MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (GHAWDEX) GURISDIZZJONI SUPERJURI

MAGISTRAT DR. ANTHONY ELLUL

Seduta tas-16 ta' Ottubru, 2009

Citazzjoni Numru. 3/2003

Salvina Xuereb u b'digriet tal-10 ta' Ottubru 2008 il-gudizzju gie trasfuz f'isem Joseph Xuereb stante l-mewt ta' Salvina Xuereb fil-mori tal-kawza

Vs

Eugenio Caruana

Actio Finium Regundorum.

Permezz ta' din il-kawza[1] l-attrici qeghda titlob li l-qorti:-

1. Tistabilixxi l-linja divizorja bejn l-art li hi proprjeta taghha u l-art konfinanti li hi proprjeta' tal-konvenut, u sabiex il-linja tigi stabbilita permezz ta' hitan jew marki permanenti.

[1] Prezentata fl-14 ta' Jannar 2003.

2. Tiddikjara li l-parti li qeghda fil-pussess tal-konvenut u li tigi lil hinn mil-linja divizorja hi okkupata minghajr titolu validu.
3. Tikkundanna lill-konvenut sabiex fi zmien qasir u perentorju jirrilaxxa dik il-parti tal-proprjeta tal-attrici li qeghda fil-pussess tieghu.

Dan wara li l-attrici ppremettiet li hi proprjetarja ta’ porzjon art maghrufa bhala Tal-Gudja, Triq Raymond Caruana, Ghajnsielem, Ghawdex bil-kejl ta’ erbgha mitt metri kwadru (400mk) u li tikkonfina mill-punent ma’ beni ta’ Ganna Grech, tramuntana ma’ beni taà Guzepp Vella, lvant ma’ beni tas-successuri fit-titolu tal-ahwa Bigeni u nofsinhar ma’ beni tal-konvenut Eugenio Caruana, u li akkwistat mill-wirt ta’ ommha. Ippremettiet ukoll li l-partijiet m’humiex jaqblu fejn ghandha tigi stabbilita l-linja divizorja, u li l-konvenut ghandu fil-pussess tieghu parti mill-art li hi proprjeta tal-attrici.

Permezz ta’ nota tal-eccezzjonijiet prezentata fis-27 ta’ Jannar 2003 il-konvenut eccepixxa:-

1. Qabel xejn l-attrici trid tipprezenta xi forma ta’ prova dokumentarja dwar liema art qeghda tippretendi illi hija taghha, u l-provenjenza ta’ dik l-istess art, u fin-nuqqas ta’ tali prova din ic-citazzjoni ghandha tigi dikjarata irrita u nulla u l-esponenti ghandu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju bl-ispejjez kollha kontra l-istess attrici.
2. Minghajr pregudizzju ghall-premess, it-talbiet attrici huma totalment infondati fid-dritt u fil-fatt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kollha kontra l-istess attrici ghaliex l-art tal-esponenti hija ben definita u segregata mill-artijiet illi jiccirkondawha b’hitan tas-sejjiegh illi ilhom jezistu ghexerien jekk mhux mijiet ta’ snin. Konsegwentement jekk l-attrici qeghda tippretendi illi hija proprjetarja ta’ xi parti mill-art tal-konvenut, ma setghet qatt tipprezenta l-kawza finium regundorum (ghaliex il-konfini jinsabu ben stabbiliti) imma setghet biss tagixxi permezz ta’ kawza rivendikatorja – fejn l-oneru u l-grad ta’ provi rikjesti huma ben differenti. L-attrici ma tistax tilhaq l-istess skop tar-rivendikazzjoni permezz ta’ semplici kawza ghar-regolament tal-konfini.

3. Finalment, dejjem minghajr pregudizzju ghall-premess, dwar l-ispejjez jigi rilevat illi l-esponenti qatt ma rceva xi ittra interpellatorja f'Ottubru 2002.

B'digriet moghti fit-13 ta' Marzu 2003 gie nominat il-perit Joseph Mizzi bhala perit tekniku. Fis-seduta tat-13 ta' April 2007 gie revokat l-inkarigu tal-perit tekniku u sostitwit bil-perit Alan Saliba (fol. 21). Il-perit tekniku pprezenta r-rapport fis-6 ta' Marzu 2009 u fit-3 ta' April 2009 ikkonfermah bil-gurament.

Il-perit tekniku ddikjara hekk: *"L-art tal-attrici ghadha mhix zviluppata u tikkonsisti f'raba li fiha xi hitan tas-sejjiegh mal-konfini tal-Lvant, Punent u Tramuntana u kif ukoll xkaffa fil-blat mal-konfini tal-Punent fuq wara.* ***Fuq l-art tal-konvenut hemm il-bini tar-residenza tal-konvenut u kif ukoll parti mit-triq.*** *Il-proprjeta tal-konvenut tmiss min-Nofsinhar* (recte, mit-tramuntana) *mal-proprjeta ta' l-attrici."* (enfazi tal-qorti - fol. 94).

M'hemmx dubju li l-azzjoni tal-attur hi dik maghrufa bhala *actio finium regundorum*. Fatt li l-partijiet jaqblu dwaru[2]. L-Artikolu tal-325 tal-Kodici Civili jipprovdi:-

"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.".

Artikolu 950 tal-Kodici Civili Taljan prezenti jipprovdi:

"Quando il confine tra due fondi e' incerto, ciascuno dei proprietari puo' chiedere che sia stabilito giudizialmente.
Ogni mezzo di prova e' ammesso.
In mancanza di altri elementi, il giudice si attiene al confine delineato dalle mappe catastali.".

L-attur qieghed jippretendi li l-konvenut uzurpa parti mill-proprjeta' tieghu meta bena d-dar. Id-dar tal-konvenut tikkonfina t-triq. L-awtur Trabucchi jispjega li din l-azzjoni

[2] Ara nota ta' sottomissjonjiet tal-attur (fol. 69) u nota ta' sottomissjonijiet tal-konvenut (fol. 78).

tigi ezercitata f'zewg kazijiet differenti: *"c'e' l'ipotesi in cui si chiama il giudice a decidere dove arrivi il limite reciproco tra due fondi mentre neppure le parti hanno una pretesa oggettivamente precisa (actio finium regundorum simplex);* ***nell'altra ipotesi c'e invece una zona di terreno ben delimitata che si discute se appartenga all'uno o all'altro confinante (actio finium regundorum qualificata****)."* (*Istituzioni di Diritto Civile*, G. Trabucchi, 43 Edizzjoni, CEDAM [2007] pagna 587).

Kien hemm fehmiet differenti li jiddistingwu bejn l-azzjoni ta' rivendika mill-*actio finium regundorum*. Wahda minnhom kienet titlob li ghal din it-tip ta' azzjoni z-zona limitrofa, kollha jew parti minnha, kienet posseduta b'mod liberu ('possesso promiscuo') miz-zewg kontendenti tal-fondi kontigwi. Jekk wiehed minnhom kellu l-pussess esklussiv ta' tali zona, allura l-azzjoni tal-iehor sabiex jiehu l-pussess taghha hi meqjusa li tikkwalifika bhala rivendika. Taht din it-teorija din it-tip ta' azzjoni tehtieg incertezza assoluta tal-konfini u nuqqas ta' sinjali, u iktar importanti li l-pussess taz-zona limitrofa jkun liberu[3]. F'tali cirkostanzi, l-azzjoni hi sabiex jigu stabbiliti l-konfini u mhux azzjoni biex issir retifikazzjoni (*rettificazione*) tal-konfini. Min-naha l-ohra hemm dawk li jsostnu li l-incertezza tal-konfini tista' tivverifika ruhha wkoll meta l-pussess taz-zona tal-konfini hu esklussiv, ezempju meta hemm zball fil-konfini ezistenti. Taht din it-tezi jinghad li hu kaz ta' rivendika, jekk hemm kunflitt ta' titoli u regolament ta' konfini, f'kaz ta' kunflitt bejn fondi; *"L'azione di regolamento di confini si distingue da quella di rivendicazione a seconda che il conflitto abbia per oggetto i fondi ovvero i titoli; se le parti controvertono in ordine ai titoli di acquisto di una determinata zona di terreno, la azione e' di rivendicazione,* ***mentre se controvertano sull'interpretazione e l'applicazione dei titoli di acquisto della zona in contestazione il conflitto e' di***

[3] Ara sentenza tal-Qorti tal-Appell fil-kawza **Ganni Gauci et vs Nobbli Dr Victor Testaferrata Bonnici et** deciza fil-5 ta' Novembru 1954: *"Issa hu jus receptum illi, f-kawzi simili, minn zmien id-Dritt Ruman……. Huma prova konkludenti anki s-sinjali, ossija 'marche di confine'. Anzi, proprjament, meta dan is-sinjal ta' delimitazzjoni jkun ovvju, lanqas kienet tigi ammessa l-azzjoni ta' regolament tal-konfini, ladarba, b'dak is-sinjal, dawn il-konfini jkunu certi."*.

***fondi e' l'azione e' di regolamento di confini.*"** (Cassazione, 26 ta' Jannar 1985 n.404, *Interlandi v Sapadaro*). B'hekk il-kwistjoni hi dwar il-kwantita ta' proprjeta' pjuttost milli fuq l-ezistenza tat-titolu[4]. B'dan il-mod id-duttrina u gurisprudenza Taljana wessghet il-kazijiet fejn din it-tip ta' azzjoni tista' ssir. Tezi li giet addotata fil-kawza **Maria Dolores Debono et vs Joseph Grech et**[5] deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fit-28 ta' April 2003, fejn gie konfermat ukoll li l-prova dwar il-linja ta' konfini tista' ssir bi kwalunkwe mezz, fosthom permezz ta' dokumenti u verifika teknika li tkun bazata fuq l-istess dokumenti.

Sahansitra, hemm awturi Taljani li jabbracaw il-fehma li din it-tip ta' azzjoni tista' ssir ukoll "..... *quando il proprietario lamenti l'usurpazione di una striscia di terreno confinante, semprecche' il convenuto non contesti il titolo di acquisto dell'attore ma opponga un titolo di acquisto poziore.* ***Qui l'azione di regolamento da' luogo ad un conflitto di titoli, ma l'orientamento e' da approvare perche' l'azione e' pur sempre diretta a definire un confine incerto.*** *Va anche considerato che assegnare al confinante l'onere probatorio che grava sul rivendicante, ossia l'onere di una rigorosa prova della proprieta' risalente ad un acquisto originario, significherebbe metterlo in una posizione di squilibrio processuale non giustificata dalle ragioni di tutela processuale del convenuto."* (*Diritto Civile*, La Proprieta' M. Bianca, Giuffre (1999) pagna 436). Element essenzjali ta' din l-azzjoni hi l-kontigwita' tal-proprjetajiet; *"La contiguita' manca se tra i fondi vi e' una via pubblica, un fiume o un corso d'acqua; viceversa, se la strada e' privata, il regolamento puo'*

---

[4] *"Il criterio su cui si basano le decisioni piu' recenti e' quello della natura del conflitto:* ***se esso ha ad oggetto la estensione spaziale dei fondi e non la esistenza di diritti altrui sugli stessi, l'azione viene qualificata come regolamento di confine****. Diversamente si ritiene trattarsi di rivendica nel caso in cui oggetto di contestazione non e' il limite del diritto altrui ma la sua stessa esistenza."* (*Proprieta e diritti reali*, Ciro Pacilio, UTET, 2008 pagna 171).

[5] Imhallef P. Sciberras; *"Azzjoni din li tiddistingwi ruhha mill-"actio reivindicatoria" in kwantu fejn din ta' l-ahhar tippresupponi kontestazzjoni dwar id-dominju jew titolu tal-proprjeta`, dik tar-regolamentazzjoni tal-konfini hi mahsuba biex tirrizolvi kwestjonijiet dwar l-estensjoni tad-dritt tal-proprjeta`".*

ammettersi." [6]. Taht din it-tezi, ma jfissirx li jekk hemm hajt li jissepara z-zewg fondi, l-azzjoni ma tistax tirnexxi in kwantu l-kostruzzjoni tista' tkun saret minn proprjetarju minghajr ma jkun ha qies tal-linja ezatta tal-konfini. Rilevanti wkoll li fil-kawza **Maria Dolores Debono et vs Joseph Grech et**, il-qorti osservat li l-incertezza jew dubju tal-konfini tista' tkun oggettiva (***"fis-sens fejn ma jkunux jezistu sinjali apparenti cari"***), u tista' wkoll tkun soggettiva, li din il-qorti tifhem li tfisser li fejn il-konfini huma stabbiliti, huma xorta kontestati. Dan jigri meta l-attur jallega li a bazi tat-titolu ta' proprjeta' tieghu u dak tal-konvenuti, il-konfini hu differenti minn dak li jidher fir-realta'.

F'din it-tip ta' kawza tista' ssir talba esplicita biex tinghata lura porzjon ta' art li wara li jsiru l-accertamenti u jigi determinat il-konfini bejn iz-zewg proprjetajiet, tirrizulta li hi indebitament inkluza fil-fond tal-konvenut; ***"....in siffata situazione, la restituzione del terreno in questione, discendente appunto dal regolamento del confine disposto dal giudice, si pone, invero, come mero corollario dell'invocato accertamento (cosiddetto conflitto fra fondi), senza, peraltro, che ne derivi snaturamento dell'esercitata actio finium regundorum."*** (Cassazione 22/9/2000 n. 12573). F'dan is-sens ukoll hi s-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili[7] fil-kawza **Victor Mangion et vs Raphael Aquilina et** deciza fid-9 ta' Marzu 2005. F'dan il-kuntest, ghalkemm din it-tip ta' azzjoni hi maghrufa bhala azzjoni *"di mero accertamento"*, fl-ahhar analizi tista' twassal ghar-rilaxx ta' art li qeghda fil-pussess tal-konvenut u bhala tali jista' jinghad li tikkwalifika bhala azzjoni ta' kundanna. Certament ir-rilaxx min-naha tal-konvenut mhi xejn ghajr konsegwenza necessarja tal-akkoljiment tat-talba principali biex tigi determinata l-linja tal-konfini bejn il-proprjetajiet kontigwi.

Bil-mod kif zviluppat din il-kawza jista' jinghad li l-attur qieghed iktar jipprova jirrivendika parti mill-proprjeta' li

---

[6] *Commentario del Codice Civile, Della Proprieta*, G. Pescatore, R. Albano, F. Greco (UTET, 1958) pagna 544.
[7] Imhallef P. Sciberras.

tinsab fil-pussess tal-konvenut. Dan qieghed jinghad in kwantu qamet kwistjoni dwar it-titoli ta' proprjeta' tal-kontendenti fuq il-parti tal-art in kontestazzjoni li tmur oltre l-ezercizzju li tigi stabbilita l-estensjoni ta' proprjeta' ta' kull parti ghal finijiet biex tigi stabbilita l-linja medjana bejn iz-zewg fondi.

B'riferenza ghall-ewwel eccezzjoni, din hi llum sorvolata in kwantu l-attur (u qablu ohtu Salvina Xuereb) ressaq provi ta' fejn qieghed jippretendi li hu proprjeta' tieghu.

Mill-provi li tressqu jirrizulta bl-iktar mod car l-istat ta' incertezza tal-attrici u diskrepanzi fil-kejl tal-art li qeghda tippretendi li hi proprjeta' taghha. F'dan il-kuntest issir riferenza ghal:-

(a) Testment datat 30 ta' Marzu 1971 fl-atti tan-nutar Giuseppi Cauchi (fol. 130) fejn fit-Tnax l-Artikolu jinghad li thalla b'legat lill-attrici porzjon raba' fil-kuntrada Tal-Gudja, Ghajnsielem li ghanda kejl ta' cirka **sighajn**, **cjoe' 375 metri kwadri**. It-testment sar minn Rosa Xuereb, omm l-attrici Salvina Xuereb.
(b) F'dikjarazzjoni guramentata li saret fl-14 ta' Jannar 1999, Rose Xuereb (omm l-attrici) iddikjarat li l-art fiha kejl ta' **400 metri kwadri** (fol. 138). L-istess qalet Salvina Xuereb fid-dikjarazzjoni annessa mac-citazzjoni.
(c) Permezz ta' ittra ufficjali prezentata fil-15 ta' Jannar 2002 (fol. 139) l-attrici nterpellat lill-konvenut biex jizgombr mill-art maghrufa Tal-Gudja, Ghajnsielem u ddikjarat li l-art li hi proprjeta taghha fiha kejl ta' **400 metri kwadri**.
(d) L-attrici xehedet (affidavit li sar fit-8 ta' Novembru 2007) li l-art taghha fiha kejl ta' madwar **nofs tomna** (562 metri kwadri) (fol. 174).
(e) Fid-dikjarazzjoni *causa mortis* li saret fil-11 ta' Jannar 2008, gie ddikjarat, minn Joseph Xuereb ghan-nom ta' l-attrici (ohtu), li l-art li wirtet minghand ommha fiha kejl ta' **460 metri kwadri** (fol. 163). Skond il-perit tekniku, il-pjanta annessa turi porzjon art li fiha kejl ta' **528 metri kwadri**. F'din id-dikjarazzjoni jinghad li d-dikjarazzjoni causa mortis ta' Rosa Xuereb kienet saret fit-12 ta' Ottubru 2000, kopja ta' liema ma gietx prezentata, u

li permezz ta’ din id-dikjarazzjoni qieghed jizdied il-kejl tar-raba tal-Gudja, limiti Ghajnsielem.

Fuq inkarigu tal-attur, il-perit Anna Attard Montalto ghamlet rapport u pjanta (fol. 166-168). L-art li Joseph Xuereb (hu l-attrici) qieghed jippretendi, peress li l-attrici mietet fil-mori tal-kawza, li hi proprjeta tieghu hi delinejata bil-kulur blu (fol. 168). Il-porzjon art li hemm il-kwistjoni dwarha hi markata bil-kuljur ahdar. Parti minn din il-porzjon hi okkupata mid-dar tal-konvenut u parti ohra minn triq li hi miksija bl-asfalt (ara ritratti a fol. 118 li ttiehdu mill-perit tekniku waqt l-access). Il-perit waslet ghal konkluzjoni li l-konvenut uzurpa parti mill-proprjeta tal-attur. Pero’ mir-rapport jirrizulta li l-perit Attard Montalto bbazat l-ezercizzju li ghamlet fuq il-pjanta a fol. 169[8] li l-qorti tifhem li nghatat lilha mill-kljient, u l-pjanta[9] annessa mal-kuntratt ta’ akkwist tal-konvenut (14 ta’ Mejju 1993 atti nutar Dr Paul George Pisani – fol. 153). Rilevanti li fit-12 ta Ottubru 2001 Salvina Xuereb, ipprezentat applikazzjoni fir-Registru tal-Artijiet ghar-registrazzjoni tal-art (fol. 151) Mal-applikazzjoni hemm pjanta annessa (fol. 152), fejn l-art li fuqha l-konvenut bena d-dar tieghu ma tidhirx inkluza.

Mill-provi li tressqu hu evidenti li Salvina Xuereb u mbaghad huha Joseph Xuereb dahlu f’xibka ta’ kontradizzjoni li wasslithom biex jaghtu xejn inqas minn hames mizurazzjonijiet differenti tal-estensjoni tal-proprjeta’ taghhom. Huma baqghu ma taw l-ebda spjegazzjoni sodisfacenti ta’ kif waslu biex jaghtu l-verzjoni li l-estensjoni ta’ art kienet iktar minn dak li jirrizulta mit-titolu ta’ Salvina Xuereb, cjoe’ t-testment li ghamlet ommha fit-30 ta’ Marzu 1971 fl-atti tan-nutar Dr Giuseppi Cauchi.

Min-naha tal-konvenut, hu akkwista l-art permezz ta’ kuntratt li sar fl-14 ta’ Mejju 1993 fl-atti tan-nutar Dr Paul George Pisani. Permezz tal-imsemmi kuntratt, il-konvenut u martu, xtraw *“......the plot of land at Tal-Gudja, Comino*

[8] Annessa mad-dikjarazzjoni causa mortis li saret fil-11 ta’ Jannar 2008.
[9] Fol. 140.

Street, Ghajnsielem, Gozo, measuring circa two hundred point eight nine square metres (200.89 sq.m), or more correct measuremets, bounded: North by said street, South by property of Francis Zerafa an on all other boundaries by property of Saviour Chetcuti....” (fol. 155). Jirrizulta li l-art tal-konvenut kienet cirkondata b’hajt divizorju[10]. Il-perit tekniku rrelata li: *“Waqt l-access l-esponent perit tekniku kejjel id-dar tal-konvenut u qed jannetti dan is-survey bhala Dok. AS1. Meta l-pjanta Dok. AS1 giet sovraimposta fuq il-pjanta tal-kuntratt tal-konvenut Do. A (Dok. KON1), irrizulta li l-bini tal-konvenut isegwi l-konfini mal-Lvant, mal-Punent u man-Nofsinhar, filwaqt li mal-konfini fil-kwistjoni tat-Tramuntana irrizulta li l-bini tal-konvenut ma jabqizx ‘il barra mill-estent ta’ l-art indikata fuq l-istess Dok. A.”* (fol. 105). B’hekk ikkonkluda li:- *“Jirrizulta li l-bini tal-konvenut ma jeccedix l-estent tal-proprjeta tieghu kif definit fil-pjanta Dok. A annessa mal-kuntratt t’akkwist tal-konvenut.”* u *“Jirrizulta li l-bini tal-konvenut ma jinvadix l-estent tal-proprjeta allegatament attrici kif definita fil-pjanta ta’ l-applikazzjoni ghar-regisrazzjoni ta’ l-istess art mill-attrici Dok. CG7.”* (fol. 107). Irrizulta wkoll li l-art li fuqha nbniet id-dar tal-konvenut, giet registrata mar-Registru tal-Artijiet (LRA(G) 1031/94) u sussegwentement inhareg certifikat ta’ titolu.

M’hemmx dubju li l-perit tekniku kien gustifikat li jasal ghal konkluzjoni li ma kien hemm l-ebda uzurpazzjoni ta’ art min-naha tal-konvenut u li t-talbiet tal-attur ghandhom jigu michuda, u dan in kwantu l-attur ma ressaqx provi sodisfacenti li l-estensjoni tal-art tieghu tinkludi fejn hi mibnija d-dar tal-konvenut jew xi parti minnha. Mid-dokument a fol. 115, fejn tidher *superimposition* tad-dar li bena l-konvenut in relazzjoni mal-proprjetajiet l-ohra (bazata fuq site plan tal-1987), hu evidenti kif il-bini tal-konvenut jasal sal-linja ta’ Triq Giuseppi Cauchi. Jekk ittiehdet xi art ta’ Xuereb din ittiehdet biex ghaddiet l-imsemmija triq. Il-qorti qeghda tasal ghal din il-konkluzjoni fuq il-bazi tas-site plan tal-1987 (fol. 159) fejn hemm sinjal (linja ta’ konfini) li jista’ jkun indikazzjoni sa fejn kienet tasal ir-raba’ tal-attrici qabel saret it-triq u mid-dokument a

[10] Ara rapport tal-perit tekniku – fol. 102.

fol. 115 ma jirrizultax li l-bini tal-konvenut oltrepassa dan il-konfini.

Ghal dawn il-motivi l-qorti qeghda taqta u tiddeciedi l-kawza billi tichad it-talbiet tal-attur bl-ispejjez kontra tieghu.

< Sentenza Finali >

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