QORTI CIVILI - PRIM'AWLA

IMHALLEF

ONOR. DR JOANNE VELLA CUSCHIERI
B.A., MAG. JUR. (EUR. LAW.), LL.D.

Illum il-Hamis, 29 ta' Mejju 2025

Kawza Numru: 2

Rikors Guramentat Numru:- 824/2022 JVC

Joseph Caruana (ID. 43152M) u Lucia Caruana (ID. 56454M)

vs

Giovanni Abdilla (ID. 312863M)

Il-Qorti,

Rat ir-rikors guramentat illi permezz tieghu r-rikorrenti premettew u talbu kif isegwi:

'1. Illi skont kuntratt ta' diviżjoni tal-21 ta' Diċembru, 1994 magħmul in atti tan-Nutar Dott. Joseph Lia (anness u mmarkat bħala **Dok A**), il-predeċessuri fit-titolu tal-konvenut akkwistaw parti mill-għalqa magħrufa bħala Taz-Ziju, Limited taż-Żurrieq, mingħand l-esponenti, liema porzjon art kienet tal-kejl ta' ċirka elf, seba' mija, ħamsa u sittin punt tnax-il metru kwadru (1,765.12 m.k.);

2. Illi skont l-imsemmi kuntratt, l-esponenti żammew id-dritt ta' passaġġ jew mogħdija ta' wisgħa ta' għaxar piedi fuq parti mill-għalqa minnhom mibjugħa. Di fatti l-kuntratt de quo jipprovdi testwalment illi:

> *'…kif soġġetta din il-porzjoni għad-dritt ta' aċċess b'inġenji ta' wisa' ta' mhux aktar minn tlitt metri (3m) u ċioe' għaxar piedi matul ix-xhur tas-sajf u ta' zero punt disgħa metri (0.9m) u ċioe' tlitt piedi matul il-bqija tas-sena favur it-tieni porzjoni (prozjon "B") mill-istess għalqa hawn taħt deskritta, libera u franka, bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tagħha...'*

3. Illi l-esponenti baqgħu jgawdu u jagħmlu użu minn dan id-dritt ta' passaġġ b'mod kontinwu u mingħajr xkiel tramite xatba li kienet tinfetah bis-sħiħ, u dan sakemm il-konvenut, għal ħabta tal-aħħar ġimgħa ta' Lulju, ċekken l-aċċess minn tali xatba u dan billi din ġiet tinfetah biss parzjalment għaliex il-konvenut installa *stopper* fuq in-naħa ta' ġewwa tax-xatba (ara **DOK B** anness);

4. Illi qabel ma ġara dan, il-konvenut – illi sa fejn jafu l-esponenti ilu li akkwista l-għalqa tiegħu, li tmiss sa Sqaq Ballot, madwar ħames snin – dejjem ħalla aċċess sħiħ għall-esponenti sabiex dawn ikunu jistgħu jeżerċitaw id-dritt ta' passaġġ imsemmi, inkluż bl-inġenji;

5. Illi madankollu, u b'konsegwenza tar-restrizzjoni arbitrarja mposta mill-konvenut riċentament, ir-rikorrenti m'għadhomx jistgħu jaċċedu għar-raba' tagħhom mill-passaġġ in mertu bl-inġenji, kif del resto dejjem għamlu;

6. Illi l-aġir tal-konvenut jikkostwixxi spoll vjolenti u klandestin fil-konfront tar-rikorrenti u għalhekk kellha ssir din il-kawża.

Għaldaqstant, ir-rikorrenti jitolbu li dina l-Onorabbli Qorti jogħġobha, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja w opportuna:

1. Tiddikjara illi l-konvenut ikkommetta spoll a dannu tar-rikorrenti għar-raġunijiet premessi aktar 'l fuq f'dan ir-rikors ġuramentat;

2. Tikkundanna lill-konvenut sabiex fi żmien qasir u perentorju jiftaħ, u jirripristina għall-istat oriġinali tiegħu, l-aċċess tar-rikorrenti li l-istess konvenut abbużivament għalaq a dannu tar-rikorrenti – liema aċċess ir-rikorrenti minn dejjem kellhom – u dan sabiex huma jkunu jistgħu jkomplu jgħaddu bl-inġenji minn l-imsemmi passaġġ, liema passaġġ jgħaddi mir-raba tal-konvenut u jwassal għar-raba tar-rikorrenti entrambi formanti parti mill-għalqa mgħarufa bħala taz-Ziju fiż-Żurrieq;

3. Fin-nuqqas li l-konvenut jagħmel dak mitlub fit-talba preċedenti, tawtorizza lir-rikorrenti sabiex jagħmlu x-xogħlijiet rimedjali u jpoġġu kollox kif kien qabel, okkorrendo taħt is-sorveljanza ta' "periti nominandi" għas-spejjez tal-istess konvenut u bl-awtorizzazzjoni tar-rikorrenti u l-ħaddiema nkarigati minnhom biex jaċċedu fil-fond tal-konvenuti biex ikunu jistgħu jsiru tali xogħlijiet.

Bl-ispejjez kontra l-konvenut li minn issa huwa ngunt in subizzjoni.'

Rat ir-risposta guramentata tal-intimat Giovanni Abdilla li taqra kif isegwi:

1. 'Illi fl-ewwel lok, filwaqt li l-esponent ma jinnegax illi huwa għamel *stopper* max-xatba oġġett tal-kawża, dan twaħħal fil-bidu ta' Ġunju, 2022 u b'hekk l-azzjoni sperimentata mir-rikorrenti ma saritx fi żmien xahrejn (*infra bimestre deduxisse*) stiuplat fil-liġi u għalhekk, għal din ir-raġuni biss, it-talbiet attriċi għandhom jiġu minnufih miċħuda;

2. Illi fit-tieni lok, u dejjem mingħajr ebda' preġudizzju għall-premess, it-twaħħil ta' dan l-*istopper* la sar bil-moħbi jew vjolentement, u x-xatba in kwistjoni proprju għadha tinfetaħ wisgħa ta' għaxar (10) piedi (<u>fix-xhur tas-sajf</u>) kif stipulat fil-kuntratt tal-atturi u b'hekk huwa nieqes l-element tal-*ispoliatum fuisse*. Anzi huwa sottomess illi x-xatba in kwistjoni tinfetaħ ferm aktar komodament illum il-ġurnata minn kif kienet fil-passat;

3. Illi fit-tielet lok jiġi eċċepit illi t-tali wisgħa igawduh biss fix-xhur tas-sajf dejjem kif stipulat fil-kuntratt tal-akkwist tar-

rikorrenti u ma għandhom l-ebda' aċċess bit-tali wisgħa fix-xhur l-oħra tas-sena kalendarja, meta l-aċċess huwa ta' tliet (3) piedi;

4. Illi f'kull każ it-talbiet tal-atturi huma infondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom għalhekk jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontra tagħhom.'

Rat illi fil-verbal datat 17 ta' Ottubru, 2024 ir-rikors gie differit ghal-lum ghad-decizjoni bil-fakulta' tal-partijiet li jipprezentaw noti ta' sottomissjonijiet b'termini mposti fuqhom;

Rat is-sottomissjonijiet esebiti fl-atti;

Rat l-atti kollha

Ikkunsidrat:

Illi l-kawza odjerna tikkonsisti f'kawza ta' allegat spoll, vjolenti u klandestin fejn ir-rikorrenti jsostnu li kienu kuntrattwalment igawdu minn dritt ta' passagg ta' certu daqs minn fuq l-art proprjeta' tal-intimat u li skonthom fl-ahhar gimgha ta' Lulju tas-sena 2022, l-intimat pogga speci ta' *stopper* max-xatba b 'tali mod li llimita kemm tista' tinfetah l-istess xatba b'dana li skonthom wettaq spoll fil-konfront tal-pussess taghhom. Jitolbu ghalhekk li din il-Qorti ssib lill-intimat responsabbli ghall-ispoll u tordna rripristinar tal-*istatus quo ante*.

Da parti tieghu l-intimat ma jichadx li huwa pogga l-*istopper* imsemmi fix-xatba msemmija izda jsostni li l-wisgha tal-fetha li tipprovdi din ix-xatba huwa ezatt ma' dak impost fil-kuntratti rispettivi u skont ukoll ix-xhur tas-sena applikabbli. Jeccepixxi

wkoll li l-element tal-*infra bimestre deduxisse* mhux sodisfatt stante li skont hu l-*istopper* u l-katnazz in kwistjoni tpoggew max-xatba fil-bidu ta' Gunju, 2022.

Illi ghal dawk li huma provi l-Qorti rat il-kuntratt ta' divizjoni fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Lia a fol. 6 et seq tal-process fejn il-Qorti rat li l-ewwel porzjoni giet assoggettata ghal dritt ta' access b'ingenji, ta' wisa' ta' mhux aktar minn tlett metri u cioe' ghaxar piedi matul ix-xhur tas-sajf u ta' zero punt disa' metri u cioe' tlitt piedi matul il-bqija tas-sena favur il-porzjon B llum proprjeta' tar-rikorrenti (ara fol. 7 u 8).

Rat il-pjanti tal-porzjonijiet a fol. 10 u 11 tal-process.

Rat ir-ritratti tax-xatba in kwistjoni a fol. 12, 13, 14, 15 u 16 tal-process.

Rat l-ittra legali interpellatorja datata 9 ta' Awwissu, 2022 a fol. 17 tal-process mibghuta mill-Avukat tar-rikorrenti lill-Avukat tal-intimat.

Rat l-affidavit tar-rikorrent Joseph Caruana a fol. 25 et seq tal-process fejn jixhed li originarjament huwa kien is-sid tal-art kollha nkluz dik tal-intimat u jaghmel referenza ghall-kuntratt li permezz tieghu kien biegh parti mill-art u fuqha giet imposta servitu ta' passagg ta' ghaxar piedi fix-xhur tas-Sajf u tlett piedi fix-xhur l-ohra favur ir-rikorrenti. Jghid li s-sidien precedenti qabel l-intimat qatt ma kellhom problema li huma jifthu x-xatba li kienet tezisti precedentement li kienet tipprovdi fetha sahansitra ta' aktar minn ghaxar piedi (madwar ghoxrin pied) b'dana li setghu jaccedu ghal fuq il-passagg komodament. Izid illi l-intimat kien bidel ix-xatba u jannetti r-ritratti tax-xatba l-gdida. Jghid izda li din xorta setghu

jibqghu jifthuha sakemm fl-ahhar gimgha ta' Lulju 2022 ibnu kien mar sabiex jaccedi mill-passagg u sab *stopper* cioe' katnazz li permezz tieghu ix-xatba setghet biss tinfetah massimu ta' ghaxar piedi w'ghalhekk giet intavolata l-kawza odjerna ta' spoll. Dwar l-allegat spoll jixhed kif isegwi:

'xv. Ftit gimghat wara din il-konverżazzjoni li kellna bejnietna beda jinqala inkwiet u Abdilla beda jaghmel minn kollox biex idejjaqni u jaghtini fastidju. Fost l-affarjiet li ghamel, hawwel id-dwieli fuq zewg nahat tal-moghdija biex ghalja sar ferm aktar difficli nghaddi bl-ingenji, inkluz bil-vann tad-demel, minghajr ma nolqothom, qatali xi sigar li kelli - ghalqa tieghi u xi drabi anke inblokkali l-passagg bil-karozza. Apparti minn hekk pero, ghal habta ta l-ahhar gimgha ta' Lulju 2022 qabad u ghamel xoghlijet fix- xatba, li minnha nghaddi ghall-passagg u ghamel katnazz u installa 'stopper' biex din ix-xatba giet tinfetah sa nofsha biss.

xvi. Nikkonferma li r-ritratti li hemm annessi mar-rikors originali u mmarkati bhala DOK B hadthom jien. Nikkonferma wkoll li x-xoghlijiet li semmejt fil-paragrafu ta' qabel Abdilla ghamilhom fl-ahhar gimgha ta Lulju tal-2022. Dan nafu bic-cert ghaliex jiena kont zort l-ghalqa tieghi l-gimgha ta' qabel u x-xatba in kwistjoni kienet ghadha tinfetah kollha kemm hi.

xvii. Din ix-xatba, sakemm saru x-xoghlijiet, kont ghal dawn l-ahhar snin niftaha bic-cavetta li kelli. Imbaghad, it-tifel tieghi Michael kien zar l-ghalqa tieghi fil-weekend tal-ahhar gimgha ta' Lulju - nghid id-dritt ma niftakarx ezatt jekk kienx is-sibt jew il-hadd - u wara qalli li sab katnazz fuq ix-xatba u li din ma setghetx tinfetah kollha. Niftakar li Michael kien qalli li b'kumbinazzjoni dakinhar li kien mar hu u ra l-katnazz ghall-ewwel darba, dan il-

katnazz ma kienx maghluq u ghalhekk seta jiftah ix-xatba kollha u jidhol bil-vann. Pero' meta kont mort jien xi gurnata jew tnejn wara il-katnazz kien inghalaq u l-grada ma setghetx tinfetah kollha minhabba l-istopper li kien ghamel Abdilla.

xviii. Dan lili affetwani ghaliex kif inhuma l-affarjiet illum, jigifieri wara li Abdilla ghamel ix-xoghlijiet, jiena spiccajt lanqas nista nidhol bl-ingenji ghal gewwa l-ghalqa tieghi, kif ghandi kull dritt, ghaliex ma nistax indur ghal gewwa l-moghdija peress illi t-triq mhix wiesgha bizzejjed.
xix. Xi ftit jiem wara li ntbaht li saru dawn ix-xoghlijiet, jigfieri fit-3 t'Awwissu, 2022, kont anke rcivejt ittra minghand Abdilla fejn dan qalli li jiena ma stajtx nibqa nghaddi mill-moghdija bil-vetturi ghaliex dawn, dejjem skont Abdilla, ma kienux jikkonsistu f'ingenji tar-raba' (ara DOK W hawn anness u DOK C mar-rikors originali). Malli gara hekk, u kif gja kont ghamilt hsieb li nghamel, fittixt kellimt lill-avukat tieghi, Dr. Peter Borg Costanzi, biex nispjegalu x'gara u naf li hu kien baghat ittra biex jitlob lill-Abdilla jerga' jiftah l-access biex inkun nista' nghaddi bil-vetturi ghal gewwa l-moghdija.

xx. Sal-lum, l-affarjiet baqghu kif kienu u jien ghadni ma nistax nidhol bil-vetturi u b'ingenji ohra ghal gewwa l-moghdija li tinsab fuq l-art ta' Abdilla u li jaghti ghall-ghalqa tieghi.'

Rat id-dokumentazzjoni u r-ritratti esebiti mal-istess affidavit.

Rat li Joseph Caruana xehed in kontro-ezami a fol. 65 et seq tal-process. Huwa jixhed li skont il-kuntratt il-passagg irid ikun:

'Ta' tliet piedi s-sena kollha u ghaxar piedi matul ix-xhur tas-Sajf.' (fol. 66).

Jaqbel li f'parti mill-proprjeta' tieghu din giet zviluppata *f'pool* u jghid li minn naha l-ohra tal-proprjeta' jista' jaccedi biss bir-rigel. Jghid li kien hu li ghazel li jaghlaqha u giet accessibbli biss bir-rigel. Jixhed izda li bl-istrutturi li hemm illum din hija biss accessibbli bir-rigel. Izid li hu ma kienx jidhol bil-vetturi fil-proprjeta' tal-intimat u s-sid ta' qablu Polidano fix-xitwa ghaliex il-passagg ikun kollu hamrija u tajn. Jaqbel li skont il-kuntratt huwa ghandu dritt ta' access ta' ghaxar piedi fis-Sajf u tlett piedi bir-rigel fix-xhur l-ohra. Jghid li ghalkemm ix-xatba kapaci tiftah ghoxrin pied, bl-*istopper* tiftah biss ghaxar piedi minhabba li jkun hemm il-katnazz. Jghid li b'ghaxar piedi kif inhi ma jkunx jista' jidhol bil-vetturi ghax ma jdurx mill-isqaq li hu dejjaq. Jixhed li hu wasal ghall-konkluzjoni li x-xoghlijiet saru f'Lulju ghaliex kien qallu t-tifel li sab il-katnazz. Bil-katnazz ix-xatba ma tinfetahx kollha, tinfetah ghaxar piedi u ma ddurx bil-karozza jew l-ingenji. Jghid li l-Isqaq huwa wiehed pubbliku. Mistoqsi minn meta nghata c-cavetta tax-xatba kemm kienet tinfetah din ix-xatba jghid li dejjem ghoxrin pied sa Lulju 2022.

Rat l-affidavit ta' iben ir-rikorrent Michael Caruana a fol. 35 fejn dwar l-allegat spoll jixhed kif isegwi:

'v. Nikkonferma illi jiena u missieri minn dejjem kellna access liberu ghal gewwa l-ghalqa mill-passagg li jinsab fuq l-art ta' Abdilla. Il-persuna li qabel kienet is-sid tal-art ta' Abdilla, certu John Polidano, kien ghamel grada xi snin ilu u lill-missieri kien tah cavetta biex ikun jista jiftaha kollha u juza l-passagg shih meta joghgbu.

vi. Niftakar li fil-weekend tal-ahhar gimgha ta' Lulju kont mort l-ghalqa biex inqatta xi zkuk tas-sigar li jinsabu fl-ghalqa ta' misseri u irrejalizzajt li Abdilla kien installa bhal speci ta' *stopper* fuq in-

naha ta' gewwa tal-grada u ghamel katnazz li jaqbad mieghu. B'dan l-istopper, u meta l-katnazz kien jinghalaq, il-grada kienet ser tinfetah biss nofs triq u kien car ghalija, anke mad-daqqa t'ghajn, li jekk tinfetah biss nofs triq jien ma kontx ser inkun nista' nghaddi ghal gewwa l-passagg bil-vann.

vii. Dakinhar li kont rajt dan l-*istopper* il-katnazz ta' mieghu inzerta ma kienx f'postu u ghalhekk stajt nghaddi bil-vann tieghi xorta wahda. Pero' kif tlaqt minn fuq l-ghalqa kellimt lill-missieri biex ninfurmah b'li kont sibt u naf li hu stess kien mar izur l-ghalqwa xi gurnata jew tnejn wara u l-grada fil-fatt ma kienitx tinfetah kollha ghaliex l-istopper kien bil-katnazz meta mar hu. Dan stajt nikkonfermah jien ukoll ghaliex kont mort biex nghaddi nghaddi mill-passagg xi jiem wara.'

Rat ukoll il-pjanta annessa mal-istess affidavit li turi l-proprjetajiet tal-partijiet u l-indikazzjoni tal-passagg in kwistjoni u l-isqaq li wiehed jaccedi minnu ghalih a fol. 37 tal-process.

Rat li Michael Caruana xehed in kontro-ezami a fol. 61 et seq tal-process. Mistoqsi jekk jafx meta twehhel l-*istopper* per se jghid li ma jafx. Skont hu fix-xhur tas-Sajf il-grada suppost tinfetah ghoxrin pied u fix-xitwa ghaxar piedi biex jidhlu bir-rigel. Mistoqsi ulterjorment jghid li kemm ilha hemm ix-xatba kienet dejjem tinfetah ghoxrin pied.

Rat l-affidavit ta' Lucia Caruana u a fol. 38 tal-process li fil-maggor parti tieghu xehdet dak li qalulha r-ragel taghha r-rikorrent u binha filwaqt li fl-ahhar paragrafu tikkonferma li sad-data tal-affidavit il-grada kienet ghadha ma tinfetahx ghaliex ix-xoghlijiet rathom b'ghajnejha stess.

Rat l-affidavit tal-intimat Giovanni Abdilla a fol. 42 et seq tal-process. Huwa jghid li dejjem irrispetta l-obbligu mpost fuqu tal-passagg skont il-kuntratt. Jixhed izda li skont hu r-rikorrent kien beda jabbuza minn dan id-dritt ghaliex suppost il-jedd huwa bil-mixi u bl-ingenji filwaqt li fil-fatt minn fuq dan il-passagg bdew jghaddu hafna vetturi privati sabiex jaslu ghall-*pool* tar-rikorrent li kienet qed tinkera ghall-uzu ta' terzi, anki festini. Dwar l-*istopper* li huwa nstalla max-xatba jixhed kif isegwi:

'7. Ghalhekk fil-bidu ta' Gunju tas-sena 2022, u certament qabel il-21 ta' Gunju 2022, jiena installajt stopper max-xatba, li tidher fir-ritratti 'Dok. B' esebiti minn Joseph Caruana flimkien mar-rikors tieghu. B'hekk insostni illi ghaddew aktar minn xahrejn minn dak iz-zmien sa' meta fetah il-kawza Joseph Caruana nhar il-14 ta' Settembru 2022. Ma huwa minnu xejn li dan l-*istopper* gie installat fl-ahhar ta' Lulju 2022 kif jallega fl-affidavit tieghu, izda fil-bidu ta' Gunju 2022. X'aktarx Caruana intebah bih f'Lulju, izda dan zgur sar f'Gunju u dan nahilfu b'gurament quddiem Alla. Fil-fatt il-katnazz li jintuza mal-istopper kont xtrajtu diversi xhur qabel, fi Frar tas-sena 2022 u qieghed nehmez l-ircevuta relattiva ("Dok. C").

8. Apparti minn hekk nispjega illi l-istopper gie installat b'tali mod illi, dejjem fix-xhur tas-sajf, ix-xatba in kwistjoni xorta wahda tinfetah ghaxar piedi - anzi ftit aktar minn ghaxar piedi, u dan kif jidher fir-ritratti li qieghed nesebixxi ma' dan l-affidavit stess u li qed jigu immarkati "Dok. D". Dawn ir-ritratti hadithom binti Keziah Abdilla bil-mowbajl taghha. Nispjega illi maghtul il-kumplament tas-sena, jigifieri barra x-xhur tas-sajf, il-passagg jigi ezercitat billi tinfetah bieba li tifforma parti mix-xatba stess, li ghandha firroll serratura, ta' madwar tliet (3) piedi wisgha u s-Sur Caruana ghandu c-cavetta.

9. B'hekk ma nistax naqbel illi jiena ikkomettejt xi spoll kif qieghed jippretendi s-Sur Caruana ghaliex id-dritt li ghandu ma huwiex li tinfetah ix-xatba kollha kemm hi (i.e. ferm aktar minn ghaxar piedi) izda li jgawdi access b'ingenji ta' wisgha ta' mhux aktar minn ghaxar piedi (i.e. 3 metri) fix-xhur tas-sajf, u tlett piedi (i.e. 0.9 metri) fil-kumplament tas-sena. Xejn aktar u xejn anqas minn hekk - u dan id-dritt bl-ebda' mod ma gie mittiefes.

10. Ninnota illi mal-affidavit tieghu is-Sur Caruana esebixxa ritratt li juri ix-xatba kif kienet fi zmien Polidano (ta' qabli). Dan ir-ritratt jindika kif ix-xatba kienet maqsuma fi tnejn, tant li kellha zewg gangetti kbar ghal mal-art, u parti minnha kienet tinfetah proprju ghaxar piedi filwaqt li l-parti l-ohra ma kenitx tinfetah jew rari kienet tinfetah. B'hekk ma nistax nifhem kif issa s-Sur Caruana ma jistax jghaddi bl-ingenji meta anke fil-passat ix-xatba kienet tinfetah wisgha tá ghaxar piedi.

11. Nixtieq ukoll nispjega illi ma huwiex minnu li jiena xtaqt jew qatt gieghlt lill-Caruana icedi d-dritt li kellu tal-moghdija. Niftakar illi fil-bidu nett, meta xtrajt l-ghalqa tieghi tnax-il sena ilu, kont tlabtu ibieghli id-dritt tal-passagg li kellu biex b'hekk tigi kompletament libera u franka. Caruana ma accettax u mietet hemm. Ma kien hemm l-ebda dizgwid jew tensjoni minhabba f'hekk. Il-problemi bdew jinqalghu pjuttost recenti hafna ghar-raguni li semmejt aktar il-fuq, ghaliex il-passagg kien qieghed jintuza biex jghaddu minnu n-nies (li mhux necessarjament familjari jew qraba ta' Caruana) u kienu jghaddu partita vetturi privati u lussuzi, kultant ankè hmistax-il vettura f'temp ta' hin qasir.

12. Finalment nghid illi ma naqbilx ma' dak li qed isostni Caruana illi b'vann jew tractor ma jistax jidhol minn xatba li tinfetah aktar

minn tlett metri wisgha. Nghid ukoll illi x'kien ftiehem u x'permess kien jaghtih ta' qabli (Polidano) ma jinterssanix u ma jorbotnix.'

Rat id-dokumentazzjoni annessa mal-istess affidavit fosthom ir-ritratt mill-ajru a fol. 51 tal-process li juri l-proprjetajiet rispettivi tal-partijiet inkluz dik il-parti tal-proprjeta' tal-attur li fuqha hemm l-imsemmija 'pool' u wkoll fejn jisnab il-passagg. Rat ukoll l-*invoice* u ircevuta ta' katnazz li jgibu d-data tal-24 ta' Frar, 2022 a fol. 52 tal-process. Rat ukoll ir-ritratti li juru x-xatba u kif din tinfetah sal-wisgha ta' ghaxar piedi.

Rat l-affidavit ta' mart l-intimat Carmen Abdilla a fol. 56 tal-process fejn hija tirrepeti l-problema li tghid qed tinholoq minhabba li r-rikorrent juza l-*pool* ghall-uzu ta' terzi u allura mill-passagg in kontestazzjoni jghaddu hafna vetturi. Tghid li hi u r-ragel taghha ma jaqblux li jsir dan l-uzu mir-rikorrent izda biss li jaccedi hu ghar-raba' tieghu anki b'vann sabiex jisserva mir-raba' tieghu ghal skop agrikolu.

Rat li Carmen Abdilla xehdet in kontro-ezami a fol. 80 et seq tal-process. Tghid li l-ghalqa aktar imur ir-ragel milli hi ghaliex hi tmur madwar tmien darbie,t fis-sena. Tixhed li fil-bidu lill-intimat kienu jifthulu x-xatba u kienet tinfetah madwar 17-il pied ghaliex kienu hbieb. Ir-rikorrent kien jiftahha wkoll wahdu. Ix-xatba tinfetah anqas meta jehel il-katnazz mal-istopper. Hija tghid li minghaliha li meta sar l-istopper kien sar ukoll il-katnazz, saru flimkien. Minghajr l-istopper ix-xatba tinfetah kollha. Tghid li x-xoghlijiet ghamilhom ir-ragel taghha l-intimat. Mistoqsija llum sakemm tiftah ix-xatba, tghid li sal-*istopper* ghaxar piedi u ftit.

Rat l-affidavit ta' Keziah Abdilla li kkonfermat li kienet hi li hadet ir-ritratti esebiti mill-intimati a fol. 57.

<u>Ikkunsidrat il-bażi legali ta` actio spolii:</u>

Illi, l-elementi fil-kawża ta' spoll jirriżultaw mill-artikolu 535 (1) tal-Kodiċi Ċivili Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta li jaqra kif isegwi:

> *'Jekk persuna tiġi, bil-vjolenza jew bil-moħbi, mnezzgħa 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 ta' spoll, li terga' tiġi mqiegħda f'dak il-pussess jew f'dik id-detenzjoni, kif jingħad fl-Artikolu 791 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili.'*

Illi, skont l-artikolu 535 tal-Kodiċi Ċivili Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta, l-azzjoni ta' spoll vjolenti għandha bħala elementi kostituttivi tagħha tlett fatturi: il-pussess ***(possedisse),*** l-att spoljattiv ***(spoliatum fuisse)*** u dan l-att sar fi żmien xahrejn qabel ma ġiet intavolata l-azzjoni ***(infra bimestre deduxisse).***

Illi, dawn il-prinċipji ġew ribaditi f'diversi sentenzi fosthom ***Margherita Fenech vs Pawlu Zammit*** (12-4-1958, Vol.XLII D.11.973); ***Caterina armla Galea vs Joseph Vella*** (23-6-1965 per Onor. Eduardo Magri) u f' ***Joseph Vella pro et noe vs Salvu Micallef*** (30-4-1991 JSP).

Illi, l-*actio spolii* hija radikata fuq l-esiġenza ta' utilità soċjali, intiża sabiex tkun estiża l-protezzjoni lil kwalunkwe pussess u jiġi mpedut liċ-ċittadin privat milli jieħu l-ġustizzja f'idejh, b'dan li l-fini tagħha huwa dak li jiġi restawrat l-istat tal-pussess li jkun ġie skonvolt jew turbat. Din l-azzjoni għandha l-iskop li tassigura li jiġi ripristinat l-ordni soċjali li l-persuna li tkun vjolentement

spussessata tiġi qabel xejn reintegrata fil-pussess tagħha: *Spoliatur ante omnia restituendum*.

Illi, l-artikolu tal-liġi li jikkontempla din l-azzjoni huwa ta' ordni pubbliku u huwa inerenti għall-fatt ta' min b'awtorità privata jagħmel għad-dannu ta' terza persuna att li, għalkemm jista' jkollu dritt għalih, ma jkunx jista' jeżerċitaħ mingħajr l-intervent tal-Qrati.[1]

Illi, huwa magħruf ukoll li f'kawżi simili, l-indaġni tal-Qorti għandha tkun limitata sew. Fil-kawża fl-ismijiet ***Delia vs Schembri*** (deċiża mill-Prim' Awla fl- 4 ta' Frar 1958) ġie ritenut illi:

> *'L-azzjoni ta' spoll isservi biex tipproteġi l-pussess, ikun x'ikun, li jiġi vjolentement jew okkultament meħud mingħand il-pussessur jew detentur, u ġie deċiż kemm-il darba li tapplika wkoll għat-tutela tal-kważi pussess tad-drittijiet legali, u hija inerenti għall-fatt ta' min b'awtorità privata jagħmel għad-dannu ta' terza persuna att li għalkemm jista' jkollu dritt għalih ma jistax jeżerċitaħ mingħajr intervent tal-Qorti.'*

Illi, fi kliem il-Pacifici Mazzoni spoll vjolenti huwa:

> *'qualunque atto arbitrario che per forza privata si compia contro la volontarieta' dello spogliato'.*[2]

Illi, fil-kawża ***Margherita Fenech vs Pawla Zammit*** (deċiża fit-12 ta' April 1958) jingħad illi:

> *'L-actio spolii hija radikata pjuttost fuq l-esiġenzi ta' utilità soċjali milli fuq il-prinċipju assolut ta' ġustizzja hija*

---

[1] *Ara Vol.XLII.II.973; Vol.LXXXII.II.79 u 500.*

[2] (Vol III Sez. 52).

eminentement intiża l-protezzjoni ta' kwalunkwe pussess u jiġi impedut liċ-ċittadin privat li jieħu l-liġi f'idejh; b'mod li l-fini tagħha huwa dak li jiġi restawrat l-istat tal-pussess li jkun ġie skonvolt jew turbat.'

Illi kif ukoll ġie ritenut:

'Kif kellha okkażjoni tesprimi ruħha l-Onorabbli Qorti tal-Appell, l-indaġni li trid issir hija waħda limitatissima, rigoruża u skarna u ma tinsab f'ebda leġislazzjoni oħra u kompliet tgħid illi għalhekk indaginijiet ibbażati fuq x'jgħidu u ma jgħidux ġuristi u awturi Franċiżi u Taljani huma għal kollox irrelevanti u inapplikabbli fil-kuntest tal-ordinament ġuridiku tagħna'(***Carlo sive Charles Cardona et. vs Francesco Tabone***, Appell Ċivili, deċiżi fid-9 ta' Marzu 1992).

Konformament, ġie ritenut għar-rigward tal-element tal-pussess li:

'All' attore in reintegrazione e' sufficiente per la sua azione un possesso qualunque o detenzione'.[3]

Illi, l-pussess li tirrikjedi l-liġi fl-ispoljat għall-fini tal-azzjoni tar-reintegrazzjoni huwa kwalunkwe pussess '*materiale*' u '*di fatto*[4]'*:*

Spoll vjolent u abbużiv:

'jikkonsisti fi kwalunkwe att arbitrarju li mar proprio jmur kontra l-persuna spoljata'[5] u *'neanche e permesso in queste cause di spoglio di investigare la natura del possesso presso lo spogliato, se esso lo sia animo dominii o no perche' la legge non*

---

[3] Ara *Camilleri v Agius P A.20/10/1882.*
[4] *Ara Vol.XXXVII.I.280.*
[5] *Ara Vol.XLI.II.1133.*

richiede che un possesso materiale di fatto.'[6]

Illi, għalhekk pussess kwalunkwe, anki purament materjali u *di fatto*, anche qasir ħafna u saħansitra momentarju huwa suffiċjenti, basta' jkun univoku u ma jkunx bażat fuq mera tolleranza.[7]

Illi, dwar it-terminu ta' xahrejn fil-kawża deċiża mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fl-ismijiet ***Trevor Arends et vs. Veronica Mizzi*** deċiża nhar il-11 ta' Jannar, 2013 iddikjarat kif isegwi:

> *'dan it-terminu ta' xahrejn huwa element, li kif ġie deċiż kemm-il darba, għandu jiġi pruvat mill-attur. Ir-rekwiżit li l-azzjoni ta' spoll għandha ssir fi żmien xahrejn mill-allegat spoll huwa rekwiżit essenzjali li joħroġ mill-artikolu tal-liġi stess u l-ġudikant għandu jkun sodisfatt li dan jissussisti indipendentement minn jekk jitqajjimx fl-eċċezzjonijiet jew le.'*

Illi, l-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (kif diversament preseduta) f'kawża fl-ismijiet ***Alfred Paul Farrugia nomine v. Peter Paul Cutajar***, (deċiża nhar it-13 ta` Frar 2004) irriteniet illi:

> *"Dan huwa terminu ta' dekadenza estintiva tal-azzjoni ta' spoll fis-sens li jekk ma jiġix provat li l-azzjoni saret fi żmien xahrejn mid-data tal-att spoljattiv allura l-azzjoni ta' spoll privileġġjat ma tistax treġġi."*

Illi, aktar specifikatament f'kawża fl-ismijiet ***Georgina Borg v. Errol Cassar et*** (deċiża nhar il-21 ta` Ottubru 2002) l-Prim' Awla tal-Qorti

---

[6] *Ara Vol.X-556;Vol.LXXXIII.II.76;Vol.XXXVII.I.28; Vol.XXXII.II.49*.

[7] *Ara Vol.XXXII.II.642; Vol.LXXXIII.II.79.*

Ċivili (kif diversament preseduta) dwar it-terminu ta' xahrejn f'azzjoni ta' spoll qalet hekk:

> *'Huwa veru li dan il-punt ma ġiex formalment eċċepit, kif normalment u guridikament wieħed kien jistenna in bażi għal dak provdut fl-Artikolu 728 tal-Kap 12. B'danakollu 'it-terminu ta' xahrejn li fih l-attur irid jiddeduci l-pretensjoni tiegħu huwa element essenzjali ta' din l- azzjoni li jeħtieġ li jiġi konkludentement pruvat mill-attur. Prova li trid issir f'kull każ ta' din ix- xorta imma li ssir sine qua non meta l-parti konvenuta teċċepixxi bħal dan il-każ il-preskrizzjoni tagħha bid-dekors tal-perjodu estentiv ta' xahrejn'.* [8]

Ikkunsidrat ulterjorment fil-mertu:

Illi mill-analizi tal-provi li ghamlet din il-Qorti kif anki suespost il-Qorti dwar l-elementi neccessarji sabiex tirnexxi l-kawza ta' spoll tentata fil-proceduri odjerni tqis is-segwenti:

1. Illi dwar il-pussess mill-atti gie sufficjentement ippruvat li r-rikorrenti dejjem kellhom pusses tal-fetha sabiex jghaddu ghall-passagg in kwistjoni ta' ghaxar piedi fix-xhur tas-Sajf u ta' tlett piedi fix-xhur l-ohra cioe' passagg bir-rigel kif fuq kollox jaqra l-kuntratt taghhom u wkoll dak tal-intimat u dawk ta' qablu. Dan ukoll mhux kontestat mill-intimat. Huwa wkoll car li kien hemm zminijiet fejn l-intimat jew is-sidien ta' qablu kienu jhallu lir-rikorrenti jifthu x-xatba kollha ghal oltre minn ghaxar piedi, pero' huwa car f'mohh din il-Qorti mill-provi li dan kien isir b'mera tolleranza stante li l-

[8] *MichelAngelo Fenech nomine vs. Alfred Camilleri* - Prim' Awla, Qorti Ċivili, per Imħallef Said Pullicino, deċiża nhar it-22 ta' Frar 1992).

partijiet kollha kienu jafu ben tajjeb li l-jedd tal-passagg kien dak ta' ghaxar piedi massimu u mhux aktar;

Illi mill-kontro-ezamijiet tal-istess rikorrent u ibnu hareg li lanqas bejniethom ma setghu jaqblu kemm suppost kellha tkun miftuha x-xatba fix-sajf tant li iben ir-rikorrent jghid diversi drabi li fis-Sajf suppost kellha tkun 20 pied u fix-xhur l-ohra 10 piedi, numri li mhumiex komfortati mill-kuntratti. L-istess rikorrent jikkontradixxi din ix-xhieda fil-kontro-ezami tieghu. Illi mill-istess kontro-ezami hareg ukoll car li r-rikorrent jaf ben tajjeb li l-jedd tieghu huwa ghal fetha ta' ghaxar piedi tant li jispicca jilmenta biss li allegatament ma jkunx jista' jdur jekk ix-xatba tkun miftuha ezatt ghaxar piedi. Mix-xhieda ta' mart l-intimat hareg sahansitra li din qed tkun accessibbli u tinfetah ftit aktar minn ghaxar piedi ghar-rikorrenti.

Illi minn dak suespost il-Qorti tqis li r-rikorrenti rnexxielhom jissodisfaw l-element tal-pussess biss fuq fetha ta' ghaxar piedi fis-Sajf u ta' tlett piedi fix-xhur l-ohra u mhux kif sostnew ta' ghoxrin pied w'ghalhekk l-element tal-*possedisse* li timponi l-ligi mhux sodisfatt;

2. Illi l-Qorti tqis ukoll li l-kawza odjerna tippekka wkoll fl-element tal-*infra bimestre deduxisse*. L-intimat isostni li l-*istopper* u l-katnazz tpoggew fil-bidu ta'Gunju 2022 u zgur qabel il-21 ta' Gunju, 2022 tant li jiprezenta rcevuta ta' katnazz li tmur lura ghall-Frar 2022. Il-familjari tieghu ukoll jixhdu li dan tpogga f'Gunju. Minn naha l-ohra iben l-intimat jghid li l-ewwel li sab il-katnazz f'Lulju 2022 kien sabu miftuh u kien id-darba ta' wara li sabu maghluq. Dan kollu jevidenzja li f'Lulju gia kien hemm il-katnazz u l-istopper izda ma mhux prova li efｆttivament saru f'Lulju. Ma tressqet l-ebda prova ultejuri li tista' tikkontradixxi x-xhieda tal-intimati dwar dan il-

punt. Il-Qorti, in vista' wkoll tal-kontradizzjonijiet fix-xhieda ta' iben ir-rikorrent anki dwar kemm ghandu jkun il-passagg, tqis li hija aktar veritiera l-versjoni tal-intimat li l-*istopper* u l-katnazz tpoggew f'Gunju 2022 filwaqt li verament jista' jkun li r-rikorrenti ndunaw bihom f'Lulju u mhux qabel. Dan izda ma jfissirx li ma kienux hemm! Fil-fatt mart l-intimat Carmen Abdilla tixhed li meta tpogga l-*istopper* tpogga wkoll il-katnazz, saru flimkien u mill-ircevuta esebita, li ma gietx kontestata, jidher li dan inxtara fi Frar 2022 ghalhekk huwa verosimili li malli gie biex jibda l-istagun tas-Sajf nhar il-21 ta' Gunju, 2022 allura tpogga l-istopper u l-katnazz.

Illi stante li jirrizulta li l-kawza odjerna giet intavolat f'nofs Settermbu, 2022 allura la darba l-Qorti qed tqis li f'Gunju 2022 l-*istopper* u l-katnazz gia kienu fuq il-post, l-kaz odjern gie pprezentat oltre t-terminu ta' xahrejn impost mil-ligi.

Konkluzjoni:

Illi la darba jirrizulta li l-kawza tar-rikorrenti hija nieqsa mill-anqas minn zewg elementi minn tlieta neccessarji sabiex tirnexxi l-kawza ta' spoll tentata jkun superfluwu li din il-Qorti tinoltra ruhha oltre fit-tielet element u ser tghaddi sabiex tichad it-talbiet kollha tar-rikorrenti.

Decizjoni

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet kollha suesposti l-Qorti tghaddi sabiex taqta' u tiddeciedi l-kawza odjerna billi tilqa' l-eccezzjonijiet tal-intimat sakemm dawn huma kompatibbli ma' dak hawn deciz u stante li huma neqsin l-elementi tal-*infra bimestre deduxisse* u tal-*possedisse,* kif hawn fuq dettaljat, il-Qorti tghaddi sabiex tichad it-talbiet kollha tar-rikorrenti.

Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti.

Moqrija.

Onor. Imhallef Dr. Joanne Vella Cuschieri
B.A., Mag. Jur. (EUR.LAW), LL.D.
29 ta' Mejju 2025

Cora Catania
Deputat Registratur
29 Mejju 2025