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

Rikors Nru: 49/2023SG

Edith mart Thomas Zerafa (K.I. 83136M) u
Thomas Zerafa għal kull interess li jista' jkollu (K.I. 383935M)

vs

Leonardu Schembri (K.I. 163062M)

Illum, 14 ta' Lulju, 2025

Il-Bord,

Ra r-rikors promotur imressaq fis-26 ta' Ottubru, 2023, fejn ġie premess u mitlub is-segwenti:

"1. Illi l-esponenti hija proprjetarja tal-ghalqa maghrufa bhala 'Tad-Dokkiena', fil-kontrada tal-Bajjada li tinsab fil-limiti tas-Siggiewi tal-kejl ta' cirka erbat itmiem u nofs (4.5T) li tmiss mit-Tramuntana ma' Sqaq, mill-Grigal ma' proprjeta' tal-familja Farrugia u mill-Lbic ma' proprjeta' tal-familja Chircop, li hija akkwistat b'kuntratt ta' divizjoni tad-29 ta' Marzu 1988 fl-Atti tan-Nutar Tonio Spiteri, DOK A hawn anness u mmarkat, versu qbiela ta €50 fis-sena.

2. Illi l-pjanta tal-ghalqa tirrizulta f'DOK B, hawn anness u mmarkat.

3. Illi l-hlas tal-qbiela tar-raba tirrizulta mill-libro d'amministrazione, DOK C hawn anenss u mmarkat, u fl-1988, ir-raba' kellha qbiela ta' Lm4 li fl-1992 oghliet ghal Lm8 u li reghet oghliet ghal Lm 20 fl-2009 u finalment ghal €50 fl-2023.

4. Illi ai termini tal-Artikolu 2A tal-Kap 199 tal-Ligijiet ta' Malta l-kera tar-raba in kwistjoni ghandu joghla ghall-valur ta' erbat elef Ewro (€4,000) 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-proprjeta 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.

5. 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.

6. Illi l-kera kif riveduta minn dan l-Onorabbli Bord ghandha tkun ta' wiehed punt hamsa fil-mija (1.5%) tal-valur tal-art bl-ambjenti u l-kmamar ezistenti fl-ghalqa.

7. Illi l-kera ghandha tigi riveduta u ghandha tapplika ghall-perjodu ta' tmien snin.

Ghaldaqstant, l-esponenti titlob bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord jogghbu jordna l-awment fil-kera tar-raba ta' circa 4.5T, maghrufa bhala 'Tad-Dokkiena', fil-kontrada tal-Bajjada li tinsab fil-limiti tas-Siggiewi tal-kejl ta' cirka erbat itmiem u nofs (4.5T) li tmiss mit-Tramuntana ma' Sqaq, mill-Grigal ma' proprjeta' tal-familja Farrugia u mill-Lbic ma' proprjeta' tal-familja Chircop, li hija akkwistat b'kuntratt ta' divizjoni tad-29 ta' Marzu 1988 fl-Atti tan-Nutar Tonio Spiteri, DOK A, fil-process, 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 l-kmamar fis-suq m'hijiex gradevoli ghaliha ghaliex ma tkunx stamata skont is-suq liberu."

Ra r-risposta tal-intimat ippreżentata fid-19 ta' Diċembru, 2023, fejn ġie eċċepit is-segwenti:

> *"1. Fl-ewwel lok, l-esponenti jeħtiġilhom, l-ewwel nett, jippruvaw it-titolu tagħhom fuq l-art magħrufa bħala 'Tad-Dokkiena', fil-kuntrada tal-Bajjada, liema art tinsab fil-limiti tas-Siġġiewi, li tinsab imqabbla lill-intimat Schembri versu l-qbiela ta' ħamsin lira fis-sena (LM50).*
>
> *2. Fit-tieni lok, u f'każ li r-rikorrenti jippruvaw it-titolu tagħhom fuq l-art in kwistjoni kif trid il-liġi, ai termini tal-artikolu 3(2A)(b) tal-Kapitolu 199, l-esponenti qua inkwilin ta' dan ir-raba, huwa tal-fehma li erbgħin euro (EUR40) għal kull tomna raba' ta' din l-art hija qbiela ġusta fiċ-ċirkostanzi; dan kif sejjer jiġi ppruvat aħjar matul is-smiegħ ta' dan ir-rikors.*
>
> *3. Fit-tielet lok u ai termini ta' dak li jipprovdi l-artikolu 3(2A)(ċ) tal-Kapitolu 199, il-Bord, għandu jistabbilixxi l-qbiela ġusta, ta' dan ir-raba' wara li, fost oħrajn, jqis il-valur tar-raba' stmat bħala raba' għal użu agrikolu li jista' jinkiseb fuq is-suq miftuħ; dan ai termini ukoll tal-kejl provdut mil-Leġiżlazzjoni Sussidjarja 199.02 (Regolamenti Dwar il-Valutazzjoni Tal-Art Agrikola).*
>
> *Bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti; salv eċċezzjonijiet oħra skont il-liġi."*

Ra d-dokumenti eżebiti;

Ra r-rapport tal-Membri Tekniċi;

Sema' l-provi prodotti;

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

Ra l-atti proċesswali kollha;

Ikkunsidra:

Dwar il-prova tat-titlu tar-rikorrenti, dan il-Bord iqis li fis-seduta tal-4 ta' Lulju, 2024, ġie ddikjarat li l-intimat iħallas il-qbiela fir-rigward ta' din ir-raba', lir-rikorrenti. 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.

Dwar it-talba għall-awment, jirriżulta li permezz ta' din il-kawża, qed jintalab l-awment fil-kera tal-għalqa magħrufa bħala 'Tad-Dokkiena', fil-kontrada tal-Bajjada, li tinsab fil-limiti tas-Siġġiewi, tal-kejl ta' circa erbat itmiem u nors (4.5T), li tmiss mit-Tramuntana ma' Sqaq, mill-Grigal ma' proprjetà tal-familja Farrugia u mill-Lbiċ ma' proprjetà tal-familja Chircop, fis-somma ta' €4,000 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 huwa dejjem ħallas il-qbiela fl-ammont ta' Lm50 fis-sena, u kwalsiasi awment għandu jkun ai termini tal-Artikolu 3(2A)(b) tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta u cioè, €40 kull tomna raba', hija l-qbiela ġusta.

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 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-sidien fir-rikors tagħhom, indikaw li l-kera tar-raba' għandha togħla fl-ammont ta' €4,000. Mir-risposta tal-intimat jirriżulta, li l-istess intimat eċċepixxa li l-qbiela għandha tkun dik ta' €40 kull tomna fis-sena.

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' €16,732.62ċ. 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' €16,732.62c. Per konsegwenza, iż-żieda fil-kera ta' din ir-raba' li sejra tiġi ordnata, hija fl-ammont ta' €250.99ċ 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 li għandha titħallas mill-intimat fir-rigward tal-għalqa magħrufa bħala 'Tad-Dokkiena',

fil-kontrada tal-Bajjada, li tinsab fil-limiti tas-Siġġiewi, tal-kejl ta' circa erbat itmiem u nofs (4.5T), li tmiss mit-Tramuntana ma' sqaq, mill-Grigal ma' proprjetà tal-familja Farrugia u mil-Lbiċ ma' proprjetà tal-familja Chircop, għandha tkun dik ta' €250.99ċ fis-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