

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

Rikors Nru: 4/2023SG

Paul Simpson (K.I. 0910849M)
u martu Pauline Simpson (K.I. 405951M)

vs

John Mary Gauci (K.I. 0229646M)
u martu Josephine Gauci (K.I. 0583745M)

Illum, 26 ta' Marzu, 2025

Il-Bord,

Ra r-rikors promotur mressaq fl-1 ta' Marzu, 2023, fejn gie premess u mitlub is-segwenti:

"1. ILLI l-esponenti jikru lill-intimati l-ghalqa maghrufa bhala Ta' Buqa fil-kontrada Tat-Torba, limiti ta' Hal Lija, illum tmiss ma' Triq Durumblat, akkwistata permezz tal-kuntratt anness bhala Dok.Q1 u immarkata bl-ittra A fuq il-pjanta annessa bhala Dok. Q2, kif diga' stabbilit minn dan l-Onorabbli Bord (Rik. 11/2011FDP, Dok.Q3), versu kera ta' disa' euro u tnejn u tletin centezmu (€9.32) fis-sena (ara Dok.Q4);

2. ILLI l-kera msemija hija irrizorja u jehtieg li tigi riveduta; għall-finijiet ta' l-art.3(2A)(a) l-esponenti jiddikjaraw illi huma qed jitolbu elfejn u erba' mitt euro (€2,400) fis-sena;

Ghaldaqstant l-esponenti jitolbu umilment lil dan l-Onorabbli Bord sabiex bl-ghajnuha tal-membri tekniċi tiegħu jew ta' kull espert iehor skont il-ligi jistabbilixxi l-valur ta' l-ghalqa maghrufa bhala Ta' Buqa fil-kontrada Tat-Torba, limiti ta' Hal Lija, illum tmiss ma' Triq Durumblat, u immarkata bl-ittra A fuq il-pjanta annessa bhala Dok.Q2, u sabiex konsegwentement tirrevedi l-kera pagabbli

sa mhux iktar minn wiehed punt hamsa fil-mija (1.5%) tal-valur ta' l-istess għalqa fis-sena ai termini ta' l-art.3(2A) tal-Kap.199 u tordna lill-intimati sabiex jibdew iħallsu tali kera kif riveduta skont dawk l-iskadenzi li jkunu xierqa fiċ-ċirkostanzi; u dan flimkien ma' kull ordni oħra opportuna; bl-ispejjeż kontra l-intimati."

Ra r-risposta tal-intimati ppreżentata fil-25 ta' April, 2023, fejn gie eċċepit is-segweni:

"Illi preliminarjament l-atturi jridu jipprovaw it-titolu tagħhom bhala l-unici sidien tal-proprjeta' in kwistioni;

Illi subordinament, l-esponenti jishqu illi l-ammont rikjest huwa eccessiv u esagerat għall-aħhar tenut kont illi fl-ewwel lok, il-qbiela msemija ilha fuq isem il-konvenuti għal ghexieren ta' snin;

Illi l-esponenti jistqarru illi matul il-perjodu kollu tal-qbiela mogħtija, saru benefikati fuq l-istess proprjeta' inkluz installazzjoni ta' bir u ftuh t'access għall-ilma, ftuh t'access tal-ilma minn got-triq, gate u entratura accessibbli għall-ingenji u rinovazzjoni ta' kamra antika skont is-sengħa u l-arti;

Illi għaldaqstant il-konvenuti jitolbu bir-rispett sabiex dan l-Onorabbli Bord jiehu konjizzjoni tal-benefikati u ammiljoramenti li saru a spejjeż unikament tal-konvenuti, minn liema benefikati, m'għandhomx jigu ppregudikati l-konvenuti billi jhallsu qbiela eccessiva u oghla minn dik ġia ezistenti;

Illi l-esponenti dejjem hallsu l-qbiela fil-hin u jishqu illi tali awment jintalab intenzjonalment sabiex irendi lil konvenuti finanzjarjament impossibbli għalihom illi jhallsu tali cifra u għaldaqstant milli jkomplu jgawdu l-uzu tal-għalqa kif kien koncess lilhom tramite l-qbiela prezenti filwaqt illi s-sidien in kwistjoni jarrikixxu ruħhom indebitament;

Illi għaldaqstant it-talba tal-atturi bi pretiza illi l-qbiela tal-għalqa magħrufa bhala Ta' Buqa fil-kontrada Tat-Torba, limiti ta' Hal-Lija, tigi fl-ewwel lok awmentata u fit-tieni lok b'ammont għaldaqstant ezagerat minflok ser jikkawza pregudizzju fil-konfronti tal-esponenti illi ser jigu b'mod ingust, michuda milli jgawdu dak li hu bi dritt tagħhom, qbiela li ilha għaddeja għal ghexieren ta' snin;

Illi t-talbiet atturi ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra tagħhom.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri."

Ra d-dokumenti eżebiti;

Ra r-rapport tal-Membri Tekniċi;

Sema' l-provi prodotti;

Ra li din il-kawża giet differita għas-sentenza;

Ra l-atti proċesswali kollha;

Ikkunsidra:

Qabel ma' dan il-Bord jidhol f'eżami fil-mertu, sejjer iqis l-eċċezzjoni preliminari mressqa mill-intimati, fis-sens li l-atturi jridu jippruvaw it-titlu tagħhom, bħala sidien tal-proprjetà in kwistjoni. Dan il-Bord fela l-kuntratt fl-atti tan-Nutar Maurice Gambin tat-13 ta' Marzu, 1987, mil-liema jirriżulta li Paul Simpson akkwista żewġ porzjonijiet diviżi ta' art, kollha formanti parti mill-art Ta' Buqa, fil-limiti ta' Ħal-Lija. Ra wkoll is-sentenza fl-ismijiet *Paul Simpson vs Josephine u John Mary Gauci* mogħtija minn dan il-Bord kif diversament ippresjedut tal-24 ta' Ġunju, 2015, mil-liema jirriżulta wkoll li dan il-Bord kif diversament ippresjedut, kien diġà daħal fuq il-kwistjoni ta' titolu. 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 gewx kontradetti.

Dan il-Bord sejjer issa, jgħaddi biex jevalwa t-talba fil-mertu tagħha.

Ikkunsidra:

Din il-kawża giet ippreżentata fl-1 ta' Marzu, 2023, u permezz tagħha qed jintalab l-awment fil-kera, tal-għalqa magħrufa bħala Ta' Buqa fil-kontrada Tat-Torba, limiti ta' Ħal

Lija, illum tmiss ma' Triq Durumblat, fis-somma ta' €2,400 fis-sena, u/jew somma ohra verjuri, kif stabbilita minn dan il-Bord, għal perijodu ta' tmien snin.

Għal din it-talba, l-intimati pprezentaw risposta, li permezz tagħha ressqu varji eċċezzjonijiet, fosthom li l-ammont mitlub huwa eċċessiv, li huma dejjem ħallsu l-qbiela u sabiex dan il-Bord jieħu in konsiderazzjoni, il-benefikati minnhom magħmula fuq l-istess għalqa. Madanakollu, l-intimati naqsu milli jispeċifikaw kemm għandha tiġi awmentata l-qbiela.

Il-Bord iqis li din il-kawża giet ipprezentata fi żmien, meta kien daħal fis-seħh l-Att XXII tal-2022, li kien introduċa varji emendi fil-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta. B'mod partikolari, fiż-żmien li giet ipprezentata din il-kawża, l-Artikolu 3(2A) u (3) tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta beda jaqra s-segwenti:

“(2A) Meta t-tibdil fil-kondizzjonijiet ta' kirja taht 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 toghla 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 l-kondizzjoni tar-raba' u kwalunkwe piż li jkun sproporzjonat għal sid il-kera;

(d) il-Bord jista' jistabbilixxi li kwalunkwe żieda fil-kera għandha tkun gradwali;

(e) il-kera kif riveduta mill-Bord ma għandhiex teċċedi wiehed punt hamsa fil-mija (1.5%) fis-sena tal-valur tal-art libera u franka stabbilit skont il-paragrafu (ċ);

(f) meta r-raba' jinkludi razzett li jkun użat mill-kerrej bħala l-post ta' residenza unika tiegħu, il-kera għal dak ir-razzett waħdu ma għandhiex teċċedi tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur tar-razzett liberu u frank fissuq miftuħ:

Iżda l-kerrej għandu jingħata l-għażla mill-Bord li ma jkomplix fil-kirja tar-razzett, u jkompli biss fil-kirja tar-raba' b'dik il-kera kif riveduta mill-Bord skont dan is-subartikolu;

(g) il-kera riveduta għandha tapplika għal perjodu ta' tmien (8) snin;

(h) il-kera għandha tibqa' l-istess wara l-għeluq tat-tmien (8) snin, sakemm ma jintlaħaqx ftehim mod ieħor bejn il-kerrej u sid il-kera, jew sakemm sid il-kera ma jergax jitlob iż-żieda fil-kera skont dan l-artikolu.

(3) Il-Bord jista', minflok ma jiċċad il-kondizzjonijiet godda proposti minn sid il-kera, jimmodifikahom u japprovahom sa fejn ikunu ġustifikati bl-applikazzjoni tad-dispożizzjonijiet li hemm fis-subartikoli (2) u (2A):

Iżda f'ebda każ ma għandhom daww il-kondizzjonijiet ikunu anqas favorevoli għal sid il-kera minn daww tal-aħħar kirja preċedenti."

Meta l-Bord evalwa dan l-artikolu fid-dawl tar-rikors promotur u tar-risposta pprezentata, iqis li s-sidien fir-rikors tagħhom, indikaw li l-kera tar-raba' għandha toġhla fl-ammont ta' €2,400. Dan il-Bord iżda jqis, li minkejja li ma ġiex indikat kemm għandha toġhla l-qbiela, jinnota li l-intimati kkontestaw l-quantum tal-awment.

Il-Bord sejjer issa jgħaddi, biex iqis il-kera ġusta li għandha tithallas, u li skont l-istess Artikolu 2A(ċ) tal-Kap 199 għandha tiġi stabbilita, wara li dan il-Bord iqis il-valur tar-raba' stmata bħala raba' għal użu agrikolu, li jista' jinkiseb fuq is-suq miftuħ, il-mezzi tal-kerrej, iċ-ċirkostanzi u l-kondizzjoni tar-raba', u kwalunkwe piż li jkun sproporzjonat għal sid il-kera.

Dan il-Bord fela l-Avviż Legali 60 tal-2023, Legiżlazzjoni Sussidjarja 199.02, li jikkonsisti f'regolamenti dwar il-valutazzjoni tal-art agrikola, u li kif jispjega l-Artikolu 2 ta' dawn ir-Regolamenti, l-għan tagħhom huwa sabiex jistabbilixxi metodu standard ta' valutazzjoni, li għandu jiġi applikat għall-valutazzjonijiet kollha tal-valur tas-suq miftuħ tal-art agrikola.

Dan il-Bord iqis li l-valur tar-raba' stmata b'hala raba' g'hal 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 fehmiel 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 b'hala raba' g'hal użu agrikolu li jista' jinkiseb fuq is-suq miftuħ, fid-dawl tal-Legizlazzjoni Sussidjarja 199.02, huwa ta' €15,539.01ċ. 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' percentwal li ma jeċċedix 1.5% fis-sena tal-valur tal-art libera u franka, hekk kif stabbilita fl-Artikolu 3(2A)(ċ) tal-Kap 199, dan il-Bord iqis li fid-dawl ta' diversi sentenzi li qed jiġu mogħtija mill-Qrati Kostituzzjonali, dwar leżjoni tad-drittijiet fundamentali tas-sidien, kif sanciti fl-Artikolu 1, Protokoll 1, tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet Fondamentali vis a vis kirjiet agrikoli, u kif ukoll fid-dawl ta' ċ-ċirkostanzi ta' dan il-każ, il-persentaġġ li għandu jiġi utilizzat huwa dak ta' 1.5%, u cioè l-massimu stipulat fil-liġi viġenti.

Għaldaqstant, dan il-Bord qieghed jikkonkludi, li l-kera riveduta għandha tkun dik ta' 1.5% fis-sena tal-valur tal-art libera u franka, stabbilit skont il-paragrafu 3(2A)(ċ) tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta, u cioè 1.5% ta' €15,539.01ċ. Per konsegwenza, iż-żieda fil-kera ta' din ir-raba' li sejra tiġi ordnata, hija fl-ammont ta' €233.08ċ fis-sena.

Finalment il-Bord iqis, li ma jeżistux raġunijiet validi sabiex din iż-żieda tkun waħda gradwali. In oltre, stante li ma rriżultax li f'din ir-raba' kien hemm xi razzett jew bini li kien qed jiġi utilizzat bħala post ta' residenza, dan il-Bord ma kellux għalfejn jidhol f'eżami dwar kalkoli ta' kera, ai termini tal-Artikolu 3(2A) (f) tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta.

Decide

Għaldaqstant, il-Bord qiegħed jiddisponi minn din il-vertenza, billi jordna li l-kera li għandha tithallas mill-intimati fir-rigward tal-għalqa magħrufa bħala Ta' Buqa fil-kontrada Tat-Torba, limiti ta' Hal Lija, għandha tkun dik ta' €233.08c 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 jergax jitlob iż-żieda fil-kera, skont l-Artikolu 3(2A) tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta.

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

Magistrat Dr. Simone Grech
Chairperson

Janet Calleja
Deputat Registratur