MALTA
TRIBUNAL TA' REVIZJONI AMMINISTRATTIVA
MAGISTRAT DR. CHARMAINE GALEA

Illum 18 ta’ Dicembru 2019

Rikors Numru 54/2019

Raphael Scerri u martu Catherine Scerri, Eugenio sive Gino Tanti u martu Tanya Amy Tanti u kif ukoll Cristian Vella u martu Melanie Vella

Vs

L-Awtorita` tal-Artijiet

It-Tribunal,

Ra r-rikors ta’ **Raphael Scerri** ipprezentat fis-17 ta’ Gunju 2019 li permezz tieghu ppremetta s-segwenti:-

“ 1. Illi dan ir-rikors qed isir minhabba ittra tal-Awtorita’ tas-27 ta’ Mejju 2019 mibghuta lill-konjugi Scerri u Tanti dwar <u>STALL 3</u> shed 2, Pitkali, Ta’ Qali.

2. Illi l-esponenti konjugi Scerri kif ukoll Christian Vella (ID 0336586M) u martu Melanie Vella (ID 192259M), 30 ‘Shalom’, Triq il-Qratas, Ibragg dawn tal-ahhar bhala successuri fit-titolu ta’ Gino u Tanya Tanti, ghandhom il-kirja ta’ Stall 3 Shed 2, Pitkali, Ta’ Qali, Attard liema kirja kienet ghal perjodu ta’ hmistax-il sena li skadiet fid-29 ta’ Novembru 2017.

3. Effettivament il-kirja ta’ dan is-Stall originarjament kienet fuq Raphael Scerri et u Gino Tanti.

4. Jigi spjegat illi dawn ir-rikorrenti Scerri ghanfhom stall iehor fuq naha ta’ Stall 2, cioe’ Stall numru 3, mentri l-konjugi Tanti kellhom Stall fuq in-naha l-ohra, cioe’ Stall 4. Kien tbattal Stall 3 u dan gie allokat lil Scerri u Tanti:

Stall 2: Scerri
Stall 3: tbattal
Stall 4: Tanti

5. Sussegwentement l-iStall ta' Tanti daret fuq ir-rikorrenti Vella u ghalhekk Vella ghandhom kemm stall shih numru 4 kif ukoll sehem fl-istall 3 fuq imsemmi.

6. Effettivament Stall 3 inqasmet bejniethom it-tnejn mid-Dipartiment stess u dan a bazi tas-sales records li kellhom dak iz-zmien Scerri u Tanti.

7. Illi qamet kwistjoni ohra fuq il-kera. Ghat-tenur tad-disposizzjonijiet tal-Artikolu 31 (g)(F)(i) tal-Kap. 573, kirjiet simili bhal dawn ghandhom awtomatikament jiggeddu sal-1 ta' Gunju 2018 izda ghalkemm dan it-tigdid sar, dan ma sarx fil-konfront tal-konjugi Vella izda bi zball baqa' registrat fuq Tanti, u inoltre l-esponenti gew informati illi l-kirja ta' dan l-istall ghandu jkun ta' €11,400 fis-sena.

8. Illi l-esponenti jhossu illi din ir-rata ta' kera hija ferm esagerata u dan a tenut kont tal-fatt illi qabel dan it-tigdid, il-kera tas-Stall inkwistjoni kien ta' €3,579.50 fis-sena.

9. L-istalls l-ohra fl-inhawi tal-Pitkali li huma kompetituri tal-esponenti nghataw rati ta' kera ferm inqas u ghalhekk dan huwa anti-kompetittiv u huwa zbilancjali hafna u b'hekk huwa kontra l-ligi.

10. Illi apparti dan, lanqas ma huwa ragjonevoli u wisq inqas huwa korrett li l-esponenti jinghataw rata ta' kera li assolutament ma tirriflettix il-prezzijiet vigenti tas-suq ghal materja simili. Il-prezzijiet tal-prodott u l-commission ma gholiex u jekk toghla l-prezz tal-prodott huwa relattivament mal-index of inflation u ghalhekk il-kera trid tkun relatata mal-index of inflation li huwa finalment id-dhul li jidhol ghand il-pitkali.

Ghaldaqstant l-esponenti jitolbu bir-rispett li dan it-Tribunal joghgbu:

i. Jiddikjara li d-decizjoni tal-Awtorita' msemmija ghandha tithassar u inoltre dan il-Bord ghandu jaghti rimedju xieraq u opportun fosthom, fir-rigward tal-iStall 3 imsemmi jekk ikun il-kaz, ihassar ir-rata ta' kera mitluba u jissostitwiha ghal rata ohra ragonevoli u apparti dan, jiddikjara illi l-kirja tal-iStall inkwistjoni ghandha tkun kemm fuq il-konjugi Scerri kif ukoll fuq l-esponenti Vella.

Bl-ispejjez kontra l-intimat li minn issa huwa ngunt ghas-subizzjoni."

Ra r-risposta **tal-Awtorità tal-Artijiet** datata 3 ta' Lulju 2019 li permezz taghha eccepiet is-segwenti:-

"

1. *Illi r-rikorrenti qed jikkontestaw l-ittra datata sebgħa u għoxrin (27) ta' Mejju elfejn u dsatax (2019) dwar stall 3 shed 2, Pitkali, Ta Qali permezz ta' liema gholietilhom il-kirja tal-istess;*

2. *Illi l-esponenti tennew illi ħassewhom aggravat mid-deċiżjoni tal-Awtorita' għar-raġunijiet illi ssemmew fir-rikors promutur u għaldaqstant jitolbu lil dan l-Onorabbli Tribunal jogħġbu jiddikjara li d-deċiżjoni tal-Awtorita` msemmija għandha titħassar u inoltre dan il-Bord għandu jagħti rimedju xieraq u opportun fosthom, fir-rigward tal-iStall 3 imsemmi jekk jkun il-każ, jħassar ir-rata ta' kera mitluba u jissostitwiha għal*

rata oħra raġonevoli u apparti dan, jiddikjara illi l-kirja tal-iStall inkwistjoni għandha tkun kemm fuq l-konjuġi Scerri kif wkoll fuq l-esponenti Vella;

3. *Illi l-Artikolu 31(g)(F)(i) tal-Kap. 573 jitkellem dwar tigdid tal-kera izda ma jaghmel l-ebda restrizzjonijiet dwar il-kundizzjonijiet tal-imsemmija kirja u ghaldaqstant l-Awtorita' kienet fil-pjena fakoltajiet taghha li tiehu tali decizjoni;*

4. *Illi l-Awtorita' timxi mal-informazzjoni li jkun hemm fil-files taghha u ghaldaqstant harget l-ittra fl-ismijiet odjerni;*

Għaldaqstant dan l-Onorabbli Tribunal għandu jiċħad it-talbiet kollha mressqa quddiemu mir-rikorrenti bl-ispejjeż interament għall-istess rikorrenti.

Daqstant l-Awtorità intimata għandha l-unur li twieġeb u tħalli għas-savju u superjuri ġudizzju ta' dan it-Tribunal."

Sema' x-xhieda;

Ra d-dokumenti kollha pprezentati;

Sema' s-sottomissjonijiet tad-difensur tar-rikorrenti u ra n-nota ta' sottomissjoniet tal-Awtorita` intimata;

Ra li r-rikors thalla ghal-lum ghas-sentenza.

Ikkunsidra:

Illi r-rikorrenti hassewhom aggravati b'decizjoni tal-Bord tal-Gvernaturi tal-Awtorita` ta' l-Artijiet notifikata lilhom permezz ta' ittra datata 27 ta' Mejju 2019 indirizzata lill-konjugi Scerri u Tanti li permezz taghha gew mgharrfa illi jekk kienu interessati li jzommu l-kirja li kellhom fir-rigward ta' Stall 3, Shed 2, Pitkali, Ta' Qali, Attard din setghet tigi mgedda sal-31 ta' Mejju 2028 bil-kundizzjonijiet tal-kirja originali pero` b'kera ta' €11,400 fis-sena, liema kirja tizdied kull hames snin skont l-indici tal-inflazzjoni.[1]

Illi mill-fajl dipartimentali esebit in atti jirrizulta illi r-rikorrenti Scerri u Tanti gew infurmati li gew aggudikati Stall 3, Shed 2 fil-Pitkalija wara sejha ghall-offerti permezz ta' ittra datata 23 ta' Ottubru 2002.[2] Il-kirja mbaghad giet effettivament iffirmata mill-konjugi Scerri u Tanti fis-7 ta' Jannar 2003, liema kirja kienet ghal perjodu ta' hmistax-il sena bil-kera ta' elf u mitejn lira maltin (Lm1200) fis-sena, b'revizjoni kull hames (5) snin skont l-indici tal-inflazzjoni.[3]

[1] A fol. 46
[2] A fol. 248
[3] A fol. 240

Mill-istess fajl jirrizulta illi fil-5 ta’ April 2019, l-Awtorita` intimata ikkomunikat mar-rikorrenti Scerri u Tanti fejn b’referenza ghall-iskadenza tat-terminu tal-kirja infurmathom li kienu se jigu kkuntattjati sabiex issir spezzjoni fuq il-post minn Perit biex tigi stabbilita l-kirja l-gdida u li eventwalment se jigu nfurmati bl-awment tal-kirja.[4]

Jirrizulta illi l-Awtorita` intimata inkarigat lill-Perit Edwin Mintoff sabiex jaghmel rapport dwar il-valutazzjoni tal-kirja in kwistjoni a tenur tal-artikolu 79 tal-Kapitolu 573 tal-Ligijiet ta’ Malta.[5]

Fid-29 ta’ April 2019 gie redatt rapport mill-Perit Edwin Mintoff li kkonkluda li l-kirja tal-fond in kwisjtoni kellha tkun ta’ disa’ mija u hamsin ewro (€950) fix-xahar.[6] Sussegwentement, abbazi ta’ din l-istima, l-Awtorita` intimata nfurmat lill-konjugi Scerri u Tanti bl-awment tal-kera tal-fond in kwistjoni.

Ikkunsidra:

Illi fl-appell taghhom ir-rikorrenti jqajjmu zewg punti ta’ kontestazzjoni, u cioe`:

1. Illi l-Awtorita` intimata kienet zbaljata meta ndirizzat id-decizjoni taghha lill-konjugi Scerri u Tanti stante li l-istess Awtorita` kienet irrikonoxxiet lill-konjugi Vella wkoll fl-istess kirja;
2. Illi l-awment tal-kirja mitlub mill-Awtorita` intimata huwa wiehed esagerat.

Illi dwar l-ewwel kwistjoni it-Tribunal jinnota illi fil-mori ta’ dawn il-proceduri xehed ir-rikorrent Cristian Vella li qal li missieru kien ha l-fond in kwisjtoni minghand Gino Tanti, u eventwalment l-istess fond dar fuqu. Madankollu mill-fajl dipartimentali ma jirrizultax illi dan il-ftehim kellu l-barka tal-Awtorita` intimata jew tal-predecessur taghha. Kwindi, ghall-Awtorita` intimata, ir-rikorrenti Vella m’ghandhom l-ebda relazzjoni guridika maghha fir-rigward tal-fond mertu ta’ dan l-appell. Kwindi l-ewwel aggravju qieghed jigi michud.

Illi t-tieni aggravju jirrigwarda l-awment tal-kera mitlub mill-Awtorita` intimata, liema awment ir-rikorrenti jikkonsidrawh bhala wiehed esagerat fic-cirkostanzi partikolari taghhom. Illi jirrizulta illi l-kirja originali kienet ta’ elf u mitejn lira maltin (Lm1200) fis-sena rivedibbli kull hames (5) snin skont l-indici tal-hajja u dan kif jirrizulta mill-ftehim li sar bejn id-Dipartiment ta’ l-Artijiet, il-konjugi

[4] A fol. 116
[5] A fol. 102
[6] A fol. 55 sa 60

Scerri u l-konjugi Tanti fl-2003. Illi l-kirja li kienet tithallas fit-terminu ta' dan il-ftehim kienet dik ta' Eur 3579.50 fis-sena.[7]

Illi r-rikorrenti pproducew lir-rapprezentant tal-Pitkali li esebixxa l-introjtu gross tal-konjugi Scerri li minnu jirrizulta illi mis-sena 2016 sas-sena 2018 l-introjtu taghhom naqas minn Eur106,509.94 ghal Eur 69,911.75. In vista ta' dan huma jissottomettu illi mhux gust illi l-kirja in kwistjoni zdiedet ghall-ammont mitlub mill-Awtorita` intimata.

Illi t-Tribunal jinnota illi l-bazi ghall-awment tal-kirja in kwistjoni huwa rapport peritali imhejji mill-Perit Edwin Mintoff, liema perit gie inkarigat mill-Awtorita` intimata biex ihejji *"the revision of the annual rent"* tal-fond in kwistjoni. Illi mill-fajl dipartimentali jirrizulta illi l-istess Perit, fid-29 ta' April 2019, hejja zewg rapporti, wiehed jirrigwarda awment ta' cens u iehor dwar il-valur tal-kirja tal-fond. Madankollu mill-fajl dipartimentali jirrizulta illi fit-22 ta' Mejju 2019 il-Perit Sara Grech, Perit fl-ufficju tal-Perit Mintoff, giet infurmata minn Josef Agius, *Senior Manager – Valuations and Projects* fi hdan l-Awtorita` intimata, bis-segwenti:[8]

"With reference to property in subject kindly note that we have two versions of the requested the valuation. In the first one you had established an annual groundrent of €3937.45 and in the second one an annual rental value of €950.

In the first place I would like to highlight the fact that we were asking for a rental value and not for the annual groundrent (cens). That should be adjusted. Secondly in the assignment we had informed you that the actual rent is of €3,579.50 pa and this could never be diminished. Therefore, please adjust the words groundrent to rent and kindly send a final version of the valuation with the correct annual rent which cannot be less than the actual one."

Illi dan ir-rapport mitlub ma jirrizulax illi rega' qatt gie sottomess mill-Perit Mintoff, pero`, ciononostante, jidher illi l-Bord tal-Gvernaturi pprocedew fuq ir-rapport datat 29 ta' April 2019 u dan minkejja dak li gie mitlub fl-email hawn fuq citata.

Illi di piu`, dan it-Tribunal ma jistghax ma jikkummentax dwar ir-rapport sottomess fir-rigward tal-awment tal-kera u dan stante li fih jirrizultaw, dak li dan it-Tribunal jikkunsidrahom bhala inezattezzi. Perezempju fil-"Preambolu Legali" tar-rapport hemm miktub is-segwenti "*Illi l-art in dizamina qedha tigi espropprijata u din il-valutazzjoni qed issir illum, cioe` id-29 ta' April 2019"*. Illi fil-kaz odjern ma hemm l-ebda art li qieghda tigi esproprjata. Imbaghad fil-"Metodu tal-Valutazzjoni" wiehed isib is-segwenti *"Metodu ta' tqabbil: Opinjoni ta' l-ahjar prezz li bih il-bejgh ta' interess fil-proprjeta` kien ikun*

[7] A fol. 122
[8] A fol. 48

imwettaq minghajr kondizzjoni ghal konsiderazzjoni ta' flus kontanti fid-data tal-valutazzjoni meta wiehed jassumi:

- *Bejjiegh dispost*
- *Li, qabel id-data tal-valutazzjoni, kien hemm perjodu ragjonevoli (minhabba n-natura tal-proprjeta` u l-istat tas-suq) ghat-tqeghid fis-suq xieraq tal-imghax, ghall-ftehim tal-prezz u termini u kundizzjonijiet tal-bejgh."*

Di piu` fil-"Kunsiderazzjonijiet Generali" wiehed isib is-segwenti *"M'ghamilna l-ebda `allowance` ghall-bilanc ta' self pecedenti jew hlasijiet ohra li jistghu jezistu, jew fir-rigward ta' kapital jew imghax fuqu….*

Ahna specifikament nixtiequ nigbdu l-attenzjoni taghkom ghall-fatt li l-valutazzjonijiet iddikjarati f'dan ir-rapport huma eskluzi mil-VAT li tista' ssir waqt l-izvilupp jew ir-rimi.

L-istima taghna tirrifletti biss dak l-avvjament li huwa trasferibbli. Teskludi l-avvjament li jattribwixxi reputazzjoni u kwalitajiet personali."

Illi bir-rispett kollu lejn min irrediga dan ir-rapport, l-istess rapport jew sar *copy and paste* minn xi rapport iehor li kien jirriferi ghal bejgh ta' proprjeta jew inkella ha in konsiderazzjoni cirkostanzi ghal kollox irrilevanti ghal dak mitlub mill-Awtorita` intimata, u cioe` dwar il-valur attwali tal-kirja tal-fond in kwisjtoni.

Illi biex jaghlaq, it-Tribunal se jiccita kunsiderazzjoni ohra mill-istess rapport taht it-titolu "Kunsiderazzjonijiet Generali" u cioe` "*Sakemm ma jkunx iddikjarat mod iehor.* ***Ahna assumejna li l-proprjeta` u kera huma kapaci li jigu trasferiti minghajr restrizzjoni lil terzi xerrejja*** *(fil-kaz ta' twellija ta' kirja soggetti ghall-kunsens tal-kerrejja, li ma jigux mizmuma b'mod mhux ragjonevoli)".* Illi mill-esperjenza u minn dak li ra dan it-Tribunal huwa rari, jekk mhux kwazi qatt, illi l-Awtorita` ta' l-Artijiet ma tpoggix restrizzjoni illi l-fond mikri minnha jista' jigi sullokat lil terzi. Fil-fatt fil-kuntratt dwar il-fond in kwisjtoni li ghalaq fl-2017 hemm stipulat illi *"Il-kerrej ma jistax icedi din il-kirja jew jissulloka l-fond, sew kollu kemm hu jew bicca minnu jew jidhol fi shubija dwar il-fond*." Kwindi l-assunzjoni li saret fir-rapport peritali hija wahda zbaljata ferm.

Illi ghalhekk it-Tribunal se jkun qieghed jannulla d-decizjoni appellata ghal dak li ghandu x'jaqsam l-awment tal-kera tal-fond in kwistjoni sabiex l-Awtorita` intimata taghmel stima mill-gdid minghajr ma jittiehdu in konsiderazzjoni hafna cirkostanzi li ttiehdu fir-rapport tal-Perit Edwin Mintoff, liema cirkostanzi kienu prettament relatati ma' stima ta' fond biex dan jinbiegh u mhux biex jinkera.

DECIDE

Ghaldaqstant it-Tribunal, ghar-ragunijiet hawn fuq premessi, qieghed jilqa' t-talba tar-rikorrenti sabiex id-decizjoni tal-Awtorita` intimata datata 27 ta' Mejju 2019 tigi mhassra ghal dak li ghandu x'jaqsam mal-kwantifikazzjoni tal-awment tal-kera. Madankollu, ghar-ragunijiet elenkati iktar 'il fuq, jichad it-talba tar-rikorrenti li permezz taghha talbu illi dan it-Tribunal jiddikjara li l-kirja tal-*istall* in kwistjoni ghandha tkun kemm fuq il-konjugi Scerri u kif ukoll fuq il-konjugi Vella.

Bl-ispejjez in kwantu ghal zewg terzi ghall-Awtorita` intimata u terz ghar-rikorrenti.

Dr. Charmaine Galea
President tat-Tribunal ta' Revizjoni Amministrattiva

Diane Gatt
Deputat Registratur