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

Rikors Nru: 10/2024SG

Grace Grech armla minn Joseph Grech (K.I. 483653M),
Theresa Spiteri armla minn George Spiteri (K.I. 132951M),
Mary Spiteri (K.I. 886748M),
John Pace (K.I. 0715755M),
Catherine Debono (K.I. 0391651M),
Rose Anna Pace armla minn Carmelo sive Charles Pace (K.I. 0793846M) f'isimha propja u bħala kurattriċi ta' Marcellino Pace (K.I. 0542571M) skont digriet numru 140/11 tal-Qorti Civili (Sezzjoni Ġurisdizzjoni Volontarja),
Dottor Doreen Said Pace mart Geoffrey Said (K.I. 562277M),
Eman Pace (K.I. 0185678M),
Vanessa Maria Pace (K.I. 0484273M),
Maria Abdilla Pace (K.I. 0462585M),
Francois Pace (K.I. 0563781M),
Ramon Mario Debono (K.I. 0109882M),
Carmelita Victoria Debono (K.I. 0250287M)

Vs

Carmelo Magro (K.I. 682050M)

Illum, 2 ta' April, 2025

Il-Bord,

Ra r-rikors promotur imressaq fis-16 ta' Frar, 2024, fejn ġie premess u mitlub is-segwenti:

"1. Ir-rikorrenti huma proprjetarji tal-ghalqa imsejha Ta' Qali tal-keil ta' circa 2,984.3 m.k. fil-kuntrada ta' Delimara, fil-limiti ta Marsaxxlokk, skont siteplan DOK A hawn annessa u mmarkata, u bil-qbiela ta' €3.50 fis-sena li jithallsu kull 15 t' Awwissu b'lura.

2. Illi din il-proprjeta' kienet originarjament tappartjeni lil Carmela Pace u Maddalena Spiteri u Maria Antonia Farrugia, u dan in kwantu ghal terz indiviz kull wiehed mill-wirt tal-mejjet missierhom Marcello Farrugia li miet fit-3 ta' Lulju 1966.

3. Illi Maria Antonia Farrugia, xebba, mietet testata fis-6 ta' Jannar 2014, u l-wirt taghha devolva skont testment tat-18 ta' Novembru 1998 fl-atti tan-Nutar Herbert Cassar, DOK B hawn anness u mmarkat, fejn innominat bhala eredi universali taghha lil Mary mart Vincent Bezzina li premorjietha, stante li din tal-ahhar mietet fis-6 ta' Novembru 2004 minghajr ma halliet tfal, biex b'hekk ai finijiet u effetti kollha fil-ligi, is-sehem ta' Maria Antonia Farrugia mar fuq in-neputijiet taghha kollha waqt li I-propjetajiet koncernanti r-raba' u diritti dominji perpetwi devolvew fuq Anthony Pace, Carmelo Pace, John Pace, u Catherine Debono, u dan in kwantu ghat-terz indiviz taghha.

4. Illi Carmelo Pace miet fis-16 ta' Marzu 2006 u I-wirt ta' Maria Antonia Farrugia, stante li ppremorieha, waqa' fuq Marcellino Pace u Doreen Said Pace.

5. Illi I-wirt ta' Maria Antonia Farrugia gie debitament denunzjat lil Kummissarju tat-Taxi Interni b'zewg dikjarazzjonijiet causa mortis li t-tnejn saru fil-5 ta' Jannar 2015, u it-tnejn fl-atti tan-Nutar Pierre Cassar, DOK C u DOK D hawn annessi u mmarkati.

6. Illi Carmela Pace armla minn Carmelo Pace mietet testata fid-19 ta' Jannar 1997 u l-wirt taghha ddevolva b'testment tas-16 t' April 1980 fl-atti tan-Nutar George Cassar, DOK E hawn anness u mmarkat, fejn hija nominat lil hames uliedha bhala eredi universali l-mejjet Anthony Pace, il-mejjet Carmelo sive Charles Pace, il-mejta Mary Bezzina, Catherine Debono u John Pace, u b'dikjarazzioni causa mortis tat-13 ta' Gunju 1997 fl-atti tan-Nutar Dottor Pierre Cassar, DOK F hawn anness

u mmarkat, il-wirt tal-istess Carmela Pace gie debitament denunzjat lil Kummissarju tat-Taxi Interni, u dan in kwantu ghat-terz indiviz tal-ghalqa fuq imsemmija.

7. Illi Anthony Pace miet fl-24 ta' Novembru 2019 u I-wirt tieghu devolva b'testment unica charta tat-2 ta' Lulju 1996 fl-atti tan-Nutar Dottor George Cassar, liema wirt iddevolva direttament fuq ulied Vanessa Darmanin u Eman Pace stante illi mart Maria Pace ppremojietu, u dan kif jirrizulta mid-dikjarazzioni causa mortis tal-20 ta' Novembru 2020 fl-atti tan-Nutar Dottor James Grech, DOK H hawn anness u mmarkat.

8. Illi Carmelo sive Charles Pace miet fis-16 ta' Marzu 2006 u l-wirt tieghu ddevolva b'testment unica charta tal-1 ta' Marzu 2003 fl-atti tan-Nutar Gerard Spiteri Maempel, DOK / hawn anness u mmarkat, u li in forza tieghu halla I-uzufrutt generali lil martu Rose Anna Pace u nomina lil bintu Doreen Said Pace bhala eredi universali tieghu, u dan skont dikjarazzioni causa mortis tal-15 ta' Settembru 2006 fl-atti tan-Nutar Dottor Pierre Cassar, DOK J hawn anness u mmarkat.

9. Illi Mary Bezzina mietet testata u minghajr tfal skont testment tat-18 t'Awwissu 1989 fl-atti tan-Nutar Dottor Joe Cilia, DOK K hawn anness u mmarkat, fejn innominat bhala eredi universali taghha lil zewgha Vincent Bezzina, li miet fl-24 ta' Settembru 2020 u l-wirt tieghu devolva b'testment tas-17 ta' Marzu 2016 fl-atti tan-Nutar Dottor Joe Cilia, DOK L hawn anness u mmarkat, fejn halla b'titolu ta' legat lir-rikorrenti Dottor Doreen Said Pace, Marcellino Pace, Eman Pace, Vanessa Maria Pace, Maria Abdilla Pace, Francois Pace, Ramon Mario Debono u Carmelita Victoria Debono, is-sehem tieghu mill-ghalqa in kontestazzjoni, liema propjeta' giet debitament dikjarata b'causa mortis lil Kummissarju tat-Taxxi Interni b'kuntratt tal-15 ta' Settembru 2021 fl-atti tan-Nutar Dottor Brenda Jane Camilleri Vella, DOK M hawn anness u mmarkat.

10. Illi r-rikorrenti John Pace (K.I. 0715755 M), Catherine Debono (K.I. 0391651 M), Rose Anna Pace armla minn Carmelo sive Charles Pace (K.I. 0793846 M) f'isimha propja u bhala kurattrici ta' Marcellino Pace (K.I. 0542571 M) skont

digriet numru 140/11 tal-Qorti Civili (Sezzioni Gurisdizzjoni Volontarja), Dottor Doreen Said Pace mart Geoffrey Said (K.I. 562277 M), Eman Pace (K.I. 0185678 M), Vanessa Maria Pace (K.I. 0484273 M), Maria Abdilla Pace (K.I. 0462585 M), Francois Pace (K.I. 0563781 M), Ramon Mario Debono (K.I. 0109882 M), Carmelita Victoria Debono (K.I. 0250287 M) huma propjetarji ta' zewg terzi indivizi ta' din l-ghalqa fuq imsemmija mill-wirt ta' ommhom Carmela Pace u Maria Antonia Farrugia.

11. Illi r-rikorrenti Grace Grech armla minn Joseph Grech (K.I. 483653 M), Mary Spiteri (K.I. 886748 M), Theresa Spiteri armla minn George Spiteri (K.I. 132951M) huma propjetarji tat-terz indiviz l-iehor tal-ghalqa fuq imsemmija li huma wirtu minghand ommhom u nannithom Maddalena Spiteri armla ta' Joseph Spiteri li mietet fis-16 ta' Dicembru 1995, fejn il-wirt taghha devolva ab intestato u gie debitament denunzjat lil Kummissarju tat-Taxi Interni b'kuntratt tat-18 t'April 1996 fl-atti tan-Nutar Dottor George Cassar, DOK N hawn anness u mmarkat.

12. Illi bin Maddalena Spiteri, ossia George Spiteri miet fid-9 ta' Novembru 2018 u I-wirt tieghu devolva b'testment tat-12 ta' Mejju 2005 fl-atti tan-Nutar Dottor Ritienne Bugeja Fenech, fejn innomina bhala eredi universali tieghu lil martu Theresa Spiteri, DOK O hawn anness u mmarkat, waqt li I-wirt tieghu gie debitament denunzjat lil Kummissarju tat-Taxxi Interni b'kuntratt tat-12 ta' Settembru 2019 fl-atti tan-Nutar Dottor Ritienne Bugeja Fenech, DOK P hawn anness u mmarkat.

13. Illi I-ghalqa in kwistjoni ilha mikrija ossia mqabbla ghal generazzjonijiet shah lill-antekawza tal-intimat ossia l-mejta genituri tieghu u qabilhom lill-antenati taghhom, bil-qbiela ta' €3.50 fis-sena liema qbiela tithallas kull 15 t'Awwissu, b'lura, u dan kif jirrizulta mir-ricevuti li ser jigu pprezentati waqt it-trattazzioni tal-kawza.

14. Illi ai termini tal-Artikolu 2A tal-Kap 199 tal-Ligijiet ta' Malta l-kera tar-raba in kwistjoni ghandu joghla ghall-valur ta' elfejn, mitejn u hamsin Ewro (€2,250) fis-sena, u dan minghajr pregudizzju tad-drittijiet Kostituzzjonali li s-sidien

jippretendu li jistghu talvolta jintavolaw wara li jesploraw l-effetti ta' dan ir-rikors jekk tali valutazzjoni ma tigix accettata u tigi minfok imposta fuqhom valutazzjoni a tenur tal-Att XXII tal-2022, dikjarazzioni li mhijiex proporzionali bejn il-valur tal-propjeta fis-suq u I-kirja imposta mill-istess ligi, liema kirja minkejja I-emendi tal-Att XXII tal-2022 tivvjola d-drittijiet kostituzzjonali taghha stante illi m'hix ibbazata fuq il-valur liberu tas-suq imma fuq valur agrikolu fittizju.

15. Illi l-valur tar-raba' kif impost mil-ligi ghandu jigi stmat bhala raba' ghall-uzu agrikolu li jista' jinkiseb fuqu fis-suq miftuh, il-mezzi tal-kerrej, ic-cirkostanzi u l-kundizzjoni tar-raba u kwalunkwe piz li jkun sproporzjonat ghall-sid il-kera.

16. Illi l-kera kif riveduta minn dan l-Onorabbli Bord ghandha tkun ta' wiehed punt hamsa fil-mija (1,5%) tal-valur tal-art fis-suq bhala art libera u franka.

17. Illi I-kera ghandha tigi riveduta u ghandha tapplika ghall-perjodu ta' tmien snin.

Ghaldaqstant, l-esponenti jitolbu bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord jogghbu jordna l-awment fil-kera tal-ghalqa imsejha Ta' Qali tal-kejl ta' circa 2,984.3 m.k. fil-kuntrada ta' Delimara, fil-limiti ta' Marsaxxlokk, ghall-ammont ta' elfejn, mitejn u hamsin Ewro (€2,250) 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 kundizzonijiet kollha li dan il-Bord joghgbu xieraq u opportun, b'rizerva ghal kull azzjoni kostituzzjonali ohra li talvolta tista tintavola l-istess rikorrenti jekk l-istima tar-raba u ambjenti fis-suq m'hijiex gradevoli ghaliha ghaliex ma tkunx stamata skont is-suq liberu."

Ra r-risposta tal-intimat ippreżentata fil-11 ta' Marzu, 2024, fejn ġie eċċepit is-segwenti:

"1. Illi preliminarjament, ir-rikorrenti jrieu jippruvaw t-titolu tagħhom fuq ir-raba' mertu ta' dawn il-proċeduri anke peress minkejja l-ħafna atti li ppreżentaw: (i) fir-rikors promotur naqsu milli jidentifikaw ir-raba' kif trid il-liġi u ċjoe bil-konfini relattivi biex wieħed ikun jista' jqabbel mal-istess atti minnhom preżentati;

(ii) ma pprezentawx titolu għar-raba' de quo.

2. Illi subordinatament, iżda dejjem in linea preliminari, din l-azzjoni ma tistax tirnexxi prevja li jsiru l-opportuni dikjarazzionijiet causa mortis u dan ai termini tal-Art. 63 tal-Kap. 364 anke il-għaliex mid-diversi dikjarazzionijiet causa mortis li ġew preżentat ir-raba' de quo ma tissemmiex.

3. Illi subordinatament u mingħajr preġudizzju għall-premess, ir-rikorrenti għandhom jissostanzjaw kif waslu għal qbiela riveduta ta' elfejn, mitejn u ħamsin Ewro (€2,250) fis-sena billi ma ġabu ebda tagħrif in sostenn ta' dan.

4. Illi subordinatament u mingħajr preġudizzju għall-premess, il-qbiela għandha tkun riveduta billi tiġi segwita l-L.S. 199.02 u għal dan il-għan jiġi rilevat dan li ġej:

(i) ir-raba' de quo ilha mqabbla għand il-familja tal-esponenti sa minn żmien immemorabbli;

(ii) l-esponenti diġa ċeda a favur tar-rikorrenti biċċtejn raba' oħra fil-waqt li offra li jgħolli l-qbiela minn jeddu iżda dawn irrifjutaw kif se jiġi ppruvat fil-mori tal-proċeduri;

(iii) ir-raba' de quo huwa bagħli;

(iv) ir-raba' de quo jinsab mal-baħar u soġġett għall- irjieħ prevalenti f'dik ix-xaqliba ta' Malta partikolarment għall-grigal li jrendi l-kwalita tal-art f'waħda baxxa u tajba biss għal ċertu ħxejjex bħal qamħ, silla, ful, basal u tewm;

(v) il-benefikati li hemm fuq ir-raba' (kamra u bir) saru mill-esponenti bil-kunsens tas-sinjur.

5. Illi għall-għanijiet tal-Art. 3(2A)(b) tal-Kap. 199, l-esponenti jiddikjara li l-qbiela għandha tkun ta' mitejn euro (€200) fis-sena u dan b'sens ta' raġjonevolezza min-naħa tiegħu u mhux għax l-għalqa fil-verita tiswiehom.

6. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjeż."

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:

Qabel ma' dan il-Bord jidħol f'eżami fil-mertu, sejjer iqis l-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 l-kontenut tar-rikors promutur, kif ukoll id-dokumentazzjoni annessa mal-istess. Ra wkoll li ġiet eżebita site plan tar-raba' mertu ta' din il-kwistjoni. Ra li nonostante li tqajjmet eċċezzjoni dwar il-provi tat-titolu tar-rikorrenti, l-intimat, fl-ebda hin ma ressaq xi provi, li jikkontradixxu dak li jirriżulta mid-dokumenti eżebiti in atti, mir-rikorrenti. Dan il-Bord jagħmilha ċara li f'dan it-tip ta' kawżi, dak li qed jiġi mitlub jagħmel dan il-Bord, huwa li jagħti deċiżjoni biex tiġi awmentata l-qbiela. Fl-ebda ħin, ma qiegħed isir xi eżami akkurat u approfondit, dwar it-titlu tar-rikorrenti. In oltre, mill-provi tal-intimat jirriżulta, li l-qbiela dejjem tħallset u qed tiġi addirittura aċċettata. Għalhekk ai fini ta' din il-kawża, fir-rigward ta' relazzjoni ta' inkwilinat bejn ir-rikorrenti u l-intimat, dan il-Bord huwa sodisfatt.

Dwar it-tieni eċċezzjoni, u cioè dik ai termini tal-Artikolu 63 tal-Kap 364 tal-Liġijiet ta' Malta, dan il-Bord ra l-verbali magħmula fis-6 ta' Mejju, 2024, u fl-10 ta' Lulju, 2024. Stante n-natura ta' din it-talba, u anke stante li huwa sodisfatt bir-relazzjoni ta' inkwilinat bejn is-sidien u l-intimat, dan il-Bord iqis li ma hemm xejn x'jipprekludi lil dan il-Bord, sabiex jgħaddi biex jiddeċiedi dwar l-awment ta' din il-kera.

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

Ikkunsidra:

Din il-kawża ġiet ippreżentata fis-16 ta' Frar, 2024, u permezz tagħha qed jintalab l-awment fil-kera tal-għalqa imsejħa Ta' Qali tal-kejl ta' circa 2,984.3m.k., fil-kuntrada ta' Delimara, fil-limiti ta' Marsaxlokk, fis-somma ta' €2,250, u/jew somma oħra verjuri, kif stabbilita minn dan il-Bord, għal perijodu ta' tmien snin, b'riżerva għall kull azzjoni kostituzzjonali li r-rikorrenti jistgħu jintavolaw, jekk l-istima tar-raba' ma tkunx stmata skont is-suq liberu.

Għal din it-talba, l-intimat ippreżenta risposta fil-11 ta' Marzu, 2024, li permezz tagħha ressaq varji eċċezzjonijiet, fejn fost oħrajn iddikjara li l-qbiela għandha tkun ta' mitejn Ewro (€ 200) fis-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-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 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 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' €2,250, filwaqt li l-intimat ddikjara li l-qbiela ma għandiex tkun aktar minn mitejn Euro (€200).

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' €12,642.99ċ. 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' €12,642.99c. Per konsegwenza, iż-żieda fil-kera ta' din ir-raba' li sejra tiġi ordnata, hija fl-ammont ta' €189.64ċ fis-sena.

Finalment il-Bord iqis, li ma jeżistux raġunijiet validi sabiex din iż-żieda tkun waħda gradwali. Mill-provi, ma rriżultax li hemm bini li qed jiġi utilizzat bħala post ta' residenza ordinarja tal-intimat, 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 jiċħad l-eċċezzjonijiet tal-intimat, sakemm huma nkompatibbli ma' dak li ser jiġi ordnat minn dan il-Bord, filwaqt li jordna li l-kera li għandha titħallas mill-intimat, fir-rigward tal-għalqa imsejha Ta' Qali, tal-kejl ta' cirka 2,984.3m.k., fil-kuntrada ta' Delimara, fil-limiti ta' Marsaxlokk, għandha tkun dik ta' mija disgħa u tmenin Ewro u erbgħa u sittin ċenteżmu (€189.64ċ) 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