn kien hemm hafna apparat jahdem bl-elettiriku, fosthom it-television. Ghad-domanda diretta tal-Qorti jekk irrizultalux li kien hemm xi forma ta' negligenza f'xi apparat jew f'xi twahhil ta' apparat ghal dak li gara, ix-xhud wiegeb fin-negattiv ghalkemm ikkwalifika l-bazi tar-risposta tieghu bhala t-'tracci li kien fadal'.

Il-konvenut ressaq ukoll b'xhud tieghu lill-Prof. Alfred Vella, espert forensiku mqabbad mill-Magistrat Inkwirenti fl-atti tal-inkjesta dwar dan il-hruq. Fil-konkluzjonijiet tieghu, Prof. Vella ddikjara li kienet il-fehma tieghu li l-hruq f'dan il-kaz sehh 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 hsara bi hruq fir-residenza.

'In-nar li origina hawnhekk x'aktarx li kellu bhala kawza tishin 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 hsara fuqu karatteristika imma pjuttost hija ipotezi li taqbel mal-mod ta' kif inharqu l-affarijiet fil-kamra la darba wiehed 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

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-kostatazzjonijiet 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 intern, 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 ippreciza 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 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, 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 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**:*

Qabel kull kunsiderazzjoni fuq id-dispozizzjonijiet rilevanti tal-ligi, il-Bord irid iqis is-sottomissjoni tal-konvenut li diga' hemm gudikat bejn il-partijiet dwar il-kagun tal-hruq mertu ta' din il-kawza, u cioe' li dan sehh b'mod accidentali, u minghajr ebda htija tal-inkwilin. Il-konvenut jibbaza din is-sottomissjoni tieghu fuq l-ghazla tal-atturi li jfittxu dikjarazzjoni gudizzjarja li din il-kirja tal-fond 3 (ga 2), Telghet Birkirkara, San Giljan, favur il-konvenut, inhallet ipso jure minhabba li allegaw li b'dan il-hruq il-fond inqered ghal kollox b'accident ('fortuitous event').

*Il-Bord ha konjizzjoni u qies sewwa kemm is-sentenza moghtija minn dan il-Bord, diversament presjedut f'dawk il-proceduri l-ohra **– Louis Apap Bologna et vs Alexander Borg Caruana** (Rik. Nru. 141/2010GG) – u anke l-kunsiderazzjonijiet li ghamlet il-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) meta hassret dik is-sentenza, u ddecidiet li dan il-fond ma kienx inqered ghal kollox bin-nirien li hakmuh fit-2 ta' Settembru 2010, u allura kien jonqos wiehed mill-elementi essenzjali li l-atturi htiegilhom jippruvaw biex tirnexxi l-azzjoni taghhom imsejsa fuq l-**art. 1571(1)** tal-Kodici Civili. Dan l-artikolu jipprovdi hekk:*

> ***1571.*** *(1) Jekk, matul il-kiri, il-ħaġa mikrija tiġi meqruda għal kollox b'aċċident, il-kiri jinħall ipso jure; jekk ma tiġix meqruda ħlief biċċa minnha biss, il-kerrej jista', skont iċ-ċirkostanzi, jitlob jew it-tnaqqis tal-kera, jew il-ħall tal-kuntratt.*

*Fis-sentenza tieghu, dan il-Bord, diversament presjedut, ikkonkluda li dan il-hruq gara bi htijiet tal-konvenut inkwilin billi 'kif jemergi mill-atti, senjatament mill-kopja tal-process verbal tal-Magistrat Inkwirenti dwar dan il-hruq, l-incident aktarx origina minn short circuit fis-sett ta' televizjoni tal-inkwilin. Issa, l-hruq kien rappurtat lill-pulizija fis-saghtejn nieqes kwart ta' filghodu meta l-inkwilini kienu reqdin. Dan ifisser illi s-sett ta' televizjoni thalla mixghul jew standby matul il-lejl ghaliex altrimenti ma kienx isehh dak li sehh'. Pero' l-Qorti tal-Appell (Inferjuri) ghazlet li ma tippronunzjax ruhha dwar dik il-kwistjoni ta' fatt, u minflok sejset id-decizjoni taghha fuq il-kwistjoni l-ohra ta' fatt dwar jekk il-fond mikri kienx iggarraf –u nqered ghal kollox – jew le. Il-Qorti kkonkludiet li f'dan il-kaz ma kienx japplika l-**art. 1571(1)**, ghaliex il-fond ma kienx iggarraf, ghalkemm garrab hsara kbira tant li l-inkwilin u l-familja tieghu ma setghux jibqghu jghixu fih u kellhom isibu akkommodazzjoni ohra. Hija ghalhekk hassret is-sentenza moghtija minn dan il-Bord, diversament presjedut, tat-3 ta' Ottubru 2013.*

Dan ifisser allura li, kwalunkwe pronunzjament li ghamel dan il-Bord, diversament presjedut, f'dik is-sentenza l-ohra fl-istess ismijiet (Rik. Nru. 141/2010GG) thassret, u certament illum ma tikkostitwix gudikat dwar il-mertu tal-pendenza odjerna.

Il-Bord ser iqis issa t-talbiet tal-atturi, fid-dawl tad-difiza fil-mertu li ressaq il-konvenut.

*L-atturi jibbazaw din l-azzjoni taghhom fuq l-**art. 1562** tal-**Kodici Civili** li jghid hekk:*

> **1562.** *Il-kerrej iwieġeb għal kull ħsara li tiġri bi ħruq, kemm-il darba ma jippruvax li tkun ġrat mingħajr ħtija tiegħu jew tal-persuni msemmijin fl-artikolu ta' wara dan, jew b'aċċident jew b'forza maġġuri, jew b'difett fil-bini, jew lill-ħruq ġie kkumnikat minn fond viċin.*

Kif isostnu l-atturi fis-sottomissjonijiet, u anke fuq l-iskorta tal-gurisprudenza li nterpretat din id-disposizzjoni, il-ligi tippresumi iuris tantum li jahti l-inkwilin ghall-hsara li tigri bi hruq f'fond mikri. Fi kliem il-Qorti tal-Appell fis-sentenza ***Victor Shaw et noe vs John Aquilina noe****, l-art. 1562 tal-Kodici Civili jistabilixxi 'presunzjoni iuris tantum li tidderoga mill-principju 'culpae non praesumitur''. Jinkombi fuq l-inkwilin li jipprova, fuq bilanc ta' probabbiltajiet, li (i) l-hsara ma tkunx grat bi htija tieghu jew tal-membri tal-familja tieghu, tas-sefturi jew mistednin tieghu, jew tas-subinkwilini tieghu; jew (ii) il-hsara tkun grat b'accident jew b'forza magguri; jew (iii) il-hsara tkun kagunata minn difett fil-bini; jew (iv) il-hruq gie kkomunikat minn fond vicin.*

Fit-tielet eccezzjoni tieghu, il-konvenut jikkampja d-difiza tieghu biex jeqleb din il-presunzjoni tal-ligi kontra tieghu fuq li l-hsara kagunata mill-hruq ma gratx bi htija tieghu.

*Taht il-ligi generali tal-obbligazzjonijiet, l-****art. 1032*** *u* ***1033*** *tal-****Kodici Civili*** *jipprovdu li:*

> *Meta persuna titqies li hija fi ħtija.*
> ***1032.*** *(1) Jitqies fi ħtija kull min bl-egħmil tiegħu ma jużax il-prudenza, id-diliġenza, u l-ħsieb ta' missier tajjeb tal-famiija.*
> *(2) Ħadd ma jwieġeb, fin-nuqqas ta' disposizzjoni espressa tal-liġi, għall-ħsara li tiġri minħabba nuqqas ta' prudenza, ta' diliġenza jew ta' ħsieb fi grad akbar.*
>
> *Nuqqas ta' diliġenza.*
> ***1033.*** *Kull min, bil-ħsieb jew mingħajr ħsieb li jagħmel deni, għax ikun irid jew b'nuqqas ta' diliġenza, ta' prudenza jew ta' ħsieb, jagħmel jew jonqos li jagħmel xi ħaġa li biha jikser xi dmir impost mil-liġi, hu obbligat għall-ħlas tal-ħsara li tiġri minħabba f'hekk.*

L-interpretazzjoni legali ta' dawn id-dispozizzjonijiet flimkien giet spjegata mill-Qorti tal-Appell (Inferjuri) fis-sentenza ***Simonds Farsons Cisk plc vs Mark Gerald Nolan****:*

'fil-kaz ta' haga mikrija, il-Kodici Civili jipprovdi b'mod generali illi l-kerrej iwiegeb ghat-tgharriq u ghall-hsarat li jigru matul it-tgawdija tieghu

(Artikolu 1561) u b'mod specifiku 'ghal kull hsara li tigri bi hruq (Artikolu 1562). Din il-presunzjoni, hekk krejata mill-istess ligi, tibqa' tippersisti ammenokke l-kerrej ma jeghlibhiex bil-prova illi l-event ikun sehh minghajr htija tieghu, jew tal-persuni ndikati fl-Artikolu 1563 sussegwenti, jew b'accident, jew b'forza magguri, jew b'difett fil-bini, jew ghaliex il-hruq gie komunikat minn fond vicin. Fi kliem iehor, biex jehles lilu nnifsu mill-obbligazzjoni, il-kerrej-debitur irid juri, bi prova konvincenti, hekk gravanti fuqu, illi hu jaf il-kawza preciza li ddeterminat l-impossibilita', u. ukoll, li din l-istess impossibilita' ma hi marbuta bl-ebda mod ma' xi kondotta tieghu jew tal-persuni dipendenti minnu'.

Jirrizulta f'dan il-kaz li, aktar iva milli le, in-nar fil-fond in kwistjoni beda minn short circuit fis-sett tat-televizjoni tat-tip plasma li l-konvenut u martu kellhom fis-salott, magenb il-kcina, fil-pjan terran. L-espert forensiku Prof. Alfred Vella imqabbad mill-Magistrat Inkwirenti biex jistabilixxi l-kagun ta' dan in-nar ikkonkluda li 'n-nar li origina hawnhekk x'aktarx li kellu bhala kawza tishin minn energija elettrika ikkawzat jew minn xort elettriku li seta' origina fis-sett tat-televixin possibilment fis-sistema fejn jasal il-high tension fis-sett. Din l-ipotezi … taqbel mal-mod ta' kif inharqu l-affarijiet fil-kamra la darba wiehed jassumi li s-seat of fire kien illokalizzat fl-area ta' fejn kien hemm it-TV set'. Meta xehed quddiem il-Qorti, Prof. Vella semma li kien sab ukoll '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'.[1] Jirrizulta li kien hemm zewg multiple sockets elettrici fl-ambjent fejn beda n-nar. Prof. Vella spjega li '[d]awk 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.'

Il-konvenut jinsisti fis-sottomissjonijiet tieghu li s-sistema tal-elettriku fil-post mikri lilu kellha l-protezzjoni u s-salvagwardji mehtiega bil-fuses u bl-earth leak protection, li skond l-inginier imqabbad minnu saru fil-kors tal-

[1] Fol. 185

kirja, li mhux pruvat li d-difett li holoq in-nar origina mill-multiple socket plug, u u li hu ma ghamel ebda uzu abbuziv minn dan l-apparat tal-elettriku.

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 'ikunu 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.'[2] *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.

Kwantu ghat-tieni u t-tielet talba dwar il-likwidazzjoni u l-kundanna hlas tad-danni, filwaqt li fil-principju ma jidhirx li jikkontesta l-ispejjez likwidati mill-Perit Tekniku AIC Alan Saliba, il-konvenut jikkontesta li ghandu jigi kkundannat ihallas din is-somma ta' €42,904 fi flus lill-atturi billi huwa ried iwettaq ix-xoghlijiet kollha jdentifikati mill-istess Perit Saliba, u ma wettaqhomx biss ghaliex kien diffidat milli jaghmel dan mill-atturi permezz ta' att gudizzjarju.

Da parti taghhom, l-atturi kkontestaw il-pjan rimedjali pprezentat mill-perit Saliba, ghaliex baqghu jsostnu li l-bini antik li fadal ghandu jitwaqqa' u d-dar

---

[2] Ara xiehda, 20.11.2012, fol. 186

tinbena mill-gdid, pero' ma gabux provi teknici u peritali biex isostnu din il-pretensjoni taghhom.

Fin-nuqqas ta' provi kuntrarji, partikolarment wara li qies it-twegibiet tal-Perit Tekniku fl-eskussjoni estensiva li saritlu, il-Bord huwa tal-fehma li x-xoghlijiet rimedjali proposti mill-istess perit Saliba jirreintegraw il-fond ghall-eqreb stat possibbli ghal li kien qabel sehh il-hruq, u possibilment anke ghal stat ahjar.

Il-Bord ra l-atti gudizzjarji li ghaddew bejn il-partijiet, u li bihom il-konvenut avza lill-atturi li kien ser iwettaq dawn ix-xoghlijiet bi spejjez tieghu, minghajr pregudizzju ghall-ezitu ta' din il-kawza dwar min igorr ir-responsabbilta'. B'mod partikolari, il-Bord ra li b'ittra ufficjali tad-9 ta' Awwissu 2016[3]*, intavolata wara d-determinazzjoni finali tal-kawza fl-istess ismijiet diretta biex din il-kirja tigi dikjarata mahlula minhabba li l-fond inqered ghal kollox, il-konvenut gharraf lill-atturi li kien ser jghaddi biex iwettaq ix-xoghlijiet ta' riparazzjoni tal-fond mikri skond kif rakkomandat mill-periti teknici Alan Saliba u Elena Borg Costanzi, taht is-supervizjoni tal-periti mqabbda minnhom, mill-1 ta' Settembru 2016 'il quddiem. Ra wkoll ir-risposta mmedjat tal-atturi li permezz taghha ddiffidaw lill-konvenut milli jwettaq dawn ix-xoghlijiet.*

Ma jidhirx kontestat li l-konvenut lahaq beda jwettaq ix-xoghlijiet, u anke nkariga kuntratturi ghal dan l-iskop (fosthom MBI Mizzi Bros Installations). Pero' immedjatament, b'ittra ufficjali ohra tat-22 ta' Settembru 2016[4]*, l-atturi ddiffidaw lill-konvenut, u lill-kuntrattur, milli jkomplu bix-xoghlijiet u heddewhom li jipprocedu kontriehom gudizzjarjament jekk ikomplu bix-xoghol.*

Wara li qies il-partikolarita' ta' dan il-kaz, u l-principji legali dwar ir-responsabbilta' civili ghad-danni, inkluz ir-rekwizit ta' restitutio in integrum fid-dawl ta' dak spjegat fid-dettall mill-Perit Tekniku Alan Saliba f'dan il-kaz, il-Bord jidhirlu li l-atturi ma kellhomx jedd jirrifjutaw li l-konvenut jirrimedja ghall-hsara li l-Bord jidhirlu li grat bi htija tieghu fil-fond in kwistjoni. Lanqas ma ghandhom jedd jesigu li jircievu kumpens fi flus meta l-konvenut jidher li huwa dispost li jwettaq ix-xoghlijiet rimedjali kollha

---

[3] Dok. X anness man-nota ta' sottomissjonijiet tal-konvenut
[4] Dok. Y anness man-nota ta' sottomissjonijiet tal-konvenut

rakkomandati, ghas-sodisfazzjon tal-principju tar-restitutio in integrum, mill-Perit Saliba.'

Konsegwentement il-Bord ghadda sabiex jilqa' t-talbiet tar-rikorrenti, jillikwida d-danni u jordna li jsiru x-xoghlijiet kif gia espost aktar –'l fuq f'din id-decizjoni.

8. L-ewwel aggravju

Illi kif gia suespost l-ewwel aggravju tal-appellant jikkonsisti f'li l-appellati rrinunzjaw ghall-jedd taghhom li jitolbu l-has ghad-danni sofferti fil-mument li huma ntavolaw il-kawza ai termini tal-artikolu 1571 (1) tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta u talbu l-Qorti sabiex thassar il-kirja in vista tal-hsara li sehhet fil-fond li konsegwenza taghha l-appellati odjerni kienu sostnew li l-fond gie kompletament meqrud. L-artikolu 1571 (1) isemmi li l-fond jigi meqrud ghal kollox kawza ta' accident kif isegwi:

***'1571.** (1) Jekk, matul il-kiri, il-ħaġa mikrija tiġi meqruda għal kollox b'aċċident, il-kiri jinħall ipso jure; jekk ma tiġix meqruda ħlief biċċa minnha biss, il-kerrej jista', skont iċ-ċirkostanzi, jitlob jew it-tnaqqis tal-kera, jew il-ħall tal-kuntratt.'*

L-appellant jissottometti fl-aggravju tieghu li rrilevantement mill-konkluzjoni tal-kaz imsemmi fejn fid-decizjoni l-Qorti waslet ghall-konkluzjoni li l-fond ma kienx gie meqrud kompletament w'allura l-artikolu 1571 (1) ma kienx japplika, la darba l-appellati odjerni ghazlu t-triq li jitolbu lil dik il-Qorti tholl il-kirja abbazi ta' dik ir-raguni allura huma ammettew li l-haga mikrija giet meqruda ghal kollox b'accident u mhux b'xi htija u konsegwentement ma jistghux issa permezz tal-proceduri odjerni jbiddlu l-*via* u jsostnu li l-hsarat fil-fond sehhew tort tieghu.

Kif gia accennat aktar 'il fuq ir-rikorrenti appellati da parti taghhom jirrispondu li la darba fid-decizjoni msemmija l-Qorti ddecidiet li l-fond ma kienx gie kompletament meqrud w'ghalhekk cahdet it-talba minghajr ma marret fil-kwistjoni dwar jekk il-hsara sehhitx b'accident

jew le, allura ma jissusistix il-gudikat kif qed jippretendi l-appellant. Jirrispondu wkoll li huma ntavolaw il-kawza ghad-danni kontestwalment mal-kawza msemmija w'ghalhekk zgur ma jistax jinghad li permezz ta' wahda huma rrinzunjaw ghal dak mitlub permezz tal-kawza l-ohra.

Illi din il-Qorti rat illi s-sottomissjoni tal-gudikat bejn il-partijiet tqajjmet quddiem il-prim'istanza fi stadju ta' noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet. Rat ghalhekk in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet dwar dan il-punt prezentati quddiem l-Ewwel Qorti. Illi l-eccezzjoni mqajjma mill-intimat appellant tramite s-sottomissjonijiet tieghu ma tikkoncernax principalment il-kontenut tad-decizjoni l-ohra bejn il-partijiet *per se* izda taghmel referenza ghat-talba originali ntavolata mir-rikorrenti appellati fejn isostni li kien f'dak l-istadju li huma ghazlu li jaccettaw li l-hruq sar b'mod accidentali w'ghalhekk ntavolaw il-kawza ai termini tal-artikolu 1571 (1) tal-Kap. 16 u mhux ai termini ta' artikolu iehor.

Illi f'dan l-istadju l-Qorti tqis li ghandha bilfors tidhol fil-principji tar-'res judicata' fil-gurisprudenza nostrana stante li l-Ewwel Onorabbli Qorti jidher li llimitat ruhha biss ghall-kontenut tad-decizjonijiet tal-Ewwel Qorti u tal-Qorti tal-Appell izda mhux ghal dak mitlub effettivament mir-rikorrenti bhala punt ta' partenza fl-istess proceduri.

Illi huwa ben stabbilit li sabiex Qorti tilqa' l-eccezzjoni tal-gudikat iridu jikkonkorru tliet elementi u cioe` dawk definiti bhala l-"*eadem causa petendi, eadem personam u eadem res"* u dan ifisser li sabiex din il-Qorti ssib illi l-azzjoni li ghandha quddiemha hija fil-fatt milquta bil-gudikat ta' sentenza ohra, jehtieg illi jirrizulta illi fil-fatt fiz-zewg kawzi hemm l-istess partijiet, l-istess oggett u l-istess natura tal-kawza jew kawzali. Fin-nuqqas li jikkonkorru t-tliet elementi ma jkunx jista' jinghad li l-haga hija l-istess - *nisi omnia concurrunt, alia res est*.

Illi huwa mportanti li jinghad li dwar il-kuncett purament civili ta' *res judicata* kif sancit fl-**artikolu 730 tal-Kap.12** l-eccezzjoni tar-*res judicata* ghandha dejjem tigi deciza b'kap separat qabel jew flimkien mas-

sentenza fuq il-meritu. Jekk dan ma jsirx din l-ommissjoni ggib in-nullita' tas-sentenza[5].

Illi fis-sentenza **Anthony Borg et vs Anthony Francis Willoughby et**[6] intqal li:-

"Eccezzjoni bhal din ma tinvolvi l-ebda kontestazzjoni ta' fatt izda hi wahda ta' natura prettament guridika. Huwa mportanti pero', u ghandu jinzamm dejjem in mira, illi l-principji legali nvoluti jridu jinqraw mhux biss fl-isfond tal-gurisprudenza stabbilita in materja izda fuq kollox unitament mal-fatti partikolari tal-kaz taht diskussjoni u tal-portata tas-sentenza precedenti………."

*"Tajjeb li qabel kull kunsiderazzjoni ohra tigi ribadita l-enuncazzjoni kaptata mid-decizjoni fl-ismijiet **'Francesco Aquilina vs Neg. Giuseppe Gasan et',** Appell Kummerc, 5 ta' Novembru 1934":-.*

"Illi dan peress "exceptio rei judicatae" ghandha bhala fundament il-fatt tal-interess pubbliku, u wkoll ghaliex "interest rei publicae ut sit finis litiu". Sentenza li ghaddiet "in giudicatio", jigifieri li ma tistax tappella minnha izjed, hija mizmuma tajba u sewwa u tal-haqq - "res judicata pro veritate habetur" – jigifieri l-fundament tal- "actio" u tal-"exceptio judicat"' hija preskrizzjoni legali, u ghalhekk hija "strictissimae interpretationis".

Illi, kif inghad f'ghadd ta' decizjonijiet, l-eccezzjoni tal-gudikat ghandha bhala sisien taghha l-interess pubbliku u hija mahsuba biex thares ic-certezza tal-jeddijiet li jkunu gew definiti f'sentenza, li tbieghed il-possibbilta` ta' decizjonijiet li jmorru kontra xulxin u li ttemm il-possibbilta` ta' kwistjonijiet li jibqghu miftuha bi hsara tal-jeddijiet stabbiliti bis-sentenza illi tkun inghatat; minhabba fil-fatt li dik l-eccezzjoni timmira li twaqqaf azzjoni li jkun altrimenti jisthoqqilha tigi meqjusa minn qorti, l-eccezzjoni tal-gudikat ghandha tkun ta' interpretazzjoni stretta, tant li, f'kaz ta' dubju, il-gudikant ghandu jaqta' kontra dik l-eccezzjoni.

---

[5] **Paolo Azzopardi vs Paolo Abela noe** A.K. deciza fl-10 ta' Dicembru 1954; **Salvina Pullicino et vs Carmel Busuttil** P.A. RCP deciza fis- 26 ta' Gunju 2008.

[6] Cit Nru: 1792/1999PS deciza fit-28 ta' Marzu 2003

Illi, min-naha l-ohra, dan il-principju huwa bilancjat b'dak l-iehor daqstant importanti li, fejn kwistjoni tkun giet definita u trattata, is-sentenza ssir irrevokabbli jekk, wara li tigi appellata jew ritrattata, tigi konfermata; jew, jekk ma tigix appellata jew ritrattata fiz-zmien li tippreskrivi l-ligi, ma tistax issir l-ebda procedura ohra li tattakka lil dik is-sentenza. Dan il-principju jissahhah meta l-kwistjoni li dwarha tinfetah it-tieni kawza jkun diga' jezisti fil-waqt li tinghata s-sentenza fl-ewwel kawza.

Illi ghalhekk isegwi li l-eccezzjoni tal-gudikat tintrabat mal-ezistenza ta' sentenza; il-kwistjoni hija jekk tintrabatx biss mal-parti dispozittiva taghha (fil-kliem strettament uzati mill-gudikant fl-ewwel sentenza) jew inkella jekk tintrabatx ukoll mal-konsiderazzjonijiet jew motivazzjonijiet li jsiru u li jwasslu ghal dik is-sentenza; fuq dan il-punt inghad diversi drabi li l-gudikat isir japplika mhux biss dwar dak li jkun gie espressament dibattut fil-kawza li s-sentenza taghha titqieghed bhala l-bazi tal-eccezzjoni tal-gudikat, imma japplika wkoll dwar dak li messu jew seta' gie diskuss u ma jkunx gie diskuss mill-parti li kellha nteress li tiddiskutih. Il-bidla jew differenza fil-motivi tal-*causa petendi* fit-tieni provediment ma jgibx fix-xejn il-gudikat.

Illi min-naha l-ohra fis-sentenza fl-ismijiet **Anthony Borg et vs Anthony Willoughby et** gie ritenut li sakemm ma jkunx hemm ebda decizjoni fuq il-vera kwistjoni kontroversa, u dik il-kwistjoni ma tkunx giet prekluza minn ebda decizjoni definittiva moghtija fil-gudizzju, l-istess kwistjoni tibqa' mhux deciza, u ma jistax mill-parti l-ohra jinghad li ghad-decizjoni josta l-gudikat[7]. Dan ifisser li l-eccezzjoni tal-gudikat ghandha tigi ammessa b'cirkospezzjoni kbira; u dan aktar u aktar meta dik l-eccezzjoni jkollha l-effett li teskludi xi dritt, bhal meta *si tratta* minn incident processwali li jqum fil-kors tal-gudizzju, fejn ma jistax ikun hemm dak li jissejjah tal-gudikat, hemm bzonn li l-kwistjoni tkun giet 'effettivament' deciza bis-sentenza ta' qabel, u mhux biss li

[7] Vide **Caterina Gerada vs Av Dr Antonio Caruana,** App Civ deciza fis-7 ta' Marzu 1958.

setghet tigi deciza[8]. Infatti huwa maghruf li *"nel dubbio il giudice non deve prepondere per la cosa giudicata."*[9]

Illi ghal dak li jirrigwarda l-*eadem res,* fis-sentenza **Rabat Construction Ltd vs Cutajar Construction Company Limited**[10] gie kkonfermat li din ghandha *"tinkorpora li l-oggett mitlub fit-talba l-gdida hu jdentiku ghat-talba precedenti li giet determinata minn sentenza li ghaddiet in gudikat".*

Illi l-bazi ghal dan ir-rekwizit hija ghalhekk cara u fis-sens li sentenza li tikkostitwixxi gudikat ma tistax timpedixxi talba gdida milli tigi proposta quddiem il-Qorti, jekk dik hi ntiza sabiex tottjeni xi haga differenti ghal dak li kien ipprova jitlob b'talba precedenti li giet determinata minn sentenza. Minn dan isegwi li anki jekk l-oggett ta' talba gdida hu simili ghal ta' decizjoni precedenti, din is-similarita' mhix ostaklu ghal talba gdida ghaliex l-effetti ta' sentenza li tkun ghaddiet in gudikat huma limitati ghal dak li kienu ssottomettew il-partijiet u ghal dak li jkunu ddecidew il-Qrati.

Illi ghar-rigward tal-*eadem causa petendi,* din il-kondizzjoni tirrikjedi li *"the cause of the claim"* kontenuta fit-talba l-gdida, tkun l-istess bhat-talba precedenti u li giet deciza minn sentenza li ghaddiet in gudikat.

Illi l-***Prof. Caruana Galizia*** f'**"Notes on Civil Law"** (Pt.IV p.1428) spjega li l-*causa petendi* hi *"the title on which the demand is based"* . Illi ghalhekk, din hija t-titlu, cioe', l-fatt guridiku li fuqu d-dritt pretiz hu bbazat. Illi sabiex il-kundizzjoni ta' l-*eadem causa petendi* tirnexxi, irid jigi ppruvat li l-kawzali kontenuti fit-talba l-gdida hi fondata fuq l-istess fatt guridiku li kien jifforma l-bazi tat-talba precedenti, li giet determinata b'sentenza li ghaddiet in gudikat.

Illi dwar l-*eadem personae*, fis-sentenza fl-ismijiet **Innocenza Debattista et vs Giovanni Farrugia**[11] il-Qorti qalet li *"biex ikun hemm il-gudikat,*

---

[8] Vide **Caterina Gerada vs Av Dr Antonio Caruana,** App Civ deciza fis-7 ta' Marzu 1958.

[9] Vol. XXIX.i.1155
[10] Cit Nru 1209/00RCP deciza fid-9 ta' Jannar 2002
[11] PA deciza fit-13 ta' Frar 1958, Vol XLII.ii.917

jehtieg…li s-sentenza ta' qabel kienet giet maqtugha f'kawza bejn l-istess persuni…" Illi pero' dan ma jfissirx li *"l-promoturi tal-istess procedura setghu jipproponu mill-gdid kawza jdentika bl-inseriment ta' persuna taghhom li ma kinitx verament necessarja mill-aspett legali"*[12].

Illi mid-decizjoni l-ohra li nghatat ai termini tal-artikolu 1571 (1) tal-Kap. 16 jirrizulta lil din il-Qort li jissussistu l-istess partijiet bhal dawk fil-kaz prezenti kif ukoll l-istess oggett u cioe' l-fond mikri u l-konsegwenzi tal-hruq. W'ghalhekk dawn iz-zewg elementi tar-'res judicata' huma sodisfatti. Il-kwistjoni li trid tiddeciedi din il-Qorti hija jekk jissussistix ukoll l-element li l-kawza gia deciza kellhiex l-istess natura tal-kawza jew kawzali.

Illi jirrizulta lil din il-Qorti li fil-kawza gia deciza l-kawzali tar-rikorrenti appellati odjerni kienu li l-fond inqered kompletament konsegwenza ta' accident. Ghalhekk dik il-kawza setghet biss twassal ghall-konkluzjoni jew li l-fond inqered kompletament konsegwenza ta' accident jew li ma nqeridx kompletament f'liema kaz allura l-artikolu 1571 (1) ma kienx japplika ghall-pretensjonijiet tar-rikorrenti appellati odjerni. Fil-fatt il-Qorti tal-Appell waslet ghat-tieni konkluzjoni li l-fond ma kienx inqered kompletament w'ghalhekk waqfet hemm u cahdet it-talba attrici. In vista ta'dan, il-Qorti odjerna tqis li l-bazi tal-kawza gia deciza kienet jekk il-fond inqeridx kompletament jew le u li minghajr dik il-bazi l-kawza tar-rikorrenti ma setghet qatt tirnexxi, kif fil-fatt sehh.

Illi minn naha l-ohra kontestwalment mal-kaz gia deciz bejn il-partijiet, l-istess rikorrenti appellati odjerni ntavolaw ukoll kawza ghad-danni kontra l-istess intimat. Dan jevidenzja lil din il-Qorti li bl-intavolar tal-kawza dwar il-qerda tal-fond ir-rikorrenti appellati odjerni qatt ma kellhom l-intenzjoni li jirrinunzjaw jew jeskludu l-jedd taghhom li jithallsu ghall-hsarat sofferti. Il-gurisprudenza hawn fuq ikkwotata taghmilha cara li l-eccezzjoni tar-'res judicata' ghandha tinghata applikazzjoni stretta u ma ghandhiex ikollha l-effett li

[12] Vide **Igino Trapani Galea Feriol et vs Jane mart Jimmy Agius et,** App Civ deciza fit-2 ta' Lulju 1996, Vol LXXX.ii.804

teskludi l-jedd ghal xi azzjoni ohra li altrimenti persuna jkollha dritt ghaliha.

Fil-kaz odjern jirrizulta lil din il-Qorti li l-ewwel aggravju tal-appellant, fejn qed isostni li la darba r-rikorrenti appellati ghazlu li jintavolaw kawza taht l-artikolu 1571 (1) tal-Kap 16. allura tilfu l-jedd ghall-kawza sabiex jithallsu d-danni, appuntu jwassal ghat-telf tal-jedd tar-rikorrenti appellati li jithallsu ghad-danni sofferti nonostante li dawn qatt ma kienu punt in mertu jew in kontestazzjoni bejn il-partijiet fil-kawza gia deciza bejniethom. Huwa ghal dawn ir-ragunijiet li din il-Qorti ma tqisx li l-ewwel aggravju tal-appellant huwa legalment gjustifikat u ser tghaddi sabiex tichad l-istess.

9. It-tieni aggravju:

Illi kif gia suespost, it-tieni aggravju tal-appellant jikkonsisti fin-nuqqas ta' qbil tal-istess mal-konkluzjoni tal-Ewwel Onorabbli Qorti li huwa naqas milli jeghleb il-prezunzjoni *iuris tantum* li l-hruq sehh b'tort u b'responsabilta' tieghu. Fl-appell tieghu l-appellant jidhol f'analizi tal-provi fl-atti dwar dan il-punt u jinsisti li skont l-apprezzament tal-provi kif maghmula minnu, partikolarment b'referenza ghall-konkluzjonijiet u rapporti tax-xhieda u esperti teknici, l-Ewwel Qorti kellha tasal ghall-konkluzjoni li l-hruq ma sehhx bi htija tieghu w'ghahekk kellha tichad it-talbiet tar-rikorrenti appellati.

Ir-rikorrenti appellati sahqu li dan it-tieni aggravju jikkonsisti unikament f'nuqqas ta' qbil tal-apprezzament tal-provi da parti tal-Ewwel Onorabbli Qorti liema apprezzament ma ghandux jigi disturbat minn din il-Qorti.

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 konluzjonii 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-presunzjoni *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-presunzjoni legali.

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet kollha suesposti, din il-Qorti ser tghaddi sabiex tichad ukoll it-tieni aggravju tal-appellant.

Decizjoni

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet kollha suesposti, din il-Qorti tghaddi sabiex taqta' w'tiddecedi l-appell interpost billi filwaqt li tichad l-aggravji kollha tal-appellant, tichad l-appell odjern u tikkonferma d-decizjoni appellata fl-ismijiet premessi datata 14 ta' Frar, 2019 bin-numru 1181/10 inkluz il-kap tal-ispejjez.

L-ispejjez tal-appell ghandhom jigu nterament sopportati mill-appellant.

(ft.) Dr. Joanne Vella Cuschieri
Imhallef

(ft.) Maureen Xuereb
Deputat Registratur

Vera kopja

D/Registratur