MALTA

BORD DWAR IL-KONTROLL TA' KIRI TA' RABA

Magistrat Francesco Depasquale

LL.D. LL.M. (IMLI)

Illum l-Erbgha, 13 ta' Marzu 2019

Rikors Numru 4/2016

Marie Christiane Ramsay Pergola

vs

Grezzju Zahra (ID 427647M), Emanuel Zahra, Angelo Abela, Paul Zahra, Dominic Muscat, Carmelo Pace, Francis Abela, Paul Giordmaina u Tarcisio Fenech

Il-Bord,

1. Premessi

1. Ra ir-rikors promotur ippresentat fit-13 ta' Mejju 2016 fejn ir-rikorrenti talbet is-segwenti:

    1. *Premess illi r-rikorrenti tikri b'titolu ta' qbiela lil-intimati porzjoni diviza ta' raba' maghruf bhala ta' Gnien il-Far il-Buskett, is-Siggiewi liema porzjoni ghandha madwar 32 tomna u tinkludi razzett u diversi benefikati u kmamar ohra bil-qbiela ta' hamsa u erbghini ewro u sitta u tletin centezmu (€45.36) fis-sena li taghlaq nhar Santa Marija (15 ta Awissu) ta' kull sena;*

    2. *U billi l-esponenti qieghda tipprevalixxi ruhha mid-dritt lilha moghti a tenur ta' l-artikolu 3 tal-Kap 199 tal-Ligijiet ta' Malta sabiex titlob kambjament fil-kondizzjonijiet tal-kera, u cioe billi jizdied il-qbiela li jithallas;*

    3. *U billi dan ir-rikors qieghed isir billi l-qbiela hija baxxa wisq meta wiehed iqis ir-raba' in kwistjoni u l-prezenza ta' razzett. F'dan ir- rigward l-esponenti jirreferu ghal stima tal-Perit ex parte li kkonkluda li 1-valur tal-qbiela ta' razzett huwa ta' tlett elef disa' mitt euro (3,900) fis-sena;*

4. *U billi apparti r-razzett wiehed ghandu jinkludi wkoll ir-raba' sostanzjali mertu tal-qbiela, liema raba' ghandhom diversi benefikati inkluz razzett iehor li jintuza ghal kmamar tieghu;*

5. *Ghalhekk ir-rikorrenti qieghda titlob li t-total tal-qbiela tar-raba' flimkien mal-benefikati tieghu inkluz ir-razzett ikun fl-ammont ta' sebat t'elef euro (7,000);*

6. *Ghaldaqstant l-esponenti jitolbu bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord sabiex jiffisa qbiela xierqa u skond il-ligi fl-ammont fuq espost jew ammont iehor verjuri u dan salv kwalsiasi provvediment iehor li jidirhlu xieraq u opportun.*

2. Ra ir-risposta ta' l-intimati kollha ippresentata fl-14 ta' Gunju 2016 fejn laqghu ghal dak mitlub billi qajjmu s-segwenti difizi:

   Illi fl-ewwel lok u in linea preliminari r-rikorrenti ghandha ggib prova tat-titolu taghha fuq ir-raba meritu ta' din l-azzjoni.

   Illi fil-meritu z-zieda proposta hija wahda esagerata stante li sikurament ma hijiex ekwa ghal paragun ma kondizzjonijiet ta' kiri li jeziztu f'eghlieqi simili.

3. Ra illi fit 3 ta' Jannar 2017 ir-rikorrenti ippresentat rikors fejn talbet korrezzjoni fir-rikors promotur fejn, flok is-somma "*sebat elef*" f''benefikati' intimat fil-paragrafu hamsa tar-rikors promotur taghhom talbet illi tiddahhal is-somma "*sebgha u ghoxrin elf*", liema talba intlaqghet milll-Bord fid-9 ta' Jannar 2017.

2. Provi

1. Ra illi fit 3 ta' Jannar 2017 ir-rikorrenti ppresentat rapport tal-perit Godwin P Abela flimkien ma' pjanta.

2. Sema x-xhieda tal-**Perit Godwin P Abela**, prodott mir-rikorrenti u moghtija fil-11 ta' Jannar 2017.

3. Sema x-xhieda ta' **Karl Borg**, rappresentant tal-Awtorita' tal-Artijiet, prodott mir-rikorrenti u moghtija fil-5 ta' April 2017.

4. Sema x-xhieda ta' **Austerius Aquilina**, Operations Manager tal-Awtorita' tal-Artijiet, prodott mir-rikorrenti u moghtija fl-14 ta' Gunju 2017.

5. Ra illi fl 14 ta' Gunju 2017 il-Bord appunta lill-Perit Edgar Rossignaud u s-sur Anthony Borg sabiex jassistuh.

6. Ra illi fis-16 ta' Jannar 2018 il-membri Teknici ppresentaw ir-rapport taghhom.

7. Ra illi fl-20 ta' Frar 2018 ir-rikorrenti ppresentat domandi in eskussjoni lill-Membri Teknici, ghall liema domandi l-Membri Teknici rrispondew fid 9 ta' Mejju 2018.

8. Ra illi fis-17 ta' Ottubru 2018 ir-rikorrenti ddikjarat illi ma kellhiex aktar provi x'tippresenta.

9. Ra illi fis-17 ta' Ottubru 2018 l-intimati ddikjaraw illi ma kellhomx provi x'jippresentaw.

10. Ra illi fis-17 ta' Ottubru 2018 il-kawza thalliet ghas-sottomissjonijet finali bil-miktub.

11. Ra is-sottomissjonijiet bil-miktub ta' l-abbli difensur tar-rikorrenti ppresentat fil-11 ta' Dicembru 2018.

12. Ra is-sottomissjonijiet bil-miktub tal-abbli konsulent legali ta' l-intimati, ppresentat fis-7 ta' Frar 2019.

13. Ra illi fis-27 ta' Frar 2019 il-kawza thalliet ghas-sentenza.

3. Konsatatzzjonijiet fattwali u peritali.

1. Jirrizulta, mill-provi presentati, illi r-rikorrenti ma ppresentat ebda Dikjarazzjoni Mortis, a differenza ta' dak dikjarat mill-konsulenti legali taghha fis-sottomissjonijiet taghha.

2. Jirrizulta illi l-Perit tar-rikorrenti, l-Perit Godwin P Abela, fir-rapport tieghu, kellu dan xi jghid dwar l-art meritu tal-kawza odjerna;:

> *2. The land consists of a residential farmhouse and several other rural buildings and several terraces of good quality arable land with water sources.*
>
> *3. The topography of the land is such that the North and South portions are at a higher level than the intermediate portion.*
>
> *4. The land is located in an ODZ (Outside Development Zone) area within close proximity of Verdala Castle. There can be no development on the land other than the restructuring and refurbishment of the existing rural buildings including the farmhouse and other structures as regulated by the Rural Policy & Design Guidance 2014.*
>
> *5. The land is held with freehold title.*
>
> *6. The land is leased as agricultural land to several tenant farmers.*
>
> *7. The basis of valuation was the comparative method taking into account the values of similar properties in the area.*
>
> *8. After having taken into consideration all those factors that might have had a bearing on its value, the undersigned is of the opinion that the market value of the land in question is 900,000 (nine hundred thousand euro).*
>
> *9, The undersigned is of the opinion that considering a minimum yield of 3% the annual rental value of the land including the farmhouse and other rural structures is 27,000 (twenty seven thousand euro) equivalent to approximately 0.75 per square metre or 843 per tumolo.*

3. Jirrizulta illi l-Membri Teknici tal-Bord, il-Perit Edgar Rossignaud u s-Sur Anthony Borg, fir-relazzjoni taghhom redatta wara access illi ghamlu fuq l-art fid-19 ta’ Dicembru 2017, kellhom dan xi jghidu:

L-art in kwistjoni tinsab f’area rurali il-Buskett - qrib il-Palazz tal-Verdala, fl-inhawi maghrufa bhala Gnien il-Far, fil-limiti tas-Siggiewi. Din tintlahaq minn sqaq, li minnu jiehdu access raba iehor, u fil-bidu ta' dan ir-raba hemm zewg binjiet imdaqqsa, immarkati Farmhouse A u Farmhouse B, fuq il-pjanta AB-01 hawn annessa, separati min setah li hu moghti l-qatran.

L-ewwel binja tikkonsisti f’diversi kmamar imissu ma xulxin, u l-ewwel kamra li hi ta' qies xi 24 metru kwadru, ghandha saqaf, kif ukoll 1-art tal-konkos, u galvanizzat. Din il-kamra ghandha appogg ma’ kamra iktar antika ta’ xi 8 metri kwadri li ukoll ghandha s-saqaf u l-art tal-konkos u bieb tal-hadid. Fuq in-naha ta' wara ta' dawn il-kmamar hemm bieb li jaghti ghal-post ta' residenza. Dan il-fond li, skont Pawlu Giordmaina hu r-residenza tieghu jikkonsisti f’sular wiehed li fih intrata, kcina /salott, zewg kmamar tas-sodda u kamra tal-banju. Ghandu madum, bibien tal-injam, u l-kumditajiet ta' kwalita accettabbli. Hemm karma ohra zghira li tintuza bhala 'store'.

Lejn in-nofsinhar ta' din il-binja, hemm binja ohra li tikkonsisti f’numru ta' kmamar, li ma juntuzawx bhala residenza izda jintuzaw min diversi bdiewa. Parti minn din il-binja tidher li hi aktar antika ghax ghandha s-soqfa bil-kileb u x-xorok. Kamra minnhom ghandha qies ta' xi 12 il- metru kwadru, ohra ta' xi 16 il-metru kwadru, u ohra ta' xi 8 metri kwadru. Dawn huma gholjin xi 4 metri u ghandhom art tal-konkos, bibien ta' l-injam u mbajda. Hemm zewgt ikmamar zghar ohra, li jaghtu ghal fuq terrazzin li jhares lejn l-ghelieqi. Taht dawn ta' l-ahhar hemm kamra zghira li mhix fi stat tajjeb strutturalment ghax hmem sinjali ta' deterjorazzjoni sew.

Dan ir-raba in kwistjoni, li jinsab delineat bl-ahmar fuq il-pjanta mehmuza Doc AB1, fih arja totali ta' circa 32 tomna. Il-hbula tar-raba huma mtarrga u jharrsu lejn in-Nofs Inhar. Go dan ir-raba in kwistjoni l-esponenti nnutaw numru konsiderevoli ta' sigar, predominanti fosthom huma tal-harrub kbar, numru ta' sigar tal-frott bhal ma huma laring u frott irqiq, u ghadd ta' sigar selvaggi.

Is-sottofirmati nnutaw illi 1-art in kwistjoni tikkonsisti f’erba’ tipi ta' art differenti: raba baghl jinhadem, li jinsab l-aktar fuq in-naha tat-tramuntana ta' din l-art, fejn insibu wkoll area mdaqqsa ta’ art bil-blat tal-wicc, fic-centru insibu harga raba saqwi u ohra nofs saqwi (ma tissaqqiex is-sena kollha), u fil-parti tan-Nofs Inhar ta' din 1-art insibu arja mdaqqsa ta' hbula dojoq imtarrga ghal fuq il-wied li ma jinhadmux, mimlija sigar selvaggi, fejn hemm habel jew tnejn li huma mahduma.

Fic-centru ta' din l-art is-sottofirmati nnutaw vaski ghal mahzna ta l-ilma ghat-tisqija ('Vaski ta' l-ilma C" fuq il-pianta ABI), u spiera mmarkata 'Spiera B' fuq -istess pjanta.

L-Access ghalaq ghal-habta tat-3.30 ta' wara nofs in nhar.

KONKLUZJONI

Ghalhekk, wara li ghamilna dawn l-osservazzjonijiet dwar dan ir-raba, u rajna t-talba tal-Attrici, is-sottofirmati gew biex jaghtu l-opinjoni taghhom dwar qbiela giusta ghal dan ir-raba. Ghalhekk meta hadna kunsiderazzjoni tal-qies ta' dan ir-raba, ta' l-istat li hu kif ukoll taz-zewgt irziezet li jaghmlu parti min dan ir-raba, u ibbazajna r-rakommandazzjoni taghna fuq rata ghal art mqabbla, mid-Dipartiment ta' l-Artijiet fuq raba simili, nirrakkomandaw li l-qbiela xierqa ghal dan ir-raba, hawn fuq deskrit, tkun ta' €594 (hames mija u erba' u disghin Ewro) fis-sena.

In adempjament ta' l-inkarigu moghti lilhom, tant ghandhom x'jissottomettu l-Esponenti ghas- savju gjudizzju ta' dan il-Bord.

4. Jirrizulta illi r-rikorrenti ghamlu domandi in eskussjoni, illi ghalihom l-Membri Teknici rrispondew kif gej:

Domanda nru 1: *Taqblu li r-rati applikati fir-rapport taghkom kienu dawk adoperati minn dak iz-zmien kien id-Dipartiment ta' l-Artijiet fi Skema li waqfet tintuza fis-sena 2002 cirka?*

Risposta: *L-ewwel nett, ahna ma naqblux li dawn ir-rati tad-Dipartiment ta' l-Artijiet waqfet tintuza fis-sena 2002. Infatti naghmlu referenza ghax-xhieda moghtija mir-rapprezentat tal-Lands Department, fit-12 ta' Frar 2014 fir-Rikors nru 6/2012 (Joe Apap et vs Maria Agius et), fejn qal "Hemm ukoll skema illi nharget fis-sena 2000 ghal sena li ghalqet fis-sena 2001, u ghadna nahdmuha sal-llum, u skont din is-skema kienu hargu rati cari li kellhom japplikaw kemm ghall-ghelieqi kif ukoll ghal kmamar jigifieri strutturi li kien hemm fl-ghelieqi u ghal dak li jirrigwarda I-ghelieqi l-istima, r-rata kienet ta' disa' ewro u tnejn u tletin centezmu per tumolo, filwaqt li ghal dak li ghandu x'jaqsam mal-kmamar u strutturi, r-rata kienet ta 6.99 (ewro) per square metre tal-istruttura li jkun hemm prezenti".*

Dan hu wkoll konfermat mix-xhiedha tal-Perit Stefano Scotto fl-istess Rikors, fejn qal "Jiena nghid illi hemm zewg sistemi li nuzaw, wahda li hija l-iskema tal-qbiela illi hija ta' erba liri Maltin (Lm4) ghal kull tomna, imbaghad hemm ukoll skema ohra fejn ahna nohorgu stima tar-raba' illi eventwalment tkun ser tohrog by tenders mill-gvern"

Dan ta' hawn fuq jaghmilha cara li l-Esponenti mxew skond il-prassi.

Domanda nru 2: *Taqblu li dawn ir-rati ma ghadhomx applikabbli ghaliex illum il-gurnata fejn il-Gvern (tramite l-Awtorita ta' l-Artjiet) irid jaghti raba bi qbiela dan isir b'tender u l-prezz minimu jigi stabbilit minn periti tal-Gvern?*

Risposta: *Ma naqblux ma din l-istatement ghal-ragunijiet moghtija hawn fuq u partikolarment ghal-fatt li l-gvern johrog 'tenders' BISS meta tkun ser issir kirja gdida. Fil-kaz ta' dan ir-Rikors, qeghdin nittrattaw kirja ezistenti (qbiela) mhallsa minn numru ta' bdiewa stabbiliti fuq l-art agrikola in kwistjoni. Infatti t-talba hija sabiex toghla din il-qbiela ezistenti u mhux sabiex tohrog kirja gdida.*

Domanda nru 3: *Taqblu li skont il-guidelines tal-Kamra tal-Periti il-valur lokatizzju ta' propjeta agrikola ghandha jigi stabbilit bhala persentagg (1% Jew iktar tal valur tal-propjeta in kwistjoni?*

Risposta: *Ghal-darb'ohra nirreferu ghal-xhieda fl-istess Rikors, din id-darba Denis Camilleri li qal li hu mhux fil-Kamra tal-Periti izda kien ic-Chairman tal-kumitat illi kien qed jiddiskuti dan ir-rapport. Qal ukoll li "Jiena ghandi nghid li l-one per cent attwalment mhijiex indikata fl-istandards izda hija indikata fil-presentations illi naghmel jien ....." Zied jghid li "jiena ghandi nghid illi l-one per cent li qed tissemma m'hijiex standard izda hija biss suggeriment illi ahna naghmlu anke waqt il-lectures li naghtu"*

Domanda nru 4: *Taqblu li ghalhekk skond dan il-guidelines tal-Kamra tal-Periti l-qbiela tkun ferm ghola, meta wiehed jqis li l-art in kwistjoni fih, fost affarjiet ohra, zewg rziezet?*

Risposta: *Le, ma naqblux u nirreferuk ghar-risposti moghtija hawn fuq ghad-domandi precedenti.*

Domanda nru 5: *Tistghu tissugerixxu valur lokatizzju skond dawn il-guidelines?*

Risposta: *Fid-dawl tar-risposti moghtija minna hawn fuq, ma nhossux li ghandna nirrevedu l-valur li tajna fir-rapport taghna tat-12 ta' Jannar 2018.*

5. Jirrizulta illi, mill-assjem tar-rapport tal-Membri Teknici w ir-risposti taghhom ghad-domandi in eskussjoni, l-Bord ma jistax ma jasalx ghall-konkluzjoni illi r-rapport tal-Perit Godwin P Abela kien wiehed purament spekulattiv bbazat fuq assersjonijiet mhux ippruvati filwaqt illi l-Guidelines msemmija ma humiex dokumentazzjoni illi jistghu b'xi mod jorbtu dana il-Bord fil-valutazzjoni tal-art, liema valutazzjoni ssir mill-esperti mqabbda minn dana il-Bord, li, fil-kaz odjern, wasslu ghall konkluzjoni taghhom abbazi ta' konsiderazzjonijiet ben motivati u gustifikati.

6. Jirrizulta, ghalhekk, illi l-Bord ma jara ebda raguni ghaliex ma ghandhux jaghmel tieghu l-konkluzjonijiet tal-abbli esperti tieghu.

7. Konsiderazzjoni ohra

1. Il-Bord ma jistax ma josservax illi, ghalkemm ir-rikorrenti, fis sottomissjonjiet taghha, stqarret illi ppresentat Dikjarazzjoni Kawza Mortis bhala prova tat-titolu taghha, dana ma jirrizulta mkien ippresentat fil-proceduri odjerni ghalkemm l-istess rikorrenti kellha tlettax-il seduta sabiex ittella l-provi taghha filwaqt illi l-intimati, f'seduta wahda ghalqau l-istadju tal-provi taghhom.

2. Il-Bord ma jistax ma josservax, madanakollu, illi ghalkemm jidher illi l-intimati ressqu tali eccezzjoni, mill-assjem tal-provi jifhem illi hemm accettazzjoni illi r-rikorrenti hija attwalment is-sid.

3. Il-Bord, madanakollu, ma jistax ma josservax illi tali nuqqas da parte tar-rikorrent seta facilment wassal ghac-cahda tat-talba rikorrenti, liema cahda, madanakollu, kienet taghmel ingustizzja lejn il-partijiet kollha, partikolarment ir-rikorrenti illi kienet tiddependi mill-konsulenti legali taghha, u ghalhekk il-Bord ser iqis li ma hemmx oggezzjoni dwar il-fatt illi

r-rikorrenti hija s-sid, izda ser tipprovdi dwar tali nuqqas fid-decizjoni finali taghha u fil kap tal-ispejjez.

8. Konkluzjoni

Il-Bord,

Wara illi ra id-dokumentazzjoni kollha prodotta u x-xhieda imressqa quddiem il-Bord

Wara illi ra ir-rapport tal-abbli Membri Teknici tal-Bord

Jghaddi biex jaqta u jiddeciedi l-kaz billi

Jichad l-ewwel eccezzjoni tal intimati u

Jilqa' limitatament it-tieni eccezzjoni ta' l-intimati, u dana kif gej, u ghalhekk

Jilqa' limitatament it-talba attrici u dana billi tiffissa l-qbiela xierqa u gusta dovuta lir-rikorrenti mill-intimati ghal qbiela ta' porzjoni diviza ta' raba' maghruf bhala ta' Gnien il-Far il-Buskett, is-Siggiewi liema porzjoni ghandha madwar 32 tomna u tinkludi razzett u diversi benefikati u kmamar ohra fis-somma ta' **€594 (hames mija u erba' u disghin Ewro) fis-sena**, liema qbiela tibda tiddekorri mill-15 ta' Awwissu 2019 'l quddiem.

Spejjez tal-proceduri kollha odjerni ikunu esklussivament a kariku tar-rikorrenti.

Magistrat Francesco Depasquale

Rita Sciberras
Deputat Registratur