MALTA

TRIBUNAL TA' REVIŻJONI AMMINISTRATTIVA
MAĠISTRAT DR. CHARMAINE GALEA

11 t'April 2022

Rikors Numru 104/2021

Anna Zerafa

Vs

L-Awtorità ta' l-Artijiet

It-Tribunal,

Ra r-rikors ta' **Anna Zerafa** ippreżentat fit-8 ta' Ottubru 2021 li permezz tiegħu ppremettiet is-segwenti:-

"

1. *Illi r-rikorrenti hija xebba, twieldet u għadha tgħix fi 24, Triq Sant'Anna (li ġieli tissejjaħ Triq Ħal-Lew), Qrendi, liema fond hu suġġett għal kirja ta' elfejn u ħames mija u ħamsin fis-sena (€2,550), kuntatt tal-krija anness u mmarkat Dok A;*
2. *Illi d-dar li hi l-unika residenza tar-rikorrenti tikkonsisti fi kċina, living room u kamra tal-banju isfel kif ukoll żewġt ikmamar fuq, waħda minn dawn il-kamra tissejjaħ l-Għorfa;*
3. *Illi fid-disgħinijiet, ir-rikorrenti ngħatat sussidju ta' elf ewro (€1000) mill-Awtorità tad-Djar sabiex trendi din id-dar aktar abitabbli stante li kienet għadha mingħajr kamra tal-banju;*
4. *Illi r-rikorrenti ma' dan l-elf ewro, ħarġet ħamsa u għoxrin elf ewro oħra sabiex twettaq xogħlijiet oħra meħtieġa f'din id-dar;*
5. *Illi r-rikorrenti talbet biex tifdi din il-kirja a bażi ta' Skema tal-Awtorità tal-Artijiet tal-2019, liema skema tagħti l-fakoltà lill-kerrej ta' proprjetà tal-Gvern biex jifdi din il-kirja jekk dan il-fond ikun ir-residenza tiegħu jew inkella r-residenza sajfija tiegħu, skema annessa u mmarkata Dok B;*
6. *Illi l-Awtorità tal-Artijiet, permezz ta' ittra datata għoxrin (20) ta' Settembru, elfejn u wieħed u għoxrin (2021) informat lir-rikorrenti li :-*

"Nixtieq ninfurmak illi l-prezz tal-fidi taċ-ċens kif stabbilit fuq kriterji ta' dan l-Uffiċċju, huwa ta' €142,472.00";

7. *Illi r-rikorrenti kienet maħsuda b'dan il-prezz minħabba li hi pensjonanta. B'pensjoni ta' sitt mija u sitt ewro (€660) fix-xahar u anke minħabba l-fatt li din id-dar diġà saru nefqiet strutturali a spejjeż tal-istess rikorrenti sabiex ġiet resa aktar abitabbli għaż-żminijiet tal-lum;*
8. *Illi r-rikorrenti nfurmati li meta sar fidi ta' proprjetajiet oħra maġenb il-proprjetà tagħha, il-prezz kien ferm irħas għall-proprjetà li hi ferm akbar;*
9. *Illi għalhekk ir-rikorrenti qed tħossha aggravata u qed tinterponi dan l-appell;*

Elenku ta' Punti fuq l-Aggravji tal-Appell

i. *Is-somma biex tifdi l-kirja ta' €142,472 ma ġiet spjegata bl-ebda mod.*

10. *Illi ma ngħatat l-ebda spjegazzjoni, ma kienx hemm informazzjoni fuq l-ebda proċess u proċeduri li addottat l-Awtorità tal-Artijiet biex waslet għal din l-istima, għalhekk ir-rikorrenti ma tinsabx f'pożizzjoni li tiddefendi ruħha adegwatament minħabba n-nuqqas ta' raġuni li ngħatat, liema nuqqas ta' raġuni bla dubju ma jilħaqx it-tragward mifhum mill-Qrati nostrani dak tad-'duty to give reasons'.*

ii. *Ir-rikorrenti qed tirriserva d-dritt li tipprovdi aggravji ulterjuri ġaladarba tkun infurmata bir-raġuni għala s-somma telgħet għal €142,472.*

Għaldaqstant ir-rikorrenti, filwaqt li ġġib dan ir-rikors a konjizzjoni ta' dan l-Onorabbli Tribunal, u tirriserva d-dritt li tipprovdi aggravji u provi ulterjuri waqt is-smigħ ta' din il-kawża, titlob lil dan l-Onorabbli Tribunal biex jiċħad id-deċiżjoni tal-Awtorità tal-Artijiet datata għoxrin ta' Settembru, elfejn wieħed u għoxrin (2021) fil-parti fejn provdiet li l-prezz tal-fidi tal-kirja jammonta għal €142,472 u tordna li ssir stima ulterjuri u dan skont dawk il-provedimenti li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha xierqa."

Ra r-risposta **tal-Awtorità tal-Artijiet** ippreżentata fis-27 ta' Ottubru 2021 li permezz tagħha eċċepiet is-segwenti:-

"

1. *Illi l-Awtorita' esponenti irċeviet l-Appell tal-Appellanti Anna Zerafa. L-Awtorita' ma taqbilx mal-kontenut tar-Rikors tal-Appell hekk kif imressaq u per konsegwenza qieghda tinterponi din l-umli Risposta taghha*

2. *Illi d-decizjoni mehuda mill-Awtorita Intimata nhar l-20 ta' Settembru 2021 hija wahda gusta u timmerita konferma.*

3. *Illi l-Awtorita' mxiet skont il-valutazzjoni mhejjija mill-professjonisti ingaggjati minnha u l-kalkoli li saru a bazi tar-rati u ta' kunsiderazzjonijiet stabbiliti f'kazijiet bhal dak odjern, inkluz il-valur tal-proprjeta', l-ammont ta' kera li tithallas u d-durata tal-kirja ezistenti.*

4. *Illi m'hemmx dubbju li dan l-Onorabbli Tribunal, hekk kif dejjem ghamel minn mindu gie stabbilit, ser jistharreg id-diskrezzjoni uzata mill-istess Awtorita' u hekk ghandu jaghmel. F'dan il-kaz pero' m'ghandux ikun it-Tribunal li jissostitwixxi*

b'decizjoni tieghu dak li iddecidiet korrettement l-Awtorita'. Hawnhekk l-Awtorita' Appellata taghmel riferenza ghas-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili datata 12 t'April, 1999 fl-ismijiet; 'Debono v. Awtorita' Dwar it-Trasport Pubbliku' li qalet li meta jkun hemm stharrig gudizzjarju "ma jfissirx li l-Qorti (f'dan il-kaz it-Tribunal) ser tezamina l-mertu tal-kaz quddiem l-Awtorita', imma ser tistharreg jekk l-Awtorita' waslitx ghad-decizjoni taghha abbazi ta' improper purpose jew konsiderazzjonijiet irrilevanti." Certament illi f'dan il-kaz ser jirrizulta illi d-decizjoni appellata ttiehdet fuq kusiderazzjonijiet rilevanti ferm u skont prattici u kalkoli matematici stabbiliti ghall-kazijiet bhal dak odjern.

5. *Illi inoltre f'dan il-kaz ser jirrizulta mhux biss illi d-diskrezzjoni tal-Awtorita' kienet fil-limiti permissibli, talli ser jirrizulta li d-diskrezzjoni taghha kienet fil-fatt limitata ferm ghaliex hekk kif spjegat, id-decizjoni ttiehdet wara li sar u li gie konkluz ezercizzju ta' valutazzjoni minn zewg Periti Arkitetti bl-applikazzjoni ta' kunsiderazzjonijiet u fatturi rilevanti ghall-kaz odjern.*

6. *Illi ghalhekk bhala konkluzjoni jsewgi mis-suespost li l-Awtorita' Appellata kellha kull jedd li tiehu d-decizjoni in disamina bil-processi interni taghha u kif ukoll fid-decizjoni taghha agixxiet skont principji amministrattivi u per konsegwenza dan it-Tribunal ghandu jkun soddisfatt li l-Awtorita' Appellata imxiet korrettament legalment u b'mod regolari.*

Ghaldaqstant l-Awtorita' Esponenti qieghda titlob li l-appell hekk kif imressaq jigi respint a spejjez interament tar-Rikorrenti.

Daqstant l-Awtorita' Esponenti ghandha l-unur li twiegeb u thalli ghas-savju u superjuri gudizzju ta' dan it-Tribunal."

Ra d-dokumenti kollha ppreżentati;

Sema' x-xhieda;

Sema' t-trattazzjoni;

Ra li r-rikors tħalla għal-lum għal sentenza.

Ikkunsidra:

Illi r-rikorrenti ħassitha aggravata b'deċiżjoni tal-Awtorita` intimata kif kontenuta f'ittra datata 20 ta' Settembru 2021 li permezz tagħha ġiet infurmata li "l-prezz tal-fidi taċ-ċens" tal-fond 24, Triq Sant'Anna, Qrendi kien ta' mija u tnejn u erbgħin elf, erba' mija u tnejn u sebgħin ewro (€142,472).

Mid-dokumenti annessi mar-rikors promutur jirriżulta illi fit-22 ta' Ġunju 2020 ir-rikorrenti ġiet konċessa kirja da parti tal-Awtorita` tad-Djar fuq il-fond in kwistjoni, liema kirja hija għal perjodu ta' ħames (5) snin, li tkun tista' tiġġedded fid-diskrezzjoni tal-Awtorita` tad-Djar.[1]

[1] Dokument a fol. 5 et sequitur

Illi mill-provi mressqa jirriżulta wkoll illi fl-2019 il-Gvern nieda Skema sabiex min kellu ċens temporanju jew kirja ta' residenza ordinarja jew ta' villeġġjatura seta' jsir sid assolut ta' daru. Għal dan il-għan l-Awtorita` intimata ippubblikat l-informazzjoni relattiva għall-istess Skema bħal pereżempju min jikkwalifika għall-Iskema u r-rati ta' fidi ta' ċens/tal-bejgħ.[2]

Jirriżulta wkoll illi r-rikorrenti applikat għal din l-Iskema fl-24 ta' Ottubru 2019 billi l-konsulent legali tagħha issottometta l-applikazzjoni *online*.[3] Da parti tagħha l-Awtorita` intimata, fit-22 ta' Diċembru 2020, kitbet lill-Awtorita` tad-Djar jekk kellhiex xi oġġezzjoni għall-bejgħ tal-imsemmi fond fejn għarrfitha wkoll illi fin-nuqqas ta' tweġiba fi żmien xahar ikun ifisser li ma hemm ebda oġġezzjoni għal tali bejgħ. Mill-atti ma jirriżultax li kien hemm xi oġġezzjoni da parti tal-Awtorita` tad-Djar u għaldaqstant l-Awtorita` intimata kompliet tipproċessa l-applikazzjoni tar-rikorrenti.

Il-pass li kien imiss kien li l-Awtorita` intimata tikseb rapport peritali dwar il-fond in kwisjtoni, inkluż il-valur liberu u frank u l-valur għall-fidi tal-kirja eżistenti. F'emejl mibgħuta mill-Awtorita` intimata fit-8 ta' Marzu 2021 lill-Periti Joseph Bondin u Edward Micallef, Periti nkarigati mill-Awtorita` intimata, ġie indikat lilhom il-linji gwida li riedu jimxu fuqhom, fosthom illi r-rapport għandu jkun skont il-valur tas-suq kurrenti, skont l-artikolu 79 tal-Kapitlu 573 tal-Liġijiet ta' Malta u mħejji fuq il-mudell pprovdut mill-istess Awtorita`.

Il-Periti inkarigati ssottomettew ir-rapport tagħhom fit-22 ta' Marzu 2021 fejn stmaw id-*directum dominium temporanju* fl-ammont ta' €142,472.[4]

Ikkunsidra:

Illi ai termini tal-artikolu 79 (3) tal-Kapitolu 573 tal-Liġijiet ta' Malta, *"F'kull każ, kemm meta jitqabbdu periti mill-awtorità kompetenti u kemm meta jitqabbdu mill-Bord tal-Arbitraġġ, ir-rapport peritali għandu jinkludi dan li ġej:*

(a) id-data tal-valutazzjoni;
(b) id-data li saret riferenza għaliha meta ġiet valutata l-proprjetà;
(ċ) l-istat li jiġi kkalkulat li l-proprjetà kienet fih fid-data li saret riferenza għaliha meta ġiet valutata l-proprjetà;

[2] Dokument a fol. 13 et sequitur
[3] Ara emejl a fol. 56
[4] Dokument LX4 a fol. 74 et sequitur

(d) l-użu li kien qed isir mill-proprjetà fid-data li saret riferenza għaliha meta ġiet valutata l-proprjetà, inkluża l-informazzjoni dwar jekk il-proprjetà kenitx fl-istess żmien suġġetta għal drittijiet ta' terzi bħalma huma enfitewsi, użu, użufrutt jew kera;
(e) l-operazzjonijiet paragunabbli, jekk ikun hemm, li l-proprjetà tkun ġiet valutata b'riferenza għalihom;
(f) ir-restrizzjonijiet li joħorġu mill-iskemar skont il-pjani lokali u, jew raġunijiet pertinenti oħra;
(g) il-metodu ta' kif waslu għall-valutazzjoni tagħhom; u
(h) dikjarazzjoni tal-periti kif ukoll tal-esperti l-oħra involuti fil-valutazzjoni, skont is-subartikolu preċedenti, li ma kellhom l-ebda kunflitt ta' interess fid-data tal-valutazzjoni."

Illi dan l-appell idur mal-kwistjoni jekk il-valutazzjoni magħmula mill-Periti inkarigati mill-Awtorita` intimata (aktar 'il quddiem "il-Periti") kinitx waħda raġjonevoli fiċ-ċirkostanzi u jekk biex waslu għall-valur stabbilit minnhom għamlux paragun ma' fondi oħra simili jew le.

Fil-mori ta' dawn il-proċeduri, il-Periti spjegaw il-mod kif waslu għall-valur ta' mija u tnejn u erbgħin elf, erba' mija u tnejn u sebgħin ewro (€142,472), fost oħrajn billi fittxew il-prezzijiet tas-suq ta' proprjetajiet komparabbli li mhux neċessarjament huma fl-istess lokalita`. Jispjegaw li wara li għamlu dan it-tqabbil waslu għall-konklużjoni li l-valur ta' kull metru kwadru ta' art kellu jkun dak ta' €2980. Jispjegaw li wara li mxew mal-linji gwida li tathom l-Awtorita` intimata huma ħarġu bil-prezz tal-fond in kwistjoni. Il-mod kif ħadmu biex waslu għal dan il-valur huwa muri fir-rapport tagħhom a fol. 97 tal-proċess.

Illi biex waslu għall-imsemmi valur, fost il-kriterji li ħadu in konsiderazzjoni kien il-valur ta' fondi oħra paragonabbli. Dawn il-fondi kienu s-segwenti, u ċioe`:

1. Converted Town House ġewwa Raħal Ġdid b'daqs ta' 170 metru kwadru b'valur ta' €233,000
2. 3 Bedroom House of Character ġewwa ż-Żejtun b'daqs ta' 95 metru kwadru u b'pixxina b'valur ta' €499,000
3. 2 Bedroom House of Character ġewwa l-Qrendi b'daqs ta' 124 metru kwadru b'bitħa ta' 65 metru kwadru għall-prezz ta' €535,000

Il-Periti nkarigati mill-Awtorita` intimata għalhekk ħarġu b'*average rate* ta' €2980 għal kull metru kwadru.

Illi siccome` r-rikorrenti ma qablitx mal-valur komunikat lilha mill-Awtorita` intimata, u wara li setgħet tevalwa l-istess rapport li ġie esebit f'dawn il-proċeduri, hija inkarigat Perit tal-fiduċja tagħha, il-Perit Mariello Spiteri, biex jeżamina r-rapport tal-Periti u jħejji rapport *ex parte*.

Il-Perit Spiteri ippreżenta rapport dwar l-inkarigu mogħti lilu mir-rikorrenti.[5] Mill-istess rapport jirriżulta li l-Perit Spiteri kien tal-fehma illi l-Periti ma qabblux il-fond in kwistjoni ma' fondi oħra li għandhom l-istess karatterstiċi. Għaldaqstant huwa għamel il-komparazzjoni ma' fondi oħra li fil-fehma tiegħu kienu joqorbu iktar fil-karatteristiċi tagħhom mal-fond odjern. Huwa wasal għall-konklużjoni illi l-fondi li ttieħdu bħala paragun mill-Periti Bondin u Micallef:

i. M'humiex identiċi/simili/komparabbli mal-proprjeta' in kwistjoni;
ii. Huma sitwati f'lokalitajiet li m'humiex identiċi/simili/komparabbli mas-sit fejn il-proprjeta` in kwistjoni tinsab;
iii. Kien hemm minnhom li għandhom spazji miftuħa sinjifikanti li l-proprjeta` in kwistjoni ma għandhiex;
iv. Kellhom faċilitajiet bħalma huma swimming pools, BBQ u btieħi ċentrali, illi definitivament ma jinstabux fil-post ta' 4 kmamar bla spazju miftuħ fil-pjan terren; u
v. Igawdu tessut mibni aktar rikk, b'ċerti dettalji bħalma huma stereotomija (xogħol tal-ġebla) oriġinali irrestawrata.

Għalhekk il-Perit Spiteri fir-rapport tiegħu jagħmel analiżi komparattiva sabiex juri illi l-'features' ta' dawn il-fondi jgħinu sabiex jgħollu l-valur tagħhom, u konsegwentement ir-rata ta' kull metru kwadru.

Għaldaqstant il-Perit Spiteri ħadem stima oħra abbażi ta' diversi riklami ta' 'estate agents' li nstabu wara riċerka u li, jekk addottati, jagħtu rata aktar baxxa ta' kull metru kwadru. Fost dawn il-fondi kien hemm bini *converted* u *unconverted.* Il-valur mogħti mill-Perit Spiteri għal kull metru kwadru ta' fond *converted* huwa dak ta' €2230 filwaqt li għal fond *uncoverted* huwa dak ta' €1952. Meta wieħed jieħu l-*average rate* ta' dawn iż-żewġ rati jkollu riżultat ta' €2016 għal kull metru kwadru li jwassal għal valur tal-fond in kwistjoni bħala liberu u frank ta' €110,654.00. L-istess Perit ikompli jispjega illi jekk wieħed imbagħad kellu jimxi fuq il-linji gwida dwar l-istimi maħruġa mill-Awtorita` intimata allura l-valur finali kellu jkun ta' €86,700.29.[6] Finalment il-Perit Spiteri aċċenna wkoll għall-fatt li mill-informazzjoni li kiseb mingħand ir-rikorrenti hija nefqet ammont konsiderevoli ta' madwar €120,000 biex il-fond ittejjbu. F'dan ir-rigward

[5] Dokument MS1 a fol. 152
[6] Ara l-metodu ta' kif il-Perit Spiteri wasal għal din iċ-ċifra a fol. 165

jgħid hekk "*Considering that the contribution to value will be discounted to a third of paid-up fees, this implies that a further reduction of €40,000 would have to be applied to the final valuation of €86,700.29;* ***therefore reducing the acquisition cost by some €40,000 therefore establishing the acquisiton cost at some €46,700.29 which is evidently less than the Original Departmental Guidline Price of €56,181.30.***

The Original Departmental Guidline Price of €56,181.30 is considered to be fair and reasonable."

Illi t-Tribunal qies sew iż-żewġ rapporti tekniċi u huwa tal-fehma illi l-paragun m'għandux ikun ma' fondi *uncoverted* u kwindi se jimxi biex jara jekk ir-rata li wasal għaliha l-Perit Spiteri għall-fondi *converted* hijiex waħda iktar jew inqas reali minn dik li waslu għaliha l-Periti nkarigati mill-Awtorita` intimata.

Illi t-Tribunal wara li għarbel kemm il-karatteristiċi ta' dawk il-proprjetajiet li għamlu paragun magħhom il-Periti Bondin u Micallef, u kemm il-karatteristiċi ta' dawk il-proprjetajiet li għamel paragun magħhom il-Perit Spiteri, huwa tal-fehma illi dawn l-aħħar proprjetajiet huma iktar simili għall-fond in kwistjoni. Illi kif qal tajjeb il-Perit Spiteri fir-rapport tiegħu, il-fond in kwistjoni m'għandux potenzjal ta' żvilupp siccome` qiegħed adjaċenti għal kappella tal-1500. Il-fond in kwistjoni lanqas ma għandu xi pixxina kif għandu fond ieħor li miegħu ipparagunaw il-Periti inkarigati mill-Awtorita`. Filwaqt li l-paragun mal-fond ġewwa l-Qrendi stess ma huwiex wieħed reali siccome` dan il-fond għandu bitħa ta' 65 metru kwadru, mentri l-*plot size* tal-fond in kwistjoni waħdu huwa iżgħar mill-imsemmija bitħa.

Illi għalhekk it-Tribunal huwa tal-fehma illi kemm id-daqs u kemm attribwiti oħra bħal btieħi kbar u pixxini ma jagħmlux il-proprjetajiet li ttieħdu in konsiderazzjoni mill-Periti bħala idoneji biex iservu ta' paragun għall-fond in kwistjoni.

Illi min-naħa l-oħra dan it-Tribunal ma jqisx illi fil-valutazzjoni li għandha ssir mill-Awtorita` għandu jittieħed in konsiderazzjoni kwalunkwe spejjeż li saru mir-rikorrenti matul is-snin.

Illi għalhekk it-Tribunal huwa tal-fehma illi l-Awtorita` għandha tagħmel valutazzjoni mill-ġdid tal-valur li għandu jintalab lir-rikorrenti sabiex tkun tista' tixtri l-fond in kwisjtoni.

It-Tribunal huwa tal-fehma illi huwa essenzjali illi kwalunkwe valutazzjoni maħruġa fuq 'comparison method', jiġifieri tqabbil ma prezzijiet mitluba jew użati f'kuntratti ta' bejgħ ta' proprjetajiet oħra, tinħareġ minn paragun ma'

prezzijiet ta’ fondi simili f’daqs, faċilitajiet offruti, kundizzjoni, lokalita’ u potenzjal, u dana sabiex l-eżerċizzju jkun korrett kemm jista’ jkun.

Naturalment, mhux dejjem jinstabu proprjetajiet li jissodisfaw dawn il-kriterji kollha f’daqqa, iżda firxa ta’ proprjetajiet li jkollhom uħud mil-‘features’ jgħinu sabiex ir-riżultat aħħari ikun verosimili kemm jista’ jkun. Illi dan it-Tribunal iqis li l-binjiet meħuda in konsiderazzjoni mill-Perit Spiteri għal paragun joqorbu aktar lejn dak li toffri l-proprjeta` in kwistjoni.

Għaldaqstant dan it-Tribunal se jkun qiegħed jannulla d-deċiżjoni appellata sabiex l-Awtorita` tkun tista’ tagħmel valutazzjoni mill-ġdid tal-valur liberu u frank tal-proprjeta` in kwistjoni u kwindi tal-prezz li għandha titlob lir-rikorrent abbażi tal-Iskema tal-2019 għax-xiri ta’ proprjeta` mikrija.

DECIDE

Għaldaqstant it-Tribunal, għar-raġunijiet hawn fuq premessi u fit-termini hawn fuq enunċjati, qiegħed jilqa’ l-appell tar-rikorrenti u għaldaqstant qiegħed jirrevoka u jannulla d-deċiżjoni appellata u konsegwentement jiċħad l-eċċezzjonijiet tal-Awtorita` intimata.

Spejjeż a karigu tal-Awtorita` intimata.

Dr. Charmaine Galea
President tat-Tribunal ta’ Reviżjoni Amministrattiva

Diane Gatt
Deputat Reġistratur