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

Rikors Nru: 9/2024SG

Catherine Debono (K.I. 0391651M),
John Pace (K.I. 0715775M),
Rose Anna Pace armla minn Carmelo sive Charles Pace (K.I. 0793846M) f'isimha propja u bħala kuratriċi ta' Marcellino Pace (K.I. 0542571M) skont digriet numru 140/11 tal-Qorti Ċivili (Sezzjoni Ġurisdizzjoni Volontarja),
Dottor Doreen Said Pace mart Geoffrey Said (K.I. 562277M),
Eman Pace (K.I. 0185678M),
Vanessa Maria Pace (K.I. 0484273M),
Maria Abdilla Pace (K.I. 0462585M),
Francois Pace (K.I. 0563781M),
Ramon Mario Debono (K.I. 0109882M),
Carmelita Victoria Debono (K.I. 0250287M),
Grace Grech armla minn Joseph Grech (K.I. 483653M),
Theresa Spiteri armla minn George Spiteri (K.I. 132951M),
Mary Spiteri (K.I. 886748M)

vs

Jason Zammit (K.I. 308582M)

Illum, 3 ta' Lulju, 2025

Il-Bord,

Ra r-rikors promotur imressaq fit-18 ta' Frar, 2024, fejn ġie premess u mitlub is-segwenti:

> *"1. Ir-rikorrenti huma proprjetarji tal-ghalqa imsejha Tal-Wilga, tal-kejl ta' circa 3,159 m.k. fil-limiti ta' Hal Ghaxaq, skont siteplan DOK A hawn annessa u mmarkata, u bil-qbiela ta' €5.82 fis-sena li jithallsu kull 15 t'Awwissu b'lura.*

2. Illi din il-proprjeta' kienet originarjament tappartjeni lil Carmela Pace u Maddalena Spiteri u Maria Antonia Farrugia, u dan in kwantu ghal terz indiviz kull wiehed mill-wirt tal-mejjet missierhom Marcello Farrugia li miet fit-3 ta' Lulju 1966.

3. Illi Maria Antonia Farrugia, xebba, mietet testata fis-6 ta' Jannar 2014, u l-wirt taghha ddevolva skont testment tat-18 ta' Novembru 1998 fl-atti tan-Nutar Herbert Cassar, DOK B hawn anness u mmarkat, fejn innominat bhala eredi universali taghha lil Mary mart Vincent Bezzina li ppremorjietha, stante li din tal-ahhar mietet fis-6 ta' Novembru 2004 minghajr ma halliet tfal, biex b'hekk ai finijiet u effetti kollha fil-ligi, is-sehem ta' Maria Antonia Farrugia mar fuq in-neputijiet taghha kollha waqt li l-propjetajiet koncernanti r-raba' u diritti dominji perpetwi ddevolvew fuq Anthony Pace, Carmelo Pace, John Pace, u Catherine Debono, u dan in kwantu ghat-terz indiviz taghha.

4. Illi Carmelo Pace miet fis-16 ta' Marzu 2006 u l-wirt ta' Maria Antonia Farrugia, stante li ppremorieha, waqa' fuq Marcellino Pace u Doreen Said Pace.

5. Illi l-wirt ta' Maria Antonia Farrugia gie debitament denunzjat lil Kummissarju tat-Taxxi Interni b'zewg dikjarazzjonijiet causa mortis li t-tnejn saru fil-5 ta' Jannar 2015, u it-tnejn fl-atti tan-Nutar Pierre Cassar, DOK C u DOK D hawn annessi u mmarkati.

6. Illi Carmela Pace armla minn Carmelo Pace mietet testata fid-19 ta' Jannar 1997 u l-wirt taghha ddevolva b'testment tas-16 t' April 1980 fl-atti tan-Nutar George Cassar, DOK E hawn anness u mmarkat, fejn hija nnominat lil hames uliedha bhala eredi universali l-mejjet Anthony Pace, il-mejjet Carmelo sive Charles Pace, il-mejta Mary Bezzina, Catherine Debono u John Pace, u b'dikjarazzjoni causa mortis tat-13 ta' Gunju 1997 fl-atti tan-Nutar Dottor Pierre Cassar, DOK F hawn anness u mmarkat, il-wirt tal-istess Carmela Pace gie debitament denunzjat lil Kummissarju tat-Taxxi Interni, u dan in kwantu ghat-terz indiviz tal-ghalqa fuq imsemmija.

7. Illi Anthony Pace miet fl-24 ta' Novembru 2019 u l-wirt tieghu ddevolva b'testment unica charta tat-2 ta' Lulju 1996 fl-atti tan-Nutar Dottor George Cassar, liema wirt iddevolva direttament fuq uliedu Vanessa Darmanin u Eman Pace stante illi martu Maria Pace ppremojietu, u dan kif jirrizulta mid-dikjarazzjoni causa mortis tal-20 ta' Novembru 2020 fl-atti tan-Nutar Dottor James Grech, DOK H hawn anness u mmarkat.

8. Illi Carmelo sive Charles Pace miet fis-16 ta' Marzu 2006 u l-wirt tieghu ddevolva b'testment unica charta tal-1 ta' Marzu 2003 fl-atti tan-Nutar Gerard

Spiteri Maempel, DOK I hawn anness u mmarkat, u li in forza tieghu halla l-uzufrutt generali lil martu Rose Anna Pace u nnomina lil bintu Doreen Said Pace bhala eredi universali tieghu, u dan skont dikjarazzjoni causa mortis tal-15 ta' Settembru 2006 fl-atti tan-Nutar Dottor Pierre Cassar, DOK J hawn anness u mmarkat.

9. Illi Mary Bezzina mietet testata u minghajr tfal skont testment tat-18 t'Awwissu 1989 fl-atti tan-Nutar Dottor Joe Cilia, DOK K hawn anness u mmarkat, fejn innominat bhala eredi universali taghha lil zewgha Vincent Bezzina, li miet fl-24 ta' Settembru 2020 u l-wirt tieghu ddevolva b'testment tas-17 ta' Marzu 2016 fl-atti tan-Nutar Dottor Joe Cilia, DOK L hawn anness u mmarkat, fejn halla b'titolu ta legat lir-rikorrenti Dottor Doreen Said Pace, Marcellino Pace, Eman Pace, Vanessa Maria Pace, Maria Abdilla Pace, Francois Pace, Ramon Mario Debono u Carmelita Victoria Debono, is-sehem tieghu mill-ghalqa in kontestazzjoni, liema propjeta' giet debitament dikjarata b'causa mortis lil Kummissarju tat-Taxxi Interni b'kuntratt tal-15 ta' Settembru 2021 fl-atti tan-Nutar Dottor Brenda Jane Camilleri Vella, DOK M hawn anness u mmarkat.

10. Illi r-rikorrenti John Pace (K.I, 0715755 M), Catherine Debono (K.I. 0391651 M), Rose Anna Pace armla minn Carmelo sive Charles Pace (K.I. 0793846 M) f'isimha propja u bhala kurattrici ta' Marcellino Pace (K.I. 0542571 M) skont digriet numru 140/11 tal-Qorti Civili (Sezzjoni Gurisdizzjoni Volontarja), Dottor Doreen Said Pace mart Geoffrey Said (K.l. 562277 M), Eman Pace (K.I. 0185678 M), Vanessa Maria Pace (K.I. 0484273 M), Maria Abdilla Pace (K.I. 0462585 M), Francois Pace (K.I. 0563781 M), Ramon Mario Debono (K.I. 0109882 M), Carmelita Victoria Debono (K.I. 0250287 M) huma propjetarji ta' zewg terzi indivizi ta' din l-ghalqa fuq imsemmija mill-wirt ta' ommhom Carmela Pace u Maria Antonia Farrugia.

11. Illi r-rikorrenti Grace Grech armla minn Joseph Grech (K.I. 483653 M), Mary Spiteri (K.l. 886748 M), Theresa Spiteri armla minn George Spiteri (K.I. 132951M) huma propjetarji tat-terz indiviz l-iehor tal-ghalqa fuq imsemmija li huma wirtu minghand ommhom u nannithom Maddalena Spiteri armla ta' Joseph Spiteri li mietet fis-16 ta' Dicembru 1995, fejn il-wirt taghha devolva ab intestato u gie debitament denunzjat lil Kummissarju tat-Taxxi Interni b'kuntratt tat-18 t'April 1996 fl-atti tan-Nutar Dottor George Cassar, DOK N hawn anness u mmarkat.

12. Illi bin Maddalena Spiteri, ossia George Spiteri miet fid-9 ta' Novembru 2018 u I-wirt tieghu ddevolva b'testment tat-12 ta' Mejju 2005 fl-atti tan-Nutar Dottor Ritienne Bugeja Fenech, fejn innomina bhala eredi universali tieghu lil martu Theresa Spiteri, DOK O hawn anness u mmarkat, waqt li l-

wirt tieghu gie debitament denunzjat lil Kummissarju tat-Taxxi Interni b'kuntratt tat-12 ta' Settembru 2019 fl-atti tan-Nutar Dottor Ritienne Bugeja Fenech, DOK P hawn anness u mmarkat.

13. Illi l-ghalqa in kwistjoni ilha mikrija ossia mqabbla ghal generazzionijiet shah lill-antekawza tal-intimat ossia l-mejta genituri tieghu u qabilhom lill-antenati taghhom, bil-qbiela ta' €5.82 fis-sena liema qbiela tithallas kull 15 t'Awwissu, b'lura, u dan kif jirrizulta mir-ricevuti li ser jigu pprezentati waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

14. Illi ai termini tal-Artikolu 2A tal-Kap 199 tal-Ligijiet ta' Malta l-kera tar-raba in kwistjoni ghandu joghla ghall-valur ta' elfejn, mitejn u hamsin Ewro (€2,250) 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.

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

16. Illi l-kera kif riveduta minn dan l-Onorabbli Bord ghandha tkun ta' wiehed punt hamsa fil-mija (1.5%) tal-valur tal-art fis-suq bhala art libera u franka.

17. Illi I-kera ghandha tigi riveduta u ghandha tapplika ghall-perjodu ta' tmien snin.

Ghaldaqstant, l-esponenti jitolbu bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord jogghbu jordna l-awment fil-kera tal-ghalqa imsejha Tal-Wilga, tal-kejl ta' circa 3,159 m.k. fil-limiti ta' Hal Ghaxaq, ghall-ammont ta' elfejn, mitejn u hamsin Ewro (€2,250) fis-sena 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 u ambjenti fis-suq m'hijiex gradevoli ghaliha ghaliex ma tkunx stamata skont is-suq liberu."

Ra r-risposta tal-intimat ippreżentata fis-16 ta' Mejju, 2024, fejn ġie eċċepit is-segwenti:

"1. Illi huwa minnu illi l-intimat, ghandu l-ghalqa mikrija, ossija mqabbla, imsejha Tal-Wilga, tal-kelj ta' circa 3,159 m.k. fil-limiti ta' Hal-Ghaxaq u li din hadha f' idejh minn wara il-mewt ta' missieru Grazio Zammit fis- 17 ta' April 2016;

2. Illi huwa minnu ukoll li din l-ghalqa kienet qabel missieru mqabbla lil nannuh, ossija Gio Maria Zammit, u b' hekk ilha ghaddejja minn generazzjoni ghall-ohra tal-familja tieghu ghal aktar minn mitt (100) sena;

3. Illi l-ghalqa de quo kien imqabbla lil nannut ghal zewg Liri u hamsin centenzmu Maltin (LM 2.50c) li wara li l-pajjiz dahhal il-munita Ewro saru hames Ewro u tnejn u tmenin cenezmu (Ewro 5.82c);

4. Illi l-familjari tieghu dejjem hadmu ir-raba' u dejjem hadu hsieb l-ghalqa de quo bhala taghhom u utilizzawha bl-ahjar mod possibbli u ghamlu l-ispejjez necessarji kollha wahedhom biex din tibqa' trendihom u tintuza ghal skop agrikolu;

5. Illi matul is-snin huwa, u l-familjari tieghu qablu, qatt ma kellhom problem mas-sidien u dawn tal-ahhar, inkluz ir-rikorrenti qatt ma resqu lejn l-ghalqa;

6. Illi sa fejn jaf huwa ir-rikorrenti u s-sidien immedjati ta' qabilhom ma jadhmux l-art bhala bdiewa, b' kuntrast mieghu u mal-familjari tieghu qablu;

7. Illi l-intimat huwa bidwi part-time u il-prodotti kultivati fl-ghalqa huma sors ta' introjtu ghalih u ghal familtu, tanti hu hekk li fil-maggor parti tal-prodotti kultivati juzahom biex jikkumplimentaw l-ghexien tal-familja tieghu;

8. Illi l-intimat jissottometti li l-ghalqa mhux saqwija u hija baghli u ma ghandix il-valur lokatizzju li qed jippretendu ir-rikorrenti minhabba il-lokazzjoni taghha, inkluz li tinsab vicin kamra tan-nar u allura min jahdimha qieghed il-hin kollu f'periklu kif ukoll li jrid jghaddi minn fuq propjeta' ta' terzi u terzi jghaddu minn fuqu;

9. Illi r-rikorrenti qatt ma talbu, kemm b' mod formali u anki nformali xi awment tal-qbila matul is-snin, ghaldaqstant dak li qed jivvantaw llum il-gurnata hu wiehed ipotetiku fil-konfront tal-intimat;

10. Illi l-intimat dejjem mexa u obda il-ligijiet tal-pajjiz u fl-ebda hin u mument ma vjolaw il-ligijiet u dejjem mexa ma' dak pattwit mar-rikorrenti;

11. Illi l-intimat, kif ukoll il-familjari tieghu qablu dejjem hallas dak li hu dovut lir-rikorrenti skond il-ligijiet vigenti u fil-hin;

12. Illi r-rikorrenti qatt ma hargu flus biex izomm l-ghalqa de quo fi stat tajjeb u l-intimat qatt ma talabhom flejjes biex din l-ghalqa setghet tinzamm fi stat eccellenti li tinsab fih illum il-gurnata;

13. Illi minghajr pregudizziu ghas-suespost ir-rikorrenti ghandhom jghidu kif waslu ghac-cifra ta' elfejn, mitejn u hamsin Ewro (Ewro,2.250);

14. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost jrid jinghad li l-qbila mitluba mir-rikorrenti hija sproprozjonata ghal valur agrikolu tal-art u bl-ebda mod ma tirrispekkja il-valur kif stipulati fil-legislazzjoni sussidjarja 199.02 - Regolamenti dwar il-valutazzjoni tal-agrikola;

15. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost l-intimat jidhirlu li l-qbiela gusta ghandha tkun ta' mhux aktar minn mitt Ewro (Ewro 100) b' mod komplessiv;

16. Illi it-talbiet tar-rikorrenti huma zbaljati fil-fatt u fid-dritt.

Ghaldaqstant, din I-Onorabbli Qorti ghandha tiddikkjara u tiddecidi it-talba kif dedotta kontra l-intimat billi tichadha bl-ispejjez ta' dawn il-proceduri kontra ir-rikorrenti."

Ra d-dokumenti eżebiti;

Ra r-rapport tal-Membri Tekniċi;

Sema' l-provi prodotti;

Ra li ġie ddikjarat fis-seduta tal-10 ta' Lulju, 2024, li l-partijiet qed jirrikonoxxu lil xulxin bħala sidien u gabillott;

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

Ra l-atti processwali kollha;

Ikkunsidra:

Din il-kawża giet ippreżentata fis-16 ta' Frar, 2024, u permezz tagħha qed jintalab l-awment fil-kera, tal-għalqa imsejħa Tal-Wilga, tal-kejl ta' circa 3,159 m.k. fil-limiti ta' Ħal Għaxaq, fis-somma ta' €2,250 fis-sena, u/jew somma oħra verjuri, kif stabbilita minn dan il-Bord, għal perijodu ta' tmien snin. In parentesi jingħad li fir-rikors promotur ġiet ikkwotata referenza żbaljata tad-dispożizzjoni tal-liġi applikabbli, peress li din kellha tiġi taqra l-Artikolu 3(2A) tal-Kap 199 u mhux l-Artikolu 2A tal-Kap 199.

Għal din it-talba, l-intimat ippreżenta risposta, li permezz tagħha ressaq varji eċċezzjonijiet, fosthom li l-ammont mitlub huwa eċċessiv, filwaqt li eċepixxa li l-qbiela ma għandiex tiġi awmentata għal aktar minn €100 fis-sena.

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 fis-suq 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' €10,504.14ċ. 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' €10,504.14c. Per konsegwenza, iż-żieda fil-kera ta' din ir-raba' li sejra tiġi ordnata, hija fl-ammont ta' €157.56ċ 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 imsejħa Tal-Wilga, tal-kejl ta' circa 3,159 m.k. fil-limiti ta' Ħal Għaxaq, għandha tkun dik ta' mija, sebgħa u ħamsin Ewro u sitta u ħamsin ċenteżmu (€157.56ċ) 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.

Maġistrat Dr. Simone Grech
Chairperson

Janet Calleja
Deputat Reġistratur