# QORTI TAL-MAĠISTRATI (GĦAWDEX)
# ĠURISDIZZJONI SUPERJURI
# SEZZJONI ĠENERALI

**MAĠISTRAT DOTTOR BRIGITTE SULTANA LL.D., LL.M. (CARDIFF), ADV. TRIB. ECCL. MELIT.**

Illum, il-Ġimgħa, 30 ta' Ġunju 2023

**Rikors Ġuramentat numru: 98/2019 BS**

**Victor Grech u Raymond Grech**

**-vs-**

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

**Il-Qorti;**

**Rat ir-rikors ġuramentat tal-atturi Victor Grech u Raymond Grech illi ppremettew:**

1. ILLI l-atturi huma s-sidien ta' porzjoni diviża ta' art magħrufa bħala 'Ta' Marsalforn sive Tal-Qolla s-Safra' limiti [iż-]Żebbuġ, Għawdex tal-kejl ta' circa 1048.25 m.k. u konfinanti mill-Lvant [sic] ma' beni tal-eredi ta'

Felic Busuttil, punent ma' beni ta' Ġużepp Cremona u tramuntana mal-familja Calleja;

2. ILLI l-konvenuti huma s-sidien ta' porzjoni oħra diviża ta' art adjaċenti għal dik tal-atturi u porzjonijiet oħrajn, liema art tal-konvenuti tmiss ma' Triq is-Salini, Marsalforn, minn fejn hija aċċessibbli;

3. ILLI l-atturi kienu jaċċedu għall-fond tagħhom mill-art tal-konvenuti permezz ta' mogħdija li tibda minn fejn hemm rampa għat-triq (Triq is-Salini) u tibqa' sejra għal ġo l-art [sic] tal-atturi;

4. ILLI din ir-rampa u mogħdija huwa l-uniku aċċess eżistenti li għandu r-raba['] tal-atturi;

5. ILLi Raymond Grech qua attur ko-propjetarju tal-porzjoni fuq identifikata, aċċeda l-aħħar dawn l-inħawi u daħal mill-mogħdija imsemmija [sic] nhar it-2 ta' Novembru 2019 fejn huwa daħl biex jara r-raba['] tiegħu li kien għadu kif inħadem minn terzi;

6. ILLI fis-17 ta' Novembru 2019 l-istess Raymond Grech reġa' niżel fil-post u sab ħajt tal-kuntun [sic] mibni ġdid li qiegħed jimblokka totalment l-aċċess għall-mogħdija minn fuq l-art tal-konvenuti. Ritratt tal-ħajt de quo qed jiġi anness ma['] dan ir-rikors u mmarkat bħala Dok. A;

7. ILLI sussegwentement l-atturi jew min minnhom flimkien ma['] partijiet oħra interessati li jużaw l-istess aċċess u mogħdija, avviċinaw lill-konvenuti sabiex tinstab soluzzjoni amikevoli. Fil-fatt huma tkellmu darbtejn ma' Victor Zammit nhar id-9 ta' Diċembru 2019 u fit-12 ta' Dicembru 2019, tkellmu ukoll ma' Mary Anne Farrugia nhar it-13 ta' Diċembru 2019, kif

ukoll mat-tifel ta' Mary Anne Farrugia, Joseph Farrugia nhar it-12 ta' Diċembru 2019. F'dawn il-konversazzjonijiet [i]lkoll ammettew illi kienu huma responsabbli li bnew dan il-ħajt ma tul [sic] it-triq li qed jimblokka l-aċċess u li ma kellhom l-ebda intenzjoni jirripristinaw dan l-aċċess kif kien;

8. ILLI dan l-aġir tal-konvenuti jikkostitwixxi spoll vjolenti u klandestin u għalhekk l-atturi ma kellhom l-ebda triq oħra għajr li jipproċedu b'din il-kawża;

9. ILLI għalhekk qed issir din il-kawża entro it-terminu tal-Liġi;

10. ILLI l-attur Raymond Grech jiddikjara li jaf bil-fatti fuq premessi personalment.

**Talbu lil Din l-Onorabbli Qorti:**

i) Tiddeċiedi u tiddikjara li l-konvenuti ikkommettew [sic] 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-propjetà tagħhom;

ii) Tikkundanna u tordna lill-konvenuti sabiex jirreintegraw 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 jirreintegraw 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-reintegrazzjoni ordnata;

Bl-ispejjeż kontra l-konvenuti, li huma minn issa [i]nġunti in subizzjoni.

**Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenuti Victor Zammit, Maryanne Farrugia, Mary Rose Muscat, Joseph Zammit u Maria Fortunata Zammit illi eċċepew:**

1. ILLI ma jeżistux t-tlett [sic] elementi rikjesti mil-liġi (Artikolu 535 tal-Kodiċi Ċivili) għall-eżerċizazzjoni ta' din il-kawża ta' spoll privileġġjat u ċioè l-pussess, spoll u l-eżerċizzju tal-azzjoni fiż-żmien xahrejn mil[l]-allegat spoll;

2. ILLI fir-realtà l-atturi ma kellhomx il-pussess u/jew detenzjoni tal-allegata mogħdija min 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 tefew [sic] żewg munzelli ħamrija biex jimblukkjaw 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 in kwistjoni 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 [i]nstitwita dina l-azzjoni ta' spoll privileġġjat;

4. ILLI r-rikorrenti iddekadew [sic] 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.

**Fliet** l-atti u d-dokumenti kollha esibiti;

**Rat** li l-atturi permezz ta' nota ppreżentata fl-14 ta' Ġunju, 2021 għalqu l-provi tagħhom;[1]

**Rat** li l-konvenuti ddikjaraw l-istadju tal-provi tagħhom magħluqa fis-seduta tad-9 ta' Ġunju, 2022.[2] Dakinhar il-kawża ġiet differita sabiex isiru l-kontroeżamijiet kollha;

**Rat** li fis-seduta tat-2 ta' Diċembru, 2022 il-kawża ġiet differita għas-sentenza tal-lum bil-fakultà tal-partijiet li jippreżentaw in-noti ta' sottomissjonijiet;[3]

## IKKUNSIDRAT:

### Preliminari

[1] A fol. 5 tal-proċess.
[2] A fol. 77 tal-proċess.
[3] A fol. 136 tal-proċess.

F'din il-kawża l-atturi qed jallegaw li l-konvenuti kkommettew spoll. Jgħidu li l-partijiet huma sidien ta' żewġ porzjonijiet art adjaċenti għal xulxin ġewwa Marsalforn. L-atturi jinsistu li l-uniku aċċess li għandhom għal art tagħhom hija minn rampa minn fuq l-art tal-konvenuti. Jgħidu wkoll li l-aħħar li daħlu fl-għalqa kien fit-2 ta' Novembru, 2019 u mbagħad meta reġgħu marru fis-17 ta' Novembru, 2019 sabu ħajt tal-kantun mibni. Jgħidu wkoll li wara li kellmu lill-konvenuti dawn ammettew li kienu huma li tellgħu l-ħajt. Fid-dawl ta' dawn il-fatti qed jitolbu lill-Qorti tordna lill-konvenuti jispurgaw l-ispoll kommess minnhom, u jekk jonqsu li jagħmlu dan tawtorizza lill-atturi sabiex jagħmlu x-xogħlijiet meħtieġa a spejjeż tal-konvenuti taħt id-direzzjoni ta' perit nominat mill-Qorti.

Il-konvenuti jilqgħu għat-talbiet tal-atturi billi jgħidu li ma jeżistux l-estremi meħtieġa biex tirnexxi l-azzjoni tal-atturi. Jgħidu li anke jekk l-atturi kellhom xi pussess jew tgawdija dan spiċċa meta l-konvenuti tefgħu munzelli ta' ħamrija fuq ir-rampa lejn l-aħħar ta' Awwissu u bidu ta' Settembru. Jinsistu li l-ħajt inbena sat-2 ta Ottubru, 2019 u li għalhekk il-kawża odjerna ġiet istitwita oltre x-xahrejn li tippremetti l-liġi.

## Xhieda

Fl-affidavit, l-attur **Raymond Grech**,[4] jgħid li huwa ko-proprjetarju ta' porzjon raba' diviża magħrufa Ta' Marsalforn sive Tal-Qolla s-Safra limiti ż-Żebbuġ ta' kejl ċirka elf tmienja u erbgħin punt tnejn ħamsa metri kwadri (1,048.25 m.k.) konfinanti mil-lvant ma' beni tal-eredi ta'

[4] A fol. 23.

Feliċ Busuttil, punent ma' beni ta' Ġużeppi Cremona u tramuntana mal-familja Calleja.

Il-porzjon ta' raba' huwa aċċessibbli minn Triq is-Salini b'fetħa fil-ħajt tas-sejjieħ li għandu rampa qasira. Wieħed irid jgħaddi minn fuq raba' tal-aħwa Zammit sabiex jasal tal-porzjon raba' msemmi. Il-mogħdija hija wiesgħa biżżejjed sabiex wieħed jgħaddi b'inġenji tar-raba'. Din hija l-uniku aċċess li l-atturi ilhom jagħmlu użu minnha għal għexieren ta' snin. Din il-mogħdija tidher fid-Dok.A, Dok.B u Dok.C.[5]

Dok. D[6] huwa mmaġini mis-satellita tal-2019 fis-sena li sar l-ispoll mertu ta' din il-kawża. Il-passaġġ jidher ċar ħafna li jibda minn Triq is-Salini, jgħaddi minn fuq ir-raba' ta' Zammit u minn fuq ir-raba' tax-xhud. Ir-raba' tal-attur jidher maħdum iżda mhux ta' Zammit.

Fit-2 ta' Novembru 2019, l-attur mar f'dawn l-inħawi u daħal fil-mogħdija msemmija. Dakinhar l-aċċess kien liberu u mhux magħluq b'ħajt. Fis-17 ta' Novembru 2019, l-attur reġa' niżel fil-post u sab l-aċċess, għall-mogħdija minn fuq l-art ta' Zammit, imblokkat bil-ħajt tal-kantun. L-imblokk kien ovvju li sar sabiex jagħlaq l-aċċess għall-passaġġ għar-raba' tal-attur għax ma nbeniex mal-faċċata kollha tar-raba' ta' Zammit.

Fid-9 u fit-12 ta' Diċembru 2019, l-attur u Joseph Calleja li għandu wkoll parti minn dan ir-raba' kellmu darbtejn lil Victor Zammit. Zammit bagħathom ikellmu lil oħtu Mary Anne Farrugia, konvenuta fit-13 ta' Diċembru 2019. L-aħwa Zammit assumew ir-respondabilità li bnew il-ħajt li kien

---

[5] A fol. 25, 26 & 27.
[6] A fol. 28.

qed jimblokka u ma wrew ebda intenzjoni li jneħħu l-imblokk.[7]

**In kontroeżami**,[8] l-attur jgħid li l-għalqa tiegħu tiġi paralleli ma' dik tal-konvenuti. L-għalqa fiha skontru li jiġi wara l-bini ta' Zarenu Calleja u ta' Feliċ. Muri r-ritratt a fol. 40, l-attur jgħid li l-għalqa hija mħarbta waħda sew u ma jistax jagħrafha l-għalqa tiegħu. F'dawk l-inħawi sar tibdil kbir bl-iżvilupp li sar matul iż-żmien. Il-konfini ta' bejn għalqa u oħra ma jidhrux u mhux għax m'humiex ċari.

Il-passaġġ kien dejjem miftuħ. Kważi lanqas kont tinduna li hu miftuħ. Ma jafx min fetaħ. L-għalqa tal-atturi tasal safejn ta' Cini (Tal-Mafja) u ma jistgħux jgħaddu minn ta' fuqu. M'hemmx aċċess ieħor. L-aħħar li mar fuq il-post fi żmien ta' Novembru 2019. Mhux ċert jekk ix-xogħol tal-ħajt kienx lest diġà f'dan iż-żmien. Ġieli li qabdu wieħed minn ta' Sannat iċerkes fl-għalqa u ċjoè jaħdimha iżda mhux ċert jekk f'Novembru 2019. Dan għaliex ma resaqx iżjed 'l hemm minn meta tela' l-ħajt. L-għalqa fiha madwar tomna. L-attur ma talab xejn lil dan ta' Sannat għax l-għalqa ma tistax tipproduċi prodott tal-għażla għax hija bajjat. Dan qatt ma avviċina lill-attur dwar il-ħajt u lanqas kellu għalfejn

Fl-affidavit, **l-attur Victor Grech**,[9] jgħid li huwa ko-proprjetarju ta' porzjon diviża ta' art magħrufa bħala Ta' Marsalforn sive Tal-Qolla s-Safra limiti ż-Żebbuġ. Din hija aċċessibbli minn Triq is-Salini minn qasma fil-ħajt tas-sejjieħ li għandha rampa qasira u tgħaddi minn mogħdija minn fuq biċċa raba' tal-aħwa Zammit. Dejjem jafu hekk u jgħaddu bl-inġenji tar-raba'. Nhar is-Sibt, 7 ta' Diċembru

---

[7] Kopja dupplikata tal-affidavit a fol. 35.
[8] A fol. 121.
[9] A fol. 41.

2019, l-attur mar fil-post flimkien ma' ħuħ Raymond u sab l-aċċess imblukkat tant li żamm lill-atturi milli jeċċedu għar-raba' tagħhom. Preżentament ma hemmx aċċess ulterjuri għar-raba' tal-atturi.

**In kontroeżami**,[10] l-attur jikkonferma li ra l-ħajt tal-kantun fis-7 ta' Diċembru 2019. Huwa kien ilu xhur ma jeċċedi fuq din l-għalqa. Huwa ma jgħaddix minn hemm iżda jkun 'l hemm meta jkun irid jipparkja l-karrozza fit-triq fi tmiem il-ġimgħa. Għalhekk jaf kif inhuma l-affarijiet.

Fl-affidavit, ix-xhud **Mario Calleja**,[11] jgħid li huwa ko-proprjetarju ma' ħuħ Joseph Calleja ta' porzjon ta' raba' diviż imsejħa Tal-Qolla s-Safra, Marsalforn, iż-Żebbuġ, tal-kejl ċirka tliet mija u sebgħa u disgħin punt sitta metru kwadru (397.6m.k.). Din hija konfinanti mil-lvant, nofsinhar u tramuntana mal-beni ta' Feliċ Busuttil, eredi ta' Mary Grech u beni ta' Stella Debrincat rispettivament. L-aħwa Calleja wirtu dan ir-raba' mingħand missierhom bis-saħħa tat-testment fl-atti tan-Nutar Isodoru Mizzi. Wara l-mewt ta' missierhom, fl-2002, il-porzjon ta' raba' imsemmi ġie assenjat lill-aħwa Calleja b'kuntratt ta' diviżjoni fl-atti tan-Nutar Dr Michael Refalo fl-2004.

Ir-raba' hija aċċessibbli minn Triq is-Salini minn fetħa fil-ħajt tas-sejjieħ u minn rampa qasira kif inhu muri fid-Dok.MC1.[12] Sabiex wieħed jasal għar-raba' tagħhom, wieħed irid jgħaddi minn mogħdija wiesgħa tal-aħwa Zammit. Dan huwa l-uniku aċċess li għandhom għar-raba' tagħhom.

[10] A fol. 129.
[11] A fol. 42.
[12] A fol. 43.

Ix-xhud jikkonferma d-dokumenti mmarkati minn A sa D diġà indikati u li juru l-mogħdija msemmija minnu.

Fis-7 ta' Diċembru 2019, ix-xhud u ħuh marru fil-post u sabu li nbena ħajt tal-kantun riċentament tant li kien qed jimblokka l-imsemmi aċċess.

**In kontroeżami,**[13] jikkonferma li fis-7 ta' Diċembru 2019 ra l-ħajt tal-kantun l-ewwel darba. Huwa komproprjetarju tal-għalqa ma' Joseph Calleja. Il-porżjonijiet huma diviżi bejnhom u bejn il-kuġini. Dakinhar l-għalqa kienet maħruta u miżrugħa mingħajr il-kunsens tax-xhud jew ta' ħuh. Ma jafux min kien li ħarat l-għalqa. Lanqas għandu idea meta effettivament tela' l-ħajt mertu dan din il-kawża.

L-affidavit ta' **Joseph Calleja**[14] huwa riproduzzjoni fidila tal-affidavit ta' Mario Calleja salv l-aħħar paragrafu.

Ix-xhud u l-attur, Raymond Grech, marru jkellmu darbtejn lil Victor Zammit li bagħathom ikellmu lil oħtu Mary Anne Farrugia. L-aħwa Zammit assumew ir-responsabbilità tal-imblokk tal-passaġġ bil-ġebel tal-kantun u ma wrew intenzjoni li jerġgħu jiftħu l-mogħdija.

**In kontroeżami,**[15] jgħid li huwa komproprjetarju tal-għalqa ma' ħuh Mario Calleja. Huwa ma inkariga lil ħadd sabiex jaħdem l-għalqa. Huwa sab l-għalqa maħduma. Kien fid-9 ta' Diċembru li ra l-ħajt mibni l-ewwel darba. Huwa kien ilu ma jinżel sa ħdejn l-għalqa. Niżel meta sema' li kien inbena l-ħajt.

---

[13] A fol. 131.
[14] A fol. 44.
[15] A fol. 134.

Fl-affidavit, il-**Perit Mariella Xuereb**,[16] tgħid li ġiet mitluba tagħmel spezzjoni ta' ħajt li nbena fil-bidu ta' Triq is-Salini, Marsalforn. Il-ħajt fih tul ta' sittax punt tmienja tnejn metri (16.82 m) u mibni b'ħames filati (1.6m għoli) kif muri fir-ritratt Dok. A.[17] Il-ġebel huwa riġenerat u kkalkulat li ħa ħin ta' sagħtejn biex inbena. Ġiet infurmata li wara dan il-ħajt hemm entratura għall-passaġġ għal ġol-għelieqi ta' wara. Għamlet riferenza għar-ritratti mill-ajru tal-Awtorità tal-Ippjanar.[18] Tikkonferma li verament jeżisti passaġġ li jibda minn wara l-ħajt in kwistjoni u allura l-ħajt kostruwit qed jinblokka l-imsemmi passaġġ.

**In kontroeżami**,[19] ix-xhud tgħid li kienet familjari mal-inħawi tar-raba' in kwistjoni. Iżda qatt ma marret minħabba l-passaġġ. Hija ntalbet tagħmel ir-rapport minħabba din il-kawża. Hija għamlet il-konklużjonijiet meta eżaminat l-'*aerial photos*' u milli rat fil-post. Idea f'liema mument infetaħ u ngħalaq il-passaġġ ma għandhiex. Ir-rapport għamlitu qabel is-26 ta' Settembru 2020. Il-marki tat-*tyres* li jidhru fid-Dok. B[20] iwasslu wara blokk bini li kienet qed tinbena li għandha faċċata għal fuq Triq Santa Marija.

**In rieżami**[21] hija tgħid li hemm diżlivell ta' metru u nofs bejn it-triq u l-livell tal-għalqa. Wara l-ħajt tal-kantun li nbena hemm il-ħajt tas-sejjieħ.

Fl-affidavit, ix-xhud **Joseph Spiteri**,[22] jgħid li ġie avviċinat minn Joseph Farrugia, iben George u Maryann Farrugia, sabiex jagħmlilhom xogħol ta' tindif u bini ta' ħajt fil-proprjetà tal-familja tagħhom minn Triq is-Salini, Marsalforn, Għawdex.

Lejn l-aħħar ta' Awwissu u bidu ta' Settembru 2019, ix-xhud tefa' żewġ munzelli ħamrija. Imbagħad bena ħajt fejn

kien hemm il-fetħa u partijiet mill-ħajt li kien imwaqqa' ta' ħames (5) filati. Dan ix-xogħol sar fi żmien erbat (4) ijiem.

**In kontroeżami**[23] x-xhud jgħid li bena l-ħajt tal-kantun biswit il-ħajt tas-sejjieħ. Ma kienx hemm ħajt tas-sejjieħ. Ix-xogħol għamlu fi tliet (3) sigħat. Kien hemm diżlivell għax kien hemm rampa. Il-ħajt quddiem ir-rampa bnieh fejn urih Farrugia. Il-firma tal-fatturi annessa mal-affidavit tiegħu huma tiegħu.

Ix-xhud kien jaf mingħand Farrugia li kien hemm kawża minħabba li ngħalaq il-passaġġ wara li kien bnieh.

Fl-affidavit, ix-xhud **George Farrugia**,[24] jgħid li huwa żewġ il-konvenuta Mary Anne Farrugia xebba Zammit. Martu hija komproprjetarja ma' ħutha ta' porzjon ta' raba' tmiss ma' Triq is-Salini, Marsalforn u ddevolviet b'suċċessjoni mill-ġenituri tagħhom.

Martu u ħutha ġew avviċinati minn Louis Agius fejn talab permess sabiex jeċċedi mir-raba' tagħhom bl-inġenji minħabba li kien ser jagħmel xi żvilupp fil-proprjetà tiegħu. Għalhekk Agius għamel fetħa fil-ħajt u rampa sabiex ikollu aċċess iżda dan ma reġax irrepristina l-istat tal-ħajt billi jagħlaq il-fetħa. Ix-xhud u l-konvenuti damu ma ndunaw għax ma tantx jiffrekwentaw l-istess inħawi. Ix-xhud jaf b'dawn il-fatti għax qalithomlu martu, konvenuta, u jkun preżenti f'laqgħat ma' terzi kif ukoll ma' ħutha. Iżda meta

16 A fol. 45.
17 A fol. 46.
18 A fol. 47.
19 A fol. 105.
20 A fol. 47.
21 A fol. 107.
22 A fol. 70.
23 Mingħajr paġinazzjoni 21 ta' Ottubru 2022.
24 A fol.74.

ndunaw li Agius ħalla l-ħajt f'dan l-istat, ix-xhud tkellem ma' ħut il-mara u bnew il-ħajt mill-ġdid.

Il-fetħa saret fejn it-triq tibda titwessa' sabiex ikunu jistgħu jgħaddu l-inġenji ta' Agius. L-ewwel tefgħu żewġ (2) munzelli ħamrija sabiex tiġi imblukkata l-allegata mogħdija mill-bennej Joseph Spiteri (Il-Pisklu). Sussegwentament Spiteri reġa' ġie inkarigat sabiex jibni l-ħajt għall-aħħar ta' Settembru 2019.

B'riferenza għall-affidavit tal-attur Raymond Grech, ix-xhud jgħid li d-dokumenti mmarkati minn A sa D juru l-fetħa u l-passaġġ infetħu sabiex isiru xogħlijiet fil-proprjetà ta' Agius. Saħansitra anke l-marki tat-*tyres* tal-inġenji jidhru. La l-atturi u lanqas ħadd ma għandu dritt ta' passaġġ mill-imsemmija għalqa. Anke għall-grazzja tal-argument li kien hemm xi dritt, dan żgur li ma kienx f'nofs għalqa. Jekk l-atturi għaddew xi darba mill-għalqa għamlu dan mingħajr il-kunsens tal-konvenuti.

**In kontroeżami**,[25] ix-xhud jgħid li Agius għamel xogħol fil-proprjetà tiegħu iżda għadda minn ġo ħwejjeġ il-konvenuti. Huwa fetaħ aċċess għal matul il-proprjetà tagħhom. Ma jiftakarx kemm snin ilu li sar dan ix-xogħol iżda ilu snin. Il-konvenuti taw permess lil Agius biex jgħaddi għax ma kien hemm ebda aċċess. Mhux veru li fejn saret il-fetħa kien l-istess post fejn il-konvenuti jidħlu għall-għalqa tagħhom iżda mill-bidu tal-għalqa. Dan l-aċċess jikkonsisti f'ħajt baxx u wieħed jidħol minn hemm. M'hemmx bibien.

[25] A fol.109.

Il-konvenuti indunaw bil-fetħa li għamel Agius meta ġibdulhom l-attenzjoni li qed jidħlu jipparkjaw fiha l-karrozzi. Allura ħadu azzjoni billi bnew il-ħajt. Ma jafux li qatt kienu jidħlu nies minn dan l-aċċess li kellhom raba' wara tal-konvenuti. Il-ħajt inbena skont il-linja tat-triq u mhux il-barra mill-ħajt tas-sejjieħ. Warajh m'hemmx ħajt tas-sejjieħ iżda kien hemm rampa wiesgħa għax it-triq kienet dejqa sabiex ikunu jistgħu jduru l-inġenji tal-kostruzzjoni. Il-għalqa hija għola mit-triq fejn hemm ir-rampa. Ix-xhud ma jafx liema għalqa għandhom l-atturi għalkemm jafhom personalment.

Il-konvenuta, **Mary Anne Farrugia**, tikkonferma l-kontenut tal-affidavit ta' żewġha, George Farrugia.[26]

**In kontroeżami**,[27] il-konvenuta tgħid li ma kinitx taf li n-nies li għandhom ir-raba' wara tal-konvenuti kienu qegħdin jidħlu minn dan l-aċċess. Hija lil missierhom taf. Ħadd ma kien jgħaddi mill-għalqa in kwistjoni. Ir-rampa saret biex jidħlu t-trakkijiet u ma kinitx hemm qabel. M'għandhiex idea meta saret ir-rampa iżda ilu snin twal. Hija tiftakar meta marru l-atturi fuq ix-xhud u qalulha li għalqitilhom l-aċċess għall-għalqa tagħhom. Hija qaltilhom li l-attur qatt ma kienu għaddew minn hemm u m'għandhomx aċċess.

**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-Ligijiet ta' Malta, li jipprovdi kif ġej:

[26] A fol. 75.
[27] A fol. 117.

> **535.** *(1) Jekk persuna tiġi, bil-vjolenza jew bil-moħbi, mneżżgħa 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) l-elementi essenzjali li jridu jissodisfaw l-atturi sabiex jirnexxu bil-kawża tagħhom. Dawn huma:-

i. li huma ntavola l-kawża ta' spoll fi zmien xahrejn mill-jum li fih sar l-att spoljattiv allegat minnhu - *infra bimester deduxisse*;

ii. li kienu jipposjedi 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 ċioè 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 favur ta Maryanne Farrugia, waħda mill-konvenuti—jirrizulta li nħarġu żewġ fatturi għall-istess xogħol—waħda li ġġib id-

data tat-2 ta Ottubru, 2019 u l-ammont hemm indikat ta' erbgħa 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' erbgħa u sittin ewro (€460) u li tħallas wkoll fl-14 ta Novembru, 2019. Din it-tieni fattura għandha in-numru tas-serje 300. Il-Qorti tosserva wkoll li nħarġet riċevuta fiskali mill-istess Spiteri a favur tal-istess konvenuta[28] u f'din ir-riċevuta hemm referenza għall-fattura bin-numru 300. Ma hemm l-ebda ricevuta 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-hajt kien lesta sat-2 ta' Ottubru, 2019, madankollu l-Qorti wara li fliet il-fatturi u l-

[28] A fol. 20 tal-proċess.

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 it-terminu preskritt mill-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 sempliċiment naturali u anke dak vizzjuż*.[29]

Ingħad infatti:

> *«Neanche' e' permesso in questa causa di spoglio di investigare la natura del possesso presso lo spogliato, se esso lo sia animo domini o no; perche' la legge non richiede che un possesso materiale e di fatto; tanto e' vero che si concede la detta azione anche al possessore che avesse in tempo precedente usurpato con violenza la cosa altrui» (Vol X p55).*[30]

Dan ifisser li l-atturi jinħteġilhom 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.[31]

---

[29] Vol XLII p. II p. 973. Ara wkoll id-deċiżjoni mogħtija nhar il-31 ta' Jannar, 2003 fl-ismijiet ***John Sammut vs Emmanuel Sammut***, Ċitazz. Nru 941/1995/2 PS.
[30] Iċċitat fl-istess deċiżjoni mogħtija nhar il-31 ta' Jannar, 2003 fl-ismijiet ***John Sammut vs Emmanuel Sammut***, Ċitazz. Nru 941/1995/2 PS.
[31] Vol XXXVII p. II p. 642. Ara wkoll id-deċiżjoni mogħtija nhar l-24 ta' April, 1947 fl-ismijiet ***Cortis vs Sammut***.

Fid-deċiżjoni mogħtija nhar it-30 ta' April, 2004 fl-ismijiet ***Farrugia Carmelo et vs Farrugia Carmelo et***,[32] il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili rritenit 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***,[33] 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***,[34] 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 kortezija jew fejn ħaddieħor ikun jista' jirtiraha x'ħin irid. B'żieda ma' dan kollu, jingħad ukoll li l-għemejjel ta' sempliċi tolleranza għandhom xejra ta' transitorjetà u saltwarjetà.*[35]

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.

[32] Ċitazzjoni Numru 564/1998/1.
[33] Appell Ċivili Numru 930/2003/1.

Il-fini tal-azzjoni huwa infatti dak li jiġi restawrat l-istat tal-pussess li jkun ġie skonvolt, jew turbat.[36] 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 rega' qiegħed il-ħaġa fl-istat pristinu.

Fid-dawl ta' dawn il-kunsiderazzjonijiet 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-verzjoni 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[37].

B'verżjonijiet tant konfiġġenti 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 Mhux hekk biss iżda jirriżulta li dan il-passaġġ huwa wiesgħa mhux ħażin. Ix-xhud George Farrugia[38] 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-versjoni ma ġietx ikkoroborata bix-xhieda tal-persuna Louis Agius

[34] Appell Ċivili Numru 2947/1996/1.
[35] Ara wkoll id-deċiżjoni mogħtija nhar it-12 ta' Jannar, 2005 mill-Qorti tal-Appell fl-ismijiet ***Cuschieri v. Cilia***.
[36] Vol XLII p. II p. 973 kif ukoll Vol XLI p. II p. 846.
[37] Ara x-xhieda ta' George Farrugia, a fol. 74 tal-proċess.
[38] Prodott mill-konvenuti—affidavit a fol. 74 tal-proċess.

innifisha[39], u fit-tieni lok ir-ritratti mill-ajru juri li dan il-passaġġ kien diġà miftuh fl-1998[40] u baqa' hekk sa 2019[41]. Barra minn hekk l-Qorti ma hix konvinta li l-konvenuti stennew wieħed u għoxrin (21) sena[42] 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 in kwistjoni 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[43] 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' repetizzjonijiet inutili, l-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 ikkonstatat li wara l-ħajt jidher passaġġ u li għalhekk l-aċċess għall-passaġġ ġie imblokkat. Dan apparti x-xhieda mogħtija minn George Farrugia li in

[39] Dan ix-xhud jirriżulta li tħarrek u ma telax jixhed u l-konvenuti ma reġgħux ħarrkuh.
[40] Ritratt a fol. 37 tal-proċess.
[41] Ritratt a fol. 40 tal-proċess.
[42] Minn 1998 sal-2019.
[43] A fol. 47 u fol. 48 tal-proċess.

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.

**DECIDE:**

Għaldaqstant in vista tal-premess u għall-motivi ġa espressi l-Qorti qed taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi:-

i) Tilqa' l-ewwel talba;

ii) Tilqa' t-tieni talba u tordna lill-konvenuti sabiex jirreintegraw 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.

**(ft.) Dr Brigitte Sultana**
**Maġistrat**

**(ft.) John Vella**
**D/Reġistratur**

**Vera Kopja**

**Għar-Reġistratur**