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

Rikors Nru: 57/2023SG

Mario Abdilla (K.I. 301578M)
John Abdilla (K.I. 677162M)
Joseph Abdilla (K.I. 584564M)
Marthese Said (K.I. 124562M) u Mary Anne Vella (K.I. 208558M) fil-kwalità tagħhom ta' kuraturi tal-interdetta Cathine Magro (K.I. 78227M) skond digriet nru. 632/2021
Loranne Agius (Passport Malti Nru. 1345352)
Raymond Agius (K.I. 0776454M)
Carmel Magri (K.I. 0487859M)
Angelo Magri (K.I. 0164563M)

vs

Victor Micallef (K.I. 349367M)

Illum, 12 ta' Marzu, 2025

Il-Bord,

Ra r-rikors promotur imressaq fl-20 ta' Novembru, 2023, fejn ġie premess u mitlub is-segwenti:

> *"i. Illi l-esponenti huma proprjetarji ta' territorju art ta' cirka tmient-itmiem mill-art tal-Imnajder fil-limiti tar-Rabat, Malta fil-kontrada tal-Imtahleb, li jikkonsistu f'hames hbula u li jikkonfinaw mil-Lvant ma' beni ta' Salvatore Galea jew l-aventi kawza minnu, Nofsinhar ma' beni ta' Carmelo Caruana, u mill-Punent ma' beni ta' Pinu Cortis, jew l-aventi kawza minnhom, skond site plan hawn annessa u mmarkata bhala "Dokument A".*

ii. Illi din l-art in kwistjoni hija mqabbla lill-intimat Micallef u qablu lill-mejjet missieru ghal fuq minn hamsin sena, bi qbiela ta' €12.00c fis-sena li jithallsu b'lura kull 15 ta' Awwissu ta' kull sena, u kienet originarjament tappartjeni lil Salvatore Callus, skond divizjoni tas-27 ta' Dicembru 1933 fl-atti tan-Nutar Giovanni Azzopardi, hawn anness u mmarkat bhala "Dokument B".

iii. Illi Salvatore Callus miet fid-29 ta' Settembru 1956 skond certifikat tal-mewt hawn anness u mmarkat "Dokument C" u l-wirt tieghu ddevolva b'testament tad-29 ta' Gunju 1954 fl-atti tan-Nutar Giovanni Caruana hawn anness u mmarkat "Dokument D".

iv. Illi huwa nnomina bhala eredi universali tieghu lil hutu Carmelo, Giovanni u Giuseppe ahwa Callus, u lin-neputijiet tieghu Giorgio Magri, Margarita Agius, u Caterina Magri llum Magro, u dan in kwantu ghal kwart indiviz kull wiehed, stante li n-neputijiet tieghu wirtuh per stirpes.

v. Illi l-wirt ta' Carmelo Callur intiret minn Giovanni Callus, Giuseppi Callus, u ulied Marianna Magri nee Callus.

vi. Illi l-wirt ta' Giuseppi Callus u Giovanni Callus intiret minn Maria Lourdes Abdilla u Rose Abdilla.

vii. Illi l-wirt ta' Marianna Magri intiret mit-tlett uliedha Margaret Agius nee Magri, George Magri u Catherine Magro.

viii. Illi l-wirt ta' Maria Lourdes Abdilla li mietet fit-2 ta' Lulju 1975 intiret minn uliedha r-rikorrenti John u Joseph Abdilla, skond denunzja nru. 3218/75, li kopja taghha hija anness u mmarkata bhala "Dokument E".

ix. Illi Rose Abdilla mietet fir-2 ta' Awwissu 2016 u l-wirt taghha ddevolva b'testment tal-24 ta' Jannar 2013 fl-atti tan-Nutar Dottor Jean Karl Debono, u b;dikjarazzjoni causa mortis tat-23 ta' Jannar 2017 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Debono, l-wirt gie debitament denunzjat lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni, skond "Dokument F" hawn anness.

x. Illi b'hekk ir-rikorrent Mario Abdilla huwa proprjetarju ta' terz indiviz mill-ghalqa in kwistjoni waqt li r-rikorrenti John Abdilla u Joseph Abdilla huma proprjetarji ta' terz indiviz iehor mill-istess ghalqa, waqt li r-rikorrenti Catherina Magro, Angelo u Carmelo Magri, Raymond u Lauren Agius, huma proprjetarji tat-terz indiviz l-iehor.

xi. Illi Angelo u Carmelo Magri wirtu lil George Magri u l-wirt tieghu gie debitament dikjarat causa mortis b'kuntratt tas-7 ta' Novembru 2012 fl-atti tan-Nutar Dottor Daniel John Bugeja, li kopja tieghu qed jigi hawn anness u mmarkat bhala "Dokument G".

xii. Illi Margaret Agius mietet fit-30 ta' April 2018, skond certifikat tal-mewt hawn anness u mmarkat bhala "Dokument H", u l-wirt taghha ddevolva fuq ir-rikorrenti odjerni Lauren Agius u Raymond Agius.

xiii. Illi l-valur lokatizju ta' din il-proprjeta' huwa ferm akbar minn €12.00c fis-sena li r-rikorrenti suppost jircievu minghand l-intimat Micallef.

xiv. Illi gialadarba t-titolu ta' lokazzjoni li ghandu l-intimat Micallef 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.

xv. Illi l-valur tal-ghalqa de quo huwa ta' circa €314,342 u ghandha valur lokatizju sostanzjali u ghalhekk tenut kont tal-fatt illi l-qbiela pagabbli hija ta' biss €12.00c fis-sena, certament illi hemm sproporzjon flagranti bejn il-valur lokatizju fuq is-suq hieles u l-valur lokatizju kif impost mill-Kap.199 tal-Ligijiet ta' Malta, u konsegwentement bejn id-drittijiet tar-rikorrenti bhala sidien l-ghalqa u l-intimat Micallef bhala gabillotti tal-istess ghalqa.

xvi. Illi l-Artikolu 4 tal-imsemmi Kap.199 tal-Ligijiet ta' Malta jiddisponi illi sid ta' raba' li tkun mikrija jista' jigi awtorizzat jirriprendi lura l-pussess ta' dik ir-raba biss jekk tikkonkorri xi wahda mic-cirkostanzi tassativament elenkati fit-tieni subinciz tal-istess artikolu, u fin-nuqqas li tinkorri mqar wahda minn dawn ic-cirkostanzi, is-sid huwa ghall-finijiet u effetti kollha tal-ligi mgieghel illi jaccetta l-proroga indefinita tal-lokazzioni, u dan ghad illi tali proroga tkun qed issehh kontra l-volonta' tas-sid innifsu.

xvii. Illi oltre dan, a tenur tal-Artikolu 3 tal-Kap. 199, is-sid huwa prekluz milli jvarja jew jimmodifika, jew milli jagixxi ghall-varjazzioni jew ghall-modifika tal-kundizzionijiet lokatizji, inkluz izda mhux biss, ir-rata ta' kera ossia qbiela pagabbli lilu, jekk mhux bi ftehim bil-miktub mal-inkwilin, salv fil-kaz li tkun tikkonkorri xi wahda mic-cirkostanzi tassativament elenkati fl-imsemmi artikolu. Fin-nuqqas tal-konkors ta' xi wahda mic-cirkostanzi msemmija, is-sid jkollu effettivament jissokkombi ghall-proroga indefinita tal-lokazzioni bl-istess kundizzionijiet, irrispettivament minn kull kunsiderazzioni ohra li tista' tkun rilevanti ghall-kaz.

xviii. Illi barra minn hekk, l-Artikolu 14 tal-Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta espressament jikkommina s-sanzjoni tan-nullita' fil-konfront ta' kull patt jew kundizzioni li jcahhad lill-inkwilin minn xi beneficcju moghti lilu permezz tal-Kap. 199, biex b'hekk lanqas bil-kunsens tal-inkwilin ma jista' sid jiftiehem biex itejjeb il-qaghda tieghu fil-kuntest tal-kirja li biha hwejgu jkunu mghobbija.

xix. Illi ghalhekk id-disposizzjonijiet tal-Kap. 199 qieghdin icahhdu lir-rikorrenti mit-tgawdija pacifika tal-possedimenti taghhom b'karenza tal-interess pubbliku necessarju sabiex tali cahda tista' tirrizulta gusitifikata, u dan bi vjolazzioni tad-drittijiet tar-rikorrenti kif tutelati mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzioni Ewropea u mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzioni.

xx. Illi inoltre, d-drittijiet tar-rikorrenti qed jigu lezi wkoll billi d-disposizzionijiet tal-Kap.199 tal-Ligijiet ta' Malta qieghdin iwasslu ghal kontroll u interferenza fl-uzu u fit-tgawdija tal-proprjetà taghhom liema kontroll u interferenza jikkostitwixxu piz sproporzjonat li qed jitghabbew bih ir-rikorrenti minghajr kumpens xieraq u adegwat.

xxi. Illi apparti dan kollu l-ligi hija diskriminatorja in konfront tas-sidien stante illi l-Att XXXI tal-1995 u l-Att X tat-2009 ma japplikawx ghall-gabbellagg tal-qbiela tar-raba' waqt li fondi ohra ossia proprjeta' immobbiljari ohra il-kirjiet taghhom wara l-1 ta' Gunju 1995 jistghu jigu terminati ghax iz-zmien miftiehem huwa r-rabta bejn il-kontendenti.

xxii. Illi a tenur tal-Att XVI tal-1967 ossia I-Kap 199 tal-Ligijiet ta' Malta l-mittenti ma jistghu qatt jitterminaw il-qbiela tar-raba' peress illi minkejja li l-proprjeta' mhijiex tal-inkwilini huma ghandhom dritt li jassenjaw l-istess kirja lill-uliedhom u/jew lin-nies li jigu minnhom kif tistipula din l-istess Ligi filwaqt illi r-rikorrenti huma kostretti jkomplu jircievu l-qbiela irrizorja ta' €12.00c fis-sena, u dan meta l-valur tal-ghalqa de quo fis-suq hieles huwa ta' mill-inqas €314,342.

xxiii. Illi kull awment li jista talvolta jakkorda l-Bord dwar il-Kontroll ta' Kiri ta' Raba' huwa xorta irrizorju u ma jikkombacjax mal-valur lokatizju tal-ghalqa fis-suq, oltre illi t-talba taghhom ghar-ripreza tal-istess ghalqa diga' giet michuda skond is-sentenzi surreferiti.

xxiv. Illi r-rikorrenti m'ghandhomx rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea stante illi huma ma jistghux jzidu il-kera b'mod ekwu u gust

skond il-valur tas-suq illum stante illi dak li effettivament huma jistghu jircievu huwa dak kif limitat bil-Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta.

xxv. Illi b'sentenza tas-27 ta' Ottubru, 2023 deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) fil-kawza Rikors Numru 105/2022 MH fl-ismijiet Mario Abdilla et vs. L-Avukat tal-Istat et, "Dokument I" hawn annessa u mmarkata, il-Qorti cahdet l-eccezzjonijiet tal-intimati Micallef kif ukoll tal-Avukat tal-Istat hlief ghall-eccezzioni numru tnax waqt li lagghet it-talbiet attrici u sabet illi l-Artikli 3, 4 u 14 tal-Kap 199 tal-Ligijiet ta' Malta jaghtu dritt ta' rilokazzioni indefinita u dan bi ksur tal-artiklu 37 tal-Kostituzzioni u tal-Ewwel Artiklu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja qabel id-dhul fis-sehh tal-Att XXII ta' 2022 u Ilikwidat f'kumpens pekunjarju u non-pekunjarju ta' €22,355.34.

xxvi. Illi skont rapport tal-Perit Michael Lanfranco, "Dokument J" hawn anness u mmarkat, tat-2 ta' Novembru, 2022, il-valur lokatizju tal-ghalqa in kwistioni sas-27 ta' Frar 2023 ghandu jkun ta' €4,725 fis-sena, liema ghalqa ghandha valur ta' €314,342.

xxvii. Illi gialadarba din is-sentenza hija finali u ma sarx appell minnha, dan l-Onorabbli Bord ghandu jistrieh fuq ir-rapport tal-Perit Michael Lanfranco stante li l-partijiet issokkombew ghal din it-tali valutazzjoni kif jirrizulta mill-atti processwali tal-kawza Kostituzzjonali fuq riferita.

xxviii. Illi I-valur lokatizju ta' din il-proprjeta' huwa ferm akbar minn €12.00c fis-sena lir-rikorrenti jircievu.

xxix. Illi gialadarba t-titolu ta' lokazzjoni li ghandu l-intimat Micallef 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.

xxx. Illi I-valur lokatizju tal-ghalqa de quo huwa ta' €4,725 u ghalhekk tenut kont tal-fatt illi qbiela pagabbli hija ta' biss €12.00c fis-sena, certament illi hemm sproporzjon flagranti bejn il-valur lokatizju fuq is-suq hieles u l-valur lokatizju kif impost mill-Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta, u konsegwentement bejn id-drittijiet tar-rikorrenti bhala sidien l-ghalqa u l-intimat Micallef bhala gabillotti tal-istess ghalqa.

xxxi. Illi I-kera kif riveduta mill-Bord ghandha tkun ta' wiehed punt hamsa fil-mija (1.5%) tal-valur tal-art bl-ambjenti taghha, b'zidied gradwali tul il-perjodu ta' 8

snin sakemm jasal iz-zmien ghar-revizjoni futura, u dan ai termini tal-Art 4(2) tal-Kap 199 tal-Ligijiet ta' Malta.

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

xxxiii. Illi ai termini tal-Art 5(8) tal-Kap 199 tal-Ligijiet ta' Malta, dan il-Bord m'ghandux ghalfejn iqabbad membri teknici sabiex jistmghu il-valur tal-art bl-ambjenti taghha gialadarba dan diga' sar fil-kawza Rikors Numru 105/2022 MH fl-ismijiet Mario Abdilla et vs. L-Avukat tal-Istat et deciza fis-27 ta' Ottubru, 2023 mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) "Dokument I" fil-process, ossia r-rapport tal-Perit Michael Lanfranco tal-2 ta' Novembru 2022, "Dokument J" fil-process, fejn il-valur tal-art in kwistioni gie valutat ghal €314,342.

Ghaldaqstant, l-esponenti jitolbu bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord sabiex jogghbu jordna l-awment fil-qbiela tat-territorju ossia art territorju art ta' cirka tmient-itmiem mill-art tal-Imnajder fil-limiti tar-Rabat, Malta, fil-kontrada tal-Imtahleb, li jikkonsistu f'hames hbula u li jikkonfinaw mill-Lvant ma' beni ta' Salvatore Galea jew l-aventi kawza minnu, nofsinhar ma' beni ta' Carmelo Caruana, u mill-Punent ma' beni ta' Pinu Cortis, jew l-aventi kawza minnhom, skond site plan annessa u mmarkata bhala "Dokument A", bil-qbiela ta' €4,725 fis-sena, u dan fis-somma ta' minn tal-inqas tliet mija u erbghatax-il elf, tliet mija u tnein u erbghin Ewro (€314,342) u/jew somma ohra verjuri kif stabbilita minn dan l-Onorabbli Bord ghall-perjodu ta' tmien snin u dan taht dawk il-pattijiet u kundizzionijiet kollha li dan il-Bord joghgbu xieraq u opportun, b'rizerva ghal kull azzjoni Kostituzzjonali li talvolta tista' tintavola l-istess rikorrenti jekk l-istima tar-raba fis-su bl-ambjenti taghha, m'hijiex gradevoli ghalihom ghaliex ma tkunx stamata skont is-suq liberu.

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

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

"1. Illi in linea perliminari, ir-rikorrenti għandhom jippruvaw it-titolu tagħhom fuq l-art li għaliha jirreferi r-rikors;

2. Illi in linea preliminari ukoll, il-qbiela imħallsa ta' €12 fis-sena pagabbli fil-15 ta' Awissu bil-quddiem hija relattiva għal porzjon art imsejħa tal-Imnajder fil-limiti

tar-Rabat, Malta li tirrigward l-ammont komplessiv ta' ħamest itmiem art u mhux tmiemt itmiem art kif indikat mir-rikorrenti fir-rikors fl-ismijiet premessi.

3. Illi l-esponent jiddetjeni taħt titolu validu ta' qbiela porzjon ta' żewġt itmiem u nofs dwieli u nofs tomna blat u porzjon oħra li fiha tomna u nofs li tinħadem u nofs tomna xagħri fil-kontrada msejħa tal-Imnajder fil-limiti tar-Rabat, Malta.

4. Illi l-istess porzjon art bi qbiela ilha fil-pussess taħt titolu validu ta' qbiela għand l-esponent Micallef flimkien mall-familja Galea ghall-iktar minn sebgħin (70) sena kif del resto tippermetti l-liġi ai termini tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta.

5. Illi l-ħlas tal-istess qbiela għal porzjon ta' raba komplessiv ta' ħamest itmiem u mhux tmimt tmiem dejjem tħallset u kienet tiġi aċċettata sa anki mingħaħnd il-predeċessuri tar-rikorrenti bla riserva.

6. Illi l-ammont fil-preżent jitħallas mill-intimat lir-rikorrenti bħala qbiela huwa wieħed ġust u ekwu u għalhekk ma ghandux jiżdied.

7. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-ammont pretiż mir-rikorrenti huwa wieħġed eżaġerat u li r-rikorrenti wasal għalih fuq premessi żbaljati.

8. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, f'każ li jirriżulta li għandu jkun hemm awment fil-qbiela, dan għandu jkun ferm anqas minn dak mitlub mir-rikorrenti kif għandu jirriżulta waqt is-smiegħ tar-rikors.

Salvi risposti oħra fil-fatt u fid-dritt.

Bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti."

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 processwali kollha;

Ikkunsidra:

Fl-ewwel lok, dan il-Bord ħa konjizzjoni ta' dak ivverbalizzat fis-seduta tad-29 ta' April, 2024, fejn l-intimat iddikjara li qed jirrikonoxxi lir-rikorrenti fit-titolu tagħhom ta' proprejta', rigwardanti l-art mertu ta' din il-kawża, hekk kif sostnuti mid-dokumenti annessi mar-rikors promotur. 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. 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.

Din il-kawża ġiet ippreżentata fis-27 ta' Settembru, 2023, u permezz tagħha qed jintalab l-awment fil-kera, ta' territorju art ta' circa tmient itmiem mill-art tal-Imnajder fil-limiti tar-Rabat, Malta, fil-kontrada tal-Imtaħleb, li jikkonsistu f'ħames ħbula u li jikkonfinaw mil-Lvant ma' beni ta' Salvatore Galea jew l-aventi kawża minnu, Nofsinhar ma' beni ta' Carmelo Caruana, u mill-Punent ma' beni ta' Pinu Cortis, jew l-aventi kawża minnhom, fis-somma ta' €4,725 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-3 ta' Jannar, 2024, li permezz tagħha ressaq varji eċċezzjonijiet, fosthom li huwa dejjem ħallas il-qbiela fl-ammont ta' €12 fis-sena, liema qbiela dejjem ġiet aċċettata. Madanakollu, l-intimat naqas milli jispeċifika kemm għandha tiġi awmentata l-qbiela.

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."

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' €33,144.25c. 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' €33,144.25c. Per konsegwenza, iż-żieda fil-kera ta' din ir-raba' li sejra tiġi ordnata, hija fl-ammont ta' €497.16ċ fis-sena. Il-Bord ħa in konsiderazzjoni wkoll, li l-partijiet qablu, fis-seduta tal-21 ta' Ottubru, 2024, li l-estensjoni tal-art in kwistjoni hija dik riflessa fuq il-pjanta a fol 238 tal-proċess.

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 tal-Imnajder fil-limiti tar-Rabat, Malta, fil-kontrada tal-Imtaħleb, hekk kif delinjata fuq il-pjanta a fol 238 tal-proċess, għandha tkun dik ta' €497.16ċ 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	**Janet Calleja**
Chairperson	**Deputat Reġistratur**