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

Rikors Nru: 24/2023SG

Catherine Cauchi (K.I. 271241M) f'isimiha proprju u għan-nom u in rappreżentanza ta' Cambone Ltd (C-103375)

vs

Francesco Ellul (K.I. 721346M)

Illum, 12 ta' Marzu 2025

Il-Bord,

Ra r-rikors promotur mressaq fis-7 ta' Settembru, 2023, fejn ġie premess u mitlub is-segwenti:

> *"1. Illi l-esponenti huma uzufruttwarju u propjetarji ta' ghalqa u razzett bi cirka sitt (6) tomniet raba' fl-inhawi maghrufa bhala Ta' Pulejpa Zejtun, mikri bi qbiela lill-intimat Ellul ghal mija u hmistax-il ewro (€115.00c) fis-sena pagabbli kull 15 ta' Awwissu ta' kull sena;*
>
> *2. Illi din l-ghalqa u razzett kienu mgabbla lil missier l-intimat Ellul, ossia Giovanni Ellul mill-1954.*
>
> *3. Illi b'kawza prezentata quddiem il-Prim Awla tal-Qorti Civili, Sede Kostituzzionali, rikors nru. 156/2021 ISB fl-ismijiet "Catherine Cauchi vs Francesco Ellul et" differita ghas-smigh fis-27 t'Ottubru 2023. Ir-rikorrenti qed titlob dikjarazzioni tal-ksur tad-drittijiet fundamentali taghha ai termini tal-artikoli 3, 4, u 14 tal-Kap 199 tal-Ligijiet ta' Malta, kif ukoll id-danni pekunjarji u non-pekunjarji li hija tilfet tul iz-zmien.*

4. Illi kif jirrizulta mir-rapport peritali tal-Perit Marie Louise Caruana Galea hawn anness u mmarkat bhala 'DOK A', il-Perit stmat l-valur tas-suq tal-propjeta' fis-somma ta' €668,000, valur lokatizju ghas-sena 2021 ta' €6,680 fis-sena, stmati bil-1%.

5. Illi jehtieg jitqabbdu zewg periti biex jistmaw il-valur lokatizju fis-suq, b'dan illi jekk il-Bord ma jsibx raguni bizzejjed biex l-intimati jigu zgumbrati sia mir-razzett, mill-kmamar u mill-gheliegi ossia l-fondi in kwistjoni, ai termini tal-Att XXII tal-2022 ghandu jgholli l-kera tal-istess irziezet, kmamar u ghelieqi, u dan b'kera gusta wara li titqies il-valur tar-raba stmata fis-suq bhala raba ghall-uzu agrikolu li diga' stama l-Perit Perit Marie Louise Caruana Galea, skont DOK A hawn anness, u mhux konfutata b'perizja perizjuri biex b'hekk huwa zgur dak il-valur li jista' jinkiseb fuq is-suq miftuh, il-mezzi tal-kerrej, ic-cirkostanzi tar-raba u kwalunkwe piz li jista' jkun sproporzjonat ghal sid il-kera.

6. Illi I-kera li ghandha tigi riveduta mill-Bord ai termini tal-Att XXII tat-2022 ghandha tkun ta' 1.5% fis-sena tal-valur tal-art libera u franka waqt li r-raba li tinkludi rziezet, kmamar u ghamajjar ohra li jkun uzat mill-kerrej ghandha tkun stmata 2% fis-sena tal-valur tar-razzett liberu u frank fis-suq, waqt li l-kerrej ghandu jinghata l-ghazla mill-Bord li ma jkomplix fil-kirja tar-razzett u l-kmamar, u jkompli biss fil-kirja tar-raba b'dik il-kera kif riveduta mill-Bord dejjem fil-kaz li l-intimati ma jigux zgumbrati stante non uso u ghar-ragunijiet talli hallew il-fond u l-art mgharrqin.

7. Illi I-kera tar-razzett u kmamar ghandha tkun ta' mhux inqas minn €10,000 fis-sena.

Ghaldaqstant, l-esponenti jitolbu bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord jogghbu jordna r-ripresa tar-raba u razzett bi cirka sitt (6) tomniet raba' fl-inhawi maghrufa bhala Ta' Pulejpa Zejtun, mikri bi qbiela lill-intimat Ellul ghal mija u hmistax-il ewro (€115.00c) fis-sena pagabbli kull 15 ta' Awwissu ta' kull sena u/jew jistma l-valur lokatizzju tar-razzett u raba hawn fuq imsemmija ai termini tad-disposizzjonijiet tal-Att XXII tal-2022, liema qbiela m'ghandiex tkun inqas minn €10,000 fis-sena, b'rizerva ghal kull azzjoni kostituzzjonali ohra li talvolta jistghu

jintavolaw l-istess rikorrenti jekk l-istima tar-raba u razzett fis-suq mhijiex gradevoli ghalihom ghaliex ma tkunx stmata skont is-suq liberu."

Ra r-risposta tal-intimat ippreżentata fl-10 ta' Ottubru, 2023, fejn ġie eċċepit is-segwenti:

"Illi l-esponenti qed jikkontesta t-talbiet tar-rikorrenti kif dedotti permezz tat-rikors promotur datat 7 ta' Settembru, 2023 bhala kompletament infondati fil-fatt u fid-dritt u dana, fost ohrajn, ghas-segwenti ragunijiet:

1. Illi preliminarjament ir-rikorrenti ghandhom jippruvaw it-titolu taghhom fir-rigward tal-proprjeta mertu tal-kawza odjerna u dana ghaliex, anke a tenur tal-kawza kostituzzjonali citata fl-istess rikors prezentata sena u nofs ilu, is-sid tal-proprjeta' hija hemmhekk indikata bhala Catherine Cauchi wehidha minghajr ebda accenn ghas-socjeta' Cambone Limited. Konsegwentement, fin-nuqqas ta' prova ta' titolu da parti taz-zewg rikorrenti odjerni, dan 1-Onorabbli Bord ghandu jghaddi sabiex jichad it-talbiet rikorrenti jew liema minnhom bl-ispejjez kontra l-istess.

2. Illi, minghajr pregudizzju ghas-surreferit, sakemm jikkoncerna t-talba ghar-ripresa tal-proprjeta', din it-talba ghandha minnufih tigi michuda proprju ghaliex bi ksur tal-art. 4 tal-Att dwar it-Tigdid ta' Kiri tar-Raba' (Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta) ir-rikors promotur ma jikkontjenix imqar accenn ghar-raguni wara din it-talba wisq anqas dawk ir-ragunijiet dettaljati flimkien ma' talba ghal-likwidazzioni u hlas ta' kumpens lill-esponenti kif testwalment rikjesti mil-ligi.

3. Illi ulterjorment u wkoll minghajr pregudizzju ghall-istess, fin-nuqqas ta' kawzali it-talba ma tistax tigi sostnuta wehidha u kwindi ghandha minnufih tigi michuda bl-ispejjez kontra r-rikorrenti.

4. Illi fir-rigward tat-talba ghall-istima tal-valur lokatizzju ta-proprjeta mertu tal-odjerna, din ukoll qed tigi kkontestata kif redata u dana peress li:

(a) *Ir-rikorrenti qed jistriehu fuq ir-rapport peritali prezentat fl-atti tal-kawza kostituzzionali pendenti quddiem 1-Onor. Prim'Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzionali) fl-ismijiet Catherine Cauchi v. Francesco Ellul et. (Rik. Nru.*

156/2021ISB). Apparti li, f tali kawza, ir-rikorrenti kienu hemmhekk qed jikkontendu li 1-valur tal-proprjeta' de quo hija ferm u ferm aktar minn dik li determinat il-Perit (opinjoni din li rrizultat mhux verosimili tenut kont tal-konkluzjoni raggjunta mill-Perit tekniku), xorta wahda tali relazzjoni tal-perit tekniku giet redatta fid-9 ta Dicembru, 2022 u cioe' qabel id-dhul fis-sehh tal-Att XX tal-2022 fit-23 tå' Dicembru, 2022 u wkoll qabel id-dhul fis-sehh tal-SL 199.02 Regolamenti dwar il-Valutazzioni tal-Art Agrikola fil-15 ta' Mejju, 2023. Konsegwentement huwa car li tali perizja f'dan l-istadju ghandha tigi kkunsidrata absoleta u kwindi il-valur tal-proprjeta' ghandu issa jigi determinat skont il-parametri cari tal-ligi issa applikabbli.

(b) *Illi fi kwalunkwe kaz u minghajr pregudizzju ghas-surreferit il-valutazzioni peritali fil-kawza kostituzzjonali ghadha wkoll kontestata, almenu mill-esponenti, tenut kont li f'tali kaz, il-perit tekniku ma kkunsidratx il-valur tal-art limitatament ghal uzu agrikolu kif mehtieg anke mill-Qrati Kostituzzjonali. Konsegwentement huwa car li, ghalhekk ukoll, tali valur m'ghandhux u ma jistax iservi ai fini tal-azzjoni odjerna.*

(c) *Illi r-rikorrenti jikkontendu li "l-kera li ghandha tigi riveduta mill-Bord ai termini ta-Att*

XXII tal-2022 ghandha tkun ta' 1.5% fis-sena tal-valur tal-art libera u franka u waqt li r-raba li tinkludi rziezet, kmamar u ghamajjar ohra li jkun uzat mill-kerrej ghandha tkun stmata 2% fis-sena tal-valur tar-razzett liberu frank fis-suq". Madanakollu huwa car li skont l-art. 3(2A) (e) u (f) tal-Att dwar it-Tigdid ta' Kiri tar-Raba' dak li tipprovdi l-ligi huwa testwalment li:

(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 fis-suq miftuħ.

F'dan il-kaz l-ebda parti mill-proprjeta' m'hija uzata bhala l-post ta' residenza unika tal-esponenti u kwindi huwa car li, anke fl-ahar ipotezi, il-kera ma tistax teccedi 1.5% fis-sena tal-valur tal-art.

(d) *Illi anke a tenut tal-art. 3(2A)(c) tal- Att dwar it-Tigdid ta' Kiri tar-Raba' jezistu cirkustanzi attenwanti ghall-valur tal-art derivanti mil-mezzi tal-kerrej. Ghandu jigi debitament ikkunsidrat illi d-dhul minn tali proprjeta', wara li wiehed jaqta' l-ispejjez inkluzi l-ispejjez relatati mal-bhejjem, huwa limitat ferm u bl-ebda mod ma jista' joqrob il-valur lokatizzju li issa qed jigi pretiz mir-rikorrenti, liema valur huwa fi kwalunkwe kaz infondat fid-dritt u ingust fil-fatt. Ghandu jigi kkunsidrat li, skont il-ligi, fl-istabbiliment tal-valur bażi tal-art agrikola, l-approċċ tal-introjtu għandu jiġi adottat. Dan il-metodu jippermetti l-istima tal valur tal-art fuq id-dħul li tiġġenera. Dan l-approċċ huwa bbażat fuq il-premessa li tali art tkun regolata u ġestita b'tali mod li ma tistax tkun mibjugħa jew utilizzata għajr għal skopijiet agrikoli.*

(e) *Illi fi kwalunkwe kaz il-valur tal-kera gust huwa dak li ghandu jigi determinat avut rigward ghall-Kap 199 tal-Ligijiet ta' Malta u ma jistax jeccedi r-rata massima ta' Eur 106.06 kull sena ghal kull tomna.*

5. *Illi l-eccezzonijiet surreferiti qed jittressqu minghajr ebda pregudizzju ghal xulxin.*

6. *Illi ghaldaqstant sakemm mhux kompatibbli mas-surreferit, it-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu michudin bl-ispejjez kollha kontra l-istess 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 proċesswali kollha;

Ikkunsidra:

Dan il-Bord sejjer qabel xejn, iqis l-ewwel eċċezzjoni preliminari mressqa mill-intimat, fis-sens li r-rikorrenti jridu jippruvaw it-titlu tagħhom, bħala sidien tal-proprjetà in kwistjoni. Dan il-Bord fela d-dikjarazzjoni ffirmata min-Nutar Tonio Cauchi, a fol 46 tal-proċess u l-kuntratt fl-atti tan-Nutar Fiona Zammit Armeni, tat-2 ta' Diċembru, 2022, a fol 113 et seq tal-process. Il-Bord ra wkoll il-verbal magħmul mil-legali tal-intimat fid-29 ta' April, 2024, fejn b'referenza ghall-prova tat-titolu, in vista tad-dikjarazzjoni notarili, m'hemmx il-ħtieġa ta' prova ulterjuri f'tali rigward. In oltre, il-Bord ha konjizzjoni wkoll tal-verbal magħmul fit-30 ta' Ottubru, 2024, fejn il-legali tal-intimat iddikjara li l-intimat qed jagħraf lil Catherine Cauchi u lill-aventi fil-kawża tagħha, bħala sidien tal-kera f'din il-kawża. Għaldaqstant, ai fini ta' din il-kawża dwar it-titolu, il-Bord, huwa sodisfatt bid-dokumenti u provi mressqa dwar it-titlu ta' proprjeta' tar-rikorrenti.

Dan il-Bord iqis li t-talba tar-rikorrenti, hija għal ripresa tar-raba' u kif ukoll sabiex f'każ li dan il-Bord ma jilqax it-talba għar-ripresa tal-fond, dan il-Bord jiffissa l-awment fil-kera. Permezz tat-tieni u tielet eċċezzjoni tiegħu, l-intimat oppona għat-talba għar-ripresa tal-proprjetà, stante li *'ir-rikors promotur ma jikkontjenix imqar accenn ghar-raguni wara din t-talba wisq anqas daw bir-ragunijiet dettaljati flimkien ma' talba ghal-likwidazzjoni u hlas ta' kumpens lill-esponenti kif testwalment rikjesti mil-ligi"*. Il-Bord fela il-premessi u talba tar-rikorrenti, mil-liema jirriżulta fil-premessi, li s-soċjetà rikorrenti qiegħda ssejjes it-talba tagħha għal ripresa fuq allegat '*non uso*'.

Il-Bord jinnota li ebda provi fuq din it-talba ma nġiebu mis-soċjetà rikorrenti, li jidher li straħu biss fuq ir-rapport tal-Membri Tekniċi tal-Bord. Fir-rapport tagħhom, il-Membri Tekniċi ddeskrivew l-istat u l-użu tal-għalqa u razzett, b'dana li rrapurtaw partijiet mill-għalqa, li ma hijiex użata jew miżmuma sew. Filfatt ġie rrapurtat is-segwenti:

> *"Struttura 'Z'*
> *Din l-istruttura fiha madwar 18.63m^2 u waqt l-access dheret li possibilment, originarjament kienet tintuza bhala dura, pero mhix qed tintuza. Infatti din l-istruttura dheret f'istat hazin hafna u f'istat dilapitat, vide Figure 67."*

...

Parti mmarkati "9" f'Figure 70

Din il-parti ma ghandix uzu partikolari hlief bhal access ghaz-zewg artijiet agrikoli, u tikonsisti f'art imbalta b'daqs ta madwar 198.17m^2.

...

A2:

Fdin il-parti dehret vettura abandunata ghall zmien twil hekk kif jidher f'Figure 81.

A3:

Din il-parti ta hajt tas-sejjieh ma tinstabx f'istat tajjeb u ghanda bzonn xi tiswijja hekk kif jidher f'Figure 82 u ghandu tul ta madwar 6m.

A4

Din il-parti hi herza ta' bir u tifforma parti mil-hajt tas-sejjieh. Din ukoll dheret li ghanda bzonna ftit ta manutenzjoni hekk kif jidher ukoll f'Figure 83. Dan il-bir ma dherx li qed jintuza, u l-volum tijghu ma setax jigi konfermat.

...

A8

Din iz-zona tinsab fic-centru ta wahda mil-gheliqi fejn hemm cinta baxxa u bir fin-nofs tal-ghalqa hekk kif jidher f'Figure 87 u li pero ma setax jigi kkonferma hux qed jintuza, jew x'daqs fih.

Il-Bord fela l-konklużjonijiet tal-Membri Tekniċi li rrapurtaw is-segwenti:

"01 Dwar Cirkostanzi u kundizzjoni:

L-art agrikola tidher li hi mizmuma generalment sew. Miz-zewg partijiet imsemmija u murija fil-Figure 91, pero ma setax jigi konkluz jekk u xi prodotti gew mizrugha f'din l-art. Waqt l-access, ma dher l-ebda indikazzjonijiet ta' xi prodotti jew partijiet ta hxejjex li juru x'seta gie mizrugh.

02 Dwar L-uzu tar-raba':

Ir-raba tidher li qed tigi mahduma skond il-mestier u kif titlob l-arti u s-sengha agrikola. L-artijiet it-tnejn gew mahruta ricentament vide Figure 92 u Figure 93.

03 Dwar l-istat prezenti ta' din ir-raba';

Ir-raba' tidher li fil-parti l-kbira hi mizuma sew, bil-galbu u nadifa hlief fil-partijieti mmarkata b' "A1", "A2", "A5", "A9" u "A11".

04 Dwar l-istat prezenti tal-hitan tas-sejjiegh:
Fil-parti l-kbira, l-ucuh agrikoli huma iccikondati b'hitan tas-sejjiegh madwar il-periferija tahhom u li fil-magjor parti tahhom jinstabu f'istat tajjeb ta' manutenzjoni hlief fejn gie indikat fir-rapport u immarkata b' "A3" u "A5" f'Figure 79.

05 Dwar l-istat u l-uzu ta' kwalunkwe bini li jista' hemm ezistenti fl-istess raba':
Generalment l-istrutturi kollha instabu f'istat tajjeb ta' manutenzjoni, hlief xi eccezzjonijiet fejn xi travi tal-injam kienu mirfudin. Il-parti l-kbira ta dawn l-istrutturi kienu hekk jigu wzati ghat-tkabbir tal-annimali b'ohrajn jintuzaw ukoll bhala mhazen ghal-affarijiet agrikoli u kamra wahda uzata ghal-residenza. Dawk gew kollha identifikati u diskussi fir-rapport.

06 Dwar il-benefikati li jista' hemm fuq l-istess raba', bhal per ezempju gwiebi u bjar:
F'Dan is-sit dheru zewg t-ibjar, li pero ma setax jigi konkluz jekk hux qedin jigu wzat, f'liema stat jinstabu, kif ukoll x'volum ta' ilma kapaci jahznu.

Minkejja li rriżulta li partijiet mill-istess għalqa u razzett, ma humiex qegħdin jintużaw, ebda prova ta' kemm ilhom ma jintużaw, ma ngabet mir-rikorrenti. In oltre, dan il-Bord, meta jqis il-kontenut kollu tal-konstatazzjonijiet magħmula mill-Membri Tekniċi, ma jasalx għall-konklużżjoni, li jeżistu l-estremi biex tintlaqa' talba ghal ripresa ta' din ir-raba', abbażi ta' '*non-uso*'.

Dan il-Bord sejjer issa jgħaddi, biex jevalwa t-talba għall-awment tal-kera.

Ikkunsidra:

Din il-kawża ġiet ippreżentata fis-7 ta' Settembru, 2023, u permezz tagħha qed jintalab l-awment fil-kera tal-għalqa u razzett b'circa sitt (6) tomniet raba', fl-inħawi magħrufa bħala Ta' Pulejpa, Zejtun, fis-somma ta' mhux anqas minn €10,000 fis-sena, u/jew somma oħra verjuri, kif stabbilita minn dan il-Bord, għal perijodu ta' tmien snin. Għal din it-talba, l-intimat ippreżenta risposta fl-10 ta' Ottubru, 2023, li permezz tagħha ressaq varji eċċezzjonijiet, fosthom li l-kera ma tistax teċċedi r-rata massima ta' €106.06c kull sena.

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-cirkostanzi 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' €21,908.87c. 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' €21,908.87c. Per konsegwenza, iż-żieda fil-kera ta' din ir-raba' li sejra tiġi ordnata, hija fl-ammont ta' €328.63ċ fis-sena.

Finalment il-Bord iqis, li ma jeżistux raġunijiet validi sabiex din iż-żieda tkun waħda gradwali.

Il-Bord jinnota illi minkejja l-Membri Tekniċi rrapurtaw b'referenza ghal struttura, u illi "*Din l-istruttura fiha madwar 17.98m2 u waqt l-access dehret li qed tintuza bhala kamra ghal-skopijiet residenzjali fejn fiha wiehed isib kcina, forn, siggijiet u medja tal-ikel*", ma jirriżultax li tressqu provi sodisfaċenti, li dan ir-razzett qieghed jiġi utilizzat bħala post ta' residenza. Għaldaqstant, dan il-Bord ma għandux 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 t-tielet eċċezzjonijiet tal-intimat u jiċħad it-talba għar-ripresa tal-għalqa u razzett, b'circa sitt (6) tomniet raba', fl-inħawi magħrufa bħala Ta' Pulejpa Żejtun; filwaqt li jilqa' talba għall-awment, fis-sens li qed jordna li l-kera li għandha titħallas mill-intimat fir-rigward tal-ambjenti mertu ta' din il-kawża, għandha tkun dik ta' €328.63ċ 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**