MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (GHAWDEX) GURISDIZZJONI SUPERJURI

MAGISTRAT DR. PAUL COPPINI

Seduta tal-15 ta' Gunju, 2012

Citazzjoni Numru. 81/2007

Maurice u Amata konjuġi Borg,
Victor u Maria konjuġi Portelli;
Carmel u Mary konjuġi Ellul.

vs

Frank Rapa u Emanuela Rapa.

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors ġuramentat ta' l-atturi li permezz tiegħu, wara li ppremetttew illi:

1. Illi r-rikorrenti konjuġi Borg huma proprjetarji ta' porzjon art mit-territorju msejjaħ "Taċ-Ċawla" sive "Tal-Imgħieret" fil-limiti ta' Victoria, Għawdex, tal-kejl ta' madwar 34.5 metri kwadri, tmiss lvant ma' Triq 31 ta' Marzu; tramuntana mal-plot numru 8, u punent ma' beni tal-intimati; filwaqt illi r-rikorrenti kollha flimkien huma proprjetarji fi kwoti indiviżi bejniethom ta' porzjon oħra mill-

istess territorju tal-kejl ta' madwar 36.2 m.k., tmiss lvant ma' Triq 31 ta' Marzu; nofsinhar mal-porzjoni numru 7, u punent ma' beni tal-intimati; liema plots huma magħrufin rispettivament bħala numri 7 u 8;

2. Illi dawn iż-żewġ plots ġew assenjati lir-rikorrenti bis-saħħa tal-kuntratt ta' diviżjoni fl-atti tan-Nutar Enzo Dimech tat-tmintax (18) ta' Ottubru elfejn (2000), u huma murija aħjar fuq il-pjanta annessa mal-istess kuntratt;

3. Kemm il-kuntratt kif ukoll il-pjanta u site plan illi turi din ir-raba ġia ġew esebiti mill-esponenti fl-atti tal-Mandat ta' Inibizzjoni Nru 49/2007 illi ser jissemma aktar 'l isfel;

4. Illi f'dawn l-aħħar jiem qabel is-16 ta' Lulju 2007, l-intimati jew min minnhom bdew jagħmlu xogħlijiet ta' taħmil u bini fuq l-art tagħhom attigwa min-naħa tal-punent maż-żewġ porzjonijiet art hawn fuq imsemmija u fil-kors ta' dawn ix-xogħlijiet użurpaw tista' tgħid l-art kollha tar-rikorrenti u wrew b'mod ċar l-intenzjoni tagħhom illi jagħmlu bini illi jokkupa kważi l-intier ta' dawn iż-żewġ porzjonijiet art;

5. Illi sabiex iżommu lill-intimati milli jkomplu bl-intenzjoni tagħhom, l-esponenti kienu kostretti jipproċedu kontra tagħhom permez ta' talba għall-ħruġ ta' mandate ta' inibizzjoni fl-ismijiet 'Maurice Borg et –vs- Rapa Frank et', Mandat Nru: 49/2007, liema mandat ġie akkordat fl-20 ta' Lulju 2007;

6. Illi l-esponenti jridu illi tiġi ffissata l-linja medjana bejn il-proprjetajiet rispettivi; u illi l-intimati jiġu kundannati jirripristinaw dik il-parti mir-raba tal-esponenti illi huma iddisturbaw fil-kors tax-xogħlijiet tagħhom;

7. Illi mill-pretensjonijiet rispettivi tal-partijiet jidher illi teżisti kontestazzjoni dwar il-konfini bejn l-artijiet rispettivi u għalhekk ikun utili illi dawn il-konfini jiġu stabbiliti b'mod permanenti.

Talbu lill-konvenuti jgħidu għaliex m'għandhiex din il-Qorti:

1. Tistabilixxi, okkorrendo ad opera ta' perit nominand, b'mod permanenti u indelibbli, il-konfini bejn il-proprjeta' tar-rikorrenti fuq naħa, kif deskritta aktar 'il quddiem f'dan ir-rikors, u l-art tagħkom intimati fuq in-naħa l-oħra;

2. tiddikjara jekk hemm bżonn illi bix-xogħlijiet intrapriżi minnkom fl-ewwel jiem ta' Lulju, 2007, intom intimate ivvjolajtu d-drittijiet ta' proprjeta' tar-rikorrenti;

3. konsegwentement tikkundannakom illi tirripristinaw l-art tar-rikorrenti hawn fuq deskritta billi tagħmlu x-xogħlijiet neċessarji fl-istess art taħt is-superviżjoni ta' perit nominand; u dan fi żmien qasir u perentorju illi jiġi lilkom prefiss għal dan il-għan;
4. fin-nuqqas tawtorizza lir-rikorrenti illi jwettqu x-xogħlijiet neċessarji huma dejjem taħt is-superviżjoni ta' perit nominand, u a spejjeż tagħkom.

Bl-ispejjeż, inklużi dawk tal-mandat ta' inibizzjoni fuq imsemmi 'Maurice Borg et –vs- Frank Rapa et', Mandat numru 49/2007, kontra tagħkom jew min minnkom.

Bl-inġunzjoni għas-subizzjoni illi għaliha minn issa intom inġunti.

Rat ir-Risposta ġuramentata tal-konvenuti konjuġi Rapa, li eċċepew:

1. Illi t-talbiet tal-atturi fil-konfront tal-eċċipjenti għandhom jiġu respinti peress illi huma nfondati fil-fatt u fid-dritt stante li l-konvenuti jgawdu minn titolu validu fil-liġi fuq l-art possjeduta minnhom u dana skond kuntratt notarili ta' akkwist b'titolu ta' enfitewsi perpetwa pubblikat minn Nutar Doctor Michael Refalo datat 13 ta' Marzu 1985, liema dokument ġia jinsab anness bħala Dok X u pjanta Dok Z esebiti fl-atti tal-mandat ta' Inibizzjoni numru 49/2007 PC u liema tali għandhom jifformaw parti integrali ta' dawn il-proċeduri;

2. Illi l-konvenuti ilhom fil-pussess animo domini b'mod mhux interrott u indisturbat minn dak inhar tal-kuntratt ta' l-akkwist tagħhom sal-mument meta riċentement bdew jiġu ntavolati l-pretenzjonijiet odjerni tal-atturi rikorrenti u għalhekk fi kwalunkwe kaz l-akkwist tagħhom ġie konfermat tramite l-preskrizzjoni akkwiżittiva ta' għaxar snin ai termini tal-artikolu 2140 Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta u għalhekk l-azzjoni odjerna tal-atturi hija f'dan is-sens ukoll legalment insostenibbli;

3. Illi għalhekk il-konvenuti b'ebda mod ma ttrasgredew id-drittijiet proprjetarji allegati u pretiżi mill-atturi fl-odjerna kawża peress illi x-xogħlijiet minnhom mibdija ġew esegwiti lkoll entro l-konfini tal-art tal-istess konvenuti li huma akkwistaw in forza tal-preċitat kuntratt notarili datat 13 ta' Marzu, 1985.

4. Illi l-fatti hawn fuq esposti mill-konvenuti fir-risposta tagħhom huma magħrufa personalment lill-istess konvenuti;

5. B'riserva li jiġu preżentati eċċezzjonijiet ulterjuri jekk jinqala' l-każ.

Bl-ispejjeż kontra l-atturi minn issa nġunti għas-subizzjoni .

Rat id-digriet tagħha tat-23 ta' Marzu 2012 fejn ħalliet il-kawża għal-lum għas-sentenza.

Rat in-Noti ta' l-Osservazzjonijiet rispettivi tal-kontendenti.

Ikkunsidrat illi:

Din il-kawża hija naxxenti minn talba ta' l-atturi dwar id-delimitazzjoni tal-konfini tal-proprjetajiet rispettivi tal-kontendenti, konsistenti f'diversi porzjonijiet ta' art mit-territorju msejjaħ "Taċ-Ċawla" sive "Tal-Imghieret" fil-limiti ta' Victoria, Għawdex. Il-konvenuti qed jirrespinġu din it-talba peress li jippretendu li għandhom titolu validu ta' proprjeta' fuq l-art li l-atturi qed jitolbu li għandha tiġi delimitata bil-konfini.

Fir-rigward tad-delimitazzjoni tal-konfini, il-liġi Maltija tipprovdi fl-artiklu 325 tal-Kap. 16 li:

Kull sid jista' jġiegħel lill-ġar jagħmel, bi spejjeż komuni, sinjali li jidhru u li jibqgħu, biex juru l-limiti tal-fondi tagħhom li jmissu ma' xulxin.

L-awtur Baudry – Lacantinerie li jitkellem fuq artikolu kważi identiku tal-Code Napoleon[1] jipprovdi:

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 craditorio col vicino e in questo differische essenzialmente dalla chiusura.[2]

Kif ifisser il-Professur Cremona fin-noti tiegħu: "*actio finium regundorum – The object of this action is (1) the ascertainment of the boundary line, and therefore (2) the establishment of such boundary by means of visible and permanent lines. This action is purely an 'actio finium regundorum' where there is confusion and uncertainty as to the boundary line, that is when the adjacent space is in possession of both the neighbouring owners promiscously. In case an exclusive possession existed or was alleged to be existent on the part of one of the neighbouring owners in spite of the claims of the other owner that the area in question belongs, partially or totally, to him, the action assumes the character of an 'actio reivindicatoria', because the plaintiff alleges that part of the land possessed by his neighbour belongs to him. In opposition to such an action, the party*]
having exclusive possession can, if necessary circumstances exist, raise in his favour acquisitive prescription of the area in question".

L-istess prinċipji huma ikkonfermati mill-ġuristi Andrea Torrente u Piero Schlesinger li: *L'azione di regolamento di confine presupponi l-incertezza del confine tra due fondi: i rispettivi titoli di proprieta' delle parti non sono contestati;*

incerta e solo l-estensione delle proprieta' contingue (e, quindi, l'esatta allocazione della line di confine).[3] 3

Fil-kitba tiegħu Giuseppe Cremona jagħti spjegazjoni profonda ta' din l-azzjoni ġudizzjarja:[4]

Se tra' possessori di fondi conterminati nasce una confusione di confini, compete ad ognuno di esse l'azione finium regundorum, sempreche' la confusione derivi dal caso o da un'azione illecita del vicino.

Non e' ammissibile quest'azione nel caso che qualunque sappia precisamente i propri confini, e sostenga che il vicino gli abbia oltrepassati, poiche' in tal caso ha luogo l'azione rivendicatoria; quest'azione tende in principalita' a rettificare i confini, e persio' il giudice deve spedire agrimensori, e cercare di verificare i vecchi confini per mezzo di testimonj, documenti e marche di confine. Se cio' non e' possibile, sta in arbitrio del giudice di definire la lite mediante aggiudicazione di proprieta' – Hainberger, Diritto Romano priv, e puro § 588.

Il giudizio "finium regundorum" principalmente nasce dal condominio, essendo un doppio giudizio, poiche' ciascuno pretende sua essere la cosa, desiderando estendere i nuovi confini...... Utilmente quest'azione si estende agli altri, i quali hanno nella cosa o l'utile dominio o altro diritto conforme il feudatorio, l'enfiteuta e l'usufruttuario.

Ond'e' che quest'azione non e' ne' puramente personale, ne' mista, e percio' si dice congiunta colla proprieta.' ... Nel giudizio finium regundorum si richiede una prova piena e concludente (C.G.[5] 18 novembre 1896, Farrugia c. Camilleri, Vol. Sent. Anno 1896, Sess, Vittoria, pag. 113).

Quando non si tratta di proprieta' gia' divise o di due distinte proprieta', non puo' trattarsi di azione di stabilimento di termini, o di regolamento di confini, ma di un giudizio di divisione di beni comuni, trattandosi di un fondo in proprieta' indivisa tra' contendenti, sebbene a quote ineguali e determinate. (C.G. 9 decembre 1903,

Grima c. Galea, Vol. Sent. Anno 1903 Sess. Vittoria, pag. 92, tergo).

L-*actio finium regundorum* għalhekk ittendi biex telimina l-inċertezzi tad-demarkazzjoni bejn iż-żewġ porzjonijiet tal-partijiet u tagħmel is-sitwazzjoni ta’ fatt kompatibbli għal dak id-dritt. Fi kliem ieħor għandha bħala skop u finalita’ tagħha d-determinazzjoni oġġettiva tal-fond u l-aċċertament tal-estensjoni tad-dritt.[6] Fid-deċizjoni tagħha, il-Qorti tal-Appell tas-27 ta’ Marzu 1996 fl-ismijiet **Albert Mizzi noe VS Rita Azzopardi noe** irriteniet li “*l-actio finium regundorum hi azzjoni li tista’ tiġi tentata b’suċċess biss fil-każijiet fejn jirriżulta li hemm xi dubju dwar il-konfini bejn proprjeta’ u oħra*.” (Ara wkoll deċiżjoni Kollez. Vol. XXXVII. i. 218)

Il-Qorti tosserva li filwaqt li l-atturi jiddikjaraw u jammettu li l-azzjoni tagħhom hija bbażata fuq l-artikolu 325 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta’ Malta, min-naħa l-oħra l-konvenuti qed isostnu li t-talbiet atturi huma insostenibbli stante li hemm kwistjoni dwar it-titolu ta’ plot 7.[7] Għaldaqstant ikun opportun li f’dan l-istadju l-Qorti tidħol f’dan l- aspett tal-kawża qabel ma tara tistax tasal biex tordna d-delimitazzjoni tal-konfini ta’ l-artijiet rispettivi.

Irriżulta illi l-atturi konjuġi Borg ġew assenjati *inter alia* din il-*plot* formanti parti mit-territorju imsejjaħ “taċ-Ċawla” sive “tal-Imghieret”, limiti Victoria, Għawdex, u li tmiss mil-lvant ma’ Triq il-Wieħed u Tletin ta’ Marzu 1979, permezz ta’ kuntratt ta’ diviżjoni,[8] filwaqt illi l-konvenuti jsostnu li l-istess *plot* kienet tifforma parti ntegrali mill-art akkwistata minnhom snin qabel, fejn ġiet deskitta li mill-istess riħ kienet tikkonfina wkoll ma’ din it-triq.[9]

Il-Qorti hawnhekk tagħmel riferenza għad-deċiżjoni tal-Prim’Awla fil-kawża fl-ismijiet **Markiża Beatrice Cremona Barbaro VS John Polidano** tat-3 ta’ Frar 2005, li tikkontjeni numru ta’ elementi identiċi għall-kawża odjerna. Il-Qorti irriteniet: “... *Ili huwa siewi wkoll li wieħed iżomm quddiem għajnejh li f’azzjoni bħal din “i rispettivi titoli di proprieta’ delle parti non sono contestati; cio’ che e’ incerto e l’azione tende ad accertare e’ l-estensione delle*

proprieta' contigue, e, quindi, il confine. Non ha importanza se la zona intermedia sia posseduta da uno solo o promiscuamente de entrambi i proprietari confinanti. ***Questa azione ha la natura di una rivindica parziale*** *(vindicatio duplex incertae partis) e presenta alcune particolarita': ciascuna delle parti e', al tempo stesso, attore e convenuto; ogni mezzo di prova e' ammesso; in mancanza di altri elementi, il giudice si attiene al confine delineato dalle mappe catastali."*[10] *Din it-tifsira qasira imma preċiża, għalkemm imfassla fuq dak li jistabilixxi l-Kodiċi Ċivili Taljan – li għandu dispożizzjoni speċifika għall-azzjoni tal-iffissar tal-konfini – tgħin ħafna biex il-Qorti tista' tasal għad-deċiżjoni tagħha f'din il-kawża, mill-fatti u kostatazzjonijiet li joħorġu mill-atti..."*..

Madankollu hawnhekk m'għandniex sempliċement każ fejn il-partijiet mhumiex jaqblu dwar fejn jispiċċaw il-konfini ta' l-art ta' naħa u fejn jibdew dawk ta' l-art tan-naħa l-oħra, imma kontestazzjoni proprju dwar it-titolu ta' biċċa art li ż-żewġ naħat qed jgħidu li tappartjeni lilhom. Wieħed irid iżomm ferm li f'azzjoni bħal din għall-iffissar tal-konfini, id-dritt ta' proprjeta' tal-kontendenti rispettivi m'għandux ikun in kontestazzjoni, stante li l-azzjoni hija biss intiża sabiex jiġi determinat il-konfini bejn żewġ proprjetajiet.

L-artikolu 325 tal-Kap 16 jikkontempla azzjoni għad-delimitazzjoni tal-konfini ta' fondijiet li huma attigwi. L-azzjoni hija waħda reali u tintendi biss sabiex telimina sitwazzjoni ta' inċertezza dwar id-dimarkazzjoni tal-konfini. Ghalhekk il-funzjoni tal-Qorti mhix li tirrisolvi kunflitt ta' titoli reċiproċi, imma li tirrisolvi kunflitt li jolqot biss il-limiti tal-estensjonijiet tal-fondijiet.

Dan ġie ritenut mill-Prim'Awla fl-ismijiet **Victor Mangion et VS Raphael Aquilina et** tad-9 ta' Marzu 2005, deċiżjoni parzjali li ġiet estensivament ikkwotata mill-partijiet fin-Noti ta' Sottomissjonijiet rispettivi tagħhom: "*...f'din l-azzjoni reali u petitorja ma humiex id-drittijiet rispettivi tal-proprjeta' li jitqegħdu in diskussjoni, imma l-*

---

iskop ta' l-azzjoni hu dak li jtendi unikament biex tiġi eliminata l-inċertezza dwar id-demarkazzjoni bejn iż-żewġ fondi, u b'hekk is-sitwazzjoni ta' fatt tiġi adegwata għal dak id-dritt." Huwa ghalhekk wara li jkun stabilit id-dritt fuq il-proprjeta' li tista' tintalab id-dimarkazzjoni tal-konfini.

Hekk ukoll, fil-kawża **Maria Dolores Debono et noe VS Joseph Grech et**, fit-28 ta' April 2003, il-Prim'Awla irriteniet li "*l-actio finium regundorum tiddistingwi ruħha mill-actio reivindactoria in kwantu fejn din tal-aħħar tippresupponi kontestazzjoni dwar id-dominju jew titolu tal-proprjeta', dik tar-regolamentazzjoni tal-konfini hi maħsuba biex tirriżolvi kwestjonijiet dwar l-estensjoni tad-dritt tal-proprjeta.*"

Għaldaqstant il-Qorti ma tarax għalfejn għandha tidħol aktar fid-dettall tal-mertu meta teżisti kontestazzjoni fuq il-limiti tal-estensjoni tal-fondijiet rispettivi li qabel xejn trid tiġi riżolta. L-azzjoni esperita tal-atturi mhix waħda li legalment tista' tiġi sostnuta sakemm ma tiġix riżolta l-kwistjoni dwar lil min tassew tappartjeni din il-*plot*. Fir-raba' premessa tar-Rikors Guramentat tagħhom l-atturi jallegaw li l-konvenuti bdew jagħmlu xogħlijiet ta' taħmil u bini fuq l-art tagħhom attigwa li bihom użurpaw tista' tgħid l-art kollha tagħhom. Minn naħha l-oħra l-konvenuti jsostnu li dawn ix-xogħlijiet kienu qed isiru fuq il-proprjeta' tagħhom. Imma kif fissret il-Qorti tal-Appell fil-kawża fl-ismijiet **Francesca Debattista VS Antonio Grech** tat-23 ta' April 1951 :

"Illi għalhekk l-azzjoni ta' stabbiliment ta' konfini mhijiex ammissibbli minn min jaf fejn kienu l-konfini u jippretendi li ġew spostati, billi f'dana l-każ l-azzjoni li għandha tiġi eżerċitata hija diversa, jiġifieri dik naxxenti mill-konvenzjoni jew mid-delitt jew l-azzjoni rivendikatorja."[11]

Għaldaqstant safejn it-talba għad-delimitazzjoni tal-konfini tirrigwarda l-art hawn fuq deskritta bħala *plot* 7, din żgur li ma tistax tintlaqa'. Mhux l-istess pero' jista' jingħad fir-rigward tal-biċċa art żgħira oħra attigwa li l-atturi jirreklamaw bħala proprjeta' tagħhom flimkien, u ċioe' il-*plot* 8 deskritta fit-tmien porzjon tal-kuntratt ta' diviżjoni

hawn fuq imsemmi tat-18 ta' Ottubru 2000[12] u ndikata bl-ittri MLJKG fuq il-pjanta MB2 a fol. 51 tal-proċess A skans ta' kull ekwivoku l-konvenut Frank Rapa, permezz ta' l-affidavit addizzjonali tiegħu tas-16 ta' Awwissu 2011 jagħmilha ċara li huwa m'hu qed jirreklama ebda pretensjonijiet fuq din il-biċċa art u lanqas qatt daħal fiha jew għamel xi xogħlijiet fuqha.[13] Kif jammetti wkoll fid-depożizzjoni tiegħu in kontro-eżami,[14] din l-art ma kienitx ġiet inkluża fil-bejgħ ta' l-art li xtara mingħand l-aħwa Grech permezz tal-kuntratt in atti Nutar Dottor Paul Pisani tal-11 ta' Lulju 1994.[15] Ma jeżisti ebda ostakolu għalhekk sabiex il-konfini bejn din l-istrixxa art u l-art tal-konvenuti fuq in-naħa tal-punent tagħha jiġu delinejati b'marki permanenti, kif qed jitolbu l-atturi.

Għaldaqstant tiddecidi f'dan l-istadju billi filwaqt illi tiċħad it-talbiet attriċi safejn dawn jirrigwardaw il-*plot* numru sebgha (7) indikata fuq il-pjanta Dok. MB 2 a fol. 51 tal-proċess, billi l-proprjeta' ta' din l-art hija kontestata bejn l-atturi konjuġi Borg u l-konvenuti, tilqa' t-talba għad-delimitazzjoni tal-konfini bejn il-plot numru tmienja (8) indikata bl-ittri MLJKG fuq l-istess pjanta, appartenenti lill-atturi, u l-art akkwistata mill-konvenuti permezz tal-kuntratt hawn fuq indikat tal-
11 ta' Lulju 1994. Għal dan il-fini tinnomina, a spejjeż proviżorjament ta' l-atturi, lill-A.I.C. Valerio Schembri biex jirrediġi pjanta li tindika b'mod preċiż dawn il-konfini, b'referenza għall-kuntratti li bihom il-kontendenti akkwistaw l-artijiet rispettivi tagħhom, biex imbagħad wara s-sentenza finali jkun jista' jimmarka fuq il-post b'sinjali li jibqgħu dawn il-konfini.

L-ispejjeż jibqgħu riservati għas-sentenza finali.

< Sentenza In Parte >

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