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

Rikors Nru: 3/2023SG

Rose Abela (ID 529638M),
Mary Farrugia (ID 782836M)
u l-istess Mary Farrugia bħala mandatarja tal-assenti
ħuha Dr. George Vella Coleiro

vs

Anthony Spiteri (ID 92447M)

Illum, 5 ta' Frar, 2025

Il-Bord,

Ra r-rikors promotur imressaq fl-10 ta' Marzu, 2023, fejn ġie premess u mitlub is-segwenti:

"Illi huma jikru lill-intimat porzjoni raba' magħrufa bħala Ta' Vjoli fil-limiti tas-Siġġiewi ta' kejl superfiċjali ta' ċirka tlett itmiem li huwa soġġett għall-qbiela ta' €16.31 pagabbli kull 15 t'Awwissu tas-sena kalendarja.

Illi l-esponenti jridu jawmentaw il-qbiela tal-istess raba' skond kif trid il-liġi.

Għaldaqstant l-esponenti jitolbu bir-rispett li dan il-Bord jogħġbu:

i. *Jawmenta l-qbiela tal-istess raba' b'effett mill-15 t'Awwissu 2023 taht dawk il-provvedimenti li dan il-Bord jidhirlu xieraq u opportuni.*

Bl-ispejjeż kontra l-intimat li minn issa huwa nġunt għas-subizzjoni."

Ra r-risposta tal-intimat ippreżentata fis-17 ta' April, 2023, fejn ġie eċċepit is-segwenti:

"1. Illi fl-ewwel lok ir-rikorrenti għandhom jagħtu prova li huma tassew it-titolarji tar-raba' mertu ta' din il-kawża;

2. Illi fit-tieni lok, iżda mingħajr ebda' preġudizzju għall-premess, ir-rikorrenti kellhom jindikaw fir-rikors tagħhom b'kemm fil-fehma tagħhom għandha togħla l-kera (art. 3 (2A) (a) tal-kap.199 tal-Liġijiet ta' Malta). L-esponenti jirrimettu ruħu għall-ġudizzju ta' dan l-Onorabbli Bord jekk it-tali nuqqas jirrendix ir-rikors irritu u null;

3. Illi fit-tielet lok, l-esponent ma jopponix għaż-żjieda fil-kera, b'dana illi fil-fiehma tiegħu din ma għandix teċċedi l-ammont ta' ***mija u ħamsa u tletin Ewro (€135)*** *fis-sena. Dan in bażi tas-segwenti fatti u ċirkostanzi li ma humiex eżawrjenti u lanqas ma qiegħdin jiġu indikati f'xi ordni partikolari ta' prijorita':*

i. *ir-raba' in kwistjoni għandha kejl ta' ftit anqas minn tlett (3) itmiem;*
ii. *ir-raba' in kwistjoni hija bagħli u l-esponent nefaq il-flus biex iġibilha l-ħamrija;*
iii. *ir-raba' in kwistjoni hija interkjuża u l-aċċess għaliha huwa wieħed skomdu ħafna;*
iv. *parking komdu jinsab ferm il-bogħod (circa 500m) mir-raba' in kwistjoni;*
v. *L-esponent huwa pensjonant ta' 76 sena;*
vi. *Ir-rabgħa ma tirrendix varjeta' kbira ta' prodott agrikoli, liema prodottti l-aktar jintużaw għall-konsum personali u kultant għall-bejgħ (bħal qamħ, basal u ful) u/jew tpartit ma' prodotti oħra iżda bi profitt negliġibbli.*

*Illi finalment jigi eċċepit illi l-valutazzjoni tar-raba' de quo mill-perit tekniċi membri tal-Bord għandha ssir strettament fit-termini tar-regolamenti promulgati permezz tal-**Avviż Legali Nru.60 tal-2023**.*

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri."

Ra d-dokumenti eżebiti;

Ra r-rapport 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 fl-10 ta' Marzu, 2023, u permezz tagħha qed jintalab l-awment fil-kera tar-raba', magħrufa bħala Ta' Vjoli fil-limiti tas-Siġġiewi, ta' kejl superfiċjali ta' circa tlett itmiem.

Għal din it-talba, l-intimati ppreżentaw risposta fis-17 ta' April, 2023, li permezz tagħha eċċepew li (i) għandha tinġieb prova tat-titolu; (ii) ir-rikorrenti kellhom jistipulaw l-awment minnhom mitlub fir-rikors tagħhom; u (iii) li ma hemm ebda oġġezzjoni għall-awment tal-kera, hekk kif stabbiliti mill-liġi, iżda dan l-awment ma għandux jeċċedi l-ammont ta' €135, filwaqt li l-awment għandu jkun ai termini tal-Avviż Legali Nru. 60 ta' 2023.

Ikkunsidra:

Permezz tal-ewwel eċċezzjoni tiegħu, l-intimat Anthony Spiteri eċċepixxa li r-rikorrenti għandhom jippruvaw it-titolu tagħhom. Il-Bord ħa konjizzjoni tal-kontenut tal-affidavits ta' Maria Cristina sive Christine Abela. Ħa konjizzjoni wkoll tan-nota tar-rikorrenti, li ma ġietx kontradetta mill-intimat, ippreżentat fl-10 ta' Mejju, 2023, liema nota kellha anness magħha sett ta' dokumenti.

Mill-provi tar-rikorrenti jirriżulta, li permezz ta' kuntratt ta' permuta fl-atti tan-Nutar Nicola Said tas-27 ta' Lulju, 1940, Enrico Vella, tul iż-żwieġ tiegħu ma' Maria Dolores Vella, akkwista l-għalqa in eżami. Enrico sive Henry Vella miet

fis-26 ta' Jannar, 1950, filwaqt li martu Maria Dolores Vella mietet fit-23 ta' Awwissu, 2012, u permezz ta' testment fl-atti tan-Nutar Nicola Said tat-13 ta' Diċembru, 1949, ħatru lit-tliet uliedhom Maria, Rose u George aħwa Vella, bħala eredi universali proprjetarji assoluti. Ir-rikorrenti ppreżentaw wkoll id-denunzja ta' Henry Vella, fejn l-għalqa in kwistjoni ġiet iddikjarata.

Il-Bord huwa sodisfatt li t-titolu ġie sodisfaċentement ippruvat.

Ikkunsidra:

Il-Bord sejjer issa jgħaddi biex jagħmel il-konsiderazzjonijiet tiegħu dwar it-tielet u t-tieni eċċezzjoni mressqa mill-intimat. Permezz tat-tielet eċċezzjoni tiegħu, l-intimat jinsisti li kwalunkwe awment għandu jkun ai termini tal-emendi l-aktar riċenti. Mill-banda l-oħra, il-legali tar-rikorrenti, fit-trattazzjoni finali tat-23 ta' Mejju, 2024, jinsisti li r-rikors ġie ntavolat qabel ma saru l-emendi fil-liġi fil-Kap 199, u ġie ppreżentat taħt il-parametri li kienu eżistenti dak iż-żmien.

F'dan ir-rigward, dan il-Bord jagħmel referenza għal dak li ġie deċiż minnu fit-**23 ta' Mejju, 2024, Rikors Nru: 9/2023SG, fl-ismijiet, Ilona mart Vincent Borg Carbott u Olivia armla minn Joseph Brincat vs Mansweta Galea**, fejn il-Bord kien rinfaċċat b'sitwazzjoni simili. Din il-kawża appena riferita kienet ġiet ippreżentata fit-8 ta' Mejju, 2023. Il-Bord qies li dik 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 dik 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 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."

Issa f'dik il-kawża partikolari, fid-data meta ġiet ippreżentata dik il-kawża, ġjà kien ippubblikat fil-Gazzetta tal-Gvern, l-Avviż Legali 60 tal-2023 / Leġiżlazzjoni Sussidjarja 199.02, iżda dan daħal fis-seħħ fil-15 ta' Mejju, 2023, u ċioè ftit jiem wara li ġjà kienet ippreżentata dik il-kawża, iżda żmien qabel ma ġie nnotifikat l-intimat b'dik il-kawża. L-Avviż Legali 60 tal-2023 / Leġiżlazzjoni Sussidjarja 199.02 jikkonsisti f'regolamenti dwar il-valutazzjoni tal-art agrikola, u 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. F'dik il-kawża, għalhekk, il-Bord qies li għalkemm dawk ir-regolamenti kienu għadhom ma daħlux fis-seħħ meta ġiet ippreżentata dik il-kawża, il-valur tar-raba' stmata bħala raba' għal użu agrikolu li jista' jinkiseb fuq is-suq miftuħ, kellu jiġi kkalkolat abbażi ta' dawn l-istess regolamenti. Dan kien ingħad stante li meta ġiet ippreżentata dik il-kawża, dawn ir-regolamenti kienu ġjà ġew ippubblikati u kien għad fadal biss li jidħlu fis-seħħ ftit wara.

Dan il-Bord jagħmel ukoll referenza għal sentenza oħra mogħtija minnu fl-**4 ta' Lulju 2024, Rikors Numru 13/2022SG, fl-ismijiet, James Galea Testaferrata vs Emanuele sive Leli Muscat.** Dan il-każ ġie ppreżentat fil-31 ta' Ottubru, 2022, u l-Bord intalab li jawtorizza l-bdil fil-kondizzjonijiet tal-kera, billi jordna li jsir ftehim ġdid għal kiri ta' raba' għal skop esklussiv agrikolu (kultivar ta' prodott), għal żmien *di fermo* ta' tmien snin b'effett mill-15 ta' Awwissu, 2023, u dan versu l-kera li għandha tiġi stabbilita minn dan il-Bord, li għandha tkun ta' 1.5% tal-valur intrinsiku tal-art, b'dan illi wara l-għeluq ta' tali terminu, il-kirja ma tibqax iktar mġedda *ope legis*. Fiż-żmien meta ġiet ippreżentata dik il-kawża, l-Artikolu 3 tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta kien jistipola s-segwenti:

> *(1) Bla ħsara tad-dispożizzjonijiet ta' dan l-Att, meta sid il-kera jkun irid jagħmel xi tibdil fil-kondizzjonijiet ta' kirja f'egħluq it-terminu tagħha, jekk ma jkunx sar ftehim bil-miktub mal-kerrej, hu għandu japplika lill-Bord permezz ta' rikors li jkun fih dettalji tat-tibdil propost, ippreżentat mhux aktar tard minn tliet xhur qabel id-data li fiha t-terminu jagħlaq.*
>
> *(2) Il-Bord ma għandu japprova ebda kondizzjonijiet ġodda li jkunu jinsabu f'xi rikors jekk jiġi ipprovat li –*
>
> *(a) dawk il-kondizzjonijiet ġodda jkunu ġustifikati biss minħabba benefikati ta' natura permanenti li jkunu saru fir-raba', waqt il-perijodu ta' tmien snin minnufih qabel id-data tat-terminazzjoni, mill-kerrej stess*

jew minn membru tal-familja, mingħajr ma huma kienu taħt xi obbligu li jeffettwaw dawk il-benefikati; jew

(b) dawk il-kondizzjonijiet ġodda jkunu ġustifikati biss minħabba benefikati ta' natura permanenti li jkunu saru fir-raba' bl-użu ta' fondi provduti mill-Gvern jew f'isem il-Gvern fil-forma ta' għotja jew f'xi forma oħra li, salv it-tħaris tal-kondizzjonijiet li jirregolaw il-provvista ta' dawk il-fondi, ma timplikax ħlas lura; jew

(ċ) dawk il-kondizzjonijiet ġodda ma jkunux ekwi għal paragun ma' kondizzjonijiet ta' kiri li jkunu jeżistu f'egħlieqi paragunabbli fl-istess parti tal-Gżira, wara li jittieħed kont prinċipalment tal-kwalità u profondità medja tal-ħamrija, tan-natura tal-art ta' taħt il-ħamrija, tad-direzzjoni li fiha r-raba' mżerżaq ikun qiegħed faċċata, tal-aċċessibiltà għat-triq u d-distanza tiegħu mill-eqreb raħal.

(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 fil-paragrafi (a), (b) u (ċ) tal-aħħar subartikolu qabel dan:

Iżda f'ebda każ ma għandhom dawk il-kondizzjonijiet ikunu anqas favorevoli għal sid il-kera minn dawk tal-aħħar kirja preċedenti.

Matul is-smigħ ta' dik il-kawża, daħlu in vigore emendi, b'dana illi l-Artikolu 3 beda jaqra s-segwenti:

"3.(1) Bla ħsara tad-dispożizzjonijiet ta' dan l-Att, meta sid il-kera jkun irid jagħmel xi tibdil fil-kondizzjonijiet ta' kirja f'egħluq it-terminu tagħha, jekk ma jkunx sar ftehim bil-miktub mal-kerrej, hu għandu japplika lill-Bord permezz ta' rikors li jkun fih dettalji tat-tibdil propost, ippreżentat mhux aktar tard minn tliet xhur qabel id-data li fiha t-terminu jagħlaq.

(2) Il-Bord ma għandu japprova ebda kondizzjonijiet ġodda li jkunu jinsabu f'xi rikors jekk jiġi ippruvat li –

(a) dawk il-kondizzjonijiet ġodda jkunu ġustifikati biss minħabba benefikati ta' natura permanenti li jkunu saru fir-raba', waqt il-perijodu

ta' tmien snin minnufih qabel id-data tat-terminazzjoni, mill-kerrej stess jew minn membru tal-familja, mingħajr ma huma kienu taħt xi obbligu li jeffettwaw dawk il-benefikati; jew

(b) dawk il-kondizzjonijiet ġodda jkunu ġustifikati biss minħabba benefikati ta' natura permanenti li jkunu saru fir-raba' bl-użu ta' fondi provduti mill-Gvern jew f'isem il-Gvern fil-forma ta' għotja jew f'xi forma oħra li, salv it-tħaris tal-kondizzjonijiet li jirregolaw il-provvista ta' dawk il-fondi, ma timplikax ħlas lura.

(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 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."

Għalhekk f'dik il-kawża, il-Bord ħa in konsiderazzjoni l-fatt li minn qari tar-rikors promotur, kien jirriżulta b'mod ċar, illi dik l-azzjoni ġiet imsejsa fuq l-Artikolu 3 tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta. Ġie nnotat li dik il-kawża ġiet ippreżentata fiż-żmien meta kienet ġiet ippubblikata l-*White Paper* dwar ir-riforma fil-qasam tar-raba', iżda l-Att XXII tal-2022 kien ġie ppubblikat f'Diċembru 2022 u kien daħal fis-seħħ fi Frar 2023, u ċioè fil-mori tas-smigħ ta' dik il-kawża. Il-Leġiżlazzjoni Sussidjarja 199.02 ġiet ippubblikata f'Marzu 2023 u daħlet fis-seħħ f'Mejju 2023. Il-Bord, f'dik il-kawża osserva, li fil-preżentata ta' dik il-kawża u qabel ma' ġie ppubblikat l-Att XXII tal-2022, l-Artikolu 14 tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta espressament kien jikkommina s-sanzjoni tan-nullità, fil-konfront ta' kull patt jew kundizzjoni, li jċaħħad lill-inkwilin minn xi benefiċċju mogħti lilu, permezz tal-Kap. 199. Sussegwentement, bl-introduzzjoni tal-emendi miġjuba bl-Att XXII tal-2022, l-Artikolu 14 tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta ġie jaqra:

14. Ħlief fejn dan l-Att jgħid li jista' jsir ftehim bejn sid il-kera u l-kerrej, kwalunkwe klawsola jew kondizzjoni li ċċaħħad lill-kerrej minn xi benefiċċju mogħti b'dan l-Att, sew jekk dik il-klawsola jew kondizzjoni tkun ġiet stipulata qabel ma jibda jseħħ dan l-Att sew wara dak il-bidu fis-seħħ, għandha tkun nulla u bla effett.

Il-Bord kompla jgħid:

"Fl-isfond ta' dan kollu u fid-dawl tat-talba maghmula mir-rikorrenti, dan il-Bord sejjer jaghmel referenza ghas-sentenza moghtija minnu hekk kif ippresedut fl-ismijiet Perit Ian Zammit vs Mary Carmela sive Carmen Schembri deciza fl-14 ta' Ottubru 2020 li minnha sar appell li gie deciz fil-5 ta' Mejju 2021, liema appell gie dikjarat irritu u null bil-konsegwenza Ii l-Qorti ta' l-Appell astjeniet milli tieħu konjizzjoni tiegħu.

Dik is-sentenza kienet ukoll titratta talba ghal awment tal-qbiela u l-Bord qal is-segwenti:

"Dwar il-mertu, dan il-Bord fela dak li jistipola l-artikolu 3 tal-Kap 199 tal-Ligijiet ta' Malta li jghid:

"3.(1) Bla ħsara tad-dispożizzjonijiet ta' dan l-Att, meta sid il-kera jkun irid jagħmel xi tibdil fil-kondizzjonijiet ta' kirja f'egħluq it-terminu tagħha, jekk ma jkunx sar ftehim bil-miktub mal-kerrej, hu għandu japplika lill-Bord permezz ta' rikors li jkun fih dettalji tat-tibdil propost, ippreżentat mhux aktar tard minn tliet xhur qabel id-data li fiha t-terminu jagħlaq.

(2) Il-Bord ma għandu japprova ebda kondizzjonijiet ġodda li jkunu jinsabu f'xi rikors jekk jiġi ipprovat li –
(a) dawk il-kondizzjonijiet ġodda jkunu ġustifikati biss minħabba benefikati ta' natura permanenti li jkunu saru fir-raba', waqt il-perijodu ta' tmien snin minnufih qabel id-data tat-terminazzjoni, mill-kerrej stess jew minn membru tal-familja, mingħajr ma huma kienu taħt xi obbligu li jeffettwaw dawk il-benefikati; jew
(b) dawk il-kondizzjonijiet ġodda jkunu ġustifikati biss minħabba benefikati ta' natura permanenti li jkunu saru fir-raba' bl-użu ta' fondi provduti mill-Gvern jew f'isem il-Gvern fil-forma ta' għotja jew f'xi forma oħra li, salv it-tħaris tal-kondizzjonijiet li jirregolaw il-provvista ta' dawk il-fondi, ma timplikax ħlas lura; jew
(ċ) dawk il-kondizzjonijiet ġodda ma jkunux ekwi għal paragun ma' kondizzjonijiet ta' kiri li jkunu jeżistu f'egħlieqi paragun abbli fl-istess parti tal-Gżira, wara li jittieħed kont prinċipalment tal-

kwalità u profondità medja tal-ħamrija, tan-natura tal-art ta' taħt il-ħamrija, tad-direzzjoni li fiha r-raba' mżerżaq ikun qiegħed faċċata, tal-aċċessibiltà għat-triq u d-distanza tiegħu mill-eqreb raħal.

(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 fil-paragrafi (a), (b) u (ċ) tal-aħħar subartikolu qabel dan:
Iżda f'ebda każ ma għandhom dawk il-kondizzjonijiet ikunu anqas favorevoli għal sid il-kera minn dawk tal-aħħar kirja preċedenti."

Qabel ma' jghaddi biex jezamina l-provi u l-mertu ta' dan il-kaz, il-Bord jaghmel referenza ghas-sentenza moghtija mill-Qorti Civili Prim' Awla (Gurisdizzjoni Kostituzzjonali) fis-27 ta' Frar 2020 fl-ismijiet ***J & C Properties Limited (C-29114) kontra Nazzareno Pulis (K.I. 0087549M) et*** *(li minnha gie ntavolat appell) fejn gie ribadit li a tenur tal-Artikolu 3 tal-kap 199 tal-Ligijiet ta' Malta, is-sid huwa prekluz milli jvarja jew jimmodifika, jew milli jagixxi ghall-varjazzjoni jew ghall-modifika tal-kundizzjonijiet lokatizji, inkluz izda mhux biss, ir-rat a ta` kera ossia qbiela pagabbli lilu, jekk mhux bi ftehim bil-miktub mal- inkwilin, salv fil-kaz li tkun tikkonkorri xi wahda mic-cirkostanzi tassattivament elenkati fl-imsemmi artikolu. In fatti, il-Prim' Awla spjegat li:*

*"L-**Art 3 tal-Kap 199** jippreKludi awment fil-kirja jew tibdil fil-kondizzjonijiet lokatizji jekk mhux bil-permess tal-Bord dwar il-Kontroll ta` Kiri tar-Raba` .... Tajjeb jinghad illi lanqas bi ftehim bejn is-sid u l-inkwilin ma jistghu jigu akkordati termini jew kondizzjonijiet li jipprivaw lill-kerrej minn xi jedd jew beneficcju li jkun akkwista bil-Kap 199.*

*L-**Art 14 tal-Kap 199** espressament jimponi divjet. Kull varjazzjoni fil-kondizzjonijiet lokatizji trid tghaddi mill-gharbiel rigoruz tal-ligi kif applikata mill-Bord.*

...Ghal aktar kjarezza. Anke li kieku r-rikorrenti tressaq talba ghal awment fil-qbiela quddiem il-Bord, xorta wahda jibqa` l-fatt illi l-ammont illi l-Bord jista` jiffissa bil-ligi huwa baxx hafna meta mqabbel mal-valur lokatizju tal-art fis-suq hieles. Il-hsieb tal-ligi

kien li l-art agrikola tibqa` sservi bhala ghajn ta` ghejxien ghal min jahdem l-art u ghal min mill- familja tieghu jkun baqa` jahdem l-art. Tant hu hekk li l-ligi tintervjeni b`sahha meta l-art agrikola tithalla sdingata ghal aktar minn sena. Pero` tajjeb jinghad ukoll li anke f`kazi bhal dawn il-Bord mexa b`kawtela fl- apprezzament tal-provi.

Anke l-valur tal-art bhala art agrikola llum m`ghandux paragun ma` kif kien mhux biss meta saret il-ligi izda anke wara. It-tkattir tal-gid u t-titjib ekonomiku jgib mieghu inflazzjoni ta` prezzijiet specjalment fil-propjeta` anke jekk tkun art agrikola. Il-principji li fil-passat wasslu ghal certa legislazzjoni bhal ma huwa l-Kap 199 hemm bzonn li jigu mahsuba tenut kont tal-izvilupp mghaggel li ghadda minnu l-pajjiz certament matul dawn l-ahhar tletin sena."

Il-Prim' Awla kompliet tghid ukoll li:

"Fis-Seduta tat-22 ta` Frar 1967 tat-Tieni Parlament (ara pp. 4048-4099 tad-Dibattiti) kien imfisser l-ghan ghaliex sar l-Att XVI tal-1967 (illum Kap 199):

" … u dan hemm bzonnu ghaliex meta ghandek dak in-numru kbir li jahdmu l-art, jekk ma jkollhomx protezzjoni, l-art li tkun ilha tinhadem mill-familja taghhom, jitilqughha. Dawn in-nies ghandhom attakament ma` l-art taghhom u … jekk kemm -il darba il-bidwi ma jkollux il-forza ta` tradizzjoni u attakament ma` dik l-art li qablu hadem missieru jekk ma jkunx hemm dan is-sentiment, difficli li zzomm bniedem ma` l-art jekk ma ittihx dak id-dritt li jibqa` jgedded il-kirja, vuoldiri `protezzjoni`"

Hija din il-motivazzjoni li wasslet lil-legislatur sabiex jahseb ghal li kirja ta` art agrikola tghaddi minn persuna ghal ohra fil-familja minghajr ebda xkiel. Jekk din il-motivazzjoni hijiex gusta jew jekk ghadhiex tghodd ghaz-zminijiet ta` llum hija kwistjoni ohra. …. Tajjeb jinghad illi l-introduzzjoni tal-Att XVI tal-1967 kellu skop legittimu u sar fl-interess generali ghaliex kien intiz sabiex jipprotegi is-settur agrikolu fi zmien meta hafna familji kienu jiddependu fuq il-biedja ghall-ghixien taghhom.

L-istorja socjali u ekonomika tal-pajjiz turi li meta saret il-ligi kienet necessarja, u l-hsieb warajha kien tajjeb. L-izvilupp socio-ekonomiku tal- pajjiz matul is-snin wara l-1967 gab mieghu mobilita` mghaggla ta` persuni li ma baqghux jahdmu l-ghelieqi sabiex ighixu minnhom lejn setturi ohra fejn it-tkattir tal-gid huwa akbar ghaliex mhuwiex dipendenti fuq dak li jigi min-Natura u fejn it-tbatija fisika hija anqas minn dik ta` xoghol iehor. Gara ghalhekk illi dak l-intervent legislattiv ghalkemm kellu propositi tajba ma baqax joffri bilanc bejn l -interessi tas-sid u tal-kerrej anzi inholoq sproporzjon u zvantagg qawwi kontra s-sid. Ir-rata ta` kera li r-rikorrenti setghet tippercepixxi skont id-disposizzjonijiet tal-Kap 199 meta mqabbla mal-kera fis-suq hieles hija oggettivament baxxa.

Fil-kaz ta` llum mhux maghruf meta bdiet il-kirja bejn aventi kawza tal-partijiet (mhux l-Avukat tal-Istat). Li certament irrizulta huwa li l-kirja kienet ilha ghaddejja ghexieren ta` snin dejjem favur il-familjari tal-intimat Nazzareno Pulis sakemm fl-1983 ghaddiet ghand l-istess Pulis. Il-protezzjoni li l-ligi prezentement taghti lit-tkomplija tal-kirja ma tippermettix lis-sid u lill-inkwilin li jiftehmu zmien ghat-tmiem tal-kirja.

Kjarament il-Kap 199 jiffavorixxi lill-inkwilin a skapitu tas-sid ghaliex dan m`ghandux kontroll la fuq ripriza tal-pussess u lanqas fuq l-ammont ta` qbiela li jista` jithallas billi dan huwa determinat mil-legislatur skont formola pre-determinata marbuta bil-fattur taz-zmien u tal-indici tal-inflazzjoni, kriterju dan tal-ahhar li l-prova taz-zmien uriet li ma jirrifletti c-caqlieq tas-suq.

....Dan premess il-Qorti tqis illi l-introduzzjoni tal-Att XVI tal-1967 kellha skop legittimu u ghalhekk il-ligi kienet kollox barra infami. Ma kien xejn kapriccjuz il-mottiv tal-legislatur li jintroduci kontroll fil-kiri tar-raba` ghaliex ried jipprotegi s-settur tal-biedja u jevita s-sitwazzjoni li l-gabillotti jitilqu l-art li jkunu jahdmu ghaliex toghla l-kera f`regim mhux kontrollat.

....Fl-istess waqt tajjeb jinghad ukoll li ghandha ragun ir-rikorrenti tilmenta li bl-applikazzjoni tad-disposizzjonijiet tal-Kap 199 ghas-sitwazzjoni taghha kienet qeghda ggarrab ksur tal-Art 1 Prot 1 tal-Konvenzjoni ghaliex jirrizulta ppruvat li mill-mod kif l-

Istat kkontrolla l-uzu tal-propjeta` taghha b`dik il-ligi holoq zbilanc u sproporzjon kontra taghha, fatturi dawn li ma kienux isehhu li kieku r-rikorrenti thalliet tgawdi l-propjeta` taghha sal-milja taghha.

Il-Qorti tishaq li mhuwiex in diskussjoni l-jedd tal-Istat illi jikkontrolla b`legislazzjoni l-uzu tal-proprjeta` meta dan ikun fl-interess pubbliku. Fl-istess waqt l-Istat huwa obbligat juri li fl-applikazzjoni ta` dik il-legislazzjoni jkunu qeghdin jinzammu bilanc u proporzjonalita` bejn l-interess generali u ta` dak privat.

Tajjeb jinghad illi ghalkemm fil-kaz ta` bini residenzjali u kummercjali, il-legislatur haseb ghal bidliet fil-legislazzjoni, anke effett ta` sentenzi li nghataw kontra l-Istat Malti mill-ECtHR, jibqa` l-fatt li baqa` lura milli jintervjeni fil-kaz ta` art agrikola. Ghalhekk fl-istat tad-dritt kif inhu llum f`materji ta` fondi agrikoli, kull awment fil- qbiela jiddependi minn talba li trid issir fil-Bord dwar il-Kontroll ta` Kiri ta` Raba`, li fid-decizjonijiet li jaghti huwa vinkolat b`parametri li huma determinati fil-Kap 199.

Fuq l-iskorta tal-provi akkwiziti fil-kawza tal-lum, jirrizulta li l-qbiela li qeghda tithallas mill-intimati Pulis skont kif jipprovdi l-Kap 199 hija bil-wisq inqas mill-kera li jgib is-suq wara l-1983 sal-lum. Il-figuri li saret referenza ghalihom aktar kmieni jitkellmu wahedhom u g halhekk huwa ppruvat l-isproporzjon li l-Art 1 Prot 1 tal-Konvenzjoni ma jridx li jsehh, liema sporporzjon qed jingarr mir-rikorrenti."

Il-Bord beda biex jiccita minn din is-sentenza stante li l-Prim' Awla ghamlet diversi osservazzjonijiet validi fejn issottolinjat li dan il-Bord, f' talbiet bhal dik odjerna, huwa marbut mal-parametri stringenti li huma determinati fil-kap 199 tal-Ligijiet ta' Malta. Kif inhi sal-lum is-sitwazzjoni, dan il-Bord ghandu idejh marbuta fis-sens li l-ammont illi l-Bord jista` jiffissa bil-ligi huwa baxx hafna meta mqabbel mal-valur lokatizju tal-art fis-suq hieles.

Il-Bord jaghmel referenza ukoll ghal xi decizjonijiet moghtija minn dan il-Bord kif diversament ippresedut fejn il-Bord gie rinfaccat b' talbiet simili ghal din odjerna. Fis-sentenza tat-13 ta' Marzu 2019 fl-ismijiet Marie Christiane Ramsay Pergola vs Grezzju Zahra et, dan il-Bord kellu talbu biex isir awment ta' qbiela ghas-somma ta' EUR 7,000 fis-sena. Il-membri

teknici kkonkludew wara li hadu kunsiderazzjoni tal-qies tar-raba', ta' l-istat li hu kif ukoll taz-zewgt irziezet li jaghmlu parti min dan ir-raba, u wara li bbazaw r-rakommandazzjoni taghhom fuq rata ghal art mqabbla, mid-Dipartiment ta' l-Artijiet fuq raba simili, irrakkomandaw li l-qbiela xierqa ghal dan ir-raba,kienet ta' €594 (hames mija u erba' u disghin Ewro) fis-sena. Il-Bord ordna awment in linea ma' dak ikkalkolat mill-membri teknici tieghu.

Sentenza ohra ta' dan il-Bord hekk kif diversament ippresedut kienet dik moghtija fl-4 ta' Marzu, 2015 fl-ismijiet Joe Apap et vs Maria Agius u Joseph Sammut fejn saret talba ghal awment fil-qbiela sabiex din tigi awmentata ghal erbgha mija u disghin Euro (€490) fis-sena, u dana skond linji gwida mahruga millAwtoritajiet Pubblici. Il-membri teknici tal-Bord ikkonkludew li fir-rigward tal-qbiela ghandhom jigu kkunsidrati l-kalkolazzjonijiet segwenti li jintuzaw meta tigi ffissata qbiela amikevolment bejn il-bidwi u s-sid:

"- Li wiehed jimxi mal-qbiela tar-raba tal-Gvern (Dipartiment ta' l-Artijiet ta' €9.32 kull tomna u €6.99 kull metru kwadru ghall-strutturi – Austerius Aquilina xehed li fl-iskemi tal-Gvern, kmamar u strutturi jinhadmu bir-rata ta' €6.99/metru kwadru u l-ewwel 30 metru kwadru ta' kull struttura hija b'xejn b'mod illi jekk ikun hemm aktar min n struttura wahda fl-istess art, japplika 30 metru kwadru ghall-art kollha. Dan igib qbiela ta' €256 fis-sena inkluz l-istrutturi fejn kamra minnhom qed tigi kkunsidrata bit-€3.50 kull metru kwadru billi din hi msaqqfa bi struttura ta' natura temporanja.
- B'kalkolu ta' percentwal fuq il-valur ta' l-art. Fil-proceduri ssir referenza ghall- qbiela ta' 1% fuq il-valur tal-art applikabbli f'Malta abbazi ta' 'average yield of agricultral leases' stabbilit mill-Kamra tal-Periti fil-'Valuation Standards for Accredited Valuers', mahrug fis-sena 2012. Madanakollu, jigi rilevat illi tali stima ta' 1% jittratta l-average yield of agricultural leases f'Malta fejn, kif gia gie rilevat qabel,- hafna mir-raba f'Malta ghadu jithallas b'rata verament baxxa. L-esponent Perit Tekniku jaqbel mas-sottomissjoniet tar-rikorrenti li r-raba ghandha valur ta' €10,000, partikolarment meta wiehed jikkunsidra illi hemm il-kmamar u l-bir imsemmija fuqha. Madanakollu, meta wiehed jikkunsidra li din ir-raba mhix franka billi hija suggetta ghallqbiela bil-bidwi fiha, ir-rata li ghandha tapplika f'dan il-kaz ghandha tkun ta' 2.5% jew €250 fis-sena.

...Huwa minnu li meta wiehed jikkunsidra l-qliegh li jista jkollu bidwi mill-ghalqa (wara li taqta l-ispejjez u x-xoghol sabiex ikabbar il-prodott), din ir-rata taf tidher naqa gholja ghall-qbiela jekk wiehed ikollu jikkkunsidra biss l-interessi tal-bidwi. Madanakollu, hija l-umili opinjoni tal-esponenti li l-qbiela ta' mitejn u hamsin euro (€250) fis-sena hija ekwa u gusta u rappresentattiva beix tissalvagwardja kemm l-interessi tar-rikorrenti bhala sidien minn naha u kif ukoll l-interessi tal-intimati bhala bidwi, minn naha l-ohra."

Il-Bord ghal darb' ohra ghamel tieghu l-konkluzjonijiet hemm raggunti mill-membri teknici tieghu.

Fis-sentenza ta' dan il-Bord kif diversament ippresedut moghtija fis-17 ta' Jannar 2018 fl-ismijiet James Galea Testaferrata vs Clemente Attard, it-talba kienet ghall-awment ta' EUR 60 ghal kull tomna raba'. Il-membri teknici kkonkludew li l-ammont totali ghandu jkun ta' EUR 315 fis-sena u dana wara li l-istess membri teknici waslu ghal tali kalkolu jekk jinghata l-valur lokatizzju kif mitlub mir rikorrent, u dan ikun bbazat fug 'average' ta' qbiela simili madwar Malta kollha, u mehuda l-kunsiderazzjoni tal-kmamar eziztenti. Il-Bord ukoll strah fuq dak konkluz mill-membri teknici."

Dan il-Bord jaghmel ukoll referenza ghas-sentenza li giet moghtija fit-23 ta' Novembru 2020 mill-Qorti Kostituzzjonali fil-kawza riferita fil-kwotazzjoni fuq maghmula u cioe' s-sentenza tal-kawza fl-ismijiet J & C Properties Limited (C.29114) v. Nazzareno Pulis u Antonia Pulis, u l-Avukat Ġenerali, illum l-Avukat tal-Istat fejn f'aggravvju mressaq intqal li:

»Skont l-artikolu 3(2)(ċ) tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta, il-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri ta' Raba' jista' jintalab mis-sid li jagħmel kundizzjonijiet ġodda fil-kirja biex il-kirja tiegħu tiġi regolata bħal kirjiet oħra ta'għelieqi paragunabbli fl-istess parti tal-gżira;

»Ifisser dan li jekk sid il-kera juri li fil-qrib hemm art oħra paragunabbli għal tiegħu, fejn il-valur tal-kera mħallas huwa ħafna aktar għoli mill-valur tal-kera li qiegħed jirċievi hu, allura dak is-sid jista' jitlob lill-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba' sabiex l-ammont tal-kera tar-raba' tiegħu jogħla daqs l-ammont tal-kera li qed jitħallas fuq ir-raba' simili għal tiegħu;

»Tajjeb li wieħed jifhem hawnhekk li fil-każ tal-Kap. 199 tal-Liġijiet, il-massimu ta' kemm jista' jogħla l-kera mhux marbut ma' xi indiċi jew ma' xi formola matematika ffissata minn qabel mil-leġislatur, bħalma nsibu fl-artikolu 4 tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta jew fl-artikoli 1531Ċ u 1531D tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta;

»Bil-maqlub, fil-każ tal-Kap. 199 tal-Liġijiet tal-Malta ż-żieda fl-ammont tal-kera tiddependi għal kollox fuq is-suq miftuħ. Jekk sid il-kera jkollu l-ħila juri li hemm artijiet li jixxiebhu li qed jinkrew b'aktar flus, huwa jista' jitlob lill-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba' sabiex l-art tiegħu tibda tinkera hija wkoll b'dak il-prezz mizjud;

»Mil-lenti tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta għalhekk ma jistax jingħad illi sid il-kera qiegħed jiġi mxekkel milli jgħolli l-kera. Tassew il-Iiġi hija waħda xierqa u proporzjonata li żżomm bilanċ tajjeb bejn il-jeddijiet tas-sidien u tal-kerrejja: (i) għaliex iż-żieda fil-kera trid issir fuq il-bażi ta' kirjiet paragunabbli u għalhekk skont il-kriterji tas-suq; u (ii) għaliex iż-żieda tal-kera ssir taħt il-kontroll ta' bord ġudizzjarju;

»Sfortunatament minn dan kollu l-ewwel onorabbli qorti ma qieset xejn u straħet fuq sentenzi kostituzzjonali li kienu jolqtu ligijiet bħall-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta li huma miktuba b'mod differenti mill-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta.«

Dwar dan l-aggravvju, il-Qorti Kostituzzjonali sahqet li:

> *"14. Dan huwa minnu, u l-ewwel qorti setgħet forsi tat aktar piż lil dan il-fattur. Madankollu ma huwiex għal kollox eżatt dak li jgħid l-Avukat tal-Istat illi ż-żjieda fil-kera hija regolata bil-kriterji tas-suq, għax dan iseħħ biss jekk fl-inħawi jkun hemm raba' li jkun inkera reċentement u mhux soġġett għal kirjiet qodma li huma kontrollati huma wkoll, u dan forsi jfisser għala fil-prassi tal-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba' ż-żjidiet fil-qbiela li jingħataw ma jkunux spiss maħduma fuq kriterji tas-suq ħieles.*
>
> *15. Għalhekk il-qorti, għalkemm taqbel illi seta' ngħata aktar piż lil dan il-fattur, peress illi huwa minnu li l-kontroll tal-kiri ta' raba' hu anqas drastiku minn dak fuq il-kiri ta' fondi urbani, xorta ma tarax illi waħdu hu biżżejjed biex jista' jingħad illi l-liġi tassikura lis-sid*

kumpens xieraq għal-limitazzjonijiet u restrizzjonijiet imposti fuq il-proprjetà tiegħu."

Ghalkemm dan il-Bord ha konjizzjoni ta' din il-gurisprudenza u kif ukoll zamm f' mohhu li f' dan il-kaz qed jintalab li l-kera tigi awmentata ghal 1.5% tal-valur intrinsiku tal-art, madanakollu, dan il-bord ma jistax jiskarta li fil-mori ta' din il-kawza gew introdotti emendi li jaghmluha possibbli ghas-sid li jitlob ghall-awment fil-qbiela u f' tali emendi hemm stipulat kif dan il-Bord ghandu jikkalkola l-awment fil-qbiela.

Il-Bord jikkonsidra li fid-dawl ta' dawn l-emendi, l-awment fil-qbiela li ghandu jithallas ghandu jigi kkalkolat ai termini tar-regolamenti applikabbli u li gew in vigore matul is-smigh ta' din il-kawza u cioe' fid-dawl tal-legislazzjoni sussidjarja 199.02. Dan qed jinghadd fl-isfond ta' dak li jistipola l-artikolu 14 tal-Kap 199 tal-Ligijiet ta' Malta kemm kif kien jaqra fiz-zmien tal-prezentata u notifika ta' din il-kawza u kemm kif jaqra prezenzjalment. " *(enfażi miżjud).*

Dan il-Bord iqis għalhekk, fuq l-istegwra tal-ġurisprudenza fuq ikkwotata, li l-awment fil-qbiela li għandu jitħallas, għandu jiġi kkalkolat ai termini tar-regolamenti applikabbli, u ċioè fid-dawl tal-Leġiżlazzjoni Sussidjarja 199.02.

Dwar imbagħad it-tieni eċċezzjoni, u ċioè dik li tirrigwarda n-nuqqas tar-rikorrenti, li jindikaw kemm il-kera tar-raba' għandha togħla. Il-Bord jirrileva li huwa minnu li l-artikolu relattiv jistipola, li s-sid għandu fir-rikors tiegħu, jindika b'kemm għandha togħla l-kera. Nonostante dan, dan il-Bord iqis li l-fatt li ma tniżżilx mis-sidien, l-ammont ta' kera ġusta skont il-fehma tagħhom, ma jirrendix din l-azzjoni nulla. Ġjaladarba r-rikorrenti ppreżentaw kawża sabiex jitolbu l-awment fil-kera, dan ifisser li huma mhumiex jaqblu mal-ammont attwali ta' kera, li qed tiġi mħallsa lilhom. In oltre, fil-mori tas-smigħ ta' din il-kawża, ippreżentaw rapport *ex parte* ppreparat mill-Perit Konrad Xuereb, li minnu ġie stabbilit li l-kera għandha tkun dik ta' € 3,000 fis-sena. Il-Bord iqis li l-fatt li ma tniżżilx mir-rikorrenti, l-ammont ta' kera ġusta skont il-fehma tagħhom, 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. Għalhekk, din it-tieni eċċezzjoni ma timmeritax li tiġi akkolta, fis-sens li dan il-Bord ma jqisx li b'dan in-nuqqas, l-azzjoni ġiet *reza nulla*.

Ikkunsidra:

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.

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' €9,913,78ċ. 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 unanimu. 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' €9,913.78ċ. Per konsegwenza, iż-żieda fil-kera ta' din ir-raba' li sejra tiġi ordnata, hija fl-ammont ta' €148.71ċ 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 jidħol f'eżami dwar kalkoli ta' kera, ai termini tal-Artikolu 3(2A)(f) tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta.

Deċide

Għaldaqstant, il-Bord qiegħed jiddisponi minn din il-vertenza, billi jordna li l-kera li għandha titħallas mill-intimat, fir-rigward tar-raba' magħrufa bħala Ta' Vjoli, fil-limiti tas-Siġġiewi ta' kejl supeficjali ta' circa tlett itmiem, għandha tkun dik ta' €148.71ċ 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