BORD DWAR IL-KONTROLL TA' KIRI TA' RABA

MAĠISTRAT DR. SIMONE GRECH

Rikors numru 10/2018

Perit Ian Zammit

vs

Mary Carmela sive Carmen Schembri

Illum, 14 ta' Ottubru, 2020

Il-Bord,

Ra r-rikors tal-Perit Ian Zammit tal-31 ta' Ottubru 2018, fejn ġie premess:

Illi huwa l-proprjetarju ta' porzjoni art msejha Tal-Gholja fil-limiti tas-Siggiewi ta' kejl superficjali ta' 8336metri kwadri ekwivalenti ghal 7T 2S 5K u tikkonfina mit-tramuntana ma' triq maghrufa bhala Siegh il-Mann drabi ohra maghrufa bhala Triq Santu Kristu tal-Gholja, mill-punent ma' Triq l-Gholja u mil-lvant ma' proprjeta' ta' Joseph u Nikola Camilleri liema art hija mberfla bil-kulur ahmar fuq il-pjanta hawn annessa Dokument A. Din l-art fiha binja u zewgt ibjar.

Illi din ir-raba' hija mikrija lill-intimat versu qbiela ta' EUR 24 fis-sena u li l-qbiela li jmiss taghlaq fil-15 ta' Awissu 2019.

Illi l-esponenti jidhirlu illi l-kera xierqa u opportuna tenut kont tan-natura tal-art u l-pozizzjoni taghha ghandu u fatturi ohra relattivi skond l-ligi ghandha jkun ta' EUR 1,750 fis-sena.

Ghaldaqstant l-esponenti jitlob bir-rispett li da nil-Bord joghgbu:

i. jawtorizzah ibiddel il-kondizzjonijiet tal-kirja u dan billi b' effett mill-iskadenza tal-15 ta' Awissu 2019, il-kera tal-fond de quo jigi awmentat sabiex jirrifletti valur lokatizju tas-suq prezenti tenut kont il-valur tal-art u aspetti ohra relattivi ghall-kaz.

Bl-ispejjez kontra l-intimat li minn issa huwa ngunt ghas-subizzjoni.

Ra r-risposta tal-intimata ppreżentata fit-28 ta' Novembru 2018, fejn intqal:

1. *Illi in linea preliminari il-qbiela tar-raba' indikat fir-rikors fl-ismijiet premessi jammonta ghal erbgha u ghoxrin Ewro (EUR 24.00) fis-sena u mhux tmintax-il Ewro u sitta u tletin centezmu (EUR 18.63) fis-sena kif indikat mir-rikorrent fir-rikors fl-ismijiet premessi;*
2. *Illi in linea 2reliminary wkoll, ir-rikorrenti ghandu jipprova t-titolu tieghu fuq ir-raba' li ghalih jirreferi r-rikors;*
3. *Illi fil-mertu, l-ammont li fil-prezent jithallas mill-intimata lir-rikorrenti bhala qbiela huwa wiehed gust u ekwu u ghalhekk ma ghandhux jizdied;*
4. *Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-ammont pretiz mir-rikorrenti huwa wiehed ezagerat u li r-rikorrenti wasal ghalih fuq premessi zbaljati;*
5. *Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, f' kaz li jirrizulta li ghandu jkun hemm awment fil-qbiela, dan ghandu jkun ferm anqas minn dak mitlub mir-rikorrent kif ghandu jirrizulta waqt is-smigh tar-rikors.*
6. *Salvi risposti ohra fil-fatt u fid-dritt.*

Ghaldaqstant, l-intimata umilment titlob illi dan l-Onorabbli Bord joghgbu jichad it-talba tar-rikorrenti bl-ispejjez kontra l-istess rikorrenti li huwa minn issa ngunt ghas-subizzjoni.

Ra li l-ewwel eċċezzjoni ġiet irtirata.

Sema' l-provi.

Ra r-rapport tal-membri tekniċi.

Sema' sottomissjonijiet.

Ra li din il-kawża qed tiġi differita għas-sentenza.

Ikkunsidra

Dwar l-eċċezzjoni tat-titlu tar-rikorrenti, ir-rikorrenti ppreżenta kopja tal-kuntratt tal-20 ta' Frar 2013, fl-atti tan-Nutar Dr Louisa Vella Bardon, li minnu jirriżulta li r-rikorrenti akkwista l-proprjetà de quo. L-intimata ma jidhirx li baqgħet tinsisti fuq din l-eċċezzjoni. Il-Bord jinsab sodisfatt li t-titlu tar-rikorrenti ġie sodisfaċentement ippruvat.

Dwar il-mertu, dan il-Bord fela dak li jistipola l-Artikolu 3 tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta li jgħid:

> *"3.(1) Bla ħsara tad-dispożizzjonijiet ta' dan l-Att, meta sid il-kera jkun irid jagħmel xi tibdil fil-kondizzjonijiet ta' kirja f'egħluq it-terminu tagħha, jekk ma jkunx sar ftehim bil-miktub mal-kerrej, hu għandu japplika lill-Bord permezz ta' rikors li jkun fih dettalji tat-tibdil propost, ippreżentat mhux aktar tard minn tliet xhur qabel id-data li fiha t-terminu jagħlaq.*
>
> *(2) Il-Bord ma għandu japprova ebda kondizzjonijiet ġodda li jkunu jinsabu f'xi rikors jekk jiġi ipprovat li –*
>
> *(a) dawk il-kondizzjonijiet ġodda jkunu ġustifikati biss minħabba benefikati ta' natura permanenti li jkunu saru fir-raba', waqt il-perijodu ta' tmien snin minnufih qabel id-data tat-terminazzjoni, mill-kerrej stess jew minn membru tal-familja, mingħajr ma huma kienu taħt xi obbligu li jeffettwaw dawk il-benefikati; jew*
>
> *(b) dawk il-kondizzjonijiet ġodda jkunu ġustifikati biss minħabba benefikati ta' natura permanenti li jkunu saru fir-raba' bl-użu ta' fondi provduti mill-Gvern jew f'isem il-Gvern fil-forma ta' għotja jew f'xi forma oħra li, salv it-tħaris tal-kondizzjonijiet li jirregolaw il-provvista ta' dawk il-fondi, ma timplikax ħlas lura; jew*

(ċ) dawk il-kondizzjonijiet ġodda ma jkunux ekwi għal paragun ma' kondizzjonijiet ta' kiri li jkunu jeżistu f'egħlieqi paragunabbli fl-istess parti tal-Gżira, wara li jittieħed kont prinċipalment tal-kwalità u profondità medja tal-ħamrija, tan-natura tal-art ta' taħt il-ħamrija, tad-direzzjoni li fiha r-raba' mżerżaq ikun qiegħed faċċata, tal-aċċessibiltà għat-triq u d-distanza tiegħu mill-eqreb raħal.

(3) Il-Bord jista', minflok ma jiċħad il-kondizzjonijiet ġodda proposti minn sid il-kera, jimmodifikahom u japprovahom safejn ikunu ġustifikati bl-applikazzjoni tad-dispożizzjonijiet li hemm fil-paragrafi (a), (b) u (ċ) tal-aħħar subartikolu qabel dan:

Iżda f'ebda każ ma għandhom dawk il-kondizzjonijiet ikunu anqas favorevoli għal sid il-kera minn dawk tal-aħħar kirja preċedenti."

Qabel ma' jgħaddi biex jeżamina l-provi u l-mertu ta' dan il-każ, il-Bord jagħmel referenza għas-sentenza mogħtija mill-Qorti Ċivili Prim' Awla (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali) fis-27 ta' Frar 2020, fl-ismijiet **J & C Properties Limited (C-29114) *kontra* Nazzareno Pulis (K.I. 0087549M) et** (li minnha ġie ntavolat appell) fejn ġie ribadit li a tenur tal-Artikolu 3 tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta, is-sid huwa prekluż milli jvarja jew jimmodifika, jew milli jaġixxi għall-varjazzjoni jew għall-modifika tal-kundizzjonijiet lokatizji, inkluż, iżda mhux biss, ir-rata ta` kera ossià qbiela pagabbli lilu, jekk mhux bi ftehim bil-miktub mal-inkwilin, salv fil-każ li tkun tikkonkorri xi waħda miċ-ċirkostanzi tassattivament elenkati fl-imsemmi artikolu. In fatti, il-Prim' Awla spjegat li:

*"L-**Art 3 tal-Kap 199** jipprekludi awment fil-kirja jew tibdil fil-kondizzjonijiet lokatizji jekk mhux bil-permess tal-Bord dwar il-Kontroll ta` Kiri tar-Raba`....Tajjeb jinghad illi lanqas bi ftehim bejn is-sid u l-inkwilin ma jistghu jigu akkordati termini jew kondizzjonijiet li jipprivaw lill-kerrej minn xi jedd jew beneficcju li jkun akkwista bil-Kap 199.*

*L-**Art 14 tal-Kap 199** espressament jimponi divjet.*
Kull varjazzjoni fil-kondizzjonijiet lokatizji trid tghaddi mill-gharbiel rigoruz tal-ligi kif applikata mill-Bord.

...Ghal aktar kjarezza. Anke li kieku r-rikorrenti tressaq talba ghal awment fil-qbiela quddiem il-Bord, xorta wahda jibqa` l-fatt illi l-ammont illi l-Bord jista` jiffissa bil-ligi huwa baxx hafna meta mqabbel mal-valur lokatizju tal-art fis-suq hieles. Il-hsieb tal-ligi kien li l-art agrikola tibqa` sservi bhala ghajn ta` ghejxien ghal min jahdem l-art u ghal min mill-familja tieghu jkun baqa` jahdem l-art. Tant hu hekk li l-ligi tintervjeni b`sahha meta l-art agrikola tithalla sdingata ghal aktar minn sena. Pero` tajjeb jinghad ukoll li anke f`kazi bhal dawn il-Bord mexa b`kawtela fl-apprezzament tal-provi.

Anke l-valur tal-art bhala art agrikola llum m`ghandux paragun ma` kif kien mhux biss meta saret il-ligi izda anke wara. It-tkattir tal-gid u t-titjib ekonomiku jgib mieghu inflazzjoni ta` prezzijiet specjalment fil-propjeta` anke jekk tkun art agrikola. Il-principji li fil-passat wasslu ghal certa legislazzjoni bhal ma huwa l-Kap 199 hemm bzonn li jigu mahsuba tenut kont tal-izvilupp mghaggel li ghadda minnu l-pajjiz certament matul dawn l-ahhar tletin sena."

Il-Prim' Awla kompliet tgħid ukoll li:

"Fis-Seduta tat-22 ta` Frar 1967 tat-Tieni Parlament (ara pp. 4048- 4099 tad-Dibattiti) kien imfisser l-ghan ghaliex sar l-Att XVI tal-1967 (illum Kap 199) :
" … u dan hemm bzonnu ghaliex meta ghandek dak in-numru kbir li jahdmu l-art, jekk ma jkollhomx protezzjoni, l-art li tkun ilha tinhadem mill-familja taghhom, jitilqughha. Dawn in-nies ghandhom attakament ma` l-art taghhom u ... jekk kemm -il darba il-bidwi ma jkollux il-forza ta` tradizzjoni u attakament ma` dik l-art li qablu hadem missieru jekk ma jkunx hemm dan is-sentiment, difficli li zzomm bniedem ma` l-art jekk ma ittihx dak id-dritt li jibqa` jgedded il-kirja, vuoldiri `protezzjoni`"

Hija din il-motivazzjoni li wasslet lil-legislatur sabiex jahseb ghal li kirja ta` art agrikola tghaddi minn persuna ghal ohra fil-familja minghajr ebda xkiel. Jekk din il-motivazzjoni hijiex gusta jew jekk ghadhiex tghodd ghaz-zminijiet ta` llum hija kwistjoni ohra. .... Tajjeb jinghad illi l-introduzzjoni tal-Att XVI tal-1967 kellu skop legittimu u sar fl-interess generali ghaliex kien intiz sabiex jipprotegi is-settur agrikolu fi zmien meta hafna familji kienu jiddependu fuq il-biedja ghall-ghixien taghhom.

L-istorja socjali u ekonomika tal-pajjiz turi li meta saret il-ligi kienet necessarja, u l-hsieb warajha kien tajjeb. L-izvilupp socio-ekonomiku tal-pajjiz matul is-snin wara l-1967 gab mieghu mobilita` mghaggla ta` persuni li ma baqghux jahdmu l-ghelieqi sabiex ighixu minnhom lejn setturi ohra fejn it-tkattir tal-gid huwa akbar ghaliex mhuwiex dipendenti fuq dak li jigi min-Natura u fejn it-tbatija fisika hija anqas minn dik ta` xoghol iehor. Gara ghalhekk illi dak l-intervent legislattiv ghalkemm kellu propositi tajba ma baqax joffri bilanc bejn l-interessi tas-sid u tal-kerrej anzi inholoq sproporzjon u zvantagg qawwi kontra s-sid. Ir-rata ta` kera li r-rikorrenti setghet tippercepixxi skont id-disposizzjonijiet tal-Kap 199 meta mqabbla mal-kera fis-suq hieles hija oggettivament baxxa.

Fil-kaz ta` llum mhux maghruf meta bdiet il-kirja bejn aventi kawza tal-partijiet (mhux l-Avukat tal-Istat). Li certament irrizulta huwa li l-kirja kienet ilha ghaddejja ghexieren ta` snin dejjem favur il-familjari tal-intimat Nazzareno Pulis sakemm fl-1983 ghaddiet ghand l-istess Pulis. Il-protezzjoni li l-ligi prezentement taghti lit-tkomplija tal-kirja ma tippermettix lis-sid u lill-inkwilin li jiftehmu zmien ghat-tmiem tal-kirja.

Kjarament il-Kap 199 jiffavorixxi lill-inkwilin a skapitu tas-sid ghaliex dan m`ghandux kontroll la fuq ripriza tal-pussess u lanqas fuq l-ammont ta` qbiela li jista` jithallas billi dan huwa determinat mil-legislatur skont formola pre-determinata marbuta bil-fattur taz-zmien u tal-indici tal-inflazzjoni, kriterju dan tal-ahhar li l-prova taz-zmien uriet li ma jirrifletti c-caqlieq tas-suq.

....Dan premess il-Qorti tqis illi l-introduzzjoni tal-Att XVI tal-1967 kellha skop legittimu u ghalhekk il-ligi kienet kollox barra infami. Ma kien xejn kapriccjuz il-mottiv tal-legislatur li jintroduci kontroll fil-kiri tar-raba` ghaliex ried jipprotegi s-settur tal-biedja u jevita s-sitwazzjoni li l-gabillotti jitilqu l-art li jkunu jahdmu ghaliex toghla l-kera f`regim mhux kontrollat.

....Fl-istess waqt tajjeb jinghad ukoll li ghandha ragun ir-rikorrenti tilmenta li bl-applikazzjoni tad-disposizzjonijiet tal-Kap 199 ghas-sitwazzjoni taghha kienet qeghda ggarrab ksur tal-Art 1 Prot 1 tal-Konvenzjoni ghaliex jirrizulta ppruvat li mill-mod kif l-Istat kkontrolla l-uzu tal-propjeta` taghha b`dik il-ligi holoq zbilanc u sproporzjon kontra taghha, fatturi dawn li ma kienux isehhu li kieku r-rikorrenti thalliet tgawdi l-propjeta` taghha sal-milja taghha.

Il-Qorti tishaq li mhuwiex in diskussjoni l-jedd tal-Istat illi jikkontrolla b`legislazzjoni l-uzu tal-proprjeta` meta dan ikun fl-interess pubbliku. Fl-istess waqt l-Istat huwa obbligat juri li fl-applikazzjoni ta` dik il-legislazzjoni jkunu qeghdin jinzammu bilanc u proporzjonalita` bejn l-interess generali u ta` dak privat.

Tajjeb jinghad illi ghalkemm fil-kaz ta` bini residenzjali u kummercjali, il-legislatur haseb ghal bidliet fil-legislazzjoni, anke effett ta` sentenzi li nghataw kontra l-Istat Malti mill-ECtHR, jibqa` l-fatt li baqa` lura milli jintervjeni fil-kaz ta` art agrikola. Ghalhekk fl-istat tad-dritt kif inhu llum f`materji ta` fondi agrikoli, kull awment fil-qbiela jiddependi minn talba li trid issir fil-Bord dwar il-Kontroll ta` Kiri ta` Raba`, li fid-decizjonijiet li jaghti huwa vinkolat b`parametri li huma determinati fil-Kap 199.

Fuq l-iskorta tal-provi akkwiziti fil-kawza tal-lum, jirrizulta li l-qbiela li qeghda tithallas mill-intimati Pulis skont kif jipprovdi l-Kap 199 hija bil-wisq inqas mill-kera li jgib is-suq wara l-1983 sal-lum. Il-figuri li saret referenza ghalihom aktar kmieni jitkellmu wahedhom u ghalhekk huwa ppruvat l-isproporzjon li l-Art 1 Prot 1 tal-Konvenzjoni ma jridx li jsehh, liema sporporzjon qed jingarr mir-rikorrenti."

Il-Bord beda biex jiċċita minn din is-sentenza, stante li l-Prim' Awla għamlet diversi osservazzjonijiet validi fejn issottolinjat li dan il-Bord, f'talbiet bħal dik odjerna, huwa marbut mal-parametri strinġenti li huma determinati fil-Kap 199 tal-Ligijiet ta' Malta. Kif inhi sal-lum is-sitwazzjoni, dan il-Bord għandu idejh marbuta, fis-sens li l-ammont illi l-Bord jista` jiffissa bil-liġi, huwa baxx ħafna meta mqabbel mal-valur lokatizju tal-art fis-suq ħieles.

Il-Bord jagħmel referenza wkoll għal xi deċiżjonijiet mogħtija minn dan il-Bord kif diversament ippresedut, fejn il-Bord ġie rinfaċċat b'talbiet simili għal din odjerna. Fis-sentenza tat-13 ta' Marzu 2019, fl-ismijiet, Marie Christiane Ramsay Pergola vs Grezzju Zahra et, dan il-Bord kellu talbu biex isir awment ta' qbiela għas-somma ta' sebat elef Ewro (€7,000) fis-sena. Il-membri tekniċi kkonkludew, wara li ħadu kunsiderazzjoni tal-qies tar-raba', tal-istat li hu, kif ukoll taż-żewġt irziezet li jagħmlu parti min dan ir-raba, u wara li bbażaw r-rakommandazzjoni tagħhom fuq rata għal art mqabbla, mid-Dipartiment tal-Artijiet fuq raba simili, irrakkomandaw li l-qbiela xierqa għal dan ir-raba', kienet ta' ħames mija u erbgħa u disgħin Ewro (€594) fis-sena. Il-Bord ordna awment in linea ma' dak ikkalkolat mill-membri tekniċi tiegħu.

Sentenza oħra ta' dan il-Bord, hekk kif diversament ippresedut, kienet dik mogħtija fl-4 ta' Marzu, 2015, fl-ismijiet Joe Apap et vs Maria Agius u Joseph Sammut, fejn saret talba għal awment fil-qbiela, sabiex din tiġi awmentata għal erba' mija u disgħin Ewro (€490) fis-sena, u dana skond linji gwida maħruġa mill-Awtoritajiet Pubbliċi. Il-membri tekniċi tal-Bord ikkonkludew li fir-rigward tal-qbiela, għandhom jiġu kkunsidrati l-kalkolazzjonijiet segwenti li jintużaw meta tiġi ffissata qbiela amikevolment bejn il-bidwi u s-sid:

> *"- Li wiehed jimxi mal-qbiela tar-raba tal-Gvern (Dipartiment ta' l-Artijiet ta' €9.32 kull tomna u €6.99 kull metru kwadru ghall-strutturi – Austerius Aquilina xehed li fl-iskemi tal-Gvern, kmamar u strutturi jinhadmu bir-rata ta' €6.99/metru kwadru u l-ewwel 30 metru kwadru ta' kull struttura hija b'xejn b'mod illi jekk ikun hemm aktar minn struttura wahda fl-istess art, japplika 30 metru kwadru ghall-art kollha. Dan igib qbiela ta' €256 fis-sena inkluz listrutturi fejn kamra minnhom qed tigi kkunsidrata bit-€3.50 kull metru kwadru billi din hi msaqqfa bi struttura ta' natura temporanja.*
> *- B'kalkolu ta' percentwal fuq il-valur ta' l-art. Fil-proceduri ssir referenza ghall qbiela ta' 1% fuq il-valur tal-art applikabbli f'Malta abbazi ta' 'average yield of agricultral leases' stabbilit mill-Kamra tal-Periti fil-'Valuation Standards for Accredited Valuers', mahrug fis-sena 2012. Madanakollu, jigi rilevat illi tali stima ta' 1% jittratta l-average yield of agricultural leases f'Malta fejn, kif gia gie rilevat qabel, hafna mir-raba f'Malta ghadu jithallas b'rata verament baxxa. L-esponent Perit Tekniku jaqbel mas-sottomissjoniet tar-rikorrenti li r-raba ghandha valur ta' €10,000, partikolarment meta wiehed jikkunsidra illi hemm il-kmamar u lbir imsemmija fuqha. Madanakollu, meta wiehed jikkunsidra li din ir-raba mhix franka billi hija suggetta ghallqbiela bil-bidwi fiha, ir-rata li ghandha tapplika f'dan il-kaz ghandha tkun ta' 2.5% jew €250 fis-sena.*
> *...Huwa minnu li meta wiehed jikkunsidra l-qliegh li jista jkollu bidwi mill-ghalqa (wara li taqta l-ispejjez u x-xoghol sabiex ikabbar il-prodott), din ir-rata taf tidher naqa gholja ghall-qbiela jekk wiehed ikollu*

jikkkunsidra biss l-interessi tal-bidwi. Madanakollu, hija l-umili opinjoni tal-esponenti li l-qbiela ta' mitejn u hamsin euro (€250) fis-sena hija ekwa u gusta u rappresentattiva beix tissalvagwardja kemm l-interessi tar-rikorrenti bhala sidien minn naha u kif ukoll l-interessi tal-intimati bhala bidwi, minn naha l-ohra."

Il-Bord għal darb' oħra, għamel tiegħu l-konklużjonijiet hemm raġġunti mill-membri tekniċi tiegħu.

Fis-sentenza ta' dan il-Bord, kif diversament ippresedut, mogħtija fis-17 ta' Jannar 2018, fl-ismijiet James Galea Testaferrata vs Clemente Attard, it-talba kienet għall-awment ta' sittin Ewro (€60) għal kull tomna raba'. Il-membri tekniċi kkonkludew li l-ammont totali, għandu jkun ta' tliet mija u ħmistax-il Ewro (€315) fis-sena, u dana wara li l-istess membri tekniċi waslu għal tali kalkolu jekk jingħata l-valur lokatizzju kif mitlub mir-rikorrent, u dan ikun ibbażat fuq 'average' ta' qbiela simili madwar Malta kollha, u meħuda l-kunsiderazzjoni tal-kmamar eżistenti. Il-Bord ukoll straħ fuq dak konkluż mill-membri tekniċi.

Ikkunsidra

Tenut kont tas-suespost, dan il-Bord qies dak li qed jitlob ir-rikorrenti, fis-sens li l-qbiela ta' din l-għalqa, għandha tiżdied għal elf, seba' mija u ħamsin Ewro (€1,750) fis-sena.

Il-Bord fela wkoll dak li kkonkludew il-membri tekniċi tiegħu, u ċioè:

"Ghalhekk, wara li rajna dan kollu hawn fuq rilevat, l-esponenti gew biex jikkunsidraw it-talba tal-Bord biex jistabilixxu l-kera tal-fond biex jirrifletti l-valur lokatizzju tas-suq ta' llum.

Meta l-esponenti ikkunsidraw il-fatturi kollha, bhal it-tip, id-daqs, il-lokal, u l-valur tas-suq ta' art agrikola f' Malta bhal issa, kif ukoll il-prezzijiet tas-suq ghal art simili, huma tal-fehma illi kieku l-proprjeta' titqies bhala libera u franka il-valur lokatizzju jammonta ghal EUR 113,250 (mija u tlettax-il elf, mitejn u hamsin Euro) u ghal bazi ta' dan, kif mitluba mill-Qorti, it-talba ta' l-Attur li jirrivedi l-kera ghal EUR 1,750 fis-sena, tirraprezenta 1.55% u fuq dik il-bazi, hija ragjonevoli. Meta tinghata qbiela gdida, l-istess kamra tal-periti tirrakomanda li l-kera tkun mhux inqas minn 1% tal-valur lokatizzju u r-rata toghla skond ic-cirkostanzi tar-raba'.

Fl-istess hin, l-esponenti huma konxji li d-Dipartiment ta' l-artijiet, meta tiggedded il-qbiela, ghadu japplika rati minn skema li kienet harget fl-2000 fejn stabbilit ir-rata ta' Lm 4.00 it-tomna, ekwivalenti ghal EUR 9.32 kull tomna. Dan jidher f' xhieda datata 12 ta' Frar 2014, tal-perit tad-Dipartiment fir-rikors numru 6/2012. F' dawn l-ahhar snin, din ir-rata giet modifikata fl-uzu ghal bejn EUR 12 u EUR 15 kull tomna.

Ghalhekk l-esponenti jhossu li jekk din it-talba mhux qed tistabilixxi rata ghal kirja gdida, izda ghal tigdid ta' qbiela, allura, fl-isfond ta' dak li inghad hawn fuq u f' kunsiderazzjoni li fir-raba' hemm kamra, din ir-rata ghandha tkun EUR 342 (tlett mija u tnejn u erbghin Euro) fis-sena."

Fl-isfond tal-ġurisprudenza fuq riferita, dan il-Bord iqies li għandu joqgħod fuq dak li ġie konkluż mill-membri tekniċi tiegħu, fis-sens li ġialadarba din hija talba għal awment fil-kera, u għalhekk mhux kwistjoni li qed tiġi stabilita rata għal kirja ġdida, il-qbiela għandha tiġi awmentata għas-somma ta' tliet mija u tnejn u erbgħin Ewro (€342) fis-sena. Dana qed jingħad x'ħin ġew meqjusa l-parametri tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta.

Decide

Għar-raġunijiet fuq premessi, dan il-Bord qiegħed jilqa' t-talba tar-rikorrenti, fis-sens li b'effett mill-iskadenza tal-15 ta' Awwissu 2021, il-kera tal-fond de quo, qed jiġi awmentat għas-somma ta' tliet mija u tnejn u erbgħin Ewro (€342) fis-sena.

Dan il-Bord iqies li fiċ-ċirkostanzi, l-ispejjeż għandhom jibqgħu bla taxxa bejn il-partijiet.

Maġistrat Simone Grech

Janet Calleja
Deputat Reġistratur