5 ta' Marzu, 1984

Imhallfin:-

S.T.O. Carmelo Schembri LL.D. - President
Onor. Hugh Harding B.A., LL.D., F.S.A., F.R.Hist.S.
Onor. Carmelo A. Agius B.A., LL.D.

Grazio Gerada

versus

Salvatore Pace *et*

Ripreża ta' Pussess ta' Fond - Ħsara

L-artikolu 10 (a) tal-Kap. 109 jiddisponi fost oħrajn li l-Bord li jirregola l-Kera jagħti l-permess lis-sid li jieħu lura l-fond "jekk il-kerrej ikun għamel ħafna ħsara fil-fond".

Għalhekk biex is-sid jirnexxi fl-azzjoni tiegħu huwa jrid jipprova (1) li hemm danni konsiderevoli fil-fond; u (2) li dawn id-danni kienu kkaġunati mill-kerrej. Mhux biżżejjed li s-sid jipprova li l-kerrej ikkaġuna danni fil-fond jekk ma jippruvax ukoll li d-danni huma konsiderevoli. Hekk ukoll lanqas ma huwa biżżejjed li jipprova li hemm danni konsiderevoli fil-fond jekk ma jipprovax li dawn kienu kkaġunati mill-kerrej.

Il-Qorti:-

Rat ir-rikors ippreżentat fil-Bord li Jirregola l-Kera li bih ir-rikorrent Grazio Gerada, wara li ppremetta li huwa jikri lill-imsemmi Salvatore Pace il-post numru ħamsa u sittin (65), Triq il-Kapuċċini, il-Kalkara, bil-kera ta' ħmistax-il lira (Lm15) fis-sena, li jitħallas bit-tliet xhur bil-quddiem, l-ewwel skadenza fil-31 ta' Ottubru, 1979, u illi l-intimat għamel ħsara konsiderevoli fil-post (artikolu 10 (a) tal-Kap. 109), talab li jiġi awtorizzat jirriprendi l-pussess ta' l-imsemmi fond;

Rat ir-risposta ta' l-intimati li biha ssottomettew li d-domanda tar-rikorrent għandha tiġi miċħuda bl-ispejjeż kontra tiegħu għaliex huma ma kkaġunaw ebda ħsara konsiderevoli fil-post in eżami kif jallega l-istess rikorrent;

Rat id-deċiżjoni mogħtija mill-Bord li jirregola l-Kera fit-3 ta' Lulju, 1981, li biha ċaħad it-talba tar-rikorrent bl-ispejjeż kontra tiegħu wara li kkunsidra:

Omissis;

Rat ir-rikors ta' l-appell ta' l-imsemmi Grazio Gerada li bih talab, għar-raġunijiet hemm imsemmija, li s-sentenza fuq imsemmija mogħtija mill-Bord li Jirregola l-Kera fit-3 ta' Lulju, *1981, tiġi rrevokata u t-talba tiegħu tiġi milqugħa bl-ispejjeż* taż-żewġ istanzi kontra l-intimat appellat;

Rat ir-risposta ta' l-intimat appellat Salvatore Pace ppreżentata fis-16 ta' Lulju, 1981;

Rat l-atti l-oħra rilevanti u opportuni;

Semgħet lid-difensuri;

Ikkunsidrat:

L-azzjoni preżenti hija bbażata fuq dik il-parti ta'l-artikolu 10 (a) tal-Kap. 109 li tiddisponi li l-Bord jagħti l-permess lis-sid li jieħu lura l-fond "jekk il-kerrej ikun għamel ħsara ħafna fil-fond";

Għalhekk biex jirnexxi fl-azzjoni tiegħu, ir-rikorrent appellant irid jipprova (1) li hemm danni konsiderevoli fil-fond

de quo u (2) li dawn id-danni ġew ikkaġunati mill-kerrej, ċjoè mill-intimat appellat Salvatore Pace. Mhux biżżejjed li r-rikorrent appellant jipprova li l-kerrej ikkaġuna danni fil-fond jekk ma jippruvax ukoll li d-danni huma konsiderevoli. Hekk ukoll lanqas huwa biżżejjed li jipprova li hemm danni konsiderevoli fil-fond jekk ma jippruvax li dawn ġew ikkaġunati mill-kerrej;

Ikkunsidrat:

Mill-verbal ta' l-aċċess miżmum mill-Bord li Jirregola l-Kera ... jirriżulta dan li ġej fil-fond de quo:

Omissis;

Kwantu għall-imsemmija konsenturi u sadid, kif sewwa osserva l-Bord, dawna huma konsegwenza ta' l-istruttura tal-bini. It-travi tal-ħadid huma midfunin fix-xorok u hija ħaġa notorja li fi djar li għandhom is-soqfa bit-travi midfunin fix-xorok, wara ċertu ammont ta' snin jiġri appuntu dak li ġara fil-fond *de quo* u dawn is-soqfa jispiċċaw li jkollhom jinqalgħu u, meta dana jista' jsir, it-travi jitneħħa s-sadid minnhom, jiġu miżbugħa bil-minju, jinqalbu u jerġgħu jiddendlu u, jekk dan ma jistax isir għax it-travi jkunu iddeterjoraw ruħhom wisq, is-soqfa jiġu kompletament mibdula. Ċertament ma jistax jingħad li l-intimat appellat huwa responsabbli għal dawn il-konsenturi u sadid billi dawn huma difetti fl-istruttura tal-bini, tant li minn xi żmien 'l hawn is-soqfa ma baqgħux iżjed ikunu kostruwiti bit-travi tal-ħadid midfunin. Iċ-ċirkostanza msemmija fil-verbal li l-ħajt ma juri ebda sinjal ta' qsim u jidher fi stat ta' manutenzjoni tajba turi li l-intimat appellat qiegħed jesegwixxi l-obbligu tiegħu ta' manutenzjoni tal-fond mikri lilu;

Ir-rikorrent appellant qiegħed jipprova jattribwixxi l-

imsemmija konsenturi għall-fatt li l-intimat appellat Pace iħaddem xi magna fil-fond però, fil-fehma tal-Qorti, din l-allegazzjoni ma ġiet bl-ebda mod ippruvata billi ma ġie ppruvat bl-ebda mod li hemm xi konnessjoni bejn l-imsemmija konsenturi u l-użu ta' l-imsemmija magna. Infatti, il-Bord, kif jirriżulta mill-imsemmi verbal, ħaddem il-magna tas-serrar u inċanar u ġie nnutat, fil-kliem ta' l-istess verbal "li anke fl-aqwa tat-tħaddim tagħha, l-istruttura tal-bini ma tħoss ebda vibrazzjoni li tista' b'xi mod tipproduċi deterjorament strutturali";

Ikkunsidrat:

Kwantu għaċ-ċirkostanza tal-bżonn tat-tikħil u tibjid fuq in-naħa ta' barra u tal-bitħa tal-fond, kif irrileva l-Bord, il-ħitan ma fihom ebda ħsara strutturali u ċertament il-ħtieġa ta' tikħil u tibjid ma tistax tiġi kkunsidrata li tammonta għal dik il-ħsara konsiderevoli li trid espressament il-liġi, kif lanqas jista' jiġi kkunsidrat il-fatt li l-ġnien mhux qed jiġi kkoltivat partikolarment;

Għalhekk il-Qorti tirritjeni li r-rikorrent appellant ma ppruvax dak li skond l-artikolu 10 (a) tal-Kap. 109 kellu jipprova u ċjoè li hemm ħsara konsiderevoli fil-fond u li dina l-ħsara konsiderevoli ġiet ikkaġunata mill-kerrej;

Għal dawn il-motivi l-Qorti tiddeċidi billi tiċħad l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata. L-ispejjeż ta' dan l-appell għandhom jitħallsu mir-rikorrent appellant.