PRIM' AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

IMĦALLEF
ONOR. ROBERT G. MANGION

ILLUM, 23 TA' ĠUNJU, 2022

Kawza Numru: 4

Rik. Kost. 443/2009 RGM

Carmel Vella u Manuel Vella

Vs.

Vincenza Cassar, Sapienz Ellul u Giovanna Ellul

Il-Qorti:

Introduzzjoni.

1. Permezz ta' **Rikors Ġuramentat** ippreżentat mill-**atturi Carmel Vella u Manuel Vella** fil-11 ta' Mejju 2009 kif emendat b'digriet ta' din il-Qorti diversament presjeduta mogħti fis-27 ta' April 2015, ippremettew u talbu s-segwenti:

1. Illi l-esponenti ghandhom ghalqa maghrufa bhala l-ghalqa tax-'Xaghar Imqalleb' limiti tal-Qrendi, li maghha tmiss ghalqa ohra imqabbla lilhom u li l-imsemmija eghlieqi ghandhom il-passagg li minnu jghaddu l-esponenti ghall-istess eghlieqi;

2. Illi originarjament din il-fetha ossia xatba kienet saret minn missier ir-rikorrenti Vella bi ftehim ma' missier l-intimata Cassar bejn wiehed u iehor fis-sena 1982 biex missier l-intimata Cassar ikun jista' jasal sax-xatba bil-karettenu u mbaghad jaqsam bil-mixi ghall-ghalqa tieghu u dan biex jiffranka l-istrapazz peress li l-isqaq kien dejjaq wisq; fil-fatt din ix-xatba/fetha regghet inghalqet wara xi zmien qasir ghar-raguni li l-ghalqa ta' Cassar inghatat bi qbiela lill-missier ir-rikorrenti;

3. Illi l-intimata Vincenza Cassar xi zmien ilu dahlet fi ftehim mal-esponenti biex l-istess jiehdu hsieb is-sigar tal-ghalqa taghha u ghalhekk huma regghu fethu x-xatba li tinsab fl-ghalqa taghhom biex ikunu jistghu jidhlu mill-passagg imsemmi ghall-ghalqa tal-intimata Vincenza Cassar u jiehdu hsieb is-sigar taghha u dan kien l-uniku skop ghaliex ix-xatba kient infethet mir-rikorrenti, bl-uzu specifikat kif miftiehem, u mhux biex tkun xi forma t'access ghal terzi;

4. Illi dan l-arrangament spicca gialadarba l-ghalqa ta' Vincenza Cassar inbieghet lill-intimati Sapienz Ellul u Giovanna Ellul skond il-kuntratt pubbliku datat 2 t'Ottubru, 2007;

5. Illi r-rikorrent Carmel Vella ghalhekk ried li terga' tinghalaq ix-xatba li fetah hu stess ghal dan il-passagg li kellu uzu skond il-ftehim verbali ma' Vincenza Cassar u ghalhekk talab lis-sidien godda tal-ghalqa, l-intimati Ellul, biex jaghlquha, u dan kif jirrizulta mill-ittra legali fejn l-intimat pero` baqghu inadempjenti (Dokument CV1 anness);

6. Illi mhux talli ma nghalqitx din ix-xatba imma l-intimati Ellul sa wessghu din ix-xatba aktar ghal fuq l-imsemmi sqaq li minnu huma ma kellhom ebda dritt u access li jghaddu minn din il-fetha tax-xatba ghal fuq l-imsemmi sqaq;

7. Illi l-imsemmija ghalqa li l-intimati Ellul xtraw minghand Vincenza Cassar hija komodament accessibbli minn triq li taghti ghas-Siggiewi u li zgur qatt ma kien hemm dan id-dritt ta' servitu ghal tul l-isqaq kollu.

8. Illi originarjament il-hajt tal-ghalqa tar-rikorrenti li jaghti ghal fuq l-isqaq kien jestendi izjed 'l isfel fejn l-isqaq izda dan il-hajt kien gie rtirat 'l fuq fiz-zmien meta kien inbena r-razzett u dan sabiex seta' jinfetah access mil-ghalqa tal-ante kawza tal-intimati fejn hemm il-fetha mertu ta' din il-kawza ghal ghalqa ohra fuq in-naha l-ohra tal-isqaq li kellhom bi qbiela l-istess ante kawza tal-intimati.

9. Illi ghalhekk fir-realta` l-fetha in kwistjoni li hemm taghti minn gol-ghalqa tal-intimati ghal dak li llum vizwalment jidher bhala parti mill-isqaq effettivament taghti fuq porzjon diviza ta' art illi tappartjeni lir-rikorrenti.

Jghidu ghalhekk l-intimati ghaliex m'ghandhiex din l-Onorabbli Qorti:-

(i) prevja kull dikjarazzjoni talvolta mehtiega u necessarja, tiddikjara illi l-fetha ossija xatba li hemm fl-ghalqa tal-intimati taghti direttament ghal fuq il-proprjeta` immobbli tar-rikorrenti u mhux fuq l-isqaq;

(ii) tordna l-gheluq ta' din ix-xatba li taghti mill-ghalqa tal-intimati Ellul ghal fuq l-art li effettivament tappartjeni lir-rikorrenti;

(iii) tipprefissa zmien qasir u perentorju biex l-intimati, jew min minnhom huwa responsabbli, jaghlaq l-imsemmija xatba; u

(iv) tordna li, fin-nuqqas li fil-perjodu prefiss mill-Qorti ma tinghalaqx l-imsemmija xatba, din l-Onorabbli Qorti tawtorizza lir-rikorrenti Vella sabiex huma stess jaghlqu din l-imsemmija fetha ossija xatba a spejjez tal-intimati jew min minnhom.

Bl-ispejjez kollha kontra l-konvenuti inkluz dawk tal-ittri legali tat-30 ta' Settembru, 2003, 21 ta' Jannar, 2009 u 11 ta' Marzu, 2009.

2. Il-**konvenuta Vincenza Cassar** tilqa' għat-talbiet attriċi b'**Risposta Ġuramentata** preżentata fl-4 ta' Settembru 2009 li taqra kif ġej:

1. Illi fl-ewwel lok assolutament mhuwiex minnu illi l-fetha ossia xatba in kwistjoni kienet saret minn missier ir-rikorrenti Vella bi ftehim ma' missier l-esponenti fis-sena 1982 biex missier ir-rikorrenti Vella jkun jista' jghaddi bil-karettun mill-ghalqa ta' missier l-esponenti peress li l-isqaq kien dejjaq wisq ghal karettun, u li din ix-xatba/fetha regghet inghalqet wara xi zmien qasir ghar-raguni li l-isqaq kien twessa.

2. Illi fit-tieni lok assolutament mhuwiex minnu illi l-esponenti xi zmien ilu dahlet fi ftehim ma' l-atturi biex dawn jiehdu hsieb is-sigar ta' l-ghalqa taghha u ghalhekk huma regghu fethu x-xatba biswit l-

ghalqa taghhom stess ma' l-ghalqa ta' l-esponenti biex ikunu jistghu jidhlu mill-passagg imsemmi ghall-ghalqa taghha u jiehdu hsieb is-sigar ta' l-istess esponenti u li dan kien l-uniku skop ghal xhiex din ix-xatba kienet infethet mir-rikorrent, u cioe` bl-uzu specifikat kif miftiehem u mhux biex tkun ta' xi forma ta' access ghal terzi.

3. Illi l-konvenuta Vincenza Cassar u l-awturi taghha ilhom jaghmlu uzu mill-isqaq imsemmi u mill-fetha li taghti ghal fuq dan l-isqaq minn zmien immemorjali u tul hajjitha kollha dejjem hekk sar, u ghalhekk ma hemm xejn x'jigi korrett fl-att ta' kompra-vendita in kwistjoni ghaliex apparti kul access iehor li hemm minn fuq it-triq li taghti ghas-Siggiewi, kien hemm ukoll access minn dan l-isqaq maghruf bhala Xghar Imqallab.

4. Illi f'kull kaz l-atturi rikorrenti iridu jippruvaw it-titolu esklussiv taghhom ta' proprjeta` ta' dan l-isqaq kif donnhom qed jivvantaw li ghandhom.

5. Illi bla pregudizzju ghal dan, jekk stess l-intimati l-ohra Ellul li xtraw minghand l-esponenti wessghu l-fetha fil-hajt li taghti ghal fuq dan l-isqaq, hi ma kienet bl-ebda mod involuta f'dan u anki jekk, ghall-grazzja tal-argument biss, *dato ma non concesso* li r-rikorrenti sofrew xi pregudizzju b'dan, hi bl-ebda mod m'ghandha tirrispondi ghal dan l-agir.

6. Ghalhekk it-talbiet kontenuti fir-rikors ghandhom jigu michuda bl-ispejjes kontra l-atturi billi huma infondati fil-fatt u fid-dritt.

3. Permezz tar-**Risposta Ġuramentata** tagħhom ippreżentata fl-10 ta' Ġunju 2009 il-**konvenuti Sapienz u Giovanna Ellul** eċċepew kif ġej:

1. **ILLI** fl-ewwel lok u preliminarjament ghandu jinghad illi l-azzjoni kif esperita ma tistax tirnexxi, stante it-talbiet kif postulati ma jistghux jintlaqghu in assenza ta' dikjarazzjoni guridika li l-intimati ma ghandhomx dritt ta' passagg;

2. **ILLI** ukoll in linea preliminari irid jirrizulta illi r-rikorrenti huma titolari anke ta' sehem indiviz ta' l-isqaq (il-fond servjenti) peress illi fin-nuqqas l-azzjoni odjerna, ossija dik negatorja ma hijiex proponibbli;

3. **ILLI** minghajr pregudizzju ghas-suespost u fil-mertu, is-servitu li jgawdi l-esponenti ma huwa xejn aktar minn bieb zghir ta' cirka tlett (3) piedi li jaghti fuq sqaq, li jirrizulta mill-akkwist ta' esponenti, l-att notarili esebit mar-rikors promotur u kif ser jirrizulta ahjar fit-trattazzjoni tal-kawza;

4. **ILLI** l-esponenti u l-predecessuri taghhom fit-titolu minn dejjem accedew ghar-raba in kwistjoni mill-fetha mertu ta' din l-istanza;

5. **ILLI** ukoll minghajr pregudizzju ghas-suespost il-fetha fil-hajt tas-sejjieh mertu ta' din l-istanza taghti fuq sqaq pubbliku;

6. **ILLI** ghalhekk it-talbiet huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjes.

4. Il-**Perit Tekniku M'Louise Caruana Galea** ħalfet ir-rapport tagħha fit-13 ta' Ġunju 2018;[1]

[1] Paġna 299

5. L-atturi resqu domandi in eskussjoni lill-perit tekniku li min-naħa tagħha ppreżentat ir-risposti bil-miktub;[2]

6. L-atturi ppreżentaw nota' ta' osservazzjonijiet fl-10 ta' Diċembru 2021 filwaqt li l-konvenuti Ellul ippreżentaw in-nota ta' osservazzjonijiet tagħhom fl-14 ta' Frar 2022;[3] il-konvenuta Cassar ma resqitx sottomissjonijiet finali la bil-miktub u lanqas bil-fomm;

7. Fl-udjenza tat-23 ta' Marzu 2022 il-kawża tħalliet għallum għas-sentenza finali;

Fatti.

8. L-atturi Vella huma s-sidien ta' għalqa magħrufa bħala *tax-Xagħar Imqalleb* fil-limiti tal-Qrendi li tasal għaliha minn sqaq bla isem li jiżbokka fi Triq is-Siġġiewi. Din l-għalqa huma xtrawha in forza ta' kuntratt ippubblikat min-Nutar Dr Pierre Falzon fit-30 ta' Mejju 2004. Skond dan il-kuntratt l-akkwist hemm tagħhom jikkonsisti:
"... l-għalqa maghrufa bhala "Tax-Xaghar Imqalleb" fil-kontrada onomina fil-limiti tal-Qrendi tal-kejl ta' cirka tlett itmiem ekwivalenti ghal-cirka tlett elef tlett mija tnejn u sebghin metru kwadru (3372mk), libera u franka bid-drittijiet u l-pertinenzi taghha kollha u liema art fiha access minn sqaq bla isem, liberu u frank bid-drittijiet u l-pertinenzi tieghu kollha, konfinanti mill-punent mil-isqaq imsemmi u irjighat ohra ma' beni tal-kumpanija (venditrici) ...." Jingħad ukoll f'dan il-kuntratt

[2] Paġni 319 u 325 rispettivament
[3] Paġni 368 u 383 rispettivament

illi “4. L-art qegħda tinbiegħ bil-pussess battal” u “5. L-art mhix soġġetta għal-servitujiet a favur ta’ terzi.”[4]

9. Il-konvenuti Ellul huma s-sidien ta’ għalqa adjaċenti għal dik tal-atturi. L-għalqa tal-konvenuti Ellul għandha ħajt tas-sejjieħ minnhom li jmiss mal-isqaq fuq imsemmi. F’parti ta’ dan il-ħajt tas-sejjieħ hemm fetħa b’xatba kemm jgħaddi persuna liema fetħa qed tagħti aċċess mill-għalqa tal-konvenuti għall-isqaq imsemmi.[5]

10. Din l-għalqa l-konvenuti Ellul xtrawha mingħand il-konvenuta Cassar in forza ta’ kuntratt ippubblikat min-Nutar Dr Bartolomeo Micallef fit-2 ta’ Ottubru 2007. Jingħad hekk dwar l-għalqa mixtrija:

> “... l-ghalqa, fil-limiti tal-Qrendi, mill-art maghrufa bhala “Ta Xghar Imqalleb”, kontrada “Ta Misrah is-Sinjura”, tal-kejl ta’ circa tlett itmiem (3T), jew dak il-kejl li jirrizulta, kif deskritt bid-dokument hawn anness markat dokument “PP”, ekwivalenti ghal tlett elef tlett mija u tnejn u sebghin metri kwadri (3372mk), konfinanti mit-Tramuntana ma beni ta’ Giuseppi Bugeja jew l-aventi kawza, mill-Punent ma’ beni ta’ Carmelo Tanti u mill-Majjistral ma beni ta Antonio Pace, min-Nofsinhar ma blokk imsejjah “Ta Xghar Imqalleb”, libera u franka.... minn kull haga ohra libera u franka, bid-drittijiet u pertinenzi kollha tagha, bil-pussess battal garantit, accessibbli minn triq li taghti

[4] Kopja tal-kuntratt f’paġni 30 - 32
[5] Ara r-ritratti annessi mar-rapport tekniku li jinsabu f’paġni 312 sa 316

ghas-Siggiewi u minn Sqaq bla isem liema sqaq maghruf bhala Xghar Imqalleb, jaghti sa parti mill-ghalqa, hekk kif murija fil-pjanta annessa dokument "PA" u "PA2".

11. L-atturi istitwew il-kawża odjerna għaliex qed jippretendu illi hija proprjeta' tagħhom dik il-parti tal-isqaq fejn hemm ix-xatba fl-għalqa tal-konvenuti; qed jippretendu li l-isqaq proprjeta' tagħhom ma hux gravat b'servitu ta' passaġġ favur l-għalqa tal-konvenuti; u qed jitolbu għalhekk li l-konvenuti jiġu kkundannati jgħalqu x-xatba li tagħti aċċess mill-għalqa tagħhom għall-isqaq imsemmi. Jgħidu illi fis-snin tmenin missierhom kien il-gabillot tal-ghalqa' li llum hija tagħhom. Jgħidu illi dak iż-żmien missierhom kien sposta il-ħajt li kien jiċċirkonda l-għalqa llum tal-atturi sabiex min kien jaħdem l-għalqa llum tal-konvenuti seta' jkollu aċċess dirett għall-isqaq sabiex jgħaddi għal għalqa oħra li wkoll kienet tmiss mal-isqaq. Jinsistu għalhekk illi il-parti tal-isqaq in kwistjoni hija proprjeta' tagħhom u li ma jridux li l-konvenuti jibqgħu jgħaddu minn dik il-fetħa ghall-isqaq.

Il-verzjoni tal-fatti da parti tal-konvenuti hija kompletament opposta. Il-konvenuta Vincenza Cassar, li llum iġġib tmenin (80) sena, tiċħad li l-affarijiet seħħew kif qed ipinġuhom l-atturi. Tiċħad dak allegat mill-atturi li missierhom kien tawwal l-isqaq. Tgħid illi l-għalqa li hija biegħet lill-konvenuti minn dejjem tafha f'idejn il-familja tagħha u minn dejjem tiftakar dik il-fetħa li tagħti aċċess mill-għalqa llum tal-konvenuti għall-isqaq in kwistjoni.

12. L-eċċezzjonijiet tal-konvenuti Ellul huma s-segwenti: (i) li l-azzjoni kif esperita ma tistax tirnexxi in kwantu ma intalbitx dikjarazzjoni ġudizzjarja li l-konvenuti m'għandhomx dritt ta' passaġġ; (ii) jekk l-atturi ma jurux li huma għandhom titolu ta' sid fuq l-isqaq in kwistjoni allura l-azzjoni negatoria ma hiex minnhom proponibbil; (iii) is-servitu li l-konvenuti jgawdu fuq l-isqaq jirriżulta mill-att tal-akkwist tagħhom; (iv) il-konvenuti u l-predeċessuri fit-titolu tagħhom "minn dejjem aċċedew għar-raba in kwistjoni mill-fetħa mertu ta' din l-istanza"; (v) il-fetħa fil-ħajt tas-sejjieħ tagħti fuq sqaq pubbliku.

13. L-eċċezzjonijiet tal-konvenuta Cassar huma s-segwenti: (i) tikkontesta diversi aspetti mill-verzjoni tal-fatti kif tawha l-atturi fir-rikors promotur tagħhom; (ii) illi qabel l-għalqa inbiegħet lill-konvenuti Ellul, il-konvenuta Cassar u l-awturi tagħha kienu ilhom jagħmlu użu mill-isqaq imsemmi u mill-fetħa li tagħti mill-għalqa tagġhom għall-isqaq "minn żmien immermorjali u tul ħajjitha kollha dejjem hekk sar"; (iii) l-atturi jridu jippruvaw it-titolu esklussiv tagħhom ta' proprjeta' ta' dan l-isqaq; (iv) jekk wara li xtraw mingħandha l-konvenuti Ellul wessgħu dik il-fetħa, hija ma tirrispondix għall-għemil tagħhom.

Konsiderazzjonijiet.

L-Elementi tal-Azzjoni Negatoria.

14. Huwa evidenti illi l-azzjoni esperita mill-atturi hija dik magħrufa bhala l-**Azzjoni Negatoria** fejn sid ta' proprjeta' jaġixxi kontra s-sid ta' proprjeta' oħra li jkun jivvanta servitu fuq ta' l-ewwel, b'talba sabiex il-qorti tiddikjara li ma hemmx dik is-servitu vantatata mill-konvenut. Dan joħroġ ċar mill-ewwel talba attriċi, kif emendata, fejn qed jintalab li l-Qorti "tiddikjara illi l-fetha ossija xatba li hemm fl-ghalqa tal-intimati taghti direttament ghal fuq il-proprjeta' immobbli tar-rikorrenti u mhux fuq l-isqaq" segwita mit-tieni talba attriċi sabiex il-Qorti "tordna l-għeluq ta' din ix-xatba li taghti mill-ghalqa tal-intimati Ellul ghal fuq l-art li effettivament tappartjeni lir-rikorrenti".

15. Opportun għalhekk li fil-bidu ta' dawn il-konsiderazzjonijiet jiġu elenkati **l-elementi saljenti tal-azzjoni negatoria**[6]:

i) L-azzjoni negatorja hi msejsa fuq il-presunta liberta` tal-fondi;

ii) l-ghan tal-actio negatoria, huwa dak li tinkiseb dikjarazzjoni li l-fond mhux suggett ghal servitu` favur il-

[6] **Giovanna Camilleri vs Lorenza Micallef** Qorti tal-Appell (Superjuri) - 17 ta' Marzu 2021; **Joan Cachia vs Marianna Schembri** - Prim' Awla – 31 ta' Jannar 2003; **Desain vs Piscopo Macedonia** - Prim' Awla - 9 ta' Jannar 1877;

fond tal-konvenuti, u li jitnehha dak kollu li jxejjen l-istat ta' tgawdija hielsa minn kull servitu`.

iii) hija azzjoni ta' ghamla petitorja u tista' titressaq biss minn min hu sid tal-post, kontra s-sid li qieghed jivvanta xi dritt ta' servitu` u dan billi l-azzjoni petitorja tirrigwarda jeddijiet reali.

iv) fl-azzjoni negatorja, il-piz tal-prova tal-ezistenza ta' servitu` fuq il-fond tal-atturi taqa' fuq il-parti konvenuta li tallega li l-proprjeta' tagħha tgawdi servitu fuq il-proprjeta' tal-attur;

v) għalhekk l-azzjoni negatoria mhux biss trid issir mis-sid iżda għandha wkoll issir kontra s-sidien tal-proprjeta` peress li titratta dritt reali;

vi) l-oneru tal-konvenut li jġib il-prova tas-servitu jiskatta biss wara li l-attur jipprova sodisfaċentement li huwa s-sid tal-fond milqut bil-pretensjoni ta' servitu;

16. Fl-**ewwel eċċezzjoni tagħhom il-konvenuti Ellul** jeċċepixxu illi l-azzjoni kif esperita mill-atturi ma tistax timxi 'l quddiem in kwantu l-atturi naqsu milli jitolbu dikjarazzjoni ġudizzjarja li l-konvenuti m'għandhomx dritt ta' passaġġ. Din l-eċċezzjoni ġiet intavolata meta t-talbiet attriċi kienu għadhom fl-istat oriġinali tagħhom fejn bl-ewwel talba l-atturi mill-ewwel għaddew sabiex jitolbu lill-Qorti tordna l-

gheluq tax-xatba mingħajr ma kienet preċeduta minn ebda talba oħra. Kif rajna supra, in forza ta' digriet ta' din il-Qorti diversament presjeduta mogħti fis-27 ta' April 2015, l-atturi tħallew jagħmlu diversi ementi għar-rikors promotur fosthom li żdiedet talba fejn il-Qorti intalbet "tiddikjara illi l-fetha ossija xatba li hemm fl-ghalqa tal-intimati taghti direttament ghal fuq il-proprjeta' immobbli tar-rikorrenti...". Isegwi għalhekk illi biż-żieda tat-talba attriċi imsemmija l-atturi pre-ordinaw it-talba tagħhom għar-rimozzjoni tax-xatba b'talba għal dikjarazzjoni ġudizzjarja li l-fetħa/xatba tagħti direttament fuq il-proprjeta' tagħhom. Wieħed jista' jargumenta illi l-atturi xorta baqgħu ma talbux speċifikatament dikjarazzjoni ġudizzjarja li l-konvenuti m'għandhomx dritt ta' passaġġ fuq proprjeta' tal-atturi; iżda minn qari tar-rikors promotur kif emendat jirriżulta b'mod ċar u inekwivoku illi l-atturi qed jitolbu li l-Qorti ssib li l-fetħa/xatba qed tagħti lill-konvenuti aċċess għall-fuq l-art tal-atturi mingħajr ma għandhom dritt ta' passaġġ. Għalhekk bl-emenda msemmija l-mertu ta' din l-eċċezzjoni huwa eżawrit.

17. Dwar il-mertu tal-kawża, rajna *supra* illi wieħed mill-elementi kardinali tal-azzjoni negatorja huwa li l-atturi jridu qabel xejn iresqu provi sodisfaċenti li huma s-sidien tal-art li minn fuqha l-konvenuti jipprentendu li għandhom dritt jgħaddu. Jekk l-atturi ma jissodisfawx dan ir-rekwiżit kardinali, id-deliberazzjoni tista' tieqaf hemm għaliex konsiderazzjonijiet fuq aspetti oħra tal-azzjoni jkunu inutili. Dan jorbot sew mat-**tieni eċċezzjoni tal-konvenuti Ellul**: "...irid jirrizulta illi r-

rikorrenti huma titolari ta' sehem indivis ta' l-isqaq (il-fond servjenti) peress illi fin-nuqqas l-azzjoni odjerna, ossija dik negatorja ma hijiex proponibbli.". Fuq l-istess binarju hija r-**raba' eċċezzjoni tal-konvenuta Vincenza Cassar**: "4. Illi f'kull każ l-atturi rikorrenti iridu jippruvaw it-titolu esklussiv taghhom ta' proprjeta' ta' dan l-isqaq kif donnhom qed jivvantaw li ghandhom."

18. L-atturi jippretendu li l-isqaq in kwistjoni; jew aħjar li parti mill-isqaq fejn hemm il-fetħa/xatba fl-għalqa tal-konvenuti, huwa proprjeta' tal-istess atturi. Għalkemm ir-rikors ġuramentat kif emendat ma jinkludix talba sabiex jiġi dikjarat li parti mill-isqaq fejn hemm il-fetħa/xatba hija proprjeta' esklussiva tal-atturi; fid-**disa' (9) premessa** tagħhom jiddikjaraw "9. Illi ghalhekk fir-realta' l-fetha in kwisjoni li hemm taghti minn gol-ghalqa tal-intimati ghal dak li llum vizwalment jidher bhala parti mill-isqaq <u>effettivament taghti fuq porzjon diviza ta' art illi tappartjeni lir-rikorrenti." (sottolinear tal-qorti).</u>

19. Jeħtieġ għalhekk li f'dan l-istadju jiġu eżaminati l-provi mressqa in sostenn tat-teżi tal-atturi li huma s-sidien tal-parti tal-isqaq fejn hemm il-fetħa/xatba mertu tal-kawża.

20. Bħala prova tat-titolu tagħhom fuq l-isqaq in mertu l-atturi preżentaw kopja tal-kuntratt tal-akkwist tagħhom tat-30 ta' Mejju 2004 in atti Nutar Dr Pierre Falzon.[7] F'dan il-kuntratt jingħad li l-atturi xtraw mingħand is-soċjeta' Olive Gardens Investments Limited:

> ***"... l-għalqa maghrufa bhala "Tax-Xaghar Imqalleb" fil-kontrada onomina fil-limiti tal-Qrendi tal-kejl ta' cirka tlett itmiem ekwivalenti ghal-cirka tlett elef tlett mija tnejn u sebghin metru kwadru (3372mk), libera u franka bid-drittijiet u l-pertinenzi taghha kollha u liema art fiha***

[7] Paġna 30 - Dok CV12

> ***access minn sqaq bla isem, liberu u frank bid-drittijiet u l-pertinenzi tieghu kollha, konfinanti mill-punent mil-isqaq imsemmi u irjighat ohra ma' beni tal-kumpanija (venditrici) ....”***

21. Jiġi mill-ewwel osservat illi fid-deskrizzjoni tal-art hemm trasferita, l-ebda referenza ma ssir li fit-trasferiment hemm inkluż parti mill-isqaq. Imkien ma jingħad illi fit-trasferiment hemm inkluż parti mill-isqaq b'fetħa jew xatba li tagħti minn għalqa ta' terzi għall-fuq l-isqaq u li tali fetħa qegħda hemm b'tolleranza. Għalkemm huwa minnu illi tali dikjarazzjonijiet u deskrizzjoni kieku saru ma kienux ser jeffettwaw id-dritjtjiet ta' terzi mhux parti fuq dak il-kuntratt; mhux wisq verosimili illi qed tixtri parti minn sqaq u ma ssemmiex li qed tixtri parti mill-isqaq; daqskemm ukoll mhux verosimili illi hemm xatba fil-ħajt ta' għalqa ta' terzi li tagħti fuq l-art li qed tinxtara u ma jingħad xejn dwarha. Dawn l-osservazzjonijiet diġa jimmilitaw serjament kontra l-pretenzjoni tal-atturi li huma s-sidien ta' parti mill-isqaq.

22. L-atturi jirrakkontaw illi oriġinarjament il-parti tal-isqaq fejn illum hemm ix-xatba tal-konvenuti kienet tagħmel parti mill-għalqa illum tal-atturi u li l-ħajt tal-għalqa llum tal-atturi kien treġġa lura minn missierhom meta kien il-gabillot tagħha sabiex b'hekk parti mill-ghalqa' llum proprjeta' tagħhom kienet minn dak iż-żmien saret parti mill-isqaq. Jgħidu li dan seħħ fis-snin tmenin meta l-għalqa kienet f'idejn missierhom bi qbiela.

23. Kif rajna, l-kuntratt tal-akkwist tal-atturi ma jagħmel l-ebda referenza għal xi fatt issa allegat mill-atturi. Jekk tali allegazzjonijiet għandhom mill-verita', l-atturi ma jagħtu l-ebda spjegazzjoni kif ma sar l-ebda aċċenn fil-kuntratt tal-akkwist li l-art mixtrija kienet tinkludi wkoll art li tmur lil hinn mill-ħitan konfinanti l-għalqa li kienet qed tinxtara.

24. L-atturi ppreżentaw **dikjarazzjoni tan-Nutar Dr Reuben Debono datata 12 ta' Novembru 2010** fejn jingħad illi: "Wara li saret riċerka fir-Registru ta' l-artijiet irrizulta li l-isqaq fl-erja maghrufa bhala "Ta Xaghar Mqalleb" gewwa l-Imqabba indikat bil-kulur isfar fuq il-pjanta hawn annessa .... mhiex registrata f'isem il-Gvern ta' Malta u allura jirrizulta li dan l-isqaq huwa wiehed privat." Pero' dan id-dokument u l-pjanti miegħu annessi rilaxxjati mir-Reġistru tal-Artijiet ma jitfgħu l-ebda dawl dwar min hu s-sid tal-isqaq in kwistjoni.

25. Tajjeb jiġi osservat illi kien numru ta' snin wara li infetħet il-kawża odjerna li l-atturi semmew għall-ewwel darba ir-rakkont illi parti mill-isqaq huwa tagħhom għaliex fis-snin tmenin missierhom qua gabillot kien mexxa l-ħitan 'il ġewwa u b'hekk parti mill-għalqa saret parti mill-isqaq. Difatti, fl-ewwel affidavit tiegħu tal-10 ta' Diċembru 2009 l-attur Carmelo Vella ma semma xejn minn dak li beda jirrakkonta snin wara dwar iċ-ċaqliq tal-ħitan u l-konverzjoni allegata ta' parti mill-għalqa għal parti mill-isqaq. Kien biss fl-affidavit ieħor tiegħu tas-17 ta' Frar 2016[8] li huwa semma din l-istorja taċ-ċaqliq tal-ħajt wara li b'rikors tat-2 ta' Ġunju 2014 l-atturi talbu li jżidu premessi b'dan ir-rakkont tal-irtirar tal-ħitan u b'digriet ta' din il-Qorti diversament presjeduta t-talba għaż-żieda fil-premessi u fit-talbiet attriċi ġiet milqugħa.

26. Il-Qorti mhiex tikkonsidra bħala veritiera din ix-xhieda tal-atturi dwar l-allegat ċaqliq tal-ħitan minn missierhom meta kien gabillot. Jekk verament dan sehh wieħed kien jistenna xi forma ta' ftehim bil-miktub mas-sidien ta' dak iż-żmien. Kemm dan ir-rakkont tal-atturi m'għandux mill-verita' joħroġ biċ-ċar mill-konkluzzjonijiet tal-Perit Tekniku Marie Louise Caruana Galea.

27. Fir-rapport tagħha[9] tikkonkludi illi: (1) It-tul tal-isqaq ma nbidilx mis-sena 1969 sal-gurnata tallum. Waslet ghal din il-konkluzzjoni

---

[8] Paġna 186
[9] Pagna 299 'il quddiem

peress li qablet il-qisien li ħadet fuq il-post ma' dawk li jirriżultaw mill-orthophotos tas-snin 1968, 1978, 2004 u 2008. Ikkonstatat illi l-isqaq kien idjaq fit-tarf tieghu millu hu llum u li jidher li fis-sena 1978 il-hajt tal-lemin (faccata tal-fetha mertu tal-kawza) kien nbena b'tali mod li l-fetha f'tarf l-isqaq kienet twessghet; (2) illi fis-sena 1968 ma kienx hemm fetha fil-hajt tas-sejjieh; (3) illi fis-sena 1978, fis-sena 2004 u fis-sena 2008 kien hemm fetha fil-hajt li taqbel mal-posizzjoni fejn qeda llum;

28. Fin-nota ta' osservazzjonijiet tagħhom l-atturi jistiedju lill-Qorti tiskarta l-konklużżjonijiet tal-Perit Tekniku. Huma jikritikaw il-metodu użat mill-Perit Tekniku għaliex isostnu illi l-*aerial orthophotos* meħuda mis-sit elettroniku tal-Awtorita' tal-Ippjanar ma humiex "to scale" u anke għaliex l-Ordinance Survey Sheets użati fl-analiżi peritali jirrisalu sas-sena 1972, data li tiġi antecedenti d-data li fiha l-attur jallegaw li l-isqaq ġie estiż sabiex inkorpora fih parti mill-għalqa li xtraw l-atturi.

29. **Artikolu 681 tal-Kap. 12** jipprovdi illi "Il-qorti mhix marbuta li taċċetta l-konklużjonijiet tar-rapporti tal-periti kontra l-konvinzjoni tagħha nfisha." Ġie kostantement ritenut fil-ġurisprudenza nostrali illi sabiex Qorti tiddipartixxi mill-konklużżjoniet peritali jeħtieġ li jkun hemm raġunijiet gravi u impellenti illi jwasslu lill-Qorti tikkonkludi illi l-konklużżjonijiet peritali huma totalment żbaljati. [10] L-atturi ma wrewx li hemm tali raġunijiet gravi li jwasslu lill-Qorti tiskarta l-konklużżjonijiet peritali.

30. Donnu l-atturi insew li kien l-oneru tagħhom u mhux tal-Perit Tekniku li jressqu l-provi sabiex juru li parti mill-isqaq in kwistjoni huwa proprjeta' tagħhom. Għal raġunijiet li jafuhom biss l-atturi huma ma talbux li ssir perizja sabiex jiġi stabbilit jekk il-kejl mogħti fil-kuntratt tal-akkwist tagħhom jirriflettiex il-kejl tal-għalqa iċċirkondata

[10] Richard Falzon vs Construct Furniture Ltd - Prim' Awla - 7 ta' Diċembru 2006

b'ħitan tas-sejjieieħ jew inkella jekk il-kejl indikat fil-kuntratt jirriflettiex estensjoni akbar mill-għalqa li tinkludi parti mill-isqaq.

31. Wara li l-atturi ikkontestaw il-konklużżjonijiet peritali huma waqfu mal-eskussjoni u ma talbux perizja addizzjonali.

32. Fiċ-ċirkostanzi l-Qorti tqis li l-atturi ma seħħilhomx iresqu raġunijiet validi sabiex il-Qorti tiskarta l-perizja teknika u għalhekk tgħaddi sabiex tadotta l-konklużżjonijet kollha tal-Perit Tekniku.

33. Għaldaqstant il-Qorti tqis ukoll illi ma seħħilhomx l-atturi juru li huma s-sidien ta' dik il-parti tal-isqaq mertu tal-kawża

34. Stabbilit illi l-atturi ma rnexxilhomx iġibu prova li tissufruga l-allegazzjoni tagħhom li huma s-sidien tal-parti mill-isqaq fejn hemm il-fetħa/xatba tal-konvenuti, isegwi illi jkun inutili u bla ebda fini deliberazzjoni ulterjuri dwar l-aspetti l-oħra tal-kawża. Kif rajna fl-elenku tal-elementi tal-azzjoni negatoria; sakemm l-atturi ma jresqux provi sodisfaċenti li huma s-sidien tal-immobbli in kwistjoni, f'dan il-każ tal-parti tal-isqaq li tmiss mal-fetħa/xatba tal-konvenuti, l-ebda oneru probatorju ma jiskatta fil-konvenuti.

35. Konsegwentement tqis illi t-tieni eċċezzjoni tal-konvenuti Ellul u r-raba' eċċezzjoni tal-konvenuta Cassar huma fondati u qed jiġu akkolti. Bl-akkoljiment ta' dawn l-eċċezzjonijiet mhux meħtieġ li jiġu investiti l-eċċezzjonijiet l-oħra għaliex it-talbiet attriċi ser jiġu miċħuda.

Decide.

Għal dawn il-motivi l-Qorti qegħda taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi,

1. **Tilqa' t-tieni eċċezzjoni tal-konvenuti Sapienz Ellul u Giovanna Ellul;**

2. **Tilqa' r-raba' eċċezzjoni tal-konvenuta Vincenza Cassar**

3. **Tastjeni mili tqis aktar il-kumplament tal-eċċezzjonijiet imressqa mill-konvenuti;**

4. **Tiċħad it-talbiet attriċi kollha.**

   Bl-ispejjeż kontra l-atturi.

Onor. Robert G. Mangion
Imhallef
23 ta' Ġunju 2022

Lydia Ellul
Deputat Registratur