MALTA

BORD DWAR IL-KONTROLL TA' KIRI TA' RABA

MAGISTRAT DR.

FRANCESCO DEPASQUALE

Seduta ta' l-4 ta' Marzu, 2015

Rikors Numru. 6/2012

Joe Apap (ID 214036M), Salvina Grech mart Joseph, Georgina Ebejer mart James, Carmela Apap, John Mary Apap, Pauline Apap, Saviour Apap, Mary Zahra mart John, Theresa Apap, Vincenza sive Censina Van Tuyll mart Edward, Maria Concetta Fenech mart Joseph, John Mary Fenech. Theresa Vella mart Nicholas, Salvina Sammut mart George, Anne sive Anna Maria Gusman mart Anthony, Josephine Fenech mart Ignatio sive Oratio, Maria Dalli mart Joseph, Francis Fenech, Salvina Fenech, Jane Tanti mart John, Maria Tonna mart Felix, Carmelo sive Charles Fenech, Joseph Fenech, John Mary Fenech, Mary Rose sive Rosemary Jessa, Maria Giulia Fenech nee' Mallia, Mary Rose Camilleri mart Anthony, Anthony Fenech, Pauline Balzan mart Joseph, John Fenech, Albert Fenech, Felix Fenech, Theresa Bartolo mart Riccardo, Elio Fenech, Massimo Fenech, Martin Fenech, Doris Fenech mart Paul, Grace Schembri mart Horace, Marthese Dalli mart Mario, Carmen Mizzi mart Joseph, Joyce Galea mart Joseph, Antonia Zammit mart Godwin, Joanne Bonnici mar Paul, Mary Anne Grech, John Mary Grech, Carmel Grech, Francis Grech, Victor Sciberras, Saviour sive Sam Sciberras, Donetica Michelle sive Donna Sciberras, Michael Shane Sciberras, Brendan Paul Sciberras, Gregory Joseph Sciberras, Melanie Renae Sciberras, Mary Rose Sciberras, Salvu Sciberras, George Sciberras, John Sciberras, Doris Bugeja mart Domenic, John Sciberras, Albert Sciberras, Mary Zarb mart Eugenio, Nicolina Sciberras, Alfred Sciberras, Mary Lourdes Vidal mart Raymond, Miriam Buhagiar mart Saviour, Elizabeth sive Alice Theuma mart Carmel, Louis Sciberras, Lydia Maria Farrugia mart Francis, Therese Agius mart Emanuel, u fl-20 ta' Mejju 2013, Maria mart Anthony Zerafa u Anthony Grech assumew l-atti ta' Salvina Grech wara il-mewt taghha.

vs

Maria Agius u Joseph Sammut

Il-Bord,

Ra ir-rikors promotur tar-rikorrenti ippresentat fid 19 ta’ Lulju 2012 fejn huma premettew illi jikru lillintimati r-raba maghruf bhala Tal-Giza, gewwa triq l-Isperanza, Mosta, tal kejl ta’ tomnejn u nofs, bil-kera ta’ hames Euro u erbgha u ghoxrin centezmu (€5.25) fis-sena li taghlaq fil-15 ta’ Awissu u xtaqu illi, a tenur ta’ l-Artikolu 3 tal-Kap 199, jitolbu kambjament fil-kondizzjonijet tal-kera, ossija illi jixdied il-kera pagabbli annwalment.

Ra illi r-rikorrenti ippremettew illi l-qbiela pagabbli fil-present hija baxxa wisq meta wiehed iqis iil-kejl tar-raba u l-presenza ta’ kmamar u stqarrew illi l-qbiela gusta fil-kaz odjern ikun ta’ erbgha mija u disghin Euro (€490) fis-sena, u dana skond linji gwida mahruga mill-Awtoritajiet Pubblici.

Ra l-eccezzjonijiet ta’ Maria Agius ippresentati fl-14 ta’ Awissu 2012. fejn ippremettiet, l-ewwel u qabel kollox, illi hija biss rikonoxxjuta bhala werrieta ta’ missiera u ghalhekk Joseph Sammut ma kellux jifforma parti mill-proceduri odjerni. Fuq il-meritu, imbghad, Agiujs ippremettiet illi z-zieda minnhom pretiza hija wahda esagerata, anke tenut kont tal-proposta gia maghmulha mir-rikorrenti stess lilha permezz ta’ ittra datata 13 ta’ Settembru 2011 illi kienet ferm anqas.

Ra ir-rapport tal-**Perit Fred Valentino**, Perit *ex-parte* tar-rikorrenti, datat 12 ta’ Novembru 2012 u esebit fit 23 ta’ Novembru 2012 mir-rikorrenti permezz ta’ nota fejn stablixxa il-valur tal-qbiela tal-propjeta agrikola meritu tal-kawza odjerna fl-ammont ta’ erbgha mija u sebgha u disghin euro u tmienja u tmenin centezmu (€497.88).

Ra l-affidavit ta’ **Maria Agius** ippresentat fid 9 ta’ Mejju 2013.

Ra ir-rapport tal-**Perit Joe Barbara**, Perit *ex-parte* ta’ l-intimata, datat 20 ta’ Frar 2013 u ippresentat fid 9 ta’ Mejju 2013 fejn stablixxa il-valur tal-qbiela tal-propjeta agrikola meritu tal-kawza odjerna fl-ammont ta’ hamsa u hamsin euro(€55).

Sema ix-xhieda in ezami u kontro ezami tal-**Perit Joe Barbara** moghtija fil 11 ta’ Ottubru 2013.

Sema x-xhieda tal-**Perit Fred Valentino** moghija fil 25 ta’ Novembru 2013 flimkien ma’ dokumentazzjoni minnu esebita seduta stante.

Sema x-xhieda tal-**Perit Dennis Camilleri**, Chairman tal-Valuations Committee tal-Kamra tal-Periti moghtija in ezami u kontro ezami fil-25 ta’ Novembru 2013.

Sema x-xhieda ta’ **Austerius Aquilina**, rappresentant tad-Dipartiment ta’ l-Artijiet, moghtija fit 12 ta’ Frar 2014.

Sema x-xhieda tal-**Perit Stefan Scotto**, perit tal-Government Property Division, moghtija fit 23 ta' April 2014.

Sema x-xhieda tal-**Perit Stephen Farrugia**, President tal-Kamra tal-Periti, moghtija fl-4 ta' Gunju 2014.

Ra illi l-intimati, fl-4 ta' Gunju 2014 iddikjaraw illi ma kellhomx aktar provi x'jippresentaw.

Ra illi, fl-4 ta' Gunju 2014, il-Qorti appuntat lill-**Perit Alan Saliba** u s-**Sur Anthony Borg** sabiex jiehdu konjizzjoni tal-process, jaccedu fuq il-post u, minghajr il-htiega li jisimghu xhieda, jaslu ghall-konkluzjonijiet taghhom dwar il-kera xierqa illi ghandha tigi ffissata.

Ra illi l-esperti tal-Qorti, fis 26 ta' Novembru 2014, ippresentaw ir-rapport taghhom.

Sema t-trattazzjoni ta' l-abbli difensuri tal-partijiet illi saret fl-4 ta' Frar 2015, wara liema data il-kawza giet differita ghas-setenza ghallum.

Ikkunsidra

Jirrizulta illi l-art in kwistjoni, maghrufa bhala 'Tal-Giza', tinstab f'zona agrikola fl-inhawi qrib il-Kappella tal-Isperanza fuq Wied Gananu, fil-periferija tal-Mosta.

Jirrizulta illi tali art tikkonsisti f'erbat ihbula raba twal, imtarrga li jharsu lejn ix-Xlokk, u hija accessibbli minn Triq l-Isperanza permezz ta' passagg pjuttost dejjaq, parti minnu mtarrag, lima jippermettix illi jidhol makkinarju kbir.

Jirrizulta illi r-raba hija art baghli, li ghalhekk ma ghandhix sors naturali u kontinwa ta' l-ilma, u l-ilma huwa dak disponibbli minn bir antik li jiehu l-ilma mix-xebgha tar-raba u mit-triq adjacenti. Ir-raba jinzera fil-bicca l-kbira qamh salv ghal xi rqajja ta' wcuh fejn jinzergha haxix tad-dar filwaqt illi hemm numru ta' sigar tal-frott imxerrda.

Jirrizulta illi fir-raba hemm ukoll tlett ikmamar kontigwi tal-kejl komplessiv ta' tmienja u tletin metru kwadru, kamra minnhom qadima imsaqqfa bix-xorok u tnejn ohra, qodma izda msaqqfa bil-konkos.

Ikkunsidra

Jirrizulta illi l-Perit tar-rikorrenti, l-Perit Fred Valentino, ikkonkluda illi l-qbiela illi kellha tithallas fuq l-art u l-kmamar in kwistjoni kellha tkun ta' hamsa fil-mija (5%) tal-valur tal-propjeta' innifisha, u ghalhekk stabilixxa illi, la darba l-valur tal-art u kmamar minnu stmati kien ta' disat elef, disgha mija u sebgha u hamsin euro u sebgha u sebghin centezmu (€9,957.77), il-valur gust u ekwu tal-qbiela kellu jkun komplessivament ta' erbgha mija u sebgha u disghin euro u tmienja u tmenin centezmu (€497.88).

Jirrizulta illi l-Perit ta' l-intimat, l-Perit Joe Barbara, ikkonkluda illi l-qbiela illi kellha tithallas fuq l-art u l-kmamar in kwistjoni kellha tkun ta' wiehed fil-mija (1%) tal-valur tal-propjeta' innifisha, u ghalhekk stabilixxa illi, la darba l-valur tal-art u kmamar minnu stmati

kien ta’ hamest elef u hames mitt euro (€5,500), il-valur gust u ekwu tal-qbiela kellu jkun komplessivament ta’ hamsa u hamsin Euro (€55).

Ikkunsidra

Jirrizulta illi l-esperti membri tal-Bord, ossija il-Perit Alan Saliba u s-Sur Anthony Borg ghamlu s-segwenti konsiderazjonijiet:

> *L-esponenti huma tal-opinjoni illi fir-rigward tal-qbiela ghandhom jigu kkunsidrati l-kalkolazzjonijiet segwenti li jintuzaw meta tigi ffissata qbiela amikevolment bejn il-bidwi u s-sid:*
>
> - *Li wiehed jimxi mal-qbiela tar-raba tal-Gvern (Dipartiment ta’ l-Artijiet ta’ €9.32 kull tomna u €6.99 kull metru kwadru ghall-strutturi - Austerius Aquilina xehed li fl-iskemi tal-Gvern, kmamar u strutturi jinhadmu 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 wahda fl-istess art, japplika 30 metru kwadru ghall-art kollha. Dan igib qbiela ta’ €256 fis-sena inkluz l-istrutturi fejn kamra minnhom qed tigi kkunsidrata bit-€3.50 kull metru kwadru billi din hi msaqqfa bi struttura ta’ natura temporanja.*
>
> - *B’kalkolu ta’ percentwal fuq il-valur ta’ l-art. Fil-proceduri ssir referenza ghall qbiela ta’ 1% fuq il-valur tal-art applikabbli f’Malta abbazi ta’ ‘average yield of agricultral leases’ stabbilit mill-Kamra tal-Periti fil-‘Valuation Standards for Accredited Valuers’, mahrug fis-sena 2012. Madanakollu, jigi rilevat illi tali stima ta’ 1% jittratta l-average yield of agricultural leases f’Malta fejn, kif gia gie rilevat qabel, hafna mir-raba f’Malta ghadu jithallas b’rata verament baxxa. L-esponent Perit Tekniku jaqbel mas-sottomissjoniet tar-rikorrenti li r-raba ghandha valur ta’ €10,000, partikolarment meta wiehed jikkunsidra illi hemm il-kmamar u lbir imsemmija fuqha. Madanakollu, meta wiehed jikkunsidra li din ir-raba mhix franka billi hija suggetta ghall-qbiela bil-bidwi fiha,ir-rata li ghandha tapplika f’dan il-kaz ghandha tkun ta’ 2.5% jew €250 fis-sena.*

Jirrizulta illi l-istess esperti imqabbda mill-Bord, jaghmlu s-segwenti konkluzjonijiet:

> *Huwa minnu li meta wiehed jikkunsidra l-qliegh li jista jkollu bidwi mill-ghalqa (wara li taqta l-ispejjez u x-xoghol sabiex ikabbar il-prodott), din ir-rata taf tidher naqa gholja ghall-qbiela jekk wiehed ikollu jikkkunsidra 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 gusta u rappresentattiva beix tissalvagwardja kemm l-interessi tar-rikorrenti bhala sidien minn naha u kif ukoll l-interessi tal-intimati bhala bidwi, minn naha l-ohra.*

Il-Bord ma jara ebda raguni ghaliex ma ghandux jistrieh fuq il-konkluzjonjiet milhuqa mill-esperti tieghu u ghalhekk jaghmel tieghu l-konkluzjonijiet hemm raggunti.

Konkluzjoni

Il-Bord,

Wara illi ra il-provi kollha prodotti quddiemu,

Wara illi ra ir-rapport ta’ l-esperti minnu mqabbda u fuq indikat,

Wara illi sema t-trattazzjoni ta’ l-abbli difensuri tal-partijiet,

Jghaddi biex jaqta u jiddeciedi l-vertenza billi

Jichad l-eccezzjonijiet ta’ l-intimati

Jilqa t-talba attrici u ghalhekk

Jbiddel il-kundizzjonijiet tal-kirja illi r-rikorrenti ghandhom ma’ l-intimati tar-raba ‘Tal-Giza’, gewwa Triq l-Isperanza, Mosta, tal-kejl ta’ cirka tomnejn u nofs ossija tlett elef u tmenin metru kwadru (3,080mk), u dana billi jvarja l-kera pagabbli kull sena u li taghlaq fil-15 ta’ Awissu, billi zzidha minn kera ta’ hames Euro u erbgha u ghoxrin centezmu (€5.25) fis-sena ghal kera ta’ mitejn u hamsin Euro (€250) fis-sena, liema bidla ghandha titqies bhala applikabbli b’effett mill-15 ta’ Awissu 2012.

Spejjez tal-proceduri odjerni ghandhom ikunu kollha a kariku ta’ l-intimati

< Sentenza Finali >

-------------------------------TMIEM-------------------------------