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

Rikors Nru: 29/2023SG

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

Angelo Spiteri u Joseph Spiteri

Illum, 11 ta' Novembru, 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 ta' art żewġ porzjon artijiet, waħda tal-kejl ta' circa 5.5.9 T.S.K u oħra tal-kejl ta' circa 12.1.10 T.S.K fiz-zona magħrufa bħala Tan-Noqra, Ta' Sulina jew tar-Rakin bil-kmamar, fil-Bajja ta' San Tumas, Marsascala (minn hawn' il quddiem, "il-Proprjeta'). Din il-proprjeta' hija mikrija lill-intimati versu l-qbiela ta' €60.56 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 maħruġfa 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' tal-anqas €28,800 fis-sena.)*
>
> *Għaldaqsstant, 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-intimati jibdew jħallsu dik il-kera hekk stabbilita mid-data tad-dħul fis-seħħ tal-artikolu 3(2A) tal-Kapitolu 199, mid-data tar-rikors odjer, 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-intimati ppreżentata fit-30 ta' Ottubru, 2023, fejn ġie eċċepit is-segwenti:

> *"Li permezz tagħha jiddikjaraw illi ma għandhom assolutament l-ebda oġġezzjoni li l-kera tiżdied kif tipprovdi l-liġi, b'dan illi l-mod li bih qed jikkalkulaw iż-żjieda r-rikorrenti huwa erronju u li l-kera mitluba hija manifestament u estremament eċċessiva.*
>
> *Salvi 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;

Ra l-atti proċesswali kollha;

Ikkunsidra:

Din il-kawża giet ippreżentata fis-27 ta' Settembru, 2023, u permezz tagħha qed jintalab l-awment fil-kera ta' żewġ porzjonijiet art, waħda tal-kejl ta' circa 5.5.9 T.S.K u oħra tal-kejl ta' circa 12.1.10 T.S.K, fiż-żona magħrufa bħala Tan-Noqra, Ta' Sulina jew tar-Rakin, bil-kmamar, fil-Bajja ta' San Tumas, Marsascala, fis-somma ta' €28,800 fis-sena, u/jew somma oħra verjuri, kif stabbilita minn dan il-Bord għal perijodu ta' tmien snin.

Għal din it-talba, l-intimati ppreżentaw risposta fit-30 ta' Ottubru, 2023, li permezz tagħha eċċepew li ma jsibu ebda oġġezzjoni għall-awment tal-kera, hekk kif stabbiliti mill-liġi, iżda mhux skont kif ikkalkulata mir-rikorrenti, stante li hija eċċessiva.

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 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 kirjapreċedenti."

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' €28,800. 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 rikjest huwa eċċessiv u esaġerat 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 għall-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 ndikat 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 da parti tal-intimati, huwa inqas mill-ammont mitlub mir-rikorrenti. In parentesi, dan il-Bord iqis li l-fatt li ma tniżżilx mill-intimati, l-ammont ta' kera ġusta skont il-fehma tagħha, 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' €51,060.76ċ. 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.

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.

Għaldaqstant, dan il-Bord qiegħed jikkonkludi, li l-kera għar-raba 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' €51,060.76ċ. Per konsegwenza, iż-żieda fil-kera ta' din ir-raba' li sejra tiġi ordnata, hija fl-ammont ta' €765.91ċ fis-sena. Finalment il-Bord iqis, li ma jeżistux raġunijiet validi sabiex din iż-żieda tkun waħda gradwali.

Illi jirriżulta li r-raba' mertu ta' din il-kawża jinkludi wkoll, razzett użat bħala post ta' residenza.

F'dan ir-rigward, il-Bord jagħmel referenza għall-Artikolu 3 (2A) (f), li jistipula s-segwenti:

> *(2A) Meta t-tibdil fil-kondizzjonijiet ta' kirja taht dan l-artikolu jkun jikkonsisti f'zieda fil-kera ghandhom japplikaw d-dispozizzjonijiet li gejjin:*
>
> *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."*

Mir-rapport tal-Membri Tekniċi, irriżulta li l-Membri Tekniċi stmaw il-valur tal-bini eżistenti fejn użat ai fini ta' residenza, u waslu għaċ-ċifra ta' mija ħamsa u għoxrin elf Ewro (€125,000).

Ai termini tal-Artikolu su riferit, il-Bord għandu jawmenta l-kera tar-razzett għall-ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%). Għal darb' oħra, dan il-Bord iqis li fid-dawl ta' diversi sentenzi li qed jiġu mogħtija mill-Qrati

Kostituzzjonali, dwar leżjoni tad-drittijiet fondamentali tas-sidien, vis a vis kirjiet residenzjali, u kif ukoll fid-dawl taċ-ċirkostanzi ta' dan il-każ, il-persentaġġ li għandu jiġi utilizzat huwa dak ta' 2%, u ċioè l-massimu stipulat fil-liġi viġenti. Għaldaqstant, dan il-Bord qiegħed jikkonkludi, li l-kera għall-ambjenti residenzjali għandha tkun dik ta' 2% fis-sena tal-valur tal-art libera u franka, stabbilit skont il-paragrafu 3(2A)(f)tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta, u ċioè 2% ta' €125,000. Per konsegwenza, iż-żieda fil-kera ta' dawn l-ambjenti li sejra tiġi ordnata, hija fl-ammont ta' €2,500 fis-sena. Finalment il-Bord iqis, li ma jeżistux raġunijiet validi sabiex din iż-żieda tkun waħda gradwali.

Dan il-Bord reġa' wkoll ra dak li ġie vverbalizzat fis-seduta tal-10 ta' Lulju, 2024, fejn il-Bord kien staqsa lil wieħed mill-intimati, ai termini ta' dak li jistipola l-Artikolu 3(2A) (f) tal-Kap 199, jekk huwiex interessat li l-kirja tar-razzett tiġi terminata, u titkompla biss il-kirja tal-art agrikola. Il-legali tal-intimati kien spjega, li l-intimati jixtiequ li jżommu l-kirja, sia tal-bini u sia tal-għalqa, iżda li tali għazla għandha tingħata fis-sentenza, b'dana li s-sentenza għandha tistipola terminu sabiex tali deċiżjoni tittieħed. Da parti tal-legali tar-rikorrenti ġie vverbalizzat, li kemm-il darba dan il-Bord se jagħti l-għażla fis-sentenza, dan għandu jipprovdi b'mod ċar, kif tali għażla għandha tiġi manifestata.

Dan il-Bord iqis li l-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta ma jistipolax kif tali għażla għandha tingħata, u lanqas il-metodu ta' kif għandu jsegwi l-proċess, f'każ li jkun hemm għażla li l-kirja tar-razzett ma tinżammx mill-inkwilini. Il-Bord sejjer għalhekk, f'dan l-istadju, jagħti sentenza biss dwar kemm ser ikun l-awment ta' kera biss, filwaqt li sejjer jagħti terminu perentorju, li fih l-intimati għandhom formalment jiddikjaraw, jekk humiex ser ikomplu fil-kirja tar-razzett ukoll, jew jekk humiex ser jagħżlu li jkomplu biss fil-kirja tar-raba' b'dik il-kera kif riveduta minn dan il-Bord. Tali għażla għandha tiġi kkonfermata bil-ġurament mill-inkwilini, jew viva voċe, quddiem dan il-Bord, jew permezz ta' affidavit tal-istess inkwilini. Dan kollu għandu jseħħ fis-seduta li ser tiġi ffissata minn dan il-Bord għal dan il-għan. Wara li ssir tali dikjarazzjoni, il-Bord sejjer imbagħad jagħti sentenza, skont dak li jkun ġie dikjarat mill-istess inkwilini, u fid-dawl ta' dak li ġie mitlub mir-rikorrenti, u ċioè li jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda rigward l-ħlas tal-kera, u li l-istess kundizzjonijiet jiġu ordnati li jiġu osservati mill-intimati.

Decide

Għaldaqstant, il-Bord qiegħed, f'dan l-istadju, jistabilixxi li l-kera li għandha titħallas mill-intimati fir-rigward taż-żewġ porżjon artijiet, waħda tal-kejl ta' circa 5.5.9 T.S.K u oħra tal-kejl ta' circa 12.1.10 T.S.K, fiż-żona magħrufa bħala Tan-Noqra, Ta' Sulina jew tar-Rakin, bil-kmamar, fil-Bajja ta' San Tumas, Marsascala, għandha tkun dik ta' €2,500 fis-sena għal ambjenti residenzjali, u ta' €765.91ċ fis-sena, għar-raba' agrikola.

Il-Bord jordna li din il-kawża tkompli tinstema' fis-seduta li sejra tiġi ffissata llum stess, sabiex l-intimati jiddikjaraw formalment, jekk humiex ser ikomplu fil-kirja tar-razzett ukoll, jew jekk humiex ser jagħżlu li jkomplu biss fil-kirja tar-raba', b'dik il-kera kif riveduta minn dan il-Bord.

Jirriżerva li jipprovdi dwar il-kap ta' spejjeż, fis-sentenza finali.

Maġistrat Dr. Simone Grech
Chairperson

Janet Calleja
Deputat Reġistratur