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

Rikors Nru: 23/2023SG

Tabib Dottor Louis Joseph Sant Cassia (KI. 0886546M) u
Antoinette Sant Cassia (KI. 0191244M)

vs

Salvu Grima (KI. 0502042M)
Gianni Grima (KI. 0215154M)
Saviour sive Sammy Grima (KI. 499572M)

Illum, 21 ta' Ottubru, 2024

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur imressaq fil-5 ta' Settembru, 2023, fejn ġie premess u mitlub is-segwenti:

"1. Illi l-esponenti huma proprjetarji ta' territorju maghruf bhala 'Il-Bosk' sive 'Tar-Ruzarju' f'Wied Qannotta, Wardija, fil-Limiti ta' San Pawl il-Bahar ta' circa 30 tomna, li tmiss mit-Tramuntana ma' Triq Qannotta, mill-Punent ma' proprjeta' tal-eredi Maggur Henri Sant Cassia u mil-lvant ma' Sqaq pubbliku, liema proprjeta' giet minnhom akkwistata b'kuntratt tat-28 ta' Jannar 2011 fl-atti tan-Nutar Clyde La Rosa, DOK A hawn anness u mmarkat waqt li sest (1/6) indiviz minn din l-art giet akkwistata mir-rikorrenti Tabib Louis Joseph Sant Cassia mill-eredita' tal-mejjet Avukat Alexander De Piro Gourgion li miet fis-26 ta' Mejju 1995 u l-wirt tieghu ddevolva b'testment tas-6 ta' Dicembru 1991 fl-Atti tan-Nutar Dottor Clyde La Rosa u b'dikjarazzjoni causa mortis tat-23 ta' Mejju 1997, u dan skond pjanta Dok B hawn annessa u mmarkata.

2. Illi r-rikorrenti Louis Joseph Sant Cassia ghand 58.33% tal-propjeta' in kwistjoni waqt li Antoinette Sant Cassia ghandha 41.67% tal-proprjeta' in kwistjoni.

3. Illi ai termini tal-Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta, l-intimati wirtu l-qbiela tar-raba fuq msemmija li qieghdin ihallsu bir-rata ta' €79.20c kull 15 ta' Awwissu ta' kull sena ghat-30 tomna raba hawn fuq imsemmija, u dan skond ricevuti tal-qbiela DOK C, DOK D, DOK E hawn annessi u mmarkati.

4. Illi gialadarba t-titolu ta' lokazzjoni li ghandhom l-intimati huwa titolu ta' qbiela, ossia lokazzjoni agrikola, japplika l-Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta.

5. Illi l-valur tat-territorju de quo huwa ta' circa €2,000,000 u ghandha valur lokatizju sostanzjali u ghalhekk tenut kont tal-fatt illi l-qbiela pagabbli huma ta' biss €79.20c fis-sena, certament illi hemm sproporzjon flagranti bejn il-valur lokatizju fuq is-suq hieles u l-valur lokatizju kif impost mill-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta, u konsegwentement bejn id-drittijiet tar-rikorrenti bhala sidien l-ghalqa u l-intimati Grima bhala gabillotti tal-istess ghalqa.

6. 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.

7. Illi l-kera kif riveduta mill-Bord ghandha tkun ta' wiehed punt hamsa fil-mija (1.5%) tal-valur tal-art bl-ambjenti u r-razzett, barumbari, imqajjel, l-kmamar u strutturi ohra ezistenti fl-ghalqa li ghandhom jigu stmati bit-tnejn fil-mija (2%) tal-fondi edilizji.

8. Illi l-kera ghandha tigi riveduta u ghandha tapplika ghall-perjodu ta' tmien snin.

Ghaldaqstant, l-esponenti jitolbu bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord jogghbu jordna l-awment fil-kera tat-territorju, raba, razzett, barumbari, imqajjel, kmamar u strutturi ohra ta' circa tlietin tomna (30t), maghrufa bhala maghruf bhala 'Il-Bosk' sive 'Tar-Ruzarju' f'Wied Qannotta,

Wardija, fil-Limiti ta' San Pawl il-Bahar ta' circa 30 tomna, li tmiss mit-Tramuntana ma' Triq Qannotta, mill-Punent ma' proprjeta' tal-eredi tal-Maggur Henri Sant Cassia u mil-Lvant ma' Sqaq pubbliku, u dan fis-somma ta' €60,000 fis-sena, 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 ghaliex ma tkunx stamata skont is-suq liberu.

Bl-ispejjez u bl-ingunzjoni tal-intimati minn issa ingunti ghas-subizzjoni."

Ra r-risposta tal-intimati ppreżentata fit-13 ta' Novembru, 2023, fejn ġie eċċepit is-segwenti:

"1. Illi in linea preliminari, r-rikorrenti għandhom jagħtu prova tajba, konkreta, oġġettiva u pjena illi huma tassew it-titolari assoluti u esklussivi tar-raba' mertu ta' din il-kawża;

2. Illi dejjem bla ebda preġudizzju għall-eċċezzjoni preċedenti, il-preżenti intimati jikkontendu li dan il-Bord għandu fl-eventwali stħarriġ tal-każ u ġudizzju aħħari, jieħu inter alia in konsiderazzjoni s-segwenti fatturi fil-kunsiderazzjonijiet tiegħu rigward kwalsijasi żieda fil-qbiela annwali;

a. Illi t-territorju in kwistjoni avolja huwa mifrux fuq medda ta' art kbira huma biss porzjonijiet verament żgħar minnu li jinħadmu;
b. Illi matul il-medda taż-żminijiet l-intimati u qabilhom l-ante cause tagħhom, nefqu flejjes sostanzjali sabiex imantnu din il-medda kbira ta' art u dan kif għadhom jagħmlu sal-lum;

3. Illi l-valutazzjoni tar-raba' de quo mill-periti tekniċi u membri tal-Bord għandha ssir strettament, inter alia, ai termini tar-regolamenti promulgati permezz tal-Avviż Legali numru 60 ta' 2023;

4. Illi l-Bord għandu jieħu in kunsiderazzjoni l-fatt illi l-valur tal-proprjeta' de quo agitur effettivament żdied minħabba l-benefikati sostanzjali li għamlu l-intimati u l-ante causa tagħhom qabilhom u

għalhekk dan għandu jkun fattur ieħor li għandu jittieħed in konsiderazzjoni sabiex ikun hemm riduzzjoni fl-ammont ta' qbiela għax għandu jinżamm prinċipju li l-bidwi li għamel il-benefikati bil-kunsens tas-sid ma għandu qatt wara ikollu jħallas qbiela ukoll fuq dawk l-istess benefikati meta l-bidwi qatt ma ngħata kumpens tal-benefikati li għamel hu stess;

5. Illi s-somma kif mitluba mir-rikorrenti fl-awment tal-kera tar-raba in kwistjoni ta' EUR 60,000 fis-sena hija mnifestament esaġerata u ċertament li ma tirrapreżentax il-kera li tista' tinkiseb fis-suq miftuħ stante li hija għolja ferm u hija msejsa fuq binarji differenti mill-binarji li għandhom jittieħdu in konsiderazzjoni ai finijiet ta' art agrikola f'din il-kawża;

6. Illi inoltre, ma hemmx lok li tiġi applikata r-rata ta' 2% fuq il-valur tal-kmamar u dana peress illi l-artikolu 3 (2A)(f) tal-Kap. 199 m'huwiex applikabbli fil-każ odjern;

7. Illi ai finijiet tal-artikolu 3(2A)(b) tal-Kap. 199, skond l-eċċepjenti l-kera ġusta tenendo konto l-fatturi kollha għandha tkun b'kollox ta' EUR 200 fis-sena u dan hekk kif ser jiġi muri waqt il-kawża;

8. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjeż kontra r-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 l-awment fil-kera ta' territorju raba', razzett, barumbari, imqajjel, kmamar u strutturi oħra, magħrufa bħala 'Il-Bosk' sive 'Tar-Rużarju' f'Wied Qannotta, Wardija, fil-limiti ta' San Pawl il-Baħar, ta' circa 30 tomna, u dan fis-somma ta' €60,000 fis-sena 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' u tal-kmamar ma tkunx stmata skont is-suq liberu.

Għal din it-talba, l-intimati ppreżentaw risposta, li permezz tagħha resqu varji eċċezzjonijiet. Dan il-Bord ħa in konsiderazzjoni, il-verbal magħmul fid-29 ta' April, 2024, fejn l-intimati ddikjaraw li jaqblu li r-rikorrenti huma s-sidien tal-art mertu tal-kawża.

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. L-Artikolu 3(2A) u (3) tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta 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 ġoddaproposti minn sid il-kera, jimmodifikahom u japprovahom safejnikunu ġustifikati bl-applikazzjoni tad-dispożizzjonijiet li hemm fis-subartikoli (2) u (2A):

Iżda f'ebda każ ma għandhom dawk il-kondizzjonijietikunu 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' €60,000. Mir-risposta tal-intimati, dawn indikaw is-somma ta' €200 fis-sena, bħala l-kera ġusta ai fini tal-Artikolu 3(2A)(b) tal-Kap 199.

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-rapporti dettaljati tal-Membri Tekniċi. Fir-rapport a fol 61 et seq tal-proċess, il-Membri Tekniċi rrelataw dwar l-art maħduma minn Salvu Grima (ID 502042(M), ċertu Lawrence Grima u ċertu Johann Grima. L-aħħar żewġ persuni ma jirrafigurawx fost l-intimati, u għalhekk, dan il-Bord ma jista' jagħti l-ebda ordni fir-rigward ta' dawn iż-żewġ persuni, u ċioè Lawrence Grima u Johann Grima. Skont il-kalkoli magħmula, l-istima tal-valur tar-raba' indikata fir-rapport a fol 61 et seq, 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' €71,384.66ċ.

Fit-tieni rapport a fol 94 et seq tal-proċess, il-membri tekniċi rrelataw dwar l-art maħduma mill-intimat John Grima (ID 215154M). Skont il-kalkoli magħmula,

l-istima tal-valur tar-raba' indikata fir-rapport a fol 94 et seq, 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' € 53,853.79c.

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 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 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' €71,384.66ċ għar-rigward l-art indikata fir-rapport tal-Membri Tekniċi a fol 61 et seq, liema art tinħadem minn Salvu Grima (ID 502042M) u oħrajn u 1.5% ta' € 53,853.79ċ għar-rigward tal-art indikata fir-rapport tal-Membri Tekniċi a fol 94 et seq tal-proċess, liema art tinħadem minn John Grima (ID 215154M). Per konsegwenza, iż-żieda fil-kera ta' din ir-raba' li sejra tiġi ordnata, hija fl-ammont ta' € 1,070.77ċ fis-sena, fir-rigward tal-art li tinħadem minn Salvu Grima (ID 502042M) u oħrajn, li hija s-suġġett tar-rapport tal-Membri Tekniċi a fol 61 et seq tal-proċess, u fl-ammont ta' € 807.81ċ fis-sena, fir-rigward tal-art li tinħadem minn John

Grima (ID 215154M), li hija s-suġġett tar-rapport tal-membri tekniċi a fol 94 et seq tal-proċess.

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 żieda fil-kera fis-segwenti mod:

(i) fl-ammont ta' €1,070.77ċ fis-sena fir-rigward tal-art li tinħadem minn Salvu Grima (ID 502042M) u oħrajn, li hija s-suġġett tar-rapport tal-Membri Tekniċi a fol 61 et seq tal-process; u

(ii) fl-ammont ta' €807.81ċ fis-sena, fir-rigward tal-art li tinħadem minn John Grima (ID 215154M), li hija s-suġġett tar-rapport tal-Membri Tekniċi a fol 94 et seq tal-proċess.

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