BORD DWAR IL-KONTROLL TA' KIRI TA' RABA'

CHAIRPERSON MAĠISTRAT DOTTOR SIMONE GRECH B.A., LL.D., MAG. JUR. (EUR LAW)

Rikors Numru 4/2024 SG

Emanuel Borg

Vs

Frances Mercieca

Illum, 6 ta' Ġunju 2025

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur mressaq fit-22 ta' Marzu 2024, fejn ġie premess u mitlub is-segwenti:

Illi r-rikorrenti huwa s-sid ta' porzjon art magħrufa bħala 'Ta' Klula' fil-limiti ta' Kerċem, tal-kejl ta' ċirka sitt mija u disgħin metru kwadru (690m.k.);

Illi din il-porzjon art ġiet akkwistata in parti permezz ta' kuntratt ta' bejgħ fl-atti tan-Nutar Enzo Dimech fl-għaxra (10) ta' April elfejn u sitta (2006) u in parti permezz ta' att ta' donazzjoni fl-atti tan-nutar Mariosa Grech tas-sittax (16) ta' Diċembru tas-sena elfejn u erbatax (2014);

Illi din il-porzjon art tinsab imqabbla lill-intimata li jħallas għall-imsemmija art is-somma ta' ħdax il-Euru u ħamsa u sittin ċenteżmu (€11.65) fis-sena;

Illi din il-qbiela m'hijiex ġusta għal dan ir-raba' u fid-dawl tal-emendi introdotti bis-saħħa tal-Att XXII tas-sena 2022, din il-kera għandha tiġi riveduta skont id-dispożizzjonijiet tas-sub-inċiż 2A tal-Artikolu 3 tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta;

Illi l-kera kif riveduta mill-Bord għandha tkun ta' wieħed punt ħamsa fil-mija (1.5%) fis-sena tal-valur tal-art libera u franka stabbilit skont id-dispożizzjonijiet tal-Liġi;

Illi l-kera għandha tiġi riveduta u tapplika għal perjodu ta' tmien (8) snin;

Illi l-valur tal-art liberu u frank fuq is-suq miftuħ huwa ta' ċirka ħamsa u disgħin elf Euro (€95,000) u għalhekk applikat il-perċentwal ta' 1.5%, il-kera mistħoqqa għandha tkun ta' elf, erba mija u ħamsa u għoxrin euro (€1,425) fis-sena;

Għaldaqstant, ir-rikorrenti talbu lill-Bord sabiex jordna l-awment tal-kera dovuta mill-intimata għall-art magħrufa bħala 'Ta' Klula' fil-limiti ta' Kerċem, Għawdex, tal-kejl ta' ċirka sitt mija u disgħin metro kwadru (690 m.k.) fis-somma ta' elf erba' mija u ħamsa u għoxrin Euro (€1,425) fis-sena, jew ammont verjuri hekk stabbilit minn dan l-Onorabbli Bord u dan skont il-pattijiet u kundizzjonijiet kollha li dan il-Bord jidhirlu xieraq u opportun.

B'riżerva għal kwalunkwe azzjoni oħra spettanti lir-rikorrenti skont il-Liġi, inkluż kostituzzjonali li tista' tkun spettanti lill-istess rikorrenti.

Ra r-risposta tal-intimata ppreżentata fis-27 ta' Mejju 2024, fejn ġie eċċepiet is-segwenti:

1. *Illi huwa sottomess li t-talbiet rikorrenti huma nfondati fid-dritt u fil-fatt;*

2. *Illi l-ammont tal-kera pagabbli huwa xieraq u m'għandux jiżdied minn dan il-Bord;*

3. *Illi fl-iskrutinju tal-liġi u applikazzjoni tal-istess għall-fattispecie tal-każ, il-valur tal-kera m'għandux jitqies mill-binarju spekulattiv iżda għandu jitqies fil-kuntest partikolari tal-każ innifsu tenut kont tal-marġini wiesgħa ta' apprezzament li dan il-Bord għandu jasal għall-konklużjoni tiegħu;*

4. *Illi fil-fatt, tenut kont il-valur reali tar-raba', li ċertament m'huwiex dak indikat fir-rikors promotur, il-mezzi ta' dħul tal-esponenti u ċ-ċirkostanzi kollha tal-każ, m'għandux ikun hemm żieda fil-kera ossia qbiela pagabbli;*

5. *Illi mingħajr pregudizzju għall-premess, f'każ li dan il-Bord jiddeċiedi li għandu jkun hemm żieda fil-kera pagabbli, din iż-żieda għandha tkun waħda minima;*

6. *Illi fi kwalunkwe każ u mingħajr preġudizzju għall-premess, kwalunkwe żieda fil-kera pagabbli għandha tkun waħda gradwali ai termini tal-liġi;*

7. *Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri fil-fatt u fid-dritt.*

Ra d-dokumenti esibiti;

Ra r-rapport peritali tal-Membri Tekniċi;

Sema' l-provi prodotti;

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

Ra l-atti proċesswali kollha;

Ikkunsidra:

Qabelxejn, dan il-Bord iqis li għar-rigward tat-titlu ai fini ta' din il-kawża, dan ġie debitament sodisfatt u dana wara li dan il-Bord eżaminat il-kuntratt ta' bejgħ fl-atti tan-Nutar Dottor Enzo Dimech tal-10 ta' April 2006 (Dok. C anness man-nota ppreżentata fit-28 ta' Ġunju 2024) u l-kuntratt ta' donazzjoni fl-atti tan-Nutar Mariosa Grech tas-16 ta' Diċembru 2024 (Dok. D anness man-nota ppreżentata fit-28 ta' Ġunju 2024).

Din il-kawża ġiet ippreżentata fit-22 ta' Marzu 2024, u permezz tagħha qed jintalab l-awment fil-kera ta' porzjon art, tal-kejl ta' ċirka sitt mija u disgħin metru kwadru (690 m.k.) magħrufa bħala ta' Klula, fil-limiti ta' Kerċem, Għawdex, fis-somma ta' €1,425 fis-sena, u/jew somma oħra verjuri, kif stabbilita minn dan il-Bord għal perjodu ta' tmien snin.

Għal din it-talba, l-intimata ppreżenta risposta fis-27 ta' Mejju, 2024, li permezz tagħha eċċepiet li t-talbiet rikorrenti huma infondati fid-dritt u fil-fatt, u li fi kwalunkwe każ, f'każ li l-Bord jiddeċiedi li għandu jkun hemm żieda fil-kera pagabbli, din iż-żieda għandha tkun waħda minima, u kwalunkwe żieda fil-kera għandha tkun waħda gradwali ai termini tal-liġi.

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 l-kondizzjoni 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-sid fir-rikors tiegħu, indika li l-kera tar-raba' għandha togħla fl-ammont ta' €1,425. Mir-risposta tal-intimata fil-fehma tal-intimat, il-kera ġusta ma ġietx indikata, u l-intimata ssostni li din ma għandhiex tinbidel mill-qbiela pagabbli llum.

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.

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' inkwistjoni 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' elfejn, mitejn u tnax-il ewro u tmienja u sittin ċenteżmi (€2,212.68ċ).

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' inkwistjoni, 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-à-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 ċjoè l-massimu stipulat fil-liġi viġenti.

Għaldaqstant, dan il-Bord qiegħed jikkonkludi, li l-kera għar-raba' 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 ċjoè 1.5% ta' €2,212.68ċ. Per konsegwenza, iż-żieda fil-kera ta' din ir-raba' li sejra tiġi ordnata, hija għall-ammont ta' tlieta u tletin eero u għoxrin-il ċenteżmu (€33.20ċ) fis-sena.

Finalment il-Bord iqis, li ma jeżistux raġunijiet validi sabiex din iż-żieda tkun waħda gradwali. Inoltre, 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 jistabilixxi li l-kera li għandha titħallas mill-intimata fir-rigward tal-porzjon art tal-kejl ta' ċirka sitt mija u disgħin metru kwadru (690m.k.) magħrufa bħala ta' Klula, fil-limiti ta' Kerċem, Għawdex, għandha tawmenta għal tlieta u tletin ewro u għoxrin ċenteżmu (€33.20ċ) fis-sena.

Il-Bord jagħmilha ċara li din il-kera riveduta għandha tapplika għal perjodu ta' tmien snin mil-lum. Inoltre, 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.

Spejjeż, bla taxxa bejn il-partijiet.

(ft) Dr Simone Grech
Chairperson

(ft) John Vella
D/Reġistratur

Vera Kopja

Għar-Reġistratur