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

Rikors Nru: 61/2023 SG

Gabriella Fusco (K.I. 0250710L)

vs

Noel Schembri (K.I. 336472 M)

Illum, 28 ta' Mejju, 2025

Il-Bord,

Ra r-rikors promotur imressaq fl-4 ta' Diċembru, 2023, fejn ġie premess u mitlub is-segwenti:

"1. Illi l-esponenti hija proprjetarja tal-art magħrufa 'Ta' Kalonia' fil-kumtrada ta' Santu Kristu, fil-limiti ta' Hal-Għaxaq, tal-kejl klumpessiv ta' circa 10.6 tumoli, u hija indikata bl-ahmar fuq il-pjanta hawn anneessa u mmarkata bhala 'Dokument A'.

2. Illi l-art in kwistjoni kienet proprjeta' ta' Emmanuel u Emma Said, ossia n-nanniet tar-rikorrenti. Illi huma kellhom żewġ t'itfal ossia l-mejjet Albert William Said u l-mejta Inez Fusco Said. Illi Inez Fusco Said hija omm ir-rikorrenti li mietet fis-sena 1997.

3. Illi skont kuntratt ta' divizjoni tal-20 ta' Dicembru 1963 fl-atti tan-Nutar Dottor Antonio Galea, li kopja tiegħu qed jiġi hawn anness u mmarkat bhala 'Dokument B' omm r-rikorrenti Inez Fusco Said u t-tifel ta' huha Albert William Said, ossia Mario Said, għamlu d-diviżjoni relattiva u l-fond in kwistjoni gie assenjat lil-omm ir-rikorrenti, ossia l-imsemmija Inez Fusco Said.

4. Illi, l-imsemmija Inez Fusco Said ħalliet lil bintha ossia r-rikorrenti Gabriella Fusco bhala l-unika eredi tagħha u lil neputi tagħha ossia Leonardo Fusco Castellett il-porzjon rizervat skont il-ligi ossia sest sehem indiviż, u dan permezz ta' testment tal-27 ta' Awwissu 1980, fl-atti tan-Nutar Victor Bisazza.

5. Illi b'dikjarazzjoni causa mortis tal-7 ta' Awwissu 1998 fl-atti tan-Nutar Dottor Patrick Critien, li qiegħed jiġi hawn anness u mmarkat bħala 'Dokument C', l-fond in kwistjoni ġie debitament denunzjat lil-Kummissarju tat-Taxxi Interni.

6. Illi b'dikjarazzjoni tal-10 ta' Lulju 2002 fl-atti tan-Nutar Dottor Patrick Critien, li qiegħed jiġi hawn anness u mmarkat bhala 'Dokument D', ir-rikorrenti akkwistat s-sehem ta' Leonardo Fusco Castellett, ossia s-sest sehem indiviż.

7. Illi porzjon ta' 1,895 metru kwadru tal-għalqa in kwistjoni ilu mikri ossia mqabbel għal generazzjonijiet sħah lill-antekawza ta' Noel Schembri, u illum lilha, bil-qbiela ta' €11.75 fis-sena pagabbli kull Awwissu ta' kull sena, kif jirrizulta minn zewg cedoli ta' depozitu hawn annessi u mmarkati bhala 'Dokument E'.

8. Illi l-valur lokatizju ta' din il-proprjeta' huwa ferm akbar minn €11.75c fis-sena li r-rikorrenti suppost tircievi mingħand l-intimat Noel Schembri.

9. Illi l-valur fis-suq tar-razzett u tal-ghalqa de quo huwa ta' circa €180,000 u ghandha valur lokatizju sostanzjali u ghalhekk tenut kont tal-fatt illi l-qbiela pagabbli hija ta' biss €11.75c fis-sena, certament illi hemm sproporzjon flagranti bejn il-valur lokatizju fuq is-suq ħieles u l-valur lokatizju kif impost mill-Kapitolu 199 tal-Ligijiet ta' Malta, u konsegwentement bejn id-drittijiet tar-rikorrenti bhala sidien l-ghalqa u l-intimat Schembri bhala gabillott tal-istess ghalqa.

10. Illi b'Rikors Kostituzzjonali 587/2022 AB fl-ismijiet Gabriella Fusco vs Avukat tal-Istat et, pendenti quddiem il-Prim Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) ir-rikorrenti qiegħdin jittentaw li jiksbu dikjarazzjoni tal-ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u l-interessi tal-intimat Sschembri.

11. Illi 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 €2,700 fis-sena, ghal circa 2 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 l-valutazzjoni kif imposta mil-ligi a tenur tal-Att XXII tal-2022

tivvjola d-drittijiet kostituzzjonali taghhom stante illi m'hijiex ibbazata fuq il-valur liberu tas-suq imma fuq valur agrikolu bla bazi.

12. Illi l-valur tar-raba' kif impost mil-ligi 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, b'dan il-valur oggettiv tar-raba hafna drabi ma jkunx qed jigi moghti.

13. 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.

14. Illi għalhekk l-kera/qbiela applikabbli ghandha tigi riveduta u għandha tapplika għall-perjodu ta' tmien snin a tenur tal-istess artikolu tal-ligi.

Għaldaqstant, l-esponenti titlob bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord jogġħbu jordna l-awment fil-kera tal-art magħrufa 'Ta' Kalonia' fil-kumtrada ta' Santu Kristu, fil-limiti ta' Hal-Għaxaq, tal-kejl klumpessiv ta' circa 1,895metru kwadru, fis-somma ta' mhux anqas minn €2,700 fis-sena, bir-rata ta' 1.5% tal-valur fis-suq għal art agrikola u/jew somma oħra 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 jogħġbu xieraq u opportun, b'riżerva għal kull azzjoni kostituzzjonali li talvolta jistgħu jintavolaw l-istess rikorrenti jekk l-istima tar-raba u l-ambjenti fis-suq m'ħijiex gradevoli għalihom għaliex ma tkunx stmata skont il-vaklur fis-suq liberu.

Bl-ispejjez kontra l-intimati u bl-ingunzjoni tal-intimat ghas-subizzjoni."

Ra r-risposta tal-intimat ippreżentata fl-20 ta' Marzu, 2024, fejn ġie eċċepit is-segwenti:

"1. Illi fl-ewwel lok, ir-rikorrenti ghandha tipprova li hija sid l-art agrikola "Ta' Kalonia" fil-kuntrada "Ta' Santu Kristu", limiti ta' Hal Għaxaq imqabbla lill-esponenti;

2. Illi minkejja li huwa minnu li l-qbiela mhalsa fir-rikorrenti tammonta ghal Eur11.65 fis-sena pagabbli kull 15 ta' Awwissu, mhux minnu li l-qbiela giet qieghda tigi ddepozitata permezz ta' cedoli taht l-Awtorita tal-Qorti tant illi l-ahhar qbiela ossija dik ghas-sena 2023 giet imhalsa personalment u accettata.ħ

3. Illi mhuwiex minnu dak kontenut u ddikjarat fid-disa (9) premessa tar-rikors promotur u cioe li r-raba de quo fiha razzett u dan stante li l-art agrikola mqabbla lill-esponenti tikkonsisti minn raba baghli u ma fihix bir jew giebja. Ghalhekk il-valur taagha bhala art agrikola fuq is-suq miftuh huwa wiehed minimu.

4. Illi minghajr pregudizzju ghall-premess, il-valur indikat mir-rikorrenti u cioe dak ta' Euro180,000 huwa bbazat fuq fatt zbaljati (bhal ma huwa l-fatt li hemm razzett) li naturalment iwasslu ghall-valur indikat mir-rikorrenti bhala valur mhux reali u esagerat.

5. Illi l-valur art agrikola mqabbla lill-esponenti hija ferm u ferm inqas minn dak indikat mir-rikorrenti tant li l-istess art giet valutata €100,000 mill-Espert nominat mill-Qorti Kostituzzjonali u dan kif ser jigi ppruvat fil-mori tal-kawza.

6. Illi s-somma kif mitluba mir-rikorrenti fl-awment tal-kera tar-raba in kwistjoni ta' €2,700 fis-sena hija manifestament esagerata.

7. Illi ai fini tal-Artikolu 3 (2A) (b) tal-Kapitolu 199 tal-Ligijiet ta' Malta, fl-umli fehma tal-esponenti, il-valur tal-art agrikola "Ta Kalonia" fil-kuntrada "Ta' Santu Kristu", limiti ta' Hal Ghaxaq imqabla lilu ta' cirka tmienja u tlettin ewro u hamsa u hamsin centezmu (€38.55c) per annum.

8. Salv accezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti."

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 r-rikorrenti trid tipprova t-titlu tagħha bħala sid tal-għalqa in kwistjoni. Dan il-Bord fela l-provenjenza mniżżla fir-rikors promutur, kif ukoll id-dokumentazzjoni annessa mal-istess. Minn tali eżami u 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.

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

Ikkunsidra:

Permezz ta' din il-kawża, qed jintalab l-awment fil-kera tal-art magħrufa bħala 'Ta' Kalonia' fil-kuntrada ta' Santu Kristu, fil-limiti ta' Ħal-Għaxaq, tal-kejl kumplessiv ta' circa 10.6 tumoli, fis-somma ta' € 2,700 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, li permezz tagħha ressaq varji eċċezzjonijiet, fosthom li l-qbiela ġusta għandha tkun ta' circa €38.55c 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-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 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 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 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' €7,051.92c. 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 Teknici, 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' €7,051.92c. Per konsegwenza, iż-żieda fil-kera ta' din ir-raba' li sejra tiġi ordnata, hija fl-ammont ta' €105.78c 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-art mertu ta' din il-kawża u ċioè l-art magħrufa 'Ta' Kalonia' fil-kuntrada ta' Santu Kristu, fil-limiti ta' Ħal-Għaxaq, għandha tiġi awmentata għal mija u ħames Ewro u tmienja u sebgħin ċenteżmi (€105.78ċ) 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