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

Rikors Nru: 17/2023SG

Angelo Borg (K.I. 349847M)
Christopher Borg (K.I. 490970M)

vs

Julian Borg (K.I. 211263M)

Illum, 12 ta' Marzu, 2025

Il-Bord,

Ra r-rikors promotur imressaq fit-30 ta' Awwissu, 2023, fejn ġie premess u mitlub is-segwenti:

> *"1. Illi l-esponenti huma proprjetarji tan-nofs indiviz tal-art circa 2,502 m.k. skond site plan hawn annessa u mmarkata bhala 'Dokument A' mir-raba maghrufa bhala "Ta Partitu" fil-kuntrada ta' Tal-Franciż, limiti ta' Swieqi u ta' San Gwann, bl-ambjenti taghha, li ilhom mqabbla lil-intimat bil-qbiela ta' €4.66c pagabbli kull 15 ta' Awwissu ta' kull sena.*
>
> *2. Illi l-art in kwistjoni gie originarjament assenjat lil Angelo Borg, z-ziju tar-rikorrenti Angelo Borg il-pro ziju tar-rikorrenti Christopher Borg, u dan permezz permezz ta' kuntratt ta' divizjoni fl-atti tan-Nutar Joseph Sciberras tat-24 ta' Novembru 1966, kopja tieghu hawn anness u mmarkat bhala 'Dokument B'.*
>
> *3. Illi wara l-mewt tieghu wirtietu l-mara tieghu Carmela Borg. L-istess Carmela Borg mietet fit-30 ta' Gunju 2006 u l-wirt taghha ddevolva fuq ir-rikorrenti Angelo Borg, Christopher Borg u l-mejta Rosaria Borg.*

4. Illi l-esponenti kif ukoll l-mejta Rosaria Borg, akkwistaw din il-proprjeta' permezz ta' wirt minghand Carmela Borg u dan skont testament tal-22 ta' Marzu 2004 fl-atti tan-Nutar Dottor Peter Carbonaro; u dan kif jirrizulta mid-dikjarazzjoni tan-Nutar Pierre Attard hawn anness u mmarkat bhala 'Dokument C'.

5. Illi dan il-wirt gie dikjarat permezz ta' dikjarazzjoni causa mortis tal-20 ta' Dicembru 2006 u dan kif jirrizulta mid-dikjarazzjoni tan-Nutar Pierre Attard hawn anness u mmarkat bhala 'Dokument C'.

6. Illi l-istess Rosaria Borg mietet fl-14 ta' Jannar 2022 u dan kif jixhed ic-certifikat tal-mewt taghha hawn anness u mmarkat bhala 'Dokument D'.

7. Illi l-wirt ta' Rosaria Borg ddevolva skont testament unica charta tas-17 ta' Mejju 2019 fl-atti tan-Nutar Dottor Peter Carbonaro, kopja tieghu hawn anness u mmarkat bhala 'Dokument E', fejn is-sehem tal-istess defunta ntiret minghand r-rikorrenti Angelo Borg.

8. Illi dan il-wirt gie debitament denunzjat lil Kummissarju tat-Taxxi Interni u skont dikjarazzjoni causa mortis tad-9 ta' Gunju fl-atti tan-Nutar Dottor Peter Carbonaro, kopja tieghu hawn anness u mmarkat bhala 'Dokument F'.

9. Illi nofs sehem indiviz l-iehor jappartjeni lil gabilott ossia Julian Borg, li baqa jahdem l-art in kiwstjoni wara missieru Francesco Borg, u dan kif jirrizulta minn skrittura privata hawn anness u mmarkat bhala 'Dokument G'.

10. Illi l-intimat gabilott Julian Borg ihallas lir-rikorrenti l-ammont ta' €4.66 għas-sehem illi huwa jahdem tal-art in kiwstjoni u dan kif jirrizulta mic-cedola ta' depositu hawn anness u mmarkat bhala 'Dokument H', kif ukoll minn estratt tal-ktieb tal-qbiela, hawn anness u mmarkat bhala 'Dokument I'.

11. Illi ai termini tal-Artikolu 2A tal-Kapitolu 199 tal-Ligijiet ta' Malta, l-kera tar-raba in kwistjoni ghandu joghla ghall-valur ta' mhux anqas minn 1.5% tal-valur tal-art ghal 2,502 metri kwadri u dan minghajr pregudizzju tad-drittijiet Kostituzzjonali li s-sidien jippretendu li jistghu tal-volta 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 kostituzzjonli taghhom stante illi m'hijiex ibbazata fuq il-valur liberu tas-suq imma fuq valur agrikolu bla bazi.

12. 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, b'dan il-vaur oggettiv tar-raba hafna drabi ma jkunx qed jigi moghti.

13. Illi ai termini tal-istess Artikolu 2A tal-Kapitolu 199 tal-Ligijiet ta' Malta, l-kera kif riveduta mill-Bord ghandha tkun ta' wiehed punt hamsa fil-mija (1.5%) tal-valur tal-art fis-suq miftuh, bl-ambjenti inkluzi, u r-rikorrenti jippretendu illi l-awnent tal-istess qbiela m'ghandiex tkun inqas minn din ir-rata a tenur tal-ligi.
14. Illi ghalhekk l-qbiela applikabbli ghandha tigi riveduta u ghandha tapplika ghall-perjodu ta' tmien snin a tenur tal-istess artikolu tal-ligi.

Ghaldaqstant, l-esponenti jitolbu bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord jogghbu jordna l-awment fil-kera tar-raba ta' 2,502m2 mill-artijiet tar-raba maghrufa bhala maghrufa bhala "Ta' Partitu" fil-kuntrada ta' Tal-Franciz, limiti ta' Swieqi u ta' San Gwann, fis-somma ta' mhux anqas minn 1.5% tal-valur agrikolu fis-suq miftuh 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-ambjenti fis-suq m'hijiex gradevoli ghalihom ghaliex ma tkunx stmata skont il-valur fis-suq liberu.

Bl-ispejjez kontra l-intimat u bl-ingunzjoni tal-intimat ghas-subizzjoni."

Ra r-risposta tal-intimat ippreżentata fit-2 ta' Ottubru, 2023, fejn ġie eċċepit is-segwenti:

"1. Illi perliminarjament, l-esponent jeċċepixxi n-nullità tar-rikors promotur u dan a bażi tal-Artikolu 789(1)(a) u (d) tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta. Stante li r-rikors promotur ma ġiex ippreżentat entro t-terminu stabbilit mill-Art 3 tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta.

2. Illi in linea preliminari ukoll, l-esponent jeċċepixxi n-nuqqas t'integrità tal-ġudizzju stante illi huwa miżżewweġ, u waqt li l-art mertu ta' dawn il-proċeduri ġiet akkwistata matul iż-żwieġ tiegħu, il-konjuġi l-oħra ma ġietx ċitata f'dawn il-proċeduri.

3. Illi preliminarjament ukolll, ir-rikorrenti għandhom jippruvaw bi preċiżjoni it-titolu tagħhom u kif ukol il-qies tar-raba appartenti lilhom.

4. Illi fil-mertu, l-esponent dejjem ħallas il-qbiela relattiva għall-porzjon indiviż tal-art in kwistjoni, u meta l-intimati irrifjutaw illi jaċċettaw l-istess huwa għadda sabiex jiddepożita l-qbiela fir-reġistru tal-Qorti permezz ta' ċedola.
5. Illi l-esponent dejjem mexa' mal-fteim li a bażi tiegħu ġiet imqabbla l-art.

6. Illi r-rikorrenti qatt m'avviċinaw lill-esponent sabiex ikun hemm awment tal-qbiela, u għalhekk dawn il-proċeduri huma intempestivi.

7. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponenti li huwa bidwi fuq bażi full-time, ilu snin jikkoltiva l-art in kwistjoni u li minnha jaqla' l-għixien tiegħu, iqid illi jekk dan l-Onorabbli Bord jidhilu li ċ-ċirkostanzi huma tali li jiġġustifikaw xi awment fil-kera, tali awment għandu isir in linea mal-prinċipji statutorji applikabbli, inkluż dawk emanenti mill-Avviż Legali 60 tas-sena 2023, ossia L.S. 199.02, tenendo kont tal-fatturi varji hemm indikati illi lkoll flimkien għandhom impatt fuq il-quantum tal-awment.

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri skont il-Liġi."

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 jibda sabiex fl-ewwel lok, jeżamina l-eċċezzjonijiet preliminari mqajjma mill-intimat.

Dan il-Bord jinnota, li l-ewwel eċċezzjoni tal-intimat ġiet irtirata fis-seduta tal-4 ta' Diċembru, 2023.

Permezz tat-tieni eċċezzjoni tiegħu, l-intimat eċċepixxa n-nuqqas ta' integrita tal-ġudizzju, stante illi "*huwa miżżewweġ u waqt li l-art mertu ta' dawn il-proċeduri giet akkwistata matul iż-żwieġ tiegħu, il-konjugi ma ġietx ċitata f'dawn il-proċeduri*". Dan il-Bord jibda billi jirrileva, li filwaqt li fil-prinċipju, meta wieħed miżżewweġ jikkontratta, dan għandu jagħmilha f'isem il-konjuġi, ħarsa lejn l-iskrittura datata 23 ta' Settembru, 2010, a folio 26 tal-proċess, il-firmatarji kienu Francesco Borg u Julian Borg. Il-Bord jinnota li minkejja l-eċċezzjoni minnu sollevata, martu ma dehritx fuq din l-iskrittura. Jirrileva ulterjorament, li ġjaladarba l-eċċezzjoni ġiet sollevata minnu, kien proprju hu li kellu jressaq provi li huwa miżżewweġ u li bejniethom hemm il-komunjoni tal-akkwisti, ħaġa li ma għamilx tul il-mori tal-kawża. Għaldaqstant, dan il-Bord qiegħed jiċħad it-tieni eċċezzjoni.

Permezz tat-tielet eċċezzjoni tiegħu, l-intimat eċċepixxa li r-rikorrenti jridu jippruvaw it-titlu tagħhom, bħala sidien tal-proprjetà in kwistjoni. Dan il-Bord fela l-provenjenza mniżżla fir-rikors promutur, kif ukoll id-dokumentazzjoni annessa mal-istess, mil-liema jirriżulta li effettivament, ir-rikorrenti huma lkoll sidien tal-art mertu ta' din il-kawża. In oltre, dan il-Bord qies ukoll dak li ġie vverbalizzat fis-seduta tad-29 ta' April, 2024, fis-sens li r-rikorrenti huma proprjetarji ta' nofs indiviż tal-art mertu tal-kawża, filwaqt li n-nofs indiviż l-ieħor, huwa proprjeta' tal-istess intimat. Ħa konjizzjoni wkoll tal-fatt, li r-rikorrenti ddikjaraw wkoll fl-istess verbal, li hemm qbil li n-nofs indiviż l-ieħor tar-raba' jappartjeni lill-intimat. 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 ġiet ippreżentata fit-30 ta' Awwissu, 2023, u permezz tagħha qed jintalab l-awment fil-kera tar-raba' magħrufa bħala 'Ta Partitu' fil-kuntrada ta' Tal-Franċiż, limiti ta' Swieqi u ta' San Ġwann, fis-somma ta' mhux anqas minn 1.5% tal-valur agrikolu fis-suq miftuh u/jew somma ohra verjuri, kif stabbilita minn dan il-Bord għal perijodu ta' tmien snin.

Għal din it-talba, l-intimat saħaq li huwa dejjem ħallas il-qbiela, oppona li għandu jkun hemm awment, iżda ddikjara li f'każ li dan il-Bord jidhirlu li ċ-ċirkostanzi jiġġustifikaw

xi awment fil-kera, tali awment għandu jsir in linea mal-prinċipju statutorji applikabbli, inkluż dawk emenanti mill-Avviż Legali 60 tas-sena 2023.

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 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 kirja preċedenti."

Meta l-Bord evalwa dan l-artikolu fid-dawl tar-rikors promotur u tar-risposta ppreżentata, iqis li filwaqt li r-rikorrenti m'humiex kuntenti bil-kera, ma ddikjarawx l-awment li dan il-Bord għandu jordna. Minn naħa l-oħra, l-intimat naqas milli jindika kemm il-kera għandha tkun, iżda ddikjara li din għandha tkun in linea mal-emendi. Dan in-nuqqas madanakollu, ma jekwivalix għal xi nullità fit-talba magħmula u għalhekk dan il-Bord sejjer ikompli biex jagħmel il-konstatazzjonijiet tiegħu dwar l-awment.

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' €10,002.58c. 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 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' €10,002.58c. Per konsegwenza, iż-żieda fil-kera ta' din ir-raba' fl-intier taghha, hija fl-ammont ta' €150.04ċ fis-sena. Dan il-Bord iżda, jiġbed l-attenzjoni, li dan l-awment jirrigwarda s-sehem intier ta' din ir-raba', mentri ġie maqbul bejn il-partijiet, li r-rikorrenti huma proprjetarji biss ta' nofs indiviż minn din ir-raba', u għaldaqstant għandha titħallas biss mill-intimat, nofs dan l-ammont.

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 tan-nofs indiviż tal-art circa 2,502 m.k. mir-raba' magħrufa bħala 'Ta Partitu' fil-kuntrada ta' Tal-Franċiż, limiti ta' Swieqi u ta' San Ġwann, għandha tkun fis-somma ta' €75.02c 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