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

**Rikors Nru: 12/2023SG**

**George Barbaro Sant (K.I. 152252M)**
**Giovanni Barbaro Sant (K.I. 412563M)**
**Cecilia mart Dottor Hugo Agius Muscat (K.I. 474864M)**
**Isabella Barbaro Sant (K.I. 434265M)**
**Antonella Galea (K.I. 268567M)**
**Rosalia Camilleri (K.I. 483768M)**
**Maria Dolores sive Marie mart Stephen Jones (K.I. 369841M)**
**Alfred Barbaro Sant (K.I. 709743M)**
**Elizabeth mart Maurice Borg (K.I. 1074748M)**
**Evelyn Pace (K.I. 331350M)**
**John Robert Dyson (Passaport Awstraljan Nru 0431846060)**
**Anthony Barbaro Sant (K.I. 98745M)**

**vs**

**Vincent Debono (K.I. 893249M)**
**Rita Calleja (K.I. 206843M)**
**Carmelo Muscat (K.I. 223838M)**
**U b'digriet tal-10 ta' Lulju, 2023, Emanuel Bugeja (K.I. 564956M),**
**Joseph Bugeja (K.I. 238863M) u John Paul Bugeja (K.I. 266887M)**
**ġew kjamati fil-kawża.**

**Illum, 21 ta' Mejju, 2025**

Il-Bord,

Ra r-rikors promotur mressaq fis-26 ta' Mejju, 2023, fejn ġie premess u mitlub is-segwenti:

*"1. Ir-rikorrenti huma proprjetarji ta' raba ta' circa 42 tomna, inkluz il-kmamar u ambjenti maghrufa bhala 'Ta' Bingemma, Klawsura tal-Hofra ta' Taht sive ta' Qortin', fil-kontrada tax-Xaghra ta' Bingemma, d-Dwejra, limiti tar-Rabat Malta kif jidher minn site plan hawn annessa u mmarkata bhala DOK A, bi qbiela kumplessiva ta' €35 fis-sena liema qbiela tithallas kull 15 ta' Awwissu b'lura.*

*2. Illi ai termini tal-Artikolu 2A tal-Kap 199 tal-Ligijiet ta' Malta l-kera tar-raba in kwistjoni ghandu joghla ghall-valur ta' €25,000 (hamsa u ghoxrin elf Ewro) ghall-42 tmin raba' u dan minghajr pregudizzju tad-drittijiet Kostituzzjonali li s-sidein jippretendu li jistghu talvolta jkollhom wara li jesploraw l-effetti tal-ezitu ta' dan ir-rikors stante li l-valutazzjoni kif imposta mil-ligi a tenur tal-Att XXII tal-2022 tivvjola d-drittijiet Kostituzzjonali taghhom stante li m'hiex ibbazata fuq il-valur liberu tas-suq tal-proprjeta' imma fuq valur agrikolu fittizju li anke l-Kamra tal-Periti f'rapport li deher fit-Times of Malta fl-24 ta' Mejju 2023 tat direttivi lill-membri taghha li huma m'ghandhomx jistmaw il-proprjeta in kwistjoni bil-valuri redikoli kif impost mill-istess ligi leziva u dan skond rapport tat-Times hawn fuq imsemmi u hawn anness u mmarkat bhala DOK B.*

*3. Illi l-valur tar-raba' kif impost mill-Att XXII tal-2022 u tal-Legislazzjoni Sussidjarja LX tal-2023 ghandu jigi stmat bhala raba' ghall-uzu agrikolu li jista' jinkiseb 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.*

*4. Illi l-kera kif riveduta mill-Bord ghandha tkun ta' wiehed punt hamsa fil-mija (1.5%) tal-valur tal-art bl-ambjenti u l-kmamar.*

*5. Illi l-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 tar-raba ta' circa 42 tomna, mill-artijiet 'Ta' Bingemma, Klawsura tal-Hofra ta' taht sive Ta' Qortin', fil-kontrada tax-Xaghra ta' Bingemma, d-Dwejra, limiti tar-Rabat, Malta fis-somma ta' €25,000 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'rizerva ghal kull azzjoni kostituzzjonali li talvolta jistghu jintavolaw l-istess rikorrenti jekk l-istima tar-raba u l-kmamar fis-suq m'hijiex gradevoli ghalihom ghaliex ma tkunx stamata skont is-suq liberu."*

Ra r-risposta tal-intimati Vincent Debono, Rita Calleja u Carmelo Muscat ippreżentata fis-6 ta' Lulju, 2023, fejn ġie eċċepit is-segwenti:

*"1. Illi preliminarjament l-intimata Rita Calleja m'hijiex il-kontradittur legittimu fil-prezenti istanza stante li hi qatt ma kienet gabillotta fir-raba' mertu ta' din il-kawza, mgharufa bhala 'Ta' Bingemma klawsura tal-hofra ta taht sive ta' qortin fil-kontrada tax-xaghra ta' Bingemma' u l-istess intimata m'ghandha l-ebda rabta jew konnessjoni ma' l-istess ghalqa. Ghalhekk, l-intimata Rita Calleja ghandha tigi liberata mill-osservanza tal-gudizzju.*

*2. Illi ukoll b'mod preliminari, u b'konnessjoni ma' l-eccezzjoni ta' qabel din, mill-informazzjoni li jippossjedu l-intimati l-ohra, Vincent Debono u Carmelo Muscat, hemm gabillotti ohra illi jipposjedu rabta ma' l-imsemmija raba', ossia (a) Emanuel Bugeja (K.I. nru. 564956M) (b) Joseph Bugeja (K.I. nru. 238863M) u (c) John Paul Bugeja (K.I. nru. 266887M) ilkomm bhala eredi u successuri tad-defunt Saver Bugeja. Ghalhekk, fil-prezenti kaz hemm htiega illi l-imsemmija persuni jigu msejjha f'dawn il-proceduri ghall-finijiet ta' integrità tal-gudizzju u sabiex kull persuna li ghandha konnessjoni mall-pussess tal-proprjetà mertu tal-proceduri tkun partecipi.*

*3. Illi minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet ta' natura preliminari, ir-rikorrenti ghandhom jaghtu prova, tajba, konkreta, oggettiva u pjena, illi huma tassew it-titolari, assoluti u esklussivi, tar-raba' mertu ta' din il-kawza;*

*4. Illi dejjem bla ebda pregudizzju ghall-eccezzjonijiet precedenti, l-intimati Vincent Debono u Carmelo Muscat jecepixxu u jirrilevaw illi fi kwalsijasi eventwali awment ta' hlas ta' qbiela annwa ghandha tigi rispettata dik il-modalità u dik il-kwota li kull bidwi/gabillott kien hallas u dan hekk kif stabbilit ghal ghexieren kbar ta' snin. Fi kliem iehor, il-kera annwali dovuta mill-bdiewa/gabillotti ma kinitx suddiviza bejniethom b'mod ugwali, izda b'mod dizugwali hekk kif ser jirrizulta fil-kors tal-kawza. Tali modalità u kwota, allura, ghandha tibqa' tipprevali u applikabbli. Fid-dawl ta' dan qed jigi rilevat illi:*

a. *Vincent Debono ihallas qbiela annwali ta' €11.95c;*
b. *Carmelo Muscat ihallas qbiela annwali ta' €7.57c;*
c. *It-terzi su-indikati ihallsu qbiela annwali ta' €15.45c.*

*5. Illi dejjem bla ebda pregudizzju ghall-eccezzjonijiet kollha precedenti, il-prezenti intimati jikkontendu li dan il-Bord ghandu, fl-eventwali stharrig, evalwazzjoni tal-kaz u gudizzju ahhari, jiehu, inter alia, in konsiderazzjoni is-segwenti fatturi, fil-konsiderazzjonijiet tieghu rigward ta' kwalsiasi zieda fil-qbiela annwali:*

a. *ir-raba' in kwistjoni ghandha porzjonijiet kbar minnha konsistenti f'xaghri u blat u naturalment dawn ma jistghux jinhadmu;*
b. *li matul il-mhedda taz-zminijiet l-intimati prezenti nefqu flejjes sostanzjali sabiex imantnu l-ghelieqi;*
c. *li r-raba' in kwistjoni ghandu access skomdu;*
d. *li l-odjerni intimati huma pensjonanti.*

*6. Illi finalment jigi eccepit illi l-valutazzjoni tar-raba' de quo mill-periti teknici u membri tal-Bord ghandha issir strettament, inter alia, ai termini tar-regolamenti promulgati permezz tal-Avviz Legali numru sittin (60) ta' 2023.*

*7. Salv eccezzionijiet ulterjuri."*

Ra li fl-10 ta' Lulju, 2023, ġew kjamati fil-kawża, Emanuel Bugeja, Joseph Bugeja u John Paul Bugeja.

Ra r-risposta tal-intimati Emanuel Bugeja, Joseph Bugeja u John Paul Bugeja ppreżentata fis-27 ta' Lulju, 2023, fejn ġie eċċepit is-segwenti:

*"1. Illi in linea preliminari ir-rikorrenti ghandhom jaghtu prova, tajba, konkreta, oggettiva u pjena, illi huma tassew it-titolari, assoluti u esklussivi, tar-raba' mertu ta' din il-kawza;*

*2. IlIi dejjem bla ebda pregudizzju ghall-eccezzjonijiet precedenti, fi kwalsijasi eventwali awment ta' hlas ta' qbiela annwa ghandha tigi rispettata dik il-modalità u dik il-kwota li kull bidwi/gabillott kien ihallas u dan hekk kif stabbilit ghal ghexieren kbar ta' snin. Fi kliem iehor, il-kera annwali dovuta mill-bdiewa/gabillotti ma kinitx suddiviza bejniethom b'mod ugwali, izda b'mod dizugwali hekk kif ser jirrizulta fil-kors tal-kawza. Tali modalità u kwota, allura, ghandha tibqa' tipprevali u applikabbli. Fid-dawl ta' dan qed jigi rilevat illi:*
a. *Vincent Debono ihallas qbiela annwali ta' €11.95c;*
b. *Carmelo Muscat ihallas qbiela annwali ta' €7.57c;*
c. *L-esponenti ihallsu qbiela annwali ta' €15.45c.*

*3. Illi dejjem bla ebda pregudizzju ghall-eccezzjonijiet kollha precedenti, il-prezenti intimati jikkontendu li dan il-Bord ghandu, fl-eventwali stharrig, evalwazzjoni tal-kaz u gudizzju ahhari, jiehu, inter alia, in konsiderazzjoni is-segwenti fatturi, fil-konsiderazzjonijiet tieghu rigward ta' kwalsiasi zieda fil-qbiela annwali:*

a. *ir-raba' in kwistjoni ghandha porzjonijiet kbar minnha konsistenti f'xaghri u blat u naturalment dawn ma jistghux jinhadmu;*
b. *li matul il-mhedda taz-zminijiet l-intimati prezenti nefqu flejjes sostanzjali sabiex imantnu l-ghelieqi;*
c. *li r-raba' in kwistjoni ghandu access skomdu;*
d. *li l-odjerni intimati huma pensjonanti.*

*4. Illi finalment jigi eccepit illi l-valutazzjoni tar-raba' de quo mill-periti teknici u membri tal-Bord ghandha issir strettament, inter alia, ai termini tar-regolamenti promulgati permezz tal-Avviz Legali numru sittin (60) ta 2023.*

*5. Salv eccezzjonijiet ulterjuri."*

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:**

Nonostante l-eċċezzjonijiet imressqa sabiex ir-rikorrenti jippruvaw it-titlu tagħhom, fil-mori tad-differiment ġew ippreżentati żewġ affidavits ta' George Barbaro Sant u ta' Anthony Ramiro Barbaro Sant, flimkien ma' ammont ta' dokumenti li jikkorraboraw il-kontenut tal-affidavits. Addirittura, fis-6 ta' Mejju, 2024, ġie vverbalizzat mill-Avukati tal-intimati, li ma hemm ebda kwistjoni għar-rigward ta' titolu tal-art in kwistjoni, hekk kif indikata fin-nota ppreżentata fis-27 ta' Novembru, 2023. Ai fini ta' din il-kawża, dan il-Bord huwa sodisfatt b'dak li ġie prodott, fir-rigward tat-titolu tar-rikorrenti.

Dwar il-mertu, 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."*

Il-Bord sejjer issa jgħaddi, biex iqis il-kera ġusta li għandha titħallas, u li skont l-istess Artikolu 3 (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. Fuq nota oħra u in parentesi, dan il-Bord innota li fir-rikors promotur, issemma l-Artikolu 2A tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta, meta jidher biċ-ċar li dan sar b'mod erronju, stante li l-artikolu li kienu qed jirreferu għalih ir-rikorrenti, kien proprju l-Artikolu 3(2A) tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta.

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 ħadu in konsiderazzjoni, il-porzjonijiet raba' li qegħdin jaħdmu separatament u kkonkludew 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':

1. €43,964.49ċ in kwantu tolqot il-porzjonijiet denominati bħala F. Muscat (fuq il-pjanta a fol 128 tal-proċess/qabel immarkat bħala fol 126) li jinsabu f'Ta' Binġemma, magħruf bħala Klawsura tal-Ħofra ta' Taħt sive Ta' Qortin, fil-kuntrada 'Tax-Xaghra ta' Binġemma' limiti ta' Rabat (Malta) u li għandhom kejl supefiċjali totali ta' 12.67 tomniet;

2. €51,699.97ċ in kwanti tolqot il-porzjonijiet denominati bħala F. Debono (fuq il-pjanta a fol 128 tal-proċess/qabel immarkat bħala fol 126) li jinsabu f'Ta' Binġemma, magħruf bħala Klawsura tal-Ħofra ta' Taħt sive Ta' Qortin, fil-kuntrada 'Tax-Xagħra ta' Binġemma' limiti ta' Rabat (Malta) u li għandhom kejl supefiċjali totali ta' 15.09 tomniet;

3. €122,494.67ċ in kwanti tolqot il-porzjonijiet denominati bħala F. Bugeja (fuq il-pjanta a fol 128 tal-proċess/qabel immarkat bħala fol 126) li jinsabu f'Ta' Binġemma, magħruf bħala Klawsura tal-Ħofra ta' Taħt sive Ta' Qortin, fil-kuntrada 'Tax-Xagħra ta' Binġemma' limiti ta' Rabat (Malta) u li għandhom kejl supefiċjali totali ta' 22.94 tomniet;

In parentesi, dan il-Bord iqis li skont il-Membri Tekniċi tiegħu, ir-raba' fl-intier tiegħu u mertu ta' din il-kawża, għandu kejl superfiċjali totali ta' circa 57,000 metri kwadri jew 50.71 tomniet. Il-Bord iqis li fir-rikors promotur, ġie mniżżel li r-raba' hija ta' circa 42 tomna. Madanakollu, matul is-smigħ ta' din il-kawża, kien hemm qbil li l-estensjoni tal-art mertu ta' din il-kawża, kienet proprju dik hekk kif raffigurata fin-nota ppreżentata fil-31 ta' Ottubru, 2023, hekk kif reġgħet ġiet ippreżentata, permezz ta' nota oħra fis-27 ta' Novembru, 2023. Kien fuq dawn il-pjanti li mxew il-Membri Tekniċi meta aċċedew fuq is-sit in kwistjoni. Dan il-Bord iqis li nonostante li l-kejl jista' jkun li ġie ndikat b'mod mhux korrett u preċiż fir-rikors promotur, jidher li hemm qbil bejn kulħadd, dwar fejn hi r-raba' in kwistjoni u dwar liema qbiela dan il-Bord sejjer jiddeċiedi. Għaldaqstant, dan in-nuqqas ta' preċiżjoni fil-kejl fir-rikors promotur, mhux qed jiġi kkunsidrat bħala xi ostakolu, biex dan il-Bord ikompli għaddej biex jiddeċiedi dan il-każ.

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':

1. €43,964.49ċ in kwantu tolqot il-porzjonijiet denominati bħala F. Muscat (fuq il-pjanta a fol 128 tal-proċess/qabel immarkat bħala fol 126) li jinsabu f'Ta' Binġemma, magħruf bħala Klawsura tal-Ħofra ta' Taħt sive Ta' Qortin, fil-kuntrada 'Tax-Xagħra ta' Binġemma' limiti ta' Rabat (Malta) u li għandhom kejl superfiċjali totali ta' 12.67 tomniet. Per konsegwenza, iż-żieda fil-kera ta' din ir-raba' li sejra tiġi ordnata, hija fl-ammont ta' €659.47ċ fis-sena.

2. €51,699.97ċ in kwantu tolqot il-porzjonijiet denominati bħala F. Debono (fuq il-pjanta a fol 128 tal-proċess/qabel immarkat bħala fol 126) li jinsabu f'Ta' Binġemma, magħruf bħala Klawsura tal-Ħofra ta' Taħt sive Ta' Qortin, fil-kuntrada 'Tax-Xagħra ta' Bingemma' limiti ta' Rabat (Malta) u li għandhom kejl

supefiċjali totali ta' 15.09 tomniet. Per konsegwenza, iż-żieda fil-kera ta' din ir-raba' li sejra tiġi ordnata, hija fl-ammont ta' €775.50ċ fis-sena.

3. €122,494.67ċ in kwantu tolqot il-porzjonijiet denominati bħala F. Bugeja (fuq il-pjanta a fol 128 tal-proċess/qabel immarkat bħala fol 126) li jinsabu f'Ta' Binġemma, magħruf bħala Klawsura tal-Ħofra ta' Taħt sive Ta' Qortin, fil-kuntrada 'Tax-Xagħra ta' Binġemma' limiti ta' Rabat (Malta) u li għandhom kejl supefiċjali totali ta' 22.94 tomniet. Per konsegwenza, iż-żieda fil-kera ta' din ir-raba' li sejra tiġi ordnata, hija fl-ammont ta' €1,837.42ċ 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.

Dwar Rita Calleja, dan il-Bord ma jqisx li tressqu xi provi dwar il-konnessjoni li allegatament għandha ma' din ir-raba' jew xi parti minnha.

**Decide**

**Għaldaqstant, il-Bord qiegħed jiddisponi minn din il-vertenza, billi jordna l-awment tal-kera ta-raba' li tinsab f'Ta' Binġemma, magħruf bħala Klawsura tal-Ħofra ta' Taħt sive Ta' Qortin, fil-kuntrada 'Tax-Xagħra ta' Binġemma' limiti ta' Rabat (Malta), għandu jkun ta' €3,272.39ċ fis-sena b'dana illi dan l-awment għandu jkun maqsum fis-segwenti mod:**

1. **Fir-rigward tal-porzjonijiet denominati bħala F. Muscat (fuq il-pjanta a fol 128 tal-proċess/qabel immarkat bħala fol 126) li jinsabu f'Ta' Binġemma, magħruf bħala Klawsura tal-Ħofra ta' Taħt sive Ta' Qortin, fil-kuntrada 'Tax-Xagħra ta' Binġemma' limiti ta' Rabat (Malta) u li għandhom kejl superfiċjali totali ta' 12.67 tomniet, il-qbiela għandha tiġi awmentata għall-ammont ta' sitt mija, disgħa u ħamsin Ewro u sebgħa u erbgħin ċenteżmi ta' Ewro (€659.47ċ ) fis-sena;**

2. Fir-rigward tal-porzjonijiet denominati bħala F. Debono (fuq il-pjanta a fol 128 tal-proċess/qabel immarkat bħala fol 126) li jinsabu f'Ta' Binġemma, magħruf bħala Klawsura tal-Ħofra ta' Taħt sive Ta' Qortin, fil-kuntrada 'Tax-Xagħra ta' Binġemma' limiti ta' Rabat (Malta) u li għandhom kejl superfiċjali totali ta' 15.09 tomniet, il-qbiela għandha tiġi awmentata għall-ammont ta' seba' mija u ħamsa u sebgħin Ewro u ħamsin ċenteżmu (€775.50ċ) fis-sena; u

3. Fir-rigward tal-porzjonijiet denominati bħala F. Bugeja (fuq il-pjanta a fol 128 tal-proċess/qabel immarkat bħala fol 126) li jinsabu f'Ta' Binġemma, magħruf bħala Klawsura tal-Ħofra ta' Taħt sive Ta' Qortin, fil-kuntrada 'Tax-Xagħra ta' Binġemma' limiti ta' Rabat (Malta) u li għandhom kejl superfiċjali totali ta' 22.94 tomniet, il-qbiela għandha tiġi awmentata għall-ammont ta' elf, tmien mija u sebgħa u tletin Ewro u tnejn u erbgħin ċenteżmi ta' Ewro (€1,837.42ċ) 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 |