KOMPETENZA RATIONAE MATERIAE

KERREJ

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

MHALLEF

ONOR. LORRAINE SCHEMBRI ORLAND
LL.D., M.Jur. (Eur.Law), Dip.Trib.Eccles.Melit.

Seduta ta' nhar it-Tlieta, 30 ta' Mejju 2017

Kawza Numru : 20
Rikors Guramentat Numru : 953/2015/LSO

Land Owners Limited (C609)

vs

Alexander Bezzina maghruf bhala Bezzina Wettinger (KI98670M)

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ir-rikors ta' Nicholas Parnis England (ID 84969(M)) ghan-nom ta' Land Owners Limited, debitament awtorizzat, datat 8 ta' Ottubru 2015, fejn ikkonferma s-segwenti fatti li jaf bihom personalment : -

Illi permezz ta' kuntratt ta' xiri datat is-sebgha u ghoxrin ta' Jannar tal-1967 fl-atti tan-Nutar Alex SciberrasTrigona, is-socjeta` rikorrenti akkwistat bicca art konsistenti f'zewg ghelieqi msejha "Ta' Boros" il-Maghtab, limiti tan-Naxxar, tal-kejl komplessiv ta' tlettax-il tomna; (Kuntratt u pjanta annessi u mmarkati bhala "DOK LL 1").

Illi sussegwentement, is-socjeta` rikorrenti ghaddiet l-art surreferita, b'titolu ta' tolleranza, lill-kompjant Albert Bezzina Wettinger li huwa missier l-intimat;

Illi peress li fl-2002, gie a konjizzjoni tas-socjeta` rikorrenti li l-art mertu ta' din il-kawza, kienet qed tintuza bhala *shooting range* abbuzivament u minghajr il-permess ta' l-istess rikorrenti, Francis Bezzina Wettinger u Chev John Parnis England f'isimhom propju u ghan-nom u in rapprezentanza tas-socjeta` rikorrenti, interpellaw permezz ta' ittra ufficjali datata s-sebghta u ghoxrin (27) ta' Mejju tal-2002 lil Albert Bezzina Wettinger sabiex jirripristina l-art surreferita fil-kundizzjoni li kienet qabel ma okkupaha u sabiex jivvaka minnufih; (ittra annessa u mmarkata bhala "DOK LL 2").

Illi fit-tnax (12) ta' Lulju tal-2005 regghet intbaghtet ittra ufficjali lil Albert Bezzina Wettinger li permezz taghha r-rikorrenti avzatu li hu qed jokkupa l-art surreferita b'titolu prekarju ta' tolleranza liema titolu kien personali ghalih u liema titolu seta' jigi irtirat b'semplici domanda anke verbali. Illi permezz ta' l-istess ittra, Albert Bezzina Wettinger kien imwissi li hu la seta' jippermetti lil terzi jidhlu fl-art mertu ta' din il-kawza, u l-anqas jaghmel negozju minnha; (ittra annessa u mmarkata bhala "DOK LL 3");

Illi sussegwetement irrizulta li Albert Bezzina Wettinger kien miet u l-art giet okkupata mill-intimat;

Illi r-rikorrenti kienet lesta tippermetti lill-intimat jokkupa l-art mertu ta' din il-kawza taht l-istess titolu prekarju li kien igawdi missier l-istess intimat;

Illi fil-fatt, permezz ta' ittra legali datata il-hamsa (5) ta' Dicembru tal-2005, is-socjeta` rikorrenti interpellat lill-intimat sabiex jekk irid jibqa' in okkupazzjoni u kellu minnufih jirrikonoxxi li hu kien qed jokkupa l-istess art b'titolu prekarju ta' tolleranza u li b'semplici domanda hu kellu jizgombra mill-art fiz-zmien moghti lilu. Illi l-intimat gie interpellat ukoll li jekk ma jibghatx dan ir-rikonoxximent bil-miktub fi zmien ta' gimaghtejn, ir-rikorrenti kienet ser tezercita d-drittijiet spettanti lilha fil-ligi u titlob l-izgumbrament tieghu permezz ta' kawza quddiem din l-Onorabbli Qorti (ittra annessa u mmarkata bhala "DOK LL4");

Illi fis-sebgha (7) ta' Dicembru tal-2005, u cioe` jumejn wara, l-intimat, tramite l-konsulent legal tieghu, b'mod mill-aktar car, irrikonoxxa li hu kien qed jokkupa l-art surreferita b'titolu prekarju ta' mera tolleranza u li b'semplici domanda hu kellu jizgombra minn fuq l-istess art (ittra annessa u mmarkata bfiala "DOK LL 5");

Illi minhabba l-fatt li gie a konjizzjoni tal-mittenti li fuq l-art mertu ta' din il-kawza, twahhlu sinjali li kienu jaghtu x'jifhem l-ezistenza ta' *club* jew ghaqda li jindika li terzi kellhom assoccjazzjoni jew addirittura drittijiet ta' uzu ta' din l-art u dan bi ksur ta' dak li l-intimat iddikjara fl-ittra tieghu stess ("DOK LL 5"), ir-rikorrenti baghtet ittra ohra datata it-tnax (12) ta' Lulju 2007 sabiex l-intimat jispjega s-sitwazzjoni, (ittra annessa u mmarkata bhala "DOK LL 6");

Illi permezz tal-ittra tal-intimat datata s-sittax (16) ta' Lulju 2007, l-intimat ma rribattiex il-kontenut tal-ittra datata t-tnax (12) ta' Lulju 2007, u kkonferma li l-ebda assoccjazzjoni ma kellha xi jeddijiet fuq l-art; (ittra annessa u mmarkata bhala "DDK LL 7")

Illi fit-tmintax (18) ta' Mejju 2015, is-socjeta` rikorrenti baghtet ittra legal ohra (ittra annessa u mmarkata bhala "DOK LL 8"), fejn l-intimat inghata avviz biex jizgombra mill-art fi zmien qasir u ragonevoli u jikkonsenja l-art lura lir-rikorrenti kif pattwit, pero' hu baqa' inadempjenti.

Illi fid-disgha u ghoxrin (29) ta' Lulju 2015 ir-rikorrenti baghtet ittra ufficjali, fejn ghal darba ohra regghet interpellat lill-intimat jirritorna l-art vakanti u battala, wara li

hu naqas milli jaghmel dan wara l-ittra tat-tmintax (18) ta' Mejju (ittra annessa u mmarkata bhala "DOK LL 9");

Illi huwa manifestament car li l-intimat qieghed issa jokkupa l-art *de quo* abbuzivament u m'ghandux difiza ghat-talba tar-rikorrenti sabiex jizgombra mill-istess art minnufih, kif mitlub.

Ghaldaqstant, is-socjeta` rikorrenti umilment titlob li, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna, din l-Onorabbli Qorti joghgobha:

1. Tisma' u tiddeciedi skont it-talba bid-dispens tas-smigh tal-kawza *a tenur* tal-artikoli 167 sa 170 tal-Kodici tal-Organizzazzjoni u Procedura Civili, u

2. Tiddikjara illi l-intimat qieghed illum jokkupa l-art surreferita abbuzivament u minghajr l-ebda titolu li jaghtih dritt ta' pussess; u

3. Tordna l-izgumbrament tal-intimat mill-istess proprjeta' u dan fi zmien qasir u perentorju li jigi ffissat lilu minn din l-Onorabbli Qorti.

Bl-ispejjez gudizzjarji kif ukoll tal-ittri legali datati il-Hamsa (5) ta' Dicembru 2005, it-tnax (12) ta' Lulju 2007 u t-tmintax (18) ta' Mejju 2015, kif ukoll tal-ittri ufficjali datati is-sebgha u ghoxrin (27) ta' Mejju 2002, it-tnax (12) ta' Lulju 2005 u tad-disgha u ghoxrin (29) ta' Lulju 2015, b' riserva ta' kwalsiasi azzjoni spettanti lis-socjeta` rikorrenti kontra l-

intimat rizultanti minn tali okkupazzjoni abbuziva kontra l-intimat li huwa minn issa ngunt in subizzjoni.

Rat li din il-kawza giet appuntata ghas-smigh ghas-seduta tat-12 ta' Novembru 2015, b' ordni lill-intimat biex jidher f' dik il-gurnata u jwiegeb ghat-talba tar-rikorrenti, u fin-nuqqas, il-Qorti tghaddi biex tiddeciedi minnufih ir-rikors billi tilqa' t-talba tar-rikorrenti.

Rat il-verbal tas-seduta tal-Hamis, 12 ta' Novembru 2015 fejn meta ssejhet il-kawza deher l-Av Joseph Camilleri li jassocja ruhhu fil-patrocinju tal-atturi flimkien mal-Av Sonia Vancell ghall-istess atturi u l-Av Julianne Portelli Demajo ghall-konvenut prezenti. Id-difensuri tal-konvenut iddikjaraw li huma lesti li jitrattaw minkejja li ghadhom ma ghaddewx hmistax-il gurnata min-notifika tal-konvenut. L-avukati difensuri trattaw. Il-Qorti dehrilha li l-intimat kellu ragunijiet sabiex jopponi t-talbiet tal-atturi u ghalhekk akkordat terminu ta' ghoxrin (20) gurnata minn dan il-verbal sabiex iressaq ir-risposta guramentata tieghu. Il-Qorti ordnat korrezzjoni fl-okkju sabiex il-kunjom tal-konvenut jigi korrett bil-kunjom Bezzina maghruf bhala Bezzina Wettinger u ordnat li ssir korrezzjoni kull fejn hu mehtieg.

Il-kawza giet ifferita ghall-10 ta' Dicembru, 2015 fid-9.30am sabiex tigi pprezentata risposta guramentata.

Rat ir-risposta mahlufa ta' Alex Bezzina Wettinger (detentur tal-karta tal-identita` bin-numru 98670 (M) datata 30 ta' Novembru 2015 (fol 35) fejn espona :-

1. Illi preliminarjament din il-Qorti mhix kompetenti *ratione materie* sabiex tipprocedi bis-smigh u tiddeciedi din il-kawza billi l-intimat ghandu titolu ta' kera fuq il-propjeta' mertu ta' din il-kawza u ghalhekk huwa il-Bord tal-Kera illi ghandu kompetenza esklussiva li jiddeciedi din il-kawza billi *si tratta* dwar zgumbrament tal-intimat esponent minn fond kummercjali illi fuqu qieghed ihallas u kienet qieghda tigi accettata l-kera u ghalhekk l-intimat esponent ghandu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju bl-ispejjez;

2. Illi l-ewwel talba tas-socjeta` rikorrenti giet michuda meta fl-ewwel smigh ta' din il-kawza fit-12 ta' Novembru 2015 din il-Qorti iddecidiet li l-intimat esponent ghandu ragunijiet sabiex jopponi t-talbiet attrici u ghalhekk akkordat terminu ta' ghoxrin (20) gurnata minn dakinhar sabiex iressaq ir-risposta guramentata tieghu;

3. Illi fil-mertu u minghajr pregudizzju ghas-suespost, t-tieni u t-tielet talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u bhala tali ghandhom jigu michuda bl-ispejjez billi mhux minnu illi l-intimat esponent qieghed jokkupa l-propjeta' mertu ta' din il-kawza abbuzivament u minghajr titolu li jaghtih dritt ta' pussess u konsegwentement ma ghandux jigi ordnat li jizgombra billi fil-fatt huwa qieghed jokkupa l-istess art b'titolu ta' kera li dejjem hallas u dejjem giet accettata hlief ghall-ahhar skadenza;

4. Salv eccezzjonijiet ulterjuri skont il-ligi.

5. Illi rigward il-fatti kif esposti fir-rikors mahluf (jew dikjarazzjoni mahlufa) tar-rikorrenti (ir-"Rikors"):

(a) il-fatti dikjarati fl-ewwel paragrafu tar-Rikors mhumiex ikkontestati. Jizdied illi originarjament l-art in kwistjoni inxtrat minn John Parnis England u z-ziju tal-intimat, Francis Bezzina Wettinger, li mbaghad bighuha lis-socjeta` rikkorrenti li taghha kienu azzjonisti u diretturi l-istess John Parnis England u Francis Bezzina Wettinger;

(b) dwar it-tieni paragrafu tar-Rikors, l-intimat jikkonferma illi l-art in kwistjoni kienet mil-bidu ghand missieru, il-mejjet Albert Bezzina Wettinger (hu Francis Bezzina Wettinger) izda certament mhux minnu illi l-art in kwistjoni kienet moghtija lil Albert Bezzina Wettinger, b'titolu ta' tolleranza billi l-intimat jaf li l-mejjet missieru kien ihallas kera lil huh Francis Bezzina Wettinger kera fis-somma ta' hamsin lira Maltija fis-sena.

(c) it-tielet paragrafu tar-Rikors huwa kkontestat billi mhux minnu li l-art mertu ta' din l-kawza bdiet tintuza bhala *shooting range* abbuzivament u minghjr il-permess tar-rikorrenti. Fil-fatt ix-*shooting range* sar bil-permess u bl-awtorizzazzjoni kemm ta' Francis Bezzina Wettinger kif ukoll tax-Chev John Parnis England u fil-fatt wara l-ittra ufficjali tas-27 ta' Mejju 2002 lil Albert Bezzina Wettinger kien propju huh Francis Bezzina Wettinger li ndahal biex jiccara u jirranga s-sitwazzjoni. Tant hu hekk li Albert Bezzina Wettinger hemm baqa’ u x-*shooting range* hemm ghadu sal-gurnata tal-lum;

(d) l-esponent ma jafx xejn dwar l-ezistenza *o meno* ta' l-ittra ufficjali msemmija fir-raba' paragrafu tar-Rikors. Izda

f'dan il-kuntest ghandu jigi rilevat li kull meta kienet tigri xi haga dwar din l-art min-naha tar-rikorrenti kien jintervjeni Francis Bezzina Wettinger, hu Albert u z-ziju ta' l-esponent;

e) il-hames paragrafu huwa kkontestat fis-sens illi l-esponent ma bediex jopera l-fond wara li miet missieru Albert Bezzina Wettinger fis-17 ta' Lulju 2005 izda kien ilu hemm apertament mill-1993 minn meta kien qed ihallas il-kera lil Francis Bezzina Wettinger li kien jirrilaxxa d-debiti ricevuti (Dokumenti ABW1 sa ABW22). L-ircevuti kienu jigu rilaxxjati minn Francis Bezzina Wettinger bi qbil ma' John Parnis England ghal ragunijiet ta' taxxa billi John Parnis England u Francis Bezzina Wettinger kienu jirrangaw bejniethom;

(f) dwar is-sitt paragrafu tar-Rikors, l-esponent isostni li hu qieghed jokkupa l-fond mertu ta' din il-kawza b'titolu ta' kera;

(g) huwa minnu dak li ntbaghtu l-ittri msemmija fis-7 u fid-disa' paragrafi tar-Rikors izda t-twegibiet ghalihom inghataw skont id-dettami ta' Francis Bezzina Wettinger li kien jinsisti li l-esponent ghandu jaghmel kif jghidlu hu ghaliex hemm effettivament kien tieghu jghid xi jghid haddiehor;

(h) fil-fatt it-twegiba imsemmija fit-tmien paragrafu tar-Rikors ma saritx skont il-formalitajiet mitluba fl-ittra li ghaliha saret t-twegiba;

(i) huwa minnu dak iddikjarat fil-hdax u fit-tnax il-paragrafu tar-Rikors izda huwa daqstant minnu wkoll illi l-esponent wiegeb billi cahad il-pretensjonijiet rikorrenti billi huwa qieghed jokkupa l-fond in kwistjoni b'titolu ta' kera u ghal din ir-raguni l-esponent qieghed ukoll jikkontesta it-tlettax il-paragrafu tar-Rikors;

(j) billi ma gietx accettata l-kera ghall-ahhar skadenza, din giet debitament iddepozitata fil-Qorti kompetenti permezz ta' cedola ta' depozitu 145/2015 (Dokument anness u mmarkat bhala DOK ABW 23);

(k) jigi rilevat illi wara li l-esponent irceva l-ittra Dokument Dok LL7 fil-process huwa avvicina lil zijuh Francis Bezzina Wettinger bil-mistoqsija dwar il-futur tieghu fl-istess fond. Francis Bezzina Wettinger wiegbu illi "ma' l-ohrajn" huwa ftiehem u l-esponent ghandu jhares 'il quddiem u jinvesti ghaliex jekk ma jinvestix huwa jikri lil haddiehor li lest li jinvesti. Fil-fatt, bl-intervent ta' Francis Bezzina Wettinger (Dokument ABW24, ABW 25 u ABW 26) l-investiment sar billi tkattar *ir-range* li ma baqax biss ghad-dixxiplina ta' sparar fuq plattini izda wkoll sabiex isir sparar ta' .22LR *(rifles, carbines, pistols and revolvers)'.*

Rat il-verbali kollha tas-seduti mizmuma, inkluz dak tal-Hamis, 6 ta' April 2017 fejn meta ssejhet il-kawza dehru Dr Franco Vassallo ghas-socjeta` attrici rapprezentata minn Nicholas Parnis England fl-Awla, u Dr Josephine Farrugia Mifsud ghall-intimat prezenti. Il-Qorti semghet it-trattazzjoni tad-difensuri tal-partjiet, liema trattazzjoni giet registrata fuq

is-sistema eletronika. Il-kawza giet differita ghas-sentenza ghat-30 ta' Mejju 2017 fid-9:30a.m.

Hadet konjizzjoni tal-provi prodotti.

II. <u>KONSIDERAZZJONIJIET</u>

Illi din hija sentenza fuq l-ewwel eccezzjoni sollevata mill-intimat dwar il-kompetenza *rationae materiae.*

Illi din hija kawza ghall-izgumbrament tal-intimat mill-art konsistenti f'zewg ghalieqi msejha "Ta' Boros" il-Maghtab, limiti tan-Naxxar. Illi s-socjeta` rikorrenti qed issostni li l-intimat qieghed jokkupa l-imsemmija art abbuzivament u minghajr ebda titolu li jaghtih dritt ta' pussess, kwindi qed tipprocedi b'din l-azzjoni ghar-ripreza tal-imsemmija art.

L-intimat oppona billi ssolleva preliminarjament in-nuqqas ta' kompetenza *rationae materiae* fil-kaz in ezami *stante* titolu ta' kera.

Il-**fatti** fil-qosor huma s-segwenti:

Jirrizulta li l-imsemmija art kienet giet akkwista mis-socjeta` rikorrenti Land Owners Limited rapprezentata minn Francis Bezzina Wettinger u mix-Chev. John Parnis England permezz ta' kuntratt datat 27 ta' Jannar 1967, Dok LL1. Posterjorment li s-socjeta` rikorrenti ghaddiet l-art mertu tal-kaz b'mera tolleranza, lil Albert Bezzina Wettinger, missier l-intimat, u wara gie a konjizzjoni tas-socjeta` rikorrenti li l-art kienet qed tintuza bhala *shooting range*. In segwitu, rrizulta, li ntbaghtu diversi ittri legali, fosthom

DokLL4, li tindika b'mod car, li l-art kienet qed tigi okkupata b'mera tolleranza, u b'semplici domanda l-art kellha tigi zgumbrata. Ir-risposta ghal din l-ittra hija esebita bhala Dok LL5, fejn gie affermat mill-intimat li hu qed jirrikonoxxi li l-art qed tigi detenuta minnu *bhall-awtur tieghu* b'mera tolleranza u b'semplici domanda jizgombra mill-istess art. Illi peress li ntbaghtet, ittra ufficjali esebita bhala Dok LL9, biex l-intimat jizgombra mill-art, izda *stante* li baqa' inadempjenti, s-socjeta` rikorrenti qed tipprocedi bil-kaz in dizamina.

<u>Provi:</u>

Alexander Bezzina xehed (fol 71-72)[1] u meta mistoqsi mill-Qorti dwar l-originali tal-iricevuti esebiti mar-risposta tieghu, qal li hu qatt ma kien jinghata l-original izda kopja, u wiegeb li ma jafx li kellu jinghata l-original u mhux kopji.

Alexander Bezzina xehed ulterjorment permezz ta' affidavit (fol 81-83) u qal li llum hu jmexxi negozju maghruf bhala Maghtab Shooting Range f' Ta' Boroz. Semma li missieru Albert kien hu Francis Bezzina Wettinger. Spjega li peress li kien dilettant tal-isparar, kien staqsa liz-ziju tieghu Francis Bezzina Wettinger biex jorganizza sparatura, bil-kunsens taz-ziju tieghu u baqa' jorganizza dawn l-isparaturi dejjem bil-kunsens taz-ziju. Qal li sussegwentement iz-ziju kien talbu l-kera u kien beda jhallas (Lm150) fis-sena. Spjega li minhabba r-regolamenti tal-isparar kellu japplika mal-Awtorita` tal-Ipjanar sabiex jibni strutturi li jakkomodaw apparat awtomatiku, u ppreciza, li dan dejjem sar bil-kunsens taz-ziju tieghu u hu dejjem talab il-kunsens biss taz-ziju Frans. Semma, li

[1] Seduta tal-10 ta' Dicembru 2015.

darba kien ircieva ittra legali minghand is-socjeta` rikorrenti fejn kien intalab jiddikjara li qed jokkupa l-art b'mera tollereanza. Qal li min-naha tieghu ried li jikteb lura li ladarba kien qed ihallas il-kera, izda zied ighid li z-ziju Francis Bezzina Wettinger ma ridux jirrispondi lura u jsemmi l-kera. Spjega wkoll li kemm iz-ziju Frans u s-Sur Parnis England kienu jigu fuq is-sit u jghidulu x'jaghmel, u ghamel diversi xoghlijiet u hitan fuq is-sit in kwistjoni.

In **kontro-ezami** xehed (fol 662-667)[2] u qal li ilu jiggestixxi n-negozju mill-1993, u ghalhekk gie mistoqsi jesebixxi rendikont tal-*accounts* dwar dan in-negozju mhux biss ghas-snin li diga gew esebiti, u cjoe` tal-2013, 2014 u 2015, izda sa mill-bidu. Izda, r-rikorrent ippreciza li hu ghandu rendikont tal-*Profit and Loss*, kif mitlub sa mill-2010. Dwar l-allegat kera li kien jaghti lil zijuh, qal li kienu jithallsu b'cekk, u kien jaghtihomlu f'*envelope*, li kien jigi ghalihom fil-bidu tas-sena. Mistoqsi meta rcieva l-ittra legali, indunax li l-art kienet tappartjeni lil socjeta`, qal li zijuh dejjem qallu li hemm .. Mistoqsi jekk kienx kellem lil Nicky Parnis England, qallu li le peress li zijuh ma kienx ihallih. Qal izda, li zijuh Frans miet fil-5 ta' Lulju 2015, u wara l-mewt tieghu u meta nfethet il-kawza odjerna, mar fl-ufficju tas-Sur Parnis England. Gie suggerit lilu, li meta offra l-kera, din l-offerta giet rifjutata minn Parnis England, izda hu rrisponda li le, meta offra l-kera Parnis England qallu li ha jkellem lil hutu. Hu kkonferma l-ittra a fol 15 li ntbaghtet mill-avukat tieghu Dr. Sammut, izda nsista li dik intbaghtet hekk fuq insistenza ta' zijuh Frans dak iz-zmien.

Marthese Briffa xehdet permezz ta' affidavit (fol 80) u qalet li hi oht l-intimat, u dejjem tiftakar lil huha fl-art fil-

[2] Seduta tal-14 ta' Gunju 2016.

Maghtab fejn beda jorganizza sparar fuq plattini. Qalet li taf personalment li huha kien jghaddi l-flus liz-ziju Frans bhala kera tal-post peress li qalilha hu u kienet tisma' wkoll lil missierhom ighid dwar dan.

Gabriele Briffa xehed permezz ta' affidavit (fol 86-87) u qal li hu mizzewweg lil oht l-intimat, Marthese Briffa. Qal li jaf peress li dejjem kien ikun fuq ix-*shooting range* li l-intimat, minn xejn zviluppa din ir-*range*. Jiftakar liz-ziju Frans, iz-ziju tal-intimat idur fuq ir-range fejn kien ighid li hemmehekk tieghu. Qal li jaf li l-intimat kien ihallas il-kera lil zijuh Frans peress li meta kien ikun r-*range* f'xi drabi ra lill-intimat jghaddi *envelope* lil zijuh Frans u hu kien ikun jaf li dawk kienu l-flus li kien ihallas l-intimat.

Dr. Joseph Sammut xehed (fol 114-117)[3] dwar id-dokument esebit a fol 15 u kkonferma li dik l-ittra harget mill-ufficju tieghu. Semma li l-intimat kien urih l-ittra legali li kien ircieva u spjegalu l-implikazzjonijiet ta' dik l-ittra. Zied ighid, li sussegwentement, l-intimat kellem lil zijuh imbaghad mar l-ufficju tieghu flimkien ma' zijuh. Spjega li z-ziju tal-intimat insista li l-intimat ikompli jhallas il-kera lilu, u mbaghad jiehu hsieb kollox hu, izda nsista li r-risposta ghal dik l-ittra li kien ircieva l-intimat issir fit-termini kif mitlub hemmhekk. Mistoqsi jekk hu rax ricevuti tal-kera, qal li ma ra l-ebda ricevuti izda peress li z-ziju tal-intimat qal fil-prezenza tieghu, li ha jiehu hsieb kollox hu, hadha li l-intimat kien qed ihallas il-kera.

Nicholas Parnis England xehed (fol 669-674)[4] u qal li hu wiehed mid-Diretturi tas-socjeta` rikorrenti, fejn ikkonferma

[3] Seduta tal-21 ta' April 2016.
[4] Seduta tat-13 ta' Ottubru 2016.

li malli kitbu lill-intimat biex jizgombra minn hemm, kien mar l-ufficju tieghu u anke offrielu l-kera izda hu ma accettax ghax l-intimat kellu biss titolu ta' tolleranza u daqshekk. Meta referut ghad-dokumenti esebiti a fol 41 sa 67, qal li dawn fl-opinjoni tieghu huma ricevuti foloz, peress li dik il-firma ta' hemmehkk lanqas hi l-firma ta' missieru. Fil-fatt, qal li huma bdew procedura kriminali f'dan ir-rigward u l-Ispettur inkarigat mill-investigazzjoni hu Renie Stivala.

In **kontro-ezami** qal Francis Bezzina Wettinger kienu wirtuh Stefanie u Martin Bezzina Wettinger.

Charles Deguara xehed (fol 690-694)[5] u qal li hu *accounts clerk*, u d-dokumenti esebiti a fol 115, tal-process huma *Profit and Loss Accounts*. Mistoqsi meta hejja dawn id-dokumenti, qal li meta gablu l-karti l-intimat, izda ma kienx f'pozizzjoni li jindika meta kien. Qal li hu kien anke ghamillu l-*income tax returns* fl-1999, u fil-fatt esebihom.

Dr. Stephanie Bezzina Wettinger, xehdet (fol 695-701)[6] qalet li hi bint Francis Bezzina Wettinger u kugina tal-intimat. Semmiet li missierha miet f'Lulju 2014. Qalet li originarjament missierha u John Parnis England, li kellhom l-art *de quo* bi shab, kienu jhallu lil missier l-intimat jonsob hemm. Semmiet li hi kienet tiehu hsieb l-affarijiet ta' missierha fl-ahhar snin peress li kien kiber u hu qatt ma semmielha li kien jiehu l-kera fuq din l-art. Qalet li sahansitra ghandha dettat ic-cnus u l-kirjiet li kien jircievi, u m'hemm imnizzel xejn fir-rigward ta' din l-art. Qalet li z-ziju Albert Bezzina, missier l-intimat miet f' Awwissu 2005. Spjegat li missierha kien spjegalha t-tiolu ta' tolleranza fuq

[5] Seduta tal-1 ta' Dicembru 2016
[6] Seduta tal-1 ta' Dicembru 2016.

din l-art, u li qatt ma kellha taccetta kera ghaliex b'hekk tkun qed taghti titlu.

Semmiet li meta bdew il-proceduri kien kellimha fuq it-telefon l-intimat u wera li kien inkwetat hafna u qalilha li kien jaf li kien qieghed hemm bla titolu, u fl-2005, kien anke offrielha l-kera, u hi baghtitu ghand Parnis England u qaltlu biex jara jirrangax maghhom. Semmiet ukoll, li kien kellimha l-avukat tal-intimat dak iz-zmien, Dr. Stefan Frendo, fejn ma kienx issemma xejn rigwardanti kera jew titolu da parti tal-intimat. Dwar ir-ricevuti tal-kera esebiti mill-intimat, hija qalet li daret id-dokumenti ta' missierha kollha u ma rrizultalha l-ebda dokument rigward kera fuq din l-art, filwaqt li hi kellha l-kotba tal-kera l-ohra kollha li kellu missierha. Qalet li l-ewwel darba li semghet b'din il-kwistjoni tal-kera kien f'Awwissu 2015, meta l-intimat iddepozita l-kera l-Qorti. Meta analizzat il-firma fuq id-dokumenti esebiti minn fol 41 sa 61, mill-intimat, qalet li l-firma qed tvarja minn dokument ghall-iehor u mhijiex taghrafha bhala l-firma ta' missierha. B'referenza ghar-ricevuta datat 12 ta' Jannar 2014, (fol. 61) qalet li din impossibbli li hija veritjera peress li missierha dak iz-zmien kien f'*wheelchair* u kien anke 'bedridden'. Inoltre` qalet, li missierha kien jahdem b'kotba tal-kera zghar u mhux ricevuti individwali bhal dawn u madankollu ma taghrafx il-firma ta' missierha fuq id-dokumenti esebiti.

<u>Dritt:</u>

Il-Qorti ser tghaddi biex tezamina biss il-kwistjoni ta' kompetenza sollevata fl-ewwel eccezzjoni fir-risposta guramentata.

Hu pacifiku u accettat li l-kompetenza hija determinata fuq kollox u qabel kull konsiderazzjoni tal-eccezzjoni moghtija mit-termini tal-azzjoni attrici. Hu l-att promotur kif intavolat, it-talbiet u l-premessi taghhom li jiffurmaw il-parametri li fihom il-Qorti kellha tezercita l-gudizzju taghha u li allura jiddeterminaw il-kompetenza taghha. (**Frankie Refalo nomine vs Jason Azzopardi e**t, Appell - 7 ta' Ottubru 1997).

Madankollu din is-sentenza xorta thalli f'idejn il-Qrati ordinarji l-kompetenza li jiddeterminaw qabel kollox jekk il-kwistjoni, kif ifformulata, hija imposta fuq l-ezistenza ta' relazzjoni lokatizja bejn il-kontendenti.

Illi gie sottolineat fit-trattazzjoni, li ma jirrizulta bl-ebda mod li l-mertu tal-vertenza odjerna hija dwar lokazzjoni, ghalkemm l-intimat isostni l-allegat rapport lokatizju.

Il-Qorti tal-Appell f'sentenza ricenti fl-ismijiet **George Falzon et vs Raymond Buttigieg et** (28 ta' Marzu 2014) qalet li:

"……….*u filwaqt li kif gja` ssemma minghajr dubju l-kompetenza tohrog mill-att promotorju, jekk it-tieni eccezzjoni tal-konvenuti tigi milqugha, l-attur ikollu allura xorta wahda jirrikorri ghall-Bord li Jirregola l-Kera jekk irid jiehu pussess tal-fond in kwistjoni – izda mbaghad fuq kawzali ghal kollox differenti ghaliex tkun giet stabbilita gudizzjarjament relazzjoni lokatizja bejn il-partijiet*. *Ghalhekk, ladarba l-ewwel Qorti ddecidiet biss, kif giet mitluba taghmel fuq l-ewwel eccezzjoni hija ghamlet sew li kkoncentrat fuq it-talba tal-attur* (kif iddikjarat is-sentenza

Refalo vs Azzopardi fuq imsemmija) *li kienet tilob l-izgumbrament fuq il-kawzali li l-konvenuti ma ghandhomx titolu u allura kkonkludiet gustament li fuq dik il-bazi li hija kellha tisma' l-kawza u tiddeciediha."*

Illi fi kliem iehor allura l-Qorti tal-Appell iddecidiet li fejn l-attur jallega li l-konvenut ma ghandux titolu, hija l-Prim' Awla li ghandha kompetenza tisma' l-kaz. Dan jaghmel sens anke logiku ghaliex il-kompetenza ma tistax tigi michuda semplicement ghaliex il-konvenut jeccepixxi illi ghandu titolu ta' lokazzjoni; naturalment dejjem salv li l-attur imbaghad irnexxielu jipprova li l-konvenut qed jokkupa minghajr titolu.

Illi kif irriteniet din l-istess Qorti fuq skorta tal-gurisprudenza fil-kaz fl-ismijiet **Strickland Limited vs Maria Frendo** (deciza fl-24 ta' Marzu 2015):

"*Din it-talba qed issir mis-socjeta` bhala sid u mhux qua lokatur. Fi kwalunkwe azzjoni t-talbiet tal-attur huma vitali sabiex ikun stradat il-kaz quddiem dik il-Qorti kompetenti u t-talba tar-rikorrenti fil-kawza odjerna hi sabiex "tordna l-izgumbrament tal-intimata mill-fond….previa dikjarazzjoni li qed tokkupa l-fond minghajr ebda titolu validu fil-ligi*."

Inoltre` ma jirrizultax mit-talba li l-izgumbrament qed jintalab abbazi ta' xi ksur ta' drittijiet jew obbligazzjonijiet naxxenti mill-kirja." (Ara wkoll "**Leo Stafrace et vs Charles Sammut"** (P.A. LSO – 30 ta' April 2015).

Illi dan hu konformi mal-gurisprudenza kostanti antecedenti li *una volta* l-Qorti ordinarja tasal ghall-konkluzjoni li l-konvenut ghandu titlu ta' lokazzjoni allura ma titqiesx izjed kompetenti. (Ara **Vincent Camilleri noe vs Pio Muscat** – Appell Sede Inf. 21.02.1986).

Fil-kaz odjern, l-azzjoni hija wahda ta' zgumbrament ippernjata fuq nuqqas ta' titlu tal-intimat.

Illi din il-Qorti hi tal-fehma li l-kompetenza tal-Qorti ordinarja tieqaf biss jekk tasal ghall-konkluzjoni li l-intimat ghandu titolu ta' lokazzjoni jew jekk kellu titlu. Fis-sentenza fl-ismijiet **Peter Sammut Briffa et vs Maria Dolores Zammit et**, Appell Civili 231/99 deciza fis-17 ta' Ottubru 2002, gie ribadit hekk:

"…….din il-Qorti ma taqbilx li l-qrati ta' gurisdizzjoni ordinarja ma ghandhomx il-kompetenza biex jaqtghu din il-kwistjoni ghax hija mhollija fil-kompetenza tat-tribunal specjali. It-tribunal specjali ghandu kompetenza limitata; ghandu biss is-setgha li jara ghandux jaghti permess lil sid il-kera ta' raba' li jrid jibdel il-kondizzjonijiet tal-kiri jew irid illi ma jgeddidx il-kiri favur kerrej meta jintemm. Dan ma jfissirx li kull meta tissema l-kelma "kera" l-qrati ta' gurisdizzjoni ordinarja jitilfu l-kompetenza. Jekk ghad-determinazzjoni ta' kwistjoni quddiem qorti ta' gurisdizzjoni ordinarja ikun mehtieg illi qabel xejn tinghata twegiba ghall-kwistjoni incidentali jekk il-konvenut huwiex kerrej jew le, ghandha wkoll is-setgha li taqta' dik il-kwistjoni incidentali. Din il-qorti ma taqbilx illi interpretazzjoni tal-ligi specjali tal-kera jista' jaghtiha biss it-tribunal specjali mwaqqaf taht dik il-ligi; is-setgha tal-qorti ta' gurisdizzjoni ordinarja tieqaf

biss meta l-kwistjoni tkun dwar jekk sid il-kera jistax jibdel il-kondizzjonijiet tal-kiri jew jistax ma jgeddidx il-kiri favur "kerrej" meta jintemm."

Illi din is-sitwazzjoni ma inbiddlitx bl-emmendi introdotti bl-Att X tal-2009 minkejja gurisprudenza recenti fejn jidher li l-kompetenza tal-Bord twessghet. Il-kompetenza tal-Bord tibqa' dejjem wiehed imsejjes fuq relazzjoni guridika lokatizja u ghalhekk din il-Qorti tifhem u tafferma l-kompetenza taghha biex, l-ewwel u qabel kollox, tiddetermina jekk l-intimat jista' jew seta' jivvanta tali titlu. Madanakollu f'kaz li jirrizulta li kien hemm titlu ta' lokazzjoni li ntemm, allura huwa l-Bord li hu kompetenti biex jiddetermina l-kwistjoni. (*Vide* l-kaz **Bartolo vs Deguara**, - App.Inf. 16 ta' Dicembru 2015).

Fil-kaz odjern, l-intimat qed isostni, tramite l-ewwel eccezzjoni tieghu, li billi dan il-kaz jitratta talba ghal zgumbrament tal-intimat minn fond kummercjali, li fuqu kien qed ihallas u kienet qed tigi accettata l-kera, l-kompetenza ghandha tkun tal-Bord tal-Kera.

Dwar dan jigi senjalat li fl-ittri esebit a fol 14, u 15 tal-process, m'hemm l-ebda referenza ghal xi rabta lokatizja bejn il-partijiet, anzi mill-kliem hemmhekk uzat hemm l-enfasi u sahansitra rikonoxximent li l-intimat qed jiddetjeni b'mera tolleranza - dikjarazzjoni ghal kollox inkonsistenti u inkompatibbli mal-eccezzjoni preliminari tieghu.

Illi sabiex l-eccezzjoni tal-intimat tigi akkolta, jenhtieg li jipprova li hemm relazzjoni lokatizja. Illi jigi nnutat, li ma jirrizultax li hemm skrittura lokatizja, u ma gie esebit l-ebda ktieb tal-kera, u li gew esebiti biss id-dokumenti a fol 41 *et*

sequitur, li huma ferm ikkontestati mill-kontro-parti, tant li anke qed jittiehdu proceduri kriminali kontra l-intimat minhabba l-allegat falsifikazzjoni tal-imsemmija dokumenti. Inoltre, l-ittra mibghuta mir-rikorrent tramite l-avukat difensur tieghu, kif ikkonfermat minnu stess fix-xhieda, tirrikonoxxi li l-initmat kien qed *"……….jiddetjeni l-istess art b' titolu ta' tolleranza, u li b'semplici domanda jizgombra minn fuq l-istess f'dak il-perjodu li jista' jkun lilu indikat."* (fol 15). *Di piu`*, l-istess avukat tal-intimat, Dr. Joseph Sammut xehed *viva voce*, u kkonferma li hu ma kien ra l-ebda ricevuti ta' kera dakinhar li baghat l-ittra a fol 15, li parti minnha hija succitata. Fix-xhieda li nstemghet, gie kkonfermat minn kulhadd minbarra mill-intimat li ma kinitx tinzamm kera fuq din l-art.

Illi l-intimat mar-risposta tieghu, esebixxa kopji ta' ricevuti ta' kera minn fol 41 sa 61 tal-process. Izda qatt ma esebixxa l-orginali ghaliex gab skuza xejn kredibbli li dawn l-originali qatt ma inghatawlu.

Illi din il-Qorti mhi xejn konvinta bit-tezi tal-intimat li kien zijuh stess li qallu kif iwiegeb ghall-ittra tar-rikorrenti a fol 15 filwaqt li allegatament krielu l-art.

Effettivament l-art lanqas kienet ta' zijuh imma tal-kumpanija rikorrenti, Land Owners Limited.

Izda din il-qorti gharblet din ix-xhieda u semghet ukoll *viva voce* ix-xhieda ta' Dr. Stephanie Bezzina Wettinger, bint Francis Bezzina Wettinger. Din il-Qorti m'ghandha l-ebda ombra ta' dubbju dwar il-veracita' u l-kredibilita' ta' din ix-xhud li xehdet b'mod preciz, dettaljat, u konsistenti. Din ix-xhud qalet li kienet involuta fid-diversi kawzi li kellu

missierha ta' esproprijazzjoni u okkupazjoni f'artijiet tieghu, u jirrizulta li kienet midhla sew tal-affarijiet tieghu u amministratrici taghhom, tant li kellha prokura tieghu, u specjalment kienet taf hafna dwar l-art in mertu.

Jigi osservat ukoll, li ma kien hemm l-ebda ktieb tal-kera ezistenti, izda l-intimat esebixxa kopji bhala ricevuti tal-kera, u mhux l-originali. F'dan il-kuntest Dr. Stephanie Bezzina Wettinger ssottolineat li hija kienet ilha qed tamministra l-affarijiet kollha ta' missierha ghal diversi snin qabel il-mewt tieghu, u b'mod totali, fl-ahhar sentejn ta' hajtu, u qatt ma sabet ktieb tal-kera, kif kellu solitament ghall-kirjiet l-ohra, u qatt ma sabet dokumenti b'referenza ghal xi kirja fuq l-art imsemmija.

Ix-xhieda ta' Dr. Stephanie Bezzina Wettinger hija ferm determinanti billi fix-xhieda taghha waqt li qed tanalizza dawn id-dokumenti esebiti kkonfermat b'certezza li ma taghrafx il-firma f'dawn id-dokumenti bhala l-firma ta' missierha Francis Bezzina Wettinger. Lanqas il-kitba tan-numri tal-karta tal-identita' ma kienet ta' missierha. Ghar-rigward tal-ircevuta datata 12 ta' Jannar 2014, kienet kategorika li kien impossibbli li din giet iffirmata minn missierha peress li dak iz-zmien kien f'*wheelchair* u kienet qed tiehu hsieb kollox, filwaqt li fiz-zmien tal-ircevuta a fol 60 (datata 12 ta' Jannar 2013) missierha kien waqa' u kien *bedridden* u kien qatta' hafna zmien l-Isptar u kien impossibbli li inharget din l-ircevuta f'dik id-data. Aparti dan kellu *stroke* fis-sena 2000 u dam sena jghix maghha, f'liema perjodu ma setghax kien possibbli li johrog xi ircevuta b'dik id-data.

Inoltre fid-dokument **SBW1 kien** gie dettat minn missierha stess il-flus li kellha tigbor u ma hemm xejn imsemmi dwar xi "kera" mill-intimat. Affermat li missier l-intimat kien jithalla jonsob u anke japplika ghall-*shooting range* b'mera tolleranza u missierha kien jinsisti maghha li hekk kien "*Serhu mohhkhom, ghand l-avukat ta' Paris England u tal-kumpanija hemm karta fejn Alex iffirma li kien lest li jitlaq minn fuq l-art."*.

Ikkonsidrat li jirrizulta li l-art in kwistjoni hija proprjeta' tas-socjeta` rikorrenti, li taghha Francis Bezzina Wettinger u Chev. John Parnis England, kienu socji f'ishma indaqs. Illi l-intimat issottometta li hu kien ihallas il-kera lil zijuh Francis Bezzina Wettinger. Izda dak sottomess minnu, ma jregix *in vista* tad-dokumenti esebiti fl-atti u r-rizultanzi fil-provi.   Illi apparti, d-dokument esebit a fol 15, mibghut mill-istess avukat difensur tal-intimat, in segwitu ghal din l-ittra, hemm sensiela ta’ ittri esebiti li, Dok LL6, DokLL8, u Dok LL9, mibghuta ghan-nom tas-socjeta` rikorrenti, liema ittri kienu qed jintbaghtu lil missier l-intimat, illum defunt, biex ifakkruh li l-okkupazzjoni tal-imsemmija art kienet b’mera tolleranza.   Inoltre, fir-risposta mibghuta mill-avukat difensur ta’ dak iz-zmien, Dok LL7, ghall-ittra legali Dok LL6, ma kien sar l-ebda accenn ghal kirja, anzi gie michud li hemmhekk jezisti *club* jew assocjazzjoni.

Fid-dawl tax-xhieda, fatti u r-rizultanzi, fil-kaz in ezami, dak esebit mill-intimat (konsistenti f’kopji ta’ ricevuti ta’ kera), zgur mhumiex dokumenti kredibbli, anzi jitfghu dubji serji fuq il-genwinita` tal-provi migjuba mill-intimat. Dan peress, li ma jistax ikun, li kien hemm kirja vigenti, kif qed isostni l-intimat, meta x-xhieda kollha li xehdu fl-atti, u d-dokumenti kollha mibghuta minn avukati difensuri differenti, peress li

nbidlu matul il-medda tas-snin, bl-ebda mod ma jsemmu kirja izda biss uzu tal-art permezz ta' mera tolleranza. Ghalhekk, huwa manifestament car, li dak sostnut mill-intimat dwar il-kirja vantata, mhuwiex veritjier.

Jigi osservat ukoll, li Francis Wettinger miet f' Lulju 2015 u kien biss f' Awwissu 2015, (ftit xhur qabel il-prezentata ta' dan il-kaz) li l-intimat ipprezenta c-cedola ta' depozitu Numru 1455/15 esebita a fol 80 tal-process. Dan l-agir da parti tal-intimat ikompli jitfa' d-dubji dwar il-kredibilita` u veracita' rigwardanti l-provi mressqa minnu.

Ghalhekk din il-Qorti ssib minghajr l-ebda ezitazzjoni t-titlu ta' kirja vantat mill-intimat huwa inezistenti, mibni fuq dokumenti fabbrikati u xhieda inveritiera. B'dan kollu l-intimat qed jinheba proprju wara l-illecita' tieghu ("*nemo auditur propriam turpitudinem allegans*") u qed jittenta javvanza tezi mibnija fuq qerq u agir li sahansitra jimmerita investigazzjoni kriminali.

Ghaldaqstant, *in vista* tal-premess, ladarba s-socjeta` rikorrenti qed tallega li l-intimat m'ghandu ebda titolu validu u sahansitra lanqas hemm *fumus* kredibbli dwar titlu lokatizju, din il-Qorti tqies li hija kompetenti biex tkompli tisma' din l-azzjoni u tiddetermina t-talbiet fil-mertu.

III **<u>KONKLUZJONI:</u>**

Illi ghal dawn il-motivi, din il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tichad l-ewwel eccezzjoni u tordna l-prosegwiment tal-kawza.

L-ispejjez jigu determinati mas-sentenza finali.

Moqrija.

Onor. Imhallef Lorraine Schembri Orland
LL.D., M.Jur.(Eur.Law), Dip.Trib.Eccles.Melit.
30 ta' Mejju 2017

Josette Demicoli
Deputat Registratur
30 ta' Mejju 2017