QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF ROBERT G. MANGION
ONOR. IMĦALLEF CHRISTIAN FALZON SCERRI

Seduta ta' nhar it-Tlieta, 12 ta' Novembru, 2024

Numru 1

Rikors numru 98/2019/1 BS

Victor Grech u Raymond Grech

v.

Victor Zammit; Maryanne Farrugia;
Mary Rose Muscat; Joseph Zammit
u Maria Fortunata Zammit

Il-Qorti:

1. Din hija sentenza dwar appell imressaq mill-konvenuti Victor Zammit, Maryanne Farrugia, Mary Rose Muscat, Joseph Zammit u Maria Fortunata Zammit minn sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) (Ġurisdizzjoni Superjuri) (Sezzjoni Ġenerali), nhar it-30 ta' Ġunju, 2023, li biha laqgħet it-talbiet kollha tal-atturi li l-konvenuti wettqu

spoll kontrihom u b'hekk ordnat lill-konvenuti jġibu kollox għal li kien qabel it-twettiq tal-ispoll, bl-ispejjeż kollha kontra l-konvenuti.

Daħla

2. B'rikors maħluf tas-26 ta' Diċembru, 2019, l-atturi fissru li huma sidien ta' porzjoni diviża ta' art magħrufa bħala Ta' Marsalforn *sive* Tal-Qolla s-Safra limiti taż-Żebbuġ, Għawdex, b'kejl ta' madwar 1048.25 m.k. Min-naħa l-oħra l-konvenuti huma sidien ta' porzjon oħra art diviża li tmiss ma' dik tal-atturi u liema art tmiss ma' Triq is-Salini, Marsalforn u hi aċċessibbli minn dik l-istess triq.

3. L-atturi jgħidu li huma kienu jidħlu għar-raba' tagħhom mill-art tal-konvenuti permezz ta' mogħdija li tibda minn fejn hemm rampa għat-Triq is-Salini, Marsalforn, u li tibqa' sejra għal ġewwa l-art tal-atturi. Iżidu li dan huwa l-uniku aċċess eżistenti għar-raba' tagħhom.

4. Isostnu li fit-2 ta' Novembru 2019 l-attur Raymond Grech daħal mill-mogħdija hawn imsemmija għar-raba' biex jara l-istess raba' li kien għadu kif inħadem minn terzi. Ftit jiem wara, fis-17 ta' Novembru 2019 l-attur Raymond Grech sab ħajt tal-kantun mibni ġdid li jimblokka totalment l-aċċess għall-mogħdija minn fuq l-art tal-konvenuti. L-atturi jisħqu li huma flimkien ma' terzi oħra avviċinaw xi wħud mill-konvenuti biex jittantaw

isibu soluzzjoni amikevoli, dan kemm ma' Victor Zammit nhar id-9 ta' Diċembru 2019, kemm ma' Mary Anne Farrugia nhar it-12 ta' Diċembru 2019 u kif ukoll mat-tifel ta' Mary Anne Farrugia, Joseph Farrugia, nhar it-12 ta' Diċembru 2019. Madankollu l-atturi jgħidu li dawn tal-aħħar għalkemm ammettew li kienu responsabbli għall-ħajt ma kellhom l-ebda intenzjoni li jirripristinaw dan l-aċċess.

5. Billi l-konvenuti ma ridux jafu jqiegħdu kollox lura għal kif kien qabel għaliex baqgħu jżommu l-aċċess għar-raba' tal-atturi mblukkat, l-atturi fetħu din il-kawża u talbu lill-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) (Ġurisdizzjoni Superjuri) (Sezzjoni Ġenerali) sabiex:

> *« i) Tiddeċiedi u tiddikjara li l-konvenuti kkommettew spoll vjolenti u klandestin fil-konfront tal-atturi meta bnew il-ħajt imsemmi fil-premessi li bih għalqu l-aċċess u l-mogħdija tal-atturi għall-proprjetà tagħhom;*
>
> *ii) Tikkundanna u tordna lill-konvenuti sabiex jirrintegraw lill-atturi fil-pussess tagħhom l-aċċess u l-mogħdija msemmija fl-istat li kienu jinsabu fih qabel il-kommissjoni tal-ispoll, u dan f'terminu qasir u perentorju li jiġi lilhom prefiss, u taħt is-sorveljanza ta' periti nominandi;*
>
> *iii) Tawtorizza lill-atturi sabiex, f'każ li l-konvenuti jonqsu milli jirrintegraw lill-atturi fil-pussess tagħhom tal-aċċess u l-mogħdija fl-istat li kienu jinsabu fih qabel il-kommissjoni tal-ispoll fit-terminu mogħti lilhom għal dan il-għan, iwettqu huma stess, taħt is-sorveljanza ta' periti nominandi u bl-ispejjeż a karigu tal-konvenuti, ix-xogħlijiet kollha neċessarji għar-rispristinazzjoni u r-rintegrazzjoni ordnata;»*

6. Bi tweġiba mressqa fil-15 ta' Jannar 2020, il-konvenuti wieġbu għal din il-kawża billi ressqu dawn l-eċċezzjonijiet:

«1. ILLI ma jeżistux t-tliet elementi rikjesti mil-liġi (Artikolu 535 tal-Kodiċi Ċivili) għall-eżerċizzju ta' din il-kawża ta' spoll privileġġat u ċjoè l-pussess, spoll u l-eżerċizzju tal-azzjoni fiż-żmien xahrejn mill-allegat spoll;

2. ILLI fir-realtà l-atturi ma kellhomx il-pussess u/jew detenzjoni tal-allegata mogħdija minn fuq l-art tal-konvenuti u anke 'datum sed non concessum' huma kellhom dan il-pussess jew tgawdija, l-istess allegata mogħdija kienet ilha li spiċċat bejn l-aħħar ta' Awwissu u l-bidu ta' Settembru tas-sena elfejn u dsatax (2019) meta r-rikorrenti tefgħu żewġ munzelli ħamrija biex jimblukkaw l-allegata mogħdija;

3. ILLI oltre minn dan il-ħajt tal-kantun imsemmi fil-paragrafu sitta (6) tar-rikors ġuramentat kien mibni sat-tnejn (2) ta' Ottubru tas-sena elfejn u dsatax (2019) u x-xogħol inkwistjoni tħallas fl-erbatax (14) ta' Novembru 2019 (Dokumenti 'A' u "B") u għalhekk ferm qabel is-sitta u għoxrin (26) ta' Diċembru 2019 meta ġiet istitwita dina l-azzjoni ta' spoll privileġġat;

4. ILLI r-rikorrenti ddekadew minn kull dritt ta' azzjoni spettanti lilhom dwar l-allegazzjonijiet minnhom magħmula, stante illi l-proċeduri odjerni ġew intavolati 'il fuq minn xahrejn minn meta l-ingombru allegat minnhom twettaq, u dan bi ksur lampanti tal-Artikolu 535 tal-Kodiċi Ċivili;

5. ILLI għal dawn ir-raġunijiet u għal dawk ir-raġunijiet kollha illi ser jirriżultaw fil-mori ta' dina l-proċedura, l-esponenti jissomettu illi t-talbiet tal-atturi għandhom jiġu miċħuda in toto, bl-ispejjeż kontra l-istess atturi;

6. SALV eċċezzjonijiet ulterjuri fil-fatt u fid-dritt.»

7. L-Ewwel Qorti waslet għas-segwenti deċiżjoni:

«i) Tilqa' l-ewwel talba;

ii) Tilqa' t-tieni talba u tordna lill-konvenuti sabiex jirrintegraw lill-atturi fil-pussess tagħhom l-aċċess u l-mogħdija msemmija fl-istat li kienu jinsabu fih qabel il-kommissjoni tal-ispoll, u dan fi żmien xahar minn meta din is-sentenza ssir definittiva;

iii) Tilqa' t-tielet talba u tawtorizza lill-atturi sabiex, fl-eventwalità li l-konvenuti jonqsu milli jagħmlu dak ordnat lilhom fit-terminu prefiss fil-paragrafu preċedenti għal dan, tawtorizza minn issa lill-atturi sabiex iwettqu huma stess ix-xogħlijiet meħtieġa bl-ispejjeż a karigu tal-konvenuti;

iv) Tinnomina lill-Perit Alexei Pace sabiex jissorvelja ix-xogħlijiet ta' ripristinar u dan a spejjeż tal-konvenuti.

Bl-ispejjeż kollha a karigu tal-konvenuti.»

8. Ir-raġunijiet li wasslu lill-Ewwel Qorti għal din id-deċiżjoni kienu dawn li ġejjin:

«Id-Dritt

L-azzjoni li qed iressqu l-atturi permezz tal-kawża odjerna hija l-actio spolii, li hija regolata mill-Artikolu 535 tal-Kodiċi Ċivili, Kap. 16, tal-Liġijiet ta' Malta, li jipprovdi kif ġej:

> ***535.*** *(1) Jekk persuna tiġi, bil-vjolenza jew bil-moħbi, mneżża' mill-pussess, ta' liema xorta jkun, jew mid-detenzjoni ta' ħaġa mobbli jew immobbli, hija tista', fi żmien xahrejn mill-ispoll, titlob, b'azzjoni kontra l-awtur tal-ispoll, li terġa' tiġi mqiegħda f'dak il-pussess jew f'dik id-detenzjoni, kif jingħad fl-artikolu 791 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili.*
>
> *(2) Dan it-tqegħid mill-ġdid fil-pussess jiġi ordnat mill-qorti, wkoll jekk il-konvenut ikun is-sid tal-ħaġa li tagħha l-attur ikun bata l-ispoll.*

Minn dan l-artikolu jirriżultaw it-tliet (3) elementi essenzjali li jridu jissodisfaw l-atturi sabiex jirnexxu bil-kawża tagħhom. Dawn huma:-

> *i. li huma ntavolaw il-kawża ta' spoll fi żmien xahrejn mill-jum li fih sar l-att spoljattiv allegat minnhom - infra bimester deduxisse;*
> *ii. li kienu jippossjedu l-oggett in mertu b'pussess ta' kwalunkwe xorta jew b'detenzjoni - possedisse;*
>
> *iii. li gew spoljati minn dak il-pussess jew detenzjoni - spoliatum fuisse.*

Il-Qorti ser tgħaddi sabiex tqis l-ewwel element u ċjoè li l-kawża ġiet intavolata entro t-terminu ta' xahrejn minn meta seħħ l-att spoljattiv.

Mill-atti u sewwa sew mid-dokumenti esibiti a fol. 19 sa fol. 21 ċjoè mill-riċevuti rilaxxati minn Joseph Spiteri - il-persuna li kienet inkarigata mill-konvenuti biex jibni il-ħajt tal-gebel li l-atturi qed jilmentaw dwaru - a favurta' Maryanne Farrugia, waħda mill-konvenuti - jirriżulta li nħarġu żewġ fatturi għall-istess xogħol—waħda li ġġib id-data tat-2 ta' Ottubru, 2019 u l-ammont hemm indikat ta' erba' mija u sittin ewro (€460) jidher li tħallas fl-14 ta' Novembru, 2019 u fattura oħra li ġġib id-data tal-14 ta' Novembru, 2019 li wkoll tindika li l-ammont dovut huwa ta' erba' mija u sittin ewro (€460) u li tħallas wkoll fl-14 ta' Novembru, 2019. Din it-tieni fattura għandha n-numru tas-serje 300. Il-Qorti tosserva wkoll li nħarġet riċevuta fiskali mill-istess Spiteri a favur tal-istess konvenuta u f'din ir-riċevuta hemm referenza għall-fattura bin-numru 300. Ma hemm l-ebda riċevuta fiskali abbinata mal-fattura datata 2 ta' Ottubru, 2019.

Tosserva wkoll li filwaqt li l-fattura datata 2 ta' Ottubru, 2019 ma għandha l-ebda letterhead, il-fattura l-oħra bid-data tal-14 ta' Novembru, 2019 hija

fattura li fiha letterhead ċara inkluż in-numru tal-vat tal-persuna li qed joħroġha - Joseph Spiteri.

A bażi ta' dawn l-osservazzjoijiet l-Qorti tiddikjara mingħajr tlaqliq illi hija tal-fehma li l-fattura li ġġib id-data tat-2 ta' Ottubru, 2019 inħarġet wara dik li ġġib id-data 14 ta' Novembru, 2019, u saret b'tentattiv li l-konvenuti jippruvaw li x-xogħol kien tlesta f'Ottubru, biex b'hekk isostnu l-argument tagħhom li l-kawża ġiet intavolata oltre t-terminu ta' xahrejn. Li kieku ma kienx hekk Spiteri kien joħroġ riċevuta fiskali għal ammont imsemmi fil-fattura tat-2 ta' Ottubru, 2019 u r-referenza kienet tkun għan-numru tas-serje ta' dik il-fattura u mhux l-oħra bin-numru 300.

Għaldaqstant għalkemm huwa minnu li Joseph Spiteri prodott bħala xhud mill-konvenuti fl-affidavit tiegħu jiddikjara li x-xogħol ta' bini tal-ħajt kien lesta sat-2 ta' Ottubru, 2019, madankollu l-Qorti wara li fliet il-fatturi u l-irċevuta fiskali ma hix konvinta li l-verżjoni mogħtija minn dan ix-xhud għandha mis-sewwa billi hija kontradetta mill-fatturi u riċevuta kif ġa msemmija.

Il-Qorti hija tal-fehma għalhekk illi x-xogħol fuq il-ħajt tlesta fl-14 ta' Novembru, 2019, id-data meta nħarġet il-fattura bin-numru 300. Il-kawża ġiet intavolata fis-26 ta' Diċembru, 2019 u għalhekk entro t-terminu preskritt mil-liġi. Fid-dawl ta' dan tqis l-ewwel element huwa sodisfatt.

Imiss issa li l-Qorti tgħaddi għat-tieni element u ċjoè l-element tal-pussess. Rigward il-pussess illum huwa ormai aċċettat dan jista' jkun ċivili kemm dak sempliċement naturali u anke dak vizzjuż.

Ingħad infatti:

> *«Neanche è permesso in questa causa di spoglio di investigare la natura del possesso presso lo spogliato, se esso lo sia animo domini o no; perché la legge non richiede che un possesso materiale e di fatto; tanto è vero che si concede la detta azione anche al possessore che avesse in tempo precedente usurpato con violenza la cosa altrui» (Vol X p55).*

Dan ifisser li l-atturi jeħtiġilhom jippruvaw illi huma għandhom il-pussess anke jekk dan il-pussess ikun wieħed qasir ħafna u saħansitra momentarju, sakemm huwa univoku u mhux ibbażat fuq mera tolleranza.

Fid-deċiżjoni mogħtija nhar it-30 ta' April, 2004 fl-ismijiet ***Farrugia Carmelo et vs Farrugia Carmelo et****, il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili rriteniet li pussess kwalunkwe, anke purament materjali u di fatto, anke qasir ħafna u saħansitra momentarju huwa suffiċjenti, basta jkun univoku u ma jkunx ibbażat fuq mera tolleranza. Dan għaliex huwa ben risaput illi minn jiddetjeni ħaġa b'sempliċi tolleranza ma jistax jeżerċita l-actio spolii.*

Fid-deċiżjoni mogħtija mill-Qorti tal-Appell nhar it-30 ta' Ġunju, 2004 fl-ismijiet ***Marianna Dean vs Joseph Abela****, ġie ritenut li m'hemmx pussess tutelabbli fejn hemm sempliċi tolleranza.*

B'dan li, fid-deċiżjoni mogħtija nhar il-25 ta' Mejju, 2007 fl-ismijiet ***Michael Aquilina et vs Andrew Briffa et****, il-Qorti tal-Appell sostniet li:*

> *«Huma meqjusin bhala atti ta' sempliċi tolleranza dawk imnissla "nei rapporti di buon vicinato in grazia dei quali si permetta o si tollera che altrui faccia sulla cosa che gli appartiene ciò che non avrebbe diritto alcuno di farvi" - Ricci, "Corso Teoretico - Practico di Diritto Civile", Vol. V. Paġna 73. Fi kliem ieħor, jitqies li tkun żamm[h]a b'sempliċi tolleranza dik fejn il-ħaġa tkun miżmuma b'sempliċi korteżija jew fejn ħaddieħor ikun jista' jirtiraha xħin irid. B'żieda ma' dan kollu, jingħad ukoll li l-għemejjel ta' sempliċi tolleranza għandhom xejra ta' transitorjetà u saltwarjetà.»*

Il-Qorti hija wkoll konxja mill-fatt li l-azzjoni ta' spoll hija radikata fuq l-esiġenzi tal-utilità soċjali, intiża sabiex tagħti protezzjoni lil kwalunkwe pussess u jiġi impedut liċ-ċittadin privat milli jieħu l-ġustizzja f'idejh.

Il-fini tal-azzjoni huwa infatti dak li jiġi restawrat l-istat tal-pussess li jkun ġie skonvolt, jew turbat. Huwa proprju għalhekk li l-istess dispożizzjoni tal-liġi tagħmel referenza espressa għall-Artikolu 791 tal-Kap. 12 li jrid illi l-konvenut f'kawża ta' spoll ma jista' jagħti ebda eċċezzjoni li mhix dilatorja qabel ma jkun reġa' qiegħed il-ħaġa fl-istat pristinu.

Fid-dawl ta' dawn il-konsiderazzjonijiet l-Qorti sejra teżamina biss il-fatt tal-pussess jew tad-detenzjoni u l-fatt tal-ispoll. Il-verżjonijiet mogħtija mill-atturi u x-xhieda mressqa minnhom hija dijametrikament opposta għall-verżjoni mogħtija mill-konvenuti, bix-xhieda mressqa mill-atturi jinsistu li kien hemm passaġġ li minnu kienu jgħaddu biex jmorru fl-apprezzamenti tar-raba' tagħhom u l-konvenuti jinsistu li huma kienu taw aċċess biss lil Louis Agius u dan ħalla kollox kif kien, bil-fetħa fil-ħajt u r-rampa.

B'verżjonijiet tant kunfiġġenti l-Qorti tqis li l-aħjar prova tinstab fir-ritratt meħudin mill-ajru matul diversi snin. Infatti l-Qorti fliet bir-reqqa r-ritratti mill-ajru esibiti in atti. Rat ir-ritratt tas-sena 1998 u minn hemm jirriżulta mingħajr dubju li dakinhar l-fetħa fil-ħajt kienet diġà hemm kif ukoll jidher ukoll ċar immens il-ġġ [sic!] Mhux hekk biss iżda jirriżulta li dan il-passaġġ huwa wiesgħa mhux ħażin. Ix-xhud George Farrugia jgħid li l-passaġġ u l-fetħa saru minn Louis Agius wara li l-konvenuti tawh permess biex jgħaddi. L-Qorti iżda tosserva li din il-verżjoni ma ġietx ikkoroborata bix-xhieda tal-persuna Louis Agius innifisha, u fit-tieni lok ir-ritratti mill-ajru juri li dan il-passaġġ kien diġà miftuħ fl-1998 u baqa' hekk sa 2019. Barra minn hekk l-Qorti ma hix konvinta li l-konvenuti stennew wieħed u għoxrin (21) sena sakemm ħadu d-deċiżjoni li jtellgħu l-ħajt u jagħlqu l-fetħa li tidher fil-ħajt tal-għalqa. Dan apparti l-fatt li r-ritratti juru biċ-ċar li l-passaġġ huwa wieħed li kien qed iffurmat sew bl-użu tiegħu.

Fir-ritratti jidher ukoll il-ħajt tas-sejjieħ fuq in-naħa tax-xellug tal-passaġġ. Ma jirriżulta l-ebda aċċess ieħor għal apprezzamenti tar-raba' għajr għal passaġġ inkwistjoni u għalhekk il-Qorti hija konvinta li l-atturi bilfors li kienu jgħaddu minn dan il-passaġġ biex jaslu għar-raba' tagħhom, kif

wara kollox xehdu xhieda oħra prodotti mill-atturi fosthom il-Perit Mariella Xuereb li anke ppreżentat ritratti mill-ajru li jikkonferma oġġettivament l-eżistenza tal-passaġġ. Għalhekk fid-dawl ta' dawn il-fatti l-Qorti tqis li t-tieni element ġie sodisfatt ukoll.

Imiss issa it-tielet element u ċjoè li bl-azzjoni tal-konvenuti l-atturi ġew spoljati mill-pussess li kellhom tal-passaġġ. A skans ta' ripetizzjonijiet inutli, il-Qorti tagħmel referenza għar-ritratti li juri l-ħajt kif inbena u anke ix-xhieda mogħtija mill-konvenuti nnifishom li mingħajr tlaqliq affermaw illi l-ħajt inbena kontinwu b'tali mod li għalaq ir-rampa u allura l-aċċess għal passaġġ. Mix-xhieda tal-Perit Xuereb jirriżulta li hija kkonstatat li wara l-ħajt jidher passaġġ u li għalhekk l-aċċess għall-passaġġ ġie imblukkat. Dan apparti x-xhieda mogħtija minn George Farrugia li in kontroeżami aċċetta li qabel ma nbena l-ħajt kien hemm ħajt tas-sejjieħ li kien fih fetħa u li bil-ħajt kif inbena ma tħalliet l-ebda fetħa. A bażi ta' dawn il-fatti għalhekk it-tielet element ġie sodisfatt ukoll.»

9. Il-konvenuti appellaw minn din is-sentenza b'rikors tas-27 ta' Lulju, 2023, li permezz tiegħu jgħidu li jħossuhom aggravati mis-sentenza tal-Ewwel Qorti għaliex sar apprezzament ħażin tal-provi fir-rigward tal-pussess tar-raba', tal-passaġġ u tat-terminu tax-xahrejn.

10. L-atturi wieġbu għal dan l-appell fit-30 ta' Ottubru, 2023, u ressqu għadd ta' raġunijiet għalfejn dan l-appell għandu jiġi miċħud. Jargumentaw ukoll li kienu ilhom snin jużaw dan il-passaġġ u li ma jafux x'wassal sabiex jinbena l-ħajt inkwistjoni.

11. Wara li rat l-atti kollha tal-kawża, din il-Qorti tqis li m'hemmx il-ħtieġa li tqiegħed dan l-appell għas-smigħ u b'hekk sejra tgħaddi minnufih għas-sentenza b'riħet l-**Artikolu 152(5) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili**.

Konsiderazzjonijiet:

12. L-appellanti, permezz tal-**<u>ewwel aggravju</u>**, jilmentaw li l-atturi bl-ebda tiġbid tal-imaġinazzjoni ma jistgħu jivvantaw li għandhom kwalunkwe pussess jew detenzjoni. Ifissru li l-Ewwel Qorti waslet għal dan minn ritratti mittieħda mill-ajru, li skontha juru passaġġ li l-konvenuti appellanti jgħidu li huma *truck trails*. Huma jsostnu iżda li l-attur Raymond Grech wera inkonsistenza qawwija fix-xhieda tiegħu u ma kienx kapaċi jidentifika l-għalqa tiegħu u ma kienx jaf sa fejn tasal l-għalqa tal-konvenuti. Huwa għalhekk li l-konvenuti jiddubitaw b'liema manjiera l-Ewwel Qorti waslet għall-konklużjoni li l-atturi kellhom xi forma ta' pussess, meta kien l-attur Raymond Grech stess li xehed li ma jafx liema kienet l-għalqa tiegħu, għalhekk hemm dubju kemm fil-verità l-atturi għaddew mill-passaġġ għaliha. Jisħqu li diffiċli wieħed jifhem kif l-atturi ressqu azzjoni ta' spoll u dan mingħajr ma indikaw liema hija l-art tagħhom, mingħajr ma qalu li jgħaddu mill-passaġġ u fejn iwassal tali passaġġ. Iżidu li ma tressqet l-ebda prova dwar il-pussess li għandhom l-atturi u jsostnu li mill-provi mressqa jidher li fil-fatt il-pussess mhuwiex f'idejn l-atturi għaliex l-għalqa tinħadem minn terzi. Konsegwentement jargumentaw li l-element tal-pussess ma ġiex sodisfatt u dan għaliex ir-raba' inkwistjoni mhux f'idejn l-atturi. Jagħlqu billi jgħidu li dan ġie kkonfermat minn xhieda prodotti mill-atturi li xehdu li l-art ġiet maħduma minn terzi mhux magħrufa.

13. L-atturi appellati jwieġbu li l-appellanti qed jittantaw joħolqu kuntrast bejn il-pussess tal-għalqa tal-appellati u l-pussess tal-passaġġ. Madankollu jgħidu li f'din l-azzjoni l-element li ried jiġi ppruvat kien il-pussess tal-mogħdija fuq l-art tal-appellanti li l-atturi kienu jużaw biex jidħlu għar-raba' tagħhom. Isostnu li kieku l-appellati kellhom jippruvaw il-pussess tar-raba' tagħhom, huma setgħu faċilment jesibixxu l-kuntratt tal-provenjenza tat-titolu, madankollu din l-azzjoni tirrelata mal-mogħdija li kienet miftuħa fuq l-art tal-appellanti li minnha kienu jgħaddu. Skont l-appellati dan ġie kkorroborat minn xhieda ta' terzi li wkoll jużaw l-istess mogħdija u dan apparti li jgħidu li permezz ta' xhieda tal-perit ġie kkonfermat li vera kienet teżisti l-mogħdija li ma baqgħetx aċċessibbli wara li nbena l-ħajt inkwistjoni. Minbarra dan, isemmu li xhieda ta' terzi kkonfermat li dan il-passaġġ huwa l-unika mod kif tidħol għar-raba' inkwistjoni u li minn meta tela' dan il-ħajt ma għadx hemm aktar aċċess għar-raba'.

14. Jargumentaw ukoll li kienu l-konvenuti stess li ammettew li l-passaġġ inkwistjoni ġie miftuħ fl-1998 minn terz li għandu r-raba' aktar 'il ġewwa minn tal-atturi appellati. B'hekk għalihom dan juri li l-passaġġ kien qed jintuża minn persuni li għandhom r-raba' wara dik tal-appellanti. Jisħqu li l-qrati tagħna rrikonoxxew li huwa suffiċjenti li l-pussess fil-kawżi tal-ispoll ikun biss materjali u *di fatto* jew miżmum għall-żmien qasir u l-qorti mhux mistennija toqgħod tinvestiga n-natura tal-pussess. Itennu li

huma ilhom jużaw dan il-passaġġ għal diversi snin u dan minn tal-anqas mill-1998. Għalhekk jagħfsu li dak li qed jgħidu l-appellanti, *viz.* li r-ritratti mill-ajru ma jurux pussess, mhux argument realistiku. Isostnu li l-fatt li l-attur Raymond Grech ma setax jindika liema hu r-raba' tiegħu mir-ritratti mittieħda mill-ajru ma jfissirx li hu m'għandux proprjetà u ma jidħolx fuq dik l-istess raba'. Jgħidu li Raymond Grech xehed li r-raba' tiġi maħduma minn terz u jsemmi għadd ta' persuni li kellhom ir-raba' fil-madwar; u li kien hu li nduna li tela' dan il-ħajt u ma reġax resaq lejn l-għalqa wara dan. Minħabba f'hekk jgħidu li m'għandu jkun hemm l-ebda dubju li l-atturi jgawdu l-pussess tal-passaġġ.

15. Din il-Qorti tibda biex tosserva li dak li qed jitolbu l-konvenuti huwa li din il-Qorti tagħmel riapprezzament tal-provi. Il-ġurisprudenza tgħallem li l-ġudikant juża d-diskrezzjoni tiegħu sabiex mill-atti jasal għall-konvinċiment tiegħu u li d-diskrezzjoni tal-ġudikant li jiddeċiedi l-kawża hi insindikabbli sakemm din tkun raġonevoli u motivata; għalkemm din il-Qorti għandha s-setgħa tikkoreġi fejn sar żball (ara ***Raymond Zammit et v. Paul Caruana et*** deċiża mill-Qorti tal-Appell nhar it-3 ta' Ottubru 2024).

16. Din il-Qorti tara li l-partijiet ma jaqblu xejn fuq l-element tal-pussess, tant li l-konvenuti jmorru pass *oltre* u jisħqu li l-passaġġ inkwistjoni lanqas biss jeżisti għaliex dak li jeżisti huma *truck trails* u mhux passaġġ. L-atturi ressqu s-segwenti provi rilevanti għal dan l-aggravju:

a. **Raymond Grech**, wieħed mill-atturi, xehed permezz tal-affidavit, li hu komproprjetarju ta' porzjoni diviża ta' art magħrufa bħala Ta' Marsalforn *sive* Tal-Qolla s-Safra limiti taż-Żebbuġ, Għawdex, b'kejl ta' madwar 1048.25 m.k, li tmiss mil-Lvant ma' beni tal-eredi ta' Feliċ Busuttil, mill-punent ma' beni ta' Gużepp Cremona u mit-tramuntana ma' ġid tal-familja Calleja. L-art hi aċċessibbli minn Triq is-Salini u tasal għaliha minn fetħa f'ħajt tas-sejjieħ u titla' rampa qasira u tgħaddi minn fuq biċċa raba' tal-aħwa Zammit u wara tasal għall-għalqa tal-atturi. Jixhed li l-passaġġ hu wiesa' biżżejjed biex jgħaddu l-inġenji tar-raba', hu l-uniku aċċess u ilu jintuża diversi snin. Hu preżenta tliet ritratti miġbuda mill-ajru u meħuda mill-*Mapserver* tal-*Planning Authority* tas-sena 1998, 2012 u 2016 li juru passaġġ. Hu ppreżenta wkoll *satellite image* minn fuq *Google Maps* tas-sena 2019 (ara **Dok RG1 u DOK A sa D** paġna 23 sa 28 u **Dok VG1** u **DOK A sa D** paġna 35 sa 40);

b. Fil-**kontroeżami** tiegħu Raymond Grech xehed li l-għalqa tiegħu tiġi wara l-għalqa tal-konvenuti u hi parallela mat-triq u mhux dritta. Jgħid li l-iskontru kien wara l-bini ta' Zarenu Calleja u ta' Feliċ u li l-għalqa tagħhom taħbat ġol-bini. Wara li ġie muri l-mappa f'paġna 39 hu mmarka bejn wieħed u ieħor fejn kienet l-għalqa tiegħu iżda ma setax jikkonferma sa fejn tasal iżda li anke b'referenza għall-*Google Map satellite image* f'paġna 40, l-għalqa taħbat ġol-bini. Hu semma għadd ta' nies li kellhom l-għelieqi u li maż-żmien sar tibdil kbir u li jekk Louis Agius kien jgħaddi

minn hemm. Il-borduri ta' bejn għalqa u oħra ma jidhrux. Xehed li l-passaġġ kien dejjem miftuħ u li kienu joħduh *for granted* u li kważi anqas kont tinduna li miftuħ. Jgħid li missieru kien ried li l-art tinħadem bl-id iżda l-għalqa hi bajjat u qrib il-baħar u li ma kienx '*worth it'* taħdimha u li meta nfetaħ l-aċċess, għalkemm ma jafx min fetaħ l-aċċess, kien hemm ċans tinħadem bl-inġenji. Fir-rigward ta' passaġġi oħra biex jintlaħqu l-għelieqi bir-riġel xehed li jista' jkun li terz, Cini il-Mafia, għandu passaġġ għat-triq. Jgħid li l-għalqa hi maqsuma f'xi sitt biċċiet li jistgħu jaslu sa ta' Cini u li ma hemmx aċċess ieħor. Jgħid li ġieli mar jiċċekkja u li kienu jqabbdu terza persuna bil-baqar minn Sannat li kien iniżżel l-għalqa f'tal-Ewropa u li sa fejn jaf hu fl-2019 l-għalqa kienet maħduma għalkemm mhux ċert. Jgħid li wara li tela' l-ħajt ma reġax resaq lil hemm. Jgħid li ma kien hemm l-ebda arranġament li hu jirċievi xi ħaġa talli dan it-terz kien jaħdimha, li l-art bajjat u tipproduċi dak li trid hi u li kien tajjeb li sabu lil dan it-terz jaħdimha għaliex hekk l-art tibqa' *safe* u ma jeħodilu ħadd (ara **paġni 121 sa 128)**;

c. **Victor Grech**, wieħed mill-atturi u ħu l-attur Raymond Grech, xehed permezz tal-affidavit li hu komproprjetarju tar-raba' inkwistjoni, li r-raba' hi aċċessibbli minn Triq is-Salini billi tgħaddi minn qasma fil-ħajt u titla' biċċa rampa li minnha jgħaddu wkoll l-inġenji. Xehed li hu dejjem jiftakar il-passaġġ (ara **Dok VG2,** f'paġna 41). Fil-**kontroeżami** xehed li hu mar fuq il-post fis-7 ta' Diċembru 2019 u li qabel kien ilu xhur ma jmur

iżda li kien jipparkja fit-triq meta jkun hemm problema ta' parkeġġ f'Marsalforn u li għalhekk kellu ċertu għarfien ta' kif kienu l-affarijiet (ara **paġni 129 u 130**);

d. **Mario Calleja**, permezz tal-affidavit xehed li hu komproprjetarju ta' biċċa raba' ta' madwar 397.6m.k. magħrufa tal-Qolla s-Safra limiti Żebbuġ, Għawdex li tmiss mil-Lvant ma' beni tal-eredi ta' Felic Busuttil, min-nofsinhar ma' beni tal-eredi ta' Mary Grech u mit-tramuntana ma' beni ta' Stella Debrincat. Dan ir-raba' wasal għand missieru mill-wirt ta' Isidoru Mizzi li miet fl-1983. Wara l-mewt ta' missierhom ir-raba' kien assenjat lilu u lil ħuh wara att ta' diviżjoni fl-atti tan-Nutar Dottor Michael Refalo nhar it-3 ta' Frar 2004 li sar flimkien maz-zijiet tiegħu Mary Grech u Stella Debrincat. Xehed li l-art hi aċċessibbli minn Triq is-Salini mill-istess passaġġ inkwistjoni u li tasal għaliha minn fetħa f'ħajt tas-sejjieħ u titla rampa qasira u tgħaddi minn fuq biċċa raba' tal-aħwa Zammit u wara tasal għall-għalqa tal-atturi. Jixhed li l-passaġġ hu wiesa' biżżejjed biex jgħaddu l-inġenji tar-raba u hu l-uniku aċċess u ilu jintuża diversi snin. B'referenza għar-ritratti mittieħda mill-ajru jgħid li parti mill-passaġġ jgħaddi minn fuq ir-raba' tagħhom. Hu ppreżenta ritratt minn fuq *Google Maps* tas-sena 2016 li turi l-passaġġ (ara **Dok VG3,** f'paġna 42 u 43). Ix-xhud **Joseph Calleja,** ħu Mario Calleja, ikkonferma dan permezz tal-affidavit (ara **Dok VG4,** f'paġna 44);

e. Fil-**kontroeżami Mario Calleja** xehed li hu mar fuq il-post fis-7 ta' Diċembru 2019 u li ma kellux idea meta sar il-ħajt u li kien daħal xi ħadd u ħadem l-art tiegħu (ara **paġni 131 sa 133**). Ix-xhud **Joseph Calleja** xehed ukoll li kien ilu xhur ma jmur lejn ir-raba' (ara **paġni 134 u 135**);

f. Ġie ppreżentat rapport maħluf tal-**Perit Mariella Xuereb** permezz ta' liema kkonstatat li l-ħajt mibni kien fih tul ta' 16.82m u hu mibni b'5 filati li jammontaw għall-ċirka 1.16m għoli. Il-ħajt hu mibni bil-kantun tal-franka, poġġut ċatt u direttament fuq il-wiċċ tat-triq mingħajr tajn u inkulmar, bla qatran. Il-Perit ikkalkulat li l-ħajt ħa massimu ta' sagħtejn biex sar. Hi kkonfermat li jeżisti passaġġ (ara **Dok VG5,** f'paġna 45 sa 48);

g. Fil- **kontroeżami** l-**Perit Mariella Xuereb** xehdet li qabel ma għamlet ir-rapport, hi qatt ma kienet marret fuq il-post minħabba l-kwistjoni tal-passaġġ u li b'hekk il-konklużjonijiet tagħha ġabithom mir-ritratti mittieħda mill-ajru. Ir-rapport preparatu f'Settembru tal-2020. Tikkonferma li l-marki tat-*tyres* iwasslu wara blokk bini li kienet in kostruzzjoni u li tiġi blokka bini bil-faċċata fuq Triq Santa Marija. Tixhed li bejn għalqa u oħra hemm diżlivell ta' metru u nofs u li l-ħajt li nbena inbena mal-ġenb tat-triq u tista' tara t-tarmak u tista tara l-ġenb tat-triq. Jidher li seta' kien hemm fdalijiet ta' xi ħajt u li wara l-ħajt taħseb li kien għad hemm ħajt tas-sejjieħ (**paġna 105 sa 108)**.

17. Mil-lat ieħor, il-konvenuti ressqu s-segwenti provi relevanti għall-dan l-aggravju;

a. **George Farrugia**, r-raġel tal-konvenuta Mary Anne Farrugia, xehed permezz tal-affidavit li martu hi komproprjetarja ta' raba' li tmiss ma' Triq is-Salini, Marsalforn, Għawdex li ġiet f'idejn martu u ħutha permezz tas-suċċessjoni. Jixhed li kien avviċina lil ħutu u martu ċertu Louis Agius li talabhom jagħmlu fetħa fil-ħajt u rampa biex jgħaddi mir-raba' tagħhom għar-raba' tiegħu biex jagħmel żvilupp fuq l-għalqa tiegħu. Jgħid li Louis Agius ma reġax għamel kollox kif kien u li l-passaġġ baqa' miftuħ. Jgħid li la hu u lanqas il-konvenuti ma jiffrekwentaw ħafna Marsalforn u damu ma ndunaw li l-fetħa baqgħet kif kienet u li meta ndunaw ftehmu li hu u martu jieħdu ħsieb jagħlqu l-fetħa. Jixhed li l-prova li l-fetħa u l-passaġġ saru sabiex jgħaddu l-inġenji hija li l-fetħa saret fin-nofs tal-għalqa proprju fejn it-triq tibda titwessa'. Huma tefgħu żewġ munzelli ħamrija għaliex l-għalqa bdiet tintuża bħala parkeġġ. Jgħid li mir-ritratti mittieħda mill-ajru preżentati minn Raymond Grech jidher ċar li l-passaġġ infetaħ biex isiru x-xogħlijiet fil-proprjetà ta' Louis Agius u li l-marki tat-*tyres* tal-inġenji jidhru. Jgħid li ħadd ma kellu dritt ta' passaġġ u li jekk kellhom, dan ma kienx f'nofs l-għalqa u li qatt ma kellhom pussess tal-għalqa u jekk għaddew minnu dan għamluh xi darba (ara **paġna 74**). Dan ikkonfermatu wkoll Mary Anne Farrugia (ara **paġna 75**);

b. Fil-**kontroeżami George Farrugia** xehed li ċertu Louis Agius għamel xogħol ġewwa r-raba' ta' familtu u dan billi fetaħ mogħdija matul ir-raba' kollha tagħhom. Ma setax jiftakar kemm kienu ilu li sar dan ix-xogħol iżda li żgur sar aktar minn sena qabel u li dan l-aċċess ingħata għaliex it-trakkijiet setgħu jduru minn nofs l-għalqa ta' familtu. Biex jidħlu għall-għalqa tagħhom kien hemm ħajt baxx li jgħaddu minnu. Jgħid li ndunaw li tħalliet il-fetħa għaliex terzi ġibdulhom l-attenzjoni li kienu qed jidħlu l-karozzi jipparkjaw u li ma kienx jaf li min għandu r-raba' kienu jidħlu mill-istess fetħa. Il-ħajt li nbena ma kienx kontinwazzjoni tal-ħajt tas-sejjieħ u li warajh ma kienx hemm ħajt ieħor tas-sejjieħ. Ma setax jikkonferma jekk il-ħajt kienx tul ir-rampa għaliex ir-rampa ħadet il-wiesgħa u li kien idur trakk fuq ir-rampa. Xehed li l-għalqa ta' familtu hi ogħla mit-triq u li l-passaġġ għadda mill-għalqa ta' familtu u mill-għalqa ta' terzi. Li l-atturi jafhom u kien jaf lil missierhom imma ma jafx liema hi l-għalqa tagħhom. Xehed li l-area saret *green area* iżda li qabel kienu ġabu permess tal-bini. Il-ħajt sar biex ma jidħolx Louis Agius jew terzi u biex ma jiġux ipparkjati karozzi (ara **paġni 109 sa 116**);

c. Fil-**kontroeżami Mary Anne Farrugia** kkonfermat dak li xehed George Farrugia u xehdet li ma kinitx taf li n-nies tal-għalqa ta' warajhom kienu qed jidħlu mill-aċċess in kwistjoni. Kienet taf lil missier l-atturi aktar mill-atturi stess. Tixhed li ilha familjari mal-għalqa għall-ħamsin sena, li l-għalqa kien qasamha missierha, ma kien jgħaddi ħadd u kellhom

permess tal-bini għalkemm l-għalqa mhux mibnija. Tgħid li ma kienx hemm rampa u li din għamluha t-trakkijiet u lil Louis Agius tawh il-permess jagħmel dan numru ta' snin ilu u li kien ilu ħafna. Tgħid li taf li l-atturi kellmu lil ħuha li ma kienx għad baqagħlhom aċċess għall-għelieqi tagħhom u kienu anke tkellmu magħha u li kienet qaltilhom li huma qatt ma għaddew mill-għalqa tagħha u ta' familtha, li qatt ma kellhom aċċess u li kellhom jaraw minn fejn kienu jgħaddu qabel għaliex mill-għalqa ta' familta ma kienu jgħaddu qatt (ara **paġni 117 sa 120**).

18. Din il-Qorti wara li qieset dan kollu ma tqisx li hemm raġuni biex tvarja d-deċiżjoni tal-Ewwel Qorti fuq dan il-punt. Tosserva li mhux kontestat li fl-2019 il-konvenuti bnew ħajt ġdid li għalaq l-aċċess għall-passaġġ. Li hu kontestat hu jekk il-passaġġ fil-forma tiegħu preżenti kienx jeżisti u jekk l-atturi kellhomx pussess tiegħu. Il-konvenuti jagħmlu diversi argumenti.

19. Hekk pereżempju jargumentaw li l-passaġġ ma huwa passaġġ xejn iżda li l-marki huma *truck trails*. Din il-Qorti tqis li mill-provi mressqa hekk kif riprodotti hawn, ma hemmx dubju li jeżisti passaġġ.

20. Magħdud ma' dan, il-konvenuti jipprovaw joħolqu argument li l-atturi ma kellhomx pussess tal-passaġġ għaliex l-attur Raymond Grech ma setax jimmarka ħwejġu fuq il-mappa; argument inveritier li faċilment

jista' jiġi skartat wara qari tax-xhieda ta' Raymond Grech, fl-intier tagħha, fejn jidher biċ-ċar li dak li ma setax jagħmel Grech kien li jindika l-bordura tar-raba' tiegħu u ta' ħuh. Ma hemmx dubju li l-atturi għandhom rabta mal-art; aktar u aktar meta l-konvenuta Mary Anne Farrugia stess xehdet li kienet taf lil missier l-atturi, kif xehed George Farrugia stess (għalkemm konvenjentement jgħidu li ma kinux jafu liema hi l-art tal-atturi).

21. Din il-Qorti lanqas ma tqis li jeżisti xi dubju li matul is-snin, wara li twessa' l-aċċess, dan il-passaġġ beda jintuża mill-atturi u minn terzi mqabbdin minnhom. Il-konvenuti jargumentaw li l-atturi ma kinux jgħaddu mill-passaġġ madankollu jiġi osservat li minn dak li xehdu l-partijiet ħadd minnhom ma kien imur lejn din ir-raba' b'mod frekwenti u b'hekk isegwi li ma tantx kienu ser jaraw lil xulxin fl-istess raba'. Isir argument ieħor li għaliex l-art ma kinitx qed tinħadem jew inkella kienet qed tinħadem minn terzi allura l-element tal-pussess ma jeżistix, madankollu din il-Qorti tqis li dan ma jnaqqas xejn mill-eżistenza tiegħu (ara ***Salvu Mintoff & Sons Limited et v. Victor Hili pro et noe et*** deċiża nhar l-1 ta' Frar 2024).

22. Issa fir-rigward tal-aċċess u tal-passaġġ innifsu, jidher li hemm qbil li l-aċċess bil-wiesa' preżenti ma kienx jeżisti sa minn dejjem, kemm għaliex il-konvenuti jsemmu lil ċertu Louis Agius li għamel fetħa u qatt ma reġa' rranġa l-affarijiet għal li kienu qabel u kemm għaliex l-attur Raymond Grech stess jgħid li l-inġenji setgħu jiddaħħlu meta nfetaħ l-aċċess.

Madankollu din il-Qorti ma għandhiex dubju li l-aċċess infetaħ u li l-passaġġ bil-wiesa' tiegħu kien ilu fl-istat li jinsab sa mill-anqas mill-1998. Il-fatt li l-passaġġ fil-forma preżenti tiegħu ma kienx hemm sa minn dejjem, ma jbiddel xejn mill-eżistenza tiegħu u lanqas mill-pussess li kisbu l-atturi matul is-snin. Fuq kollox il-Qrati tagħna aċċettaw li l-element tal-pussess jiġi sodisfatt anke meta l-pussess ikun wieħed momentarju (ara ***Giuseppe Camilleri v. Emanuele Camilleri*** et deċiża mill-Qorti tal-Appell nhar it-28 ta' April 2021 u ***Joseph Camilleri et v. Carmelo Camilleri et*** deċiża mill-Qorti tal-Appell nhar il-15 ta' Diċembru 2015).

23. Din il-Qorti ma tqisx lanqas siewi l-argument li l-ħajt ġie mibni kif il-konvenuti saru jafu li l-fetħa baqgħet hemm, hekk kif xehed George Farrugia. Mod ieħor, din il-Qorti tqis li hu aktar minnu li l-ħajt ġie mibni għaliex forsi ma ridux aktar nies jipparkjaw fl-għalqa. Jekk il-konvenuti ġew spoljati fid-drittijiet tagħhom, għalkemm ma jidhirx li kien il-każ, dan ma jagħti l-ebda dritt lilhom li jispussessaw lil terzi (ara ***Raymond Grech v. Maria Concetta Grech et*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-7 ta' Diċembru, 2023).

24. Issa jekk l-atturi u terzi oħra għandhomx dritt jidħlu mill-aċċess illum imbarrat u li jgħaddu mill-passaġġ, dik hi kwistjoni oħra li din il-Qorti mhux marbuta li tidħol fiha minħabba li l-eżerċizzju li hi mistennija tagħmel f'kawża ta' dan it-tip huwa fuq l-eżistenza tal-element possessorju u mhux

dak petitorju (ara ***Ignatius Debono et v. Paula Debono et*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fl-1 ta' Jannar 2024). Tqis li kollox ma' kollox l-element tal-pussess ġie sodisfatt u konsegwentement sejra tiċħad dan l-aggravju.

25. Permezz tat-**<u>tieni aggravju</u>** l-appellanti jargumentaw li mkien ma ġie ppruvat li l-aċċess magħluq li jilmentaw minnu l-atturi kien fil-fatt iwassal għar-raba' tagħhom. Jgħidu li l-fatt li nbena l-ħajt waħdu ma jwassalx għall-kunċett legali ta' teħid u jżidu li t-terzi li ħadmu u żergħu l-għalqa f'Mejju ta' wara l-akkadut ma sabu l-ebda diffikultà. Dan skonthom ikompli jsaħħaħ it-teżi tagħhom li l-aċċess għall-għalqa bl-ebda mod ma kienet mir-rampa li kienet teżisti u li dwarha l-atturi qed jilmentaw li ġiet magħluqa mill-konvenuti.

26. L-atturi appellati jwieġbu li mix-xhieda prodotta jidher biċ-ċar li l-bini ta' ħajt ġdid, ikkummissjonat mill-konvenuti, jagħlaq il-fetħa tal-passaġġ li kien jeżisti qabel u li kien intiż biex jagħlaq dan l-istess passaġġ u jtellef il-pussess tiegħu. Isostnu li dan spjegatu wkoll il-perit *ex parte*. Barra minn hekk, l-atturi jisħqu li l-appellanti stess jammettu li bnew il-ħajt inkwistjoni.

27. Din il-Qorti ma tqisx li hemm wisq x'jiġi kkunsidrat taħt il-kappa ta' dan l-aggravju. Apparti li fix-xhieda tiegħu Raymond Grech indika l-għalqa tiegħu u minn fejn jgħaddi l-passaġġ, il-punt tal-kawża tal-lum

mhuwiex jekk il-passaġġ isserripx għall-fuq l-għalqa tal-attur.

28. Fir-rigward tal-eżistenza ta' passaġġi oħra jitqies li llum huwa stabbilit li f'kawżi ta' dan it-tip, l-eżistenza jew le ta' passaġġi oħra ma jbiddel xejn mill-fatt li jkun sar spoll (ara ***San Martin Estates Ltd v. Maria Gauci*** et deċiża mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili nhar is-7 ta' Mejju 2010 u kkonfermata mill-Qorti tal-Appell nhar il-31 ta' Jannar 2011). Konsegwentement din il-Qorti sejra tiċħad dan l-aggravju.

29. Permezz tat-**tielet aggravju** l-appellanti jilmentaw li l-Ewwel Qorti għamlet apprezzament ħażin tal-provi fir-rigward tat-terminu tal-azzjoni, meta din għażlet li tistrieħ biss fuq ix-xhieda ta' Raymond Grech li fi kliemu stess ma jżurx l-għalqa, u dan minflok ma kkunsidrat il-provi kollha mressqa inkluż mill-bennej indipendenti li bena l-ħajt inkwistjoni u li xehed b'mod ċar u inekwivoku. Jgħidu li l-Ewwel Qorti għażlet li tippenalizza lill-konvenuti u dan għaliex inħarġu żewġ fatturi, waħda mingħajr *letterhead* u l-oħra bil-*letterhead* u dan meta l-konjuġi Farrugia talbu fattura oħra bil-*letterhead* għal raġunijiet ta' kontabbiltà. Xhieda oħra prodotti mill-atturi, inkluż l-attur Victor Grech, xehdu li marru fuq il-post fis-7 ta' Diċembru 2019 u wieħed jistaqsi l-għaliex dan hu l-każ. Jgħidu li ma tressqet l-ebda prova li x-xogħol magħmul mill-bennej mhux vera kien lest fit-2 ta' Ottubru 2019.

30. L-atturi appellati jwieġbu li l-azzjoni ġiet imressqa fis-26 ta' Diċembru 2019. L-aħħar darba li l-attur Raymond Grech aċċeda fuq il-fond *tramite* l-passaġġ mingħajr problemi kien fit-2 ta' Novembru 2019. Fis-17 ta' Novembru 2019 Raymond Grech sab ħajt jimblokka l-aċċess. Fis-7 ta' Diċembru 2019 niżel fuq il-post ma' żewġ terzi persuni biex jaraw il-passaġġ imblukkat. Dan ifisser li l-ħajt mertu tal-ispoll inbena bejn it-2 ta' Novembru u s-17 ta' Novembru 2019. Dejjem skonthom dan jaqbel mad-data tal-fattura tal-bennej enumerata 300 bid-data tal-14 ta' Novembru 2019 u l-irċevuta fiskali enumerata 30 li nħarġet fl-14 ta' Novembru 2019. Minbarra dan, jisħqu li l-bennej ma jistax jitqies li huwa xhud imparzjali meta ġie mqabbad minn familjari tal-konvenuti biex jagħmel xogħol ieħor.

31. Din il-Qorti sejra tibda billi tindirizza t-tielet aggravju, u ċjoè dak relatat mal-element tal-*infra bimestre deduxisse*. Kif inhu stabbilit, l-azzjoni ta' spoll tirnexxi biss jekk, minbarra li jiġu sodisfatti l-elementi tal-pussess u l-att spoljattiv, l-azzjoni tinfetaħ fi żmien xahrejn minn meta jkun seħħ l-att spoljattiv (ara ***Ignatius Debono et v. Paula Debono et*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-18 ta' Jannar 2024).

32. Issa l-qorti, fl-eżerċizzju tagħha sabiex tiddetermina jekk ir-rekwiżit tat-terminu ta' xahrejn ġiex rispettat, għandha tiddetermina d-data ta' meta seħħ l-ispoll u mhux id-data meta min qed iressaq l-azzjoni nduna

bl-ispoll (ara ***Carmelo Mifsud v. John Pullicino et*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-6 ta' April, 2024 u ***Martin Debrincat et v. Joseph Attard*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fl-20 ta' Ġunju, 2006).

33. L-azzjoni tal-lum tressqet nhar is-26 ta' Diċembru, 2019. Bejn il-partijiet ma hemmx qbil rigward meta seħħ l-ispoll.

34. L-atturi ressqu s-segwenti provi relevanti għal dan l-aggravju:

a. **Raymond Grech**, wieħed mill-atturi, xehed permezz tal-affidavit, li hu daħal liberament ġol-passaġġ u għadda mill-istess passaġġ biex jara r-raba' tiegħu nhar it-2 ta' Novembru, 2019. Nhar il-Ħadd 17 ta' Novembru 2019 sab kantun mibni ġdid għadu kemm tlesta li kien qiegħed jimblokka l-aċċess għall-mogħdija minn fuq l-art tal-konvenuti Zammit, u li ma kienx mibni tul ir-raba' kollu tal-konvenuti Zammit; hu ma daħalx fir-raba' tiegħu (ara **Dok RG1** paġna 23 u 24 **u Dok VG1,** paġna 35 u 36);

b. Fil-**kontroeżami** tiegħu Raymond Grech xehed li l-aċċess kien għadu miftuħ meta mar fi żmien tal-erwieħ, għax kien l-għada ta' għeluq snienu, u fiż-żmien li beda jingħad li fiċ-Ċina beda jdur il-*virus.* Qal li hu ma marx speċifikatament għall-għalqa iżda li dar dawra fil-*promenade* biex jara l-affarijiet, iżda wara qal li kien ser jiċċekkja l-għalqa biex jikkonferma li hi maħduma. Hu ħares min- naħa ta' barra. Xehed li l-art kienet maħduma minn terz u li jaħseb li fl-2019 kienet ġiet maħduma,

għalkemm ma setax jikkonferma dan u li t-terz ma infurmahx li hemm ħajt u li jekk infurmah nesa' (ara **paġni 121 sa 128)**;

c. **Victor Grech**, wieħed mill-atturi, xehed permezz tal-affidavit li hu mar fl-inħawi ma ħuh, l-attur Raymond Grech, fis-7 ta' Diċembru 2019 u sabu ħajt tal-kantun mibni (ara **Dok VG2,** f'paġna 41). Fil-**kontroeżami** xehed li hu mar fuq il-post fis-7 ta' Diċembru 2019 u li qabel kien ilu xhur ma jmur (ara **paġni 129 u 130**);

d. **Mario Calleja**, komproprjetarju ta' biċċa raba' li hi aċċessibbli mill-istess passaġġ inkwistjoni u li jiġi l-kuġin tal-atturi, xehed permezz tal-affidavit li hu mar fl-inħawi ma ħuh Joseph Calleja nhar is-7 ta' Diċembru 2019 u sab li riċentement kien inbena ħajt tal-kantun mal-ġenb tat-triq konfinanti mal-għalqa tal-konvenuti Zammit li jipprekludihom milli jidħlu fir-raba' (ara **Dok VG3,** f'paġna 42). Dan ikkonfermah ukoll **Joseph Calleja** (ara **Dok VG4,** f'paġna 44). Fil-**kontroeżami Mario Calleja** xehed li hu mar fuq il-post fis-7 ta' Diċembru 2019 u li ma kellux idea meta tela' l-ħajt għaliex kien daħal xi ħadd u ħadem l-art tiegħu hu (ara **paġni 131 sa 133**). Ix-xhud **Joseph Calleja** xehed ukoll li kien ilu xhur ma jmur lejn il-fond, minflok is-7 ta' Diċembru tissemma d-data tad-9 ta' Diċembru 2019 (ara **paġni 134 u 135**);

e. Ġie ppreżentat rapport maħluf tal-**Perit Mariella Xuereb** li bih

ikkonstatat li l-ħajt ħa massimu ta' sagħtejn biex sar (ara **Dok VG5,** f'paġna 45 sa 48).

35. Mil-lat ieħor, il-konvenuti ressqu s-segwenti provi relevanti għall-dan l-aggravju;

a. **Joseph Spiteri**, il-bennej inkarigat mill-konvenuti, xehed permezz tal-affidavit li waqt li kien qed jagħmel xogħol ta' bini lil ċertu Joseph Farrugia, iben George u Maryann Farrugia, l-istess konjuġi Farrugia talbuh jagħmel xogħol ta' tindif u bini ta' ħajt fuq proprjetà tal-familja li tinsab mat-Triq is-Salini, Marsalforn, Għawdex. L-ewwel li għamel kien li tefa' żewġ munzelli ħamrija bejn l-aħħar ta' Awwissu u l-bidu ta' Settembru 2019. Wara bena ħajt fejn kien hemm fetħa u partijiet mill-ħajt li kien imwaqqa' ta' ħames filati u dan għamlu f'Settembru 2019 u kien lest minn kollox sat-2 ta' Ottubru 2019 u li x-xogħol ma ħax aktar minn erbat ijiem. Il-konjuġi Farrugia ħallsuh tax-xogħol nhar l-14 ta' Novembru 2019 (ara **paġna 70**);

b. Ix-xhud **Joseph Spiteri** ppreżenta wkoll: (i) '*Invoice*' bin-numru 000164 datata t-2 ta' Ottubru 2019 li fiha hemm inkluż li Spiteri ġie mħallas fl-14 ta' Novembru 2019 u tħallas EUR460 inkluż VAT għall-għaxar vigi ġebel, xogħol ta' tindif u ta' tqegħid tal-ġebel (ara **paġna 71**); (ii) *Invoice* bin-numru 000300 datata l-14 ta' Novembru 2019 li fiha l-istess

deskrizzjoni tal-*Invoice* bin-numru 000164 u ċjoè li tħallas EUR460 inkluż VAT għall-għaxar vigi ġebel, xogħol ta' tindif u ta' tqegħid tal-ġebel; f'din l-*invoice* d-data t-2 ta' Ottubru 2019 ma tissemmiex (ara **paġna 72**); (iii) kopja ta' rċevuta tal-VAT bin-numru 30 li tagħmel referenza għall-*Invoice* bin-numru 300 datata l-14 ta' Novembru 2019 (ara **paġna 73)**. Dawn id-dokumenti kienu diġà ġew esibiti fil-forma oriġinali tagħhom mar-risposta ġuramentata (ara **Dokument A, B u Ċ** paġni 19, 20 u 21;

c. Fil-**kontroeżami Joseph Spiteri** xehed li bena l-ħajt fit-triq biswit ħajt tas-sejjieħ u li ma jiftakarx jekk inbenix 'il barra. Jgħid li ma kienx hemm ħajt tas-sejjieħ bejn it-triq u l-għalqa u ma jiftakarx jekk kienx hemm diżlivell għalkemm jaħseb li kien hemm għaliex jiftakar li kien hemm rampa. Xehed li mar darba u li ma għamilx aktar minn tliet siegħat xogħol, poġġa l-ġebel u telaq. Hu għamel ix-xogħol li qallu jagħmel George Farrugia u ma daħalx fil-mertu ta' permessi u sjieda. Ma jiftakarx ir-raġuni l-għaliex hemm żewġ fatturi għall-istess xogħol, għaliex hu x-xogħol għamlu darba. Ikkonferma l-firem tiegħu fuq id-dokumenti inkwistjoni u li x-xogħol kien imħallas. Ikkonferma li l-konjuġi Farrugia kienu qalulu bil-kawża iżda li l-fatturi inħarġu qabel il-kawża, li Farrugia kien mar ħallsu u għamillu l-irċevuta u li l-irċevuti ħarġu mal-ewwel. Ikkonferma li hu ma kien jaf bl-ebda kawża u li malli għamillu l-ħajt, forsi ftit żmien wara, Farrugia mar ħallsu u għamillu l-affarijiet (paġni mhux enumerati);

d. Ix-xhud **Joseph Spiteri** ġie mitlub ukoll jippreżenta kopji ta’ żewġ irċevuti fiskali, bin-numru 29 u 31, mill-ktieb tal-VAT bir-reġistrazzjoni MT 11939213 (ara **paġna 85**). Hu ppreżenta ‘*Invoice’* enumerata 298 u datata t-12 ta’ Novembru 2019 indirizzata lil ċertu Julian Mercieca (ara **paġna 87**), kopja ta’ ‘*Invoice*’ enumerata 299 li kienet vojta u maqtugħa (ara **paġna 88**), kopja ta’ ‘*Invoice*’ enumerata 300, datata l-14 ta’ Novembru tal-2019 indirizzata lil Maryanne Farrugia (ara **paġna** 89) u kopja ta’ ‘*Invoice*’ enumerata 301 u datata l-15 ta’ Jannar 2020 indirizzata lil Joseph u Sharon Farrugia (ara **paġna 90**). Aktar ’il quddiem ippreżenta l-kopji ta’ irċevuti fiskali mitluba minnu u ċjoè numru 29 li hi datata t-12 ta’ Novembru 2019 u n-numru 31 li hi datata l-15 ta’ Jannar 2020 (ara **paġna** 150) liema jaqblu mal-*Invoices* 298 u 301;

e. **George Farrugia**, r-raġel tal-konvenuta Mary Anne Farrugia, xehed permezz tal-affidavit li l-ħajt kien diġà jeżisti u kien għamel fetħa fih ċertu Louis Agius bil-permess tal-konvenuti iżda li qatt ma reġa’ għalqu. Hu kkonferma li nkarigaw lil Joseph Spiteri, li bena l-ħajt lejn l-aħħar ta’ Settembru 2019 u kien lest sat-2 ta’ Ottubru 2019 u li ħallsuh l-ammont totali ta’ EUR460 fl-14 ta’ Novembru 2019 (ara **paġna 74**). Dan ikkonfermatu wkoll Mary Anne Farrugia (ara **paġna 75**).

36. Din il-Qorti jkollha tistqarr li ma ssibx raġuni tajba għaliex għandha tiddisturba d-deċiżjoni tal-Ewwel Qorti fir-rigward tal-element inkwistjoni.

37. Din il-Qorti fliet sew iż-żewġ verżjonijiet imressqa quddiem l-Ewwel Qorti; waħda tal-attur Raymond Grech, li ma hi kkorraborata minn ħadd ħlief mix-xhieda tiegħu stess u l-oħra tal-konvenuti, li hi kkorraborata mill-bennej Joseph Spiteri u mir-raġel tal-konvenuta Mary Anne Farrugia, George Farrugia.

38. Fuq il-verżjoni tal-attur Raymond Grech ma hemmx wisq x'jingħad. Hu jgħid li mar fuq il-post fit-2 ta' Novembru 2019 u li kien fis-17 ta' Novembru 2019 li ra l-ħajt mibni. Wara li dan ittanta jitkellem mal-konvenuti, u ma rnexxilux jasal, fetaħ din il-kawża fis-26 ta' Diċembru 2019.

39. Min-naħa l-oħra l-konvenuti jisħqu li x-xogħol sar lejn l-aħħar ta' Settembru 2019 u li sat-2 ta' Ottubru 2019 kien lest. Ix-xogħol ma ħax ħafna żmien biex isir. Il-bennej Joseph Spiteri jgħid li kellu bżonn erba' sigħat, filwaqt li l-Perit Mariella Xuereb qalet li l-ħajt ma kellux bżonn ta' aktar minn sagħtejn biex isir.

40. Din il-Qorti tinsab imħabbta b'żewġ fatturi, ippreżentati t-tnejn mill-konvenuti, waħda datata t-2 ta' Ottubru 2019 u l-oħra li hija akkumpanjata

b'irċevuta tal-VAT li huma datati l-14 ta' Novembru 2019.

41. Għalkemm jidher li l-awtur tad-dokumenti huma kollha l-istess persuna (u dan mill-kitba u l-firma), din il-Qorti bħall-Ewwel Qorti sejra tiskarta l-fattura bin-numru 164 datata t-2 ta' Ottubru 2019 u dan: (i) kemm għaliex kien ix-xhud Joseph Spiteri stess li jgħid li ma jafx kif kien hemm żewġ fatturi għall-istess xogħol; (ii) kemm għaliex kif osservat l-Ewwel Qorti, il-fattura ta' Novembru għandha *letterhead* fl-istil li taqbel mal-fatturi l-oħra u taqbel mal-irċevuta tal-VAT, filwaqt li l-fattura 164 tistona mal-kumplament; u (iii) kif ukoll għaliex din il-Qorti ma tqisx kredibbli l-ispjega għall-fattura tat-2 ta' Ottubru 2019, jiġifieri li l-konjuġi Farrugia talbu li tinħareġ fattura oħra għar-raġunijiet ta' kontabbiltà biex ikun jista' jinqasam il-prezz mal-kumplament tal-konvenuti.

42. Din il-Qorti aktar tqis li bil-fattura tat-2 ta' Ottubru, 2019 il-konvenuti ppruvaw jaħbu l-verità u minflok spiċċaw biex waqqgħu l-ġebla fuq saqajhom u kkompromettew lilhom infushom tant li l-kredibbiltà tagħhom fuq dan l-episodju issa ma tiswiex wisq. Konsegwentement din il-Qorti sejra tiċħad dan l-aggravju u tqis l-element inkwistjoni bħala sodisfatt.

Deċiżjoni

Għaldaqstant għar-raġunijiet fuq imsemmija, din il-Qorti qiegħda tiċħad dan l-appell bl-ispejjeż kontra l-konvenuti. Is-sentenza appellata qiegħda għalhekk tiġi mħollija kif inhi, b'dana li ż-żmien ta' xahar biex isiru x-xogħlijiet għandu jitlaq mid-data ta' din is-sentenza, issa li din is-sentenza saret definittiva.

Mark Chetcuti	Robert G. Mangion	Christian Falzon Scerri
Prim Imħallef	Imħallef	Imħallef

Deputat Reġistratur

jb