QORTI ĊIVILI - PRIM'AWLA

IMĦALLEF

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

Illum il-Ħamis, 31 ta' Ottubru 2024

Kawża Numru: 15

Rikors Ġuramentat Numru:- 335/2022 JVC

[1] Stephan Cachia (KI 288970M) u
[2] Emma Cachia Spiteri (436571M)

vs.

[1] Alex Formosa,
[2] Jacqueline Formosa,
[3] Annamaria Baldacchino, u
[4] Monica Vella

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ġuramentat illi permezz tiegħu r-rikorrenti Stephen Cachia et premettew u talbu kif isegwi:

1. 'Illi r-rikorrenti huma l-propjetarji ta` appartament internament immarkat bin-numru 8 li jinsab fil-ħames *(fourth floor)* sular, formati parti minn blokka ta 'tmin *flats* u garaxx sottostanti, bla numru u bl-isem Montana Court, fi Triq Birkirkara San Ġiljan Malta, u dan kif aħjar deskritt fl-att pubblikat minn Nutar Dottor Tonio Spiteri liema att huwa datat wieħed u għoxrin (21) ta` Marzu tas-sena elf disa` mija u sebgħa u disgħin (1997) kopja ta 'l-istess att pubbliku hawn annessa u mmarkat bħala Dok 'A'.

2. Illi fl-istess att pubbliku sopraċitat (vide klawsola 9 ta` Dok 'A') ir-rikorrenti kien informat li kelhom dritt ta` użu tal-*garage space* fil-garaxx li hemm sottopost għall-blokk *flats* imsemmija, liema *garage* jinsab fil-pjan terran. Fl-istess att jispjega ukoll li dan id-dritt jirriżulta mill-kuntratt tan-nutar Dottor Joseph Sciberras tat-tlettax (13) ta` Frar 1969 bejn il-partijiet John Formosa u Lawrence Mulliner Bouch.

3. Illi r-rikorrenti sa' minn meta akkwistaw il-propjetà *de quo agitur,* u cioe sa mill-21 ta` Marzu 1997, dejjem kellhom aċċess liberu għal- *garage space* fejn saħansitra huma kienu jużaw l-istess garaxx fejn kienu jipparkjaw il-vettura tagħhom u għal xi żmien kienu ukoll iżommu xi affarijiet.

4. Illi jirriżulta li l-konvenuti b`vjolenza, abbużivament, bil-moħbi, klandestinament u mingħajr ebda jedd legali, qabdu u bidlu s-selatura tal-garaxx *de quo*. Di piu l-istess konvenuti installaw katnazz li għal liema r-rikorrenti ma għandhomx ċavetta. (*vide* ritratt anness u mmarkat bħala Dok. 'B').

5. Illi r-rikorrenti Stephan Cachia nhar it-23 ta 'Frar 2022 innota li kien hemm katnazz installat u informa b'dan lill-martu Emma Cachia Spiteri.

6. Illi r-rikorrenti Emma Cachia Spiteri lejn l-aħħar ta' Frar 2022 ikkomunika ma' ċertu Emanuel Baldacchino fejn talbet lill-istess għall-aċċess tal-*garage space*. Emanuel Baldacchino informa lir-rikorrenti li l-familja Formosa (Emanuel Baldacchino huwa miżżewweġ fil-waħda mil-konvenuti ċioe' Annamaria Baldacchino già Formosa) ser tkun qed tieħu parir legali.

7. Illi sussegwentement ir-rikorrenti Stephan Cachia kien ġie informat mill-istess Emanuel Baldacchino li l-avukat tal-fiduċja tal-familja Formosa kien imsiefer u b`hekk ma setawx jottjenu parir, liema parir u risposta ġiet biss f'idejn ir-rikorrenti ftit jiem ilu, possibbilment bil-intenzjoni makjavelian li l-konvenuti Formosa jissanzjonaw il-mod vjolenti, abbużiv u klandestin tal-azzjoni spoljattiva tagħhom.

8. Illi dan l-aġir tal-konvenuti huwa spoll tad-drittijiet tar-rikorrenti li kellhom pussess fuq il-*garage space*, li liema spoll ġie kommess matul dawn l-aħħar xahrejn.

9. Illi dan kollu r-rikorrenti jafuh personalment u jistaw jipprovawh quddiem din l-Onorabbli Qorti.

Jgħidu għalhekk il-konvenuti għaliex din l-Onorabbli Qorti ma għandhiex;

(i) **tiddikjara** u **tiddeċiedi** illi l-konvenuti kkommettew spoll fil-konfront tar-rikorrenti u li dan ġie kommess entro dawn l-aħħar xahrejn;

(ii) **tikkundanna** u **tordna** lill-konvenuti sabiex fi żmien qasir u perentorju li jiġi lilhom prefiss minn din l-Onorabbli Qorti jerġaw jqiegħdu lir-rikorrenti, a spejjeż ta` l-konvenuti, fl-istat ewlieni ta' godiment tad-dritt ta' pussess tal-*garage space* fil-garaxx li hemm sottopost għall-blokk bl-isem Montana Court, fi Triq Birkirkara San Ġiljan u cioe li jiġu reintegrati fid-dritt tagħhom li minnu ġew spoljati mill-konvenuti; u

(iii) **tiddikjara** u **tawtorizza** li in difett li l-konvenuti jagħmlu dan fiż-żmien lilhom mogħti minn din l-Onorabbli Qorti, li r-rikorrenti jiġu awtorizzati li jagħmlu l-istess xogħolijiet neċessarji huma stess a spejjez u riskju tal-konvenuti, kollox skond kif intqal fuq u għar-raġunijiet fuq imsemmija, u occorrendo taħt is-superviżjoni ta' periti nominandi;

Bl-ispejjeż kollha ta 'din il-proċedura kontra l-konvenuti li minn issa jibqaw inġunta għas-subizzjoni tagħhom.'

Rat ir-risposta ġuramentata tal-intimati Alex Formosa et li taqra kif isegwi:

1. 'Illi id-domandi attriċi huma infondati fl-fatt u fid-dritt *stante* li Stephen Cachia qatt ma kellu pussess tal-garaxx imsemmi u dan kif jirrizulta mill-kuntratt tal-provenjenza tal-akkwist tieghu tas- 16 ta' Jannar 1978 fl-atti tan-Nutar Victor Bisazza hawn anness u mmarkat '**Dok. AMB 1'**, Adriano Gouder ma' akkwista l-ebda drittijiet fuq il-garaxx imsemmi la reali u wisq inqas personali u għalhekk ir-rikorrenti Cachia ma jistawx jivvantaw drittijiet possessorji u wisq inqas reali fuq il-garaxx imsemmi propjeta' ta' l-istess intimat.

2. Illi l-antekawża tal-intimati b'kuntratt tat- 13 ta' Frar 1969 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Sciberras hawn anness u mmarkat bhala '**Dok. AMB 2'**, inbiegħ l-apartament numru 8, Montana Court, Triq B'kara, San Giljan lil Laurence Mulliner Bouch u tah id-dritt personali *ai termini* ta' klawżola (7) tal-istess kuntratt:

   "Vendor undertakes to make garage space to purchaser or to their tenants to the garages situated at street level in the said block of 8 flats called Montana Court whenever such garaging facilities are required".

3. Illi dan id-dritt mogħti lil Lawrence Mulliner Bouch kien dritt personali mogħti lilu u lill-inkwilini tiegħu liema dritt qatt ma kien intiż li jiġi trasferit lil terzi mal-propjeta' akkwistat minnhu.

4. Illi tant dan kien dritt personali lil Lawrence Mulliner Bouch, illi meta dan Lawrence Mulliner Bouch trasferixxa dan lil Adriano Gouder skond dokument AMB 1, dan id-dritt personali li spicca ma' l-akkwist tal-istess Gouder ma ġiex trasferit lill-istess Gouder minn Bouch kif jirriżulta mill-istess att hawn anness.

5. Illi għalhekk lanqas ma jirriżulta xi servitu fuq xi dritt ta' użu ta' l-garaxx fuq imsemmi *stante* li id-dritt mogħti mill-mejjet Formosa lill-Bouch kien dritt personali u mhux dritt reali u għalhekk l-imsemmija rikorrenti ma jistgħux jipprettendu pussess fuq ħwejjeħ ħaddiehor.

6. Illi *ai termini* tal -Artikolu 458 tal-Kap 16:-

> *"It-titolu li bih tiġi mnissla servitu' hu null jekk ma jidhirx minn att pubbliku; u jekk is-servitu' tiġi mnissla b'att inter vivos, din is-servitu' ma tibdiex isseħħ kwantu għat-terzi qabel ma' l-att jigi insinwat fir-Registru Pubbliku skond l-artikolu 330, fuq talba ta' waħda mill-partijiet interessati, jew tan-nutar li jkun irċieva l-att."*

7. Illi għalhekk konsegwentament, ma kellhom l-ebda pussess tad-dritt fuq il-garaxx kif minnhom pretiż *stante* li l-propjeta'

u l-pussess tal-fond in kwistjoni dejjem baqa' tal-intimati aħwa Formosa u mhux tar-rikorrenti.

8. Salv eċċezzjonijiet oħra skond il-liġi u bl-ispejjeż kontra l-atturi li minn issa inġunti in subizzjoni.'

Rat illi fil-verbal datat 16 ta' April, 2024 ir-rikors ġie differit għal-lum għad-deċiżjoni bil-fakulta' tal-partijiet li jippreżentaw noti ta ' sottomissjonijiet b'termini mposti fuqhom;

Rat is-sottomissjonijiet esebiti fl-atti;

Rat l-atti kollha.

Ikkunsidrat:

Illi l-kawża odjerna tikkonsisti f'kawża ta' allegat spoll, vjolenti u klandestin fejn ir-rikorrenti Stephen u Emma Cachia jsostnu li l-intimati bidlu s-serratura ta' garaxx sottostanti l-appartament tagħhom f'Montana Court, fi Triq Birkirkara San Ġiljan, Malta, liema garaxx jallegaw illi dejjem kellhom aċċess liberu għall-ispazju tiegħu sabiex jipparkjaw il-vettura tagħhom. Ir-rikorrenti isostnu li l-intimati, mingħajr il-kunsens tagħhom fl-aħħar xahrejn għalqu dan il-garaxx b'katnazz w'għalhekk ma jistgħux jaccedu għalih aktar, talbu ghalhekk li din il-Qorti tordna lill-intimati jirripristinaw l-istatus *quo ante* qabel l-allegat spoll.

Illi l-intimati prinċipalment jeċċepixxu li r-rikors tar-rikorrenti ma jistax jirnexxi *stante* li d-dritt mogħti lill-preċedessur fit-titolu tal-fond ċioe' l-appartament akkwistat mir-rikorrenti kien igawdi biss minn dritt personali ta' użu li qatt ma ġie trasferit lir-rikorrenti. In oltre' jsostnu li r-rikorrenti ma ġabux provi sabiex jissustanzjaw illi l-azzjoni de quo seħħet *entro* t-terminu tal-*infra bimestre deduxisse* kif timponi l-ligi fl-artikolu 535 (1) tal-Kodiċi Ċivili Kap.16 tal-Ligijiet ta' Malta. Ulterjorment jeċċepixxu li t-talbiet tar-rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt stante li huwa nieqes l-element tal-pussess fl-istess rikorrenti.

Provi:

Illi fil-mertu l-Qorti, rat il-kopja tal-kuntratt ta' akkwist tal-fond numru tmienja (8) li jinsab fil-ħames sular, formanti parti minn blokka ta' tmin flats u garaxx sottostanti, bla numru, bl-isem ta' Montana Court, fi Triq Birkirkara San Ġiljan, Malta, imsemmija fir-rikors guramentat f'isem ir-rikorrenti fl-atti tan-Nutar Dottor Tonio Spiteri datat 21 ta 'Marzu, 1997 (a fol. 4 et seq u fol. 45 et seq. tal-proċess). F'dan il-kuntratt a fol. 10 u fol.49 jiġi ndikat kif isegwi:

> *'Il-kompraturi jkollhom dritt tal-uzu tal-garage space fil-garage li hemm sottopost ghall-blokk flats imsemmi, liema garage jinsab fil-pjan terren, u dan kif jirrizulta mill-kuntratt tan-Nutar Dottor Joseph Sciberras tat-tlettax (1) ta' Frar 1969 bejn il-partijiet John Formosa u Lawrence Milliner Bouch.'*

Rat ukoll il-kuntratt tal-antekawza tar-rikorrenti u l-intimati fl-atti tan-nutar Dottor Victor Bisazza datat 16 ta' Jannar 1978 (a fol.20 tal-proċess) u dak fl-atti tan-nutar Dottor Joseph Sciberras (a fol.26 u

fol. 51 et seq. tal-proċess). Fil-kuntratt tal-aħħar a fol. 28 jiġi ndikat kif isegwi:

> *'Vendor undertakes to make garage space available to purchasers or to their tenants, in the garages situate of street level in the said block of eight flats called Montana Court, whenever such garaging facilities are required.'*

Rat l-affidavit tar-rikorrenti **Emma Cachia Spiteri** (a fol. 33 tal-proċess). Tgħid illi wieħed mill-fatturi ewlenin li ħajjarhom jixtru l-appartament bin-numru 8 fil-blokka fl-isem Montana Court, fi Triq Birkirkara San Ġiljan, kien proprju l-użu tal-*garage space* anke għaliex kemm hi kif ukoll żewġha jafu bil-problema serja ta' parkeġġ fiż-żona. Tgħid illi l-venditur kien talabhom ħamest elef lira Maltin sabiex jitrasferixxi d-dritt ta' użu li huwa kellu fuq il-garaxx. Tixhed ukoll illi hi u żewġha dejjem kellhom relazzjoni tajba ma' missier l-intimati, illum mejjet. Iżżid li kien biss meta Baldacchino beda jikkomunika magħha illi beda l-inkwiet kollu. Hija spjegat illi żewġha ikkomunika magħha meta fit-23 ta' Frar 2022 induna li Formosa kienu installaw katnazz u talabha tiċċekja x'ġara. Hi u żewġha bdew jikkomunikaw ma' Emmanuel Baldacchino dwar l-akkadut fejn dan qallha illi jrid jitkellem mal-familjari tiegħu u jieħu parir legali jekk r-rikorrenti kellhomx dritt għaċ-ċavetta. Talabha wkoll kopja tal-kuntratt għax qal li ma kellux. Iżżid illi hi bagħtitlu kopja ta' dan il-kuntratt u wara Baldacchino kien qal lir-raġel tagħha li kien qed jistenna għall-avukat tal-fiduċja tal-familja Formosa li kien imsiefer. Tiftakar li l-avukat tagħhom kien wissihom li jekk jiddekorru xahrejn ikunu tilfu d-dritt li jiftħu kawża ta' spoll u b'hekk kif kien fadal xi ġranet intavolaw l-kawża odjerna sabiex jieħdu lura dak li kien fil-pussess tagħhom.

Rat l-affidavit tar-rikorrenti **Stephen Cachia** (a fol. 35 tal- proċess). Huwa jikkonferma li hu u martu huma entrambi l-propjetarji ta' appartament internament immarkat bin-numru 8 fil-blokka fl-isem Montana Court, fi Triq Birkirkara San Ġiljan, Malta. Jispjega illi dan kien akkwistat permezz ta' kuntratt pubbliku datat 21 ta' Marzu tas-sena 1997 liema kuntratt sar quddiem in-Nutar Dott Tonio Spiteri. Iżid illi f'klawsola 9 tal-istess kuntratt pubbliku huma akkwistaw bid-dritt l-użu tal-*garage space* fil-garaxx li hemm taħt il-blokka flats bl-isem Montana Court, fi Triq Birkirkara San Ġiljan, Malta. Id-dritt għall-użu tal-*garage space* jirriżulta mill-kuntratti preċedenti fl-atti tan-Nurar Dottor Joseph Scibberras tat-13 ta' Frar 1969 bejn ċertu John Formosa u Lawrence Mulliner Bouch. Jgħid li hu u martu dejjem kellhom aċċess liberu għall-*garage space* fejn anke kienu jipparkjaw il-vettura tagħhom u għal xi żmien żammew ukoll affarijiet. Jispjega li bla permess jew notifika u mingħajr ebda jedd l-intimati qabdu u bidlu s-serratura tal-garaxx u installaw katnazz addizzjonali li tiegħu m'għandux kopja taċ-ċavetta. Jgħid li huwa nduna b'dan kollu fit-23 ta' Frar 2022. Iżid li bdew jikkomunikaw ma' Emmanuel Baldacchino ir-raġel tal-intimata Anna Maria Baldacchino li nforma lill-konjuġi Cachia illi l-familja Formosa se tkun qed tieħu parir legali dwar l-użu tal-garaxx.

Rat il-kontro-eżami tar-rikorrenti Stephen Cachia (a fol. 82 et seq tal-proċess). Jgħid illi ftit wara li akkwista l-appartament l-intimati kienu avviċinawh sabiex jew titwessa' l-entratura tal-garaxx jew illi jagħmel użu minn garaxx ieħor fi triq oħra li kien qed jinbena. Jżid li huwa kien qallhom illi għalih ma tagħmilx differenza diment illi jkollu garaxx għall-użu tiegħu. Jgħid li l-garaxx kien qed jużah għal xi żmien tant illi talab li juża xi xkafef, pero dan ġie rifjutat għaliex qalulu li huwa kellu biss użu ta' parkeġġ. Iżid li huwa ilu ma jirrisjedi fl-appartament sa' mill-2008 għaliex dan jinkera, iżda li xorta ġieli fetaħ il-garaxx u fih ra ħafna imbarazz li ma jafx lil min

jappartjeni minkejja li ilhom hemm snin, proprju minn mindu xtara l-aċċess. Iżid jgħid illi kien jidħol fil-garaxx iktar minn darba fis-sena, iżda ma kienx imur b'mod frekwenti.

Rat l-affidavit ta' **Samira Cachia Spiteri** (a fol. 43 tal-proċess). Tispjega li hija kienet tgħix flimkien ma' ommha u missierha, r-rikorrenti, fl-appartament internament immarkat bin-numru 8 fil-blokka Montana Court. Tgħid illi ma' dan l-appartament, proprjeta' ta' ommha u missierha, huma kellhom ukoll spazju ta' parkeġġ fil-garaxx sottostanti u tiftakar lil missierha jipparkja l-karozza fil-garaxx u anke kien imur f'dan il-garaxx wara li marru joqgħodu s-Swieqi għaliex kien ħallha xi affarijiet fih. Tikkonferma wkoll li missierha kellu ċavetta ta' dan il-garaxx u kien jaċċessah liberament. Tgħid illi lejn l-aħħar ta' Frar 2022 missierha kien inkwetat għaliex xi ħadd kien biddel il-katnazz u għalhekk ma setgħax jidħol iktar fil-garaxx. Tgħid ukoll illi missierha mar għand l-Avukat tiegħu sabiex jieħu parir u anke prova jikkomunika ma' Baldacchino bil-kelma t-tajba qabel intavola l-proċeduri odjerni.

Rat l-affidavit ta' **Jonathan Bonett** (a fol. 44 tal-proċess). Huwa jgħid li kien jgħix fl-appartament fi-blokka Montana Court flimkien ma' martu u jikkonferma ukoll li l-ġirien tiegħu, ir-rikorrenti kellhom aċċess għal *parking spce* fil-garaxx sottostanti, fejn Stephen Cachia kien jipparkja l-vettura tiegħu.

Rat ix-xhieda tan-**Nutar Dottor Tonio Spiteri** a fol. 53 *et seq* tal-proċess fejn preżenta kopji tal-kuntratti f' a fol. 45 et seq u a fol. 51 *et seq*. Rat il-kontro-eżami tiegħu a fol. 105 et seq tal-proċess fejn spjega illi huwa kien straħ fuq il-klawżoli tal-kuntratt preċedenti meta kkompila l-kuntratt t'akkwist illi seħħ fl-atti tiegħu u li ma jiftakarx sarux diskussjonijiet mas-Sinjuri Formosa dwar l-użu tal-garaxx fil-preżenza tiegħu.

Rat ix-xhieda ta' **George Spiteri** a fol. 55 *et seq* tal-proċess li spjega li kien preżenti għall-kuntratt t'akkwist f'isem ir-rikorrenti fl-atti tan-Nutar Dottor Tonio Spiteri datat 21 ta' Marzu, 1997. Jispjega li l-garaxx kien kbir u kien maqsum għal karozzi separati. Iżid ukoll li huwa daħal fil-garaxx ħafna drabi fil-preżenza tar-rikorrenti Stephen Cachia u anke darba minnhom ma' tnejn mill-aħwa Formosa. Jgħid li r-rikorrenti Stephen Cachia kien aċċeda għall-garaxx biċ-ċavetta tiegħu.

Rat l-affidavit ta' **Anne-Marie Baldacchino** (a fol. 58 tal-proċess). Hija tispjega illi dejjem tiftakar li dan il-garaxx kien jintuża mill-familja tagħha, propju minn missierha John Formosa bħala *store* fejn iżomm fost l-oħrajn il-ħadid, affarijiet ta' kostruzzjoni, għamara. Tgħid illi qatt ma taf li l-garaxx kien jintuża bħala spazju ta' parkeġġ. Iżżid illi maż-żmien il-familja tagħha kienu jużaw il-garaxx sabiex ipoġġu oġġetti u matul dan iż-żmien l-ebda persuna ma kellmithom dwar dan l-użu għajr għall-membri tal-familja tagħha. Tgħid illi f'żewġ okkażjonijiet li daħlet fil-post ma tiftakarx li rat xi spazju sabiex ikun hemm karozza jew sabiex jintuża bħala *parking space.* Tgħid ukoll illi z-ziju taghha, Lawrence Formosa, li kellu s*pare key* tal-garaxx kien imur ibattal l-għamara antika f'dan il-garaxx. Tgħid li dan kien isir mingħajr il-kunsens tal-eredi u kien għalhekk li ttieħdet id-deċiżjoni li tinbidel is-serratura tal-garaxx. Issostni wkoll illi ftit wara l-11 ta' April 2022 huma qabdu lill-kuntrattur AL Investments Ltd sabiex jagħmel manutenzjoni tal-garaxx. Tgħid li qabel il-kawża ma kellhiex idea minn huma r-rikorrenti.

Rat l-affidavit ta' **Monica Vella** (a fol. 62 tal-proċess). Hija tispjega li dejjem tiftakar li dan il-garaxx kien jintuża mill-familja tagħha, proprju minn missierha John Formosa bħala *store* fejn iżomm fost l-

oħrajn il-ħadid, affarijiet ta' kostruzzjoni u għamara. Tgħid illi meta hija xtrat garaxx ieħor fl-istess triq, kienet ġarret l-affarijiet li jinsabu fih fil-garaxx f'Montana Court u dan fuq struzzjoni ta' missierha. Tgħid ukoll illi hija kienet poġġiet ukoll affarijiet meta hi u żewġha xtraw maisonette s-Swieqi. Tispjega li ilha tuża dan il-garaxx għal diversi snin sabiex tpoġġi diversi oġġetti u li qatt ma ġiet mitkellma fuq l-użu tal-garaxx.

Rat l-affidavit ta' **Jacqueline Formosa** (a fol. 64 tal-proċess). Hija tispjega li dejjem tiftakar li dan il-garaxx kien jintuża mill-familja tagħha, propju minn missierha John Formosa bħala *store* fejn iżomm fost l-oħrajn il-ħadid, affarijiet ta' kostruzzjoni u għamara. Tgħid illi missierha kemm-il darba talabha ġġiblu xi affarijiet li kien iżomm fil-garaxx u li qatt ma taf li dan kien jintuża bħala *parking space*.

Rat l-affidavit ta' **Emmanuel Baldacchino** (a fol. 66 tal-proċess). Huwa jgħid li jaf li John Formosa kien juża l-garaxx għall-ħażna ta' għodda u fl-1994 kien mar miegħu sabiex iġorr xi għodda antika mill-garaxx. Jgħid li m'ilux sar jaf illi Lawrence Formosa, iz-ziju ta' martu, kien qed imur ibattal għamara antika fil-garaxx li tiegħu kellu ċavetta u dan mingħajr kunsens u avviż. Jispjega li ġo dan il-garaxx ma kienx hemm fejn timxi tant kemm kien fih imbarazz. Iżid li kien għalhekk li l-eredi tal-ġenituri ta' martu ħadu d-deċiżjoni li jbiddlu s-serratura tal-garaxx sabiex jaqtgħu dan l-abbuż. Isostni wkoll illi ftit wara l-11 ta' April 2022 tqabbad il-kuntrattur AL Investments Ltd sabiex jagħmel manutenzjoni tal-garaxx u li hu ħa ħsieb jiġbor il-flus għax-xogħlijiet. Jgħid illi qatt ma kien jaf li hemm ħaddieħor fil-pussess tal-garaxx għajr għall-membri tal-familja ta' martu. Iżid li qabel ma saret il-kawża huwa kien irċieva telefonata mingħand ir-rikorrenti Emma Cachia Spiteri li huwa qatt ma kien jafha qabel li bagħtitlu ukoll il-kuntratt tal-akkwist ta' appartament

fil-blokka fejn din kienet qed issostni li għandha dritt tuża l-garaxx. Jispjega li huwa weġibha illi l-ewwel irid jivverifika mal-familja u jottjeni parir legali. Iżid illi huwa sar jaf illi Emma Cachia Spiteri kienet ilha ma tgħix fl-appartament fil-blokka għal diversi snin.

Rat l-affidavit ta' **Alexander Formosa** (a fol. 68 tal-proċess). Huwa jispjega illi dejjem jiftakar li dan il-garaxx kien jintuża mill-familja tiegħu, propju minn missieru John Formosa bħala *store* fejn iżomm fost l-oħrajn il-ħadid, affarijiet ta' kostruzzjoni u għamara. Iżid li jaf biċ-ċert li dan il-garaxx kien jintuża għal dan l-iskop u mhux bħala spazju ta' parkeġġ. Jgħid li għal diversi snin hu u familtu kienu jużaw dan il-garaxx bħala store, u li ħadd ma kellimhom dwar l-użu tiegħu għajr għal membri tal-familja.

Rat ir-ritratti tal-garaxx eżebiti a fol.71 et seq. tal-proċess li juri l-intern tal-garaxx u s-sitwazzjoni li fih jinsab b'diversi affarijiet ġo fih fosthom hafna biċċiet tal-injam u għamara. Il-Qorti rat li nofs l-entratura tal-garaxx, proprju sa' nofs il-bieb tal-istess huwa ingombrat b'diversi oġġetti, filwaqt illi jidher biss passaġġ. Ċertament mir-ritratti esebiti l-Qorti hija konvinta li mill-ispazju bejn l-oġġetti mitfugħa fil-garaxx u anke mill-mod kif dawn anke jingumbraw nofs l-entratura tal-garaxx, f'dan l-istat, l-ebda vettura ma tista' taċċedi u titpoġġa fil-garaxx. Mill-kwantita' u mill-varjeta' ta' oġġetti li jidhru mir-ritratti wisq anqas pero' jista' jingħad illi dawn l-oġġetti tpoġġew fil-garaxx fi żmien qasir. Anzi, din il-Qorti hija konvinta li kif qalu l-intimati dawn tpoġġew fuq medda ta' żmien.

Ikkunsidrat:

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

Illi huwa magħruf ukoll li f'kawżi simili, l-indaġini 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 tipprotegi l-pussess, ikun x'ikun, li jigi vjolentement jew okkultament mehud minghand il-possessur jew detentur, u gie deciz kemm-il darba li tapplika wkoll ghat-tutela tal-kwazi pussess tad-drittijiet legali, u hija inerenti ghall-fatt ta 'min b'awtorita ' privata jagħmel ghad-dannu ta 'terza persuna att li ghalkemm jista 'jkollu dritt ghalih ma jistax jezercitah minghajr intervent tal-Qorti.*'

Illi minn analiżi tal-provi fl-atti din il-Qorti tqis li qabel ma' tidħol f'eżami tal-atti allegatament spoljattivi (*spoliatum fuisse*) jeħtieġ li fl-ewwel lok din il-Qorti tiddetermina jekk hux sodisfatt l-element tal-pussess favur ir-rikorrenti. Illi għalkemm huwa minnu li l-azzjoni ta' spoll tirnexxi anki jekk jiġi ppruvat illi kienet tissusisti mera detenzjoni, f'dan il-każ lanqas din ma ġiet ippruvata. Il-Qorti tqis li f'dawn iċ-ċirkustanzi r-rikorrenti naqsu milli jissodisfaw l-element tal-pussess sal-grad rikjest mil-liġi.

L-unika prova sostanzjali illi r-rikorrenti jressaq għar-rigward tal-att spolljattiv huwa l-affidavit tar-rikorrenti Stephen Cachia li jsostni illi "nhar it-23 ta' Frar 2022 jien indunajt li kien hemm katnazz installat. Niftakar li ftit jiem qabel jien kont fil-post u il-katnazz ma kienx hemm." Iżda jidher biċ-ċar illi l-pussess tal-garaxx kien dejjem f'idejn l-intimati, kif *del resto* jixhed ukoll ir-rikorrenti Stephen Cachia in kontroeżami fol.86 tal-proċess:

'Dr Edward Debono:
U meta ftaħtu x'sibt ġol-garaxx?

Xhud:
Imbarazz hemm, imbarazz

Dr Edward Debono:
U ta' min huwa dak l-imbarazz?

Xhud: Ma nafx ta' min huwa dak l-imbarazz. kcejjen u hekk, imbarazz

Dr Edward Debono:
Inkun korrett jekk ngħidlek li l-imbarazz li hemm, dak li qed tgħid li hu imbarazz huwa tal-intimati li kienu qed jużaw l-affarijiet ta' ġo fih

Xhud:
Jiena ma kellix aċċess, jiena, huma dejjem kellhom aċċess għall-garaxx.'

Illi lanqas ma din il-Qorti issib konfort illi r-rikorrenti kellhom xi forma ta' mera detenzjoni tal-ispazju ta' parkeġġ ġo dan il-garaxx jew illi d-dritt t'użu tal-istess dan kien qed jiġi eżerċitat attivament:

'Dr Edward Debono:
Kemm ilek ma tuzah il-garaxx?

Xhud:
Il-garaxx? Ili ma nuzah jien ili ma ma noqghodx hemm imma gielu uzajtu ghax

Dr Edward Debono:
Le le di mhix il-mistoqsija

Xhud:
imma

Dr Edward Debono:
Kemm ilek ma tuzah il-garaxx?

Xhud:
Il-garaxx? Jiena mit-2008 tlaqt, tlaqt minn hemmhekk mort noqghod

Dr Edward Debono:
Igifieri nkun korret nghid illi mit-2008 sal-lum inti qas ftaht il-garaxx?

Xhud:
Le le ftaħtu kemm-il darba l-garaxx

(omissis)

Xhud:
Le kont immur iktar minn darba fis-sena

Imħallef:
Iktar minn darba fis-sena

Xhud:
Imma ma kontx immur fre frekwenti u iġifieri għax la ma kellix l-użu tal-karozza

(omissis)

Imħallef:
Iġifieri inti kont mort tiċċekja l-flat u l-garaxx?

Xhud:
Niċċekja l-flat u l-garaxx. Il-garaxx mhux dejjem għax il-flat kont immur niġbor il-kera u ovvjament i, da. U għal dak iż-żmien, dak iż-żmien kienu qed jirranġaw għax kien hemm xi konsenturi fil-, fil-, fil-garaxxijiet u kienu qed jirranġaw fi, fi fi, fil-garaxx.

Il-Qorti mill-provi fl-atti tqis li r-rikorrenti ma rnexxielhomx jippruvaw li huma kienu jeżerġitaw xi tip ta' pussess jew almenu detenzjoni fuq il-garaxx de quo almenu fiż-żmien li allegatament seħħ l-att splojattiv. In vista ta' dan, stante li l-kawża ta' spoll tirnexxi biss jekk l-elementi kollha jkunu sodisfatti, din il-Qorti ma għandhiex alternattiva għajr li tgħaddi sabiex tiċħad it-talbiet tar-rikorrenti. Minn naħa l-oħra l-Qorti ma tistax ma tirrilevax li ftit li xejn temmen ix-xhieda tal-konvenuti fejn isostnu li ma kienu jafu jew qatt semgħu bir-rikorrenti qabel ġiet intavolata l-kawża odjerna. Fi kwalunkwe każ iżda jidher li l-vertenza bejn il-partijiet hija aktar waħda ta' natura petitorja aktar milli pussess w'għalhekk tħalli mpreġudikati d-drittijiet tal-partijiet f'dan ir-rigward.

Deċiżjoni

Għaldaqstant, għar-raġunijiet kollha suesposti l-Qorti tgħaddi sabiex taqta' u tiddeċiedi l-kawża odjerna billi filwaqt li tilqa' is-seba' eccezzjoni tal-intimati, stante li ma ġiex debitament ippruvat pussess da parti tar-rikorrenti, tgħaddi sabiex tiċħad it-talbiet kollha tar-rikorrenti.

Bl-ispejjeż kollha kontra r-rikorrenti.

Moqrija.

Onor. Imħallef Dr. Joanne Vella Cuschieri
B.A., Mag. Jur. (EUR.LAW), LL.D.
31 ta' Ottubru, 2024

Cora Catania
Deputat Reġistratur
31 ta' Ottubru, 2024