BORD LI JIRREGOLA L-KERA

Magistrat Dr. Josette Demicoli LL.D.

Louis Apap Bologna (ID Nru 701544M) u

Bernardette Apap Bologna (ID Nru 159251M)

Vs

Alexander Borg Caruana (ID Nru 351929M)

Rikors Numru 89/16

Illum 14 ta' Frar 2019

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Louis Apap Bologna u Bernardette Apap Bologna li jaqra:

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 ghal 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-mittejn u tnejn u tletin ewro u erbgha u disghin centezmu (€232.94) pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem, kuntratt in kopja hawn ezbit u market 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 ir-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. IIli fit-2 ta' Settembru 2010 kien hemm hruq fejn il-proprjeta in kwistjoni giet distrutta u reza inabitabbli u dan kif jidher fir-rapport ta' I-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 I-propjeta tigi meqruda parzjalment minhabba incident, 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-propjeta 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 indempjenti;

9. Illi fil-fatt r-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 il-Bord tal-Kera ghandu jaghti l-kunsens tieghu ghar-ripresa tal-fond u zgumbrament tal-inkwilin fil-kaz Ii I-inkwilin jkun ikkawza hsara lill-fond mikri lillhu; l-artikolu rilevanit 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 jaqhti, jew ikun qhamel 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 moqhti 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 ikkawza jew ghamel hsara konsiderevoli fil-fond ghall-liema huwa responsabbili skond il-ligi u dan jaghti dritt lis-sid li jirriprendi il-fond mikri, ara f'dan is-sens il-process verbal u r-rapport tal-espert forensiku il_professur Alfred Vella hawn mmarkati dokumenti E u F;

12. Illi din il-kawzali ma kienitx 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 qieghed 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;

Ghalhekk ir-rikorrent jitlob bir-rispett li dan il-Bord tal-Kera joghgbhu, salv kwalsijasi dikjarazzjoni opportuna ohra:

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 hem m 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 il-kirja favur l-intimat u jirriprendi l-pussess tal-istess u dan in vista tal-fatt li I-inkwilin intimat ikkawza hsara konsiderevoli fil-fond lillu mikri kif fuq imsemmi;

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

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

B’ l-ispejjez ta’ dan ir-rikors guramentat u b’ingunzjoni tal-intimata ghas-subizzjoni.

Ra r-risposta ta’ Alexander Borg Caruana li permezz taghha eccepixxa s-segwenti:

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-rkorrenti Apap Bologna kontra l-intimat permezz tac-Citazjzoni Nru. 1181/2010 fl-istess ismijiet premessi, li ghandha pendenti quddiem il-Qorti tal-Appell.

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

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

Salvi eccezzjonijijet ulterjuri.

Ra d-dokumenti annessi mar-Rikors.

Ra t-talba tar-rikorrenti, maghmula fis-seduta tat-3 ta’ Ottubru 2017, sabiex il-provi kollha mressqa fil-kawza fl-istess ismijiet (Rik. Gur. Nru. 1181/2010JD) jittiehdu bhala provi maghmulin f’din il-kawza.

Ra d-dikjarazzjoni tal-konvenut, maghmula fis-seduta tat-28 ta’ Novembru 2017, li m’ghandux oggezzjoni ghal din it-talba.

Ra li fl-udjenza sussegwenti tal-25 ta’ Jannar 2018, il-partijiet bil-mezz tad-difensuri taghhom iddikjaraw li ma ghandhomx aktar provi xi jressqu.

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[1] (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[2];

(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[3];

(iii) kopja ta' relazzjonijiet redatti mill-esperti teknici ta' dan il-Bord, diversament presjedut, fil-kawza fl-istess ismijiet (Rik. Nru. 141/2010)[4];

(iv) kopja ta' process verbal dwar l-incident in kwistjoni, li sehh fit-2 ta' Settembru 2010[5];

(v) kopja tar-relazzjoni teknika tal-espert forensiku Prof. Alfred Vella imqabbad fil-kors tal-istess inkjesta magisterjali[6];

(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[7];

(vii) kopja ta' faccata minn gurnal ta' kuljum dwar ilment tal-konvenuti fuq allegat konsum tas-servizzi f'dan il-fond[8];

[1] Ara Digriet tas-16 ta' April 2018, fol. 118
[2] Dok. A, fol. 5 sa 7
[3] Dok. B, fol. 8 sa 9
[4] Doki. C sa D, fol 10 sa 44
[5] Dok. E, fol. 45 sa 49
[6] Dok. F, fol. 50 sa 61
[7] Dok. G, fol. 62 sa 65

(viii) diversi ittri ufficjali intavolati mill-kontendenti kontra xulxin, bil-pretensjonijiet reciproci[9];

(ix) rapport tal-okkorrenza li sar mal-Pulizija Ezekuttiva[10].

Il-konvenut Alexander Borg Caruana eccepixxa[11]:

(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 infondati filfatt 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. Filfatt, mar-Risposta Guramentata tieghu, il-konvenut ipprezenta rapport tal-inginier Edward Magro[12], flimkien ma' zewg rapporti peritali redatti rispettivament mill-perit Christian Spiteri[13] u mill-perit Mario Cassar[14].

---

[8] Dok. H, fol. 66
[9] Dok. I sa L, fol. 67 sa 75
[10] Dok. M, fol. 76 sa 77
[11] Ara Risposta Guramentata, fol. 20 sa 22
[12] Dok. BC1, fol. 23 sa 24
[13] Dok. BC2, fol. 25
[14] Dok. BC3, fol. 26 sa 31

Fl-affidavit[15] 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 joqoghdu 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-presenza 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'*.[16] L-attur jghid li d-dar hija inabitabbli u prattikament trid tinbena mill-gdid.

F'dik il-kawza l-ohra[17], 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[18]. 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[19], tal-14 ta' Frar 2002[20] u tas-16 ta' Settembru 2003[21], 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.[22] 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.[23]

---

[15] Fol. 43
[16] Fol. 43
[17] Rik. Gur. Nru. 1181/2010JD
[18] Dok. LB1, fol. 54 sa 59
[19] Dok. LB2, fol. 60 sa 61
[20] Dok. LB3, fol. 62
[21] Dok. LB4, fol. 63
[22] Digriet numru 640/2004, Dok. LB5, fol. 64 sa 66
[23] Ara Dok. LB6, fol. 67 sa 71

F'dik il-kawza wkoll[24], l-atturi ressqu b'xhud taghhom lill-ispettur Nikolai Sant[25], 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[26] 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[27] f'dik il-kawza[28], huwa spjega li kien ilu jokkupa din id-dar u jhallas 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, 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 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 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[29], il-konvenut qal li fid-dar kienu joqoghdu 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.

[24] Rik. Gur. Nru. 1181/2010JD
[25] Ara xiehda, 9.6.2011, fol. 72 sa 74
[26] Dok. NS1, fol. 47 sa 52
[27] Ara xiehda, 9.12.2011, fol. 88 sa 94
[28] Rik. Gur. Nru. 1181/2010JD
[29] Ara xiehda, 6.3.2012, fol. 131 sa 133

Xehdet ukoll mart il-konvenut Therese Borg Caruana[30] 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[31], 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[32], il-konvenut ressaq b'xhud tieghu lill-inginier inkarigat minnu Edward Magro[33]. 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*.

30 Ara xiehda, 9.12.2011, fol. 95 sa 97
31 Ara xiehda, 6.3.2012, fol. 139 sa 141
32 Rik. Gur. Nru. 1181/2010JD
33 Ara xiehda, 6.3.2012, fol. 134 sa 138

Għad-domanda diretta tal-Qorti jekk irriżultalux li kien hemm xi forma ta' negliġenza f'xi apparat jew f'xi twahhil ta' apparat ghal dak li gara, ix-xhud wieħed fin-negattiv għalkemm ikkwalifika l-bazi tar-risposta tiegħu bħala t-*'tracci li kien fadal'*[34].

Il-konvenut ressaq ukoll b'xhud tagħhom lil Prof. Alfred Vella[35], espert forensiku mqabbad mill-Maġistrat tal-Għassa Onor. Silvio Meli fl-atti tal-inkjesta dwar dan il-hruq. Fil-konkluzjonijiet tieghu[36], Prof. Vella ddikjara li kienet il-fehma tiegħu 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 karatterisitikka imma pjuttost hija ipotezi li taqbel mal-mod ta' kif inharqu l-affarijeit fil-kamra la darba wiehed jassumi li s-seat of fire kien illokalizzat fl-area ta' fejn kien hemm it-TV set'.[37]

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[38], 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'.*[39] 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'*[40] ghalkemm ippreciza li *'F'dan il-kaz ... ma kienx hemm uses ta' hafna potenza, jigifieri overloading minhabba, perezempju ma kienx hemm heaters multipli maghha.'*[41]

---

[34] Fol. 137
[35] Ara xiehda, 20.11.2012, fol. 182 sa 188
[36] Ara Relazzjoni, Dok. F anness ma' dan ir-Rikors, fol. 50 sa 61
[37] Fol. 170 sa 171
[38] Ara xiehda fl-atti tal-kawza l-ohra (Rik. Gur. Nru. 1181/2010JD), 20.11.2012, fol. 182 sa 188
[39] Fol. 185
[40] Fol. 186
[41] Fol. 187

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 ghal kostatazzjonijiet fattwali minghajr ebda konsiderazzjoni ohra dwar x'kienet ir-raguni ghal hsara jew ir-responsabbilta' ghaliha'.*[42]

Il-perit Saliba zar il-fond fis-7 ta' Frar 2012, fil-presenza tal-partijiet u d-difensuri taghhom. Fir-Relazzjoni[43] 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 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[44], 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 f'dik il-kawza[45], moghti b'digriet tal-31 ta' Mejju 2012[46], il-perit Alan Saliba pprezenta Relazzjoni

[42] Ara digriet tad-9 ta' Dicembru 2011, fol. 87
[43] Fol. 100 sa 130
[44] Ara xiehda, 31.5.2012, fol. 145 sa 151
[45] Rik. Gur. Nru. 1181/2010JD
[46] Fol. 142

Ulterjuri[47] 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[48] 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 għamel ħsara ħafna 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'*[49] 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'*[50]. Aktar tard, fis-sentenza **Grazio Gerada vs Salvatore Pace**[51], 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**

[47] Fol. 152 sa 154
[48] Ara xiehda, 25.6.2012, fol. 158 sa 163
[49] *'abbia cagionato danni considerevli al fondo fid-dizzjoni originali taljana tal-ligi (Ordinanza XXI tal-1931)'*, ara **Joseph Frendo vs C & H Bartoli Limited**, Appell (Inferjuri), 7.5.2010
[50] Appell, 10.12.1951
[51] Appell, 5.3.1984

Cassar et vs B & M Supplies Limited[52], 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 impost 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**[53], 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 jghieghel lill-kerrej tieghu jaghmel it-tiswijiet necessarji minflok l-adoperu tas-sanzjoni estrema tal-izgumbrament'*[54].

Fis-sentenza **Joseph Frendo vs C & H Bartoli Limited**[55], 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 uriet 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 jidherx gustifikat li wiehed jesigi anke dan l-element'*[56].

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 impossibbli 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.

---

[52] Appell (Inferjuri), 1.2.2004
[53] *supra*
[54] **Paolo Farrugia vs Amante Murgo**, Appell, 29.4.1996, citata fis-sentenza **Cassar et vs B & M Supplies Ltd**, *supra*
[55] Appell (Inferjuri), 7.5.2010
[56] **Lawrence Camilleri vs George Portanier noe**, Appell, 30.3.1973 citata fis-sentenza **Frendo vs C & H Bartoli Ltd**, *supra*

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 bhal *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'*[57];

(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 immedjatament mill-ezekuzzjoni tax-xoghlijiet b'att gudizzjarju intavolat mill-atturi[58];

(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.[59]

---

[57] Ara xiehda ta' Prof. Alfred J. Vella in eskussjoni, 20.11.2012, fol. 188 fl-atti tal-kawza l-ohra Rik. Gur. Nru. 1181/2010JD deciza llum stess

[58] Ara ittra ufficjali tat-22 ta' Settembru 2016 ezibita bhala Dok. Y man-nota ta' sottomissjonijiet tal-konvenutipprezentata fl-atti tal-kawza Rik. Gur. Nru. 1181/2010JD deciza llum stess

[59] Ara **Paolo Farrugia vs Amante Murgo**, Appell, 29.4.1996

Decide

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.

Dr Josette Demicoli LL.D.

Magistrat

Cora Azzopardi

Deputat Registratur