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

Rikors Nru: 26/2023SG

Gerolamo sive Jimmy Bonavia (K.I 0052856 M) f'isem ħuh l-assenti bħala mandatarju speċjali ta' ħuh assenti Paul sive Pawlu Bonavia (K.I. 00392160M)

vs

Anthony Zammit (K.I 680244M)

Illum, 10 ta' Lulju, 2024

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur mressaq fit-12 ta' Settembru, 2023, fejn ġie premess u mitlub is-segwenti:

"i. Illi Gerolamo sive Jimmy Bonavia qieghed jidher bhala mandatarju specjali ta' huh assenti Paul sive Pawlu Bonavia (K.I. 00392160M) skont Prokura Generali hawn anness u mmarkat bhala 'Dokument A'

ii. Illi r-rikorrenti huwa proprjetarju uniku tal-ghalqa tal-kejl ta' circa seba t'elef u erba mija tlieta u disghin metru kwadru (7,493 m2), liema proprjeta' hija formanti parti mill-kontrada maghrufa bhala 'Tal-Barrani', fil-limiti taz-Zejtun, u hija indikata bl-ahmar fil-pjanta hawn annessa u mmarkata bhala 'Dokument B'.

iii. Illi l-ghalqa in kwistjoni kienet proprjeta tal-mejta Katerina Bonavia ossia iz-zija tar-rikorrenti Paul sive Pawl Bonavia.

iv. Illi l-imsemmija Katerina Bonavia mietet fil-30 ta' Lulju 2019 u l-wirt taghha ddevolva skont testment fuq r-rikorrenti u l-kugini tieghu u dan

skont testament tad-19 ta' Lulju 2016 fl-atti tan-Nutar Dottor Pierre Cassar, hawn anness u mmarkat bhala 'Dokument C'.

v. Illi permezz ta' dikjarazzjoni causa mortis tal-5 ta' Ottubru 2020, fl-atti tan-Nutar Pierre Cassar, l-wirt taghha gie debitament denunzjata lil Kummissarju tat-Taxxi Interni, kif jirrizulta mid-dokument hawn anness u mmarkat bhala 'Dokument D'.

vi. Illi skont kuntratt ta' divizjoni tal-4 ta' Frar 2021 fl-atti tan-Nutar Dottor Pierre Cassar, l-art in kwistjoni gie allokat lir-rikorrent Paul sive Pawlu Bonavia, hawn anness u mmarkat bhala 'Dokument E'.

vii. Illi l-istess ghalqa ilha mqabbla ghal hafna snin ossia generazzjonijiet lil intimat Anthony Zammit, bil-qbiela annwali ta' wiehed u hamsin ewro u wiehed u hamsin centenzmu (€51.51) fis-sena pagabbli kull Awwissu ta' kull sena b'lura.

viii. Illi r-rikorrenti mhux qed jaccetta l-qbiela dovuti lilu.

ix. Illi gialadarba t-titolu ta' lokazzjoni li ghandu l-intimat Zamit huwa titolu ta' qbiela ossia lokazzjoni agrikola, japplika l-Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta fir-relazzjonijiet guridici bejn is-sidt u l-inkwilina.

x. Illi b'rikors quddiem il-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) Rikors numru 369/21/1 TA, Girolomo Bonavia nomine vs Avukat tal-Istat et deciza fit-2 ta' Gunju 2022, it-talbiet tar-rikorrenti gew michuda stante li l-Qorti laqghet l-eccezzjonijiet numri tnejn sa tmienja tal-Avukat tal-Istat u t-tieni eccezzjoni ta' Anthony Zammit, waqt li cahdet it-tielet eccezzjoni tieghu u cahdet ukoll it-talbiet kollha tar-rikorrenti kontra tieghu.

xi. Illi r-rikorrenti hassu aggravat minn din is-sentenza u intavola Rikors Kostituzzjonali quddiem il_Qorti Kostituzzjonali li bis-sentenza taghha tat-12 ta' Lulju 2023 li kopja taghha qieghda tigi hawn annessa u mmarkata bhala Dokument F, il-Qorti rrevokat din it-tali sentenza tal-Prim Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali), cahdet l-eccezzjonijiet tlieta sa rtmienja tal-Avukat tal-Istat kif ukoll it-tieni eccezzjoni tal-konvenut Zammit, u dan waqt li ddikjarat li kien qed jinkisru d-drittijiet tat-tgawdija ta' hwejjeg ir-rikorrent bi vjolazzjoni tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Ewwel Artiklu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea minhabba l-fatt illi l-Kap 199

ma kienx jiggarantixxi hlas ta' kera xierqa lill-attur bhala sid il-kera. Sabet ukoll ksur tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea ghar-raguni li inghatat, u likwidat kumpens ta' €650 oltra imghaxijiet bil-hamsa fil-mija mit-12 ta' Lulju 2023 bhala kumpens pekunjarju u non-pekunjarju, bl-ispejjez kontra l-Avukat tal-Istat, b'dan illi l-ispejjez tal-perizja teknika jithallsu bin-nofs bejn il-partijiet.

xii. Illi l-esponenti qieghed jakkludi wkoll kopja tal-Perizja Teknika tal-Perit Alexei Pace hawn annessa u mmarkata bhala Dokument G fejn jirrizulta li l-valur lokatizju tal-fond fis-sena 2021 kellu jkun ta' €330,000 b'valur lokatizju ta' €3,300 fis-sena kalkulati bil-wiehed fil-mija.

xiii. Illi l-qbiela attwali li jhallas l-intimat Zammit hija ta' €51.50 kull 15 ta' Awwissu kull sena b'lura.

xiv. Illi jehtieg jitqabbdu zewg periti biex jistmaw il-valur lokatizju fis-suq, b'dan illi jekk il-Bord ma jsibx raguni bizzejjed biex l-intimati jigu zgumbrati mill-ghalqa in kwistjoni, ai termini tal-Att XXII tal-2022 ghandu jgholli l-kera tal-istess ghalqa, u dan b'kera gusta wara li titqies il-valur tar-raba stmata fis-suq bhala raba ghall-uzu agrikolu li diga' stama l-Perit Alexei Pace, skont DOK G hawn anness, u mhux konfutata b'perizja perizjuri biex b'hekk huwa zgur dak il-valur li jista jinkiseb fuq is-suq miftuh, il-mezzi tal-kerrej, ic-cirkostanzi tar-raba u kwalunkwe piz li jista' jkun sproporzjonat ghal sid il-kera.

xv. Illi l-kera li ghandha tigi riveduta mill-Bord ai termini tal-Att XXII tat-2022 ghandha tkun ta' 1.5% fis-sena tal-valur tal-art libera u franka, b'dik il-kera kif riveduta mill-Bord dejjem fil-kaz li l-intimat ma jigix zgumbrat.

xvi. Illi l-qbiela tar-raba m'ghandux ikun inqas minn €5,000 fis-sena.

Ghaldaqstant, l-esponenti jitlob bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord jogghbu jordna r-ripresa tal-ghalqa tal-kejl ta' circa seba t'elef u erba mija tlieta u disghin metru kwadru (7,493 m2), liema proprjeta' hija formanti parti mill-kontrada maghrufa bhala 'Tal-Barrani', fil-limiti taz-Zejtun, fis-sena pagabbli kull 15 ta' Awwissu ta' kull sena b'lura u/jew jistma l-valur lokatizzju tar-raba' hawn fuq imsemmija ai termini tad-disposizzjonijiet tal-Att XXII tal-2022, liema qbiela m'ghandiex tkun inqas minn €5,000 fis-sena, b'rizerva ghal kull azzjoni kostituzzjonali ohra li talvolta jistghu

jintavolaw l-istess rikorrenti jekk l-istima tar-raba' u razzett fis-suq mhijiex gradevoli ghalihom ghaliex ma tkunx stmata skont is-suq liberu."

Ra r-risposta tal-intimat ippreżentata fil-31 ta' Ottubru, 2023, fejn ġie eċċċepit is-segwenti:

"1. Illi t-talbiet tal-istess rikorrenti huma infondati fid-dritt u fil-fatt u dana peress illi r-rikorrenti m'għandhomx bzonn raba ghall-uzu personali tieghu u dan kif se jigi pruvat waqt it-trattazzjoni ta' din il-kawza u għalhekk zgur li m'huwa qieghed jbati l-ebda hardship;

2. Illi minghajr pregudizzju ghall-ewwel talba, sabiex sid l-art jieħu lura l-għalqa mwellija irid jipproċedi r-rikwiziti tal-Artikolu 4 tal-Kap 199 Liġijiet ta' Malta liema rikwiziti

3. Illi oltra min dana, l-istess raba huwa fonti importanti ghal-ghexien tal-istess Anthony Zammit u l-membri tal-familja tieghu u għalhekk jekk it-talba tal-istess rikorrenti ghar-ripreza tal-istess fond tigi milqugha, il-hardship tal-intimat jkun ferm akbar min dak tal-esponenti.

4. Illi ghalhekk it-talbiet tal-istess rikorrenti ghandhom jigu michud".

Ra d-dokumenti eżebiti;

Ra r-rapport peritali tal-Membri Tekniċi;

Sema' l-provi prodotti;

Ra l-atti tal-kawża allegata;

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

Ra l-atti proċesswali kollha;

Ikkunsidra:

Permezz ta' din il-kawża, qed tintalab ir-ripreża tal-art mertu ta' din il-kawża, u /jew li ssir stima tal-valur lokatizzju tar-raba', liema qbiela ma għandhiex tkun inqas minn €5,000 fis-sena, b'riżerva għal kull azzjoni kostituzzjonali li r-rikorrenti jista' jintavola, jekk l-istima tar-raba' ma tkunx stmata skont is-suq liberu.

Għal din it-talba, l-intimati ppreżentaw risposta, li fiha kkontestaw it-talba għar-ripreża.

Il-Bord iqis li dwar it-talba għal ripreża, l-Artikolu 4(1) tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta jagħmilha ċara, li bla ħsara tad-dispożizzjonijiet ta' dan l-Att, meta sid il-kera jkun irid jieħu lura l-pussess ta' xi raba', jekk il-kerrej ma jkunx ftiehem bil-miktub, kemm dwar it-tmiem tal-lokazzjoni, u kemm dwar il-kumpens dovut, huwa għandu japplika lill-Bord, permezz ta' rikors li jkun fih:

(a) raġunijiet dettaljati l-għala jrid jieħu lura l-pussess; u
(b) talba għal-likwidazzjoni ta' kull kumpens li jkollu jitħallas skont id-dispożizzjonijiet ta' dan l-artikolu.

Fir-rikors promotur, ma ġiet indikata l-ebda waħda mir-raġunijiet delinjati fl-Artikolu 4(2) tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta, bħala raġuni li fuqha qed tiġi msejsa t-talba għar-ripreża.

In vista ta' dan in -nuqqas, u in vista wkoll tal-fatt li ma tressqux provi dwar it-talba għal ripreża, dan il-Bord sejjer jiċħad it-talba għar-ripreża magħmula.

Dwar it-talba għal stima sabiex tiġi awmentata l-qbiela, 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-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."

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' € 5,000. Mir-risposta tal-intimati, ma jidhirx li ġiet indikata, kemm fil-fehma tal-intimati, għandha tkun il-kera ġusta. Illi kulma hemm imniżżel huwa, li t-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda. Dan il-Bord iqis li l-fatt li ma tniżżilx mill-intimat, 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 nonostante kwalsiasi valutazzjoni li saret fil-proċeduri kostituzzjonali, li ġew allegati ma' dawn l-atti, il-valur tar-raba' stmata bħala

raba' għal użu agrikolu li jista' jinkiseb fuq is-suq miftuħ, **għandu jiġi kkalkolat abbazi 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' €36,920.69ċ. 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 unanimu. 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' Gerolamo sive Jimmy Bonavia. 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 fil-proċeduri kostituzzjonali, il-valur intrinsiku ta' din ir-raba' libera u franka fuq is-suq miftuħ, kien ta' €330,000. 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-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' €36,920.69ċ. Per konsegwenza, iż-żieda fil-kera ta' din ir-raba' li sejra tiġi ordnata, hija fl-ammont ta' €553.81ċ fis-sena.

Finalment, il-Bord iqis li ma jeżistux raġunijiet validi sabiex din iż-żieda tkun waħda gradwali.

Deċide

Għaldaqstant il-Bord qiegħed jiddisponi minn din il-vertenza, billi jordna li l-kera li għandha titħallas mill-intimat, fir-rigward tar-raba' ta' circa 7,493 metri kwadri, liema proprjetà hija formanti parti mill-kontrada magħrufa bħala tal-Barrani fil-limit taż-Żejtun, għandha tkun dik ta' €553.81ċ 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.

Il-Bord qed jiċħad it-talba tar-rikorrenti għar-ripreża ta' din ir-raba', filwaqt li qed jilqa' t-tieni eċċezzjoni tal-intimat.

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

Maġistrat Dr. Simone Grech	Janet Calleja
Chairperson	Deputat Reġistratur