

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

Rikors Nru: 55/2023SG

Perit Josianne Vassallo (K.I. 99176M)

Vs

Emanuel Zammit (K.I. 1069546M)

Illum, 12 ta' Marzu 2025

Il-Bord,

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

*"i. Illi r-rikorrenti hija proprjetarja tal-ghalqa maghrufa bhala 'Tal-Lewza' fil-kontrada ta' Wied Manduca, tal-kejl ta' circa 1959m² u b'kamra delapidata skond site plan, **DOK A** hawn annessa u mmarkata, liema proprjeta' hija akkwistat b'kuntratt ta' donazzjoni tat-12 ta' Settembru 2022 fl-Atti tan-Nutar Dottor Jessica Said, **DOK B** hawn anness u mmarkat.*

ii. Illi din l-ghalqa in kwistjoni hija mqabbla lill-intimat Emanuel Zammit bi qbiela ta' Lm4 fis-sena ossia €9.32c fis-sena li jithallsu b'lura kull 15 ta' Awwissu ta' kull sena, u kien ilha hekk mqabbla ghal dawn l-ahhar sittin sena.

iii. Illi din l-art ghandha valur fis-suq ta' €70,000 u ghandha jkollha valur lokatizju ta' €1,000 fis-sena ai termini tal-Att XXII tal-2022.

iv. Illi l-valur lokatizzju ta' din il-proprjeta' huwa ferm akbar minn €9.32 fis-sena li r-rikorrenti tircievi u meta mitlub jawmenta l-qbiela pagabbli b'mod minimum b'ittra tad-19 ta' Dicembru 2022, **DOK C** hawn annessa u mmarkata, l-gabbillott rrifjuta li jaghmel dan u deposita l-qbiela fir-Registru tal-Qorti u dan skond cedola hawn annessa u mmarkata bhala **DOK D**.

v. Illi gialadarba t-titolu ta' lokazzjoni li ghandu l-intimat Zamit huwa titolu ta' qbiela ossia lokazzjoni agrikola, japplika l-Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta u dan inter alia ai termini tal-artikolu 4 tal-istess Kap. 199.

vi. Illi l-valur lokatizzju tal-ghalqa de quo huwa ta' €70,000 u ghalhekk tenut kont tal-fatt illi l-qbiela pagabbli hija ta' biss €9.32 fis-sena, certament li hemm sproporzjon flagranti bejn il-valur lokatizzju fuq is-suq hieles u l-valur lokatizzju kif impost mill-Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta, u konsegwentement bejn id-drittijiet tar-rikorrenti bhala sidien l-ghalqa u l-intimat Grixti bhala gabillotti tal-istess ghalqa.

vii. Illi l-kera kif riveduta mill-Bord ghandha tkun ta' wiehed punt hamsa fil-mija (1.5%) tal-valur tal-ghalqa bl-ambjenti taghha inkluza l-kamra delapidata, b'zidied gradwali tul il-perjodu ta' 8 snin sakemm jasal iz-zmien ghar-revizjoni futura, u dan ai termini tal-Ghalqa 4(2) tal-Kap 199 tal-Ligijiet ta' Malta.

viii. Illi l-kera ghandha tigi riveduta u ghandha tapplika ghal perjodu ta' tmien snin ai termini tal-ligi kif fuq inghad.

Ghaldaqstant, l-esponenti titlob bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord sabiex jogghbu jordna l-awment fil-qbiela tat-territorju tal-ghalqa maghrufa bhala 'Tal-Lewza' fil-kontrada ta' Wied Manduca, tal-kejl ta' circa 1959m² u b'kamra delapidata skond site plan, **DOK A** fil-process, li hija mqabbla ghand l-intimat Emanuel Zammit (KI. 1069546M), bil-qbiela ta' €1,000 fis-sena u/jew somma ohra verjuri kif stabbilita minn dan l-Onorabbli Bord ghall-

perjodu ta' tmien snin u dan taht dawk il-pattijiet u kundizzjonijiet kollha li dan il-Bord joghgbu xieraq u opportun, u dan ai termini tal-Att XXII tal-2022 tal-Ligijiet ta' Malta, b'rizerva ghal kull azzjoni Kostituzzjonali li talvolta tista' tintavola l-istess rikorrenti jekk l-istima tar-raba fis-suq bl-ambjenti taghha, inkluza l-kamra, m'hijiex gradevoli ghalihom ghaliex ma tkunx stamata skont is-suq liberu.

Bl-ispejjez u bl-ingunzzjoni ta' l-intimati ghas-subizzjoni."

Ra r-risposta tal-intimat ipprezentata fit-22 ta' Frar, 2024, fejn gie eċċepit is-segwenti:

"Li fil-mertu u fil-prezent il-qbiela li tithallas lir-rikorrenti huwa wiehed gust u ekwu u ghalhekk ma ghandux jizdied;

Li minghajr pregudizzju ghas-suespost l-ammont pretiz mir-rikorrenti huwa wiehed esagerat u li r-rikorrenti waslet ghalih fuq premessi zbaljati.

Li minghajr pregudizzju ghas-suespost f'kaz li jirrizulta li ghandu jkun hemm awment fil-qbiela dan ghandu jkun ferm anqas minn dak mitlub mir-rikorrenti kif ghandu jirrizulta waqt is-smiegh tar-rikors.

Salvi risposti ohra fil-fatt u fid-dritt.

Ghaldaqstant l-esponenti jitlob bir-rispett li dan l-Onorabbli Bord joghgbu jichad it-talba tar-rikorrenti bl-ispejjez kontra l-istess rikorrenti li hija minn issa ingunta ghas-subizzjoni.

Bl-ispejjez kontra l-istess rikorrenti."

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 ipprezentata fl-10 ta' Novembru, 2023, u permezz tagħha qed jintalab l-awment fil-kera ta' l-għalqa magħrufa bħala 'Tal-Lewża' fil-kontrada ta' Wied Manduca, tal-kejl ta' circa 1959m² u b'kamra delapidata, fis-somma ta' €1,000 fis-sena, u/jew somma oħra verjuri, kif stabbilita minn dan il-Bord, għal perijodu ta' tmien snin.

Għal din it-talba, l-intimat ipprezenta risposta fit-22 ta' Frar, 2024, li permezz tagħha ressaq varji eċċezzjonijiet, fosthom li dak li huwa jhallas huwa gust u ekwu u ma għandux jiżdied. Jgħid li l-ammont pretiż mir-rikorrenti, huwa wieħed esagerat u r-rikorrenti wasal għalih fuq premessi żbaljati. Madanakollu, l-intimat naqas milli jispeċifika kemm għandha tiġi awmentata l-qbiela.

Il-Bord iqis li din il-kawża giet ipprezentata 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 ipprezentata 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 toġhla 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 wiehed 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 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 jergax jitlob iż-żieda fil-kera skont dan l-artikolu.

(3) Il-Bord jista', minflok ma jiċċad 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 f'ebda każ ma għandhom daww il-kondizzjonijiet ikunu anqas favorevoli għal sid il-kera minn daww tal-aħħar kirjapreċedenti."

Il-Bord sejjer issa jgħaddi biex iqis, il-kera għusta 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, Legiżlazzjoni 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, inhatru żewġ membri tekniċi, li pprezentaw 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-Legiżlazzjoni Sussidjarja 199.02, huwa ta' €7,124.02c. Il-Bord jagħmel referenza f'dan l-istadju, għall-Artikolu 9(3) tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta, li jstipola 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-konkluzjonijiet 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' percentwal 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, Protokoll 1, tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet Fondamentali 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 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' €7,124.02c. Per konsegwenza, iż-żieda fil-kera ta' din ir-raba' li sejra tiġi ordnata, hija fl-ammont ta' €106.86c 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.

Decide

Għaldaqstant, il-Bord qiegħed jiddisponi minn din il-vertenza, billi jordna li l-kera li għandha tithallas mill-intimat fir-rigward tal-għalqa magħrufa bħala 'Tal-Lewża', fil-kontrada ta' Wied Manduca, tal-kejl ta' circa 1959m² u b'kamra delapidata, għandha tkun dik ta' €106.86c 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 jintlaħaqx 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-Ligijiet ta' Malta.

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

Magistrat Dr. Simone Grech
Chairperson

Janet Calleja
Deputat Registratur