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

Rikors Nru: 32/2023SG

Agostina sive Ina Cini (K.I. Nru. 809249(M)),
Claude Grima (K.I. Nru. 209574(M)),
Carmelina Borg (K.I. Nru. 73537 (M)),
Maryanne sive Miriam Vella (K.I. 846547 (M)),
Angela sive Gillian Gauci Borda (K.I. Nru. 469153 (M)),
Simon Grima (K.I. Nru. 483466 (M)),
Anjelica Ellul (K.I. Nru. 295469 (M)),
Edward Grima Baldacchino (K.I. Nru. 384167 (M)),
Gordon Grima Baldacchino (K.I. Nru. 322269(M)),
Vanessa Frazier (K.I. Nr. 322369 (M)),
Carmel sive Charles Grima (K.I. Nru. 117338 (M)),
Gemma Brownrigg (K.I. Nru. 318542 (M)), u b'digriet tal-14 ta' Marzu, 2024, l-atti ġew trasfużi f'isem Joseph Brownrigg (K.I. Nru. 0731340M),
Alessandra Spiteri (K.I. Nru. 331162 (M)),
Angelo Grima (K.I. Nru. 135264 (M)) u
Victoria Grima (K.I. Nru. 624843 (M))

vs

Joseph Desira

Illum, 21 ta' Ottubru, 2024

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur mressaq fis-27 ta' Settembru, 2023, fejn ġie premess u mitlub is-segwenti:

> *"1. Ir-rikorrenti huma s-sidien tal-porzjoni art ta' circa 4T u kwart, f'Ta Slazz jew Ta' Lambordi jew tal-Istabar, fil-limiti ta' Marsaxlokk u ż-Żejtun (minn hawn 'il quddiem, "il-Proprjeta'). Din il-proprjeta' hija mikrija lill-intimat versu l-qbiela ta' €23.29 fis-sena, u ilha hekk mikrija għal ħafna snin.*

2. L-esponenti qegħdin jipprevalixxu ruħhom mill-fakultajiet mogħtija taħt l-artikolu 3(2A) u (3) tal-Kapitolu 199 tal-Liġijiet ta' Malta biex jitolbu ż-żieda fil-kera fl-ammont massimu provdut fil-liġi, mingħajr preġudizzju għal kull jedd tagħhom illi fil-ġejjieni, jekk iqisu xieraq jikkontestaw ukoll il-validita' kostituzzjonali tad-disposizzjonijiet maħruġa bl-Att XXII tal-2022 u l-liġijiet anċillari għall-istess, u jitolbu rimedju wkoll dwar dawn l-emendi.

3. Fil-fehma tal-esponenti, il-kera ġusta għandha tkun dik li wieħed jista' jġib fis-suq miftuħ, u ċioe' ta' €6,000 fis-sena.

Għaldaqstant, jgħid l-intimat 'l għaliex ma għandux dan l-Onorabbli Borg jogħġbu, salv kull dikjarazzjoni jew ordni oħra meħtieġa:

1. *Jistabbilixxi kundizzjonijiet ġodda rigward għall-ħlas tal-kera fuq il-proprjeta' mertu tar-rikors u jordna illi l-kera għandha tiġi riveduta għall-massimu provdut fil-liġi; u*
2. *Jordna lill-intimat jibda jħallas dik il-kera hekk stabbilita mid-data tad-dħul fis-seħħ tal-artikolu 3(2A) tal-Kapitolu 199, mid-data tar-rikors odjern, jew minn kwalunkwe data oħra hekk stabbilita, għal żmien tmien snin, skont l-istess artikolu fil-liġi.*

Bl-imgħax legali fejn applikabbli, u bl-ispejjeż kontra l-intimat."

Ra r-risposta tal-intimat ippreżentata fl-1 ta' Novembru, 2023, fejn ġie eċċepit is-segwenti:

"Illi l-kirja in kwistjoni hija regolata bi ftehim tas-27 ta' Awwissu 2021 li ġie fis-seħħ b'effett mill-15 ta' Awwissu 2021 u liema kirja ġiet imġedda bi ftehim u għadha mġedda sal-lum skond tali ftehim kif patwit bejn il-partijiet sal-15 ta' Awwissu 2024 (vide Dok A u B), u konsegwentement kwalunkwer tibdil fil-kondizzjonijiet u awment fil-kera tal-volta possibli skond il-liġi, jista' jsir biss b'seħħ mill-15 ta' Awwissu 2024 'il quddiem u dan tenut kont il-valur agronomu tal-istess art u għab-bażi tad-dispożizzjonijiet viġenti tal-Kap. 199 fosthom in-natura u fiżjonomija tal-art, aċċessibilita' u l-produttivita agronoma tal-istess raba'.

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri."

Ra d-dokumenti eżebiti;

Ra r-rapport peritali tal-Membri Tekniċi;

Sema' l-provi prodotti;

Ra li din il-kawża ġiet differita għas-sentenza, bil-fakoltà li jsiru nota ta' sottomissjonijiet, iżda minn eżami tal-atti proċesswali, ma jirriżultax li ġiet ippreżentata nota ta' sottomissjonijiet mill-atturi, filwaqt li l-intimat ippreżenta nota fil-21 ta' Awwissu, 2024;

Ra l-atti proċesswali kollha.

Ikkunsidra:

Permezz ta' din il-kawża, qed jintalab l-awment fil-kera ta' porzjon art ta' circa 4 tomniet u kwart, f'Ta' Slazz jew Ta' Lambordi jew Tal-Istabar, fil-limiti ta' Marsaxlokk u ż-Żejtun, u dan fis-somma ta' €6,000 fis-sena, u/jew somma oħra verjuri kif stabbilita minn dan il-Bord.

Għal din it-talba, l-intimat ippreżenta risposta. Dan il-Bord ħa in konsiderazzjoni, il-verbal magħmul fis-6 ta' Novembru, 2023, fejn il-partijiet qabblu li fuq din il-proprjetà, hemm kamra li tintuża ai fini ta' użu agrikolu.

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 ġodda proposti minn sid il-kera, jimmodifikahom u japprovahom sa fejn 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' € 6,000. Mir-risposta tal-intimat, ma jidhirx li ġiet indikata, kemm fil-fehma tal-intimat, għandha tkun il-kera ġusta. Kulma ġie mniżżel fir-risposta huwa, li l-awment għandu jiġi tenut kont il-valur agronomu tal-istess art, u abbażi tad-dispożizzjonijiet viġenti tal-Kap. 199. 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 jippretendi li jħallas l-intimat, huwa inqas mill-ammont mitlub mir-rikorrenti. In parentesi, dan il-Bord iqis li l-fatt li ma tniżżilx mill-intimat, l-ammont ta' kera ġusta skont il-fehma tiegħu, 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 Teknici li ppreżentaw ir-rapport tagħhom.

Il-Bord fela r-rapport dettaljat tal-Membri Tekniċi. Fir-rapport a fol 55 et seq tal-proċess, l-istima tal-valur tar-raba' għal użu agrikolu, fid-dawl tal-Leġiżlazzjoni Sussidjarja 199.02, huwa ta' € 18,603.20c.

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-konklużżjonijiet li laħqu.

Dwar iż-żieda fil-kera, dan il-Bord ikkonsidra l-affidavit li ġie ppreżentat mir-rikorrenti u x-xhieda mogħtija mill-intimat. 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 jigu 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' €18,603.20c. Per konsegwenza, iż-żieda fil-kera ta' din ir-raba' li sejra tiġi ordnata, hija fl-ammont ta' € 279.05c fis-sena, liema awment għandu jkun dovut, mid-data ta' din is-sentenza 'l quddiem.

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.

Decide

Għaldaqstant, il-Bord qiegħed jiddisponi minn din il-vertenza, billi jordna żieda fil-kera, fis-sens li l-qbiela dovuta għandha togħla għal € 279.05ċ 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.

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

____

Maġistrat Dr. Simone Grech
Chairperson

____

Janet Calleja – Deputat Reġistratur