



**BORD DWAR IL-KONTROLL TA' KIRI TA'
RABA'**

**CHAIRPERSON MAĠISTRAT
DOTTOR SIMONE GRECH
B.A., LL.D., MAG. JUR. (EUR LAW)**

Rikors Numru 10/2023 SG

**Michaelangelo Ciantar, Joseph Grima, Anthony
Grima, Michael Grima, Simon Grima, Miriam
Portelli, Loreta Azzopardi, Carmen Grima,
Emanuela Mercieca, Grace Farrugia, Joseph
Ciantar, Carmen Ciantar u Joseph Ciantar**

Vs

**Francesca Bugeja, Ġanni Bugeja, Josephine
Azzopardi u Silvana Bugeja**

Illum, 3 ta' April 2025

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur imressaq fil-5 ta' Dicembru 2023, fejn ġie
premess u mitlub is-segwenti:

*Illi r-rikorrenti huma propjetarji ta' porzjon art maghrufa bhala 'Tal-
Bakkari', fi Triq is-Salib, Xewkija, Għandex, tal-kejl ta' circa
elfejn, tliet mija u tlieta u għoxrin metru kwadru (2323m.k.)*

*Illi din il-porzjon art ġiet akkwistata mill-wirt u suċċessjoni ta'
missier/nannu tar-rikorrenti, Gużep Ciantar;*

*Illi din il-porzjon art tinsab imqabbla lill-intimati li jhallsu għall-
imsemmija art is-somma ta' hda-x-il euro u erbgħa u sittin centezmu
(€11.64) fis-sena;*

Illi din il-qbiela m'hijiex ġusta għal dan ir-raba' u fid-dawl tal-emendi introdotti bis-sabha tal-Att XXII tas-sena 2022, din il-kera għandha tiġi riveduta skont id-dispożizzjonijiet tas-sub-inċiż 2A tal-Artikolu 3 tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta;

Illi l-kera kif riveduta mill-Bord għandha tkun ta' wieħed punt hamsa fil-mija (1.5%) fis-sena tal-valur tal-art libera u franka stabbilit skont id-dispożizzjonijiet tal-Liġi;

Illi l-kera għandha tiġi riveduta u tapplika għal perjodu ta' tmien (8) snin;

Illi l-valur tal-art liberu u frank fuq is-suq miftuh huwa ta' cirka sebgħin elf Euro (€70,000) u għalhekk applikat il-percentwal ta' 1/5%, il-kera mistboqqa għandha tkun ta' elf u hamsin euro (€1,050) fis-sena;

Għaldaqstant, ir-rikorrenti talbu lill-Bord sabiex jordna l-awment tal-kera dovuta mill-intimati għall-art magħrufa bhala 'Tal-Bakkari', fi Triq is-Salib, Xewkija, Għawdex tal-kejl ta' circa elfejn, tliet mija u tlieta u għoxrin metru kwadru (2323m.k.) fis-somma ta' elf u hamsin Euro (€1,050) fis-sena, jew ammont verjuri hekk stabbilit minn dan l-Onorabbli Bord u dan skont il-pattijiet u kundizzjonijiet kollha li dan il-Bord jidbirlu xieraq u opportun.

B'riżerva għal kwalunkwe azzjoni oħra spettanti lir-rikorrenti skont il-Liġi, inkluż kostituzzjonali li tista' tkun spettanti lill-istess rikorrenti.

Ra r-risposta tal-intimati pprezentata fl-24 ta' Jannar, 2024, fejn ġie eċċepit is-segwenti:

- 1. Illi ma għandhomx ogġezzjoni li r-rata tal-qbiela toghla b'dana pero', ma jaqblux li din għandha toghla skont l-ammont indikat mir-rikorrenti, u dan stante li dan l-ammont huwa wieħed ferm oghla l-valur ġust u reali tal-art in kwistjoni;*
- 2. Illi l-awment fil-qbiela għandu jiġi kkalkulat skont id-dispożizzjonijiet tal-Kap 199 u l-Legislazzjoni Sussidjarja wara li jiġu nominati Periti Tekniċi sabiex jirrelataw inter alia dwar il-fatturi agronomiċi totali li jirriżultaw fuq ir-raba'.*
- 3. Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri fil-fatt u fid-dritt.*

Ra d-dokumenti esibiti;

Ra r-rapport peritali tal-Membri Tekniċi;

Sema' l-provi prodotti;

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

Ra l-atti proċesswali kollha inkluz dawk allegati;

Ikkunsidra:

Din il-kawża giet ipprezentata fil-5 ta' Dicembru 2023, u permezz tagħha qed jintalab l-awment fil-kera ta' porzjon art, tal-kejl ta' cirka elfejn tliet mija u tlieta u għoxrin metru kwadru (2,323 m.k.) magħrufa bhala tal-Bakkari, fi Triq is-Salib, ix-Xewkija, Ghawdex, fis-somma ta' €1,050 fis-sena, u/jew somma oħra verjuri, kif stabbilita minn dan il-Bord għal perjodu ta' tmien snin. Għal din it-talba, l-intimati pprezentaw risposta fil-24 ta' Jannar, 2024, li permezz tagħha eċċepew li ma jsibu ebda oġġezzjoni għall-awment tal-kera, hekk kif stabbiliti mill-ligi, izda mhux skont kif ikkalkulata mir-rikorrenti, stante li hija eċċessiva.

Il-Bord iqis li din il-kawża giet ipprezentata, fi żmien meta kien daħal fis-sehh l-Att XXII tal-2022, li kien introduċa varji emendi fil-Kap 199 tal-Ligijiet ta' Malta. B'mod partikolari, fiż-żmien li giet ipprezentata din il-kawża, l-Artikolu 3(2A) u (3) tal-Kap 199 tal-Ligijiet 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-naha tiegħu għandu jindika fir-risposta tiegħu kemm fil-fehma tiegħu għandha tkun il-kera ġusta;

(c) fis-sentenza finali tiegħu l-Bord għandu jistabbilixxi l-kera ġusta wara li jqis il-valur tar-raba' stmata bhala raba' għal użu agrikolu li jista' jinkiseb fuq is-suq miftuh, il-mezzi tal-kerrej, iċ-cirkostanzi 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 wieħed punt hamsa fil-mija (1.5%) fis-sena tal-valur tal-art libera u franka stabbilit skont il-paragrafu (c);

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

Iżda l-kerrej għandu jingħata l-għażla mill-Bord li ma jkomplix fil-kirja tar-razżett, 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 jintlabaqx 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 japprovabom sa fejn ikunu ġustifikati bl-applikazzjoni tad-dispożizzjonijiet li hemm fis-subartikoli (2) u (2A):

Iżda febda każ ma għandhom dawk il-kondizzjonijiet ikunu anqas favorevoli għal sid il-kera minn dawk tal-aħħar kirja precedenti."

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 toghla fl-ammont ta' €1,050. Mir-risposta tal-intimati, ma jidherx li giet indikata kemm fil-fehma tal-intimati, għandha tkun il-kera ġusta. Kulma ġie mnizzel fir-risposta huwa, li l-ammont rikjest huwa eċċessiv u esagerat għall-aħħar. 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 indikata somma li tikkorrispondi għall-kera ġusta, u mhux sempliciment li jitnizzel li l-awment mitlub mir-rikorrenti, huwa eċċessiv u qed jiġi kkontestat.

Dan il-Bord iżda jqis, li għaladarba ġie indikat li l-intimati mhux jaqblu mal-ammont mitlub mir-rikorrenti, dan ifisser li hemm kontestazzjoni dwar l-ammont, u li l-ammont ta' kera ġusta daparti tal-intimati, huwa inqas mill-ammont mitlub mir-rikorrenti. In parentesi, dan il-Bord iqis li l-fatt li ma tnizzilx mill-intimati, l-ammont ta' kera ġusta skont il-fehma tagħha, ma jirrendix din l-azzjoni irregolari b'xi mod, peress li l-iskop tal-Legizlatur wara tali dispożizzjoni kien, sabiex ikun hemm

stipulat minn entrambi l-partijiet, kemm qed jippretendu li għandha tkun il-kera.

Il-Bord sejjer issa jgħaddi, biex iqis il-kera għusta 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 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 fehmiel tekniċi oħra, ai termini tal-Artikolu 5(8) tal-Kap 199, inħatru żewġ membri tekniċi, li pprezentaw ir-rapport tagħhom.

Il-Bord fela r-rapport dettaljat tal-Membri Tekniċi, li fih ikkonkludew li l-istima tal-valur tar-raba' inkwistjoni libera u franka, stmata bħala raba' għal użu agrikolu li jista' jinkiseb fuq is-suq miftuħ, fid-dawl tal-Legiżlazzjoni Sussidjarja 199.02, huwa ta' sebat elef mitejn u tnejn u tmenin ewro u ħames ċenteżmi (€7,282.05ċ).

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 obligat 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-konkluzjonijiet li laħqu.

Mir-rapport tal-Membri Tekniċi, il-Bord seta' jikkonstata ċ-ċirkostanzi u l-kondizzjoni tar-raba' inkwistjoni, 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 zieda 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 fundamentali tas-sidien, kif sanciti fl-Artikolu 1, Protokoll 1, tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet Fondamentali vis-à-vis kirjiet agrikoli, u kif ukoll fid-dawl ta' ċirkostanzi ta' dan il-każ, il-persentaġġ li għandu jigi uttilizzat huwa dak ta' 1.5%, u ċjoè l-massimu stipulat fil-liġi vigenti.

Għaldaqstant, dan il-Bord qiegħed jikkonkludi, li l-kera għar-raba' 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 ċjoè 1.5% ta' €7,282.05ċ. Per konsegwenza, iż-żieda fil-kera ta' din ir-raba' li sejra tigi ordnata, hija għall-ammont ta' €109.23ċ fis-sena.

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

DECIDE

Għaldaqstant, il-Bord qiegħed jistabilixxi li l-kera li għandha tithallas mill-intimati fir-rigward tal-porzjon art tal-kejl ta' ċirka elfejn tliet mija u tlieta u ghoxrin metru kwadru (2,323 m.k.) magħrufa bhala tal-Bakkari, fi Triq is-Salib, ix-Xewkija, Ghawdex, għandha tkun dik ta' €109.23ċ fis-sena. Il-Bord jagħmilha ċara li din il-kera riveduta għandha tapplika għal perjodu ta' tmien snin mil-lum. Inoltre, din il-kera għandha tibqa' l-istess wara l-gheluq 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 thallas l-ispejjeż tagħha.

**(ft) Dr Simone Grech
Chairman**

**(ft) John Vella
D/Registratur**

Vera Kopja

Għar-Registratur