BORD DWAR IL-KONTROLL TA' KIRI TA' RABA

MAGISTRAT DR. SIMONE GRECH

Rikors Numru 12/2017 SG

Catherine Cauchi (KI 271241M)

vs

Philip u Josephine Zammit (KI 928749M u 574256M)

Illum, 14 ta' Ottubru, 2021

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Catherine Cauchiipprezentat fis-26 ta' Settembru 2017, li permezz tieghu gie premess u mitlub li:

> *"1. Premess illi r-rikorrenti qiegħda tikri b'titolu ta' qbiela lill-intimati; (i) razzett b'circa tnax-il tomna raba' fl-inħawi magħrufa bħala "San Niklaw tal-Ħofra" fi Sqaq Numru 8 minn Triq Xrob l-Għagin limit taz-Zejtun versu il-qbiela ta' mija erbgħa u sebgħin eurom sebgħin ċenteżmu (€174.70) fis-sena, (ii) raba' bil-kmamar magħrufa bħala "Tal-Faqqanija" fil-kontrada ta' San Niklaw fis-Sqaq Numru 4 Triq Xrob l-Għagin limiti taz-Zejtun tal-kejl circa tlett itmien bil-qbiela ta' wieħed u ebgħin euro u ħamsa u disgħin ċenteżmu (€41.95) fis-sena u (iii) għalqa bil-kmamar magħrufa bħala "Ta' Delimara tal-Kamra", fil-kontrada ta' Delimara limiti ta' Marsaxlokk tal-kejl ta' circa tlett itmien bil-qbiela ta' wieħed u erbgħin euro u ħamsa u disgħin ċenteżmu (€41.95) fis-sena, lkoll jagħlqu fil-ħmistax (15) ta' Awissu ta' kull sena;*

2. Illi l-pjanti tal-proprjetajiet de quo huma hawn annessi u mmarkati bħala 'Dok. A';

3. Illi l-esponenti qiegħda tipprevalixxi ruħha mid-dritt lilha mogħti a tenur ta'

l-Artikolu 3 fl-Att Dwar it-Tiġdid ta' Kiri ta' Raba' tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta'

Malta sabiex titlob il-kambjament ta' kondizzjonijiet ta' kirja u cioe' billi tiżdied il-qbiela li titħallas;

4. Illi dan ir-rikors qiegħed isir billi l-qbiela hija baxxa wisq meta wieħed iqid li t-tlett proprjetajiet surreferiti jinkludu razzett, raba' u wkoll il-preżenza ta' kmamar. F'dan ir-rigward l-esponent qegħda tirreferi għall-istimi tal-Perit ex part liema rapport huwa hawn anness u mmarkat bħala 'Dok. B';

5. Illi permess ta' dan ir-rapport jidher car li l-qbiela għandha tkun riveduta sabiex tirrifletti l-valur tal-propjeta' llum il-ġurnata u li l-qbiela tkun kif deskritt fis-segwenti: (i) ir-razzett bir-raba' ta' "San niklaw tal-Ħofra" bil-qbiela ta' sitt elf, sitt mitt euro (€6,600), (ii) ir-raba' "Tal-Faqqanija" bil-qbiela ta' ħhames mija u erbgħa euro (€504) u (iii) l-għalqa bil-kmamar "Ta' Delimara Tal-Kamra" bil-qbiela ta' ħames mija u erbgħa euro (€504);

6. Illi l-qbiela gusta tat-tlett proprjetajiet surreferiti, flimkien għandha tkun ta' madwar sebat elef, sitt mija u tmien euro (€7,608) fis-sena;

7. Illi din it-talba qegħda ssir mingħajr preġudizzju għal kwalsiasi talba illi l-intimati jista' jkollhom billi tirriżerva li tipproċedi kontra l-intimati;

8. Għaldaqstant l-esponenti titlob bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord sabiex jiffisa qbiela xierqa u skond il-liġi fl-ammont fuq espost jeq ammont ieħor verjuri u dan salv kwalsiasi provvediment ieħor li jidhirlu xieraq u opportun.

9. Bl-ispejjez u bl-inġunzjoni in subizzjoni ta' l-intimati."

Ra r-risposta tal-intimati fejn gie eccepiet:

"Illi preliminarjament l-attrici trid tipprova t-titolu taghha bhala l-unika sid tal-proprjetajiet in kwistjoni;

Illi subordinatament, l-esponenti jishqu illi l-ammont rikjest huwa eccessiv u ezagerat ghall-ahhar tenut kont illi fl-ewwel lok, il-qbiela msemmija ilha fuq isem l-konvenut Philip Zammit ghal madwar tmienja u erbghin (48) sena; fejn, fl-ahhar tnax-il sena kienet giet rikonoxxuta wkoll martu Josephine Zammit. Fit-tieni lok, il-qbiela originarjament kienet ta' sittax-il lira Maltin (LM16) u zewg tigigiet fuq il-proprjetajiet imsemmijin fir-rikors odjern u f'dawn l-ahhar erbatax-il sena, il-qbiela globali li jhallsu l-konvenuti diga' giet regolata u awmentat fl-ammont globali ta' mitejn tmienja u hamsin ewro u sittin centezmu (Eur 258.60) fuq rikjesta tal-istess sid;

Illi l-esponenti jistqarru illi matul il-perjodu mghotija, saru benefikati fuq l-istess proprjetajiet msemmija, fosthom; originarjament mit-tnax-il tomna ghalqa mgharufa bhala San Niklaw tal-Hofra, kien hemm erbat itmiem xaghari minnhom illi l-konvenut Philip Zammit kellu jimlihom a spejjez tieghu bil-hamrija biex jizra l-qamh fih, gie rrangat wkoll il-hitan kollu tal-madwar l-istess ghalqa mgharufa bhala ta' San Niklaw tla-Hofra ghaliex kienu kollha imwaqqajn, sar wkoll tibdil fis-soqfa tal-ghorda ta' fuq u tal-kamra sottoposta l-ghorfa. Inkluz ukoll mar-razzett imsemmi tal-Hofra, il-konvenuti bnew garaxx u zewgt ghorof fuq l-garaxx u fuq il-kamra ta' isfel rispettivament u bnew wkoll madwar sitt ikmamar ghal majjali, liema kostruzzjonijiet u ammiljoramenti saru DEJJEM bil-permess tal-attrici u zewgha meta kien ghadu haj u dan fost hafna ammeljoramenti ohra fil-proprjetajiet l-ohra wkoll msemmijin fir-rikors odjern illi komplew semmai jghinu biex jgholli l-valur l-propjetajiet in kwistjoni, liema benefikati ser jirrizultaw fil-mori tal-kaz;

Illi ghaldaqstant l-konvenuti jitolbu bir-rispett sabiex l-Onorabbli Bord jiehu konjizzjoni tal-benefikati u ammiljoramenti kollha li saru a spejjez unikament tal-konvenuti minn liema benefikati, bil-permess tas-sid in kwistjoni, m'ghandhomx jigu ippregudikati l-konvenuti billi jhallsu qbiela accessiva u oghla minn dik gia ezistenti;

Illi bl-istess argument precedenti, r-rapport mghamul mil-perit ex part imqabbad mill-attrici jirrelata stima ibbazata fuq benefikati u ammiljoramenti li saru unikament u a spejjez tal-konvenuti liema benefikati allura m'ghandhiex l-attrici tapproffitta billi habta u sabta titlob awment, liema awment huwa wkoll eccessiv;

Illi l-esponenti jistqarru b'referenza ghall-ghalqa mgharufa bhala tal-Hofra, illi minkejja illi lura ghal tmienja u tletin sena ilu tomna u sijajna, mit-tnax-il tomna tal-istess ghalqa giet mehudha mil-gvern sabiex sar fiha gibjun, l-esponenti xorta wahda baqaw ihallsu il-qbiela fuq it-tnax-il tomna kollha kif originarjament inghatat bi qbiela. Ghaldaqstant lanqas huwa korrett illi l-attrici tghid li tipposjedi tnax-il tomna ghalqa mgharufa bhala tal-hofra minghajr ma tiddikjara illi tomna u sijajn kif diga inghad, giet mehuda mil-Gvern biex isir gibjun bl-ilma, tant illi l-Gvern sa holoq passagg dirett gopl-ghalqa stess, mil-gibjun sas-sqaq ta' barra l-ghalqa msemmija;

Illi meta wiehed jigbor l-ghelieqi msemmija cioe' tal-Hofra, tal-Faqqanija, u ta' Delimara, inkluz il-kmamar, l-konvenuti, minkejja li diga' jhallsu l-qbiela fl-intier taghha b'ammont kif miftiehem mas-sidien, fil-verita limitati li jahdmu hmistax-il tomna raba minn tmintax il-tomna;

Illi l-esponenti, jishqu wkoll illi tali awment qieghed jintalab intenzjonalment sabiex irendi lil konvenuti finanzjarjament impossibbli ghalihom illi jhallsu tali cifra u ghaldaqstant milli jkomplu jgawdu l-uzu tal-ghelieqi kif kien koncess lilhom tramite l-qbiela prezenti filwaqt illi sid in kwistjoni jarrikkixxi ruhu indebitament;

Illi di fatti r-ragel ta' l-attrici John Cauchi, illum mejjet, li kien ikun hu li jiehu hsieb jikkomunika u jigbor il-qbiela minghand il-konvenuti, diga

flimkien ma' martu illum l-attrici fil-kaz de quo kien ttentaw jirriprendu lura l-pussess ta' l-istess ghelieqi permezz tal-kawza fl-ismijiet Cauchi Thomas Et vs Zammit Philip Et Nru 12/2010 b'allegazzjonijiet invertieri sabiex l-istess konvenuti ma jibqawx iktar juzaw l-ghelieqi msemmija, liema kawza dan l-Onorabbli Bord cahad it-talbiet tar-rikorrenti, liema sentenza giet ikkonfermata wkoll mil-Qorti tal-Appell sede Inferjuri fit-tlieta (3) ta' Gunju 2016;

Illi ghaldaqstant t-talba ta' l-attrici bi pretiza illi l-qbiela tal-ghelieqi u kmamar msemmija tigi fl-ewwel lok awmentata u fit-tieni lok b'ammont ghaldaqstant ezagerat minflok ser jikkawza pregudizzju fil-konfronti tal-esponenti illi ser jigu b'mod ingust, michuda milli jgawdu dak li hu bi dritt taghhom, qbiela li ilha ghaddejja ghal madwar iktar minn erbghin sena;

Illi t-talbiet attrici ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra taghha.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri."

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

Sema' l-provi;

Ra l-atti kollha ta' din il-kawza;

Ra li din il-kawza giet differita ghas-sentenza.

Ikkunsidra

Provi

Catherine Cauchi pprezentat affidavit fejn qalet li hija l-unika wild u eredi ta' Giovanni Zammit. Id-denunzja ta' missierha saret fit-3 ta' Marzu 1964. Spjegat li hija ilha fil-pussess tal-porpjretà li wirtet minghand missierha ghal dawn l-ahhar 53 sena, fosthom dawk ta' San Niklaw tal-Hofra, Tal-Faqqanija, kif ukoll Ta' Delimara tal-Kamra. Spjegat li Philip Zammit sar l-inkwilin taghha fit-8 ta' Frar 1981. Dak iz-zmien kien guvni, u kien joqghod ma' ommu u hutu fil-fond, St Catherine, Triq Arcipriet Debono, Zejtun. Mart Philip Zammit qatt ma giet rikonoxxuta bhala inkwilina. Spjegat li meta marret l-Agenzija ghall-Pagament Agrikoli u Rurali, Ta' Qali, kienet sabet li Philip Zammit kien irregistra l-art f'isem martu. Spjegat li l-ircevuti ghall-pagament tal-qbiela, dejjem kienu mahruga f'isem Philip Zammit, u mis-sena 2011, beda jiddepozita din il-qbiela, il-Qorti, hlief ghas-sena 2013.

Spjegat li t-tibdiliet li ghamel Philip Zammit fil-proprjetajiet li jikri minghandha, saru unikament a beneficcju tieghu ta' hutu biex ikabbru l-qamh. Ir-razzett Ta' San Niklaw tal-Hofra jinsab fi stat hazin, tant li l-kmamar mhumiex abitabbli, u li r-razzett jidher li hadd ma ghex fih ghal dawn l-ahhar snin. Hija sostniet li qatt ma bbenifika mill-uzu tal-garaxxijiet, u lanqas mis-sitt ikmamar li l-inkwilini bnew ghall-majjali, minghajr ebda permess mill-Awtorità tal-Ippjanar, jew kunsens taghha. Kwalunkwe nefqa li saret f'wiehed mit-tliet proprjetajiet, ma kinitx taht is-supervizjoni jew l-involviment taghha. Sostniet li l-ebda xoghol ta' manutenzjoni mhu qed isir. Hadd mhu joqghod fir-razzett. Sostniet li Philip Zammit huwa rtirat, u minhabba l-marda li kellu, ilu ma jahdem mill-1992. Fil-proprjetà, Philip Zammit halla wkoll strutturi bl-asbestos.

Spjegat li f'Gunju 2016, saru xi diskussjonijiet bejn Philip Zammit u binha John Cauchi, dwar il-possibilità li jintlahaq ftehim. Gie mqabbad Perit Zammit Endrich f'Jannar 2017, biex jaghmel rapport fuq it-tliet propjretajiet. Spjegat li familjari taghha raw l-istat ta' dan ir-razzett fil-prorpjetà ta' San Niklaw tal-Hofra. Philip Zammit xtaq ikompli d-diskussjonijiet, basta jithallas xi haga. Kien ippropona li hu jirrinunzja ghal dawn il-proprjetajiet, jekk jigi mhallas €120,000.

John Cauchi pprezenta affidavit fejn qal li dwar ir-razzett f'San Niklaw tal-Hofra, Triq Xrobb l-Ghagin, Zejtun, jinsab fil-vicinanzi tal-kappella ta' San Niklaw. Ir-razzett hu mibni fuq raba' ta' tnax-il tomna, u ghandu zewg sulari, zewg jew tliet kmamar tas-sodda, 2 garaxxijiet, u numru ta' kmamar ohra. Tal-Faqqanija, Triq Xrobb l-Ghagin, Zejtun, ghandu sular wiehed, u hu anness ma' art agrikola ta' cirka 3 itmiem. Tal-Kamra, Triq Delimara, Delimara, tikkonsisti f'raba' ta' cirka tlett itmiem, u razzett li jintuza bhala residenza. Cauchi spjega li dawn kollha jappartjenu lil ommu, u huma adjacenti ghal art ohra taghha. Spjega li dawn ilhom imqabblin lil Philip Zammit ghal qbiela ta' €258.60 fis-sena.

Kompla jghid li l-familja tieghu ghandha raba' iehor li jintuza ghal kultivazzjoni ta' gheneb u zebbug. Spjega li Philip Zammit, bilkemm qed juza din ir-raba', u f'dawn l-ahhar tmien snin, ma ghamilx benefikati fihom. F'Jannar 2017, ommu kienet talbitu biex imur ikellem lil Philip Zammit sabiex tinstab soluzzjoni, biex din l-art tigi lura ghandha. Saru xi laqghat u Zammit kien accetta fil-principju, li jaghti lura din il-proprjetà, izda ried €120,000. Spjega li dan kien rikatt u kien inaccettabbli.

Spjega li ommu tixtieq li l-qbiela tizdied, biex tirrifletti l-valur lokatizzju veru ta' din il-proprjetà. Spjega li l-qbiela ghandha tkun €6,600 ghal razzett bi 12-il tomna raba f'Ta' San Niklaw tal-Hofra; €504 ghal tlett itmiem raba' bi kmamar fih, Tal-Faqqanija, u €504 ghal razzett b'ghalqa ta' tlett itmiem, Ta' Delimara Tal-Kamra. Sostna li huwa ghalhekk li ommu qed titlob awment tal-qbiela.

Perit Kenneth Zammit Endrich ikkonferma r-rapport tieghu datat 18 ta' Jannar 2017. Spjega li huwa acceda fuq is-siti in kwisjtoni. Ikkomputa r-*rental value* minn fuq id-*database* tal-inhawi, u ghat-tip ta' proprjetà li tkun. Spjega li ta' San Niklaw tal-Hofra u Tal-Faqqanija, huma rziezet, imma Ta' Delimara huma *agricultural rooms.* Spjega li r-raba' huwa saqwi. In-naha tar-razzett hemm gibjun, u wiehed jista' jiehu l-ilma. Ikkonferma li l-kmamar kienu ilhom aktar minn tmien snin mibnija.

Keith Mallia in rapprezentanza tal-Agenzija Pagamenti Agrikoli u Rurali spjega li jinghataw sussidji fuq dawn l-erba' ghelieqi dwar il-wicc tar-raba', liema sussidju jinghata mill-Unjoni Ewropea. Spjega li dan is-sussidju beda jinghata fl-2004, izda l-applikant f'dan il-kaz, ilu japplika u jiehu s-sussidju mill-2006. L-applikant hija Josephine Zammit. Spjega li din l-applikazzjoni ssir kull sena.

Wayne Fino spjega li huwa *Estate Agent* ma' Frank Salt Real Estate. Huwa ntalab minn Catherine Cauchi, biex jaghmel tliet valutazzjonijiet ta' tliet proprjetajiet, zewg ghelieqi, u bicca art kbira ohra, li fuqha kien hemm *farmhouse.* Spjega li huwa acceda f'dawn il-postijiet fis-16 ta' April 2018. Huwa ilu jahdem ma' Frank Salt ghal dawn l-ahhar hames snin, u ccekja d-*database* taghhom. Utilizza wkoll website tal-Planning Authority biex jara jistax isir zvilupp jew le fuq dawn l-artijiet. Huwa kkonferma r-rapport ippreparat minnu. Spjega li hu rrefera ghal *farmhouse* bl-isem ta' Karrettun, ghalkemm jista' jkun li din ghandha isem iehor.

Philip Zammit ipprezenta affidavit, fejn spjega li huwa ilu bil-qbiela fuq l-ghelieqi in kwistjoni, ghal madwar 36 sena. Qal li fuq dawn il-proprjetajiet, u bil-permess ta' Thomas Cauchi, hu u martu marru l-Ghammieri biex il-proprjetajiet li kienu bi qbiela f'ismu, jduru fuq isem il-mara. Spjega li l-qbiela kienet ta' Lm16 u zewg tigigiet, u f'dawn l-ahhar 14-il sena, il-qbiela globali zdiedet ghal €258.20 fuq talba ta' Thomas Cauchi. Sostna li ghamel varji benefikati fuq dawn il-fondi. Spjega li mit-tnax-il tomna ghalqa maghrufa bhala San Niklaw tal-Hofra, kien hemm erbat itmiem xaghri minnhom, li kellu jimlihom a spejjez tieghu bil-hamrija, biex ikun jista' jizra' l-qamh fihom. Qal li rranga l-hitan kollu ta' madwar din l-istess ghalqa, ghaliex kienu kollha mwaqqghin. Spjega li ghamel tibdil fis-soqfa tal-ghorfa ta' fuq u tal-kamra sottoposta l-ghorfa. Mar-razzett tal-Hofra, huwa bena garaxx u zewg ghorof fuq il-garaxx u fuq il-kamra ta' isfel. Bena sitt ikmamar ghal majjali, liema ammiljoramenti saru kollha bil-permess ta' Catherine Cauchi u zewgha. Dawn saru lkoll a spejjez tieghu. Sostna li r-rapport maghmul mill-perit imqabbad mir-rikorrenti, jirrelata stima bbazata fuq benefikati u ammiljoramenti li saru unikament a spejjez tieghu.

Sostna li mill-ghalqa maghrufa bhal Tal-Hofra, il-Gvern ha tomna u sighajn biex bena gibjun, izda huwa xorta wahda baqa' jhallas l-istess ammont ta' qbiela, nonostante li naqqset fil-kobor. Sostna li c-cifri li qed titlob ir-rikorrenti, huma ntizi biex igibu dahru mal-hajt, bil-ghan li huwa jkun kostrett jaghti lura l-artijiet lis-sid. Sostna li huwa kien dejjem hbieb mar-rikorrenti u zewgha, u ma jistax jifhem ghalfejn qed isir dan kollu. Qal li r-rikorrenti u zewgha fethu kawza biex jiehdu lura dawn il-propjretajiet, izda din it-talba giet michuda. Spjega li huwa beda jiddepozita l-qbiela l-Qorti meta r-rikorrenti u zewgha, ma baqghux jaccettaw il-hlas. Cahad li l-benefikati saru minghajr il-kunsens taghha. Spjega li kemm ir-rikorrenti u zewgha, kienu jghaddu minn hemm, u anke jidhlu gewwa, u qatt ma kien hemm problemi. Spjega li l-benefikati ilhom li saru madwar 33 sena. Spjega li huwa minnu li iben ir-rikorrenti kien avvicinah, u talbu jaghtih prezz, sabiex huwa jivvaka. Wara li haseb ftit, huwa talab €120,000, ghaliex kien nefaq diversi spejjez matul is-snin. Spjega li

iben ir-rikorrenti, John, kien imbaghad, f'okkazzjoni ohra, offrielu €5,000. Insista li qatt ma gie diskuss zieda fil-qbiela.

Huwa cahad bhala mhux minnu, li huwa ma jahdimx ir-raba', u li ma ghamilx benefikati fihom f'dawn l-ahhar snin. Qal li huwa jahdem l-ghelieqi, u li kieku huwa hekk, huwa ma jikkwalifikax ghal sussidju mill-ARPA. Spjega li huwa qatt ma rrikatta lil hadd mill-familjari tar-rikorrenti. Sostna li t-talba ghal awment ta' qbiela, ser iggibu f'sitwazzjoni ngusta, fejn ser jigi b'mod indirettament imcahhad, milli jgawdi dak li hu bi dritt tieghu.

Joseph Borg bhala rapprezentant tal-Ghammieri xehed li l-ktieb tar-raba' ta' parti mill-ambjenti, mertu tal-kawza, kienu f'isem Censu Zammit, u daru fuq isem Josephine Zammit. Dan jirrizulta sal-2007. Ikkonferma li kien tomna, zewg sighan u erba' kejliet li ttiehdu ghal gibjun, u dik il-parti ma baqghetx f'isem Josephine Zammit. Sostna li ma jkollux informazzjoni dwar jekk hemmx passaggi.

In kontroezami, huwa kkonferma li kien hemm notament li parti mill-art, kienet bil-blat, u ghamluh jinhadem. Dan gara fl-2005. Ikkonferma li l-informazzjoni taghhom tispicca fl-2007.

Josephine Zammit ipprezentat affidavit fejn spjegat li fl-ahhar tnax-il sena, bil-permess ta' Thomas Cauchi, hi u zewgha kienu marru l-Ghammieri, u dawk il-proprjetajiet daru fuq isimha. Spjegat li hi u zewgha ghamlu diversi ammiljoramenti u kostruzzjonijiet fuq il-proprjetajiet, u dan dejjem sar b'taghrif u kunsens ta' Catherine u Thomas Cauchi. Ikkonfermat li zewgha ghadu jahdem l-ghelieqi. Ikkonfermat ukoll li parti mill-art Tal-Hofra, ittiehdet ghal gibjun, izda baqghu jhallsu l-istess ammont ta' qbiela. Sostniet li l-ammont mitlub bhala awment, huwa ezagerat u impossibbli li thallsu.

Rapport tal-membri teknici

Fil-konkluzzjonijiet taghhom, il-membri teknici spjegaw:

Wara l-osservazzjonijiet dwar dawn it-tlett raba' hekk kif deskritti fid-dettal f' din ir-relazzjoni is-sottofirmati huma tal-opinjoni li l-fatturi kollha ezistenti li b' xi mod jaffettwaw il-valur tal-qbiela ghandhom jigu kkonsidrati. Primarjament dawn huma l-kejl kumplessiv tar-raba', il-lokalita' u vicinanza mat-triq, il-fatt li l-ghalqa mqabbla prezentament b' mod produttiv u fil-maggor parti qed issir uzu ta' din ir-raba' ghal skop agrikolu. Ghaldaqstant il-valuri uzati huma ibbazati fuq rikommandazzjoni li tintuza mid-Dipartiment tal-Artijiet fuq raba' simili li tkun ga art imqabbla. Ghaldaqstant il-valur ta' qbiela gusta fil-fehma tal-esponenti huma s-segwenti:

San Niklaw tal-Hofra fl-inhawi ta' Hal Ginwi fil-limiti taz-Zejtun:

Art Agrikola – 10.76 tumol X EUR 12/tumola = EUR 129

Binji u kmamar tal-annimali – 402 m.k. X EUR 7.31/m.k = EUR 2943

Total: EUR 3,072 fis-sena

Tal-Faqqanija fl-inhawi ta' Misrah Strenju fil-limiti taz-Zejtun

Art Agrikola – 3 tumola X EUR 12/tumola = EUR 36

Binji u kmamar tal-annimali – 68 m.k. X EUR 7.32/m.l. = EUR 498

Total EUR 534 fis-sena

Ta' Delimara tal-Kamra fil-kontrada ta' Delimara l/o Marsaxlokk

Art Agrikola – 2.82 tumola X EUR 12/tumola = EUR 34

Binji – 21m.k. X EUR 7.32 / m.k. + EUR 154

Total : EUR 188 fis-sena"

In eskussjoni mir-rikorrenti, il-membri teknici spjegaw li huma ma jaqblux li r-rati tad-Dipartiment tal-Arijiet waqfu jintuzaw fis-sena 2002. Jaghmlu referenza ghax-xhieda moghtija mir-rapprezentant tal-Lands Department fit-12 ta' Frar 2014, fir-Rikors Nru 6/2012, fl-ismijiet, Joe Apap et vs Maria Agius et, fejn qal li kkonferma li dawn ghadhom jintuzaw peress li fiha hemm rati cari li kellhom japplikaw, kemm ghall-ghelieqi, u kemm ghall-kmamar, jigifieri strutturi li kien hemm fl-ghelieqi, u ghal dak li jirrigwarda l-ghelieqi, l-istima, ir-rata kienet ta' disa' ewro u tnejn u u tletin centezmu per tumolo, filwaqt li ghal dak li ghandu x'jaqsam mal-kmamar u strutturi, ir-rata kienet ta' €6.99 per metru kwadru tal-istruttura li jkun hemm prezenti. Spjegaw li dan ukoll kien ikkonfermat mix-xhieda tal-Perit Stefano Scotto fl-istess rikors, fejn dan ikkonferma li l-iskema tal-qbiela hija ta' erba' liri Maltin ghal kull tomna, u skema ohra fejn tinhareg stima tar-raba', illi eventwalment tkun ser tohrog *by tenders* mill-gvern.

Spjegaw li huma ma jaqblux li dawn ir-rati ma ghadhomx applikabbli, ghaliex illum-il gurnata, fejn il-Gvern irid jaghti raba' bi qbiela, dan isir b'*tender*, u l-prezz minimu jigi stabbilit minn periti tal-Gvern. Spjegaw li l-gvern johrog *tenders* biss meta tkun ser issir kirja gdida. F'dan il-kaz, hemm kirja ezistenti (qbiela) mhallsa minn bidwi stabbilit fuq l-art agrikola in kwistjoni. It-talba hija sabiex toghla din il-qbiela, u mhux sabiex tohrog kirja gdida. Mistoqsija dwar jekk il-*guidelines* tal-Kamra tal-Periti dwar il-valur lokatizju ta' proprjetà agrikola ghandha tigi stabbilita bhal persentagg ta' 1% jew aktar tal-valur tal-proprjetà in kwistjoni, il-membri teknici spjegaw li fl-istess rikors appena citat minnhom, il-Perit Denis Camilleri spjega li l-one per cent, attwalment mhjiex indikata fl-istandards, izda hija ndikata fil-*presentations*, u ghalhekk, il-one per cent huwa biss suggeriment. Sostnew li huma ma ghandhomx jirrevedu l-valur li taw fir-rapport taghhom.

Spjegaw ukoll li r-rati applikati fir-rapport taghhom, gew ikkalkulati bhala bazi mir-rati uzati mid-Dipartiment tal-Artijiet. Iz-zieda li applikaw huma bhala membri teknici fuq dawn ir-rati, hija kkalkulata minn snin ta' esperjenza, f'dan l-inkarigu, u fis-settur agrikolu. Rati li dejjem uzaw, u li dejjem gew accettati mill-Qorti. Sostnew li ma kienx parti mill-inkarigu taghhom li jaraw kemm kienu ilhom mibnija l-istrutturi ezistenti.

In eskussjoni mill-intimati, il-membri teknici spjegaw li l-valuri uzati, huma bbazati fuq rakkomandazzjoni li tintuza mid-Dipartiment tal-Artijiet fuq raba' simili, li tkun già art imqabbla. Ikkonfermaw li hadu kont tal-benefikati u spejjez inkorsi matul is-snin mill-intimati wahedhom, sabiex illum-il gurnata jinsabu fl-ghelieqi, diversi

strutturi li jghinu fil-produttività tal-ghelieqi. Spjegaw li waqt l-access, hareg car liema kienu l-istrutturi u l-ammiljoramenti li ghamlu l-intimati. Spjegaw li ma ghamlux ricerka fuq il-qbiela tal-madwar. Huma spjegaw li waslu ghal valuri, billi applikaw rati bbazati fuq rakkomandazzjoni li tintuza mid-Dipartiment tal-Artijiet fuq raba' simili, li tkun già art mqabbla. Spjegaw li ghajnuna finanzjarja/sussidju fuq l-ucuh tar-raba' u lill-bidwi in kwistjoni, ma taffettwax il-valur tal-qbiela tal-istess art. Il-membri teknici spjegaw li huma konxji li l-art in kwistjoni, ilha bi qbiela ghand l-intimati ghal aktar minn 37 sena. F'dan iz-zmien imsemmi, saru kostruzzjonijiet permanenti pjuttost b'arja mhux zghira (491 m.k.), li affettwat il-valur tal-qbiela, meta dawn il-kostruzzjonijiet gew inkluzi fil-kalkulazzjonijiet ta' din il-qbiela.

Ikkunsidra:

Fattispecie tal-kaz u sottomissjonijiet maghmula mill-partijiet

Din il-kawza saret biex dan il-Bord jawmenta l-qbiela li r-rikorrenti qed tircievi ghal proprjetà mertu ta' din il-kawza, li hija mqabbla lill-intimati. L-intimati kkontestaw din it-talba billi sostnew li, (i) l-ammonti li qed tippretendi r-rikorrenti huma ezagerati u ngusti, (ii) l-benefikati u ammiljoramenti li saru kienu maghmula a spejjez tal-istess intimati; (iii) kienu l-istess intimati li rrendew erbat itmiem xaghri bil-hamrija; (iv) kienu l-istess intimati li rrangaw il-hitan kollha tal-madwar tal-ghalqa ta' San Nikaw tal-Hofra; (v) kienu l-istess intimati li bnew garaxx u zewgt ghorof fuq il-garaxx u fuq il-kamra ta' isfel, u bnew sitt ikmamar ghall-majjali fir-razzett tal-Hofra; (vi) tomna u sighajn mit-tnax-il tomna raba' ta' San Niklaw tal-Hofra gew mehuda mill-Gvern sabiex sar gibjun u (vii) l-intimati jiehdu sussidju b'mod regolari ghaliex jahdmu l-artijiet agrikoli.

Da parti taghha. ir-rikorrenti sostniet li l-valur raggunt mill-membri teknici, ma jirriflettix il-valur veru tal-proprjetà, u sostniet li l-periti teknici, mhumiex marbuta mal-ebda skema imposta mil-ligi, u kienu huma li ghazlu li japplikaw rati tad-Dipartiment tal-Artijiet li ma ghadhomx applikabbli, u li twaqqfu jintuzaw fis-sena 2002. Sostniet li din ir-rata, ma tistax tintuza biex jigi stabbilit il-valur tal-qbiela llum, minhabba l-inflazzjoni tal-munita, u billi l-valur tal-proprjetà f'Malta, jizdied kull sena. Sostniet ukoll, li fil-qbiela hemm inkluz razzett, u li jista' jifforma residenza, u skont il-ligi tal-kera, kera ta' residenza ghandha teqreb ghal valur ta' 2% tal-valur ta' dik il-proprjetà. Sostniet li l-qbiela ghandha tkun wahda reali u tas-

suq, billi mod iehor jwassal ghal deprivazzjoni tad-dritt fondamentali ghat-tgawdija tal-proprjetà.

Mill-banda l-ohra, l-intimati sostnew li ghalkemm jaqblu mar-rati specifikati mill-membri teknici, dawn naqsu li jiehdu kunsiderazzjoni tal-benefikati u l-amiljoramenti li ghamlu l-intimati fil-proprjetajiet in kwistjoni. Sostnew li l-membri teknici naqsu milli jikkunsidraw li tali bini u kmamar, saru mill-intimati a spejjez taghhom. Argumentaw ukoll li l-membri teknici, naqsu li jiehdu konsiderazzjoni tal-ammont ta' qbiela fil-prezent, tal-ghelieqi tal-madwar l-artijiet agrikoli in kwistjoni.

Ikkunsidra:

Evalwazzjoni minn dan il-Bord

Il-Bord ikkonsidra u fela l-atti processwali kollha.

Jibda billi jaghmel referenza ghall-eccezzjoni mqajjma, fis-sens li l-attrici ghandha tipprova t-titolu taghha bhala proprjetarja ta' dawn il-proprjetajiet. Dan il-Bord iqis li mid-dokumenti ezebiti bhala Dok CC1, jirrizulta li ai termini tad-denunzja ta' trasferiment ta' gid datat 3 ta' Marzu 1964, il-partimonju ta' missier ir-rikorrenti, ghadda ghand ir-rikorrenti, u ghaldaqstant, dawn il-proprjetajiet mertu tal-kawza, saru proprjetà tar-rikorrenti.

Irrizulta wkoll li l-istess intimate, ikkonfermaw li huma kienu jhallsu qbiela lir-rikorrenti u zewgha, u fil-mori gew anke pprezentati kopji ta' cedoli ta' depozitu ta' qbiela, li lkoll saru fir-rigward tar-rikorrenti. (Vide Dok CC3).

Ghaldaqstant, dan il-Bord jinsab sodisfatt ai fini ta' din il-kawza, li r-rikorrenti hija l-proprjetarja ta' dawn il-proprjetajiet in ezami.

Dwar it-talba tar-rikorrenti u l-eccezzjonijiet l-ohra mqajjma mill-intimati, dan il-Bord sejjer jaghmel referenza ghas-sentenza moghtija minnu hekk kif ippresedut, fl-ismijiet, Perit Ian Zammit vs Mary Carmela sive Carmen Schembri, deciza fl-14 ta'

Ottubru 2020, li minnha sar appell, li gie deciz fil-5 ta' Mejju 2021, liema appell gie ddikjarat irritu u null, bil-konsegwenza li l-Qorti tal-Appell astjeniet milli tiehu konjizzjoni tieghu.

Dik is-sentenza kienet ukoll titratta talba ghal awment tal-qbiela, u l-Bord qal is-segwenti:

> *"Dwar il-mertu, dan il-Bord fela dak li jistipola l-artikolu 3 tal-Kap 199 tal-Ligijiet ta' Malta li jghid:*
>
> *"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' jghaddi biex jezamina l-provi u l-mertu ta' dan il-kaz, il-Bord jaghmel referenza ghas-sentenza moghtija mill-Qorti Civili Prim' Awla (Gurisdizzjoni Kostituzzjonali) fis-27 ta' Frar 2020 fl-ismijiet **J & C Properties Limited (C-29114) kontra Nazzareno Pulis (K.I. 0087549M) et** (li minnha gie ntavolat appell) fejn gie ribadit li a tenur tal-Artikolu 3 tal-kap 199 tal-Ligijiet ta' Malta, is-sid huwa prekluz milli jvarja jew jimmodifika, jew milli ja gixxi ghall-varjazzjoni jew ghall-modifika tal-kundizzjonijiet lokatizji, inkluz izda mhux biss, ir-rata ta` kera ossia qbiela pagabbli lilu, jekk mhux bi ftehi m bil-miktub mal- inkwilin, salv fil-kaz li tkun tikkonkorri xi wahda mic-cirkostanzi 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 kondizzjon ijiet 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 tghid 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 il li 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 jiddepen du 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 g halhekk illi dak l-intervent legislattiv ghalkemm kellu propositi tajba ma ba qax 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 w ahedhom u ghalhekk huwa ppruvat l-isproporzjon li l-Art 1 Prot 1 tal-Konvenzjoni ma jridx li jsehh, liema sporporzjon qed jinga rr mir-rikorrenti."

Il-Bord beda biex jiccita minn din is-sentenza stante li l-Prim' Awla ghamlet diversi osservazzjonijiet validi fejn issottolinjat li dan il-Bord, f' talbiet bhal dik odjerna, huwa marbut mal-parametri stringenti li huma determinati fil-kap 199 tal-Ligijiet ta' Malta. Kif inhi sal-lum is-sitwazzjoni, dan il-Bord ghandu idejh marbuta fis-sens li l-ammont illi l-Bord jista` jiffissa bil-ligi huwa baxx hafna meta mqabbel mal-valur lokatizju tal-art fis-suq hieles.

Il-Bord jaghmel referenza ukoll ghal xi decizjonijiet moghtija minn dan il-Bord kif diversament ippresedut fejn il-Bord gie rinfaccat b' talbiet simili ghal 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 ghas-somma ta' EUR 7,000 fis-sena. Il-membri teknici kkonkludew wara li hadu kunsiderazzjoni tal-qies tar-raba', ta' l-istat li hu kif ukoll taz-zewgt irziezet li jaghmlu parti min dan ir-raba, u wara li bbazaw r-rakommandazzjoni taghhom fuq rata ghal art mqabbla, mid-Dipartiment ta' l-Artijiet fuq raba simili, irrakkomandaw li l-qbiela xierqa ghal dan ir-raba,kienet ta' €594 (hames mija u erba' u disghin Ewro) fis-sena. Il-Bord ordna awment in linea ma' dak ikkalkolat mill-membri teknici tieghu.

Sentenza ohra ta' dan il-Bord hekk kif diversament ippresedut kienet dik moghtija fl-4 ta' Marzu, 2015 fl-ismijiet Joe Apap et vs Maria Agius u Joseph Sammut fejn

saret talba ghal awment fil-qbiela sabiex din tigi awmentata ghal erbgha mija u disghin Euro (€490) fis-sena, u dana skond linji gwida mahruga millAwtoritajiet Pubblici . Il-membri teknici tal-Bord ikkonkludew li fir-rigward tal-qbiela ghandhom jigu kkunsidrati l-kalkolazzjonijiet segwenti li jintuzaw meta tigi ffissata qbi ela 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'mo d 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 kkuns idrata 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 hem m il-kmamar u lbir imsemmija fuqha. Madanakollu, meta wie hed 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 tissalvagw ardja kemm l-interessi tar-rikorrenti bhala sidien minn naha u kif ukoll l-interessi tal-intimati bhala bidwi, minn naha l-ohra."

Il-Bord ghal darb' ohra ghamel tieghu l-konkluzjonijiet hemm raggunti mill-membri teknici tieghu.

Fis-sentenza ta' dan il-Bord kif diversament ippresedut moghtija fis-17 ta' Jannar 2018 fl-ismijiet James Galea Testaferrata vs Clemente Attard, it-talba kienet ghall-awment ta' EUR 60 ghal kull tomna raba'. Il-membri teknici kkonkludew li l-ammont totali ghandu jkun ta' EUR 315 fis-sena u dana wara li l-istess membri teknici waslu ghal tali kalkolu jekk jinghata l-valur lokatizzju kif mitlub mir rikorrent, u dan ikun bbazat fug 'average' ta' qbiela simili madwar Malta kollha, u mehuda l kunsiderazzjoni tal-kmamar eziztenti. Il-Bord ukoll strah fuq dak konkluz mill-membri teknici."

Dan il-Bord jaghmel ukoll referenza, ghas-sentenza li giet moghtija fit-23 ta' Novembru 2020, mill-Qorti Kostituzzjonali, fil-kawza riferita fil-kwotazzjoni fuq maghmula, u cioè s-sentenza tal-kawza fl-ismijiet, J & C Properties Limited (C.29114) v. Nazzareno Pulis u Antonia Pulis, u l-Avukat Generali, illum l-Avukat tal-Istat, fejn f'aggravvju mressaq, intqal li:

»Skont l-artikolu 3(2)(ċ) tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta, il-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri ta' Raba' jista' jintalab mis-sid li jagħmel kundizzjonijiet ġodda fil-kirja biex il-kirja tiegħu tiġi regolata bħal kirjiet oħra ta'għelieqi paragunabbli fl-istess parti tal-gżira;

»Ifisser dan li jekk sid il-kera juri li fil-qrib hemm art oħra paragunabbli għal tiegħu, fejn il-valur tal-kera mħallas huwa ħafna aktar għoli mill-valur tal-kera li qiegħed jirċievi hu, allura dak is-sid jista' jitlob lill-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba' sabiex l-ammont tal-kera tar-raba' tiegħu jogħla daqs l-ammont tal-kera li qed jitħallas fuq ir-raba' simili għal tiegħu;

»Tajjeb li wieħed jifhem hawnhekk li fil-każ tal-Kap. 199 tal-Liġijiet, il-massimu ta' kemm jista' jogħla l-kera mhux marbut ma' xi indiċi jew ma' xi formola matematika ffissata minn qabel mil-leġislatur, bħalma nsibu fl-artikolu 4 tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta jew fl-artikoli 1531Ċ u 1531D tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta;

»Bil-maqlub, fil-każ tal-Kap. 199 tal-Liġijiet tal-Malta ż-żieda fl-ammont tal-kera tiddependi għal kollox fuq is-suq miftuħ. Jekk sid il-kera jkollu l-ħila juri li hemm artijiet li jixxiebhu li qed jinkrew b'aktar flus, huwa jista' jitlob lill-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba' sabiex l-art tiegħu tibda tinkera hija wkoll b'dak il-prezz mizjud;

»Mil-lenti tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta għalhekk ma jistax jingħad illi sid il-kera qiegħed jiġi mxekkel milli jgħolli l-kera. Tassew il-Iiġi hija waħda xierqa u proporzjonata li żżomm bilanċ tajjeb bejn il-jeddijiet tas-sidien u tal-kerrejja: (i) għaliex iż-żieda fil-kera trid issir fuq il-bażi ta' kirjiet paragunabbli u għalhekk skont il-kriterji tas-suq; u (ii) għaliex iż-żieda tal-kera ssir taħt il-kontroll ta' bord ġudizzjarju;

»Sfortunatament minn dan kollu l-ewwel onorabbli qorti ma qieset xejn u straħet fuq sentenzi kostituzzjonali li kienu jolqtu ligijiet bħall-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta li huma miktuba b'mod differenti mill-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta.«

Dwar dan l-aggravvju, il-Qorti Kostituzzjonali sahqet li:

"14. Dan huwa minnu, u l-ewwel qorti setgħet forsi tat aktar piż lil dan il-fattur. Madankollu ma huwiex għal kollox eżatt dak li jgħid l-Avukat tal-Istat illi ż-żjieda fil-kera hija regolata bil-kriterji tas-suq, għax dan iseħħ biss jekk fl-inħawi jkun hemm raba' li jkun inkera reċentement u mhux soġġett għal kirjiet qodma li huma kontrollati huma wkoll, u dan forsi jfisser għala fil-prassi tal-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba' ż-żjidiet fil-qbiela li jingħataw ma jkunux spiss maħduma fuq kriterji tas-suq ħieles.

15. Għalhekk il-qorti, għalkemm taqbel illi seta' ngħata aktar piż lil dan il-fattur, peress illi huwa minnu li l-

kontroll tal-kiri ta' raba' hu anqas drastiku minn dak fuq il-kiri ta' fondi urbani, xorta ma tarax illi waħdu hu biżżejjed biex jista' jingħad illi l-liġi tassikura lis-sid kumpens xieraq għal-limitazzjonijiet u restrizzjonijiet imposti fuq il-proprjetà tiegħu."

Jekk jigi applikat dak fuq enunzjat mill-Qorti Kostituzzjonali ghal kaz odjern, jirrizulta li hadd mill-partijiet ma ressaq xi prova dwar kirjiet paragunabbli fl-inhawi fejn jinsabu l-proprjetajiet mertu ta' dan ir-rikors. Dak li tressaq mir-rikorrenti kien rapport li ghamel il-perit ex parte, Kenneth Zammit Endrich, (ezebit bhala Dok B mar-rikors promotur), li minn imkien ma ghamel accenn ghal xi kirjiet paragunabbli f'dawn l-inhawi, kif ukoll rapporti li ghamel *Estate Agent* li jahdem ma' Frank Salt Real Estate. L-intimati min-naha taghhom, ma ressqu l-ebda rapport, izda dejjem oggezzjonaw li l-qbiela tigi awmentata b'rata esagerata u ingusta.

Il-Bord iqies li skont l-Artikolu 3(2) tal-Kap 199 tal-Ligijiet ta' Malta, tibdil fil-kondizzjonijiet tal-kirja ma ghandux jigi approvat minn dan il-Bord, jekk tali kondizzjonijiet godda jkunu gustifikati biss minhabba 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, minghajr ma huma kienu taht xi obbligu li jeffettwaw dawk il-benefikati. Il-Bord iqies li mill-provi prodotti u mir-ritratti ezebiti mill-istess membri teknici, jirrizulta li l-benefikati li saru mill-intimati, ilhom iktar minn tmien snin li saru. Dan jirrizulta wkoll mix-xhieda guramentata tal-Perit Kenneth Zammit Endrich.

Finalment, fl-isfond tal-gurisprudenza fuq riferita, fid-dawl tal-provi prodotti, u kif ukoll fid-dawl tal-konkluzzjonijiet raggunti mill-membri teknici tieghu, dan il-Bord iqies li ghandu joqghod fuq dak li gie konkluz mill-membri teknici tieghu, fis-sens li gialadarba din hija talba ghal awment fil-kera, u ghalhekk mhux kwistjoni li qed tigi stabilita rata ghal kirja gdida, il-qbiela ghandha tigi awmentata ghas-somma ta' €3,072 fis-sena fir-rigward tal-proprjetà San Niklaw tal-Hofra fl-inhawi ta' Hal Ginwi fil-limiti ta' Zejtun; €534 fis-sena fir-rigward Tal-Faqqanija fl-inhawi ta' Misrah Strenju fil-limiti taz-Zejtun, u €188 fis-sena fir-rigward ta' Delimara tal-Kamra, fil-kontrada ta' Delimara, limiti ta' Marsaxlokk. Dana qed jinghad xhin gew meqjusa l-parametri tal-Kap 199 tal-Ligijiet ta' Malta.

Decide

Ghar-ragunijiet fuq premessi, dan il-Bord qieghed jilqa' t-talba tar-rikorrenti, fis-sens li b'effett mill-iskadenza li jmiss, tal-15 ta' Awwissu 2022, il-qbiela ghandha tigi awmentata ghas-somma ta' €3,072 fis-sena fir-rigward tal-proprjetà San Niklaw tal-Hofra, fl-inhawi ta' Hal Ginwi, fil-limiti ta' Zejtun; €534 fis-sena fir-rigward Tal-Faqqanija, fl-inhawi ta' Misrah Strenju, fil-limiti taz-Zejtun, u €188 fis-sena fir-rigward ta' Delimara tal-Kamra, fil-kontrada ta' Delimara, limiti ta' Marsaxlokk

Dan il-Bord iqies li fic-cirkostanzi, l-ispejjez ghandhom jibqghu bla taxxa bejn il-partijiet.

Magistrat Dr. Simone Grech

Janet Calleja
Deputat Registratur