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, 26 ta' Mejju, 2025.

Numru: 11

Rikors maħluf numru 60/2019/1 BS

Raymond Tabone

***v*.**

Lawrence Tabone

1. Dan huwa appell tal-konvenut minn sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex), Ġurisdizzjoni Superjuri, Sezzjoni Ġenerali Ċivili fil-24 ta' Frar 2023 li laqgħet it-talbiet tal-attur kontra tiegħu f'kawża ta' spoll. Il-fatti li wasslu għal din il-kawża u r-raġunijiet li wasslu lill-ewwel qorti biex tilqa' t-talbiet tal-attur ġew imfissra hekk fis-sentenza li minnha sar dan l-appell:

> »B'din il-kawża l-attur qiegħed jitlob dikjarazzjoni li l-konvenut ikkommetta spoll għad-dannu tiegħu meta ħa f'idejh il-pussess ta' porzjon art utilizzata bħala passaġġ – xi drabi msejħa "entrata" mill-partijiet – liema passaġġ kien fil-pussess tal-attur b'dan kien jużah sabiex jaċċedi proprjetajiet varji tiegħu; isemmi raba', kmamar, u għar.

»L-attur jgħid li l-konvenut għamel dan billi fl-imsemmi passaġġ ħaffer ħofra ta' dimensjonijiet konsiderevoli b'dan li b'xatba għalaq ukoll il-passaġġ mill-parti tiegħu fejn dan imiss ma' Triq il-Mitħna, ġà Triq il-Biċċieri, il-Qala, Għawdex.

»L-attur jitlob għalhekk li l-konvenut jiġi kkundannat jisporga l-ispoll billi jirripristina l-entrata / passaġġ għall-istat li kienet qabel u jħalliha a libera disposizzjoni tal-attur.

»Il-konvenut jilqa' għal dan billi jeċċepixxi li huwa ma kkommetta ebda spoll b'dan li fi kwalunkwe każ ma jissussistux l-elementi neċessarji sabiex tirnexxi kawża ta' spoll.

»… … …

»Jidher li l-partijiet kontendenti għandhom diversi proprjetajiet attigwi li lkoll huma aċċessibbli mill-passaġġ in mertu li għandu l-bidu tiegħu fi Triq il-Mitħna, il-Qala, Għawdex.

»Tul l-andament tal-proċeduri, kemm l-attur kif ukoll il-konvenut ma jiċħdux li t-tnejn li huma, flimkien ma' terzi, jutilizzaw dan il-passaġġ sabiex jaċċedu l-proprjetajiet tagħhom.

»Id-diverġenza hija fil-fatt li għalkemm l-attur jikkontendi li huwa kellu żewġ mezzi ta' aċċess mill-passaġġ *de quo*, u dan billi skontu huwa seta' kemm jibqa' tiela' mill-passaġġ fil-fergħa tiegħu li tiġi perpendikolari ma' Triq il-Mitħna jew jikser għall-passaġġ ieħor li jiġi fuq ix-xellug ġol-passaġġ in mertu, il-konvenut jgħid li dan mhux minnu. Difatti, il-konvenut jinsisti li l-attur kellu biss aċċess mill-passaġġ in mertu sal-bidu tal-passaġġ l-ieħor li jiġi fuq ix-xellug ġol-passaġġ in mertu u li qatt ma seta' jibqa' tiela' mill-passaġġ fil-fergħa tiegħu li tiġi perpendikolari ma' Triq il-Mitħna. Il-konvenut iżid li dan huwa hekk *stante* li din il-fergħa tal-passaġġ ilha għexierin ta' snin magħluqa kemm b'ħajt tas-sejjieħ kif ukoll b'borġ ġebel riżultanti minn tiġrif ta' kmamar li kien hemm fuq wara tal-istess ħajt tas-sejjieħ.

»Il-konvenut infatti anqas jinnega li kien huwa li ħaffer il-ħofra u installa x-xatba li wasslet għal dawn il-proceduri ta' spoll mill-attur. Jinsisti iżda li tali azzjonijiet tiegħu ma jammontawx għall-spoll *stante* li l-ħofra saret fil-passaġġ quddiem proprjetà tiegħu biswit il-ħajt tas-sejjieħ u allura f'parti mill-passaġġ li qatt ma kella ebda użu għall-attur li b'hekk ma kellux il-pussess tagħha. Iżid ukoll li l-ispoll anqas seħħ fir-rigward tax-xatba billi x-xatba ġiet installata b'mod temporanju bħala prekawzjoni *stante* l-eżistenza tal-ħofra.

»L-attur jinsisti li huwa dejjem kellu l-użu u għalhekk il-pussess ta' kull parti u fergħa tal-passaġġ in mertu b'dan li jgħid ukoll li l-ħajt tas-sejjieħ li jsemmi l-konvenut u li jirriżulta fuq il-post – kif anke osservat il-Qorti f'aċċess li żammet nhar is-6 ta' Ottubru, 2022 – ġie tant għoli biss wara li seħħet il-ħofra magħmula mill-konvenut, b'dan li qabel kien ibaxx bil-passaġġ in mertu kien jispicca kontrieh f'forma ta' rampa bit-terrapien li huwa seta' faċilment jirfes fuqha, ikompli fuq il-ħajt tas-sejjieħ, u hekk jaċċedi wkoll il-proprjetà tiegħu tramite din il-fergħa tal-passaġġ li tiġi perpendikolari mat-triq.

»It-tqassim speċifiku (*layout*) tal-passaġġ in mertu jirriżulta ċar mill-pjanta reża disponibbli mill-attur mar-rikors ġuramentat tiegħu … kif ukoll ir-ritratt mill-ajru preżentat mill-konvenut mal-*affidavit* tiegħu … … …

»Minn dawn l-atti jidher ċar il-passaġġ li fih saret il-ħofra u li ngħalaq b'xatba mil-konvenut.

»… … … jidher ukoll kif tali passaġġ jista' jitqies li għandu żewġ fergħat, waħda perpendikolari għal Triq il-Mitħna u oħra li tikser fuq ix-xellug minn ġo fih.

»… … …

»Il-qorti trid għalhekk, qabel tibda sabiex teżamina l-provi fil-mertu b'referenza għall-elementi essenzjali tal-*actio spolii*, tanalizza jekk l-attur kellux tassew, kif jgħid, l-użu ta', u l-aċċess għal – u allura l-pussess ta' – kull parti taż-żewġ fergħat tal-passaġġ. Dan *stante* li jekk ma kienx hemm użu u aċċess, mela allura ma jistax jingħad li kien hemm pussess.

»Kif diġà ntqal, il-konvenut jinsisti li mhux minnu u ma setax kien minnu li l-attur kellu l-użu ta' – u l-aċċess għal – kull parti taż-żewġ fergħat tal-passaġġ. Iżid li tant huwa hekk li anqas huma m'għandhom użu tal-fergħa perpendikolari għat-triq tant li meta l-attur preżenti għalqilhom l-aċċess li jibda fuq ix-xellug minn ġol-passaġġ fejn għamel ix-xogħlijiet huwa, hu u terzi kellhom jiftħu kawża ta' spoll kontra l-attur li ntrebħet minnhom, minkejja li f'dik il-kawża l-attur preżenti, fil-vesti tiegħu ta' konvenut, allega li huma setghu jaċċedu mil-fergħa perpendikolari għat-triq.

»Min-naħa tiegħu, fix-xhieda tiegħu, partikolarment tul l-aċċess miżmum fuq is-sit mill-qorti fejn il-qorti stess poġġiet diversi domandi lill-attur, l-attur jinsisti li qabel saret il-ħofra fil-passaġġ in mertu mill-konvenut, huwa kellu ż-żewġ modi ta' aċċess deskritti qabel, ossia: huwa seta' – dejjem billi jibda mill-parti tal-passaġġ in mertu fejn saret il-ħofra mill-konvenut – jew jibqa' tiela' bid-dritt, mill-fergħa tal-passaġġ perpendikolari għal Triq il-Mitħna, jew jikser fuq ix-xellug darba fil-passaġġ in mertu u b'hekk jaqbad il-passaġġ l-ieħor li jibda minn ġewwa l-passaġġ in mertu.

»Il-qorti qisiet tajjeb din ix-xhieda u tosserva kif isegwi:

»Għalkemm huwa verosimili li, bix-xogħol tat-tħaffir li sar mill-konvenut fil-parti tal-passaġġ li tiżbokka għal Triq il-Mitħna, il-ħajt tas-sejjieħ li rriżulta wkoll waqt l-aċċess tal-qorti seta' nkixef aktar, b'dan jista' jidher aħjar u b'konsegwenza anke aktar għoli milli kien qabel sar tali xogħol ta' tħaffir, l-attur nniffsu, f'kawża oħra fejn huwa kien konvenut, bil-konvenut preżenti u terzi kienu atturi, *ossia* dik numru 92/15 fl-ismijiet <u>Josephine Abela *et v.* Raymond Tabone</u>, deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-12 ta' Lulju, 2019, kien ippreżenta ritratt li l-Qorti tal-Appell irreplikat a paġna 32 tad-deċiżjoni tagħha.

»Mill-atti tad-deċiżjoni msemmija tal-Qorti tal-Appell jirriżulta li dan ir-ritratt kien meħud fl-1997. F'dan ir-ritratt … jidher ċar li l-ħajt tas-sejjieħ li kellha l-okkażjoni tara din il-qorti fl-aċċess miżmum minnha kien diġà eżistenti u f'forma konsiderevoli.

»Infatti, dan il-ħajt jirriżulta wkoll mill-pjanta esibita fil-bidu nett ta' din il-kawża, addirittura l-intavolar tagħha, annessa mar-rikors ġuramentat tal-attur inniffsu.

»Mingħajr anqas biss jintqal xejn dwar il-borġ ġebel li ġie osservat mill-qorti waqt l-aċċess miżmum minnha fuq in-naħa l-oħra ta' dan il-ħajt, jirriżulta għalhekk li l-ħajt, anke jekk seta' nkixef aktar bix-xogħol intrapriż mill-konvenut, hemm kien.

»B'dan iżda ma jfissirx li għax l-eżistenza dejjiema ta' dan il-ħajt hija kkonfermata, l-attur ma setax xorta kellu pussess tal-parti tal-passaġġ in mertu.

»Jiġi rikapitolat li l-partijiet jaqblu fuq l-aċċess, użu u allura pussess minn kull wieħed minnhom u terzi tal-fergħa tal-passaġġ li tibda mill-parti li tmiss mat-triq u tikser fuq ix-xellug …

»Huwa minnu li kull parti tindika li għandha dubbji dwar id-drittijiet leġittimi tal-parti l-oħra rigward tali użu u aċċess u tirriżerva anke li tieħu passi ulterjuri fir-rigward. Madankollu dan ma jnaqqas xejn mill-fatt li, għall-iskop ta' dawn il-proċeduri ta' spoll, l-aċċess għal, l-użu, u allura, per konsegwenza, il-pussess ta' dik il-fergħa tal-passaġġ mhux kontestat.

»Il-kontestazzjoni tinsab biss fuq il-parti tal-passaġġ immarkata bl-aħmar fuq ir-ritratt mill-ajru.

»Tenut kont tal-fatt li t-talbiet atturi ma jirrigwardawx il-ħajt tas-sejjieħ iżda biss ir-ripristinar tal-passaġġ mill-ħajt tas-sejjieħ 'il barra – lejn Triq il-Mitħna, il-Qala – billi jridu li l-konvenut jisporga l-ispoll konsegwenzjali għall-ħofra li ħaffer u x-xatba li installa.

»Il-qorti tagħmel ukoll aċċenn brevi għall-att ta' kompravendità datat it-13 ta' Lulju 1998 in atti Nutar Joanne Cauchi. Minn dan l-att jirriżulta li l-attur flimkien ma' martu kien akkwista mill-poter tal-aħwa Portelli wlied Michael Portelli u Maria *nèe* Buttigieg,

> »"id-drittijiet tagħhom kollha fuq għar sotterranju bla numru uffiċjali aċċessibbli minn passaġġ, li hu proprjetà tal-istess kompraturi, liema passaġġ jiżbokka fi Triq il-Mitħna ġia Triq Biċċieri, il-Qala, Għawdex […]. Inkluż f'dan il-bejgħ hemm id-drittijiet kollha ta' mogħdija minn fuq il-passaġġ proprjetà tal-kompraturi, liema passaġġ huwa muri bil-kulur isfar fuq l-annessa pjanta […] għaldaqstant wara dan il-bejgħ il-kompraturi ser ikunu l-proprjetarji esklussivi u mingħajr limitazzjoni ta' dan l-istess passaġġ".

»Il-qorti tosserva li b'dan l-att l-attur akkwista drittijiet ta' mogħdija minn fuq passaġġ li skont l-istess att kien ta' proprjetà tiegħu. Dan il-passaġġ ma ġiex iżda identifikat *stante* n-nuqqas tal-attur li jesibixxi l-pjanta kif oriġinarjament annessa mal-att ta' kompravendità.

»Minkejja dan iżda, xejn ma jnaqqas mill-osservazzjonijiet ulterjuri diġà magħmula rigward il-pussess u kif ser isiru aktar 'il quddiem f'din id-deċiżjoni.

»F'dan l-istadju, il-qorti sejra tgħaddi sabiex teżamina l-elementi essenzjali sabiex tirnexxi kawża ta' spoll.

»… … …

»Rigward l-ewwel element, il-*possedisse*, huwa paċifiku li l-espressjoni "pussess ta' liema xorta jkun" tikkomprendi kwalunkwe tip ta' "pussess" inkluż dak ċivili kemm dak sempliċiment naturali u anke dak vizzjuż.

»… … …

»Li huwa meħtieġ, allura, huwa li attur f'kawza ta' spoll jipprova li għandu l-pussess.

»Jingħad ulterjorment li anke jekk il-pussess ikun wieħed qasir ħafna u saħansitra momentarju, dan xorta waħda huwa suffiċjenti sabiex jawtorizza l-azzjoni ta' spoll, imbasta jkun univoku u mhux ibbażat fuq mera tolleranza.

»… … …

»Il-konvenut, kemm bix-xhieda tiegħu u provi miġjuba minnu iżda wkoll bil-mod u manjiera li bihom id-difensur tiegħu mexxa l-kontro-eżamijiet jidher li jrid jgħid li peress, kif ġie kkonfermat, hemm il-ħajt tas-sejjieħ li jagħlaq il-fergħa tal-passaġġ perpendikolari għat-triq mela allura l-passaġġ li fuqu jista' għandu xi drittijiet l-attur – u allura li tiegħu għandu l-pussess – ma jinkludix il-parti mmarkata bl-aħmar fuq ir-ritratt mill-ajru *a fol*. 228. Iżid li peress li l-ħofra huwa ħaffirha biss f'dik il-parti tal-passaġġ, li tiġi wkoll quddiem proprjetà tiegħu, b'dan li ma affettwax l-aċċess tal-attur mill-fergħa l-oħra li tirriżulta fuq ix-xellug ta' fejn huwa ħaffer, mela ma jistax jingħad li kkommetta spoll.

»Il-qorti qieset dan bil-galbu u tosserva li l-konvenut bħal donnu jrid lill-qorti tittraċċa l-passi tal-attur sabiex tara fejn dan jirfes preċiżament meta juża l-passaġġ għall-aċċess tiegħu. Tosserva wkoll li, kif diġà rriteniet, il-fatt li l-eżistenza tal-ħajt tas-sejjieħ li jagħlaq il-fergħa tal-passaġġ perpendikolari għat-triq ġiet konfermata, ma jfissirx li l-attur ma setax kellu użu u allura pussess tal-parti kkontestata tal-passaġġ fejn seħħ it-tħaffir mill-konvenut, minkejja li l-istess parti tiġi quddiem bieb ta' proprjetà tal-konvenut.

»Dan jieħu xejra aktar important meta, għalkemm il-konvenut jallega li din il-parti tal-passaġġ huwa akkwistaha flimkien mal-proprjetà tiegħu bil-bieb imsemmi qabel u xi raba', prova ta' dan ma ressaqx. Apparti minn hekk, anke fuq il-pjanta *a fol*. 4 tal-proċess, jidher li l-art fuq wara tal-ħajt tas-sejjieħ hija tal-attur, kwistjoni li l-konvenut ma kkontestax.

»Huwa għalhekk li din il-qorti tasal għal konvinciment morali li, għalkemm tassew il-fergħa li tagħlaq bil-ħajt tas-sejjieħ tispiċċa quddiem proprjetà tal-konvenut, ma jfissirx li l-passaġġ huwa tal-konvenut u li, għall-esigenzi ta' kawża ta' spoll, jista' jiġi negat il-pussess minnu tal-attur, anke jekk dan huwa pussess maqsum ma' terzi, inkluż il-konvenut.

»Il-qorti ma tistax tinjora li, għall-finijiet ta' kawża ta' spoll, il-pussess jista' jkun anke purament materjali u *di fatto*, qasir ħafna u saħansitra momentarju, basta jkun univoku u ma jkunx ibbażat fuq mera tolleranza.

»It-tolleranza ma ġietx allegata. Mentri fir-rigward tal-univokaċità l-konvenut inniffsu jixhed għal darba darbtejn li bagħat ittra legali fejn informa lil kull min kellu użu mill-passaġġ bix-xogħol proġettat minnu –

azzjoni li din il-qorti tagħraf bħala rikonoxximent ta' drittijiet ta' terzi anke jekk ix-xogħol, kif jinsisti l-konvenut, kien biss ser isir quddiem il-bieb tiegħu.

»*Oltre* minn hekk, kieku tassew il-konvenut ħass li fuq dik il-parti tal-passaġġ fejn seħħ ix-xogħol u saret il-ħofra ħadd ħliefu ma kellu dritt, iqum il-kweżit: għalfejn m'għalaqx dik il-parti biss b'kanċell minflok ma għalaq il-passaġġ mill-ftuħ tiegħu għat-triq?

»Il-konvenut jinsisti li bix-xogħol intrapriż minnu ma tellifx lill-attur mill-aċċess tiegħu, tant li fl-aċċess miżmum mill-qorti kulħadd seta' jgħaddi mill-fergħa li tiġi fuq ix-xellug ġol-passaġġ fejn seħħ ix-xogħol. Irriżulta iżda li bħal l-attur jaċċedi għar-raba' tiegħu minn din il-fergħa fuq ix-xellug, li l-aċċess mill-fergħa tax-xellug ftit jew wisq ġie limitat bix-xogħol tal-konvenut, b'dan iżda li Cauchi u ħutu aċċettaw dan tenut kont li x-xogħol kellu jieħu biss ftit jiem.

»Il-qorti tibda sabiex tgħid li, kieku tassew bix-xogħol intrapriż mill-konvenut il-fetħa fuq ix-xellug tal-passaġġ in mertu ma ġietx mittiefsa, tant ieħor kien seta' l-konvenut jagħmel kif maħsub mill-qorti u allura jagħlaq b'kanċell biss il-porzjon tal-passaġġ affetta mix-xogħol pro-ġettat. Il-fatt li m'għamilx hekk iżda għalaq il-passaġġ minn mat-triq u bagħat ittri jinforma lill-attur b'dan iwassal lill-qorti għall-konvinċiment morali li l-attur kellu l-użu u allura l-pussess, anke jekk konġunt, ta' kull parti tal-passaġġ, inkluż dik kontestata.

»Bħala parentesi, il-qorti tqis ukoll li anke kieku għal grazzja tal-argument kellu jinsab li l-attur ma kellux pussess tal-parti tal-passaġġ fejn il-pussess minnu huwa kkuntestat mill-konvenut, xorta waħda jissussisti l-fatt osservat mill-qorti fl-aċċess miżmum minnha … li bix-xogħol intrapriż mill-konvenut il-passaġġ tal-attur mill-fergħa fuq ix-xellug ta' fejn seħħ ix-xogħol tal-konvenut xorta ġie preġudikat.

»B'dan allura li l-element tal-pussess huwa ppruvat a sodisfazzjoni ta' din il-qorti li sejra b'hekk tgħaddi sabiex tezamina l-elementi l-oħra rekwiżiti f'kawża ta' spoll.

»Rigward it-tieni element, il-kwistjoni tal-att spoljattiv inniffsu – *spoliatum fuisse* … … … Mill-assjem tal-provi jirriżulta ċar u inkontestat li l-azzjoni spoljattiva seħħet u seħħet mill-konvenut.

»Dan jixhdu l-konvenut inniffsu kemm fl-*affidavit* tiegħu kif ukoll in kontro-eżami fis-seduta tal-11 ta' Mejju 2022 fejn, mistoqsi direttament il-ħofra għamilhiex hu u x-xatba installahiex huwa, jikkonferma dan b'mod skjett, anke jekk iżid li b'tali azzjoni ma kkommettiex spoll għax skontu l-ħofra saret f'parti tal-passaġġ li tagħha ma kellux pussess l-attur – xi ħaġa li diġà ġiet ikkunsidrata hawn aktar 'il fuq – mentri x-xatba ma kinitx tissakkar iżda żżomm biss b'qafla – kwistjoni li l-qorti setgħet tosserva hi stess dakinhar li nżamm l-aċċess minnha.

»Il-qorti tosserva li, tenut kont tal-konklużjonijiet tagħha rigward il-pussess affermat mill-attur tal-parti tal-passaġġ fejn il-pussess minnu ġie kkontestat mill-konvenut kif ukoll tal-fatt li mhuwiex neċessarju li x-xatba tkun tissakkar sabiex jissussisti att spoljattiv *stante* li dan l-element irid biss li l-att ikun arbitrarju u magħmul kontra r-rieda tal-

possessur, huwa indisputibbli li t-tieni element tal-azzjoni, l-is*poliatum fuisse*, irieġi wkoll.

Rigward it-tielet element, l-*infra bimestre deduxisse*, il-qorti tosserva illi fuq il-kwistjoni ta' meta seħħ l-att spoljattiv li wassal għal din il-vertenza ma saret ebda kontestazzjoni diretta iżda ssemmew diversi dati.

»Fir-rikors ġuramentat tiegħu l-attur jippremetti li x-xogħol intrapriż mill-konvenut li wassal għall-ispoll seħħ f'Lulju tal-2019, mingħajr ma jippreċiża ġurnata.

»L-ittra uffiċjali numru 409/2019 li l-attur u martu bagħtu lill-konvenut u li tirriżulta bħala l-ewwel missiva mibgħuta dwar il-kwistjoni – *stante* li l-attur jinsisti li l-ittra legali tal-konvenut tal-1 ta' Lulju 2019 qatt ma rċeviha – hija datata s-16 ta' Lulju 2019 u titkellem dwar xogħlijiet diġà magħmula b'dan li tgħid lill-attur [*recte*, lill-konvenut] li "f'dan l-aħħar jiem inti klandestinament u mingħajr il-permess tagħhom ħaffirt entrata proprjetà tagħhom u posseduta minnhom fi Triq il-Mitħna".

»Fl-*affidavit* tiegħu l-attur jirreferi għad-data tat-13 ta' Lulju 2019 bħala d-data fejn huwa l-ewwel li sar jaf bix-xogħlijiet in kwistjoni.

»Minkejja dan, fil-kwerala tiegħu mibgħuta lill-uffiċjal tal-pulizija inkarigat fl-għassa tar-Rabat, Għawdex nhar l-24 ta' Lulju, 2019 l-attur jirreferi għad-data tat-12 ta' Lulju 2019.

»Kull kif, fil-kontroeżami tiegħu ta' nhar l-11 ta' Mejju 2022, il-konvenut innifsu jikkonferma li l-ħofra għamilha huwa bix-xogħol fuqha beda f'Lulju 2019.

»B'dan allura li anke jekk fl-agħar ipoteżi għall-attur ix-xogħol intrapriż mill-konvenut beda fil-bidu ta' Lulju 2019, bil-kawża ġiet reġistrata nhar it-12 ta' Awwissu 2019, il-kawża xorta waħda ġiet intavolata fit-terminu perentorju ta' xahrejn rikjest mil-liġi.

»Huwa għalhekk sodisfatt ukoll l-element tal-*infra bimestre deduxisse*.

»*In vista* ta' dak kollu hawn deċiż il-qorti ser tgħaddi sabiex tilqa' t-talbiet tal-attur. … … …

»Għaldaqstant, fiċ-ċirkostanzi u għar-raġunijiet kollha hawn fuq premessi, din il-qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi, filwaqt illi tiddisponi mill-eċċezzjonijiet tal-konvenut, … tikkundanna lill-konvenut sabiex f'terminu ta' xahar millum jirreintegra lill-attur fid-drittijiet kollha tiegħu billi jirripristina l-porzjon tal-passaġġ li tiżbokka fuq Triq il-Mitħna ġà Triq Biccieri, il-Qala, Għawdex, … billi jordom it-toqba, u jneħħi x-xatba li għamel … b'dan illi fil-każ li l-konvenut jibqa' inadempjenti fit-terminu lilu konċess, l-attur qiegħed minn issa jiġi awtorizzat jagħmel dak minnu miltub … a spejjeż tal-konvenut.

»L-ispejjeż jitħallsu interament mill-konvenut.«

2. Il-konvenut appella b'rikors ta l-21 ta' Marzu 2013 li l-attur wieġeb għalih fit-8 ta' Mejju 2023.

3. Il-konvenut appellant fisser hekk l-aggravju tal-appell:

»… … … l-ewwel qorti għamlet aprezzament skorrett tal-provi u ma kellhiex tasal għall-konklużjoni li f'dan il-każ jeżistu l-estremi tal-spoll li kellha tasal biex tilqa' t-talbiet tal-attur appellat.

»L-attur appellat jikkontendi li bil-ħofra li saret u bil-*gate* li twaħħal fl-entrata sar "impossibbli" li huwa jaċċedi mill-entrata jew li jsir użu minnha. Dan sa ddikjarah fir-rikors promotur tiegħu. Il-provi però juru xort'oħra:

»(i) Dwar il-*gate* li twaħħal fl-entrata, dan ma ssakkarx u lanqas ma sar li jista' jissakkar. Wara kollox imkien ma ddikjara l-attur appellat li ġie maqful barra mill-entrata. Dan kuntrarjament għal dak li kien għamel hu stess fil-kawża numru 92/2015 … fejn l-attur appellat (allura konvenut) kien sakkar u qafel il-kanċell b'mod li ma seta jidhol ħadd minnu 'l ġewwa. Kif sjega l-esponenti li huwa waħħal il-*gate* bħala miżura ta' prekawzjoni temporanja sakemm isiru x-xogħlijiet taħt l-art quddiem il-bieb tal-fond tiegħu u l-art terġa' tingħalaq mill-ġdid, l-entrata ma tibqax miftuħa beraħ. Fid-dawl ta dak li ddikjara l-attur appellat li bil-*gate* li twaħħal, l-aċċess mill-entrata jew l-użu tal-entrata sar "impossibbli", tqum b'mod naturali l-mistoqsija kif huwa seta' ġie ipprivat jew imfixkel minn kwalslasl pussess tal-passaġġ li għandu b'*gate* li ma jissakkarx? Fil-fatt eżami tar-ritratti esibiti fil-proċess ma juru ebda serratura imwaħħla mal-*gate* jew xi forma oħra ta' tiskir ieħor mal-*gate*. Kienet l-ewwel qorti li osservat ukoll li "x-xatba installata mill-konvenut tingħalaq b'qafla ma' musmar ġol-ħajt". Ċertamet li bi twaħħil ta' *gate* li ma jissakkarx ma jistax jingħad li l-attur appellat tilef xi pussess.

»… … …

»… … … ma jirriżultax mill-provi fil-każ li għandha quddiemha din il-qorti illi bil-*gate* li weħel lill-attur appellat la tnaqqaslu u anqas tneħħielu l-aċċess mill-entrata in kwistjoni.

»… … …

»… … … Din il-kawża saret mill-attur appellat kontra kuġinuh b'ritaljazzjoni u pika wara l-eżitu fil-kawża numru 92/2015 … wara li l-appellat odjern (allura konvenut) kellu jiftaħ il-kanċell li sakkar wara li ġie kkundannat jagħmel dan minn din il-qorti fis-sentenza kolleġġjali tagħha tat-12 ta Lulju 2019. Il-*gate* f'dan il-każ ma ssakkarx u m'hemm ebda pussess li kellu jew potenzjalment kellu l-attur appellat li tneħħielu li jrid jiġi reintegrat billi mill-entrata jidħol kien u jidħol baqa'.

»(ii) Dwar il-ħofra, din saret f'dik il-fergħa tal-entrata perpendikulari għat-triq mit-tarf tal-kantuniera tal-bini tal-konvenut appellant 'il ġewwa sal-ħajt li għalih għamlet riferenza din il-qorti fis-sentenza tagħha tat-12 ta Lulju 2019. Din il-parti tal-entrata … tintuża biss biex minn hemm il-konvenut appellant jaċċedi biex jidhol fil-bini tiegħu minn bieb li huwa miftuh fuq din il-parti tal-entrata. L-attur appellat la jagħmel, la kien jagħmel u lanqas kien hemm skop li jagħmel użu minn dik il-parti tal-entrata biex, skont hu, jaċċedi fi ħwejġu billi l-mogħdija li jikkontendi li għandu minn hemm ma twasslu għal imkien ħlief sa quddiem il-bieb prinċipali tal-bini tal-

konvenut appellant u sal-ħajt u warajh hemm il-borġ jew munzell tar-radam mit-tiġrif ta' bini li waqa' fl-antik li qed jimblokka għal kollox kull possibilità ta aċċess minn dik il-fergħa tal-entrata 'l gewwa. Ir-ritratti 'A' u 'B' esibiti ma dan ir-rikors tal-appell biex din il-qorti tkun f'pożizzjoni li tapprezza aħjar il-provi juru l-pożizzjoni kif kienet oriġinarjament qabel ma sar ix-xogħol ċjoè l-ħofra li minnu l-attur appellat qed jilmenta li ġie spoljat mill-jedd tiegħu li jgħaddi minn hemm ċjoè minn dik il-fergħa biex jaċċedi fi ħwejġu. Dan il-munzell tar-radam ġie fil-fatt osservat mill-ewwel qorti waqt aċċess li żammet fuq il-post:

> »"il-qorti tosserva borġ ġebel in-naħa l-oħra tal-ħajt tas-sejjieħ li jiġi wara l-ħofra magħmula mill-konvenut. Fuq mistoqsija tagħha lill-attur dan jirrispondi li dan il-borġ ġebel hemm kien*."*

»Il-munzell tar-radam li jidher fir-ritratt 'B' ikompli jagħmel imposs-ibbli jew ferm diffiċli u perikoluż l-aċċess minn fuq ir-radam li hemm meta mill-fergħa l-ohra tal-entrata li ddur maxxellug tal-bini tal-konvenut appellant, l-attur appellat jaċċedi bla xkiel u b'ferm aktar kumdita. Fuq din il-fergħa tal-entrata l-attur appellat għandu l-bibien tal-imqawel tiegħu li jidhol minnhom. L-esponent jesebixxi żewġ ritratti oħra mmarkati 'Ċ' u 'D' li juru dawn il-bibien li hemm miftuħin fil-passaġġ. F'dawn ir-ritratti jidher ukoll il-kanċell li l-attur appellant kien sakkar li kien il-mertu tal-ispoll fil-kawża fuq imsemmija numru 92/2015 deċiża minn din il-qorti fit-12 ta Lulju 2019.

»Wara l-borġ tal-ġebel hemm il-porzjon tar-raba' li, skont is-sentenza ta' din il-qorti fil-kawża numru 36/1998 li kien hemm bejn l-istess partijiet u li ġiet deċiża fis-26 ta Jannar 2007, tat il-pussess komuni tagħha lill-partijiet f'din il-kawża. Fil-fatt riferenza għal din il-kawża saret fis-sentenza ta din il-Qqorti tat-12 ta Lulju 2019. Dwar l-aċċess għal dan il-porzjon tar-raba', din il-qorti fis-sentenza tagħha fil-kawża numru 92/2015 ċitata hawn fuq kienet skjetta meta qalet:

> »"Dak li jirrilulta hu li meta l-konvenut (attur odjern) sakkar il-kanċell tal-passaġġ in kwistjoni bil-katnazz, kwalsiasi aċċess mit-triq għall-għalqa mill-parti immarkata Y kien imblukkat u għalhekk bilfors li l-uniku aċċess għall-għalqa kien allura mill-passaġġ in kwistioni, kif fil-fatt irriżulta lill-ewwel Qorti. U ġaladarba hemm dikjarazzjoni tal-qorti (fil-kawża 36/1998) li tgħid li l-aħwa Tabone kellhom il-pussess tal-għalqa (flimkien mal-konvenut), bilfors li għandu jitqies li kellhom neċessarja-ment ukoll il-pussess tal-uniku passaġġ li jagħti għaliha, *cioè* tal-passaġġ in kwistjoni."

»Fil-fatt il-passaġġ li rreferiet għalih din il-qorti fis-sentenza tagħha tat-12 ta Lulju 2019 huwa l-passaġġ li jdur max-xellug tal-bini tal-konvenut appellant u jibqa' dieħel 'il gewwa mill-kanċell li kien sakkar l-attur appellat u qafel barra lill-konvenut appellant u oħrajn. L-għar li jsemmi l-attur appellat jinsab proprju wara l-kanċell li jidher fir-ritratt. Wisq aktar għalhekk qabel l-allegat spoll ma kienx hemm aċċess ieħor għall-attur appellat minn imkien ħlief minn din il-fergħa tal-entrata li semmiet din il-qorti fis-sentenza biex huwa jaċċedi fi ħwejġu.

»Għalhekk il-ħofra li saret bl-ebda mod ma impediet l-aċċess tal-attur appellat lanqas għal moment wieħed biss billi qabel ma sar ix-xogħol l-aċċess minn dik il-parti tal-entrata perpendikulari mat-triq impedut kien u impedut baqa', l-aċċess impossibbli kien u impossibbli baqa' u ma kinitx il-ħofra li ħaffer il-konvenut appellant li rrendiet l-aċċess tiegħu "impossibbli" kif jikkontendi l-attur appellat fir-rikors promotur tiegħu. Mill-entrata li tikser max-xellug tal-bini tal-konvenut appellant, l-attur appellat kien jidħol u baqa' jidħol wara l-allegat spoil u għadu jidħol, u minn hemm aċċediet l-ewwel qorti meta żammet aċċess fuq il-post u nnotat il-munzell tal-ġebel li mir-ritratt immarkat 'B' sa jidher li qed jimblokka l-bieb tal-attur appellat biex jidhol fi ħwejġu minn dak il-ġenb. Fil-fehma tal-esponenti, bix-xogħol li għamel lill-attur ma tneħħielu ebda pussess li kellu jew seta' kellu minn dik il-parti tal-entrata perpendikulari mat-triq li, skont hu, kien jaċċedi fi ħwejġu minn hemm billi l-aċċess minn hemm kien ilu mblukkat snin jekk mhux annati ta' snin qabel l-allegat spoll mertu f'din il-kawża. Fil-kumpless tal-fatti u tal-provi kollha li għandha quddiemha din il-qorti, il-verżjoni tal-fatti tal-attur appellat mhi versosimili xejn u din il-kawża hi waħda li tista' tiġi deskritta bħala kawża emulatorja intiża biex il-konvenut appellant ma jkunx jista' jwassal u jdaħħal is-servizzi fi ħwejġu. Dan huwa każ fejn il-qorti għandha tapplika l-prinċipju *de minimis non curat lex*.

»Fin-nuqqas ta' prova tat-tliet elementi kostitutivi tal-spoll, din il-qorti għandha tgħaddi biex tllqa' dan l-appell u tiċħad għal kollox it-talbiet tal-attur appellat … … …«

4. L-argument tal-konvenut hu illi billi għamel kanċell u ħofra ma għamilhiex "impossibbli" għall-attur li jgħaddi mill-mogħdija għax il-kanċell ma jinqafilx u għax bil-ħofra u mingħajra xorta hemm munzell ta' radam li ma jħallikx tgħaddi.

5. Dan kollu huwa irrelevanti. It-tqegħid ta' kanċell, jissakkar jew ma jissakkarx, huwa att ta' kontroll fuq il-proprjetà li bih il-konvenut jasserixxi illi huwa hu li għandu l-pussess. L-istess jingħad għall-ħofra, għax hija tibdil fi stat ta' fatt li ma setax isir jekk mhux bil-kunsens ta' kulmin għandu pussess. Jekk l-attur ineħħi l-munzell li qiegħed ifixklu fl-aċċess għal ħwejġu xorta jibqa' jsib il-ħofra li għamel il-konvenut li tfixklu. Ebda kom-pussessur ma jista' jagħmel tibdiliet fil-ħaġa bħalma għamel il-konvenut jekk mhux bil-kunsens tal-kompussessuri l-oħra.

6. Imbagħad jekk, kif igħid fir-rikors tal-appell, il-kanċell huwa biss "miżura ta' prekawzjoni temporanja sakemm isiru x-xogħlijiet taħt l-art quddiem il-bieb tal-fond tiegħu u l-art terġa' tingħalaq mill-ġdid", x'inhu jistenna l-konvenut issa li għaddew ħames snin u nofs biex "l-art terġa' tingħalaq mill-ġdid" billi jneħħi l-ħofra u jneħħi l-kanċell li ma jibqax ħtieġa għalih, jekk mhux biex jivvessa lill-attur billi jasserixxi kontroll fuq il-mogħdija?

7. Il-qorti għalhekk tiċħad l-appell, li tqisu x'aktarx fieragħ, u tikkonferma s-sentenza appellata.

8. L-ispejjeż tal-appell iħallashom il-konvenut appellant. Ukoll, billi tqis illi l-appell huwa fieragħ, il-qorti wara li rat il-para. 10 tat-Tariffa 10 mehmuża mal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili, tordna lill-konvenut appellant tħallas lir-Reġistratur tal-Qrati spejjeż addizzjonali ta' ħames mitt euro (€ 500).

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
da