

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

Rikors Nru: 8/2023SG

**Ilona mart Vincent Borg Carbott (K.I. 354449M) u
Olivia armla minn Joseph Brincat (K.I. 576945)**

vs

Patrick Camilleri (K.I.134365M)

Illum, 5 ta' Frar, 2025

Il-Bord,

Ra r-rikors promotur mressaq fit-8 ta' Mejju 2023, fejn gie premess u mitlub is-segwenti:

"1. Ir-rikorrenti huma proprjetarji ta' raba ta' circa 2.8 tumoli, maghrufa bhala Ta' Koppi, fil-limiti tas-Siggiewi skont site plan hawn annessa u mmarkata bhala 'Dokument A', bi qbiela kumplessiva ta' €14 fis-sena liema qbiela tithallas kull 15 t'Awwissu, b'lura.

2. Illi ai termini tal-Artikolu 2A tal-Kap 199 tal-Ligijiet ta' Malta l-kera tar-raba in kwistjoni ghandu joghla ghall-valur ta' €1,200 (elf u mitejn ewro) ta' 2.8 it-tmin raba' u dan minghajr pregudizzju tad-drittijiet kostituzzjonali li s-sidien jippretendu li jistghu talvolta 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'hix ibbazata fuq il-valur liber utas-suq imma fuq valur agrikolu fittizju.

3. Illi l-valur tar-raba' kif impost mil-ligi ghandu jigi stmat bhala raba' ghall-uzu agrikolu li jista' 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.

4. Illi l-kera kif riveduta mill-Bord ghandha tkun ta' wiehed punt hamsa fil-mija (1.5%) tal-valur tal-art bl-ambjenti u l-kmamar.

5. Illi l-kera ghandha tigi riveduta u ghandha tapplika ghall-perjodu ta' tmien snin.

Ghaldaqstant, l-esponenti jitolbu bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord jogghbu jordna l-awment fil-kera tar-raba ta' circa 2.8 tomna, mill-artijiet ta' 'Koppi' fil-limiti tas-Siggiewi fis-somma ta' €1,200 u/jew somma ohra verjuri kif stabbilita minn dan il-Bord ghall-perjodu ta' tmien snin u dan taht dawk il-pattijiet u kundizzjonijiet kollha li dan il-Bord joghgbu xieraq u opportun, b'rizerva ghal kull azzjoni kostituzzjonali li talvolta jistghu jintavolaw l-istess rikorrenti jekk l-istima tar-raba u l-kmamar fis-suq m'hijiex gradevoli ghalihom ghaliex ma tkunx stmata skont is-suq liberu."

Ra r-risposta tal-intimat pprezentata fid-19 ta' Ottubru, 2023, fejn gie eċċepit is-segwenti:

"Illi l-esponenti qed jikkontesta t-talbiet tar-rikorrenti kif dedotti bhala infondati fil-fatt u fid-dritt u dana, fost ohrajn, ghas-segwenti ragunijiet:

1. Illi fir-rigward tat-talba ghall-istima tal-valur lokatizzju tal-proprjeta mertu tal-kawza odjerna, din qed tigi kkontestata stante li ai termini tal-art. 3 (2A) (e) tal-Att dwar it-Tigdid ta' Kiri tar-Raba', "Il-kera kif riveduta mill-Bord ma ghandhiex teċċedi wiehed punt hamsa fil-mija (1.5%) fis-sena tal-valur tal-art libera u franka stabbilit skont il-paragrafu (ċ)";

2. Illi fi kwalunkwe kaz il-valur tal-kera gust huwa dak li ghandu jigi determinat ai termini tal-Kap 199 tal-Ligijiet ta' Malta u oltre dan, ma jistax jeccedi r-rata massima ta' mija u sitt Euro u sitt centezmi (€106.06) kull sena ghal kull tomna.

3. Illi inoltre l-art in kwistjoni ma ghandha l-ebda ambjenti jew kmamar kif ser jirrizulta waqt is-smiegh tal-kawza, u kwindi dan ghandu jigi

mehud in konsiderazzjoni waqt l-ezercizzjoni ta' valutazzjoni tal-art de quo.

4. Illi r-rikorrenti m'ghandux jbati l-ispejjez ta' dawn il-proceduri.

Salv ccezzjonijiet ohra"

Ra d-dokumenti eżebiti;

Ra r-rapport tal-Membri Tekniċi;

Sema' l-provi prodotti;

Ra li din il-kawża giet differita għas-sentenza;

Ra l-atti proċesswali kollha:

Ikkunsidra

Din il-kawża giet ippreżentata fit-8 ta' Mejju, 2023, u permezz tagħha qed jintalab l-awment fil-kera tar-raba' magħrufa bħala Ta' Koppi fil-limiti tas-Sigġiewi, tal-kejl ta' circa 2.8 tumoli.

Il-Bord iqis li ma tressqitx eċċezzjoni dwar xi kontestazzjoni għat-titlu, li qed jiġi vantat mir-rikorrenti, fir-rigward ta' din l-art. In oltre, fit-23 ta' Mejju 2024, gie vverbalizzat, li l-intimat ilu jhallas il-qbiela lis-sidien rikorrenti, u jirrikonixxihom bħala sidien.

Dan il-Bord ikkonsidra li din il-kawża giet ippreżentata fit-8 ta' Mejju, 2023. Il-Bord qies li din il-kawża giet ippreżentata, fi żmien meta kien daħal fis-seħh l-Att XXII tal-2022, li kien introduċa varji emendi fil-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta. B'mod partikolari, fiż-żmien li giet 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 taht dan l-artikolu jkun jikkonsisti f’zieda fil-kera ghandhom japplikaw d-dispożizzjonijiet li ġejjin:

(a) is-sid għandu fir-rikors tiegħu jindika b’kemm għandha toghla 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 hamsa 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 wahdu 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 jergax jitlob iż-żieda fil-kera skont dan l-artikolu.

(3) Il-Bord jista', minflok ma jiċhad il-kondizzjonijiet godda proposti minn sid il-kera, jimmodifikahom u japprovahom sa fejn ikunu ġustifikati bl-applikazzjoni tad-dispożizzjonijiet li hemm fis-subartikoli (2) u (2A):

Iżda febda każ ma għandhom daww il-kondizzjonijiet ikunu anqas favorevoli għal sid il-kera minn daww tal-aħħar kirja preċedenti."

In oltre, fid-data meta ġiet ippreżentata din il-kawża, ġà kien ippubblikat fil-Gazzetta tal-Gvern, l-Avviż Legali 60 tal-2023/ Legiżlazzjoni Sussidjarja 199.02, iżda dan daħal fis-sehħ fil-15 ta' Mejju, 2023, u cioè ftit jiem wara li ġà kienet ippreżentata din il-kawża, iżda żmien qabel ma ġie nnotifikat l-intimat b'din il-kawża. L-Avviż Legali 60 tal-2023 / Legiżlazzjoni 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.

Għalhekk il-Bord qies, li għalkemm daww ir-Regolamenti kienu għadhom ma daħlux fis-sehħ meta ġiet ippreżentata din il-kawża, il-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. Dan qed jingħad stante li meta ġiet ippreżentata din il-kawża, dawn ir-Regolamenti kienu ġà ġew ippubblikati u kien għad fadal biss li jidhlu fis-sehħ ftit wara.

Dan il-Bord ha konjizzjoni tal-fatt li fir-rikors promotur, is-sidien indikaw is-somma ta' € 1,200 bħala l-ammont li għandu jiġi ffissat li jithallas bi qbiela lir-rikorrenti. Da parti tiegħu, l-intimat eċċepixxa li l-valur tal-kera ġusta għandu jkun dak ta' € 106.06 kull sena għal kull tomna.

Ikkunsidra:

Il-Bord sejjer issa jgħaddi, biex iqis il-kera ġusta li għandha tithallas, u li skont l-istess Artikolu 2A(c) 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-Leġislazzjoni Sussidjarja 199.02, huwa ta' €10,142.76ċ. 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 obligat 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 fundamentali tas-sidien, kif sanciti fl-Artikolu 1, Protokol 1, tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet Fundamentali vis a vis kirjiet agrikoli, u kif ukoll fid-dawl ta' ċ-ċirkostanzi ta' dan il-każ, il-persentaġġ li għandu jiġi utilizzat huwa dak ta' 1.5%, u cioè l-massimu stipulat fil-liġi vigenti.

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 cioè 1.5% ta' €10,142.76ċ. Per konsegwenza, iż-żieda fil-kera ta' din ir-raba' li sejra tiġi ordnata, hija fl-ammont ta' €152.14ċ 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.

Deċide

Għaldaqstant, il-Bord qiegħed jiddisponi minn din il-vertenza, billi jordna li l-kera li għandha tithallas mill-intimat fir-rigward tar-raba' magħrufa bħala Ta' Koppi, fil-limiti tas-Sigġiewi, għandha tkun dik ta' €152.14c 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-gheluq tat-tmien snin, sakemm ma jintlahaqx ftehim mod ieħor bejn il-kerrej u sid il-kera, jew sakemm sid il-kera ma jergax jitlob iż-żieda fil-kera, skont l-Artikolu 3(2A) tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta.

Minhabba n-natura tal-proċeduri, kull parti għandha thallas l-ispejjeż tagħha.

Magistrat Dr. Simone Grech
Chairperson

Janet Calleja
Deputat Registratur