MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI

(GHAWDEX)

(GURISDIZZJONI SUPERJURI)

(SEZZJONI GENERALI)

MAGISTRAT

JOANNE VELLA CUSCHIERI

Seduta tal-21 ta' April, 2015

Citazzjoni Numru. 21/2010

Lawrence Zammit Haber

Vs

Joan Zammit Haber; Raymond Zammit Haber u Elizabeth Everett

Il-Qorti;

Rat ir-rikors guramentat ai termini tal-Artikoli 154 *et seq* tal-Kap 12 ta' Lawrence Zammit Haber fejn ippremetta kif isegwi:

Illi zijuh Francesco Luciano Zammit Haber, bin il-mejtin Lorenzo Zammit Haber u Carmela nee' Scicluna miet guvni u mprole fil-ghaxra (10) ta' Jannar elfejn u sitta (2006) – certifikat tal-mewt anness u markat A, u rregola l-wirt tieghu permezz ta' tliet testmenti fl-atti tan-Nutar Dottor Michael Refalo wiehed tad-disgha u ghoxrin (29) ta' April elf disa' mija u tmienja u disghin (1998) kif sussegwentement gie modifikat b'zewg testmenti ohra fl-atti tal-istess Nutar Dottor Michael Refalo tat-tmintax (18) ta' Jannar elfejn (2000) u tal-hmistax (15) ta' Frar elfejn u wiehed (2001) – testmenti u ricerki testamentarji annessi u markati minn B sa F;

Illi permezz ta' dawn it-testmenti hawn fuq imsemmija, id-decujus halla diversi legati lir-rikorrent fosthom hallielu in piena proprjeta' l-mithna qadima bla numru (qabel maghrufa bin-numru 15), fi Triq it-Torri Tinghi, Xewkija, konfinanti min-nofsinhar mat-triq, punent ma' beni ohra tat-testatur, u lvant ma' beni ta' l-eredi ta' John Elia Zammit Haber (ara. It-tielet Artikolu tat-testment li sar fl-atti tan-Nutar Michael Refalo tal-15 ta' Frar 2001), u nnomina bhala eredi universali tieghu lin-neputijiet kollha tieghu wlied huh John Elia Zammit Haber, ad eccezzjoni tal-konvenuta Joan Zammit Haber, u cioe' r-rikorrent, Patricia Fenech mart Raymond, John, Zakkarija u l-konvenuti l-ohra Raymond u u Elizabeth Everett mart Philip, ahwa Zammit Haber, u b'kuntratt fl-atti tan-Nutar Michael Refalo tad-disgha (9) ta' Jannar elfejn u sebgha (2007) – kuntratt anness u mmarkat G, ir-rikorrent gie mmess fil-pussess ta' dan il-legat mill-eredi kollha tad-decujus ad eccezzjoni tal-konvenuti Raymond Zammit Haber u Elizabeth Everett, li baqghu sallum ma resqux biex issir l-immissjoni tal-legali minkejja li kienu gew interpellati ghal dan il-fini kemm verbalment u wkoll b'ittri ufficjali tal-21 ta' Ottubru 2008 (Ittra numru 645/08u 646/08);

Illi din il-mithna qadima kienet orginarjament proprjeta' u tappartjeni lin-nannu patern tal-kontendenti, Lorenzo Zammit Haber li miet fl-1 ta' Gunju 1961, u wara l-mewt tieghu kienu wirtuha wliedu Francesco Luciano, Maria,

Agnese sive Ines, u Giuseppina, xebbiet, ahwa Zammit Haber li gew nominati eredi universali tieghu, filwaqt li John Elia Zammit Haber, iben iehor tieghu ma kienx gie nominat werriet flimkien ma' hutu l-ohra msemmija, u kienet giet imhollija lilu proprjeta' ohra permezz ta' diversi legati, fosthom il-lok ta' djar numru wiehed u ghoxrin (21) gia' numru 7, Triq il-Kbira, Xewkija, li jikkonfina mal-mithna min-naha ta' nofsinhar u lvant – testmenti ta' Lorenzo Zammit Haber annessi u mmarkati H u I;

Illi l-legat tad-dar numru 21, Triq il-Kbira, Xewkija, imholli lil John Elia Zammit Haber bit-testment ta' Lorenzo Zammit Haberli sar fl-atti tan-Nutar Francesco Gauci tat-tlieta (3) ta' Mejju elf disa' mija u hamsin (1950), kien gie subordinat ghall-obbligu li *'l-legatarju Giovanni Elia Zammit Haber ikun obbligat jibni mill-gdid il-hajt tal-bitha ta' wara l-mithna biex jissepara il-bitha tal-istess mithna mill-bitha tal-lok fuq legat lill-istess Gio Elia'*

Illi lil Maria, Ines, u Giuseppina ahwa xebbiet Zammit Haber wirithom huhom Francesco Luciano Zammit Haber, li kien l-ahhar li miet fosthom, u ghalhekk huwa kien sar proprjetarju ta' din il-mithna, li sussegwentament kien halliha b'legat lir-rikorrent;

Illi din il-mithna tikkonsisti f'kamra kbira, antikament uzata ghad-dhin tal-qamh, bil-bitha retrostanti – pjanta annessa u mmarkata J;

Illi f'dawn l-ahhar xhur minn Awwissu 2009, il-konvenuta bdiet taghmel xoghlijiet bla ebda jedd f'din il-bitha ta' wara l-mithna wara li dahhlet gaffa u tnehha materjal minnha li kien hemm fiha, u bdiet taghmel xoghlijiet fiha tant li r-rikorrent kien kostrett li jibni l-hajt bejn din il-bitha u l-bitha tal-fond numru 21, Triq il-Kbira, Xewkija, u ghamel kancell biex izommha milli tidhol f'din il-bitha, liema agir wassal biex ir-rikorrent kien gie misjub li kkommetta spoll b'sentenza ta' din il-Qorti tas-16 ta' Ottubru 2009, fil-kawza fl-ismijiet: Joan Zammit Haber vs Laurence Zammit Haber (Rikors Guramentat numru 72/09), u wara li gie spurgat dan l-ispoll, il-konvenuta Joan Zammit Haber kienet regghet ippruvat tidhol fil-bitha u taghmel xoghlijiet fiha, u r-rikorrent

kie kostrett li jzommha b'mandat ta' inibizzjoni li jgib in-numru 3/2010, milqugh b'digriet tad-19 ta' Frar 2010;

Talab li din il-Qorti:

1. Tiddikjara li l-konvenuta Joan Zammit Haber m'ghandha ebda drittijiet fuq il-bitha retrostanti l-mithna, fi Triq it-Torri Tinghi, Xewkija, fuq deskritta, liema mithna u l-bitha tifforma parti mill-assi ereditarji tal-mejjet Francesco Luciano Zammit Haber, li tieghu l-konvenuta mhijiex werrieta;

2. Konsegwentament tinibixxi lill-konvenuta Joan Zammit Haber milli tibqa' tidhol aktar f'din il-bitha;

3. Tiddikjara li l-bitha hija accessorju u tifforma parti ntegrali mill-ambjenti tal-mithna li giet imhollija bi prelegat mill-mejjet Francesco Luciano Zammit Haber lir-rikorrent;

4. Tordna u tikkunanna lill-konvenuti l-ohra Raymond Zammit Haber u Elizabeth Everett bhala eredi tal-mejjet Francesco Luciano Zammit Haber jimmettu lir-rikorrenti fil-pussess tal-legat tal-mithna bl-ambjenti kollha li jigi dikjarat li jaghmlu parti ntegrali minnha;

5. Tiffissa d-data, hin u lok, u tinnomina Nutar Pubbliku sabiex jippubblika l-att relattiv ta' immissjoni fil-pussess tal-legat minn dawn iz-zewg konvenuti, u tinnomina kuratur sabiex jidher ghall-eventwali kontumacja tal-konvenuti Raymond Zammit Haber u Elizabeth Everett, jew ta' xi hadd minnhom fuq il-kuntratt;

6. Tawtorizza lir-rikorrent jibni l-hajt tan-naha tal-punent bejn din il-bitha ta' wara l-mithna u l-bitha tal-fond numru 21, Triq il-Kbira, Xewkija, sal-gholi li titlob il-ligi;

Bl-ispejjez kontra l-konvenuti, u filwaqt li l-konvenuta Joan Zammit Haber ghandha tigi kkundannata li thallas ukoll l-ispejjez tal-mandat ta' inibizzjoni numru 3/2010, il-konvenuti l-ohra ghandhom jigu kkundannati jhallsu l-ispejjez tal-ittra ufficjali numru 645/08 tal-21 ta' Ottubru 2008, 646/08 ukoll tal-21 ta' Ottubru 2008.

Bl-ingunzjoni tal-konvenuti ghas-subizzjoni li ghaliha minn issa huma mharrkin.

Rat ir-risposta guramentata ta' Joan Zammit Haber fejn tikkonferma illi:

1. Illi fl-ewwel lok, it-talba attrici hija ntempestiva u ma tistax prezentament tigi ezercitata stante illi l-attur ex admissis ghadu ma giex imess fil-pussess tal-prelegat imholli lilu minn zijuh Francesco Luciano Zammit Haber u ghaldaqstant, kif tghallem id-dottrina u l-gurisprudenza, l-attur ma jistax jezercita azzjoni revindikatorja kif qed jittenta odjernament sakemm tali mmissjoni fil-pussess tkun kompletata.

2. Illi fit-tieni lok u preliminarjament ukoll, l-azzjoni attrici hija preskritta ai termini tal-artikolu 2143 tal-Kap 16. Illi din il-bitha qatt ma giet segregata mill-fond illum okkupat mill-esponenti minkejja d-dispositiv tal-legat imholli lil John Elia Zammit Haber minn Lorenzo Zammit Haber permezz tat-testment atti nutar Francesco Gauci tat-tlieta (3) ta' Mejju tas-sena elf disa' mija u hamsin (1950).

3. Illi fil-mertu, u bla pregudizzju ghas-suespost, it-talba attrici m'hijiex gustifikata stante illi l-prelegat imholli lill-attur ma jikkomprendiex il-bitha in kwistjoni u ghaldaqstant, it-talba attrici ghandha tigi michuda. Dana peress illi fil-prelegat de quo imholli lill-attur mid-decuius Francesco Luciano Zammit Haber permezz tat-testment atti nutar Michael Refalo tal-hmistax (15) ta' Frar tas-sena elfejn u wiehed (2001), il-bitha in kontesta m'hix inkluza fid-deskrizzjoni tal-mithna in kwistjoni, liema bitha, kif intqal, qatt ma giet inkorporata mal-mithna msemmija.

4. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Illi jirrizulta mill-atti li l-konvenuti l-ohra Raymond Zammit Haber u Elizabeth Everett ghalkemm debitament notifikati baqghu ma dahhlu l-ebda risposta guramentata u ghalhekk huma kontumaci f'dawn l-atti (ara verbal a fol. 135 tal-process).

Illi l-ewwel eccezzjoni mqajjma mill-konvenuta Joan Zammit Haber giet deciza permezz ta' sentenza preliminari datata 18 ta' Jannar, 2011 (fol. 175 sa 181) kif isegwi:

'Il-qorti facilment tista' tilqa' l-eccezzjoni li t-talbiet li saru fil- konfront ta' Joan Zammit Haber huma ntempestivi u tilliberaha mill-osservanza tal-gudizzju, u tordna l-prosegwiment tal-kawza fir-rigward tat-talbiet l-ohra. Pero' dan jista' jaghti lok sabiex issir kawza ohra fil-futur qarib b'talbiet identici kontra Joan Zammit Haber. Il-qorti temmen li ghandha taddotta l-linja tar-raguni u tal-pratticita' sabiex jigu evitati iktar kawzi bla bzonn u spejjez, gialadarba f'dan il-process giet imharrka Joan Zammit Haber bhala t-terz li ghandha l-pussess materjali tal-bitha. Ghalhekk ser tordna li f'dan l-istadju l-ewwel jigu trattati u decizi r-raba' u hames talbiet u jekk il-bitha hijiex inkluza fil-prelegat imholli mit-testatur. F'dan ir-rigward ticcara li l-kwistjoni jekk il-bitha hijiex inkluza fil-prelegat imholli lill-attur permezz tat-Tielet Artikolu tat-testment tal-15 ta' Frar 2001 fl-atti tan-nutar Dr Michael Refalo, tikkoncerna biss lill-werrieta ta' Francesco Luciano Zammit Haber u mhux lil Joan Zammit Haber li m'hijiex werrieta. F'kull kaz dak li ghad irid jigi deciz mill-qorti f'dan ir-rigward ma jistax ikun ta' pregudizzju ghad-drittijiet li qeghdha tippretendi Joan Zammit Haber permezz tat-tieni eccezzjoni. Wara li s-sentenza tghaddi f'gudikat u jekk jintlaqghu t-talbiet tal-attur u ssir l-immissjoni fil-pussess, jigu trattati l-kumplament tat-talbiet li saru fir-rikors guramentat.

Ghaldaqstant il-qorti qeghda ghar-ragunijiet hawn fuq moghtija tichad l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuta Joan Zammit Haber u tordna l-prosegwiment tas-smiegh tal-kawza, b'dan li tordna li s-smiegh tal-kawza ghandu jipprocedi bil-mod kif jinghad fil-korp ta' din is-sentenza.

Spejjez tal-eccezzjoni jibqghu a karigu tal-attur li bil-mod kif ippropona l-kawza wassal sabiex tinqala' bla bzonn il-kwistjoni dwar jekk l-azzjoni hijiex intempestiva.'

Illi t-tielet, ir-raba' u l-hames talba gew decizi permezz ta' sentenza parzjali ta' din il-Qorti diversament preseduta datata 15 ta' Frar, 2011 (fol. 200 sa 203) kif isegwi:

'1. Tikkonferma li l-prelegat imholli minn Francesco Zammit Haber lill-attur fit-Tielet Artikolu tat-testment li ghamel fil-15 ta' Frar 2001 fl-atti tan-nutar Dr

Michael Refalo, tinkludi l-bitha. Ghalhekk tikkundanna lill-konvenuti Raymond Zammit Haber u Elizabeth Everett sabiex jimmettu lill-attur fil-pussess tal-legat tal-mithna fi Triq it-Torri Tinghi, Xewkija, Ghawdex inkluz il-bitha, ghal dak li ghandu x'jaqsam mas-sehem li ghandhom mill-wirt ta' Francis Zammit Haber, u dan billi jersqu ghall-pubblikazzjoni tal-att relattiv ta' immissjoni fil-pussess.

2. Tinnomina lin-nutar Dr Anna Maria Mizzi sabiex tippubblika l-att relattiv u lill-avukat Dr Simone Grech bhala kuratrici tal-kontumaci. L-att ghandu jigi pubblikat nhar il-Gimgha 8 ta' April 2011 fin-12.30 p.m. fil-bini tal-Qorti ta' Ghawdex. Tordna lill-attur sabiex wara l-pubblikazzjoni tal-att relattiv, jipprezenta kopja tal-istess fi zmien erbat (4) ijiem.

3. Tordna li fl-att li ser jigi pubblikat min-nutar Dr Anna Maria Mizzi, jissemma' li Joan Zammit Haber, oht il-kontendenti, qeghdha tippretendi li ghandha drittijiet fuq il-bitha u li din il-kwistjoni ghadha *sub judice.* Riferenza ta' dan ghandu jsir ukoll fin-nota ta' insinwa li tigi prezentata meta ssir l-iskrizzjoni fir-Registru Pubbliku.

Spejjez a karigu tal-konvenuti Raymond Zammit Haber u Elizabeth Everett.

Ghal kull buon fini qieghed jerga' jigi dikjarat li din is-sentenza qeghdha tinghata bla pregudizzju ghal kwalsiasi drittijiet li jista' ghandha l-konvenuta Joan Zammit Haber fir-rigward tal-bitha.'

Illi konsegwenti ghal din id-decizjoni, il-konvenuta Joan Zammit Haber permezz ta' rikors tat-18 ta' Frar 2011 allegat illi 'il-fatt illi din l-Onorabbli qorti ddikjarat illi din is-sentenza ma tippregudikax id-drittijiet tal-esponenti ma jhassarx il-fatt illi t-tielet eccezzjoni tal-esponenti giet irrimedjabilment kompromessa b'dina s-sentenza in parti' (fol. 206) u talbet lill-Qorti sabiex tawtorizzaha tinterponi appell mis-sentenza parzjali tal-15 ta' Frar 2011.

Illi din it-talba giet deciza permezz ta' provvediment datat 23 ta' Marzu 2011 u fir-rigward tat-tielet eccezzjoni mqajma mill-konvenuta Joan Zammit Haber din il-Qorti diversament preseduta qalet kif isegwi:

'Il-konvenuta Joan Zammit Haber issostni li peress li l-qorti ddikjarat li l-prelegat tinkludi l-mithna, "ippregudika d-drittijiet tal-esponenti u specjalment in vista tat-tielet eccezzjoni taghha." (fol. 205)

Permezz tat-tielet eccezzjoni (fol. 67) Joan Zammit Haber qeghdha ssostni li fil-prelegat ma kienx hemm inkluza l-bitha, tant li ma tissemmix fid-deskrizzjoni li ghamel it-testatur fid-disposizzjoni testamentarja. F'dan ir-rigward fis-sentenza preliminari tat-18 ta' Jannar 2011 din il-qorti diga' kkumentat *obiter* dwar dan il-fatt fis-sens: "….ticcara li l-kwistjoni jekk il-bitha hijiex inkluza fil-prelegat imholli lill-attur permezz tat-Tielet Arikolu tat-testment tal-15 ta' Frar 2001 fl-atti tan-nutar Dr Michael Refalo, tikkoncerna biss lill-werrieta ta' Francesco Luciano Zammit Haber u mhux lil Joan Zammit Haber li m'hijiex il-werrieta."

Is-sentenza li nghatat fil-15 ta' Frar 2011 tolqot l-interessi tal-werrieta ta' Francesco Zammit Haber, u l-konvenuta Joan Zammit Haber m'hijiex wahda mill-werrieta. Tant hu hekk li ma saret l-ebda kundanna fil-konfront taghha.' (fol. 350)

Fir-rigward tat-tieni eccezzjoni din il-Qorti diversament preseduta fl-istess provvediment qalet kif isegwi:

'Ovvjament jekk permezz tat-tieni eccezzjoni l-konvenuta qeghdha tinvoka l-preskrizzjoni akkwizittiva ta' tletin sena, kif jidher li qeghdha taghmel, mela jispetta lilha li taghti prova li kellha l-pussess *animo domini* ghaz-zmien li trid il-ligi, liema pussess irid ikun kontinwu, ininterrott, pacifiku, pubbliku u mhux ekwivoku ghall-perjodu ta' tletin sena. Pussess li jista' jizdied ma' dak tal-awtur taghha jekk taghti prova tal-presupposti. Il-qorti ma tarax kif din l-eccezzjoni giet pregudikata bid-decizjoni li nghatat fil-15 ta' Frar 2011. Ghalhekk ser tichad it-talba tal-konvenuta Joan Zammit Haber biex f'dan l-istadju tappella mis-sentenza in parte li nghatat fil-15 ta' Frar 2011.' (Fol. 351).

Rat illi l-kuntratt ta' immissjoni fil-pussess tal-prelegat tal-mithna bil-bitha fi Triq it-Torri Tingi, Xewkija, Ghawdex mill-konvenuti Elizabeth Everett u Raymond Zammit Haber gie ppubblikat appuntu fit-8 ta' April 2011 u kopja tieghu tinsab esebita fl-atti a fol. 357 u 358 tal-process.

Rat illi fil-verbal tal-14 ta' April 2011 din il-Qorti diversament preseduta ordnat illi l-provi jitressqu dar l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni. Rat ukoll illi fl-istess verbal id-difensur tal-konvenuta Joan Zammit Haber iddikjara li hija qeghdha tinvoka l-preskrizzjoni akkwisittiva. Fl-istess verbal ukoll ir-rapprezentant legali tal-attur iddikjara li 'm'hemmx kontestazzjoni li l-mithna ma kinitx tintuza.' (fol. 367).

Rat ix-xhieda, konfronti ta' xhieda, affidavits, dokumenti, pjanti u ritratti kollha esebiti fl-atti.

Rat illi fil-verbal tal-1 ta' Marzu 2013 (fol. 494) il-partijiet qablu li jigu allegati l-atti tal-kawza bin-numru 72/2009 fl-ismijiet 'Joan Zammit Haber vs Lawrence Zammit Haber'. Rat l-atti kollha ta' din il-kawza kif ukoll id-decizjoni finali.

Rat illi fil-verbal tal-5 ta' Dicembru 2014 l-partijiet iddikjaraw li ma baqalhomx aktar provi dwar it-tieni eccezzjoni tal-preskrizzjoni u talbu zmien sabiex jaghmlu noti ta' sottomissjonijiet u l-kawza giet differita ghad-decizjoni ghal-lum.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-abbli difensuri tal-partijiet.

Fatti.

Il-fatti fil-qosor huma s-segwenti:-

1. Il-kontendenti huma ahwa wlied Giovanni Elia Zammit Haber.

2. Francesco Luciano Zammit Haber kien hu missierhom u miet fl-10 ta' Jannar 2006.

3. B'testment tad-29 ta' April 1998 fl-atti tan-nutar Dr Michael Refalo Francesco Luciano Zammit Haber innomina bhala werrieta tieghu lin-neputijiet tieghu l-attur, lill-konvenuti Elizabeth Everett u Raymond Zammit Haber, u lil Zakkarija Zammit Haber, John Zammit Haber u Patricia Fenech. Il-konvenuta Joan Zammit Haber m'hijiex werrieta ta' Francesco Luciano Zammit Haber.

4. B'testment li ghamel fil-15 ta' Frar 2001 fl-atti tan- nutar Dr Michael Refalo l-istess Francesco Haber halla lill-attur bi prelegat ***"mithna qadima fi Triq Torri Tinghi, Xewkija konfinanti min-Nofsinhar mat-triq, punent ma' beni ohra tat-testatur u lvant beni tal-eredi ta' John Elia Zammit Haber."*** (fol. 15).

5. B'kuntratt li sar fid-9 ta' Jannar 2007 fl-atti tan-nutar Michael Refalo, saret l-immissjoni fil-pussess tal-imsemmi legat lill-attur mill-werrieta Zakkarija, John u Patricia ahwa Zammit Haber. F'dan l-att il-legat hu deskritt bhala *"Dar numru hmistax (15), Triq Torri Tinghi, Xewkija, kif murija ahjar fuq il-pjanta annessa u mmarkata dokument LZH10."* (fol. 30). Kopja tal-pjanta annessa mal-

att tinsab esebita fl-atti a fol. 235 tal-process.

6. L-attur sostna li l-bitha li tikkonfina mal-mithna kienet tifforma parti mill-istess proprjeta'. Fil-mithna hemm bieb li jaghti ghal din il-bitha, pero' f'parti minnu hu mbarrat bil-gebel.

7. M'huwiex kontestat li l-mithna kienet ta' Lorenzo Zammit Haber li miet fil-1 ta' Gunju 1961. Il-werrieta tieghu huma Francesco Luciano, Maria, Agnes, u Giuseppina ahwa Zammit Haber. F'testment li sar fit-3 ta' Mejju 1950 fl-atti tan-nutar Francesco Gauci, Lorenzo u Carmela konjugi Zammit Haber hallew lil binhom Giovanni Elia Zammit Haber il-fond 21, Triq il-Kbira, Xewkija bil-kundizzjoni li "*....jibni mill-gdid il-hajt tal-bitha ta' wara l-mithna biex jissepara il-bitha tal-istess mithna mill-bitha tal-lok fuq legat lill-istess Gio Elia."* (fol. 19).

8. Permezz ta' ittra ufficjali prezentata fil-21 ta' Ottubru 2008 (fol. 96) l-attur sejjah lil Elizabeth Everett sabiex timmettih fil-pussess tad-diversi legati li thallew lilu mill-mejjet fosthom il-mithna u l-bitha in kwistjoni. Ittra identika intbaghtet lil Raymond Zammit Haber li pero' m'hemmx prova jekk gietx notifikata.

9. Permezz ta' kawza fl-ismijiet "**Joan Zammit Haber vs Lawrence Zammit Haber"** deciza minn din il-qorti diversament preseduta fis-16 ta' Ottubru 2009, l-attrici sostniet li l-konvenut wettaq spoll meta nehha l-gebel li kien qieghed jimbarra l-bieb li mill-mithna jaghti ghal gewwa l-bitha. Il-qorti ikkonfermat li l-bitha kienet fil-pussess taghha u laqghet it-talbiet tal- attrici. Din is-sentenza hi gudikat.

F'din il-kawza ta' spoll Joan Zammit Haber, illum konvenuta, ippremettiet li hi uzufruttwarja tal-fond 21, Triq il-Kbira, Xewkija, Ghawdex u li fil-21 ta' Awwissu 2009 jew wara, l-attur odjern li jigi huha, kien nehha l-gebel li jimbarra bieb li jissepara z-zewg fondi u ssegrega parti mill-bitha billi bena hajt ohxon u wahhal rixtellu bejn il-parti mill-bitha li ssegrega u l-kumplament tal-istess bitha. Ritratti li jevidenzjaw l-istat ta' fatt fil-mument li gie prezentat l-ispoll jinsabu esebiti fl-atti a fol. 525 sa 527 tal-process odjern. Ippremettiet ukoll li huha l-attur 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.

Fil-partijiet saljenti u rilevanti ghall-kaz odjern dik l-Onorabbli Qorti qalet kif

isegwi:

'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*.'

'Irrizulta li kif il-konvenut ra li tnaddfet il-bitha, bena hajt divizorju u ghamel xatba tal-hadid sabiex jizgura li l-attrici ma jkollhiex 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 qeghdha 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 ghall-bitha, kien imbarrat bil-gebel f'gholi ta' bejn tlieta u erba' filati. Il-gebel kien tnehha u minflok 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 kellek l-ewwel erba' 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-qorti temmen li fiz-zmien li sar ix-xoghol, il-bitha minkejja **li fiha ma kien qieghed isir xejn (***emfasi tal-Qorti odjerna*), kienet qeghdha 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.'

Id-decizjoni kienet kif isegwi:

'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' erba' filati** (*emfasi tal-Qorti odjerna*), l-bieb li mill-mithna jaghti ghall-bitha.

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

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

Spejjez a karigu tal-konvenut. **Salv u mpregudikat kwalsiasi dritt li jista' ghandu l-konvenut.** (*emfasi tal-Qorti odjerna*)'

Fil-fatt jirrizulta li wara din id-decizjoni l-konvenut nehha l-hajt kif ukoll ix-xatba tal-hadid.

10. Illi kif gia inghad aktar 'il fuq l-ewwel eccezzjoni mqajjma mill-konvenuta Joan Zammit Haber dwar l-intempestivita tat-talbiet fil-konfront ta' Joan Zammit Haber giet michuda deciza permezz ta' sentenza preliminari datata 18 ta' Jannar, 2011 (fol. 175 sa 181) filwaqt li l-Qorti ordnat li jigu decizi fl-ewwel lok it-tielet, ir-raba' u hames talbiet;

11. It-tielet, ir-raba' u l-hames talba gew decizi permezz ta' sentenza parzjali ta' din il-Qorti diversament preseduta datata 15 ta' Frar, 2011 (fol. 200 sa 203) fejn gie konfermat illi l-prelegat imholli minn Francesco Zammit Haber lill-attur fit-Tielet Artikolu tat-testment li ghamel fil-15 ta' Frar 2001 fl-atti tan-

nutar Dr Michael Refalo jinkludi l-bitha in kwistjoni u ordnat li ssir l-immissjoni fil-pussess kif fil-fatt sar u dan jinsab esebit fl-atti.

Principji Legali

F'din id-decizjoni din il-Qorti hija mitlub tiddeciedi dwar it-tieni eccezzjoni mqajjma mill-konvenuta a fol. 67 tal-process cioe' dik tal-preskrizzjoni akwizittiva trentennali.

It-tieni eccezzjoni taqra kif isegwi:

'Illi fit-tieni lok u preliminarjament ukoll, l-azzjoni attrici hija preskritta ai termini tal-artikolu 2143 tal-Kap 16. Illi din il-bitha qatt ma giet segregata mill-fond illum okkupat mill-esponenti minkejja d-dispositiv tal-legat imholli lil John Elia Zammit Haber minn Lorenzo Zammit Haber permezz tat-testment atti nutar Francesco Gauci tat-tlieta (3) ta' Mejju tas-sena elf disa' mija u hamsin (1950).'

Il-partijiet tista' tghid li ghal dak li jirrigwarda principji legali jaqblu bejniethom fin-nota ta' sottomissjonijiet estensivi taghhom.

Il-preskrizzjoni akkwizittiva trentennali tippresupponi pussess legittimu ta' tletin sena. Il-pussess ghandu jkun materjali u intenzjonali, jigifieri l-intenzjoni tal-pussessur li jgawdi d-dritt fuq il-haga bhal li kieku hu kien proprjetarju. Minbarra dan, il-pussess necessarju ghal din it-tip ta' preskrizzjoni jrid ikun ukoll wiehed legittimu kif jinghad fl-artikolu 2107(1) tal-Kodici Civili li jaqra kif isegwi:

'(1) Il-prekrizzjoni hija mod ta' akkwist ta' jedd b'pussess kontinwu, mhux miksur, pacifiku, pubbliku, u mhux ekwivoku, ghal zmien li tghid il-ligi.'

Id-difensur tal-attur fin-nota ta' sottomissjonijiet tieghu jiccita lil Laurent dwar it-tifsira ta' kull rekwizit kif isegwi:

1. <u>pussess kontinwu</u> : *"Il possesso dev'essere continuo, nel senso che il possessore deve compiere gli atti normali di godimento che un proprietario, buon padre di famiglia, fa allo scopo di trarre dal fondo tutto l'utile che esso puo' procurargli. ...... Occorre dunque che, per tutto il tempo necessario alla prescrizione, il possesore abbia fatto atti di possesso che richiamano l'attenzione del proprietario e lo costituiscano in mora d'interrompe la prescrizione che corre contro di lui."* (Laurent, Diritto Civile, op. cit. # 275);

2. <u>pussess mhux miksur</u> : *"Il possesso e' interrotto allorche la prescrizione venne interrotta, sia naturalmente, sia civilmente. L'interruzione produce l'effetto di rompere il possesso: quello decorso fino all'interruzione si reputa come non avvenuto e solo potra' invocarsi il possesso futuro."* (Laurent, Diritto Civile, op. cit. # 278);

3. <u>pussess pacifiku</u> : *"La parola pacifico indica un godimento imperturbato. Puo' esservi turbativa di diritto e turbativa di fatto. La turbativa di diritto suppone un'azione giudizziaria ..... la turbativa di fatto ..... si manifesta con atti differenti. Chi si pretende proprietario tenta di espellere il possesore."* (Laurent, Diritto Civile, op. cit. # 281);

4. <u>pussess pubbliku</u> : *"Il possesso e' pubblico tutte le volte che i terzi interessati avrebbero potuto conoscerlo, quantunque in fatto non ne abbiano avuto notizia."* (Laurent, Diritto Civile, op. cit. # 286);

5. <u>pussess mhux ekwivoku</u> : *"Un possesso e' equivoco quando per sua natura e' cosi' dubbio, da non lasciar comprendere se sia la manifestazione di un diritto spettante al possessore, ovvero un semplice fatto."* (Laurent, Diritto Civile, op. cit. # 290).

Iz-zewg partijiet in oltre jiccitaw diversa gurisprudenza tal-Qrati Maltin dwar il-preskrizzjoni akkwizittiva trentennali fosthom:

Carmelo Caruana et vs Orsla Vella, Qorti tal-Appell, 13 ta` Marzu 1953 fil-kawza (Kollez. Vol. XXXV.i.105):

'Illi pero` kif intqal ghall-effacija taghha bhala akkwizittiva, din il-preskrizzjoni tippresupponi l-pussess legittimu li trid il-ligi ghaz-zmien kollu tat-trentennju. Hu maghruf illi l-elementi tal-pussess civili huma tnejn, dak materjali, il-poter ta` fatt fuq il-haga, u l-iehor intenzjonali, l-animu tal-possessur li jgawdi d-dritt fuq il-haga bhallikieku hu kien il-propjetarju taghha – animus et corpus ; corpus possessionis et animus possidendi vel animus domini. Ghalhekk mhux pussess civili dak li jonqos fih wiehed jew l-iehor minn dawn iz-zewg elementi b`mod li mhijiex bizzejjed id-detenzjoni tal-haga jew it-tgawdija taghha mhux bhala haga proprija imma bhala haga ta' haddiehor ghax allura din tkun biss detenzjoni jew tgawdija prekarja ... Hu elementari li lil min jallega l-preskrizzjoni trentennali ma jistax jigi oppost in-nuqqas ta` titolu jew ta` bona fede ... Dan il-pussess b'ligi ghandu jkun kontinwu, mhux miksur, pacifiku, pubbliku u mhux ekwivoku.'

Fis-sentenza **Michael Farrugia et vs Joseph Cassar et** [Rik. Gur. 63/2004/AE] deciza fit-28 ta` Mejju 2010 u kkonfermata mill-Qorti tal-Appell fit-28 ta' Frar 2014, kienet citata silta minn sentenza tat-Tieni Sezzjoni Civili ta` l-*Corte di Cassazione* tal-Italja moghtija fit-18 ta` April 2003 kif isegwi:

'il possesso ad usucapionem dei beni immobili deve essere non solo continuato, ininterrotto e pacifico, ma anche pubblico ed esercitato coscientemente, nel senso, cioè, che deve concretarsi in un potere che si manifesti attraverso fatti e comportamenti, in una attività intenzionale del possessore, corrispondente all'esercizio di un diritto dominicale sull'immobile (o di altro diritto reale di godimento sullo stesso).'

Fid-decizjoni fl-ismijiet **Salvino Testaferrata Moroni Viani et. vs. Francis Montanaro,** Prim'Awla tal-Qorti Civili datata 27 ta' Gunju 2003:

'Huwa pacifiku illi l-proprjeta' ma tintilfix bin-nuqqas ta' uzu da parti tas-sid. Tintilef, invece, jekk haddiehor jiehu pussess taghha u jezercita fuqha jedd ta' poter

ghaz-zmein kollu mil-ligi stabbilit u skond il-kundizzjonijiet l-ohra preskritti mill-Artikolu 2107 tal-Kodici Civili. Jispetta ghalhekk lil dan haddiehor l-oneru li jipprova r-rekwiziti kollha tax-xorta ta' akkwist vantat minnu . . . Il-konvenut uzukapjent biex jirenxxi fid-difiza u sostenn tad-dritt eccepit minnu irid jipprova l-akkoppjament tal-pussess mad-dekors taz-zmien. Fuq kollox ghal dak li hu l-fattur zmien irid jaghmel il-prova konvincenti tal-bidu tal-pussess vantat minnu billi ma tistax titiqeis sufficjenti s-semplici affermazzjoni generika 'longissimi temporis praescriptio'. Kjarament ukoll dan il-bidu hu allaccjat mal-mument fokali meta l-preskrivent jibda jippossjedi b'mod kontinwu, mhux miskur, pacifiku, pubbliku u mhux ekwivoku l-proprjeta' li hu jew l-aventi kawza jew awtur tieghu intenzjonati jippreskrivu. Huma proprju dawn il-kundizzjonijiet li juru l-kwalita tal-pussess animo domini, kongunta s'sintendi maz-zmien rikjest mil-ligi biex tissahhah il-preskrizzjoni. Jinsab insejat ukoll illi l-elementi tal-pussess huma tnejn, dak materjali, il-poter ta' fatt fuq il-haga, u dak intezjonali, l-animu tal-possessur li jgawdi d-ritt fuq il-haga bhallikieku hu kien il-proprjetarju taghha – animus et corpus; corpus possessionis, et animus possidendi vel animus domini.' [1]

Ghal dak li jikkwalifika bhala pussess diversi decizjonijiet tal-Qrati Maltin[2] ikkonfermaw dak li josserva **Laurent** (Diritto Civil Vol XXX11, para 297) cioe':

'colui che gode per tolleranza non ha nessun titolo, salvo un consenso del proprietario che questi puo ritirara da un istante all'altro.'

Dan il-bran gie kkwotat miz-zewg partijiet fin-noti ta' sottomissjonijiet rispettivi.

Fis-sentenza fl-ismijiet **Avukat Dottor Louis Vella et vs. Joseph Gatt** (Prim'Awla, deciza nhar it-12 ta' April 2002 inghad kif isegwi:

[1] Fuq l-istess linja ara wkoll **Carmelo Caruan vs. Orsa** Vella, Qorti tal-Appell deciza 13 ta' Marzu, 1953; Joseph **Aquilina noe vs. Sunny Homes Limited et,** Prim'Awla deciza 5 ta' Ottubru, 2004; **Katie Caruana Grech vs Victor Briffa Brincat**, Prim'Awla deciza fl-14 ta' Jannar, 2015;

[2] **Elena Fenech vs. Ignazio Aquilina,** Prim'Awla deciza 18 ta' Ottubru, 1984, **Marlene Manfre vs. Connie Spiteri Maempel,** Appell Civili deciza 24 ta' April, 1989.

'Biex wiehed ikollu pussess "pubbliku" irid jaghmel att ta' dominju fuq il-fond (ez, ihawwel sigar, igib hamrija, jtella' bini, ecc) ghax, altrimenti, l-pussess ma jkunx "pubbliku" …. Il-Ligi trid dan l-element biex min ikun interessat ikollu l-opportunita' jara x'inhu jigri fuq l-art … Il-ligi trid li l-pussess ikun pubbliku biex it-terz tneressat ikollu l-oppotunita' jikkontrolla x'inhu jigri fuq l-art tieghu, it-terz interessat jitlef l-interess tieghu fuq art jekk jara jew seta' jinduna x'inhu jigri fuq l-art u ma jaghmel xejn. Kif jghid ir-Ricci ("Diritto Civile" – Vol. V – para 56), il-pussess hu pubbliku "quando il possessore, nell'esercitarne glie atti relativi, si diporta in modi che che ha l'interesse ad acquistare conoscenza de medesimi puo' facilmente procurarsi.'[3]

Fis-sentenza fl-ismijiet **Antonio Pace et vs Rev. Henry Abela O.P.**, Prim'Awla, deciza fil-5 ta' Lulju 2004, debitament ikkonfermata mill-Qorti tal-Appell b'sentenza tat-30 ta' Settembru 2011 jinghad kif isegwi:

'Fil-kaz tal-preskrizzjoni akkwisittiva trentennali m'hemmx bzonn il-'giusto titolo' u lanqas il-'buona fede' minhabba l-elementi tat-trapass taz-zmien u dak tal-pussess. Biex il-pussess trentennali jaghti lok ghall-uzukapjoni, hemm bzonn li ma jkunx ekwivoku, u li jkun animo domini ... l-bona fede mhix eskluza bil-fatt illi l-preskrivent kien jaf li l-haga kienet ta' haddiehor ghax hu bizzejjed li l-preskrivent ikollu l-intenzjoni li jsir il-proprjetarju tal-haga. Imma l-pussess ta' tletin sena jrid ikun legittimu, jigifieri kontinwu u mhux interrott, pacifiku, pubbliku u mhux ekwivoku. Ir-rinunzja ghall-uzukapjoni bhala `causa acquisitionis` tista` tkun tacita, cioe` deducibbli mill-fatt li jimplika l-abbandun tal-jedd akkwistat, u d-dikjarazzjoni tal-preskrivent fis-sens li l-haga mhix tieghu, timplika rinunzja tacita ghad-dritt akkwistat minnu bl-uzukapjoni (Vol. XXXV.i.105), u dan kif ikkonfermata fis-sentenza moghtija minn din il-Qorti kif diversament ippreseduta fil-kawza fl-ismijiet : It-Tabib Dr. Carmel Apap Bologna Sciberras d`Amico Inguanez vs Emanuel Sammut, deciza fit-28 ta` Marzu, 2003.'

Fil-fatt fid-decizjoni fl-ismijiet **Dr. Carmel Apap Bologna Sciberras d`Amico Inguanez vs Emanuel Sammut,** Prim'Awla, deciza 28 ta` Marzu, 2003 jinghad kif isegwi:

[3] Ara wkoll **Helma Muscat Doublesin vs. Kummissarju tal-Art,** Prim'Awla deciza 26 ta' Novembru, 2010.

'Mhux bizzejjed ikollok id-detenzjoni tal-haga jew it-tgawdija taghha mhux bhala haga proprja imma bhala haga ta' haddiehor ghaliex allura din tkun biss detenzjoni jew tgawdija prekarja.'

<u>Il-Provi</u>

Illi fin-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet filwaqt li fuq il-principji legali presso poco l-partijiet jaqblu, fuq l-applikazzjoni tal-fatti ghal dawn il-principji evidentement ma hemmx qbil.

L-attur b'referenza ghall-kawza tal-ispoll deciza precedentement bejn il-partijiet isostnu li l-ligi f'kawza ta' spoll tipprotegi kull forma ta' pussess ikun ta' liema xorta jkun mentri fil-kawza li ghandha quddiemha din il-Qorti ghall-finijiet tal-prova tal-preskrizzjoni akkwizittiva, il-ligi tirrikjedi li l-pussess ikun wiehed *animo domini*. Fil-fatt wara li sporga l-ispoll, l-attur ipproceda b'mandat ta' inibizzjoni kontra l-konvenuta biex iwaqqafha milli taghmel aktar xoghlijiet fil-bitha. Il-Qorti fuq dan il-punt taqbel ma' dak espost mill-attur anki ghaliex l-istess decizjoni ta' spoll kif jinghad aktar 'il fuq ghamlitha cara li kienet qed tinghata minghajr ebda pregudizzju ghad-drittijiet tal-attur.

Fil-mertu jirrizultaw lil din il-Qorti l-fatti segwenti:

1. Illi jirrizulta li bejn wiehed iehor il-genituri tal-partijiet kienu marru jghixu fid-dar li tmiss mal-bitha in kwistjoni madwar hamsa u hamsin sena ilu wara l-mewt ta' Lorenzo Zammit Haber. Ix-xhieda kollha li bosta minnhom huma lkoll ahwa huma pjuttost konformi dwar dan ghaliex lkoll jiftakru bejn wiehed u iehor kemm kellhom zmien meta marru jghixu hemmhekk. Ghalhekk wiehed qed jitkellem lejn il-bidu tas-snin sittin (60). Din id-dar giet fil-pussess ta' missier il-partijiet Giovanni Elia Zammit Haber meta thalliet lilu b'legat minn missieru Lorenzo Zammit Haber li miet fil-1 ta' Gunju 1961. Fil-fatt sa dak il-mument hemm qbil li Giovanni Elia Zammit Haber thalla b'legat lok ta' djar numru 21, Main Street, Xewkija, gia' bin-numri 5, 6, u 6A, b'bieb iehor fi Triq It-Torri Tingi, Xewkija filwaqt li hutu l-ohra wirtu l-mithna bil-bitha tal-istess mithna, li hija l-bitha in kwistjoni f'din il-kawza u li tmiss ma' bitha ohra nkluza fil-lok ta' djar mholli lil Giovanni Elia Zammit Haber. Finalment meta mietu l-ahwa kollha ghajr Francesco Zammit Haber dan spicca proprjetarju uniku tal-mithna u l-bitha ta' warajha. Dawn iz-zewg btiehi jmissu ma xulxin u dak iz-zmien kienu accessibbli t-tnejn li huma mill-fond li wiret Giovann

Elia Zammit Haber stante li ma kien hemm l-ebda hajt jifridhom. Izda, missierhom li jigi n-nannu patern tal-kontendenti kien specifikatament impona fuq Giovanni Elia Zammit Habder kundizzjoni marbuta mal-legat fit-testment tieghu tat-3 ta' Mejju 1950 u cioe' illi:

'jibni mill-gdid il-hajt tal-bitha wara l-mithna, biex jissepara l-bitha tal-istess mithna mill-bitha tal-lok fuq legat lill-istess Gio Elia.'

2. Mill-provi jirrizulta wkoll li ma hemmx kontestazzjoni li dan il-hajt fil-fatt qatt ma nbena minn Giovanni Elia Zammit Haber ghalkemm ma jidhirx li hemm qbil dwar ir-raguni. Mill-provi jirrizulta wkoll li flok dan il-hajt kien hemm hajt baxx hafna tant li ridt tgholli saqajk biex titla' ghajr ghall-parti zghira fejn ma kien hemm xejn u x-xhieda jsejhulu speci ta' passagg.

3. Jirrizulta wkoll li m'hemmx kontestazzjoni li ghall-bidu fil-bitha li tigi ezatt wara l-mithna kien hemm xi kmamar jew mandriet fejn kienu jinzammu xi annimali u jista' jkun nahal mill-genituri tal-kontendenti. M'hemmx qbil dwar jekk Francesco Zammit Haber ukoll kienx jaghmel xi tip ta' uzu minn xi kamra minnhom.

4. Jirrizulta mix-xhieda izda li dawn il-kmamar minhabba l-istat perikoluz taghhom twaqqghu lejn l-ahhar tas-snin sittin bidu tas-snin sebghin. Dwar dan ukoll jaqblu bosta mix-xhieda. Jirrizuta wkoll illi sa minn dak iz-zmien missier il-kontendenti beda juza parti ohra mill-bitha tal-fond tieghu u mhux il-bitha tal-mithna sabiex fiha jrabbi l-annimali – dan jaqblu fuqu kemm xhieda tal-attur kif ukoll tal-konvenut (in partikolari x-xhud Patricia Fenech a fol. 472 et seq tal-process). Ix-xhieda wkoll jaqblu li sa minn dak iz-zmien sas-sena 2009 it-terrapien li rrizulta mit-twaqqieh ta' dawn il-kmamar thalla kollu fil-bitha ta' wara l-mithna. Jirrizulta li dan it-terrapien kien wiehed pjuttost voluminuz tant illi mix-xhieda johrog li tnehhew trakkijiet terrapien minn persuni mqabbda mill-konvenuta Elizabeth Everett. Skond l-attur Lawrence Zammit Haber il-kmamar twaqqghu mill-istess Francesco Zammit Haber fuq talba ta' huh missier il-kontendenti Giovanni Elia Zammit Haber minhabba li kienu saru perikoluzi. L-istess attur jghid ukoll li t-terrapien ma tnehhiex minn Francesco Zammit Haber ghaliex ma kellux mezz kif inehhieh jekk mhux jekk jghaddi minn fuq il-proprjeta' ta' Giovanni Elia Zammit Haber li skont hu ma halliehx (fol 625 et seq). Ix-xhieda l-ohra ma jsemmux li kien Francesco Zammit Haber li waqqa' l-kmamar izda jsostnu li kien Giovanni Elila Zammit Haber li ghamel hekk.

5. Kienet x'kienet ir-raguni ghalfejn it-terrapien ma tnehhiex, jirrizulta fi kwalunkwe kaz li sa minn meta l-kmamar twaqqghu skont il-konvenuta fil-bidu tas-snin 70 (ara fol. 375) sas-sena 2009 meta t-terrapien tnehha fuq

inizjattiva tal-konvenuta Elizabeth Everett il-bitha ta' wara l-mithna kienet mimlija bit-terrapien u ghalhekk tista' tghid ma kienet accessibbli ghal hadd u ma kien isir l-ebda uzu minnha. Tant hu hekk li bosta mix-xhieda jikkonfermaw li wara li twaqqghu l-kmamar huma qatt ma regghu resqu f'din il-bitha ghaliex ma setghux u kien perikoluz. L-istess konvenuta Joan Zammit Haber fl-atti tal-ispoll li jinsabu wkoll esebiti a fol. 518 tal-process xehdet kif isegwi:

'Dan kien jikkonsisti f'gebel u terrapien. Il-bitha kien ilha f'dan l-istat ghal dawn l-ahhar erbghin (40) sena. Hadd ma kien jaghmel uzu minnha din il-bitha.'

Skont il-konvenuta Joan Zammit Haber missier il-kontendenti Giovanni Elia Zammit Haber miet fis-sena 1993 (ara fol. 375) u ghalhekk sa dak iz-zmien il-bitha ta' wara l-mithna thalliet volontarjament mill-istess Giovanni Elia Zammit Haber f'sitwazzjoni ta' inaccessibilita' u li ma tistax tintuza;

6. F'uhud mix-xhieda tissemma' li Giovanni Elia Zammit Haber kien jizra li haxix u frawli fil-btiehi ta' wara d-dar tieghu izda din il-Qorti hija konvinta minn dak li jinghad minn diversi xhieda li dan kien isir fil-bitha li kienet effettivament proprjeta' tieghu u mhux fil-bitha l-ohra li kienet miksija bit-terrapien. Dan huwa konfermat b'mod specifiku mix-xhud Patricia Fenech li fil-fatt tikkonferma li dan kien fil-vicinanzi tal-bir (fol. 472 et seq) kif ukoll ix-xhud Marica Bajada (fol. 405 et seq). Kif jidher evidenti mir-ritratt a fol. 525 il-bir qieghed fuq in-naha tal-bitha proprjeta' ta' Giovanni Elia Zammit Haber u li llum hija proprjeta' tal-konvenuti u ghandha l-usufrutt taghha l-konvenuta Joan Zammit Haber. Ghalkemm huwa minnu li dan ir-ritratt juri s-sitwazzjoni wara l-ispoll kommess mill-attur, il-Qorti tqis li l-posizzjoni tal-bir ma nbidlitx minn kif kienet qabel (anki ghaliex huwa daqxejn difficli sabiex dan isir) u lanqas giet allegat li b'xi mod il-bokka tal-bir intmess fil-kawza tal-ispoll.

7. Jirrizulta in oltre li l-konvenuta stess li qed tqajjem din l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni *ex admissis* iddikjarat li hija mhiex qed tippretendi li hija akkwistat id-dritt ghall-bitha ta' wara l-mithna wahida izda, skont hi, id-dritt huwa taghha u ta' hutha u li konsegwentement ghalhekk huma wirtuh minghand missierhom. Fil-fatt a fol. 376 hija tixhed kif isegwi:

'Qed nigi mistoqsija jekk jien inix nippretendi li din il-bitha saritx tieghi wahdi jien nghid li le pero' l-bitha ilha ghandha wiehed u hamsin (51) sena. Jien nghid li din il-bitha saret tieghi u ta' huti.'

tghid ukoll:

'Missieri ilu mejjet dawn l-ahhar tmintax (18)-il sena. Jien f'dawn l-ahhar tmintax (18)-il sena m'ghamilt l-ebda' uzu minn din il-bitha ghax jien kont imwissija biex ma nidholx ghax mhux tieghi u ma dhaltx.'

F'dan l-istadju u fuq dan il-punt l-Qorti taghmel referenza ghall-gurisprudenza msemmija mill-attur kif isegwi:

'Ma hux logiku li jigi ritenut li bniedem ikun qieghed jipprevalixxi ruhu mill-preskrizzjoni akkwizittiva ta' fond, meta dak il-bniedem jghid li l-fond kien ta' haddiehor. Inutili jghid li ma giex pruvat li dik ir-rinunzja ma gietx accettata mis-sid antik tal-fond, ghax hu pacifiku fid-dottrina li 'la rinunzia al'usucapione e' un atto unilaterale, che per produrre il suo effetto non abbisogna dell'accettazione dell'antico proprietario' (Pugliese, Trattato della Prescrizione Acquisittiva, pag. 152, para. 74).'

'Hija prevalenti fid-dottrina l-opinjoni illi rinunzja simili tista' tkun anki tacita, u mhux biss espressa; u r-rinunzja tacita tista' ssir bi kwalunkwe mod, basta li tkun turi manifestazzjoni diretta tal-volonta' ta' dak li jkun illi huwa ma jridx japprofitta mill-preskrizzjoni. Ir-rinunzja, imbaghad, hija essenzjalment unilaterali, u ghalhekk tipproduci l-effett taghha minghajr l-accettazzjoni tal-parti li tista' tipprofitta b'dik ir-rinunzja, u anki fl-assenza taghha (Digesto Italiano, Vol.XXX, para 67, pag. 493; Ricci, Diritto Civile, Vol. V, para. 152; Laurent, Diritto Civile, Vol. XXXII, para. 189)." [4]

Ghalhekk huwa evidenti li l-konvenuta ma ghamlet l-ebda atti li jikkwalifikaw sabiex waheda takkwista bil-preskrizzjoni akwizittiva din il-bitha anzi pjuttost tiddikjara l-kontra.

Il-kwistjoni ghalhekk hija jekk missier il-konvenut, meta kien haj, kienx fil-fatt akkwista dan id-dritt hu stess u b'hekk uliedu wirtu dan id-dritt.

Fix-xhieda taghha fl-atti tal-ispoll l-konvenuta Joan Zammit Haber tghid minghajr ebda tlaqliq kif isegwi:

'Kif ghidt il-bitha tifforma parti mill-mithna pero' kemm ilna li konna nzilna bhala familja u rritornajna nghixu Malta u morna nghixu f'dan il-post, iz-ziju li kellu din il-mithna kien ihalli lill-papa jaghmel uzu mill-mithna biex hemmhekk inommu n-naghag u l-fniek u annimali ohra li kien irabbli l-papa. Pero' lill-papa qatt ma tah din il-bitha bhala proprjeta' min-naha taz-ziju.' (fol. 518 u 519)

---

[4] **Carmelo Caruana et vs Orsla Vella**, Appell, deciza 13 ta' Marzu 1953

Intressanti li din ix-xhieda nghatat fl-atti tal-ispoll, qabel ma nfethet il-kawza odjerna u fejn sa dak iz-zmien Joan Zammit Haber ma kinitx ghadha ressqet il-pretensjoni tal-preskrizzjoni akwizittiva tal-bitha in kwistjoni.

Il-konvenuta Elizabeth Everett a fol. 360 tal-process ukoll tikkonferma kif isegwi:

'Nikkonferma li jien naddaft il-bitha. Qabel kulma kien hemm fil-bitha kien borg gebel, trab u haxix hazin. . . . Jien naqbel li ghal snin twal, ghall-inqas minn meta jien tlaqt mid-dar, il-bitha in kwistjoni kienet abbandunata, pero' jien nibqa' insostni li din kienet parti mid-dar taghna."'

Minn dak kollu suespost, jirrizulta ampjament pruvat lil din il-Qorti li Giovanni Elia Zammit Haber u l-familja tieghu sa miz-zmien li twaqqghu l-kmamar fil-bitha ta' wara l-mithna ma ghamlu l-ebda uzu mill-istess bitha ghalkemm verament kienet accessibbli li kieku riedu mill-bitha l-ohra proprjeta' tieghu. Il-fatt li Giovanni Elia Zammit Haber sal-mewt baqa' ma naddafx din il-bitha mill-gebel u terrapien voluminuz li kien fiha jevidenzja lil din il-Qorti li huwa ma kienx qed jiddetjeni din il-bitha bhala proprjeta' tieghu anzi tant qiesha li ma kinitx tieghu li ma riedx jiehu l-briga li jnaddafha u baqa' jistenna li titnaddaf minn huh Francesco Zammit Haber.

Illi kif jinghad sew fil-gurisprudenza l-fatt li Francesco Zammit Haber u hutu qabel ma mietu ma ghamlu xejn f'din il-bitha ma jfissirx li huma tilfu d-dritt tal-proprjeta' fuqha:

'*l-istat ta' abbandun tal-fond ma jfissirx, u ma ghandux jissarraf, unilateralment, fl-abbandun ukoll tad-dritt li l-attur kellu fuq il-fond.*'[5]

Bil-kuntrarju:

(1) l-fatt li Giovanni Elia Zammit Haber mill-bidu tas-snin sebghin sal-mewt tieghu fil-bidu tas-snin disghin ma ghamel xejn f'din il-bitha ghajr li kien ihares lejha mimlija bil-gebel, terrapien u haxix u

(2) l-fatt li qatt ma bena l-hajt li kien obbligat li jibni meta wiret b'legat il-fond u l-bitha adjacenti

ma jikwalifikawx bhala atti sufficjenti sabiex tapplika l-preskrizzjoni akwisittiva ta' tletin sena. Jirrizulta ghalhekk lil din il-Qorti li mill-elementi

[5] **Alfred Bugeja vs Joseph Borg pro et noe**, Prim'Awla deciza 28 ta' Marzu 2003

rikjesti mil-ligi sabiex tirnexxi l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni akwizittiva ai termini tal-artikolu 2107 tal-Kap. 16 evidentement f'dan il-kaz hemm nieqes l-animu tal-aventi causa tal-konvenuti li jippossjedi daqs li kieku l-bitha kienet tieghu ghaz-zmien tletin sena li tirrikjedi l-ligi.

Din il-Qorti in oltre ma tqisx illi l-fatt li ghal madwar ghoxrin sena sal-mewt tieghu Giovanni Elia Zammit Haber, ghalkemm kien fil-posizzjoni li jnehhi l-gebel u t-terrapien, halla din il-bitha mimlija terrapien[6], jikwalifika bhala att pubbliku u inekwivoku da parti tieghu kif trid il-ligi u li jwassal ghat-telf tad-dritt tas-sidien. Ghalhekk il-Qorti tqis li anki dan il-kriterju tal-artikolu 2107 mhux sodisfatt.

Dwar jekk Joan Zammit Haber kinitx qed tiddetjeni bl-intenzjoni li takkwista ai termini tal-preskrizzjoni akkwisittiva gia nghad li hi stess iddikjarat li dan ma kienx il-kaz. Fir-rigward tal-konvenuti l-ohra jirrizulta li John Zammit Haber certament ma kienx qed jiddetjeni l-fond hu ghaliex ma jirrisjedix Malta u ftit li xejn ikun f'dan il-post. Min-naha l-ohra f'parti nteressanti tal-kontro-ezami taghha Elizabeth Everett meta mistoqsija dwar ix-xoghlijiet li kien ghamel l-attur li wasslu ghall-kawza tal-ispoll tixhed kif isegwi:

'Ix-xhud Elizabeth Everett:
Ghax jien taf x'ittikatni, dak ir-ritratt ta' x'ittikani, nista' nurik please?

L-Avukat Dottor Joseph Ellis:
Ehe, Ehe

Ix-xhud Elizabeth Everett:
Haga wahda ttikatni, document hux, document JZH, hawn il-page, hawn il-page nghidha?

Assistent Gudizzjarju:
Iva

Ix-xhud Elizabeth Everett:
Page ten (10) hawn fuq, ok. Ghax bena l-hajt ok, imma mbghad ihalli gate ghan-naha, ghall-bitha l-ohra tad-dar, no come on.' (fol. 616)

---

[6] Gebel u terrapien li l-konsistenza tieghu hija evidenti mir-ritratti esebiti a fol. 528 tal-process, ritratti ex admissis mehuda mill-konvenuta Elizabeth Everett wara li tnehha t-terrapien fejn tidher il-marka mal-hitan fejn kien jistrieh dan it-terrapien.

Minn dan il-Qorti fehemet li l-konvenuta Elizabeth Everett ma kinitx qed toggezzjona li l-attur ghamel il-hajt u ddistingwa l-bitha tieghu minn taghha u ta' hutha izda oggezzjonat ghaliex huwa halla access ghalih mill-bitha tieghu ghal go taghhom, dan kien li dejjaqha. Minn din il-parti tax-xhieda l-Qorti tifhem li l-konvenuta Elizabeth Everett konxjament taf li dik il-bitha mhix taghha u ta' hutha izda tal-attur. Li kieku ma kienx hekk ghalfejn tul ix-xhieda taghha tirrepeti diversi drabi li z-Ziju qatt ma qalilhom xejn! Sinjal li kienet ben konxja li l-bitha kienet taz-Ziju u mhux taghhom u l-istess il-familjari l-ohra taghha. Tant hu hekk li f'parti ohra tax-xhieda taghha hija tghid li skont hi z-ziju taghha cioe' l-awtur tal-attur kien jaf li saret taghhom ghaliex rabbiet il-gust mhux ghaliex ma kinitx tieghu ab inizio (fol. 662).

Il-Qorti f'dan l-istadju wkoll tirrileva li mill-atti u d-diversi xhieda jirrizulta ampjament pruvat li missier il-partijiet u Francesco Zammit Haber spiss kien ikollhom xi jghidu bejniethom u ghalhekk ssibha ferma difficli li temmen il-verzjoni tal-konvenuti li zijuhom qatt ma gerger dwar l-istat li kienet fiha l-bitha u l-fatt li ma missier il-partijiet ma tellax il-hajt kif kien obbligat li jaghmel. Dan kollu anki in vista tal-fatt li *ex admissis* mill-konvenuta Elizabeth Everett anki meta twaqqghu xi kmamar li hajt minnhom kien imiss mal-bitha in kwistjoni z-zijiet taghha fosthom Francesco Zammit Haber sahansitra rrikorrew il-Qorti sabiex jissalvagwardjaw id-drittijiet taghhom (fol 506 sa 510) altru li rrinzunjaw ghad-drittijiet taghhom fuq il-bitha.

Dwar jekk il-bieb tal-mithna kien kompletament imbarrat din il-Qorti tqis li ghandha taqbel ma dak gia konkluz mill-Qorti precedenti fil-kawza tal-ispoll cioe' li dan kien verament imbarrat izda parzjalment u mhux kollu. Ciononostante izda ma tqis li dan il-punt huwa ta' rilevanza ghall-konkluzjonijiet milhuqa f'din id-decizjoni izda jghin sabiex din il-Qorti tevalwa l-kredibilita' tax-xhieda mressqa mill-konvenuti.

Illi l-kwistjoni dwar jekk l-attur ghandux xi dritt li jghaddi fuq il-bitha tal-konvenuti sabiex jaghmel uzu mill-bir mhix parti minn din il-kawza u ghalhekk il-Qorti mhix ser tidhol fiha u ser thalliha mregudikata bejn il-partijiet.

Illi in oltre d-difensur tal-attur fin-nota ta' sottomissjonijet qajjem ukoll il-kwistjoni tal-applikabilita' tal-**artikolu 2125(a)** tal-Kap.16 tal-Ligijiet ta' Malta dwar il-kazijiet li ghalihom il-preskrizzjoni ma timxix, li jipprovdi:

"Il-preskrizzjoni hija wkoll sospiza .... (a) kwantu ghall-jeddijiet kondizzjonali, sakemm il-kondizzjoni ma ssehhx."

Dan abbazi tal-fatt li missier il-partijiet Giovanni Elia Zammit Haber qatt ma bena l-hajt skont il-kundizzojni mposta fuqha. Din il-Qorti nvista tal-osservazzjonijiet maghmula aktar 'il fuq u l-konkluzjoni milhuqa li fi kwalunkwe kaz ser iwasslu ghac-cahda tat-tieni eccezzjoni tal-konvenuta ma tqisx li ghandha ghalfejn tinoltra ruhha fuq dan il-punt.

Il-Qorti fl-ahhar nett ma tistax ma tinnotax il-*mala fede* tal-konvenuti tul il-kawza specjalment fid-dewmien li nkorriet din il-kawza sabiex huma jigu notifikati bil-kawza u bir-rikorsi fl-istess kawza fejn tinnota b'mod partikolari li l-konvenuta Elizabeth Everett kienet taghmel minn kollox biex tevita li tigi notifikata anki billi ohtha l-konvenuta l-ohra Joan Zammit Haber iddikjarat mal-marixxal tal-Qorti li meta ohtha tkun Malta hija ma tirrisjedix fl-istess indirizz taghha meta dan gie kontradett bil-gurament mill-istess konvenuti fix-xhieda taghhom li kkonfermaw li meta jkunu Malta joqghodu flimkien fid-dar 21, Triq il-Kbira, Xewkija u cioe' fejn kienu jsiru n-notifiki:

'Meta nigi, jien noqghod flimkien ma' ohti fid-dar 21, Triq il-Kbira, Xewkija.' (fol. 359)

Fi ftit kliem il-konvenuti stess kixfu l-gideb taghhom. Il-Qorti tiddeplora bi shih dan l-agir da parti tal-konvenuti.

Decizjoni

Ghal dawn il-motivi l-Qorti tiddikjara li l-azzjoni attrici mhix preskritta ai termini tal-artikolu 2143 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta u ghalhekk tichad it-tieni eccezzjoni tal-konvenuta Joan Zammit Haber.

Bl-ispejjez ta' din l-istanza kontra l-konvenuta Joan Zammit Haber.

Tiddifferixxi l-kawza ghall-kontinwazzjoni u l-provi li fadal tal-attur fuq it-talbiet li ghadhom mhux decizi ghas-16 ta' Gunju, 2015 bejn id-9.30a.m. u 9.45a.m.

< Sentenza In Parte >

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