MERA TOLLERANZA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

MHALLEF

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

Seduta ta' nhar il-Hamis, 30 ta' Novembru 2017

Kawza Numru : 32
Rikors Guramentat Numru : 953/2015/LSO

Land Owners Limited (C 609)

vs

Alexander Bezzina maghruf bhala Bezzina Wettinger

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-sebgha 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 bhala "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 (fol 34), fejn meta ssejhet il-kawza deher l-Av Joseph Camilleri li assocja 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 materiae* 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 msemmija fit-tmien paragrafu tar-Rikors ma saritx skont il-formalitajiet mitluba fl-ittra li ghaliha saret it-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 ircieva 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 (fol 707) 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.; u l-verbal tas-seduta tat-Tlieta 30 ta’ Mejju 2017 fejn meta ssejhet il-kawza deher Dr Joseph Camilleri ghas-socjeta` attrici. Dehret Dr Josephine Farrugia Mifsud ghall-intimat prezenti. Inqrat sentenza *in parte*, fejn gie deciz li:

“Din il-Qorti taqta’ u tiddeciedi billi tichad l-ewwel eccezzjoni u tordna l-prosegwiment tal-kawza.”

Il-kawza giet differita ghall-20 ta’ Gunju 2017 fid-9:30a.m biex tkompli tigi stradata.

Rat il-verbal tas-seduta tal-Hamis, 6 ta’ Lulju 2017 fejn meta ssejhet il-kawza deher Dr Franco Vassallo ghas-socjeta` attrici rapprezentata minn Nicholas Parnis England. Deher l-intimat. Inghata digriet. Dr Franco Vassallo talab li l-kawza tibqa’ ghas-sentenza. Il-kawza giet differita ghas-sentenza *in difetto ostacolo* ghat-30 ta' Novembru 2017 fid-9:30a.m. Aktar tard dehret Dr Josephine Farrugia Mifsud li hadet konjizzjoni tad-digriet u tal-verbal tal-lum.

Hadet konjizzjoni tal-provi prodotti.

II. KONSIDERAZZJONIJIET

Illi permezz ta' dan il-kaz, is-socjeta` rikorrenti qed titlob l-izgumbrament tal-intimat miz-zewg ghelieqi msejha "Ta' Boros" il-Maghtab, limiti tan-Naxxar.

L-intimat laqa' fil-mertu, billi sostna li mhuwiex minnu li hu qed jokkupa l-art in kwistjoni abbuzivament u minghajr titolu, *stante* li hu qed jokkupa l-imsemmija art b'titolu ta' kera. Illi fl-istess eccezzjonijiet tieghu, l-intimat ikkontesta u ta l-verzjoni tieghu fejn ma qabilx, mal-premessi kif esposti fir-rikors guramentat.

Fatti:

Jirrizulta li l-imsemmija art kienet giet akkwistata 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 li gie a konjizzjoni tas-socjeta` rikorrenti li l-art kienet qed tintuza bhala *shooting range*. In segwitu rrizulta, li ntbaghtu diversi ittri legali Dok LL4, li jindikaw 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 bhala 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.

Provi:

Alexander Bezzina xehed (fol 71-72)[1] u meta mistoqsi mill-Qorti dwar l-originali tal-ircevuti 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-Ippjanar 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, darba kien ircieva ittra legali minghand is-socjeta` rikorrenti fejn kien intalab jiddikjara li qed jokkupa l-art b'mera tolleranza. Qal li min-naha tieghu ried li jikteb lura li ladarba kien qed

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

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 jiggestixi 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 cioe` 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, jekk ma indunax li l-art kienet tappartjeni, qal li zijuh dejjem qallu li hemm kien tieghu. Mistoqsi jekk kienx kellem lil Nicky Parnis England, qal 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.

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

Marthese Briffa xehdet permezz ta' affidavit (fol 80) u qalet li hi oht l-intimat, u dejjem tiftakar lil huha fl-art fil-Maghtab fejn beda jorganizza sparar fuq plattini. Qalet li taf personalment li huha kien jghaddi l-flus lil zijuh 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 hemmhekk 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 urieh 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

[3] Seduta tal-21 ta' April 2016.

qal fil-presenza 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 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' hemmhekk 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 li Francis Bezzina Wettinger kienu wirtuh Stephanie u Martin Bezzina Wettinger.

Charles Deguara xehed (fol 690-694)[5] u qal li hu jahdem bhala *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 misserha miet f'Lulju 2014. Qalet li

[4] Seduta tat-13 ta' Ottubru 2016.
[5] Seduta tal-1 ta' Dicembru 2016.
[6] Seduta tal-1 ta' Dicembru 2016.

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' misserha 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 Wettinger, missier l-intmat miet f'Awwissu 2005. Spjegat li missierha kien spjegalha t-titolu ta' tolleranza fuq 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 kien 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 datata 12 ta' Jannar 2014, (fol 61) qalet li din

impossibli 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.

Konsiderazzjonijiet ghall-fattispecje tal-kaz in ezami:

Illi permezz tas-sentenza preliminari f'dan il-kaz, diga gie affermat il-kompetenza *ratione materiae* ta' din il-Qorti billi kien anke car u manifest li l-kirja vantata kienet inezistenti.

Illi l-intimat ma ressaq l-ebda sottomissjoni, prova jew xhieda ulterjuri in sostenn tat-tielet eccezzjoni.

Illi fil-kaz in ezami, l-intimat qed jivvanta titotlu ta' kera, minkejja li fix-xhieda, u fl-assjem tal-provi, partikolarment fid-dokumenti relevanti fosthom, Dok LL7 (fol 15) u sahansitra f'ittri mibghuta mill-istess avukati difensuri tal-intimat, li nbidlu matul il-medda tas-snin, Dok LL5 u Dok LL7, l-accenn li sar kien dejjem ta' l-uzu ta' l-imsemmija art b'mera tolleranza. Illi fid-dokumenti sucitati, ma tissemma mkien il-kelma 'kirja'. Inoltre`, l-ittri interpellatorji Dok LL6, Dok LL8 u Dok LL9, da parti tas-sid tal-art ikkwotaw biss il-kliem ta' tolleranza.

Jigi sottolineat li l-kliem fid-dokument mibghut mill-avukat difensur tal-intimat, esebit a fol 15 huwa car:

"*Fit-tieni lok, in linea mal-kontenut tal-istess ittra, huwa jiddikjara li jirrikonoxxi l-fatt li bhall-awtur tieghu, huwa qieghed jiddetjeni l-istess art b'titolu ta' tolleranza u li b'semplici domanda jizgombra minn fuq l-istess f'dak il-perjodi li jista' jkun ilu indikat*."

Ovvjament hemm distinzjoni kbira bejn kirja u uzu b'mera tolleranza. L-**Artikolu 526 tal-Kodici Civili** jiddisponi:

"…dawk l-atti li huma biss fakoltattivi jew li jithallew li jsiru biss bil-bona grazzja ma jiswewx ta' bazi ghall-ksib tal-pussess."

Illi fis-sentenza **"Pace vs Cilia",** P.A. 26 ta' Gunju 1965, inghad illi "li l-*atti li huma biss fakoltattivi jew li jithallew li jsiru biss bil-bona grazzja ma jistghux jiswew ta' bazi ghall-ksib tal-pussess. Il-legislatur kien qieghed deliberatament jirreferi ghal kwalunkwe pussess u mhux ghal pussess legittimu, meta qal li l-attijiet ta' tolleranza ma joholqux il-pussess. Sir Adrian Dingli fin-notamenti tieghu ghall-artikolu in kwistjoni (allura numru 221 tal-Ordinanza VII tal-1868 kien osserva 'ho soppresso la parola 'legittimo' perche` secondo la mia definizione questi atti non danno luogo ad alcun possesso propriamente ditto."*[7]

Fil-kaz **"Maria Caruana vs Benedict Spiteri et",** deciz mill-Qorti tal-Appell Inferjuri, fl-24 ta' Marzu 2004, inghad:

---

[7] Ara **"Victor Caruana vs Jonah Caruana et",** P.A., 897/10 (JA) deciza fl-10 ta' Lulju 2013

"*L-atti ta' semplici tolleranza ma jistghux iservu ta' fundament ghall-akkwist ta' pussess legittimu."*

Kif ukoll, "*il-koncessjoni ta' haga b'semplici tolleranza ma tistax taghti lok ghal sitwazzjoni possessorja u allura min jezercita attivita` fuq, jew fil-haga, ma jistax jirrikava l-ebda presunzjoni ta' xi pussess utli ghall-akkwist*".

F'dan l-istess kaz gie ritenut: "*id-disponibbilita` tal-haga b'tolleranza hi fuq kollox karatterizzata mill-'animus' ta' min jikkoncedi l-haga. Dan fis-sens li hu jibqa' jikkonserva fuqha d-drittijiet tieghu kollha ta' proprjetarju jew ta' possessur. Komplimentari ma' dan hemm mill-konsapevolezza f'min jircievi l-haga illi dan il-fatt ma jaghtih l-ebda poter fuqha in kontestazzjoni tad-drittijiet tal-koncedent."*

Fil-kaz **"Fenech et vs Salomone et",** Appell Civili, tal-1 ta' Frar 197, gie ritenut:

"Atti ta' mera tolleranza ma jistghux jiswew bhala bazi ta' pussess."

Inghad ukoll mil-**Laurent**: (*diritto civile*, Vol.XXXII, para.297) – "*colui che gode per tolleranza non ha nessun titolo, salvo un consenso del proprietario che questi puo ritirare da un istante all' altro."*[8]

---

[8] Ara **"Raymond Gauci et vs Peter Vella et",** P.A. 856/2006 (AF) deciza fit-30 ta' April 2014 .

Fl-istudju *'Manuale Di Diritto Privato*, **Torrente** osserva: *"Non si acquista del possesso se l'apprensione del bene ed il relattivo ezercizio di fatto del diritto reale si verificano per mera tolleranza del possessore; ossia quando chi potrebbe impedire l'acquisto del corpus se ne astiene per spirit di amicizia di gentilezza, di cordialita`, di buon vicinato ecc." Op. cit.179 pg.342.*

Jirrizulta mill-assjem tal-provi, li l-intimat kien inghata l-permess juza l-art in kwistjoni ghad-delizzju. Madankollu, il-koncessjoni ghall-uzu ta' din l-art, ghalkemm saret bil-kunsens tas-sid, kienet biss abbazi ta' mera tolleranza, li konsegwentement ghandha twassal ghall-izgumbrament tal-intimat meta s-sid jinterpellah ghar-ripreza tal-imsemmija art. Il-fatt li l-intimat esebixxa dokumenti, a fol 92 sa 95, li Francis Bezzina Wettinger, ma sabx oggezzjoni li l-intimat jottjeni licenzja ta' Pulizija, peress li l-art kienet qed tintuza bhala *shooting range*, ovvjament ma timplika bl-ebda mod, li l-intimat kellu titolu ta' kera.

Referibbilment ghall-allegazzjoni tal-intimat li huwa kien ihallas il-kera lil zijuh Francis Bezzina Wettinger, jinghad li dak sostnut mill-intimat f'dan is-sens ma giex sostanzjat bil-provi. Fl-ewwel lok fix-xhieda tieghu, l-avukat Joe Sammut qal li ma ra l-ebda ricevuti tal-kera, meta kienet ser tintbaghat l-ittra esebita a fol 15, izda assuma li setghet thallset kera, peress li z-ziju tal-intimat fil-presenza tieghu, qal li ser jiehu hsieb kollox hu. Din l-istess ittra mibghuta mill-Avukat Sammut ghan-nom tal-intimat giet ikkonfermata mill-intimat stess in kontro-ezami, ghalkemm tenna li dik

intbaghtet kif intbaghtet fuq insistenza ta' Francis Bezzina Wettinger. Madankollu, fil-mori ta' dawn il-proceduri l-intimat esebixxa kopji ta' ricevuti ta' kera (fol 41- 61), li ma jistghux jitqiesu kredibbli fid-dawl tal-provi u r-rizultanzi fattwali f'dan il-kaz. Ghall-kuntrarju, dawn il-kopji ta' ricevuti ta' kera jitfghu dubbju serji fuq l-awtenticita` u l-genwinita` taghhom minhabba diversi fatturi li ser jigu sottolineati minn din il-Qorti.

Illi l-intimat esebixxa kopji ta' ricevuti ta' kera u mhux l-original ghaliex sostna li l-original qatt ma nghataw lilu minn zijuh Francis Bezzina Wettinger. Jirrizulta, li ma kien hemm l-ebda ktieb tal-kera vigenti fir-rigward tal-kirja pretiza mill-intimat. Inoltre`, l-art in kwistjoni kienet tappartjeni lis-socjeta` rikorrenti u mhux lil Francis Bezzina Wettinger, iz-ziju tal-intimat. *Di piu`*, jirrizulta mill-ittra esebita mar-rikors promotur, Dok LL7 (fol 17) mibghuta mill-avukat difensur tal-intimat dak iz-zmien, li ma kien hemm l-ebda assocjazzjoni jew *club* li ghandha dritt ta' uzu fuq l-imsemmija art, u ma kien hemm l-ebda accenn ghal kirja.

Jirrizulta wkoll, li kien biss wara l-mewt ta' Francis Bezzina Wettinger u precedentement ghall-prezentata ta' din il-kawza, li l-intimat iddepozita l-flus tal-kera permezz ta' cedola ta' depozitu Numru 145/2015 (fol 90-91). Ma jidhirx li kien hemm l-ebda cedoli ta' depozitu precedenti ghal din li gew iddepozitati da parti tal-intimat, *nonostante* l-fatt li zijuh Francis Bezzina Wettinger kien fi stat debilitat minhabba sahhtu ghal perjodu ta' zmien qabel ma miet, u li

f'dak il-perjodu ta' zmien kienet Dr. Stephanie Bezzina Wettinger li kienet qed tamministra u tiehu hsieb l-affarijiet ta' missierha. Din il-Qorti tat piz u kredibilita` lix-xhieda ta' Dr. Bezzina Wettinger, wara analizi bir-reqqa tax-xhieda dettaljata taghha. Difatti, permezz tax-xhieda taghha, hija eskludiet b'mod kategoriku li l-intimat kellu titolu ta' kera, peress li xehdet li ma kien jezisti l-ebda ktieb ta' kera fuq l-imsemmija art bhal fil-kaz ta' proprjetajiet ohra. Ikkonfermat ukoll li missierha kien ta struzzjonijiet biex qatt ma taccetta kera ghall-art in kwistjoni, ghaliex il-konsegwenza tkun li jinghata titolu ta' kera. Jigi osservat ukoll, li fatt importanti li jitnissel mill-istess xhieda ta' Dr. Stephanie Bezzina Wettinger, u li anke gie osservat minn din il-Qorti, hu li l-firma tvarja minn dokument ghall-iehor. Sinifikanti huwa dak ikkonfermat minnha li mhijiex taghraf dik il-firma bhala l-firma ta' misserha, u din il-verzjoni hija wkoll korroborata minn Nicholas Parnis England li sostna fix-xhieda tieghu li sahansitra ittiehdu proceduri kriminali kontra l-intimat f'dak ir-rigward. Illi l-varjazzjoni fil-firem fuq dawk id-dokumenti jista' jigi nnutat meta semplicement jigu analizzati l-kopji u l-firem ta' fuqhom, li jitfa' dubbju serju u fondat dwar il-genwinita` ta' dawn id-dokumenti.

Fid-dawl ta' dan kollu, it-tezi tal-intimat ma tistax titqies kredibbli, u l-kirja vantata minnu hija biss mibnija fuq fabrikazzjoni ta' dokumenti u fuq bazi qarrieqa.

Ghaldaqstant, tichad it-tielet eccezzjoni tal-intimat.

III. <u>KONKLUZJONI.</u>

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi**, billi tichad l-eccezzjonijiet tal-intimat ghar-ragunijiet spjegati, u tilqa' t-talbiet tas-socjeta` rikorrenti kif gej:

- Tilqa' t-tieni talba tas-socjeta` rikorrenti u tiddikjara li l-intimat qed jokkupa l-art surreferita abbuzivament u minghajr ebda titolu li jaghtih dritt ta' pussess.

- Tilqa' t-tielet talba tas-socjeta` rikorrenti u tordna lill-intimat sabiex jizgombra mill-istess proprjeta` fi zmien perentorju ta' xahar mil-lum.

L-ispejjez jithallsu mill-intimat.

Moqrija.

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

Josette Demicoli
Deputat Registratur
30 ta' Novembru 2017