MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (GHAWDEX) GURISDIZZJONI SUPERJURI

MAGISTRAT DR. ANTHONY ELLUL

Seduta tat-28 ta' Mejju, 2010

Citazzjoni Numru. 63/2004

Michael Farrugia, Anthony Farrugia, Joseph Farrugia u b'digriet tal-21 ta' Jannar 2009 il-gudizzju gie trasfuz f'isem Victoria Farrugia, Manuel, Alexander f'ismu proprju kif ukoll ghan-nom ta' l-imsiefer Franklin Farrugia u Joseph Junior ilkoll ahwa Farrugia stante l-mewt ta' Joseph Farrugia fil-mori tal-kawza, ilkoll f'isimhom proprju kif ukoll bhala mandatarji ta' huthom imsefrin Frank Farrugia, Mary Muscat u Phyllis Mizzi

Vs

Joseph u Rita Cassar u ghal kull interess li jista' jkollu Carmelo Mifsud li b'digriet tat-8 ta' Lulju 2004 gie nominat kuratur deputat biex jirraprezenta lill-imsiefer Elias Galea u b'digriet tad-9 ta' Dicembru 2008 giet imsejha fil-kawza Maria Coronata Mifsud

<u>Talba tal-atturi.</u>

Permezz ta’ citazzjoni prezentata fil-15 ta’ Gunju 2004 l-atturi qeghdin jitolbu li tigi delimitata l-linja divizorja bejn l-art tal-kontendenti li tinsab fil-limiti tal-Gharb, Ghawdex. Dan wara li fissru li huma proprjetarji ta’ porzjon art b’kejl ta’ tletin elf sitt mija u tmienja u sittin metri kwadri (30,668) li ghaddiet ghandhom bhala werrieta tal-genituri taghhom Maria u Emanuele Farrugia li kienu xtrawha minghand certu Carmelo Bugeja b’kuntratt tal-21 ta’ Awwissu 1963 pubblikat min-nutar Dr John Busuttil. Ippremettew ukoll li l-istess Bugeja kien biegh lil Giuseppi Galea porzjon mill-istess art b’kejl ta’ tomnejn, u li din ir-raba’ tikkonfina ma’ dik tal-atturi. Qalu wkoll li bejn il-kontendenti kienet inqalghet kwistjoni dwar fejn ghandha tkun il-linja divizorja u l-atturi jridu li ssir id-delimitazzjoni tal-konfini bejn ir-raba’ rispettiva tal-partijiet.

<u>Eccezzjonijiet tal-konvenuti.</u>

Min-naha taghhom il-konvenuti jsostnu li:-

1. Elias Galea m’ghandux interess guridiku ghaliex ir-raba’ li kellu f’ta’ Gidi, limiti tal-Gharb, Ghawdex kien iddispona kollha minnha b’kuntratt li sar fit-22 ta’ Lulju 1999 fl-atti tan-nutar Dr Kristen Dimech. Ghalhekk talbu li jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju.
2. It-talba tal-konvenuti ghandha tigi michuda ghaliex l-ghelieqi diga’ jinsabu delimitati bi qsami fissi u permanenti li jistabilixxu b’mod car il-linja bejn iz-zewg proprjetajiet.
3. F’kull kaz kwalsiasi jedd li seta’ kellhom l-atturi hu preskritt ghaliex il-qsami attwali qeghin iservu sabiex jiddelimitaw il-proprjetajiet rispettivi ilhom hemm u inkontestati ghal iktar minn tletin sena.

<u>Kjamat fil-kawza ta’ Maria Coronata Mifsud.</u>

B’digriet li nghata fid-9 ta’ Dicembru 2008 (fol. 249) il-qorti laqghet it-talba tal-atturi sabiex tigi msejha fil-kawza Maria Coronata Mifsud, li fit-13 ta’ Frar 2009 ipprezentat nota

(fol. 255) fejn iddikjarat li qeghda tassocja ruha mal-eccezzjonjiet li nghataw mill-konvenuti l-ohra.

Nomina tal-perit tekniku Emanuel Vella.

B'digriet li nghata fis-seduta tal-15 ta' Marzu 2005 (fol. 78) il-qorti nkarigat lill-perit Emanuel Vella. Il-perit Vella pprezenta survey tar-raba' (fol. 160).

Fatti.

1. Il-kawza hi dik maghrufa bhala l-*actio finium regundorum*.

2. L-atturi huma l-proprjetarji ta' art maghrufa bhala tal-Gidi, limiti tal-Gharb, Ghawdex. L-art kienet originarjament inxtrat minn Carmelo Bugeja permezz ta' kuntratt li sar fit-12 ta' Settemru 1961 fl-atti tan-nutar Dr John Busuttil (fol. 38). Fil-kuntratt jinghad li l-art fiha kejl ta' ***"cirka sebgha u ghoxrin tomna u sighajn****, tmiss nofsinhar ma beni ta' Giovanni Formosa, punent ma beni ta' Luigi Formosa, lvant mat-triq, u tramuntana ma beni ta' Caremlo Debrincat u Facondo Cauchi"* (fol. 44). Il-kejl li jissemma fil-kuntratt hu ekwivalenti ghal **30,725.5 metri kwadri**.

Sussegwentement, permezz ta' kuntratt **tal-5 ta'Lulju 1962 fl-atti tan-nutar Dr Antonio Galea** (fol. 52), Carmelo Bugeja biegh lil Giuseppe Galea (awtur ta' Elias u Maria Coronata Mifsud ahwa Galea) porzjon minn din ir-raba' b'kejl ta' **cirka tomnejn** (ekwivalenti ghal **2,248.2 metri kwadri**).

Imbaghad b'kuntratt li sar **fil-21 ta' Awwissu 1963 fl-atti tan-nutar Dr John Busuttil**, Maria u Emanuele Farrugia (genituri tal-atturi) xtraw minghand Carmel Bugeja, raba' msejha "tal-Gidi", limiti tal-Gharb, Ghawdex b'kejl ta' **cirka sebgha u ghoxrin (27) tomna u sighajn**, li tikkonfina ma' beni ta' Giovanni Formosa, punent ma' beni ta' Luigi Formosa, lvant ma' triq pubblika u tramuntana ma' beni ta' Carmelo Debrincat (fol. 5). Il-qorti qeghda tifhem li l-kejl dikjarat fil-kuntratt ta' akkwist ta' Carmel Bugeja (12 ta'

Settembru 1961) m'huwiex korrett in kwantu jinghad li l-kejl tar-raba' hu ta' 27 tomna u sighajn (30,725.5 metri kwadri) filwaqt li l-perit tekniku Emanuel Vella rrelata li r-raba' fiha kejl ta' 32,559.4 metri kwadri.

Ghal dik li hi l-porzjon art li nxtrat minn Giuseppe Galea, b'kuntratt li sar **fit-22 ta' Lulju 1989** fl-atti tan-nutar Dr Paul George Pisani (fol. 59), uliedu Maria Coronata Mifsud (imsejha fil-kawza) u Elias Galea qasmu l-art fi tnejn. Fil-kuntratt gie dikjarat li l-art fiha kejl ta' elf tlett mija u erbgha metri kwadri (1,304 mk) [fol. 63] u hemm pjanta annessa [fol. 68] li turi kif inqasmet l-art. Sussegwentement **fil-15 ta' Lulju 1999** fl-atti tan-nutar Dr Paul George Pisani (fol. 69) sar att korrettorju fejn il-partijiet iddikjaraw li l-kejl kien ta' **elfejn sitt mija u tmien metri kwadri (2,608mk)**, li minnhom 1,052 metri kwadri gew assenjati lil Maria Coronata Mifsud u 1,556 metri kwadri lil Elias Galea. Mal-att hemm pjanta annessa (fol. 71). Elias Galea biegh is-sehem tieghu lill-konvenut Joseph Cassar b'kuntratt li sar **fit-22 ta' Lulju 1999** fl-atti tan-nutar Dr Kristen Dimech (fol. 72).

3. Skond is-survey li ghamel il-perit tekniku Emanuel Vella (fol. 160), fuq il-post il-porzjon art:-

a. Tal-attur fiha kejl ta' 29,902.08 metri kwadri,
b. tal-konvenuti Cassar u l-imsejha fil-kawza fiha kejl ta' **2,657.32 metri kwadri**.
c. B'kollox kejl totali ta' tnejn u tletin elf hames mija u disgha u hamsin punt erbghin metri kwadri (32,559.4 mk).

Illum il-gurnata bejn il-porzjon tal-konvenuti Cassar u l-art tal-atturi hemm hajt divizorju li jidher fir-ritratt a fol. 261 mehud mill-Magistrat sedenti fl-access li sar fit-30 ta' April 2009. Fil-parti li misset lill-imsejha fil-kawza hemm zewg gebliet li juru li huma qsami bejn ir-raba' taghha u tal-atturi (ara fol. 263 u 265). Qsami li fuq il-post deheru li huma in linja mal-hajt divizorju li bnew il-konjugi Cassar.

<u>Konsiderazzjonijiet.</u>

1. L-Artikolu 325 tal-Kodici Civili jipprovdi li *"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."*.

2. Elias Galea ma kellu l-ebda relazzjoni mal-atturi wara li biegh lill-konjugi Cassar. Meta giet prezentata l-kawza ma kienx iktar sid ghaliex fit-22 ta' Lulju 1999 biegh l-art lill-konjugi Cassar. Ghalhekk ghall-interessi tal-atturi l-presenza ta' Elias Galea f'kawza biex jigi stabbilit il-konfini, ma kenitx mehtiega. Ghalhekk l-ewwel eccezzjoni hi gustifikata.

3. M'hemmx dubju li jekk wiehed kellu joqghod fuq il-kejl li jissemma fil-kuntratt ta' akkwist ta' Giuseppe Galea tal-5 ta' Lulju 1962, allura fl-ahjar ipotesi ghas-successuri tieghu din il-porzjon raba' m'ghandux ikollha kejl ta' iktar minn elfejn tlett mija u sittin punt wiehed u sittin metri kwadri (2,360.61 mk), kejl li jinkludi l-5% avarija peress li fil-kuntratt jinghad li l-porzjon raba' fiha kejl ta' *"cirka"* tomnejn (fol. 53). Fir-realta' l-art fiha kejl ta' 2,657.32 metri kwadri (ara survey tal-perit tekniku Emanuel Vella a fol. 160). Interessanti li fil-kuntratt jinghad li: *"Jigi dikjarat li l-istess raba qieghed jinbiegh bil-kalkolu ta £160.0.0 (mija u sittin lira) it-tomna."*[1]. Ghalhekk jidher li l-intenzjoni tal-partijiet kienet li l-oggett tal-kuntratt hi porzjon raba' b'kejl ta' zewgt itmiem.

Jekk wiehed kellu jistrieh biss fuq dawn il-konsiderazzjonijiet, l-atturi ghandhom argument b'sahhtu fis-sens li l-estensjoni tal-proprjeta' tal-konjugi Cassar ma tasalx sa fejn bnew il-hajt divizorju.

4. Pero fil-fehma tal-qorti l-pern tal-kwistjoni kollha hi l-ahhar eccezzjoni tal-konvenuti konjugi Cassar:-

[1] 56-57.

"..... kwalsiasi jedd li setgha kellhom l-atturi li jipprocedu b'din il-kawza illu jinsab preskritt billi l-qsami attwali li qeghdin iservu biex jiddelimitaw il-proprjetajiet rispettivi ilhom hemm inkontestati iktar minn tletin sena".

Hu evidenti li qeghdin jaghmlu riferenza ghall-Artikolu 2143 tal-Kodici Civili (ara wkoll nota ta' sottomissjonijiet prezentata konvenuti Cassar u l-kjamat fil-kawza fit-2 ta' Ottubru 2009 (fol. 280). Il-konvenuti Cassar jippretendu li l-proprjeta' taghhom tasal sa fejn bnew il-hajt, in kwantu l-awturi taghhom u huma ilhom jokkupawha sa dak il-punt ghal iktar minn tletin (30) sena. L-argument taghhom hu wkoll li l-linja divizorja bejn ir-raba' tal-atturi u l-porzjon raba' li xtara Giuseppi Galea fl-1962 kienet diga' stabbilita permezz ta' qsami.

Mill-provi rrizulta:

(a) Ir-raba' li xtara Giuseppi Galea kienet ghandu bi qbiela qabel akkwista bil-kuntratt tal-5 ta' Lulju 1962 atti nutar Dr Antonio Galea (fol. 52). Fatt li jissemma fl-istess kuntratt (ara fol. 57-58).
(b) Il-perit Salvu Micallef kien gie nkarigat mill-ahwa Galea sabiex jaghmel pjanta tar-raba' li kien xtara missierhom Giuseppi Galea, u jaqsamha fi tnejn sabiex porzjon tigi assenjata lil Elija Galea u porzjon ohra lill-imsejha fil-kawza. Pjanta li saret fl-1989. Fis-seduta tat-3 ta' Ottubru 2006 (fol. 122) spjega li kien biss minhabba zball fil-kalkoli li ghamel fl-ewwel pjanta li wassluh sabiex hareg it-tieni pjanta identika pero b'kejl differenti[2]. L-izball kien fis-sens li uza skala differenti meta kejjel, u dan wassal sabiex *".... l-area giet fil-fatt in-nofs li suppost..... Li ghamilt meta qsamtha u sibt l-area bi svista r-riga flok m'uzajt l-iskala tal-1/16 uzajt l-iskala tal-1/8, allura l-area giet in-nofs li fil-fatt* (kellha) *tigi."* (fol. 123). Verzjoni li hi kredibbli tant li l-kejl fl-ewwel pjanta u n-nofs tal-kejl li hemm fit-tieni pjanta.

[2] Fol. 67 pjanta annessa mal-kuntratt tat-22 ta' Lulju 1989 u fol. 71 pjanta annessa mal-att korrettorju tal-15 ta' Lulju 1999.

(c) Il-perit Salvu Micallef kien gie nkarigat minn Cassar sabiex fuq il-post jaghmel il-linja ta’ qasma bejn l-art li kien xtara Cassar u l-art tal-atturi. Ezercizzju li sar f’Lulju 2003. Spjega kif: *“Fil-fatt kien hemm parti murija fuq il-pjanta li qed nesebixxi Dok SM1 li kienet konfinata b’hajt tas-sejjiegh immarkat bil-kulur ahmar. Jiena li ghamilt sibt nofs il-hajt tas-sejjieh u gbidt linja ghal mal-qsami li kien hemm.”* (fol. 124). Il-perit Micallef ipprezenta pjanta Micallef (fol. 129) li tidher li bhal pjanti li ntuzaw fil-kuntratt ta’ divizjoni tal-1989 u att korrettorju tal-1999. Pero f’din il-pjanta tidher parti minn hajt tas-sejjiegh bejn il-porzjon art ta’ Cassar u l-art tal-atturi. Hu evidenti li min-nofs dan il-hajt gibed linja sa kantun li kien hemm fl-art tal-porzjon li giet assenjata lil Mifsud. Skond il-perit Micallef il-hajt tas-sejjiegh, li ddeskrivieh bhala wiehed baxx, kien twil tmintax-il pied u erbgha pulzieri. Qal ukoll li kien hemm qsami fil-hamrija, ghalkemm fil-pjanta Dok. SM1 gie muri kantun wiehed biss.

(d) L-imsejha fil-kawza xehedet li: *“Jiena ghandi tnejn u sebghin (72) sena u l-qsami dejjem hemm niftakarhom. Misieri xtara r-raba qisu meta kelli erbgha u ghoxrin (24) sena. Jien niftakar li l-qsami dejjem hemm kienu..... mal-qasma taghna, qsami kien hemm, bejn taghna u bejn ta’ Farrugia u ghadhom hekk l-istess kif kienu.”* (fol. 237). Ikonfermat ukoll li r-raba’ kienet tinhadem minnhom. L-istess qal huha Elias Galea fl-affidavit u meta xehed in kontro-ezami fis-seduta tal-20 ta’ Ottubru 2006.

(e) L-attur Michael Farrugia mistoqsi jekk kien hemm dik il-parti tal-hajt tas-sejjiegh li jidher bil-kulur ahmar fil-pjanta a fol. 129, qal: *“Mhux se nghid le, ghandi jkun kien hemm xi haga.”*. Ikkonferma wkoll li bejn ir-raba’ tal-kontendenti kien hemm il-qsami, ghalkemm ma kienx jaf fejn kienu.

(f) Il-konvenut Joseph Cassar ikkonferma li kien qala’ dik il-parti tal-hajt l-antik li jidher fil-pjanta tal-perit Salvu Micallef a fol. 129 bil-kulur ahmar u minflok bena hajt tul ir-raba’ li xtara minghand Elias Galea (ara ritratt a fol. 261) skond il-kejl li ghamel il-perit Micallef.

(g) L-attur Michael Farrugia spjega kif l-art li tikkonfina ma’ Galea kienet imqabbla ghand haddiehor (seduta tad-9 ta’ Novembru 2007 – ara fol. 170).

Jigi osservat li ghamlet fis-6 ta' Gunju 2003 u 26 ta' Gunju 2003 kienu ntbaghatu ittri legali ghan-nom ta' Cassar (fol. 233 u 235) lil Anthony Farrugia b'data u hin meta l-perit Micallef kien ser imur fuq il-post *".... sabiex jimmarka l-linja divizorja bejn il-proprjeta' tighu u dik tieghek kull fejn dawn huma attigwi ghal xulxin."*, b'daqshekk ma jfissirx li din hi xi ammissjoni li ma kienx hemm konfini. Mill-ewwel ittra hu evidenti li Cassar ried jibni hajt divizorju fuq il-linja medjana, u l-qorti temmen li l-proposta saret sabiex jigu evitati kwistjonijiet billi jigi determinat fuq il-post fejn kellu jinbena l-hajt. Tant hu hekk li l-ahhar sentenza tal-ittra taqra. *"Dan kollu minghajr pregudizzju ghall-jeddijiet kollha tal-mittenti."*. Sfortunatament ghal xi raguni jew ohra din il-laqgha qatt ma saret. Il-qorti temmen li qabel intbaghatet l-ittra legali tas-6 ta' Gunju 2003 kien hemm diga' kwistjonijit bejn il-partijiet fuq il-linja medjana ta' bejn iz-zewg porzjonjiet raba'. Kieku ma kienx hekk ma kienx jaghmel sens li tintbaghat ittra legali li tinforma lill-parti l-ohra meta ser isir l-access mill-perit.

Ir-rekwiziti tal-preskrizzjoni akkwzittiva ta' tletin sena huma l-pussess u z-zmien, u m'hemmx ghalfejn il-possessur ikollu l-buona fede; "*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*. *(Cass. civ., Sez. II, 18/04/2003, n. 6314)."*. Il-pussessur irid ikun wera li qieghed jagixxi bl-*animus rem sibi habendi*, cjoe' l-intenzjoni li qieghed jagixxi bhala l-proprjetarju esklussiv tal-haga.

Galea kien xtara fl-1962 u sakemm saret il-kawza (15 ta' Gunju 2004) ghaddew iktar minn tletin (30) sena. Ma jirrizultax li fl-intervall kien sar xi att gudizzjarju li bih Galea gie nterpellat li qieghed jokkupa art iktar milli kien xtara minghand Bugeja. Qabel Galea xtara r-raba' kienet fid-detenzjoni tieghu bi qbiela, u jidher li wara li xtara kien

kompla jahdem l-istess estensjoni ta’ raba’. Mix-xhieda li ressqu l-konvenuti jidher li Galea kien jaf sa fejn tasal ir-raba’ tieghu u fil-fatt kien kompla jahdimha fil-miftuh. Il-qorti m’ghandix raguni ghalfejn tiddubita li Galea u s-successuri tieghu kienu jahdmu sa fejn kienu jaslu l-qsami, inkluz dak li kien fadal minn hajt tas-sejjiegh skond kif muri fil-pjanta li ghamel il-perit Salvu Micallef meta mar fil-post fl-2003. Hu minnu li din l-estensjoni ma tidhirx li kienet taqa’ fit-titolu derivattiv ta’ Giuseppi Galea, madankollu l-qorti xorta hi sodisfatta li kienet fil-pussess tieghu u s-successuri tieghu ghaz-zmien li titlob il-ligi sabiex wiehed ikun jista’ jinvoka l-preskrizzjoni akkwizittiva trentennali. Il-qorti tqies li r-raba’ eccezzjoni tal-konvenuti timmerita li tintlaqa’ mehud in konsiderazzjoni ta’ dak li rrizulta mill-provi u li saret riferenza ghalih f’din is-sentenza. Ghalhekk il-parti zejda li qeghda fil-pussess taghhom giet akkwistata bil-preskrizzjoni akkwizittiva ta’ tletin (Artikolu 2143 tal-Kodici Civili).

5. Fid-dawl ta’ dawn il-konsiderazzjonijiet il-qorti m’hijiex tal-fehma li hemm bzonn li jsiru xi sinjali permanenti fuq il-konfini bejn ir-raba’ tal-kontendenti. Dan qieghed jinghad mehud in konsiderazzjoni li:-

(a) Il-hajt li bnew il-konjugi Cassar hu fih innifsu sinjal tal-konfini.
(b) Fir-rigward tal-porzjon art li giet assenjata lil Maria Coronata Mifsud meta saret il-qasma ma’ huha, diga’ hemm sinjali fl-art u f’kull kaz il-konfini huma fl-istess linja tal-hajt divizorju li bena Cassar.

Ghal dawn ir-ragunijiet il-qorti qeghda taqta’ u tiddeciedi l-kawza billi:-

1. Tilqa’ l-ewwel eccezzoni u tillibera lill-konvenut Elias Galea mill-osservanza tal-gudizzju.
2. Tilqa’ l-eccezzjonijiet tal-konvenuti u tichad it-talbiet tal-atturi. B’dan li sabiex tigi evitata l-incertezza qieghed jigi dikjarat li fir-rigward tal-porzjon raba’ ta’ Maria Coronata Mifsud u r-raba’ tal-atturi, il-linja

divizorja hi fl-istess linja tal-hajt divizorju li bnew il-konjugi Cassar u li jidher fir-ritratt Dok. R1 a fol. 261.

Spejjez a karigu tal-atturi.

< Sentenza Finali >

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