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

Rikors Nru: 8/2024SG

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 Ċivili (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),
Grace Grech armla minn Joseph Grech (K.I. 483653M),
Mary Spiteri (K.I. 886748M),
Theresa Spiteri armla minn George Spiteri (K.I. 132951M)

vs

Frank Fenech (K.I. 674154M)

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 propretarji tal-ghalqa imsejha ta' Longobardi fil-kuntrada tal-Munxar, limiti taz-Zejtun/Marsaskala bl-ambjenti taghha, tal-kejl ta' circa 5 itmien 2 sieghan u 5 kejliet, ekwivalenti ghal 6,106 m.k., skont siteplan DOK A

hawn annessa u mmarkata, u bil-qbiela ta' €8.20 li jithallsu kull 15 t'Awwissu b'lura.

2. Illi din il-propjeta' 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 I-wirt taghha ddevolva 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 ppremorjietha, 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 l-propjetajiet koncernanti r-raba' u diritti dominji perpetwi ddevolvew 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 l-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-Taxxi 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-Taxxi Interni, u dan in kwantu ghat-terz indiviz tal-ghalqa fua imsemmija.

7. Illi Anthony Pace miet fl-24 ta' Novembru 2019 u I-wirt tieghu ddevolva b'testment unica charta tat-2 ta' Lulju 1996 fl-atti tan-Nutar Dottor George Cassar, liema wirt iddevolva direttament fuq uliedu Vanessa Darmanin u Eman stante illi martu 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 I-wirt tieghu ddevolva b'testment unica charta tal-1 ta' Marzu 2003 fl-atti tan-Nutar Gerard Spiteri Maempel, DOK I hawn anness u mmarkat, u li in forza tieghu halla I-uzufrutt generali lil martu Rose Anna Pace u nnomina 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'Awwissu1989 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 I-wirt tieghu ddevolva 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-ghalga in kontestazzioni, 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 (Sezzjoni Gurisdizzioni 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 I-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. 483653M), Mary Spiteri (K.I. 886748 M), Theresa Spiteri armla minn George Spiteri (K.I. 132951M) huma propjetarji tat-terz indiviz I-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 ddevolva ab intestato u gie debitament denunzjat lil Kummissarju tat-Taxxi 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 l-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 l-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 gabilhom lill-antenati taghhom, bil-qbiela ta' €8.20 fis-sena liema qbiela tithallas kull 15 t'Awwissu, b'lura, u dan kif jirrizulta mir-ricevuti li ser jigu pprezentati waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

14. Illi ai termini tal-Artikolu 2A tal-Kap 199 tal-Ligijiet ta' Malta I-kera tar-raba in kwistjoni ghandu joghla ghall-valur ta' tliet elef, sebgha mija u hamsin Ewro (€3,750) 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, dikjarazzjoni li mhijiex proporzjonali bejn il-valur tal-propjeta fis-suq u l-kirja imposta mill-istess ligi, liema kirja minkejja l-emendi tal-Att XXII tal-2022 tivvjola d-drittijiet kostituzzionali taghha stante illi m'hix ibbazata fuq il-valur liberu tas-sua 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 I-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' Longobardi fil-kuntrada tal-Munxar, limiti taz-Zejtun/Marsaskala bl-ambjenti taghha, tal-kejl ta' circa 5 itmien 2 sieghan u 5 kejliet, ekwivalenti ghal 6,106 m.k, ghal ammont ta' tliet elef, sebgha mija u hamsin Ewro (€3,750) 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 kundizzjonijiet 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-21 ta' Marzu, 2024, fejn ġie eċċepit is-segwenti:

"1. Illi t-talbiet kif proposti mir-rikorrenti ma jagħtux kaz tal-leġislazzjoni li hemm in vigore u jippretendu li jiffissaw il-qbiela xierqa huma bi kriterji tagħhom.

2. Illi dan il-Bord illum, bħalma anke saħansitra qed jiġi segwit minn qrati kostituzzionali, jridu jagħtu każ tal-emendi li ġew introdotti f'dan il-qasam u dan għal skop soċjali.

3. Illi l-kriterju tal-aspett soċjali dwar l-użu tal-proprjeta' huwa kemm fil-Kostituzzjoni u kemm fil-Konvenzjoni Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem u f'dawn il-każijiet il-liġi tgħid speċjalment dik Ewropeja illi l-pajjiżi membri għandhom l-attitudni ta' apprezzament u bl-ebda mod ma jistgħu jikkunsidraw illi l-kirjiet iġibu dak illi hija qbiela per eżempju li tista' tinġieb fis-suq miftuħ.

4. Illi inoltre mhuwiex minnu dak li jiġi allegat li hemm suq għall-art agrikola bil-kundizzjoni li din tibqa' agrikola għaliex m'hemmx permessi li l-art tinbidel minn agrikola, u konsegwentement kull eżerċizzju huwa filfatt ipotetiku u mhux reali. Dan għar-raġunament li bosta bdiewa u wlied il-bdiewa jitilqu l-artijiet li kienu jaħdmu wkoll il-ġenituri tagħhom u għalhekk id-domanda għal raba biex jinħadem naqas konsiderevolment u għalhekk naqas il-prezz fis-suq."

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:

Permezz ta' din il-kawża, ir-rikorrenti qed jitolbu l-awment fil-kera tal-għalqa imsejħa Ta' Longobardi fil-kuntrada tal-Munxar, limiti taż-Żejtun/Marsaskala bl-ambjenti tagħha, tal-kejl ta' circa 5 itmiem 2 siegħan u 5 kejliet, ekwivalenti għal 6,106m.k., fis-somma ta' €3,750, u/jew somma oħra verjuri, kif stabbilita minn dan il-Bord, għal perijodu ta' tmien snin, b'riżerva għal 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, li permezz tagħha ressaq varji eċċezzjonijiet, fejn fost oħrajn eċċepixxa li għall-awment, għandhom japplikaw l-emendi li ġew introdotti.

Il-Bord jissenjala li permezz ta' verbal datat 6 ta' Mejju, 2024, l-intimat iddikjara li huwa jħallas il-qbiela lil waħda mir-rikorrenti u li għaldaqstant, huwa m' għandux oġġezzjoni dwar il-prova tat-titolu.

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."

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' €3,750. Mir-risposta tal-intimat, ma jidhirx li ġiet indikata kemm fil-fehma tal-intimat, għandha tkun il-kera ġusta. Kulma ġie mniżżel fir-risposta huwa, li kwalunkwe awment għandu jkun ai termini tal-emendi tal-liġi. Dan il-Bord jissottolinja, li l-Artikolu 3(2A)(b) tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta jagħmilha ċara, li l-kerrej għandu jindika kemm fil-fehma tiegħu, għandha tkun il-kera ġusta. Dan ifisser neċessarjament, li għandha tiġi ndikata somma li tikkorrispondi għall-kera ġusta, u mhux sempliċiment li jitniżżel li l-awment għandu jkun ai termini tal-ligi.

Dan il-Bord iżda jqis, li l-intimat mhux jaqbel mal-ammont mitlub mir-rikorrenti, u għalhekk ifisser li hemm kontestazzjoni dwar l-ammont. In parentesi, dan il-Bord iqis li l-fatt li ma tniżżilx 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 jippretendi 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' €19,580.62ċ. 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' €19,580.62c. Per konsegwenza, iż-żieda fil-kera ta' din ir-raba' li sejra tiġi ordnata, hija fl-ammont ta' €293.71ċ 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-ghalqa imsejħa Ta' Longobardi fil-kuntrada tal-Munxar, limiti taż-Żejtun/Marsaskala bl-ambjenti tagħha, tal-kejl ta' circa 5 itmiem 2 siegħan u 5 kejliet, ekwivalenti għal 6,106m.k., għandha tkun dik ta' mitejn tlieta u disgħin Ewro u wieħed u sebgħin ċentezmu (€293.71ċ) 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**