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

MAĠISTRAT DR. SIMONE GRECH

Rikors Numru 13/15 SG

Pacifica Deguara (67638M); Joseph Galea (471046M); Victor Galea (590940M); Alessia Sciberras (136642M); Maria Galea (551436M) - Pacifika Deguara, Joseph Galea u Alessia Sciberras issoktaw l-atti f'isimhom bħala werrieta ta' Maria Galea – digriet 17/10/18; Joseph Scerri (523048M); John Scerri (680349M); Victor Xerri (Passaport Malti numru 930044); Lucy Scerri (39861M); Kevin Scerri (292686M); Charmaine Scerri (93884M); Pacifico Scerri (634656M); Raymond Xerri (Passaport Awstraljan numru N5387752); Catherine Camileri (388460M); Mario Xerri (357366M); Emanuel Scerri (357466M); Maria Carmela Scerri (263932M); Victoria Falzon (510355M); Joseph Xerri (675257M); Paul Xerri (Passaport Awstraljan numru K2911481); Isabelle Sant (676061M); Marianne Gauci (556556M)

vs

David Bugeja (634357M)

Lucia Bugeja

Pio Vella

Kersten Bugeja

Angelo Bugeja - Pawla Vella, Joseph Bugeja u Caroline Abela assumew l-atti bħala werrieta ta' Angelo Bugeja b'digriet ta' 8/11/2018

Giovanni Maria Bugeja

Dominic Muscat

Maria Emanuela Agius

Joseph Bugeja

U b'digriet tal-15 ta' Marzu 2017, ġie kjamat fil-kawża Nazzareno Bugeja.

Illum, 7 ta' Novembru, 2022

Il-Bord;

Ra r-rikors ta' Pacifica Deguara et ippreżentat fl-1 ta' Diċembru 2015, fejn ġie premess:

"1. Premess illi l-esponenti jikru b'titolu ta' qbiela lill-intimati circa dsatax-il (19) tomna raba' flimkien ma razzett li jagħmel ma l-istess raba fl-inhawi magħrufha bħala "Ta Hadidu" f'Hal Lija versu l-qbiela komplessiva ta mija u sebgha euro u hmistax-il centezmu (€107.15) pagabbli kull sena bil-quddiem kull 15 t'Awissu;

2. U Billi jirrizulta li l-intimati qasmu l-istess raba' bejniethom migħajr il-kunses tal-atturi propjetarji ta' dawn ir-raba';

3. U Billi l-atturi jixtiequ jirriprendu l-pussess tar-raba' de quo stante illi;

(i) l-intimati jew min minnhom matul dawn l-aħħar sentejn kif ukoll is-snin ta' qabel naqsu milli jsewwu u jzommu fi stat tajjeb il-ħitan tar-raba' u diversi binjiet oħra ezistenti fuq ir-raba' kif mitluba skont il-ligi (Artikolu 4(f) tal-Kap. 199) – u dana inkluz ir-razzett li llum zdinga; u

(ii) l-intimamti wettqu zvillup u tibdil strutturali la bil-kunsens taghhom u wisq anqas bil-permessi neccessarji u dan għad-dannu tar-rikorrenti;

(iii) li l-intimati naqsu jħalsu l-qbiela dovuta skond il-ligi għal dawn l-ahhar snin;

(iv) ir-raba' jew partijiet divizi ta' l-istess raba' ilhom ma jinhadmu, jinsabu mimlija skart, u ma jintuzawx ghal skopijiet agrikoli ghal mill-anqas tnax-il xahar konsekuttivi skont il-kalendarju (Artikolu 4(d) tal-Kap 199);

4. U Billi dan kollhu huwa spjegat fir-rapport tal-Perit Mark Azzopardi mwettaq fl-1 ta' Dicembru 2014(hawn anness u mmarkat bhala Dok A) u ser jigi ulterjorment ipprovat tul it-trattazzjoni ta' dina l-kawza.

Ghaldaqstant l-esponenti jitolbu lil dan il-Bord sabiex jogghbu, ghar-ragunijiet hawn fuq premessi u dawk kollha li ser jirrizultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikora, jawtorizzhom sabiex fl-iskadenza li jmiss ma jgeddux il-kirja u jirriprendu l-pussess tal-art taghhom, salv kwalunkwe kumpens li jista' jigi stabbilit skont il-ligi lill-intimati jekk ikun il-kaz.

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

Ra r-risposta ta' David Bugeja et fejn ġie eċċepiet li:

"1. Illi primarjament dawn id-dsatax-il tomna (19) tomna raba' flimkien ma razzett li jaghmel ma' l-istess raba fl-inhawi maghrufa bhala 'Ta Hadidu f'Hal Lija versu l-qbiela komplessiva ta' mija u sebgha euro u hmistax-il centezmu (€107.15) pagabbli kull sena bil—quddiem kull 15 t'Awissu qatt ma kienu mqabbla lil intimati Lucia Bugeja, Pio Vella, Kersten Bugeja, Angelo Bugeja, Giovanni Maria Bugeja, Domnic Muscat, Maria Emanuela Agius u Joseph Bugeja u ghalhekk din il-kawza hija vessatorja u stante l-fatt li din ir-raba' kien qeghdha bi qbiela ghand Emanuel Bugeja u ghalhekk dan il-gudizzju m'huwiex wiehed integru u ghalhekk huwa null ghal-kull fini u effetti fil-ligi;

2. Illi dawn id-dsatax-il tomna raba' ilhom b'titolu ta' qbiela ghand Emanuel Bugeja li huwa missier David Bugeja ghal iktar minn tmenin sena li dejjem kien huwa li hallas il-qbiela matul il-hajja tieghu kollha;

3. Illi meta miet Emanuel Bugeja martu Francesca Bugeja dejjem baqghet thallas l-istess qbiela pero kienet tigi depozitata l-Qorti billi ir-rikorrenti ghal-ebda raguni valida fil-ligi ma kienux jacettaw din il-qbiela liema depozitu beda fis-sena 2006;

4. Illi r-rikorrenti ressqu l-ilment taghhom fis-sena 2015 jigifieri ghaxar snin wara li l-qbiela ta' din ir-raba' kienet qeghdha tigi depozitata gewwa l-Qorti;

5. Illi allura jekk se mai ir-ragunijiet li ressqu ir-rikorrenti huma daqshekk ta' pregudizzju fil-konfront taghhom kellhom jintavolaw dawn il-proceduri ferm qabel u ghalhekk inqdew bir-ragunijiet li huma nulli fil-fatt u fid-dritt sabiex il-kirja ma tigeddidx u ir-rikorrenti jerghgu jirriprendu l-pussess ta' art taghhom.

Ghaldaqstant in vista tal-premess l-esponenti umilment jitolbu lil dina l-Onorabbli Bord joghgbu:

1. *Jichad it-talbiet tar-rikorrenti fl-intier taghhom.*

Bl-ispejjez kontra ir-rikorrenti li minn issa huma ngunti ghas-subizzjoni."

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

Ra li ai termini tad-digriet mogħti fil-15 ta' Marzu 2017, żdiedet kawżali ulterjuri fis-sens, "*illi saret sullokazzjoni mingħajr il-kunsens tagħhom bi ksur tal-Artikolu 4(2) (c) tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta.*" ;

Ra li Nazzareno Bugeja ġie kkjamat fil-kawża permezz tal-istess digriet tal-15 ta' Marzu, 2017;

Ra r-risposta tal-kjamat fil-kawża, Nazzareno Bugeja, tad-19 ta' Ġunju 2017, fejn ġie eċċepiet:

"1. Illi permezz ta' digriet moghti minn dan l-Onorabbli nhar il-15 ta' Marzu, 2017, Nazzareno Bugeja gie kjamat in kawza hawn fuq indika;

2. Illi primarjament dawn id-dsatax-il tomna (19) tomna raba' flimkien ma razzett li jaghmel ma' l-istess raba fl-inhawi maghrufa bhala 'Ta Hadidu f'Hal Lija versu l-qbiela komplessiva ta' mija u sebgha euro u hmistax-il centezmu (€107.15) pagabbli kull sena bil-quddiem kull 15 t'Awissu qatt ma kienu mqabbla lil intimati Lucia Bugeja, Pio Vella, Kersten Bugeja, Angelo Bugeja, Giovanni Maria Bugeja, Domnic Muscat, Maria Emanuela Agius u Joseph Bugeja u ghalhekk din il-kawza hij vessatorja u stante l-fatt li din ir-raba' kienet qeghdha bi qbiela ghand Emanuel Bugeja u ghalhekk dan il-gudizzju m'huwiex wiehed integru u ghalhekk huwa null ghal-kull fini u effetti fil-ligi;

3. Illi dawn id-dsatax-il tomna raba' ilhom b'titolu ta' qbiela ghand Emanuel Bugeja li huwa missier David Bugeja ghal iktar minn tmenin sena li dejjem kien huwa li hallas il-qbiela matul il-hajja tieghu kollha;

4. Illi meta miet Emanuel Bugeja martu Francesca Bugeja dejjem baqghet thallas l-istess qbiela pero kienet tigi depozitata l-Qorti billi r-rikorrenti ghal-ebda raguni valida fil-ligi ma kienux jacettaw din il-qbiela liema depozitu beda fis-sena 2006;

5. Illi r-rikorrenti ressqu l-ilment taghhom fis-sena 2015 jigifieri ghaxar snin wara l-qbiela ta' din ir-raba' kienet qeghdha tigi depozitata gewwa l-Qorti;

6. Illi allura jekk se mai ir-ragunijiet li ressqu ir-rikorrenti huma daqshekk ta' pregudizzju fil-konfront taghhom kellhom jintavolaw dawn il-proceduri ferm qabel u ghalhekk inqdew bir-ragunijiet li huma nulli fil-fatt u fid-dritt sabiex il-kirja ma tigeddidx u ir-rikorrenti jerghgu jirriprendu l-pussess ta' art taghhom.

Ghaldaqstant in vista tal-premess l-esponenti umilment jitolbu lil dina l-Onorabbli Bord joghgbu:

1. Jichad it-talbiet tar-rikorrenti fl-intier taghhom.

Bl-ispejjez kontra ir-rikorrenti li minn issa huma ngunti ghas-subizzjoni."

Sema' x-xhieda;

Ra d-dokumenti eżebiti;

Ra r-rapport tal-membri tekniċi;

Ra n-noti ta' sottomissjonijiet;

Ra li din il-kawża ġiet differita għas-sentenza.

Ikkunsidra;

Provi Prodotti

Dominic Muscat xehed li fuq din ir-raba', il-qbiela titħallas minn Giovanni Maria Bugeja, li jiġi z-ziju ta' David Bugeja. Sostna li Emanuel Bugeja jiġi missier David Bugeja. Spjega li Giovanni Maria Bugeja, iħallas lil Zaren Bugeja, biex iħallas lis-sid.

Angelo Bugeja xehed li huma kienu jħallsu lil Manuel Bugeja, u issa jħallsu lil Zaren Bugeja. Iħallsu ħamsin Ewro għal xi sitt itmiem. Spjega li Emanuel Bugeja jiġi zijuh. Nazzareno Bugeja jiġi l-kuġin tiegħu. Ikkonferma li huwa jieħu sussidju fuq din ir-raba'.

David Bugeja xehed li r-raba' kienet imqabbla lil missieru, Emanuel Bugeja. Ikkonferma li r-raba' nqasmet. Huwa għandu tlett itmiem. Sostna li meta saret il-qasma, huma rreġistraw Ta' Qali. Spjega li missieru qasamilhom. Sostna li s-serer saru minnhom.

F'seduta oħra, huwa ppreżenta dokumenti dwar l-għelieqi li huma reġistrati f'ismu, u li huma reġistrati f'isem ibnu, Kristen. Il-bqija tal-art qiegħda f'idejn ħuh u z-zijiet. Huwa kkonferma li għandu fil-pussess tiegħu, żewġ partijiet, fejn hemm is-serer, u hemm parti oħra li qiegħda fuq it-tifel, li tmiss ma' ta' Kinds. Sostna li ż-żewġ zijiet tiegħu, iħallsu l-qbiela lil ħuh, Nazzareno Bugeja.

David Bugeja ppreżenta affidavit, fejn qal li huwa jaħdem ir-raba' magħrufa bħala Ta' Ħadidu f'Ħal Lija, ma' ħuh Nazzareno Bugeja. Qal li din ir-raba' fiha dsatax-il tomna u razzett. Qal li r-raba' kienet imqabbla lil missieru, Emanuel Bugeja, għal €107.15ċ, imħallsa kull sena bil-quddiem, fil-15 ta' Awwissu. Spjega li l-qbiela qatt ma kienet fuqu jew fuq ħuh Nazzareno, u dejjem kienet fuq missieru. Qal li meta miet missieru, ommu, Francesca Bugeja, baqgħet tħallas l-istess qbiela kull sena, imma Deguara ma baqgħux jaċċettaw il-qbiela. Għalhekk, ommu bdiet tiddepożita l-qbiela l-Qorti kull sena, mill-2006. Spjega li wara li mietet ommu, huma baqgħu jiddepożitaw il-qbiela, il-Qorti. Spjega li l-kawża nfetħet għaxar snin wara li ma baqgħux jaċċettaw il-qbiela. Il-qbiela għadha tiġi ddepożitata l-Qorti sal-lum.

In kontroeżami, huwa spjega li jaħdem tlett itmiem. Spjega li sehmu jammonta għal xi €23, u jagħtih lil ħuh. Spjega li meta dawn ma baqgħux jaċċettaw il-qbiela, bdew jiġu ddepożitati l-Qorti. Huwa kkonferma li kien mar għand l-Avukat Raphael Fenech Adami fl-2014, biex iħallas sehmu mill-qbiela. Sostna li dakinhar, ma kienx ħallas lil ħuh, għax kellhom kwistjoni bejniethom. Spjega li llum jagħtuhom lill-avukata, u tħallas hi għan-nom ta' kulħadd.

In rieżami, huwa sostna li l-flus baqgħu jiġu ddepożitati l-Qorti, tramite l-avukata.

Nazzareno Bugeja wkoll ippreżenta affidavit, li huwa identiku għal dak ta' ħuh, David Bugeja.

In kontroeżami, dan sostna li kien jaħdem tlett itmiem u nofs. Sostna li kulħadd kien iħallas il-flus lilu, u huwa kien imur bil-qbiela għand Pawlu Xerri. Spjega li xħin Xerri ma baqax jaċċettahom, il-qbiela bdew jitpoġġew il-Qorti. Sostna li l-ewwel kien imur missieru bil-qbiela, imbagħad meta marad, kien imur hu stess għan-nom ta' ommu.

F'seduta oħra, Nazzareno Bugeja ġab kopja taċ-ċedoli tal-qbiela li ġew imħallsa. Spjega li hu u ħuh għandhom bejniethom, sitt itmiem u nofs raba', u mbagħad hemm il-kuġini, li għandhom iktar raba' f'dan it-territorju. Sostna li huma ħallsu l-qbiela kollha tad-19-il tomna, peress li l-oħrajn kienu jħallsu lilhom.

Oliver Magro in rappreżentanza tal-Awtorità tal-Ippjanar xehed li fuq is-sit, kien hemm żewġ applikazzjonijiet, PA 2947/2000 magħmula minn Victor Soler, li ddikjara li huwa s-sid, u l-oħra PA 5873/2002 magħmula minn Joseph Cutajar, li ma ddikjarax li huwa s-sid. L-ewwel applikazzjoni kienet ġiet rifjutata, u l-oħra ġiet approvata, bil-permess ħareġ fil-11 ta' Settembru, 2007. Spjega li biex tinbena serra, irid jinġieb permess tal-MEPA. Qal li ma sabx xi applikazzjoni li tkopri s-serer li hemm fuq is-sit.

In kontroeżami, huwa spjega li jekk ikun hemm strutturi li kienu hemm qabel l-1978, ma hemmx bżonn ta' permess.

F'seduta ohra, Magro xehed li *aerial photos* tal-2002, ma hemmx. Hemm ritratti tal-1998 u tal-2004. L-iżjed wieħed riċenti huwa tas-sena 2012.

Raphael Scerri in rappreżentanza tal-Funds and Program Division xehed li saru applikazzjonijiet għal Fondi Ewropej minn Lucia Bugeja, Pio Vella, Kerstin

Bugeja u Angelo Bugeja, bejn is-snin 2008 sas-2016. Spjega li David Bugeja, ma għamel l-ebda talba għal fondi fuq l-*areas* indikati.

Mario Bajada in rappreżentanza tal-Agenzija Pagament Agrikolu u Rurali tal-Ippjanar ippreżenta rendikont tal-applikazzjonijiet li saru għal Fondi Ewropea fuq l-art in kwistjoni, minn disa' persuni. Il-pagamenti bdew isiru mill-2004 'il quddiem. Spjega li jkun hemm benefiċjarji li ma jkunux ħadu xi għajnuna. Spjega li l-benefiċjarju ma jitħallasx fuq din ir-raba' biss, għax jista' jkun li jkollhom għelieqi oħra. Hemm miżuri li jittieħdu, għax l-*area* tkun *less favoured.* Hemm oħra bħala huma *Single Payment Scheme,* li hija skema oħra ta' intitolament li tittieħed matul iż-żmien.

In kontroeżami, huwa spjega li fejn hemm *overlap*, il-benefiċċju ħadu Kerstin Bugeja.

F'seduta oħra, huwa eżebixxa l-introjtu ta' kull għalqa, mill-2004 sal-2016.

Keith Mallia in rapprezentanza tal-Agricultural Rural Payments Agency xehed, li Nazzareno Bugeja ddikjara raba' magħhom, mit-28 ta' Marzu 2003, sal-5 ta' Jannar 2014. Spjega li wara dik il-ġurnata, dawn ġew trasferiti fuq Lucia Bugeja. Spjega li mill-informazzjoni li sab, kienu saru xi spezzjonijiet, u nstab xi tip ta' diskrepanzi, fis-sens li l-applikant ma jkunx żamm mal-iskema. Sostna li ma sabu l-ebda diskrepanzi fil-ħitan tas-sejjieħ.

In kontroeżami, huwa spjega fhiex jikkonsistu xi skemi, bħal per eżempju l-iskema fejn il-bidwi jkollu siġar jew dwieli, u ma jużax erbiċidi. Sostna biex *paċċel* ikun eliġibbli għal sussidju, irid ikun akbar minn mitt metru kwadru.

Charles Debattista in rappreżentanza tal-ARPA ppreżenta rendikont tal-*parcels* kollha fiż-żona in kwistjoni, mill-2008 sal-2018.

Carmela Scerri xehdet li r-raba' in kwistjoni, hija proprjetà min-naħa tar-raġel tagħha. Spjegat li r-raġel tagħha jismu Victor Scerri, u ilu mejjet. Hija kkonfermat li wirtet lil żewġha. Sostniet li ma tiftakarx jekk qatt ġabritx xi qbiela fuq din il-proprjetà.

John M. Bugeja xehed li għandu 88 sena. Spjega li l-ewwel darba li mar joqgħod fir-razzett mertu tal-kawża, kien meta kellu 9 snin, mal-ġenituri tiegħu. Qal li l-unika parti li kienu jgħixu fiha, kienu żewġ għorof fir-razzett, peress li l-bqija

kienu kollha kmamar tal-annimali. Spjega li r-razzett kien xtrah zijuh, Gamri Bugeja, meta kien żgħir ħafna, u wellieh bi qbiela lil missieru, li jiġi ħuh. Spjega li z-ziju xtaq ibiegħ ir-razzett lil missieru, iżda missieru ma kellux meżżi. Spjega li zijuh kien biegħu lil ċertu wieħed Karkariż, bil-laqam ta' Żarametttu. Dan imbagħad, kien biegħ ir-razzett lil Victor Xerri, imlaqqam Ta' Sprettur, li l-werrieta tiegħu huma r-rikorrenti.

Spjega li sal-1963, il-qbiela kienet titħallas minn missieru, iżda mbagħad, fl-1964, il-qbiela kien imur iħallasha ħuh Manuel, għan-nom tal-familja. Spjega li r-razzett dejjem kien fi stat imħarbat bil-bhejjem, u qatt ma kien f'xi kundizzjoni tajba. Spjega li l-kmamar tal-bhejjem, kien hemm minnhom mhux imsaqqfa, u kienu mgħottijin biż-żingu. Spjega li ġol-bitħa, dejjem kien hemm ġebel li kienu griebeġ imwaqqgħin. Spjega li x-xogħolijiet li hemm bil-konkos, saru mis-sid. Kien Victor Scerri li qabbad lil ċertu Salvu, imlaqqam Ta' Bamba, biex jagħmel dawn ix-xogħolijiet. Spjega li matul is-snin, huma għamlu xogħol ta' tiswija fil-bini, u dejjem ra li jsir tajjeb. Spjega li l-ħitan tas-sejjieħ, dejjem kienu fl-istess kundizzjoni li hemm illum. Spjega li zijuh, Gamri Bugeja, kien ħaffer spiera u ġiebja, u dan il-ġebel inżamm f'boroġ tal-ġebel. Spjega li bħala raba', jagħmlu diversi prodotti li jitkabbar f'raba' saqwi, bħala tadam, bżar aħdar, brunġiel u qargħa ħamra. Qal li kienu jżommu xi ħaxix għalihom, u l-bqija jbiegħuh. Insista li huma dejjem żammew l-parti tal-għelieqi fi stat tajjeb ħafna, u r-razzett ma għamlulu l-ebda dannu, għax dejjem ħadu ħsieb jirranġaw fejn ikun hemm il-ħsara.

Maria Emanuela Agius xehdet li hija waħda mill-inkwilini tar-razzett u tar-raba'. Qalet li n-nannu, Ġużeppi Bugeja, kien iħallas il-qbiela sal-1963. Imbagħad meta n-nannu għaddietu, kien imur bil-qbiela ħu missierha, ċertu Manuel. Qalet li r-razzett, dejjem kien fl-istat li hu llum. Kien razzett tal-bhejjem, u mhux xi *farmhouse*. Spjegat li missierha, kien dejjem jgħidilha li ħafna bnadi, ma kienx imkaħħal. Sostniet li matul is-snin, ġieli kkontribwiet għal tiswijiet li jkun hemm bżonn. Dwar ir-raba', hija qalet li dawn dejjem inħadmu, u li huma raba' saqwi. Spjegat li jkabbru prodotti.

In kontroeżami, hija kkonfermat li hi u l-erba' ħutha, jieħdu hsieb it-tlett itmiem, li huma sehem missierha. Sostniet li missierha għadu ħaj, u għadu jħallas il-qbiela hu. Sostniet li l-irċevuti qegħdin għand il-kuġin tagħha, għaliex hu kien imur iħallas. Spjegat li meta miet Emanuel, beda jmur Nazzareno Bugeja. 8 Sostniet li huma kienu bidlu s-soqfa ta' fuq, għax kienu tal-injam. Spjegat li l-parti t'isfel kienet tintuża għall-annimali, u l-għorof kienu jintużaw biex jgħixu hemm. Sostniet li llum-il ġurnata, ġieli tela' xi ħadd fl-għorof biex jistrieħ. Sostniet li dawn l-aħħar erba' jew ħames snin, ma għamlu l-ebda tiswijiet.

Angela Muscat spjegat li tiġi oħt Maria Emanuela Agius, u l-mara ta' Dominic Muscat, li huwa wieħed mill-inkwilini tar-razzett u tar-raba'. Qalet li hija ilha familjari ħafna ma' dawn l-inħawi. Ikkonfermat l-affidavit ta' Maria Emanuela Agius, u żiedet li huma qatt ma għamlu xi ħsara fir-raba' u r-razzett, iżda dejjem użawhom sew. Qalet li ma taqbilx li hemm bażi, sabiex is-sidien jitolbu r-raba' u r-razzett lura.

In kontroeżami, hija kkonfermat li l-ħlas ta' qbiela, kien f'idejn missierha.

Ġie ppreżentat u kkonfermat bil-ġurament, rapport mill-**Perit Mark Azzopardi**.

Rapport tal-Membri Tekniċi

Fir-rapport tagħhom, il-membri tekniċi waslu għas-segwenti konklużżjonijiet:

> *"B' kumment generali jista' jinghad li l-istrutturi ezistenti u l-hitan tas-sejjieh fil-maggior parti taghhom, m' humiex qed jinzammu fi stat tajjeb u l-ebda tip ta' manutenzjoni ma qed issir fuqhom.*
>
> *Ir-razzett huwa bini mdaqqas sew fuq zewg sulari. Ghalkemm fil-passat sar xi xoghol ta' tibdil ta' soqfa fir-razzett kif ukoll tibdil ta' gebel tal-faccata, xorta il-maggur parti tar-razzett ghandu bzonn ta' tibdil ta' soqfa, manutenzjoni u restawr. Fuq il-bejt ta' dan ir-razzett ghandu bzonn isir xoghol ta' manutenzjoni/tiswija biex l-ilma tax-xita ma jibqax jidhol u jikkawza iktar danni.*
>
> *Is-sottofirmati nnutaw li matul trejqa li hemm ma' genb ir-razzett imsemmi go dan ir-raba' hemm imgeddes mal-genb, materjal antik (terrapien u gebel) immarkat 'M' fuq il-pjanta mehmuza, li skont l-intimati huwa l-materjal li ttella' meta thaffret l-ispiera. Dan il-materjal thawwel fih il-bajtar tax-xewk. Borg imdaqqas iehor minn dan il-materjal jinsab ma' wiehed mill-hitan ta' dan ir-raba' (immarkat N fuq il-pjanta mehmuza).*
>
> *Ir-raba' in kwistjoni huwa mizmum u mahdum tajjeb bi prodotti tas-saqwi. (vide ritratt f' Dok P2 numri 52, 53 u 54)."*

Il-membri tekniċi ġew eskussi minn entrambi l-partijiet, u wieġbu għad-domandi magħmula lilhom.

Ikkunsidra;

Dan il-Bord sejjer, l-ewwel jeżamina l-kawżali mressaq ai termini tal-Artikolu 4 (2) (c) tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta, liema Artikolu jipprospetta sitwazzjoni fejn ir-raba' jkun ġie sullokat, jew il-kirja tiegħu ġiet trasferita mingħajr il-kunsens ta' sid il-kera lil xi persuna oħra, li ma tkunx xi kerrej ieħor tal-istess raba', jew membru tal-familja.

F' "Bonnici pro et noe vs Mizzi (14 ta' Diċembru, 1977), il-Bord tal-Kontroll ta' Kiri tar-Raba' (Għawdex), fisser li:

> "*......mhux kwalunkwe sullokazzjoni jew trasferiment tal-kirja minghajr il-kunsens ta' sid il-kera tintitola lis-sid li jitlob ir-ripreza tal-pussess tar-raba'....... Dan il-principju jghodd ukoll jekk is-sullokazzjoni jew trasferiment issir meta l-kerrej ikun ghadu haj. Anzi ...... dan kien precizament il-kaz il ried jolqot il-legislatur meta uza il-kliem "ir-raba jkun gie sullokat*". (ara wkoll "Agius noe vs Pulis" Appell mill-Bord 9 ta' Settembru, 1997).

F' Baruni Gino Trapani Galea Feriol pro et nomine vs Paola Deguara et, deċiż fl-1 ta' Diċembru 2004, il-Qorti tal-Appell għamlet diversi osservazzjonijiet fir-rigward tal-elementi rikjesti sabiex tiġi sodisfatta talba, abbażi tal-Artikolu 4 (2c) tal-Kap 199. Fl-ewwel lok, il-Qorti għamlet distinzjoni, bejn kirja ta' fond rustiku u kirja ta' fond urban, fejn ġie sottolinjat li għal kuntrarju ta' kirja ta' fond urban, f'kaz ta' sullokazzjoni jew trasferiment ta' kirja ta' fond rustiku jew art agrikola, għandu jiġi ppruvat biss, li tali trasferiment jew sullokazzjoni sar mingħajr il-kunsens ta' sid il-kera, u mhux mingħajr il-kunsens espress ta' sid il-kera, bħal ma hu meħtieġ li jiġi ppruvat, f'każ ta' kirja ta' fond urban:

> *"Huwa mill-ewwel distingwibbli l-kaz, trattandosi ta' kirja ta' fond rustiku minn dak fil-kaz ta' kirja ta' fond urban billi din ta' l-ahhar skond Artikolu 9(a) tal-Kapitolu 69, id-dritt tar-ripussess tal-fond hu koncess, f' kaz ta' sullokazzjoni jew trasferiment tal-kirja meta tali jsiru 'minghajr il-kunsens espress ta' sid il-kera'. Kif ahjar interpretat f' gurisprudenza affermata f' dan l-ahhar kaz prospettat, 'il-ligi, precizament biex tevita l-kwistjonjiet u supposizzjonijiet ta' approvazzjoni u kunsens tacitu, trid li semplici kunsens tal-lokatur ikun bizzejjed, kien kif kien, anki tacit, ma kienx ikun hemm ghalfejn jinghad li l-kunsens mehtieg kien il-kunsens espress.' (Kollez. Vol. XXXIV PI p 168; Vol XLII PI p66).*
>
> ***Dan il-punt qed jigi llustrat u accentwat biex jaghti rizalt lil fatt illi fil-kaz ta' kirja agrikola l-ligi ma tirrikjedix li l-kunsens ikun espress. Li jfisser allura li f' dan il-kaz dan il-kunsens jista' jkun tacitu jew dezunt mic-cirkostanzi.*** " (enfażi miżjud)

Ai termini tar-regoli tal-evidenza, una volta li l-intimati jkunu kkuntrapponew difiża bbażata fuq allegazzjoni kif minnhom hawn imfissra, jinkombi fuqhom li jagħtu prova persważiva, ta' dak minnhom sostnut, (Vide f'dan ir-rigward is-sentenza fl-ismijiet, Baruni Gino Trapani Galea Feriol pro et nomine vs Paola Deguara et, deċiża fl-1 ta' Diċembru 2004, mill-Qorti tal-Appell). Konsegwentement, jinkombi fuq l-istess intimati, li jippruvaw li tali sullokazzjoni jew assenjazzjoni, kienet magħrufa mis-sidien.

Intqal ukoll li l-prova tal-manifestazzjoni tal-kunsens mis-sidien, trid ukoll tirriżulta b'mod ċar u inekwivoku, in kwantu tinvolvi rinunzja ta' dritt, liema rinunzja għandha tirriżulta minn fatti assolutament inkonċiljabbli mal-konservazzjoni tad-dritt, u li juru l-volontà preċiża tar-rinunzjant (Kollez. Vol XXXVI PI p 343). Għalhekk hemm bżonn, li tali rinunzja tirriżulta minn att jew kumpless ta' atti, li jissupponu neċessarjament fir-rinunzjant, l-intenzjoni li huwa jabdika d-dritt tiegħu (Kollez. Vol. XXVIII PII p 333; Vol. XXXIV P II p646).

Ġialadarba jiġi pprovat li s-sid kien jaf bis-sullokazzjoni, huwa jiġi meqjus illi rrinunzja għad-dritt li ma jġeddidx il-kirja minħabba dik is-sullokazzjoni, għax ma jistax jinvoka bħala raġuni għat-talba tiegħu għar-ripreża ta' pussess tal-fond, fatt li għalih huwa jkun akkwiexxa ruħu għal bosta żmien (Fusco Gabriella vs Micallef Josephine et, deċiża fid-9 ta' Novembru, 2005, deċiża mill-Qorti tal-Appell Inferjuri).

Issa ċ-ċirkostanzi li għandu quddiemu dan il-Bord, huma kemmxejn konfużi u partikolari. Ir-raġuni għalfejn, ser tiġi spjegata minn dan il-Bord.

Minn eżami proċesswali tal-irċevuti ta' qbiela eżebiti, il-kopji taċ-ċedoli ta' depożiti, dokumenti oħra u xhieda mogħtija, jirriżultaw is-segwenti punti:

Il-proprjetà in kwistjoni tirrigwarda, 19-il tomna raba' flimkien ma' razzett, fl-inħawi magħrufa bħala 'Ta' Ħadidu' f'Ħal-Lija, għal qbiela komplessiva ta' €107.15ċ, pagabbli kull sena bil-quddiem, kull 15 ta' Awwissu. Din ir-raba' kienet imqabbla oriġinarjament, lil ċertu Giuseppi Bugeja. In fatti, ġew eżebiti żewġ irċevuti datati Settembru 1962, u Novembru 1963, (Dok NB10), li kienu jsemmu lil Giuseppi Bugeja. Mix-xhieda ta' iben Giuseppi Bugeja, John M Bugeja, jirriżulta li huwa kien jgħix hemm f'dan ir-razzett fi ċkunitu, flimkien ma' ħutu. Ħu John M Bugeja, jiġi Manuel Bugeja, li jiġi missier David u Nazzareno Bugeja, li huma intimat u kjamat fil-kawża rispettivament.

Meta Giuseppi Bugeja kienet għaddietu, il-qbiela tar-razzett u tal-għelieqi bdiet titħallas minn Manuel Bugeja. In fatti, Manuel Bugeja jirrafigura ruħhu fl-irċevuti tal-qbiela, li bdew jiġu rilaxxati (Vide rċevuti li jibdew minn Ottubru 1964, u jkomplu għal diversi snin, Dok NB 8 sa NB 13). Mill-provi jidher iżda, li nonostante li fuq l-irċevuti kien jidher imniżżel Manuel Bugeja, din il-qbiela ma

kinitx fil-pussess biss ta' Manuel Bugeja u tal-familja tiegħu, iżda wkoll f'idejn uħud mill-eredi ta' Giuseppi Bugeja, fosthom John M. Bugeja, (li huwa l-intimat indikat bl-isem, Giovanni Maria Bugeja). Dan jirriżulta, kemm mix-xhieda miġbura, kif ukoll mill-fatt li hemm kuġini ta' ulied Manuel Bugeja, li sa anke huma rreġistrati fuq partijiet minn din ir-raba' ai fini ta' sussidju, u anke xehdu li huma jħallsu parti mill-qbiela, biex din tiġi mgħoddija u mħallsa lis-sid tar-raba'.

L-irċevuti bdew jinħarġu f'isem Manuel Bugeja biss. Imbagħad wara l-mewt ta' Manuel Bugeja, kienet l-armla tal-istess Manuel Bugeja, u ċioè Francesca Bugeja, li bdiet tiġi mniżżla fl-irċevuti (Dok NB 8 u NB 13), sakemm imbagħad il-qbiela ma baqgħetx tigi aċċetatta, u bdiet tiġi ddepożitata fil-Qorti. Fiċ-ċedoli li saru minn Francesca Bugeja, jirriżulta li qatt ma ssemma li fil-pusess tagħha, kellha inqas minn 19-il tomna raba' u razzett. - Hija kienet tiddepożita l-ammont kollu tal-qbiela.

Iktar tard meta din daħlet fiż-żmien, uliedha, jew David Bugeja, jew David Bugeja u Nazzareno Bugeja flimkien, kienu jiddepożitaw il-flus tal-qbiela kollha, permezz ta' ċedola. Madanakollu, dawn bdew jikkwalifikaw fl-istess ċedola, li għalkemm huma qed iħallsu l-qbiela tal-art kollha, u ċioè ta' 19-il tomna raba' u razzett, huma għandhom fil-pussess tagħhom, tlett itmiem biss. Dana jikkontrasta max-xhieda li taw fl-affidavit rispettiv tagħhom David Bugeja u Nazzareno Bugeja, fejn sostnew li huma jaħdmu din ir-raba', li fiha 19-il tomna. Madanakollu mbagħad, waqt il-kontroeżami, irriżulta li huma jaħdmu biss parti minn din ir-raba' (għalkemm dak li xehed Nazzareno Bugeja, fis-sens li għandhom madwar sitt itmiem u nofs hu u huh David, lanqas jaqbel ma' dak kontenut fiċ-ċedoli ta' depożiti ta' Diċembru 2019). Mill-kontroeżami ta' Nazzareno Bugeja, irriżulta li l-bqija tinħadem minn kuġini tagħhom u/jew familjari tagħhom. In fatti, Angelo Bugeja jiġi kuġin ta' David u Nazzareno Bugeja; Kersten Bugeja jiġi iben David Bugeja; Maria Emanuela Agius tiġi bint John M. Bugeja, li jiġi t-tifel ta' Giuseppi Bugeja; Dominic Muscat huwa r-raġel ta' Angela Muscat, li tiġi bint John M. Bugeja; filwaqt li John M Bugeja (jew Giovanni Maria Bugeja) huwa z-ziju ta' David u Nazzareno Bugeja, u iben Giuseppi Bugeja. Dan il-Bord ma ngħatax informazzjoni dwar min huma Lucia Bugeja, Pio Vella u Joseph Bugeja.

Min-naħa tagħhom, ir-rikorrenti allegaw fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom, li ġie ppruvat, li r-raba' kollha ma hijiex tinħadem minn Nazzareno Bugeja u David Bugeja, tant li dawn mhumiex imniżżla mal-Aġenżija tal-Pagamenti fuq ir-Raba'. Insistew li għalkemm jaqblu li r-raba' kienet imqabbla lil Giuseppe Bugeja, dan kien dawwarha f'isem Manuel Bugeja, u wara l-mewt tiegħu, Francesca Bugeja kompliet tħallas l-istess qbiela, sabiex meta mietet, din il-qbiela għaddhiet fuq David u Nazzareno Bugeja. Ir-rikorrenti sostnew li huma qatt ma rrikonoxxew lill-ebda persuna bħala gabilott fuq l-art, għajr lil Manuel Bugeja.

Per konsegwenza, ir-rikorrenti argumentaw li ġialadarba mix-xhieda prodotta, b'mod partikolari,i x-xhieda ta' Angelo Bugeja, Dominic Muscat, u mix-xhieda ta' Keith Mallia u ta' Mario Bajada bħala rappreżentanti tal-Aġenżija Pagamenti Agrikolu u Rurali tal-Ippjanar, irriżulta li hemm diversi persuni oħra, li huma lkoll inklużi f'din il-kawża, li qed jaħdmu din ir-raba', iħallsu parti mill-qbiela lil Nazzareno Bugeja, u jieħdu numru ta' benefiċċji maħruġa mill-Unjoni Ewropea. Ir-rikorrenti komplew jargumentaw, li huma għadhom sal-lum fil-għama, dwar x'inhi r-relazzjoni li Pio Vella, Lucia Bugeja u Joseph Bugeja għandhom ma' din ir-raba', kif ukoll li Dominic Muscat, xorta waħda ma għandux ebda drittijiet li jaħdem din ir-raba' peress li semmai, hija martu Angela Muscat, li għandha tali dritt.

Il-Bord fela sew l-argumenti li ressqu r-rikorrenti, kif ukoll għamel l-almu tiegħu sabiex mill-provi li għandu quddiemu, jasal biex jifhem dawn l-intimati eżattament min huma.

Il-Bord jinnota li biex jikkumplikaw iktar, kienu l-istess rikorrenti li fl-ewwel premessa tagħhom, għamluha ċara li huma jikru b'titolu ta'qbiela lill-intimati, circa dsatax-il (19) tomna raba' flimkien ma' razzett. Dan jista' jfisser li huma in fatti, kienu konsapevoli li l-qbiela ma kinitx biss f'isem Manuel Bugeja, u għalhekk, inkludew lin-neputijiet ta' Manuel Bugeja u lil ħu Manuel Bugeja, ċioè Giovanni Maria Bugeja, fost l-intimati. Dakinhar li ppreżentaw il-kawża, lanqas kienu qajjmu l-kawżali abbażi tal-Artikolu 4(2) (ċ) tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta. Din il-kawżali ġiet introdotta biss wara rikors li sar mir-rikorrenti, fit-3 ta' Marzu, 2017, fejn ġie premess li din il-ħtieġa ġiet ikkaġunata minħabba li mix-xhieda ta' Angelo Bugeja, irriżulta li l-qbiela kienet titħallas minnu, u minn ħutu, lil Nazzareno Bugeja. Għalhekk, ir-rikorrenti kienu talbu li jiġi kjamat ukoll, Nazzareno Bugeja. Nonostante dan kollu, fl-ebda ħin waqt il-pendenza tas-smigħ ta' din il-kawża, ma ntalbet li ssir korrezzjoni għal din il-premessa, fejn b'xi mod, ir-rikorrenti talbu li jindikaw lil min huma kienu effettivament jirrikonoxxu bħala inkwilini f'din il-qbiela, u lil min kienu qed iqiesu li ma kinux inkwilini rikonoxxuti minnhom.

Madanakollu, waqt is-smigħ ta' din il-kawża, irriżulta ben evidenti, li r-rikorrenti bl-ebda mod ma kienu jafu min huma wħud mill-intimati, u baqgħu sa issa, ma jafux min huma uħud mill-intimati, li għalkemm irriżultaw li huma rreġistrati fuq din ir-raba' ai fini ta' sussidji u/jew benefiċċji mill-Unjoni Ewropea, ma ġiex indikat x'relazzjoni għandhom mal-intimati l-oħra, u mal-kjamat fil-kawża.

Dan il-Bord lanqas iżda, ma jista' jinjora l-eċċezzjoni li ressqu l-intimati u l-kjamat fil-kawża, fejn dawn allegaw huma stess, li d-dsatax-il tomna u razzett, qatt ma' kienu mqabbla lil Lucia Bugeja, Pio Vella, Kersten Bugeja, Angelo Bugeja, Giovanni Maria Bugeja , Domnic Muscat, Maria Emanuela Agius u Joseph Bugeja.

Dan il-Bord ma jistax jifhem x'kienet ir-raġuni li ġiet ippreżentata tali risposta, meta mbagħad mix-xhieda kollha prodotta, inkluża minn dak li xehdu Angelo Bugeja, Giovanni Maria Bugeja, Domnic Muscat, Maria Emanuela Agius u Nazzareno Bugeja, irriżulta mill-aktar mod ċar, li dawn ilkoll jaħdmu f'din ir-raba', u jħallsu, jew almenu kien hemm żmien fejn kienu jħallsu parti mill-qbiela, lil Manuel Bugeja, u wara l-mewt tiegħu, lil Nazzareno Bugeja, biex b'hekk titħallas il-qbiela kollha lis-sidien.

Għaldaqstant, dan il-Bord iqies li mill-irċevuti prodotti, jidher li l-gabillott rikonoxxut mis-sid tar-raba', kien Manuel Bugeja, u wara l-mewt tiegħu, kienet ġiet rikonoxxuta martu. Dan qed jingħad iktar u iktar, meta l-istess intimati l-oħra, ħlief għal Nazzareno Bugeja (il-kjamat fil-kawża) u David Bugeja, ammettew fir-risposta tagħhom, li din ir-raba' u razzett, qatt ma kienet imqabbla lilhom, u r-raba' kienet bi qbiela lil Manuel Bugeja.

L-intimati, jew għall-inqas, David Bugeja u l-kjamat fil-kawża, Nazzareno Bugeja, ma ressqu l-ebda provi, fis-sens li r-rikorrenti jew l-antenati tagħhom, kienu jafu b'din l-assenjazzjoni, jew trasferiment ta' parti minn din il-qbiela. Provi f'dan ir-rigward, ma ġewx imressqa. Mill-banda l-oħra, tressqu provi ċari u inekwivoki, li hemm diversi mill-intimati li kjarament qed jaħdmu partijiet minn din ir-raba', peress li xehdu hekk huma stess, u peress li rriżulta wkoll, li uħud huma rreġistrati fuq dawn il-partijiet tar-raba' ai fini ta' sussidju. Il-provi li tressqu, bl-ebda mod ma jindikaw li dawn l-intimati l-oħra, qegħdin sempliċiment jgħinu lil David u Nazzareno Bugeja fil-hdim ta' din ir-raba'. Irriżulta li dawn l-intimati qed jaħdmu partijiet minn din ir-raba', kienu jħallsu parti mill-qbiela lil Nazzareno Bugeja, u kif ukoll uħud irreġistraw din ir-raba' f'isimhom, anke ai fini ta' sussidji jew benefiċċji mill-Unjoni Ewropea.

L-Artikolu 4 (2) (ċ) tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta jistipola, li r-ripreża għandha tiġi ordnata f'każ li raba' jkun ġie sullokat, jew il-kirja tiegħu tkun ġiet trasferita mingħajr il-kunsens ta' sid il-kera lil xi persuna oħra, li ma tkunx xi kerrej ieħor tal-istess raba', jew membru tal-familja. Fil-każ odjern, minn imkien ma' rriżulta li sid il-kera, ta xi kunsens sabiex r-raba' tiġi sullokata, jew il-kirja tiġi trasferita a favur ta' Joseph Bugeja, Lucia Bugeja u Pio Vella, li minn imkien mill-atti tal-proċess ma ġie ndikat, jekk jaqgħux fid-definizzjoni ta' membru tal-familja, hekk kif definita fl-Artikolu 2 tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta. Tant hu hekk, li lanqas fin-nota ta' sottomissjonijiet ippreżentata fil-25 ta' Ottubru, 2021, ma ssemmew dawn it-tliet persuni, u x'relazzjoni għandhom, jekk għandhom, ma' uħud mill-intimati jew kjamat fil-kawża. Lanqas ma tressqu xi provi, fis-sens li sid il-kera ta xi kunsens, sabiex ir-raba' tiġi sullokata jew trasferita a favur tal-intimati l-oħra, esklużi Joseph Bugeja, Lucia Bugeja, David Bugeja u Pio Vella.

Billi għalhekk ma ġiex ippruvat li s-sidien ta' din ir-raba' u razzett, kienu taw il-kunsens tagħhom għal din is-sullokazzjoni jew trasferiment tal-kirja, it-talba għar-ripreża bbażata fuq l-Artikolu 4(2) (ċ) tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta, għandha tintlaqa'.

Dan il-Bord ma huwiex ser jeżamina l-kawżali l-oħra mressqa, stante li t-talba tar-rikorrenti sejra tiġi milqugħa ai termini tal-Artikolu 4(2) (ċ) tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta.

Deċide

Għal dawn il-motivi, dan il-Bord jiddeċiedi r-Rikors, billi jilqa' din it-talba ai termini tal-Artikolu 4(2) (ċ) tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta, u jawtorizza lir-rikorrenti sabiex fl-iskadenza li jmiss, u ċioè dik tal-15 ta' Awwissu, elfejn tlieta u għoxrin (2023), ma jġeddux il-kirja, u jirriprendu l-pussess tal-art tagħhom, u ċioè ta' dsatax-il tomna (19) raba', flimkien ma' razzett li jagħmel mal-istess raba', fl-inħawi magħrufa bhala 'Ta' Ħadidu' f'Ħal Lija, Malta.

Bl-ispejjeż ikunu a karigu tal-intimati u kjamat fil-kawża.

Maġistrat Dr. Simone Grech

Janet Calleja
Deputat Reġistratur