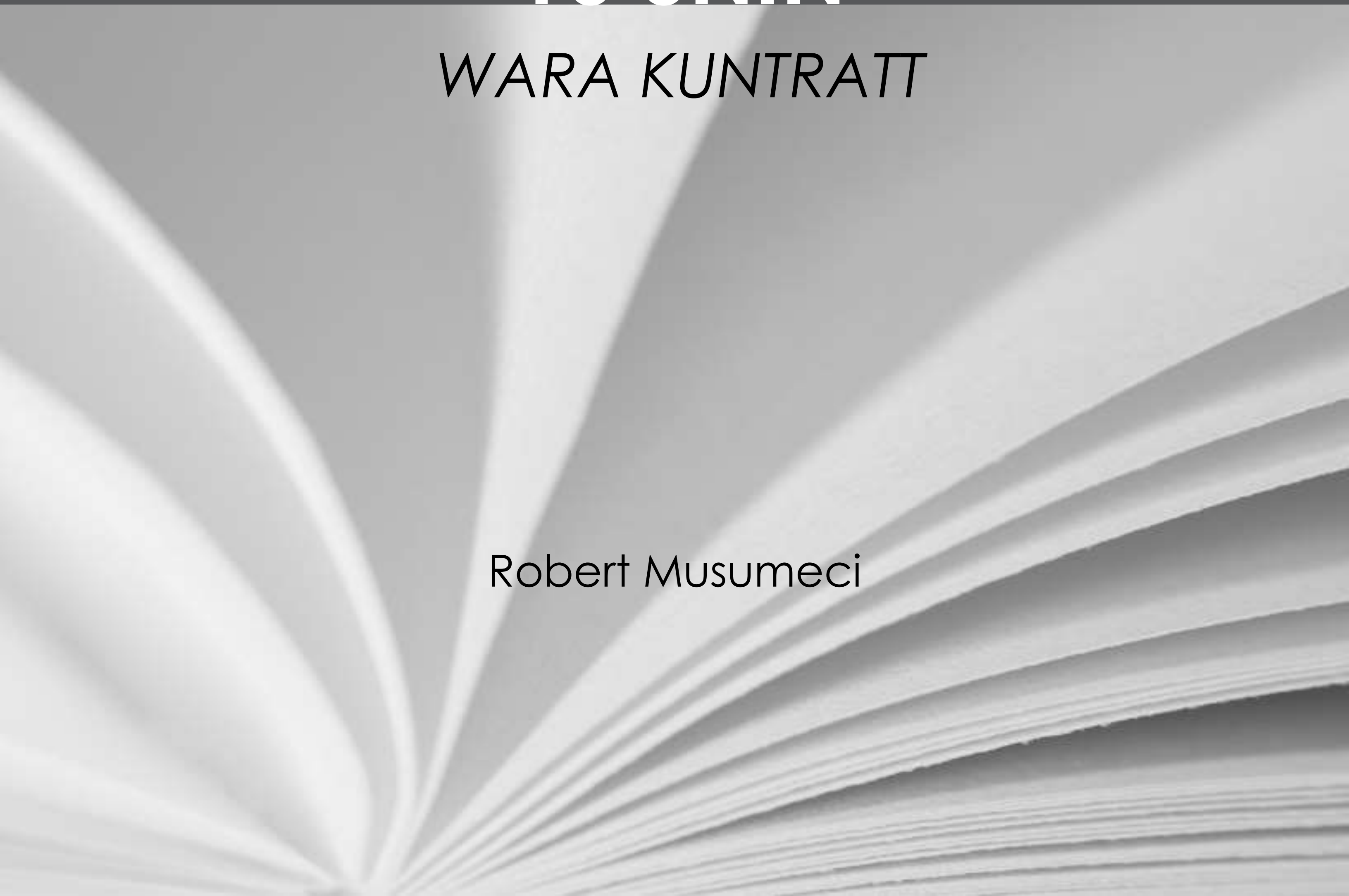
10 SNIN

WARA KUNTRATT



Robert Musumeci

Bijografija

Dr Robert Musumeci kiseb PhD fil-liġi mill-Universita ta’ Malta wara li, fl-2016, huwa rebaħ il-‘*Best Doctor of Laws Thesis Award 2016’* għall- publikazzjoni *'The Development Planning Act 2016 - A critical Appraisal'*. Dr Musumeci kiseb ukoll *Master of Science in Conservation Technology for Masonry Buildings* lura fl-2004 mill- istess Universita’ ta’ Malta wara li ggradwa bħala perit fis-sena 1997. Dr Musumeci serva bħala ċermen tal-Kunsill Konsultattiv dwar l-Industrija tal- Bini (*BICC*) bejn is-snin 1998 u 2008. Eventwalment huwa serva bħala konsulent tal-gvern Malti fejn kien strumentali fir-riformi wara d-*demerger* tal- Awtorita’ ta’ Malta dwar l-Ambjent u l- Ippjanar, it-twaqqif ta’ l- Awtorita’ ta’ l- Artijiet, l-emendi kostituzzjonali li jippermettu siġġijiet addizzjonali għas-sess sotto-rappreżentat l-introduzzjoni ta’ liġi ġdida li tirregola l-aġenti tal-proprjeta’ immobli kif ukoll il-liġi li waqqfet l-Awtorita’ tal-Bini u l-Kostruzzjoni. Dr Musumeci huwa l-awtur tal-ktieb ‘*Selected Principles of Maltese Planning Law.’* (Kite 2021) Dr Musumeci huwa *senior lecturer* fi ħdan il-Fakulta’ tal-Liġi fl-Universita’ ta’ Malta u jgħallem il-liġi tal-ippjanar u l-liġi amministrattiva. Dr Musumeci huwa l-ewwel detentur ta’ *warrant* biex jipparattika bħala avukat u *warrant* biex jipprattika bħala perit.

L-**Artikolu 2140** tal-**Kap 16** jgħid hekk:

> *'(1) Kull min b'bona fidi u b'titolu tajjeb biex jittrasferixxi l-proprjetà, jipposjedi haga immobbli ghal zmien ta' ghaxar snin, jakkwista l-proprjetà taghha.*
>
> *(2) Jekk it-titolu jkun gej minn att li, skond il-ligi, ghandu jkun inskritt fir-Registru Pubbliku, iz-zmien mehtieg ghall-preskrizzjoni ma jibdiex miexi hlief mill-jum ta' l-iskrizzjoni ta' dak l-att'*.

Huwa ċar minn dan id-dispost li biex tiskatta l-preskrizzjoni ta' 10 snin, dan irid juri li:

a. Ikollu *bona* fidi;

b. Ikollu titolu tajjeb biex jittrasferixxi l-proprjetà;

c. Jippossjedi ħaġa mmobbli għal żmien ta' għaxar snin [liema pussess irid ikun kontinwu, mhux interrott, paċifiku, pubbliku, u mhux ekwivoku].

Il-*buona fede* tirrappreżenta dak l-istat ta' animu tal-possessur, il-kuxjenza u l-intima konvinzjoni tiegħu li l-ħaġa li jipposjedi hi tiegħu. Tali stat irid jitqies minn kif iċ-ċirkostanzi kienu jidhru f'għajnejn il-persuna li teċċepixxi favuriha l-preskrizzjoni akkwiżittiva. Il-*buona fede* hija preżunta u tibqa' teżisti sakemm ma ssirx prova kuntrarja għaliex l-**Artikolu 532** tal-**Kap 16** jgħid hekk:

> *'Għandu dejjem jingħadd li wieħed huwa bona fidi, u min jeċċepixxi l-mala fidi għandu jippruvaha'*.

Detto cio, kull dubju f'persuna dwar il-pussess tagħha tal-ħaġa jitqies bħala nuqqas tal-bona fidi. Huwa neċessarju, għalhekk, li l-bona fidi, flimkien mal-pussess tkun preżenti tul iż-żmien kollu li huwa meħtieġ għall-preskrizzjoni.[1] Għalhekk min huwa possessur ta' *buona fede* irid jemmen li l-ħaġa li jippossjedi hija tiegħu u li, *invece,* huwa possessur ta' *mala* fidi min jaf jew, fiċ-ċirkostanzi, għandu jippreżumi li dik il-ħaġa m'hix tiegħu. *Per altro*, il- *buona fede* hija rikjesta

[1] **Artikolu 2141** tal-**Kap 16**

mhux biss fil-mument tal-akkwist, imma matul iż-żmien kollu meħtieġ għal kompjiment tal-preskrizzjoni. Imma dan jimplika wkoll li n-nuqqas ta' bona fidi ta' possessur preċedenti m'hijiex ta' ħsara għas-suċċessur tiegħu, għalkemm iż-żmien tal-pussess b'mala fidi ma jiġix kalkolat maż-żmien meħtieġ għall-preskrizzjoni.[2]

Illi element ieħor meħtieġ biex tiġi ppruvata l-preskrizzjoni tal-għaxar snin huwa l-pussess. Dan irid ikun pussess għal għaxar snin u li ma jaqtax, bil-miftuħ, bla xkiel jew kundizzjonijiet minn ħaddieħor u, fuq kollox, irid ikun b'mod li l-pussessur jidher li qiegħed iżomm il-ħaġa tiegħu. Meta dan jiġi ppruvat il-possessur tal-fond jista' jirreżisti t-talba ta' min jallega li hu mhux propjetarju tal-fond billi jeċċepixxi l-preskrizzjoni deċennali.

[2] **Artikolu 2142(1)(2)** tal-**Kap 16**

ROBERT MUSUMECI
avukat - perit

www.robertmusumeci.com