QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
ONOR. IMĦALLEF ANTHONY ELLUL

Seduta ta' nhar it-Tnejn, 15 ta' April, 2024.

Numru 6

Rikors numru 443/09/1 RGM

Carmel Vella u Manuel Vella

v.

Vincenza Cassar, Sapienz Ellul u Giovanna Ellul

PRELIMINARI:

1. Din il-kawża tirrigwarda fetħa/xatba li mill-proprjetà tal-konvenuti Ellul tagħti għal fuq sqaq. L-atturi jsostnu li għalkemm tali fetħa/xatba viżwalment tidher bħala li tagħti għal fuq sqaq, tali parti tal-isqaq hija fil-

fatt porzjon diviża ta' art li tappartjeni lilhom.

2. Permezz ta' din l-*actio negatoria* li ġiet ppreżentata fil-11 ta' Mejju 2015 l-atturi talbu li jiġi dikjarat li l-fetħa/xatba fil-fatt tagħti għal fuq art proprjetà tagħhom u sabiex il-konvenuti (jew min minnhom huwa responsabbli) jiġu ordnati jagħlquha.

3. Permezz ta' sentenza mogħtija fit-23 ta' Ġunju 2022 il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili laqgħet it-tieni (2) eċċezzjoni tal-konvenuti Ellul, u r-raba' (4) eċċezzjoni tal-konvenuta Cassar (fis-sens li l-atturi kellhom jippruvaw it-titolu tagħhom fuq il-proprjetà pretiża minnhom) u konsegwentement ċaħdet it-talbiet tal-atturi bl-ispejjeż kontrihom.

4. L-atturi ħassewhom aggravati b'tali sentenza u għalhekk fl-14 ta' Lulju 2022 interponew appell quddiem din il-Qorti fejn talbuha tirrevokaha u minflok tiċħad it-tieni (2) eċċezzjoni tal-konvenuti Ellul u r-raba' (4) eċċezzjoni tal-konvenuta Cassar u tirrimanda l-atti lura lill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili. Bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-atturi appellati.

5. Għal intendiment aħjar ta' dan l-appell din il-Qorti qiegħda tirriproduċi partijiet mis-sentenza appellata:

"**Il-Qorti:**

Introduzzjoni.

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.

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.

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.

Il-Perit Tekniku M'Louise Caruana Galea ħalfet ir-rapport tagħha fit-13 ta' Ġunju 2018;

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

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; il-konvenuta Cassar ma resqitx sottomissjonijiet finali la bil-miktub u lanqas bil-fomm;

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

Fatti.

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 illi "*4. L-art qeghda tinbiegh bil-pussess battal" u "5. L-art mhix soggetta ghal-servitujiet a favur ta' terzi."*

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.

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 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".

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.

…omissis…

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".*

…omissis…

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.

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. 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 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) ...."***

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-drititjiet 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.

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.

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.

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.

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 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.

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.

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

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 anteċedenti d-data li fiha l-attur jallegaw li l-isqaq ġie estiż sabiex inkorpora fih parti mill-għalqa li xtraw l-atturi.

…omissis…

L-atturi ma wrewx li hemm tali raġunijiet gravi li jwasslu lill-Qorti tiskarta l konklużżjonijiet peritali.

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 b'ħitan tas-sejjieieħ jew inkella jekk il-kejl indikat fil-kuntratt jirriflettiex estensjoni

akbar mill-għalqa li tinkludi parti mill-isqaq.

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

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.

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

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.

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."

Rikors tal-appell tal-atturi (14.07.2022):

6. L-ilment tal-atturi jirrigwarda l-fatt li l-Ewwel Qorti kkonkludiet li ma rnexxilhomx jippruvaw it-titolu tagħhom fuq l-art in kwistjoni u li allura ma setgħux jippromwovu l-*actio negatoria.* Jilmentaw dwar il-kunsiderazzjonijiet li għamlet l-Ewwel Qorti fir-rigward, u ċjoè li:

(i) l-kuntratt tal-akkwist tagħhom ma kienx jinkludi deskrizzjoni tal-isqaq;

(ii) huma biddlu l-verżjoni tagħhom fil-mori tal-proċeduri; u

(iii) l-perit tekniku wera li ma kien hemm l-ebda bdil fl-isqaq li jikkorrobora l-verżjoni tagħhom;

u fir-rigward ta' tali punti huma jagħmlu l-argumenti relattivi tagħhom.

Risposta tal-appell tal-konvenuti Ellul (03.08.2022):

7. Il-konvenuti Ellul wieġbu biex jagħtu r-raġunijiet tagħhom għaliex l-appell għandu jiġi miċħud u s-sentenza appellata kkonfermata bl-ispejjeż. Ulterjorment isostnu li jekk din il-Qorti jidhrilha li l-appell huwa wieħed frivolu għandha timponi s-sanzjoni kkontemplata fil-liġi.

L-ebda risposta mill-konvenuta Cassar:

8. Minkejja li l-konvenuta Cassar ġiet notifikata bl-appell tal-atturi permezz tal-proċedura tal-affissjoni[1] u pubblikazzjoni[2] hija ma ppreżentat l-ebda risposta fir-rigward.

KUNSIDERAZZJONIJIET TA' DIN IL-QORTI:

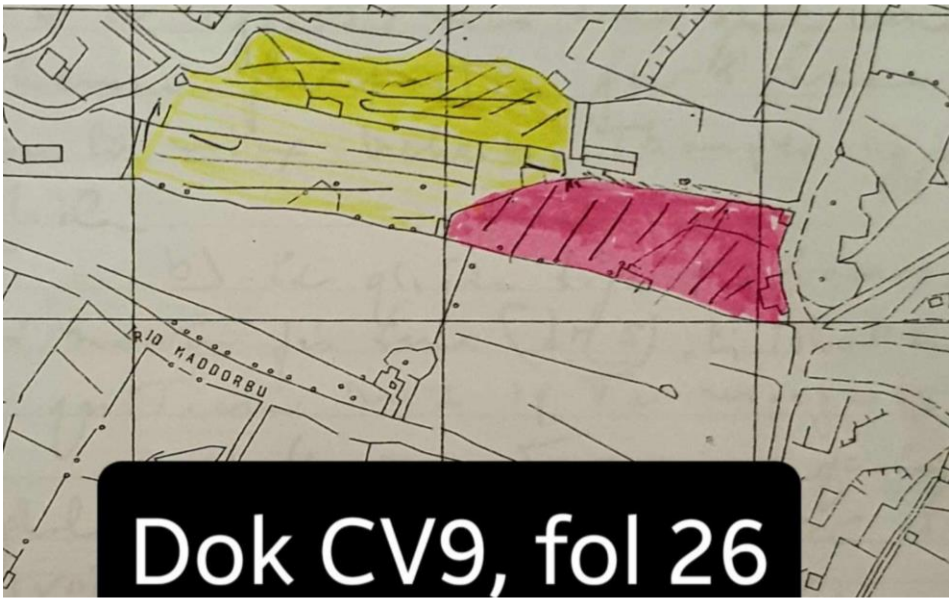
L-art in kwistjoni:

9. Din il-Qorti jidhrilha li huwa opportun fl-ewwel lok li jiġu spjegati l-ambjenti mertu tal-vertenza permezz tas-segwenti dokumenti.

10. L-atturi ppreżentaw **Dok CV9** (fol 26) u spjegaw li din hija *site plan* fejn jidhru l-għelieqi tagħhom u tal-konvenuti Ellul, kif ukoll l-isqaq. Spjegaw li l-għalqa tal-konvenuti Ellul hija dik immarkata bir-roża,[3] u l-għelieqi tagħhom huma dawk immarkati bl-isfar: waħda proprjetà tagħhom, u l-oħra mqabbla lilhom. Skont l-affidavits tal-atturi li ġew ippreżentati fl-2009 l-għalqa li hija mqabbla lilhom (u li fiż-żmien kienet

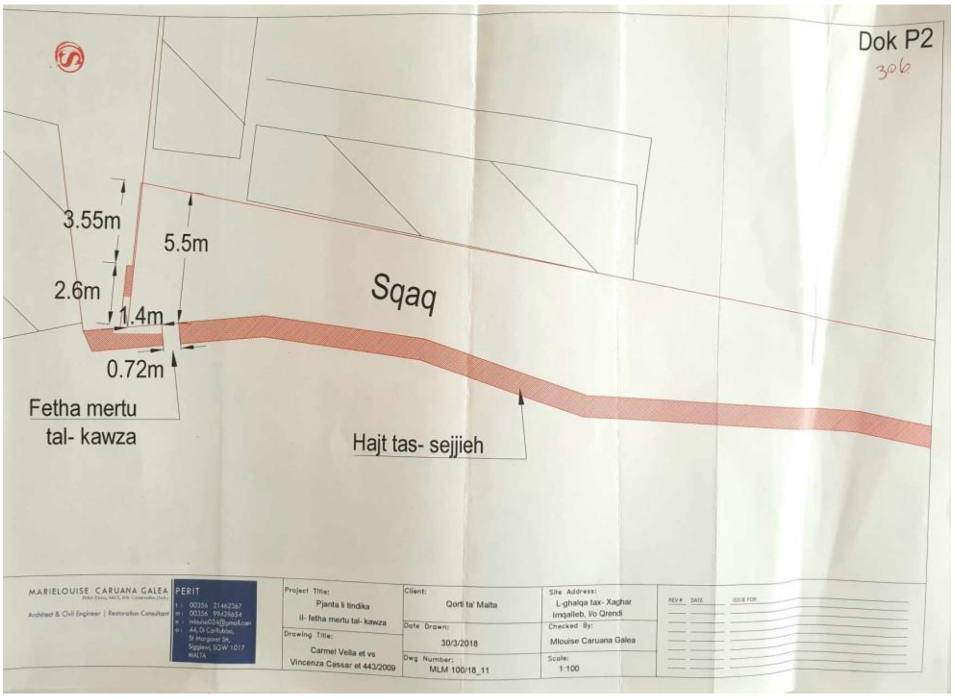
[1] **Affissjoni:** Indirizz, Għassa tal-pulizija u Kunsill lokali – 31.05.2023
[2] **Pubblikazzjoni:** L-orizzont - 01.08.2023; u Gazzetta tal-Gvern - 14.07.2023
[3] Fil-fatt tali art indikata bir-roża taqbel ma' dik indikata fuq is-*site plan* (fol 347) annessa mal-kuntratt tal-akkwist tat-2 ta' Ottubru 2007 (fol 342 *et seq*) fl-atti tan-Nutar Dr Bartolomeo Micallef, li permezz tiegħu l-konvenuti Ellul akkwistaw tali proprjetà mingħand il-konvenuta l-oħra Cassar.

imqabbla lil missier il-konvenuta Vincenza Cassar) hija dik li tidher b'kulur isfar skur[4], u allura dik li llum hija tagħhom (ċjoè dik li xtraw fl-2004) jiġi li hija l-oħra. Huma aċċennaw għat-triq prinċipali li tagħti għas-Siġġiewi li tikkonfina mal-għalqa tal-konvenuti Ellul, u li minnha jisbokka l-isqaq in kwistjoni. Din il-Qorti qiegħda tinkorpora fis-sentenza "*close up*" minn tali *site plan*. L-isqaq fejn hemm il-fetħa in kwistjoni jidher li huwa dak li jinsab mat-tul tal-art immarkata bir-roża, tal-konvenuti Ellul.

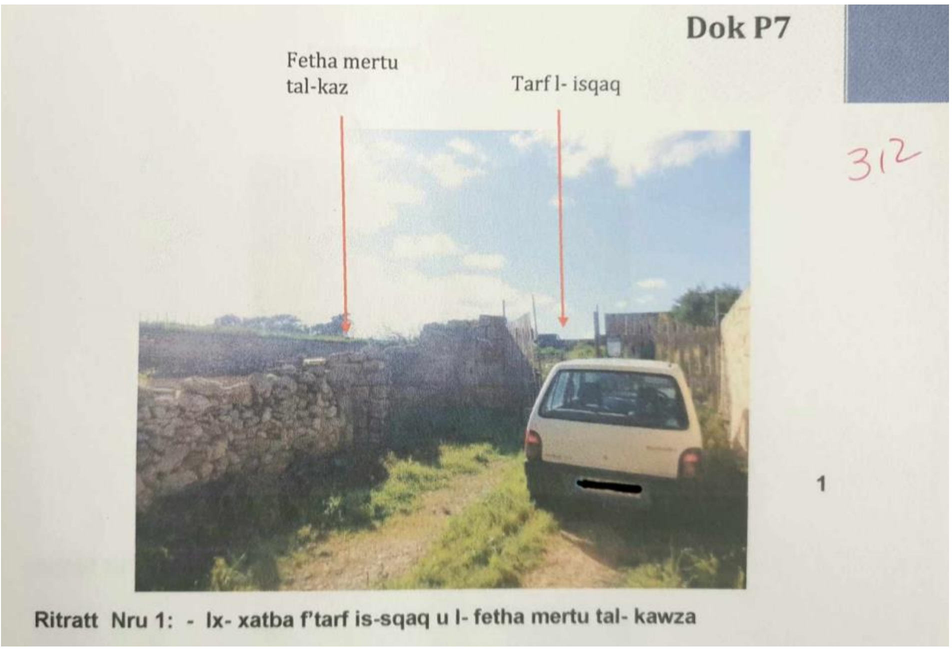


11. Il-pjanta **Dok P2** (fol 306) redatta mill-perit tekniku Marielouise Caruana Galea turi (*inter alia*) l-pożizzjoni tal-fetħa fl-isqaq (ċjoè 1.4m mit-tarf tiegħu) u l-wisgħa tal-fetħa in kwistjoni (0.72m).

[4] Dan qed jingħad għaliex fuq pjanta oħra mmarkata **Dok MV1** (fol 58) tali art hija delineata bl-aħmar u fl-affidavits jingħad hekk: "*dik illi llum hija mqabbla lilna fejn f' Dok MV1 hija mmarkata bl-aħmar u f'* ***Dok CV9*** *hija mmarkata bl-isfar….*"



12. Ir-ritratt **Dok P7 nru 1** (fol 312), meħud mir-rapport tal-perit tekniku, juri l-fetħa mertu tal-każ ftit qabel it-tarf tal-isqaq.



Ritratt Nru 1: - Ix- xatba f'tarf is-sqaq u l- fetha mertu tal- kawza

13. Ir-ritratt **Dok P7 numru 3** (fol 313), ukoll meħud mir-rapport tal-perit

tekniku, juri il-fetħa bix-xatba in kwistjoni.

Ritratt Nru 3: – L-fetha mertu tal- kawza

L-aggravji tal-atturi:

● Il-fatt li l-Ewwel Qorti qieset li l-kuntratt tal-akkwist tal-atturi ma jsemmix li kienu qegħdin jixtru parti mill-isqaq:

14. L-Ewwel Qorti kkunsidrat l-allegazzjoni tal-atturi li lura fit-tmeninijiet il-ħajt konfinanti tal-għalqa llum tagħhom kien treġġa lura minn missierhom meta huwa kien gabillott tagħha b'mod li parti mill-għalqa oriġinali llum tidher bħala parti mill-isqaq, ċjoè l-parti fejn tinsab il-fetħa mill-għalqa llum tal-konvenuti Ellul. Qieset però li l-kuntratt tal-akkwist tal-atturi jimmilita ferm kontra tali allegazzjoni ladarba fih ma hemm l-ebda aċċenn għal tali parti mill-isqaq pretiża minnhom u wisq anqas għall-fetħa li minn proprjetà ta' terzi tagħti għal fuq tali parti tal-isqaq. Fil-kuntratt tat-

30 ta' Marzu 2004 fl-atti tan-Nutar Pierre Falzon l-għalqa li l-atturi akkwistaw mingħand is-soċjetà Olive Gardens Investments Limited fil-fatt kienet ġiet deskritta hekk:

> *"…l-għalqa magħrufa bħala "tax-Xagħar Imqalleb" fil-kontrada onomina fil-limiti tal-Qrendi tal-kejl ta' cirka tlett itmiem ekwivalenti għal cirka tlett elef tlett mija tnejn u sebgħin metru kwadru (3327mk), libera u franka bid-drittijiet u l-pertinenzi tagħha kollha u liema art fiha aċċess minn sqaq bla isem, libera u frank bid-drittijiet u l-pertinenzi tiegħu kollha, konfinanti mill-punent mill-isqaq imsemmi u l-irjiħat oħra ma' beni tal-kumpanija jew aventi kawża."*

15. L-atturi appellanti jilmentaw li kienet żbaljata l-Ewwel Qorti meta addebitat piż għall-fatt li fil-kuntratt tal-akkwist tagħhom ma ssemmietx parti mill-isqaq, u dan għaliex "*fiż-żmien meta l-antekawża tal-atturi kien ħa l-pussess tal-art in kwistjoni, l-isqaq ma kienx jestendi għal fuq l-art minnhom akkwistata – b'dan jiġġustifika għalfejn fl-akkwist ma jissemmix li l-atturi kienu qegħdin jixtru parti mill-isqaq. Illi din hija konsiderazzjoni kardinali li sfuġġiet għal kollox lill-ewwel qorti."*

16. Iżda dan l-argument tagħhom jibqa' ma jispjegax għaliex fiż-żmien meta huma xtraw l-art - meta l-isqaq suppost kien jestendi għal fuq l-art li kienu qegħdin jakkwistaw – ma semmew xejn fil-kuntratt.

17. Kellha għalhekk raġun l-Ewwel Qorti tagħti d-dovut piż għall-fatt li fil-kuntratt tal-akkwist tal-atturi Vella ma sar l-ebda aċċenn għal dik il-parti tal-isqaq li suppost kienu qegħdin jixtru. Fil-fatt din il-Qorti tosserva li fil-kuntratt lanqas biss ma hemm referenza għal xi pjanta li forsi setgħet

issaħħaħ it-teżi tal-atturi. Inċidentalment kienet ġiet annessa pjanta mal-konvenju, iżda kif anke rrimarkaw il-konvenuti appellati Ellul, tali pjanta li suppost kienet annessa mal-konvenju ma ġietx ippreżentata fl-atti.

● Il-fatt li l-Ewwel Qorti qieset li l-atturi biddlu l-verżjoni tagħhom fil-mori:

18. L-Ewwel Qorti *in oltre* osservat li kien numru ta' snin wara li nfetħet il-kawża li l-atturi semmew għall-ewwel darba r-rakkont li parti mill-isqaq huwa tagħhom minħabba li fit-tmeninijiet missierhom kien mexxa l-ħitan 'il ġewwa biex b'hekk parti mill-għalqa saret parti mill-isqaq. Osservat li fl-ewwel affidavit tiegħu tal-10 ta' Diċembru 2009 l-attur Carmelo Vella[5] ma semma xejn fir-rigward, u li kien biss fl-affidavit ulterjuri tiegħu tas-17 ta' Frar 2016 li huwa semma l-istorja tal-irtirar tal-ħajt, u dan wara li b'rikors tat-2 ta' Ġunju 2014[6] l-atturi talbu li jżidu premessi b'dan ir-rakkont tal-

---

[5] Fil-fatt fl-10 ta' Diċembru 2009 kemm Carmelo Vella kif ukoll l-attur l-ieħor Manuel Vella ppreżentaw l-affidavits rispettivi (u identiċi) tagħhom.

[6] Fil-fatt l-atturi ppreżentaw l-istess rikors darbtejn: fis-27 ta' Jannar 2014 u fit-2 ta' Ġunju 2014, fejn talbu li jiġu awtorizzati jemendaw ir-rikors ġuramentat billi:

A) Iżidu fl-aħħar is-segwenti premessi:

Illi oriġinarjament ir-razzett tar-rikorrenti kien jestendi iżjed 'l isfel lejn l-isqaq iżda l-entratura tiegħu kienet ġiet irtirata 'l fuq fiż-żmien meta r-razzett kien twaqqa' u ġie modifikat u dan sabiex jiġi faċilitat l-aċċess għall-istess razzett għall-konvenjenza tal-istess rikorrenti.

Illi għalhekk fir-realta` l-fetħa in kwistjoni li hemm tagħti minn ġol-għalqa tal-intimati għal dak li llum viżwalment jidher bħala parti mill-isqaq effettivament tagħti fuq porzjon diviża ta' art illi tappartjeni lir-rikorrenti.

B) Iżidu din it-talba li għandha titniżżel bħala l-ewwel talba:

(i) *Prevja kull dikjarazzjoni talvolta meħtieġa u neċessarja, tiddikjara illi l-fetħa ossia xatba li hemm fl-għalqa tal-intimati tagħti direttament għal fuq il-proprjetàimmobbli tar-rikorrenti u mhux fuq l-isqaq.*

irtirar tal-ħajt, fejn b'digriet tas-27 ta' April 2015 ġew milqugħa t-talbiet tal-atturi għall-imsemmija korrezzjonijiet, kemm fil-premessi u kif ukoll fit-talbiet tar-rikors promutur. (Hawnhekk għandu jiġi osservat ukoll li meta fil-11 ta' Mejju 2015 l-atturi ppreżentaw mill-ġdid ir-rikors promutur tagħhom bil-korrezzjonijiet awtorizzati mill-Ewwel Qorti – ċjoè fejn żdiedet it-tmien (8) u d-disa' (9) premessi wara s-sebgħa li diġà kienu għamlu, u fejn anke żdiedu talba qabel it-talbiet li kienu diġà għamlu – it-tmien (8) premessa ġiet varjata minn dik li indikaw fir-rikors, u fil-fatt taqra hekk:

> *"8. Illi oriġinarjament il-ħajt tal-għalqa tar-rikorrenti li jagħti għal fuq l-isqaq kien jestendi iżjed 'l isfel lejn l-isqaq iżda dan il-ħajt kien ġie irtirat 'il fuq fiż-żmien meta kien inbena r-razzett u dan sabiex seta' jinfetaħ aċċess mill-għalqa tal-ante kawża tal-intimati fejn hemm il-fetħa mertu ta' din il-kawża għal għalqa oħra fuq in-naħa l-oħra tal-isqaq li kellhom bi qbiela l-istess ante kawża tal-intimati."*

19. L-Ewwel Qorti jidher li qieset li din il-verżjoni dwar iċ-ċaqliq tal-ħajt meta missierhom kien gabillott li ħarġu biha l-atturi fil-mori tal-kawża ma kinitx waħda veritiera. Ikkummentat ukoll li jekk verament seħħ hekk wieħed kien jistenna xi forma ta' ftehim bil-miktub mas-sidien ta' dak iż-żmien. (Evidentement jidher li dan qalitu b'referenza għat-tmien (8) premessa, fejn jingħad li l-ħajt ġie rtirat sabiex ikun jista' jinfetaħ aċċess għall-għalqa tal-ante kawża tal-konvenuti fejn hemm il-fetħa in kwistjoni għal għalqa oħra tal-isqaq li kellhom bi qbiela l-istess ante kawża tal-konvenuti.)

C) Jemendaw dik li llum hija l-ewwel talba (u li issa għandha tiġi t-tieni talba) fir-rikors ġuramentat promutur billi jiġi kanċellat il-kliem "*għal fuq l-imsemmi sqaq li jmiss eżatt mal-għelieqi li jappartjenu lir-rikorrenti*" u jiġi sostitwit bil-kliem "*għal fuq l-art li effettivament tappartjeni lir-rikorrenti."*

20. L-atturi jargumentaw li ma hemm xejn li kellu jwassal sabiex l-Ewwel Qorti ma temminx din il-verżjoni tagħhom u jilmentaw li hija sempliċiment għażlet li ma temminhomx billi ma stqarrewx din l-ispjegazzjoni mill-bidu tal-proċeduri. Jargumentaw li bis-sempliċi fatt li *"forsi ma kinux ċari mill-bidu"* iżda kkjarifikaw il-pożizzjoni tagħhom fil-mori tal-kawża ma kellhiex titqies *ut sic* bħala fattur abbażi ta' liema l-Ewwel Qorti kellha xxejjen il-kredibbiltà tagħhom dwar dan il-punt, partikolarment meta din it-testimonjanza ma ġietx kontradetta minn xhieda kuntrarja tal-konvenuti.

21. Din il-Qorti ma tistax ma taqbilx mal-Ewwel Qorti li l-fatt li l-atturi ħarġu b'din il-verżjoni tal-irtirar lura tal-ħajt tal-għalqa fil-mori tal-kawża tirrendi tali verżjoni pjuttost inverosimili. Fi kwalunkwe każ però, l-Ewwel Qorti ma skartatx tali verżjoni minħabba s-sempliċi fatt li ħarġu b'din il-verżjoni fil-mori tal-kawża u mhux mill-bidu. Barra li kkummentat li jekk verament seħħ hekk wieħed kien jistenna xi forma ta' ftehim bil-miktub mas-sidien ta' dak iż-żmien, aċċennat ukoll għall-fatt li din il-verżjoni tal-atturi ġiet kontradetta minn Vincenza Cassar, l-awtriċi fit-titolu tal-konvenuti Ellul. L-Ewwel Qorti aċċennat għax-xhieda tagħha fejn hija tiċħad il-verżjoni tal-atturi li missierhom kien tawwal l-isqaq, u *invece* tgħid li l-għalqa li hija biegħet lill-konvenuti Ellul (fit-2 ta' Ottubru 2007) dejjem tafha kif inhi u l-isqaq kif inhu. *In oltre* qieset ukoll li r-riżultanti tal-perit

tekniku jkompli jikkonferma kemm din il-verżjoni tal-atturi m'għandhiex mill-verità, fattur ieħor li l-atturi appellanti jilmentaw dwaru fl-appell tagħhom u li din il-Qorti sejra tikkunsidra taħt l-intestatura li jmiss.

● <u>Ir-riżultanzi tal-perit tekniku</u>

22. L-Ewwel Qorti qieset ukoll il-fatt li l-perit tekniku kkonkludiet li:

(i) Mill-1968 sal-lum it-tul tal-isqaq ma nbidilx;

(ii) Fl-1968 ma kienx hemm fetħa fil-ħajt tas-sejjieħ;

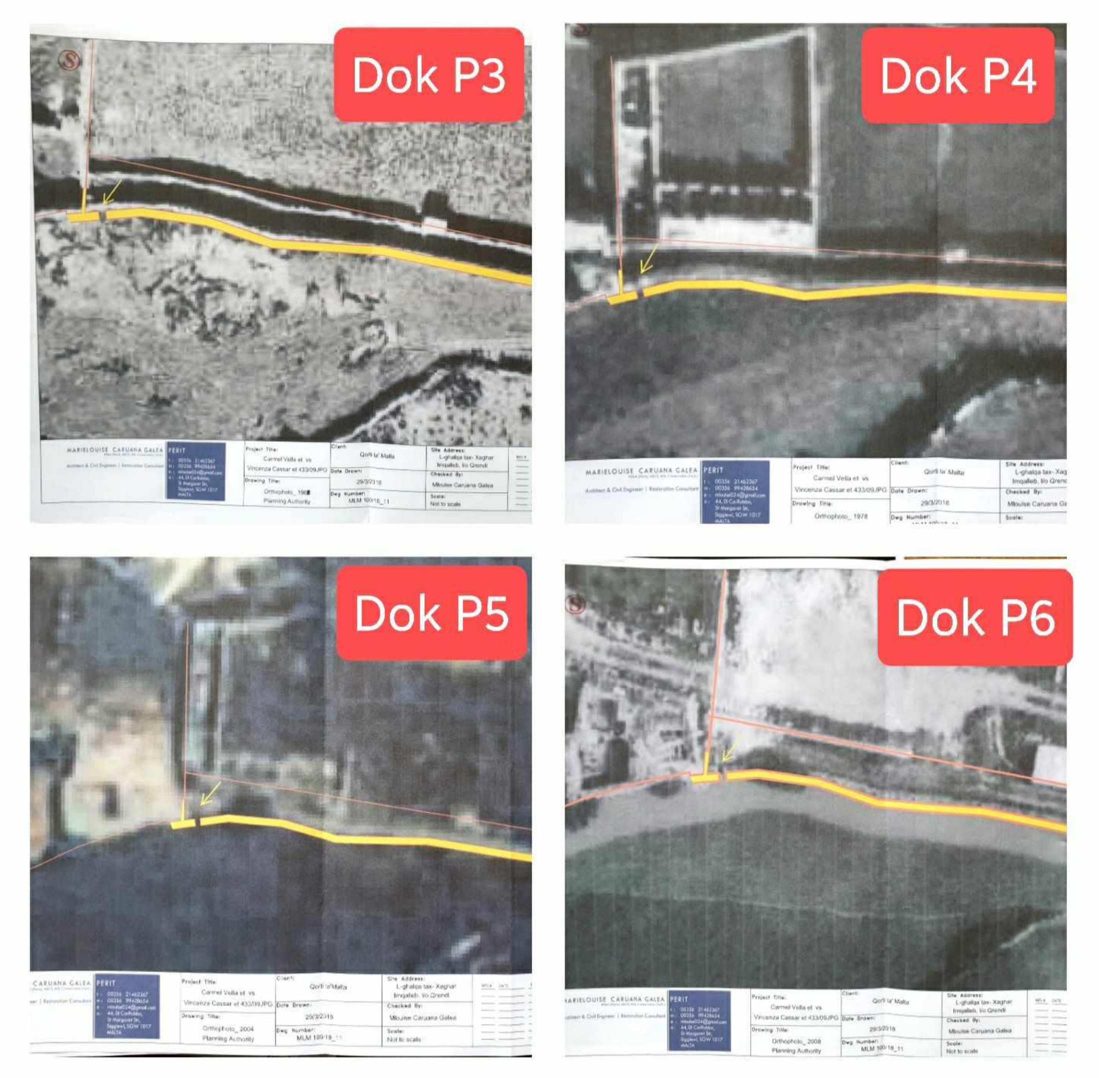
(iii) Fis-sena 1978[7], 2004 u 2008 kien hemm il-fetħa fil-ħajt li taqbel mal-pożizzjoni ta' fejn tinsab illum[8].

23. L-atturi appellanti jargumentaw li l-konklużjonijiet tal-perit tekniku ma setgħux ikunu attendibbli għaliex l-*aerial orthophotos* meħuda mis-sit elettroniku tal-Awtorità tal-Ippjanar m'humiex "*to scale*" u wkoll għaliex l-*Ordinance Survey sheets,* użati minnha, minkejja li huma preċiżi, jirrisalu biss sas-sena 1972 (ċjoè qabel l-allegat spjustjar tal-ħajt) u mhux ukoll għas-snin posterjuri.

---

[7] Kuntrarjament għal dak li jgħidu l-atturi, li l-fetħa saret fit-tmeninijiet
[8] Anke jekk in eskussjoni qalet li ma setgħetx tikkonkludi li kien hemm tibdil fil-qisien tal-fetħa.

24. Issa għalkemm huwa minnu li l-perit tekniku ma setgħetx tikkonferma preċiżament it-tul tal-isqaq mill-*aerial orthophoto* tal-1968 għaliex kif spjegat hija stess dawn ma jkunux "*to scale*", hija spjegat li għamlet *superimposition* tal-pjanta tal-isqaq kif redatta minnha stess fuq l-*aerial orthophotos* tas-snin 1968, 1978, 2004 u 2008 (Dok P3, P4, P5, P6 rispettivament). Biex wieħed jifhem aħjar din il-Qorti qiegħda tinkludi f'din is-sentenza estratti minn tali superimpożizzjonijiet li għamlet:



25. Il-perit tekniku kkonkludiet li *"jidher li t-tul tal-isqaq ma nbidilx mis-sena 1968 sal-ġurnata ta' llum*". Spjegat li waslet għal tali konstatazzjoni proprju mis-superimpożizzjonijiet li għamlet (Dok P3, P4, P5, P6):

> *"Dan għaliex il-qisien tat-tul tal-isqaq li ttieħdu waqt l-aċċess qablu ma dak tal-aerial orthophotos tas-snin 1968, 1978, 2004 u 2008 (Dok P3, P4, P5, P6 anness)."*

26. Għalhekk ladarba t-tqabbil tal-*aerial orthophotos* tul is-snin saret abbażi ta' superimpożizzjoni mal-istess pjanta tal-isqaq kif redatta minnha u bil-qisien li ttieħdu minnha waqt l-aċċess, u ladarba minn tali superimpożizzjoni rriżultalha li t-tul tal-isqaq ma nbidilx, din il-Qorti ma ssibx li għandha tiddubita minn tali kostatazzjoni. Jiżdied jingħad li fid-domanda numru 14 li saret lill-perit tekniku in eskussjoni, fejn ġiet mistoqsija jekk setgħetx "*tikkonkludi b'ċertezza li l-isqaq ma ttawwalx bi ftit piedi ossia anke imqar sitt piedi mis-sena 1968 sa llum*", hija żammet ferm mal-konklużjonijiet tagħha, u rrispondiet "*L-esponenti diġa tat il-konklużjonijiet tagħha fir-rapport*".

27. *In oltre* kif anke osservat l-Ewwel Qorti, l-atturi la talbu li ssir perizja biex jiġi stabbilit jekk il-kejl mogħti fil-kuntratt tal-akkwist tagħhom (3372mk) jirriflettix il-kejl tal-għalqa kif iċċirkondata bil-ħitan tas-sejjieħ jew jirriflettix *invece* estensjoni ikbar mill-għalqa li tinkludi l-parti mill-isqaq pretiża minnhom, u lanqas ma talbu li ssir perizja addizzjonali.

28. Fid-dawl ta' dan kollu din il-Qorti ssib li l-Ewwel Qorti kellha raġun

meta qieset li ma kienx hemm raġuni valida biex jiġu skartati l-konklużjonijiet peritali.

DECIDE

29. Ladarba l-aggravji tal-atturi jirriżultaw kollha infondati din il-Qorti qiegħda tiċħad l-appell tagħhom u tikkonferma s-sentenza appellata.

30. L-ispejjeż ta' dan l-appell għandhom jitħallsu mill-istess atturi appellanti. Għalkemm l-appell jirriżulta infondat ma jistax jitqies li huwa wkoll fieragħ, u għalhekk din il-Qorti ma jidhrilhiex li huwa l-każ li tapplika s-sanzjoni kkontemplata fil-liġi (l-Artikolu 223(4)), kif jissuġġerixxu l-konvenuti appellati Ellul.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
da