MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
NOEL CUSCHIERI

Seduta tat-30 ta' Novembru, 2004

Citazzjoni Numru. 1322/1993/3

Mary mart Victor Calleja u l-istess Victor Calleja bhala kap tal-komunjoni tal-akkwisti u amministratur tal-beni parafernali ta' martu
Vs
David Radmilli u b' digiret tas-17 ta' April 1998 giet kjamata in kawza il-kumpanija Holticulture Company Limited

Il-Qorti,

Rat l-att tac-citazzjoni li permezz tieghu l-atturi ppremettew u talbu hekk:

Billi l-istanti hi proprjetarja tan-nofs indiviz tal-fond gestit bhala hanut taht l-isem "Pot & Plant", 1A St. Paul Street, San Gwann, li tieghu l-konvenut huwa l-inkwilin;

Billi l-konvenut ukoll huwa l-proprjetarju tal-fond adjacenti minnu mixtri recentement, Numru 1 St. Paul Street, San

Gwann, li bhala hanut, kien proprieta’ ta’ Salvatore Scerri missier l-attrici;

Billi fl-iskrittura ta’ lokazzjoni tal-hanut datata 7 ta’ Gunju 1975, atti Nutar Victor Bisazza, il-lokatur Salvatore Scerri obbliga ruhu, kif fil-fatt ghamel, li jibni a spejjes tieghu fil-bitha tad-dar kontigwa ghall-imsemmi hanut, ambjent ta’ toilet komplet li jkun inkorporat fl-istess hanut u ghall-uzu tal-istess hanut;

Peress illi l-konvenut iddemolixxa l-fond Numru 1 St. Paul Street, San Gwann, kompriz ukoll it-toilet inkorporat fl-imsemmi hanut, u nonostante li rega’ bnieh mill-gdid ma jirrizultax li t-toilet rega’ tqieghed fl-istess sit kif kien dak ta’ qablu;

Peress ukoll it-talba tal-istanti ghall-hrug ta’ Mandat ta’ Inibizzjoni Numru 3073/93 ma gietx akkolta;

Jghid ghalhekk l-istess konvenut l-ghaliex m’ghandhiex din il-Qorti:-

1. tiddikjara u tiddeciedi illi l-konvenut bhala sid tal-fond ga’ Numru 1 St. Paul Street, San Gwann, ma kellu l-ebda dritt jiddemolixxi l-ambjent tat-toilet inkorporanti mal-hanut Pot & Plant, 1A St. Paul Street, San Gwann, u li f’kull kaz ma kellu l-ebda dritt ma jirrikostruwihx fl-istess sit fejn kien dak l-iehor demolit minnu;

2. konsegwentement tikkundannah li jerga jibni t-toilet fl-istess sit fejn kien dak ta’ qablu u minnu demolit; u

3. tiddikjara u tiddeciedi illi l-konvenut, bhala inkwilin tal-fond 1A St. Paul Street, San Gwann, gestit bl-isem ‘Pot & Plant’ kiser il-kondizzjonijiet lokatizji f’liema kaz il-kirja tal-istess fond ghandha tigi rizoluta.

Bl-ispejjez komprizi dawk tar-rikors ghall-hrug tal-Mandat ta’ Inibizzjoni ntavolat fis-26 ta’ Lulju 1993, kontra l-konvenut ingunt minn issa ghas-subizzjoni.

Rat in-nota tal-eccezjonijiet tal-konvenut David Radmilli li biha eccepixxa:

1. Illi l-kirja qeghda fil-perjodu ta rilokazzjoni u ghalhekk din il-Qorti mhix kompetenti biex tiehu konjizjoni tal-kawza.

2. L-intempestivita tal-azzjoni billi l-inkwilin kellu, se mai, jirritorna l-ambjenti fi stat tajjeb fit-terminazzjoni tal-kirja.

3. Illi fil-meritu, il-pretensjonijiet tal-atturi huma infondati billi l-obbligu li jsir ambjent ta toilet kien tas-sid u mhux tal-inkwilin li llum sar proprietarju tal-fond fejn kien inbena l-istess toilet u ghandu d-dritt jizviluppa l-fond kif jidhirlu hu.

Ghalhekk it-talbiet tal-atturi ghandhom jigu michuda bl-ispejjes.

Salvi eccezzjonijiet ohra.

Rat li s-socjeta' konvenuta ghalkemm debitament notifikata baqghet kontumaci;
Rat id-dikjarazzjonijet guramentati tal-partijiet u l-lista tax-xhieda;
Rat is-sentenza moghtija minn din il-Qorti fit-2 ta' Dicembru 1994 li hija giet michuda l-ewwel eccezzjoni tal-konvenut;
Rat is-sentenza moghtija minn din il-Qorti fis-27 ta' Jannar 2000;
Rat is-sentenza moghtija mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fis-27 ta' Marzu 2003 li permezz taghha gew milqugha l-ewwel u t-tieni talbiet attrici bl-ispejjez a kariku tal-konvenuti, u zammet impregudikata t-tielet talba sal gudizzju finali [Fol.180];
Rat l-atti kollha tal-kawza;
Semghet ix-xhieda bil-gurament;
Ikkunsidrat;

Kwadru tal-fatti

Illi din il-kawza tirrigwarda lokazzjoni tal-hanut 'Pot & Plant' 1A St.Paul Street San Gwann li giet koncessa minn

Salvatore Scerri, missier l-attrici Mary Calleja, lil Peter Calleja awtur tal-konvenut Raymond Radmilli, u dan in forza ta' skrittura privata datata 7 ta' Gunju 1975 [Fol.5-7], liema fond jinsab adjacenti mal-fond numru 1 Saint Paul's Street, San Gwann wkoll proprjeta' tal-imsemmi Salvatore Calleja u li kien jintuza mill-familja Calleja bhala dar ta' abitazzjoni.

Illi peress li l-fond inkera bhala hanut, u kien hemm il-htiega li dan ikollu toilet, giet stipulata fl-imsemmi ftehim il-klawsola numru 3 li taqra hekk: "L-imsemmi Salvatore Scerri obbliga ruhu li jibni, a spejjez tieghu, fil-bitha tad-dar tieghu kontigwa ghall-imsemmi hanut, ambjent tat-toilet komplit bil-vaska tad-W.C. flushing u wash-hand basin li ikun inkorporat fl-istess hanut u ghall-uzu tal-istess hanut, u dana mill-aktar fis-possibbli".

Illi in adempiment ta' dan l-obbligu tieghu Salvatore Scerri kien bena fil-bitha hajt divizorju bejn iz-zewg proprjetajiet, b' mod li mal-parti tal-hanut giet inkorporata fiha kamra bit-toilet li taccedi ghal go fih mill-istess hanut tramite bieb fuq in-naha tax-xellug, tigi go bitha zghira u tidhol fil-kamra fejn hemm it-toilet. Dan il-hajt kien jiddividi z-zewg proprjetajiet kompletament fis-sens li ma thalliex access minn naha ghall-ohra. Il-posizzjoni fattwali u legali li sviluppat rizultat tal-kostruzzjoni ta' dan il-hajt divizorju gie deskritt mill-Onorabbli Qorti tal-Appell f' dawn it-termini: " Minn dina l-obbligazzjoni [fil-klawsola 3] li giet assunta u in segwitu attwata mis-sid Salvatore Scerri, ghandu jemergi kjarament li dik il-parti mill-bitha li giet segregata ghaliha permezz ta' hajt gholi bejn 10 u 12 il-filata ad istanza tas-sid innifsu, <u>ma baqghetx aktar</u> tifforma parti mill-bitha uzata mis-sid ghar-raguni li, in forza tal-ftehim l-ambjent hekk segregat u kkonvertit f' toilet gie issa inkorporat ma' l-ambjent tal-hanut lokat …. Dan l-istat ta' fatt fil-prattika fisser li t-toilet gie jappartjeni esklussivament lill-fond mikri bhala hanut"[1]

Relevanti wkoll, ghall-finijiet tal-ezami odjern, l-osservazzjoni tal-imsemmija Onorabbli Qorti li: "Tajjeb li

[1]Fol.188 - Emfasi ta' din il-Qorti

jigi nutat li fil-parti rilevanti d-dicitura adoperata minn nutar li dderiga l-iskrittura ma ssemmitx biss il-binja tat-toilet ghall-uzu tal-kerrej imma tghid espressament li dan l-ambjent kellu jitqies bhala li hu “inkorporat fl-istess hanut”. U aktar il’ quddiem kompliet tghidli in konsegwenza ta’ din is-segregazzjoni li sehhet bl-erezzjoni tal-hajt divizorju “sehhet inkorporazzjoni vera u propria bejn fond u iehor, b’dana li mal-hanut bin-numru 1A … zdiedet dik il-parti mill-bitha fejn kien hemm it-toilet”.

Illi meta Peter Calleja ttrasferixxa l-kirja lill-konvenut David Radmilli, Salvatore Scerri, fid-9 ta’ Frar 1981 biegh il-fond numru 1 adjacenti mal-hanut lil ibnu Francis Scerri li minn naha tieghu in forza ta’ kuntratt datat 17 ta’ Dicembru 1991 bieghu lis-socjeta’ kjamata fil-kawza Horticulture Company Limited kif rapprezentata mill-konvenut bhala Direttur. Mal-mewt ta’ Salvatore Scerri l-fond mikri bhala Hanut bin-numru 1A intiret mill-attrici.

Illi wara li l-imsemmeja socjeta’ akkwistat il-fond kontigwu ghall-hanut, il-konvenut f’ isem l-istess socjeta’ beda xoghol ta’ twaqqigh f’ dan il-fond, bir-rizultat li waqqa’ il-hajt divizorju li kien jifred id-dar mill-hanut kif wkoll it-toilet li kien hemm bejn dan il-hajt u t-toilet. Fi kliem iehor s-socjeta’ invadiet il-proprjeta’ tal-attrici limitatament ghal din il-parti li l-imsemmija Onorabbli Qorti tal-Appell stabbilit li kienet inkorporata fil-hanut u li kienet tappartjeni esklusivament lil dan il-fond.

Illi fix-xhieda taghha l-attrici Mary Calleja, li toqghod fl-istess inhawi, qalet li meta hija rat li l-konvenut kien waqqa’ wkoll il-hajt divizorju u l-ambjent tat-toilet hija marret tipprotesta mal-konvenut izda dana ma riedx jghatiha widen u baqa’ xejjer bix-xoghol ta’ kostruzzjoni, nonostante li kien konxju tal-fatt li dik il-parti tal-fond kienet qeda tigi kontestata, anzi reklamata mill-attrici bhlala proprjeta’ taghha.

L-attrici kienet talbet il-hrug ta’ mandat ta’ inibizzjoni izda dan ma kienx giet milqugh, u l-konvenut baqa’ ghaddej bix-xoghol ta’ kostruzzjoni u inkorpora l-ambjent tat-toilet fil-proprjeta’ tieghu, u bena sulari appartamenti

sovrastanti in parti l-proprjeta’ tal-attrici li kemm fattwalment kif ukoll legalment kienet inkorporata fil-hanut mikri lilu.

Illi sussegwentement il-konvenut rega’ bena t-toilet, izda l-atturi qed isostnu, fl-ewwel lok li huwa ma kellux il-kunsens taghhom sabiex jiddemolixxi l-ambjent tat-toilet u fit-tieni lok, li “ma rrizultax li t-toilet rega’ tqieghed fl-istess sit kif kien dak ta’ qablu” [att tac-citazzjoni]. Ghalhekk huma talbu minn din il-Qorti [1] dikjarazzjoni gudizzjarja li l-konvenut “ma kellu l-ebda dritt jiddemolixxi l-ambient tat-toilet inkorporanti mal-hanut .. u li f’ kull kaz ma kellu l-ebda dritt ma jirrikostruwihx fl-istess sit fejn kien dak l-iehor demolit minnu”; [2] kundanna sabiex il-konvenut “jerga’ jibni t-toilet fl-istess sit fejn kien dak ta’ qabblu u minnu demolit”; [3] dikjarazzjoni li l-konvenut “kiser il-kondizzjonijiet lokatizji f’ liema kaz il-kirja tal-istess fond ghandha tigi rizoluta.”

Osservazzjonijiet guridici

Illi l-vertenza in disamina hija regolata bl-Artikoli 1554[a] u l-Artikolu 1564[1] tal-Kap.16. Illi, filwaqt li l-ewwel artikolu jghati lill-kerrej id-dritt li jinqeda bil-haga mikrija lilu uti bonus paterfamilias u ghall-uzu miftiehem fil-kuntratt, jew in mankanza ta’ tali ftehim, ghall-uzu li jista’ jigi prezunt mic-cirkostanzi, l-Artikolu 1464[1] jiddisponi li “Il-kerrej matul il-kiri ma jistax jaghmel ebda tibdil fil-haga mikrija minghajr il-kunsens ta’ sid il-kera, u m’ ghandux jedd jitlob il-hlas lura, tal-valur ikun kemm ikun tal-miljoramenti maghmula minghajr dak il-kunsens”.

Illi l-gurisprudenza “irrikonciljat il-jedd ta’ l-inkwilin ghat-tgawdija shiha tal-fond lilu lokat skond id-destinazzjoni tieghu, li s-sid ikun obbligat li jirrispetta u jassigura mal-jedd ta’ l-istess sid li ma jhalliex il-fond proprjeta’ tieghu jigi snaturat b’ xogholijiet strutturali li ghalihom hu ma jkunx ta preventivament il-kunsens kif l-inkwilin kien obbligat fil-ligi li jitolbu u jassigura …….. il-gurisprudenza in effetti tidditermina biss il-parametri li fihom l-inkwilin seta’ jassigura t-tgawdija shiha tal-fond lilu lokat skond id-destinazzjoni tal-kirj, u hu ghalhekk li f’ dawn il-parametri il-gurisprudenza tqis li <u>certi xogholijiet ma jirrikjedux </u>il-

kunsens tas-sid. Tali kunsens pero' kif gie ritenut mill-Qrati fuq l-insenjament tad-duttrina u tal-gurisprudenza mhux necessarju trattandosi ta' innovazzjonijiet parzjali u mhux ta' importanza kbira, innovazzjonijiet li ma jbiddlux id-destinazzjoni tal-lokazzjoni, li ma jippregudikawx id-drittijiet tal-propretarju, li jkunu jistghu jigu rimossi meta tispicca l-loazzjoni, u li jkunu necessarji jew utili ghall-godiment tal-haga lokata .. "[App.Inf.Marie Louise Agius vs Ingrid Mifsud – 20.11.1998]; Dan il-fatturi li jiridu jikkonkurru sabiex l-inkwilin ikun jista' jaghmel tibdiliet, anke strutturali, fil-fond lilu lokat minghajr il-permess tas-sid gew konfermati mill-gurisprudenza ricenzjuri [App.Civ. Pantaleone Vella et vs John Farrugia – 26.03.1996; u App.Civ. Dr.Alfred Grech vs Joseph Muscat [10.10.2003]

"Fuq taghlim tal-Laurent [Prinicpii di Diritto Civle VolXXV.253] u tal-Pacifici Mazzoni [Locaz.116] gie opportunament osservat illi " non si puo a priori ed in linea di massima stabbile quali modificazioni apportata del conduttore alla cosa locata siano legittime o meno; bisogno aver rigward alle particolari circostanze del case; e in ispecie alla professione, arte o mestiere del conduttore, all' uso per cui e' stato locato il fondo, al consenso espresso o presunto del locatore, ed anche all'epoca in cui le modificazionei hanno luogo [App.Civ. Margherita Giappone vedova Rutter vs Sir Gerald Strickland [1922] Vol.XXV.I.206][App.Inf.[PS]John Zerafa et vs Spiru Azzopardi – 15.12.2003]

Osservazzjonijiet fil-meritu
Il-kompitu ghalhekk ta' din il-Qorti huwa limitat ghad-decizjoni tal-kwistjoni jekk il-fatti premessi jikkostitwux vjolazzjoni tal-kundizzjonijiet lokatizji da parti tal-konvenut li tiggustifika fil-ligi r-rizoluzzjoni tal-lokazzjoni in disamina; u dan in vista ta' u b' applikazzjoni tal-principji legali suesposti dwar alterazzjonijiet strutturali li nkwilin jista' jghamel fil-post lokat lilu, anke minghajr il-kunsens tas-sid. Fi kliem iehor jekk d-demolizzjoni tal-ambjent tat-toilet, u r-rikostruzzjoni tal-binja tat-toilet f' sit [skond l-attrici] iehor ghandhomx iwasslu ghax-xoljiment tal-ftehim lokatizzju.

Illi fl-ewwel lok jigi rilevat li t-talba attrici mhijex limitata ghal binja tat-toilet izda ghall "ambjent" tat-toilet: terminu uzat fl-iskrittura ta' lokazzjoni. Fil-fehema tal-Qorti u tenut kont tal-post fejn jinsab it-toilet, dan it-terminu jinkorpora fih kemm il-binja [ut sic] tat-toilet kif ukoll l-access ghalih, u cioe' dik il-parti tal-bitha nkorporata fil-hanut li minnha l-utent tat-toilet necessarjament irid jghaddi. Din kienet l-intenzjoni tal-kontraenti, sid u inkwilin originali, li ffirmaw l-iskrittura fuq indikata, intenzjoni manifestata esternament bil-bini ta' hajt fil-fond tas-sid, liema hajt ssegrega kompletament il-hanut u dan l-ambjent tat-toilet mill-kumplament tad-dar tieghu. Aliter li kienu l-access ghat-toilet kien direttament mill-hanut u l-hajt divizorju kien jeskludi l-bitha kompletament. Izda kif jirrizulta mir-ritratti esebiti [Fol.35-37] l-access ghat-toilet kien tramite dik il-parti tal-bitha li kienet giet segregata – fatt li ma jhalli ebda dubbju dwar l-intenzjoni tal-kontraenti li fil-lokazzjoni riedu jinkorporaw mhux biss il-binja tat-toilet, izda anke l-access ghalih.

Din il-kostatazzjoni hija ta' natura krucjali ghall-fini ta' din il-kawza, stante li, minbarra d-demolizzjoni tat-toilet da parti tal-konvenut, dan inkorpora dan l-ambjent tat-toilet fil-proprjeta' akkwistata mis-socjeta' konvenuta, bir-rizultat li l-fond lokat gie znaturat stante li ttiehdilu bicca, mhux negligibbli, minnu. Fi kliem iehor, parti mill-proprjeta' tal-attrici, lokata lill-konvenut, giet mehuda u nkorporata fi proprjeta' ta' terzi bl-intiza cara, kif rrizulta mill-access, li din tifforma parti integrali minnha.

Inoltre, il-konvenut fuq il-porprjeta' akkwistata mill-kumpanija tieghu, inkluza l-bicca mehuda mill-fond lokat, bena zewg sulari appartamenti bir-rizultat li l-arja ta' din il-parti tal-hanut giet approprijata minnu b' mod li fit-terminu tal-lokazjoni r-rimozzjoni ta' dawn il-kostruzzjonijiet ser tkun tinvolvi spiza sostanzjali u jekk l-appartamenti jigu mibjugha lil terzi, ser tkun addirittura mpossibbli. F' dawn ic-cirkostanzi, mat-terminazzjoni tal-lokazzjoni, il-konvenut, minhabba l-azzjonijiet tieghu mehuda minhajr il-kunsens tas-sid, anzi kontra l-volonta' espressa tas-sid, mhux ser ikun fil-posizzjoni li jirritorna il-hanut bl-arja tieghu fl-istat integru kif kien fil-bidu tal-lokazzjoni.

Jigi rilevat li l-posizzjoni tat-toilet hija tali li parti minnu, in-naha ta’ wara tieghu, taghti ghal fuq it-triq, u ghalhekk anke dik il-parti mehuda mill-proprjeta’ tal-attrici, bir-rizultat li l-fond tal-attrici issa ghandu parti mill-arja tieghu li taghti ghal fuq it-triq mibnija u nkorporata fi proprjeta’ ta’ terz, u ghalhekk il-parti tal-hanut li taghti ghal fuq it-triq giet konsegwenzjalment ridotta. Dan jikompli jirriduci l-valur tal-fond bi pregudizzju ghall-attrici.

Dan premess u kunsidrat il-Qorti hija tal-fehma li bil-kostruzzjonijiet maghmula mill-konvenut inkwilin fil-fond lilu lokat, konsistenti fi twaqqiegh tal-ambjent tat-toilet u bini ta’ zewg sular fuqu, dana [1] znatura l-fond; u [2] ppregudika serjament u kwazi rrimedjalment id-drittijiet tal-attrici bhala sid tal-post; u ghaldaqstant it-talba ghar-rizoluzzjoni tal-ftehim lokatizju hija gustifikata u ghandha tigi milqugha.

Illi fin-nota ta’ sottomissijonijiet tieghu l-konvenut issolleva diversi punti.

[1] Hu jargumenta li gia la darba l-Onorabbli Qorti tal-Appell laqghet l-ewwel talbiet u tat rimedju lill-attrici “billi kkundannat lill-konvenut jerga’ jibni l’ hekk imsejha ambjent tat-toilet[sic] u b’ hekk jerga’ jqieghed il-proprjeta’ koncernata fl-istatus quo ante l-attrici ma tista’ ukoll sussegwentement titlob ir-rizoluzzjoni tal-kuntratt lokatizju” [Fol.236]. In propositu l-Qorti tirrileva li ghalkemm jidher, mill-access li nzamm, li l-binja tat-toilet regghet inbniet circa fl-istess qiesin ta’ qabel u jidher fl-istess sit ta’ qabel, l-ambjent tat-toilet, kif fuq indikat ma jistax jigi facilment ripristinat. Il-Qorti tghamilha cara illi kieku ma nbnietx l-arja tal-ambjent tat-toilet u giet per ezempju msaqqfa biss, allura l-pozizzjoni kienet tkun favorevoli ghall-inkwilin, anke in vista ta’ gurisprudenza f’ dan is-sens, izda fil-kaz in disamina, l-inkwilin mhux biss saqqaf l-ambjent tat-toilet izda addirittura bena zewg sulari appartamenti fuq l-arja tieghu – u dan bi pregudizzju serju ghall-attrici.

[2] Illi din il-Qorti ma taqbilx li “t-tibdiliet kienu biss parzjali u mhux ta’ importanza kbira”. Mill-provi rrizulta li l-binja

tat-toilet kienet timmisura circa tlett piedi u nofs b' erba piedi, u ghalhekk ma jistax jitqies li l-ispazju kollu tal-ambjent tat-toilet, binja u bitha, mehud lill-attrici ma kienx relevanti.

[3] Illi pero' jidher li l-linja difensjonali principali tal-konvenut hi fis-sens li dana agixxa in buona fede u ghalhekk m' ghandhux jigi punit bir-rizoluzzjoni tal-lokazzjoni. Jkompli jghid li huwa meta ghamel dawn l-alterazzjonijiet agixxa bhala sid u mhux bhala inkwilin. Hu jsostni li "zgur li ma kienx jagixxi hekk li kieku kellu anke l-icken suspett li l-ambjent tat-toilet ma kienx proprjeta' tieghu."[Fol.237 sottolinear tal-Qorti].

Illi fix-xhieda tieghu tal-24 ta' Frar 1997 [Fol.83] il-konvenut qal li l-ewwel darba li kellmuh l-attrici u r-ragel taghha dwar ix-xoghol li kien qed jaghmel u senjatament dwar it-toilet, kien meta kien qed jibni l-ewwel sular "ma kontx ghadni saqqaft imma kelli daqs ghaxar filati mtella" u kkonferma wkoll li f' dak iz-zmien sar il-mandat ta' inibizzjoni da parti tal-atturi.

Illi l-attrici minn naha taghha fix-xhieda tal-14 ta' Jannar 2004 in kontro ezami qalet li hi toqghod kantuniera l-boghod mill-hanut, u "meta waqqa' ezatt ahna ndunajna" u marru ikellmuh u gibdulu l-attenzjoni ghat-toilet. Hi kategorikament sostniet li lil konvenut gibdulu l-attenzjoni "Kif waqqa' ezatt …. Indunanja mall-ewwel u filghaxija stess morna nghidulu". [Fol.210] Izda l-konvenut baqa' ghaddej bl-izvilupp u ghalhekk talbu, minghajr success, il-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni.

Il-Qorti tosserva li f' dawn ic-cirkostanzi l-Qorti huwa difficli li wiehed jaccetta bhala veritiera t-tesi tal-buona fede promossa mill-konvenut. Dan isostni illi kieku kellu "l-icken suspett" li l-ambjent tat-toilet ma kienx proprjeta' tieghu ma kien jagixxi kif ghamel. F' dan ir-rigward, jigi osservat li, apparti l-lokuzzjoni cara tal-iskrittura li tiddeskrivi l-ambjent ta' toilet "inkorporat fl-istess hanut" u li ma ghandha tqanqal ebda ambigwita' dwar il-kirja ta' dan l-ambjent, il-konvenut ex admissis kien konxju tal-opposizzjoni tal-attrici waqt li kien qed isir l-izvilupp, kif

jirrizulta mix-xhieda tieghu stess [Fol.83-86]. Anke jekk kellu jitqies bhala veritier il-fatt minnu allegat li l-ewwel darba li kien konxju tal-oppozizzjoni attrici kien meta tella' xi disa' filati mill-ewwel sular, il-buona fede titlob, anzi tesigi, li huwa jieqaf mal-ewwel u ma jkomplix qabel ma tigi solvuta jew ccarata l-kwistjoni bejniethom. Izda minflok, l-konvenut baqa' ghaddej bl-izvilupp nonostante l-oppozizzjoni espressa tal-attrici, oppozizzjoni li rrizultat gustifikata fattwalment u legalment.

Illi in propositu l-Qorti thoss opportun li tirrileva li hija tikkonsidera bhala veritiera l-versjoni tal-attrici li hija marret ma zewgha biex toggezzjoni ghat-twaqqigh tal-ambjent tat-toilet, dak in-nhar stess li l-konvenut waqqa' l-fond; tenut kont li hija l-proprjetarja tal-fond lokat u li tabita kantuniera l-boghod mill-hanut. Din il-versjoni fuq bazi ta' probabbilita' kbira, tirrispekkja izjed il-verita' tal-fatti mill-versjoni tal-konvenut li sostna li dina gibdilu l-attenzjoni waqt li kien qed jibni l-ewwel sular.

Ghaldaqstant it-tesi tal-buona fede proposta mill-konvenut tfalli serjament u mhijex sostnuta mill-provi. Il-Qorti hija konvinta li l-konvenut kien konxju, mill-bidu nett tal-izvilupp mill-pretensjoni attrici dwar l-ambjent tat-toilet, altru milli suspett ckejken ! Ma dan kollu huwa, nonostante l-oppozizzjoni cara u espressa tal-attrici, baqa' ghaddej bl-izvilupp, bil-konsegwenza li holoq stat ta' fatt li jippregudika serjament id-drittijiet tal-attrici lokatrici tal-fond de quo, u li ghandu jwassal ghar-rizoluzzjoni tal-lokazzjoni.

Ghal dawn il-motivi tiddeciedi dwar it-tielet talba billi tilqa' l-istess u tiddikjara li l-konvenut bhala inkwilin tal-fond 1A St.Paul's Street San Gwann bl-isem Pot & Plant kiser il-kondizzjonijiet lokatizji u konsegwenzjalment tiddikjara rizoluta l-lokazzjoni tal-istess fond. Tillibera lis-socjeta' Holticulture Company Limited mill-osservanza tal-gudizzju. L-ispejjez kollha jkunu a kariku tal-konvenut.

< Sentenza Finali >

---------------------------------TMIEM---------------------------------