QORTI CIVILI - PRIM'AWLA

IMHALLEF

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

Illum il-Hamis, 27 ta' Gunju , 2024

Kawża Numru: 7

Rikors Guramentat Numru:- 706/2022 JVC

Alexander Zammit

Vs.

Edward Alfred Briffa
(ID 929745 (M))

Il-Qorti,

Rat ir-rikors ta' Alexander Zammit (ID. 473169(M)) li jaqra kif isegwi:

1) 'Illi r-rikorrenti sa' ricentement kellu l-pussess tal-fond 67, Triq San Partizju, Valletta.

2) Illi madwar gimghatejn ilu l-konvenut qabad u zgassa dan l-istess fond u biddel is-serratura.

3) Illi dan l-agir tal-konvenut jikkostitwixxi spoll vjolenti u klandestin a dannu tal-esponenti.

4) Illi l-attur jaf b'dawn il-fatti personalment.

5) Illi ghalhekk kellha ssir din il-kawza.

Ghaldaqstant l-attur jitlob umilment lil din l-Onorabbli Qorti joghgobha:

1) Tiddikjara li l-konvenut sgassa, okkupa u biddel is-serratura tal-fond 67, Triq San Partizju, Valletta;

2) Tiddikjara illi dan l-agir tal-konvenut jikkostitwixxi spoll vjolenti;

3) Tikkundanna lill-konvenut sabiex jirrintegra lill-attur fil-pussess u reali godiment tal-fond 67, Triq San Patrizju, Valletta u jpoggi kollox fl-istat pristinu tieghu fi zmien qasir u perentorju li jigi lilu prefiss minn din l-Onorabbli Qorti u in

difett, tawtorizza lill-istess attur sabiex jisgassa l-bieb tal-fond in kwistjoni bil-ghan illi jirriprendu l-pussess ta' l-istess fond.

Bl-ispejjez u l-konvenut ingunt in subizzjoni.'

Rat ir- Risposta Guramentata ta' Edward Alfred Briffa (929745M) li taqra kif isegwi:

1. 'Preliminarjament, l-eccepjent huwa indikat hazin bl-isem ta' 'Alfred Briffa' ghaliex l-isem korrett tieghu jaqra 'Edward Alfred Briffa' u ghandu n-numru tal-karta tal-identita' indikat mill-attur.

2. Fil-mertu, ma jirrikorrux l-elementi mehtiega skond il-ligi biex tirnexxi l-azzjoni attrici.

3. F'kull kaz, it-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez.

4. Mhux minnu li l-eccepjent wettaq xi att spoljattiv ghad-dannu tal-attur.

Il-fond 67, Triq San Patrizju, Valletta, jinfed minn gewwa mal-garaxx 52, Triq San Mark, Valletta, u t-tnejn huma proprjeta' tal-eccepjent u qraba tieghu, u ilhom fil-pussess taghhom ghal diversi snin. F'Mejju 2022, l-eccepjent gie mgharraf li xi hadd kien qata' parti mill-bieb li kien hemm jaghlaq l-entratura fuq Triq San Patrizju, qata' l-katnazz li kien hemm, u ghamel katnazz gdid. L-eccepjent b'daqshekk pero' ma tilifx it-tgawdija ta' dan il-fond, ghaliex seta' jibqa' jaccedi fih mill-entratura tal-garaxx fuq Triq San Mark.

Din l-azzjoni gudizzjarja saret b'reazzjoni ghal ittra ufficjali li l-eccepjent, bhala komproprjetarju tal-fond shih hekk imniffed, b'zewg entraturi, ipprezenta kontra l-attur. Wara n-notifika tal-ittra ufficjali lill-attur, l-eccepjent sab li l-access mill-bieb tal-garaxx 52, Triq San Mark, Valletta, gie mblukkat ukoll u b'hekk m'ghadux jista' jaccedi fil-fond.

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.'

Rat illi fil-verbal datat 25 ta' April, 2024 ir-rikors gie differit ghal-lum ghad-decizjoni;

Rat illi fil-verbal tas-7 ta' Dicembru, 2022 giet sorvolata l-ewwel eccezzjoni tal-intimat billi din il-Qorti awtorizzat korrezzjoni fl-okkju sabiex l-intimat jigi ndikat bhala Edward Alfred Briffa;

Rat l-atti kollha

Ikkunsidrat:

Illi l-kawza odjerna hija kaz ta' allegat spoll, vjolenti u klandestin fejn ir-rikorrent Alexander Zammit jallega li huwa kellu l-pussess sa recentement tal-fond 67, Triq San Patrizju, Valletta u li l-intimat kien qabad u zgassa l-fond u biddel is-serratura minghajr il-kunsens tieghu. Jitlob ghalhekk li din il-Qorti ssib l-intimat responsabbli ta' spoll, vjolenti u klandestin u sabiex tordna r-reintegrazzjoni tal-istess favur ir-rikorrent.

L-intimat da parti tieghu jichad li hu wettaq xi spoll anzi jsostni li huwa minn dejjem kellu pussess tal-fond li ghandu wkoll l-indirizz

52, Triq San Mark, Valletta b'dana li dan il-fond qieghed kantuniera u jinfed ukoll mill-kantina fi Triq San Patrizju, Valletta numru 67 (ara r-ritratt a fol. 24 tal-process). Jsostni li hu u l-familja tieghu sa minn dejjem kellhom il-pussess tal-fond shih sakemm f'Mejju 2022 xi hadd mhux not ghalihom bidel il-katnazz tal-bieb fi Triq San Patrizju b'dana li l-intimat ma setax jaccedi minn dak il-bieb izda baqa jista' liberament jaccedi mill-bieb fi Triq San Mark, Valletta. Jsostni li ma jissussistux l-elementi tal-att spoljattiv u li l-azzjoni gudizzjarja odjerna da parti tar-rikorrenti kienet biss reazzjoni ghall-ittri ufficcjali li ntbaghtulu sabiex jirrilaxxa l-istess fond. Izid li wara n-notifika tal-ittra ufficcjali lir-rikorrent, sahansitra gie mblukkat ukoll il-bieb numru 52, Triq San Mark, Valletta b'dana li issa l-intimat lanqas ghandu access minn din il-parti tal-fond.

Bazi legali:

Illi l-elementi tal-azzjoni ta' spoll vjolenti u klandestin huma regolati bl-Artikoli 535 u 536 tal-Kodici Civili Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta li jiddisponu kif isegwi:

> '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.

536. It-tqegħid mill-ġdid fil-pussess fil-każ imsemmi fl-aħħar artikolu qabel dan, ma jneħħix il-jedd tal-eżerċizzju ta' kull azzjoni possessorja oħra li għaliha jkollu jedd kull pussessur.'.

Illi dwar l-azzjoni ta' spoll vjolenti u klandestin intqal mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fis-sentenza fl-ismijiet **Margherita Fenech -vs- Pawla Zammit** deciza fit-12 ta' April, 1958 illi:

'In tema legali jinghad li l-'actio spolii' hija radikata pjuttost fuq l-ezigenzi ta' utilita' socjali milli fuq il-principju assolut tal-gustizzja, u hija eminentement intiza sabiex tkun estiza l-protezzjoni lil kwalunkwe pussess, u jigi mpedut li cittadin privat jiehu l-gustizzja f'idejh; b'mod li l-fini taghha huwa dak illi jigi restawrat l-istat tal-pussess li jkun gie skonvolt jew turbat;

L-art.572 (illum 535) tal-Kodici Civili, li jikkontempla din l-azzjoni, huwa ndubbjament ta' ordni publiku, u huwa inerenti ghall-fatt ta' min b'awtorita' privata jaghmel ghad-dannu ta' terza persuna att li, ghalkemm jista' jkollu dritt ghalieh, ma jkunx jista' jezercitah minghajr l-intervent tal-Qrati (ara Kassazzjoni Torin 1 ta' Awissu 1879 in re Borboglio vs. Fischt, Volum XIII, P.1, pag.555 tal-Annali tal-Gurisprudenza). Ma' dan l-artikolu fuq imsemmi tal-ligi citata, ma ghandux jigi minsi l-art. 794 (illum 791) tal-Kodici tal-Organizazzjoni u Procedura Civili, li jahseb u jghid li kontra l-azzjoni ta' spoll ma humiex ammissibbli hlief eccezzjonijiet dilatorji – dak li huwa konfermat mill-gurisprudenza lokali u estera (ara Vol.XXXI.I.296 Appell 8 ta' Marzu 1943, in re "Francesco Mifsud vs Michele Cassar"; Vol.XXI.II.83 P'Awla Civili, 20 ta' April 1916, in re 'Michelina Falzon vs Giuseppe Bonello et.' konfemata fl-Appell fis-26 ta'

Marzu 1917; Kassazzjoni Palermo 27 ta' Ottubru 1899, in re Decarcano vs.Cafici, Foro Catanese Vol.1889, pagna 124;u dan biex inghataw xi sentenzi);.....'.

Illi mis-suespost johorgu t-tlett (3) elementi rikjesti sabiex azzjoni ta' spoll privilegjat tirnexxi, u cioe':

i. **Actor docere debet possedisse** – il-pussess;

ii. **Spoliatum fuisse** – l-azzjoni spoljattiva li tkun saret bil-mohbi jew kontra l-volonta' tal-attur; u

iii. **Infra bimestre deduxisse** – li l-azzjoni ssir fi zmien xahrejn minn meta jkun sehh l-ispoll.

It-tlett (3) elementi ndikati jridu jissussistu kumulativament. F'kaz li wahda mill-elementi hija mankanti, l-azzjoni ta' spoll privilegjat ma tirnexxix. Hekk inghad fis-sentenza fl-ismijiet **Joseph Tabone -vs- Joseph Flavia sive de Flavia** deciza mill-Qorti tal-Appell nhar is-7 ta' Marzu, 1958 illi:

> 'Jekk imqar xi wiehed minn dawn ir-rekwiziti essenzjali ma jigix ppruvat, l-azzjoni taqa' minghajr ma jkun hemm bzonn li jigi ndagat jekk jirrikorrux anki r-rekwiziti l-ohra.'.

Mertu:

Illi fil-mertu r-rikorrent dwar l-uzu tal-fond in kwistjoni u l-allegat spoll fl-affidavit tieghua fol. 13 tal-process jixhed kif isegwi:

'Jien sa' ftit ilu kont naghmel uzu minn kamra bl-indirizz 67, Triq San Patrizu, Valletta. Nghid li din il-kamra kienet f'idejn missieri u

qabel missieri kien jaghmel uzu minnha missier missieri minghajr ebda indhil minn hadd.

Fil-kamra jien ghandi gym li nuzah ghalija personali, affarijiet tad-dghajsa tieghi, lift tal-platti zarmat u xi affarijiet ohra tieghi. Fil-fatt nuza din il-kamra bhala store. Kont immur kull meta kelli bzonn inpoggi xi haga jew ingib xi haga minn hemm.

Fil-bidu tas-sajf 2022 jien mort niftah il-kamra u sibt is-serratura mibdula. Ghall-ewwel hsibt li kienet iggammjat is-serratura. Jien ftaht toqba gol-bieb biex nidhol u dhalt. Kif dhalt indunajt illi Briffa kien fetah bieb mill-garage tieghu li jigi fuq il-kamra u niffed il-kamra mal-garage. Jien qbadt u ghamilt katnazz tieghi mal-bieb tal-kamra. Bdejt immur spiss bhal qabel biex naghmel l-ghassa.
Fit-tielet gimgha ta' Lulju imbaghad sibt nota mal-bieb tal-kamra b'telephone number fuqu u innutajt illi xi hadd kien ghamel katnazz iehor flok dak li kont ghamilt jien. Ghalhekk jien ergajt ma stajtx nidhol. Jien cempilt fuq dak in-numru u kellmitni persuna bil-kunjom Cassar li qaltli li kienet ser tixtri l-garage ta' fuq il-kamra u qaltli wkoll li Alfred Briffa kien qieghed jinsisti mieghu u jassikurah li l-kamra kienet taghmel parti mill-garage. Fil-fatt ftit wara Briffa baghatli ittra bl-avukat u jien mort biha ghand l-avukat tieghi li tani parir nippresenta din 1-kawza.

Jien mit-tielet gimgha ta' Lulju 2022 sa' llum qatt ma kelli access ghall-kamra u ghad ghandi l-affarijiet kollha go fiha.'

Ir-rikorrent xehed in kontro-ezami a fol. 35 et seq tal-process. Jghid li huwa ma rax lill-intimat jizgassa izda sab katnazz. Izid li l-bieb tal-kamra kien imsakkar b'serratura u katnazz li c-cwievet taghhom kienu ghandu u ghand missieru. Mistoqsi jekk jafx li fil-garaxx ta' Triq San Mark kien hemm kopja tac-cwievet tal-kamra fi Triq San

Patrizju jghid li ma jafx. Mistoqsi jekk jafx li hemm access mill-garaxx fi Triq San Mark ghall-kamra jghid li hu qatt ma ra l-ebda tarag u hu dejjem ra hajt maghluq. Jixhed li hu qatt ma dahal fil-garaxx fi Triq San Mark ghaliex dan kien dejjem mikri lin-nies. Izid li issa mhux jidhol fil-kamra ghaliex sab katnazz iehor li jghid li ma ghamlux hu. Jghid li jahseb li ghamlu l-intimat ghaliex sab numru mal-bieb kif jidher fir-ritratti. Cempel fuq dak in-numru u qabad lil wiehed Cassar li qallu li kien qed jixtri minghand l-intimat. Mistoqi allura jekk ikkonkludiex li kien l-intimat li biddel il-katnazz ghaliex Cassar qallu li kien qed jixtri minghandu jixhed:

'Ma nafx hu imma, ma nafx min bidlu ezatt. M'ghandix idea min bidlu ezatt jien.'

Jghid li jista' jkun li sab is-serratura mibdula fix-xahar ta' Mejju, 2022. Haseb li iggamjat is-serratura, fetah toqba gol-bieb u dahal u jaghraf it-toqba li ghamel fil-bieb kif tidher fir-ritratti. Kif dahal induna li l-intimat kien fetah bieb mill-garaxx tieghu ghal gol-kamra u niffidhom. Jahseb li ghamilha l-intimat ghaliex l-intimat qed jghid li huwa tieghu, hu ma ra xejn minn dan isir. Dak in-nhar huwa ghamel katnazz gdid. Jispjega li huwa dahal fil-kamra billi ghamel it-toqba qabel ma kellem lil Cassar kien wara xi gimgha li sab il-kitba mal-bieb. Jghid li kien it-tielet gimgha ta' Lulju, mar biex jiftah u sab katnazz iehor u c-cavetta tieghu ma qablitx u sab in-nota fuq il-bieb u cempel lil Cassar fuq it-telephone. Meta cempel lil Cassar huwa ma kellmu xejn fuq il-katnazz mibdul. Jghid li wara li rcieva l-ittra ufficcjali ma ghamel xejn aktar hlief mar ghand l-Avukat u nfethet il-kawza odjerna. Jikkonferma li jismaghhom jghidu li l-garaxx bil-kantina fl-antik kien spizerija. Jichad li huwa b'xi mod mess il-lock tal-bieb fi Triq San Mark.

Rat **l-affidavit ta' Jesmar Caruana a fol. 13** tal-process li jghid li kien jikri l-parti ta' fuq tal-fond u jixhed kif isegwi:

'Sa' ftit tas-snin ilu jien kelli l-pussess ta' garage bl-indirizz 52, Triq San Mark, Valletta. Kont inhallas il-kera tieghu kull sena lil certu Edward Briffa u l-familja tieghu. Kont inhallas Lm86 fis-sena. Dan il-garage kien jinfed ma' kamra li tigi iktar 'l isfel però l-access kien imbarrat bl-injam. Din il-kamra minn dejjem niftakarha f'idejn Alexander Zammit. Alexander Zammit kien izomm xi affarijiet hemm u kien jigi jidhol ta' spiss. Nispjega li qabel ma giet f'idejn Alex Zammit din il-kamra kienet f'idejn missieru Victor Zammit u missier missieru Joseph Zammit.

Jien ma bqajtx fil-kera tal-garage ghaliex is-sidien kienu haduhuli. Però il-kamra ta' isfel kienet bagghat f'idejn Alex Zammit. Nista' nikkonferma illi anke sa' ricentement il-kamra kien jaghmel uzu minnha Alex Zammit u dan l-ahhar sirt naf li ricentement kkupahhielu xi hadd iehor.'

Jesmar Caruana xehed in kontro-ezami a fol. 54 et seq tal-process. Jghid li skont hu meta kera l-garage fi Triq San Mark is-sid kien qallu li l-kamra ta' taht ma jistax itihilu ghax dik ma kinitx taghhom. Ma jafx li qatt kien hemm tarag li jinfed ghall-kamra. Jghid li l-art kienet maghluqa. Ma jafx jekk jinfidx jew le. Dam fil-garaxx madwar tnejn u ghoxrin sena. L-art kienet tal-injam. Jghid li ma jafx x'kienet, ma jafx tinfidx jew le imma jahseb li tinfed ghax hemm l-art tal-injam u jahseb li tinfed l'isfel. Fil-garaxx hemm il-parti ta' taht ta' tarag u taht dan t-tarag hemm art bl-injam. Sar jaf bl-okkupazzjoni mir-rikorrent.

Rat **l-affidavit ta' hu r-rikorrent Neville Zammit a fol. 17** tal-process li jghid li din il-kamra minn dejjem jiftakarha f'idejn

missieru u li kienu jghidu li fl-antik kienu jzommu l-baghal fiha. Jghid ukoll li sa minn meta kienu ghadhom zghar missieru kien qisu ta l-kamra lir-rikorrent Alex Zammit sabiex juzha bhala store. Dejjem baqa' juzaha Alex sakemm fis-sajf tas-sena 2022 qalilhom li xi hadd kien bidillu s-serratura.

Neville Zammit xehed in kontro-ezami a fol. 89 tal-process. Jghid li huwa fil-kamra fi Triq San Patrizju ilu snin twal ma jidhol, kienughadu jmur l-iskola. Jixhed li l-garaxx ta' fuq il-kamra ma kellu xejn x'jaqsam mal-kamra. Qatt ma ra tarag u ma kienx jidhol sa gewwa ghaliex kien ikun hemm l-injam tal-forn ta' missieru. Dwar li nbidlet is-serratura u huh ma dahalx aktar jghid li dan qalulu huh ir-rikorrent.

Rat ukoll l-**affidavit ta' Carmela Zammit,** omm ir-rikorrent, a fol. 17A tal-process, li wkoll tikkonferma li taf li l-kamra kienet f'idejn missier ir-ragel taghha, mbaghad ghand ir-ragel taghha Victor Zammit u konsegwentement ghand Alex Zammit. Tghid li t-tifel taghha kien juzha bhala store u ghall-ghodod. Dwar l-allegat spoll tghid biss li fis-Sajf 2022 Alex kien sab is-serratura mibdula u ma setax jidhol iktar fil-kamra.

Carmela Zammit xehdet in kontro-ezami a fol. 50 et seq tal-process. Tixhed li hi ilha snin ma tidhol fil-kamra fi Triq San Patrizju. Meta r-ragel kien ghadu haj kien jixthu l-injam tal-forn fiha. Kemm kien ilhom mizzewgin (58 sena) minn dejjem tiftakar lir-ragel taghha b'dik il-kamra. Dwar l-allegat spoll tghid li hi ma rat xejn u xehdet dak li qalilha r-rikorrent binha. Meta kienet tidhol fil-kamra ma tiftakarx li kien hemm tarag.

Rat in-nota bir-ritratti u dokumentazzjoni esebiti mill-intimat a fol. 23 et seq tal-process. Hadet nota tal-iskrittura ta' cessjoni tal-kirja a

fol. 27 tal-process datata 13 ta' Settembru 2010 u tal-ittra ufficcjali (fol. 28) datata 12 ta' April, 2012 ndirizzata lil Victor Zammit u Carmen Zammit fejn gew interpellati jizgumbraw mill-fond 67, Triq San Patrizju, Valletta.

Rat ir-rapport mal-pulizija datat 18 ta' Mejju, 2022 (fol. 32) li sar mill-intimat Edward Alfred Briffa li permezz tieghu gie rraportat kif isegwi:

'Nhar il-18/05/2022 dahal rapport gewwa l-ghassa tal-Belt permezz ta' telefonata minghand certu Edward Alfred Briffa detentur tal-karta tal-identita 929745M.

Edward stqarr illi huwa ghandu propjeta li tinsab numru 67, Triq San Patrizju, Belt Valletta. Stqarr illi nhar il-13/05/2022 gie infurmat minn Edward Cassar (li bhalissa jinsabu f'konvenju bejniethom rigward l-istess proprjeta) illi kien sab il-katnazz mibdul.

Edward stqarr illi ghaldaqstant huwa rrikorra fuq il-post fejn sab li l-katnazz tal-post verament kien gie mibdul u mal-art hdejn il-bieb sab ukoll il-katnazz originali li kien ghamel huwa.

Stqarr illi saret qata fil-bieb tal-hadid ma' fejn kien hemm il-katnazz li wisq probabli saret b'xi blowtorch jew xi haga simili.

Edward stqarr illi huwa ha ritratti ta dan kollu kif ukoll gabar il-katnazz li kien thalla mal-art u telaq minn fuq il-post.
Stqarr illi ma ghandux idea min setgha biddel dan il-katnazz.

Edward kompla jghid illi min dak inhar huwa ma mess xejn minn kif kien sabu u mar ha parir minghand l-avukat tieghu u gie mghoti

parir sabiex jaghmel dan ir-rapport sabiex ikun jista jintuza bhala referenza.'

Rat il-kopja informali ta' ittra ufficcjali mibghuta lir-rikorrent datata 5 ta' Lulju, 2024 a fol. 34 tal-process.

Rat l-**affidavit tal-intimat Edward Alfred Briffa a fol. 63 et seq** tal-process. Fl-affidavit tieghu jammetti li fl-iskrittura ma' Jesmar Caruana kien accetta li titnehha l-accenn ghall-kantina basta jiehu c-cwievet lura. Dwar l-ispoll allegat mir-rikorrent jixhed kif isegwi:

'5. Fis-sena 2021, innegozjajna ma certu Edward Cassar biex inbieghulu dan il-garaxx. Ghidnielu car li l-kantina kien ghad fiha affarijiet li thallew hemm minn min kien jokkupaha, u li qatt ma kellimna. Lil Cassar tajnieh cavetta tal-garaxx mal-konvenju. Wara xi zmien, Edward Cassar gharrafni li c-cavetta ma kinetx ghadha qed tifthu l-bieb tal-garaxx. Mort nipprova anke jien qabel is-sajf 2022, u lanqas jien ma rnexxieli niftah il-bieb tal-garaxx.

6. Fit-13 ta' Mejju 2022, cempilli Edward Cassar u qalli li kien ghaddej kumbinazzjoni minn quddiem il-garaxx, u nnota li xi hadd kien qata' bicca mill-folja li hemm taghlaq il-bieb tal-kantina taht Triq San Patrizju. Jien mort naghmel rapport l-ghassa fuq hekk, u r-rapport naghrfu bhala dak immarkat 'Dok. EAB9'. Naghraf l-istat tal-bieb tal-kantina meta mort naghmel dan ir-rapport bhal kif jidher fir-ritratti mmarkati 'Doki. EAB2 u EAB3'. Meta mort nittawwal jien qabel ghamilt ir-rapport, sibt katnazz maqtugh mal-art quddiem il-bieb tal-kantina, u meta qabbilt cavetta li Edward Cassar qalli li sab fl-arkata fil-garaxx, din kienet taqbel. Il-bicciet tal-katnazz maqtugh, u tal-pjanca mill-bieb tal-kantina li sibt maqtughin mal-art gbarthom u ghadhom ghandi. Il-kitba li tidher

fuq il-bieb bil-kliem 'Please call me on 79005000 Grazzi E. Cassar' ghamilha Edward Cassar meta sab parti mill-bieba maqtugha, u n-numru tal-mobile huwa tieghu.

7. Minn dak iz-zmien sat-22 ta' Novembru 2023, jien ma rsaqtx lejn il-garaxx, jew il-kantina tieghu. Fuq parir tal-avukat, kont ghamilt ittra ufficjali kontra l-attur Alexander Zammit, ghaliex milli qaluli, kont fhimt li seta' kien hu li qed jippretendi drittijiet fuq il-kantina, u li allura qata' l-bieba u ghamel il-katnazz il-gdid. Minflok wiegeb ghal din l-ittra ufficjali, Alexander Zammit ghamilli din il-kawza ta' spoll. Fit-22 ta' Novembru 2023, hadt il tal-FGP biex fethuli l-bieb tal-garaxx. Kif dhalt ixxukkjajt ruhi, ghax sibt li l-wires tal-elettriku tal-bieb tal-garaxx tqacctu. Ghad hemm it-tarag li mill-garaxx iwassal ghall-kantina, li ghadha miftuha u mniffda mal-garaxx, ghalkemm mimlija imbarazz.

8. Niddikjara bil-gurament tieghi li jien fl-ebda mument ma missejt il-bieba tal-kantina 67, Triq San Patrizju, Valletta, jew ghamilt xi tibdil fiha jew fis-serraturi u l-katnazzi taghha.’

Rat ir-ritratt tal-garaxx u dak li jigi tahtu esebiti a fol. 65 et seq tal-process.

Rat li Edward Alfred Briffa xehed in kontro-ezami a fol. 92 et seq tal-process. Jghid li l-ispizerija huwa ma jiftakarhiex. Lanqas jaf li wara kienet saret *store* ta’ Neriku. Jaqbel li l-fetha ta’ fuq triq San Patrizju kulhadd seta’ jidhol fiha ghaliex kull ma kellha bieb imserrah maghha. B’referenza ghar-ritratti li prezenta hu jghid li hu ma hax ritratti tal-kantina ghaliex ma nizilx fiha minhabba d-dahru. Jichad li huwa qatt bidel xi katnazz tal-bieb tal-kantina lanqas meta ftiehem li ser ibieghu il-garaxx.

Rat l-email ta' Edward Cassar esebita a fol. 68 tal-process u li ggib id-data tat-13 ta' Mejju, 2022 mibghuta lill-intimat u li taqra kif isegwi:

'This morning I had an appointment in Valletta and I passed from near the garage, room and noticed that someone tried to break in the room. It seems that this person used some kind of tool to cut through the metal door but I do not think that he managed to go in!
I am writing to you to check whether one of you or the other co-owners did this?
As if this is not the case, I believe that it would be a good idea to file a police report.
Meanwhile, about 15 days ago the car that was in the garage was towed by (I believe) your nephew (I never met the guy).
The garage door was left open since he could not close it but after he went again and closed it. I know all this since he told me over the phone since as I said we never met.
I also took the liberty of writing on the metal door a note saying for anyone to contact me on my mobile.
I am attaching two photos of the door of the room.'

Semghet u rat **ix-xhieda ta' Edward Cassar datata 5 ta' Dicembru, 2023 a fol. 74 et seq tal-process**. Jghid li huwa kien mar jara l-garaxx il-parti ta' fuq ghaliex kien interessat jixtrih. Ra l-fetha ghat-tarag li jaghti ghal isfel li kienet imbarrata b'xi injam izda ma dahalx fih biex ma jurix wisq interess. Wasal ghall-konvenju mas-sidien fosthom l-intimat. Kien gie nfurmat li s-sidien kellhom dubju dwar jekk kienx hemm xi squatter fil-parti t'isfel cioe' fil-kantina. Ghall-habta tal-milied tawh ic-cwievet. Xi xhur wara dahal fil-faraxx u nizel fil-kantina, ra li kien hemm hafna mbarazz fiha u telaq. Xi xahar jew xahar u nofs wara kien diehel il-Belt u f'Mejju tas-sena 2022 ra u sab kif isegwi:

'2022. F' Mejju nara emm, toqba fil-bieb tal- li jinfed ghall- kantina li jinfed ghall-kantina emm, toqba gifieri li hija maghmula tidher cara minn grinder aw jew xi haga li taqta' l-metall ghax hu il- bieb kien tal- metall, nara toqba nara xi affarijiet fl-art igifieri bicca tal-, tal- pjanca w hek u dan u hekk u, u speci rajtha taf kif igifieri ghidt, ghidt da x' gara bi biex dan. Emm u qbadt u ktibt nimmagina jew issellift gemmarker jew ma nafx x' ghamilt imma nsomma naf li ktibt mal- bieb ghidt ghax jew xi hadd mill- co- owners jew dak, dan il, li, li 1- isquatter jew jew whoever illi xi hadd prova jizgassa dal, dal- bieb u ma stajtx nifhem ghalfejn emm min, min pprova jizgassa dal- bieb ghaliex ma dahalx minn gewwa u nizel u u ghadda mit-tarag u dahal gewwa dan. Emm ktibt, ktibt it- telefown number tieghi fuq il, fuq il dan nimmagina hemmhekk ghadu mal- bieb u ghidt speci please call me. Nimmagina hemmhekk ghadu.'

Jghid li n-numru tieghu huwa 7900500. Bghat ukoll e-mail lis-sidien u ssuggerilhom li jsir rapport mal-pulizija. Ftit wara mar biex jidhol fil-garaxx mal-Perit u dan ma nfetahx lanqas mill-bieb ta' fuq. Jikkonferma li ghajr li kiteb in-numru tieghu fuq il-bieb huwa ma ghamel xejn mal-bieb. Jaf li kien cempillu ragel imma ma jafx jikkonferma ismu. Jikkonferma li fir-ritratti tal-bieb fi Triq San Patrizju tidher il-kitba tieghu. Jghid li l-ewwel darba li mar fil-garaxx nizel fit-tarag izda ma baqax diehel fil-kantina. Il-toqba ghall-kantina ma kinitx imbarrata. Il-planki tal-injam kienu fuq it-toqba tar-tarag fil-parti ta' fuq fil-garaxx. Huwa ma nizilx sa hdejn il-bieb. Dak in-nhar ma setax jara x'kien hemm fil-kantina. Jikkonferma li l-fetha fil-bieb bil-'grinder' huwa sabha f'Mejju 2022 u dwar dan ma jistax jitfixkel ghax fl-istess gurnata bghat e-mail (esebita a fol. 68 u datata 13 ta' Mejju, 2022) lis-sidien. Jinsisti li n-nota mal-bieb huwa ghamilha dak in-nhar li sab it-ticrita mal-bieb. Jghid li ta' Briffa tant jaghmlu l-affarijiet bil-mod li zgur ma marrux

u regghu biddlu s-serratura. Ma jiftakarx meta kien li cemplitlu persuna fuq il-mobajl dwar il-garaxx.

Ikkunsidrat ulterjorment:

Illi mill-assjem tal-provi fl-atti din il-Qroti tinsab sodisfatta li gie a mpjament ippruvat li f'Mejju 2022 certu Edwar Cassar sab il-bieb li jaghti ghall-kantina minn fuq Triq San Patrizju mcarrat u s-sokor mibdul. Huwa nforma b'dan lill-intimat Edward Alfred Briffa permezz ta' e-mail datata 13 ta' Mejju, 2022 (esebita fl-atti) u l-istess intimat ghaddha sabiex jirraporta dan l-akkadut mal-Pulizija (rapport mal-pulizija wkoll gia esebit).

Da parti tieghu r-rikorrent jammmetti li kien hu li ghamel it-ticrita fil-bieb u bidel is-sokor ghaliex haseb li s-serratura kienet iggammjat. Ir-rikorrent jammetti wkoll li f'xi mument ra' l-kliem fuq il-bieb sabiex ikellem lil Edward Cassar u hekk ghamel. Dan tal-ahhar infurmah li kien iffirma konvenju mal-intimat u l-ko-proprjetarji l-ohra biex jixtri l-fond. Skond ir-rikorrent kien f'Lulju 2022 li huwa rega' mar fuq il-post u sab il-katnazz mibdul b'dana li ma setax jaccedi aktar. Jixhed li jassumi li dan ghamlu l-intimat Edward Alfred Briffa ghaliex Edward Cassar fuq il-mobajl kien semma lilu. Jghid li fl-ebda hin ma rah jaghmel xi att spoljattiv.

Minn naha tieghu fl-atti odjerni Edward Alfred Briffa bil-gurament cahad kemm il-darba u b'mod kategoriku li huwa qatt bidel is-sokor tal-bieb in kwistjoni fuq triq San Patrizju.

Illi mill-provi fl-atti l-Qorti rat biss li gie ppruvat li r-rikorrent irriprenda l-pussess tal-kantina f'Mejju 2022 billi carrat il-bieb u bidel is-serratura. Fl-atti ma tressqet l-ebda prova ulterjuri li tevidenzja li xi zmien wara rega' nbidel is-sokor ta' dan il-bieb kif

qed jallega r-rikorrent. Wisq anqas tressqu provi sodisfacenti sabiex jikkonvincu lil din il-Qorti li l-intimat wettaq xi att ta' spoll, vjolenti u klandestin fix-xahrejn precedenti ghad-data tal-prezentata tal-kawza odjerna. In oltre, l-uzu tal-kliem generiku mir-rikorrent fir-rikors guramentat tieghu u fix-xhieda bhala 'sa recentement', 'madwar', 'sa ftit ilu' u wkoll 'fil-bidu tas-Sajf' aktar juru lil di il-Qorti li l-kaz odjern huwa tentattiv frivolu u vessatorju ghall-ahhar sabiex ir-rikorrent ilibbes libsa ta' spoll lill-vertenza li nqalghet bejnhu u bejn l-intimat dwar il-kantina in kwistjoni.

Illi din il-Qorti mill-assjem tal-provi ttendi temmen dak li sostna l-intimat fl-eccezzjonijiet tieghu li l-kaz odjern gie sottomess mhux verament ghaliex gie mwettaq xi att ta spoll, wisq anqas mill-intimat, izda ghaliex l-intimat u l-allegati sidien l-ohra baghtu ittra ufficcjali lir-rikorrent sabiex jizgombra f'Lulju, 2022 u l-kawza odjerna kienet ir-risposta ghall-istess interpellazzjoni.

Il-Qorti ghalhekk fic-cirkustanzi tal-atti odjerni tqis li ma gewx ippruvati l-elementi tal-*ispoliatum fuisse* wisq anqas tal-*infra bimestre deduxisse* filwaqt li dwar l-element tal-pussess jirrizulta bahh totali fl-atti minn Mejju 2022 l-quddiem ghalhekk il-kawza tentata mir-rikorrent odjern ma tistax tirnexxi.

Decizjoni

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet kollha suesposti l-Qorti tghaddi sabiex taqta' u tiddeciedi l-kawza odjerna billi tiddikjara l-ewwel eccezzjoni tal-intimat bhala sorvolata, tilqa' it-tieni, t-tielet u r-raba' eccezzjoni tal-intimat sakemm din tal-ahhar hija kompatibbli ma' dak hawn deciz u tghaddi sabiex tichad it-talbiet kollha tar-rikorrent.

Bl-ispejjez kollha kontra r-rikorrent.

Moqrija.

Onor. Imhallef Dr. Joanne Vella Cuschieri
B.A., Mag. Jur. (EUR.LAW), LL.D.
27 ta' Gunju, 2024

Cora Catania
Deputat Registratur
27 ta' Gunju, 2024