BORD DWAR IL-KONTROLL TA' KIRI TA' RABA'
CHAIRPERSON MAĠISTRAT DR. SIMONE GRECH B.A., LL.D.

Rikors Nru. 9/2023SG

Ilona mart Vincent Borg Carabott (K.I. 354449M)
Olivia armla minn Joseph Brincat (K.I. 576945)
vs
Mansweta Galea (K.I. 605263M)

Illum, 23 ta' Mejju, 2024

Il-Bord,

Ra r-rikors promotur mressaq fit-8 ta' Mejju, 2023, fejn ġie premess u mitlub is-segwenti:

> *"1. Ir-rikorrenti huma proprjetarji ta' raba ta' circa 9-il tomna, inkluz il-kmamar u ambjenti maghrufa bhala Ta' Manduca, fil-limiti tas-Siggiewi, Malta bi qbiela kumplessiva ta' €56 fis-sena liema qbiela tithallas kull 15 t'Awwissu, b'lura.*
>
> *2. Illi ai termini tal-Artikolu 2A tal-Kap 199 tal-Ligijiet ta' Malta l-kera tar-raba in kwistjoni ghandu joghla ghall-valur ta' €3,600 (tlett elef u sitt mitt ewro) ghad-disat it-tmin raba' u dan minghajr pregudizzju tad-drittijiet kostituzzjonali li s-sidein jippretendu li jistghu tal-volta jintavolaw wara li jesploraw l-effetti ta' dan ir-rikors stante illi l-valutazzjoni kif imposta mil-ligi a tenur tal-Att XXII tal-2022 tivvjola d-drittijiet kostituzzjonali taghhom stante illi m'hix ibbazata fuq il-valur libertu tas-suq imma fuq valur agrikolu fittizju.*
>
> *3. Illi l-valur tar-raba' kif impost mil-ligi ghandu jigi stmat bhala raba' ghall-uzu agrikolu li jista' jinkiseb fuq is-suq miftuh, il mezzi tal-kerrej,*

ic-cirkostanzi u l-kundizzjoni tar-raba u kwalunkwe piz li jkun sproporzjonat ghall-sid il-kera.

4. Illi l-kera kif riveduta mill-Bord ghandha tkun ta' wiehed punt hamsa fil-mija (1.5%) tal-valur tal-art bl-ambjenti u l-kmamar.

5. Illi l-kera ghandha tigi rivedura u ghandha tapplika ghall-perjodu ta' tmien snin.

Ghaldaqstant, l-esponenti jitolbu bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord jogghbu jordna l-awment fil-kera tar-raba ta' circa 9 tomna, mill-artijiet ta' Manduca fil-limiti tas-Siggiewi fis-somma ta' €3,600 u/jew somma ohra verjuri kif stabbilita minn dan il-Bord ghall perjodu ta' tmien snin u dan taht dawk il-pattijiet u kundizzjonijiet kollha li dan il-Bord joghgbu xieraq u opportun, b'rizerva ghal kull azzjoni kostituzzjonali li talvolta jistghu jintavolaw l-istess rikorrenti jekk l-istima tar-raba u l-kmamar fis-suq m'hijiex gradevoli ghalihom ghaliex ma tkunx stamata skont is-suq liberu."

Ra r-risposta tal-intimata ppreżentata fl-14 ta' Settembru, 2023, fejn ġie eċċepit is-segwenti:

"Illi preliminarjament l-atturi jridu jipprovaw it-titolu tagħhom bħala l-uniċi sidien tal-propjeta' in kwistjoni.

Illi subordinament, l-esponti tisħaq illi l-ammont rikjest huwa eċċessiv u esaġerat għall-aħħar. Dan tenut kont illi fl-ewwel lok, il-qbiela msemmija ilha fuq isem il-familja tal-konvenuta għal snin twal.

Illi l-esponenti tistqarr illi matul il-perjodu kollu tal-qbiela mogħtija, saru benefikati fuq l-istess propjeta' inkluż installazzjoni ta' ġiebja msaqfa u borehole illiċenzjata, ftuħ ta' aċċess għall-ilma, xatba u entratura aċċessibli għall-inġenji. Kif ukoll rinovazzjoni ta' żewġt ikmamar antiki u l-ħitan tas-sejjieħ skont is-sengħa u l-arti.

Illi għaldaqstant il-konvenuta titlob bir-rispett sabiex dan l-Onorabbli Bord jieħu konjizzjoni tal-benefikati u titjieb li saru a spejjes unikament tal-konvenuta, minn liema benefikati m'għandiex tiġi preġudikata l-konvenuta billi tħallas qbiela eċċessiva u ogħla minn dik eżistenti.

Illi l-esponenti dejjem ħallset il-qbiela fil-ħin u l-għalqa dejjem baqgħet tinħadem.

Illi għaldaqstant it-talba tal-atturi bi pretiza illi l-qbiela tal-għalqa fis-Siġġiewi, li tiġi fl-ewwl lok awmentata u fit-tieni lok b'ammont daqstant esaġerat se jikkawża preġudizzju fil-konfront tal-esponenti u illi se jkun inġust u b'hekk miċħud lilha u lil familtha dak li hu bi dritt skont il-qbiela li ilha għaddejja għexieren ta' snin.

Illi t-talbiet atturi għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjes kontra tagħhom.

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri."

Ra d-dokumenti eżebiti;

Ra r-rapport peritali tal-Membri Tekniċi;

Sema' l-provi prodotti;

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

Ra l-atti proċesswali kollha.

Ikkunsidra:

Qabel ma' dan il-Bord jidħol f'eżami fil-mertu, sejjer iqis l-eċċezzjoni preliminari mressqa mill-intimata, fis-sens li l-atturi jridu jippruvaw it-titlu tagħhom, bħala l-uniċi sidien tal-proprjetà in kwistjoni. Dan il-Bord fela d-dokumenti annessi man-nota tar-rikorrenti tat-18 ta' Settembru, 2023, kif ukoll

id-dokumenti annessi man-nota tal-istess rikorrenti, tal-4 ta' Ottubru, 2023. Ħa in konsiderazzjoni x-xhieda ta' Olivia Brincat, mogħtija f'affidavit maħluf fid-19 ta' Settemrbu, 2023, liema affidavit ma ġiex kontradett mill-intimata. Għaldaqstant, ai fini ta' din il-kawża, dwar it-titolu, il-Bord huwa sodisfatt bid-dokumenti u provi mressqa mir-rikorrenti, liema dokumenti u provi ma ġewx kontradetti.

Dan il-Bord sejjer issa, jgħaddi biex jevalwa t-talba fil-mertu tagħha.

Din il-kawża ġiet ippreżentata fit-8 ta' Mejju, 2023, u permezz tagħha qed jintalab l-awment fil-kera ta' raba', ta' circa disa' (9) tomniet mill-artijiet ta' Manduca, fil-limiti tas-Siġġiewi, fis-somma ta' €3,600, u/jew somma oħra verjuri, kif stabbilita minn dan il-Bord għal perijodu ta' tmien snin, b'riżerva għall kull azzjoni kostituzzjonali li r-rikorrenti jistgħu jintavolaw, jekk l-istima tar-raba' ma tkunx stmata skont is-suq liberu.

Għal din it-talba, l-intimata ppreżentat risposta fit-13 ta' Settembru, 2023, li permezz tagħha resqet varji eċċezzjonijiet, fejn fost oħrajn ġie spjegat, li matul din il-kirja, saru diversi benefikati fir-raba' u li hija dejjem ħallset il-qbiela b'mod regolari. Intqal wkoll li f'każ li l-qbiela tiġi awmentata b'ammont esaġerat, ser jiġi kkawżat preġudizzju fil-konfront tagħha.

Il-Bord iqis li din il-kawża ġiet ippreżentata fi żmien, meta kien daħal fis-seħħ l-Att XXII tal-2022, li kien introduċa varji emendi fil-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta. B'mod partikolari, fiż-żmien li ġiet ippreżentata din il-kawża, l-Artikolu 3(2A) u (3) tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta beda jaqra s-segwenti:

> *"(2A) Meta t-tibdil fil-kondizzjonijiet ta' kirja taħt dan l-artikolu jkun jikkonsisti f'żieda fil-kera għandhom japplikaw d-dispożizzjonijiet li ġejjin:*
>
> *(a) is-sid għandu fir-rikors tiegħu jindika b'kemm għandha togħla l-kera;*

(b) il-kerrej min-naħa tiegħu għandu jindika fir-risposta tiegħu kemm fil-fehma tiegħu għandha tkun il-kera ġusta;

(ċ) fis-sentenza finali tiegħu l-Bord għandu jistabbilixxi l-kera ġusta wara li jqis il-valur tar-raba' stmata bħala raba' għal użu agrikolu li jista' jinkiseb fuq is-suq miftuħ, il-mezzi tal-kerrej, iċ-ċirkostanzi u l-kondizzjoni tar-raba' u kwalunkwe piż li jkun sproporzjonat għal sid il-kera;

(d) il-Bord jista' jistabbilixxi li kwalunkwe żieda fil-kera għandha tkun gradwali;

(e) il-kera kif riveduta mill-Bord ma għandhiex teċċedi wieħed punt ħamsa fil-mija (1.5%) fis-sena tal-valur tal-art libera u franka stabbilit skont il-paragrafu (ċ);

(f) meta r-raba' jinkludi razzett li jkun użat mill-kerrej bħala l-post ta' residenza unika tiegħu, il-kera għal dak ir-razzett waħdu ma għandhiex teċċedi tnejn fil-mija(2%) fis-sena tal-valur tar-razzett liberu u frank fis-suq miftuħ:

Iżda l-kerrej għandu jingħata l-għażla mill-Bord li ma jkomplix fil-kirja tar-razzett, u jkompli biss fil-kirja tar-raba' b'dik il-kera kif riveduta mill-Bord skont dan is-subartikolu;

(g) il-kera riveduta għandha tapplika għal perjodu ta' tmien (8) snin;

(h) il-kera għandha tibqa' l-istess wara l-għeluq tat-tmien (8) snin, sakemm ma jintlaħaqx ftehim mod ieħor bejn il-kerrej u sid il-kera, jew sakemm sid il-kera ma jerġax jitlob iż-żieda fil-kera skont dan l-artikolu.

(3) Il-Bord jista', minflok ma jiċħad il-kondizzjonijiet ġodda proposti minn sid il-kera, jimmodifikahom u japprovahom sa fejn ikunu ġustifikati bl-applikazzjoni tad-dispożizzjonijiet li hemm fis-subartikoli (2) u (2A):

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

Meta l-Bord evalwa dan l-artikolu fid-dawl tar-rikors promotur u tar-risposta ppreżentata, iqis li s-sidien fir-rikors tagħhom, indikaw li l-kera tar-raba' għandha togħla fl-ammont ta' €3,600. Mir-risposta tal-intimata, ma jidhirx li ġiet indikata kemm fil-fehma tal-intimata, għandha tkun il-kera ġusta. Kulma ġie mniżżel fir-risposta huwa, li l-ammont rikjest huwa eċċessiv u esaġerat għall-aħħar, u li saru diversi benefikati u titjieb a spejjeż tal-intimata, bil-konsegwenza li dawn għandhom jittieħdu in konsiderazzjoni, bil-għan li l-intimata ma tiġix preġudikata billi tħallas qbiela eċċessiva u ogħla minn dik eżistenti. Dan il-Bord jissottolinja, li l-Artikolu 3(2A)(b) tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta jagħmilha ċara, li l-kerrej għandu jindika kemm fil-fehma tiegħu, għandha tkun il-kera ġusta. Dan ifisser neċessarjament, li għandha tiġi ndikata somma li tikkorrispondi għall-kera ġusta, u mhux sempliċiment li jitniżżel li l-awment mitlub mir-rikorrenti, huwa eċċessiv u qed jiġi kkontestat.

Dan il-Bord iżda jqis, li ġjaladarba ġie ndikat li l-intimata mhux taqbel mal-ammont mitlub mir-rikorrenti, dan ifisser li hemm kontestazzjoni dwar l-ammont, u li l-ammont ta' kera ġusta da parti tal-intimata, huwa inqas mill-ammont mitlub mir-rikorrenti. In parentesi, dan il-Bord iqis li l-fatt li ma tniżżilx mill-intimata, l-ammont ta' kera ġusta skont il-fehma tagħha, ma jirrendix din l-azzjoni irregolari b'xi mod, peress li l-iskop tal-Leġiżlatur wara tali dispożizzjoni kien, sabiex ikun hemm stipulat minn entrambi l-partijiet, kemm qed jippretendu li għandha tkun il-kera.

Il-Bord sejjer issa jgħaddi, biex iqis il-kera ġusta li għandha titħallas, u li skont l-istess Artikolu 2A(ċ) tal-Kap 199 għandha tiġi stabbilita, wara li dan il-Bord iqis il-valur tar-raba' stmata bħala raba' għal użu agrikolu, li jista' jinkiseb fuq is-suq miftuħ, il-mezzi tal-kerrej, iċ-ċirkostanzi u l-kondizzjoni tar-raba', u kwalunkwe piż li jkun sproporzjonat għal sid il-kera.

F'din il-kawża partikolari, fid-data meta ġiet ippreżentata din il-kawża, ġjà kien ippubblikat fil-Gazzetta tal-Gvern, l-Avviż Legali 60 tal-2023 / Leġiżlazzjoni Sussidjarja 199.02, iżda dan daħal fis-seħħ fil-15 ta' Mejju, 2023, u ċioè ftit jiem wara li ġjà kienet ippreżentata din il-kawża, iżda żmien qabel ma ġiet notifikata l-intimata b'din il-kawża. L-Avviż Legali 60 tal-2023 / Leġiżlazzjoni Sussidjarja

199.02 jikkonsisti f'regolamenti dwar il-valutazzjoni tal-art agrikola, u kif jispjega l-Artikolu 2 ta' dawn ir-regolamenti, l-għan tagħhom huwa sabiex jistabbilixxi metodu standard ta' valutazzjoni, li għandu jiġi applikat għall-valutazzjonijiet kollha tal-valur tas-suq miftuħ tal-art agrikola.

Dan il-Bord iqis li għalkemm dawn ir-regolamenti kienu għadhom ma daħlux fis-seħħ meta ġiet ippreżentata din il-kawża, il-valur tar-raba' stmata bħala raba' għal użu agrikolu li jista' jinkiseb fuq is-suq miftuħ, **għandu jiġi kkalkolat abbażi ta' dawn l-istess regolamenti**. Dan qed jingħad stante li meta ġiet ippreżentata din il-kawża, dawn ir-regolamenti kienu ġjà ġew ippubblikati u kien għad fadal biss li jidħlu fis-seħħ ftit wara.

Tenut kont li dan l-eżerċizju huwa wieħed li jeħtieġ stima ta' raba' u fehmiet tekniċi oħra, ai termini tal-Artikolu 5(8) tal-Kap 199, inħatru żewġ membri tekniċi, li ppreżentaw ir-rapport tagħhom ai termini ta' digriet ta' dan il-Bord, datat tat-18 ta' Settembru, 2023.

Il-Bord fela r-rapport dettaljat tal-Membri Tekniċi, li fih ikkonkludew li l-istima tal-valur tar-raba' in kwistjoni libera u franka, stmata bħala raba' għal użu agrikolu li jista' jinkiseb fuq is-suq miftuħ, fid-dawl tal-Leġiżlazzjoni Sussidjarja 199.02, huwa ta' €34, 631.17ċ. Il-Bord jagħmel referenza, f'dan l-istadju, għall-Artikolu 9(3) tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta, li jistipola li ċ-Chairman huwa obbligat li joqgħod fuq ir-rapporti taż-żewġ membri, li jinsabu fuq iż-żewġ listi, li jkunu ġew assenjati każ partikolari skont l-Artikolu 5(8), kull meta r-rapporti jkunu unanimi. Per konsegwenza, iċ-Chairman ta' dan il-Bord sejjer joqgħod fuq ir-rapport tal-Membri Tekniċi u fuq il-konklużjonijiet li laħqu.

Dwar iż-żieda fil-kera, dan il-Bord ikkonsidra li ma tressqux provi dwar il-mezzi tal-kerrej, hekk kif delinjat fl-Artikolu 3(2A) (ċ) tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta. Dwar kwalunkwe piż li jkun sproporzjonat għal sid il-kera, il-Bord fela l-kontenut tal-affidavit ta' Olivia Brincat, waħda mir-rikorrenti. Mir-rapport tal-Membri Tekniċi, il-Bord seta' jikkonstata ċ-ċirkostanzi u l-kondizzjoni tar-raba' in kwistjoni, hekk kif mitlub fl-Artikolu 3(2A)(ċ) tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta'

Malta. Għalkemm huwa minnu li dan il-Bord għandu d-diskrezzjoni li jistabbilixxi li kwalunkwe żieda fil-kera tkun gradwali, u li l-kera kif riveduta, tkun ta' perċentwal li ma jeċċedix 1.5% fis-sena tal-valur tal-art libera u franka, hekk kif stabbilita fl-Artikolu 3(2A)(ċ) tal-Kap 199, dan il-Bord ma jistax ma jirrimarkax li skont il-Membri Tekniċi, il-valur intrinsiku ta' din ir-raba' libera u franka fuq is-suq miftuħ, fl-2023, huwa ta' €2,000,000.00. Fid-dawl ta' dan, dan il-Bord iqis li fid-dawl ta' diversi sentenzi li qed jiġu mogħtija mill-Qrati Kostituzzjonali dwar leżjoni tad-drittijiet fondamentali tas-sidien, kif sanċiti fl-Artikolu 1 Protokol 1 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet Fondamentali vis a vis kirjiet agrikoli[1], u kif ukoll fid-dawl taċ-ċirkostanżi ta' dan il-każ, il-persentaġġ li għandu jiġi utilizzat, huwa dak ta' 1.5%, u ċioè l-massimu stipulat fil-liġi viġenti.

Għaldaqstant, dan il-Bord qiegħed jikkonkludi, li l-kera riveduta għandha tkun dik ta' 1.5% fis-sena tal-valur tal-art libera u franka, stabbilit skont il-paragrafu 3(2A)(ċ)tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta, u ċioè 1.5% ta' erbgħa u tletin elf, sitt mija u wieħed u tletin Ewro u sbatax-il ċenteżmu (€34,631.17ċ). Per konsegwenza, iż-żieda fil-kera ta' din ir-raba' li sejra tiġi ordnata, hija fl-ammont ta' ħames mija u dsatax-il Ewro u sebgħa u erbgħin ċenteżmi (€519.47ċ) fis-sena.

Finalment, il-Bord iqis li ma jeżistux raġunijiet validi sabiex din iż-żieda tkun waħda gradwali. In oltre, stante li ma rriżultax li f'din ir-raba' kien hemm xi razzett, li kien qed jiġi utilizzat bħala post ta' residenza (vide verbal magħmul fis-seduta tal-14 ta' Settembru, 2023), dan il-Bord ma kellux għalfejn jidħol f'eżami dwar kalkoli ta' kera, ai termini tal-Artikolu 3(2A) (f) tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta.

[1] Vide s-sentenzi mogħtija mill-QORTI ĊIVILI PRIM'AWLA (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali) fis-27 ta' Ġunju, 2023 - Rikors Numru 207/21TA fl-ismijiet Alfred Manduca (ID 502658M) f'ismu u f'isem il-kumpanija Allegra Limited (C 29522) vs Joseph Micallef (ID 50960M), Feliċ Muscat (ID 672750M) u l-Avukat tal-Istat (din id-deċizjoni qed tistenna l-eżitu ta' l-appell) ; J & C Properties Ltd vs Nazzareno u Antonia Pulis u l-Avukat Generali Rikors Numru 133/18JZM deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fit-23 ta' Novembru 2020; Baldacchino Holdings Ltd vs L-Avukat Generali u Carmela Spiteri Rikors Numru 77/2016 MH deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fit-12 ta' Lulju 2023; u Vincenza Magro vs l-Avukat tal-Istat u Annalisa Schembri u Liberata Schembri Rikors numru 224/2019LM deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fil-31 ta' Mejju 2023.

Deċide

Għaldaqstant, il-Bord qiegħed jiddisponi minn din il-vertenza, billi jordna li l-kera li għandha titħallas mill-intimata, fir-rigward tar-raba' ta' circa disa' (9) tomniet, inkluż il-kmamar u ambjenti magħrufa bħala Ta' Manduca, fil-limiti tas- Siġġiewi Malta, għandha tkun dik ta' ħames mija u dsatax-il Ewro u sebgħa u erbgħin ċenteżmi ta' Ewro (€519.47ċ) fis-sena, pagabbli kull ħmistax (15) ta' Awwissu. Il-Bord jagħmilha ċara, li din il-kera riveduta għandha tapplika għal perijodu ta' tmien snin mil-lum. In oltre, din il-kera għandha tibqa' l-istess wara l-għeluq tat-tmien snin, sakemm ma jintlaħaqx ftehim mod ieħor bejn il-kerrej u sid il-kera, jew sakemm sid il-kera ma jerġax jitlob iż-żieda fil-kera, skont l-Artikolu 3(2A) tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta.

Minħabba n-natura tal-proċeduri, kull parti għandha tħallas l-ispejjeż tagħha.

Maġistrat Dr. Simone Grech
Chairperson

Janet Calleja
Deputat Reġistratur