



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

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

Rikors Numru 3/2024 SG

Emanuel Borg

Vs

Emanuel Calleja

Illum, 2 ta' Mejju 2025

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur imressaq fit-22 ta' Marzu 2024, fejn gie premess u mitlub is-segwenti:

Illi r-rikorrenti huwa s-sid ta' porzjon art maghrufa bhala 'Tax-Xatba' sive 'Ta' Lambert' sive 'Ta' Qasam Ben Gorg' limiti ta' San Lawrenz, Għawdex, drabi obra indikata bhala limiti ta' Keriem, Għawdex, tal-kejl ta' iċirka elf, disa' mija u tmien metri kwadri (1908m.k.);

Illi din il-porzjon art giet akkwistata permezz ta' kuntratt ta' donazzjoni fl-atti tan-Nutar Mariosa Grech tas-sittax (16) ta' Dicembru tas-sena elfejn u erbatax (2014);

Illi din il-porzjon art tinsab imqabbla lill-intimat li jballas għall-imsemmija art is-somma ta' erba' Euro u sitta u sittin centezmu (€4.66) 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-keria għandha tiġi riveduta skont id-dispożizzjonijiet tas-sub-inciż 2A tal-Artikolu 3 tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta;

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

Illi l-kera ghandha tigi riveduta u tapplika ghal perjodu ta' tmien (8) snin;

Illi l-valur tal-art liberu u frank fuq is-suq miftuh huwa ta' cirka erbgħa u erbgħin elf Euro (€44,000) u għalhekk applikat il-percentwal ta' 1.5%, il-kera misthoqqa ghandha tkun ta' sitt mija u sittin euro (€660) fis-sena;

Għaldaqstant, ir-rikorrenti talbu lill-Bord sabiex jordna l-awment tal-kera dovuta mill-intimati għall-art magħrufa bhala 'Tax-Xatba' sive 'Ta' Lambert' sive 'Ta' Qasam Ben Ġorġ' limiti ta' San Lawrenz, Għawdex drabi obra indikata bhala limiti ta' Kerċem, Għawdex, tal-kejl ta' cirka elf, disa' mija u tmien metri kwadri (1908m.k.) fis-somma ta' sitt mija u sittin Euro (€660) fis-sena, jew ammont verjuri bekk stabbilit minn dan l-Onorabbli Bord u dan skont il-pattijiet u kundizzjonijiet kollha li dan il-Bord jidhirlu xieraq u opportun.

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

Ra r-risposta tal-intimat ipprezentata fil-15 ta' Mejju 2024, fejn gie eċċepiet is-segwenti:

- 1. Illi in linea preliminari ir-rikorrent irid igħib prova ċara, inkonfutabbli u inekwivoka tat-titolu li allegatament igawdi fuq il-porzjon art magħrufa bhala 'Tax-Xatba' sive 'Ta' Lambert' sive 'Ta' Qasam Ben Ġorġ' fil-limiti ta' San Lawrenz, Għawdex, drabi obra ndikata bhala fil-limiti ta' Kerċem, Għawdex. Fin-nuqqas ta' tali prova, it-talba tar-rikorrent ma tista' qatt tigi kkunsidrata;*
- 2. Illi mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet preċedenti u dawk sussegwenti, l-valur tal-art u l-eventwali percentwali ta' wiehed punt hamsa fil-mija (1.5%) rappreżentanti l-kiġja li qed tigi mitluba mir-rikorrent, ossia kiġja ta' sitt mija u sittin euro (€660) fis-sena, hija wadha eċċessiva u assolutament m'bijjex għusta tenut kont tad-dispożizzjonijiet tal-ligi, u dan kif ser jirriżulta fit-trattazzjoni tal-kawża. Għaldaqstant it-talba tar-rikorrenti għandha tigi miċbuda fit-totalita' tagħha bhala infondanta fil-fatt u fid-dritt;*
- 3. Illi mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet preċedenti, l-intimat qua kerrej jirrileva li fil-fehma tiegħu l-kera għusta, meta wiehed iqis il-valur tar-raba' stmata bhala raba' għal użu agrikolu, iċ-cirkostanzi u l-kondizzjoni tar-raba', u d-dispożizzjonijiet tal-ligi għandha tkun ta' hamsa u tmenin ewro u sitta u hamsin centezmu (€85.56) fis-sena, u dan kif ser jirriżulta fit-trattazzjoni tal-kawża;*

4. *Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri fil-fatt u fid-dritt.*

Ra d-dokumenti eżebiti;

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;

Ikkunsidra:

Din il-kawża giet ippreżentata fit-22 ta' Marzu 2024, u permezz tagħha qed jintalab l-awment fil-kera ta' porzjon art, tal-kejl ta' ċirka elf disa' mija u tmien metru kwadru (1,908 m.k.) magħrufa bħala tax-Xatba, sive ta' Lambert sive ta' Qasam Ben Ġorg fil-limiti ta' San Lawrenz drabi oħra indikata bħala fil-limiti ta' Kerċem, Għawdex, fis-somma ta' €660 fis-sena, u/jew somma oħra verjuri, kif stabbilita minn dan il-Bord għal perjodu ta' tmien snin.

Għal din it-talba, l-intimat ippreżenta risposta fil-15 ta' Mejju, 2024, li permezz tagħha eċċepixxa li r-rikorrent irid jipprova t-titolu tiegħu fuq il-propjetà de quo, u li ma jsibu ebda oġġezzjoni għall-awment tal-kera, hekk kif stabbiliti mil-liġi, iżda mhux skont kif ikkalkulata mir-rikorrenti, stante li hija eċċessiva.

Dwar l-ewwel eċċezzjoni, il-Bord jinnota illi permezz ta' nota preżentata fil-21 ta' Mejju 2024, ir-rikorrenti ppreżenta kopja tal-att pubbliku li permezz tiegħu huwa akkwista l-immobbli mertu ta' dan ir-rikors. Il-Bord għaldaqstant iqis illi effettivament ir-rikorrenti pprova t-titolu tiegħu fuq il-propjetà. Di più, ma giex kontestat illi l-intimat iħallas preżenzjalment il-qbiela lill-istess rikorrenti.

Il-Bord iqis li din il-kawża giet ippreżentata, 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 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 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 miftuħ, il-mezzi tal-kerrej, ic-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 wiebed punt hamsa fil-mija (1.5%) fis-sena tal-valur tal-art libera u franka stabbilit skont il-paragrafu (i);*

(f) *meta r-raba' jinkludi razzett li jkun użat mill-kerrej bhala 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-gheluq tat-tmien (8) snin, sakemm ma jintlahaqx 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 jichad 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 febda każ ma għandhom dawke il-kondizzjonijiet ikunu anqas favorevoli għal sid il-kera minn dawke tal-aħbar kirja precedenti."

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 toghla fl-ammont ta' sitta mija u sittin ewro (€660). Mir-risposta tal-intimat fil-fehma tal-intimat, il-kera ġusta għandha tkun ta' hamsa u tmenin ewro u sitta u hamsin ċenteżmu (€85.56€).

Il-Bord, stante d-disparità bejn l-ammont tal-kera pretiż mirrikorrenti, u l-kera li lest iħallas l-intimat, 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 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, inhattru 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' in kwistjoni 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 ħames mija u tlieta u sebghin ewro u tlieta u sittin ċenteżmu (€7,573.63ċ).

Il-Bord jagħmel referenza f'dan l-istadju, għall-Artikolu 9(3) tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta, li jstipola 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, Protokol 1, tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet Fundamentali vis-à-vis kirjiet agrikoli, u kif ukoll fid-dawl taċ-ċirkostanzi ta' dan il-każ, il-persentaġġ li għandu jiġi uttilizzat huwa dak ta' 1.5%, u cjoè l-massimu stipulat fil-liġi vigenti.

Ghaldaqstant, 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 cjoè 1.5% ta' €7,573.63ċ. Per konsegwenza, iż-żieda fil-kera ta' din ir-raba' li sejra tiġi ordnata, hija għall-ammont ta' mija u tlettax-il ewro u sittin ċenteżmu (€113.60ċ) fis-sena.

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

DECIDE

Ghaldaqstant, il-Bord qiegħed jistabilixxi li l-kera li għandha tithallas mill-intimati fir-rigward tal-porzjon art tal-kejl ta' ċirka elf disa' mija u tmien metru kwadru (1,908m.k.) magħrufa bhala tax-Xatba sive ta' Lambert sive ta' Qasam Ben Ġorġ, fil-limiti ta' San Lawrenz, Ghawdex drabi ohra indikata bhala limiti ta' Kerċem, Ghawdex, għandha tkun dik ta' mija u tlettax-il ewro u sittin ċenteżmu (€113.60ċ) 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 jintlahaqx 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.

Spejjeż, bla taxxa bejn il-partijiet.

(ft) Dr Simone Grech
Chairperson

(ft) John Vella
D/Registratur

Vera Kopja

Ghar-Registratur