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

Rikors Nru: 36/2023SG

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. Nru 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. Nru. 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. 0731340(M)],
Alessandra Spiteri [K.I. Nru. 331162(M)],
Angelo Grima [K.I. Nru. 135264(M)],
Victoria Grima [K.I. Nru. 624843(M)],
Lucienne Selvagi [K.I. Nru. 180761(M)],
Doriette Rizzo Naudi [K.I. Nru. 5234458(M)],
Carlo Giorgio Cini [K.I. Nru. 0439085(M)],
Joseph Brownrigg [K.I. Nru. 731340(M)],
George Vella [K.I. Nru. 239942(M)],
Maria Grima [K.I. Nru. 787339(M)],
Jonathan Ellul [K.I. Nru. 37669(M)],
Leanne Grima [K.I. Nru. 467485(M)]

Vs

Doris Bonavia

Illum, 11 ta' Novembru, 2024

Il-Bord,

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

> *"1. Ir-rikorrenti huma s-sidien tal-art ta' circa 3T, magħrufa bħala tal-Bur tal-Ħarrub, jew Ta' Gravja, f'Ħal Tmin, iż-Żejtun (minn hawn 'il quddiem, "il-Proprjeta'). Din il-proprjeta' hija mikrija lill-intimata versu l-qbiela ta' €300 fis-sena, u ilha hekk mikrija għal ħafna snin.*
>
> *2. L-esponenti qegħdin jipprevalixxu ruħhom mill-fakultajiet mogħtija taħt 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' €3,600 fis-sena."*
>
> *Għaldaqstant, jgħid l-intimat 'l għaliex ma għandux dan l-Onorabbli Borg jogħġbu, salv kull dikjarazzjoni jew ordni oħra meħtieġa:*
>
> 1. *Jistabilixxi 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-intimata tibda 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-intimati."*

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

"1. Illi l-esponenti tikri l-proprjeta' ossia l-art ta' circa tlett tomniet maghrufa bhala tal-Bur tal-Harrub jew ta' Gravja, f'Hal Tmin, iz-Zejtun, liema art hija mikrija versu l-qbiela ta' €300.00 fis-sena.

2. Illi l-esponenti hija konxja tal-emendi fil-ligi u li ghalhekk l-qbiela ser tigi awmentata izda madanakollu ghandhom jigi kkunsidrati l-fatturi kollha inkluzi l-valur tar-raba' stmata fl-intier taghha ghal uzu agrikolu, liema ghalqa m'ghandha l-ebda bini strutturali jew kmamar mibnijin;

3. Illi fl-umli fehma tal-esponenti dan-l-Onorabbli Bord f'kaz li jordna l-awment tal-qbiela, ghandu jiehu in kunsiderazzjoni l-eta' avvanzata u mezzi tal-esponenti, liema mezzi huma piuttost limitati;

4. Illi fi kwalunkwe każ l-qbiela li dan l-Onorabbli Bord joghbu jordna ma għandhiex teċċedi wieħed punt ħamsa fil-mija (1.5%) fis-sena tal-valur ta' l-art libera u franka hekk kif ingħad, u dan ai termini tad-dispożizzjonijiet ta' l-Artikolu 3 subinċiż (2A) paragrafi (a) sa (h) tal-Kap.199 tal-Liġijiet ta' Malta.

5. Illi di piu' l-valur tal-proprjeta' mertu tal-proceduri odjerni ma għandux jeċċedi il-valur bażi ta' art agrikola hekk kif stabbilit ai termini tar-Regolament Numru 4 tal-Avviż Legali numru 60/2023, u cioe ta' €2570 għal kull tomna (Avviż 650 tad-19 ta' Mejju 2023).

6. Illi għalhekk il-premessa fir-rikors promotur li jistipula li l-kera gusta ghandha tkun dik ta' €3600.00 fis-sena hija ferm esagerata stante li l-ebda ghalqa tal-kejl ta' circa tlett tomniet ma ghandha yield annwali ta' dak l-ammont u b'hekk ma jaghmel ebda sens li l-esponenti tigi mgieghla thallas il-qbiela fl-ammont ferm aktar mill-yield annwali;

7. Illi in vista tal-Avviz Legali sopracitat u l-valur bazi ta' l-art agrikola hekk kif stipulate permezz tal-istess Avviz Legali, l-qbiela dovuta ma ghandhiex tkun aktar minn €38.55 fis-sena għal kull tomna;

8. Illi kwalunkwe awment hekk kif ordnat minn dan l-Onorabbli Bord għandu japplika mid-data ta' l-eventwali sentenza 'l quddiem u mhux mid-dħul fis-seħħ tal-Artikolu 3 (2A) tal-Kap.199 tal-Liġijiet ta' Malta kif mitlub mir-rikorrenti fil-proceduri odjerni;

9. Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti.

Salv eccezzjonijiet 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:

Din il-kawża ġiet ippreżentata fis-27 ta' Settembru, 2023, u permezz tagħha qed jintalab l-awment fil-kera ta' art ta' circa 3T, magħrufa bħala tal-Bur tal-Ħarrub, jew Ta' Gravja, f'Ħal Tmin, iż-Żejtun, fis-somma ta' €3,600 fis-sena, u/jew somma oħra verjuri, kif stabbilita minn dan il-Bord għal perijodu ta' tmien snin.

Għal din it-talba, l-intimata ppreżentat risposta fit-13 ta' Novembru, 2023, li permezz tagħha eċċepiet li l-Bord għandu jieħu in konsiderazzjoni l-fatturi kollha, inkluż il-valur tar-raba' stmata fl-intier għal użu agrikolu, liema art la għandha bini strutturali, u wisq anqas kmamar mibnija; l-età avvanzata u l-mezzi limitati tal-esponenti, filwaqt li oġġezzjonat għall-valur msemmi mir-rikorrenti, liema valur skont l-istess intimata huwa eċċessiv, u li l-qbiela dovuta ma għandhiex tkun aktar minn €38.55ċ fis-sena kull tomna.

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-ċirkostanzi u lkondizzjoni 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 fissuq 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 millBord 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."

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' €10,383.81c. 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-affidavit ta' Claude Grima u tal-intimata Doris 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 jistabbilixxi 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.

Issa meta dan il-Bord ġie biex jagħmel il-kalkoli tiegħu, fid-dawl tal-valur li waslu għalih il-Membri Tekniċi, u kif ukoll fid-dawl li għandu jiġi utilizzat 1.5%, li huwa l-massimu mogħti mil-liġi, irriżulta li l-qbiela kkakolata b' 1.5% ta' €10,383.81ċ, tiġi tammonta għal €155.75ċ. Dan l-ammont huwa iktar baxx minn dak li effettivament qed tħallas l-intimata, peress li skont il-provi prodotti, il-qbiela li preżenzjalment qed tiġi mħallsa hija fis-somma ta' €300 fis-sena. Għaldaqstant, in vista li l-Artikolu 3(3) tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta jistipola b'mod ċar, li f'ebda każ ma għandhom dawk il-kondizzjonijiet ikunu anqas favorevoli għal sid il-kera, minn dawk tal-aħħar kirja preċedenti, il-Bord qed jordna li l-qbiela dovuta għandha tkun dik ta' € 300 fis-sena.

Decide

Għaldaqstant, il-Bord qiegħed jiddisponi minn din il-vertenza, billi jordna li l-kera li għandha titħallas mill-intimata fir-rigward tal-art ta' circa 3T,

magħrufa bħala tal-Bur tal-Ħarrub, jew Ta' Gravja, f'Ħal Tmin, iż-Żejtun, għandha tibqa' dik fl-ammont ta' €300 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