skont art. 10 tal-Kap. 199 l-appellant ma setax jappella mid-deċiżjoni tal-Bord mogħtija fir-rigward tat-talba tiegħu għal awment tal-kera - appell seta' jsir biss fuq punt ta' liġi sakemm, ma jkunx dwar kwistjonijiet rigward tiġdid o meno tal-kirja taħt l-art. 4 tal-imsemmija liġi

MALTA

QORTI TAL-APPELL
(Kompetenza Inferjuri)

ONOR. IMĦALLEF LAWRENCE MINTOFF

Seduta tal-5 ta' Mejju, 2021

Appell Inferjuri Numru 10/2018/1 LM

Perit Ian Zammit (K.I. nru 348064M)
("l-appellant")

vs.

Mary Carmela sive Carmen Schembri (K.I. nru 579551M)
("l-appellata")

Il-Qorti,

<u>Preliminari</u>

1. Dan huwa appell magħmul mir-rikorrent **il-Perit Ian Zammit (K.I. nru 348064M)** [minn issa 'l quddiem "l-appellant"] mis-sentenza mogħtija fl-14 ta'

Ottubru, 2020, [minn issa ’l quddiem “is-sentenza appellata”] mill-Bord dwar il-Kontroll ta’ Kiri tar-Raba’ [minn issa ’I quddiem “il-Bord”] li permezz tagħha ddeċieda t-talbiet tiegħu fil-konfront tal-intimata **Mary Carmela sive Carmen Schembri (K.I. nru 579551M)** [minn issa ’l quddiem “l-appellata”], billi laqa’ l-istess talbiet u ordna li sabiex b’effett mill-iskadenza tal-15 ta’ Awwissu, 2021 il-kera tar-raba’ konsistenti f’porzjoni art imsejħa ‘Tal-Għolja’ fil-limiti tas-Siġġiewi [minn issa ’l quddiem “ir-raba’”] għandha tiġi awmentata għas-somma ta’ tliet mija, tnejn u erbgħin Euro (€342) fis-sena, filwaqt li ddeċieda li l-ispejjeż kellhom jibqgħu bla taxxa.

<u>Fatti</u>

2. Il-fatti tal-każ odjern jirrigwardaw ir-raba’ li kienet ġiet akkwistata mir-rikorrent permezz ta’ kuntratt pubbliku fl-atti tan-Nutar Louisa Vella Bardon tal-20 ta’ Frar, 2013.[1] Din għandha kejl superfiċjali ta’ 8,336m² ekwivalenti għal 7T 2S 5K u tinstab fil-limiti tas-Siġġiewi konfinanti mit-Tramuntana ma’ triq magħrufa bħala Siegħ il-Mann, drabi oħra magħrufa bħala Triq Santu Kristu tal-Għolja, mill-Punent ma’ Triq il-Għolja u mil-Lvant ma’ proprjetà ta’ Joseph u Nikola Camilleri, kif indikata fuq il-pjanta a *fol.* 19, u hija mikrija lill-intimata versu l-qbiela ta’ €24.00 fis-sena.

<u>Mertu</u>

3. L-appellant intavola proċeduri quddiem il-Bord permezz tal-preżentata ta’ rikors fil-31 ta’ Ottubru, 2018, fejn talab sabiex jiġi awtorizzat ibiddel il-

[1] Kopja a *fol.* 13.

kundizzjonijiet tal-kirja billi b'effett mill-iskadenza tal-15 ta' Awwissu, 2019 il-kera pagabbli tiġi awmentata sabiex tirrifletti l-valur lokatizju tas-suq preżenti, bl-ispejjeż kontra l-intimata.

4. L-appellata wieġbet fit-28 ta' Novembru, 2018 billi eċċepiet s-segwenti: (a) in linea preliminari r-rikorrent għandu jipprova t-titolu tiegħu; (b) l-ammont li jitħallas bħala qbiela huwa wieħed ġust u ekwu u m'għandux jiżdied; (ċ) l-ammont pretiż huwa wieħed żbaljat; u (d) jekk il-qbiela tiġi miżjuda, din għandha tkun f'ammont ferm inqas minn dak pretiż.

Is-Sentenza Appellata

5. Il-Bord wasal għas-sentenza appellata wara li għamel is-segwenti konsiderazzjonijiet rilevanti għal dan l-appell:

"Ikkunsidra

Dwar l-eċċezzjoni tat-titlu tar-rikorrenti, ir-rikorrenti ppreżenta kopja tal-kuntratt tal-20 ta' Frar 2013, fl-atti tan-Nutar Dr Louisa Vella Bardon, li minnu jirriżulta li r-rikorrenti akkwista l-proprjetà de quo. L-intimata ma jidhirx li baqgħet tinsisti fuq din l-eċċezzjoni. Il-Bord jinsab sodisfatt li t-titlu tar-rikorrenti ġie sodisfaċentement ippruvat.

Dwar il-mertu, dan il-Bord fela dak li jistipola l-Artikolu 3 tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta li jgħid:

"3.(1) Bla ħsara tad-dispożizzjonijiet ta' dan l-Att, meta sid il-kera jkun irid jagħmel xi tibdil fil-kondizzjonijiet ta' kirja f'egħluq it-terminu tagħha, jekk ma jkunx sar ftehim bil-miktub mal-kerrej, hu għandu japplika lill-Bord permezz ta' rikors li jkun fih dettalji tat-tibdil propost, ippreżentat mhux aktar tard minn tliet xhur qabel id-data li fiha t-terminu jagħlaq.

(2) Il-Bord ma għandu japprova ebda kondizzjonijiet ġodda li jkunu jinsabu f'xi rikors jekk jiġi ippruvat li –

(a) dawk il-kondizzjonijiet ġodda jkunu ġustifikati biss minħabba benefikati ta' natura permanenti li jkunu saru fir-raba', waqt il-perijodu ta' tmien snin minnufih qabel id-data tat-terminazzjoni, mill-kerrej stess jew minn membru tal-familja, mingħajr ma huma kienu taħt xi obbligu li jeffettwaw dawk il-benefikati; jew

(b) dawk il-kondizzjonijiet ġodda jkunu ġustifikati biss minħabba benefikati ta' natura permanenti li jkunu saru fir-raba' bl-użu ta' fondi provduti mill-Gvern jew f'isem il-Gvern fil-forma ta' għotja jew f'xi forma oħra li, salv it-tħaris tal-kondizzjonijiet li jirregolaw il-provvista ta' dawk il-fondi, ma timplikax ħlas lura; jew

(ċ) dawk il-kondizzjonijiet ġodda ma jkunux ekwi għal paragun ma' kondizzjonijiet ta' kiri li jkunu jeżistu f'egħlieqi paragunabbli fl-istess parti tal-Gżira, wara li jittieħed kont prinċipalment tal-kwalità u profondità medja tal-ħamrija, tan-natura tal-art ta' taħt il-ħamrija, tad-direzzjoni li fiha r-raba' mżerżaq ikun qiegħed faċċata, tal-aċċessibiltà għat-triq u d-distanza tiegħu mill-eqreb raħal.

(3) Il-Bord jista', minflok ma jiċħad il-kondizzjonijiet ġodda proposti minn sid il-kera, jimmodifikahom u japprovahom safejn ikunu ġustifikati bl-applikazzjoni tad-dispożizzjonijiet li hemm fil-paragrafi (a), (b) u (ċ) tal-aħħar subartikolu qabel dan:

Iżda f'ebda każ ma għandhom dawk il-kondizzjonijiet ikunu anqas favorevoli għal sid il-kera minn dawk tal-aħħar kirja preċedenti."

Qabel ma' jgħaddi biex jeżamina l-provi u l-mertu ta' dan il-każ, il-Bord jagħmel referenza għas-sentenza mogħtija mill-Qorti Ċivili Prim'Awla (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali) fis-27 ta' Frar 2020, fl-ismijiet ***J & C Properties Limited (C29114) kontra Nazzareno Pulis (K.I. 0087549M) et*** *(li minnha ġie ntavolat appell) fejn ġie ribadit li a tenur tal-Artikolu 3 tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta, is-sid huwa prekluż milli jvarja jew jimmodifika, jew milli jaġixxi għall-varjazzjoni jew għall-modifika tal-kundizzjonijiet lokatizji, inkluż, iżda mhux biss, ir-rata ta' kera ossià qbiela pagabbli lilu, jekk mhux bi ftehim bil-miktub mal-inkwilin, salv fil-każ li tkun tikkonkorri xi waħda miċ-ċirkostanzi tassattivament elenkati fl-imsemmi artikolu. In fatti, il-Prim' Awla spjegat li:*

"L-**Art 3 tal-Kap 199** jipprekludi awment fil-kirja jew tibdil fil-kondizzjonijiet lokatizji jekk mhux bil-permess tal-Bord dwar il-Kontroll ta' Kiri tar-Raba'.... Tajjeb jingħad illi lanqas bi ftehim bejn is-sid u l-inkwilin ma jistgħu jiġu akkordati termini jew kondizzjonijiet li jipprivaw lill-kerrej minn xi jedd jew benefiċċju li jkun akkwista bil-Kap 199.

L-**Art 14 tal-Kap 199** espressament jimponi divjet.

Kull varjazzjoni fil-kondizzjonijiet lokatizji trid tgħaddi mill-għarbiel rigoruż tal-liġi kif applikata mill-Bord.

...Għal aktar kjarezza. Anke li kieku r-rikorrenti tressaq talba għal awment fil-qbiela quddiem il-Bord, xorta waħda jibqa' l-fatt illi l-ammont illi l-Bord jista' jiffissa bil-liġi huwa baxx ħafna meta mqabbel mal-valur lokatizju tal-art fis-suq ħieles. Il-ħsieb tal-liġi kien li l-art agrikola tibqa' sservi bħala għajn ta' għejxien għal min jaħdem l-art u għal min mill-familja tiegħu jkun baqa' jaħdem l-art. Tant hu hekk li l-liġi tintervjeni b'saħħa meta l-art agrikola titħalla sdingata għal aktar minn sena. Però tajjeb jingħad ukoll li anke f'każi bħal dawn il-Bord mexa b'kawtela fl-apprezzament tal-provi.

Anke l-valur tal-art bħala art agrikola llum m'ghandux paragun ma' kif kien mhux biss meta saret il-liġi iżda anke wara. It-tkattir tal-ġid u t-titjib ekonomiku jġib miegħu inflazzjoni ta' prezzijiet speċjalment fil-propjetà anke jekk tkun art agrikola. Il-prinċipji li fil-passat wasslu għal ċerta leġislazzjoni bħal ma huwa l-Kap. 199 hemm bżonn li jiġu maħsuba tenut kont tal-iżvilupp mgħaġġel li għadda minnu l-pajjiż ċertament matul dawn l-aħħar tletin sena."

Il-Prim' Awla kompliet tgħid ukoll li:

"Fis-Seduta tat-22 ta' Frar 1967 tat-Tieni Parlament (ara pp. 4048-4099 tad-Dibattiti) kien imfisser l-għan għaliex sar l-Att XVI tal-1967 (illum Kap. 199):

"… u dan hemm bżonnu għaliex meta għandek dak in-numru kbir li jaħdmu l-art, jekk ma jkollhomx protezzjoni, l-art li tkun ilha tinħadem mill-familja tagħhom, jitilqugħha. Dawn in-nies għandhom attakament mal-art tagħhom u ... jekk kemm -il darba il-bidwi ma jkollux il-forza ta' tradizzjoni u attakament ma' dik l-art li qablu ħadem missieru jekk ma jkunx hemm dan is-sentiment, diffiċli li żżomm bniedem mal-art jekk ma ittihx dak id-dritt li jibqa' jġedded il-kirja, vuoldiri 'protezzjoni'"

Hija din il-motivazzjoni li wasslet lil-leġislatur sabiex jaħseb għal li kirja ta' art agrikola tgħaddi minn persuna għal oħra fil-familja mingħajr ebda xkiel. Jekk din il-motivazzjoni hijiex ġusta jew jekk għadhiex tgħodd għaż-żminijiet ta'

llum hija kwistjoni oħra. .... Tajjeb jingħad illi l-introduzzjoni tal-Att XVI tal-1967 kellu skop leġittimu u sar fl-interess ġenerali għaliex kien intiż sabiex jipproteġi is-settur agrikolu fi żmien meta ħafna familji kienu jiddependu fuq il-biedja għall-għixien tagħhom.

L-istorja soċjali u ekonomika tal-pajjiż turi li meta saret il-liġi kienet neċessarja, u l-ħsieb warajha kien tajjeb. L-iżvilupp soċio-ekonomiku tal-pajjiż matul is-snin wara l-1967 ġab miegħu mobilità mgħaġġla ta' persuni li ma baqgħux jaħdmu l-għelieqi sabiex jgħixu minnhom lejn setturi oħra fejn it-tkattir tal-ġid huwa akbar għaliex mhuwiex dipendenti fuq dak li jiġi min-Natura u fejn it-tbatija fiżika hija anqas minn dik ta' xogħol ieħor. Ġara għalhekk illi dak l-intervent leġislattiv għalkemm kellu propositi tajba ma baqax joffri bilanċ bejn l-interessi tas-sid u tal-kerrej anzi inħoloq sproporzjon u żvantaġġ qawwi kontra s-sid. Ir-rata ta' kera li r-rikorrenti setgħet tipperċepixxi skont id-disposizzjonijiet tal-Kap. 199 meta mqabbla mal-kera fis-suq ħieles hija oġġettivament baxxa.

Fil-każ ta' llum mhux magħruf meta bdiet il-kirja bejn aventi kawża tal-partijiet (mhux l-Avukat tal-Istat). Li ċertament irriżulta huwa li l-kirja kienet ilha għaddejja għexieren ta' snin dejjem favur il-familjari tal-intimat Nazzareno Pulis sakemm fl-1983 għaddiet għand l-istess Pulis. Il-protezzjoni li l-liġi preżentement tagħti lit-tkomplija tal-kirja ma tippermettix lis-sid u lill-inkwilin li jiftehmu żmien għat-tmiem tal-kirja.

Kjarament il-Kap. 199 jiffavorixxi lill-inkwilin a skapitu tas-sid għaliex dan m'għandux kontroll la fuq ripriża tal-pussess u lanqas fuq l-ammont ta' qbiela li jista' jitħallas billi dan huwa determinat mil-leġislatur skont formola pre-determinata marbuta bil-fattur taż-żmien u tal-indiċi tal-inflazzjoni, kriterju dan tal-aħħar li l-prova taż-żmien uriet li ma jirrifletti ċ-ċaqlieq tas-suq.

....Dan premess il-Qorti tqis illi l-introduzzjoni tal-Att XVI tal-1967 kellha skop leġittimu u għalhekk il-liġi kienet kollox barra infami. Ma kien xejn kapriċċjuż il-mottiv tal-leġislatur li jintroduċi kontroll fil-kiri tar-raba' għaliex ried jipproteġi s-settur tal-biedja u jevita s-sitwazzjoni li l-gabillotti jitilqu l-art li jkunu jaħdmu għaliex togħla l-kera f'reġim mhux kontrollat.

....Fl-istess waqt tajjeb jingħad ukoll li għandha raġun ir-rikorrenti tilmenta li bl-applikazzjoni tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 199 għas-sitwazzjoni tagħha kienet qegħda ġġarrab ksur tal-Art. 1 Prot 1 tal-Konvenzjoni għaliex jirriżulta ppruvat li mill-mod kif l-Istat kkontrolla l-użu tal-proprjetà tagħha b'dik il-liġi

ħoloq żbilanċ u sproporzjon kontra tagħha, fatturi dawn li ma kienux iseħħu li kieku r-rikorrenti tħalliet tgawdi l-proprjetà tagħha sal-milja tagħha.

Il-Qorti tisħaq li mhuwiex in diskussjoni l-jedd tal-Istat illi jikkontrolla b'leġislazzjoni l-użu tal-proprjetà meta dan ikun fl-interess pubbliku. Fl-istess waqt l-Istat huwa obbligat juri li fl-applikazzjoni ta' dik il-leġislazzjoni jkunu qegħdin jinżammu bilanċ u proporzjonalità bejn l-interess ġenerali u ta' dak privat.

Tajjeb jingħad illi għalkemm fil-każ ta' bini residenzjali u kummerċjali, il-leġislatur ħaseb għal bidliet fil-leġislazzjoni, anke effett ta' sentenzi li ngħataw kontra l-Istat Malti mill-ECtHR, jibqa' l-fatt li baqa' lura milli jintervjeni fil-każ ta' art agrikola. Għalhekk fl-istat tad-dritt kif inhu llum f'materji ta' fondi agrikoli, kull awment fil-qbiela jiddependi minn talba li trid issir fil-Bord dwar il-Kontroll ta' Kiri ta' Raba', li fid-deċiżjonijiet li jagħti huwa vinkolat b'parametri li huma determinati fil-Kap. 199.

Fuq l-iskorta tal-provi akkwiżiti fil-kawża tal-lum, jirriżulta li l-qbiela li qegħda titħallas mill-intimati Pulis skont kif jipprovdi l-Kap. 199 hija bil-wisq inqas mill-kera li jġib is-suq wara l-1983 sal-lum. Il-figuri li saret referenza għalihom aktar kmieni jitkellmu waħedhom u għalhekk huwa ppruvat l-isproporzjon li l-Art. 1 Prot. 1 tal-Konvenzjoni ma jridx li jseħħ, liema sporporzjon qed jinġarr mir-rikorrenti."

Il-Bord beda biex jiċċita minn din is-sentenza, stante li l-Prim' Awla għamlet diversi osservazzjonijiet validi fejn issottolinjat li dan il-Bord, f'talbiet bħal dik odjerna, huwa marbut mal-parametri strinġenti li huma determinati fil-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta. Kif inhi sal-lum is-sitwazzjoni, dan il-Bord għandu idejh marbuta, fis-sens li l-ammont illi l-Bord jista' jiffissa bil-liġi, huwa baxx ħafna meta mqabbel mal-valur lokatizju tal-art fis-suq ħieles.

Il-Bord jagħmel referenza wkoll għal xi deċiżjonijiet mogħtija minn dan il-Bord kif diversament ippresedut, fejn il-Bord ġie rinfaċċat b'talbiet simili għal din odjerna. Fis-sentenza tat-13 ta' Marzu 2019, fl-ismijiet, Marie Christiane Ramsay Pergola vs Grezzju Zahra et, dan il-Bord kellu talba biex isir awment ta' qbiela għas-somma ta' sebat elef Ewro (€7,000) fis-sena. Il-membri tekniċi kkonkludew, wara li ħadu kunsiderazzjoni tal-qies tar-raba', tal-istat li hu, kif ukoll taż-żewġt irziezet li jagħmlu parti min dan ir-raba', u wara li bbażaw r-rakkommandazzjoni tagħhom fuq rata għal art mqabbla, mid-Dipartiment tal-Artijiet fuq raba' simili, irrakkomandaw li l-qbiela xierqa għal dan ir-raba', kienet ta' ħames mija u erbgħa u disgħin Ewro

(€594) fis-sena. Il-Bord ordna awment in linea ma' dak ikkalkolat mill-membri tekniċi tiegħu.

Sentenza oħra ta' dan il-Bord, hekk kif diversament ippresedut, kienet dik mogħtija fl-4 ta' Marzu, 2015, fl-ismijiet Joe Apap et vs Maria Agius u Joseph Sammut, fejn saret talba għal awment fil-qbiela, sabiex din tiġi awmentata għal erba' mija u disgħin Ewro (€490) fis-sena, u dana skont linji gwida maħruġa mill-Awtoritajiet Pubbliċi. Il-membri tekniċi tal-Bord ikkonkludew li fir-rigward tal-qbiela, għandhom jiġu kkunsidrati l-kalkolazzjonijiet segwenti li jintużaw meta tiġi ffissata qbiela amikevolment bejn il-bidwi u s-sid:

> "- Li wieħed jimxi mal-qbiela tar-raba' tal-Gvern (Dipartiment tal-Artijiet ta' €9.32 kull tomna u €6.99 kull metru kwadru għal strutturi – Austerius Aquilina xehed li fl-iskemi tal-Gvern, kmamar u strutturi jinħadmu bir-rata ta' €6.99/metru kwadru u l-ewwel 30 metru kwadru ta' kull struttura hija b'xejn b'mod illi jekk ikun hemm aktar minn struttura waħda fl-istess art, japplika 30 metru kwadru għall-art kollha. Dan iġib qbiela ta' €256 fis-sena inkluż l-istrutturi fejn kamra minnhom qed tiġi kkunsidrata bit-€3.50 kull metru kwadru billi din hi msaqqfa bi struttura ta' natura temporanja.
>
> - B'kalkolu ta' perċentwal fuq il-valur tal-art. Fil-proċeduri ssir referenza għal qbiela ta' 1% fuq il-valur tal-art applikabbli f'Malta abbażi ta' *'average yield of agricultral leases'* stabbilit mill-Kamra tal-Periti fil-*'Valuation Standards for Accredited Valuers',* maħruġ fis-sena 2012. Madanakollu, jiġi rilevat illi tali stima ta' 1% jittratta l-*average yield of agricultural leases f'Malta* fejn, kif ġia ġie rilevat qabel, ħafna mir-raba' f'Malta għadu jitħallas b'rata verament baxxa. L-esponent Perit Tekniku jaqbel mas-sottomissjoniet tar-rikorrenti li r-raba' għandha valur ta' €10,000, partikolarment meta wieħed jikkunsidra illi hemm il-kmamar u l-bir imsemmija fuqha. Madanakollu, meta wieħed jikkunsidra li din ir-raba' mhix franka billi hija suġġetta għall-qbiela bil-bidwi fiha, ir-rata li għandha tapplika f'dan il-każ għandha tkun ta' 2.5% jew €250 fis-sena. ...Huwa minnu li meta wieħed jikkunsidra l-qliegħ li jista' jkollu bidwi mill-għalqa (wara li taqta' l-ispejjeż u x-xogħol sabiex ikabbar il-prodott), din ir-rata taf tidher naqa għolja għall-qbiela jekk wieħed ikollu jikkunsidra biss l-interessi tal-bidwi. Madanakollu, hija l-umili opinjoni tal-esponenti li l-qbiela ta' mitejn u hamsin euro (€250) fis-sena hija ekwa u ġusta u rappresentattiva biex tissalvagwardja kemm l-interessi tar-rikorrenti bħala sidien minn naħa u kif ukoll l-interessi tal-intimati bħala bidwi, minn naħa l-oħra."

Il-Bord għal darb'oħra, għamel tiegħu l-konklużjonijiet hemm raġġunti mill-membri tekniċi tiegħu.

Fis-sentenza ta' dan il-Bord, kif diversament ippresedut, mogħtija fis-17 ta' Jannar 2018, fl-ismijiet James Galea Testaferrata vs Clemente Attard, it-talba kienet għall-awment ta' sittin Ewro (€60) għal kull tomna raba'. Il-membri tekniċi kkonkludew li l-ammont totali, għandu jkun ta' tliet mija u ħmistax-il Ewro (€315) fis-sena, u dana wara li l-istess membri tekniċi waslu għal tali kalkolu jekk jingħata l-valur lokatizzju kif mitlub mir-rikorrent, u dan ikun ibbażat fuq 'average' ta' qbiela simili madwar Malta kollha, u meħuda l-kunsiderazzjoni tal-kmamar eżistenti. Il-Bord ukoll straħ fuq dak konkluż mill-membri tekniċi.

Ikkunsidra

Tenut kont tas-suespost, dan il-Bord qies dak li qed jitlob ir-rikorrenti, fis-sens li l-qbiela ta' din l-għalqa, għandha tiżdied għal elf, seba' mija u ħamsin Ewro (€1,750) fis-sena.

Il-Bord fela wkoll dak li kkonkludew il-membri tekniċi tiegħu, u ċioè:

> "Għalhekk, wara li rajna dan kollu hawn fuq rilevat, l-esponenti ġew biex jikkunsidraw it-talba tal-Bord biex jistabilixxu l-kera tal-fond biex jirrifletti l-valur lokatizzju tas-suq ta' llum.
>
> Meta l-esponenti ikkunsidraw il-fatturi kollha, bħal it-tip, id-daqs, il-lokal, u l-valur tas-suq ta' art agrikola f'Malta bħal issa, kif ukoll il-prezzijiet tas-suq ghal art simili, huma tal-fehma illi kieku l-proprjetà titqies bħala libera u franka il-valur lokatizzju jammonta għal EUR 113,250 (mija u tlettax-il elf, mitejn u ħamsin Euro) u għal bazi ta' dan, kif mitluba mill-Qorti, it-talba tal-Attur li jirrivedi l-kera għal EUR 1,750 fis-sena, tirrappreżenta 1.55% u fuq dik il-bażi, hija raġonevoli. Meta tingħata qbiela ġdida, l-istess Kamra tal-Periti tirrakkomanda li l-kera tkun mhux inqas minn 1% tal-valur lokatizzju u r-rata togħla skont iċ-ċirkostanzi tar-raba'.
>
> Fl-istess ħin, l-esponenti huma konxji li d-Dipartiment tal-Artijiet, meta tiġġedded il-qbiela, għadu japplika rati minn skema li kienet ħarġet fl-2000 fejn stabbilit ir-rata ta' Lm4.00 it-tomna, ekwivalenti ghal EUR 9.32 kull tomna. Dan jidher f'xhieda datata 12 ta' Frar 2014, tal-perit tad-Dipartiment fir-rikors numru 6/2012. F'dawn l-aħħar snin, din ir-rata ġiet modifikata fl-użu ghal bejn EUR 12 u EUR 15 kull tomna.
>
> Għalhekk l-esponenti jħossu li jekk din it-talba mhux qed tistabilixxi rata għal kirja ġdida, iżda għal tiġdid ta' qbiela, allura, fl-isfond ta' dak li ingħad hawn fuq u f'kunsiderazzjoni li fir-raba' hemm kamra, din ir-rata għandha tkun EUR 342 (tlett mija u tnejn u erbghin Euro) fis-sena."

Fl-isfond tal-ġurisprudenza fuq riferita, dan il-Bord iqies li għandu joqgħod fuq dak li ġie konkluż mill-membri tekniċi tiegħu, fis-sens li ġialadarba din hija talba għal awment fil-kera, u għalhekk mhux kwistjoni li qed tiġi stabilita rata għal kirja ġdida, il-qbiela għandha tiġi awmentata għas-somma ta' tliet mija u tnejn u erbgħin Ewro (€342) fis-sena. Dana qed jingħad x'ħin ġew meqjusa l-parametri tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta.

Decide

Għar-raġunijiet fuq premessi, dan il-Bord qiegħed jilqa' t-talba tar-rikorrenti, fis-sens li b'effett mill-iskadenza tal-15 ta' Awwissu 2021, il-kera tal-fond de quo, qed jiġi awmentat għas-somma ta' tliet mija u tnejn u erbgħin Ewro (€342) fis-sena.

Dan il-Bord iqies li fiċ-ċirkostanzi, l-ispejjeż għandhom jibqgħu bla taxxa bejn il-partijiet."

L-Appell

6. L-appellant ippreżenta r-rikors tal-appell tiegħu fit-28 ta' Ottubru, 2020 fejn talab lil din il-Qorti sabiex tħassar u tirrevoka s-sentenza appellata billi tilqa' t-talba tiegħu għall-awment sħiħ tal-qbiela kif mitlub minnu. L-aggravju tiegħu jidher li huwa fir-rigward tad-deċiżjoni tal-Bord fejn qal li ma kienx liberu li jistabbilixxi l-qbiela kif mitlub mir-rikorrent.

Ir-Risposta tal-Appell

7. L-appellata wieġbet fid-9 ta' Diċembru, 2020, fejn qiegħda tissottometti li l-appell għandu jiġi miċħud, filwaqt li s-sentenza appellata għandha tiġi kkonfermata fl-intier tagħha, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-appellant, u dan għar-raġunijiet li hija tfisser fit-tweġiba tagħha.

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

8. Din il-Qorti ser tgħaddi sabiex tikkonsidra l-aggravju tal-appellant fejn dan qed jikkontendi li huwa ma kienx jaqbel li l-Bord ma kienx liberu li jistabbilixxi l-qbiela kif mitlub minnu, u dan stante li d-dispożizzjonijiet tal-artikolu 3 tal-Kap. 199 kienu wesgħin biżżejjed sabiex jippermettu lill-Bord jasal għal-likwidazzjoni tal-qbiela xierqa meħud inkonsiderazzjoni l-valur intrinsiku tal-art. Jissottometti li l-Bord għamel riferiment għal diversi sentenzi fejn f'sitwazzjonijiet oħra, l-istess Bord kien illikwida ammonti ferm baxxi, iżda dan ma kienx ifisser li tali sentenzi joħolqu xi stat fil-konfront tiegħu. L-appellant jikkontendi li huwa għandu d-dritt li jgawdi ħwejġu u li jottjeni dak li jiflaħ is-suq u f'dan ir-rigward jirrileva li l-Periti Membri Tekniċi tal-Bord ikkonkludew li l-awment mitlub minnu kien jidher wieħed raġonevoli, tenut kont il-valur tar-raba'. Iżda il-Bord ikkonsidra b'mod differenti każ ta' kirja ġdida u każ ta' reviżjoni ta' qbiela eżistenti. L-appellant jikkontendi li l-qbiela eżistenti tiġi mġedda minn sena għal sena skont il-liġi u għalhekk ma' kull tiġdid hemm lokazzjoni ġdida u mhux kontinwazzjoni tal-istess kirja. Barra minn hekk, ikompli jgħid l-appellant, għandu jiġi kkunsidrat li l-awment mitlub għandu jirrifletti dak li qed isir fis-suq u mhux dak li kien jirriżulta minn eżerċizzju fittizju li kien qed iżomm il-qbiela ferm u ferm baxxi u inqas minn dak li jiddetta s-suq. Dan kien bi ksur tad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 199 u anki tad-dritt tat-tgawdija ta' proprjetà kif sanċit mill-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u mill-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali.

9. L-appellata laqgħet billi qabelxejn tissottometti li l-appell odjern mhux qed isir minn punt ta' liġi kif hu rikjest mill-artikolu 10 tal-Kap. 199. Minn hawn hija tgħaddi sabiex tgħid kif il-Membri Tekniċi tal-Bord waslu għall-valur lokatizzju wara li *"...ikkunsidraw il-fatturi kollha, bħal it-tip, id-daqs, il-lokal, u l-valur tas-suq ta' art agrikola f'Malta bħal issa, kif ukoll il-prezzijiet tas-suq għal art simili ...",* u wara li ħadu inkonsiderazzjoni li l-każ odjern jittratta talba sabiex tiġi stabbilita rata għal tiġdid tal-qbiela. Tikkontendi li l-appellant mhux qed jilmenta li l-Bord ma mexiex skont l-artikolu 3 tal-Kap. 199, imma li dan messu mar oltre billi jagħmel konsiderazzjonijiet oħra u billi jeżerċita diskrezzjoni aktar wiesgħa, u dan meta mhux permess mil-liġi. L-appellata tissottometti li kuntrarjament għal dak li qed jargumenta l-appellant, l-artikolu 3 tal-Kap. 199 ma kienx jipprovdi għal kirja ġdida, iżda għall-istess kirja b'kundizzjonijiet aġġornati mill-Bord u għalhekk it-tibdil fil-kundizzjonijiet tal-kirja a tenur tal-artikolu 3 ma kienx iwassal għal kirja ġdida. Imma hawnhekk l-appellant kien qed jistieden lil din il-Qorti sabiex twarrab il-konklużjoni tal-Membri Tekniċi tal-Bord u tissostitwixxi d-diskrezzjoni tagħha sabiex tasal għal deċiżjoni differenti. Dan meta kien magħruf sew li Qorti tal-Appell ma tiddisturbax b'mod leġġer id-diskrezzjoni eżerċitata mill-Bord. Tikkontendi li l-Bord m'għamilx żball fil-liġi u lanqas żball fil-fatti.

10. Il-Qorti ser tikkonsidra qabelxejn is-sottomissjoni li qiegħda tressaq l-appellata, fejn tikkontendi li l-appell odjern mhux qed isir minn punt ta' liġi skont kif jirrikjedi s-subartikolu 10(1) tal-Kap. 199. Dan is-subartikolu tal-liġi applikabbli jipprovdi kif ġej:

> *"10. (1) Għandu jkun hemm appell minn deċiżjoni tal-Bord biss –*

(a) fil-każijiet kollha meta d-deċiżjoni tingħata fuq rikors magħmul skont l-artikolu 4 jew skont l-artikolu 25;
(b) fil-każijiet l-oħra kollha, fuq punt ta' liġi biss."

11. Issa l-Qorti tagħraf li l-artikolu 4 tal-istess liġi jipprovdi għal kwistjonijiet dwar tiġdid o meno tal-kirja, u għalhekk bl-ebda mod ma jista' jingħad li t-talba tar-rikorrent għal awment tinkwadra ruħha taħt dan l-artikolu. Tkompli tgħid li l-artikolu 25 kien ġie mħassar permezz tal-Att XVII tal-2017 u għalhekk ċertament ma jistax japplika fil-każ odjern.

12. Għalhekk jirriżulta li l-appellant ma setax skont id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 199 jappella mid-deċiżjoni tal-Bord mogħtija fir-rigward tat-talba tiegħu għal awment tal-kera.

<u>Decide</u>

Għar-raġunijiet premessi, il-Qorti filwaqt li tiddikjara li l-appell tal-appellant huwa rritu u null, tastjeni milli tieħu konjizzjoni tiegħu.

L-ispejjeż tal-ewwel istanza għandhom jibqgħu kif deċiżi, u dawk tal-appell odjern għandhom ikunu a karigu tal-appellant.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur