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

Rikors Nru: 6/2024SG

Censa Scicluna

vs

George Axisa

Illum, 3 ta' Lulju, 2025

Il-Bord,

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

> *"Illi l-esponenti hija sid 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 B fil-pjanta annessa Dok. X;*
>
> *Illi din ir-raba hija mqabbla lill-George Axisa versu l-kera ta' ghaxar Euro (€10) 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 irrizorju u ghalhekk l-esponenti qed tipprevalixxi ruhha mid-dritt lilha moghti fl-Art. 3 tal-Kap 199 tal-Ligijiet ta' Malta sabiex titlob 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 tissottomettu illi l-qbiela annwali ghandha tghola ghall-elfejn u seba mitt Euro (€2,700) fis-sena;

Ghaldaqstant l-esponenti titlob 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 Tom niet - indikata bhala Porzjon B fil-pjanta annessa Dok. X - billi jawmenta l-qbiela korrenti minn €10 ghall-€2,700 fis-sena.

Bl-ispejjez kontra l-intimat. "

Ra r-risposta tal-intimat ippreżentata fl-1 ta' Marzu, 2024, fejn ġie eċċepit is-segwenti:

"1. Illi preliminarjament, ir-rikorrenti għandha ġġib prova sħiħa u sodisfaċenti tat-titolu tagħha fuq ir-raba' de quo agitur u b'mod partikolari dwar il-jedd tagħha li tippromuovi l-azzjoni odjerna;

2. Illi mingħajr preġudizzju għas-surreferit, l-ammont fi qbiela li l-esponent iħallas kull sena lir-rikorrenti jammonta għal disa' Ewro u ħamsin ċenteżmu (€9.50) fis-sena u mhux għal dak ta' għaxar Ewro (€10.00) fis-sena kif hekk indikat fir-rikors promotur. Kif prodott fir-rikors, tali qbiela dejjem tħallset mill-esponent u l-aħħar pagament sar fit-tnejn u ghoxrin (22) ta' Novembru 2023 li jkopri l-perjodu ta' qbiela li jiskadi fil-15 ta' Awwissu tal-2024;

3. Illi b'referenza għat-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 waħda eżaġerata li r-rikorrenti waslet għaliha fuq premessi żbaljati. Dan jingħad fid-dawl tal-insenjament ormai stabbilit ta' dan il-Bord li jeħtieġ kwalunkwe awment sabiex jirrappreżenta perċentwal ta' mhux aktar minn 1.5% tal-valur tar-raba' għall-użu agrikolu li jista' jinkiseb fuq is-suq miftuħ. L-eżerċizzju magħmul mir-rikorrenti ċertament li ma jinkwadrax tali eżerċizzju, 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-pro1eduri. Għaldaqstant jekk kemm il-darba dan il-Bord jiddeċiedi li għandu jkun hemm l-awment tal-qbiela, tali awment għandu jkun ferm inqas minn dak propost mir-rikorrenti fir-rikors tagħha;

4. Illi b'kontinwazzioni għas-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 tá' Dicembru tal-2017 mill-Maġistrat (dak iż-żmien) Francesco Depasquale, stante li kif altrimenti ikkonfermat mir-rikorrenti fir-rikors tagħha, l-perjodu ta' qbiela li jinsab imħallas huwa dak li jispiċċa fil-15 ta' Awwissu 2024.

5. Illi fl-aħħar, u mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponent jisħaq li m'għandu jiġi allokat b'ebda spejjeż legali u ġudizzjarji relattivi għal dawn il-proċeduri stante li huwa ma jaħti għal ebda preġudizzju li ex gratia argomenti setgħet ġiet sofferta mir-rikorrenti, b'dan li huwa sempliċiment użufruwixxa ruħu mil-liġijiet viġenti matul is-snin;

6. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

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

Ra d-dokumenti eżebiti;

Ra r-rapport tal-Membri Tekniċi;

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

Sema' l-provi prodotti;

Ra li l-ewwel eċċezzjoni ġiet irtirata mill-intimat;

Ra li din il-kawża ħiet 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-Siġġiewi 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 premessi żbaljati. 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-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 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.

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' €15,010.32ċ. 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' €15,010.32ċ. Per konsegwenza, iż-żieda fil-kera ta' din ir-raba' li sejra tiġi ordnata, hija fl-ammont ta' €225.15ċ 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-porzjoni raba' fil-kontrada Tad-Dikkiena' fil-limiti tas-Siġġiewi, b'aċċess minn Triq id-Dikkiena, tal-kejl superfiċjali ta' 4430 metri kwadri (4430m²) indikata bħala Porzjon B fil-pjanta annessa u mmarkata Dok. X mar-rikors promutur, għandha tkun dik ta' mitejn, ħamsa u għoxrin Ewro u ħmistax-il ċenteżmu (€225.15ċ) 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 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.

____

Magistrat Dr. Simone Grech
Chairperson

____

Janet Calleja - Deputat Reġistratur