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

Rikors Nru: 21/2023SG

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

vs

Joseph Micallef (K.I. 363957M)
Emanuela sive Liliana Micallef

Illum, 10 ta' Lulju, 2024

Il-Bord,

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

"1. Illi l-esponenti Edwina Vassallo hija proprjetarja ta' porzjoni diviza ta' art agrikola maghrufa bhala 'Ta' Gebel Ghomor', fil-kontrada anonima, fil-limiti tar-Rabat, Malta tal-kejl superficjali ta' 1,359m2 libera u franka soggetta ghall-qbiela ta' 0.58c fis-sena skond pjanta hawn annessa u mmarkata bhala DOK A liema art hija mqabbla lill-intimat Joseph Micallef.

2. Illi l-ghalqa in kwistjoni ddevolviet fuq ir-rikorrenti Edwina Vassallo in kwantu ghan-nofs indiviz mill-wirt tal-mejjta nannitha maternal Marianna Cuschieri li mietet fit-22 ta' Mejju 1983 skond testament unica charta tal-14 ta' Dicembru 1936 fl-Atti tan-Nutar Oscar Azzopardi, DOK B hawn anness u mmarkat, fejn hija nnominat bhala eredi taghha lill-uniku wild tal-unika bintha kif soggett ghall-uzufrutt ta' zewgha Giuseppe Cuschieri u sussegwentement ta' bintha Anunziata Vincenti.

3. Illi l-imsemmi Giuseppe Cuschieri miet fis-16 ta' Marzu 1994 u l-wirt tieghu iddevolve 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 is-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-ambejnti 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 bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord jogghbu jordna l-awment fil-kera tar-raba ta' circa 1,359m2, maghrufa bhala 'Ta' Gebel Ghomor', fil-kontrada anonima, fil-limiti tar-Rabat, Malta u dan fis-somma ta' €350, 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 ohra li talvolta tista' tintavola l-istess rikorrenti jekk l-istima tar-raba u l-kmamar fis-suq m'hijiex gradevoli ghaliha ghaliex ma tkunx stamata skont is-suq liberu."

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

"1. Illi in linea peliminari, ir-rikorrenti għandhom jipprovaw t-titolu tagħhom fuq ir-raba' li għalih jirreferi r-rikors;

2. Illi fil-mertu, l-ammont li fil-preżent jitħallas mill-intimati, lir-rikorrenti bħala qbiela huwa wieħed 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 maħruġ mill-Pitkalija u li kopja tiegħu qedgħa tiġi annessa ma din ir-risposta u mmarkata bħala dok JM1;

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

4. Illi mingħajr preġudizzju għas-sues post, l-ammont pretiż mir-rikorrenti huwa wieħed esaġerat u li r-rikorrenti wasal għalih fuq premessi żbaljati u valutazzjoni imneffħa tal-valur agrikolu tal-art inkwistjoni;

5. Illi tant kemm huwa ċar li l-intimati waslu għal-amont li talbu fuq premessi żbaljati li fir-rikors tagħhom f'paragrafu 6 huma talbu li l-kera kif riveduta mill-Bord għandha tkun ta' wieħed punt ħamsa fil-mija (1.5%) tla-valur tal-art bl-ambejnti u l-kmamar eżistenti fl-għalqa meta fil-verita' din l-għalqa hija raba mingħajr aċċess għal-ilma uallura hija raba bali, ma fihiex kmamar u ma hiex aċċessibli b'vettura;

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

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

Għaldaqstant, l-intimati umilment jitolbu illi dan l-Onorabbli Bord jogħġbu jiċħad it-talba tar-rikorrenti bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti li huma minn issa nġunti għas-subizzjoni."

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:

Din il-kawża ġiet ippreżentata fit-30 ta' Awwissu, 2023, u permezz tagħha qed jintalab l-awment fil-kera ta' raba' ta' circa 1,359 metri kwadri, magħrufa bħala 'Ta' Ġebel Għomor', fil-kontrada anonima fil-limiti tar-Rabat, Malta, u dan fis-somma ta' € 350 u/jew somma oħra verjuri kif stabbilita minn dan il-Bord għall-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, li permezz tagħha resqu varji eċċezzjonijiet. Dan il-Bord ha 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 jħallsu l-qbiela lilhom.

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 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."

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' €350. Mir-risposta tal-intimati, ma jidhirx li ġiet indikata, kemm fil-fehma tal-intimati, għandha tkun il-kera ġusta. Kull ma 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 ġjaladarba 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 jħallsu l-intimati, huwa inqas mill-ammont mitlub mir-rikorrenti. In oltre, fl-affidavits ippreżentati, ġiet imsemmija somma ta' flus dwar kemm l-intimati jippretendu li togħla l-qbiela. 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, Leġiżlazzjoni 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 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' €3,814.23ċ. 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-affidavits li ġew ippreżentati 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' 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 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 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' €3,814.23ċ. Per konsegwenza, iż-żieda fil-kera ta' din ir-raba' li sejra tiġi ordnata, hija fl-ammont ta' €57.21ċ 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 1,359 metri kwadri, magħrufa bħala 'Ta' Ġebel Għomor', fil-kontrada anonima fil-limiti tar- Rabat, Malta, għandha tkun dik ta' € 57.21c fis-sena. Il-Bord jagħmilha ċara li din il-kera riveduta għandha tapplika gal perijodu ta' tmien snin mill-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.

Magistrat Dr. Simone Grech	**Janet Calleja**
Chairperson	**Deputat Reġistratur**