

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

Rikors Nru: 19/2023SG

**Edwina Vassallo (K.I. 208256M)
Annunziata Vincenti (KI0237229M)**

vs

**Pio Micallef (K.I. 684758M)
Pauline Micallef (K.I. 263360M)**

Illum, 10 ta' Lulju, 2024

Il-Bord,

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

"1. Illi l-esponenti Edwina Vassallo hija proprjetarja ta' porzjoni diviża ta' art agrikola maghrufa bhala 'Ta' Gebel Ghomor', fil-kontrada anonima, fil-limiti tar-Rabat, Malta tal-kejl superficjali ta' 893m² libera u franka soggetta għall-qbiela ta' €1.16c fis-sena skond pjanta hawn annessa u mmarkata bhala DOK A liema art hija mqabbla lill-intimati Pio Micallef et

2. Illi l-ghalqa in kwistjoni ddevolet fuq ir-rikorrenti Edwina Vassallo in kwantu għan-nofs indiviż mill-wirt tal-mejta nannitha materna Marianna Cuschieri li mietet fit-22 ta' Mejju 1983 skond testment unica charta tal-14 ta' Dicembru 1936 fl-Atti tan-Nutar Oscar Azzopardi, DOK B hawn anness u mmarkat, fejn hija nnominat bhala eredi tagħha lill-uniku wild tal-unika bintha kif soggett għall-uzufrutt ta' zewgħa Giuseppe Cuschieri u sussegwentement ta' bintha Anunziata Vincenti.

3. Illi l-imsemmi Giuseppe Cuschieri mietet fis-16 ta' Marzu 1994 u l-wirt tiegħu iddevolva b'testment tal-1 ta' Awwissu 1983 fl-Atti tan-Nutar

Dottor Joe Brincat, DOK C hawn anness u mmarkat, fejn huwa nnomina bhala eredi universali tieghu lil bintu Anunziata Vincenti.

4. Illi Anunziata Vincenti b'kuntratt ta' donazzjoni tas-27 ta' Lulju 2021 fl-Atti tan-Nutar Dottor Jean Paul Farrugia, DOK D hawn anness u mmarkat, ttrasferiet dan in-nofs indiviz provenjenti lilha mill-eredita ta' Giuseppe Cuschieri fuq bintha Edwina Vassallo biex b'hekk, illum Edwina Vassallo hija proprjetarja tal-fond kollu in kwistjoni soggett ghall-uzufrutt tal-proprjeta in kwistjoni favur ta' ommha Anunziata Vincenti.

5. Illi l-valur tar-raba' kif impost mil-ligi ghandu jigi stmat bhala raba' ghall-uzu agrikolu li jista' jinkiseb fuqu fis-suq miftuh, il-mezzi tal-kerrej, ic-cirkostanzi u l-kundizzjoni tar-raba u kwalunkwe piz li jkun sproporzjonat ghall-sid il-kera.

6. 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 ezistenti fl-ghalqa.

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

Ghaldaqstant, l-esponenti titlob rispettt lil dan l-Onorabbli Bord jogghbu jordna l-awment fil-kera tar-raba ta' circa 893m², maghrufa bhala 'Ta' Gebel Ghomor', fil-kontrada anonima, fil-limiti tar-Rabat, Malta u dan fis-somma ta' €300, u/jew somma ohra verjuri kif stabbilita minn dan il-Bord ghall-perjodu ta' tmien snin u dan taht dawkk il-pattijiet u kundizzjonijiet kollha li dan il-Bord jogghbu xieraq u opportun, b'rizerva ghal kull azzjoni kostituzzjonali ohra li talvolta tista' tintavola l-istess rikorrenti jekk l-istima tar-raba u l-kmamar fis-suq m'hijiex gradevoli ghalih ghaliex ma tkunx stmata skont is-suq liberu."

Ra r-risposta tal-intimati pprezentata fl-20 ta' Ottubru, 2023, fejn gie eċċepit is-segwenti:

"1. Illi in linea peliminari, ir-rikorrenti ghandhom jipprovaw t-titolu taghhom fuq ir-raba' li ghalih jirreferi r-rikors;

2. Illi fil-mertu, l-ammont li fil-prezent jithallas mill-intimati, lir-rikorrenti bħala qbiela huwa wiehed ġust u ekwu meta imqabbel mal-prodotti derivattivi min dan ir-raba' li l-bejgħ tal-istess prodotti fil-pitkalija iġġib anqas min elf ewro fis-sena u dan skont a Farmers' Ledger Statement mahruġ mill-Pitkalija u li kopja tiegħu qedgħa tiġi annessa ma din ir-risposta u mmarkata bħala dok PM1;

3. Illi fil-verita' ma teżisti l-ebda raġuni legali għalfejn għandu jkun hemm tibdil fil-kundizzjonijiet tal-kera kif qed jitlob ir-rikorrenti.

4. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-ammont pretiż mir-rikorrenti huwa wiehed esagerat u li r-rikorrenti wasal għalih fuq premissi żbaljati u valutazzjoni imneffha tal-valur agrikolu tal-art inkwistjoni;

5. Illi tant hemm huwa ċar li l-intimati waslu għal-amont li talbu fuq premissi żbaljati li fir-rikors taggħhom f'paragrafu 6 huma talbu li l-kera kif rivedura mill-Bord għandha tkun ta' wiehed punt hamsa fil-mija (1.5%) tal-valur tal-art bl-ambjenti u l-kmamar eżistenti fl-għalqa meta fil-verita' din l-għalqa hija raba mingħajr aċċess għal-ilma uallura hija raba bali, ma fihix kmamar u ma hiex aċċessibli b'vettura;

6. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, f'każ li jirrizulta li għandu jkun hemm awment fil-qbiela, dan għandu jkun ferm anqas minn dak mitlub mir-rikorrenti u din iż-żieda jekk mogħtija għandha tkun waħda oġġetiva, sobrija u raġonevoli u għal-dawk ir-raġunijiet li għandhom jirrizultaw waqt is-smiġħ tar-rikors u li fl-ebda każ ma għandha tkun ta' aktar min 1.5% mil-valur agrikolu li tirrendi l-art;

7. Salvi risposti ohra fil-fatt u fid-dritt.

Ghaldaqstant, l-intimati umilment jitolbu illi dan l-Onorabbli Bord jogħgħbu jiċhad it-talba tar-rikorrenti bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti li huma minn issa ngunti għas-subizzjoni."

Ra d-dokumenti eżebiti;

Ra r-rapport peritali tal-Membri Tekniċi;

Sema' l-provi prodotti;

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

Ra l-atti proċesswali kollha;

Ikkunsidra:

Din il-kawża giet ipprezentata fit-30 ta' Awwissu, 2023, u permezz tagħha qed jintalab l-awment fil-kera ta' raba', ta' circa 893 metri kwadri, magħrufa bħala 'Ta' Ġebel Għomor', fil-kontrada anonima fil-limiti tar-Rabat, Malta, u dan fis-somma ta' €300 u/jew somma oħra verjuri, kif stabbilita minn dan il-Bord għall-perijodu ta' tmien snin, b'rizerva 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 pprezentaw risposta, li permezz tagħha resqu varji eċċezzjonijiet. Dan il-Bord ħa in konsiderazzjoni, il-verbal magħmul fis-6 ta' Novembru, 2023, fejn id-difensuri tal-paritjiet qablu li ma hemmx kmamar li jintużaw għal skopijiet residenzjali. Ħa konjizzjoni tal-verbal tal-25 ta' Marzu, 2024, fejn id-difensuri tal-partijiet qablu li fir-rigward tal-prova tat-titolu, l-intimati qed jaqblu li r-rikorrenti huma s-sidien tar-raba' in kwistjoni u jhallsu l-qbiela lilhom.

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

“(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 toghla 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 bhala 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 hamsa 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 bhala l-post ta' residenza unika tiegħu, il-kera għal dak ir-razzett wahdu ma għandhiex teċċedi tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur tar-razzett liberu u frank fis-suq miftuħ:

Iżda l-kerrej għandu jinghata 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 jergax jitlob iż-żieda fil-kera skont dan l-artikolu.
- (3) Il-Bord jista', minflok ma jiċhad il-kondizzjonijiet godda 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 daww il-kondizzjonijiet ikunu anqas favorevoli għal sid il-kera minn daww tal-aħħar kirja preċedenti."

Meta l-Bord evalwa dan l-artikolu fid-dawl tar-rikors promotur u tar-risposta pprezentata, iqis li s-sidien fir-rikors tagħhom, indikaw li l-kera tar-raba' għandha togħla fl-ammont ta' €300. Mir-risposta tal-intimati, ma jidherx li għet indikata, kemm fil-fehma tal-intimati, għandha tkun il-kera ġusta. Kull ma ġie mnizzel 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 sempliciment li jitnizzel li l-awment mitlub mir-rikorrenti huwa eċċessiv u qed jiġi kkontestat.

Dan il-Bord iżda jqis, li għaladarba ġie indikat 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 jhallsu l-intimati, huwa inqas mill-ammont mitlub mir-rikorrenti. In oltre, fl-affidavits ipprezentati, għet imsemmija somma ta' flus dwar kemm l-intimati jippretendu li togħla l-qbiela. In parentesi, dan il-Bord iqis li l-fatt li ma tniżzilx 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-Legizlatur 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 tithallas, u li skont l-istess Artikolu 2A(c) tal-Kap 199, għandha tiġi stabbilita, wara li dan il-Bord iqis il-valur tar-raba' stmata bħala raba' għal uzu 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, Legizlazzjoni 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 l-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.**

Tenut kont li dan l-eżerċizzju huwa wieħed li jeħtieġ stima ta' raba' u fehmiel tekniċi oħra, ai termini tal-Artikolu 5(8) tal-Kap 199, inħatru żewġ membri tekniċi, li pprezentaw 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-Leġislazzjoni Sussidjarja 199.02, huwa ta' €2470.60ċ. 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 obligat 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-konkluzjonijiet li laħqu.

Dwar iż-żieda fil-kera, dan il-Bord ikkonsidra l-affidavits li ġew ipprezentati mir-rikorrenti u mill-intimati. 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' percentwal 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 iqis li fid-dawl ta' diversi sentenzi li qed jiġu mogħtija mill-Qrati Kostituzzjonali, dwar leżjoni tad-drittijiet fundamentali tas-sidien, kif sanciti fl-Artikolu 1, Protokoll 1, tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet Fundamentali vis a vis kirjiet agrikoli, u kif ukoll fid-dawl ta' ċ-ċirkostanzi ta' dan il-każ, il-persentaġġ li għandu jiġi utilizzat huwa dak ta' 1.5%, u cioè l-massimu stipulat fil-liġi vigenti.

Għaldaqstant, dan il-Bord qieghed 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)(c) tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta, u cioè 1.5% ta' €2470.60ċ. Per konsegwenza, iż-żieda fil-kera ta' din ir-raba' li sejra tiġi ordnata, hija fl-ammont ta' €37.06ċ 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 uttilizzat bħala post ta' residenza, dan il-Bord ma kellux għalfejn jidhol f'eżami dwar kalkoli ta' kera, ai termini tal-Artikolu 3(2A) (f) tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta.

Decide

Għaldaqstant, il-Bord qieghed jiddisponi minn din il-vertenza, billi jordna li l-kera li għandha tithallas mill-intimati fir-rigward tar-raba' ta' circa 893 metri kwadri, magħrufa bħala 'Ta' Ġebel Ghomor', fil-kontrada anonima fil-limiti tar-Rabat, Malta, għandha tkun dik ta' €37.06ċ 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 jintlahaqx ftehim mod ieħor bejn il-kerrej u sid il-kera, jew sakemm sid il-kera ma jergax jitlob iż-żieda fil-kera, skont l-Artikolu 3(2A) tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta.

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

Magistrat Dr. Simone Grech
Chairperson

Janet Calleja - Deputat Registratur