BORD DWAR IL-KONTROLL TA' KIRI TA' RABA'

CHAIRPERSON MAĠISTRAT
DOTTOR SIMONE GRECH
B.A., LL.D., MAG. JUR. (EUR LAW)

Rikors Numru 2/2024 SG

Maria Fiteni

Vs

Francis Grech

Illum, 23 ta' Jannar 2025

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur imressaq fis-6 ta' Frar, 2024, fejn ġie premess u mitlub is-segwenti:

> "*Illi r-rikorrenti hija s-sid ta' porzjon art maghrufa bhala 'Il-Wardija sive t-Turretta' limiti ta' San Lawrenz, Ghawdex, tal-kejl ta' ċirka disa ' mija u ħamsa u tletin metru kwadru (935m.k.).*
>
> *Illi din il-porzjon art giet akkwistata mill-wirt u successjoni ta' Monsinjur Dun Girgor Grech u d-dikjarazzjoni causa mortis tieghu saret fl-atti tan-Nutar Dottor Enzo Dimech permezz ta' att tal-hdax (11) ta' Dicembru tas-sena elfejn u ghoxrin (2020);*
>
> *Illi din il-porzjon art tinsab imqabbla lill-intimat li jhallas ghall-imsemmija art flimkien ma' raba' iehor is-somma ta' hdax-il Euro u hamsa u sittin centezmu (EUR 11.65) fis-sena;*
>
> *Illi din l-qbiela m'hijiex gusta ghal dan ir-raba' u fid-dawl ta' l-emendi introdotti bis-sahha tal-Att XXII tas-sena 2022 din il-kera ghadha tigi riveduta skont id-disposizzjonijiet tas-sub-inciz 2A tal-Artikolu 3 tal-Kap 199 tal-Ligijiet ta' Malta.*

Illi l-kera kif riveduta mill-Bord għandha tkun ta' wieħed punt ħamsa fil-mija (1.5%) fis-sena tal-valur tal-art libera u franka stabbilit skond id-dispożizzjonijiet tal-Liġi;

Illi l-kera għandha tiġi riveduta u tapplika għal perijodu ta' tmien (8) snin;

Illi l-valur tal-art liberu u frank fuq is-suq miftuħ huwa ta' circa għoxrin elf Ewro (EUR 20,000) u għalhekk applikat il-percentwal ta' 1.5% il-kera mistħoqqa għandha tkun ta' tlett mitt Ewro (EUR 300) fis-sena;

Għaldaqstant, l-esponenti umilment titlob lil dan l-Onorabbli Bord sabiex jordna l-awment tal-kera dovuta mill-intimat għall-art magħrufa bħala 'Il-Wardija sive t-Turretta' limiti ta' San Lawrenz Għawdex tal-kejl ta' circa disa' mija u ħamsa u tletin metro kwadru (935 m.k.) fis-somma ta' tlett mitt Ewro (EUR 300) fis-sena jew ammont verjuri hekk stabbilit minn dan l-Onorabbli Bord u dan skont il-pattijiet u kundizzjonijiet kollha li dan l-Onorabbli Bord jidhrilu xieraq u opportun.

B' riżerva għal kwalunkwe azzjoni oħra spettanti lir-rikorrenti skond il-liġi, inkluż kostituzzjonali li tista' tkun spettanti lill-istess rikorrenti."

Ra r-risposta tal-intimat ippreżentata fit-3 ta' April, 2024, fejn ġie eċċepit is-segwenti:

> *"1. Li qabel xejn l-intestatura tal-Bord għandha tiġi kkoreguta billi tigi ndikata l-gżira relattiva.*
> *2. Illi fil-mertu fl-ewwel lok, ir-rikorrenti trid tagħti prova tat-titolu tagħha fuq l-art de quo nkluż li hija għandha dritt tirċievi l-qbiela.*
> *3. Illi l-eċċepjenti ma għandux oġġezzjoni illi r-rata tal-qbiela tiġi riveduta pero huwa ma jaqbilx mal-ammont indikat mir-rikorrenti li huwa wieħed grossolan.*
> *4. Illi l-awment fil-qbiela għandu jiġi kkalkolat fit-termini tad-disposizzjonijiet relattivi tal-Kap 199 u l-leġislazzjoni sussidjarja għalih u allura wara li jiġu nominati l-membri tekniċi tal-Bord sabiex jirrelataw dwar il-valur u l-fatturi agronomiċi totali riżultanti għal din ir-raba.*
>
> *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:

Qabel ma' dan il-Bord jgħaddi biex jevalwa t-talba fil-mertu, sejjer l-ewwel jagħmel l-osservazzjonijiet tiegħu dwar l-ewwel żewġ eċċezzjoni preliminari mressqa.

Dwar l-ewwel eċċezzjoni, dan il-Bord iqis li skont l-artikolu 5 tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta, l-isem ta' dan il-Bord huwa l-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri ta' Raba'. Imbagħad skont l-artikolu 7(2) tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta, relattivament għal kull proċeduri li jkollhom x'jaqsmu ma' art li tkun fil-Gżira ta' Għawdex jew ta' Kemmuna, il-Bord għandu jżomm is-seduti tiegħu fil-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) u r-reġistru ta' dik il-qorti jkun ir-Reġistru tal-Bord. Madanakollu, l-isem tal-Bord jibqa' l-istess. Għalhekk l-ewwel eċċezzjoni tal-intimat hija infondata.

Dwar it-tieni eċċezzjoni, u ċjoè l-prova tat-titolu tar-rikorrenti fuq l-art de quo, dan il-Bord jagħmel referenza għall-fatt li skont in-nota ppreżentata fis-17 ta' Mejju 2024 kellu jkun hemm Dokument C anness konsistenti f'kopja tad-dikjarazzjoni causa mortis ta' Mons Dun Girgor Grech fl-atti tan-Nutar Dottor Enzo Dimceh tal-11 ta' Diċembru 2020. Nonostante dan, meta l-Bord fela din in-nota ma sabx dan id-Dokument C anness. Kulma sab kien Dokument A u B annessi ma' din in-nota. Madanakollu, wara d-digriet mogħti minn dan il-Bord fis-27 ta' Diċembru 2024, ġie eżebit dan id-dokument nieqes permezz ta' nota ppreżentata fit-30 ta' Diċembru 2024. Il-kontenut ta' tali dokument ma ġiex ikkontestat mill-intimat, u lanqas ma tressqu provi li jirribattu l-kontenut ta' din id-dikjarazzjoni causa mortis ta' Mons. Dun Girgor Grech. Għaldaqstant, ai fini ta' din il-kawża, il-Bord huwa sodisfatt mit-titolu tar-rikorrenti fir-rigward ta' din l-art mertu ta' din il-kawża.

Il-bord sejjer issa jgħaddi biex jevalwa t-talbiet fil-mertu.

Din il-kawża ġiet ippreżentata fis-6 ta' Frar, 2024, u permezz tagħha qed jintalab l-awment fil-kera ta' porzjon art, tal-kejl ta' ċirka disa' mija u ħamsa u tletin metru kwadru (935m.k.) fiż-żona magħrufa bħala Il-Wardija sive t-Turretta, limiti ta' San Lawrenz, Għawdex, fis-somma ta' €300 fis-sena, u/jew somma oħra verjuri, kif stabbilita minn dan il-Bord għal perjodu ta' tmien snin.

Għal din it-talba, l-intimat ppreżenta risposta fit-3 ta' April, 2024, li permezz tagħha eċċepixxa li ma jsib 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-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 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 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 kirjapreċedenti."

Meta l-Bord evalwa dan l-artikolu fid-dawl tar-rikors promotur u tar-risposta ppreżentata, iqis li s-sid fir-rikors tagħha, indikat li l-kera tar-raba' għandha togħla fl-ammont ta' €300. 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 wieħed grossolan. 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 indikata 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 ġaladarba ġie indikat li l-intimat mhux jaqbel mal-ammont mitlub mir-rikorrenti, dan ifisser li hemm kontestazzjoni dwar l-ammont, u li l-ammont ta' kera ġusta daparti tal-intimat, huwa inqas mill-ammont mitlub mir-rikorrenti. In parentesi, dan il-Bord iqis li l-fatt li ma tniżżilx mill-intimat, 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' elfejn, seba' mija u tlieta u sebgħin ewro u sebgħa u tmenin ċentezmu (€2,773.87). 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' inkwistjoni, 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 ċjoè 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 ċjoè 1.5% ta' €2,773.87ċ. Per konsegwenza, iż-żieda fil-kera ta' din ir-raba' li sejra tiġi ordnata, hija għall-ammont ta' €41.61ċ fis-sena. Finalment il-Bord iqis, li ma jeżistux raġunijiet validi sabiex din iż-żieda tkun waħda gradwali.

DECIDE

Għaldaqstant, il-Bord qiegħed jiddisponi minn din il-kawża billi jiċħad l-ewwel eċċezzjoni tal-intimat, jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterju tat-tieni eċċezzjoni, filwaqt li jilqa' t-tielet u r-raba' eċċezzjoni tal-intimat u jistabilixxi li l-kera li għandha titħallas mill-intimat fir-rigward tal-porzjon art tal-kejl ta' ċirka 935 m.k. jew 0.83 ta' tomna fil-kuntrada magħrufa bħala il-Wardija sive t-Turretta limiti ta' San Lawrenz Għawdex, għandha tkun dik ta' €41.61 fis-sena. Il-Bord jagħmilha ċara li din il-kera riveduta għandha tapplika għal perjodu ta' tmien snin mil-lum. Inoltre, 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.

(ft) Dr Simone Grech
Chairperson

(ft) John Vella
D/Reġistratur

Vera Kopja

Għar-Reġistratur