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

Rikors Nru: 22/2024SG

Christine Sciberras (K.I. 298765M)
Nathalie Frendo Azzopardi (K.I. 29563M)
Doris armla minn Joseph Frendo Azzopardi fil-kwalita tagħha bħala użufruttwarja tal-mejjet żewġha Joseph Frendo Azzopardi (K.I. 628035M)

vs

Kevin Farrugia (K.I. 0133480M)

Illum, 19 ta' Mejju, 2025

Il-Bord,

Ra r-rikors promotur imressaq fl-10 ta' April, 2024, fejn ġie premess u mitlub is-segwenti:

1. *lli r-rikorrenti huma proprietarji unici* ***tal-ghalqa u l-ambjenti maghrufa bhala Tax-Xewki fil-limiti taz-Zurrieq, Malta, tal-kejl ta' circa 4,934.6 metru kwadru****, kif jirrizulta mill-pjanta hawn annessa ummarkata bhala* ***'Dokument A'.***

2. *Illi r-rikorrenti Christine Sciberras (K.I. 298765 M) u Nathalie Frendo Azzopardi (K.I. 29563M) akkwistaw il-porzjon shih mill-wirt tal-mejjet missierhom Joseph Frendo Azzopardi li miet fis-26 ta' Mejju 1987, kif soggett ghall-uzufrutt tar-rikorrenti Doris armla minn Joseph Frendo Azzopardi, u dan skont testament tal-5 ta' April 1983 fl-atti tan-Nutar Joseph Saydon, li kopja tieghu qieghed jigi hawn anness u mmarkat bhala* ***'Dokument B'.***

3. *Illi l-wirt ta' missierhom Joseph Frendo Azzopardi, u specifikament l-fond in kwistjoni gie debitament denunzjat lil Kummissarju tat-Taxxi Interni permezz ta' denunzja numru 733/88, kopja hawn annessu mmarkat bhala* ***'Dokument C'****.*

4. *Illi gialadarba t-titolu ta' lokazzioni li kellu inkwilin gabilott Kevin Farrugia u l-antekawza tieghu Salvu u Antonia Farrugia, kien titolu ta' qbiela ossia lokazzjoni agrikola, kienu japplikaw d-dispozzizjonijiet tal-Kapitolu 199 tal-ligijiet ta' Malta.*

5. *Illi l-valur tal-proprieta' de quo huwa ta' circa €450,000 u ghalhekk, l-proprieta' ghandha valur lokatizju sostanzjali u b'hekk tenut kont tal-fatt illi l-qbiela pagabbli huwa ta' biss €69.88c fis-sena li jkopru hlas tal-art agrikola kif ukoll uzu tal-kmamar ezistenti fuq l-art maghrufa bhala majjaleria, kif jirrizulta minn kopji tar-ricevuti tal-qbiela, hawn annessi u mmarkati bhala* ***'Dokument D'****, certament hemm sproporzjon flagranti bejn il-valur lokatizju fuq is-suq hieles u l-valur lokatizju kif impost mill-Kapitolu 199 tal-ligijiet ta' Malta, u konsegwentement bejn id-drittijet tar-rikorrenti bhala sidien tal-art in kwistjoni u l-accessorji kollha taghha u dawk tal-intimat Farrugia li ghandhom pretensjonijiet ta' gabellagg tal-istess proprieta'.*

6. *Ili l-valur lokatizju ta' din il-proprjeta' huwa ferm akbar minn* ***€69.88c*** *fis-sena li r-rikorrenti tircievi minghand l-****intimat Kevin Farrugia.***

7. *Illi l-valur fis-suq tal-ghalqa bi kmamar, de quo huwa ta'* ***circa €450,000*** *u ghandha valur lokatizju sostanzjali u ghalhekk tenut kont tal-fatt illi l-qbiela pagabbli hija ta' biss* ***€69.88c*** *fis-sena, certament illi hemm sproporzjon flagranti bejn il-valur lokatizju fuq is-suq hieles u l-valur lokatizju kif impost mill-Kapitolu 199 tal-Ligijiet ta' Malta, u konsegwentement bejn id-drittijet tar-rikorrenti bhala sidien l-ghalqa u l-****intimat Farrugia bhala gabillott*** *tal-istess ghalqa.*

8. *Illi kontestwalment ma' dan ir-rikors, r-rikorrenti ntavolaw Rikors Kostituzzjonali* ***fl-ismijiet Christine Sciberras et vs. Avukat tal-lstat et****, pendenti quddiem il-Prim Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) fejn, ir-rikorrenti qieghdin jittentaw li jiksbu dikjarazzjoni tal-ksur tad-drittijiet fundamentali taghhom peress*

*li l-ammont ta' qbiela li qieghda tithallas lilhom ma zzommx proporzjon bejn id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u l-interessi tal-**intimat Farrugia.***

9. *Ili ai termini tal-Artikolu 2A tal-Kapitolu 199 tal-Ligijiet ta' Malta, l-kera tar-raba in kwistjoni ghandu joghla ghall-valur ta' **mhux anqas minn €6,750** fis-sena, ghal circa **5 tomniet** u dan minghajr pregudizzju tad-drittijiet Kostituzzjonali li s-sidien jippretendu li jistghu tal-volta jintavolaw wara li jesploraw l-effetti ta' dan ir-rikors stante illi valutazzjoni kif imposta mil-ligi a tenur tal-Att XXIl tal-2022 tivvjola d-drittijiet kostituzzjonali taghhom stante illi m'hijiex ibbazata fuq il-valur liberu tas-suq imma fuq valur agrikolu bla bazi.*

10. *Illi l-valur tar-raba' kif impost mil-ligi ghandu jigi stmat bhala raba' ghall-uzu agrikolu li jista jínkiseb **fuq is-suq miftuh**, il mezzi tal-kerrej, ic-cirkostanzi u l-kundizzjoni tar-raba u kwalunkwe piz li jkun sproporzjonat ghall-sid il-kera, b'dan il-valur oggettiv tar-raba hafna drabi ma jkunx qed jigi moghti.*

11. *Illi ai termini tal-istess Artikolu 2A tal-Kapitolu 199 tal-Ligijiet ta' Malta, l-kera kif riveduta mill-Bord ghandha tkun ta' wiehed punt hamsa fil-mija **(1.5%)** tal-valur tal-art fis-suq miftuh fir-rigward tal-art uzata ghas-skopijiet agrikoli.*

12. *Illi ghalhekk l-kera/qbiela applikabbli ghandha tigi riveduta u ghandha tapplika ghall-perjodu ta' tmien snin a tenur tal-istess artikolu tal-ligi.*

Ghaldaqstant, l-esponenti titlob bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord jogghbu jordna awment fil-kera tal-ghalqa u l-ambjenti maghrufa bhala tax-Xewki fil-limiti taz-Zurrieq, Malta, tal-kejl ta' circa 4,934.6 metru kwadru, fis-somma ta' mhux anqas minn €6,750 fis-sena, bir-rata ta' 1.5% tal-valur fis-suq ghal art agrikola u/jew somma ohra verjuri kif stabbilita minn dan il-Bord ghall-perjodu ta' tmien snin u dan taht dawk il-pattijiet u kundizzjonijiet kollha li dan il-Bord joghgbu xieraq u opportun, b'riserva ghal kull azzjoni kostituzzjonali li talvolta jistghu jintavolaw l-istess rikorrenti jekk l-istima tar-raba u l-ambjenti fis-suq m'hijiex gradevoli ghalihom ghaliex ma tkunx stmata skont il-valur fis-suq

liberu.

Bl-ispejjez kontra l-intimati u bl-ingunzjoni tal-intimat ghas-subizzjoni, kif ukoll ghal kull azzjoni kostituzzjonali spettanti lilhom.

Ra r-risposta tal-intimat ippreżentata fit-8 ta' Mejju, 2024, fejn ġie eċċepit is-segwenti:

1. *Illi l-ewwelnett, u bla ebda pregudizzju ghall-eccezzjonijiet l-ohrajn, ir-rikorrenti jridu jipprovaw li huma tassew is-sidien tal-art agrikola u l-ambjenti maghrufa bhala "Tax-Xewki" fil-limiti ta-Żurrieq imqabbla lill-esponent u jekk huma, taht liema titolu ghandhom din l-art;*

2. *Illi preliminarjament ukoll, b'referenza ghall-premessi numru tmienja (8) u disa (9) tar-rikors promotur tar-rikorrenti, dan il-Bord ghandu jistharreg ukoll il-locus standi legali tar-rikorrenti f'dawn il-proceduri. Ghandu jinghad li skont il-massima antika electa una via non datur recursus adalteram u kemm il-darba huma intavolaw dawn il-proceduri, ir-rikorrenti ma jistghux jghidu li ma jaqblux mad-dispozizzjonijiet tal-AttXXII tal-2022 u jaghmlu pressjoni indebita fuq il-Bord billi jiftahru li diga intavolaw proceduri Kostituzzjonali. Huwa prezunt li normalment, meta wiehed jiftah proceduri gudizzjarji ikun qed jaghmel dan in buona fede u b'fiducja fil-Qorti jew Tribunal li jipprocedi quddiemu;*

3. *Illi l-valur tal-art de quo bhala art agrikola fuq is-suq miftuh huwa wiehed minimu u zgur ma jasal imkien qrib is-somma ta €450,000 kif qed jippretendu r-rikorrenti. Tali somma hija palezament ezagerata, spekulattiva u ma ghandhiex mis-sewwa.*

4. *Illi ai fini tal-Artikolu3(2A) (b) tal-Kapitolu 199 tal-Ligijiet ta' Malta fl-umli fehma tal-esponent, il-valur tal-art agrikola u l-ambjenti maghrufa bhala "Tax-Xewki" fil-limiti ta -Zurrieq imqabbla lilu huwa ta' circa **sebat' elef Euro (€7,000)** biex b'hekk il-kwantu tal-qbiela gust skont il-kriterji introdotti fil-ligi ghandu jkun cirka **mija u hames Euro (€105.00) per annum.** Fuq dan il-punt, referenza issir ghall-linji gwida ppublikati mill-Ministeru ghall-Agrikoltura, is-sajd u d-Drittijiet tal-Ánnimal: ("Dok A");*

5. *Salv eccezzjonijiet ulterjuri.*

Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti li hija minn issa in gunta insubizzjoni.

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 l-atturi jridu jippruvaw it-titlu tagħhom, bħala sidien tal-proprjetà in kwistjoni. Dan il-Bord fela l-provenjenza mniżżla fir-rikors promutur, kif ukoll id-dokumentazzjoni annessa mal-istess. Ħa in konsiderazzjoni wkoll, id-dikjarazzjoni magħmula fl-4 ta' Lulju, 2024, fejn l-intimat iddikjara li jaqbel li l-qbiela titħallas lir-rikorrenti. 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 ġewx kontradetti.

Permezz tat-tieni eċċezzjoni tiegħu, l-intimat eċepixxa li l-Bord għandu jistħarreġ il-*locus standi* legali tar-rikorrenti f'dawn il-proċeduri, stante li skont il-massima *electa una via non datur recursus ad alteram* u kemm il-darba huma intavolaw dawn il-proċeduri, ir-rikorrenti ma jistgħux jgħidu li ma jaqblux mad-dispożizzjonijiet tal-Att XXII tal-2022. Skont l-intimat, l-atturi kisru il-massima, jew il-prinċipju magħruf bil-Latin bħala, *electa una via non datur recursus ad alteram.* Nonostante li saret tali eċċezzjoni, fl-ebda ħin ma tressqu provi dwarha. In fatti, dan il-Bord huwa sajjem minn f'hiex tikkonsisti l-proċedura kostituzzjonali li tissemma f'din it-tieni eċċezzjoni u anke li tissemma fir-rikors promotur. Madanakollu, fir-rikors promotur, jissemma li kontestwalment ma' dan ir-rikors, ir-rikorrenti ntavolaw Rikors

Kostituzzjonali fl-ismijiet**, Christine Sciberras et vs. Avukat tal-lstat et**, pendenti quddiem il-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), fejn ir-rikorrenti qegħdin jittentaw li jiksbu dikjarazzjoni tal-ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom, peress li l-ammont ta' qbiela li qiegħda titħallas lilhom, ma żżommx proporzjon bejn id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u l-interessi tal-intimat Farrugia. Dan il-Bord ma jqisx li din l-eċċezzjoni timmerita li tiġi akkolta. Kif ġjà ntqal fid-deċiżjoni ta' dan l-istess Bord, fil-kawża **Rikors Nru. 64/2023SG** fl-ismijiet, **Gabriella Fusco (K.I. 0250710L) vs Joseph Demicoli (K.I. 291067M),** deċiża fit-12 ta' Marzu, 2025, dan il-Bord iqis li r-rikorrenti għandhom kull dritt li jippreżentaw proċeduri legali oħra quddiem il-Qrati Kostituzzjonali. Madanakollu, il-fatt li ġiet istitwita proċedura kostituzzjonali mir-rikorrenti, ma jippreklidix il-kontinwazzjoni tas-smigħ ta' dan il-każ, stante li f'dan il-każ, dak li qed jintalab huwa awment fl-ammont tal-qbiela.

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

Ikkunsidra:

Din il-kawża ġiet ippreżentata fl-10 ta' April, 2024, u permezz tagħha qed jintalab l-awment fil-kera tal-għalqa u l-ambjenti magħrufa bħala Tax-Xewki, fil-limiti taż-Żurrieq, Malta, tal-kejl ta' circa 4,934.6 metru kwadru, fis-somma ta' €6,750 fis-sena, u/jew somma oħra verjuri, kif stabbilita minn dan il-Bord, għal perijodu ta' tmien snin. Għal din it-talba, l-intimat ippreżenta risposta fit-8 ta' Mejju, 2024, li permezz tagħha ressaq varji eċċezzjonijiet, fosthom li l-qbiela ġusta għandha tkun fl-ammont ta' circa €105 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 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."

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' €25,513.89c. 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' €25,513.89c. Per konsegwenza, iż-żieda fil-kera ta' din ir-raba' li sejra tiġi ordnata, hija fl-ammont ta' €382.71ċ 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-għalqa u l-ambjenti magħrufa bħala Tax-Xewki fil-limiti taż-Żurrieq, Malta, tal-kejl ta' circa 4,934.6 metru kwadru,

għandha tkun dik ta' €382.71ċ 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
Chairperson

____

Janet Calleja
Deputat Reġistratur