BORD DWAR IL-KONTROLL TAL-KIRI TA' RABA'

Maġistrat Dr. Simone Grech

Rikors Nru 1/17

Oscar Mangion (KI 0226371M)

Vs

David Mamo (KI 0108265M)

Illum, 9 ta' Lulju, 2020

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Oscar Mangion tal-15 ta' Frar 2017, fejn ir-rikorrenti espona bir-rispett:

> *Illi r-rikorrenti huwa l-porprjetarju ta' ghalqa li kienet mikrija b' titolu ta' qbiela lil Emanuel Mamo li jigi missier l-intimat u li hi maghrufa bhala ' Ta' Wied id-Dis' sive 'Tal-Hajt il-Wiesa', fil-kontrada ta' 'Haz-Zebbug' sive 'Ta' Sqaq il-Wied' li tinsab fi sqaq li jizbokka fit-triq li taghti ghal Madliena, fil-limiti tal-Gharghut, tal-kejl circa elfejn hames mija u tletin metro kwadru (2,530m.k) konfinanti*

mill-lbic ma' sqaq li minnu dina l-ghalqa ghandha access, xlokk ma' beni ta' Ignazio Fenech u grigal ma' beni tal-ahwa Borg u versu l-qbiela ta' tlett liri Maltin (Lm3) fis-sena illum ekwivalenti ghal sitt ewro u disgha u disghin centezmu (EUR 6.99) pagabbli kull sena bil-quddiem bl-iskadenza li jmiss fil-hmistax (15) ta' awissu 2017.

Illi r-rikorrenti qieghed jaghmel dan ir-rikors ghar-ripreza tar-raba' de quo u dan ghar-ragunijiet segwenti:

(a) Illi r-rikorrenti huwa bidwi u ghandu bzonn din ir-raba' ghall-iskopijiet agrikoli tieghu;

(b) Illi l-intimat mhux qed jaghmel uzu proprju mir-raba', izda minflok qed halliha zdingata u l-ghalqa ilha ma tinhadem ghal mill-anqas tnax-il xahar konsekuttivi skont il-kalendarju, tant illi tinsab mimlija skart.

(c) Illi inoltre l-intimat qed jaghmel uzu mir-raba' ghall-insib u mhux ghall-agrikoltura;

(d) Illi r-raba' anke gie sullokat minghajr il-kunsens tas-sid;

(e) Illi l-intimat naqas f' dawn l-ahhar sentejn milli jsewwi u jzomm fi stat tajjeb il-hitan tar-raba' li graw il-hsara kif mitlub skond il-ligi ai termini ta' l-Artikolu 4(2)(f) Kapitolu 199 tal-Ligijiet ta' Malta.

(f) Illi inoltre l-intimat bena strutturi fuq l-art in kwistjoni bla kunsens tar-rikorrenti u minghajr il-permessi necessarji u dan ghad-dannu tar-rikorrenti;

Ghaldaqstant l-esponenti qed jitlob bir-rispett lil dan il-Bord sabiex joghgbu ghar-ragunijiet hawn fuq premessi u dawk kollha li ser jirrizultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan

ir-rikors, jawtorizza previa il-likwidazzjoni tal-kumpens li talvolta jista' jirrizulta dovut lill-intimati, sabiex fl-iskadenza li jmiss ma jgeddidx din il-kirja u jirreprendi l-pussess ta' l-art tieghu.

Bl-ispejjez kontra l-intimati li minn issa huma ngunti ghas-subizzjoni.

Ra r-risposta ta' David Mamo tat-22 ta' Frar 2017, fejn intqal:

1. *Illi primarjament l-allegazzjonijiet kollha fir-rikors promotur huma kollha nfondati kemm fil-fatt kif wkoll fid-dritt;*
2. *Illi l-genituri l-esponenti u hutu kienu jahdmu l-ghalqa li maghrufa bhala 'Ta' Wied id-Dis' sive 'Tal-hajt il-Wiesa' fil-kontrada ta' 'Haz-Zebbug' Sive 'Ta' Sqar il-Wied' hekk kif ser jigi pprovat fil-mori tal-proceduri;*
3. *Illi l-esponenti u hutu ma ghandhom l-ebda informazzjoni li r-rikorrenti huwa s-sid tal-proprjerta' stante li huwa u l-genituri tieghu dejjem jafu lil persuni ohra bhala sidien;*
4. *Illi l-esponenti ghan-nom tieghu u ghan-nom ta' hutu dejjem hallas il-qbiela ai termini tal-ligi;*
5. *Illi l-esponenti qieghed juza r-raba' ghal skop agrikolu hekk kif ser jigi ppruvat fil-mori tal-akwza;*
6. *Illi m' hux minnu li kien hemm sullokazzjoni hekk kif qieghed jigi allegat mir-rikorrenti;*
7. *Illi l-istrutturi li hemm huma ai termini tal-ligi u kwalunkwe xoghol rimedjali tal-hitan huwa kontinwu u dejjem jsir u dana minhabba l-pozizzjoni ta' kif qeghda l-*

għalqa u dana hekk kif ser jigi pprovat fil-mori tal-proceduri;

8. *Illi bir-rispett kollu l-esponenti u/jew l-hutu qatt ma setghu jitolbu ebda kunsens tar-rikorrenti sabiex jsir xoghol rimedjali jew kwalunkwe xoghol iehor stante li ma ngabet l-ebda prova li r-rikorrenti b' xi mod huwa s-sid u minghajr pregudizzju tal-premess l-ahhar xoghol strutturali li sar fil-proprjeta' ilu aktar minn sena u nofs hafna qabel ma' l-esponenti u/jew hutu semghu bir-rikorrenti;*

   Ghaldaqstant in vista tal-premess l-esponenti jitlob li dana l-bord jichad it-talbiet tar-rikorrenti ghar-ragunijiet hawn fuq premessi u b' riserva ghal provi kollha li l-esponenti ser jipproduci quddiem dana l-Onorabbli Bord.

   Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti li huwa minn issa ngunt in subizzjoni.

Ra li din il-kawża ġiet assenjata lil dan il-Bord hekk kif preżentament ippresedut.

Ra d-dokumenti kollha eżebiti.

Ra l-atti kollha tal-kawża.

Ikkunsidra

Provi Prodotti

Oscar Mangion ippreżenta affidavit fejn qal li huwa interessat li jibda fir-raba' sabiex jgħix minnu. Qal li huwa dejjem xtaq biċċa art biex jiżragħha, jiżvillupaha għall-agrikoltura, u eventwalment, idaħħal il-prodott għall-pitkalija. Spjega li huwa kien *part time farmer,* iżda sar *full time farmer.* Dan huwa l-ewwel pass ħalli japplika għal serrer u ġiebja. Qal li Bartholomew Borg, magħruf bhala 'Bertu tal-Kalkara', kien semmielu għalqa fejn kien hemm xi ħadd jgħidulu 'ta' Trenta', u li l-isem proprju tiegħu huwa David Mamo. Spjega li dan kien qallu li oħt Mamo kienet talbitu jekk riedx jaħdem din l-għalqa, u hu kien aċċetta. Bertu kien spjegalu li hu kien jaħdimha għal żmien twil, u anke użaha biex jonsob. Madanakollu, David Mamo u oħtu, qatt ma talbuh kera, iżda huwa kien jagħtihom rigal talli ħallewh juża' l-għalqa 'Ta' Wied id-Dis'. Spjega li Bertu kien qallu li darba minnhom, mar fl-għalqa u daħal, fejn sab siġġu b'nota sabiex jitlaq 'il barra. Mangion qal li huwa kien interessat f'din l-għalqa, u ġie nfurmat li kellu jkellem lil Stella Saliba, it-tifla ta' Żaren, li tiġi waħda mill-werrieta ta' Marija Zahra.

Sostna li huwa tkellem ma' Saliba, u din infurmatu li r-raba' kien bi qbiela għand David Mamo. Spjega li meta staqsieha jekk Mamo kienx interessat jixtri din ir-raba', Saliba qalet li dan Mamo ma tahomx risposta, u għadda biex iddepożita l-qbiela l-Qorti. Sostna li wara li ra r-raba', huwa xtraha fit-23 ta' Jannar 2017, f'att li sar quddiem in-Nutar Dottor John Spiteri. Spjega li huwa kien kellem lil Mamo biex jinfurmah li xtara l-għalqa, u li kellu bżonnha biex jaħdimha. Qal li kien inkwetat għaliex l-art kienet mingħajr prodott, u kellha siġar tal-Ucalyptus imħawwla fiha. Sostna li l-għalqa tħalliet żdingata bil-ħitan mwaqqgħin u l-bir mitluq ma jintużax. Sostna li kien jidher li l-għalqa kienet ilha għal ħafna żmien mingħajr prodott. Mangion qal li wara dan, Mamo kien xerred xi ful biex taparsi qiegħed jiżra' fuq parti

żgħira biss mill-għalqa. Sostna li Mamo ma kienx jifhem fir-raba' bħalu, għaliex dan ma kienx ineħħi l-ħaxix ħażin, u kien iħallih jikber sew.

Mangion xehed li fl-għalqa kien hemm ħafna skart, tankijiet tal-ħadid u tal-plastik, kif ukoll siġġijiet u strippi biex isiru BBQs. Insista li l-art fiha ħafna spejjeż għax għandha l-ħitan b'ġebel imermer, u fl-għalqa t'isfel, il-ħajt huwa perikoluż, u ser jaqa'. Bejn Marzu u April 2017, Mamo tella' xi ħitan li kien hemm imwaqqgħin. Sostna iżda, li Mamo ma beniex dawn il-ħitan skont is-sengħa u l-arti. Sostna li wara li xtara din l-art, huwa daħal f'konvenju għall-għalqa ta' ġewwa, iżda kien ser ikollu problema biex jidħol bit-*tractor* żgħir minħabba li hemm taraġ tal-konkos. Spjega li huwa ser ikollu problema biex jaħdem l-għelieqi, kemm ta' ġewwa, u anke din ta' barra ta' Wied id-Dis. Qal li huwa evidenti li lanqas Mamo ma' jista' juża l-makkinarju, u dan stess qed jinidka li mhux interessat li jieħu l-mutur biex jaħdem l-għalqa, għax kieku kellu l-intenzjoni, kien jagħmel rampa minflok.

Kompla jgħid li ġo l-għalqa, hemm dura li hija kamra mibnija bla permess, u li Mamo jużaha biex jonsob u biex iżomm l-affarijiet tal-BBQ. Sostna li fl-għalqa, hemm ukoll affarijiet konnessi mal-insib. Meta Mamo ġie rinfaċċat b'dan, huwa kien qal lil Mangion li l-insib kien id-delizzju tiegħu. Qal li huwa ġieli ra lil Mamo armat bix-xbieki b'kollox. Sostna li huwa kuljum jgħaddi minn fejn din ir-raba' peress li għandu l-annimali fl-għalqa ta' ġewwa. Qatt ma ra lil ħadd ħlief lil Mamo jonsob, u darba biss rah jaqta' l-ħaxix ħażin. Ikkonferma li fl-10 ta' Mejju 2017, ġab il-Perit Anthony Robinson jara l-art f'liema stat qiegħda, u għamel rapport. Sostna li qabel ma' sar l-aċċess mill-Periti, Mamo kien qieghed ineħħi l-ħaxix ħażin, u naddaf taht il-ħarruba biex jagħmel passaġġ għall-bir. Qal ukoll li fit-12 ta' Mejju 2017, meta kienu ġejjin il-Periti għall-aċċess, Mamo kien naddaf l-għalqa mill-iżdingar li kellha.

In **kontroeżami**, huwa spjega li huwa minn dejjem kien jaħdem fir-raba'. Qal li qabel beda bix-xogħol ta' raba', kien jagħmel xogħol tal-*fencing*, grawnds tal-futbol u xogħol ta' tibjid. Spjega li huwa kellu raba' ieħor, u minn dejjem kien jiżra' u jħawwel għaż-żwiemel. Spjega li peress li naqaslu x-xogħol, huwa ddeċieda li jibda jaħdem ir-raba'. Qal li huwa għandu biċċa raba' oħra, iżda żgħira, u mhux kbira daqs din in kwistjoni. Ikkonferma li huwa kien jaf li f'din l-għalqa kien hemm David Mamo. Qal li huwa kien staqsa lis-sidien jekk kienux offrew din ir-raba' għall-bejgħ lil David. Qal li huwa talab lil David biex jirranġaw il-bir. Ikkonferma li t-tankijiet il-blu mtaqqbin, u ma jkollhomx ilma fihom. Spjega li fir-raba' ta' fuq, huwa jsaqqi bil-*generator*. Spjega li bħalissa, qed isaqqi billi qed jingħata ilma mingħand xi ħadd iehor, iżda diġà qallu li mhux ser jibqa' jagħtih.

Il-Perit Anthony Robinson kkonferma bil-ġurament tiegħu r-rapport ippreparat minnu li fih ġie konkluż:

> *The plot is generally in a state of total neglect with substantial lengths of collapsed and dilapidated rubble wall, illegal structures, dead native trees and planted with prohibited Eucalyptus trees in certain areas. Moreover, out of an entire surface area of circa two thousand five hundred and thirty square metres (2530sq m) only an area of circa five hundred and eighty nine square metres (589 sq m) ie a mere 23.3% is used for occasional crop cultivation, whereas the rest is in a state of neglect or used for song bird trapping purposes, or other leisure activities such as barbeque.*

Fit-18 ta' Ottubru 2017, il-Perit Robinson xehed li l-aħħar darba li mar f'din l-għalqa, kien fis-16 ta' Awwissu 2017, u dana peress li l-klijent tiegħu talbu jattendi miegħu fil-preżenza ta' uffiċjali tal-infurżar tal-Awtorità tal-Ippjanar. Spjega li l-kwistjoni

kienet tirrigwarda taraġ magħmul mill-konkrit. Sostna li dan it-taraġ jidher li ilu maghmul madwar 4 snin ilu. Viżwalment, ma hemmx ħaxix qed jikber minnu, u lanqas huwa maqsum bl-użu. Sostna li jidher li dan sar fl-2015. L-uffiċjali tal-Awtorita' tal-Ippjanar ma setgħux jikkummentaw dwar il-legalità ommeno ta' din l-istruttura. L-uffiċjali kkumentaw fuq it-tankijiet, u sostnew li dawn kellhom jitneħħew. Sostnew li fir-*records* tagħhom tal-1967, l-istruttura li tidher hija magħmula biss minn ħitan mingħajr saqaf. Rigward ir-rampi, intqal li l-materjal huwa konkos, u li bħal dan it-taraġ, mhuwiex materjal li hu permissibbli barra miż-żona tal-iżvilupp. Spjega li l-uffiċjali tal-Awtorita'tal-Ippjanar saħqu li s-siġar ta' Eucalyptus għandhom jitneħħew, u li ma setgħux jinżergħu dawn l-ispeċi aljeni, u li jagħmlu ħafna ħsara fil-kuntest lokali. Sostna li l-uffiċjali qalu li kienu ser jiddiskutu l-każ mas-superjuri tagħhom.

Bartolomeo Borg xehed fl-14 ta' Ġunju 2017, fejn qal li huwa jaf lil missier David Mamo. Dan kien jonsob, u meta ma baqax jonsob, huwa kien avviċinah u talbu biex imur jonsob f'din l-għalqa ta' Wied id-Dis, fil-limiti tal-Għargħur. Sostna li huwa għamel bejn tmienja jew disa' snin jonsob f'din l-għalqa, iżda imbagħad, kien sab karta fuq is-*seat* fejn kien joqgħod bilqegħda, biex ma jidħolx iktar 'l hemm. Oħt David Mamo kienet qaltlu biex joħroġ minn hemm. Spjega li apparti nsib, huwa ġieli għamel xi żewġ fuliet, xi qarabali, u tadam. Qal li huwa ilu madwar sentejn li ma għadux jidħol hemmhekk. Qal li huwa kien imur kważi kuljum f'din l-għalqa. Huwa ma kienx iħallas għall-użu li kien jagħmel minn din ir-raba'. Ġieli kien jixtri rigal, eżempju fil-Milied, u jagħtih lil missier Mamo. Meta tkeċċa mill-għalqa, missier Mamo ma kienx għadu ħaj. Sostna li Mangion huwa ħabib tiegħu, u huwa interessat fil-biedja.

Anthony Schembri spjega li huwa jiġi r-raġel ta' oħt David Mamo, li llum mietet. Huwa kien jaħdem l-għalqa li jaħdem David bejn 1994 sal-2006. Spjega li dak iż-

żmien, il-ġenituri ta' martu, kienu ħajjin, u kien jaħdimha bil-kunsens tagħhom. Hu jiftakar anke lil omm David Mamo taħdem din ir-raba'. Spjega li meta huwa ma baqax jaħdem din ir-raba' ghax wiret biċċa raba', din ir-raba' bdiet tinħadem minn David. Ikkonferma li Bertu kien juża' din l-għalqa għall-insib b'mera tolleranza, u mingħajr ma' sar l-ebda ftehim. Insista li l-familja tagħhom, qatt ma ħadet flus jew rigali. Huwa għadu xorta jgħaddi fejn din l-għalqa, u jikkonferma li David dejjem jiżra' f'din l-għalqa, u jżommha f'kundizzjoni tajba skont l-istaġun, u skont ir-raba' li hu. Spjega li lanqas hemm wisq ilma peress li hemm bir żgħir li jesa' daqs *bowser* ilma, li mhux tagħhom biss. Spjega li hemm ukoll il-ħarrub, u dawn jkiddu ħafna l-ħamrija, u jieħdu ħafna mill-ilma tal-ħamrija.

In **kontroeżami,** huwa spjega li kien imur fil-*weekends* f'din l-għalqa. Wara l-2006, huwa ma baqax jaħdem din l-għalqa għax kienet mietet il-mara. Spjega li huwa jiftakar lil missier martu jonsob hemm. Spjega li martu kienet tieħu ħsieb tħallas il-kera.

In **riezami,** huwa spjega li l-aħwa qasmu bejniethom.

Bartolomeo magħruf bħala Bertu Pullicino, spjega li l-għalqa tiegħu, ilha għandu mill-1961. Din l-għalqa tinsab, int u dieħel lejn l-għalqa ta' David Mamo, fuq in-naħa tax-xellug. Qal li din l-għalqa, dejjem kienet tinħadem. Omm l-intimat, kienet tħawwel il-ward, u parti oħra kienet tiżra' l-ħxejjex. Madwar il-mansab xorta waħda tinħadem. Spjega li Bertu Borg kien jonsob biss, u kien ġie mitlub ma jiġix iktar, għaliex dan kien qiegħed jiddetta x'hin setgħet tinħadem ir-raba'. Spjega li huwa jaf lil Oscar kemm ilu li akkwista l-għelieqi ħdejn l-għalqa tiegħu, u jiftiehem miegħu fuq l-ilma. Spjega li huwa ġieli tkellem ma' Oscar fuq din ir-raba', u dejjem qallu li Oscar kien jaf xi xtara, u ċioè li kien hemm bidwi jaħdimha.

Ivan Sammut spjega li huwa ilu jaf lil David għal dawn l-aħħar għaxar snin peress li hu r-raġel tat-tifla tiegħu, Melissa. Qal li f'dawn l-aħħar għaxar snin, David dejjem kien jiżra' din l-għalqa mertu tal-kawża. Il-parti ta' fuq kienet tintuża għall-insib, filwaqt li ż-żewġ għelieqi ta' taħt, kienu jintużaw sabiex jinżera ful, basal, patata jew piżelli. Spjega li din is-sena kien hemm xi darbtejn, u nzerta lil Oscar għaddej minn hemm, u anke kellem lil David.

David Mamo spjega li huwa ilu jieħu ħsieb din l-għalqa mill-2003, u ċioè minn mindu mietu l-ġenituri tiegħu. Spjega li ommu kienet tħawwel fjuri ġol-għalqa, u kien hemm ftehim mas-sid oriġinali tal-għalqa, li kienet tgħaddilha l-fjuri u tbiegħhom f'"Tas-Sliema. Qal li f'xi żmien, hu u oħtu kienu jieħdu ħsieb din l-għalqa, iżda oħtu mietet fl-2005. Qal li huwa dejjem uża l-għalqa biex ikabbar ful, patata, piżelli, basal u affarijiet oħra. Qal li hemm parti minn din l-għalqa li kien jużaha, tliet ġimgħat fis-sena biex jonsob fiha. Spjega li din il-parti tal-insib, minn dejjem kienet tintuża għalhekk lura mill-1965, meta kien jonsob missieru. Kien hemm żmien, meta huwa kien waqaf jonsob, u Bartolomeo Borg kien jonsob b'xejn. Huwa qal li għadu jaħdem din l-għalqa sal-lum.

In **kontroeżami** huwa nsista li dejjem ħa ħsieb l-għalqa mill-2005 'il quddiem. Kien jiżragħha. Meta mietet ommu, din l-għalqa kien jieħu ħsiebha r-raġel ta' oħtu. Spjega li tliet ġimgħat ilu, kien qed jaħrat l-għalqa u mar ikellmu r-rikorrenti. Qal li huwa jaħdem ġo fabbrika, u xogħlu jagħġen il-konkos u jtella' l-konkos bil-magna fuq il-krejn. Huwa jaħdem hekk *full-time*. Spjega li fl-għalqa, hemm bir u huwa tkellem mar-rikorrenti fis-sens li nfurmah li jista' juża l-bir. Qal li huwa kien juża dan il-bir, iżda issa ma għadux. Qal li ma jridx jagħmel spejjeż. Qal li ġieli naddfu l-bir. Iżda ma baqax jużah x'ħin sar jaf li l-art inbiegħet, u lanqas avżawh biss li ħa jbiegħuha. Spjega li r-rikorrenti għandu raba' wara din ir-raba' in kwistjoni, u

għamel rampa biż-żrar biex ikun jista' jidħol. Meta għamlet ix-xita, kollu mar għal ġol-bir. Qal li spiċċa għamel rapport l-Għassa. Spjega li r-rikorrenti kisser il-ħarrub u qaleb nofs id-dura eżistenti biex ikun jista' jgħaddi. Spjega li huwa jonfoq flus biex isewwi l-ħitan. Qal li huwa ma għadux jonsob, iżda qabel kien jagħmel tliet ġimgħat jonsob. Spjega li huwa jiżra' darba fis-sena, u mbagħad jieħu ħsieb il-frott sabiex ikun jista' jaqtgħu.

Ir-relazzjoni peritali

Fir-relazzjoni tagħhom, il-Perit M' Louise Caruana Galea u s-Sur Anthony Mifsud waslu għas-segwenti konklużżjonijiet :

> *B' kumment generali jista' jinghad li l-unika struttura ezistenti, li hija l-kamra antika, hija fi stat tajjeb. Il-maggior parti tal-hitan tas-sejjieh, huwa fi stat tajjeb hlief partijiet zghar indikati bhala struttura E f' dokument P1.*
>
> *Il-prezenza tal-harrub fuq in-naha ta' barra u n-naha ta' gewwa hija ndikazzjoni li r-raba' huwa baxx. Fejn jista' jinhadem, ir-raba' qed jintuza ghal skop agrikolu. Izda huwa car li l-lokazzjoni qed tintuza ukoll ghal insib u dan gie kkonfermat ukoll mill-istess intimat.*

In eskussjoni, l-esperti tekniċi spjegaw li minkejja li hemm taraġ fid-dħul tal-lokazzjoni, ir-raba' li seta' jinħadem, kien kollu maħrut, u għalhekk, b' mod jew ieħor, setgħu jidħlu meżżi ta' ħart. Sostnew li l-inkarigu tagħhom, ma jirrikjedix li

jikkonfermaw x'hemm mibni bil-permess u bla permess. Spjegaw li meta sar l-aċċess, il-prodotti agrikoli li jiddependu biss mix-xita, kien ġjà nġabru, u għalhekk, ir-raba' jkun jista' jinħarat. Ir-raba' kien maħrut reċentement, u kien hemm indikazzjoni li l-istaġun ta' qabel, u ċioè ftit xhur qabel, kien hemm il-prodotti ta' ful u patata. Ikkonfermaw li l-preżenza tal-Eucalyptus tagħti indikazzjoni li r-raba' jintuża għall-kaċċa u/jew insib, kif ġie kkonfermat fir-rapport l-użu tal-insib, iżda ma hemm l-ebda liġi li tipprojbixxi t-taħwil tal-Eucalyptus. Sostnew li l-preżenza ta' rampa minn għalqa għal oħra, hija ta' benefiċċju għall-aċċess fir-raba'. Spjegaw li fil-ħamrija, kien hemm ir-razzi li jitwaħħlu magħhom il-lasti tax-xibka. Ir-rapport huwa ċar li kien hemm mansab li jintuża għall-insib, u ma hemmx bżonn deskrizzjoni dettaljata tal-mansab. Ikkonfermaw li l-plieri kienu fuq il-ħajt, u ġol-ħamrija kien hemm ir-razzi.

Komplew jispegaw li l-bir kien mimli bl-ilma, u li apparti kamra antika, hemm dura, u l-ebda struttura oħra. Spjegaw li fejn hemm il-ġebel mikul u fejn il-ħajt, jidher li hu instabbli, l-unika rimedju hu li jiżżarma u jerġa' jinbena. Spjegaw li l-ħajt li għandu bżonn jittranġa b'dan il-mod, huwa dak immarkat 'E' f'dokument 'P1'. Taħt il-ħarrub, hemm il-blat u raba' baxx ħafna li ma jistax jinhadem, u fil-fatt, kien kollu għollieq.

Ikkunsidra

Qabel ma' dan il-Bord jgħaddi biex jeżamina r-raġunijiet imressqa mir-rikorrenti, u li abbażi ta' liema qed tintalab ir-ripreża tal-għalqa in kwistjoni, ikun utli li jiġi deċiż jekk ir-rikorrenti ressaqx provi dwar it-titlu tiegħu fuq l-għalqa in kwistjoni. Dana in vista tal-eċċezzjoni mressqa f'dan is-sens mill-intimat. Irriżulta li r-rikorrenti ppreżenta kuntratt ta' akkwist tat-23 ta' Jannar 2017, (Dok OM3 a fol 42), u għaldaqstant, irriżulta pruvat li huwa s-sid ta' din ir-raba'.

Bżonn tas-sid għal ripreża

Din it-talba għal ripreża saret abbażi ta' varji raġunijiet. Dan il-Bord sejjer jibda biex iqies l-ewwel raġuni mressqa mir-rikorrenti, u ċioè, li r-rikorrenti huwa bidwi u għandu bżonn din ir-raba' għall-iskopijiet agrikoli tiegħu. Kif jinsab spjegat fis-sentenza fl-ismijiet "Jane armla minn John Mary Calleja et -vs-Francesco Calleja et", Appell, 6 ta' Ottubru 2000, l-iter proċedurali li għandu jsegwi l-Bord huwa is-segwenti:-

> *"(a) Il-Bord kellu jkun sodisfatt illi s-sid tar-raba kien jehtiegu biex jigi wzat ghal skopijiet agrikoli minnu personalment jew minn xi membru tal-familja. Din il-prova kellha ssir qabel kollox u fl-ewwel lok minn sid il-kera;*
>
> *"(b) Il-kerrej kellu mbaghad jipprova li r-raba in kwistjoni kien fonti important ta' l-ghixien tieghu u tal-familja tieghu;*
>
> *"(c) Jekk dan l-element jigi sodisfacentement pruvat mill-kerrej, il-Bord kellu jikkonduci l-ezami komparattiv li l-ligi tesigi biex ikun sodisfatt li l-kerrej kien ser ibati aktar minn sid il-kera jekk ir-rikors jigi milqugh.";*

Imbagħad, kif intqal, fis-sentenza tad-9 ta' Lulju 2008, fl-ismijiet, Giovanna Spiteri et vs Loreto Zerafa et, deċiża mill-Qorti tal-Appell, il-Bord irid jagħmel serje ta' konsiderazzjonjiet ukoll, kif indikat mill-istess Qorti tal-Appell meta qalet is-segwenti:

Mill-iskorta tad-diversi decizjonijiet, ta' l-imghoddi u tal-prezent, jidher li linterpretazzjoni l-aktar akkurata li tiddixxendi mill-precitat artikolu tal-ligi hi dik kif hawn taht sintetikament rifless:-

(1) Ir-rekwizit tal-bzonn hu wkoll sodisfatt bid-dikjarazzjoni guramentata tarrikorrenti. Ara "Andrea Zammit et -vs- Carmelo Bonnici", Appell, 13 ta' Novembru, 1979;

(2) Il-bzonn ma ghandux ikun wiehed impellenti jew urgenti imma ragonevoli jrid ikun. Dan fis-sens li r-rikorrenti jrid tassew jissodisfa lill-Bord li hu jrid jiehu r-raba lura ghal skopijiet agrikoli. Mhux bizzejjed, allura, is-semplice dikjarazzjoni generika maghmula mir-rikorrenti li ghandu bzonn ir-raba' ghalih. Ara f'dan is-sens "John Zammit et -vs- Salvatore Falzon et', Appell, 5 ta' Novembru, 1996;

(3) "Indubbjament, il-bzonn ekonomiku, u cjoe il-htiega li s-sid jirriprendi l-pussess tal-fond biex jahdmu hu u jzid l-introjtu tieghu u tal-familja hu forsi l-iktar wiehed ovvju u indiskutibbli. Mhux eskluz pero` li jista' jkun hemm ukoll bzonnijiet ohra inqas apparenti, imma daqstant iehor validi, biex jawtorizzaw ir-ripresa tal-fond mis-sid li jehtieglu jipprova li t-talba tieghu ma kienetx kapriccjuza imma kienet immirata biex tissodisfa l-bzonn tieghu jew talfamilja tieghu". Vide "Anthony Abela et -vs- Francis Degabriele", Appell, 9 ta' Lulju, 1999;

(4) Fi kliem iehor il-bzonn irid ikun genwin u in bona fede u mhux intenzjonat biex is-sid japprofitta ruhu halli wara

li jottjeni r-raba' jispekulah favur haddiehor. Ara "Evangelista Xuereb -vs- John Agius proprio et nomine", Appell, 16 ta' Novembru, 1976;

Fis-sentenza tal-15 ta' Ottubru 2003, dan il-Bord kif diversament ippresedut fil-kawza fl-ismijiet, Gaetano Grech (senior), Gaetano Grech (junior), Giuseppi Grech, Pawlu Grech u Anthony Grech vs Carmelo Sultana qal:

Huwa maghruf illi sabiex wiehed jirnexxi f'talba simili ghar-ripresa ta' art agrikola biex tinhadem mir-rikorrenti jew xi membru tal-familja tieghu, jenhtieg li jigu sodisfatti tliet rekwisiti, u cioe' illi:

(i) is-sid irid jipprova l-bzonn tieghu;

(ii) jekk jigi pruvat dan il-bzonn, il-Bord jara jekk id-dhul mir-raba jikkostitwix fonti mportanti ghall-ghixien ta' l-inkwilin, u

(iii) f'kaz affermattiv il-Bord irid imbaghad jizen il-hardship rispettiv tal-partijiet u jara minn minnhom jista' jbati l-iktar jekk it-talba tigi accettata nkella rifjutata.

…Dwar il-grad ta' bzonn mehtieg fir-rikorrent gie stabilit illi:

"Il-kelma requires fil-kontest li hija uzata fl-art.4(2) (b) insibuha ukoll uzata fil-ligi tal-Kera, u fil-fehma tal-Bord ghandha jkollha l-istess sinjifikat u interpretazzjoni li gie moghti lil dik il-kelma f'dik il-ligi. Infatti huwa car li l-kelma requires bhal mehtieg fit-test Malti, tindika bzonn,

mhux semplici xewqa jew preferenza. Ghalhekk hu applikabbli dak li qalet il-Qorti ta' l-Appell f' A.Saliba v. M.Caruana illi: 'Il-piz tal-prova ta' dan il-bzonn hu fuq is-sid li jehtieg juri mhux biss li hu qed jagixxi in buona fede, imma anche li hu ghandu bzonn li jirriprendi pussess tal-fond.

Certament mhux mehtieg li tigi pruvata necessita' assoluta, izda ... jehtieg jigi pruvat grad ragonevoli ta' bzonn'...." (Bord, Malta: E.Fenech v.M.Mercieca: 26.1.68; ara wkoll: Bord,Ghawdex:F.Xuereb v.L.Muscat u L.Galea v G.Muscat)

Fis-sentenza tat-28 ta' Frar, 2005, fl-ismijiet, Nikola Camilleri f'ismu proprju u bħala prokuratur tal-imsiefra Doris Zahra, Carmen mart George Grech, Lourdes mart Alfons Abela, Paul u Francis, ilkoll ahwa Camilleri vs Frans Azzopardi, dan il-Bord hekk kif diversament ippresedut, għamel referenza għas-segwenti ġurisprudenza:

In re "Grezzju Caruana et vs Giuseppi Degabriele" deciza mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell (3 ta' Novembru, 2004) intqal:

"Jinsab spjegat fis-sentenza fl-ismijiet "Jane armla minn John Mary Calleja et vs Francesco Calleja et", Appell 6 ta' Ottubru, 2000 illi skond it-test tal-ligi.... l-iter processwali li kellu allura jigi segwit mill-Bord kien issegwenti:

a) Il-Bord kellu jkun sodisfatt illi s-sid tar-raba' kien jehtiegu biex jigi uzat ghal skopijiet agrikoli minnu personalment jew minn xi membru tal-familja. Din il-prova kellha ssir qabel kollox u fl-ewwel lok minn sid il-kera;

b) Il-kerrej kellu mbaghad jipprova li r-raba in kwistjoni kien fonti importanti ta' l-ghixien tieghu u talfamilja tieghu;

c) Jekk dan l-element jigi sodisfacentement pruvat mill-kerrej, il-Bord kellu jikkonduci l-ezami komparattiv li l-ligi tesigi biex ikun sodisfatt li l-kerrej kien ser ibaghti aktar minn sid il-kera jekk ir-rikors jigi milqugh".

Issa kwantu jolqot il-proposizzjoni nkwadrata taht (a) ……, jinsab deciz illi d-disposizzjoni tas-subinciz 2(a) ta' lartikolu 4 tistabilixxi bhala prerekwiziti sine qua non ghar-ripresa tal-fond fuq din il-kawzali (a) li r-ripresa tkun mehtiega ghal skopijiet agrikoli; (b) illi sid il-kera kien qed jitlob ripresa tieghu biex juza r-raba personalment jew biex jigi uzat minn xi membru tal-familja tieghu personalment; (c) li allura l-persuna, kwalifikata skond din iddisposizzjoni biex taghmel uzu minn raba tkun gabillott – "Mario Mizzi et vs Victor Stellini" Appell, 23 ta' Gunju, 2000.

Dwar il-frazi fonti importanti ghall-ghixien tieghu u talfamilja l-istess sentenza tissokta: "Dan ifisser illi l-inkwilin jista' jinvoka u jootjeni l-protezzjoni shiha tal-ligi kontra lizgumbrament, biss jekk qabel xejn jipprova li r-raba hu parti importanti ghall-ghixien tieghu. Mhux bizzejjed illi r-raba ghall-inkwilin jkun parti importanti ta' dhul; irid ikun parti importanti ta' l-ghixien. Dana fis-sens illi jekk jonqos dak id-dhul, il-mezzi tal-ghixien tieghu kienu ser ikunu markatament pregudikati, anke jekk mhux necessarjament b'mod determinanti jew vitali. Din il-prova trid skond il-ligi ssir mill-inkwilin. "Giuseppe Mizzi et vs

Joseph Sacco", Appell 31 ta' Mejju, 1996, "Nazzareno Farrugia vs John Aquilina", Appell 29 ta' April, 1996.

14. L-ewwel haga li s-sid irid jipprova huwa l-bzonn:

"L-ewwel rekwizit biex sid jitlob ir-ripreza ta' pussess ta' fond hu x'inhu ghall-okkupazzjoni tieghu taht din id-disposizzjoni tal-ligi huma illi hu 'requires' li jaghmel hekk.

Din id-disposizzjoni kienet giet modellata fuq il-ligi Ingliza tal-1933. Huwa car li l-kelma 'requires' tindika bzonn, mhux semplici xewqa jew preferenza. Il-piz tal-prova ta' dan il-bzonn hu fuq is-sid li jehtieg juri mhux biss li hu qieghed jagixxi in buona fede imma anke li hu ghandu bzonn jirriprendi l-pussess tal-fond. Mhux mehtieg li tigi provata necessita' assoluta izda ugwalment hu cert illi jrid jigi pruvat grad nagonevoli ta' bzonn (Vol XLVI -1-254).

Dan l-insenjament ta' din il-Qorti jirrigwarda terminu analogu, f'disposizzjoni fil-kap 69, imma hu certament applikabbli mutatis mutandis ghal kaz taht ezami". (Portelli et vs Saliba, Appell mill-Bord, 13 ta' Jannar, 1999)."

Ikkunsidra:

Jirriżulta mill-provi prodotti, illi r-rikorrenti kellu xogħol ta' *fencing,* grawnds ta' futbol u ta' tibjid, iżda stante li x-xoghol naqas, huwa wera x-xewqa li jibda jaħdem ir-raba' u jgħix minnu. In fatti, huwa xtara l-għalqa in kwistjoni, u kif ukoll oħra li hemm qrib din in eżami. Huwa ħa passi biex minn *part time* farmer, isir *full time farmer* (Dok OM2 a fol 41). Għandu wkoll *farmer registration card* bin-numru

065114, u li biha applika għall-permess biex ikun jista' ibiegħ ħxejjex u frott fil-Pitkalija (Dok OM1 fol 40). Jirriżulta mix-xhieda mogħtija, li huwa għalhekk għandu bżonn din l-għalqa għall-għajxien tiegħu, stante li ma għandux introjtu ieħor għall-għajxien tiegħu.

L-intimat jixħet dubju fuq kemm dan il-bżonn tar-rikorrenti huwa ġenwin, minħabba l-fatt illi jgħid li r-rikorrenti għandu raba' oħra biswit dik in eżami, li qed titħalla żdingata, kif ukoll għandu ġnien. Ma tressqu l-ebda provi li r-rikorrenti għandu ġnien, u għalhekk, dan il-Bord ser jinjora dak li qed jiġi allegat, iżda mhux pruvat mill-intimat. Dwar ir-raba' li hemm fejn dik in kwistjoni, u li allegatament qed jitħalla żdingat mir-rikorrenti, jirriżulta li r-raba' li r-rikorrenti għandu fejn din l-għalqa in kwistjoni, huwa ferm iżgħar minn dik in eżami. Dan ir-raba' għandu problemi dwar ilma, tant li r-rikorrenti kien qed jingħata ilma mingħand terza persuna, li issa nfurmatu li ma kinitx ser tagħtih iktar. Kien għalhekk li anke avviċina lill-intimat biex ikun jista' jieħu l-ilma mill-bir eżistenti fl-għalqa li hija mqabbla lill-intimat. Il-Bord iqies li l-fatt li r-rikorrenti għandu bżonn din ir-raba' wkoll, mhux biss għall-wiċċ li jista' jieħu minnu, iżda wkoll biex ikun jista' jużufruwixxi mir-raba kontigwu, stante li jkun jista' jutilizza l-bir li jinsab f'din l-għalqa in eżami. Dan huwa appuntu t-tħaddim tal-prinċipju illi: "the best conditions of husbandry are created when the holder of the land fills the role of both owner and cultivator" (Abensur and Moral-Lopez: *Principles of Land Tenancy Legislation:*FAO,Rome 1966), li nsibuh jiġi applikat fir-Rikors "N. Saliba v F. Sant Cassia" (transatta quddiem il-Qorti tal-Appell fil-15.07.1969), fejn il-Bord ħa in kunsiderazzjoni l-fatt illi l-intimat li kien bidwi *full-time*, bil-konsolidazzjoni tar-raba in kawża ma' ieħor li kellu f'idejħ, kien sejjer ikun jista' jkabbar ferm il-produzzjoni, mhux biss tar-raba' in kwistjoni, imma anke tar-raba' l-ieħor li kellu f'idu, u b'hekk ikun jista' jaqdi d-domanda għall-prodotti tiegħu.

Billi r-rekwiżit tal-bżonn da parti tar-rikorrent, ġie sodisfaċentement ippruvat, il-pass li jmiss huwa li jiġi eżaminat, kemm ir-raba' in kwistjoni jista' jitqies bħala fonti importanti tal-għajxien tal-intimat. Kif tajjeb qal l-intimat, dan il-Bord ma jridx jissodisfa ruħu biss jekk ir-raba' de quo, tikkostitwix il-fonti prinċipali għall-għajxien tal-intimat, imma biżżejjed jekk tikkostitwixxi fonti importanti tal-għajxien tiegħu u tal-membri tal-familja tiegħu. Mill-provi jirriżulta illi l-intimat jaħdem *full time* fil-kostruzzjoni, u spjega li huwa jagħġen il-konkos u jtella' l-konkos bil-magna fuq il-krejn. Irriżulta li partijiet mir-raba' in kwistjoni, jinħadmu biex jitkabbar ful u piżelli. Fl-ebda ħin iżda, ma ġie indikat li l-intimat jbiegħ xi prodott lill-Pitkalija. Jidher li partijiet f'din l-art, kienu jintużaw għall-insib, u għalhekk, ma jintużax għall-użu agrikolu, għalkemm kienu jintużaw hekk sa minn żmien missier l-intimat. Ma tressqitx prova mill-intimat, fis-sens li l-intimat jiddependi fuq il-ħsad sabiex jgħix minnu, jew li l-prodott agrikolu rikavat minn din l-għalqa, huwa sors ta' dħul importanti għall-intimat. Il-Bord iqies ukoll li l-fatt li hemm siġar tal-Eucalyptus f' din ir-raba', liema siġar jistgħu faċilment ikunu ta' detriment għat-tkabbir ta' prodotti agrikoli oħra, huwa indikazzjoni oħra li l-kultivazzjoni tar-raba', mhix daqstant ta' prijorità għall-intimat, u wisq inqas essenzjali għall-għajxien tiegħu jew tal-familja tiegħu (vide f'dan ir-rigward is-sentenza tal-Qorti tal-Appell tat-12 ta' Lulju 2007, fl-ismijiet Joseph Attard et vs Joseph Xerri). Huwa wkoll sinifikattiv li l-intimat xehed illi huwa ma għadux juża' l-bir għaliex ma jridx jużah, peress li ma jridx jagħmel spejjeż fih minn mindu r-raba' mqabbla lilu, ġiet mibjugħa mingħajr ma' hu ġie avżat qabel mis-sidien preċedenti tal-istess raba'.

Tenut kont ta' dan kollu, għalkemm naturalment din ir-raba xi tip ta' benefiċċju tħallilu lill-intimat, in-nuqqas tagħha ma huwa ser jagħmel ebda bidla sinjifikanti fil-kwalità ta' ħajja tiegħu. L-istess bħalma qal dan il-Bord, kif diversament ippresedut, fil-kawża fl-ismijiet, Joseph Raymond Muscat et. v. Peter Gatt et, deċiż fil-31 ta' Jannar 1996, f'ċirkostanzi pjuttost simili, fejn ir-raba f'idejn l-intimati kienet anke ikbar:

" .....Dwar jekk l-art in kwistjoni tistax titqies bhala fonti mportanti ta' l-ghixien ta' l-intimati, jista' jinghad illi m'ghandu jkun hemm l-ebda dubbju illi dan mhux il-kaz. Id-daqs ta' din l-art ma jistax jippermetti xi rikavat partiklari mit-tkabbir ta' hxejjex ghall-kcina. Ma jistax jinghad illi lflus li jiffrankaw l-intimati mix-xiri ta' hxejjex ghad-dar, jistghu jaghmlu xi differenza sostanzjali fir-rizorsi finanzjarji taghhom.."

Billi għalhekk, ma rriżultax li l-intimat, bħala l-inkwilin tar-raba' de quo, irnexxielu jipprova sodisfaċentement, li dan ir-raba' huwa fonti importanti għal-għajxien tiegħu, mhux il-każ li l-Bord jidħol ukoll fl-indaġini dwar il-*hardship* rispettiv tal-partijiet. In fatti, f'dawn iċ-ċirkostanzi, m'huwiex mistenni mill-Bord li jagħmel eżami komparattiv ta' min bejn is-sid u l-kerrej, ser isofri l-iktar tbatija (ara sentenza tal-Qorti tal-Appell mogħtija fil-kawża fl-ismijiet, Anthony Abela et vs Francis Degabriele, deċiża fid-9 ta' Lulju 1999). Lanqas mhu l-każ li l-Bord jidħol f'eżami tar-raġunijiet l-oħra mressqa mir-rikorrenti, sabiex jibbaża t-talba tiegħu għal ripreża ta' din ir-raba'.

Għal dawn il-mottivi, il-Bord jilqa' t-talba tar-rikorrenti għar-ripreża tal-pussess tal-porzjon art indikata fir-Rikors. It-terminazzjoni tal-qbiela u r-ripresa tar-raba' in kwistjoni, għandha sseħħ b'effett mill-iskadenza li jmiss, u ċioè mhux qabel il-15 ta' Awwissu ta' din is-sena. Il-kumpens dovut lill-intimat għall-benefikati talvolta magħmula minnu fir-raba' in kwistjoni fit-tmien (8) snin konsekuttivi ta' qabel id-data tat-terminazzjoni, jrid jiġi likwidat mill-Membri Tekniċi tal-Bord (u ċioè Perit M' Louise Caruana Galea u s-Sur Anthony Mifsud) fi żmien xahar mil-lum, a tenur ta' dak li rriżultalhom mill-aċċessi ġià magħmula minnhom fl-istess raba'. Iż-żmien stipulat bl-Artikolu 4(6) tal-Kap 199, għall-ħlas ta' dan il-kumpens, għandu jibda

jgħaddi mid-data li fiha l-Esperti Tekniċi jkunu ħalfu r-rapport tagħhom, li għandu jitqies bħala parti integrali minn din id-deċiżjoni.

L-ispejjeż tar-rikors ikunu a karigu tal-intimat, ħlief dawk tal-Esperti Tekniċi, li għandhom jitħallsu mir-rikorrenti.

Maġistrat Simone Grech

Janet Calleja
Deputat Reġistratur