BORD LI JIRREGOLA L-KERA

Magistrat Dr. Josette Demicoli LL.D.

Louis Apap Bologna (ID 701544M)
U Bernardette Apap Bologna (ID 159251M)

Vs

Alexander Borg (ID 351929M)

Rikors Guramentat Numru: 1181/10

Illum 14 ta' Frar 2019

Il-Bord,

Ra r-ikors guramentat ta' Louis Apap Bologna (ID 7011544M) li jaqra hekk:

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 inabitabbli, 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;

Jghid ghalhekk l-intimat, prevja kwalsisasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna u ghar-ragunijiet premessi, ghaliex m'ghandiex din l-Onorabbli l-Qorti tiddeciedi billi:

1. Tiddikjara li l-intimat huwa responsabbli bhala kerrej ghal-hsara li garrrab 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.

Ra r-risposta guramentata ta' Alexander Borg Caruana li permezz taghha eccepixxa:

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 ghal premess, l-atturi ghandhom jippruvaw li huma l-unici propjetarji tal-fond mikri lill-konvenut.

Fil-meritu u bla pregudizzju ghal premess it-talbiet attriaci huma infondati 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 ghal konsegwenti hsarat.

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

Ra t-traskrizzjoni tax-xiehda, u d-dokumenti kollha, imressqa mill-partijiet fil-kors tas-smigh ta' din il-kawza quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Civili.

Ra s-Sentenza fl-ismijiet premessi moghtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fil-11 ta' Frar 2013 li permezz taghha dik il-Qorti laqghet l-eccezzjoni mressqa mill-konvenut dwar l-inkompetenza tal-Qorti biex tiddeciedi dwar it-talbiet, minhabba 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.

Ra s-Sentenza fl-ismijiet premessi moghtija mill-Qorti tal-Appell fis-26 ta' Mejju 2017 li permezz taghha kkonfermat 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, izda ordnat li l-atti jintbaghtu lil dan il-Bord biex ikompli jisma' l-kawza.

Ra li, b'digriet tas-16 ta' Awissu 2017, dan il-Bord appunta din il-kawza ghas-smigh quddiemu ghas-seduta tat-3 ta' Ottubru 2017.

Ra li, fis-seduta tat-3 ta' Ottubru 2017, dehru l-partijiet u d-difensuri legali taghhom.

Ra li, fis-seduta tal-25 ta' Jannar 2018, il-partijiet iddikjaraw li m'ghandhomx aktar provi xi jressqu, bi zieda ma' dawk ga prodotti minnhom quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Civili, u qablu li jipprezentaw is-sottomissjonijiet taghhom bil-miktub.

Ra n-noti ta' sottomissjonijiet imressqa miz-zewg partijiet dwar it-talbiet u l-eccezzjonijiet fil-mertu.

Sema' t-trattazzjoni orali tad-difensuri tal-partijiet.

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 ghal 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[1], 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[2]. 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.[3] Ma' din id-dikjarazzjoni, hemm annessi xi ritratti li juru l-istat tal-fond kif sabu l-perit

[1] Dok. A, fol. 4 sa 6
[2] Dok. B, fol. 7-8
[3] Dok. C, fol. 9, ara rapport originali, fol. 37 sa 40

Sciortino.[4] 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.[5]

Il-konvenut Alexander Borg Caruana eccepixxa[6] 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[7], flimkien ma' zewg rapporti peritali redatti rispettivament mill-perit Christian Spiteri[8] u mill-perit Mario Cassar[9].

L-attur Louis Apap Bologna xehed bil-mezz ta' affidavit.[10] 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 joqoghdu l-udituri 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-presenza tal-inkwilini, fil-5 ta' Settembru 2010, u baqa' xxukkjat b'li sab. Huwa ddeskriva

[4] Fol. 10 sa 12
[5] Dok. D, fol. 13 sa 14
[6] Ara Risposta Guramentata, fol. 20 sa 22
[7] Dok. BC1, fol. 23 sa 24
[8] Dok. BC2, fol. 25
[9] Dok. BC3, fol. 26 sa 31
[10] Fol. 43

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'*.[11] L-attur jghid li d-dar hija inabitabbli 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[12]. Ipprezentaw ukoll kopji mhux shah, u mhux awtentikati, ta' tlett testmenti li ghamlet Wilfreda Apap Bologna fl-atti tan-Nutar Dottor John Gambin tat-22 ta' Novembru 2000[13], tal-14 ta' Frar 2002[14] u tas-16 ta' Settembru 2003[15], li jindikaw li kienet innominat lill-attur Louis Apap Bologna bhala l-ezekutur testamentarju taghha. Filfatt, 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 bhaal ezekutur testamentarju ta' ommu.[16] 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.[17]

L-atturi ressqu b'xhud taghhom lill-ispettur Nikolai Sant[18], 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 ezibiti 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 ezibixxa wkoll kopja tal-konkluzjonijiet Magisterjali[19] 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.

---

[11] Fol. 43
[12] Dok. LB1, fol. 54 sa 59
[13] Dok. LB2, fol. 60 sa 61
[14] Dok. LB3, fol. 62
[15] Dok. LB4, fol. 63
[16] Digriet numru 640/2004, Dok. LB5, fol. 64 sa 66
[17] Ara Dok. LB6, fol. 67 sa 71
[18] Ara xiehda, 9.6.2011, fol. 72 sa 74
[19] Dok. NS1, fol. 47 sa 52

.	Meta xehed minn jeddu l-konvenut[20], 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[21], il-konvenut qal li fid-dar kienu joqoghdu 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[22], 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[23], 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

[20] Ara xiehda, 9.12.2011, fol. 88 sa 94
[21] Ara xiehda, 6.3.2012, fol. 131 sa 133
[22] Ara xiehda, 9.12.2011, fol. 95 sa 97
[23] Ara xiehda, 6.3.2012, fol. 139 sa 141

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[24]. 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 probabilment 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'*[25].

Il-konvenut ressaq ukoll b'xhud tieghu lil Prof. Alfred Vella[26], espert forensiku mqabbad mill-Magistrat Inkwirenti fl-atti tal-inkjesta dwar dan il-hruq. Fil-konkluzjonijiet tieghu[27], 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 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 izda mhix ikkonfermata minn sejbien ta' xi fdal partikolari li kellu hsara fuqu*

[24] Ara xiehda, 6.3.2012, fol. 134 sa 138
[25] Fol. 137
[26] Ara xiehda, 20.11.2012, fol. 182 sa 188
[27] Ara Relazzjoni, Dok. AV1, fol. 165 sa 172

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'.[28]

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'.*[29] 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'*[30] ghalkemm ippreciza li *'F'dan il-kaz ... ma kienx hemm uses ta' hafna potenza, jigifieri overloading minhabba, perezempju ma kienx hemm heaters multipli maghha.'*[31]

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 ghal kostatazzjonijiet fattwali minghajr ebda konsiderazzjoni ohra dwar x'kienet ir-raguni ghal hsara jew ir-responsabbilta' ghaliha'.*[32]

Il-perit Saliba zar il-fond fis-7 ta' Frar 2012, fil-presenza tal-partijiet u d-difensuri taghhom. Fir-relazzjoni[33] tieghu, huwa nnota li dan il-fond huwa dar fuq tlett 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

[28] Fol. 170 sa 171
[29] Fol. 185
[30] Fol. 186
[31] Fol. 187
[32] Ara digriet tad-9 ta' Dicembru 2011, fol. 87
[33] Fol. 100 sa 130

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[34], 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 indikata 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[35], il-perit Alan Saliba pprezenta Relazzjoni Ulterjuri[36] 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[37], 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-disposizzjonijiet 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[38] (*'fortuitous event'*).

---

[34] Ara xiehda, 31.5.2012, fol. 145 sa 151
[35] Fol. 142
[36] Fol. 152 sa 154
[37] Ara xiehda, 25.6.2012, fol. 158 sa 163
[38] Ara d-dicitura tal-**art. 1571** tal-Kodici Civili, li fuqu strahu l-atturi, fil-proceduri gudizzjarji fl-istess ismijiet, Rik. Nru. 141/2010, decizi finalment kontra taghhom mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fis-27 ta' April 2016

Il-Bord ha konjizzjoni u qies sewwa kemm is-sentenza moghtija minn dan il-Bord, diversament presjedut f'dawk il-proceduri l-ohra[39] – **Louis Apap Bologna et vs Alexander Borg Caruana** (Rik. Nru. 141/2010GG) – u anke l-kunsiderazzjonijiet li ghamlet il-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri)[40] 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' figlhodu 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 akkomodazzjoni 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:

[39] 3.10.2013
[40] 27.4.2016

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.[41] Fi kliem il-Qorti tal-Appell fis-sentenza **Victor Shaw et noe vs John Aquilina noe**[42], 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' probabiltajiet, 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.

---

[41] Ara **Simonds Farsons Cisk plc vs Mark Gerald Naylor et**, Appell (Inferjuri), 6.10.2010; ara wkoll **Alfred Muscat vs Anthony Scicluna**, Prim'Awla, 26.4.1984 citata f' Sciberras Philip, L-Alfabett tal-Kodici Civili, Volum E-J (SA Publishing, 2016), 398
[42] Appell, 27.3.1996

L-interpretazzjoni legali ta' dawn id-disposizzjonijiet flimkien giet spjegata mill-Qorti tal-Appell (Inferjuri) fis-sentenza **Simonds Farsons Cisk plc vs Mark Gerald Nolan**[43]:

'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 indikati 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'.*[44] 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'.*[45] 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'*[46] ghalkemm ippreciza li *'[f]'dan il-kaz ... ma kienx hemm uses ta' hafna potenza, jigifieri overloading minhabba, perezempju ma kienx hemm heaters multipli maghha.'*[47]

[43] *supra*
[44] Fol. 170 sa 171
[45] Fol. 185
[46] Fol. 186
[47] Fol. 187

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-kirja[48], li mhux pruvat li d-difett li holoq in-nar origian 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 process degenerattiv 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.'*[49] 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-presunzjoni 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 kundannat ihallas din is-somma ta' €42,904 fi flus lill-atturi billi huwa ried iwettaq ix-xoghlijiet kollha identifikati 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 tinbena mill-gdid, pero' ma gabux provi teknici u peritali biex isostnu din il-pretensjoni taghhom.

---

[48] Dok. BC1, fol. 23

[49] Ara xiehda, 20.11.2012, fol. 186

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[50], 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 immedjat 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[51], 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 jezigu li jircievu kumpens fi flus meta l-konvenut jidher li huwa dispost li jwettaq ix-xoghlijiet rimedjali kollha rakkomandati, ghas-sodisfazzjon tal-principju tar-*restitutio in integrum,* mill-Perit Saliba.

Decide

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet fuq moghtija, dan il-Bord jaqta’ u jiddeciedi din il-kawza billi filwaqt li jichad it-tieni u t-tielet eccezzjonijiet tal-konvenut, jilqa’ limitatament it-talbiet attrici u konsegwentement:

---

[50] Dok. X anness man-nota ta’ sottomissjonijiet tal-konvenut
[51] Dok. Y anness man-nota ta’ sottomissjonijiet tal-konvenut

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-aturi fis-somma ta’ tnejn u erbghin elf disa’ mija u erba’ Ewro (€42,904);

3) tikkundanna lill-konvenut sabiex, jekk sa zmien hmistax-il xahar mid-data ta’ din is-sentenza ma jkunx ghadu lesta x-xoghlijiet kollha rimedjali elenkati fl-atti ta’ 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 ga decizi bis-sentenza moghtija mill-Qorti tal-Appell fis-26 ta’ Mejju 2017, jithallsu mill-konvenut.

Dr Josette Demicoli LL.D.
Magistrat

Cora Azzopardi
Deputat Registratur