BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT DR. LEONARD CARUANA LL.D., M.A. (FIN. SERV)

CHAIRPERSON

Rikors Nru: 848/2021 LC

ALEXANDER BEZZINA

MSEJJAĦ ALEX BEZZINA WETTINGER

(K.I. 98670M)

vs

LAND OWNERS LIMITED

U

L-EREDI TAD-DEFUNT FRANS BEZZINA WETTINGER

U LI B'DIGRIET DATAT IT-23 TA' ĠUNJU 2022 STEPHANIE BEZZINA WETTINGER U MARTIN BEZZINA WETTINGER ĠEW NOMINATI BĦALA KURATURI GĦALL-EREDITÀ TAD-DEFUNT FRANCIS BEZZINA WETTINGER

Illum, 28 ta' Novembru, 2022

Il-Bord,

Ra r-rikors ta Alexander Bezzina magħruf bħala Alex Bezzina Wettinger datat l-4 ta' Novembru 2021 fejn talab lil dan il-Bord:

1) Jiddikjara illi r-rikorrenti għandu titolu ta' kera ġewwa l-Magħtab Shooting Range għal ammont ta' €400 fis-sena;

2) Jiddikjara illi in vista tat-titolu ta' kera huwa għandu jibqa' jopera minn ġewwa l-Magħtab Shooting Range versu l-kera kif jipproponi dan il-bord bl-għajnuna ta' periti nominandi;

3) Jordna illi l-konvenuti jiddeżistu mill-aġir inaċċettabbli tagħhom dwar proċeduri ta' żgumbrament;

Bl-ispejjeż kontra l-konvenuti li minn issa jinsabu inġunti in subizzjoni

Ra r-risposta tas-soċjetà Land Owners Limited datata l-31 ta' Mejju 2022 fejn fost diversi eċċezzjonijiet fil-mertu, issollevat l-eċċezzjoni preliminari ta' *res judicata* bis-saħħa ta' sentenza deċiża fis-27 ta' Mejju 2021 mill-Qorti tal-Appell fl-ismijiet Land Owners Limited vs Bezzina Alexander magħruf bħala Bezzina Wettinger, (Rik Nru 953/2015 LSO) (hawn aktar 'l-quddiem imsejjħa s-"Sentenza tal-2021") u kawżi oħrajn u li dan ir-rikors hu bbażat fuq asserzjonijiet u argumenti li diġà ġew ittrattati f'kawżi oħrajn.

Ra r-risposta ta' Stephanie Bezzina Wettinger u Martin Bezzina Wettinger bħala kuraturi għall-eredità tad-defunt Francis Bezzina Wettinger datata it-18 ta' Lulju 2022 fejn fost l-oħrajn eċċepew li m'humiex leġittimi kontradittur i kif ukoll qablu mal-eċċezzjonijiet, kemm preliminari kif ukoll dawk mogħtija fil-mertu, mogħtija mis-soċjetà Land Owners Limited.

Sema' l-partijiet jittrattaw l-ewwel eċċezzjoni tas-soċjetà Land Owners Limited, kif abbraċċjata mill-kuraturi Stephanie Bezzina Wettinger u Martin Bezzina;

Ra d-dokumenti eżebiti sa dan l-istadju;

Ra illi l-kawża tħalliet għal-lum għall-provediment rigward l-eċċeżjoni preliminari ta' *res judicata* bejn il-partijiet u dan ai termini tal-Artikolu 730 tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta;

Ikkonsidra;

Illi r-rikorrenti qed jibbaża t-talbiet tiegħu fuq is-segwenti premessi:

(i) illi huwa jgawdi l-pussess tal-*Magħtab Shooting Range* bis-saħħa ta' titolu lokatizzju li ngħata lilu mid-defunt Frans Bezzina Wettinger, li jiġi zijuħ;

(ii) illi mis-sena 1993 sas-sena 2007, hu kien iħallas il-kera fl-ammont ta' LM150 fis-sena, filwaqt li mis-sena 2008 sal-lum, ir-rikorrenti ħallas is-somma ta' €400 kera fis-sena;

(iii) illi Francis Bezzina Wettinger ġie nieqes fil-5 ta' Lulju 2014 u hekk kif ġie nieqes, ir-rikorrenti ġie mitlub jiżgombra mill-fond abbażi tal-fatt li ma kellux titolu validu fil-liġi;

(iv) Illi minn dakinhar infetħu diversi proċeduri ta' żgumbrament kontra r-rikorrenti iżda dan baqa' jiddepożita l-kera fir-reġistru tal-Qorti;

Illi s-soċjetà intimata qed teċċepixxi l-eċċezzjoni ta' *res judicata* u tgħaddi biex telenka numru ta' proċeduri u sentenzi meħuda kontra r-rikorrenti fir-risposta tagħha.

Ikkonsidra,

Illi bl-azzjoni odjerna, ir-rikorrenti qed jitlob lil dan il-Bord jiddikjara, fost l-oħrajn, illi huwa għandu titolu lokatizzju ġewwa l-Magħtab Shooting Range u dan versu l-kera ta' €400 fis-sena. Min-naħa l-oħra, is-soċjetà intimata

ppreżentat diversi sentenzi ta’ dawn il-Qrati in sostenn tal-eċċezzjoni tagħha, liema sentenzi huma:

- Sentenza erogata mill-Qorti Ċivili, Prim’ Awla fl-ismijiet Land Owners Limited vs Alexander Bezzina magħruf bħala Bezzina Wettinger, deċiża fit-30 ta’ Novembru 2017 (Rik Ġur Nru 953/2015/LSO) fejn il-Qorti (i) iddikjarat illi l-intimat qed jokkupa l-art msemmija abbużivament u mingħajr ebda titolu li jagħtih dritt ta’ pussess u (ii) ordnat l-iżgumbrament tal-istess;

- Sentenza erogata mill-Qorti Ċivili, Prim’ Awla fl-ismijiet Land Owners Limited vs Alexander Bezzina magħruf bħala Bezzina Wettinger, deċiża fit-25 ta’ Ottubru 2021 (Rik Nru 976/2021 TA) fejn il-Qorti ċaħdet t-talba ta’ Alexander Bezzina magħruf bħala Bezzina Wettinger għar-revoka tal-mandat ta’ żgumbrament;

- Sentenza erogata mill-Qorti tal-Appell fl-ismijiet Land Owners Limited vs Alexander Bezzina magħruf bħala Bezzina Wettinger, deċiża fis-27 ta’ Mejju 2021 fejn il-Qorti kkonfermat is-Sentenza erogata fil-25 ta’ Ottubru 2021, hawn fuq imsemmija;

- Sentenza erogata mill-Qorti Ċivili, Prim’ Awla fl-ismijiet Land Owners Limited vs Alexander Bezzina sive Bezzina Wettinger, deċiża fit-18 ta’ Jannar 2022 (Rik Nru 1150/2021/JVC) fejn il-Qorti ċaħdet talba oħra ta’ Alexander Bezzina magħruf bħala Bezzina Wettinger għar-revoka tal-mandat ta’ żgumbrament;

Illi skont il-verżjoni tas-soċjetà intimata u tal-kuraturi appuntati, jidher li l-kontendenti ilhom għaddejjin bi proċeduri legali kontra xulxin. Dan però ma jfissirx awtomatikament illi dawn il-proċeduri huma projbiti milli jitmexxew ‘l-quddiem għax kien hemm eżistenti proċeduri oħrajn bejn il-kontendenti *sic et simpliciter*.

Illi filfatt, huwa llum-il ġurnata paċifiku fil-ġurisprudenza nostrana illi sabiex eċċezzjoni ta' *res judicata* tkun tista' tirnexxi, iridu jikkonkorru tliet elementi essenzjali, senjatament:

(i) *eadem personam* – ċioè li l-identità tal-kontendenti fil-proċeduri preċedenti tkun identika għall-kontendenti fil-proċeduri odjerni;[1]

(ii) *eadem causa petendi* – ċioè li t-talbiet imressqa fil-proċeduri preċedenti jkun identiki, fis-sustanza, għal dawk imressqa għall-konsiderazzjoni fil-proċeduri odjerni.

(iii) *eadem res* – ċioè li l-oġġett tal-kawża fil-proċeduri preċedenti jkun identiku għall-oġġett tal-proċeduri odjerni;[2] u

Illi di più, il-livell ta' stħarriġ mitlub mill-Bord f'din it-tip ta' eċċezzjoni ġie enunċja fis-sentenza **Anthony Borg et vs Anthony Francis Willoughby et[3]** fejn ġie ritenut illi:

> *"Eccezzjoni bhal din ma tinvolvi l-ebda kontestazzjoni ta' fatt izda hi wahda ta' natura prettament guridika. Huwa importanti pero', u ghandu jinzamm dejjem in mira, illi l-principji legali nvoluti jridu jinqraw mhux biss fl-isfond tal-gurisprudenza stabbilita in materja izda fuq kollox unitament mal-fatti partikolari tal-kaz taht diskussjoni u tal-portata tas-sentenza precedenti……...."*

[1] Ara f'dan is-sens **Charles Grixti vs Salvino Schembri**, Qorti tal-Appell, 11 ta' April 1958.
[2] Ara **Rabat Construction Ltd vs Cutajar Construction Company Limited**, Qorti Ċivili, Prim' Awla, 9 ta' Jannar 2002, (Ċitazz Nru 1209/00/RCP) kif ukoll **Joseph Ellul Mercer noe et vs Albert Borg Olivier de Puget et**, Qorti tal-Appell, 7 ta' Frar 1958 (Vol. XLII.I.5; p.10)
[3] **Anthony Borg et vs Anthony Francis Willoughby et**, Qorti Ċivili, Prim' Awla, 28 ta' Marzu 2003, (Ċit Nru 1792/1999 PS)

Ikkonsidra;

Illi stabbiliti dawn il-prinċipji legali, il-Bord ser jgħaddi biex jeżamina jekk dawn l-elementi, jew liema minnhom, jissussistux fil-proċeduri odjerni.

Illi jibda biex jingħad li s-sentenza li tista', potenzjalment, tagħmel stat bejn il-kontendenti hija dik erogata mill-Qorti Ċivili, Prim' Awla fit-30 ta' Novembru 2017 (Rik Ġur Nru 953/2015/LSO) kif ikkonfermata mill-Qorti tal-Appell fis-27 ta' Mejju 2021 u dan għax is-sentenzi l-oħrajn jirrigwardjaw mandati ta' żgumbrament eżekuttivi. Għall-finijiet ta' prattiċità, is-sentenza li potenzjalment tista' tagħmel stat se tissejjaħ is-"Sentenza tal-2021".

Ikkonsidra;

Illi fis-Sentenza tal-2021 jirriżulta illi l-attriċi kienet is-soċjetà Land Owners Limited (C-609) filwaqt li l-intimat kien Alexander Bezzina magħruf bħala Bezzina Wettinger. Fil-proċeduri odjerni, minn naħa l-oħra, jirriżulta li Alexander Bezzina magħruf bħala Bezzina Wettinger huwa r-rikorrenti filwaqt li s-soċjetà Land Owners Limited hija s-soċjetà intimata. B'hekk fil-fehma tal-Bord minn qari tal-identità tal-partijiet, m'hemm l-ebda dubju li hemm l-identiċità tal-kontendenti Alexander Bezzina magħruf bħala Bezzina Wettinger u s-soċjetà Land Owners Limited bejn dawn iż-żewġ.

Illi dawn il-proċeduri, madanakollu, nfetħu wkoll kontra kuraturi sabiex jirrappreżentaw l-eredità tad-defunt Francis Bezzina Wettinger. Dan jidher li sar abbażi tal-allegazzjoni tar-rikorrenti illi huwa ngħata xi titolu lokatizzjonu derivanti mid-defunt Francis Bezzina Wettinger. B'hekk jirriżulta li f'dawn il-proċeduri hemm żieda ta' entità ġdida – l-eredità tad-defunt Francis Bezzina Wettinger.

Illi fis-sentenza **Innocenza Debattista et vs Giovanni Farrugia**[4] ġie ritenut illi għalkemm biex ikun hemm ġudikat, is-sentenza ta' qabel trid tkun maqtugħa bejn l-istess persuni, sa ma jfissirx li l-promoturi ta' l-istess proċedura jistgħu jipproponu kawża identika biż-żieda ta' persuna li ma kienitx verament neċessarja mill-aspett legali.

Illi għalkemm il-livell ta' stħarriġ mitlub mill-Bord f'dan l-istadju huwa wieħed prettament ġuridika, jirriżulta ampju mis-Sentenza tal-2021 li l-allegazzjoni li r-rikorrenti jawdi xi titolu lokatizzjonu derivanti mid-defunt Francis Bezzina Wettinger diġà tressqet quddiem Qorti Ċivili, Prim' Awla u ġiet miċħuda u kkonfermata mill-Qorti tal-Appell. Filfatt fis-Sentenza tal-2021 ġie stabbilit illi ma r-rikorrenti ma kien igawdi ebda titolu ta' kera derivanti mid-defunt Francis Bezzina Wettinger a favur tiegħu. Illi b'hekk iż-żieda tal-kuraturi f'dawn il-proċeduri ma żżid ebda novità u ma tbiddel xejn għall-istħarriġ tat-talbiet tar-rikorrenti odjern.

Illi fir-rigward tat-talbiet mressqa, jirriżulta illi *prima facie* it-talbiet huma ta' natura differenti. Filfatt, fis-sentenza tal-2021, is-soċjetà hawn intimata talbet dikjarazzjoni ġudizzjarja illi (i) Alexander Bezzina Wettinger qed jokkupa l-art msemmija abbużivament u mingħajr ebda titolu u (ii) li l-istess Alex Bezzina Wettinger għandu jiġi żgumbrat minn din l-art. F'dawn il-proċeduri, min-naħa l-oħra, ir-rikorrenti qed jitlob l-invers, ċioè illi l-Bord jiddikjara li huwa (i) jgawdi titolu ta' kera fuq din l-istess art u li (ii) għandu jibqa' jopera minn dan is-sit, b'konsegwenza li dan il-Bord għandu (iii) jordna lis-soċjetà intimata tiddeżisti mill-proċeduri ta' żgumbrament.

Illi din id-differenza fit-talbiet tal-kontendenti hija ħaġa naturali li tiskaturixxi mill-posizzjoni opposta tagħhom. Filwaqt li s-sidien tal-art iridu li din titroddilhom lura, id-detentur tal-art irid li jsaħħaħ l-allegat titolu tiegħu għaż-żamma tagħha. Fil-fehma tal-Bord, ir-"*ratio petendi*" bejn is-Sentenza tal-

[4] **Innocenza Debattista et vs Giovanni Farrugia**, Qorti Ċivili, Prim' Awla, 13 ta' Frar 1958.

2021 u l-preżenti proċeduri huwa wieħed fis-sustanza identiku stante li għandu l-istess skop.

Illi jirriżulta ampju li l-posizzjoni tal-kontendenti fir-rigward tal-okkupazzjoni u t-titolu fuq l-art ġiet kristallizzata bis-Sentenza tal-2021 u t-talbiet odjerni qegħdin propju jistiednu lill-Bord jeżamina mill-ġdid mertu ġa deċiż bis-sentenza msemmija.

Illi finalment, il-pern tal-kwistjonijiet bejn il-kontendenti hija medda art li tinsab il-Magħtab fil-limiti tan-Naxxar. Filwaqt li fis-Sentenza tal-2021 l-art hija indikata bħala żewġ għelieqi msejjħa "Ta' Boros", il-Magħtab, limiti tan-Naxxar, f'dawn il-proċeduri l-art hija indikata bħala "Magħtab Shooting Range". Kif ġie ritenut fis-sentenza **Assunta Cassar vs Avukat Dr. Carmelo Zammit noe**[5]

> *"...għalkemm, biex jista' jiġi nvokat il-ġudikat hemm bżonn l-identità tal-oġġett, din l-identità, m'hemmx bżonn li tkun assoluta, basta li jkun hemm identità fuq il-punt kontrovers, jew l-oġġett fit-tieni ċitazzjoni jidħol bħala parti integrali tal-oġġett aktar ampju dedott fl-ewwel ċitazzjoni (Vol. XXXII-II-243)".*

Jirriżulta li l-art soġġetta fiż-żewġ proċeduri ingħatat isem differenti mill-partijiet u ġiet attribwita qisien differenti. Dan, però ma jfissirx li din ma tistax tkun l-istess art, jew formanti parti minnha.

Illi fis-Sentenza tal-2021 ingħad li l-art *de quo* għandha daqs kumulattiv ta' tlettax-il tomna u tlett siegħan u li kienet qed tintuża mir-rikorrenti preżenti bħala shooting range. Fil-proċeduri odjerni, r-rikorrenti jgħid fil-premessi tiegħu illi d-defunt Francis Bezzina Wettinger krielu l-*Magħtab Shooting Range*, li huwa ta' kejl ta' 36 tumoli u żewġ siegħan.

---

[5] **Assunta Cassar vs Avukat Dr. Carmelo Zammit noe**, Qorti tal-Appell, 10 ta' Diċembru 1956

Illi mill-assjem tad-dikjarazzjonijiet magħmulha fil-proċeduri odjerni kif ukoll mill-osservazzjonijiet magħmulha fis-Sentenza tal-2021, jirriżulta ampju lil dan il-Bord illi l-art oġġett tas-Sentenza tal-2021 hija identika, jew tal-inqas inkluża (stante li r-rikorrenti attribwixxa kejl ferm ikbar f'dawn il-proċeduri minn dawk riżultanti fis-Sentenza tal-2021), għal dik soġġetta għall-proċeduri odjerni.

Ikkonsidra;

Illi minn dak appena riportat hawn fuq jirriżulta ampju li meta s-Sentenza tal-2021 tiġi mqabbla mal-proċeduri odjerni, (i) l-identità tal-partijiet hija l-istess; (ii) it-talbiet mressqa mir-rikorrenti huma sostanzjalment l-istess; u (iii) l-oġġett mertu tal-proċeduri huwa l-istess.

Illi di più, jirriżulta wkoll li s-Sentenza tal-2021 erogata mill-Qorti tal-Appell hija waħda finali u li ma tistax tinbidel, a tenur tal-Artikolu 227 tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta.

Lli b'hekk, il-Bord qiegħed isib illi l-eċċezzjoni preliminari mogħtija mis-soċjetà Land Owners Limited hija mistħoqqa u għandha tiġi milqugħa.

Deċide

Għaldaqstant, għal dawn il-motivi, il-Bord qiegħed **jaqta' u jiddeċiedi**, billi filwaqt li jilqa' l-ewwel eċċezzjoni ta' *res judicata* tas-socjeta` konvenuta, stante li l-mertu tal-kaz odjern ġie trattat u deċiż fis-sentenza "Land Owners Limited vs Alexander Bezzina magħruf bħala Bezzina Wettinger" deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-27 ta' Mejju 2021, (Rik Nru 953/15/1 LSO), qed jiċħad it-talbiet tar-rikorrenti bħala infondati fil-fatt u fid-dritt u improponibbli għar-raġunijiet kif fuq premessi.

Bl-ispejjeż tal-preżenti a karigu esklussiv tar-rikorrenti.

Ft.Dr Leonard Caruana
Maġistrat

Sharonne Borg
Deputat Reġistratur