



PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

Onor. Imħallef Henri Mizzi

Illum 8 ta' April 2025

Nru: 1

Rikors Nru. 1061/2022

**Raymond u martu Carmen Ellul u
Anthony u martu Carmen Ellul**

v

John u martu Maria Theresa Borg

Sfond

1. Din il-kawża tikkonċerna xi xogħolijiet li wettqu l-konvenuti, meta bnew qoxra ġebel f'ħajt diviżorju, qalghu grada li kienet twaħhlet fi sqaq bi ftehim mar-rikorrenti, u bnew pedament fl-aċċess li kienu jużaw ir-rikorrenti. Skont ir-rikorrenti, dawn ix-xogħolijiet jammontaw għal spoll, u għalhekk jitolbu l-qorti tordna li l-art tiġi rripristinata għall-istat originali tagħha.
2. Il-konvenuti jallegaw, fost affarijiet oħra, li l-aċċess tar-rikorrenti kien jiġi eżerċitat biss bit-tolleranza tagħhom u li x-xogħolijiet in kwistjoni ma jikkostitwixxux spoll u dana għaliex ma ġiex imblokkat il-passaġġ in kwistjoni.

Proprietà tal-kontendenti

3. Ir-rikorrenti u l-konvenuti huma l-propjetarji u l-pussessuri ta' porzjonijiet ta' art f'Tal-Qadi, kontrada Tal-Qadi, f'Birżebbugia,¹ liem porzjonijiet huma jaċċedu għalihom minn go sqaq magħruf bħala Tal-Qadi, li tasal għalih mit-Triq tal-Ġebel f'Birżebbugia.
4. Meta wiehed jidhol fl-Isqaq tal-Qadi, mid-daħla fi Triq tal-Ġebel, l-ewwel isib l-ewwel għalqa tar-rikorrenti Raymond u Carmen Ellul, b'kejl ta' 4,290m², immarkata bl-oranġjo fuq il-pjanta segwenti ('Proprietà A'). Warajha wiehed isib l-art tal-konvenuti John u Maria Theresa Borg, b'kejl ta' 3,372.3m², immarkata bil-blu fuq il-pjanta segwenti ('Proprietà X'). Wara l-proprietà tal-konvenuti, hemm għalqa oħra ta' Raymond u Carmen Ellul, b'kejl ta' 3,072m² immarkata wkoll bl-oranġjo fuq il-pjanta ('Proprietà B'). Fl-aħħar hemm iż-żewġt għelieqi kontigwi tar-rikorrenti l-oħra Anthony u Carmen Ellul, b'kejl ta' 1,124m² u 2,153m², immarkati t-tnejn bl-isfar fuq il-pjanta u tnejn irreferiti bħala 'Proprietà C'.

¹ Ir-rikorrenti akkwistaw il-porzjonijiet rispettivi tagħhom b'kuntratt min-Nutar Dottor Mario Bugeja ppubblikat fil-21 ta' Novembru 1996 (pg 6-24), filwaqt li l-konvenuti akkwistaw il-porzjon rispettiva tagħhom b'kuntratt ippubblikat min-Nutar Dottor Joseph Debono fl-24 ta' Mejju 2004 (pg 25-27).



It-twahhil tax-xatba

5. Ir-rikorrenti jgħidu li meta l-konvenuti akkwistaw il-Proprietà X fl-2004, kien avviċinahom John Borg biex isaqsihom jekk tkunx problema biex huwa juża l-Isqaj tal-Qadi sabiex jaċċedi l-Proprietà X. Ir-rikorrenti ma sabux problema għal dan, u ftehm mal-konvenuti sabiex titwāhhā xatba tal-injam fl-Isqaj Tal-Qadi biex ikun hemm iżjed privatezza. Wara li gie mressaq il-ħajt tal-ġebel li kien preċedentament sitwat fejn twāhhlet ix-xatba, John Borg ha ħsieb li jwāhhā ix-xatba, fil-post immarkat bi vleggā ħamra fuq il-pjanta t'hawn fuq, filwaqt li Raymond Ellul għamel il-pilastri fejn kellha tehel. Ix-xatba kienet tinżamm

magħluqa b'katnazz, li kellhom iċ-ċavetta tiegħu kemm ir-rikorrenti kif ukoll il-konvenuti, u dana skont il-ftehim ta' bejniethom.²

6. Fl-affidavit u l-kontro-eżami tiegħu, John Borg jammetti li x-xatba saret minnu u bi spejjeż tiegħu, iżda jgħid ukoll li l-Isqaq kien oriġinarjament miftuħ għall-pubbliku u li l-ftehim mar-rikorrenti ma kienx li dan jingħalaq b'xatba iżda li dan jinżamm miftuħ.³

L-allegat spill

7. Ir-rikorrenti Raymond u Anthony Ellul jgħidu li fit-23 ta' Settembru 2022, kellimhom il-konvenut John Borg fil-preżenza ta' martu Maria Theresa Borg, biex jinformahom li kien ser jibni qoxra ħajt mal-ħajt diviżorju li jaqsam il-Proprietà X u l-Proprietà B, u li b'hekk kien ser ikun qiegħed jagħlaq il-fetha li tinsab fit-tarf tal-Isqaq li tagħti għall-Proprietà B u C.⁴ Wara li Raymond Ellul esprima n-nuqqas ta' qbil tiegħu, John Borg allegatament aggredixxa lil u lil hüh Anthony Ellul u konsegwentement ikkawżalhom feriti ħfief. Dwar dan l-inċident sar rapport mal-Pulizija.⁵
8. Ir-rikorrenti jgħidu li minkejja n-nuqqas ta' qbil tagħhom, fis-27 ta' Settembru 2022, il-konvenuti bdew ix-xogħolijiet imsemmija u bnew qoxra ħajt mal-ħajt diviżorju li jissepara l-għalqa ta' Raymond Ellul minn dik ta' John Borg, għamlu trinka fil-passaġġ u bnew pedament fl-art u pilastru bi tliet ġebliet. Fit-28 ta' Settembru 2022, il-konvenuti imbagħad ġabu boriġ ġebel u poġġewh fuq il-pedament li kienu għadhom kif bnew. Dawn ix-xogħolijiet jidhru fir-ritratti esibiti kemm ir-rikorrenti kif ukoll mill-konvenuti f'paġni 28, 45-71, 82-83 u 85.
9. Fis-17 ta' Ottubru 2022, ir-rikorrenti baġhtu ittra legali fejn sejhu lill-konvenuti biex jergħu jpoġġu l-affarijiet kif kienu qabel.⁶ Dan ma sarx; anzi, fid-19 ta' Ottubru 2022, il-konvenuti qalgħu x-xatba tal-injam li kienet giet imwaħħla fl-Isqaq tal-Qadi fl-2004. Dan ukoll ġie rrapportat lill-Pulizija.⁷

² Ara l-affidavit ta' Raymond Ellul, f'paġni 75-77, u ta' Anthony Ellul, f'paġni 93-94.

³ Ara l-affidavit ta' John Borg, kif kkonfermat minn Maria Theresa Borg, f'paġni 158-160, u l-kontro-eżami tiegħu, f'paġni 181-185.

⁴ Ara l-affidavit ta' Raymond Ellul, f'paġni 75-77, u ta' Anthony Ellul, f'paġni 93-94.

⁵ Ara r-rapport tal-Pulizija b'numru 5/POL/5272/2022 f'paġni 110-113.

⁶ Ara kopja tal-ittra legali li baġhtu r-rikorrenti lill-konvenuti fis-17 ta' Ottubru 2022, f'paġna 84.

⁷ Ara r-rapport tal-Pulizija b'numru 5/POL/5643/2022 f'paġni 107-109.

10. Il-konvenuti ma jiċdux li wettqu dawn ix-xogħolijiet.⁸ John Borg jispjega, fl-affidavit tiegħu li kellu bżonn itella' parti mill-ħajt sitwat fil-parti t'isfel tal-Proprietà X għaliex xtaq jistabbilixxi l-konfini bejn il-Proprietà B u C.⁹ Dana sar iktar mehtieġ peress li, skontu, Raymond Ellul, kien użurpa parti mill-art tiegħu fl-2006 meta dan kien qiegħed itella' l-ħajt tas-sejjieħ tiegħu. Għal din ir-raġuni, John Borg jgħid li nkariga perit u *surveyor* biex jibni l-ħajt tas-sejjieħ skont il-konfini indikati fuq il-kuntratt t'akkwist. Għal dan ix-xogħol, John Borg jgħid li pprova jikseb il-pre-approvazzjoni tar-rikorrenti, iżda minkejja li ma rnexxilux jasal għal ftehim magħhom, huwa jgħid li xorta waħda pproċeda bix-xogħolijiet proposti.
11. Fir-rigward tal-‘pedament’, jew il-marka tal-konfini kif issejħilha waqt il-kontro-eżami tiegħu,¹⁰ John Borg jgħid li dan ma kienx intiż sabiex jimblokka jew jingombra l-passaġġ tar-rikorrenti, iżda li dan tpoġġa fid-daħla li tagħti għal fuq il-proprietajiet tar-rikorrenti sabiex il-passaġġ ikun ta' livell wieħed u jkun faċilment aċċessibbli għal kulhadd. Fl-istess nifs, huwa jgħid li l-aċċess li kienu jeżerċitaw ir-rikorrenti sabiex jaslu għall-proprietajiet rispettivi tagħhom kien isir biss b'mera tolleranza tiegħu, u li mkien ma johroġ l-obbligu fuq il-konvenuti sabiex jippermettu lir-rikorrenti jużaw dak l-aċċess biex jaċċedu għall-proprietajiet tagħhom.¹¹
12. Ix-xatba, John Borg jgħid li nehhiha kemm minħabba x-xogħolijiet li kellhom isiru fuq il-konfini kif ukoll sabiex l-aċċess jibqa' liberu għal kulhadd – kif kien fil-passat.¹² Fil-kontro-eżami huwa jsemmi li x-xatba gābitlu problemi mal-awtoritajiet, u li dan wasslu biex inehhi x-xatba.¹³

⁸ Anzi dan jiġi kkonfermat minn John Borg fil-kontro-eżami tiegħu, f'pāgni 181-185.

⁹ Ara l-affidavit ta' John Borg, kif kkonfermat minn Maria Theresa Borg, f'pāgni 158-160. Fl-istess ħin, huwa jgħid li fejn ried itella' l-ħajt ma kienx imiss mal-proprietà tar-rikorrenti iżda mal-passaġġ “li kien hemm biex taċċedi għal dawn l-għelieqi” (Ara n-nota ta' sottomissjonijiet tal-konvenuti, f'pāgna 198).

¹⁰ Fil-kontro-eżami ta' John Borg, f'pāgni 181-185, huwa jgħid li dan m'huwiex pedament iżda marka tal-qasma bejn il-proprietajiet:-

“L-Avukat: Mela fdak ir-ritratt hemm miktub ukoll pedament naqblu li l-pedament bnejtu inti wara li għamilt trinka fil-passaġġ.

Ix-xhud: Le ma naqblux, għax dak mhux pedament, dak mhux pedament dak hu sinjal ta fejn hi raba' tiegħi u tiegħu.”

¹¹ Ara r-risposta ġuramentata tal-konvenuti f'pāgni 32-33A; l-affidavit ta' John Borg, kif kkonfermat minn Maria Theresa Borg, f'pāgni 158-160.

¹² Ara l-affidavit ta' John Borg, kif kkonfermat minn Maria Theresa Borg, f'pāgni 158-160.

¹³ Ara l-kontro-eżami ta' John Borg, f'pāgni 181-185: “l-aħħar surġent li sibt fit-2021 qali x-xatba tiegħek?, għidtlu iwa, qali l-propjeta tiegħek?, għidtlu le, l-propjeta le bil-permess ta Raymond Ellul għamiltha jien

Mandat ta' inibizzjoni

13. Fl-20 ta' Ottubru 2022, ir-rikorrenti rrikorrew quddiem din il-qorti, presjeduta minn Imħallef ieħor, biex jitolbu l-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni sabiex il-konvenuti jġu inibiti milli "jibnu l-ħajt jew jagħmlu kwalsiasi xogħolijiet fil-mogħdija ossija sqaq li minnu l-esponenti jgħaddu għall-għelieqi rispettivi tagħhom f'Tal-Qadi kontrada tal-Qadi, Birzebbugia." Din it-talba giet milqugħa fit-3 ta' Novembru 2022, u l-mandat rispettiv iġib in-numru 1397/2022 TA.¹⁴

Kawża tal-lum

14. Fit-8 ta' Novembru 2022, ir-rikorrenti fethu din il-kawża. Huma qieghdin jallegaw li bejn is-27 ta' Settembru 2022 u d-19 ta' Ottubru 2022, l-intimati wettqu spoll hekk kif arbitrarjament, klandestinament u vjolentement (i) bnew qoxra gebel wara l-ħajt li jissepara Proprjeta B minn Proprjeta X, (ii) għamlu pedament fl-art intiż għall-bini ta' ħajt biex jagħlaq l-aċċess tar-rikorrenti għall-proprjetajiet tagħhom;¹⁵ u (iii) qalgħu grada li kien hemm fl-Isqaq tal-Qadi li kienet isservi biex ma jaċċedux fuq l-art terzi persuni.
15. Huma għalhekk qieghdin jitolbu lil din il-qorti sabiex:-
- Tiddikjara li l-konvenuti ikkomettew spoll vjolenti u klandestin għad-dannu tal-atturi meta bnew qoxra gebel wara l-ħajt diviżorju ta' bejn l-għelieqi f Tal-Qadi ta' l-atturi Raymond u Carmen konjugi Ellul u dik ta' l-intimati, meta għamlu pedament fid-dahla li tagħti għal daww tar-rikorrenti mill -għalqa ta' l-intimati, intiż dan il- pedament biex l-konvenuti jibnu ħajt u jgħalqu l-aċċess li l-atturi għandhom għall-għelieqi rispettivi tagħhom wara dik ta' l-istess intimati, u meta qalgħaw il -grada li kien fl -istess sqaq ossija mogħdija Tal-Qadi.
 - Tikkundanna lill-istess konvenuti sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi lilhom prefiss jisporgaw l-ispoll minnhom kommess u jerggħaw jirripresinaw l-għelieqi u l-isqaq ossija l-mogħdija tal-Qadi għall-istat li kienu qabel twettaq l-ispoll, u jhalluhom a libera disposizzjoni ta' l-atturi.
 - Fin-nuqqas ta' l-intimati li jottemporaw ruhom ma' dik l -ordni tawtorizza l-irrikorrenti jagħmlu x-xogħolijiet necessarji huma taht is-sorveljanza ta' Perit nominat minn dina l-Qorti jekk ikun il-kaz u a spejjez tal-konvenuti.

qalli fejn hu ha narah, għidtlu le bil-kelma sippost morna naghmlu kitba, qali mur aqlali dik ix-xatba minn hemm flok nirrapurtak ghax bla permess u flok nirrapurtak li aċċettajt li twaħħalha fil-propjeta ta haddieħor, ergajt again mort qlatjta lillu għidtlu qabel ma jigi l-permess tagħha ghax inti trid tapplika ghax fil-propjeta tiegħu rridu, irida mhux tiegħi, tiegħi tagħlaqha wkoll imma hu jkun komdu, la hallas, la morna, mid-dehra ċ-ċekja biex japplika ma tawhx u reġa again mar għand l-Avukat u qali ghax ix-xatba kienet hemm waħħalha, ix-xatba dejjem kienet bla permess inqalat tlett darbiet Sur Imħallef u ftehim ma jasal qatt biex niktbuha.”

¹⁴ Ara d-deċiżjoni tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fit-3 ta' Novembru 2022, fl-atti tal-mandat ta' inibizzjoni numru 1397/2022 f'pagn 87-91.

¹⁵ Ir-rikorrenti jgħidu li fil-mori tal-kawża, il-pedamenti ġew mogħtija b'terrapin.

Bl-ispejjeż komprizi dawk ta' l-ittra nterpellatorja tas-17 ta' Ottubru 2022 u tal -Mandat ta' Inibizzjoni numru 1397/2022TA kontra l-konvenuti minn issa ngunti biexjidhru personalment ghas-subizzjoni.¹⁶

16. Fir-risposta ġuramentata tal-15 ta' Frar 2023, il-konvenuti wieġbu:-

- a. li Raymond Ellul ma għandux x'jaqsam mal-proċeduri peress li l-kwistjoni tal-ġebel li allegatament tpoġġew fuq il-konfini bejn il-proprjetajiet ma taqax taħt il-proprjetà tiegħu iżda unikament fil-parti ta' huh Anthony Ellul;
- b. li skont il-kuntratt ta' akkwist tagħhom ippubblikat min-Nutar Joseph Debono tat-24 ta' Mejju 2004, ma kienx hemm indikazzjoni jew stipulazzjoni ta' servitu ta' passaġġ fuq il-proprjetà tagħhom a favur tal-proprjetà ta' Anthony Ellul, u dan kien qed jaċċedi biss fuq il-proprjetà tagħhom abbażi ta' "mera tolleranza;"
- c. il-pedamenti li għamlu l-konvenuti fid-daħla li tagħti għal fuq il-proprjetà tar-rikorrenti saru sabiex ikun hemm "faċilità biex wiehed ikun jista' jaċċedi għal fuq il-proprjetajiet tagħhom" u sabiex jiġu mmarkati l-konfini bejn il-proprjetajiet b'mod konkret, u mhux sabiex jimblokkaw l-aċċess tar-rikorrenti.
- d. il-gradat tneħħiet minhabba x-xogħolijiet li kienu qed iwettqu l-konvenuti u sabiex l-aċċess jibqa' liberu bejn il-partijiet, iżda m'għandhiex "tkun ta' xi problema għal konvenuti jekk verament għandhom ix-xewqa li din il-gradat terġa' titpoġġha flok jhallu l-passaġġ liberu, imma mhux qabel ma tiġi stabbilita dan l-allegat dritt li qieghdin jippretendu r-rikorrenti partikularment Anthony Ellul."¹⁷

Eċċezzjoni: leġittimu kontradittur

17. Il-konvenuti jeċċepixxu fir-risposta ġuramentata tagħhom li Raymond Ellul m'għandux x'jaqsam mal-proċeduri għaliex il-ġebel li allegatament tpoġġew fuq il-konfini bejn il-proprjetajiet tpoġġew fil-parti li tappartjeni lil Anthony Ellul. Fin-nota ta' sottomissjonijiet jgħidu bil-kontra u cioè li l-kwistjoni tal-qoxra tal-ġebel tolqot biss lil Raymond Ellul u mhux lil Anthony Ellul u li għalhekk dan m'huwiex leġittimu kontradittur f'din il-kawża.
18. L-ewwel nett, ta' min jinnota li l-leġittimu kontradittur huwa dak li jrid jirrispondi għat-talbiet u għall-pretensjonijiet tal-attur u għalhekk m'huwiex kunċett li jista' jiġi applikat

¹⁶ Ara r-rikors ġuramentat tar-rikorrenti, f'pàġni 1-4.

¹⁷ Ara r-risposta ġuramentata tal-konvenuti f'pàġni 32-33A.

għall-attur ta' kawża.¹⁸ Fi kwalunkwe każ, ir-rikorrenti jidher li kollha għandhom interess fil-meritu tal-kawża, għaliex ix-xatba li allegatament tnehhiet kienet fil-pussess tal-partijiet kollha (u dana m'huwiex kontestat mill-konvenuti). Apparti minn hekk ix-xogħolijiet tal-konvenuti allegatament naqsu l-aċċess kemm ta' Proprjetà B (ta' Raymond u Carmen Ellul) kif ukoll ta' Proprjetà C (ta' Anthony u Carmen Ellul).

Analizi tal-qorti dwar il-mertu

19. Ir-rikorrenti jallegaw li l-konvenuti wettqu spoll. Biex jiġi ppruvat spoll jeħtieġ tliet rekwiżiti;¹⁹ (a) pussess; (b) l-ispoll; (ċ) li l-azzjoni titressaq fi żmien xahrejn.

Pussess

20. Jinkombi fuq l-attur biex jipprova li huwa kien igawdi pussess manifest,²⁰ materjali u 'di fatto' fuq il-proprjetà spoljata.²¹ Il-pussess jista' jkun ta' kwalsiasi xorta, inkluż iż-żamma sempliċi, pussess mhux esklussiv,²² pussess momentarju jew qasir ħafna,²³ kif ukoll pussess illeġittimu cioè mingħajr titolu ta' proprjetà jew servitu. Madanakollu ma jistax ikun pussess ibbażat fuq mera tolleranza.²⁴

21. Għalkemm il-konvenuti jgħidu fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom li ma humiex jikkontestaw "illi kien hemm pussess tax-xatba u l-passaġġ fis-sens illi kemm ir-rikorrenti u kemm il-konvenuti kienu qegħdin jagħmlu użu minnhom",²⁵ huma jgħidu wkoll li l-aċċess tar-rikorrenti għal fuq il-passaġġ kien isir b'mera tolleranza tagħhom u li ma kienx hemm l-obbligu li huma jagħtu aċċess lir-rikorrenti.

22. Ta' min jinnota, f'linea preliminari, li din l-allegazzjoni f'it li tagħmel sens meta huma stess jgħidu, kemm il-darba, li dan il-passaġġ kien wieħed pubbliku, u anke jtellgħu xhieda li jikkonfermaw dan. Jekk xejn, dan juri li ma kienx hemm bżonn il-kunsens jew it-tolleranza tal-konvenuti biex ir-rikorrenti jagħmlu użu minn dan il-passaġġ. Anzi, għall-kuntrarju,

¹⁸ *Frankie Refalo v Jason Azzopardi*, Qorti tal-Appell, deċiża 5 t'Ottubru 2001.

¹⁹ L-artikolu 534 tal-Kap. 16, l-artikolu 791 tal-Kap. 12.

²⁰ 2581/1997/1, *Carmelo sive Charles Ciantar et vs Joseph Scicluna*, Qorti tal-Appell, deċiża 27 ta' Frar 2003.

²¹ 941/1995/2, *John Sammut vs Emanuel Sammut*, Qorti tal-Appell, deċiża 31 ta' Jannar 2003.

²² 1206/1997/1, *Dr Kevin Schembri et vs Edward James et*, Qorti tal-Appell, deċiża 27 ta' Marzu 2003.

²³ 941/1995/2, *John Sammut vs Emanuel Sammut*, Qorti tal-Appell, deċiża 31 ta' Jannar 2003.

²⁴ 585/93 GV, *Emanuel sive Leli Sammut vs John Sammut*, Qorti tal-Appell, deċiża 19 ta' April 1999.

²⁵ Ara n-nota ta' sottomissjonijiet tal-konvenuti, f'paġni 197-200.

skont l-affidavits ta' Raymond u Anthony Ellul, kien il-konvenut li kien fil-bidu avviċinahom biex ikun jista' jagħmel użu mill-istess mogħdija. Dan li qalu s-sinjuri Ellul ma giex ikkontestat mill-konvenuti.

23. Ta' min isemmi wkoll li x-xatba saret bi qbil bejn il-partijiet u li kulhadd ingħata ċavetta. Dana juri li l-aċċess tar-rikorrenti ma kienx wieħed b'xejra ta' transitorjetà u saltwarjetà,²⁶ u li b'hekk l-aċċess tagħhom ma kienx sempliċi 'att ta' tolleranza', iżda kien jissodisfa l-elementi ta' pussess.²⁷ Ta' min jinnota li t-tolleranza u l-eżistenza tagħha ma tistax tiġi preżunta u li jeħtieġ li tiġi ppruvata – almenu fuq bażi *prima facie* – minn min jallega l-eżistenza tagħha, f'dan il-każ il-konvenuti.²⁸

24. B'hekk, fid-dawl ta' dan kollu, il-qorti qiegħda tqis li l-ewwel rekwiżit ġie sodisfatt, u li mill-provi li għandha quddiema, jidher li r-rikorrenti kellhom pussess (mhux esklussiv) tal-passaġġ u tax-xatba.

L-att spoljattiv

25. Fir-rigward tal-att spoljattiv (*spoliatum fuisse*), ma jeħtieġx li tiġi ppruvata l-privazzjoni totali tal-ħaġa imma biżżejjed li jkun hemm diminuzzjoni tal-pussess, tfixkil fid-drittijiet jew ħsara lil min isofri l-ispoll bl-għemil tal-konvenut.²⁹ Dan irid iseħħ b'mod arbitrarju u għalhekk kontra l-kunsens, espress jew taċitu ta' min isofri l-ispoll.³⁰

26. F'dan il-każ, m'huwiex ikkontestat li l-konvenuti wettqu x-xogħolijiet mingħajr il-kunsens tar-rikorrenti. Infatti dan jammettuh il-konvenuti stess fin-nota ta' sottomissjonijiet u fl-affidavits tagħhom, fejn jgħidu li ma rnexxilhomx jilhqgħu kompromess mar-rikorrenti iżda li xorta waħda pproċedew bix-xogħolijiet.³¹ Dak li qed jikkontestaw il-konvenuti hija l-allegazzjoni li huma wettqu att spoljattiv bix-xogħolijiet tagħhom. Dan għaliex huma

²⁶ *Cuschieri vs Cilia*, Qorti tal-Appell, deċiża 12 ta' Jannar 2005.

²⁷ Issa jekk il-pussess kienx leġittimu jew le ma jifformax parti mill-indaġni li għandha tagħmel il-Qorti f'kawża bħat-tali. (*Ara, Kaptan Stefano Xuereb vs Nobbli Charles Sant Fournier*, Qorti tal-Appell, 12 ta' Diċembru 1952).

²⁸ 390/07/1, *Carmelo Calleja et vs Godfrey Zammit et*, Qorti tal-Appell, deċiża 1 ta' Frar 2014.

²⁹ *Mag Peter Cordina vs Raymond Aquilina*, Qorti tal-Appell (Kummerċjali), deċiża 12 ta' Diċembru 1988.

³⁰ 791/1999/1, *Rita Micallef et vs Paul Galea et*, Qorti tal-Appell, deċiża 31 ta' Jannar 2003.

³¹ Ara l-affidavit ta' John Borg, kif kkonfermat minn Maria Theresa Borg, f'pàġni 158-160 u n-nota ta' sottomissjonijiet tal-konvenuti, f'pàġni 197-200.

jikkontendu li x-xogħolijiet tagħhom ma kellhomx l-iskop li jzommu, jostakolaw jew jimblokkaw il-passaġġ.

27. Fir-rigward tal-qoxra ġebel wara l-ħajt diviżorju u l-pedamenti, il-konvenuti jallegaw li l-pedament ma kienx intiż biex jostakola l-aċċess għall-passaġġ iżda sabiex ikun iktar faċli biex wiehed jgħaddi mingħajr periklu. Il-qorti ma tantx issib din l-allegazzjoni konvinċenti meta ġie ammess diversi drabi li l-konvenuti riedu jistabbilixxu l-konfini (u potenzjalment jieħdu lura art li jgħidu li ġiet użurpata) u li fl-atti tal-mandat ta' inibizzjoni,³² fir-risposta ġuramentata,³³ u fl-affidavit ta' John Borg,³⁴ joħroġ li qed jippretendu xi titolu fuq l-art. Infatti meta wettqet l-aċċess tagħha għall-finijiet tal-mandat ta' inibizzjoni b'numru 1397/2022, il-qorti ħadet l-impressjoni li dawn ix-xogħolijiet kienu intiżi biex jittella' ħajt:-

“Meta marret fuq il-post rat ftit ‘il bogħod minn fejn hemm din il-fetha, borg ċnagen lesti biex jintużaw. Rat ukoll, li bejn fejn hemm il-fetha u l-għelieqi tal-partijiet għadu kemm sar fundament magħmul riċentament bi ċnagen li jista' jservi biex jittella' ħajt fuq.”³⁵

28. Fi kwalunkwe każ, x'kienet l-intenzjoni tal-konvenuti hija pjuttost irrelevanti – speċjalment meta l-Qorti tal-Appell irriteriet li l-*animus spoliandi* ma jitqiesx bħala element kostituttiv tal-azzjoni ta' spoll privileġġjat u li l-qorti hija “prekluzja milli tinoltra ruħha f'eżami dwar il-motiv tal-att turbattiv tal-pussess li ta lok għall-kawża bħala preġudizzjali għal ġustifikazzjoni da parti tal-konvenut tal-aġir kontestat tiegħu.”³⁶
29. Dak li jgħodd u li jidher li ġie ppruvat fuq bażi ta' probabbiltà mir-ritratti esibiti,³⁷ kif ukoll mill-aċċess li għamlet il-qorti għall-finijiet tal-mandat ta' inibizzjoni huwa li l-pussess li kellhom ir-rikorrenti fuq il-passaġġ ġie mnaqqas jew imfixkel. F'każ li x-xogħolijiet ma ġewx imwaqqfa bil-mandat ta' inibizzjoni b'numru 1397/2022, ix-xogħolijiet tal-konvenuti setgħu anke jwasslu biex jimblokkaw il-passaġġ u biex b'hekk ir-rikorrenti jigu kompletament imnezzgħa mill-pussess. Għal dawn ir-raġunijiet, il-qorti

³² Ara d-deċiżjoni tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fit-3 ta' Novembru 2022, fl-atti tal-mandat ta' inibizzjoni numru 1397/2022 f'pàġni 87-91.

³³ Ara r-risposta ġuramentata tal-konvenuti f'pàġni 32-33A.

³⁴ Ara l-affidavit ta' John Borg, kif kkonfermat minn Maria Theresa Borg, f'pàġni 158-160.

³⁵ Ara d-deċiżjoni tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fit-3 ta' Novembru 2022, fl-atti tal-mandat ta' inibizzjoni numru 1397/2022 f'pàġni 87-91.

³⁶ *Grima Philip vs Mifsud Joseph et noe et*, Qorti tal-Appell, deċiża 28 ta' Novembru 2003.

³⁷ Ara r-ritratti esibiti kemm ir-rikorrenti kif ukoll mill-konvenuti f'pàġni 28, 45-71, 82-83 u 85.

qiegħda tqis li meta l-konvenuti bnew qoxra ġebel wara l-ħajt divizorju u għamlu l-pedament fl-Isqaq tal-Qadi, huma wettqu att spoljattiv fil-konfront tar-rikorrenti.

30. Fir-rigward tax-xatba, il-konvenuti jargumentaw li bit-tneħħija tagħha, il-pussess tar-rikorrenti fuq il-passaġġ ma ġiex turbat. Huma jgħidu fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom li "kieku kien bil-kontra u li twaħħlet xatba u l-passaġġ kien ikun inaċċessibbli kieku f'dak is-sens ir-rikorrent kien ikollu punt. Però f'dawn iċ-ċirkostanzi l-affarijiet saru bil-kontra. Il-konvenut ħalla passaġġ liberu sabiex ikun jgħaddi kulhadd."³⁸ Dan l-argument sar ukoll quddiem il-qorti (diversament preseduta) fil-kawża bl-ismijiet *Anthony Camilleri et vs Angelo Micallef et*,³⁹ fejn il-qorti kellha tiddetermina kwistjoni simili, fejn ġie allegat li l-konvenuti wettqu spoll meta qalgħu xatba, pilastru u tabella minn passaġġ li kien f'pussess tal-atturi.
31. Fis-sentenza tal-24 ta' Frar 2009, il-qorti kkonkludiet li "meta l-istess konvenut neħħa l-istess xatba u pilastru ma kkommetta l-ebda att spoljattiv u dan peress li l-użu tal-istess passaġġ baqa' jippersisti għall-istess atturi u għalhekk ma hemm ebda att pożittiv li jippriva lill-atturi mill-pussess tal-passaġġ." Però din is-sentenza ġiet irriformata mill-Qorti tal-Appell, li fis-sentenza tagħha tat-8 ta' Jannar 2010, innotat li trid issir distinzjoni bejn il-pussess tal-passaġġ u l-pussess tax-xatba (kif ukoll tal-pilastru u tat-tabella). Hija għamlet riferenza għall-artikolu 535 tal-Kap. 16 – u cioè l-artikolu li johloq l-azzjoni ta' spoll – li jagħti d-dritt lill-persuna biex jipproponi din l-azzjoni meta tiġi turbata fil-pussess anke ta' "ħaġa mobbli." Hija kkonkludiet li meta l-konvenuti neħhew ix-xatba (kif ukoll il-pilastru u t-tabella) kontra l-volontà tal-atturi, huma neżżgħu l-atturi mill-pussess li dawn kellhom fuq l-istess effetti (u mhux mil-pussess li kellhom fuq il-passaġġ) u li dan kien jikkostitwixxi att spoljattiv.
32. Il-qorti tqis li t-tali konkluzjoni hija applikabbli għall-vertenza preżenti u għalhekk qiegħda ssib li l-konvenuti kkommettew att spoljattiv meta qalgħu x-xatba tal-injam fl-Isqaq Tal-Qadi.

³⁸ Ara n-nota ta' sottomissjonijiet tal-konvenuti, f'paġna 199.

³⁹ 264/2006/1, *Anthony Camilleri et vs Angelo Micallef et*, Qorti tal-Appell, deċiża 8 ta' Jannar 2010.

33. Skont l-artikolu 791 tal-Kap. 12, l-azzjoni spoljattiva jehtieg li tinbeda fi żmien xahrejn mid-data tal-kummissjoni tal-att spoljattiv.
34. F'dan il-każ, ma giex ikkontestat li x-xogholijiet tal-konvenuti bdew fis-27 ta' Settembru 2022, u li dakinhar bnew il-qoxra mal-ħajt, għamlu trinka, għamlu pedament fit-trinka u poġġew pilastru bi tliet ġebliet. Jirriżulta wkoll, mhux kontestat, li fit-28 ta' Settembru 2022, il-konvenuti ġabu borġ ġebel u fid-19 ta' Ottubru 2022, il-konvenuti qalgħu l-gradha ossià x-xatba tal-injam.⁴⁰
35. Il-kawża nfethet fit-8 ta' Novembru 2022, u għalhekk fi żmien xahrejn mill-ispoll. B'hekk dan ir-rekwiżit jirriżulta wkoll sodisfatt.

Parti deċiżiva

36. Għal dawn ir-raġunijiet, din il-qorti qieghda:-
- a. tiddikjara li l-intimati wettqu spoll fil-konfront tar-rikorrenti, meta bnew qoxra ġebel wara l-ħajt diviżorju ta' bejn l-għelieqi tar-rikorrenti Raymond u Carmen konjugi Ellul u dik tal-intimati f'Tal-Qadi, meta għamlu pedament fid-dahla li tagħti għal dawk tar-rikorrenti mill-għalqa tal-intimati, u meta qalgħu il-gradha li kienet fl-Isqaq Tal-Qadi;
 - b. tikkundanna lill-istess intimati sabiex, fi żmien tliet xhur mid-data tas-sentenza, huma jisporgaw l-ispoll minnhom kommess u jirripristinaw l-għelieqi u l-Isqaq tal-Qadi għall-istat li kienu fih qabel ma twettaq l-ispoll;
 - c. F'każ li l-intimati jonqsu milli jaderixxu mal-ordni f'(b), tawtorizza lir-rikorrenti sabiex jagħmlu x-xogholijiet neċessarji huma taħt is-sorveljanza tal-Perit Michael Lanfranco u bi spejjeż tal-intimati.

L-ispejjeż tal-kawża, inkluż tal-Mandat ta' Inibizzjoni b'numru 1397/2022TA, jithallsu mill-intimati.

⁴⁰ Ara r-rapport tal-Pulizija b'numru 5/POL/5643/2022 f'pagn 107-109.

Henri Mizzi
Imħallef

Tristan Duca
Deputat Registratur

Kopja informali