MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (GHAWDEX) GURISDIZZJONI SUPERJURI

MAGISTRAT DR. ANTHONY ELLUL

Seduta tas-16 ta' Ottubru, 2009

Citazzjoni Numru. 72/2009

Joan Zammit Haber

Vs

Laurence Zammit Haber

Din hi kawza ta' spoll, fejn l-attrici qeghda ppremettiet li hi uzufruttwarja tal-fond 21, Triq il-Kbira, Xewkija, Ghawdex u li fil-21 ta' Awwissu 2009 jew wara, il-konvenut li jigi huha, kien nehha l-gebel li jimbarra bieb li jissepara zewg fondi u ssegrega parti mill-bitha bilil bena hajt ohxon u wahhal rixtellu bejn il-parti mill-bitha li ssegrega u l-kumplament tal-istess bitha. Ippremettiet ukoll li l-konvenut nehha l-provvista tal-gass tal-kcina kif ukoll biddel is-sistema tal-inkanalar tal-ilma fil-bir li hemm fl-istess bitha u nehha b'mod abbuziv il-pompa tal-ilma li kienet ittella l-ilma mill-bitha. Ghalhekk l-attrici talbet li:-

1. Tiddikjara li l-konvenut ikkometta spoll vjolenti u klandestin ghad-dannu tal-attrici.
2. Tikkundannah sabiex fi zmien qasir u perentorju jirreintegraha fil-pussess.
3. Fin-nuqqas tawtorizza lill-attrici taghmel ix-xogholijiet mehtiega bl-assistenza ta’ perit tekniku.

Il-konvenut wiegeb permezz ta’ risposta guramentata prezentata fid-9 ta’ Ottubru 2009 (fol. 8), fejn isostni li kienet l-attrici li kkommettiet l-ispoll meta dahlet fil-bitha li qeghda fil-pussess u fil-proprjeta’ tal-konvenut u mbarrat il-bieb tal-mithna ghal din il-bitha, bil-gebel. F’kull kaz m’hemmx l-elementi tal-actio spolii.

Fis-seduta tal-15 ta’ Ottubru 2009 instemghu il-provi u saret trattazzjoni.

Fil-qosor il-fatti huma s-segwenti:-

1. L-attrici residenti l-Ingilterra. Tigi Malta ghall-vaganzi u meta tkun hawn toqghod fil-fond 21, Triq il-Kbira, Xewkija. Hi waslet Malta f’Settembru 2009. L-ahhar li kienet f’Malta kien f’Ottubru 2009. Ic-cavetta tal-fond qeghda ghand l-attrici.
2. Il-partijiet jaqblu li fil-bitha li tigi wara l-hajt divizorju, li tidher fir-ritratt Dok. JZH, kienet bit-terrapien. Il-bitha tnaddfet minn Elizabeth Everett matul is-sajf. Fil-bitha kien ser isir il-konkos.
3. M’huwiex kontestat li fl-ahhar granet ta’ Awwissu 2009 u l-bidu ta’ Settembru 2009, il-konvenut bena l-hajt divizorju li jidher fir-ritratt Dok. JZH u ghamel xatba tal-hadid.
4. Il-konvenut, hu l-attrici, wiret mithna minghand zijuh Francis Zammit Haber. Hu jippretendi li l-bitha, li tikkonfina mal-mithna u mal-fond numru 21, Triq il-Kbira, Xewkija, tifforma parti mill-mithna li wiret minghand zijuh, Francis Zammit Haber. Ghamel riferenza ghal testment li sar fit-3 ta’ Mejju 1950 fl-atti tan-nutar Francesco Gauci (Dok. LZH1) min-nanniet paterni tieghu, fejn gie ordnat: *“It-testaturi pero jissubordinaw dana l-legat ghal dawna l-obbligi, jigifieri:-* ***a) illi l-legatarju Giovanni Elia Zammit***

<u>Haber ikun obbligat jibni mill-gdid il-hajt tal-bitha ta' wara il-mithna biex jissepara il-bitha tal-istess mithna mil-bitha tal-lok fuk legat lill-istess Giovanni Elia.</u>".

F'din il-kawza m'huwiex ser jigi stabbilit ta' min hi proprjeta' l-bitha, in kwantu dan m'huwiex l-ezercizzju li jrid isir fl-*actio spolii*. Skond l-Artikolu 791 tal-Kap. 12, il-konvenut: *"ma jista' jaghti ebda eccezzjoni li mhix dilatorja, qabel ma jkun raga' qieghed il-haga fl-istat ewlieni u raga' qieghed ghal kollox fl-istat ta' qabel il-parti li tkun batiet l-ispoll, f'dak iz-zmien illi, skond ic-cirkostanzi, jigi moghti lilu fis-sentenza, bla hsara ta' jeddijiet ohra tieghu."***.**

L-elementi ta' din l-azzjoni huma:-

1. Il-pussess ta' kwalunkwe xorta jew detenzjoni;
2. L-ispoll minn dak il-pussess jew detenzjoni;
3. Li l-azzjoni trid issir fi zmien xahrejn minn meta jsehh l-att spoljattiv, element li zgur gie sodisfatt.

Azzjoni li hi ntiza sabiex tizgura li hadd ma jiehu l-ligi f'idejh.

Irrizulta li kif il-konvenut ra li tnaddfet il-bitha, bena hajt divizorju u ghamel xatba tal-hadid sabiex jizgura li l-attrici ma jkollix access ghal gewwa l-bitha, filwaqt li hu jkollu access ghall-bir. Agir li sar bil-mohbi tal-attrici. George Said spjega li ilu snin jaghmel xoghol ta' manutenzjoni fil-fond 21, Triq il-Kbira, Xewkija. Qal li din is-sena l-ewwel darba li mar fil-post kien f'Awwissu 2009, u sa dakinhar kien ghadu ma sarx ix-xoghol li minnu qeghda tilmenta l-attrici. Kien fit-12 ta' Settembru 2009, meta rega' mar fil-fond sabiex ikompli bix-xoghol, li skopra li kien ittella' l-hajt divizorju u saret xatba tal-hadid. Ix-xhud kompla jzid li l-bieb li mill-mithna tal-konvenut kien jaghti ghal bitha, kien imbarrat bil-gebel f'gholi ta' bejn tlieta u erbgha filati. Il-gebel kien tnehha u miflok tpogga bieb tal-injam. Fil-fehma tal-qorti dan ix-xhud hu kredibbli u m'hemmx raguni ghalfejn m'ghandix temmen il-verzjoni li ta. Il-qorti m'hijiex konvinta li, kif ipprova jaghti x'jifhem il-konvenut, kien qieghed jidhol f'din il-bitha. Tant hu hekk li meta xehed qal li l-bitha in kwistjoni kienet *"kollha terrapien u* ***fejn illum tidher il-fetha u l-bieb tal-injam <u>kellek l-ewwel erbgha</u>***

***filati mghottijin kollha terrapien*"** (enfazi tal-qorti), li kien tal-kmamar li waqqa' missier il-kontendenti. Mix-xhieda ta' George Said irrizulta li kien hu l-attrici li nehha t-terrapien li kien hemm mal-hajt tal-mithna u gie kkrejat forma ta' passagg. Minn dak li semghet, il-qorti m'hijiex moralment konvinta li fiz-zmien li sar ix-xoghol mill-konvenut, huwa kien fil-pussess tal-bitha. Il-qorti temmen li l-ittra legali datata 21 ta' Awwissu 2009 mibghuta mid-difensur tal-attrici, tirrifletti dak li kien qieghed jigri u sussegwentement il-konvenut ha l-ligi b'idejh u tella' l-hajt divizorju u ghamel ix-xatba.

Il-fatt li din il-bitha, qabel tnaddfet minn Everett, kienet bit-terrapien ma jfissirx li l-attrici ma kellix il-pussess taghha jew ghallinqas detenzjoni. Bitha li kien hemm access liberu ghaliha mill-fond fil-pussess tal-attrici. F'din il-bitha kien hemm ukoll pajp tal-gass li jservi l-fond 21, Triq il-Kbira, Xewkija, u li llum m'ghadux accessibbli ghall-attrici minhabba li qieghed fil-bitha in kwistjoni fejn l-attrici m'ghadx ghandha access minhabba x-xoghol li ghamel il-konvenut. Inoltre, il-fatt li l-attrici tghix barrra minn Malta ma jfissirx li ma kelliex pussess tal-fond. L-attrici ghandha cavetta tal-fond u tuzah kull meta tigi ghall-vaganzi f'Malta. Ghandha wkoll persuna li tiehu hsieb il-post fl-assenza taghha. Tant ghandha l-pussess li meta ohtha giet ghall-vaganza f'Gunju 2009, tatha c-cavetta sabiex tkun tista' taghmel uzu minnu. Il-fattispecjie ta' dan il-kaz huma differenti minn dawk tal-kawza **Joseph Spiteri et vs Felix Sciberras** deciza minn din il-qorti fl-14 ta' April 2009, li saret riferenza ghaliha fit-trattazzjoni tad-difensur tal-konvenut. Fil-kawza deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili[1] fl-ismijiet: **Alfred Bugeja vs Joseph Borg proprio et nomine** deciza fit-28 ta' Marzu 2003, il-qorti osservat:-

"L-ewwel rekwizit li l-attur irid jipprova hu dak li hu jipposjedi b'pussess ta' kwalunkwe xorta jew li jiddetjeni l-haga. Fuq dan il-punt il-perit legali josserva illi l-attur kellu f'idejh ic-cavetta tal-fond de quo u dan kien jibbasta biex jista' jinghad, fuq l-insenjament tad-decizjoni a ***Vol. LXX P III p 570****, illi hu kellu d-detenzjoni tieghu;*

[1] Imhallef P. Sciberras.

Fin-nota ta' l-osservazzjonijiet tieghu (fol. 56) il-konvenut jargomenta illi l-attur kien abbanduna l-fond. Huwa jiddeduci dan mill-fatt ta' l-istat traskurat tieghu u tal-fatt tal-bosta ittri skoperti minnu wara li klandestinament dahal fil-fond;

*Fil-fehma tal-Qorti, anke meta jigi rikonoxxut dan il-fatt, dan mhux bizzejjed biex jista' jinghad illi fil-fattispeci l-istat maghruf "esula sia il possesso nell' attrice della cosa sulla quale ebbe a cadere il fatto da esse denunziato contro il convenuto, sia la violenza o la clandestinita` da parte di costui, nell' attuazione del fatto cosi contro di lui denunziato" ("**Giulia Pons et -vs- Negte. Luigi Apap**", Prim' Awla, Qorti Civili, 27 ta' Ottubru 1921, Vol. XXIV P II p 668);*

***L-istat ta' abbandun tal-fond ma jfisserx, u ma ghandux jissarraf, unilateralment, fl-abbandun ukoll tad-dritt li l-attur kellu fuq il-fond.** Xejn kuntrarju ghal dak pretiz mill-konvenut ma jista' jingibed jew inferit mill-provi. Anzi c-cirkostanza biss taz-zamma tac-cavetta tal-fond kienet, jekk xejn, manifestazzjoni cara illi l-attur ma telaqx id-detenzjoni tieghu."*.

Il-qorti temmen li fiz-zmien li sar ix-xoghol, il-bitha minkejja li fiha ma kien qieghed isir xejn, kien qeghda ghall-uzu tal-fond li tieghu l-attrici ghandha l-uzufrutt. Hu fatt li jista' jkollok dar bi gnien li ma jkunx qieghed jintuza. B'daqshekk ma jfissirx li min ghandu l-pussess tad-dar ikun tilef il-pussess tal-gnien.

Il-qorti hi sodisfatta li l-attrici rnxxielha taghti prova sodisfacenti li l-konvenut ikkometta spoll meta:-

(a) bena l-hajt divizorju u ghamel ix-xatba tal-hadid li jidhru fir-ritratt Dok. JZH.
(b) Caqlaq il-pompa tal-ilma minn fejn kienet, fuq il-linja divizorja, u nehha l-wire li kien imqabbad mal-pompa.
(c) Nehha l-gebel li kien hemm fil-bieb li mill-mithna jaghti ghal gewwa l-bitha.

Ghal dawn il-motivi l-qorti qeghda taqta' u tiddeciedi l-kawza billi tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenut u tilqa' t-talbiet tal-attrici fis-sens li:-

(a) Il-konvenut ikkommetta spoll ghad-dannu tal-attrici, kif spjegat hawn fuq.

(b) Tikkundanna lill-konvenut sabiex fi zmien hmistax –il gurnata mil-lum jirreintegra lill-attrici fil-pussess tal-bitha, billi:-

i. Iwaqqa' l-hajt divizorju li bena u markat bl-ittra "A" fir-ritratt Dok. JZH.

ii. Inehhi x-xatba tal-hadid.

iii. Jerga' jaghmel il-pompa tal-ilma fil-posizzjoni li kienet u jaghmel il-komunikazzjoni li kien hemm qabel nehhiha minn postha.

iv. Jaghlaq bil-gebel, f'gholi ta' erbgha filati, l-bieb li mill-mithna jaghti ghall-bitha.

(c) Fin-nuqqas tawtorizza lill-attrici sabiex taghmel ix-xogholijiet ghas-spejjez tal-konvenut.

(d) Tinnomina lil Vincent Ciliberti sabiex ix-xogholijiet isiru taht id-direzzjoni u supervizjoni tieghu.

Spejjez a karigu tal-konvenut. Salv u mpregudikat kwalsiasi dritt li jista' ghandu l-konvenut.

< Sentenza Finali >

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