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

Rikors Nru. 64/2023SG

Gabriella Fusco (K.I. 0250710L)

vs

Joseph Demicoli (K.I. 291067M)

Illum, 12 ta' Marzu, 2025

Il-Bord,

Ra r-rikors promotur mressaq fl-4 ta' Diċembru, 2023, fejn ġie premess u mitlub is-segwenti:

> *"1. Illi l-esponenti hija proprjetarja tal-art magħrufa 'Ta' Kalonia' fil-kumtrada ta' Santu Kristu, fil-limiti ta' Hal-Għaxaq, tal-kejl klumpessiv ta' circa 10.6 tumoli, u hija indikata bl-ahmar fuq il-pjanta hawn aneessa u mmarkata bhala 'Dokument A'.*
>
> *2. Illi I-art in kwistjoni kienet proprjeta' ta' Emmanuel u Emma Said, ossia n-nanniet tar-rikorrenti. Illi huma kellhom żewġ t'itfal ossia l-mejjet Albert William Said u l-mejta Inez Fusco Said. Illi Inez Fusco Said hija omm ir-rikorrenti li mietet fis-sena 1997.*
>
> *3. Illi skont kuntratt ta' divizjoni tal-20 ta' Dicembru 1963 fl-atti tan-Nutar Dottor Antonio Galea, li kopja tiegħu qed jigi hawn anness u mmarkat bhala 'Dokument B' omm r-rikorrenti Inez Fusco Said u t-tifel ta' huha Albert William Said, ossia Mario Said, ghamlu d-divizjoni relattiva u l-fond in kwistjoni gie assenjat lil-omm ir-rikorrenti, ossia l-imsemmija Inez Fusco Said.*

4. Illi, l-imsemmija Inez Fusco Said ħalliet lil bintha ossia r-rikorrenti Gabriella Fusco bhala l-unika eredi tagħha u lil neputi tagħha ossia Leonardo Fusco Castellett il-porzjon rizervat skont il-ligi ossia sest sehem indiviż, u dan permezz ta' testment tal-27 ta' Awwissu 1980, fl-atti tan-Nutar Victor Bisazza.

5. Illi b'dikjarazzioni causa mortis tal-7 ta' Awwissu 1998 fl-atti tan-Nutar Dottor Patrick Critien, li qiegħed jiġi hawn anness u mmarkat bhala 'Dokument C', l-fond in kwistjoni ġie debitament denunzjat lil-Kummissarju tat-Taxi Interni.

6. Illi b'dikjarazzioni tal-10 ta' Lulju 2002 fl-atti tan-Nutar Dottor Patrick Critien, li qiegħed jiġi hawn anness u mmarkat bhala 'Dokument D', ir-rikorrenti akkwistat s-sehem ta' Leonardo Fusco Castellett, ossia s-sest sehem indiviż.

7. Illi porzion ta' 2,231 metru kwadru tal-għalqa in kwistjoni ilu mikri ossia mqabbel għal generazzjonijiet sħah lill-familja ta' Joseph Demicoli, u illum lilhu, bil-qbiela ta' €6.41c fis-sena pagabbli kull Awwissu ta' kull sena, kif jirrizulta minn ricevuti hawn annessi u mmarkati bhala 'Dokument E'.

8. Illi I-valur lokatizju ta' din il-proprjeta' huwa ferm akbar minn €6.41c fis-sena li r-rikorrenti suppost tircievi mingħand l-intimat Joseph Demicoli.

9. Illi I-valur fis-suq tar-razzett u tal-ghalqa de quo huwa ta' circa €200,000 u ghandha valur lokatizju sostanzjali u ghalhekk tenut kont tal-fatt illi l-qbiela pagabbli hija ta' biss €6.41c fis-sena, certament illi hemm sproporzion flagranti bejn il-valur lokatizju fuq is-suq ħieles u l-valur lokatizju kif impost mill-Kapitolu 199 tal-Ligijiet ta' Malta, u konsegwentement bejn id-drittijiet tar-rikorrenti bhala sidien l-ghalqa u l-intimat Demicoli bhala gabillott tal-istess ghalqa.

10. Illi b'Rikors Kostituzzjonali 587/2022 AB fl-ismijiet Gabriella Fusco vs. Avukat tal-Istat et, pendenti quddiem il-Prim Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzionali) ir-rikorrenti qiegħdin jittentaw li jiksbu dikjarazzioni tal-ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha peress li l-ammont ta' qbiela li qiegħda titħallas ma zzommx proporzion bejn id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u l-interessi tal-intimat Demicoli.

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 €3,000 fis-sena, ghal circa 2 tomniet 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 I-valutazzjoni kif imposta mil-ligi a tenur tal-Att XXII tal-2022 tivvjola d-drittijiet kostituzzjonali taghhom stante illi m'hijiex ibbazata fuq il-valur liberu tas-suq imma fuq valur agrikolu bla bazi.

12. Illi I-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-valur 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 fir-rigward tal-art uzata ghas-skopijiet agrikoli.

14. Illi ghalhekk I-kera/qbiela applikabbli ghandha tigi riveduta u ghandha tapplika ghall-perjodu ta' tmien snin a tenur tal-istess artikolu tal-ligi.

Ghaldaqstant, l-esponenti titlob bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord joggħbu jordna l-awment fil-kera tal-art magħrufa 'Ta'Kalonia' fil-kumtrada ta' Santu Kristu, fil-limiti ta' Hal-Għaxaq, tal-kejl klumpessiv ta' circa 2,231 metru kwadru, fis-somma ta' mhux anqas minn €3,000 fis-sena, bir-rata ta' 1.5% tal-valur fis-suq għal art agrikola u/jew somma oħra 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 jogħgbu xieraq u opportun, b'riżerva għal kull azzjoni kostituzzjonali li talvolta jistgħu jintavolaw l-istess rikorrenti jekk l-istima tar-raba u l-ambjenti fis-suq m'ħijiex gradevoli għalihom għaliex ma tkunx stmata skont il-valur fis-suq liberu.

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

Ra r-risposta tal-intimat ippreżentata fit-22 ta' Diċembru, 2023, fejn ġie eċċepit is-segwenti:

"1. Illi l-ewwelnett, u bla ebda preġudizzju għall-eċċezzionijiet l-oħrajn, ir-rikorrenti trid tipprova li hija waħedha hija tassew is-sid tal-art agrikola "Ta' Kalonia" fil-kuntrada "Ta' Santu Kristu", limiti tá' Ħal Għaxaq imqabbla lill-esponent;

2. Illi preliminarjament ukoll, b'referenza għall-premessa numru ħdax (11) tar-rikors promotur tar-rikorrenti, dan il-Bord għandu jistħarreġ ukoll il-locus standi legali tar-rikorrenti f' dawn il-proċeduri. Għandu jingħad li skont il-massima antika electa una via non datur recursus ad alteram u kemm il-darba hija intavolat dawn il-proċeduri, ir-rikorrenti ma tistax tgħid li ma taqbilx mad-dispożizzjonijiet tal-Att XXII tal-2022 u thedded minn issa lill-dan il-Bord li jekk ma jagħtix deċiżjoni li togħġob lilha, ser tkun qed tintavola proċeduri Kostituzzjonali. Huwa preżunt li normalment, meta wieħed jiftaħ proċeduri ġudizzjarji ikun ged jagħmel dan in buona fede u b'fiduċja fil-Qorti jew Tribunal li jipproċedi quddiemu.

3. Illi l-art agrikola mqabbla lill-esponent hija konsistenti minn raba bagħli u assolutament ma fihiex "razzett" kif erronjament indikat fid-disa (9) premessa tar-rikors promotur u lanqas ma fiha bir jew ġiebja u allura il-valur tagħha bħala art agrikola fuq is-suq miftuħ huwa wieħed minimu u żgur ma jasal imkien qrib dak li qed tippretendi r-rikorrenti;

4. Illi ai fini tal-Artikolu 3 (2A) (b) tal-Kapitolu 199 tal-Liġijiet ta' Malta, fl-umli fehma tal-esponent, il-valur tal-art agrikola "Ta' Kalonia" fil-kuntrada "Ta' Santu Kristu", limiti ta' Ħal Għaxaq imqabbla lilu huwa ta' ċirka elfejn ħames mija u sebgħin Euro (€2,570) biex b'hekk il-kwantu tal-qbiela ġust skont il-kriterji introdotti fil-liġi għandu jkun ċirka tmienja u tletin Euro u ħamsa u ħamsin ċentezmu (€38.55) per annum. Fuq dan il-punt, referenza issir għall-linji gwida ppublikati mill-Ministeru għall-Agrikoltura, is-Sajd u d-Drittijiet tal-Annimali ("Dok A");

5. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti li hija minn issa inġunta in subizzjoni."

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 biex iqis l-ewwel eċċezzjoni mressqa. Minn eżami tad-dokumenti eżebiti, kif ukoll minn eżami tal-kontenut tar-rikors promotur, dan il-Bord jinsab sodisfatt dwar it-titlu li tgawdi r-rikorrenti, fir-rigward ta' din ir-raba'. In oltre, l-istess intimat iddikjara li jaqbel li r-rikorrenti hija s-sid tal-art mertu tal-kawża.

Dwar imbagħad it-tieni eċċezzjoni mressqa, dan il-Bord iqis li r-rikorrenti għandha kull dritt li tippreżenta proċeduri legali oħra quddiem il-Qrati Kostituzzjonali. Madanakollu, il-fatt li ġiet istitwita proċedura kostituzzjonali mir-rikorrenti, ma jipprekludix il-kontinwazzjoni tas-smigħ ta' dan il-każ, stante li f'dan il-każ, dak li qed jintalab huwa awment fl-ammont tal-qbiela.

Ikkunsidra

Permezz ta' din il-kawża, qed jintalab l-awment fil-kera ta' raba' magħrufa bħala 'Ta' Kalonia' fil-kuntrada ta' Santu Kristu, fil-limiti ta' Ħal-Għaxaq, tal-kejl kumplessiv ta' circa 2,231 metru kwadru, fis-somma ta' mhux anqas minn tlett t'elef Ewro (€3,000) fis-sena, bir-rata ta' 1.5% tal-valur fis-suq għal art agrikola, u/jew somma oħra verjuri, kif stabbilita għall-perijodu ta' tmien snin, b'riżerva għal kull azzjoni kostituzzjonali li talvolta jistgħu jiġu ntavolati, jekk l-istima tar-raba' u l-ambjenti fis-suq mhijiex gradevoli għalihom, għaliex ma tkunx stmata skont il-valur fis-suq liberu.

Għal din it-talba, l-intimat, fost oħrajn, eċċepixxa li l-qbiela għandha tkun ta' circa tmienja u tlettin Ewro u ħamsa u ħamsin (€38.55ċ) per annum.

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' €7,864.20c. 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' €7,864.20c. Per konsegwenza, iż-żieda fil-kera ta' din ir-raba' li sejra tiġi ordnata, hija fl-ammont ta' €117.96ċ 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 jordna li l-kera li għandha titħallas mill-intimat, fir-rigward tal-art maghrufa 'Ta' Kalonia' fil-kuntrada

ta' Santu Kristu, fil-limiti ta' Hal-Għaxaq, hekk kif deskritta fir-rikors promotur, għandha tkun dik ta' mija u sbatax-il Ewro u sitta u disghin ċentezmu (€117.96ċ) fis-sena, pagabbli kull ħmistax (15) ta' Awwissu. 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