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

Rikors Nru: 16/2024SG

Johanna Zammit (K.I. 249259M)
Jean Paul Zammit (K.I. 9467M)
u Angela Galea (K.I. 77762M)

vs

Mario Fava (K.I. 94559M)

Illum, 28 ta' Mejju, 2025

Il-Bord,

Ra r-rikors promotur mressaq fil-11 ta' Marzu, 2024, fejn ġie premess u mitlub is-segwenti:

1. *Illi r-rikorrenti huma proprjetarja tal-ghalqa tal-kejl ta' circa elfejn sitt mija u sittin metru kwadru (2,660mk), liema proprjeta' hija maghrufa bhala "Ta Tona" fil-kontrada 'Ta' San Tumas', ikkonfinat mil Vant ma beni tal-familja imlaqma "Ta Ritu", mit-tramuntana ma beni tal-familja imlaqqma "Ta Benita" u mil-Lbic ma beni tal-familja imlaqqma "Ta Kalakka" fl-limit ta' Hal-Luqa, u hija indikata bl-ahmar fil-pjanta mmarkata bhala 'Dokument A'.*

2. *Illi l-ghalqa giet trasferita fuq l-esponenti mill-genituri taghhom ossia Louis Zammit u Maria nee Cefai permezz ta' kuntratt ta' donazzjoni in atti tan-Nutar Joseph Henry Saydon datat 7 ta' Frar 2013, estratt tal-istess annessa u mmarkata 'Dokument B'.*

3. *Illi din l-istess ghalqa kienet propjeta parafernali ta' omm l-esponenti ossia Maria nee Cefai u dan wara li ghaddiet fuqha per via successione mill-wirt tal-kugina taghha ossia Celia Bret.*

4. *Illi l-istess ghalqa ilha mqabbla ghal hafna snin lil intimat Mario Fava, bil-qbiela annwali ta' sitt ewro (€6,00) pagabbli kull sentejn b'dan illi l-ahhar pagament tal-qbiela fl-ammont ta' tnax l'ewro (€12,00) kienet imhallsa fI- 10 ta' Settembru 2020, kopja tar-ricevuta annessa bhala 'Dokument C'.*

5. *Illi I-valur lokatizju ta' din il-proprjeta huwa ferm akbar minn €6.00c fis-sena li r-rikorrenti suppost jircievu minghand l-intimat Mario Fava.*

6. *Illi l-valur fis-suq tar-razzett u tal-ghalqa de quo huwa ta' circa €225,000 u ghandha valur lokatizju sostanzjali u ghalhekk tenut kont tal-fatt illi l-qbiela pagabbli hija ta' biss €6.00c 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-drittijiet tar-rikorrenti bhala sidien l-ghalqa u l-intimat Fava gabillott tal-istess ghalqa.*

7. *Illi b'Rikors Kostituzzjonali 321/2022 TA fl-ismijiet Johanna Zammit et vs Avukat tal-Istat et, pendenti quddiem il-Prim Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzionali) ir-rikorrenti qieghdin jittentaw li jiksbu dikjarazzjoni tal-ksur tad-drittijiet fundamentali taghha peress li l-ammont ta' qbiela li qieghda tithallas ma zzommx proporzjon bejn id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u l-interessi tal-intimat Fava.*

8. *Illi skont rapport tal-Perit Ivan Giordano fl-istess proceduri l-art in kwistjoni ghandha valur minimu ta' €205,000 u valur lokatizzju ta' €2,700 u dan skont dokument hawn anness u mmarkat bhala 'Dokument E'.*

9. *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 €3,375 fis-sena, ghal circa 2 tomniet u nofs, 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-valutazzioni kif imposta mil-ligi a tenur tal-Att XXII tal-2022 kif ukoll tal-Ligi Sussidjarja 199.02, tivjola 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' jinkiseb fuq is-suq miftuh, il-mezzi tal-kerrej, ic-cirkostanzi u l-kundizzjoni tar-raba u kwalunkwe piz li jkun sproporzionat 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 jitolbu bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord jogghbu jordna l-awment fil-kera tal-art maghrufa bhala "Ta Tona" fil-kontrada 'ta' San Tumas', ikkonfinat mil Vant ma beni tal-familja imlaqqma "Ta Ritu", mit-tramuntana ma beni tal-familja imlaqma "Ta Benita" u mil- Lbic ma beni tal-familja imlaqqma "Ta Kalakka" fl-limit ta' Hal-Luqa, fis-somma ta' mhux anqas minn €3,375 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'rizerva 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.

Ra r-risposta tal-intimat ippreżentata fil-25 ta' April, 2024, fejn ġie eċċepit is-segwenti:

1. *Illi fl-ewwel lok dan l-Onorabbli Bord ma ghandux jilqa it-talba kif maghmula u dan ghal-diversi ragunijiet hekk kif sottoesposti;*

2. *Illi jrid jigi rilevat illi l-ghalqa mertu ta din il-kawza, kif rilevat fir-relazzioni tal-perit tekniku f'Dok. E anness mar-rikors promutur ghandha l-access principali taghha minn fuq propjeta' ta' terzi;*

3. *Illi minkejja li din l-ghalqa ghandha kejl ta' circa 2660mk, huwa biss l-ewwel parti tal-ghalqa illi tikkonsisti f'art agrikola illi hi fi stat tajjeb u qeghda tinharat liema porzjon ghandha kejl ta' circa 1740mk;*

4. *Illi l-esponenti juza din il-porzion ta' l-ghalqa ghal skop agrikolu personali u illi minnha ma jaghmel l-ebda qliegh jew negozju;*

5. *Illi l-kumplament tal-ghalqa, ossia d-920mk l-iehor ma jintuzax ghal skop agrikolu izda thawwlu sigar tal-frott liema frott jinzamm ghal familja ta' l-esponenti;*

6. *Illi l-esponenti ma ghamel l-ebda benefikati ta' natura permanenti fil-fond de quo fil-perijodu ta tmien snin qabel il-presentata tar-rikors promutur odjern;*

7. *Illi di piu l-esponenti ma ghamel l-ebda benefikati ta' natura permanenti bl-uzu ta fondi provduti mill-Gvern jew f'isem il-Gvern;*

8. *Illi fit-tieni lok l-esponenti irid jirrileva illi z-zieda mitluba ma hijiex wahda ekwa u dan meta:*
   i. tigi paragonata ma' kundizzjonijiet ta' kiri ta' raba fil-vicinanzi,
   ii. jittiehed kont principalment tal-kwalità u profondità media tal-hamrija,
   iii. in-natura tal-art ta' taht il-hamrija u
   iv. l-accessibiltà ghat-triq u d-distanza tieghu mit-triq

9. *Illi fit-tielet lok ukoll iz-zieda proposta hija wahda esagerata u irragjonevoli, tenut kont tal-fatt li kif jirrizulta mid-dokument esebit mar-rikors promotur, ossia Dok. B tal-istess rikors li huwa l-att ta' donazzjoni datat 7 ta' Frar 2013 maghmul fl-atti tan-Nutar Joseph Henry Saydon ir-rikorrenti stmaw din ir-raba ghall-finijiet ta' taxxa fil-valur ta' tletin elf Ewro (€30,000).*

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Ra d-dokumenti eżebiti;

Ra r-rapport tal-Membri Tekniċi;

Ra l-verbal tas-6 ta' Mejju, 2024, li permezz tiegħu, Dr Busietta għan-nom tal-intimat iddikjara, li l-intimat m'għandux oġġezzjoni għar-rigward it-titlu tal-proprjetà tar-rikorrenti;

Sema' l-provi prodotti;

Ra li din il-kawża ġiet differita għas-sentenza;

Ra l-atti proċesswali kollha;

Ikkunsidra:

Permezz ta' din il-kawża, qed jintalab l-awment fil-kera, tal-għalqa tal-kejl ta' circa elfejn sitt mija u sittin metru kwadru (2,660mk), liema proprjeta' hija magħrufa bħala "Ta Tona" fil-kontrada 'ta' San Tumas' konfinanti mil-Lvant ma' beni tal-familja mlaqqma "Ta Ritu", mit-Tramuntana ma' beni tal-familja mlaqqma "Ta Benita" u mil-Lbiċ ma beni tal-familja mlaqqma "Ta Kalakka" fil-limiti ta' Ħal Luqa, fis-somma ta' €3,375 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-ammont mitlub huwa eċċessiv. Madanakollu, l-intimat naqas milli jispeċifika kemm għandha tiġi awmentata l-qbiela.

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."

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' €9,317.80ċ. 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' €9,317.80ċ. Per konsegwenza, iż-żieda fil-kera ta' din ir-raba' li sejra tiġi ordnata, hija fl-ammont ta' €139.77ċ 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 tal-għalqa mertu ta' din il-kawża u ċioè dik magħrufa bħala "Ta Tona" fil-kontrada 'ta' San Tumas' konfinanti mil-Lvant ma' beni tal-familja mlaqqma "Ta Ritu", mit-Tramuntana ma' beni tal-familja mlaqqma "Ta Benita" u mil-Lbiċ ma' beni tal-familja mlaqqma "Ta Kalakka" fil-limiti ta' Ħal Luqa, għandha tiġi awmentata għas-somma ta' mija, disgħa u tletin Ewro u sebgħa u sebgħin ċenteżmu (€139.77ċ) 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