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

# MAGISTRAT DR. SIMONE GRECH

**Rikors Numru 9/2013**

**Dr John Buttigieg I.D. 577545M**

**Rose mart Dr Joseph Brincat I.D. 673446M**

**Dr Emmanuel Buttigieg I.D. 491548M**

**Carmen mart Joseph Houlton I.D 812950M**

**Monica mart Herman Magro I.D 193553M**

**Gaetana mart John Wismayer I.D 633150M**

**John Joseph Bezzina I.D 392581M**

**Julie Anne mart Norbert Friggieri I.D 534277M**

**u b' digriet tal-14 ta' Ottubru 2020 Matthew Wismayer u Rachel Calleja Wismayer assumew l-atti minflok Gaetana mart John Wismayer ID 633150M**

**vs**

**Carmelo Formosa I.D 744039M u b' digriet tal-11 ta' Gunju 2014 gew kjamati fil-kawza John Formosa, Nazzareno Formosa, Frances Sammut, Lorenza Sciberras u Maria Gatt**

**B' referenza ghall-verbal 21/2/18 Francis u John Formosa assumew l-atti flok missierhom**

**Illum, 14 ta' Lulju, 2021**

Il-Bord,

Ra r-rikorsipprezentat fid-9 ta' Awwissu 2013 fejn gie premess:

*Illi l-esponenti jikru lill-intimat ir-razzett maghrufa bhala ta' Puldu u r-raba' fil-limiti ta' BIrzebbugia u Hal-Ghaxaq mieghu tal-kejl ta' 35 (hamsa u tletin) tmien, 3 (tlett) sieghan u 4.63 (erba' punt tlieta u sittin) qasab bil-qbiela ta' EUR 70 (sebghin euro) fis-sena u li jiskadi fil-14 ta' Awissu 2013.*

*Illi l-intimat ikkaguna hsarat fl-imsemmija razzett u raba' kif ukoll kiser il-kundizzjonijiet tal-kkirja, kif ukoll ceda jew issulloka l-lokazzjoni lil terzi. U b' digriet tal-24 ta' Novembru 2015 ziedu l-kliem "u talli qed jaghmlu uzu divers ta' l-ghalqa billi qed juzawha ghall-insib u kacca."*

*Ghaldaqstant l-esponenti jitolbu umilment lil dan il-Bord illi ghar-ragunijiet premessi joghgbu jawtorizzahom illi ma jgeddux il-qbiela ta' l-imsemmija razzett u raba' a favur ta' l-intimat u li jordna lill-intimat illi fi zmien qasir u perentorju li jigi lilu prefiss jizgombra minn dan ir-razzett u raba'.*

*B' rizerva ghal kull azzjoni ta' danni.*

*Bl-ispejjez komprizi dawk ta' l-ittra ufficjali tal-hamsa u ghoxrin (25) ta' Marzu 2013.*

*Il-konvenut hu ingunt in subizzjoni u sabiex jixhed.*

*Ghal fini ta' kompetenza huwa dikjarat illi l-valur lokatizju tar-razzett u r-raba' huwa nferjuri ghas-somma ta' elf lira fis-sena.*

Ra t-twegiba ta' Carmelo Formosa fejn gie eccepiet li:

1. *Illi l-pretensjoni tar-rikorrenti hija wahda infondata fil-fatt u fid-dritt u dana stante l-intimat ma kiser l-ebda kondizzjoni tal-qbiela skont il-ligi u per konsegwenza it-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda a spejjez taghhom;*
2. *Illi l-intimat waqt li l-perijodu tal-qbiela in kwistjoni ma kkommetta l-ebda hsara kuntrarju ghal dak li qed jigi allegat fit-tieni paragrafu tar-Rikors promotorju u dana hekk kif lest li jipprova l-intimat waqt it-trattazzjoni tal-kawza odjerna;*
3. *Illi l-intimat ma ghamel l-ebda assenjazzjoni jew sullokazzjoni lil terzi u per konsegwenza isegwi li ma kien hemm l-ebda ksur tal-kondizzjonijiet tal-qbiela;*
4. *Illi minghajr ebda pregudizzju ghas-suespost u in ogni caso, anke jekk jintlaqghu t-talbiet tar-rikorrenti, l-istess intimat ghandu jedd skont il-ligi ghall-wicc tar-raba' mahdum minnu;*
5. *Salv eccezzjonijiet ulterjuri hekk kif permessi mill-ligi.*

Ra r-risposta tal-kjamati fil-kawza tat-30 ta' Gunju 2014, fejn intqal:

1. *Illi l-pretensjonijiet tar-rikorrenti hija wahda infondata fil-fatt u fid-dritt u dana stante l-intimati ma kisru l-ebda kondizzjoni tal-qbiela skont il-ligi u per konsegwenza it-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda a spejjez taghhom;*
2. *Illi l-intimati waqt il-perijodu tal-qbiela in kwistjoni ma kkommettew l-ebda hsara kuntrarju ghal dak li qed jigi allegat fit-tieni paragrafu tar-Rikors promotorju u dana hekk kif lest li jipprovaw l-intimati waqt it-trattazzjoni tal-kawza odjerna;*
3. *Illi l-intimati ma ghamlu l-ebda assenjazzjoni jew sullokazzjoni lil terzi u per konsegwenza isegwi li ma k*
4. *ien hemm l-ebda ksur tal-kondizzjonijiet tal-qbiela;*
5. *Illi minghajr ebda pregudizzju ghas-suespost u in ogni caso, anke jekk jintlaqghu t-talbiet tar-rikorrenti, l-istess intimati ghandhom jedd skont il-ligi ghall-wicc tar-raba' mahduma minnhom;*
6. *Salv eccezzjonijiet ulterjuri hekk kif permessi mill-ligi.*

Ra li din il-kawza giet assenjata lil dan il-Bord hekk kif ippresedut;

Sema' l-provi;

Ra d-dokumenti kollha ezebiti;

Ra n-noti ta' osservazzjonijiet ipprezentati mill-partijiet;

Ra li din il-kawza tinsab differita ghas-sentenza;

**Ikkunsidra:**

**Provi**

**L-Avukat John Buttigieg** ipprezenta affidavit fejn xehed li huwa, hutu u l-kugini tieghu min-naha ta' ommu, huma l-proprjetarji tal-art konsistenti fi 36 tomna raba' maghrufa bhala Tal-Brolli kontrada ta' Has-Saptan u Wied il-Brolli, fil-limiti ta' Hal Ghaxaq u Birzebbuga, flimkien ma' razzett li jinsab go fih, maghrufa bhala Ta' Poldu. Spjega li dan ir-razzett kien originarjament palazz, li maz-zmien, beda jintuza bhala razzett. Spjega li dan ir-raba' u r-razzett huma mikrija lil Carmelo Formosa. Spjega li din il-proprjetà giet ghandhom minghand in-nannu Giovanni Bezzina, li akkwistaha b'kuntratt tas-26 ta' April 1928, atti tan-Nutar Angelo Cachia.

Kompla jghid li l-intimat matul il-kirja, ma hax hsieb ir-razzett u r-raba'. Ir-razzett ghandu hsarat kbar, u ma hax hsieb il-manutenzjoni, kif ukoll waqghu xi soqfa u hitan. Sostna li fir-raba' hemm hsara kbira. Qal li qabel ma' saret il-kawza, huwa kien tkellem mieghu, u dan ried johrog, basta jinghata somma flus. Sostna li dan kien qallu li jrid ftit zmien halli jiftiehem mal-bdiewa li ghandu fl-ghelieqi sabiex johrogu. Sostna li b'hekk, huwa fehem li l-intimat kien qed jikri r-raba' lil terzi persuni minghajr ma kienu jafu.

Sussegwentement, l-istess Avukat John Buttigieg ipprezenta affidavit dettaljat dwar it-titlu tar-rikorrenti fir-rigward ta' dawn l-ambjenti, mertu ta' din il-kawza. Huwa zied ikompli li missier il-konvenuti, kien ihallas il-qbiela tar-razzett u tar-raba', u wara l-mewt ta' missierhom, il-qbiela baqghet tithallas minn Carmelo Formosa.

L-Avukat John Buttigieg ipprezenta t-tielet affidavits tieghu, fejn qal li dan ir-razzett u raba',kienu ilu hafna snin mikri lil missier l-intimati, u meta dan miet, il-kera daret fuq Carmelo Formosa, izda hutu l-intimati l-ohra, jippretendu li ghandhom titlu ta' qbiela wkoll. Carmelo Formosa kien ihallas lil Mary Bezzina, u ghall-ahhar tal-2007, Carmelo Formosa beda jhallas lilu. Sostna li fl-ircevuti kien jitnizzel li Carmelo

Formosa kien ihallas l-ammont ta' €70 kemm tar-raba', u kemm tar-razzett. Sostna li r-razzett huwa beni storiku ta' zmien il-kavallieri, u kienet *hunting lodge*. Sostna li l-intimati hallew dan ir-razzett jasal ghal stat ta' rovina.

Sostna li f'korrispondenza legali skambjata, l-intimat kien accetta li jirritorna lura r-razzett. Sostna li anke l-intimati l-ohra kienu offrew li jirrilaxxjaw ir-razzett. Qal li anki fir-raba', hemm hafna hsara. Spjega li l-access proprju ghar-raba' in kwistjoni, huwa mir-razzett.

Ikkonferma li hafna snin ilu, mill-ghalqa mmarkata bhala numru 6, kien jghaddi pajp taz-zejt li kienu jhallsu kera. Il-pajp kien ghaddej xi metru l-gewwa mill-hajt tal-konfini tal-ghalqa nru 6. Il-pajp ma kienx imiss mal-hajt, u ilu ma jintuza hafna snin. Sostna li dan il-hajt thalla fi stat ta' rovina u tinhtieg spiza kbira biex jissewwa. Sostna li r-raba qed tintuza ghall-insib u ghal kacca, tant li kien hemm mansab, u gew mizrugha diversi sigar tal-eucalyptus.

Fir-raba' affidavit tieghu, l-Avukat John Buttigieg spjega li r-razzett huwa bini storiku skedat. Fil-hames affidavit tieghu, l-Avukat kompla jispjega iktar dwar il-provvenjenza ta' dan il-fond.

Fil-hames affidavit tieghu, l-Avukat John Buttigieg sostna li huwa qatt ma ta permess lil John Formosa jew lill-konvenuti l-ohra, sabiex isir nsib jew kacca fir-raba' in kwistjoni, u lanqas qatt ma awtorizza lill-Wild Bird Regulation Unit sabiex tohrog xi permess ghal insib jew kacca f'din ir-raba'. Dawn il-fatti gew ukoll kkonfermati fl-affidavit ta' Rose Marie Brincat, Emmanuel Buttigieg, Carmen Houlton, Monica Magro, Gaetana sive Tania Wismayer, John Joseph Bezzina u Julie Ann Friggieri.

**Nazzareno Formosa** xehed li r-razzett qatt ma kien imqabbel ghand il-familja taghhom. Ir-razzett sostna li huwa proprjetà tal-gvern. Sostna li r-raba' jinsab f'idejh u f'idejn hutu. Spjega li missieru, Frangisku Formosa, miet fil-1957. Ikkonferma li l-ircevuta kienet issir fuq Carmelo Formosa, li jigi huh il-kbir. Kompla jghid li saru rcevuti foloz ghaliex f'uhud, iddahhal ir-razzett. Sostna li r-razzett ma ghandhomx access ghalih. Sostna li r-raba' dar fuq huh ghaliex kien prokuratur ta' hutu.

Huwa nsista li jahdmu r-raba' u jizirghu qamh ghax ghandhom hafna bhejjem. Sostna li din ir-raba' tinzera' bejn kollha, u jinhargu l-flus minn kollha. Sostna li l-qamh ma jinbieghx, izda jigi maghlef lill-bhejjem li ghandu go razzett fil-Marsa.

Sostna li kien missier l-Avukat Buttigieg li ta l-kunsens tieghu sabiex jibni il-mansab, u anke xi kmamar. Spjega li dawn il-kmamar ilhom mibnija madwar 45 sena.

Ezebixxa ukoll sett ta' dokumenti, u kkonferma li huwa kien joqghod ma' missieru fis-1957. Spjega li missieru miet f'daqqa u ma ghamilx testment. Sostna li r-razzett tal-Marsa qieghed ghandu bi qbiela u kera ghax ghandu raba' mieghu. Spjega li huwa ghandu z-zwiemel, fniek u tigieg fih. Huwa spjega li kienet saret kawza li giet ceduta, dwar il-fatt li kien jidhol fir-raba' persuna nkarigata mill-ESSO, li kienet toqghod tara jekk il-pajpijiet humiex imtaqqbin.

Nazzareno Formosa pprezenta wkoll affidavit fejn spjega li din ir-raba', ilha ghand il-familja tieghu 61 sena, u kienet mqabbla ghand missieru Francesco. Missieru miet fil-1957, u ommu qalbet il-qbiela f'isem huh Carmelo. Spjega li huh kien jiehu hsieb l-ghalqa bl-ghajnuna ta' hutu kollha. Kienu jizirghu qamh u ful ghall-uzu taghhom, u hadu hsieb l-art. Qal li l-art ghandha konfini twal hafna, u minnha jghaddi pajp li kien jintuza mis-servizzi ghal fuel. Huma ma kinux jahdmu dik il-parti minn fejn ghaddej il-pajp, u kien hemm moghdija minn fejn impjegati kienu jghaddu jiccekjaw li l-pajp qieghed sew. Spjega li l-ghelieqi li jigu taht il-hitan minn fejn hemm dawn il-pajpijiet mghoddijin, ma humiex imqabbla ghandhom. Spjega li qatt ma kellhom razzett imqabbel. Dan ir-razzett infatti, jirrizulta li ilu abbandunat mis-sena 1919 skont litteratura li sabu. L-ircevuti tal-kera dejjem jitkellmu fuq raba', izda mir-ricevuta tas-sena 2010 u tal-2011, zdied referenza ghar-razzett. Insista li dan sar b'qerq u bi preparazzjoni ghal dawn il-proceduri.

**Francis Formosa, Lorenza Sciberras, Francesca Sammut, Maria Gatt** u **Ganni Formosa** ilkoll ikkonfermaw il-kontenut tal-affidavit ta' huhom Nazzareno Formosa.

Sar kontroezami lil Nazzareno Formosa fejn dan sostna li huh kien imur ihallas il-qbiela u li huwa ma jafx jaqra. Insista li huwa ezebixxa kopja tal-ktieb tal-qbiela kollu u li huma biss l-ahhar tliet ircevuti li jsemmu razzett.

In kontroezami, huwa insista li hemm bicca mir-raba' mikrija lill-Enemalta, u li ghalhekk, ma taqax fir-responsabbilità tieghu u ta' hutu. Sostna li huwa ma jaqbilx li din hija allegazzjoni skorretta bil-ghan li jigu ffrankati l-ispejjez li hemm bzonn biex il-hitan jigu mantenuti.

F'seduta ohra Nazzareno Formosa sostna li fejn kien hemm il-pajp tal-fuel, kien hemm passagg li minnu kien jghaddi haddiem biex jivverifika li m'hemmx titqib fil-pajp. Qal li l-pajp mhuwiex fil-parti li kienet imqabbla lilhom. Insista li mal-pajp, huma ma kellhomx x'jaqsmu. Sostna li dan il-pajp kien hemm minn dejjem. Sostna li l-pajp huwa 'il gewwa mill-hajt tal-ghalqa. Sostna l-ghalqa tal-pajp hija iktar gholja mill-ghalqa ta' hdejha.

In riezami, huwa kkonferma li r-raba' taghhom u minn fejn ghaddej il-pajp tal-fuel, huma fl-istess livel. Bejn ir-raba' taghhom u l-pajp tal-fuel, hemm passagg li mhuwiex parti mir-raba' taghhom. Spjega li mill-pajp 'l hemm (u cioè mhux mill-pajp lejn ir-raba' taghhom) hemm il-hajt tas-sejjieh. Dan il-pajp jibqa' tiela' ghal Hal-Luqa.

**John Formosa** xehed li meta miet missieru kellu 12-il sena. Spjega li huwa kien jahdmu din ir-raba, u ghadu jahdmu. Spjega li dak li hadem fir-raba', kollu ttiekel minnu u ma nbieghx.

In kontroezami, huwa xehed li huwa ma jafx jaqra. Sostna li kien Karmnu li kien ihallas il-qbiela lil Bezzina, sakemm il-qbiela daret fuq ir-rikorrenti. Ikkonferma li saru ricevuti foloz. Sostna li din ir-raba' mhijiex kollha mdawwra b'hitan.

**Frances Sammut** in kontroezami, spjegat li hija kienet marret ghand nutar biex taghmel l-affidavit.

**Lorenza Sciberras** in kontroezami, spjegat li lin-nutar kienet infurmatu li hi u hutha jhallu f'idejn huhom Nazzareno Formosa. Sostniet li hija taqbel ma' dak li qal Nazzareno Formosa. Ikkonfermat li r-razzett qatt ma kien ghandhom. Sostniet li r-referenza ghal qerq saret, peress li fl-ircevuti ma kienx jissemma r-razzett, izda beda jissemma fl-ircevuta tas-sena 2010 u 2011. Sostniet li hija taghti l-flus lil huha, u hu jhallas.

**Maria Gatt** in kontroezami, spjegat li hija thalli f'idejn huha. Sostniet li kienu jaghtu l-qbiela lil huha l-mejjet. Ikkonfermat li fl-ircevuti, ma kienx hemm referenza ghar-razzett. Sostniet li anke missierhom, ma kienx ihallihom jersqu lejn ir-razzett ghax kien jibza' li ser jaqa'. Hi qatt ma hallset qbiela.

**In-Nutar Matthew Agius** xehed li fl-ufficju tiegħu, attendew grupp ta' ahwa li sar l-affidavit taghhom. Huwa hadilhom kopja tal-karta tal-identità taghhom. Ikkonferma li dawn il-persuni kollha attendew quddiemu u ffirmaw quddiemu. Ikkonferma li l-ufficju tieghu jinsab f' Old Bakery Street, Brittania House.

**Ryan Bonnett bhala rapprezentant tal-Wild Bird Regulations Unit** xehed li John Formosa, kellu xi applikazzjonijiet ghal siti tal-insib minn Awwissu 2014 sa 2017, u kien ghamel applikazzjoni biex jonsob fl-*area* li hi maghrufa bhala ir-Razzett ta' Pultun. Spjega li ma jigix iccekjat l-art ta' min hi. Ikkonferma li nghata permess biex jonsob f'din l-*area* ndikata fil-pjanta annessa mal-applikazzjoni.

Huwa spjega ukoll li jinkombi fuq min applika, li jkollu l-permess mis-sid ir-raba'. Spjega li ma jsirux verifiki mal-proprjetarji tal-art. Spjega li l-insib isir bejn l-20 ta' Ottubru sal-ahhar ta' Dicembru. Il-permess jaghti permess li ssir dura, izda mhux kamra. Ikkonferma li r-registrazzjoni ghall-insib bdiet fl-2014.

**Lorenza Sciberras** ikkonfermat li hija gieli marret fl-ghalqa in kwistjoni, u li hi tigi t-tifla ta' Francesco. Spjegat li hija taqsam il-hlas tal-kera ma' hutha. Spjegat li johorgu l-ispejjez kollha bejniethom. Spjegat li jghaddu l-flus lil Karmenu, izda issa li miet, qed jghadduhom lil Nazzareno. Sostniet li huma ma jrabbux annimali hemmhekk. Spjegat li fir-razzett tal-Marsa, missierha kien ikollu anke baqar. Insistiet li fir-raba' in kwistjoni, dejjem giet mizrugha. Sostniet li r-raba' ssir xghir, u dak li jaqilghu jaqsmuh bejniethom. Huma qeghdin hames ahwa, u gieli hadu €500 kull wiehed, u gieli €400 kull wiehed.

**Il-Perit Alan Saliba** spjega li huwa gie nkarigat mill-proprjetarji tar-razzett maghrufa bhala Ta' Poldu fil-limiti ta' Hal-Ghaxaq u Birzebbugia, li huwa binja ta' valur storiku, tant li huwa skedat mill-awtoritajiet bhala Grad 1, sabiex jirrelata dwar il-kundizzjoni li jinsab fih dan ir-razzett, u dwar kif ir-raba' ta' madwaru tal-kejl ta' 35 tomna, huwa integrat mal-istess razzett. Spjega li huwa acceda fuq il-post u kkonferma l-kontenut tar-rapport ippreparat minnu.

**Rapport tal-Membri Teknici**

Il-Perit Edgar Rossignaud u Anthony Mifsud ipprezentaw ir-rapport taghhom, fejn ghamlu s-segwenti osservazzjonijiet:

*Din ir-raba' maghruf bhala ta' Puldu fil-limiti ta' Birzebbuga u Ghaxaq, u li huwa accessibbli minn sqaq fil-kontrada ta' Has-Saptan ghandu kejl superficjali ta' 35 tomna, 3 sighan u 4 kejliet u jikkonsisti f' diversi ghelieqi denominati numru 1 sa 16 fuq il-pjanta annessa, li fejn jista' jinhadem kien kollu mizrugh qamh ghajr parti zghira li kien mizrugh ful. Id-dahla f' din ir-raba' hija minn fuq l-ghalqa 1…Gie nnutat li ma' tul parti l-kbira tal-hajt t' isfel tax-xaqliba tal-wied…kien hemm pajpijiet tal-fuel fuq pilastri baxxi… Dawn qeghdin xi metru 'l gewwa mill-konfini ta' l-ghellieqi u jidhru li ilhom hemm hafna snin u skont l-intimat kienu tal-ESSO (nassumu li illum tal-Enemalta). Skont ir-rikorrenti huma jithallsu bhala sidien talli dawn il-pajpijiet jokkupaw parti mill-proprjeta' taghhom. That tul din il-medda twila ta' pajpijiet kien hemm haxix selvagg (l-iktar haxixa Ingliza) ghax naturalment ma jistax jinhadem mill-intimat…*

*Gie nnutat ukoll li ma' tul dawn il-hitan kien hemm diversi sliehi li waqghu…; hafna minnhom regghu ttellghu u ohrajn ghadhom imwaqqghin, kif jidher fir-ritratti hawn mehmuza. L-intimat ikkummenta li minkejja li hu tella' diversi sliehi tas-sejjiegh, dawn li ghadom imwaqqghin huma responsabbilita' tal-ESSO (Enemalta) minhabba li huma appogg mal-parti koperta bil-pajpijiet taghhom u mhux mar-raba' mahdum minnu.*

*Waqt l-access, inoltre gew innotati dawn il-fatti:*

*L-ghalqa nru 1 kienet mizrugha qamh…u kien hemm diversi sliehi tal-hitan tas-sejjieh kemm in-naha ta' fuq kif ukoll in-naha t' isfel fejn hemm il-pajpijiet tal-fuel li kienu waqghu u regghu ttellghu recentament.*

*L-ghalqa nru 2 kienet mizrugha qamh… u kien hemm ukoll xi sigar ta' eucalyptus mal-hajt ta' fuq.*

*Gie nnuttat li l-ghalqa nru 3 qed tintuza bhala mansab u parti mill-ghalqa kienet mizrugha ful…Gie nnuttat ukoll li kien hemm selha tal-hajt tas-sejjieh ta' fuq li giet imtella' ricentement.*

*L-ghalqa nru 4 li qeghda forma ta' hofra kienet mizrugha qamh…*

*L-ghalqa nru 5 li ticcirkonda l-ghalqa nru 4, izda elevata 'l fuq … u ma kienitx mahduma ghajr tina u gie nnutat li kien hemm kaxxa ta' van Toyota mitluq fuq parti minnha…*

*L-ghalqa nru 6 kienet mizrugha qamh..Gie nnutat li kien hemm xi sliehi fil-hajt tas-sejjieh that il-pajpijiet tal-fuel li kienu ghadhom ma ttellghux…*

*L-ghalqa nru 7 kienet mizrugha qamh, bi ftit sigar tal-eucalyptus mal-hajt ta' fuq….hemm ukoll f' din l-ghalqa kamra zghira ta' xi zewg metri u nofs (2.5m) bi tlett metri (3.0m)…*

*L-ghelieqi nru 8 u 9 kienu mizrugha qamh u ftit sigar tal-eucalyptus…*

*L-ghalqa nru 10 kien hemm ftit qamh u sigar tal-eucalyptus, qasab u parti zdingata. Kien hemm ukoll kamra zghira tal-gebel li ghandha bieb tal-hadid…*

*L-ghalqa nru 11 kienet zdingata bi ftit harrub u eucalyptus u kien hemm mansab u dura li ma kienux uzati ricentament.*

*L-ghalqa nru 12 kien hemm giebja kbira antika bl-arkati mwaqqghin…u razzett kbira antik, it-tnejn li huma fi stat ta' abbandun kif jidher car mir-ritratti…..Dan ir-razzett qieghed fuq zewg sulari u partijiet sostanzjali minnu huma mwaqqghin u m' humiex fi stat li jista' jintuza. Jidher li dan ilu f' dan l-istat ghal zmien twil mill-gholi tal-haxix hazin…Ir-raba' ta' madwar dan ir-razzett kien zdingat.*

*L-ghalqa nru 13 kienet qamh u gie nnutat li kien hemm dura mal-hajt.*

*L-ghalqa nru 14 kienet qamh u ftit eucalyptus…u kamra zghira mhux imsaqqfa.*

*L-ghalqa nru 15 kien hemm qamh, zewg (2) eucalyptus, harrub u lewza.*

*L-ghalqa nru 16 kien hemm qamh u tina wahda….*

*Bhala kumment generali, ir-raba' li seta' jinhadem kien fil-fatt mizrugh il-parti l-kbira bil-qamh u ftit ful. Il-prezenza tal-eucalyptus u xi mnasab u dwejjer taghti indikazzjoni li r-raba' seta kien jintuza ghall-insib jew kacca. Wiehed mill-imnasab jidher li intuza din is-sena. Il-hitan tas-sejjieh in generali kienu fi stat tajjeb ghajr zewg selhiet taht il-medda tal-pajpijiet tal-fuel li l-intimat qed jikkontesta li m' humiex responsabilita' tieghu izda tal-ESSO (Enemalta).*

In eskussjoni, il-Perit Rossignaud spjega li s-sliehi kienu vizibbli. Qal li wasal ghal konkluzzjoni li xi partijiet tal-hitan kienu ttellghu ricentament, minhabba li kien jidher li l-parti mtella', ma kinitx parti mill-hajt originali. Sostna li ma kienx hemm xi apparat li jindika li l-giebja kienet qieghda tintuza. Spjega li kien hemm zewg pajpijiet tal-ESO, fejn il-pajp huwa mgholli fuq hajt – pilastru. Fejn qed jghaddi l-pajp, hemm sliehi fil-hitan, izda l-intimat gharrfu li dawk il-hitan ma kinux tieghu, izda mikrijin lill-Enemalta.

Spjega li l-intimati ma marrux ghall-access gewwa r-razzett, u kien fuq insistenza tar-rikorrenti, li sar l-access fuq ir-razzett. Ir-razzett huwa fi stat perikoluz hafna. Spjega li r-rikorrenti qed jikkontendu li r-razzett huwa parti mill-kirja. Ikkonferma li hemm ukoll mansab u zewg duri.

**Ikkunsidra**

Fl-ewwel lok, il-Bord jaghmel referenza ghal dak vverbalizzat mill-legali tar-rikorrenti fis-seduta tal-20 ta' Mejju 2021, fejn intqal li, in vista tas-sentenza moghtija mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili tas-17 ta' Frar 2021, Rikors Nru. 341/2014, qieghed jirriduci t-talba tar-rikorrenti fis-sens illi, qed izomm ferm it-talbiet tieghu limitatament fir-rigward tal-ghelieqi. Ghaldaqstant, dan il-Bord sejjer jezamina t-talbiet in kwantu ghandu x'jaqsam mar-raba' biss, filwaqt li mill-evalwazzjoni li ser isir minn dan il-Bord, ser jigi eskluz li tigi ezaminata s-sitwazzjoni li jinsab fiha r-razzett Ta' Puldu.

Fit-tieni lok, dan il-Bord jaghmilha cara, li huwa sejjer iqies biss dawk l-argumenti li huma kontenuti fir-rikros promotur u fir-risposti pprezentati. Kwalunkwe argumentazzjoni mressqa, b'mod partikolari fin-noti ta' sottomissjonijiet li ma jirrizultax mill-provi mismugha minn dan il-Bord, ser jigu skartati.

Jirrizulta li t-talba tar-rikorrenti qed issir fuq is-segwenti kazwali:

i. Hsarat fir-raba;
ii. Ksur tal-kundizzjonijiet tal-kirja;
iii. Cessjoni jew sullokazzjoni lil terzi;
iv. Uzu divers tal-ghalqa billi qed juzawha ghall-insib u kacca.

Il-Bord ser jibda biex iqis l-ewwel kawzali, u cioè dik tal-**hsarat fir-raba'**. Fir-rigward ta' din il-kazwali, il-membri teknici kkonkludew li l-hitan tas-sejjieh in generali, kienu fi stat tajjeb, ghajr zewg selhiet taht il-medda tal-pajpijiet tal-fuel, li l-intimat qed jikkontesta li m'humiex responsabilità tieghu, izda tal-ESSO (Enemalta).

Mix-xhieda rrizulta li l-intimati, qatt ma setghu jahdmu r-raba' fejn hemm dawn il-pajpijiet. Irrizulta wkoll li dawn il-pajpijiet kienu jimblukkaw parti kbira minn wahda mill-ghelieqi. Mill-provi, gie muri li parti minn dawn il-hitan, huma appogg ma' parti mill-ghalqa li hija mizghuda bil-pajpijiet tal-ESSO, u mhux appogg mar-raba' li tinhadem mill-intimati. L-intimat Nazzareno Formosa, kien dejjem konsistenti fix-xhieda tieghu, fis-sens li dik ir-raba' qatt ma setghet tinhadem, u lanqas kienu jaccedu ghaliha, filwaqt li sostna li kien hemm arrangement mal-ESSO maghmul mis-sidien. Irrizulta wkoll li dawn il-pajpijiet, ilhom hemm snin twal, tant li Nazzareno Formosa dejjem jiftakarhom hemm sa minn ckunitu.

Il-Bord ha konjizzjoni tal-argumentazzjoni mressqa mir-rikorrenti dwar dawn il-pajpijiet u l-hsarat ezistenti fil-hitan ta' madwarhom. Madanakollu, il-fatt li dawn il-pajpijiet ma baqghux jintuzaw mill-ESSO jew mill-Enemalta, ma jfissirx li b'daqshekk, l-intimati kellhom l-obbligu li jnehhu dawn il-pajpijiet, jibdew jahdmu din ir-raba', u jaghmlu l-hsarat necessarji fil-hitan. Ma jirrizultax li l-intimati kienu involuti fl-arrangamenti li kienu saru mal-ESSO. Semmai, kienet responsabbilità tas-sidien li jirregolaw u jirrimedjaw tali sitwazzjoni. In oltre, kwalunkwe argumentazzjoni ohra mressqa mir-rikorrenti fin-noti ta' sottomissjonijiet taghhom dwar dawn il-pajpijiet, u li ma tirrizultax mill-provi prodotti, mhijiex ser tigi kkunsidrata minn dan il-Bord.

Gialadarba, irrizulta li l-kumplament tal-hitan kienu mizmuma tajjeb, u anke rrizulta li fejn kien hemm xi hitan li twaqqghu fir-rimanenti ghelieqi, dawn ittellghu, dan il-Bord ma jqisx li din il-kawzali giet ippruvata ghas-sodisfazzjon tieghu.

Dwar l-allegazzjoni ta' **ksur tal-kondizzjonijiet tal-kirja**, dan il-Bord fehem li din il-kawzali qed tirreferi ghal non-uzu.

Intqal f'Fortunata Callus v Maria Farrugia, deciza fl-20 ta' Ottubru 2003, illi :

> *"Ghall-kaz bhal dan tghodd is-senjalazzjoni tal-Qorti ta' lAppell fid-decizjoni fl-ismijiet "Markiz Joseph Scicluna – vs- Joseph Bezzina et", 6 ta' Ottubru 1999:*
>
> *"Din il-Qorti tifhem li meta l-ligi titkellem dwar uzu ta' raba riedet tfisser illi r-raba jkun mahdum skond is-sengha biex jigi utilizzat ghall-produzzjoni tal-prodotti. Ma kienetx allura tifhem li r-raba jkun qed jigi uzat jekk sempliciment kull tant zmien tintefa` ftit zerriegha mhollija ghallelementi. Meta hekk jigri wiehed gustament seta' jsostni li r-raba ma jkunx qed jigi uzat imma abbuzat. Ir-ritratti esebiti, infatti, jippruvaw illi meta ttiehdu, fiz-zmien vicin meta nbdew il-prezenti proceduri, seta jigi accertat, kif del resto accertaw ukoll il-periti teknici tal-Bord, illi r-raba in kwistjoni kien zdingat u abbandunat u li kien ilu hekk ghal numru ta' snin."*

Intqal ukoll f'Joseph Zerafa vs Toni Casha, deciza fl-10 ta' Mejju 2006, mill-Qorti tal-Appell, illi li r-raba' ghandu jinhadem b'mod accettabbli, fis-sens li jkun qed jigi sfruttat ghal skop agrikolu b'mod regolari, u mhux li jsir xi uzu minnu ghall-agrikoltura, u dan biss bhala paraventu ghal skop principali iehor, li ghalih verament ikun qed jigi utilizzat. (Vide wkoll Carmela Aquilina et vs Teresa Magro et deciza mill-Qorti ta' l-Appell fil-25 ta' Gunju 1996).

Fil-kaz odjern, mix-xhieda prodotta u mir-rapport maghmul mill-membri teknici, irrizulta li l-ghelieqi li jistghu jinhadmu, huma in fatti mahduma, u jinzerghu qamh u ful. Ghaldaqstant, ma jirrizultax li kien qed isir uzu marginali biss ghall-agrikoltura.

Ir-rikorrenti ghamlu referenza ghall-fatt li l-giebja li hemm, mhijiex fi stat tajjeb, u li skont il-membri teknici, tirrizulta li hija fi stat ta' abbandun. Din il-giebja tirrizulta li tinsab fl-istess ghalqa fejn hemm ir-razzett, li ma ghadux jifforma parti mill-mertu ta' din il-kawza. In fatti, l-istess membri teknici, indikaw li l-giebja u r-razzett jinsabu f'ghalqa numru 12. Dan il-Bord iqies li, gialadarba din il-giebja tinsab fl-istess ghalqa li fiha hemm ir-razzett, u gialadarba sar verbal fis-sens li s-sentenza li trid tinghata, hija biss dwar l-ghelieqi u mhux ukoll dwar ir-razzett, dan il-Bord ma tressqux provi cari quddiemu, dwar jekk din il-giebja hijiex meqjusa bhala parti mir-razzett, u ghalhekk taqax barra mill-parametri tat-talbiet, jew jekk din il-giebja tifformax parti mir-raba', u ghalhekk tifforma parti mill-parametri tat-talbiet.

Apparti din in-nuqqas ta' kjarezza, u li semmai kellha titressaq prova dwarha mir-rikorrenti, dan il-Bord iqies li gie ppruvat, li r-raba' qed jinhadem u jaghti prodott, u dana, nonostante li l-giebja tidher li hija abbandunata. Ghaldaqstant, meta wiehed iqies anke l-estent tar-raba' in kwistjoni, il-fatt li din il-giebja hija abbandunata, ma jistax jekwivali ghal xi prova li tirribatti dak konkluz mill-periti teknici, fis-sens li din ir-raba' fejn tista' tinhadem, qieghda effettivament tinhadem.

Dwar l-allegazzjoni ta' **sullokazzjoni jew cessjoni ta' din il-kirja**, din ma giet ippruvata bl-ebda mod. Fl-ewwel lok, ma tressqu l-ebda provi, fis-sens li din ir-raba' giet b'xi mod, issullokata lil xi terzi persuni, jew li giet ceduta a favur terzi persuni. Lanqas ma gie ppruvat li kien hemm xi terza persuna nvoluta fil-hdim ta' din ir-raba'.

Fit-tieni lok, dan il-Bord qies ukoll li din il-kawzali, jista' jkun li giet imqajjma peress li r-rikorrenti jqisu li l-kjamati fil-kawza, ma ghandhomx titolu fuq din ir-raba'. Tali kwistjoni semmai, ma taqax fl-ambitu ta' sullokazzjoni jew cessjoni, izda tidhol f'ezami dwar jekk effettivament, l-intimat u/jew il-kjamati fil-kawza ghandhomx titlu ta' qbiela in segwitu ghal mewt ta' missierhom, li kien il-persuna li lilha giet moghtija din il-qbiela. Dan l-ezami jmur oltre mill-parametri li fihom saret din il-kawza, u ghalhekk, dan il-Bord mhuwiex ser jidhol f'ezami dwar dan il-punt. Jinghad biss li rrizulta li din ir-raba' kienet mikrija lil missier l-intimat, Carmelo Formosa. Mal-mewt tieghu, din ghaddiet f'isem Carmelo Formosa u hutu, cioè l-kjamati fil-kawza. Fix-xhieda tieghu, Nazzareno Formosa spjega bil-gurament tieghu, li missieru miet

fl-1957, u ghalhekk, ir-raba' dar fuq huh ghaliex kien prokuratur ta' hutu. Sostna wkoll li mal-mewt ta' missieru, ommu qalbet il-qbiela f'isem huh Carmelo, izda dan kien jiehu hsieb ir-raba' bl-ghajnuna u f'isem hutu wkoll. Dawn il-fatti, bl-ebda mod ma jammontaw ghal xi sitwazzjoni fejn saret xi cessjoni jew sullokazzjoni ta' din ir-raba'.

Il-Bord qies ukoll li gie argumentat mir-rikorrenti, li huwa impossibbli ghal uhud mill-kjamati fil-kawza li jahdmu din ir-raba', minhabba l-età avvanzata taghhom. Madanakollu, apparti li ma tressqux provi f'dan ir-rigward, huwa lecitu li jigu nkarigati terzi persuni biex semmai, jaghtu daqqa t'id fil-hdim ta' ghelieqi. Fil-kaz odjern, izda, il-Bord iqis li ma tressqet l-ebda prova f'dan ir-rigward, izda sempliciment saru assunzjonijiet li gew inseriti fin-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti, liema assunzjonijiet, ma gew ikkorraborati bl-ebda mod.

Dan il-Bord sejjer jghaddi issa ghall-kawzali dwar l-**uzu divers tal-ghalqa billi qed jigi allegat li qed tintuza ghall-insib u kacca**. Mir-rapport tal-membri teknici, irrizulta li f'din ir-raba', kien hemm xi sigar tal-Eucalyptus, kif ukoll xi mnasab u dwejjer, li jaghtu indikazzjoni li r-raba' seta' kien jintuza ghall-insib jew kacca. L-istess membri teknici kienu wkoll osservaw, li wiehed mill-imnasab jidher li ntuza din is-sena.

Irrizulta wkoll li din ir-raba' hija wahda vasta, u in fatti, il-membri teknici indikaw sittax-il ghalqa. Ikkonkludew ukoll li r-raba' li seta' jinhadem, kien fil-fatt mizrugh il-parti l-kbira, bil-qamh u ftit ful. Dan ghalhekk juri li hija biss parti zghira mill-ghelieqi in kwistjoni, li mhijiex mahduma, u dana stante li hija raba' li ma tistax tinhadem skont l-istess membri teknici.

Il-Bord iqis li minn dak li kkonstataw il-membri teknici, u li rrizulta mill-provi ezebiti, huwa minnu li parti minn din ir-raba' tintuza ghal kacca u/jew insib. Madanakollu, dan il-Bord iqis li nonostante dan, meta wiehed iqis l-estensjoni kbira ta' din l-art, u anke l-osservazzjonijiet l-ohra tal-membri teknici, dan il-Bord ma hux konvint li l-iskop principali tal-uzu tar-raba' gie mibdul u ma ghadux dak ta' skop agrikolu. Ir-raba', xorta wahda, qieghed jinhadem mill-inkwilini.

Il-Bord jaghmel referenza ghas-sentenzi li saret referenza ghalihom mill-istess intimate, u cioè dik moghtija fl-ismijiet, Nicholas Micallef et v. Anthony Scicluna et, tal-10 ta' Mejju 2016, deciza mill-Qorti tal-Appell, fejn intqal li:

*"Fil-hsieb tal-Qorti huwa lecitu li jinghad minn dawn il-provi illi r-raba de quo ma nkeriex lill-appellanti b' mod esklussiv ghal xi wiehed mill-iskopijiet fid-definizzjoni li l-ligi taghti lill-kelma "raba" fl-Artikolu 2 tal-Kapitolu 199. Il-prova ta' l-uzu divers taggrava fuq sid il-fond li jallegaha u jekk, kif jidher li hu hawn il-kaz in ispecje, il-koncessjoni orginarja lill-appellanti kienet tikkomprendi kemm l-uzu tar-raba ghal skop agrikolu kif ukoll l-uzu taghha ghall-passatemp ta' linsib ma jistax ragonevolment jinghad li sar uzu xort' ohra minn dak tad-destinazzjoni miftehma. Kien certament ikun differenti il-kaz kieku l-appellati rnexxielhom jistabbilixxu, b' mod inekwivoku u konklussiv, x' kienet verament id-destinazzjoni principali u preponderanti ta' l-affitt u li kien l-appellanti li ntroduca l-imnasab fil-fond mikri. Din il-prova ma saretx, jew ghallanqas ma saretx ghal-liberu konvinciment ta' din il-Qorti. Fuq l-esperjenza taghha, imbaghad, din il-Qorti ma tara xejn straordinarju illi ma' l-iskop principali tal-kultivazzjoni tar-raba l-kerrej, fl-istess waqt, ikun koncess mis-sid juza parti minnha ghallezercizzju tad-delizzju tieghu, bhall-insib jew kacca, purke din ma tkunx eccessiva u l-iskop principali tal-kultivazzjoni agrarja ma jitrasformax ruhu mill-kerrej f' importanza sekondarja;*

*F' dan il-kaz, kif jirrizulta mir-ritratti esebiti (fol. 55, 56 u fol. 58 sa fol. 64) u mir-rapport tal-periti teknici (fol. 50), ir-raba jintuza kemm bhala tali ghall-kultivazzjoni ta' prodotti agrikoli kif ukoll ghall-insib. Kif gja ravvizat din il-kombinazzjoni ta' uzu jidher li kienet minn dejjem, anke jekk forsi l-appellanti seta' zied xi mansab ma' dak li kien hemm. B' dawn il-provi quddiemha u l-valutazzjoni dwarhom, din il-Qorti ma tarax kif tista', konvincentement taderixxi mar-ragonament u l-konkluzjoni tal-Bord. Kieku stess kien hemm xi dubbju x' kien il-ftehim originali certament kien hemm l-akkwiexxenza tas-sidien tal-fond jew ta' l-aventi kawza taghhom. L-appell principali qieghed ghalhekk jigi milqugh."*

Fil-kaz odjern, ir-rikorrenti ma ppruvawx b'mod inekwivoku u konklussiv, x'kienet verament id-destinazzjoni principali u preponderanti ta'l-affitt, u li kienu l-intimati li ntroducew l-imnasab fil-fond mikri. Mill-banda l-ohra, Nazzareno Formosa sostna li kien missier l-Avukat Buttigieg, li ta l-kunsens tieghu sabiex jibni il-mansab, u anke xi kmamar, liema kmamar ilhom mibnija madwar 45 sena.

Issir referenza wkoll ghad-decizjoni, Villa Fermaux Limited et vs Carmelo Schembri et, deciza fis-17 ta' Novembru 2017, fejn ukoll intqal li f'dak il-kaz, m'hemmx dubju li r-raba' kienet ġiet imqabbla lill-awturi tal-intimati, ghal skop agrikolu, u li lanqas ma rrizulta li l-ftehim ta' lokazzjoni kien jikkontempla li l-parti mir-raba' tintuza ghal skop ta' kacca jew bhala post ta' villeggatura. Madanakollu, il-Qorti tal-Appell ziedet tghid li *"hi tal-fehma li l-fatt li l-inkwilin ikun minn jeddu qed jagħmel xi attivita oħra, ma jfissirx li jkun bidel id-destinazzjoni tal-kirja diment li mill-provi*

*ma jirriżultax li dik l-attivita saret primarja filwaqt li l-kultivazzjoni agrarja tkun ittrasformat ruħha f'waħda sekondarja."*

Tal-istess portata kienet is-sentenza moghtija mill-Qorti tal-Appell, fl-ismijiet, Carmel Mifsud vs Peter Paul Zerafa, deciza fit-12 ta' Lulju 2007, fejn intqal :

> *"Indubbjament, skond il-mudell maghruf tal-bonus paterfamilias, ghal liema tirreferi l-ligi komuni taht il-Kodici Civili, hu dmir ta' kull kerrej illi dan jaghmel uzu mill-haga mikrija skond l-oggett prefiss mill-ftehim jew, fin-nuqqas, skond l-uzu prezunt mic-cirkustanzi [Artikolu 1554 (a)].*
>
> *Jinghad fis-sentenza fl-ismijiet "Giuseppe Caruana -vsAngelo Bonavia et", Appell, 17 ta' Frar 1958, "Dan ighodd ukoll fil-kaz ta' raba', u jekk il-kerrej ma jahdemx irraba' huwa ma jkunx qieghed jaghmel minnu uzu ta' missier tajjeb tal-familja";*
>
> *Dan premess, fil-fattispeci, din il-Qorti ma ssibx li tezisti raguni sufficcjenti biex, kif qed tigi invitata mill-appellanti, hi tiddiskosta ruhha mill-konkluzjoni raggunta mill-Bord fuq dan il-punt. Ghalkemm hu veru li mill-provi rrizulta li lappellat ghandu l-passatemp ta' l-insib, l-allegazzjoni ta' lappellanti illi l-kerrej tieghu ghandu mnasab fir-raba' mikri ma tirrizultax fondata. Kemm mix-xhieda ta' l-appellat (fol. 192), kif korroborata minn dik ta' Patrick Grech (fol. 218), l-imnasab jinsabu fuq il-parti blatija fil-konfini tarraba' imma mhux ukoll fil-parti kkultivata. Lanqas lillistess Bord fl-access mizmum fit-18 ta' Mejju 2006 (ara traskrizzjoni tieghu a fol. 263) ma rrizultalu li r-raba' thalla zdingat jew ghall-attivita` in parti tad-delizzju ta' l-insib. Anke allura dan l-ilment qed jigi skartat bhala infondat."*

Fil-kaz odjern, dan il-Bord jaqbel ma' dak li ntqal mill-Qorti tal-Appell fuq citata, u jqis li f'dan il-kaz li ghandu quddiemu, ghalkemm irrizulta li ssir attività tal-kacca u/jew insib, din l-attività ma saritx dik primarja, stante li l-attività primarja baqghet dik tal-kultivazzjoni agrarja.

**Decide**

**Ghal dawn ir-ragunijiet hekk kif fuq esposti, dan l-Onorabbli Bord qed jichad it-talbiet tar-rikorrenti, bl-ispejjez kollha kontra l-istess rikorrenti.**

**Magistrat Dr. Simone Grech**

**Janet Calleja**

**Deputat Registratur**