

BORD DWAR IL-KONTROLL TA' KIRI TA' RABA' (MALTA)
CHAIRPERSON MAĠISTRAT DR. SIMONE GRECH LL.D.

Rikors Numru: 48/2023SG

Joanna Bonello 198267M

John Bugeja 29538M

Martin Bonello 560862M

Olivia Brincat 576945M

**Ilona Borg Carabott 354449M u b'digriet tal-10 ta' Lulju 2024,
il-kunjom 'Carabott' gie mibdul għal Carbott.**

vs

John Mary Farrugia (549039M)

Illum, 30 ta' Ottubru, 2024

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur imressaq fil-25 ta' Ottubru, 2023, fejn gie premess u mitlub is-segwenti:

"1. Illi r-rikorrenti huma l-proprjetarji ta' l-għalqa ossija dik magħrufa bl-isem ta' Cakija, off Sqaq ta' Hotba Mriehel Malta liema għalqa tinsab mikri lil intimat John Mary Farrugia ilu jiddetjeni din l-għalqa għal snin twal (video pjanta annessa u mmarkata Dok A).

2. Illi l-esponenti kienu akkwista din l-għalqa permezz tas-successjoni ta' Carmela Naudi nee' Preca mart Alfred Naudi li mietet fil-21 ta' Marzu 1967.

3. Illi nonostante dan l-intimat John Mary Farrugia għadu jokkupa l-istess għalqa u dan ai termini tal-Kapitolu 199 l-Att dwar it-Tigdid ta' Kiri ta' Raba' tal-Ligijiet ta' Malta, u qed iħallsu l-ammont miżeru ta' erbgħa u għoxrin euro (€24) kull sena, meta l-valur ta' l-għalqa fis-suq

huwa ferm aktar minn dak li l-intimati qed jivvantaw (rapport immarkat bhala Dok. B).

4. Illi l-kera imsemmija hija irrizorja u jehtieg li tigi riveduta; għall-finijiet tal-artikolu 3(2°) tal-Kapitolu 199 l-Att dwar it-Tigdid ta' Kiri ta' Raba' tal-Ligijiet ta' Malta.

5. Illi ai termini ta' l-artikolu 3(2A) (a) tal-Kapitolu 199 l-Att dwar it-Tigdid ta' Kiri ta' Raba' tal-Ligijiet ta' Malta l-esponenti jiddikjaraw li wara r-rapport tal-perit ex-parte (kopja hawn annessa vide Dok. B) huma qed jitolbu sitt elef u sitt mitt euro (€6,600) fis-sena.

Għaldaqstant l-esponenti jitlob umilment lil dan l-Onorabbli Bord sabiex bl-għajjnuna tal-membri tekniċi tiegħu jew ta kwalunkwe espert iehor skont il-Liġi:-

1. Jistabilixxi l-valur ta' l-għalqa magħrufa bhala ta' Cakija, off Sqaq ta' Hotba Mrieħel Malta u mmarkata fuq il-pjanta annessa u mmarkata bhala Dok A;

2. Jirrevedi l-kera pagabbli tal-għalqa de quo sa massimu ta' wieħed punt hamsa fil-mija (1.5%) tal-valur ta' l-istess għalqa fis-sena ai termini tal-artikolu 3(2°) tal-Kapitolu 199 l-Att dwar it-Tigdid ta' Kiri ta' Raba' tal-Ligijiet ta' Malta;

3. Tordna u Tikkundanna lill-intimat sabiex jibda jhallas tali kera hekk kif reveduta minn dan l-Onorabbli Bord u dan skont dawk l-iskadenzi li jkunx xierqa fiċ-ċirkostanzi u dan fl-imkien ma kull ordni oħra opportuna;

Bl-ispejjeż u bl-ingunzjoni tal-intimat għas-subizzjoni u b'riżerva għall-kull dritt ta' azzjoni spettanti lir-rikorrenti."

Ra r-risposta tal-intimat ipprezentata fl- 4 ta' Diċembru, 2023, fejn gie eċċepit is-segwenti:

"1. Illi preliminarjament ir-rikorrenti jehtigilhom jippruvaw it-titolu tagħhom fuq l-art de quo, ossia fuq l-għalqa bl-isem Ta' Ċakija, off Sqaq ta' Hotba, Mrieħel, Malta;

2. Illi l-esponenti tabilhaqq huwa l-kerrej tal-art mertu tal-kawża odjerna, liema kirja hija rregolata mid-dispożizzjonijiet tal-Kapitlu 199 tal-Liġijiet ta' Malta;

3. Illi, fil-mertu, l-art inkwistjoni hija baġli u tintuża biss sabiex jinżera l-qamh fiha. In vista ta' dan, u tenut kont tal-mezzi limitati tal-esponenti, l-esponenti jemmin li l-kera attwali hija ġusta fiċ-ċirkustanzi;

4. Illi l-kera mitluba mir-rikorrenti hija astronomika u mhux realistika, u ċertament ma hijiex ibbażata fuq il-valur tal-art għall-użu agrikolu, kif anki jirriżulta mill-Appendix 6 anness mar-rapport tal-Perit inkarigat mir-rikorrenti;

5. Illi, mingħajr preġudizzju għas-suespost, f'kaz li l-Onorabbli Bord jidhirli xieraq li jawmenta l-kera pagabbli, tali awment għandu jkun minimu u gradwali, u dejjem skont il-parametri stabbiliti mill-Artikolu 3(2°) tal-Kapitlu 199 tal-Liġijiet ta' Malta;

6. Salv eċċezzjonijiet oħra 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;

Ra l-atti proċesswali kollha;

Ikkunsidra:

Permezz ta' din il-kawża, qed jintalab l-awment fil-kera ta' raba' maghrufa bhala ta' Ċakija, off Sqaq ta' Hotba, Mrieħel, Malta, fis-somma ta' € 6,600 fis-sena.

Għal din it-talba, l-intimati pprezentaw risposta, li permezz tagħha resqet varji eċċezzjonijiet. Dan il-Bord ha in konsiderazzjoni, il-verbal magħmul fid-29 ta' April, 2024, fejn gie ddikjarat li l-intimat jirrikonoxxi lir-rikorrenti bhala s-sidien tal-għalqa mertu ta' din il-kawża.

Il-Bord iqis li din il-kawża giet ipprezentata fi żmien, meta kien daħal fis-seħħ l-Att XXII tal-2022, li kien introduċa varji emendi fil-Kap 199 tal-Ligijiet ta' Malta. B'mod partikolari fiż-żmien li giet ipprezentata din il-kawża, l-Artikolu 3(2A) u (3) tal-Kap 199 tal-Ligijiet 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-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 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 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 jergax jitlob iż-żieda fil-kera skont dan l-artikolu.

(3) Il-Bord jista', minflok ma jiċċad 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' € 6,600. Mir-risposta tal-intimati, ma jidhirx li giet indikata, kemm fil-fehma tal-intimati, għandha tkun il-kera ġusta. Kulma ġie mnizzel fir-risposta huwa, li l-ammont rikjest huwa eċċessiv u esagerat 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 jhallu l-intimati, huwa inqas mill-ammont mitlub mir-rikorrenti. In parentesi, dan il-Bord iqis li l-fatt li ma tnizzilx 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 dispozizzjoni 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(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 / Legiżlazzjoni 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 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-Legiżlazzjoni Sussidjarja 199.02, huwa ta' €19,000.62ċ. 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' 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 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 cioè 1.5% ta' €19,000.62ċ. Per konsegwenza, iż-żieda fil-kera ta' din ir-raba' li sejra tiġi ordnata, hija fl-ammont ta' €285.00ċ 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 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 qiegħed jiddisponi minn din il-vertenza, billi jordna li l-kera li għandha tithallas mill-intimati fir-rigward tar-raba' Ta' Ċakija, off Sqaq ta' Hotba, fl-Imriehel, fil-limiti ta' Hal-Qormi, Malta, għandha tkun dik ta' €285.00ċ 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 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.

Maġistrat Dr. Simone Grech
Chairperson

Janet Calleja
Deputat Registratur