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

Rikors Nru: 16/2023SG

Christopher Borg (K.I. 490970M),
Angelo Borg (K.I. 349847M)

vs

Crocifisso sive Cruci Borg (K.I. 321563M)
Angelo Borg (K.I. 634255M)
Rosaria Camilleri nee Borg (K.I. 554856M)

Illum, 2 ta' Lulju, 2024

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur mressaq fit-30 ta' Awwissu, 2023, fejn ġie premess u mitlub is-segwenti:

> *"Illi l-esponenti huma proprjetarji ta' art circa 5,367 m.k. skond site plan hawn annessa u mmarkata bhala 'Dokument A' mir-raba maghrufa bhala 'Swieqi Villa' sive 'Tal-Mensia' fil-kuntrada ta' Wied Ghomor limiti tal-Imsierah fl-inhawi ta' San Gwann bl-ambjenti taghha, li ilhom mqabbla ghal-decenni shah lill-antekawza tal-intimati bil-qbiela ta' €11.65c pagabbli kull 15 ta' Awwissu ta' kull sena, liema proprjeta' giet akkwistata permezz ta' kuntratt ta' donazzjoni tal-9 ta' Lulju 2004 fl-atti tan-Nutar Dottor Peter Carbonaro; hawn anness u mmarkat bħala 'Dokument B'.*
>
> *2. illi Carmela Borg ossia z-zija tar-rispett tar-rikorrenti Angelo Borg kienet tghat b'donazzjoni, b'kuntratt surreferit, l-art in kwistjoni lir-rikorrenti.*
>
> *3. Illi Carmela Borg akkwistat din l-art mir-ragel taghha Angelo Borg permezz ta' kuntratt ta' donazzjoni tal-10 ta' Jannar 1966 fl-atti tan-*

Nutar John Micallef Trigona, hawn anness u mmarkat bhala 'Dokument C', qabel iz-zwieg taghha mieghu.

4. Illi l-esponenti kif ukoll l-mejta Rosaria Borg, akkwistaw din il-proprjeta' permezz ta' wirt minghand Carmela Borg u dan skont testament tal-22 ta' Marzu 2004 fl-atti tan-Nutar Dottor Peter Carbonaro; u dan kif jirrizulta mid-dikjarazzjoni tan-Nutar Pierre Attard hawn anness u mmarkat bhala 'Dokument D'.

5. Illi dan il-wirt gie dikjarat permezz ta' dikjarazzjoni causa mortis tal-20 ta' Dicembru 2006 u dan kif jirrizulta mid-dikjarazzjoni tan-Nutar Pierre Attard hawn anness u mmarkat bhala 'Dokument D'.

6. Illi l-istess Rosaria Borg mietet fl-14 ta' Jannar 2022 u dan kif jixhed ic-certifikat tal-mewt taghha hawn anness u mmarkat bhala 'Dokument E'.

7. Illi l-wirt ta' Rosaria Borg ddevolva skont testament unica charta tas-17 ta' Mejju 2019 fl-atti tan-Nutar Dottor Peter Carbonaro, kopja tieghu hawn anness u mmarkat bhala 'Dokument F', fejn is-sehem tal-istess defunta ntiret minghand r-rikorrenti Angelo Borg.

8. Illi l-intimati Crocifisso Borg, Angelo Borg u Rosaria Camilleri huma eredi tal-mejta ommhom Helen Borg u jahdmu l-art in kwistjoni li kienet mqabbla lil ommhom.

9. Illi dan il-wirt gie debitament denunzjat lil Kummissarju tat-Taxxi Interni u dan skont dikjarazzjoni causa mortis tad-9 ta' Gunju fl-atti tan-Nutar Dottor Peter Carbonaro, kopja tieghu hawn anness u mmarkat bhala 'Dokument G'.

10. Illi b'Rikors Kostituzzjonali 271/2021 LM fl-ismijiet Christopher Borg vs Avukat tal-Istat et deciza mill-Prim Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) fil-5 ta' Lulju 2023, kopja tal-istess sentenza hawn annessa u mmarkata bhala 'Dokument H', dik l-Onorabbli Qorti ddikjarat illi b'din l-istess qbiela d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti gew vjolati.

11. Illi l-Perit Tekniku Mario Cassar stema l-valur tal-proprjeta' tal-fond fis-somma ta' €536,700 kif jirrizulta mir-rapport fl-istess kawza hawn fuq

riferita b'valur lokatizju ta' €5,367 fis-sena, hawn anness u mmarkat bhala 'Dokument I'.

12. Illi la l-Avukat tal-Istat u l-anqas l-intimati ma talbu n-nomina ta' periti perizjuri fil-kawza in kwistjoni.

13. Illi l-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) bis-sentenza fuq imsemmija cahdet uhud mill-eccezzjonijiet tal-Avukat tal-Istat u dawk tal-intimati filwaqt li laqghet l-ewwel talba in kwantu li l-Kapitolu 199 tal-Ligijiet ta' Malta, jaghti dritt li jgedded il-kirja minghajr certezza meta s-sidien jistghu jiehdu lura l-pussess tal-art in kwistjoni u dan minghajr ma jithallsu kera xierqa. Ghalhekk, iddikjarat li hemm ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoli tal-Konvenzjoni Ewropeja dwar id-Drittijiet tal-Bniedem b'applikazzjoni tal-Artikolu 3 u 4 tal-Kapitolu 199 tal-Ligijiet ta' Malta (qabel l-emendi tal-Att XXII tal-2022) u llikwidat il-kumpens f' €24,563.56c, bl-imghax mid-data tas-sentenza u spejjez a karigu tal-Avukat tal-Istat.

14. Illi ai termini tal-Artikolu 2A tal-Kapitolu 199 tal-Ligijiet ta' Malta, l-kera tar-raba in kwistjoni ghandu joghla ghall-valur ta' mhux anqas minn €8,051 (tmien t'elef u wiehed u hamsin ewro) ghal 5,367 metri kwadri u dan minghajr pregudizzju tad-drittijiet Kostituzzjonali li s-sidien 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'hijiex ibbazata fuq il-valur liberu tas-suq imma fuq valur agrikolu bla bazi.

15. Illi l-valur tar-raba' kif impost mil-ligi ghandu jigi stimat bhala raba' ghal-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, b'dan il-valur oggettiv tar-raba hafna drabi ma jkunx qed jigi moghti.

16. Illi gialadarba l-Perit Mario Cassar stama' l-art agrikola fil-valur ta' €100 kull metru kwadru u kieku l-fond kien mikri ghal skop rikreazzjonali dan kien ikun ta' ferm aktar ghal kull metru kwadru, biex b'hekk il-valur tal-art ghandu ikun iktar minn dak li vvaluta l-istess Perit Cassar.

17. Illi ai termini tal-istess Artikolu 2° tal-Kapitolu 199 tal-Ligijiet ta' Malta, l-kera kif riveduta mill-Bord ghandha tkun ta' wiehed punt hamsa fil-mija (1.5%) tal-valur tal-art fis-suq miftuh, bl-ambjenti inkluzi.

18. Illi ghalhekk ul-kera/qbiela applikabbli ghandha tigi rivedura u ghandha tapplika ghall-perjodu ta' tmien snin a tenur tal-istess artikolu tal-ligi.

19. Illi ai termini tal-Artikolu 5(8) tal-Kapitolu 199 tal-Ligijiet ta' Malta, dan il-Bord m'ghandux ghalfejn iqabbad perit biex jistma' l-valur lokatizzju tal-art in kwistjoni ghaliex dan kien diga sar fil-kawza kostituzzjonali 271/2021 LM fl-ismijiet Christopher Borg vs Avukat tal-Istat et surreferita, Dokument I ma' dan ir-rikors, ossia r-rapport tal-Perit Elena Borg Costanzi fl-istess kawza Dokument J ma' dan ir-rikors, liema perit gie appuntat bil-kunsens u approvazzjoni taz-zewg partijiet.

20. Illi fl-istadju inizjali ta' din il-kawza, r-rikorrenti se jitolbu li dan il-Bord jordna l-allegazzjoni tal-provi tal-process tar-Rikors Nru 271/2021 LM fl-ismijiet Christopher Borg vs Avukat tal-Istat et.

Ghaldaqstant, l-esponenti jitolbu bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord jogghbu jordna l-awment fil-kera tar-raba ta' circa 5,367m2 mill-artijiet tar-raba maghrufa bhala "Swieqi Villa" sive 'Tal-Mensia' fil-kuntrada ta' Wied Ghomor limiti tal-Imsierah fl-inhawi ta' San Gwann bl-ambjenti taghha, fis-somma ta' mhux anqas minn €8,051 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-ambjenti fis-suq m'hijiex gradevoli ghalihom ghaliex ma tkunx stmata skont il-valur fis-suq liberu.

Bl-ispejjez kontra l-intimat u bl-ingunzjoni tal-intimat ghas-subizzjoni."

Ra r-risposta tal-intimati ppreżentata fid-29 ta' Settembru, 2023, fejn ġie eċċepit is-segwenti:

"1. Illi l-esponenti jikru mingħand ir-rikorrenti Borg għalqa mgħarufa bħala "Swieqi Villa" sive "Tal-Mensia" u dana għall-ħlas ta' qbiela ta' ħdax-il Ewro u ħamsa u sitting ċenteżmu (€11.65), liema qbiela titħallas kull nhar Santa Marija, ossia l-ħmistax (16) t'Awwissu;

2. Illi l-esponenti ilhom jokkupaw din ir-raba' għal snin twal u dejjem ottemporaw ruħhom mal-provvedimenti kollha tal-liġi, sia fejn tidħol l-użu u l-manutenzjoni tar-raba', kif ukoll fir-rigward tal-ħlasijiet tal-korrispettiv dovut lis-sidien;

3. Illi primarjament u fil-mertu, l-ammont mitlub f'awment mir-rikorrenti fir-rikors promotur tagħhom huwa eċċessiv u mingħajr bażi legali, stante illi l-valur tar-raba' de quo kwotat minnhom li abbażi tiegħu qiegħed jiġi kkalkolat il-korrispettiv tal-qbiela pretiż, m'huwiex il-valur li attwalment għandu jiġi attribwit lir-raba' in kwistjoni;

4. Illi l-valutazzjoni ikkowotata mir-rikorrenti ma tirrappreżentax il-valur tal-art agrikola fis-suq liberu għall-fini tal-proċedura odjerna, ġaladarba skont il-provvedimenti tal-liġi it-tali valura huwa determinat skont il-metodolġija preskritta fir-Regolamenti Dwar il-Valutazzjoni tal-Art Agrikola, Leġislazzjoni Sussidjarja 199.02 li ġiet ippublikata permezz tal-Avviż Legali Sitting (60) tal-2023;

5. Illi allura ireġi li, abbażi tal-Artikolu 5(8) tal-Kap. 199, il-Bord għandu jadotta l-valutazzjoni tal-art fil-proċeduri Kostituzzjonali 271/2021 LM fl-ismijiet ta' Christopher Borg vs L-Avukat tal-Istat et, ġaladarba is-sistema li permezz tagħha l-art agrikola kienet ġiet ivvalutata ma hix konformi mal-parametri stabbiliti mill-Leġislazzjoni Sussidjarja 199.02;

6. Illi bla preġudizzju għas-suespost, lanqas ma jista' jingħad illi l-valutazzjoni ġiet debitatament ikkonfermata f'sentenza finali tal-Qorti kif rikjest mill-Artikolu 5 (8) (ii) tal-Kap. 199, ġaladarba f'din l-istess sentenza fl-ismijiet ta' Christopher Borg vs L-Avukat tal-Istat et, l-Onorabbli Prim Awla' tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) esprimiet ir-riżervi u d-dubji serji tagħha rigward il-valutazzjoni sopraċitata, kif huwa evidenti mis-sentenza annessa mar-rikors promotur;

7. Illi għaldaqstant jiġi eċċepit li kwalunkwe valutazzjoni tar-raba' de quo għall-fini tal-proċedura odjerna għandha ssir mill-periti tekniċi u membri

tal-Bord strettament, ai termini tar-regolamenti ppublikati permezz tal-Avviż Legali numru Sittin (60) tal-2023, ossia l-Leġislazzjoni Sussidjarja 199.02;

8. Illi fir-rigward tal-ispejjeż tal-proċedura odjerna, l-esponenti ma jistgħu qatt jaħtu għall-kwalunkwe spejjeż ġudizzjarji stante li huma qatt ma naqsu li jħarsu l-obbligazzjonijiet tagħhom u/jew jaderixxu mal-liġi nostrana;

9. Illi finalment, jiġi eċċepit kif il-kontenut ta' rikors formali u uffiċjali intavolat bil-għan li jinizzja proċeduri ġudizzjarji quddiem il-Qrati, t-Tribunali u Bordijiet nostrana ma jista' qatt jitqies (anke jekk parti minnu) li huwa 'mingħajr preġudizzju għal kwalsiasi azzjoni oħra li tista' talvolta tiġi ppreżentata' – abbażi ta' dan, din id-dikjarazzjoni tiġi kkanċellata jew inkella jiġi ddikjarat li ma ġġor ebda piż leglai.

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjeż."

Ra d-dokumenti eżebiti;

Ra r-rapport peritali tal-Membri Teknici;

Sema' l-provi prodotti;

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

Ra l-atti proċesswali kollha;

Ra l-atti allegati;

Ikkunsidra:

Din il-kawża giet ippreżentata fit-30 ta' Awwissu, 2023, u permezz tagħha qed jintalab l-awment fil-kera ta' raba' ta' circa 5,367 metri kwadri, mill-artijiet tar-raba' magħrufa bħala 'Swieqi Villa' sive 'Tal-Mensia', fil-kuntrada ta' Wied Għomor limiti tal-Imsierah, fl-inħawi ta' San Ġwann, bl-ambjenti tagħha, fis-

somma ta' mhux anqas minn €8,051, u/jew somma oħra verjuri kif stabbilita minn dan il-Bord, għal perijodu ta' tmien snin, b'riżerva għal 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-intimati ppreżentaw risposta fid-29 ta' Settembru, 2023, li permezz tagħha resqu varji eċċezzjonijiet. Dan il-Bord ħa in konsiderazzjoni, il-verbal magħmul fis-26 ta' Frar, 2024, fis-sens li d-difensuri tal-partijiet ddikjaraw li hemm qbil dwar it-titlu tar-rikorrenti, versu l-proprjeta' mertu ta' din il-kawża. Ħa in konsiderazzjoni wkoll, il-verbal li sar fis-seduta tal-11 ta' Ottubru, 2023, fis-sens li kien hemm qbil li fuq l-ambjenti mertu ta' din il-kawża, hemm xi kmamar li l-użu tagħhom huwa biss użu agrikolu.

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 kirja preċedenti."

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' € 8,051. Mir-risposta tal-intimati, ma jidhirx li ġiet indikata kemm, fil-fehma tal-intimati, għandha tkun il-kera ġusta. Kulma ġie mniżżel fir-risposta huwa, li l-ammont rikjest huwa eċċessiv u esaġerat għall-aħħar. 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 għal 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 ġaladarba ġie ndikat li l-intimati mhux jaqblu mal-ammont mitlub mir-rikorrenti, dan ifisser li hemm kontestazzjoni dwar l-ammont, u li l-ammont ta' kera ġusta li jippretendu li jħallsu l-intimati, huwa inqas mill-ammont mitlub mir-rikorrenti. In parentesi, dan il-Bord iqis li l-fatt li ma tniżżilx mill-intimati l-ammont ta' kera ġusta skont il-fehma tagħhom, 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.

Dan il-Bord fela l-Avviż Legali 60 tal-2023/Legiżlazzjoni Sussidjarja 199.02, li jikkonsisti f'Regolamenti dwar il-valutazzjoni tal-art agrikola, u li 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 nonostante kwalsiasi valutazzjoni li saret fil-proċeduri kostituzzjonali, li ġew allegati ma' dawn l-atti, il-valur tar-raba' stmata bħala raba' għal użu agrikoli li jista' jinkiseb fuq is-suq miftuħ, **għandu jiġi kkalkolat abbażi ta' dawn l-istess regolamenti**.

Tenut kont li dan l-eżerċizzju 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.

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' €24,984.82. 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, għalkemm ħa in konsiderazzjoni l-kontenut tal-affidavits ta' Cruce Borg u Angelo Borg. Dwar kwalunkwe piż li jkun sproporzjonat għal sid il-kera, il-Bord fela l-kontenut tal-affidavit ta' Christopher Borg, wieħed 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 jistabilixxi 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' € 600,000.00. 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, u kif ukoll fid-dawl taċ-ċirkostanzi 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 għanda 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' €24,984.82. Per konsegwenza, iż-żieda fil-kera ta' din ir-raba' li sejra tiġi ordnata, hija fl-ammont ta' € 374.77ċ 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 jew bini li kien qed jiġi utilizzat bħala post ta' residenza, 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.

Deċide

Għaldaqstant, il-Bord qiegħed jiddisponi minn din il-vertenza, billi jordna li l-kera li għandha titħallas mill-intimati, fir-rigward tar-raba' ta' circa 5,367 metri kwadri, mill-artijiet tar-raba' magħrufa bħala 'Swieqi Villa' sive 'Tal-Mensia', fil-kuntrada ta' Wied Għomor, limiti tal-Imsieraħ, fl-inħawi ta' San Ġwann, bl-ambjenti tagħha, għandha tkun dik ta' € 374.77ċ fis-sena. 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