QORTI TAL-APPELL

IMHALLFIN

ONOR. IMHALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
(President)
ONOR. IMHALLEF TONIO MALLIA
ONOR. IMHALLEF ANTHONY ELLUL

Seduta ta' nhar il-Hamis, 27 ta' Mejju, 2021.

Numru 3

Rikors numru 953/15/1 LSO

Land Owners Limited (C 609)

v.

Alexander Bezzina maghruf bhala Bezzina Wettinger

Il-Qorti:

Rat ir-rikors guramentat ta' Nicholas Parnis England ghan-nom tas-socjetà attrici Land Owners Limited, datat 8 ta' Ottubru, 2015, li permezz tieghu nghad hekk:

> "1. 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");

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

“3. 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");

“4. 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");

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

“6. 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;

“7. 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");

“8. 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");

"9. 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");

"10. 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");

"11. Illi fit-tmintax (18) ta' Mejju 2015, is-socjeta` rikorrenti baghtet ittra legali 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;

"12. 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");

"13. 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:

"i. 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

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

"iii. 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."

2. Rat it-twegiba mahlufa ta’ Alex Bezzina Wettinger, ipprezentata minnu fit-30 ta’ Novembru, 2015, li permezz taghha wiegeb hekk:

> “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).”*

3. Rat is-sentenza tal-Prim’Awla tal-Qorti Civili tat-30 ta’ Novembru, 2017, li permezz taghha l-kawza giet deciza fis-sens illi filwaqt li cahdet l-eccezzjonijiet tal-konvenut, laqghet it-talbiet tas-socjetà attrici u ddikjarat li l-konvenut qieghed jokkupa l-art in kwistjoni abbuzivament u minghajr l-ebda titolu li jaghtih dritt ta’ pussess; kif ukoll ordnat lill-konvenut sabiex jizgombra mill-istess proprjetà fi zmien perentorju ta’ xahar mid-data tas-sentenza.

4. Dik il-Qorti tat is-sentenza taghha wara li ghamlet is-segwenti 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;
>
> **“<u>Fatti:</u>**
>
> “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;

<u>"Provi:</u>

"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 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 mill2010. 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

[1] Seduta tal-10 ta' Dicembru 2015.
[2] Seduta tal-14 ta' Gunju 2016.

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 littra 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-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 lintimat, 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 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;

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

"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 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;

"<u>Konsiderazzjonijiet ghall-fattispecje tal-kaz in ezami:</u>

"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;

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

"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 tal1868 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:

> *"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*.";

---

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

"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];

"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,

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

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."

5. Rat ir-rikors tal-appell tal-konvenut Alexander Bezzina Wettinger, li permezz tieghu talab li din il-Qorti thassar, tirrevoka u tannulla s-sentenza moghtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili tat-30 ta' Novembru, 2017, fil-kawza fl-ismijiet premessi u dan billi tichad u tirrevoka dik il-parti tad-decizjoni li permezz taghha cahdet l-eccezzjonijiet tal-appellant u

minflok tilqa' l-aggravji u l-eccezzjonijiet tieghu u tikkonferma l-kirja tal-appellant. Bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra s-socjetà attrici appellata.

6. Rat ir-risposta tas-socjetà Land Owners Limited, li permezz taghha talbet lil din il-Qorti sabiex filwaqt li tichad l-aggravji kollha mressqa mill-appellant, tiddikjara l-istess appell fieragh u tikkonferma s-sentenza appellata u dan bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-appellant.

7. Semghet lid-difensuri tal-partijiet jitrattaw l-appell fuq il-mezzi telematici.

8. Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti esebiti;

Ikkunsidrat:

9. Illi dan il-kaz jitratta talba da parti tas-socjetà attrici ghall-izgumbrament tal-konvenut mill-art imsejha "Ta' Boros", il-Maghtab, limiti tan-Naxxar u dan peress li l-konvenut qieghed jokkupa din l-art minghajr l-ebda titolu validu. Il-konvenut da parti tieghu cahad it-talbiet attrici billi fl-ewwel lok eccepixxa l-inkompetenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili *ratione materiae,* filwaqt li fil-mertu, jikkontendi li huwa qieghed jokkupa l-istess art b'titolu validu ta' kera.

10. Permezz tas-sentenza taghha tat-30 ta' Mejju, 2017, l-ewwel Qorti iddecidiet dwar l-ewwel eccezzjoni tal-konvenut billi rriteniet li kellha l-kompetenza mehtiega sabiex tisma' u tiddetermina l-azzjoni odjerna. Inoltre, permezz tas-sentenza taghha tat-30 ta' Novembru, 2017, l-ewwel Qorti ddecidiet il-kawza billi, filwaqt li cahdet l-eccezzjonijiet tal-konvenut, laqghet it-talbiet attrici u ddikjarat li l-konvenut qieghed jokkupa l-art mertu tal-kwistjoni abbusivament u minghajr l-ebda titolu li jaghtih dritt ta' pussess, u ordnat lill-konvenut sabiex jizgombra mill-art fi zmien xahar mid-data tas-sentenza.

11. Il-konvenut hassu aggravat b'din l-ahhar sentenza u ghalhekk interpona appell minnha. L-appell tieghu jissejjes fuq tliet aggravji principali:

(A) Il-konvenut appellant jilmenta li fl-analizi tal-fatti u l-implikazzjonijiet legali naxxenti mill-istess, l-ewwel Qorti ma kinietx cara u konsistenti fil-konkluzjonijiet minnha milhuqa;

(B) Il-konvenut appellant jirribadixxi li saret analizi hazina tal-fatti; u

(C) Inoltre, l-konvenut appellant jilmenta li ma kienx mod gust kif gie trattat l-istadju tal-gheluq tal-provi, peress li ma gietx rispettata r-regola fundamentali li kull parti jkollha l-opportunità li tiddefendi ruhha bl-ghodod

legali kollha ghad-disposizzjoni taghha u dan b'rispett ghad-dritt ta' smigh xieraq.

12. Fl-ewwel aggravju tieghu l-konvenut appellant jilmenta li minkejja li s-socjetà attrici appellata ddikjarat li interpellat lill-konvenut diversi drabi, dwar il-kwistjoni in ezami, huwa effettivament ikkonferma bil-gurament tieghu li huwa kien ircieva ittra legali wahda biss, dik tal-5 ta' Dicembru, 2005, fejn gie interpellat li jekk ried jibqa' in okkupazzjoni tal-istess raba', huwa kellu jirrikonoxxi li kien qieghed jokkupa l-art b'titolu prekarju ta' tolleranza u li b'semplici domanda huwa kellu jizgombra mill-art fiz-zmien moghti lilu. Din l-ittra huwa wegibha fis-7 ta' Dicembru, 2005, izda z-ziju tal-appellant baqa' jaccetta l-kera wara dik id-data. B'hekk isostni li l-effetti tal-ittra tieghu bi twegiba gew newtralizzati. L-appellant jargumenta li, gialadarba l-kirja kienet fis-sehh ferm qabel l-artijiet ghaddew ghand is-socjetà attrici, din dahlet fiz-zarbun taz-ziju tieghu, anke jekk ma kinietx taf bl-istess kirja. Jishaq li mill-provi jirrizulta li kien hemm bosta raggiri u maniggi eskogitati miz-ziju tieghu sabiex ma jkunx hemm tracci jew provi tal-hlas tal-kera da parti tieghu u dan kif hareg car mill-affidavit tieghu. L-appellant jikkontendi li, jekk kemm-il darba l-ewwel Qorti kellha xi dubji dwar l-ircevuti pprezentati, kellha tqabbad espert tal-kalligrafija, jew titlob li jittiehdu proceduri kriminali fil-konfront tieghu. Jikkritika lill-ewwel Qorti li ma emmnitx lix-xhud Dr. Joseph Sammut li ddikjara li z-ziju tal-konvenut baqa' jinsisti li ghalkemm

il-kera tibqa' tithallas lilu, filwaqt li jibqa' jiehu hsieb kollox hu u r-risposta ghall-ittra ssir fit-termini hemmhekk mitluba (li kien qieghed jokkupa l-art b'mera tolleranza) – prova li ma setghetx tigi njorata mill-ewwel Qorti. Jilmenta li ma kienx possibbli ghalih li huwa jaghmel mod iehor peress li z-ziju tieghu kien jghidlu li nkella jikri lil xi hadd iehor.

13. Ghandu jinghad mal-ewwel li, sa fejn l-appell jissejjes fuq l-apprezzament zbaljat maghmul mill-ewwel Qorti, u sa fejn is-socjetà appellata ssostni li din il-Qorti, bhala wahda ta' revizjoni m'ghandhiex tiddisturba d-diskrezzjoni ezercitata mill-ewwel Qorti, kif inghad minn din il-Qorti fis-sentenza taghha tal-14 ta' Dicembru, 2018, fil-kawza fl-ismijiet **Dr. Antoinette Cutajar v. l-Onor. Dr. Joseph Muscat - Prim'Ministru et**:

> "*Il-Qorti tal-Appell għandha awtonomija sħiħa fl-apprezzament tal-fatti u għandha kull setgħa tinterpreta l-fatti mod ieħor minn kif tkun fehmithom qorti tal-ewwel grad. Huwa minnu illi fejn tidħol kredibilità ta' xhieda li l-ewwel qorti tkun semgħet viva voce qorti ta' reviżjoni ma hijiex sejra faċilment tiddisturba l-apprezzament li tkun għamlet l-ewwel qorti, u lanqas ma taqleb il-konklużjoni tal-ewwel qorti meta din tkun għażlet bejn żewġ possibiltajiet ta' interpretazzjoni ta' fatt li t-tnejn ikunu plawsibbli. Madankollu, il-Qorti tal-Appell għandha s-setgħa tikkorreġi kull apprezzament ta' fatt li jidhrilha li jkun żbaljat irrispettivament mill-gravità tal-iżball. Iżżid tgħid, anzi, li, aktar u aktar f'sistema bħal tagħna fejn jeżisti grad wieħed biss ta' appell, il-Qorti tal-Appell tkun qiegħda tonqos mid-dmir tagħha jekk tabdika mir-responsabilità tagħha li tagħmel apprezzament awtonomu tal-fatti*."

Jehtieg, ghalhekk, li din il-Qorti tifli mill-gdid il-provi ritenuti relevanti in atti, fil-qafas tal-kriterji legali applikabbli u dan sa fejn jolqot l-aggravji tal-appellant. Hekk ukoll, din il-Qorti tintervjeni jekk tirradika fiha l-fehma li

l-apprezzament li ghamlet l-ewwel Qorti huwa manifestament zbaljat b'mod li jekk tibqa' tregi l-konkluzjoni bbazata fuqu tkun qed issir ingustizzja lejn xi parti. Din il-Qorti, bhala Qorti ta' Revizjoni, xorta ghandha tezamina l-provi kollha akkwiziti, sabiex tistabbilixxi jekk il-konkluzjoni milhuqa mill-ewwel Qorti kinitx wahda li dik il-Qorti setghet ragjonevolment tasal ghaliha.

14. Maghmula din il-konsiderazzjoni, tajjeb li jigi osservat il-principju kardinali li min jallega jrid jipprova. Dan il-principju assodat fil-gurisprudenza taghna, li *onus probandi incumbit ei qui dicit non ei qui negat.* Fil-fatt l-obbligu tal-prova ta' fatt imiss lil min jallegah (Artikolu 562 tal-Kodici t'Organizzazzjoni u Procedura Civili – Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta). Fir-rigward il-materja ta' provi, relevanti hija s-sentenza moghtija fit-12 t'April, 2007, minn din il-Qorti (Sede Inferjuri), fil-kawza fl-ismijiet **Joseph Tonna v. Philip Azzopardi**, fejn jinghad:

> *"a. Ibda biex ir-regola tradizzjonali tal-piz tal-provi timponi a kariku tal-parti li tallega fatt l-oneru li ggib il-prova ta' l-ezistenza tieghu.* ***Tali oneru hu ugwalment spartit bejn il-kontendenti, sija fuq l-attur li jsostni l-fatti favorevoli li jikkostitwixxu l-bazi tad-dritt azzjonat minnu (actori incumbit probatio), sija fuq il-konvenut ghas-sostenn tal-fatt migjub minnu biex jikkontrasta il-pretiza ta' l-attur (reus in excipiendo fit actor)*** *– Ara Vol. XLVI/i/5;*
>
> *b. Fil-kors tal-kawza dan il-piz jista joxxilla minn parti ghall-ohra, ghax, kif jinghad, 'jista jkun gie stabbilit fatt li juri prima facie li t-tezi ta' l-attur hija sostenuta' – Ara Vol. XXXVII/i/577;*
>
> *c. Il-gudikant adit mill-meritu tal-kaz hu tenut jiddeciedi iuxta allegata et probata, u dan jimporta illi d-decizjoni tieghu tigi estratta unikament mill-allegazzjoni tal-partijiet. Jigifieri, minn dawk ic-cirkustanzi tal-fatti dedotti ghab-bazi tad-domanda jew ta' l-eccezzjoni u l-provi offerti mill-partijiet. Jikkonsegwi illi d-dixxiplina tal-piz tal-provi ssir bazi tar-regola*

legali tal-gudizzju in kwantu timponi fuq il-gudikant il-konsiderazzjoni li l-fatt allegat mhuwiex veru ghax mhux ippruvat;

*d. Il-valutazzjoni tal-provi hu fondat fuq il-principju tal-konvinciment liberu tal-gudikant. Lilu hu moghti l-poter diskrezzjonali ta' l-apprezzament tar-rizultanzi probatorji u allura hu liberu li jibbaza l-konvinciment tieghu minn dawk il-provi li hu jidhirlu li huma l-aktar attendibbli u idoneji ghall-formazzjoni tal-konvinciment tieghu. Naturalment dik id-diskrezzjoni tieghu hi soggetta ghal dak il-limitu legali impost fuqu mill-artikolu 218 tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili li jrid li fis-sentenza tinghata motivazzjoni ragonata li tikkonsenti l-kontroll tal-hsieb logiku segwit fuq appell interpost mis-sentenza. Motivazzjoni din, li jekk jinstab li tirrispondi mal-logika u r-razzjonalita, kif ukoll koerenti ma' l-elementi utilizzati allura skond gurisprudenza konkordi, ma tigix disturbata minn Qorti ta' revizjoni – Ara b'ezempju Ramchand Kilumal noe vs Jessie Blanco – App. 30 ta' Gunju, 1912 (Vol. XXIV/i/104)"; *(enfasi maghmul minn din il-Qorti).

15. Applikati dawn il-principji ghall-kaz in ezami, filwaqt li kien jinkombi lis-socjetà attrici li tressaq l-ahjar prova li l-konvenut kien qieghed jokkupa l-art taghha minghajr l-ebda titolu validu, kien jispetta lill-konvenut li jipprova t-titolu ta' kera vantat minnu. Issa l-appellata ressqet prova tat-titolu taghha fuq l-art li tmur lura ghas-sena 1967, (ara kuntratt anness mar-rikors promotur bhala Dok. LL1), kif ukoll l-korrispondenza legali li ghaddiet bejn il-kontendenti fil-kawza. Certament din il-Qorti, bhal ta' qabilha ma tistax tinjora l-ittra legali mibghuta ghan-nom tal-konvenut fejn gie rikonoxxut il-fatt li l-konvenut kien qieghed jiddetjeni l-istess art b'titolu ta' tolleranza u li kien lest jizgombra b'semplici domanda u fil-perjodu lilu indikat. Relevanti wkoll hija l-korrispondenza li ghaddiet bejn il-partijiet fis-sena 2007, fejn meta s-socjetà attrici ghamlet referenza ghall-fatt li huwa kien qieghed jokkupa l-art b'tolleranza prekarja u li ma kienx accettabbli li l-istess art tigi okkupata minn xi ghaqda (ara Dok LL6

a fol. 16 tal-process), permezz tar-risposta tal-avukat li kien jippatrocina lill-konvenut dak iz-zmien, filwaqt li saret cahda li kien hemm xi ghaqda li nghatat dritt ta' uzu fuq l-imsemmija art, ma saret l-ebda cahda dwar il-fatt li kien qieghed jokkupa l-art b'tolleranza prekarja (ara Dok. LL7 fol. 17). Kwindi ghalkemm mhux ritenut daqstant rilevanti n-numru ta' drabi li l-konvenut gie notifikat bl-imsemmija interpellazzjonijiet, jibqa' l-fatt li sa dak l-istadju, l-provi juru b'mod car u inekwivoku li l-konvenut ma kien qieghed jivvanta l-ebda dritt ta' kera fuq l-istess art in kwistjoni.

16. Kwindi l-oneru tal-prova issa gie spustat ghal fuq il-konvenut appellant sabiex jipprova t-titolu ta' kera vantat minnu. Ghalkemm din il-Qorti fliet il-process kollu, ma jirrizultax dak pretiz mill-konvenut, cioè li d-dritt ghall-kera sahansitra jmur lura ghaz-zmien qabel is-socjetà attrici akkwistat l-imsemmija ghalqa fl-1967! Mix-xhieda ta' Dr. Stephanie Bezzina Wettinger (a fol. 696) jirrizulta li missierha, li kien akkwista l-imsemmija art bi shab ma' John Parnis England ghan-nom tas-socjetà attrici, kien ihalli lil huh (missier il-konvenut) imur jonsob fuq din l-art. Il-konvenut kien ilu jmur ma' missieru fuq din l-art minn meta kien tifel. Jinghad ukoll li missierha, kien ta l-permess lill-konvenut appellant sabiex jorganizza l-isparar fuq l-imsemmija art. Il-kontestazzjoni hija dwar il-fatt li s-socjetà attrici tghid li dan kien b'tolleranza, mentri l-konvenut isostni li kien ihallas il-kera liz-ziju tieghu. In sostenn tal-pretensjonijiet tieghu, l-konvenut ressaq kopji ta' rcevuti li allegatament inhargu bejn is-sena

1993 u l-2014. Dawn il-kopji t'ircevuti huma kkontestati mir-rapprezentanti tas-socjetà attrici bhala foloz, tant hu hekk li jinghad li ttiehdu proceduri kriminali fil-konfront tal-konvenut fir-rigward taghhom. Jigi nnutat li hadd mill-partijiet ma talab lill-ewwel Qorti sabiex jitqabbad espert tal-kalligrafija, madankollu l-ewwel Qorti rriteniet li kien hemm provi ohra fuq x'hiex hija setghet tiskarta l-pretensjonijiet tal-konvenut.

17. Ir-ragunijiet il-ghala l-ewwel Qorti skartat il-verzjoni tal-konvenut kienu dawn: (i) ma gewx esebiti l-ircevuti originali; (ii) ma rrizulta li kien hemm l-ebda ktieb tal-kera; (iii) l-art in kwistjoni kienet proprjetà tas-socjetà attrici u mhux ta' Francis Bezzina Wettinger wahdu, kif donnu jiftiehem minn xi whud mill-allegati rcevuti; (iv) fil-korrispondenza legali bejn il-partijiet ma kien hemm l-ebda accenn ghall-kirja; (v) l-fatt li l-konvenut beda jiddepozita c-cedola ta' depozitu tal-"kera" fis-sena 2015, hekk kif gie nieqes iz-ziju tieghu; (vi) minkejja li z-ziju tal-konvenut kellu sahhtu marret lura, tant li fl-ahhar snin ta' hajtu kien ghamel prokura favur it-tifla tieghu sabiex tamminstra l-affarijiet tieghu, ma saret l-ebda cedola ta' depozitu qabel dik tal-2015, anzi din il-Qorti zzid li, mix-xhieda ta' Dr. Bezzina Wettinger (a tergo fol. 700), sahansitra jirrizulta li missierha ghamel zmien fejn kien rikoverat l-isptar jew konvalexxenti ghandha u xorta nhargu dawn l-"ircevuti"; u (vii) x-xhieda ta' Dr. Stephanie Bezzina Wettinger li kienet tiehu hsieb l-affarijiet ta' missierha fl-ahhar snin ta' hajtu, cahdet l-ezistenza ta' din il-kirja, u cahdet li l-ircevuti esebiti saru

minn missierha, peress li m'gharfitx il-firma fuqhom bhala dik ta' missierha u osservat li l-firem ivarjaw. Ghalhekk id-dikjarazzjoni tal-konvenut appellant li z-ziju tieghu baqa' jaccetta l-kera wara l-ittra tal-avukat tieghu tal-2005, ma tinsabx accertata bi provi konvincenti, wara kollox minkejja li l-appellant jistrieh fuq ix-xhieda ta' avukat Joe Sammut, dan tal-ahhar xehed ukoll li huwa qatt ma ra rcevuti tal-kera. Punt iehor huwa li, jekk kemm-il darba ghall-grazzja tal-argument, il-konvenut hass li z-ziju tieghu kien daqshekk makakk li jitolbu l-hlas tal-kera, filwaqt li jinsisti mieghu li bil-miktub jaccetta t-termini tas-socjetà attrici li jokkupa l-art b'tolleranza, allura l-konvenut ma ppruvax ihallas il-kera b'cekk jew *bank draft* sabiex ikollu prova tal-kera li suppost li kien qieghed ihallas?

18. Tajjeb li jigi mfakkar li ghalkemm ir-regola hija *contra testimonium scriptum testimonium non scriptum non fertur*, hemm limitazzjoni ghaliha f'kaz ta' allegat abbuz. Mill-atti fil-fatt jirrizulta li mhux kontestat li ghaddejja procedura ta' kumpilazzjoni fil-konfront tal-konvenut quddiem il-Qorti tal-Magistrati (Malta) bhala Qorti Struttorja (Kumpilazzjoni 64/2018), madankollu peress li dawn il-proceduri ghadhom ghaddejjin, ma tista' ssir ebda inferenza sakemm dawn ma jkunux konkluzi. Fi kwalunkwe kaz, f'materja civili, a differenza ta' dik kriminali, huwa bizzejjed ghall-gudikant li l-konvinzjoni tieghu tkun ibbazata fuq "*preponderanza tal-probabilitajiet*" (**Kollez. Vol. XXXVI P I p 319**) estratti mhux biss minn xhieda imma wkoll fuq dawk l-inferenzi li naturalment

jitnisslu minnhom. Hekk per ezempju nghad minn din il-Qorti fis-sentenza taghha tat-23 ta' Novembru, 2020, fil-kawza fl-ismijiet **Maureen Wood v. John Attard:**

> *"Din il-Qorti tifhem li kull parti jkollha t-tendenza li tpingi lilha nnifisha bhala l-vittma. Izda huwa d-dmir tal-Qorti li tgharbel minn fost il-verzjonijiet moghtija u tislet provi indipendenti li minnhom jistghu jirrizultaw il-fatti essenzjali li jistghu jghinuha tasal biex issib x'kien li tassew gara u kif graw l-affarijiet. (Ara sentenza ta' din il-Qorti tas-27 ta' Ottubru, 2017, fil-kawza fl-ismijiet Chef Choice Limited v. Raymond Galea et). In tema legali, dwar kunflitt ta' verzjonijiet, fil-kaz fl-ismijiet Emanuel Ciantar v. David Curmi noe, deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fit-28 ta' April, 2003, ikkonfermata minn din il-Qorti, fid-19 ta' Gunju 2006, inghad ukoll:*
>
> *"Huwa ben maghruf f`materja konsimili illi mhux kwalunkwe konflitt, kontradizzjonijiet jew inezattezzi fil-provi ghandhom ihallu lill-Qorti f`dak l-istat ta` perplessita` li minhabba fihom ma tkunx tista` tiddeciedi b`kuxjenza kwieta jew jkollha b`konsegwenza taqa` fuq ir-regola ta` in dubio pro reo;*
>
> *Fil-kamp civili ghal dak li hu apprezzament tal-provi, il-kriterju ma huwiex dak jekk il-gudikant assolutament jemminx l-ispjegazzjonijiet forniti lilu imma jekk dawn l-istess spjegazzjonijiet humiex, fic-cirkostanzi zvarjati tal-hajja, verosimili. Dan fuq il-bilanc tal-probabilitajiet, sostrat baziku ta` azzjoni civili, inkwantu huma dawn, flimkien mal-proponderanza tal-provi, generalment bastanti ghall-konvinciment. Ghax kif inhu pacifikament akkolt, ic-certezza morali hi ndotta mill-preponderanza tal-probabilitajiet. Dan ghad-differenza ta' dak li japplika fil-kamp kriminali fejn il-htija trid tirrizulta minghajr ma thalli dubju ragjonevoli. (Vol. XXXVI P I p 319);*"

Din il-Qorti, wara li rat l-atti kollha tal-kawza ma ssib xejn x'ticcensura fil-konkluzjonijiet maghmula mill-ewwel Qorti li qalet li "*l-kopji ta' rcevuti ta' kera jitfghu dubbju serji fuq l-awtenticità u l-genwinità taghhom*", in kwantu fic-cirkostanzi tqis tali konkluzjoni bhala wahda ragonevoli u ghalhekk ma kienx hemm il-htiega li jitqabbad espert tal-kalligrafija, peress li kien hemm bizzejjed provi fuq x'hiex l-ewwel Qorti setghet

tistrieh. Ghalhekk l-ewwel aggravju tal-konvenut appellant ma jimmeritax li jintlaqa' u ser jigi michud.

19. Il-konvenut appellant, fit-tieni aggravju tieghu jilmenta wkoll li, minkejja li huwa xehed li huwa qatt ma hallas pagament tal-kirja b'cekk, izda dejjem ghaddihom lil zijuh permezz ta' flus kontanti fl-envelopp, l-ewwel Qorti fis-sentenza appellata indikat bil-kontra, li l-kera kien jghaddiha permezz ta' cekk. Kif ukoll, ghalkemm b'referenza ghax-xhieda tal-avukat Sammut l-ewwel Qorti ghamlet accenn ghall-fatt li l-konvenut u zijuh kellmuh fl-ufficcju tieghu, effettivament dan ix-xhud qal li mar ikellmu gewwa l-Maghtab *shooting range.*

20. Ghalkemm huwa minnu li l-konvenut appellant xehed li huwa kien ihallas fi flus kontanti u mhux b'cekk, kif jinghad mill-appellata dan huwa kaz ta' *lapsus calami,* li madankollu ma jbiddel xejn mill-apprezzament tal-provi mwettaq mill-ewwel Qorti. Hekk ukoll, jista' jinghad dwar ix-xhieda tal-avukat Sammut. Il-post fejn kellem lill-appellant flimkien ma' zijuh, ma jimpingi xejn fuq l-apprezzament tal-provi u l-konkluzjonijiet milhuqa mill-ewwel Qorti fis-sentenza appellata. Ghalhekk dan it-tieni aggravju ma jbiddel xejn minn dak deciz mill-ewwel Qorti, u m'ghandux jintlaqa'.

21. Jonqos li jigi trattat l-ahhar aggravju, dak li jitratta l-ilment ta' natura kostituzzjonali fejn il-konvenut jilmenta li l-ewwel Qorti naqset milli tilqa' s-sottomissjonijiet tal-konvenut appellant qabel ma ghalqet il-provi u ddecidiet li thalli l-kaz differit ghas-sentenza minghajr ma kien hemm l-avukat difensur prezenti sabiex jinghata l-opportunità lill-istess avukat li jaghmel is-sottomissjonijiet finali tieghu. Dan meta kellha tigi rispettata r-regola fundamentali li kull parti ghandu jkollha l-opportunità li tiddefendi ruhha bl-ghodod legali kollha ghad-disposizzjoni taghha, permezz tad-dritt fundamentali ta' smigh xieraq, kif sancit fil-Kostituzzjoni, kif ukoll fil-Konvenzjoni.

22. Ghandu jinghad mal-ewwel, li dan l-ahhar aggravju tal-konvenut appellant huwa tassew fieragh. Dan peress li meta wiehed jara l-*iter* processwali tal-kaz, jirrizulta li mill-verbal tat-2 ta' Marzu, 2017, li l-kawza baqghet differita ghat-trattazzjoni finali mid-difensuri tal-partijiet ghas-6 t'April, 2017. Waqt is-seduta tas-6 t'April, 2017, id-difensur tal-konvenut irrimettiet ruhha ghall-provi in atti, filwaqt li d-difensur tas-socjetà appellata ttratta l-kaz. Fit-30 ta' Mejju, 2017, l-ewwel Qorti ddecidiet l-ewwel eccezzjoni tal-konvenut billi cahditha, peress li rriteniet li hija kienet kompetenti tisma' u tiddeciedi l-kaz *ratione materiae* u l-kawza giet differita sabiex tkompli tigi stradata. Permezz ta' rikors tas-6 ta' Gunju, 2017, il-konvenut talab lill-Qorti taghtih permess jappella mis-sentenza *in parte,* liema rikors gie michud fis-seduta tas-6 ta' Lulju, 2017.

F’din is-seduta, d-difensur tas-socjetà attrici talab li l-kawza tibqa’ ghas-sentenza u fil-fatt skont il-verbal, il-kawza baqghet differita ghas-sentenza in difett t'ostakolu ghat-30 ta’ Novembru, 2017. Fil-verbal jinghad ukoll li f’dik is-seduta, aktar tard dehret id-difensur legali tal-konvenut appellant, li hadet konjizzjoni tal-istess verbal. La waqt is-seduta u lanqas qabel ma nghatat is-sentenza tal-Prim’Awla tal-Qorti Civili, ma tressaq quddiem il-Qorti xi rikors fejn jintalab is-sospensjoni tal-prolazzjoni tas-sentenza, sabiex isiru xi sottommissjonijiet ulterjuri. Mhux imholli lill-parti li ma taghmilx uzu mill-proceduri legali disponibbli ghaliha, sabiex imbaghad tilmenta sahansitra minn xi nuqqas da parti tal-ewwel Qorti li taghti smigh xieraq lill-partijiet bi ksur ta’ drittijiet fundamentali taghha. Dan mhux il-mod kif jitmexxew il-kawzi u l-Qorti tistenna li l-avukati jimxu b’korrettezza u lealtà lejn il-Qorti. Ghalhekk dan l-aggravju ser jigi michud u in kwantu tqis l-istess aggravju fieragh, ser jinghata l-provvediment opportun.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet, tiddisponi mill-appell interpost mill-konvenut appellant, billi tichad l-istess u tikkonferma s-sentenza tal-Prim’Awla tal-Qorti Civili tat-30 ta’ Novembru, 2017, fil-kawza fl-ismijiet premessi fl-intier taghha, b’dan illi t-terminu ta’ xahar jiskatta mil-lum.

L-ispejjez tal-kawza jithallsu kollha mill-konvenut appellant, u peress li l-Qorti hi tal-fehma li l-appell huwa fieragh u vessatorju, tikkundanna lil Alexander Bezzina maghruf bhala Bezzina Wettinger, ihallas l-ispejjez tal-appell ghal darbtejn, kif jipprovdi l-Artikolu 223(4) tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Proceduri Civili.

Giannino Caruana Demajo	Tonio Mallia	Anthony Ellul
President	Imhallef	Imhallef

Deputat Registratur
da