MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
GIANNINO CARUANA DEMAJO

Seduta ta' l-10 ta' Dicembru, 2002

Citazzjoni Numru. 1563/1999/1

Michael Baldacchino; u b'dikriet tat-22 ta' Frar 2001 il-kaw\a tkompliet f'isem Agostino u Carmen Baldacchino

versus

{u\eppi Bonnici

Din hija azzjoni revindicatoria; is-sentenza tallum hija dwar e``ezzjonijiet ta' preskrizzjoni mressqa mill-konvenut. I`-`itazzjoni tg]id illi b'kuntratt tat-3 t'Awissu 1960 l-partijiet kienu kisbu b'titolu ta' subenfitewsi perpetwa "porzjoni divi\a mis-*sottosuolo* tal-mezzanin u *garage* li jinsabu mibnija fuq bi``a art maqsuma mill-artijiet imsej]a *il-G\ira ta' G]ar Lapsi*, li jinsabu f'G]ar Lapsi, limiti tas-Si[[iewi" bil-kejl ta' "*circa* tmenin pied fond". Wara, b'kuntratt tal-15 ta' Di`embru 1965 fl-atti tan-Nutar John Micallef Trigona, il-partijiet qasmu l-art u l-attur sar sid ta' *sottosuolo* tal-kejl ta' *circa* tmien mija u tmenin qasab kwadri b'fa``ata ta']dax-il pied.

Bla ma kien jaf l-attur, u bil-mo]bi, il-konvenut, mill-fond tieg]u li jmiss ma' dak ta' l-attur,]affer g]al [o l-arja ta' l-attur u]a f'idejh bi ksur tal-li[i parti mill-arja ta' l-attur.
Billi g]alxejn sejja] lill-konvenut biex iroddlu din il-parti tal-proprjetà tieg]u, l-attur feta] din il-kaw\a u qieg]ed jitlob illi l-qorti:
1. tg]id illi l-konvenut qieg]ed i\omm kontra l-li[i *sottosuolo* tal-kejl ta' *circa* tmien mija u tmenin qasab kwadri b'fa``ata ta']dax-il pied, parti mill-arja proprjetà ta' l-attur; u
2. tirredintegra lill-attur fil-pussess s]i] tal-proprjetà tieg]u u g]alhekk tordna l-i\gumbrament tal-konvenut.
Talab ukoll l-ispejje\.
Il-konvenut ressaq dawn l-e``ezzjonijiet:
1. l-azzjoni waqg]et bi preskrizzjoni ta]t l-artt. 2140 u 2143 tal-Kodi`i ~ivili;
2. l-arja li g]andu fis-sottoswol ilha f'idejh g]al aktar minn tletin sena; u
3. hu wkoll g]andu arja inqas minn kemm ig]id il-kuntratt tal-qasma tal-15 ta' Di`embru 1965.
Din is-sentenza tallum hija biss dwar l-ewwel \ew[e``ezzjonijiet li huma mibnija fuq l-artt. 2140 u 2143 tal-Kodi`i ~ivili:

2140. (1) Kull min b'bona fidi u b'titolu tajjeb biex jittrasferixxi l-proprjetà, jipposjedi]a[a immobbli g]al \mien ta' g]axar snin, jakkwista l-proprjetà tag]ha.

(2) Jekk it-titolu jkun [ej minn att li, skond il-li[i, g]andu jkun inskritt fir-Re[istru Pubbliku, i\-\mien me]tie[g]all-preskrizzjoni ma jibdiex miexi]lief mill-jum ta' l-iskrizzjoni ta' dak l-att.

2143. L-azzjonijiet kollha, reali, personali, jew misti jaqg]u bil-preskrizzjoni eg]luq tletin sena, u ebda oppo\izzjoni g]all-preskrizzjoni ma tista' ssir min]abba n-nuqqas ta' titolu jew ta' bona fidi.

Relevanti wkoll huwa l-art. 2107(1) tal-Kodi`i ~ivili li jg]id kif g]andu jkun il-pussess *ad usucapionem*:

2107. (1) Il-preskrizzjoni hija mod ta' akkwist ta' jedd b'pussess kontinwu, mhux miksur, pa`ifiku, pubbliku, u mhux ekwivoku, g]al \mien li tg]id il-li[i.

Il-pussess *ad usucapionem* irid ikollu dawn il-kwalitajiet kemm g]all-preskrizzjoni ta' g]axar snin ta]t l-art. 2140, kif ukoll g]al dik ta' tletin sena ta]t l-art. 2143. Il-proprjetà ma tintilifx bi preskrizzjoni estintiva, i\da tintilef biss jekk

]addie]or ikun kisibha bi preskrizzjoni akkwisittiva. G]alhekk, kontra dak li jg]id il-konvenut fin-nota ta' osservazzjonijiet tieg]u, il-preskrizzjoni ta' tletin sena li fuqha qieg]ed jistrie] il-konvenut ukoll hija akkwisittiva, u te]tie[l-elementi kollha ta' *pussess ad usucapionem*.

I\-\ew[partijiet flimkien kisbu l-pussess ta' bi``a art, illi l-art meritu tal-kaw\a hija parti minnha, meta flimkien kisbu l-*utile dominium* bil-kuntratt tat-3 t'Awissu 1960. Din l-art kienet ta]t il-blat, bil-jedd illi x-xerrejja setg]u "jiskavaw u j]affru [ewwa fiha g]ar fil-blat biex iservi b]ala *boat house*" bil-bieb li jag]ti fuq rampa g]ad-dg]ajjes.

Wara, meta qasmu l-artijiet li kellhom flimkien bil-kuntratt tal-15 ta' Di`embru 1965, lill-attur messitu din il-bi``a art:

Porzjoni divi\a mill-imsemmi *sottosuolo* tal-kejl ta' *circa* tmienja u tmenin piedi kwadri b'fa``ata ta']dax-il pied fuq l-imsemmija rampa u konfinanti min-nofsinhar ma' l-istess rampa proprjetà tal-gvern `ivili, mil-lvant ma' beni ta' Carmelo Vella u mill-punent mal-porzjoni divi\a l-o]ra ta' l-istess *sottosuolo* fuq deskritta fl-Ewwel Porzjoni, b]ala so[[etta g]ar-rata tag]ha ta' erba' liri (£4) sub`ens annwu perpetwu — tal-valur ta' mitt lira (£100).

L-attur qieg]ed ig]id illi hu ma]affirx 'il [ewwa daqs kemm kellu jedd illi j]affer fis-sehem illi jmiss lilu, u ma kienx jaf il-konvenut x'kien]affer fis-sehem tieg]u, billi minn xi]mistax-il sena ilu ma baqax jid]ol fis-sehem tal-konvenut. Sa dak i\-\mien li l-attur baqa' jid]ol g]andu, il-konvenut kien g]adu ma]affirx sa [ewwa s-sehem ta' l-attur.

F'Marzu ta' l-1999, i\da, l-attur kellu j]affer aktar 'il [ewwa fis-sehem tieg]u biex ine]]i bi``a blata li dehret li setg]et taqa', u hekk sar jaf illi l-konvenut kien]affer minn wara u lejn l-art ta' l-attur sa ma da]al fis-sehem ta' l-attur.

Meta xehed il-konvenut ma `a]adx illi, wara li saret il-qasma fl-1965, hu kompla j]affer, u lanqas `a]ad dak li qal l-attur.

Dan juri illi ma jistax jing]ad illi l-pussess tal-konvenut kien wie]ed "pubbliku" kif trid il-li[i, g]ax ma saritx il-prova illi l-attur kien jaf jew seta' jkun jaf illi l-konvenut kien qieg]ed i]affer 'il [ewwa fuq wara tal-proprjetà tieg]u. Il-pussess tal-konvenut, g]alhekk, ma kienx tajjeb *ad usucapionem*.

G]al din ir-ra[uni l-e``ezzjonijiet ta' preskrizzjoni, kemm ta'g]axar snin kif ukoll ta' tletin sena, ma jistg]ux jintlaqg]u,

u l-qorti g]alhekk ti`]ad l-ewwel u t-tieni e``ezzjonijiet tal-konvenut u tikkundannah i]allas l-ispejje\ relativi.

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