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

Rikors Nru: 14/2022SG

James Galea Testaferrata (ID 561360M)

vs

John Mary sive Jimmy Muscat (ID 140569M)
Stephen Muscat (ID 53173M)
Joseph Muscat (ID 424466M)

Illum, 4 ta' Lulju, 2024

Il-Bord,

Ra r-rikors promotur mressaq fil-31 ta' Ottubru, 2022, fejn ġie premess u mitlub is-segwenti:

> *"Illi l-esponenti huwa sid ta' porzjoni art magħrufa bħala 'Il-Wilġa ta' Ramlija' limiti tal-Imġarr li parti hija mqabbla lill-intimata pero' l-esponenti m'għandux informazzjoni kemm kienet qiegħda tħallas l-intimata. Il-porzjoni mqabbla lilha fiha kejl superfiċjali ta' tomna u tliett siegħan u tlett kejliet (1T 3S 3K) li hija indikata fuq il-pjanta hawn annessa bħala Dokument A.*
>
> *Illi dal-aħħar żmien l-esponenti għamel tentattivi sabiex jipprova jasal fi ftehim mal-intimata biex isir ftehim ġdid u biex tiġi awmentata l-qbiela iżda bla suċċess.*
>
> *L-esponenti jrid ibiddel il-kondizzjonijiet tal-qbiela billi fl-ewwel lok, isir ftehim ġdid għal żmien determinat ta' tmin snin u wara tali żmien, il-propjeta' ma tibqgħax iktar milquta b'kira u fit-tieni lok, li f'dan iż-żmien, il-kera ikun miżjuda għab-bażi tal-valur tal-proprjeta' b'rata ta' 1.5%.*

Għaldaqstant l-esponenti jitlob bir-rispett li dan il-Bord jogħġbu:

1. *Jawtorizza l-bdil fil-kondizzjonijiet tal-kera billi:*

   i. Jordna li jsir ftehim ġdid għal-kiri tar-raba għal-skop esklussiv agrikolu (kultivar ta' prodott) għal żmien di fermo ta' tmin snin b'effett mill-15 t'Awwissu 2023 u dan versu l-kera li tiġi stabbilita mill-Bord li tkun ta' 1.5% tal-valur intrinsiku tal-art b'dan illi wara l-għeluq ta' tali terminu, il-kirja ma tibqgħax iktar mġedda ope legis.

   Bl-ispejjeż kontra l-intimata li minn issa hija nġunta għas-subizzjoni."

Ra r-risposta tal-intimati ppreżentata fl-20 ta' Diċembru, 2022, fejn ġie eċċepit is-segwenti:

"Illi preliminarjament ir-rikorrent ghandu jindika kif wasal ghac-cifra ta' 1.5% awment u jindika liema artikolu tal-Kap 199 Att Dwar it-Tigdid ta' Raba' qed jirreferi ghalih fit-talba tieghu;

Illi b'mod sussidjarju u minghajr pregudizzju ghal dak gja sottomess, l-intimat u il-familja tieghu ilhom jahdmu ir-raba' indikata fir-rikors promotur ghal aktar minn mitt (100) sena;

Illi huma u il-familjari taghhom dejjem zammu ma' dak pattwit;

Illi huma u il-familjari taghhom dejjem hadu hsieb ir-raba' bhala bonus pater familia;

Illi l-intimati Jimmy Muscat u Stephen Muscat huwa bdiwa full-time u ghalhekk jaqalghu l-ghexien taghhom BISS minn dawn l-ghelieqi;

Illi l-intimat Joseph Muscat jissussidja l-ghexien tieghu mill-prodotti tal-art agrikola.

Illi it-talba ghall-awment ta' 1.5% tal-prezza tas-suq tal-ghalqa huwa sproporzjonat meta imqabbel mal-prezz socjali tas-suq;

Illi it-talba ghall-awment ta' 1.5% tal-prezz tas-suq tal-ghelieqi huwa ukoll sproporzjonat ghall-kemm jiggeneraw qliegh il-prodotti ikkultivati fl-ghelieqi u il-prezzijiet dejjem jogholew tal-ghodod, fertilizzanti u affarijiet ohra ancillary biex mhux biss izzomm l-ghalqa f'kundizzjoni tajba imma biex tghejjex il-prodott fih inniffsu;

Illi jekk talba bhal dik proposta mir-rikorrent tigi milqghua allura jkun ifisser daqqa' ta' harta kbira ohra ghall-biedja loki ghax il-vijabilita' taghha tkompli tigi ipperikolata;

Illi jekk talba bhal dik proposta mir-rikorrent tigi milqghuha ikun ifisser li aktar art agrikola tigi mhollija f'idejn spekulaturi tal-art bhar-rikorrenti;

Illi ir-raba' ghandha tigi protetta bhala wirt lokali u l-azzjoni tar-rikorrenti ma hija xejn hlief attentant iehor biex l-art tigi mghoddija ghal spekulazzjoni bla razan u ghal ghajnijiet ta' bini u/jew rikrejazzjonali ta' terzi;

Illi asolutament mhux minnu li huwa ma riedux li ma jsirx ftehim gdid, izda dak li gie propost lilhom kien ftehim fuq bazi illegali ghax imur kontra l-ispirtu u id-dettami ta' dak stipulat fil-Kapitolu 199 Att Dwar it-Tigdid ta' Raba';

Illi minghajr pregudizzju ghal dak diga' sottomess qabel, fi kwalunkwe kaz, kif ser jigi ippruvat waqt it-trattazzjoni ta' din il-kawza dak miltub ghandu jigi respint u michud a spejjez tar-rikorrenti.

Bl-ispejjez kontra ir-rikorrenti."

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:

Permezz ta' din il-kawża, qed jintalab li l-Bord għandu jawtroizza l-bdil fil-kondizzjonijiet tal-kera, billi jordna li jsir ftehim ġdid għall-kiri ta' raba' għal skop esklussiv agrikolu (kultivar ta' prodott) għal żmien *di fermo* ta' tmien snin, b'effett mill-15 t' Awwissu, 2023, u dan versu l-kera li għandha tiġi stabbilita minn dan il-Bord, li għandha tkun ta' 1.5% tal-valur intrinsiku tal-art, b'dan illi wara l-għeluq ta' tali terminu, il-kirja ma tibqax iktar mġedda *ope legis.*

Fiż-żmien meta ġiet ippreżentata din il-kawża, l-Artikolu 3 tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta, kien jistipola s-segwenti:

> *(1) Bla ħsara tad-dispożizzjonijiet ta' dan l-Att, meta sid il-kera jkun irid jagħmel xi tibdil fil-kondizzjonijiet ta' kirja f'għeluq 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.

Matul is-smigħ ta' din il-kawża, daħlu in vigore emendi, b'dana illi preżenzjalment, l-Artikolu 3 illum jaqra s-segwenti:

"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 ippruvat 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.

(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-cirkostanzi 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 safejn 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."

Dan il-Bord iqis li minn qari tar-rikors promotur, jirriżulta b'mod ċar, illi din l-azzjoni ġiet imsejsa fuq l-Artikolu 3 tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta. Dan jirriżulta mill-verbal tal-24 ta' April, 2023. Minn eżami tal-Artikolu 3 tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta, l-Artikolu 3 tal-Kap 199 jelenka varji elementi li għandhom jiġu osservati, u ċioè:

(i) li jiġi ppreżentat rikors lil dan il-Bord;

(ii) ir-rikors ikun fih dettalji tat-tibdil propost; u

(iii) ir-rikors ikun ġie ppreżentat mhux aktar tard minn tliet xhur qabel id-data li fiha t-terminu jagħlaq.

Din il-kawża ġiet ippreżentata fiż-żmien meta kienet ġiet ippubblikata l-*white paper* dwar ir-riforma fil-qasam tar-raba', iżda l-Att XXII tal-2022 ġie ppubblikat f'Diċembru 2022, u daħal fis-seħħ fi Frar 2023, u ċioè fil-mori tas-smigħ ta' din il-kawża. Il-Leġiżlazzjoni Sussidjarja 199.02 ġiet ippubblikata f'Marzu 2023 u daħlet fis-seħħ f'Mejju 2023. Jiġi osservat li fil-preżentata ta' din il-kawża u qabel ma' ġie ppubblikat l-Att XXII tal-2022, l-Artikolu 14 tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta espressament kien jikkommina, is-sanzjoni tan-nullità fil-konfront ta' kull patt jew kundizzjoni li jċaħħad lill-inkwilin minn xi benefiċċju mogħti lilu permezz tal-Kap. 199. Sussegwentement, bl-introduzzjoni tal-emendi miġjuba bl-Att XXII tal-2022, l-Artikolu 14 tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta ġie jaqra:

14. Ħlief fejn dan l-Att jgħid li jista' jsir ftehim bejn sid il-kera ul-kerrej, kwalunkwe klawsola jew kondizzjoni li ċċaħħad lill-kerrej minn xi benefiċċju mogħti b'dan l-Att, sew jekk dik il-klawsola jew kondizzjoni tkun ġiet stipulata qabel ma jibda jseħħ dan l-Att sew wara dak il-bidu fis-seħħ, għandha tkun nulla u bla effett.

Għalkemm dan il-Bord żamm f'moħħu, li f'dan il-każ qed jintalab li l-kera tiġi awmentata għal 1.5% tal-valur intrinsiku tal-art, madanakollu, dan il-Bord ma

jistax jiskarta li fil-mori ta' din il-kawża ġew introdotti emendi, li jagħmluha possibbli għas-sid li jitlob għall-awment fil-qbiela, u f'tali emendi hemm stipulat, kif dan il-Bord għandu jikkalkola l-awment fil-qbiela.

Il-Bord jikkonsidra li fid-dawl ta' dawn l-emendi, l-awment fil-qbiela li għandu jitħallas, għandu jiġi kkalkolat ai termini tar-Regolamenti applikabbli u li ġew in vigore matul is-smigħ ta' din il-kawża, u ċioè fid-dawl tal-Leġiżlazzjoni Sussidjarja 199.02. Dan qed jingħad fl-isfond ta' dak li jistipola l-Artikolu 14 tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta, kemm kif kien jaqra fiż-żmien tal-preżentata u notifika ta' din il-kawża, u kemm kif jaqra preżenzjalment.

Dan il-Bord qies li r-rikorrenti sostnew fir-rikors, li l-kera tar-raba' għandha togħla għal 1.5% tal-valur intrinsiku tar-raba'. Ippreżentaw rapport ex parte, bil-valur intrinsiku tar-raba'. Il-kontro-parti qed toġġezzjona għal tali awment. 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 miftuh, il-mezzi tal-kerrej, iċ-ċirkostanzi u l-kondizzjoni tar-raba', u kwalunkwe piż li jkun sproporzjonat għal sid il-kera.

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' €12,908.97ċ. 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 l-provi li tressqu, u 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' €150,000. 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-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' €12,908.97ċ. Per konsegwenza, iż-żieda fil-kera ta' din ir-raba' li sejra tiġi ordnata, hija fl-ammont ta' €193.63ċ fis-sena. Dan il-Bord iqis li ma jeżistux raġunijiet validi sabiex din iż-żieda tkun waħda gradwali. In oltre u in parentesi jingħad, li stante li ma rriżultax li f'din ir-raba' kien hemm xi razzett 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.

Finalment, dwar it-talba li jsir ftehim ġdid għal kiri ta' raba' għal skop esklussiv agrikolu, għal żmien *di fermo* ta' tmien snin, b'dan li wara l-għeluq ta' tali terminu, il-kirja ma tibqax tiġi mġedda *ope legis*, dan il-Bord iqis li kieku kellu jilqa' tali talba, tali kondizzjoni tkun ser iċċaħħad lill-kerrej mill-benefiċċju ta' tiġdid mogħti mill-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta. Għaldaqstant, tali talba għal ordni li jsir ftehim ġdid b'dawn il-kondizzjonijiet mitluba, mhijiex sejra tiġi milqugħa.

Deċide

Għaldaqstant il-Bord qiegħed jiddisponi minn din il-vertenza, billi jiċħad it-talba li jsir ftehim ġdid għal kiri ta' raba' għal skop esklussiv agrikolu, għal żmien *di fermo* ta' tmien snin, kif ukoll qed jiċħad it-talba li jiġi ordnat li wara l-għeluq ta' tmien snin, il-kirja ma tibqax iktar imġedda *ope legis*, filwaqt li jordna li l-qbiela li għandha titħallas fir-rigward tal-art mertu ta' din il-kawża, għandha tkun dik ta' € 193.63ċ fis-sena, pagabbli kull ħmistax (15) t' 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