MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (GHAWDEX) GURISDIZZJONI SUPERJURI

MAGISTRAT DR. ANTHONY ELLUL

Seduta tat-28 ta' Ottubru, 2008

Citazzjoni Numru. 3/2008

Maria Antonia Galea, armla ta' Francis Xavier Galea

Vs

Alan Tabone, Anita mart Julian Tonna u ghal kull interess li jista' jkollu Nicholas sive Colin Tabone li b'dikjarazzjoni li ghamel fir-risposta guramentata (fol. 31) qieghed jidher ukoll ghan-nom u fl-interess ta' l-assenti Anita mart Julian Tonna

Il-Qorti,

Il-kawza tikkoncerna talba sabiex il-konvenuti ma jithallewx jibnu *penthouse* fuq il-bejt ta' blokk ta' appartamenti. Il-konvenuti jsostnu li l-bejt (inkluz l-arja) hu proprjeta' taghhom bil-preskrizzjoni akkwizittiva ta' ghaxar (10) snin (Artikolu 2140 tal-Kodici Civili) – Jedd ta' uzu tal-bejt.

Rat ir-rikors guramentat prezentat fis-7 ta' Jannar 2008 li permezz tieghu l-attrici ppremettiet li hi werrieta ta' Clementia Galea li mietet fil-15 ta' Gunju 1993 u li min-naha taghha kienet b'kuntratt tat-23 ta' April 1977 fl-atti tan-nutar Joseph Spiteri xtrat appartament numru wiehed (1) fil-blokk 40/41, Triq Ulysses, Marsalforn, Ghawdex. Inkluz f'dan l-akkwist hemm il-komunjoni tat-tarag u l-bejt. Fil-25 ta' Settembru 2007 il-konvenut Alan Tabone inghata permess ta' zvlupp (numru 45/2007) sabix jibni penthouse fuq l-oghla bejt. Zvilupp li fil-fehma ta' l-attrici ser isir kontra d-drittijiet taghha ta' koproprjetarja u ser iwassal biex inaqqas il-jedd ta' uzu u access ghall-bejt komuni. L-attrici ssostni wkoll li l-bini m'huwiex adattat sabiex jiehu l-piz ta' iktar zvilupp. Ghalhekk l-attrici talbet li l-qorti:-

1. Tiddikjara li l-attrici hi koproprjetarja ta' l-arja ta' fuq il-blokk bini 40/41, Triq Michelangelo gia maghrufa bhala Triq il-Port, Marsalforn, limiti taz-Zebbug, Ghawdex.
2. Tiddikjara li x-xogholijiet ta' bini jew zvilupp iehor li ser isir fil-bejt ta' dan il-blokk sejrin iwasslu sabiex jigu uzurpati drittijiet ta' koproprjeta' ta' l-attrici.
3. F'kaz li ma tintlaqax l-ewwel talba tiddikjara li l-attrici ghandha l-jedd ta' uzu u access illimitat ghal fuq il-bejt shih ta' dan il-blokk.
4. Tiddikjara li x-xogholijiet ta' zvilupp li hemm il-hsieb li jsiru jinterferixxu mad-dritt ta' uzu u access li l-attrici tgawdi, precizament ser inaqqas l-uzu u l-access ghall-bejt komuni jekk mhux ukoll jigi eskluz kompletament, u dan sejjer jilledi d-drittijiet tal-attrici kif stabbiliti fil-kuntratt ta' xiri tat-23 ta' April 1977.
5. Tiddikjara li l-konvenuti jew min minnhom ma ghandhomx il-jedd li jesegwixxu dawn ix-xogholijiet.
6. Minghajr pregudizzju ghat-talbiet precedenti tiddikjara li x-xogholijiet ta' bini jew zvilupp iehor li sejjer isir fuq il-bejt ta' dan il-blokk ta' appartamenti sejrin jipperikolaw l-istabbilita' tal-binja kollha b'detriment ghall-appartament ta' l-attrici u ghalhekk tiddikjara li l-izvilupp ma jistax isir.

Rat ir-risposta guramentata prezentata mill-konvenuti fit-13 ta' Frar 2008 (fol. 31) li permezz taghha eccepew li:

1. Preliminarjament, Anita Tabone tghix barra minn Malta. Jehtieg qabel xejn li jigu regolarizzati l-atti tal-kawza. Colin Tabone jiddikjara li ghandu l-prokura ta' bintu u ghalhekk qieghed jipprezenta r-risposta guramentata anke f'din il-kwalita.
2. L-attrici m'hijiex koproprjetarja ghaliex il-konvenuti kienu akkwistaw l-arja permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Joseph Spiteri tal-ghoxrin (20) ta' Awissu elf disgha mija u sebgha u sebghin (1977). F'dak il-kuntratt, l-atturi akkwistaw *"l-flat konsistenti fis-sular (it-tieni) ta' fuq il-pjan terren tal-blokk ta' bini numru sitta u erbghin u sebgha u erbghin (46,47), Michel'Angelo Refalo Strett ga Marina Street, Marsalforn, limiti ta' Zebbug, Ghawdex fl-istat attwali tieghu, cjoe' gebel u saqaf u mibni skond is-sengha u l-arti, bl-arja libera tieghu, pero' il-bejt huwa suggett ghall-uzu komuni ta terzi persuni."*. Din l-arja baqghet fil-pussess animo domini, pubbliku, pacifiku, mhux interrott, u in bona fede ghaz-zmien kollu li iddekorra mill-20 ta' Awissu 1977 sa meta inqalghu il-kwistjonijiet odjerni, u kwindi l-konvenuti huma proprjetarji assoluti tal-arja.
3. Il-konvenuti qeghdin jitolbu li jigu msejhin fil-kawza l-awturi taghhom.
4. Bhala proprjetarji ta' l-arja l-konvenuti ghandhom kull jedd li jizviluppawha, salv li jipprovdu mezz u metodu illi bih l-attrici tkun tista' tgawdi l-oghla bejt. Haga li diga' pprovdew ghaliha.
5. Ix-xogholijiet ser isiru taht id-direzzjoni ta' nies professjonali, b'mod li tigi assikurata l-inkolumita' u l-istabbilita' tal-bini kollu, kemm dak ezistenti kif ukoll dak li sejjer jinbena mill-konvenuti. Il-konvenuti ghamlu studji professjonali u l-pedamenti jifilhu sulari ohra.
6. Ghalhekk it-talbiet ta' l-atturi ghandhom jigu michuda.

Semghet ix-xhieda.

Rat l-atti kollha nkluz noti ta' sottomissjonijiet li gew prezentati mill-partijiet.

Rat l-atti tal-mandat ta' inibizzjoni numru 84/2007AE fl-ismijiet **Maria Antonia Galea vs Alan Tabone et**.

Rat l-atti tal-kawza fl-ismijiet **L-Avukat Grazio Mercieca et vs Alan Tabone et** (Rikors numru: 2/2008) deciza llum stess.

Rat il-verbal tas-seduta tad-9 ta' Gunju 2008 minn fejn jirrizulta li l-kawza giet differita ghas-seduta tat-28 ta' Ottubru 2008 ghas-sentenza.

Ikkunsidrat:-

1. F'din il-kawza l-attrici qeghda tippretendi li hi koproprjetarja flimkien mal-konvenuti tal-bejt ta' blokk appartamenti numru 1, Triq Ulysses, Marsalforn, Ghawdex u li ghalhekk il-konvenuti m'ghandhomx jedd li jibnu sular iehor fuq il-bejt ezistenti. Inoltre ssostni li l-izvilupp li jridu jaghmlu l-konvenuti ma jistax isir in kwantu hu ta' periklu ghall-istabbilita' tal-binja.

2. Il-fatti tal-kawza huma s-segwenti:-

(a) Fit-23 ta' April 1977 Clementina Galea xtrat l-appartament numru 1, Triq Ulysses, Marsalforn, Ghawdex minghand Joseph Attard u Filippo Bugeja, **bil-bejt u t-tarag komuni**. Il-faccata tal-blokk taghti ghal fuq Triq Michelangelo Refalo. In-nota ta' l-insinwa tal-kuntratt giet prezentata fil-11 ta' Mejju 1977[1], fejn jinghad li l-fond inbiegh *"bil-bejt u t-tarag komuni."*.
(b) B'testment li sar fil-15 ta' Frar 1993 fl-atti tan-nutar Dr. Paul George Pisani (fol. 8), Clementia Galea halliet lill-attrici bhala werrieta taghha.
(c) Clementia Galea mietet fil-15 ta' Gunju 1993.
(d) Permezz ta' kuntratt tal-20 ta' Awwissu 1977 fl-atti tan-nutar Joseph Spiteri (fol. 35), il-konvenut Colin sive Nicholas Tabone xtara minghand Joseph Attard u Filippo Bugeja l-appartament fit-tieni sular f'dan il-blokk flimkien **mal-arja libera tieghu**, b'dan li fil-kuntratt jinghad l-bejt hu soggett ghall-uzu komuni flimkien ma' terzi persuni. In-

[1] Ara nota prezentata fl-24 ta' Ottubru 2008 mill-attrici.

nota ta' l-insinwa saret fis-26 ta' Awwissu 1977[2] u fiha jinghad li l-appartament inbiegh bl-arja libera tieghu pero' l-bejt hu soggett ghall-uzu komuni ma' terzi persuni. Bl-istess mod gie registrat[3] l-att korrettorju li sar fis-27 ta' Awwissu 1979 peress li fl-att originali kien sar zball fin-numri tal-blokk, u f'liema nota rega' gie kkonfermat li l-fond inbiegh bl-arja libera tieghu u soggett ghal uzu komuni ma' terzi persuni.

(e) Nicholas sive Colin Tabone kien ittrasferixxa sehemu mill-appartament numru tnejn (2) lil uliedu (il-konvenuti Alan Tabone u Anita Tonna) permezz ta' kuntratt li sar fl-14 ta' Frar 1994 fl-atti tan-nutar Pierre Attard[4]). In-nofs l-iehor tal-appartament akkwistawh mill-wirt ta' ommhom (Marion Tabone) li mietet fil-15 ta' April 1983. Inkluz fit-trasferiment kien hemm *"......the overlying roof and airspace which roof is however subject to the common use with third parties."*. L-att ta' donazzjoni gie nsinwat fit-28 ta' Frar 1994 u fin-nota ta' insinwa jinghad li s-sehem trasferit hu *"...with all its rights and appurtenances including the overlying roof and airspace which roof is however subject to the common use with third parties."*[5]. Nicholas sive Colin Tabone spjega: *"Irrid nahseb illi illum dawn l-ilmenti kontra qed isiru ghax hareg il-permess biex jinbena il-Penthouse, ghalkemm dan ma ghandux x'jaqsam.* ***Fil-fatt ghalkemm din il-proprjeta jiena ghaddejtha lit-tfal tieghi****, jiena li nkun hafna Marsalforn u nghaddi hafna drabi ta' kuljum quddiem din il-proprjeta', ma nistghax nghid li qatt nara lil hadd fuq il-bejt."* (fol. 89). Hekk ukoll fin-nota ta' sottomissjonijiet li pprezentaw fit-22 ta' Settembru 2008 f'paragrafu numru disgha (9) iddikjaraw: ***"Intant, ukoll, Colin Tabone trasferixxa il-proprjeta' lil uliedu iz-zewg konvenuti l-ohra. Jirrizulta ghalhekk illi illum il-legittimi kontraditturi tal-attrici huma il-konvenuti Alan Tabone u Anita Tabone."***.

(f) Fit-30 ta' Jannar 1997 l-Awtorita' ta' l-Ippjanar harget permess ta' zvilupp (numru 7883/95) lil Alan

---

[2] Ara nota prezentata fit-23 ta' Ottubru 2008 mill-konvenuti.
[3] Nota ta' insinwa fid-29 ta' Awwissu 1979.
[4] Riferenza ghal dan il-kuntratt qeghda fil-kuntrat tat-23 ta' Ottubru 1996 fl-atti tan-nutar Paul George Pisani li hu ezebit fil-kawza L-Avukat Grazio Mercieca et vs Alan Tabone et (Rikors nru: 2/2008) deciza llum – fol. 22.
[5] Ara nota prezentata fl-24 ta' Ottubru 2008 wara d-digriet moghti fit-22 ta' Ottubru 2008.

Tabone sabiex jibni *"...apartment at third floor level, plus washrooms and widening of balconies."* (fol. 64). Il-qorti qeghda tifhem li dan hu l-appartament li llum hu proprjeta' ta' Nazju Sultana, u li ma nghata l-ebda drittijiet fuq il-bejt in kwistjoni.

(g) Fit-12 ta' Novembru 2007 l-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar harget permess ta' zvilupp (numru 45/07) lil Alan Tabone sabiex jibni *"penthouse at roof level and to sanction variations from that approved in permission PA7883/95)."* (fol. 69).

3. Jibda biex jinghad li ghall-ezitu ta' din il-kawza ma kienx hemm il-htiega li jigu msejha fil-kawza l-awturi fit-titolu tal-konvenut Nicholas sive Colin Tabone. Ghalhekk it-tielet eccezzjoni hi minghajr bazi. Fir-rigward ta' l-ewwel eccezzjoni, fin-nota ta' sottomissjonijiet prezentata fit-22 ta' Settembru 2008 il-konvenuti spjegaw: *"Mhumiex qeghdin jinsistu fuq xi eccezzjoni fis-sens ta' xi liberazzjoni mill-osservanza tal-gudizzju jew nullita' tal-proceduri, ghaliex jemmnu illi dan iservi biss sabiex jtawwal il-proceduri. Imma jemmnu illi l-okkju tal-kawza ghandu jigi irrangat sabiex jirrifletti dan l-istat ta' fatt sabiex wara hadd ma jigi u jqajjem xi nullita' tas-sentenza illi eventwalment tinghata minn din l-Onorabbli Qorti."*. Illum m'hemmx iktar x'isir fir-rigward ta' din l-eccezzjoni in kwantu l-qorti qeghda tordna korrezzjoni fl-okkju tal-kawza sabiex jirrifletti li l-konvenut Nicholas sive Colin Tabone qieghed ukoll jirraprezenta lill-assenti Anita Tonna.

4. Fil-mertu, il-konvenuti jsostnu li l-awtrici tal-attrici (Clementina Galea) m'hijiex koproprjetarja tal-arja in kwantu:-

(a) Fil-kuntratt ta' akkwist tal-konvenut Nicholas sive Colin Tabone jinghad li xtara l-proprjeta' *"…..**bl-arja libera tieghu**, pero' il-bejt huwa suggett ghall-uzu komuni ta' terzi persuni."* (fol. 31). M'hemmx dubju li Clementina Galea xtrat qabel Nicholas sive Colin Tabone u fil-kuntratt ta' akkwist taghha jinghad li l-bejt u t-tarag huma komuni. Il-qorti ma tistax tqies li dan hu limitat ghall-jedd ta' uzu

tal-bejt. Il-komunjoni tinkludi sehem indiviz fil-proprjeta', f'dan il-kaz il-bejt u ovvjament l-arja li hi accessorja. Il-qorti ma tarax li l-kliem ***"ghandu t-tarag u l-bejt komuni"***, jistghu jigu nterpretati b'mod differenti. Dan irrispettivament ta' x'qalet l-attrici fil-kontro-ezami (seduta tas-16 ta' April 2008[6]). L-Artikolu 1002 tal-Kodici Civili jghid li *"Meta l-kliem ta' konvenzjoni, mehud fis-sens li ghandu skond l-uzu fiz-zmien tal-kuntratt, hu car, ma hemmx lok ghal interpretazzjoni"*.

(b) *"Din l-arja baqghet fil-pussess animo domini, pubbliku, pacifiku, mhux interrott, u in bona fede ghaz-zmien kollu li iddekorra mill-20 ta' Awissu 1977 sa meta inqalghu il-kwistjonijiet odjerni, u kwindi l-esponenti huma illum proprjetarji assoluti ta' din l-arja."* (fol. 31). Fir-risposta guramentata l-konvenuti naqsu milli jindikaw il-provvediment tal-ligi li a bazi tieghu qeghdin jippretendu li huma proprjetarji ta' l-arja bil-preskrizzjoni akkwizittiva. Fil-kawza fl-ismijiet **Emanuel Abela et vs Muhammed Fluti et** deciza mill-Qorti ta' l-Appell fit-3 ta' Ottubru 2008, fir-rigward ta' eccezzjoni ta' preskrizzjoni jinghad: ***"Biss huwa mehtieg li tali eccezzjoni tinghata b'mod formali f'nota ta' l-eccezzjonijiet, debitament notifkata lill-kontroparti li jkollha kull dritt li tressaq provi biex tikkontrobattiha. Eccezzjoni simili ma ghandhiex tinghata f'nota ta' l-osservazzjonijiet wara li l-kawza tkun giet imhollija ghas-sentenza."***. Madankollu fin-nota ta' sottomissjonijiet il-konvenuti spjegaw li *"....huma akkwistaw il-proprjeta' tal-bejt fit-termini tal-artikolu 2140 tal-Kodici Civili, il-famuza preskrizzjoni decennali."*[7]. Mill-provi rrizulta li originarjament fil-blokk kien hemm zewg appartamenti. Sussegwentement inbena appartament iehor fil-bejt li kien ezistenti, u li llum hu proprjeta' ta' Nazju Sultana. Il-preskrizzjoni akkwizittiva ta' ghaxar (10) sabiex takkwista l-proprjeta' ta' immobbli tehtieg:-

- Titolu tajjeb sabiex jittrasferixxi l-proprjeta;
- Bona fidi;

---

[6] Fol. 56.
[7] Prezentata fit-22 ta' Settembru 2008.

- Pussess tal-haga immobbli ghal zmien ta' ghaxar (10) snin. Fil-kaz ta' titolu li gej minn att li skond il-ligi jrid jigi inskritt fir-Registru Pubbliku, iz-zmien jiddekorri mil-jum ta' l-iskrizzjoni ta' l-att.

Il-qorti m'ghandix dubju li s-sular fejn inbena l-appartament li llum hu proprjeta' ta' Nazju Sultana, kien certament sar proprjeta' tal-konvenuti b'applikazzjoni ta' l-Artikolu 2140 tal-Kodici Civili (Kap. 16)[8], dan in kwantu:-

- Il-kuntratt ta' bejgh tal-20 ta' Awwissu 1977 atti nutar Joseph Spiteri (fol. 35) hu titolu tajjeb. F'dan il-kuntratt jinghad li Nicholas sive Colin Tabone qieghed jixtri l-appartament *"bl-arja libera tieghu, pero' l-bejt huwa soggett ghall-uzu komuni ma' terzi persuni."*. Hekk ukoll hu titolu tajjeb is-successjoni universali favur l-ahwa Tabone tal-wirt ta' ommhom Marion Tabone u l-kuntratt ta' donazzjoni li sar fl-14 ta' Frar 1994 fl-atti tan-nutar Dr. Pierre Attard[9].
- Il-*bona fide* fil-konvenuti hi prezunta; *"ghandu dejjem jinghad li wiehed huwa bona fidi, u min jeccepixxi l-mala fidi ghandu jippruvaha."* (Artikolu 532 tal-Kodici Civili). L-attrici fl-ebda stadju ma ssostni li l-konvenuti kienu in *mala fidi*;
- Kellhom u ghandhom il-pussess. Skond l-Artikolu 529 tal-Kodici Civili: *"Mill-pussess attwali ma titnissilx prezunzjoni ta' pussess fl-imghoddi, hlief jekk il-pussessur ikollu titolu; f'dan il-kaz, jekk ma jigi ippruvat il-kuntrarju, jinghad li hu kien fil-pussess mid-data tat-titolu."*. Hu minnu wkoll li l- prezunzjoni hi dejjem li persuna tipposjedi ghaliha nnifisha u b'titolu ta' proprjeta' (Artikolu 525 tal-Kodici Civili).

Tant dan hu minnu li:-

---

[8] *"Kull min b'bona fidi u b'titolu tajjeb biex jittrasferixxi l-proprjeta', jipposjedi haga immobbli ghal zmien ta' ghaxar snin, jakkwista l-proprjeta' taghha."*.

[9] F'dan il-kuntest ara sentenza fl-ismijiet **Carmelo Spiteri nomine et vs Teresa Busuttil et** deciza fl-20 ta' Ottubru 1942 mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili (Vol. XXXI.ii.77).

i. L-attrici qalet li l-arja hi tal-konvenuti[10]; *"Ir-ragel tieghi kien qalli li kien hu li qal lil Colin Tabone biex jixtri l-appartament li jigi fuq dak illi llum huwa tieghi. Kien qalli wkoll illi ser jixtri l-arja wkoll. Jiena minn dak il-kliem li qalli zewgi fhimt illi s-sur Colin Tabone la darba xtara l-post minghand l-impustat,* ***xtara mieghu l-arja ta' fuqu.*** *Clemenzia kienet tghid illi l-post xtratu, ghandha t-tarag u ghandha l-arja.* ***Ghanda d-dritt illi titla' fuq il-bejt u taghmel uzu minnu.****"* (fol. 57);

ii. Ma nqala' l-ebda dizwgid bejn il-konvenuti u l-attrici meta sar it-trasferiment lil Nazju Sultana u nbena appartament fejn qabel kien hemm il-bejt. Anton Galea, iben l-attrici, spjega li Nazju Sultana kien xtara l-arja minghand Tabone *"....u mbaghad bniha u dan b'riferenza biss ghall-arja ta' dak is-sular. F'dak l-istadju ma ghamilna ebda oggezzjoni li nbena s-sular. Lanqas ma oggezzjonajna li dik l-arja tigi negozjata u tinxtara minn Nazju."* (seduta tas-16 ta' April 2008 – fol. 59). Spjega wkoll kif fl-1996 Alan Tabone kien qallu li ser jibnu sular iehor (fol. 59), u sahansitra kien ftehem mieghu biex fl-applikazzjoni ghall-ghoti ta' permess ta' zvilupp izid ukoll xoghol li kellu jsir fl-appartament ta' l-attrici sabiex titkabbar il-gallarija u biex tigi rrangata l-faccata.

Dawn il-fatti certament li ma jistghux jaghtu lok ghal xi argument fis-sens li japplika l-Artikolu 526 tal-Kodici Civili; *"Dawk l-atti li huma biss fakultattivi jew li jithallew li jsiru biss bil-bona grazzja ma jistghux jiswew ta' bazi ghall-ksib tal-pussess."*. Dan ix-xenarju jaghti lill-qorti x'tifhem li matul is-snin Tabone kienu gawdew il-haga b'mod li wrew volonta' inekwivoka li jippossjedu *uti dominus* u mhux bhala *uti condominus*. Haga li l-attrici kienet accettat. Dan fis-sens li l-attrici stess tirrikonoxxi li l-pussess li kellhom il-konvenuti kien *animo domini*. Il-komportament ta' Tabone hu tali li jevidenzja pussess *animo domini* u esklussiv ghal finijiet ta' proprjeta' u li m'huwiex kompatibbli mal-kopussess ghal finijiet ta' koproprjeta'. Pussess li kien manifestazzjoni esterjuri tal-*animus domini* li juri l-poter ta'

[10] *"L-arja hija tieghu. Mea qed nghid tieghu, Tabone. Meta xtrat kien bil-patt illi ahna nitilghu fuq u ngawdu l-arja."* (fol. 57).

fatt fuq il-haga u *"dak intenzjonali li jissarraf fl-animu tal-pussessur li jgawdi d-dritt fuq l-oggett bhallikieku kien il-proprjetarju tieghu."*[11]. Interessanti hi s-sentenza tal-Qorti ta' Kassazzjoni Taljana tal-25 ta' Mejju 1984 (n. 3236) fejn inghad:

"Il godimento di una porzione comune dell'edificio da parte del singolo condomino (nella specie: di un terrazzo di copertura da parte del proprietario dell'appartamento dell'ultimo piano) puo integrare possesso idoneo all'acquisto per usucapione della porzione medesima solo quando presenti connotati di esclusivita' ed incompatibilita' con il compossesso degli altri partecipanti, e non anche, pertanto, per il mero fatto che si traduca in un'utilizzazione di detto bene piu' intensa o di diversa da quella praticata dagli altri condomini (nella specie: avendo il suddetto proprietario dell'attico portato luce ed acqua sul terrazzo, mediante collegamento con le proprie utenze)."[12].

5. L-atturi jsostnu li l-fatt li l-konvenuti qeghdin jistriehu kemm fuq it-titolu u kif ukoll fuq il-preskrizzjoni jfisser li qeghdin jirrikonoxxu b'mod implicitu li t-titolu taghhom m'huwiex tajjeb. Il-qorti ma taqbilx. Tant il-konvenuti jsostnu li ghandhom titolu tajjeb li qeghdin jinvokaw il-preskrizzjoni akkwizittiva decennali, u li hu wiehed mir-rekwiziti ghal finijiet ta' l-Artikolu 2140 tal-Kodici Civili. Eccezzjoni li m'hijiex bazata biss fuq il-pussess, in kwantu jehtieg ukoll ir-rekwizit ta' **"titolu tajjeb"**. Ghalhekk il-qorti m'hijiex tara, kuntrarjament ghall-attrici (ara fol. 6 tan-nota ta' sottomissjonijiet), analogija mal-preskrizzjoni akkwizittiva trigenerarja.

6. Il-fatt li l-konvenuti Alan Tabone u Anita xebba Tabone huma l-proprjetarji tal-bejt ma jfissirx li jistghu jipprocedu bl-izvilupp. L-attrici ssostni li wkoll jekk kellha tigi dikjarata li l-bejt m'huwiex komuni, certament li

---

[11] **Victor Chetcuti et vs Michael Xerri** deciza mill-Qorti ta' l-Appell fil-31 ta' Mejju 1996.
[12] Paola Pola, *L'Usucapione*, Tieni Edizzjoni (Cedam, 2004) pagna 89.

ghandha l-jedd ta’ l-uzu tal-bejt minghajr ebda limitazzjoni. F’dan il-kuntest il-konvenuti ddikjaraw: *“L-esponenti jaghmluha cara sa mill-bidunett illi huma qatt ma ippretendew illi d-dritt ta’ uzu spettanti lil Maria Antonia Galea kien dritt personali biss.* ***Huma jirrikonoxxu illi dan id-dritt ghandu jigi annoverat fost is-servitujiet u kwindi huwa dritt reali.”***[13]. M’hemmx dubju li jekk kellu jsir l-izvilupp, l-ispazju li ser jibqa’ ghall-uzu ta’ l-attrici hu ferm izghar mill-ispazju ezistenti. F’dan ir-rigward il-qorti taghmel riferenza ghall-konsiderazzjoni li ghamlet fil-kawza **L-Avukat Grazio Mercieca et vs Alan Tabone** (Rikors numru 2/2008) deciza llum u fejn ittrattat fid-dettal il-kwistjoni dwar l-uzu tal-bejt. Sabiex tevita ripetizzjoni zejda tapplika *mutatis mutandis* dak li qalet ghal kawza odjerna.

Ghal dawn il-motivi l-qorti qeghda taqta’ u tiddeciedi l-kawza billi:-

1. Tastjeni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri ta’ l-ewwel eccezzjoni.
2. Tilqa’ t-tieni eccezzjoni tal-konvenuti fis-sens li l-bejt (inkluz l-arja) sovrastanti l-blokk ta’ appartamenti numru 1, Triq Ulysses, Marsalforn hu proprjeta’ ta’ Alan Tabone u Anita Tonna in forza tal-preskrizzjoni akkwizittiva ta’ ghaxar (10) snin (Artikolu 2140 tal-Kodici Civili). Konsegwentement tichad l-ewwel u t-tieni talbiet ta’ l-atturi.
3. Tichad it-tielet eccezzjoni tal-konvenuti.
4. Tilqa’ t-tielet talba ta’ l-attrici u tiddikjara li l-attrici ghandha d-dritt ta’ uzu tal-bejt.
5. Tichad ir-raba’ eccezzjoni u tilqa’ r-raba’ u hames talbiet ta’ l-attrici.
6. Tastjeni milli tiehu konjizzjoni tal-hames eccezzjoni u sitt talba in kwantu b’din is-sentenza l-qorti ddecidiet li l-konvenuti m’ghandhomx dritt li jaghmlu l-izvilupp li jikkonsisti fil-bini ta’ penthouse kif muri fil-permess ta’ zvilupp numru 45/07 mahrug mill-Awtorita ta’ Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar. Fic-cirkostanzi m’hemmx skop li jsiru iktar spejjez sabiex jigi determinat jekk il-bini ezistenti

[13] Nota ta’ sottomissjonijiet prezentata fit-22 ta’ Settembru 2008.

huwiex strutturalment idoneju sabiex fuqu jsir l-izvilupp propost mill-konvenuti.

Spejjez tat-tieni eccezzjoni, l-ewwel u tieni talbiet a karigu tal-attrici. Il-kumplament ta’ l-ispejjez a karigu tal-konvenuti, b’dan li kull parti ghandha taghmel tajjeb ghall-ispejjez taghha relatati mal-hames eccezzjoni u sitt talba.

< Sentenza Finali >

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