

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

Rikors Nru. 5/2024SG

Rose Schembri
Vincenza Schembri
u Joseph Schembri

vs

George Axisa

Illum, 3 ta' Lulju, 2025

Il-Bord,

Ra r-rikors promotur imressaq fit-2 ta' Frar, 2024, fejn gie premess u mitlub is-segwenti:

"Illi l-esponenti huma sidien ta' porzjoni raba fil-kontrada Tad-Dikkiena' fil-limiti tas-Siggiewi b'access minn Triq id-Dikkiena, tal-kejl superficjali ta' 4430 metri kwadri (4430m²) - circa erba Tomniet - indikata bhala Porzjon A fil-pjanta annessa Dok. X;

Illi din ir-raba hija mqabbla lill-George Axisa versu l-kera ta' disa Euro u hamsin centezmu (€9.50) fis-sena, li tithallas kull sena b'lura fil-15 ta' Awissu, l-ewwel skadenza fil-15 ta' Awissu 2024;

Illi l-ammont tal-qbiela huwa wiehed irrizzorju u ghalhekk l-esponenti qed jipprevalixxu ruhhom mid-dritt lilhom moghti fl-Art. 3 tal-Kap 199 tal-Ligijiet ta' Malta sabiex jitolbu tibdil fil-kundizzjonijiet tal-kera konsistenti f'zieda fil-kera u dana a tenur tal-Art. 3 (2A) tal-Kap 199.

Illi jekk wiehed jistma erba tomniet raba agrikola bi stima ferm konservattiva ta' €45,000 kull tomna, cioe total ta' €180,000 u jistabbilixxi 1.5% ta' tali valur,

jghati rizultat ta' €2,700, u ghalhekk, l-esponenti jissottomettu illi l-qbiela annwali ghandha tghola ghall-elfejn u seba mitt Euro (€2,700) fis-sena;

Ghaldaqstant l-esponenti jitolbu bir-rispett illi dana l-Bord jibdel il-kundizzjonijiet tal-kirja tar-raba fil-kontrada Tad-Dikkiena, b'access minn Triq Dikkiena, tal-kejl superficjali ta' 4430 metri kwadri (4430m²) - circa erba Tomniet - indikata bhala Porzjon A fil-pjanta annessa Dok. X - billi jawmenta l-qbiela korrenti minn €9.50 ghall-€2,700 fis-sena.

Bl-ispejjez kontra l-intimat."

Ra r-risposta tal-intimat ipprezentata fit-23 ta' April, 2024, fejn gie eccepit is-segwenti:

"1. Illi preliminarjament, ir-rikorrenti ghandhom igibu prova shiha u sodisfacenti tat-titolu taghhom fuq ir-raba' de quo agitur u b'mod partikolari dwar il-jedd taghhom li jippromwovu l-azzjoni odjerna;

2. Illi minghajr preġudizzju ghas-surreferit, il-konvenut dejjem hallas il-qbiela dovuta minnu minn żmien ghal żmien u l-aħhar pagament li sar ikopri l-perjodu ta' qbiela li jiskadi fil-15 ta' Awwissu tal-2024;

3. Illi b'referenza ghat-talba tar-rikorrenti sabiex ikun hemm tibdil fil-kundizzjoniet tal-qbiela rappreżentanti awment tal-istess qbiela fis-somma ta' elfejn u seba' mitt Ewro (€2,700.00) fis-sena, tali somma hija wahda eżagerata li r-rikorrenti waslu għaliha fuq premissi żbaljati. Dan jinghad fid-dawl tal-insenjament ormai stabbilit ta' dan il-Bord li jehtieg kwalunkwe awment sabiex jirrappreżenta percentwal ta' mhux aktar minn 1.5% tal-valur tar-raba' għall-użu agrikolu li jista' jinkiseb fuq is-suk miftuh. L-eżercizzju magħmul mir-rikorrenti certament li ma jinkwadrax tali eżercizzju, anke tenut kont dak prodott mill-membri tal-Bord b'referenza għall-awment fis-sentenza fl-ismijiet Perit Ian Zammit vs Mary Carmela sive Carmen Schembri (10/2018) mogħtija mis-sinjorija tagħha sedenti, l-Maġistrat Simone Grech fl-14 ta' Ottubru 2020. L-esponent sejjer ikun f'pożizzjoni jipprova dan kollu fil-mori ta' dawn il-proceduri. Ghaldaqstant jekk kemm il-darba dan il-Bord jiddeciedi li għandu jkun hemm l-awment tal-qbiela, tali awment għandu jkun ferm inqas minn dak propost mir-rikorrenti fir-rikors taghhom;

4. Illi b'kontinwazzjoni ghas-surreferit, jekk kemm il-darba sejjer jiġi ordnat l-awment tal-qbiela kif jidhirlu l-Bord ai fini ta' dak previst fil-liġi, tali awment għandu jkun limitat għall-perjodu li jibda' mis-16 ta' Awwissu tas-sena 2024, kif altrimenti prodott fis-sentenza fl-ismijiet James Galea Testaferrata vs Nikol

*Farrugia (9/2015) deċiż fis-6 ta' Diċembru tal-2017 mill-Maġistrat (dak iż-
żmien) Francesco Depasquale, stante li kif altrimenti ikkonfermat mir-rikorrenti
fir-rikors tagħhom, l-perjodu ta' qbiela li jinsab imhallas huwa dak li jispicċa fil-
15 ta' Awwissu 2024.*

*5. Illi fl-aħhar, u mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponent jishaq li
m'għandu jiġi allokat b'ebda spejjeż legali u ġudizzjarji relattivi għal dawn il-
proċeduri stante li huwa ma jahti għal ebda preġudizzju li ex gratia argomenti
setgħet giet sofferta mir-rikorrenti, b'dan li huwa sempliċiment użufuwixxa
ruhu mil-liġijiet vigenti matul is-snin;*

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

*Bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti, li hija minn huma ngunti għas-subizzjoni u
b'riserva għal kull azzjoni spettanti lill-esponent skont il-Liġi."*

Ra d-dokumenti eżebiti;

Ra r-rapport tal-Membri Tekniċi;

Sema' l-provi prodotti;

Ra r-risposta għad-domanda ta' kjarifika li giet awtorizzata li ssir lill-membri tekniċi;

Ra li l-ewwel eċċezzjoni tal-intimat giet irtirata fis-seduta tas-26 ta' Marzu, 2025;

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

Ra l-atti proċesswali kollha:

Ikkunsidra:

Din il-kawża giet ippreżentata fit-2 ta' Frar, 2024, u permezz tagħha qed jintalab l-
awment fil-kera, tal-porzjoni raba' fil-kontrada Tad-Dikkiena' fil-limiti tas-Sigġiewi
b'aċċess minn Triq id-Dikkiena, tal-kejl superfiċjali ta' 4430 metri kwadri, circa erba'
tomniet, 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-ammont mitlub huwa eċċessiv, li waslu għalih fuq premissi żbaljati. Madanakollu, l-intimat naqas milli jispeċifika kemm għandha tiġi awmentata l-qbiela.

Il-Bord iqis li din il-kawża giet ippreżentata fi żmien, meta kien daħal fis-seħħ l-Att XXII tal-2022, li kien introduċa varji emendi fil-Kap 199 tal-Ligijiet ta' Malta. B'mod partikolari, fiż-żmien li giet ippreżentata din il-kawża, l-Artikolu 3(2A) u (3) tal-Kap 199 tal-Ligijiet ta' Malta beda jaqra s-segwenti:

“(2A) Meta t-tibdil fil-kondizzjonijiet ta' kirja taht 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 toghla l-kera;

(b) il-kerrej min-naħa tiegħu għandu jindika fir-risposta tiegħu kemm fil-fehma tiegħu għandha tkun il-kera ġusta;

(c) 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 miftuh, il-mezzi tal-kerrej, iċ-cirkostanzi 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 wieheċ punt hamsa fil-mija (1.5%) fis-sena tal-valur tal-art libera u franka stabbilit skont il-paragrafu (c);

(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 miftuh;

Iżda l-kerrej għandu jinghata 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-gheluq tat-tmien (8) snin, sakemm ma jintlaħaqx ftehim mod ieħor bejn il-kerrej u sid il-kera, jew sakemm sid il-kera ma jergax jitlob iż-żieda fil-kera skont dan l-artikolu.

(3) Il-Bord jista', minflok ma jiċċad il-kondizzjonijiet godda proposti minn sid il-kera, jimmodifikahom u japprovahom sa fejn ikunu ġustifikati bl-applikazzjoni tad-dispożizzjonijiet li hemm fis-subartikoli (2) u (2A):

Iżda febda każ ma għandhom daww il-kondizzjonijiet ikunu anqas favorevoli għal sid il-kera minn daww tal-aħħar kirja preċedenti."

Il-Bord sejjer issa jgħaddi biex iqis, il-kera ġusta li għandha tithallas, 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, Legiżlazzjoni 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 fehmiel 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' €24,259.90ċ. 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-konkluzjonijiet 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' percentwal 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 fundamentali tas-sidien, kif sanciti fl-Artikolu 1, Protokol 1, tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet Fundamentali vis a vis kirjiet agrikoli, u kif ukoll fid-dawl ta' ċ-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' €24,259.90ċ. Per konsegwenza, iż-żieda fil-kera ta' din ir-raba' li sejra tiġi ordnata, hija fl-ammont ta' €363.90ċ 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 jidhol 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-porzjoni raba' fil-kontrada Tad-Dikkiena' fil-limiti tas-Sigġiewi, b'aċċess minn Triq id-Dikkiena, tal-kejl superficjali ta' 4430 metri kwadri, indikata bħala Porzjon A fil-pjanta annessa bħala Dok. X mar-rikors promotur, għandha tkun dik ta' tliet mija, tlieta u sittin Ewro u disghin centezmu (€363.90ċ) fis-sena, pagabbli kull 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 jergax jitlob iż-żieda fil-kera, skont l-Artikolu 3(2A) tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta.

Minhabba n-natura tal-proċeduri, kull parti għandha thallas l-ispejjeż tagħha.

Magistrat Dr. Simone Grech
Chairperson

Janet Calleja
Deputat Registratur