BORD DWAR IL-KONTROLL TAL-KIRI TA' RABA'
MAĠISTRAT DR. SIMONE GRECH

Rikors Numru 52/2023SG

Andrew Galea (K.I. 0361745M) , Eufrasia Galea armla minn Carmelo Galea (K.I. 0504935M) , George Galea (K.I. 0433057M) , Carmelo sive Charles Galea (K.I. 0134960M) , Emanuel Galea (K.I. 0063066M) , Joseph Mary Duca (K.I. 0578757M) , Margaret Azzopardi (K.I. 0050754M) , Georgette Grima (K.I. 0386256M), Victor Duca (K.I. 0198265M) , Catherine Duca (K.I. 0065469M), Raymond Duca (K.I. 0437659M) Miriam Duca (K.I. 0390855M) , Carmelo sive Charles Duca (K.I. 0198661M)

vs

Philip Grech (K.I. 0124458M)

Illum, 28 ta' Mejju, 2025

Il-Bord,

Ra r-rikors promotur imressaq fis-7 ta' Novembru, 2023, fejn ġie premess u mitlub is-segwenti:

> *"1. Illi l-esponenti huma proprjetarji tal-ghalqa maghrufa bhala 'Ta' Rasaj' fil-kontrada tal-Hlas, limiti ta' Hal Qormi ta' cirka ta 17.5 tomniet b'razzett abitabbli, sienja, giebja, spiera u ambjenti ohra, li jmissu mill-Lvant mat-triq, mill-punent mar-raba' tal-familja Orland, u min-nofsinhar ma' propjeta' ta' Filippo Agius jew l-aventi causa minnu, liema propjeta' in kwistjoni hija imqabbla lil intimat bil-qbiela ta' €163 pagabbli kull 15 t'Awwissu.*
>
> *2. Illi l-ghalqa in kwistjoni kienet propjeta' tal-konjugi Giorgio u Margherita Galea li mietu rispettivament fis-16 t'Awwissu 1954 u fis-6 ta' Mejju 1934, u l-wirt taghhom iddevolva fuq il-hames uliedhom Giuseppi Galea, Antonio Galea, Carmelo Galea, Grazia Galea u Catarina Duca nee' Galea, liema propjeta' baqghet in komun bejniethom kif jirrizulta mill-kuntratt tat-12 ta' Dicembru 1954, fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Agius, li kopja tieghu qed jigi hawn anness u mmarkat bhala 'DOK A'.*

3. Illi l-pjanta tal-ghalqa tirrizulta f'DOK B, hawn anness u mmarkat.
4. Illi Giuseppe Galea miet fit-2 ta' April 1983 u l-wirt tieghu ddevolva ab intestato fuq l-unika ibnu r-rikorrent Andrew Galea, u peress li ghaddew iktar minn tletin sena m'hemmx obbigu biex tigi pprezentata d-denunzja lil Kummissarju tat-Taxxi Interna.

5. Illi Antonio Galea miet fit-12 ta' Mejju 1997, u b'testment unica charta tal-11 ta' Jannar 1973 fl-Atti tan-Nutar Dottor Joseph Agius, DOK C hawn anness u mmarkat, l-wirt tieghu ddevolva fuq uliedu r-rikorrenti George Galea, Carmelo Galea, Emanuel Galea u martu Concetta Galea, soggett ghall-uzufrutt tar-rimanenza fuq martu Concetta Galea li mietet fid-9 ta' April 2015, liema wirt taghha ddevolva wkoll fuq uliedhom, ir-rikorrenti hawn imsemmija. Il-wirt ta' Antonio Galea gie debitament dikjarat lil Kummissarju tat-Taxxi Interni b'kuntratt fl-atti tan-Nutar Gerard Spiteri Maempel tal-4 ta' Mejju 2005, li kopja tieghu qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala 'DOK C1', waqt li l-wirt ta' Concetta Galea gie debitament dikjarat lill-Kummissarju tat-Taxxi interni b'kuntratt causa mortis tad-29 ta' Settembru 2015 fl-Atti tan-Nutar Dottor Robert Aquilina Dok C2 hawn anness u mmarkat.

6. Illi Carmelo Galea miet fis-17 ta' Lulju 2002 u l-wirt tieghu ddevolva fuq martu Eufrasia Galea u gie debitament ddikjarat b'causa mortis fl-atti tan-Nutar Fiona Zammit Armeni tad-19 ta' Dicembru 2002, li kopja tieghu qed jigi hawn anness u mmarkat bhala 'DOK D'.

7. Illi Catherine Duca mietet fl-1 ta' Novembru 2004, u l-wirt taghha ddevolva fuq ir-rikorrenti uliedha Joseph Mary Duca, Margaret Azzopardi, Georgette Grima, Victor Duca, Catherine Duca, Raymond Duca, Miriam Duca u Carmelo sive Charles Duca, u l-wirt taghha gie debitament ddikjarat b'causa mortis fl-atti tan-Nutar Pierre Cassar tat-28 t'April 2005, liema kopja qed jigi hawn anness u mmarkat bhala 'DOK E'.

8. Illi Grazia Galea mietet xebba fit-3 ta' Marzu 1984 u l-wirt taghha ddevolva fuq ir-rikorrenti Joseph Mary Duca, Margaret Azzopardi, Georgette Grima, Victor Duca, Catherine Duca, Raymond Duca, u Carmelo sive Charles Duca, skont zewg testmenti fl-atti tan-Nutar Joseph Cachia tal-18 ta' Marzu 1982 u t-2 ta' Marzu 1984 fl-Atti tan-Nutar Dottor Vincent Micelli, liema kopja qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala 'DOK F' u 'DOK G', u peress li ghaddew aktar minn 30 sena mill-mewt taghha mhux mehtieg li jingab kopja tad-denunzja.

9. Illi l-ahwa Duca ghalhekk ghandhom zewg kwinti indivizi tar-raba' fuq imsemmija, filwaqt li Andrew Galea u Eufrasia Galea ghandhom kwint kull

wiehed, waqt li l-ahwa George Galea, Carmelo sive Charles Galea u Emanuel Galea ghandhom il-kwint indiviz l-iehor.

10. Illi l-hlas tal-qbiela tar-raba' tirrizulta mill-kopji tal-ircevuti hawn annessi u mmarkati bhala 'DOK H1-H3'.

11. Illi ai termini tal-Artikolu 2A tal-Kap 199 tal-Ligijiet ta' Malta l-kera tar-raba in kwistjoni ghandu joghla ghall-valur ta' hamsin elf Ewro (€50,000) fis-sena, u dan minghajr pregudizzju tad-drittijiet Kostituzzjonali li s-sidien jippretendu li jistghu talvolta jintavolaw wara li jesploraw l-effetti ta' dan ir-rikors jekk tali valutazzjoni ma tigix accettata u tigi minfok imposta fuqhom valutazzjoni a tenur tal-Att XXII tal-2022, dikjarazzjoni li mhijiex proporzjonali bejn il-valur tal-propjeta fis-suq u l-kirja imposta mill-istess ligi, liema kirja minkejja l-emendi tal-Att XXII tal-2022 tivvjola d-drittijiet kostituzzjonali taghha stante illi m'hix ibbazata fuq il-valur liberu tas-suq imma fuq valur agrikolu fittizju.

12. Illi l-valur tar-raba' kif imposta mil-ligi ghandu jigi stmat bhala raba' ghall-uzu agrikolu li jista' jinkiseb fuqu fis-suq miftuh, il-mezzi tal-kerrej, ic-cikorstanzi u l-kundizzjoni tar-raba u kwalunkwe piz li jkun sproporzjonat ghall-sid il-kera.

13. Illi l-kera kif riveduta minn dan l-Onorabbli Bord ghandha tkun ta' wiehed punt hamsa fil-mija (1.5%) tal-valur tal-art bl-ambjenti u l-kmamar ezistenti fl-ghalqa, waqt li r-razzett abitabbli ghandu jigi stmat bil-valur ta' tnejn fil-mija (2%) tal-valur tal-binja.

14. Illi l-kera ghandha tigi riveduta u ghandha tapplika ghall-perjodu ta' tmien snin."

Ghaldaqstant, l-esponenti titlob bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord jogghbu jordna l-awment fil-kera tar-raba ta' circa 17.5T, maghrufa bhala 'Ta' Rasaj' fil-kontrada tal-Hlas, limiti ta' Hal Qormi ta' cirka ta' 17.5 tomniet b'razzett abitabbli, sienja, giebja, spiera u ambjenti ohra, li jmissu mill-lvant mat-triq, mill-punent mar-raba' tal-familja Orland, u min-nofsinhar ma' propjeta' ta' Filippo Agius jew l-aventi causa minnhom, u/jew somma ohra verjuri kif stabbilita minn dan l-Onorabbli 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 ohra li talvolta tista' tintavola l-istess rikorrenti jekk l-istima tar-raba, razzett abitabbli u ambjenti fis-suq m'hijiex gradevoli ghaliha ghaliex ma tkunx stamata skont is-suq liberu."

Ra r-risposta tal-intimat ippreżentata fis-26 ta' Diċembru, 2023, fejn ġie eċċepit is-segwenti:

"1. Illi in linea preliminari, ir-rikorrenti għandhom jagħtu prova tajba, konkreta, oġġettiva u pjena illi huma tassew it-titolari assoluti u esklussivi tar-raba' mertu ta' din il-kawża;

2. Illi dejjem bla ebda preġudizzju għall-eċċezzjoni preċedenti, il-preżenti intimat jikkontendi li dan il-Bord għandu fl-eventwali stħarriġ tal-każ u ġudizzju aħħari, jieħu inter alia in konsiderazzjoni is-segwenti fatturi fil-kunsiderazzjonijiet tiegħu rigward kwalsijasi żieda fil-qbiela annwali:

a. *Illi l-kmamar li hemm fuq l-art in kwistjoni ma humiex abitabbli u l-anqas ma jintużaw għal skopijiet ta' abitazzjoni, iżda jsir minnhom użu għall-skop agrikolu;*
b. *Illi matul il-medda taż-żminijiet l-intimat u qablu l-ante causa tiegħu, nefqu flejjes sostanzjali sabiex imantnu din il-medda kbira ta' art u dan kif għadu jagħmel sal-lum;*
c. *Illi kien l-intimat u l-ante causa tiegħu qablu illi ramaw u mantnew l-ispiera li hemm fuq l-art in kwistjon u b'hekk assiguraw sors kontienwu ta' ilma għar-raba' de quo;*

3. Illi l-valutazzjoni tar-raba' de quo mill-periti tekniċi u membri tal-Bord għandha ssir strettament ai termini tar-regolamenti promulgati permezz tal-Avviż Legali numru 60 ta' 2023;

4. Illi l-Bord għandu jieħu in konsiderazzjoni l-fatt illi l-valur tal-proprjeta' de quo agitur effettivament żdied minħabba l-benefikati sostanzjali li għamel l-intimat u l-ante causa tiegħu qablu u għalhekk dan għandu jkun fattur ieħor li għandu jittieħed in konsiderazzjoni sabiex ikun hemm riduzzjoni fl-ammont ta' qbiela għax għandu jinżamm prinċipju li l-bidwi li għamel il-benefikati bil-kunsens tas-sid ma għandu qatt wara jkollu jħallas qbiela ukoll fuq dawk l-istess benefikati meta l-bidwi qatt ma ngħata kumpens tal-benefikati li għamel hu stess;

5. Illi s-somma kif mitluba mir-rikorrenti fl-awment tal-kera tar-raba' in kwistjoni ta' EUR 50,000 fis-sena hija manifestament esaġerata u ċertament li ma tirrappreżentax il-kera li tista' tinkiseb fis-suq miftuħ stante li hija għolja ferm u hija msejsa fuq binarji differenti mill-binarji li għandhom jittieħdu in kunsiderazzjoni ai finijiet ta' art agrikola f'din il-kawża;

6. Illi inoltre, ma hemmx lok li tiġi applikata r-rata ta' 2% fuq il-valur tal-kmamar u dana peress illi l-artikolu 3(2A)(f) tal-Kap. 199 m'huwiex applikabbli fil-każ odjern. Illi l-kmamar li hemm fuq l-art in kwistjoni jintużaw strettament għal skopijiet agrikoli u fi kwalsijasi każ ma humiex l-anqas addattati għal skopjijiet residenzjali;

7. Illi ai finijiet tal-artikolu 3(2A)(b) tal-Kap. 199, skond l-eċċepjent il-kera ġusta tenendo konto l-fatturi kollha għandha tkun b'kollox ta' EUR 1,750 fis-sena ossia EUR 100 il-tomna u dan hekk kif ser jiġi muri waqt il-kawża;

8. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjeż 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:

Din il-kawża ġiet ippreżentata fis-7 ta' Novembru, 2023, u permezz tagħha qed jintalab l-awment fil-kera ta' raba' ta' circa 17.5 tomniet, magħrufa bħala 'Ta' Rasaj' fil-kontrada tal-Ħlas, limiti ta' Ħal-Qormi, u dan fis-somma ta' €50,000 jew somma oħra verjuri kif stabbilita minn dan il-Bord, fis-sena, għall-perijodu ta' tmien snin. Għal din it-talba, l-intimat ippreżenta risposta, li permezz tagħha ressaq varji eċċezzjonijiet. Dan il-Bord ħa in konsiderazzjoni, il-verbal magħmul fit-23 ta' Mejju, 2024, fejn ġie ddikjarat li l-intimat iħallas il-qbiela lir-rikorrenti.

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 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."

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 togħla fl-ammont ta' €50,000 fis-sena. Mir-risposta tal-intimat jirriżulta, li l-intimat eċċepixxa li l-kera ġusta għandha tkun ta' €1,750 fis-sena.

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' €74,082.82ċ. 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.

Dwar iż-żieda fil-kera, dan il-Bord ikkonsidra l-affidavits li ġew ippreżentati mir-rikorrenti u mill-intimati. 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 jistabilixxi 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[1], 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-ligi 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' € 74,082.82ċ. Per konsegwenza, iż-żieda fil-kera ta' din ir-raba' li sejra tiġi ordnata, hija fl-ammont ta' €1,111.24ċ fis-sena.

Finalment, il-Bord iqis li ma jeżistux raġunijiet validi sabiex din iż-żieda tkun waħda gradwali. In oltre, stante li ma tessqux provi 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 tar-raba' magħrufa bħala Ta' Rasaj, fil-kontrada tal-Ħlas, limiti ta' Ħal Qormi, liema raba' hija mertu ta' din il-kawża, tkun dik ta' elf, mija u ħdax-il Ewro u erbgħa u għoxrin ċenteżmi (€1111.24ċ) 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