# QORTI TAL-APPELL

## IMĦALLFIN

**S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI**
**ONOR. IMĦALLEF CHRISTIAN FALZON SCERRI**
**ONOR. IMĦALLEF JOSETTE DEMICOLI**

**Seduta ta' nhar it-Tlieta, 16 ta' Lulju, 2024.**

**Numru 10**

**Rikors numru 960/2017/1 JVC**

**Izola Bank p.l.c. (C16343), u b'digriet tad-9 ta' Mejju 2024 Barrakka Properties Limited (C102595) assumiet l-atti tal-kawża minflok Izola Bank p.l.c. (C 16343)**

**v.**

**Mario Scicluna u b'digriet tat-8 ta' Jannar 2018 ġew nominati Dr Josette Sultana u l-PL Nicholette Aquilina biex jirrappreżentaw lill-assenti Mario Scicluna u b'digriet tas-6 ta' Novembru 2018 Mario Scicluna assuma l-atti f'ismu proprju u b'hekk il-kuraturi deputati ġew estromessi mill-atti tal-kawża**

**Il-Qorti:**

1. Din hija sentenza dwar appell imressaq mill-konvenut Mario Scicluna minn sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-5 ta'

Ġunju, 2020, li permezz tagħha laqgħet it-talbiet kollha tal-kumpanija attriċi.

**Daħla**

2. B'rikors maħluf tad-19 ta' Ottubru, 2017, l-attriċi Izola Bank plc fissret li hija xtrat l-appartamenti bin-numru 1 u 2, li jinsabu fil-blokka bin-numru 65, fi Triq il-Lvant, il-Belt Valletta, permezz ta' żewġ kuntratti tat-28 ta' Jannar, 2020. Saħqet li b'riħet dawn iż-żewġ kuntratti hija xtrat ukoll żewġ terzi tal-arja li tiġi fuq il-blokka kollha.

3. L-attriċi kompliet tfisser li l-konvenut Mario Scicluna jiġi s-sid tal-appartment numru 3 fl-istess blokka iżda mhuwiex is-sid waħdieni tal-arja li tiġi fuq il-blokka.

4. Żiedet li l-konvenut kien ressaq l-applikazzjoni PA/07736/16 sabiex jagħlaq dak li huwa jsejjaħ bħala «*terrazza interna*» u sabiex jagħmel tibdiliet strutturali interni. Fuq din l-applikazzjoni huwa ddikjara li huwa l-uniku sid tal-lok indikat fis-*site plan*.

5. L-attriċi sostniet li din id-dikjarazzjoni hija waħda falza għaliex dik li l-konvenut isejjaħ bħala «*terrazza interna*» tifforma parti mill-arja tal-blokka, li żewġ terzi minnha huwa ġid tagħha. Tgħid li hija kienet

oġġezzjonat għal din l-applikazzjoni, iżda l-Awtorità tal-Ippjanar kienet għamlitha ċara magħha kemm qabel, kif ukoll waqt is-smigħ tal-applikazzjoni, li hija ma tqisx oġġezzjonijiet imsejsa fuq drittijiet ċivili. Eventwalment id-deċiżjoni dwar il-ħruġ tal-permess ġiet ippubblikata fis-26 ta' Lulju, 2017.

6. Ix-xogħlijiet strutturali bdew fl-1 ta' Awwissu, 2017 u dawn ħadu biss ftit jiem biex tlestew.

7. Billi skont l-attriċi, il-konvenut okkupa u wettaq xogħlijiet strutturali fuq parti mill-arja tagħha, hija fetħet din il-kawża u talbet lill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili sabiex:

> *«1. Tiddikjara illi żewġ terzi tal-arja sovrastanti l-Blokk hija l-proprjetà tas-soċjetà rikorrenti;*
>
> *2. Tiddikjara illi l-intimat abbużivament u illegalment okkupa parti mill-arja sovrastanti l-Blokk;*
>
> *3. Tiddikjara li l-permess PA/07736/16 huwa null u bla effett;*
>
> *4. Tordna u tikkundanna lill-intimat sabiex fi żmien qasir u perentorju li lilu jiġi prefiss minn din l-Onorabbli Qorti: jiddemolixxi kwalunkwe struttura li nbniet fuq il-proprjetà tas-soċjetà rikorrenti; jiżgumbra u jillibera l-proprjetà minnu okkupata abbużivament u jirrintegra lis-soċjetà rikorrenti fid-drittijiet ta' proprjetà fuq l-arja sovrastanti l-Blokk;*
>
> *5. Fin-nuqqas li l-intimat jadempixxi ruħu mal-kundanna skont it-talbiet preċedenti, tawtorizza lis-soċjetà rikorrenti, a spejjeż tal-intimat u taħt is-superviżjoni ta' perit nominat minn dina l-Onorabbli Qorti, li tirreintegra l-proprjetà tas-soċjetà rikorrenti u tiddemolixxi kwalunkwe struttura li nbniet fuq il-proprjetà tas-soċjetà rikorrenti u tneħħi kull xorta ta' xkiel u ingombru fuq l-istess proprjetà;*
>
> *Bl-ispejjeż u b'riżerva għal kwalunkwe azzjoni ulterjuri spettanti lis-soċjetà rikorrenti.»*

8. L-Avukat Josette Sultana u l-Prokuratur Legali Nicholette Aquilina, li nħatru bħala kuraturi deputati biex jirrappreżentaw lill-konvenut assenti Mario Scicluna, wieġbu għal dan ir-rikors maħluf fis-16 ta' Jannar, 2018, u qalu hekk:

> *«1. Illi f'dan l-istadju l-esponenti mhumiex edotti mill-fatti u għalhekk jirriservaw li jippreżentaw risposta ulterjuri fi stadju ulterjuri tal-proċeduri jekk ikun il-każ;*
>
> *2. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.»*

9. Imbagħad, fis-17 ta' April, 2018, il-kuraturi deputati hawn fuq imsemmija, ressqu tweġiba maħlufa oħra fejn ressqu dawn l-eċċezzjonijiet:

> *«1. Illi t-talbiet hekk kif dedotti m'humiex sostenibbli fil-konfront tal-intimat stante illi l-istess soċjetà rikorrenti mhijiex is-sid tal-porzjon ta' art mertu tal-vertenza odjerna;*
>
> *2. Illi oltre dan, l-istess porzjon ta' art mertu tal-vertenza odjerna huwa proprjetà tal-intimat;*
>
> *3. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.»*

10. Waqt is-seduta tas-6 ta' Novembru, 2018, il-konvenut Mario Scicluna assuma l-atti tal-kawża f'ismu u b'hekk il-kuraturi deputati li nħatru biex jirrappreżentawh ġew imneħħija mill-kawża.

11. B'sentenza mogħtija fil-5 ta' Ġunju, 2020, il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili ddeċidiet il-kawża hekk:

> *«1. Tiċħad l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni akkwiżittiva trentennali;*
>
> *2. Tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimat sakemm dawn huma inkompatibbli ma' dak hawn fuq deċiż;*

*3. Tilqa' l-ewwel talba attriċi u tiddikjara li żewġ terzi tal-arja sovrastanti l-Blokk hija l-proprjetà tas-soċjetà rikorrenti inkluż l-arja fuq il-kmajra indikata bil-kulur aħmar fil-livell 'intermediate' a fol. 25 tal-proċess u l-arja tal-hekk imsejjaħ 'terrazzin intern' adjaċenti għall-istess kmarja fil-livell 'intermediate';*

*4. Tilqa' t-tieni talba u tiddikjara illi l-intimat abbużivament u illegalment okkupa parti mill-arja sovrastanti l-Blokk;*

*5. Tilqa' t-tielet talba u tiddikjara li l-permess PA/07736/16 huwa null u bla effett;*

*6. Tilqa' r-raba' talba u tordna u tikkundanna lill-intimat sabiex fi żmien tliet xhur mid-data li din id-deċiżjoni ssir res iudicata jiddemolixxi kwalunkwe struttura li nbniet fuq il-proprjetà in komuni mas-soċjetà rikorrenti u jiżgombra u jillibera l-proprjetà in komuni minnu okkupata abbużivament u jirrintegra lis-soċjetà rikorrenti fid-drittijiet ta' proprjetà fuq l-arja sovrastanti l-Blokk partikolarment l-istruttura li saret fl-hekk imsejjaħ 'terrazzin intern' fil-livell 'intermediate' (pjanta a fol. 25) kif aħjar dettaljat f'din id-deċiżjoni.*

*7. Tilqa' l-ħames talba u tordna li fin-nuqqas li l-intimat jadempixxi ruħu mal-kundanna skont it-talbiet preċedenti, tawtorizza lis-soċjetà rikorrenti, a spejjeż tal-intimat u taħt is-superviżjoni tal-Perit Valerio Schembri li qed jiġi nominat għal dan il-għan, li tirrintegra l-proprjetà tas-soċjetà rikorrenti in komuni mal-intimat u tiddemolixxi kwalunkwe struttura li nbniet fuq il-proprjetà tas-soċjetà rikorrenti in komuni mal-intimat u tneħħi kull xorta ta' xkiel u ngombru fuq l-istess proprjetà;*

*Bl-ispejjeż kollha kontra l-intimat.»*

12. Ir-raġunijiet mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili għaliex iddeċidiet b'dan il-mod kienu dawn:

*«Illi l-kawża odjerna tikkonsisti f'Actio Rei Vindicatoria da parti tal-bank attur fuq arja ta' bejt liema arja tiġi f'dik il-parti tad-diversi pjanti esibiti fl-atti msejħa bħala 'intermidite' jew 'intermediate' minn fejn jirriżulta li qabel ma saru xi xogħlijiet mill-konvenut l-istat kien li kien hemm kmajra u hekk imsejjaħ 'terrazzin intern' adjaċenti li jħares fuq il-bitħa komuni. Din il-parti in kontestazzjoni tinsab f'livell intermedjarju bejn it-tielet appartament u l-bejt tal-blokka inkwistjoni kif jidher mill-istess pjanti fosthom il-pjanta a fol. 25. Il-Bank attur isostni li huwa s-sid ta' żewġ appartamenti fil-fond inkwistjoni li jġibu n-numri 1 u 2 bil-blokka ġġib in-numru 65 fi Triq il-Lvant, Valletta filwaqt li jsostni li huwa sid f'żewġ terzi indiviżi tal-partijiet komuni indikati bħala 'entrance hall, the backyard and the staircase leading to the upper floors, the roof and overlying airspace of the said block' (ara fol. 1 rikors ġuramentat). Jinsisti għalhekk li dik il-parti tal-fond indikata bħala 'intermidite' jew*

*'intermediate' jew aħjar l-arja tagħha hija parti integrali mill-'overlying airspace of the said block'. Skont ir-rikors ġuramentat dak li wassal għall-kawża odjerna kienet talba għall-permess ta' żvilupp bin-numru PA 7736/16 li permezz tagħha l-intimat talab li jingħata permess sabiex jeżegwixxi 'closing of terrace overlooking internal courtyard and internal alterations' (ara fol. 38 et seq). Nonostante l-oġġezzjoni da parti tal-Bank attur bħala allegat sid indiviż, l-Awtorità tal-Ippjanar ħarġet il-permess ta' żvilupp mitlub filwaqt li fir-rigward tat-titolu permezz ta' ittra esebita a fol. 37 tal-proċess infurmat il-Bank attur illi:*

> *«The Authority is hereby informing you that if the declaration of ownership as contained in the application form, is determined as incorrect by a Court of Law, then the said Court of Law can declare any eventual permission as null and void.»*

*Sussegwenti għall-ħruġ tal-permess ta' żvilupp jirriżulta inkontestat bejn il-partijiet li x-xogħljiet ta' żvilupp effettivament saru kif jidher mir-ritratti esibiti a fol. 80 et seq mix-xhud impjegat tal-Bank Siemejov Galdes. Il-Qorti fehmet minn dawn ir-ritratti li dak 'l hekk imsejjaħ 'terrazzin intern' li jiġi adjaċenti għall-kmajra bil-kulur aħmar a fol. 23 fil-livell 'intermediate' ġie msaqqaf sal-livell approssimattiv tas-saqaf tal-kamra li twassal għal bejt eżistenti (ara partikolarment ir-ritratti a fol. 88 u 91.) Dan kollu wassal għall-kawża u t-talbiet attriċi odjerni.*

*Da parti tiegħu l-intimat isostni li l-ambjent inkwistjoni huwa proprjetà tiegħu u anki jekk dan forsi mhux daqshekk ċar mill-kuntratti partikolarment il-pjanti, jinsisti li fi kwalunkwe każ dan l-ambjent huwa proprjetà tiegħu permezz tal-preskrizzjoni akkwiżittiva ta' tletin sena filwaqt li jinsisti li l-attur ma rnexxilux jegħleb il-prova diabolica li titlob l-Actio Rei Vindicatoria.*

***Titoli:***

*Illi minn analiżi tal-provi kollha fl-atti huwa ċar li fl-ewwel lok din il-Qorti trid tidħol f'analiżi dettaljata tat-titoli rispettivi tal-partijiet, bid-dati rispettivi, fil-każ odjern.*

*i) 6 ta' Lulju, 1998: Kuntratt ta' akkwist tal-aventi causa tal-intimat u ċjoè Carmelo Scicluna fl-atti tan-Nutar Dr. Maurice Gambin esibit a fol. 22 et seq tal-proċess. Fil-parti rilevanti tiegħu dan jaqra kif isegwi:*

> *«il-piena proprjetà tal-flat numru tlieta (3) li jifforma parti minn lok ta' flats b'bieb komuni bin-numru ħamsa u sittin (65), East Street, Valletta liberu u frank, kif muri fil-pjanta hawn annessa u mmarkata bl-ittra "A" u fejn huwa bordurat bl-aħmar.»*

*Il-Qorti rat mill-pjanta a fol. 25 li lura fis-sena 1998 l-aventi causa tal-intimat kien ġie trasferit lilu wkoll kmajra li tmiss ma' 'l hekk imsejjaħ 'terrazzin intern' fil-livell indikat 'intermediate' stante li din tidher ukoll immarkata bl-ahmar.*

*ii) 9 ta' Lulju, 1998: Kuntratt ta' akkwist tal-intimat Mario Scicluna permezz ta' donazzjoni fl-atti tan-Nutar Dr. Maurice Gambin fejn il-parti rilevanti taqra kif isegwi:*

> *«flat number three (3) at third-floor level in a block of three flats with one common entrance at number sixty five (65), East Street, Valletta, with the community of all parts common with the other flats of the same block including the roof, free and unencumbered, in the state in which it is today amd with all its rights and appurtenances.»*

*Il-Qorti rat li bħala provenjenza saret referenza għall-kuntratt imsemmi preċedentement fl-atti tal-istess Nutar Dr. Maurice Gambin datat tlett ijiem qabel u ċjoè 6 ta' Lulju, 1998. Dan ifisser li saret referenza għall-istess pjanta, fejn kif ġa ngħad, il-Qorti rat li ġiet trasferita lill-aventi causa tal-intimat il-kamra mmarkata bl-aħmar fil-livell 'intermediate'.*

*iii) 14 ta' Settembru, 2006: Kuntratt ta' akkwist tal-aventi causa tal-atturi fl-atti tan-Nutar Dr. Keith Francis German fejn dak iż-żmien iż-żewġ appartamenti kienu msejħa bħala dar waħda. Vera Kopja ta' dan il-kuntratt li jinkludi pjanta annessa miegħu tinsab esibita a fol. 116 et seq tal-proċess.*

*Fil-parti rilevanti tiegħu dan il-kuntratt jaqra kif isegwi:*

> *«full ownership of the house without a name, numbered sixty five (65), East Street, Valletta, which house consists of (a) a ground floor level comprising in common with the owners of the third floor level the entrance hall, the backyard and the staircase leading ot the upper floors, (b) the first floor level, having in common with the owners of the third floor level the staircase, (c) the second floor level, having in common with the owners of the third floor level the staircase (d) the common staircase leading to the third floor level and the roof, and (e) the roof level which is in common with the owners of the third floor level, with all its rights and appurtenances. This property is better described on the plan marked as document letter 'B'. attached to this deed.»*

*Il-Qorti rat li skont il-kopja tal-pjanta annessa Dokument B a fol. 122 tal-proċess il-partijiet in komuni huma lkoll murija bil-kulur isfar u dawn jinkludu l-livell indikat bil-kelma 'intermidite' inkluż il-kmajra li fil-kuntratti tal-intimat kienet ġiet immarkata bl-aħmar u li allura kienet ġa ġiet trasferita preċedentement mill-Gvern ta' Malta lil terzi. Jirriżulta għalhekk lil din il-Qorti li l-kmajra mmarkata bl-aħmar fil-livell 'intermediate' kif immarkata a fol. 25 ma setgħet qatt tgħaddi għand l-aventi causa tal-atturi anki jekk in komun mal-appartament numru 3 u konsegwentement għand il-Bank attur la darba din kienet ġa ġiet trasferita lill-terzi llum intimat.*

*(iv) 28 ta' Jannar, 2010: Kuntratt ta' akkwist tal-Bank attur minn Dragan Stoilov u martu fl-atti tan-nutar Hugh Grima tal-appartament numru 1. Vera Kopja ta' dan il-kuntratt li jinkludi pjanta annessa miegħu tinsab*

*esibita a fol. 104 et seq tal-proċess. Fil-parti rilevanti l-kuntratt jaqra kif isegwi:*

> *« . . . the apartment internally numbered one (1) situated at first floor level and forming part of a block of three flats at number sixty-five (65) East Street Valletta as better illustrated on the attached plan marked document letter Y and highlighted in yellow which apartment was previously acquired by the vendors as one entity together with the overlying second floor . . .*
>
> *This sale includes the ownership (one third) of the groundfloor level comprising in common with the owners of the second floor (the actual vendors on this deed) and the owners of the third floor (Mario Scicluna) of the entrance hall, the backyard and the staircase leading to the upper floors, the roof and overlying airspace of the said block tale quale.»*

*Il-Qorti rat li fil-pjanta annessa ġie mmarkat bl-isfar l-ambjent tal-first floor eskluż il-bitħa. L-ambjenti komuni ma ġewx indikati għalkemm dawn jirriżultaw mill-kuntratt preċedenti. Jerġa' japplika allura l-argument illi ladarba jirriżulta lil din il-Qorti li l-kamra mmarkata bl-aħmar fil-livell 'intermediate' kif immarkata a fol. 25 kienet ġa ġiet trasferita mill-Gvern ta' Malta f'kuntratt preċedenti din qatt ma setgħet tgħaddi għand l-aventi causa tal-atturi anki jekk in komun mal-appartament numru 3 u konsegwentement għand il-Bank attur la darba din kienet ġa ġiet trasferita lil terzi llum intimat. Dan l-argument japplika għaż-żewġ appartamenti.*

*(v) 28 ta' Jannar, 2010: Kuntratt ieħor ta' akkwist tal-Bank attur minn Dragan Stoilov u martu fl-atti tan-nutar Hugh Grima tal-appartament numru 2. Vera Kopja ta' dan il-kuntratt li jinkludi pjanta annessa miegħu tinsab esibita a fol. 110 et seq tal-proċess. Fil-parti rilevanti l-kuntratt jaqra kif isegwi:*

> *« . . . . the apartment internally numbered two (2) situated at second floor level and forming part of a block of three flats at number sixty-five (65) East Street Valletta as better illustrated on the attached plan marked document letter Y and highlighted in yellow . . .*
>
> *This sale included the ownership (one third) of the groundfloor level comprising in common with the owners of the first floor and the owners of the third floor of the entrance hall, the backyard and the staircase leading to the upper floors, together with the roof and overlying airpace of the said block tale quale.»*

*Il-Qorti reggħet rat li bħal fil-kuntratt l-ieħor pubblikat fl-istess jum fil-pjanta annessa ġie mmarkat bl-isfar l-ambjent tas-second floor eskluż il-bitħa. L-ambjenti komuni ma ġewx indikati għalkemm dawn jirriżultaw mill-kuntratt preċedenti. Jerġa' japplika allura l-argument illi la darba jirriżulta lil din il-Qorti li l-kmajra mmarkata bl-aħmar fil-livell 'intermediate' kif immarkata a fol. 25 kienet ġa ġiet trasferita mill-Gvern ta' Malta f'kuntratt preċedenti din qatt ma setgħet tgħaddi għand l-aventi*

*causa tal-atturi għaliex ma kinitx għadha tiegħu biex jittrasferiha. Kif ġa ngħad dan l-argument japplika għaż-żewġ appartamenti.*

*Ikkunsidrat ulterjorment;*

*Il-Qorti rat u kkunsidrat ukoll iċ-ċertifikati ta' titolu rispettivi għat-tliet proprjetajiet kif esibiti permezz ta' nota a fol. 129 et seq tal-proċess. Il-Qorti rat li fil-pjanta annessa maċ-ċertifikati tal-Bank attur jew l-aventi causa tiegħu l-pjanta annessa tinkludi l-kmajra oriġinarjament trasferita lil terzi flimkien mal-partijiet l-oħra komuni għalkemm tidher li għandha parti minn dak muri bħala 'intermediate' nieqes. Il-parti rilevanti taqra:*

> *«Bil-komunjoni tal-entratura, bitħa fuq wara, tromba tat-taraġ sal-bejt u l-istess bejt mas-sidien tat-third floor level.»*

*Min-naħa l-oħra ċ-ċertifikat tat-titolu tal-intimat esibit a fol. 136 et seq tal-proċess fil-pjanta tiegħu ma jindikax l-'intermediate' level u ċjoè lanqas il-kmarja li tidher bl-aħmar a fol. 25 tal-proċess għalkemm għandu jingħad ukoll li lanqas jindika il-bejt bħala parti komuni filwaqt li mhux kontestat li dan huwa proprjetà komuni.*

*Il-Qorti in vista tad-diskrepanzi fiċ-ċertifikati tat-titolu tqis li l-aħjar sors tat-titoli rispettivi huma l-kuntratti rispettivi tal-partijiet kif hawn fuq indikati. Skont il-kuntratti kif hawn fuq esposti l-Qorti tqis li ġie suffiċjentement pruvat li dik il-parti tal-'intermediate level' indikata bil-kulur aħmar (a fol. 25) ġiet trasferita lill-intimat jew l-aventi causa tiegħu u għalhekk ma setgħet qatt legalment tgħaddi għand l-'aventi causa' tal-atturi. Però huwa ċar ukoll mill-kuntratti li l-bqija tal-'intermediate' level kif indikat a fol. 25 tal-proċess baqa' dejjem in komun bejn l-appartamenti inkluż dik il-parti li tissejjaħ 'terrazzin intern' u ġiet imsaqqfa mill-intimat permezz tal-permess ta' żvilupp PA 7736/16.*

*Rat ukoll iżda li l-kuntratti kollha rispettivi jindikaw li l-bitħa u l-bejt tal-blokka u l-arja sovrastanti hija komuni bejn il-partijiet. Dan neċessarjament ifisser li mill-bejt ta' din il-kamra kif immarkata bil-kulur aħmar fuq il-pjanta a fol. 25 tal-proċess 'il fuq u l-arja fuq 'l hekk imsejjaħ 'terrazzin intern' mill-art 'il fuq jifformaw ukoll parti mill-proprjetà komuni bejn il-partijiet.*

***Preskrizzjoni trentennali:***

*Illi l-intimat permezz tal-affidavits imressqa minnu kif ukoll permezz tan-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu qajjem l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni akkwiżittiva trentennali fuq l-arja tat-'terrazzin intern' inkwistjoni fejn seħħ il-bini u ċjoè dik il-parti li tinsab adjaċenti għall-kmajra mmarkata bl-aħmar a fol. 25 tal-proċess. Permezz tal-affidavit tiegħu a fol. 141 u tal-affidavit ta' ħuh Joe Scicluna a fol. 144 l-intimat jagrumenta li l-kmajra u t-'terrazzin intern' magħha fil-livell 'intermidiate' huwa minn dejjem jiftakarhom fil-pussess tal-familja tiegħu li jirriżulta li kienet tirrisjedi fl-appartament inkwistjoni u ċjoè dak bin-numru 3 qabel ma'*

*dan ġie effettivament trasferit mill-Gvern ta' Malta permezz tal-kuntratt ta' Lulju, 1998.*

*Illi l-artikolu 2143 tal-Kodiċi Ċivili jaqra kif isegwi:*

> *«2143. L-azzjonijiet kollha, reali, personali, jew misti jaqgħu bil-preskrizzjoni għeluq tletin sena, u ebda oppożizzjoni għall-preskrizzjoni ma tista' ssir minħabba n-nuqqas ta' titolu jew ta' bona fidi.»*

*...*

*Illi kif jirriżulta mis-suespost element essenzjali sabiex tirnexxi l-preskrizzjoni akkwiżittiva tat-tletin sena huwa l-element tal-pussess animo domini u ċjoè li wieħed jippossjedi l-immobbli bħala tiegħu. Fil-każ odjern, mill-atti jirriżulta li l-appartament numru tlieta (3) għalkemm kien fil-pussess tal-aventi causa tal-intimat dan ma kienx proprjetà tiegħu qabel il-kuntratt tas-6 ta' Lulju, 1998 iżda kien proprjetà tal-Gvern. Jirriżulta għalhekk lil din il-Qorti, (apparti l-fatt li l-proprjetà kienet tal-Gvern ta' Malta u allura ma tistax tigi eċċepita l-preskrizzjoni fil-konfront tiegħu artikolu 2115 (2) Kap. 16), li sad-data tal-kuntratt ta' akkwist l-aventi causa tal-intimat kien jaf ben tajjeb li l-fond u ċjoè l-appartament numru 3 inkluż il-kmajra u l'hekk imsejjaħ 'terrazzin intern' ma kinux tiegħu u dan jirrikonoxxih bil-firma tiegħu fuq il-kuntratt ta' akkwist nhar is-6 ta' Lulju, 1998. Fil-fatt l-artikolu 2118 tal-Kap 16 Kodiċi Ċivili jaqra li:*

> *«Dawk li jżommu l-ħaġa f'isem ħaddieħor jew il-werrieta tagħhom, ma jistgħux jippreskrivu favur tagħhom infishom: bħalma huma l-kerrejja, id-depożitarji, l-użufruttwarji, u, ġeneralment, dawk li ma jżommux il-ħaġa bħala tagħhom infishom.»*

*Għaldaqstant il-Qorti tqis li se mai kwalunkwe preskrizzjoni animo domini setgħet tista' tibda tiddekorri biss minn dakinhar tal-kuntratt u ċjoè s-6 ta' Lulju, 1998 anki jekk wieħed jikkunsidra li l-intimat daħal fiż-żarbun tas-sid preċedenti. Jirriżulta lill-Qorti li mid-data tal-kuntratt imsemmi sad-data tal-preżentata tar-rikors guramentat odjern għaddew ftit anqas minn għoxrin sena (20), perjodu li mhux biżżejjed sabiex wieħed jeċċepixxi b'suċċess il-preskrizzjoni akkwiżittiva trentennali favur tiegħu.*

*Il-Qorti għal dawn ir-raġunijiet sejra għalhekk tgħaddi sabiex tiċħad l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni akkwiżittiva trentennali kif imqajma mill-intimat permezz tan-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu.*

***Konsiderazzjonijiet finali:***

*Illi mill-analiżi tal-provi kollha fl-atti jirriżulta lil din il-Qorti li filwaqt li l-kmajra indikata bil-kulur aħmar a fol. 25 tal-proċess hija proprjetà tal-intimat, l-arja tal-istess kmajra mill-bejt 'il fuq u tat-'terrazzin intern' mill-art tiegħu 'il fuq huma proprjetà in komuni bejn il-partijiet f'żewġ terzi*

> *indiviżi tal-Bank attur u terz inidviż tal-intimat. Għaldaqstant it-talbiet tal-atturi sakemm dawn jirrigwardaw it-'terrazzin intern' fil-livell 'intermediate' u l-arja tiegħu kif ukoll l-arja fuq il-kmajra mmarkata bl-aħmar mis-saqaf tagħha 'l fuq huma ġustifikati u l-Qorti ser tgħaddi sabiex tilqa' l-istess. Isegwi li kwalunkwe permess ta' żvilupp fuq dawn l-ambjenti maħruġ mingħajr il-kunsens tal-bank attur bħala s-sid indiviż tal-proprjetà in komuni huwa null u bla effett fil-liġi.»*

13. Il-konvenut Mario Scicluna appella minn din is-sentenza b'rikors imressaq fil-25 ta' Ġunju, 2020, bl-aggravju waħdieni tiegħu jkun li l-kumpanija attriċi ma rnexxilhiex tegħleb il-*prabatio diabolica*, jiġifieri il-livell ta' prova meħtieġ f'kawża rivendikatorja, bħalma hija dik tal-lum.

14. Il-kumpanija Izola Bank p.l.c. wieġbet għal dan l-appell fl-20 ta' Lulju, 2020 u hemmhekk hija tat ir-raġunijiet tagħha għalfejn l-appell għandu jiġi miċħud.

15. B'rikors tal-15 ta' Novembru, il-kumpanija Barrakka Properties Limited talbet biex titħalla tassumi l-atti tal-kawża bħala attriċi minflok Izola Bank p.l.c., u dan minħabba li hija xtrat l-appartamenti bin-numri 1 u 2 f'numru 65, fi Triq il-Lvant, il-Belt Valletta, flimkien ma' żewġ terzi tal-arja tal-blokka bin-numru 65, mingħand Izola Bank p.l.c.. Din it-talba ntlaqgħet b'digriet mogħti waqt seduta miżmuma quddiem din il-Qorti fid-9 ta' Mejju, 2024.

16. Inżamm smigħ fit-23 ta' Mejju, 2024 u minn hemmhekk il-kawża tħalliet biex tingħata s-sentenza llum.

**Konsiderazzjonijiet:**

17. L-aggravju waħdieni tal-konvenut Mario Scicluna huwa wieħed x'aktarx konċiż. Huwa jfisser li għalkemm l-Ewwel Qorti qieset li l-kawża mibdija minn Izola Bank p.l.c. hija waħda ta' bixra rivendikatorja, din ma ħtiġitx lill-kumpanija attriċi li tressaq l-aqwa prova dwar it-titlu tagħha fuq l-arja tal-bejt, li tiġi fuq it-terrazzin intern li jinsab maġenb il-bitħa komuni, fil-livell intermedjarju tal-blokka bin-numru 65, fi Triq il-Lvant, il-Belt Valletta. Itenni li l-attriċi kellha tressaq dik il-prova magħrufa bħala dijabolika. Jisħaq li ġaladarba huwa laqa' għat-talbiet tal-kumpanija attriċi billi straħ fuq il-pussess tiegħu ta' din l-arja, l-attriċi kellha tressaq prova tat-titlu tagħha fuq l-istess arja b'mod sħiħ u konkluživ – ħaġa li skont il-konvenut, din m'għamlitx. Jissokta jgħid li l-Ewwel Qorti ma ħaditx qies tal-fatt li l-attriċi m'għandhiex aċċess għal dan it-terrazzin u li dan huwa aċċessibbli biss mill-proprjetà tiegħu. Fatt dan, li skont il-konvenut juri li huwa s-sid tal-arja li tiġi fuq dan it-terrazzin. Il-konvenut jagħlaq billi jgħid li għalkemm l-attriċi rnexxielha tipprova li hija sidt ta' żewġ terzi tal-arja inkwistjoni, l-Ewwel Qorti ma tatx kas tat-terz l-ieħor tal-arja.

18. Din il-Qorti tqis li l-azzjoni rivendikatorja hija azzjoni reali li għandha bħala oġġett tagħha r-rikonoxximent tad-dritt tal-proprjetà tal-attur u bħala konsegwenza r-radd lura lilu tal-ħaġa mitluba mingħand min ikun fil-

pussess tagħha. Fi ftit kliem, min iniedi l-azzjoni rivendikatorja ma jitlobx biss dikjarazzjoni li huwa s-sid tal-ġid immobbli iżda wkoll li huwa jieħu lura l-ġid tiegħu li jkun jinsab f'idejn il-konvenut (ara ***Peter Azzopardi v. Joseph Azzopardi*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-7 ta' Ottubru, 2005, ***Carmel Bezzina et v. Carmelo Busuttil*** mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fit-23 ta' Novembru, 2011 u ***Charles Grima et v. Joseph Spagnol*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-28 ta' April, 2017).

19. Fil-każ tagħna, il-kumpanija attriċi qiegħda tfittex li tieħu lura l-pussess tal-arja tal-blokka bin-numru 65 fi Triq il-Lvant, il-Belt Valletta, li hija qiegħda tgħid li għandha żewġ terzi minnha u li fuqha l-konvenut tella' bini u wettaq xogħlijiet strutturali. Għalhekk m'hemmx dubju li l-azzjoni mressqa minnha hija l-*actio rei vindicatoria*.

20. L-azzjoni ta' rivendika hija waħda li titfa' piż qawwi fuq min jagħmilha, peress li dan irid iressaq l-aqwa provi dwar id-dritt tiegħu fuq il-proprjetà li jrid jieħu lura f'idejh. Dawn il-provi jridu jkunu kompleti u konklussivi, b'tali mod li kull dubju, anke l-iċken wieħed, imur favur il-konvenut possessur (ara ***Mario Galea Testaferrata et v. Giuseppe Said et*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fl-1 ta' Lulju, 2005). F'dan il-kuntest, jingħad li l-grad ta' prova li jrid iressaq l-attur f'kawża bħal din huwa daqstant għoli li jissejjaħ *probatio diabolica*.

21. Fl-azzjoni rivendikatorja mhuwiex biżżejjed li l-attur jipprova li l-proprjetà rivendikata mhijiex tal-konvenut. Kemm hu hekk, il-konvenut ma huwa fid-dmir li jipprova xejn. Dan sakemm huwa ma jressaqx l-eċċezzjoni li huwa jkollu titlu fuq il-proprjetà li dwarha jkun hemm kontestazzjoni. Hekk kif il-konvenut ma jiddefendix ruħu fuq bażi tal-pussess iżda jallega li għandu titlu fuq l-istess proprjetà, allura hemmhekk il-Qorti jkollha tistħarreġ it-titlu li l-konvenut ikun qiegħed jippretendi li għandu. Fil-każ tagħna, bil-maqlub ta' dak li jgħid il-konvenut appellant fir-rikors tal-appell tiegħu, huwa mhux qiegħed jistrieħ biss fuq il-pussess tiegħu ta' din l-arja. Kemm hu hekk, fir-risposta maħlufa li tressqet f'ismu fis-17 ta' April, 2018, il-konvenut saħaq li l-arja li fuqha saru x-xogħlijiet hija sewwasew tiegħu.

22. Madankollu, il-konvenut f'din l-azzjoni ma għandu għalfejn jipprova xejn sakemm l-ewwel issir il-prova min-naħa tal-attur rivendikant u jekk dik il-prova ma ssirx, it-talbiet tal-attur għandhom jiġu miċħuda. Il-fatt waħdu li l-konvenut ikun qajjem l-eċċezzjoni li huwa għandu titlu fuq il-proprjetà li l-attur ikun qiegħed ifittex li jirrivendika, ma jfissirx li għall-attur ikun biżżejjed li huwa juri titlu aħjar minn dak tal-konvenut. L-attur jeħtieġlu jġib prova ta' titlu oriġinali u mhux derivattiv (ara ***William Portelli v. Peter Paul Portelli*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fis-27 ta' Settembru, 2019, ***Emanuel Cauchi v. George Grech et*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fis-27 ta' Marzu, 2020, ***Joseph Spiteri v. John Mary sive Jimmy***

***Bonavia et*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fl-1 ta' Diċembru, 2021, ***Anthony Sammut et v. Paul Muscat*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-26 ta' Jannar, 2022 u ***Frances Galea et v. Silvestru Farrugia et*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fis-26 ta' Ottubru, 2022).

23. Din il-prova tat-titlu oriġinali ssir meta l-attur jirnexxilu juri li huwa (u l-awturi fit-titlu tiegħu jekk ikun il-każ) ikun żamm il-proprjetà taħt il-ħakma tiegħu *ad usucapionem* (ara ***Richard England et v. Joseph Muscat*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fid-29 ta' Ottubru, 2018).

24. Darba li l-attur jipprova t-titlu oriġinali tiegħu fuq l-art li jkun qiegħed ifittex li jneħħi minn idejn il-konvenut, jaqa' fuq l-istess konvenut li jġib prova li huwa għandu titlu aħjar minn dak tal-attur. F'dak l-istadju l-piż li jressaq prova ċara, univoka u lil hemm minn kull dubju dwar it-titlu fuq il-proprjetà, idur fuq il-konvenut. Tassew, jekk ma jkun jeżisti l-ebda dubju dwar it-titlu tal-attur, il-konvenut irid iressaq difiża adegwata u b'saħħitha biex imewwet il-prova tat-titlu mressqa mill-attur rivendikant billi jwaqqagħha bi prova ta' titlu b'saħħtu u ċert (ara ***Sebastian sive Bastjan Vella et v. Charles Curmi*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fit-28 ta' Frar, 2014 u ***Mizzi Associated Enterprises Limited v. Mary Shephard*** maqtugħa mill-Qorti tal-Appell fit-12 ta' Lulju, 2023).

25. Minkejja dan kollu, hemm żewġ sitwazzjonijiet fejn fihom l-attur

jinħeles mill-ħtieġa li jressaq prova tat-titlu orġinali tiegħu f'azzjoni rivendikatorja. Dawn huma: (i) meta l-konvenut jagħraf il-validità tat-titlu tal-attur iżda jgħid li għandu titlu aħjar minn tiegħu; u (ii) meta l-attur u l-konvenut jkunu qegħdin jippretendu titlu mingħand l-istess awtur (ara ***Anthony Sammut et v. Paul Muscat*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-26 ta' Jannar, 2022, ***JPM Brothers Limited v. John Grech et*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fit-30 ta' Marzu, 2022 u ***Jack Chircop Limited v. Andrews Feeds (Malta) Limited et*** maqtugħa mill-Qorti tal-Appell fit-23 ta' Mejju, 2024).

26. F'dawk il-każijiet, imbagħad, il-Qorti tkun meħtieġa tqabbel it-titli tal-attur u l-konvenut u twettaq stħarriġ dwar liema minnhom huwa l-aħjar wieħed (ara ***Maria Mifsud et v. Theresa Cassar et*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-27 ta' Marzu, 2015, ***Patrick Bartolo v. Christopher Fardell*** mogħtija fit-30 ta' Ottubru, 2015, ***Rosina Azzopardi et v. Ġiswalda Buttigieg et*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-18 ta' Lulju, 2017 u ***Charlie Joe Company Limited v. Foster Clark Products Limited*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fis-27 ta' Settembru, 2019).

27. Issa fil-każ tagħna tidħol fis-seħħ sewwasew waħda miż-żewġ sitwazzjonijiet, hawn fuq imsemmija, għaliex minn qari tal-kuntratti kollha li tressqu matul is-smigħ tal-provi, huwa evidenti li l-partijiet fil-kawża għandhom predeċessur fit-titlu komuni. Kemm hu hekk, jekk wieħed imur

Iura għas-sena 1998, wieħed ikun jista' jinnota li kemm iż-żewġ appartamenti tal-kumpanija attriċi u kif ukoll l-appartament tal-konvenut, li llum jagħmlu parti mill-blokka bin-numru 65 fi Triq il-Lvant, il-Belt Valletta, ilkoll kemm huma oriġinarjament kellhom bħala sidhom lill-Gvern ta' Malta. L-appartament numru 3 ta' din il-blokka, flimkien ma' terz tal-partijiet komuni tagħha, fosthom l-arja, għaddew minn idejn il-Gvern ta' Malta għal għand Carmelo Scicluna b'kuntratt tas-6 ta' Lulju, 1998, li mbagħad ta b'donazzjoni dan l-appartament, flimkien mal-partijiet komuni tal-blokka bin-numru 65, lill-konvenut Mario Scicluna b'kuntratt tad-9 ta' Lulju, 1998.

28. Mill-banda l-oħra, l-appartamenti bin-numru 1 u 2 fl-istess blokka, orġinarjament kienu jikkonsistu f'dar waħda. Din inbiegħet flimkien mas-sehem rispettiv tagħha mill-partijiet tal-blokka li huma miżmuma b'mod komuni flimkien mal-appartament numru 3, fosthom is-sehem rispettiv tagħha mill-arja tal-blokka bin-numru 65, lil Dragan u Josepha Stoilov mingħand il-Gvern ta' Malta fl-14 ta' Settembru, 2006. Il-miżżewġin Stoilov qasmu din id-dar f'żewġ appartamenti, li nbiegħu flimkien ma' sehemhom mill-partijiet komuni tal-blokka bin-numru 65, inkluż l-arja tagħha, lil Izola Bank p.l.c. b'żewġ kuntratti tat-28 ta' Jannar, 2010. Dawn l-appartamenti eventwalment għaddew għand Barrakka Properties Limited, li llum assumiet l-atti mingħand Izola Bank p.l.c..

29. Jiġi b'hekk, fid-dawl ta' dan kollu, li l-konvenut Mario Scicluna mhuwiex siewi meta fl-appell tiegħu jippretendi li l-kumpanija attriċi kellha tegħleb il-prova dijabolika billi tressaq prova tat-titlu orġinali tagħha. Wara kollox, l-eżami tat-titlu tal-proprjetajiet taż-żewġ partijiet iwassal lil min iwettqu għand sid wieħed komuni *viz*. il-Gvern ta' Malta.

30. Il-Qorti fliet bir-reqqa l-kuntratti kollha hawn fuq imsemmija, flimkien mal-pjanti li hemm mehmuża magħhom, u ma tara ebda raġuni għalfejn hija għandha titbiegħed mill-eżami tat-titlu li wettqet l-Ewwel Qorti. Huwa ċar minn qari ta' dawn il-kuntratti u minn eżami mirqum tal-pjanti li jagħmlu parti minnhom, li l-kumpanija attriċi hija sidt ta' żewġ terzi tal-arja tal-blokka bin-numru 65 fi Triq il-Lvant, il-Belt Valletta, inkluż l-arja ta' fuq il-kmajra u t-terrazzin intern li jinsabu fil-livell intermedjarju tal-blokka, filwaqt li l-konvenut Mario Scicluna huwa sid ta' terz tal-istess imsemmija arja. Fuq kollox, kien il-konvenut stess li fl-appell tiegħu stqarr li l-attriċi rnexxielha tipprova li hija sidt ta' żewġ terzi tal-arja inkwistjoni, u għalhekk dwar dan qajla hemm aktar x'jingħad.

31. Ladarba l-arja inkwistjoni hija miżmuma b'mod komuni bejn il-partijiet fil-kawża, jiġi b'hekk li l-konvenut ma kellu ebda jedd li jikseb permess biex jiżviluppaha jew biex jagħmel xogħlijiet strutturali fuqha mingħajr il-kunsens tal-kumpanija attriċi (ara l-**Artikolu 493 tal-Kodiċi Ċivili**). Huwa minnu li komproprjetarju jista' jinqeda mill-ħaġa miżmuma

b'mod komuni bl-aħjar mod possibbli. Madankollu, dan l-użu ma jistax ikun tali li jxekkel lill-komproprjetarji l-oħra milli jinqdew biha skont il-jeddijiet tagħhom (ara l-**Artikolu 491(b) tal-Kodiċi Ċivili** u s-sentenza fl-ismijiet ***Joseph Camilleri et v. Mario Vella et*** maqtugħa mill-Qorti tal-Appell fit-12 ta' Marzu, 2024).

32. Huwa minnu wkoll li l-ġurisprudenza tal-Qrati tagħna ttaffi xi ftit ir-restrizzjoni misjuba fl-**Artikolu 493 tal-Kodiċi Ċivili**, hawn fuq imsemmi. Madankollu l-alterazzjonijiet imwettqa mill-konvenut ma servewx biex titgawda aħjar l-arja tal-blokka mill-partijiet kollha; anzi huwa ferm ċar li f'dan il-każ l-tibdil magħmul mill-konvenut fl-arja miżmuma b'mod komuni permezz tax-xogħlijiet mwettqa minnu, huwa wieħed ta' sustanza li biddel l-istat u n-natura tagħha. Għalhekk dan it-tibdil żgur ma setax isir mingħajr il-kunsens tal-kumpanija attriċi (ara ***Joseph Ripard pro et noe v. Onorevoli Prim Imħallef Carmelo Schembri et*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-30 ta' Novembru, 2017, ***Dr Joseph Manuel Bozzino et v. Jonathan Callus et*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fl-20 ta' Lulju, 2020 u ***Filippa Muscat et v. George Zammit*** maqtugħa mill-Qorti tal-Appell fit-23 ta' Frar, 2022).

33. B'hekk, l-Ewwel Qorti kienet siewja meta ordnat lill-konvenut biex jerġa' jqiegħed l-arja tal-blokka inkwistjoni fl-istess qagħda li kienet qabel huwa wettaq ix-xogħlijiet. Meqjus dan, l-appell tal-konvenut qiegħed

għalhekk jiġi miċħud.

**Deċiżjoni**

Għaldaqstant għar-raġunijiet fuq imsemmija, din il-Qorti qiegħda **<u>tiċħad</u>** l-appell ta' Mario Scicluna, bl-ispejjeż kollha kontrih, b'dana iżda li ż-żmien ta' tliet xhur li fihom għandhom jitwettqu x-xogħlijiet skont is-sitt u s-seba' kapijiet tas-sentenza mogħtija mill-Ewwel Qorti, għandhom jibdew miexja mid-data ta' din is-sentenza mogħtija llum.

| | | |
|---|---|---|
| Mark Chetcuti<br>Prim Imħallef | Christian Falzon Scerri<br>Imħallef | Josette Demicoli<br>Imħallef |

Deputat Reġistratur
ss