MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (GHAWDEX) GURISDIZZJONI SUPERJURI

MAGISTRAT DR. ANTHONY ELLUL

Seduta tad-29 ta' Frar, 2008

Citazzjoni Numru. 108/2004

Saviour Spiteri

Vs

Dr. Grazio Mercieca li b'digriet tas-26 ta' Ottubru 2004 gie nominat bhala kuratur deputat mahtur permezz ta' digriet moghti sabiex jirraprezenta lill-imsiefra Salvina mart Robert Kemp u Ir-Registratur ta' l-Artijiet.

Il-Qorti,

Att dwar ir-Registrazzjoni ta' l-Artijiet (Kap. 296) – Certifikat ta' Titolu Garantit – Interessi li jipprevalu – Terminu ta' ghaxar snin ghal finijiet ta' talba ghall-korrezzjoni tar-registru - Att ta' divizjoni m'huwiex titolu ghal finijiet tal-preskrizzjoni decennali kontemplata fl-Artikolu 2140 (Kap. 16) -

Rat ic-citazzjoni prezentata fil-5 ta’ Ottubru 2004 li permezz taghha l-attur ippremetta li:-

Peress li hu sid ta’ porzjon art maghrufa bhala Tal-Kalandrijiet, limiti ta’ Kercem, Ghawdex tal-kejl ta’ circa sitta u tmenin metri kwadri (86 m.k) pari ghal disa’ mija u hamsa u ghoxrin piedi kwadri (925) u konfinanti mix-xlokk in parti ma’ Triq Sarg u in parti ma’ beni ta’ terzi, majjistral ma’ beni ta’ l-istess attur u lbic ma’ proprjeta’ ta’ Victor Formosa jew aventi kawza.

Peress illi din il-porzjon art giet akkwistata mill-attur mill-poter tal-Baruni Igino Trapani Galea permezz ta’ kuntratt fl-atti tan-Nutar Paul George Pisani tas-26 ta’ Frar tas-sena 1993, ma’ liema kuntratt hemm annessa pjanta ta’ l-art immarkata bl-ittra C, li tindika l-konfini ta’ l-art akkwistata mill-attur bl-imsemmi kuntratt.

Peress illi l-attur permezz ta’ applikazzjoni numru LRA G 1057/1993 maghmula mar-Registru ta’ l-Artijiet fit-tnejn (2) ta’ Dicembru tas-sena elf disa’ mija tlieta u disghin (1993) applika sabiex jirregistra f’ismu l-art hawn fuq indikata.

Peress illi l-konvenuta Salvina Kemp hija proprjetarja ta’ porzjon raba’ attigwa ma’ dik gia deskritta hawn fuq proprjeta’ ta’ l-attur.

Peress li l-linja tal-konfini bejn l-art ta’ l-attur u l-art illum proprjeta’ tal-konvenuta Salvina Kemp jidher li kienet linja dritta u dana kif jirrizulta mill-pjanta annessa mal-kuntratt ta’ akkwist da parti ta’ l-attur maghmul fis-26 ta’ Frar, 1993.

Peress illi permezz ta’ ittra mibghuta lill-attur fis-7 ta’ Settembru 2004 huwa gie infurmat mir-Registru ta’ l-Artijiet illi parti mill-proprjeta’ li huwa talab li ghandha tigi registrata fuq ismu, kienet gia’ tinsab registrata mit-titolu 300000467 f’isem il-konvenuta Salvina Kemp.

Il-parti li tinsab diga’ registrata bl-imsemmi titolu hi proprjeta’ ta’ l-attur izda giet uzurpata u inkluza mill-

konvenuta Salvina Kemp ma’ l-art taghha fic-Certifikat bit-titolu 3000000467.

L-attur irid li dina l-Qorti tiffissa u tistabilixxi definittivament il-linja divizorju bejn il-proprjeta’ tieghu u dik tal-konvenuta Salvina Kemp fuq in-naha tal-lvant ta’ l-ghalqa tieghu b’marki permanenti u indelibbli u permezz ta’ hitan u l-konvenuta tigi ordnata tizgombra u tirrilaxxa favur l-attur dik il-parti mill-art li tirrizulta li giet mehud mill-konvenuta Salvina Kemp minghand l-attur minghajr ebda jedd.

Ghalhekk l-attur talab li din il-Qorti:

1. Tiddikjara li l-linja divizorja bejn l-art ta’ l-attur u l-art tal-konvenuta fuq in-naha tal-lvant ta’ l-art ta’ l-attur hi dik li tirrizulta mill-kuntratt fl-atti tan-Nutar Paul George Pisani tas-26 ta’ Frar 1993.

2. Tiffissa u tistabilixxi l-linja divizorja fuq in-naha tal-lvant ta’ l-art ta’ l-attur mill-art tal-konvenuta permezz ta’ hitan jew marki permanenti u indelibbli skond il-ligi u dan taht id-direzzjoni ta’ perit li ghandu jigi nominat ghal dan il-ghan minn din il-Qorti.

3. Tiddikjara li dik il-parti li tigi oltre l-linja divizorja hekk iffissata fuq in-naha tal-lvant ta’ l-art ta’ l-attur registrata mar-Registratur ta’ l-Artijiet f’isem il-konvenuta Salvina Kemp hi hekk okkupata minnha illegalment u bla titolu validu fil-ligi.

4. Tikkundanna lill-konvenuta sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi lilha prefiss minn din il-Qorti hi tizgombra minn din l-art mehuda minnha bla ebda jedd.

5. Tordna lir-Registratur ta’ l-Artijiet sabiex jaghmel il-korrezzjoni relattiva fit-titolu 300000467 f’isem il-konvenuta Salvina Kemp b’tali mod li titnaqqas l-art li hija proprjeta’ ta’ l-attur sabiex tirrifletti l-qsami kif iffissati u stabbiliti minn din il-Qorti.

6. Tordna lir-Registratur ta’ l-Artijiet sabiex jaghmel il-korrezzjoni relattiva fl-applikazzjoni LRA G 1057/1993 f’isem l-attur b’tali mod li tizdied dik il-porzjon art proprjeta’

ta’ l-attur li tinsab uzurpata mill-konvenuta Salvina Kemp sabiex tirrifletti l-qsami kif iffissati u stabbiliti mill-Qorti.

Permezz ta’ nota ta’ l-eccezzjonijiet prezentata fil-5 ta’ Novembru 2004 (fol. 23) il-konvenut nomine eccepixxa:

1. In-nullita’ tac-citazzjoni billi fiha zewg talbiet guridikament distinti, dik tal-*actio finium regundorum* u l-ohra tal-*actio reivindicatoria*, liema azzjonijiet ghandhom bazi ghal kollox differenti wahda mill-ohra, tal-ewwel tippresupponi l-incertezza jew id-dubbju dwar il-konfini, tat-tieni hi msejsa fuq kontestazzjoni dwar id-dominju jew titlu tal-proprjeta’, u effetti kontradittorji ghal xulxin, kemm ghal dak li jirrigwarda l-preskrizzjoni applikabbli – l-ewwel azzjoni hi mpreskrivibbli, it-tieni le; kemm ghal dak li jirrigwarda l-piz tal-provi – l-ewwel azzjoni titfa’ l-piz fuq iz-zewg partijiet filwaqt li t-tieni azzjoni titfa’ l-piz fuq l-attur – kif ukoll ghal dak li jirrigwarda r-rimedju moghti f’azzjoni wahda u ohra – tal-ewwel hi mahsuba biex tirrisolvi kwistjoni dwar l-estensjoni tad-dritt tal-proprjeta’ u t-tieni hi mahsuba sabiex jigi determinat ta’ min hi proprjeta’ partikolari.

2. Ic-citazzjoni hi nulla wkoll ghaliex per konsegwenza tal-premess mhux car l-oggett tat-talba u ghalhekk dan jippregudika serjament id-difiza tal-konvenut.

3. Bla pregudizzju ghall-premess, l-eccipjenti ghandha titolu assolut li llum jissejjah titolu garantit li jaghti lill-eccipjenti jedd irrevokabbli, jigifieri, titolu li ma jistax jigi meghlub hlief kif provdut f’Kap. 296 flimkien mad-drittijiet, il-privileggi u l-appartenenzi kollha li jkollhom x’jaqsmu mal-art taghha (Artikolu 22 tal-Kap. 296) u ghalhekk l-azzjoni jew azzjonijiet odjerni mhumiex proponibbli fir-rigward tal-art de quo.

4. Bla pregudizzju, l-attur ipprezenta l-kawzjoni tieghu iktar minn ghaxar snin wara r-registrazzjoni mill-attrici u ghalhekk issa din ir-registrazzjoni mhix iktar impunjabbli skond l-imsemmi Kap.

5. Bla pregudizzju, il-porzjon art li fuqha hemm l-overlap giet akkwistata in *buona fede* mill-eccipjenti permezz ta' att ta' divizjoni fl-atti tan-nutar Dr. Michael Refalo tal-24 ta' Ottubru 1985 u minn dakinhar sal-lum giet minnha okkupata pacifikament u ghalhekk ghall-azzjoni tal-attur hemm il-preskrizzjoni decennali akkwizittiva.

6. Bla pregudizzju ghall-premess, l-istess porzjon art giet akkwistata minn missier l-eccipjenti, Luigi Gatt, permezz ta' att tan-nutar Francesco Gauci tal-7 ta' Awwissu 1945 u minn dakinhar sal-lum baqghet tigi okkupata b'mod kontinwu, pacifiku u mhux interrott mill-imsemmi Luigi Gatt u d-dixxendenti u werrieta tieghu u ghalhekk barra mit-titolu hemm ukoll il-preskrizzjoni trigenerarja.

Rat li l-konvenut l-iehor ma wegibx ghac-citazzjoni ghalkemm debitament notifikat.

Rat l-atti kollha tal-kawza nkluz id-dokumenti, ir-rapport tal-perit Valerio Schembri u n-noti ta' sottomissjonijiet li gew skambjati bejn il-partijiet.

Rat il-verbal tas-seduta tat-28 ta' Settembru 2007 minn fejn jirrizulta li l-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza.

Ikkunsidrat:-

1. Fil-qosor il-fatti tal-kaz huma s-segwenti:-

(a) Permezz ta' att ta' divizjoni datat 24 ta' Otubru 1985 fl-atti tan-nutar Dr. Michael Refalo (fol. 176) saret il-qasma tal-wirt ta' Luigi u Margherita konjugi Gatt, il-genituri tal-konvenuta. L-assi ereditarji kienu jinkludu fond fi Triq Sarc. Dan gie maqsum fi tlett porzjonijiet, u t-tielet porzjon giet assenjata lill-konvenuta; *"parti diviza ohra wkoll tal-kejl ta' circa mitejn u seba' u ghoxrin metri kwadri u konfinanti minn nofsinhar mat-triq, lvant mal-porzjon*

imsemmija fuq u punent beni ta' Guzepp Sciberras u ohrajn indikata bin-numru tlieta fuq l-annessa pjanta markata DD". Il-pjanta hi ezebita a fol. 133 u hu evidenti, mill-kejl indikat u mir-rapport tal-perit tekniku Valerio Schembri, li l-porzjon art meritu ta' din il-kawza hi nkluza fil-porzjon numru tlieta li giet assenjata lill-konvenuta;

(b) Fit-13 ta' Marzu 1986 ir-Registratur ta' l-Artijiet hareg certifikat ta' titolu (numru 214301007) (fol. 186) favur il-konvenuta fuq *"porzjoni diviza mill-art tal-Kalandrijiet, Sarc Street, Ghawdex, tal-kejl ta' mitejn u sebgha u ghoxrin metru kwadru (227m2) murija bil-kulur ahmar fuq il-pjanta 214301007) ta' dan ic-certifikat"*. Mir-rapport imhejji mill-perit tekniku jirrizulta wkoll li c-certifikat jinkludi dik il-parti tal-art li hi meritu ta' din il-kawza (ara wkoll il-pjanta a fol. 213 bil-kliem *"allegat overlap"*);

(c) B'kuntratt tas-26 ta' Frar 1993 fl-atti tan-nutar Dr. Paul George Pisani (fol. 6), l-attur xtara porzjon mill-art maghrufa bhala Tal-Kalandrijiet fil-limiti ta' Kercem, Ghawdex. L-art fiha kejl ta' sitta u tmenin metri kwadri (86 mk) u hi murija fil-pjanta annessa mal-istess att u markata bl-ittra "C". It-titolu jinkludi l-porzjon art li hi l-meritu ta' din il-kawza;

(d) Fit-2 ta' Dicembru 1993 l-attur ipprezenta applikazzjoni mar-Registru ta' l-Artijiet (Ghawdex) sabiex jirregistra l-art li akkwista permezz tal-kuntratt tas-26 ta' Frar 1993 fl-atti tan-nutar Dr. Paul George Pisani;

(e) Permezz ta' ittra datata 7 ta' Settembru 2004 (fol. 13) il-konvenut Registratur ta' l-Artijiet gharraf lill-attur li l-parti tal-art indikata bil-blu fil-pjanta a fol. 14 ma gietx registrata. Ir-raguni li nghatat hi li din l-art hi diga' registrata bit-titolu 30000467 (jigi rilevat li fil-fatt ic-certifikat ta' titolu li gie ezebit fl-atti jgib in-numru 214301007 – fol. 186[1]);

[1] Dettalji tas-sid huma *"Salvina mart Robert Kemp, bint il-mejjet Luigi Gatt, c/o Mary Grace Gatt li toqghod 'Gatt', Saint Lucy Street, Kercem, Ghawdex, permezz tal-kuntratt pubblikat min-Nutar Michael Refalo fl-24 ta' Ottubru, 1985 –* LR-A 165/85Gozo*"* (fol. 187).

(f) Il-kejl tal-porzjon art in kontestazzjoni hu ta’ cirka dsatax il-metru kwadru (19 mk) [ara pjanta a fol. 103];

(g) Ic-certifikat ta’ titolu hu registrat f’isem il-konvenut nomine (fol. 186-189). Il-proprjeta’ hi deskritta bhala *“It-titolu assolut ta’ porzjon diviza mill-art Tal-Kalandrijiet f’Sarc Street, Kercem, Ghawdex, tal-kejl ta’ mitejn u sebgha u ghoxrin metru kwadru (227mk) murija bil-kulur ahmar fuq il-pjanta 214301007 ta’ dan ic-certifikat”*. Certifikat li nhareg fit-13 ta’ Marzu, 1986;

(h) Il-konvenut nomine qieghed isostni li:-

- Il-porzjon art in kwistjoni giet akkwistata in forza ta’ kuntratt ta’ divizjoni datat 24 ta’ Ottubru 1985 fl-atti tan-nutar Dr. Michael Refalo.

- L-istess art kienet inxtrat minn missierha (Luigi Gatt) permezz ta’ att tan-nutar Francesco Gauci tas-7 ta’ Awwissu 1945.

- Il-konvenut ghandu favur tieghu titolu assolut li jissejjah garantit (Kap. 296).

2. Permezz ta’ l-ewwel zewg eccezzjonijiet l-konvenut nomine jsostni li c-citazzjoni hi nulla ghaliex fiha zewg talbiet li huma guridikament distinti minn xulxin, cjoe’ l-*actio finium regundorum* u l-*actio reivindicatoria* u mhux car l-oggett tat-talba. Eccezzjonijiet li ma sarux sottomissjonijiet dwarhom fin-nota ta’ sottomissjonijiet li pprezenta l-konvenut nomine fil-15 ta’ Novembru 2007. Bla dubju l-emendi li saru matul is-snin bidlu l-hsieb giurisprudenzjali fir-rigward tas-suggett dwar in-nullita’ ta’ atti gudizzjarji. Il-principju hu li citazzjoni (illum rikors guramentat) ma ghandhiex tigi mwaqqa’ hlief ghal ragunijiet gravi, u fost kollox wiehed ghandu jara jekk minn xi nuqqasijiet jew zbalji li jkunu fiha l-att gudizzjarju li bih jinghata inizju ghall-proceduri, jigix pregudikat il-konvenut fid-difiza tieghu.

Minn qari tac-citazzjoni hu evidenti li l-vertenza tittratta:-

(a) Il-linja divizorja li tifred il-proprjeta' ta' l-attur minn dik tal-konvenut nomine in kwantu f'parti minnhom iz-zewg proprjetajiet jmissu ma' xulxin, fis-sens li l-attur qieghed jitlob li din tigi stabbilita ***"permezz ta' hitan jew marki permanenti u indelibbli skond il-ligi u dan taht id-direzzjoni ta' perit li ghandu jigi nominat ghal dan il-ghan"*** (tieni talba). F'dan l-istadju jkun utli li ghal finijiet ta' kjarezza jigi dikjarat li l-kwistjoni ta' demarkazzjoni hi biss fejn tidher l-area kulurita blu fil-pjanta a fol. 14. Fil-fatt fis-seduta tal-21 ta' Mejju 2005 xehed Il-Baruni Gino Trapani Galea Feriol u kkonferma li *"….. sussegwentement tasferejt il-parti "Y" u dan peress li kien hemm xi diskrepanza fil-kejl"* (fol. 117). Din il-parti hi murija fil-pjanta a fol. 115 u tikkonfina ma' l-art li xtara l-attur permezz tal-kuntratt tas-26 ta' Frar 1993 (fol. 6) u markata bhala porzjon C. Ghalhekk hu evidenti li mhux it-tul kollu tal-art li xtara l-attur (minn fuq in-naha tal-lemin inti u thares mill-faccata fi Triq Sarc) hi konfinanti ma' proprjeta' tal-konvenut nomine. Konferma ta' dan insibuh ukoll fix-xhieda li nghatat minn Victor Formosa (dan xtara minghand il-Baruni Gino Trapani Galea Feriol il-parti ndikata bl-ittra B fil-pjanta a fol. 14) li fis-seduta tat-30 ta' April 2005 xehed: *"Muri Dok. SS2 nghid li jien akkwistajt il-parti B fuq l-istess pjanta u l-parti NOV" fuq l-istess pjanta. Li akkwistajt jien jidher fuq il-pjanta JS03 fil-parti murija 'B' u 'X'"* (fol. 109). Dokument SS2 hu ezebit a fol. 82 filwaqt li pjanta JS03 hi ezebita a fol. 102. Dan hu wkoll ikkonfermat mill-istess attur li xehed: *"Il-parti fejn hemm l-overlap, fit-tramuntana tmiss mieghi, min-nofsinhar tmiss mal-bini ta' Luigi Gatt. Mil-lvant meta xtrajt kienet tmiss ma' art tal-Baruni li wara bieghha lil Victor Formosa li huwa gar tieghi. Bejni u bejn Formosa saru l-qsami"* (fol. 151). Ghalhekk f'din il-kawza kollox jiddependi dwar ma' liema proprjeta' ghandha tifforma parti dik il-parti ta' l-art (li l-perit tekniku ddikjara li fiha kejl ta' circa dsatax-il metru kwadru – fol. 78 u pjanta a fol. 103) li fuqha hemm kontestazzjoni. Min-naha tieghu l-konvenut nomine qieghed isostni li l-art in kwistjoni tifforma parti mill-fond numru 42, Triq Sarc, Kercem li nxtara mill-awturi ta' Salvina Kemp in forza ta' kuntratt pubbliku datat 7 ta' Awwissu 1945 fl-atti tan-nutar Dr. Francesco Gauci (fol.

172) u fejn jinghad li l-fond (numru 42) jinkludi *"….mandretta mieghu ta' circa kejla……."*.

Il-Qorti kellha l-opportunita li tmur on site u kkonstatat li ghalkemm iz-zewg proprjetajiet jikkonfinaw ma xulxin, ma jezistux sinjali li jindikaw il-linja divizorja bejn iz-zewg proprjetajiet jekk wiehed kellu jinkludi l-art in kwistjoni mal-proprjeta' tal-konvenut nomine.

(b) Il-porzjon art murija fil-pjanta a fol. 14 u markata bil-kulur blu li l-attur isostni li ghandha tifforma parti mill-art tieghu meta tigi ffissata l-linja divizorja, in kwantu din qeghda tigi okkupata mill-konvenut nomine ***"…illegalment u minghajr titolu validu"*** (tielet talba) u ghalhekk talab lill-Qorti sabiex ***"tikkundanna lill-konvenuta sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi lilha prefiss minn din il-Qorti hija tizgumbra minn din l-art mehuda minnha bla ebda jedd"*** (raba' talba).

Dwar id-delimitazzjoni tal-konfini, l-ligi taghna titkellem biss fl-Artikolu 325 tal-Kodici Civili:

"Kull sid jista' jgieghel lill-gar jaghmel, bi spejjez komuni, sinjali li jidhru u li jibqghu, biex juru l-limiti tal-fondi taghhom li jmissu ma' xulxin."

Il-gurista **Baudry-Lacantinerie** ttratta fuq provvediment kwazi identiku tal-Code Napoleon[2] u spjega li:

"*Il regolamento dei confini e' un'operazione che ha per iscopo di indicare con segni materiali la linea che separa due proprieta' contigue . Esso ha luogo in contradittorio col vicino e in questo differisce essenzialmente dalla chiusura …*"[3].

Kompla jispjega li:

"*Nell'azione di regolamento di confini vi ha, se si vuole, un attore, colui che prende l'iniziattva, ma iniziato il processo,*

---

[2] Artikolu 646.

[3] *Trattato Teorico - Pratico di Diritto Civile* ; dei Beni p. 647

le due parti perseguono d'ordinario lo stesso scopo, la determinazione dei limiti esatti tra due fondi vicini e la fissazione legale di questi limiti per l'apposizione delle pietre limitari; le due parti, generalmente in dissenso sul tracciato della linea di separazione, si accordano su di un punto essenziale, oggetto stesso dell'azione,sulla necessita' di fissare questa linea e d'indicare con pietre limitari . Nell'istanza, ciascuno dei litiganti ha la stessa parte, attore e convenuto insieme, e si trova cosi' collocato in una situazione eguale a quella dell'avversario, pertanto il giudice deve invitare l'una e l'altra delle parti in causa a produrre le sue prove."[4].

Hu evidenti li l-azzjoni hi ntiza sabiex tigi stabbilita l-linja li tofroq il-proprjeta' taz-zewg kontendenti. It-talba ta' l-attur sabiex jigu stabbiliti l-konfini implicitament iggorr maghha t-talba ghar-rilaxx ta' porzjon art li tista' tkun giet debitament okkupata mill-kontroparti[5]. Rilevanti wkoll hi s-sentenza moghtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili[6] fil-kawza **Victor Mangion et vs Rapahael Aquilina et** deciza fid-9 ta' Marzu 2005 fejn gie osservat li l-*actio finum regundorum "….ma titlefx in-natura rikonjittiva taghha lanqas fil-kaz li l-eliminazzjoni ta' l-incertezza ggib maghha l-obbligu tar-rilaxx ta' dik il-porzjoni indebitament posseduta. Ghalhekk talba f'dan is-sens, kif del resto inhu l-kaz hawnhekk mill-kontenut tat-tielet talba, hi proponibbli in kwantu hi l-konsegwenza ta' l-istanza tar-regolamentazzjoni tal-konfini*"[7]. F'din l-istess kawza l-Qorti mbaghad ghaddiet biex tikkunsidra l-eccezzjoni moghtija mill-konvenut li biha nvoka l-akkwist tal-proprjeta' mmobiljari bil-jedd ta' accessjoni (Artikolu 571 tal-Kodici Civili). Fuq l-istess linja A. Torrente u P. Schlesinger (Manuale di Diritto Privato, Giuffre' Editore, 2007) ***"L'azione – che spetta al proprietario nei confronti del confinante – e' volta, appunto, ad accertare***

---

[4] Ibid pagna 649 .
[5] Fehema li giet addottata wkoll mill-Qorti tal-Kassazzjoni Taljana 16 ta' Jannar 2007, numru 858.
[6] Imhallef Philip Sciberras
[7] It-tielet talba kienet taqra hekk:- *"tikkundanna lill-konvenuti sabiex fi zmien qasir u perentorju li lilhom prefiss jizgumbraw minn din il-parti tal-proprjeta' ta' l-atturi li okkupaw abusivament u fin-nuqqas tawtorizza li jizgombra lill-konvenuti mill-istess u li jnehhi kull forma ta' xkiel u ingombru fuq l-istess proprjeta' ta' l-attur"*.

giudizialmente il confine tra due fondi contigui ed, eventualmente, ad ottenere la condanna della linea di confine, dovesse risultare posseduta dal non proprietario”. Sahansitra, f'sentenza tal-Qorti tal-Kassazzjoni Taljana (93/5114) gie osservat: *“Tuttavia se l'attore assuma che la superficie del fondo da lui in concreto posseduta sia inferiore a quella indicate nel proprio titolo d'acquisto e denunci lo sconfinamento del vicino, il quale contesti quanto dedotto dall'attore invocando, a sua volta, il proprio titolo d'acquisto, il conflitto n e' piu' tra fondi, ma tra titoli, con la conseguenza che l'attore e' soggetto all'onere probatorio proprio dell'azione di rivendicazione)”*[8].

Mela s'hawnhekk il-Qorti m'hijiex tara xi nullita' in kwantu l-attur irid li ssir id-delimitazzjoni tal-konfini u li tigi rilaxxata bicca art li jghid li qeghda fil-pussess tal-konvenut nomine li fuqha m'ghandux titolu. Ovvjament issa kollox jiddependi mill-provi li jressqu l-partijiet. Inoltre, kuntrarjament ghal dak li jinghad fit-tieni eccezzjoni, l-oggett tat-talba hu car. Ghalhekk l-ewwel zewg eccezzjonijiet qeghdin jigu michuda.

3. Eccezzjoni ohra li nghatat mill-konvenut nomine hi l-preskrizzjoni akkwizittiva ta' ghaxar snin. Artikolu 2140 tal-Kodici Civili jipprovdi:-

“(1) Kull min b'bona fidi b'titolu tajjeb biex jittrasferixxi l-proprjeta', jippossjedi haga immobbli ghal zmien ta' ghaxar snin, jakkwista l-proprjeta' 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”.

Il-konvenut nomine isostni li l-att ta' divizjoni li sar fl-24 ta' Ottubru 1985 fl-atti tan-nutar Dr. Michael Refalo (fol. 176)

---

[8] G. Cian u A. Trabucchi, *Commentario Breve al Codice Civile*; *Complemento Giurisprudenziale*, Cedam (1996) pagna 950.

hu t-titolu tajjeb sabiex jittrasferixxi l-proprjeta'. Kuntratt li permezz tieghu nqasam il-wirt ta' Luigi u Margherita konjugi Gatt (il-genituri tal-konvenuta Salvina Kemp).

Kuntratt ta' divizjoni hu ta' natura dikjarattiva u li jindividwa l-kwoti li diga' jappartjenu lill-werrieta. F'dan ir-rigward tajjeb li ssir riferenza ghall-gurisprudenza tal-Qrati Taljani:

"La divisione, per il suo carattere dichiarativo e non traslativo, e' inidonea a costituire titolo per la usucapione decennale" (App. Napoli 30/6/1951).

"Ai fini della usucuapione immobiliare decennale riguardo ad immobile, non costituisce titolo idoneo la divisione in quanto essa e' dichiarativa ma non costitutiva del diritto di proprieta'" (Cass. 29/5/1952).

"La divisione, a quanto dimana dall'art. 1034, e' solamente dichiarativa di diritti e non attributive. Percio' in base ad atto divisionale I condividenti nulla acquistano gli uni dagli altri, e, per quanto questo atto venga trascritto, la trascrizione, che non e' neanche dalla legge prescritta per le semplici divisioni, non gli puo' fare cambiare natura. Sia pure che la divisione sia dichiarativa di uno stato di diritto, che risale ad altro titolo (nelle specie testamento), sia pure che l'art. 710 contempli tra I modi di acquisto della proprieta' la successione; ma cio' non basta, in quanto come risulta dal suo letterale disposto, a quanto insegnano dottrina e giurisprudenza, occorre, perche' l'articolo intestato si possa applicare, oltre la buona fede e la trascrizione, l'esistenza d'un titolo traslativo della proprieta', per il quale necessita il concorso di due persone, un ache alieni non essendo proprietaria, l'altra che acquisti, e cio' nella divisione non avviene; sia in qaunto dalla lettera e dallo spirito che lo informa dimana che l'articolo intestate e' solamente applicabile agli acquisti a titolo singolare, e non a quelli di un universum ius, come avviene per le succesioni; e, per quanto l'art 710 annoveri tra I modi di acquisto e trasferimento della proprieta' la succesione, altro e' il trasferimento della proprieta', altro e' che la successione possa essere di

base al possesso per la usucapione" (Qorti tal-Kassazzjoni ta' Turin, 16/3/1906)[9].

Bl-istess mod l-awturi Andrea Torrente u Piero Schlesinger (*Manuale di Diritto Privato*, Giuffre' Editore, 2007) jsostnu: *"La divisione ha, secondo l'interpretazione, prevalente, natura dichiarativa ed effetto retroattivo. Cio' significa che, se della comunione fanno parte un appartamento ed una bottega e l'appartamento viene assegnato nella divisione al coerede Tizio e la bottega all'altro coerede Caio, Tizio si considera come se fosse stato proprietario esclusivo dell'appartamento e Caio della bottega fin dal momento in cui e' sorta la comunione. E, cioe' come dice testualmente l-art. 757 cod. civ.*[10]*, ogni coerede e' ritenuto solo ed immediate successore nei beni costituenti la sua quota e si considera come se non avesse mai avuto la proprieta' degli altri beni ereditari. In cio' si esprime il principio per cui la divisione ha natura dichiarativa e non traslativa"* (pagna 1249). F'dan is-sens ukoll hi l-fehma ta' Alberto Trabucchi[11]; *"La divisione ha natura dichiarativa del diritto preesistente, e non e' titolo d'acquisto. L'art 757 dice che ogni coerede e' reputato fin dall'apertura della successione solo e immediate succesore nei beni della sua porzione, ed e' come se non avesse mai avuto diritti sugli altri beni ereditari. Alla natura dichiarativa e' connessa pertanto la retroattivita' degli effetti della divisione: tutti gli atti di disposizione compiuti da un coerede sopra beni che sono finite in mano d'altri rimangono inefficacy, e corrispondentemente ciascun coerede riceve I beni liberi da pesi eventualmente imposti da altri coeredi"* (pagna 951).

Fis-sentenza **Carmelo Cachia vs John Formosa** deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili[12] fit-8 ta' Frar 1990 giet addottata l-fehma tradizzjonali li divizjoni hi ta' natura dikjarattiva u mhux attributtiva. Il-gurista Laurent[13] isostni

---

[9] Rapportata *Il Digesto Italiano* (UTET, 1924), Volum XIX pagna 649.
[10] Artikolu 946 tal-Kodici Civili (Kap. 16): *"Kull wiehed mill-werrieta hu maghdud successor wahdu u dirett fil-beni kollha li jaghmlu s-sehem tieghu, jew li messu lilu b'licitazzjoni, u jitqies li qatt ma kellu l-proprjeta' tal-beni l-ohra"*.
[11] *Istituzioni di Diritto Civile*, Cedam (1981).
[12] Imhallef G. Mifsud Bonnici.
[13] *Principii di Diritto Civile* (Vol. XXXII).

li *“vi sono degli atti che dichiarano la proprieta’ sena trasferirla; essi non costituiscono un titolo per la prescrizione. Tale e’ la divisione che, secondo il codice civile (art. 883), e’ dichiarativa di proprieta’; e pertanto non trasferisce nessun diritto ai compartecipi, ess dichiara soltanto quale diritto si consideri che essi abbiano avuto dal momento che la indivisione e’ incominciata; non e’ dunque la divisione il loro titolo, egli e’ il fatto giuridico che ha prodotto la indivisione”* (pagna 339 para. 401).

Ghalhekk ghall-finijiet ta’ preskrizzjoni akkwizittiva ta’ ghaxar (10) snin, il-kuntratt ta’ divizjoni m’huwiex titolu tajjeb sabiex jittrasferixxi l-proprjeta’ u din l-eccezzjoni ser tigi michuda.

4. Il-perit tekniku rrelata li mill-konsiderazzjonijiet teknici li ghamel hu tal-fehma li *“….l-mandretta ndikata fil-kuntratt ta’ akkwist tal-1945 atti tan-Nutar Francesco Gauci mhix l-overlap mertu tal-kawza”* (fol. 79). Il-konsiderazzjonijiet tal-perit tekniku jidhru bazati fosthom:-

(a) Xhieda ta’ Emanuel Gatt u Gregory Gatt li jghidu li ommhom kienet tahdem il-porzjon art in kontestazzjoni (murija fil-pjanta a fol. 83 bl-ittri UVWX). Hekk ukoll saret riferenza ghax-xhieda ta’ Emanuel Formosa;

(b) Il-parti fejn hemm l-overlap hi fl-istess livell tal-kumplament tal-porzjon art li xtara l-attur bil-kuntratt li sar fl-1993 (fol. 6);

(c) Fil-pjanta ezebita mill-konvenut nomine (fol. 189) fejn giet indikata il-mandretta li tissemma fil-kuntratt ta’ akkwist tal-awtur, fiha kejl ta’ 30 metri kwadri u mhux ta’ 19 metri kwadri (cjoe’ l-kejla) li hu l-kejl ta’ l-overlap;

(d) Ritratti mehudin mill-ajru (fol. 120 u 121);

(e) Il-kejl tal-art porzjon art markata PQRS murija fil-pjanta Dok. GM7 a fol. 189 u li tikkonfina mal-art li fuqha hemm overlap, hu ta’ 26.25 metri kwadri (fol. 79). Il-

perit tekniku jsostni li dan hu ndizju iehor li jindika li din hi l-mandretta ta' kejla li tissemma fil-kuntratt ta' akkwist tas-7 ta' Awwissu 1945 (fol. 172);

5. Pero' wiehed ma jistax jonqos milli qabel jittratta l-konsiderazzjonijiet li ghamel il-perit tekniku, jara x'implikazzjonijiet ghandu ghall-ezitu ta' dawn il-proceduri ic-certifikat ta' l-art li ghandha l-konvenuta u mahrug mill-konvenut l-iehor fit-13 ta' Marzu 1986. Min-naha taghha l-konvenuta qeghda tistrieh ukoll fuq il-pretensjoni tal-proprjeta' ta' din il-porzjon art, ghaliex din tirrizulta taghha mic-certifikat tal-art fuq imsemmi (ara nota ta' l-eccezzjonijiet fol. 23). Ghal dik li hi l-porzjon art li l-attur qieghed isostni li l-konvenut nomine m'ghandux titolu fuqha (li mill-provi jirrizulta li ghandha kejl ta' 19 il-metru kwadru), fic-citazzjoni stess jinghad li din l-art hi registrata f'isem il-konvenuta Salvina Kemp b'certifikat ta' titolu li nhareg mir-Registratur tal-Artijiet. Tant hu hekk li permezz tal-hames talba l-attur qieghed jitlob li l-Qorti tordna lir-Registratur ta' l-Artijiet sabiex jaghmel korrezzjoni fic-certifikat ta' l-art *"…b'tali mod li titnaqqas l-art li hija proprjeta' ta' l-attur sabiex tirrifletti l-qsami kif iffissati u stabbiliti minn din il-Qorti"* (fol. 2). Hekk ukoll il-perit John Saliba, inkarigat mill-attur *"…biex naghmel pjanti ghall-Land Registry"* (fol. 109) ikkonferma li *"…l-parti ta' l-overlap indikata fuq Dok. JS04 li nesebixxi taht dan il-gurament flimkien mal-pjanta tal-Land Registry Dok. JS05. Nghid li l-overlap indikat minni jikkombacja ma UVWX fuq Dok SS4 esibit fl-atti"* (fol. 109) [SS4 qeghda a fol. 83, JS04 a fol. 103 u JS05 a fol. 104]. Kif irrizulta mill-provi, fit-13 ta' Marzu 1986 il-konvenut Registratur ta' l-Artijiet hareg certifikat ta' l-art numru 214301007 (fol. 186) minn fejn jirrizulta li l-art meritu ta' din il-kawza (ma' art ohra li m'hemmx kontestazzjoni dwarha) giet inkluza f'dan it-titolu assolut. F'dan l-istadju jkun utli li fil-qosor jergghu jissemmew id-dati rilevanti:-

(a) **<u>13 ta' Marzu 1986</u>** – Registratur ta' l-Artijiet hareg certifikat ta' titolu favur il-konvenuta Salvina Kemp li tinkludi l-porzjon art li dwarha hemm kontestazzjoni;

(b) **<u>26 ta' Frar 1993</u>** – Pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' akkwist li bih l-attur xtara porzjon art gewwa Triq Sarc, Kercem, Ghawdex. L-art li xtara hi ndikata bl-ittra "C" fil-pjanta annessa ma' l-istess att (fol. 11) u tinkludi l-parti li fuqha l-attur qieghed isostni li l-konvenuta Salvina Kemp m'ghandix titolu.

(c) **<u>2 ta' Dicembru 1993</u>** – L-attur ipprezenta applikazzjoni (numru LRA G 1057/1993) fir-Registru tal-Artijiet (Ghawdex) sabiex il-porzjon art oggett tal-kuntratt tas-26 ta' Frar 1993 tigi registrata.

(d) **<u>Fis-7 ta' Settembru 2004</u>** – intbaghatet ittra lin-nutar Paul George Pisani, cjoe' n-nutar li kien ippubblika l-kuntratt ta' akkwist tas-26 ta' Frar 1993, li permezz taghha gie mgharraf li kien hemm overlap mat-titolu 214301007 (effettivament mill-atti processwali n-numru tac-certifikat li ghamel riferenza ghalih l-attur hu 300000467 [ara wkoll ittra tar-Registratur ta' l-Artijiet a fol. 13] ghalkemm hadd mill-kontendenti ma offra spjegazzjoni ghal din id-diskrepanza).

L-Att dwar ir-Registrazzjoni ta' l-Artijiet (Kap. 296) gie ntrodott bl-Att XXXV ta' l-1981 u l-iskop tieghu hu *"Biex iwaqqaf Registru ta' l-Artijiet biex jirregola ir-registrazzjoni ta' titolu ghal art, u biex jipprovdi ghal hwejjeg li huma incidentali ghal dan u konnessi mieghu"*. Kif tajjeb osservat il-Qorti ta' l-Appell fil-kaz **Tarcisio Grima et vs Professur Henry Frendo et** deciza fit-8 ta' Mejju 2003, din hi ligi specjali u *"……l-legislatur ried johloq sistema li permezz taghha jkunu jistghu jinhargu Certifikati ta' Titlu li jaghtu lill-possessur taghhom titlu asssolut 'erga omnes' u **biex b'hekk tkun tinholoq sitwazzjoni ta' certezza ghal dak li jirrigwarda titli fuq proprjeta' immobiljari**"* (enfazi tal-Qorti). Fil-parti *'Ghanijiet u Ragunijiet'*[14] tal-Abbozz jinghad li *"l-Abbozz ghandu l-hsieb li bis-sistema l-gdida dak li jigi registrat ma jkunx l-att li jittrasferixxi l-art izda t-titolu ghall-art u d-djun, il-jeddijiet, l-interessi u l-pizijiet li*

[14] Abbozz ta' Ligi moqri ghall-ewwel darba fis-seduta tas-26 ta' Mejju 1980 dwar l-Att biex iwaqqaf Registru ta' l-Artijiet biex jirregola u jirregistra t-titolu ghal art, u biex jipprovdi ghal hwejjeg li huma incidentali ghal dan u konnessi mieghu.

ghalihom tkun suggetta l-art. Dan kollu jkun jirrizulta minn certifikat li ***jiggarantixxi t-titolu lis-sid tieghu, titolu li ghal kull fini prattiku jkun assolut, kemm-il darba c-certifikat ma jkunx ighid xort'ohra. Ghalhekk kull min jezamina c-certifikati jkun jista' jghaid, mad-daqqa t'ghajn, min huwa s-sid jew xort'ohra, f'idejn min hi l-art, taht liema titolu jew titoli, u d-djun ecc. Li ghalihom tkun suggetta l-art.*** *Dejjem bla hsara ghal dawk il-prekawzjonijiet li ma jistghux jigu evitati – bhalma huma dawk kontra l-qerq ta' persuna li tkun tidher fuq ic-certifikat bhala li hi s-sid – ic-certifikat ikun meta' ta' dak kollu li jkollu x'jaqsam mal-proprjeta' u li jkun jirreferi ghaliha".*

M'hemmx dubju li mid-data tal-hrug tac-certifikat ta' l-art b'titolu assolut (13 ta' Marzu 1986) ghaddew iktar minn ghaxar (10) snin. Fic-certifikat ta' l-art (fol. 186) hemm dikjarazzjoni tar-Registratur ta' l-Artijiet li biha qieghed jiccertifika li ***".... skond l-artikolu 36 ta' l-Att ta' l-1981 dwar ir-Registrazzjoni ta' Artijiet, li l-persuna jew persuni deskritti fir-Registru ta' Sidien hija/huma l-proprjetarju/proprjetarji registratati ta' l-art hawnhekk deskritta u suggetta ghal dawk l-ipoteki u ghal dawk l-interessi kif murija f'dan ic-Certifikat ta' Titolu"***. Skond l-Artikolu 22 ta' l-istess Att:

"Ir-registrazzjoni ta' ***kull persuna bhala sid ta' art b'titolu garantit*** *jaghti lil persuna hekk registrata* ***titolu irrevokabbli ghaliha***[15], *jigifieri,* ***titolu li ma jistax jigi meghlub hlief kif provdut f'dan l-Att****…….suggetta ghad-drittijiet u l-interessi li gejjin, jigifieri –*

(a) suggetta ghall-pizijiet u interessi ohra, jekk ikun hemm, li jkunu jidhru fir-registru; u

(b) kemm-il darba ma jkunx espress il-kuntrarju fir-registru, suggetta ghal dawk l-interessi li jipprevalu, jekk ikun hemm, li jolqtu l-art registrata; u

---

15 Qabel l-emendi introdotti fl-1995, dan il-provvediment kien jaqra li *"ir-registrazzjoni ta' kull persuna bhala sid ta' art b'titolu assolut jaghti lil persuna hekk registrata titolu irrevokabbli ghaliha, jigifieri, titolu li ma jistax jigi meghlub hlief kif provdut f'dan l-Att…….".*

(c) dwar art mizmuma b'enfitewsi, suggetta ghal kull patt espress jew mifhum, obbligazzjoni u responsabbilta' li jkunu incidentali ghall-art registrata

izda hielsa mill-jeddijiet u l-interessi l-ohra kollha huma x'inhuma".

Fil-kawza fl-ismijiet **Grazio Tabone et vs Francis Cardona et** deciza fl-14 ta' Mejju 1993 deciza minn din il-Qorti[16], il-konvenuti kienu qeghdin jikkontestaw li passagg kien proprjeta' ta' l-atturi. In sostenn tat-titolu taghhom l-atturi pprezentaw kopja ta' certifikat ta' l-art mahrug mir-Registratur tal-Artijiet. Il-Qorti osservat li in vista ta' dan ic-certifikat *"….il-prova ghalhekk fornita mill-atturi dwar il-proprjeta' tal-passagg in kwistjoni hija konklussiva u t-titolu mhux iktar sindakabbli mill-Qorti jekk mhux taht il-provvedimenti tal-Kap. 296 u dejjem f'proceduri fejn ir-Registratur ikun parti, kif jipprovdi l-Artikolu 51(5) tal-istess Kapitolu"*. Certament li ma jistax ikun hemm dubju li l-uniku mezz kif wiehed jista' jeghleb titolu garantit mahrug taht il-Kap. 296 hu biss bil-mezz li hemm provdut f'din l-istess ligi.

6. Permezz ta' disposizzjoni tranzitorja bl-emendi li gew introdotti bl-Att VII ta' l-1995 (Artikolu 38):-

"Kull titolu assolut u kull titolu ta' pussess registrati qabel it-30 ta' Gunju, 1995, ghandhom jitqiesu li huma ***titolu garantit*** *u titolu li mhux garantit rispettivament, u kull riferenza f'kull ligi ohra ghal registrazzjoni b'titolu possessorju jew registrazzjoni b'titolu assolut ghandha tiftiehem bhala registrazzjoni b'titolu li mhux titolu garantit u registrazzjoni b'titotlu garantit rispettivament"*.

Mela mad-dhul fis-sehh ta' l-emendi ntrodotti fl-1995, it-titolu assolut li kellha l-attrici gie konvertit f'wiehed garantit. B'applikazzjoni tal-Artikolu 51 li jipprovdi ghall-korrezzjonijiet fir-Registru, wara li jghaddu ghaxar (10) snin ma tista' ssir l-ebda korrezzjoni fir-registru hlief

[16] Magistrat Dr. Dennis Montebello.

"sabiex jinghata effett lil interess li jipprevali…." (Artikolu 51(6) tal-Kap. 296)[17]. Provvediment introdott fl-Att XXXV ta' l-1981 li bih twaqqaf ir-Registru ta' l-Artijiet. Fil-kaz odjern m'hemmx dubju li l-ghaxar (10) snin ghaddew. Dan ifisser li korrezzjoni fir-registru tista' ssir biss ghal finijiet ta' **interessi li jipprevalu** (Artikolu 43). Minn qari ta' dan il-provvediment m'hemmx dubju li l-pretensjoni ta' l-attur, cjoe' li hu proprjetarju tal-porzjon art meritu ta' din il-kawza peress li jsostni li xtraha permezz tal-kuntratt tas-26 ta' Frar 1993 fl-atti tan-nutar Paul George Pisani, ma tikkwalifikax bhala wahda mill-interessi li jipprevalu kif elenkati fl-Artikolu 43 tal-Kap. 296. Ghal dak li huma paragrafi (c) u (d) ta' dan il-provvediment, ma jistghux japplikaw in kwantu l-attur m'huwiex isosnti li akkwista titolu ta' proprjeta' bis-sahha tal-preskrizzjoni u inoltre minn qari tac-citazzjoni hu evidenti li l-attur jammetti li m'huwiex jokkupa l-art *de quo*[18] tant li qed jitlob li l-Qorti tiddikjara li qeghda tokkupa l-art illegalment u tordna l-izgumbrament taghha ***"...minn din l-art mehuda minnha bla ebda jedd"*** (fol. 2). Ghal dak li hu l-paragrafu (d) tal-Artikolu 43, is-sors tieghu hu l-Artikolu 70(1)(g)[19] tal-Land Registration Act (1925) tal-Ingilterra. It-test Ingliz huwa *"actual occupation"*, identiku ghat-test fil-ligi Ingliza. Bil-kliem li uza l-legislatur hu evidenti li kien qieghed jikkontempla s-sitwazzjoni fejn il-persuna tkun effettivament qeghda tokkupa l-fond, cjoe' xi forma ta' presenza fizika u li hi materja ta' fatt. Fil-kaz **Abbey National Building Society v. Cann** (1991), Lord Olivier osserva:

"It is, perhaps, dangerous to suggest any test for what is essentially a question of fact, for "occupation" is a concept

[17] It-test Ingliz mit-Test Malti hu iktar car u jaqra hekk: *"(6) Except for the purpose of giving effect to an overriding interest,* ***no entry in the register*** *shall be rectified after the lapse of* ***ten years from the date on which it is made****"* (enfazi tal-Qorti). Din id-disposizzjoni baqghet l-istess kif kienet fl-Att XXXV ta' l-1981 li waqqaf ir-Registru ta' l-Artijiet.

[18] *"(c) jeddijiet akkwistati jew li jkunu se jigu akkwistati bi preskrizzjoni, jew b'konfiska jew bhala bona vacantia;*
(d) il-jeddijiet ta' kull persuna li ***fil-fatt tkun qed tokkupa l-art****, hlief meta jintalab taghrif b'att gudizzjarju lil dik il-persuna u l-jeddijiet ma jigux svelati"* (Art. 43 tal-Kap. 296).

[19] Taht il-ligi Ingliza wiehed mill-interessi li jipprevali hu *"(g) The rights of every person in actual occupation of the land or in receipt of the rents and profits thereof, save where enquiry is made of such person and the rights are not disclosed".*

which may have different connotations according to the nature and purpose of the property which is claimed to be occupied. It does not necessarily, I think, involve the personal presence of the person claiming to occupy. A caretaker or the representative of a company can occupy, I should have thought, on behalf of his employer. ***On the other hand, it does, in my judgment, involve some degree of permanence and continuity which would rule out mere fleeting presence****. A prospective tenant or purchaser who is allowed, as a matter of indulgence, to go into property in order to plan decorations or measure for furnishings would not, in ordinary parlance, be said to be occupying it, even though he might be there for hours a time.”*.

Imbaghad fil-kaz **Malory Enterprises Ltd vs Cheshire Homes (UK) Ltd & Ors** deciza fit-22 ta’ Frar 2002 (Appell) gie spjegat li *“The requisite physical presence must, as it seems to me, in fairness be such as to put a person inspecting the land on notice that there was some person in occupation… None of the authorities which we have been shoen deal with completely derelict land”*.

Minn qari tac-citazzjoni m’hemmx dubju li l-attur m’huwiex jippretendi li qieghed jokkupa l-porzjon art in kwistjoni u lanqas mhu jinvoka xi interess li jipprevali.

Il-Qorti lanqas ma tista’ tapplika dak li jiddisponi l-Artikolu 51(1) li jipprovdi ghal sitwazzjonijiet (differenti mill-interessi li jipprevalu) fejn tista’ tordna l-korrezzjoni tar-registru fil-kazijiet kontemplati f’dak is-subinciz. Dan minhabba t-trapass ta’ ghaxar (10) snin (Artikolu 51[6])[20]. Dan il-perjodu gie spjegat meta kien qieghed jigi diskuss fil-Kamra tad-Deputati l-abbozz ta’ ligi dwar Registrazzjoni ta’ Artijiet mill-Ministru tal-Gustizzja, Artijiet, Djar u Affarijiet tal-Parlament[21]:- *“Kif qal tajjeb darba f’wahda minn dawn is-seduti l-habib tieghi, il-preskrizzjoni ta’ 30 sena, once li din tigi, il-preskrizzjoni akkwizittiva ta’ 30*

[20] F’dan ir-rigward m’hijiex korretta s-sottomissjoni tal-konvenut nomine li l-kazijiet fejn tista’ tintalab korrezzjoni fir-registru dahlu fis-sehh bl-emendi li gew introdotti fl-1995. Dan il-provvediment kien jifforma parti mill-Att XXXV tal-1981 (ara Art. 49).
[21] Onorevoli Dr. Joseph Brincat.

sena, once, li jigi registrat Malta kollha, din tispicca. Imma daw li huma zbalji, zbalji f'kuntratti, ecc., jistghu jkunu dawk ghal min jakkwista in buona fede. Bl-ghaxar snin illum qeghda li jakkwista u basta jkun hemm att pubbliku, titolu tajjeb, ghaxar snin in buona fede u b'dak kien jakkwista daqs il-preskrizzjoni ta' 30 sena. Issa dak il-perjodu ta' ghaxar snin trid thallih ghaliex b'dak il-mod, allavolja taf, mhux se jkun hemm dawk il-kazijiet issa meta tkun Malta kollha rregistrata, ikun hemm dawk il-possibiltajiet ta' zbalji. Imma biex jigi evitat kwalunkwe diffikulta', trid thalli jekk sar xi zball bl-ghaxar snin, ikun hawn dak li konna qed nitkellmu qabel f'ligi ohra, id-dekadenza, ***<u>li ghaddew l-ghaxar snin u ma tistax tiehu l-azzjoni izjed</u>***"(sottolinejar tal-Qorti)[22]. Minn din il-ligi ma jirrizultax li l-fatt li matul id-dekors ta' dawn l-ghaxar (10) snin tkun giet prezentata applikazzjoni ghall-hrug ta' certifikat ta' l-art li jkun jirreferi ghall-art li hi diga' milquta minn certifikat ta' titolu, iwassal ghas-sospensjoni tad-dekorriment tat-terminu. Li ma tistax tifhem il-Qorti hu x'wassal sabiex mid-data ta' l-applikazzjoni tal-attur (2/12/1993) kellhom ighaddu hdax-il sena sakemm intbaghatet ittra mill-Registratur ta' l-Artijiet li biha ta avviz li fuq parti mill-art hemm *overlap* ma' titolu iehor. Dan apparti l-konsiderazzjoni l-ohra li din il-Qorti ghandha r-rizervi taghha tal-procedura stabbilita b'regolamenti ghal skop ta' ghoti ta' pubblicita' li saret applikazzjoni ghall-hrug ta' certifikat ta' titolu[23]. Wiehed japprezza li l-ligi tikkontempla dritt ta' indenniz, pero' min-naha l-ohra wiehed ghandu japprezza wkoll li persuna tista' tinteressaha l-art u mhux l-indenniz. Fil-kors tad-dibattitu tal-Abbozz ta' ligi, l-Onor. Dr. Ugo Mifsud Bonnici esprima l-fehma li *"Ghal dik li hija ratifikazzjoni tat-titolu, jiena ukoll naqbel illi dejjem ghandna nhallu f'idejn il-Qorti illi jekk isiru xi zbalji, kemm jista' jkun inhallu rimedju lill-parti biex din tkun tista' tmur il-Qorti u tiehu r-rimedju taghha. Jien naqbel ma' dak li qal il-habib tieghi. Dr. DeMarco, illi kemm jista' jkun – din mhix kwestjoni ta' principju illi ma naqblux fuqha –* ***<u>ghandna nhallu f'idejn il-Qorti biex jekk kemm-il darba jkun hemm xi zball u jkun irid l-art,</u>***

---

[22] Seduta tad-29 ta' Gunju 1981 (pagni 1716-1717).

[23] Pubblikazzjoni fil-Gazzetta tal-Gvern, skond Avviz Legali 16 ta' l-1982 (Regoli dwar ir-Registrazzjoni ta' Artijiet) kif sussegwentement emendat (ara regolament numru 16).

m'ghandux jigi biss indennizzat mill-insurance fund illi jkun hemm, ghax forsi ghalih l-art tkun iktar tiswa milli jiehu flus minn dan l-insurance fund. Jidhirli li dejjem ghandna naghtuh ir-rimedju li jerga' jiehu lura d-drittijiet li jkun jisthoqqlu" (sottolinejar tal-Qorti)[24].

Ic-certifikat ta' l-art li fuqu l-konvenut nomine qieghed jibbaza wahda mill-eccezzjonijiet (fol. 23) hu ammissibbli bhala prova u jipprova dak li hemm fih, cjoe' li mar-Registru ta' l-Artijiet hi registrata bhala sid tal-porzjon art li hemm kontestazzjoni dwarha (ara Artikolu 627 tal-Kap. 12). Ikun utli li ssir riferenza ghad-disposizzjonijiet tranzitorji tal-Att numru VII ta' l-1995 li emenda l-Att dwar ir-Registrazzjoni ta' Artijiet. Artikolu 38(2) jipprovdi ***"Ic-certifikati ta' l-art u ta' l-ipoteki kollha mahruga qabel it-30 ta' Gunju 1995, ghandhom ikunu ammissibli f'xiehda biss bhala li huma prova tal-kontenut taghhom fid-data li jkunu hargu"***. Ir-raguni ghall-introduzzjoni ta' din id-disposizzjoni giet spjegata mill-Onor. Dr. Joseph Fenech: ***"****Ir-raġuni għal dan hija sempliċi. Illum sakemm iċ-ċertifikat li joħroġ. ikun għadu mhux ċertifikat assolut, xorta trid tmur tagħmel riċerka mal-Land Registrar biex tara jekk daħlux xi ksur jew interruzzjoni ta' ipoteka jew preskrizzjoni, jew inkella xi caution. Min ikollu ċertifikat li jkun għadu m'hux b'titolu assolut - bħalma jsir fil-każ ta' kuntratt - ikun f'pożizzjoni li dak iċ-ċertifikat ikun prova li f'dik id-data dawk l-affarijiet kienu jeżistu. Jista' jkun li wara tidħol interruzzjoni ta' preskrizzjoni jew xi ipoteka fuq il-post. Għalhekk dak iċ-ċertifikat m'hux prova ta' sitwazzjoni at any other time, ħlief tas-sitwazzjoni fid-data li jkun inħareġ.* ***Jiġifieri xorta trid tagħmel riċerka mar-Reġistratur biex tkun ċert dwar il-pożizzjoni***" (Seduta numru 403). Wiehed jifhem l-introduzzjoni ta' din id-disposizzjoni in kwantu qabel l-emendi tal-1995, ic-certifikat originali kien jinghata lill-applikant. Tant hu hekk li l-Onor. Dr. Joseph Fenech kompla jispjega: *"bil-liġi kif kienet, jekk kienet tidħol ipoteka jew interruzzjoni ta' preskrizzjoni, ir-Reġistratur suppost kien iġiegħel lil min għandu ċertifikat fuq dik l-art iġibu lura biex jirreġistralu fih l-ipoteka jew l-interruzzjoni*

[24] Minuti tas-seduta numru 434 li saret fil-5/11/1980 pagna 242-243.

ta' preskrizzjoni. ***Imma mbagħad dawn bdew jew ma jeħdux iċ-ċertifikat jew lir-Reġistratur jgħidulu li tilfuh. Allura biex neliminaw dik il-kwestjoni r-Reġistratur addotta sistema amministrattiva fejn beda jżomm iċ-ċertifikati oriġinali f'idejh biex ikun jista' jirreġistra fuqhom il-kawzjonijiet li jidħlu. Issa din is-sistema se tiġi eliminata għax iċ-ċertifikat li joħroġ, li jkollok kopja tiegħu f'idejk - għax l-oriġinal iżommu r-Reġistratur - għandu l-valur tiegħu għal dak li jkunu juri fid-data li nħareġ, imma dan ma jfissirx li wara dik id-data ma setgħetx daħlet xi ittra uffiċjali jew att ġudizzjarju, eċċ. Allura bilfors trid tagħmel riċerka mar-Reġistratur biex tara jekk sussegwentement daħlux xi kawzjonijiet****”* (sottolinejar tal-Qorti). Fil-fatt Art. 36 tal-Att XXXV tal-1981 kien jipprovdi li c-certifikat ghandu *“…jew jigi konsenjat lis-sid jew jigi depozitat fir-registru skond kif ikun irid is-sid”*. Fil-kaz odjern ir-ricerka saret in kwantu mill-atti processwali hu evidenti li c-certifikat ta’ l-art li pprezenta l-konvenut nomine ngieb mill-ufficcju tar-Registratur ta’ l-Artijiet (ara ricevuta ta’ hlas datata 20 ta’ Ottubru 2006 a fol. 185 u li m’hemmx kontestatazzjoni li tirreferi ghac-certifikat ta’ l-art ezebit a fol. 186). Lanqas ma jirrizulta li sad-data li ntbaghat l-avviz mill-konvenut Registratur ta’ l-Artijiet (datat 7 ta’ Settembru 2004 – fol. 13) ma kienet ghadha saret xi kawzjoni skond il-procedura kontemplata fil-Kap. 296. Tant hu hekk li fl-avviz mibghut mir-Registratur ta’ l-Artijiet jinghad li l-applikant, cjoe’ l-attur, seta’ jaghmel *“kawzjoni jekk it-terminu ghadu ma skadiex”*. F’kull kaz skond l-Artikolu 37 (Kap. 296) *“Kawzjoni depozitata skond dan l-Att ma tippregudikax il-pretensjoni jew it-titolu ta’ ebda persuna u ma jkollha ebda effett iehor hlief kif imsemmi b’dan l-Att”*. Ghalhekk ir-registrazzjoni tal-konvenut nomine bhala s-sid ta’ l-art b’titolu assolut (illum garantit) tah ***“titolu rrevokabbli”***. Titolu li **jista’ jigi meghlub biss** bil-mod li jinghad fl-Att dwar Registrazzjoni ta’ Artijiet (Kap. 296). Gialadarba, dan m’huwiex kaz ta’ interessi li jipprevalu u peress li ghaddew l-ghaxar (10) snin ghal skopijiet ta’ korrezzjoni tar-registru, l-attur ma jistax jirnexxi fit-talba tieghu sabiex il-Qorti tiddikjara li l-konvenut nomine m’ghandux titolu fuq il-porzjon art in kontestazzjoni. Anzi t-titolu tal-konvenut nomine jirrizulta

inekwivokabilment mic-certifikat ta' l-art mahrug mir-Registratur ta' l-Artijiet fit-13 ta' Marzu 1986, u gialadarba ghar-ragunijiet fuq imsemmija ma jistax jigi meghlub, il-Qorti ghandha jdejha marbutin.

7. Permezz tat-tieni talba, l-attur qieghed jitlob sabiex il-Qorti *"**tiffissa u tistabilixxi l-linja divizorja fuq in-naha tal-lvant** ta' l-art ta' l-attur mill-art tal-konvenuta permezz ta' hitan jew marki permanenti u indelibbli skond il-ligi….."*. Fic-cirkostanzi xorta hemm lok li din it-talba tigi milqugha sabiex fuq il-post isiru marki permanenti li jifirdu l-parti tal-art in kontestazzjoni mill-kumplament tal-proprjeta' tal-attur u b'hekk il-linja divizorja ssir apparenti b'mod permanenti.

Ghal dawn il-motivi l-Qorti qeghdha taqta' u tiddeciedi l-kawza billi:-

1. Tichad l-eccezzjonijiet ta' nullita' tac-citazzjoni, bl-ispejjez kontra l-konvenut nomine.

2. Tichad l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni akkwizittiva decennali (Artikolu 2140 tal-Kodici Civili), bl-ispejjez kontra l-konvenut nomine.

3. Tichad l-ewwel, tielet, raba', hames u sitt talba tal-attur in kwantu l-Qorti qeghda tilqa' l-eccezzjoni li l-konvenut nomine ghandu titolu garantit skond il-Kap. 296 li hu titolu validu skond il-ligi u li minhabba t-trapass taz-zmien ma jistax jigi meghlub u lanqas ma rrizulta li l-attur ghandu xi interess li jipprevali. B'rizerva ghal kwalsiasi dritt li l-attur jista' ghandu kontra terzi.

4. Tilqa' t-tieni talba fis-sens li tordna li taht id-direzzjoni u supervizjoni tal-perit teniku Valerio Schembri isiru marki permanenti fuq il-linja divizorja li tifred il-proprjeta' ta' l-attur minn dik tal-konvenut nomine, fis-sens li l-linja divizorja ghandha tkun dik murija fil-pjanta a fol.

103[25] li ghamel il-perit John Saliba, u liema linja divizorja qeghda tigi markata mill-Qorti fuq l-istess dokument bl-ittri A-B-C u murija bil-kulur isfar fuq l-istess dokument. B'applikazzjoni ta' dak li qieghed jigi deciz, il-porzjon art li hi deskritta f'dan id-dokument bhala *"area overlapping"* ghandha tigi nkluza fil-proprjeta' tal-konvenut nomine. Spejjez jinqasmu bin-nofs bejn il-partijiet.

5. Tastjeni milli tqies l-eccezzjoni moghtija mill-konvenut nomine dwar il-preskrizzjoni trigenerarja, peress li in vista ta' dak li diga' gie deciz m'hemmx in-necessita' li l-Qorti tinvestiga l-meritu ta' din l-eccezzjoni.

Spejjez ohra bl-eccezzjoni ta' dak li diga' gew imqassma, ikunu a karigu ta' l-attur.

< Sentenza Finali >

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

[25] Pjanta li ghamel il-perit John Saliba.