MALTA

# QORTI CIVILI
# PRIM' AWLA

**ONOR. IMHALLEF**
**GINO CAMILLERI**

Seduta tas-26 ta' Novembru, 2010

Citazzjoni Numru. 1305/2003

**Helma mart Joseph Muscat Doublesin (I.D. 590650M), Anna Maria mart Charles Busuttil (I.D. 595754M), Antoinette mart Charles Zammit (I.D. 588656M), Natale Falzon (I.D. 87362M), Alexandra mart Ivan Ellul (I.D. 296164M) u Simone Falzon (I.D. 510166M)**

**vs**

**Kummissarju tal-Artijiet**

Il-Qorti

Rat ic-citazzjoni fejn l-atturi ppremettew:-

Illi huma wirtu minghand il-genituri taghhom il-proprjeta 39 gja 38 Triq il-Wied, Msida.

Illi permezz ta’ ittra ufficjali tal-14 ta’ Jannar 2003 l-konvenut iddikjara li qieghed jesproprja l-proprjeta’ in kwistjoni b’xiri assolut billi l-proprjeta’ imsemmija hija mehtiega ghall-skopijiet pubblici.

Illi fil-fatt l-ittra ufficjali fuq imsemmija ma saritx fuq l-atturi personalment izda saret fuq “Kuraturi Deputati sabiex jirrapprezentaw lis-sid jew sidien mhux maghrufa” u l-bandu gie accettat mil-atturi.

Illi l-atturi jsostnu illi effettivament huma s-sidien u dan kif jigi pruvat ahjar waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

Ghalhekk l-atturi qed jitolbu li jigi dikjarat li ghall-finijiet u effetti kollha tal-ligi u partikolarment ghall-finijiet tal-esproprijazzjoni fuq imsemmija l-atturi ghandhom jitqiesu bhala s-sidien tal-fond numru 39 Triq il-Wied, Msida u li l-proceduri ta esprorpju u l-atti kollha relattivi u sussegwenti ghandhom jsiru mal-atturi fil-vesti taghhom personali.

Bl-ispejjez kontra l-konvenut li gie ukoll ingunt ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni tal-atturi debitament konfermata bil-gurament u l-lista tax-xhieda taghhom.

Rat in-nota  tal-eccezzjonijiet tal-konvenut fejn gie eccepit li t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt, u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-atturi.

Inotre illi, qabel xejn, l-atturi jridu jippruvaw it-titolu taghhom fuq il-proprjeta de quo.

Illi, minn ricerki illi kkonduca l-esponent, ma rrizultax b’ mod car, it-titolu fuq il-fond 39 gia 38, Triq il-Wied, Msida, u ghalhekk l-esponent ipproceda permezz tan-nomina ta’ kuraturi deputati sabiex jirrapprezentaw lil sid jew sidien mhux maghrufa, a tenur l-Artikolu 10 tal-Kap 88 tal-Ligijiet ta’ Malta.

Illi bla pregudizzju ghas-sueccepit, l-esponent joqghod ghal kwalunkwe decizjoni li tinghata minn din l-Onorabbli Qorti.

Rat id-dikjarazzjoni tal-konvenut debitament konfermata bil-gurament u l-lista tax-xhieda tiieghu.

Rat l-affidavit tal-atturi

Semghat lix-xhud prodott mill-atturi.

Rat in-nota tas-sottomissjonijiet tal-atturi.

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet responsiva tal-konvenut.

Rat l-atti l-ohra kollha tal-kawza u d-dokumenti esibiti.

Rat li l-kawza giet differita sabiex tinghata s-sentenza.

Ikkonsidrat:-

L-atturi jippretendu li, ghall-finijiet u l-effetti kollha tal-ligi u partikolarment ghall-finijiet tal-esproprju, huma ghandhom jitqiesu li huma s-sidien tal-fond numru 39 Triq il-Wied, Msida u ghalhekk il-proceduri ta esprorpju u l-atti kollha relattivi u sussegwenti ghandhom jsiru mal-atturi fil-vesti taghhom personali. Il-konvenut fl-ewwel lok eccepixxa li qabel xejn l-atturi ghandhom jippruvaw l-allegat titolu taghhom fuq il-proprjeta in kwestjoni.

L-atturi ma ppresentaw ebda att pubbliku li juri li huma s-sidien tal-fond pero' huma jallegaw li, fi kwalunkwe kaz, huma akkwistaw titolu fuq l-immobbli in kwestjoni permezz tal-preskrizzjoni akkwisittiva trentennali. L-atturi jsostnu li l-post kien fil-pussess ta' missierhom minn qabel l-1966 u jista jkun li dan kien b'titolu ta' enfitewsi temporanea. Jidher ukoll li wara li skadiet l-imsemmija enfitewsi, dejjem skond l-atturi, missierhom baqa' jippossjedi l-fond animo domini. Missier l-atturi miet fil-1979 u l-atturi kollha huma l-eredi tieghu. In vista ta' dan kollu l-atturi kwindi jsostnu li ż-żmien għall-finijiet ta' preskrizzjoni beda jiddekorri mill-1966 cioe' minn meta skadiet l-imsemmija enfitewsi. Fl-

opinjoni tal-Qorti din is-sottomissjoni hi korretta u ghalhekk semmai it-terminu li ghandu jigi konsidrat ghal fini tal-preskrizzjoni akkwisittiva ghandu jiba jiddekorri mill-1966. Skond l-atturi t-tletin (30) sena li trid il-ligi ghaddew u ghalhekk huma, fi kwalunkwe kaz, akkwistaw il-fond bil-preskrizzjoni akkwisittiva. F’dan ir-rigward l-atturi jsostnu li missierhom u huma kienu qed jipposjedu uti domini billi fl-1979 saret applikazzjoni minn missierhom, Natale Falzon, ftit xhur qabel ma dan miet, għall-permess għal tibdil strutturali fil-fond in kwestjoni. Effettivament beda jsir bini fil-1984.

Ghal finijiet tad-denunzia relativa ghall-mewt tal-missier l-atturi ddikjaraw li l-proprjeta in kwestjoni kienet libera u franka u dana, skond l-informazzjoni, li l-atturi jghidu li kellhom ghar-rigward tal-istess fond. Skond l-atturi kien in-nutar tal-Gvern li infurmahom bl-imsemmi kuntratt ta’ enfitewsi temporanea u jallegaw li huma minn dejjem ikkunsidraw il-proprjetà bħala tagħhom u ħadd qatt ma kkontesta t-titolu tagħhom.

L-artikolu 2107 tal-Kodici Civili jipprovvdi li l-preskrizzjoni hija mod ta’ akkwist ta’ jedd b’pussess kontinwu, mhux miksur, pacifiku, pubbliku u mhux ekwivoku, ghal zmien li tghid il-ligi. Imbagħad l-artikolu 2143 tal-istess Kodici jipprovdi illi l-azzjonijiet kollha, reali, personali jew misti jaqghu bil-preskrizzjoni eghluq tletin sena, u ebda opposizzjoni ghall-preskrizzjoni ma tista’ ssir minhabba n-nuqqas ta’ titolu jew ta’ bona fidi. Kwindi, il-preskrizzjoni ta’ tletin sena ma tirrikjedi la titolu u lanqas il-buona fede u tirrikjedi biss pussess kontinwu, mhux miksur, paċifiku, pubbliku u mhux ekwivoku u dan għaż-żmien ta’ tletin sena. Huma dawn l-elementi illi jridu jiġu ppruvati sabiex jista jinghad li l-atturi jakkwistaw il-fond permezz tal-preskrizzjoni akkwisittiva. Dawn l-elementi ta’ pussess ġew imfissra mill-Qrati tagħna f’“Fenech Nazzareno vs Mada Developers Ltd et” tas-16 ta’ Dicembru 2004 mil-Qorti tal-Appell Superjuri fejn intqal li “biex jigi radikat l-element ta’ akkwizittiva, din ix-xorta ta’ preskrizzjoni tippresupponi l-pussess legittimu li trid il-ligi ghaz-zmien kollu tat-trentennju. Hu maghruf inoltre li l-elementi tal-pussess civili f’dan il-kaz, huma tnejn: dak materjali, igifieri

l-poter ta’ fatt fuq il-haga; u l-iehor intenzjonali, igifieri l-animu tal-possessur li jgawdi d-dritt fuq il-haga bhal li kieku hu kien il-proprjetarju taghha ... Hemm bzonn inoltre li l-pussess ikun wiehed legittimu u kwindi tali li jipproduci l-effetti guridici tieghu, specjalment ghall-akkwist tal-proprjeta` bid-dekorriment taz-zmien. Biex il-pussess jista’ jissejjah legittimu pero`, hemm bzonn li dan jirriunixxi u jhaddan fih certi kwalitajiet, igifieri li jkun wiehed kontinwu, mhux interrott, pubbliku, u mhux ekwivoku.” (Vide wkoll decizjoni ta’ din il-Qorti fl-ismijiet “Carmelo Caruana et vs Orsla Vella” tat-13 ta’ Marzu, 1953.

In vista ta dan kollu iridu jiġu eżaminati bir-reqqa il-fatti kollha partikolari tal-kaz u dan sabiex jiġi stabbilit jekk l-atturi irnexxielhomx jissostanzjaw it-teżi li ppossedew animo domini għaż-żmien rikjest mill-liġi. Kif intqal, ir-rekwiziti biex tirnexxi din l-azzjoni huma li l-pussess irid ikun wiehed kontinwu, mhux miksur, ghal tletin sena, pacifiku, pubbliku, u univoku cioe’ mhux ekwivoku. Fir-rigward tal-pussess univoku ghandu jirrizulta bic-car li wiehed qieghed jippossjedi bhala sid.

Irid jigi sottolineat li fic-certifikat mahrug mill-perit datat 27 ta’ Ottubru 1980 (fol.29) il-fond in kwestjoni gie deskritt:- “At present the house is partly demolished and is uninhabitable and its value is therefore only as a potential building site.” Ghalhekk peress li l-fond kien imwaqqa u mhux abitat qabel l-1979 cioe’ meta saret l-applikazzjoni ma jistax jinghad li l-fond kien attwalment fil-pussess tal-atturi jew tal-missier pero’ jirrizulta li almenu f’okkazzjoni wahda, u cioe’ meta’ saret l-applikazzjoni ghall-izvilupp u bini, sar att ta’ dominju fir-rigward tal-fond. Difatti fis-sentnza ta’ din il-Qorti tat-12 ta’ April 2002 fil-kawza fl-ismijiet “Avukat Dottor Louis Vella et vs Joseph Gatt” gie ritenut li “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 interessat ikollu l-opportunita’ 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 ighid ir-Ricci (“Diritto Civili” - Vol. V.- para 56), il-pussess hu pubbliku “quando il possessore, nell’esercitarne gli atti relativi, si diporta in modo che chi ha l interesse ad acquistare conoscenza de medesimi puo’ facilmente procurarsi.”

Ghalhekk il-pussess irid ikun pubbliku sabiex tkun tista ssehh il-preskrizzjoni akkwisittiva u ghandu jkun manifest sabiex il-potenzjal sid jkun avzat li t-titolu teghu ta’ sid qed jigi minaccjat u kwindi jkun jista jikkontesta tali pretensjoni. Fil-kaz in esami jidher li fil-1979 l-atturi, jew l-aventi kawza taghhom, applikaw sabiex il-fond jigi restawrat u jsir bini fil-1979. Il-permess tal-bini nhareg f’Dicembru 1979, wara li miet il-missier u x-xoghol beda jsir fil-1984. Ghalhekk jekk kien hemm xi proprjetarju prospettiv dan seta’ jinduna li kien hemm xi hadd li kien qed jivvanta xi pretensjonijiet ghar-rigward tal-fond u dan meta saret l-applikazzjoni u iktar u iktar meta beda jsir bini.

Ghalhekk jirrizulta li sar att f’ghajn il-pubbliku zgur fil-1979 u fil-1984. Ghalhekk, fl-opinjoni tal-Qorti, hemm l-element tal-corpus manifestat b’atti esterni li setgu jagħtu indikazzjoni ċara lill-eventwali proprjetarju ta’ dak li qiegħed jiġri fl-eventwali proprjetà tiegħu. Kwindi jirrizulta l-element ta’ pussess pubbliku kif rikjest mill-liġi u ghalhekk jirrizulta li l-atturi, fi kwalunkwe kaz akkwistaw bil-preskrizzjoni trentennali għax mill-1966 sad-data tal-presentata taċ-ċitazzjoni ghadda t-terminu rikjest mill-liġi. Ma jirrizultax li xi hadd immolesta lil-atturi jew lil-genituri taghhom fil-pussess ta’ din l-proprieta sa mill-1966. Hadd ma vvanta xi pretensjonijiet ghar-rigward tal-fond kontra l-atturi. Ghalhekk l-element tal-pussess ghat-terminu ta tletin (30) sena huwa sodisfatt ukoll u dan il-pussess kien “uti dominus.”

Jirrizultaw l-elementi kollha li trid il-ligi sabiex jista jinghad li l-fond in kwestjoni gie akkwistat mill-atturi bil-preskrizzjoni akkwisittiva trentennali. Jirrizulta l-pussess civili u cioe’ jirrizulta kemm element tal-poter ta’ fatt fuq il-fond kif ukoll l-element intenzjonali cioe’ l-animu tal-possessur li jgawdi d-dritt fuq il-haga bhal li kieku hu kien

il-proprjetarju taghha. Jirrizultaw l-elementi kollha tal-pussess legittimu li jista jipproduci l-effetti guridici kollha ghar-rigward tal-akkwist tal-proprjeta` bid-dekorriment taz-zmien u cioe' jirrizulta li l-pussess hu wiehed kontinwu, mhux interrott, pubbliku, u mhux ekwivoku.

In vista tal-premess it-talba tal-atturi ghandha tigi akkolta.

Ghal dawn il-motivi:-

Tiddeciedi billi tilqa t-talba tal-atturi u tiddikjara li ghall-finijiet u effetti kollha tal-ligi u partikolarment ghall-finijiet tal-esproprpju tal-fond in kwestjoni l-atturi ghandhom jitqiesu li huma s-sidien tal-fond numru 39 Triq il-Wied, Msida u dan fil-proceduri kollha tal-esprorpju u fl-atti kollha relattivi u sussegwenti.

In vista tac-cirkostanzi specjali tal-kaz l-ispejjez kollha jithallsu mill-atturi.

**< Sentenza Finali >**

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