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

Rikors Numru: 63/2023SG

Gabriella Fusco (K.I. 0250710L)

vs

Carmelo Fsadni (K.I. 832748M)

Illum, 30 ta' Ottubru, 2024

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur mressaq fl-4 ta' Diċembru, 2023, fejn ġie premess u mitlub is-segwenti:

> *"1. Illi l-esponenti hija proprjetarja tal-art magħrufa 'Ta' Kalonia' fil-kumtrada ta' Santu Kristu, fil-limiti ta' Hal-Għaxaq, tal-kejl klumpessiv ta'circa 10.6 tumoli, u hija indikata bl-ahmar fuq il-pjanta hawn aneessa u mmarkata bhala 'Dokument A'.*
>
> *2. Illi l-art in kwistjoni kienet proprjeta' ta' Emmanuel u Emma Said, ossia n-nanniet tar-rikorrenti. Illi huma kellhom żewġ t'itfal ossia l-mejjet Albert William Said u l-mejta Inez Fusco Said. Illi Inez Fusco Said hija om mir-rikorrenti li mietet fis-sena 1997.*
>
> *3. Illi skont kuntratt ta' divizjoni tal-20 ta' Dicembru 1963 fl-atti tan-Nutar Dottor Antonio Galea, li kopja tiegħu qed jiġi hawn anness u mmarkat bhala 'Dokument B' omm r-rikorrenti Inez Fusco Said u t-tifel ta' huha Albert William said, ossia Mario Said, għamlu d-diviżjoni relattiva u l-fond in kwistjoni gie assenjat lil-omm ir-rikorrenti, ossia l-imsemmija Inez Fusco Said.*
>
> *4. Illi, l-imsemmija Inez Fusco Said ħalliet lil bintha ossia r-rikorrenti Gabriella Fusco bhala l-unika eredi tagħha u lil neputi tagħha ossia*

Leonardo Fusco Castellett il-porzjon rizervat skont il-ligi ossia sest6 sehem indiviż, u dan permezz ta' testment tal-27 ta' Awwissu 1980, fl-atti tan-Nutar Victor Bisazza.

5. Illi b'dikjarazzjoni causa mortis tal-7 ta' Awwissu 1998 fl-atti tan-Nutar Dottor Patrick Critien, li qiegħed jiġi hawn anness u mmarkat bhala ' Dokument C', l-fond in kwistjoni ġie debitament denunzjat lil-Kummissarju tat-Taxxi Interni.

6. Illi b'dikjarazzjoni tal-10 ta' Lulju 2002 fl-atti tan-Nutar Dottor Patrick Critien, li qiegħed jiġi hawn anness u mmarkat bhala 'Dokument D', ir-rikorrenti akkwistat s-sehem ta' Leonardo Fusco Castellett, ossia s-sest sehem indiviż.

7. Illi porzjon ta' 3,006 metru kwadru tal-għalqa in kwistjoni ilu mikri ossia mqabbel għal generazzjonijiet sħaħ lill-antekawza ta' Carmel Fsadni, u illum lilhu, bil-qbiela ta' €8.50c fis-sena pagabbli kull Awwissu ta' kull sena, kif jirrizulta minn ricevuti hawn annessi u mmarkati bhala 'Dokument E'.

8. Illi l-valur lokatizju ta' din il-proprjeta' huwa ferm akbar minn €8.50c fis-sena li r-rikorrenti suppost tircievi mingħand l-intimat Carmel Fsadni.

9. Illi l-valur fis-suq tar-razzett u tal-ghalqa de quo huwa ta' circa €270,000 u ghandha valur lokatizju sostanzjali u ghalhekk tenut kont tal-fatt illi l-qbiela pagabbli hija ta' biss €8.50 fis-sena, certament illi hemm sproporzjon flagranti bejn il-valur lokatizju fuq is-suq ħieles u l-valur lokatizju kif impost mill-Kapitolu 199 tal-Ligijiet ta' Malta, u konsegwentement bejn id-drittijiet tar-rikorrenti bhala sidien l-ghalqa u l-intimat Fsadni bhala gabillott tal-istess ghalqa.

10. Illi b'Rikors Kostituzzjonali 587/2022 AB fl-ismijiet Gabriella Fusco vs. Avukat tal-Istat et, pendenti quddiem il-Prim Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) ir-rikorrenti qiegħdin jittentaw li jiksbu dikjarazzjoni tal-ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha peress li l-ammont ta' qbiela li qiegħda titħallas ma zzommx proporzjon bejn id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u l-interessi tal-intimat Fsadni.

11. Illi ai termini tal-Artikolu 2A tal-Kapitolu 199 tal-Ligijiet ta' Malta, l-kera tar-raba in kwistjoni ghandu joghla ghall-valur ta' mhux anqas minn €4,050 fis-sena, ghal circa 3 tomniet u dan minghajr pregudizzju tad-drittijiet Kostituzzjonali li s-sidien jippretendu li jistghu tal-volta jintavolaw wara li jesploraw l-effetti ta' dan ir-rikors stante illi l-valutazzjoni kif imposta mil-ligi a tenur tal-Att XXII tal-2022 tivvjola d-drittijiet kostituzzjonali taghhom stante illi m'hijiex ibbazata fuq il-valur liberu tas-suq imma fuq valur agrikolu bla bazi.

12. Illi l-valur tar-raba' kif impost mil-ligi ghandu jigi stmat bhala raba' ghall-uzu agrikolu li jsita' jinkiseb fuq is-suq miftuh, il mezzi tal-kerrej, ic-cirkostanzi u l-kundizzjoni tar-raba u kwalunkwe piz li jkun sproporzjonat ghall-sid il-kera, b'dan il-valur oggettiv tar-raba hafna drabi ma jkunx qed jigi moghti.

13. Illi ai termini tal-istess Artikolu 2A tal-Kapitolu 199 tal-Ligijiet ta' Malta, l-kera kif riveduta mill-Bord ghandha tkun ta' wiehed punt hamsa fil-mija (1.5%) tal-valur tal-art fis suq miftuh fir-rigward tal-art uzata ghas-skopijiet agrikoli.

14. Illi ghalhekk l-kera/qbiela applikabbli ghandha tigi riveduta u ghandha tapplika ghall-perjodu ta' tmien snin a tenur tal-istess artikolu tal-ligi.

Ghaldaqstant, l-esponenti titlob bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord joggħbu jordna l-awment fil-kera tal-art magħrufa 'Ta' Kalonia' fil-kumtrada ta' Santu Kristu, fil-limiti ta' Ħal Għaxaq, tal-kejl klumpessiv ta' circa 3,006 metru kwadru, fis-somma ta' mhux anqas minn €4,050 fis-sena, bir-rata ta' 1.5% tal-valur fis-suq għal art agrikola u/jew somma oħra verjuri kif stabbilita minn dan il-Bord għall-perjodu ta' tmien snin u dan taht dawk il-pattijiet u kundizzjonijiet kollha li dan il-Bord jogħgbu xieraq u opportun, b'riżerva għal kull azzjoni kostituzzjonali li talvolta jistgħu jintavolaw l-istess rikorrenti jekk l-istima tar-raba u l-ambjenti fis-suq m'ħijiex gradevoli għalihom għaliex ma tkunx stmata skont il-valur fis-suq liberu.

Bl-ispejjez kontra l-intimati u bl-ingunzjoni tal-intimat ghas-subizzjoni."

Ra r-risposta tal-intimat ippreżentata fis-27 ta' Diċembru, 2023, fejn ġie eċċepit is-segwenti:

"1. Illi l-pretensjoni tar-Rikorrenti hija wahda infondata fil-fatt u fid-dritt;

2. Illi, in vena preliminari, ir-Rikorrenti ghandha tipprova t-titolu allegat minnha skont l-ahjar prova hekk kif tirrikjedi l-ligi;

3. Illi tajjeb li jingħad illi l-Att Numru XVI tal-1967 kellu skop leġittimu u sar fl-interess ġenerali għaliex kien intiż sabiex jipproteġi s-settur agrikolu fi żmien meta ħafna familji kienu jiddependu fuq il-biedja għall għixien tagħhom. L-istorja soċjali u ekonomika tal-pajjiż turi li meta saret il-liġi kienet neċessarja, u l-ħsieb warajha kien tajjeb. L-iżvillup soċio-ekonomiku tal-pajjiż matul is-snin wara l-1967 ġab miegħu mobilita mgħaġġla ta' persuni li ma baqgħux jaħdmu l-għelieqi sabiex igħixu minnhom lejn setturi oħra fejn it-tkattir tal-ġid huwa akbar għaliex m'huwiex dipendenti fuq dak li jiġi min-natura u fejn it-tbatija fizika hija anqas minn dik ta' xogħol ieħor.

4. Illi l-qbiela li qeghdha tithallas mill-esponent hija wahda gusta skont ic-cirkostanzi tal-kaz odjern u per konsegwenza m'hemm l-ebda lok jew raguni li tigi akkolta t-talba tar-Rikorrenti jew li jkun hemm xi bdil fil-kundizzjonijiet tal-kirja;

5. Illi kuntrarju ghal dak imsemmi mir-Rikorrenti, l-esponent ghandu bi qbiela raba' biss ta' cirka tomnejn li jinhadmu minnu u l-valur moghti mir-Rikorrenti fir-rikors promotur hu wiehed esagerat u ma jirriflettix il-valur veru u reali tal-ghalqa li tintuza' biss ghal skopijiet agrikoli;

6. Illi, mingħajr preġudizzju għal premess, tajjeb li jingħad li bid-dħul fis-seħħ tal-Att XXII tal-2022 li fuqu hija msejsa l-azzjoni promossa mir-Rikorrenti, mit-23 ta' Diċembru 2022 'il quddiem ir-Rikorrenti inghatat ir-rimedju odjern. Dan għaliex skont l-Artikolu 3 (2A) tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta, is-sid jista jitlob lill-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba' biex jimponi kundizzjonijiet ġodda fuq l-Esponent-Intimat u biex il-kera tiġi riveduta sa 1.5% tal-valur ħieles fis-suq miftuħ u tista' titlob reviżjoni tal-istess kull 8 snin, sakemm il-partijiet ma jiftehmux xort' oħra. Illi in oltre, b'permezz tal-Att XXII tal-2022, ġie introdott l-Artikolu 19 (1A) tal-Kap. 199 li ta s-saħħa lill-Ministru responsabbli għall-Gustizzja

sabiex jagħmel regolamenti dwar il-proċedura, il-metodu u l-kriterji li għandhom jiġu użati għal stima ta' valura ta' raba', liema regolamenti saru u dahlu fis-sehh b'permezz tal-Liġi Sussidjarja 199.02 ntitolata Regolament dwar il-Valutazzjoni tal-Art Agrikola. Din il-L.S. 199.02 tagħti l-għodda neċessarji u tiggwida lill-Periti sabiex ikunu jistgħu jaslu għal-stima ġusta tal-valur tar-raba';

7. Illi, dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, dato ma non concesso, dan il-Bord jekk ser jilqa' t-talba tar-Rikorrenti li l-qbiela ghandha tizdied, ghandu jwettaq dan f'dawn il-parametri, hekk kif spjegat;
8. Salv eccezzjonijiet ohra hekk u meta permessi mil-Ligi."

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-kawza, qed jintalab l-awment fil-kera ta' raba' magħrufa bħala 'Ta' Kalonia' fil-kuntrada ta' Santu Kristu, fil-limiti ta' Ħal-Għaxaq, tal-kejl kumplessiv ta' circa 3,006 metru kwadru, fis-somma ta' mhux anqas minn € 4,050 fis-sena, bir-rata ta' 1.5% tal-valur fis-suq għal art agrikola, u/jew somma oħra verjuri, kif stabbilita għall-perijodu ta' tmien snin, b'riżerva għal kull azzjoni kostituzzjonali li talvolta jistgħu jiġu ntavolati, jekk l-istima tar-raba' u l-ambjenti fis-suq mhijiex gradevoli għalihom, għaliex ma tkunx stmata skont il-valur fis-suq liberu.

Għal din it-talba, l-intimat ippreżenta risposta, li permezz tagħha ressaq varji eċċezzjonijiet. Dan il-Bord ħa in konsiderazzjoni l-verbal magħmul fid-29 ta' April, 2024, fejn ġie ddikjarat li l-intimat qed jeżenta lir-rikorrenti, milli jressqu provi dwar l-awtentiċità tad-dokumenti eżebiti mar-rikors promotur, kif ukoll iddikjara li l-intimat jaqbel illi r-rikorrenti hija s-sid tal-art mertu ta' din il-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. 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' € 4,050. Mir-risposta tal-intimati, ma jidhirx li ġiet indikata, kemm fil-fehma tal-intimati, għandha tkun il-kera ġusta. Kulma ġie mniżżel fir-risposta huwa, li l-ammont għandu jiġi awmentat, ai termini tal-liġi applikabbli. 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 iqis, li kif ifformulata r-risposta, l-intimat mhux jaqbel mal-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 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' €11,657.22ċ. Il-Bord jagħmel referenża 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 konsegwenża, 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-affidavits li ġew ippreżentati mir-rikorrenti u mill-intimati. Mir-rapport tal-Membri Tekniċi, il-Bord seta' jikkonstata ċ-ċirkostanżi 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 sentenżi li qed jiġu mogħtija mill-Qrati Kostitużżjonali, dwar leżjoni tad-drittijiet fondamentali tas-sidien, kif sanċiti fl-Artikolu 1 Protokol 1 tal-Konvenżjoni Ewropea dwar id-Drittijiet Fondamentali vis a vis kirjiet agrikoli, u kif ukoll fid-dawl taċ-ċirkostanżi 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' €11,657.22ċ. Per konsegwenza, iż-żieda fil-kera ta' din ir-raba' li sejra tiġi ordnata, hija fl-ammont ta' €174.86ċ 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 titħallas mill-intimat fir-rigward tar-raba' Ta' Kalonia, fil-kuntrada ta' Santu Kristu, fil-limiti ta' Ħal Għaxaq, tal-kejl kumplessiv ta' circa 10.6 tumoli, għandha tkun dik ta' €174.86ċ 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