QORTI CIVILI - PRIM'AWLA

IMHALLEF

ONOR. DR JOANNE VELLA CUSCHIERI
B.A., MAG. JUR. (EUR. LAW.), LL.D.

Seduta ta' nhar l-Gimgha, 5 ta' Gunju 2020

Kawza Numru: 18

Rikors Ġuramentat Numru:- 960/2017 JVC

Izola Bank p.l.c. (C16343)

vs

Mario Scicluna (0271358M) u b'digriet tat-8 ta' Jannar 2018 gew nominati Dr Josette Sultana u il-PL Nicholette Aquilina biex jirrapprezentaw lil 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 gew estromessi mill-atti tal-kawza

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors Guramentat fejn is-socjeta' rikorrenti Izola Bank p.l.c (il-**"Bank"**) kkonfermat bil-gurament u talbet kif isegwi:

1. Il-Bank huwa s-sid ta' l-appartamenti numri wiehed (1) u tnejn (2) fil-blokk ta' appartamenti li huwa sitwat f'numru 65 (hamsa u sittin), Triq Lvant, Valletta (il-"**Blokk**") (kopji tal-kuntratti, t-tnejn datati 28 ta' Jannar 2010, hawn annessi u mmarkati 'Dok. IB1');

2. Permezz ta' l-imsemmija kuntratti, il-Bank xtara l-appartamenti 1 u 2, u xtara u akkwista wkoll, fost affarijiet ohra, zewg terzi ta' l-arja sovrastanti l-Blokk. Il-kuntratti jipprovdu s-segwenti:

   "This sale includes the ownership (one third) of the ground floor 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".

   u

   "This sale includes the ownership (one third) of the ground floor 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 airspace of the said block tale quale."

3. L-intimat huwa s-sid ta' l-appartament numru 3 fil-Blokk izda mhuwiex is-sid, jew is-sid uniku, ta' l-arja tal-Blokk (*vide* kopja tal-kuntratt ta' donazzjoni minn Carmelo Scicluna lill-intimat Mario Scicluna datat 9 ta' Lulju 1998 hawn anness u mmarkat 'Dok.IB2'; u kif ukoll kopja tal-kuntratt datat 6 ta' Lulju 1998 li permezz tieghu Carmelo Scicluna kien xtara l-appartament numru 3 fil-Blokk hawn anness u mmarkat 'Dok.IB3');

4. Permezz ta' applikazzjoni PA/07736/16 mal-*Planning Authority* (kopja hawn annessa u mmarkata 'Dok.IB4'), l-intimat applika ghal permess sabiex jaghlaq dik li huwa jsejjah 'terrazza interna' u sabiex jaghmel tibdiliet strutturali interni. Fuq din l-applikazzjoni, huwa ddikjara (pagna 6 ta' Dok.IB4) li huwa l-unika sid tas-sit indikat fuq is-*site plan* (pagna 8 ta' Dok.IB4);

   Din id-dikjarazzjoni hija falza u nveritiera;

5. Dik li fl-applikazzjoni PA/07736/16 l-intimat isejjah 'terrazza interna' tifforma parti mill-arja tal-Blokk u li l-Bank huwa proprjetarju taghha fir-rigward ta' zewg terzi;

6. Il-Bank kien oggezzjona bhala *registered objector* kontra din l-applikazzjoni izda l-Awtorita' ta' l-Ippjanar kienet cara, kemm qabel (*vide* 'Dok.IB5' hawn anness) u kif ukoll waqt

is-smiegh ta' din l-applikazzjoni illi l-Awtorita' ma tikkunsidrax oggezzjonijiet ibbazati fuq drittijiet civili;

7. Il-permess inghata (kopja hawn annessa u mmarkata 'Dok.IB6') u fis-26 ta' Lulju 2017 id-decizjoni giet ippublikata fill-Gazzetta tal-Gvern (kopja hawn annessa u mmarkata 'Dok.IB7');

8. Fl-1 ta' Awwissu 2017 l-intimat beda (avolja sa dak iz-zmien il-permess kien ghadu mhux ezegwibbli) ix-xogholijiet strutturali in konnessjoni mal-permess PA/07736/16 (vide ritratti hawn annessi u mmarkat 'Dok.IB8') u dan ix-xoghol ikkompletah fi zmien ftit granet;

9. L-intimat qieghed jokkupa u jivvanta bhala tieghu propjeta' li, fir-rigward ta' zewg terzi, tappartjeni lill-Bank; u l-intimat, meta ezegwixxa x-xogholijiet in segwitu tal-permess PA/07736/16, bena u ghamel xogholijiet strutturali fuq propjeta' li hija, in kwantu ghal zewg terzi, propjeta' tal-Bank;

Jghid ghalhekk l-intimat ghaliex din l-Onorabbli Qorti m'ghandhiex:

1. Tiddikjara illi zewg terzi ta' l-arja sovrastanti l-Blokk hija l-propjeta' tas-socjeta' rikorrenti;

2. Tiddikjara illi l-intimat abbuzivament u llegalment 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 zmien qasir u perentorju li lilu jigi prefiss minn din l-Onorabbli Qorti: jiddemoloxxi kwalunkwe struttura li nbniet fuq il-propjeta' tas-socjeta' rikorrenti; jizgumbra u jillibera l-propjeta minnu okkupata abbuzivament u jirrintegra lis-socjeta' rikorrenti fid-drittijiet ta' propjeta' fuq l-arja sovrastanti l-Blokk;

5. Fin-nuqqas li l-intimat jadempixxu ruhu mal-kundanna skond it-talbiet precedenti, tawtorizza lis-socjeta' rikorrenti, a spejjez ta' l-intimat u taht is-supervizjoni ta' perit nominat minn dina l-Onorabbli Qorti, li tirreintegra l-propjeta' tas-socjeta' rikorrenti u tiddemolixxi kwalunkwe struttura li nbniet fuq il-propjeta' tas-socjeta' rikorrenti u tnehhi kull xorta ta' xkiel u ngombru fuq l-istess proprjeta';

Bl-ispejjez u b'rizerva ghall-kwalunkwe azzjoni ulterjuri spettanti lis-socjeta rikorrenti.

Rat ir-Risposta Guramentata ta' Mario Scicluna kif isegwi:

1. Illi t-talbiet hekk kif dedotti m'humiex sostenibbli fil-konfront ta' l-intimat *stante* illi l-istess socjeta' rikorrenti m'hijiex is-sid tal-porzjon ta' art mertu tal-vertenza odjerna;

2. Illi oltre dan, l-istess porzjon ta' art mertu tal-vertenza odjerna huwa proprjeta ta' l-intimat;

3. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat illi fil-verbal tat-18 ta' Frar 2020 ir-rikors gie differit ghad-decizjoni.

Rat ix-xiehda, affidavits, dokumenti u provi kolha esebiti.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet.

Rat l-atti kollha.

Ikkunsidrat;

Illi l-kawza odjerna tikkonsisti f''*Actio Rei Vindicatoria*' da parti tal-bank attur fuq arja ta' bejt liema arja tigi f'dik il-parti tad-diversi pjanti esebiti fl-atti msejjha bhala 'intermidite' jew 'intermediate' minn fejn jirrizulta li qabel ma saru xi xogholijiet mill-konvenut l-istat kien li kien hemm kmajra u hekk imsejjah 'terrazzin intern' adjacenti li jhares fuq il-bitha komuni. Din il-parti in kontestazzjoni tinsab f'livell intermedjarju bejn it-tielet appartament u l-bejt tal-blokka in kwistjoni kif jidher mill-istess pjanti fosthom il-pjanta a fol. 25. Il-Bank attur isostni li huwa s-sid ta' zewg appartamenti fil-fond in kwistjoni li jgibu n-numri 1 u 2 bil-blokka iggib in-numru 65 fi Triq il-Lvant, Valletta filwaqt li jsostni li huwa sid f'zewg terzi indivizi tal-partijiet komuni indikati bhala '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 guramentat). Jinsisti ghalhekk li dik il-parti tal-fond indikata bhala 'intermidite' jew 'intermediate' jew ahjar l-arja taghha hija parti integrali mill-'overlying airspace of the said block'. Skont ir-rikors guramentat dak li wassal ghall-kawza odjerna kienet talba ghall-permess ta' zvilupp bin-numru PA 7736/16 li permezz taghha l-intimat talab li jinghata permess

sabiex jesegwixxi 'closing of terrace overlooking internal courtyard and internal alterations' (ara fol. 38 et seq). Nonostante l-oggezzjoni da parti tal-Bank attur bhala allegat sid indiviz, l-Awtorita' tal-Ippjanar harget il-permess ta' zvilupp mitlub filwaqt li fir-rigward tat-titolu permezz ta' ittra esebita a fol. 37 tal-process 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 icorrect by a Court of Law, then the said Court of Law can declare any eventual permission as null and void.'

Sussegwenti ghall-hrug tal-permess ta' zvilupp jirrizulta nkontestat bejn il-partijiet li x-xogholjiet ta' zvilupp effettivament saru kif jidher mir-ritratti esebiti a fol. 80 et seq mix-xhud impjegat tal-Bank Siemejov Galdes. Il-Qorti fehmet minn dawn ir-ritratti li dak l'hekk imsejjah 'terrazin intern' li jigi adjacenti ghall-kmajra bil-kulur ahmar a fol. 23 fil-livell 'intermidiate' gie msaqqaf sal-livell approssimattiv tas-saqaf tal-kamra li twassal ghal bejt ezistenti (ara partikolarment ir-ritratti a fol. 88 u 91.) Dan kollu wassal ghall-kawza u t-talbiet attrici odjerni.

Da parti tieghu l-intimat isostni li l-ambjent in kwistjoni huwa proprjeta' tieghu u anki jekk dan forsi mhux daqshekk car mill-kuntratti partikolarment il-pjanti, jinsisti li fi kwalunkwe kaz dan l-ambjent huwa proprjeta' tieghu permezz tal-preskrizzjoni akkwizittiva ta' tletin sena filwaqt li jinsisti li l-attur ma rnexxilux jeghleb il-*prova diabolica* li titlob l-*Actio Rei Vindicatoria*.

Titoli:

Illi minn analizi tal-provi kollha fl-atti huwa car li fl-ewwel lok din il-Qorti trid tidhol f'analizi dettaljata tat-titoli rispettivi tal-partijiet, bid-dati rispettivi, fil-kaz odjern.

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

'l-piena proprjeta' tal-flat numru tlieta (3) li jifforma parti minn lok ta' flats b'bieb komuni bin-numru hamsa u sittin (65), East Street, Valletta liberu u frank, kif muri fil-pjanta hawn annessa u markata bl-ittra "A" u fejn huwa bordurat bl-ahmar.'

Il-Qorti rat mill-pjanta a fol. 25 li lura fis-sena 1998 l-aventi causa tal-intimat kien gie trasferit lilu wkoll kmajra li tmiss ma' l'hekk imsejjah '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 bhala provenjenza saret referenza ghall-kuntratt imsemmi precedentement fl-atti tal-istess Nutar Dr. Maurice Gambin datat tlett ijiem qabel u cioe' 6 ta' Lulju, 1998. Dan ifisser li saret referenza ghall-istess pjanta fejn kif gia inghad il-Qorti rat li giet trasferita lill-aventi causa tal-intimat il-kamra mmarkata bl-ahmar 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 iz-zmien iz-zewg appartamenti kienu msejjha bhala dar wahda. Vera Kopja ta' dan il-kuntratt li jinkludi pjanta annessa mieghu tinsab esebita a fol. 116 et seq tal-process.

Fil-parti rilevanti tieghu 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-process il-partijiet in komuni huma lkoll murija bil-kulur

isfar u dawn jinkludu il-livell indikat bil-kelma 'intermidite' nkluz il-kmajra li fil-kuntratti tal-intimat kienet giet immarkata bl-ahmar u li allura kienet gia giet trasferita precedentement mill-Gvern ta' Malta lil terzi. Jirrizulta ghalhekk lil din il-Qorti li l-kmajra mmarkata bl-ahmar fil-livell 'intermediate' kif immarkata a fol. 25 ma setghet qatt tghaddi ghand l-aventi causa tal-atturi anki jekk in komun mal-appartament numru 3 u konsegwentement ghand il-Bank attur la darba din kienet gia` giet 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 mieghu tinsab esebita a fol. 104 et seq tal-process. 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 apartmanet 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 gie mmarkat bl-isfar l-ambjent tal-first floor eskluz il-bitha. L-ambjenti komuni ma gewx indikati ghalkemm dawn jirrizultaw mill-kuntratt precedenti. Jerga' japplika allura l-argument illi la darba jirrizulta lil din il-Qorti li l-kamra mmarkata bl-ahmar fil-livell 'intermediate' kif immarkata a fol. 25 kienet gia` giet trasferita mill-Gvern ta' Malta f'kuntratt precedenti din qatt ma setghet tghaddi ghand l-aventi causa tal-atturi anki jekk in komun mal-appartament numru 3 u konsegwentement ghand il-Bank attur la darba din kienet gia giet trasferita lill-terzi llum intimat. Dan l-argument japplika ghaz-zewg appartamenti.

(v) 28 ta' Jannar, 2010: Kuntratt iehor 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 mieghu tinsab esebita a fol. 110 et seq tal-process. 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 regghet rat li bhal fil-kuntratt l-iehor pubblikat fl-istess jum fil-pjanta annessa gie mmarkat bl-isfar l-ambjent tas-second floor eskluz il-bitha. L-ambjenti komuni ma gewx indikati ghalkemm dawn jirrizultaw mill-kuntratt precedenti. Jerga' japplika allura l-argument illi la darba jirrizulta lil din il-Qorti li l-kmajra mmarkata bl-ahmar fil-livell 'intermediate' kif immarkata a fol. 25 kienet gia` giet trasferita mill-Gvern ta' Malta f'kuntratt precedenti din qatt ma setghet tghaddi ghand l-aventi causa tal-atturi ghaliex ma kinitx ghadha tieghu biex jittrasferiha. Kif gia` inghad dan l-argument japplika ghaz-zewg appartamenti.

Ikkunsidrat ulterjorment;

Il-Qorti rat u kkunsidrat ukoll ic-certifikati ta' titolu rispettivi ghat-tlett proprjetajiet kif esebiti permezz ta' nota a fol. 129 et seq tal-process. Il-Qorti rat li fil-pjanta annessa mac-ceritfikati tal-Bank attur jew l-aventi causa tieghu il-pjanta annessa tinkludi l-kmajra originarjament trasferita lil terzi flimkien mal-partijiet l-ohra komuni ghalkemm tidher li ghandha parti minn dak muri bhala 'intermediate' nieqes. Il-parti rilevanti taqra:

'Bil-komunjoni ta' l-entratura, bitha fuq wara, tromba tat-tarag sal-bejt u l-istess bejt mas-sidien tat-third floor level.'

Min-naha l-ohra ic-certifikat tat-titolu tal-intimat esebit a fol. 136 et seq tal-process fil-pjanta tieghu ma jindikax l-'intermediate' level u cioe' lanqas il-kmarja li tidher bl-ahmar a fol. 25 tal-process ghalkemm ghandu jinghad ukoll li lanqas jindika il-bejt bhala parti komuni filwaqt li mhux kontestat li dan huwa proprjeta' komuni.

Il-Qorti in vista tad-diskrepanzi fic-certifikati tat-titolu tqis li l-ahjar 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 gie sufficjentement pruvat li dik il-parti tal-'intermediate level' indikata bil-kulur ahmar (a fol. 25) giet trasferita lill-intimat jew l-aventi causa tieghu u ghalhekk ma setghet qatt legalment tghaddi ghand l-'aventi causa' tal-atturi. Pero' huwa car ukoll mill-kuntratti li l-bqija tal-'intermediate' level kif indikat a fol. 25 tal-process baqa' dejjem in komun bejn l-appartamenti inkluz dik il-parti li tissejjah 'terrazzin intern' u giet imsaqqfa mill-intimat permezz tal-permess ta' zvilupp PA 7736/16.

Rat ukoll izda li l-kuntratti kollha rispettivi jindikaw li l-bitha u l-bejt tal-blokka u l-arja sovrastanti hija komuni bejn il-partijiet. Dan neccessarjament ifisser li mill-bejt ta' din il-kamra kif immarkata bil-kulur ahmar fuq il-pjanta a fol. 25 tal-process il' fuq u l-arja fuq l' hekk imsejjah 'terrazzin intern' mill-art il' fuq jifformaw ukoll parti mill-proprjeta' komuni bejn il-partijiet.

Preskrizzjoni trentennali:

Illi l-intimat permezz tal-affidavits imressqa minnu kif ukoll permezz tan-nota ta' sottomissjonijiet tieghu qajjem l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni akkwizittiva trentennali fuq l-arja tat-'terrazzin intern' in kwistjoni fejn sehh il-bini u cioe' dik il-parti li tinsab adjacenti ghall-kmajra mmarkata bl-ahmar a fol. 25 tal-process. Permezz tal-affidavit tieghu a fol. 141 u tal-affidavit ta' huh Joe Scicluna a fol. 144 l-intimat jagrumenta li l-kmajra u t-'terrazzin intern' maghha fil-livell 'intermidiate' huwa minn dejjem jiftakarhom fil-pussess tal-familja tieghu li jirrizulta li kienet

tirrisjedi fl-appartament in kwistjoni u cioe` dak bin-numru 3 qabel ma' dan gie effettivament trasferit mill-Gvern ta' Malta permezz tal-kuntratt ta' Lulju, 1998.

Illi l-artikolu 2143 tal-Kodici Civili jaqra kif isegwi:

'2143. L-azzjonijiet kollha, reali, personali, jew misti jaqghu bil-preskrizzjoni eghluq tletin sena, u ebda oppozizzjoni ghall-preskrizzjoni ma tista' ssir minhabba n-nuqqas ta' titolu jew ta' bona fidi.'

Illi dwar din il-preskrizzjoni, din il-Qorti fid-decizjoni fl-ismijiet **Lawrence Zammit Haber vs. Joan Zammit Haber et.** (datata 21 ta' April, 2015) irrilevat kif isegwi:

'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. pussess kontinwu : "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 possessore 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. pussess mhux miksur : "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. pussess pacifiku : "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 possessore." (Laurent, Diritto Civile, op. cit. # 281);

4. pussess pubbliku : "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. pussess mhux ekwivoku : "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-zmien 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 jirnexxi 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 titiqies 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 miksur, 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 insenjat ukoll illi l-elementi tal-pussess huma tnejn, dak materjali, il-poter ta' fatt fuq il-haga, u dak intenzjonali, l-animu tal-possessur li jgawdi d-dritt 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:

'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 jghid ir-Ricci ("Diritto Civile" – Vol. V – para 56), il-

[1] Fuq l-istess linja ara wkoll Carmelo Caruana 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.

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:

'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.'

---

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

Illi kif jirrizulta mis-suespost element essenzjali sabiex tirnexxi l-preskrizzjoni akkwizittiva tat-tletin sena huwa l-element tal-pussess *animo domini* u cioe' li wiehed jippossjedi l-immobbli bhala tieghu. Fil-kaz odjern, mill-atti jirrizulta li l-appartament numru tlieta (3) ghalkemm kien fil-pussess tal-*aventi causa* tal-intimat dan ma kienx proprjeta' tieghu qabel il-kuntratt tas-6 ta' Lulju, 1998 izda kien proprjeta' tal-Gvern. Jirrizulta ghalhekk lil din il-Qorti, (apparti l-fatt li l-proprjeta' kienet tal-Gvern ta' Malta u allura ma tistax tigi eccepita l-preskrizzjoni fil-konfront tieghu 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 cioe' l-appartament numru 3 nkluz il-kmajra u l'hekk imsejjah 'terrazzin intern' ma kienux tieghu u dan jirrikonoxxih bil-firma tieghu fuq il-kuntratt ta' akkwist nhar is-6 ta' Lulju, 1998. Fil-fatt l-artikolu 2118 tal-Kap 16 Kodici Civili jaqra li:

'Dawk li jzommu l-haga f'isem haddieħor jew il-werrieta taghhom, ma jistghux jippreskrivu favur taghhom infishom: bhal ma huma l-kerrejja, id-depozitarji, l-uzufruttwarji, u, generalment, dawk li ma jzommux il-haga bhala taghhom infishom.'

Ghaldaqstant il-Qorti tqis li se mai kwalunkwe preskrizzjoni *animo domini* setghet tista' tibda tiddekorri biss minn dakinhar tal-kuntratt u cioe' s-6 ta' Lulju, 1998 anki jekk wiehed jikkunsidra li l-intimat dahal fiz-zarbun tas-sid precedenti. Jirrizulta lill-Qorti li mid-data tal-kuntratt imsemmi sad-data tal-prezentata tar-rikors guramentat odjern ghaddew ftit anqas minn ghoxrin sena (20) perjodu li mhux bizzejjed sabiex wiehed jeccepixxi b'success il-preskrizzjoni akkwizittiva trentennali favur tieghu.

Il-Qorti ghal dawn ir-ragunijiet sejra ghalhekk tghaddi sabiex tichad l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni akkwizittiva trentennali kif imqajjma mill-intimat permezz tan-nota ta' sottomissjonijiet tieghu.

Kunsiderazzjonijiet finali:

Illi mill-analizi tal-provi kollha fl-atti jirrizulta lil din il-Qorti li filwaqt li l-kmajra indikata bil-kulur ahmar a fol. 25 tal-process hija proprjeta' tal-intimat, l-arja tal-istess kmajra mill-bejt il' fuq u tat-'terrazzin intern' mill-art tieghu il' fuq huma proprjeta' in komuni bejn il-partijiet f'zewg terzi indivizi tal-Bank attur u terz inidviz tal-intimat. Ghaldaqstant it-talbiet tal-atturi sakemm dawn jirrigwardaw it-'terrazzin intern' fil-livell 'intermediate' u l-arja tieghu kif ukoll l-arja fuq il-kmajra mmarkata bl-ahmar mis-saqaf taghha l' fuq huma gustifikati u l-Qorti ser tghaddi sabiex tilqa' l-istess. Isegwi li kwalunkwe permess ta' zvilupp fuq dawn l-ambjenti mahrug minghajr il-kunsens tal-bank attur bhala s-sid indiviz tal-proprjeta' in komuni huwa null u bla effett fil-ligi.

Decizjoni

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet kollha suesposti din il-Qorti tghaddi sabiex taqta' u tiddeciedi r-rikors guramentat odjern kif isegwi:

1. Tichad l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni akkwizittiva trentennali;

2. Tichad l-eccezzjonijiet kollha tal-intimat sakemm dawn huma nkompatibbli ma' dak hawn fuq deciz;

3. Tilqa' l-ewwel talba attrici u tiddikjara li zewg terzi ta' l-arja sovrastanti l-Blokk hija l-propjeta' tas-socjeta' rikorrenti nkluz l-arja fuq il-kmajra indikata bil-kulur ahmar fil-livell 'intermidiate' a fol. 25 tal-process u l-arja ta' l' hekk imsejjah 'terrazzin intern' adjacenti ghall-istess kmarja fil-livell 'intermidiate';

4. Tilqa' t-tieni talba u tiddikjara illi l-intimat abbuzivament u llegalment 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 zmien tliet xhur mid-data li din id-decizjoni ssir *res judicata* jiddemoloxxi kwalunkwe struttura li nbniet fuq il-propjeta' in komuni mas-socjeta' rikorrenti u jizgombra u jillibera l-propjeta' in komuni minnu okkupata abbuzivament u jirrintegra lis-socjeta' rikorrenti fid-drittijiet ta' proprjeta' fuq l-arja sovrastanti l-Blokk partikolarment l-istruttura li saret fl-hekk imsejjah 'terrazzin intern' fil-livell 'intermidiate' (pjanta a fol. 25) kif ahjar dettaljat f'din id-decizjoni.

7. Tilqa' l-hames talba u tordna li fin-nuqqas li l-intimat jadempixxi ruhu mal-kundanna skond it-talbiet precedenti, tawtorizza lis-socjeta' rikorrenti, a spejjez ta' l-intimat u taht is-supervizjoni tal-Perit Valerio Schembri li qed jigi nominat ghal dan il-ghan, li tirrintegra l-proprjeta' tas-socjeta' rikorrenti in komuni mal-intimat u tiddemolixxi kwalunkwe struttura li nbniet fuq il-proprjeta' tas-socjeta' rikorrenti in komuni mal-intimat u tnehhi kull xorta ta' xkiel u ngombru fuq l-istess proprjeta';

Bl-ispejjez kollha kontra l-intimat.

Moqrija.

Onor. Imhallef Dr. Joanne Vella Cuschieri
B.A., Mag. Jur. (EUR.LAW), LL.D.
5 ta' Gunju, 2020

Karen Falzon
Deputat Registratur
5 ta' Gunju, 2020

Notifika: Perit Valerio Schembri