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

Rikors Nru: 1/2024SG

Prince Properties Ltd (C-10369)

vs

Joseph Gauci (K.I. 0283757M)

Illum, 12 ta' Marzu, 2025

Il-Bord,

Ra r-rikors promotur mressaq fid-9 ta' Jannar, 2024, fejn ġie premess u mitlub is-segwenti:

> *"i. Illi l-esponenti hija proprjetarja ta' art maghrufa bhala 'Ta' Damjatu' fil-limiti tal-Qawra, San Pawl il-Bahar ta' cirka 2939m² li tmiss mill-Majjistral ma' Triq Andrew Cunnigham u mill-irjiehat l-ohra kollha ma' gid tal-Gvern kif murija bil-bordura hamra fuq pjanta li tinkludi fiha survey sheet indikata bhala 'property division - Joint Office' Nru P.D.J.O 51_2005 u markata 'Q' annessa mal-kuntratt tal-akkwist tat-28 ta' Dicembru 2005 fl-Atti tan-Nutar Dottor Vincent Miceli, skond site plan u kuntratt hawn annessa u mmarkata bhala DOK A.*
>
> *ii. Illi l-ghalqa in kwistjoni ilha mqabbla ghal-generazzionijiet shah lill-intimat u l-antekawza minnu qablu u jhallas qbiela ta' €12.00c fis-sena.*
>
> *iii. Illi l-valur lokatizju ta' din il-proprjeta' huwa ferm akbar minn €12.00c fis-sena li r-rikorrenti suppost jircievu minghand l-intimat Gauci.*
>
> *iv. Illi gialadarba t-titolu ta' lokazzjoni li ghandu l-intimat Gauci huwa titolu ta' qbiela ossia lokazzjoni agrikola, japplika l-Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta.*

v. Illi l-valur tal-ghalqa de quo fis-suq huwa ta' circa €12,000,000 u fl-2021 din kellha valur lokatizju ta' €16,000 fis-sena, kif jirrizulta mir-Rapport Peritali tal-Perit Elena Borg Costanzi kif redatt fil-kawza Kostituzzjonali Rik nru 424/2021 LM fl-ismijiet 'Prince Properties Ltd vs Avukat tal-Istat' deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) fis-6 ta' Dicembru 2023, DOK B u DOK C inversament, biex b'hekk illum l-art ghandha valur lokatizzju ta' minn tal-inqas €25,000.

vi. Illi tali valur lokatizzju huwa wiehed sostanzjali ferm u ghalhekk tenut kont tal-fatt li l-qbiela pagabbli hija ta' biss €12.00c fis-sena, certament li 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 Gauci bhala gabillott tal-istess ghalqa.

vii. Illi gialadarba t-titolu ta' lokazzjoni li ghandu l-intimat Gauci 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.

viii. Illi l-valur tal-ghalqa fis-suq de quo huwa ta circa €12,000,000, u dan kif ser jigi ppruvat waqt it-trattazzioni tal-kawza, u ghandha b'hekk valur lokatizju sostanzjali ta' mill-inqas €16,000 kif deciz skond DOK B mill-Prim' Awla tal-Qort Civili (Sede Kostituzzjonali) u ghalhekk tenut kont tal-fatt li l-qbiela pagabbli hija ta' biss €12.00c fis-sena, certament li 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 Gauci bhala gabillotti tal-istess ghalqa.

ix. Illi l-propjeta' in kwistjoni hija building area bil-permessi ghall-izvilupp u qieghdha ghall-bejgh ma' bicca art ohra adjacenti ghal din l-ghalqa in kwistjoni konsegwenza li l-valur taghha fis-suq kif ser jigi ppruvat huwa dak kif fuq indikat.

x. Illi l-intimat huwa maghtub u ma jahdimx ir-raba' u ilu ma jahdimha s-snin twal konsekuttivi u dan b'konsegwenza tal-eta' avvanzata u l-istat tas-sahha tal-intimat u ma jistax huwa jippretendi li ghandu jdawwar il-qbiela tal-istess raba' fuq terzi f'hajjtu.

xi. Illi l-Artikolu 4 tal-imsemmi Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta jiddisponi li sid ta' raba' li tkun mikrija jista' jigi awtorizzat jirriprendi lura l-pussess ta' dik ir-raba biss jekk tikkonkorri xi wahda mic-cirkostanzi tassattivament 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 mgieghelli jaccetta l-proroga indefinita tal-lokazzjoni, u dan ghadli tali proroga tkun qed issehh kontra l-volonta' tas-sid innifsu.

xii. 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 tassattivament elenkati fl-imsemmi artikolu. Fin-nuqqas tal-konkors ta' xi wahda mic-cirkostanzi msemmija, is-sid jkollu effettivament jissokkombi ghall-proroga indefinita tal-lokazzjoni bl-istess kundizzionijiet, irrispettivament minn kull kunsiderazzjoni ohra li tista' tkun rilevanti ghall-kaz.

xiii. 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 kundizzjoni 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.

xiv. Illi ghalhekk id-disposizzionijiet 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 vjolazzjoni tad-drittijiet tar-rikorrenti kif tutelati mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

xv. 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 sproporzionat li qed jitghabbew bih ir-rikorrenti minghajr kumpens xieraq u adegwat.

xvi. Illi apparti dan kollu l-ligi hija diskriminatorja in konfront tas-sidien stanteli 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.

xvii. Illi a tenur tal-Att XVI tal-1967 ossia l-Kap 199 tal-Ligijiet ta' Malta l-mittenti ma jistghu qatt jitterminaw il-qbiela tar-raba' peressli 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 li 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 €12,000,000.

xviii. 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 li t-talba taghha ghar-ripreza tal-istess ghalqa diga' giet michuda skond is-sentenza DOK B surreferita.

xix. Illi r-rikorrenti m'ghandhiex rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea stanteli huma ma jistghux jzidu il-kera b'mod ekwu u gust skond il-valur tas-suq illum stanteli dak li effettivament huma jistghu jircievu huwa dak kif limitat bil-Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta.

xx. Illi b'sentenza DOK B hawn fuq riferita, il-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) cahdet limitatament l-eccezzjonijiet tal-intimati Gauci kif ukoll tal-Avukat tal-Istat filwaqt li laqghet it-talbiet attrici u sabet li l-Artikli 3, 4 u 14 tal-Kap 199 tal-Ligijiet ta' Malta jaghtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita u dan bi ksur tal-artiklu 37 tal-Kostituzzjoni u tal-Ewwel Artiklu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzioni Ewropeja qabel id-dhul fis-sehh tal-Att XXII ta' 2022 u llikwidat f'kumpens pekunjarju u non-pekunjarju ta' €73,200.

xxi. Illi skont ir-rapport tal-Perit Elena Borg Costanzi, DOK C hawn fuq riferit, il-valur lokatizju tal-ghalqa in kwistioni sal-2021 kien ta' €16,000 fis-sena, u liema ghalqa ghandha valur ta' €12,000,000 fis-suq, kif ser jigi ampjament ippruvat waqat it-trattazzjoni tal-kawza, biex b'hekk il-valur lokatizju tal-ghalqa llum hija tal-inqas €25,000.

xxii. Illi l-valur lokatizju ta' din il-proprjeta' huwa ferm akbar minn €12.00c fis-sena li r-rikorrenti jircievu meta mizerjament fl-2021 dan kien €16,000 skond ir-rapport tal-Perit hawn fuq riferit.

xxiii. Illi l-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.

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

xxv. Illi ai termini tal-Art 5(8) tal-Kap 199 tal-Ligijiet ta' Malta, dan il-Bord ghandu jqabbad membri teknici, fosthom il-perit Elena Borg Costanzi li diga' kellha l-opportunita li tirrelata fuq l-art de quo, u dan sabiex jistmghu il-valur tal-art bl-ambjenti taghha gialadarba dan diga' sar fil-kawza Rikors Numru 424/2021 LM fl-ismijiet DOK B hawn fuq riferita.

Ghaldaqstant, l-esponenti jitolbu bir-rispett lil dan I-Onorabbli Bord sabiex jogghbu:

i. Jordna l-izgumbrament tal-intimat Gauci ai termini tal-Art 4 u 4(2)(d) tal-Kap 199 tal-Ligijiet ta' Malta stante li minhabba sahhet l-intimat, il-fond in kwistjoni m'hux qed jinhadem ai termini tal-ligi u taghti kull kumpens talvolta dovut lill-istess intimat;

ii. u fit-tali kaz li dan I-Onorabbli Bord ma jilqax din it-talba, Jordna ai termini tal-Att XXII tal-2022 lill-intimat ihallas awment fil-qbiela fuq l-art ta' cirka 2939m^2 li tmiss mill-Majjistral ma' Tria Andrew Cunnigham u mill-irjiehat l-ohra kollha ma' gid tal-Gvern kif murija bil-bordura hamra fuq pjanta li tinkludi fiha survey sheet indikata bhala 'property division - Joint Office' Nru P.D.J.O 51_2005 u markata 'Q' annessa mal-kuntratt tal-akkwist tat-28 ta' Dicembru 2005 fl-Atti tan-Nutar Dottor Vincent Miceli, skond site plan u kuntratt DOK A fil-process, fis-somma riveduta ta' mill-inqas €25,000 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 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-suq bl-ambjenti taghha, m'hijiex gradevoli ghalihom ghaliex ma tkunx stamata skont is-suq liberu.

Bl-ispejjez u bl-ingunzioni ta' l-intimati ghas-subizzioni."

Ra r-risposta tal-intimat Joseph Gauci tas-7 ta' Frar, 2024, fejn ġie eċċepit :

"1. Illi fl-ewwel lok, is-soċjeta rikorrenti jeħtieġ li tipprova t-titolu tagħha fuq l-art mertu ta' din il-kawża.

2. Illi, fit-tieni lok, u mingħajr preġudizzju għas-suespost, ir-rikorrenti trid tipprova illi jeżistu ċ-ċirkostanzi kontemplati fl-artikoli 4 u 4(2)(d) tal-Kapitolu 199 tal-Liġijiet ta' Malta.

3. Illi, mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponenti jissottometti illi ċertament li mhux minnu li hemm lok għall-iżgumbrament tal-esponenti mir-raba' in kwistjoni skont l-artikolu 4 u 4(2)(d) tal-Kapitolu 199 tal-Liġijiet ta' Malta kif qed tippretendi r-rikorrenti, u dan stante li huwa dejjem ħadem din ir-raba' in kwistjoni, u dan kif ser jiġi ppruvat fil-mori ta' din il-kawża.

4. Illi, in oltre' u mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponenti jirrimarka illi huwa jokkupa u jaħdem biss parti, ta' madwar żewġ tomniet u nofs, minn l-art agrikola li għad fadal f'dan is-sit in kwistjoni, u fil-fatt, ma jokkupax ir-raba' kollu immarkat bl-aħmar fuq is-site plan eżebita mar-rikors promotur u mmarkata bħala Dok. A. Fil-fatt, minn dik l-istess site plan, il-parti mqabbla lill-esponenti hija biss dik immarkata b'linja griża. Dan jingħad, sabiex f'każ li dan il-Bord jidhrilu li għandu jilqa' t-tieni talba tar-rikorrenti u jawmenta l-qbiela dovuta mill-esponent, din tiġi awmentata skont il-valur tar-raba' li hija fil-fatt mqabbla lilu u okkupata minnu u mhux fuq il-valur sħiħ tal-art agrikola kollha kemm hi.

5. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, jingħad li l-esponenti huwa pensjonant u għandu mezzi limitati u għalhekk, jekk kemm-il darba dan il-Bord jidhrilu li għandu jilqa' t-talba tar-rikorrenti u jawmenta l-qbiela, dan għandu jsir ukoll b'rigward lejn il-mexxi tiegħu.

6. Illi, mingħajr preġudizzju għas-suepost, l-esponenti, jirrimarka wkoll illi ai termini tal-liġi stess (Kap. 199 Artikolu 3(2A)(c), l-awment għandu jsir skont il-valur tar-raba' "stmata bħala raba' ghal użu agrikolu li jista' jinkiseb fuq is-suq miftuħ'', u għalhekk, il-valur ta' tnax-il miljun Ewro (€12,000,000) indikat mir-rikorrenti fir-rikors, mhux il-valur li għandu jittieħed in konsiderazzjoni ai fini ta' awment stante li dak huwa l-valur tal-art kollha bħala art li tista' tiġi żviluppata.

7. Illi għalhekk, u dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, it-talbiet tar-rikorrenti huma totalment infondati fil-fatt u fid-dritt, u b'hekk għandhom jiġu miċħuda.

8. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri."

Ra d-dokumenti ezebiti;

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

Fl-ewwel lok, dan il-Bord sejjer iqis l-eċċezzjoni preliminari mressqa mill-intimat, fis-sens li s-soċjetà attriċi trid tipprova li hija tassew is-sid ir-raba' mertu ta' din il-kawża. Dan il-Bord fela d-dokumenti annessi mar-rikors promutur, b'mod partikolari s-sentenza mogħtija mill-**Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) bin-numru ta' referenza 424/2021LM, fl-ismijiet, Prince Properties Limted vs Avukat ta' l-Istat et**. Stante li ma tressqux xi provi kuntrarji għal dak li tressaq mir-rikorrenti dwar it-titlu tiegħu, dan il-Bord jinsab sodisfatt bit-titlu tar-rikorrenti ai fini ta' din il-kawża.

Dan il-Bord sejjer issa jgħaddi, biex jevalwa t-talba għal ripreża magħmula mis-soċjetà rikorrenti. Qabel xejn iżda, jiġi osservat li permezz tar-raba' eċċezzjoni tiegħu, l-intimat

eċċepixxa illi huwa ma jokkupax l-art kollha, immarkata bl-aħmar fuq is-*siteplan* eżebita mar-rikors promutur u mmarkata Dok A, iżda jokkupa biss parti mill-art tal-kejl ta' madwar żewġ tomniet u ftit. In fatti, id-difensuri tal-partijiet qablu wkoll waqt is-seduta tas-26 ta' Frar 2024, dwar l-estent tal-art li tinsab fil-pussess tal-intimat.

It-talba għal ripreża ġiet imsejsa fuq l-Art 4 u 4,(2)(d) tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta. Din it-talba saret peress li skont ir-rikorrenti, minħabba saħħet l-intimat, il-fond in kwistjoni mhux qed jinħadem hekk kif tirrikjedi s-sengħa u l-arti. Għal din it-talba, l-intimat ppreżenta risposta, li fiha kkontesta it-talba għar-ripreża.

Il-Bord iqis li dwar it-talba għal ripreża, l-Artikolu 4(1) tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta jagħmilha ċara, li bla ħsara tad-dispożizzjonijiet ta' dan l-Att, meta sid il-kera jkun irid jieħu lura l-pussess ta' xi raba', jekk il-kerrej ma jkunx ftiehem bil-miktub, kemm dwar it-tmiem tal-lokazzjoni, u kemm dwar il-kumpens dovut, huwa għandu japplika lill-Bord, permezz ta' rikors li jkun fih:

(a) raġunijiet dettaljati l-għala jrid jieħu lura l-pussess; u
(b) talba għal-likwidazzjoni ta' kull kumpens li jkollu jitħallas skont id-dispożizzjonijiet ta' dan l-artikolu.

Fir-rikors promotur, is-soċjetà rikorrenti ndikat l-Artikolu 4(2)(d) tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta, bħala raġuni li fuqha qed tiġi msejsa t-talba għar-ripreża, li jistipola li talbiet simili għandhom jintlaqgħu jekk:

(d) matul is-sentejn minnufih qabel id-data tat-terminazzjoni, l-għalqa tħalliet ma tinħadimx għal mill-anqas tnax-il xahar konsekuttivi skont il-kalendarju;

Dwar l-Artikolu 4(2)(d) tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta, intqal **f'Fortunata Callus v Maria Farrugia, deċiża fl-20 ta' Ottubru, 2003**, illi :

"Ghall-kaz bhal dan tghodd is-senjalazzjoni tal-Qorti ta' l-Appell fid-decizjoni fl-ismijiet "Markiz Joseph Scicluna – vs- Joseph Bezzina et", 6 ta' Ottubru 1999:

"Din il-Qorti tifhem li meta l-ligi titkellem dwar uzu ta' raba riedet tfisser illi r-raba jkun mahdum skond is-sengha biex jigi utilizzat ghall-produzzjoni tal-prodotti. Ma kienetx allura tifhem li r-raba jkun qed jigi uzat jekk sempliciment kull tant zmien tintefa` ftit zerriegha mhollija ghall-elementi. Meta hekk jigri wiehed gustament seta' jsostni li r-raba ma jkunx qed jigi uzat imma abbuzat. Ir-ritratti esebiti, infatti, jippruvaw illi meta ttiehdu, fiz-zmien vicin meta nbdew il-prezenti proceduri, seta jigi accertat, kif del resto accertaw ukoll il-periti teknici tal-Bord, illi r-raba in kwistjoni kien zdingat u abbandunat u li kien ilu hekk ghal numru ta' snin."

Intqal ukoll **f'Joseph Zerafa vs Toni Casha, deċiża fl-10 ta' Mejju, 2006**, mill-Qorti tal-Appell, illi li r-raba' għandu jinħadem b'mod aċċettabbli, fis-sens li jkun qed jiġi sfruttat għal skop agrikolu b'mod regolari, u mhux li jsir xi użu minnu għall-agrikoltura, u dan biss bħala paraventu għal skop prinċipali ieħor, li għalih verament ikun qed jiġi utilizzat. (Vide wkoll **Carmela Aquilina et vs Teresa Magro et, deċiża mill-Qorti tal-Appell fil-25 ta' Ġunju, 1996**)

Dan il-Bord qies dak li kkonstataw il-Membri Tekniċi dwar l-użu li qed isir minn din ir-raba', u kif ukoll dwar l-istat li fiha tinsab l-istess raba'. Illi fir-rapport tagħhom, il-Membri tekniċi spjegaw li:

Ir-raba', propjeta ta' art maghrufa bhala 'TA' Damjatu' jinsab bejn il-kuntradi maghrufin bhala 'Tal-Qawra' u 'Ta' Nawciera', qrib is-Salini f'San Pawl il-Bahar. Huwa maqsum f'hames porzjonijiet, immarkati bhala A, B kbira, C u D li ghandhom kejl superficjali ta' cirka 282 metri kwadri (jew 0.25 ta' tomna), 1058 metri kwadri (jew 0.94 ta' tomna), 144 metri kwadri (jew 0.13 ta' tomna), 1,235 metri kwadri (jew 1.10 tomniet) u 220 metri kwadri rispettivament.

Waqt l-access l-intimat iddikjara li r-raba' immarkata f'dan ir-rapport bhala porzjon A mhux mikri lilhom u dan nonostante li dan il-porzjon jidher immarkat fis-site plan immarkata bhala DOK A fir-rikors promotur. Ghaldaqstant l-esponenti qieghdin jeskludu din il-parti mill-kostatazzjonijiet taghhom u li l-kejl superficjali tar-raba' mikrija tkopri kejl superficjali ta' cirka 2,657 metri kwadri (2.36 tomniet).

...

Kostatazzjonijiet

Illi wara li ghamlu l-osservazzjonjiet taghhom fuq ir-raba' hawn fuq imsemmi, l-esponenti huma tal-fehma umli kif gej li:

*1. **Uzu tar-raba'** - ir-raba mmarkat bhala 'B kbira' (40%) li jikkonsisti minn hamrija u sigar tal-harrub (Ceratonio siliqua), qasab (Arundo donax) u haxix hazin jinsab fi stat mhux mahdum ghalkemm fil-maggior parti, mizmum nadif u minghajr hafna 'haxix hazin'. Ir-raba' mmarkat bhala 'B' zghira' (5%) hu raba' relattivament zghir u mhux mahdum izda fih sigra taz-zebbug (Oleo europea), palma (Pheonix canariensis) u bajtar tax-xewk (Opuntia ficus-indiva). Ir-raba' mmarkat bhala 'C' (47%) huwa saqwi u mahdum u mizrugh xghir, qamh, tewm, ful u patata. Parti zghira tintuza bhala compost heap. Il-parti mmarkata bhala 'D' (8%) li fiha hemm ir-razzett, tintuza bhala mahzen ghall-ghodda agrikola, bhala post tal-mistrieh tal-gabillot, bhala mahzen tat-tiben u fil-bicca kbira ghat-trobbija tal-bhejjem inkluzi fniek u nghag.*

*2. **Kundizzjoni tar-raba'** - ir-raba mmarkat bhala 'C' huwa mahdum u jinsab f'kundizzjoni tajba. Ir-raba' mmarkata 'B kbira' u 'B zghira' jinsab f'kundizzjoni kemxejn hazina ghalkemm mhux fi stat komplut ta' abbandun. Dawn iz-zoni jinkludu sigar tal-harrub fi stat naturali u sigar ohrajn bhal palma, zebbuga, bajtar tax-xewk u hafna qasab. F'xi bnadi hemm ukoll ammont ta' 'haxix hazin' u gebel mitluq u blokki tal-konkos asocjati ma siti ta' kostruzzjoni li kien hemm biswit ir-raba' kif ukoll imbarazz mifrux bhal pjanci taz-zingu u tank tal-asbestos.*

*3. **Stat tal-hitan tas-sejjiegh** - il-hitan tas-sejjiegh jinsabu fi stat hazin hafna b'hafna selhiet u gebel imwaqqa' u jidher li hemm nuqqas kbira ta' manutenzjoni. Fuq il-parti tad-dahla il-hitan tas-sejjieh gew sostitwiti minn hitan bil-kantun u minn hitan tal-bricks. L-esponenti osservaw konsenturi kbar fuq il-hajt fejn hemm id-dahla tar-raba'.*

*4. **Bini prezenti, stat u uzu** - fuq ir-raba' hemm razzett li jokkupa kejl superficjali ta' cirka 220m² li minnhom hemm 178m² ta' bini li jikkonsisti minn hitan hoxnin antiki msaqqfin bix-xorok u travi tal-injam, bil-pjanci taz-zingu jew asbestos (corrugated) fuq travetti tal-azzar, bil-kileb u xorok tal-qasba u parti bil-kileb u travetti u bricks tal-konkos. Il-bqija jiffurmaw btiehi u li flimkien jintuzaw bhala*

mahzen ghall-ghodda agrikola, bhala post tal-mistrieh tal-gabillot, bhala mahzen tat-tiben u fil-bicca kbira ghat-trobbija tal-bhejjem inkluzi fniek u nghag. Dan jinsab fi stat hazin ghalkemm jidher li jintuza ta' sikwit fejn gew osservati hitan u soqfa umdi bit-tikhil mwaqqa', tibjid imqaxxar jew mahmug hafna, travi tal-azzar imsaddin, sinjali ta' ingress ta' ilma pjovan, tahlita ta' materjali ppustjati kif gie gie, u soqfa u hitan mhux miksijin,

5. ***Benefikati*** *- fuq ir-raba' hemm bir sotteraneju bil-horza li jesgha madwar 8m² sa 10m² ilma u giebja zghira li tesgha madwar 5m². Hemm ukoll bosta tankijiet u bramel tal-plastik jew fibreglass, kif ukoll diversi IBC tanks (intermediate bulk container) ghal hazna tal-ilma. Fir-raba' hemm pompa u sistema ta' katusi tal-irrigazzjoni li jwasslu l-ilma mahzun lejn il-porzjon saqwi. Dawn jinsabu fi stat pjuttost malandat ghalkemm kien jidher li jintuzaw ta' spiss.*

Illi min-naħa tiegħu, l-**intimat** xehed permezz tal-proċedura tal-affidavit, fejn spejga illi huwa beda jaħdem din l-art, magħrufa bħala Ta' Damjatu fil-limiti tal-Qawra, San Pawl il-Baħar, flimkien maz-ziju tiegħu Guzeppi Gauci, bejn wieħed u ieħor fis-sena 1975, f'liema żmien kienu jiżiraw ħafna patata u basal, u kellhom xi annimali. Kien ikollhom ħafna xgħir u qamħ, u kienu jidirsuh bil-magna li kienet tiġi fil-post u kienu jżommu t-tiben għall-bhejjem għall-għalf. Qal li meta z-ziju tiegħu xjaħ, huwa beda jieħu ħsieb l-għalqa waħdu. Żied li zijuh miet fis-sena 2002 u kien ħallielu din l-għalqa u huwa baqa' jaħdem din l-għalqa u baqa' jieħu ħsieb ir-razzett bl-annimali u għadu jagħmel hekk sal-lum. Kompla jgħid li fil-preżent, hemm madwar għaxar siġriet tal-ħarrub, li huma protetti u li għalhekk ma jistgħux jitmessu, però huwa jieħu l-ħarrub minnha, li jiġbruh lejn nofs Awwissu, lejn Santa Liena. Din ir-raba' fiha wkoll razzett, fejn għandu nagħaġ u fniek, u hemm ukoll parti li tintuża għall-biedja u dik fiha huwa jiżra patata, ful, tewm, għalf għan-nagħaġ, pastard, tadam u anke piżelli, filwaqt li żied li huwa dejjem jiżra skont l-istaġun.

L-intimat xehed li huwa pensjonant ta' sebgħa u sittin sena u għalkemm ġieli jbati ftit b'saqajh, ir-raba' dejjem baqa' jaħdimha waħdu, u għalkemm huwa xogħol iebes, huwa xogħol għal qalbu u jagħtih is-saħħa. Saħaq illi huwa jmur tal-anqas darbtejn kuljum fir-raba', u ċioè filgħodu u filgħaxija, u fix-xitwa ġieli anke iktar, u jqatta' l-maġġoranza tal-ħin tiegħu fl-għalqa. Xehed li mill-art kollha ta' Prince Properties Limited, huwa minn dejjem ħadem ftit aktar minn żewġ tomniet u dan anke fi żmien iz-ziju tiegħu.

Paul Borg xehed permezz tal-proċedura tal-affidavit, fejn spejga li huwa jagħmel ħafna xogħol ta' riċerka etnografika u ilu jagħmel dan matul dawn l-aħħar ħamsa u ħamsin sena, u waqt li qed jagħmel riċerka, huwa kien iltaqa fost ohrajn, ma' Joseph Gauci u Giuseppi Gauci sive Joe, fit-3 ta' Novembru, 1995, u dan kien joqgħod jgħidlu fuq ir-raba', il-bdiewa li kien hemm, il-ħajja agrikola tal-Qawra u x-xogħol u t-tradizzjonijiet tagħhom. Żied li fiż-żmien, il-Qawra kien post agrikolu, u t-tagħrif li kien ġabar mingħand iz-ziju ta' Joseph Gauci, kien utilizzah biex kiteb fil-gazzetti lokali. Jgħid li fis-sena 1996, kellu l-paġna tiegħu fuq il-gazzetta 'It-Torċa' u xogħolu kien li jikteb fuq snajja qodma u għajdut. Kien għamel intervisti ma' nies diversi għal din il-paġna u anke kiteb dwar il-familja ta' Joseph Gauci u kif jieħdu ħsieb ir-raba'. Xehed li f'dawn l-intervisti u riċerka, kien imur kemm-il darba f'din ir-raba' Ta' Damjatu fil-Qawra, li kienet tinħadem minn Joe u mbagħad anke minn Joseph Gauci, u jgħid li r-raba' dejjem kien ikun maħdum. Jiftakar ukoll l-annimali u fil-fatt, kien ħa xi ritratti li uża wkoll fil-paġni tal-gazzetta fejn kien kiteb, kif qed jispjega.

Qal ukoll illi madwar erba' snin qabel, kien reġa' mar f'din ir-raba' li jaħdem Joseph Gauci u kien raha maħduma, u kien kiteb anke fuq Facebook fuq l-importanza li din titħalla bħala art agrikola fuq dak il-bini kollu li hemm, liema post kien għamilha fl-14 ta' Novembru, 2021.

Xehed ukoll **Peter Gauci** li jiġi iben Joseph Gauci, li kkonferma bil-ġurament tiegħu, li missieru għadu sal-lum, jaħdem din ir-raba' u jiżra' affarijiet differenti skont l-istaġun, mentri spjega li hemm parti mir-raba' li tikkontjeni siġar tal-ħarrub. Kompla jgħid li missieru dejjem għamel manutenzjoni fejn kien hemm bżonn, speċjalment fir-razzett.

Dawn ix-xhieda mressqa mill-intimat ma ġewx kontroeżaminati.

Meta dan il-Bord fela l-atti proċesswali kollha, huwa jqis li mill-provi prodotti u minn dak ikkonstatat mill-Membri Tekniċi tiegħu, jirriżulta li minkejja li f'partijiet minnha, l-għalqa in kwistjoni ma tinħadimx, jirriżulta li f'partijiet oħra tinħadem, tant li ġie rrapurtat illi fid-data tal-aċċess, kien hemm miżrugħ tewm, ful u patata, fost oħrajn. Fil-fehma umli ta' dan il-Bord, ma ġewx ippruvati dawk l-estremi rikjesti, sabiex il-Bord jilqa'

t-talba għal ripreża ta' din ir-raba'. Għaldaqstant, jirriżulta li t-talba tar-rikorrenti ai termini tal-Artikolu 4(2)(d) tal-Kap 199, ma timmeritax li tiġi milqugħa.

Il-Bord jinnota ulterjorament, li mill-konklużjonijiet tal-Membri Tekniċi, il-ħitan tas-sejjieħ jinsabu fi stat maladat ħafna, iżda ġjaladarba din il-kawża ġiet imsejsa fuq l-Artikolu 4(2)(d) tal-Kap 199, dan il-Bord sejjer jiddeċiedi t-talbiet tar-rikorrenti, fid-dawl ta' dak is-subartikolu biss, u għalhekk mhux ser ikun qiegħed jikkunsidra, dak li ġie kkonstatat fl-istat li jinsabu fih il-ħitan tas-sejjieħ.

Ikkunsidra

Dan il-Bord sejjer issa jqis it-talba għall-awment tal-qbiela. Dwar it-talba għal stima sabiex 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."

Meta l-Bord evalwa dan l-Artikolu fid-dawl tar-rikors promotur u tar-risposta ppreżentata, iqis li s-sidien fir-rikors tagħhom, indikaw li l-kera tar-raba' għandha togħla fl-ammont ta' €25,000. Mir-risposta tal-intimat, ma jidhirx li ġiet indikata, kemm fil-fehma tal-intimat, għandha tkun il-kera ġusta. Illi kulma hemm imniżżel huwa, li t-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda. Dan il-Bord iqis li l-fatt li ma gietx speċifikata mill-intimat, l-ammont ta' kera ġusta skont il-fehma tiegħu, 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' €31,344.53. 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.

Dwar iż-żieda fil-kera, dan il-Bord ikkonsidra li ma tressqux provi dwar il-mezzi tal-kerrej, hekk kif delinjat fl-Artikolu 3(2A) (ċ) tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta. Dwar kwalunkwe piż li jkun sproporzjonat għal sid il-kera, il-Bord fela l-kontenut tal-affidavit ta' Carmelo Buttigieg. 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' €31,344.53c. Per konsegwenza, iż-żieda fil-kera ta' din ir-raba' li sejra tiġi ordnata, hija fl-ammont ta' €470.17c 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 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 jilqa' t-tieni u tielet eċċezzjoniet tal-intimat, filwaqt li jiċħad it-talba tar-rikorrenti għar-ripreża ta' din ir-raba'; u kif ukoll jordna li l-kera li għandha titħallas mill-intimat, fir-rigward tal-art magħrufa bħala 'Ta' Damjatu' fil-limiti tal-Qawra, San Pawl il-Baħar, li tinsab fil-pussess tal-intimat, għandha tkun dik ta' €470.17c 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