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

Rikors Nru: 41/2023SG

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)]

Vs

Matthew Dalli

Illum, 5 ta' Frar, 2025

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 ta' tliet porzjoni artijiet tal-kejl ta' circa 7T, f'tal-Iskalpell, fil-limiti ta' Marsascala (minn hawn 'il quddiem, "il-Proprjeta'"). Din il-proprjeta' hija mikrija versu l-qbiela ta' €34.93 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 ancillari 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' €8,400 fis-sena.

Għaldaqstant, jgħid l-intimat 'l għaliex ma għandux dan l-Onorabbli Borg jogħġbu, salv kull dikjarazzjoniji 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-intimat jibda jħallas 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-intimat ippreżentata fit-2 ta' Novembru, 2023, fejn ġie eċċepit is-segwenti:

"1. Illi l-atturi ghandom jippruvaw it-titlu taghom u ghalhekk l-interess guridiku fir-rigward ta' din il-kawza.

2. Illi l-intimat ghandu titolu validu ta' qbiela fil-ligi. Ihallas erbgha u tletin ewro u tlieta u disghin centezmu fis-sena.

3. Illi minghajr pregudizzju, ir-rikorrenti dejjem baqghu jaccettaw il-qbiela mhallsa tul is-snin.

4. Illi l-kerrej qed jikkalkula li l-istima ghandha tkun ta' madwar elfejn u hames mitt ewro (2,500) u dan kif rikjet mill-Art 3(2A)(c).

Ghaldaqstant umilment l-intimat jitlob lil dan l-Onorabbli Bord sabiex:

1. *Filwaqt li jivvaluta l-prezz tal-kiri ta' din l-ghalqa, filwaqt li jistabbilixxi kundizzjonijiet godda, ghandu jiddeciedi li tali ziedet, ikunu b'mod gradwali*

kif indikat fil-paragrafu (d) tal-istess provediment u cioe l-Art 3(2A) tal-kap 199 tal-ligijiet ta' Malta."

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:

Dan il-Bord sejjer, fl-ewwel lok, jagħmel il-konsiderazzjonijiet tiegħu dwar l-eċċezzjoni preliminari mressqa mill-intimat, fis-sens li r-rikorrenti jridu jippruvaw it-titlu tagħhom bħala sidien tal-proprjetà in kwistjoni. Dan il-Bord fela l-affidavit ta' Claude Grima, kif ukoll id-dikjarazzjoni ġuramentata tan-Nutar Joseph Abela, l-arblu tar-razza, kif ukoll id-dokumenti annessi mad-dikjarazzjoni tan-Nutar Joseph Abela tad-29 ta' Settembru, 2023, mil-liema jirriżulta li effettivament, ir-rikorrenti huma lkoll sidien tal-art mertu ta' din il-kawża. Għaldaqstant, ai fini ta' din il-kawża, dwar it-titolu, il-Bord huwa sodisfatt bid-dokumenti u provi mressqa mir-rikorrenti, liema dokumenti u provi ma ġewx kontradetti.

Dan il-Bord sejjer issa jgħaddi, biex jevalwa t-talba fil-mertu tagħha.

Ikkunsidra:

Din il-kawża giet ippreżentata fis-27 ta' Settembru, 2023, u permezz tagħha, qed jintalab l-awment fil-kera ta' tliet porzjoni artijiet tal-kejl ta' circa 7T, f'tal-Iskalpell, fil-limiti ta' Marsascala, fis-somma ta' €8,400 fis-sena, u/jew somma oħra verjuri, kif stabbilita minn dan il-Bord għal perijodu ta' tmien snin.

Għal din it-talba, l-intimat ippreżenta risposta fit-2 ta' Novembru, 2023, li permezz tagħha ressaq varji eċċezzjonijiet, fosthom li huwa dejjem ħallas il-qbiela fl-ammont ta' €34.93ċ, liema qbiela dejjem ġiet aċċettata. Intqal wkoll li f'każ li l-qbiela tiġi awmentata, l-awment għandu jkun ta' €2,500.

L-Artikolu 3(2A) u (3) tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta 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 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."

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' €8,400. Mir-risposta tal-intimat jirriżulta, li l-istess intimat eċċepixxa li l-qbiela għandha tkun dik ta' €2,500 fis-sena.

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. 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' li aċċedew fiha 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' €20,516.15ċ.

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.

In parentesi jiġi osservat li mir-rapport tal-Membri Tekniċi, il-kejl tal-art li saru l-konstatazzjonijiet fuqha, huwa anqas mill-kejl li ġie ndikat fir-rikors promotur. Madanakollu, ħadd mill-partijiet ma qajjem xi kontestazzjoni f'dan ir-rigward. Jidher ukoll li dakinhar li sar l-aċċess, kienu preżenti mal-Membri Tekniċi, kemm rappreżentant tar-rikorrenti, u kif ukoll l-istess intimat. Għalhekk, dan il-Bord sejjer jistrieħ fuq dak kontenut f'dak ir-rapport, f'dawn iċ-ċirkostanzi.

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 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' €20,516.15ċ. Per konsegwenza, iż-żieda fil-kera ta' din ir-raba' li sejra tiġi ordnata, hija fl-ammont ta' €307.74ċ 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.

Decide

Għaldaqstant, il-Bord qiegħed jiddisponi minn din il-vertenza, billi jordna li l-kera li għandha titħallas mill-intimat, fir-rigward tal-art li tinsab imqabbla lill-intimat, liema art hija magħrufa bħala tal-Iskalpell, fil-limiti ta' Marsascala, għandha tkun dik ta' €307.74ċ 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.

Magistrat Dr. Simone Grech
Chairperson

Janet Calleja
Deputat Reġistratur