

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

Rikors Nru: 62/2023SG

Gabriella Fusco (K.I. 0250710L)

vs

Catherine Farrugia (K.I. 141137M)

Illum, 14 ta' Lulju, 2025

Il-Bord,

Ra r-rikors promotur imressaq fl-4 ta' Dicembru, 2023, fejn gie premess u mitlub is-segwenti:

"1. Illi l-esponenti hija proprjetarja tal-art maghrufa 'Ta' Kalonia' fil-kumtrada ta' Santu Kristu, fil-limiti ta' Hal-Ghaxaq, tal-kejl klumpessiv ta' circa 10.6 tumoli, u hija indikata bl-ahmar fuq il-pjanta hawn aneessa u mmarkata bhala 'Dokument A'.

2. Illi l-art in kwistjoni kienet proprjeta' ta' Emmanuel u Emma Said, ossia n-nanniet tar-rikorrenti. Illi huma kellhom żewġ t'itfal ossia l-mejjet Albert William Said u l-meta Inez Fusco Said. Illi Inez Fusco Said hija omm ir-rikorrenti li mietet fis-sena 1997.

3. Illi skont kuntratt ta' divizjoni tal-20 ta' Dicembru 1963 fl-atti tan-Nutar Dottor Antonio Galea, li kopja tieghu qed jiġi hawn anness u mmarkat bhala 'Dokument B' omm r-rikorrenti Inez Fusco Said u t-tifel ta' huha Albert William Said, ossia Mario Said, għamlu d-divizjoni relattiva u l-fond in kwistjoni gie assenjat lil-omm ir-rikorrenti, ossia l-imsemmija Inez Fusco Said.

4. Illi, l-imsemmija Inez Fusco Said halliet lil bintha ossia r-rikorrenti Gabriella Fusco bhala l-unika eredi tagħha u lil neputi tagħha ossia Leonardo Fusco Castellett il-porzjon rizervat skont il-ligi ossia sest sehem indiviż, u dan permezz ta' testament tal-27 ta' Awwissu 1980, fl-atti tan-Nutar Victor Bisazza.

5. Illi b'dikjarazzjoni causa mortis tal-7 ta' Awwissu 1998 fl-atti tan-Nutar Dottor Patrick Critien, li qiegħed jiġi hawn anness u mmarkat bhala 'Dokument C', l-fond in kwistjoni ġie debitament denunzjat lil-Kummissarju tat-Taxi Interni.

6. Illi b'dikjarazzjoni tal-10 ta' Lulju 2002 fl-atti tan-Nutar Dottor Patrick Critien, li qiegħed jiġi hawn anness u mmarkat bhala 'Dokument D', ir-rikorrenti akkwistat s-sehem ta' Leonardo Fusco Castellett, ossia s-sest sehem indiviż.

7. Illi porzjon ta' 2,572 metru kwadru tal-ġhalqa in kwistjoni ilu mikri ossia mqabbel għal generazzjonijiet shah lill-antekawza ta' Catherine Farrugia, u illum lilha, bil-qbiela ta' €9.00 fis-sena pagabbli kull Awwissu ta' kull sena, kif jirrizulta minn zewg cedoli ta' depozitu hawn annessi u mmarkati bhala 'Dokument E.

8. Illi l-valur lokatizju ta' din il-proprjeta' huwa ferm akbar minn €9.00 fis-sena li r-rikorrenti suppost tircievi minghand l-intimata Farrugia.

9. Illi l-valur fis-suq tar-razzett u tal-ġhalqa de quo huwa ta' circa €200,000 u għandha valur lokatizju sostanzjali u għalhekk tenut kont tal-fatt illi l-qbiela pagabbli hija ta' biss €9.00c fis-sena, certament illi hemm sproporzion 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-ġhalqa u l-intimata Farrugia bhala gabillotti tal-istess ġhalqa.

10. Illi b'Rikors Kostituzzjonali 587/2022 AB fl-ismijiet Gabriella Fusco vs. Avukat tal-Istat et, pendenti quddiem il-Prim Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) ir-rikorrenti qiegħdin jittentaw li jiksbu dikjarazzjoni tal-ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha peress li l-ammont ta' qbiela li qiegħda tithallas ma zzommx proporzjon bejn id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u l-interessi tal-intimata Farrugia.

11. Illi ai terminital-Artikolu 2A tal-Kapitolu 199 tal-Ligijiet ta' Malta, l-kera tar-raba in kwistjoni għandu joghla għall-valur ta' mhux anqas minn €3,000 fis-sena, għal circa 2 tomniet 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-valutazzjoni kif imposta mil-ligi a tenur tal-Att XXII tal-2022 tivvjala d-drittijiet kostituzzjonali tagħhom stante illi m'hijiex ibbazata fuq il-valur liberu tas-suq imma fuq valur agrikolu bla bazi.

12. Illi l-valur tar-raba' kif impost mil-ligi ghandu jigi stmat bhala raba' għall-uzu agrikolu li jista' jinkiseb fuq is-suq miftuh, il mezz tal-kerrej, ic-cirkostanzi u l-kundizzjoni tar-raba u kwalunkwe piz li jkun sproporzjonat għall-sid il-kera, b' dan il-valur oggettiv tar-raba hafna drabi ma jkunx qed jigi moghti.

13. 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 għas-skopijiet agrikoli.

14. Illi għalhekk l-kera/qbiela applikabbli ghandha tigi riveduta u ghandha tapplika għall-perjodu ta' tmien snin a tenur tal-istess artikolu tal-ligi.

Għaldaqstant, l-esponenti titlob bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord jogghbu jordna l-awment fil-kera tal-art magħrufa 'Ta' Kalonia' fil-kumtrada ta' Santu Kristu, fil-limiti ta' Hal-Għaxaq, tal-kejl klumpessiv ta' circa 2,572 metru kwadru, fis-somma ta' mhux anqas minn €3,000 fis-sena, bir-rata ta' 1.5% tal-valur fis-suq għal art agrikola u/jew somma oħra verjuri kif stabbilita minn dan il-Bord għall-perjodu ta' tmien snin u dan taht dawok il-pattijiet u kundizzjonijiet kollha li dan il-Bord joghgbu xieraq u opportun, b'riżerva għal kull azzjoni kostituzzjonali li talvolta jistghu jintavolaw l-istess rikorrenti jekk l-istima tar-raba u l-ambjenti fis-suq m'hijiex gradevoli għalihom għaliex ma tkunx stmata skont il-valur fis-suq liberu.

Bl-ispejjez kontra l-intimati u bl-ingunzjoni tal-intimat għas-subizzjoni."

Ra r-risposta tal-intimata ppreżentata fl-1 ta' Marzu, 2024, fejn gie eċċepit is-segwenti:

"1. Illi preliminarjament, ir-rikorrenti jehtieg illi tipprova t-titolu tagħha fuq il-proprjeta' mertu tal-kawża, u cjoe, tal-art magħrufa 'Ta' Kalonia' fil-kuntrada ta' Santu Kristu, fil-limiti ta' Hal Għaxaq, tal-kejl kumplessiv ta' ċirka 10.6 tumoli u in partikolari l-porzjoni mqabbla lill-esponenti.

2. Illi inoltre, f'każ illi tirriżulta komproprjeta', l-esponenti teċċepixxi n-nuqqas ta' integrità tal-gudizzjua

3. Illi l-predeċessuri fil-titolu tal-esponenti kienu krew b'titolu ta' qbiela porzjon ta' 2,572 metru kwadru tal-ġhalqa imsemmija u dan għexieren ta' snin ilu. Illum l-art hija imqabbla lilha għall-ammont ta' €9.00 fis-sena.

4. Illi jingħad li s-sidien tal-art għal xi raġuni ma baqgħux jaċċettaw l-kera għalkemm din baqgħet dejjem tiġi offruta.

5. Illi bla hsara għas-suespost, l-esponenti tikkonferma li b'Rikors Kostituzzjonali 587/2022 AB fl-ismijiet Gabriella Fusco vs. Avukat tal-Istat et liema kawza għadha pendenti quddiem il-Prim Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) ir-rikorrenti intavolat kawza dwar lezjoni tad-drittijiet fundamentali tagħha. Din il-kawza hija kontra diversi kerrejja tal-art imsemmija fl-ewwel paragrafu ta' din ir-risposta. Izda jingħad li f'dik il-kawza sar rapport da parti tal-Perit AIC Michael Lanfranco, imqabbad mill-Qorti liema rapport jagħti valur ta' € 1,500 fis-sena (għall-Portzjon 3 liema porzjoni qegħda f'idejn l-esponenti) għalhekk hafna inqas minn dak imsemmi u rikjest mir-rikorrent. Għal kompletezza jingħad li għad irid isir eskussjoni tal-Perit dwar dan ir-rapport u li l-esponenti xorta tqis illi din is-somma hija għolja fiċ-ċirkustanzi. Pero l-esponenti għal kull bwon fini tiddikjara illi fl-aġġar ipoteżi kirja ġusta ċertament m'għandhiex teċċedi s-somma hemm indikata mill-Perit Lanfranco (€ 1,500 annwalment) illi kif intqal hija bil-wisq anqas minn dik pretiża mir-rikorrenti;

6. Illi l-Bord għandu jinkonsidera c-cirkostanzi u l-mezzi tal-kerrej meta jigi biex jiffissa l-awment tal-kera u jingħad li l-Bord jista' jistabbilixxi li kwalunkwe żieda fil-kera għandha tkun gradwali basta li ma teċċedix wieheċ punt hamsa fil-mija (1.5%) fis-sena tal-valur tal-art.

7. *Salv ecċezzjonijiet oħra."*

Ra d-dokumenti eżebiti;

Ra r-rapport tal-Membri Tekniċi;

Sema' l-provi prodotti;

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

Ra l-atti proċesswali kollha;

Ikkunsidra:

Dwar l-eċċezzjoni preliminari mressqa in konnessjoni mat-titlu tar-rikorrenti, dan il-Bord iqis li fis-seduta tat-30 ta' Ottubru, 2024, l-intimata nfisha ddikjarat li taqbel li hi tħallas il-qbiela lir-rikorrenti jew rappreżentant tagħha. In oltre, ai fini ta' din il-kawża, dwar it-titolu, il-Bord huwa sodisfatt bid-dokumenti u provi mressqa mir-rikorrenti, liema dokumenti u provi ma ġewx kontradetti.

Dan il-Bord sejjer issa jgħaddi, biex jevalwa t-talba fil-mertu tagħha.

Ikkunsidra:

Permezz ta' din il-kawża, qed jintalab l-awment fil-kera tal-art magħrufa 'Ta' Kalonia' fil-kuntrada ta' Santu Kristu, fil-limiti ta' Hal-Għaxaq, fis-somma ta' mhux anqas minn tlett t'elef Ewro (€3,000) fis-sena, bir-rata ta' 1.5% tal-valur fis-suq għal art agrikola, u/jew somma oħra verjuri, kif stabbilita għall-perijodu ta' tmien snin, b'riżerva għal kull azzjoni kostituzzjonali li talvolta jistgħu jiġu ntavolati, jekk l-istima tar-raba' u l-ambjenti fis-suq mhijiex gradevoli għalihom, għaliex ma tkunx stmata skont il-valur fis-suq liberu.

Għal din it-talba, l-intimata ppreżentat risposta, li permezz tagħha ressaq varji eċċezzjonijiet, fosthom li l-Bord għandu jieħu in konsiderazzjoni, iċ-ċirkostanzi u l-mezzi tal-kerrej, meta jiġi biex jiffissa l-awment tal-kera. Madanakollu, l-intimata naqset milli tispeċifika 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 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 toġhla l-kera;

(b) il-kerrej min-naha 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 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 wiehед 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 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-gheluq tat-tmien (8) snin, sakemm ma jintlahaqx ftehim mod iehor 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 jiċhad 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 f'ebda każ ma għandhom daww il-kondizzjonijiet ikunu anqas favorevoli għal sid il-kera minn daww tal-aħħar kirja precedenti."

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 tigi 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 wiehed li jehtieg stima ta' raba' u fehmiel tekniċi oħra, ai termini tal-Artikolu 5(8) tal-Kap 199, inħatru żewġ membri tekniċi, li pprezentaw 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' €10,259.69ċ. 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 obligat 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 iċ-ċirkostanzi u l-kondizzjoni tar-raba' in kwistjoni, hekk kif mitlub fl-Artikolu 3(2A)(ċ) tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta'

Malta. Ghalkemm 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, Protokoll 1, tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet Fundamentali vis a vis kirjiet agrikoli, u kif ukoll fid-dawl ta' ċirkostanzi ta' dan il-każ, il-persentaġġ li għandu jiġi utilizzat huwa dak ta' 1.5%, u cioè l-massimu stipulat fil-liġi vigenti.

Għaldaqstant, dan il-Bord qieghed 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 cioè 1.5% ta' €10,259.69ċ. Per konsegwenza, iż-żieda fil-kera ta' din ir-raba' li sejra tiġi ordnata, hija fl-ammont ta' €153.90ċ 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 qieghed jiddisponi minn din il-vertenza, billi jordna li l-kera li għandha tithallas mill-intimata, fir-rigward l-art magħrufa 'Ta' Kalonia' fil-kuntrada ta' Santu Kristu, fil-limiti ta' Hal-Ghaxaq, imqabbla lilha, għandha tkun dik ta' mija u tlieta u hamsin Ewro u disgħa u tmenin ċenteżmu (€153.90ċ) fis-sena, pagabbli f'Awwissu ta' 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-gheluq 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 ghandha thallas l-ispejjeż tagħha.

Maġistrat Dr. Simone Grech
Chairperson

Janet Calleja
Deputat Registratur