MALTA

TRIBUNAL TA' REVIŻJONI AMMINISTRATTIVA
MAĠISTRAT DR. CHARMAINE GALEA

11 ta' April, 2023

Rikors Numru 91/2022

George Gafa u Maria Concetta sive Connie Gafa

Vs

Awtorita` tal-Artijiet

It-Tribunal,

Ra r-rikors ta' **George u Maria Concetta sive Connie konjugi Gafa** ippreżentat fl-10 ta' Ottubru, 2022, li permezz tiegħu ppremettew u talbu s-segwenti:-

Illi permezz ta` kuntratt fl-atti tan-Nutar Dr Marco Farrugia tad-19 ta` Novembru 1999 huma akkwistaw l-utile dominju temporanju għaż-żmien li fadal minn disgħa u disgħin sena li bdew jiddekorru fil-15 ta` Awwissu 1924 tal-garage space fil-livell ta` basement fl-istat ta` ġebel u saqaf aċċessibbli minn rampa u drive-in li jiżbokka fi Triq l-Imtarfa, l-Mellieħa liema garage space huwa mmarkat bin-numru mhux uffiċjali 7 u kif aħjar deskritt fl-istess kuntratt ***(Dok A)****.*

Illi tali proprjetà hija soġġetta għaċ-ċens annwu u temporanju pagabbli lill-intimat (Joint Office).

Illi l-Ministeru għat-Trasport u Infrastruttura u Proġetti Kapitali (Joint Office) ħarġet skema li ġiet b'effett mill-1 ta` Ottubru 2019 fejn tat il-possibilità lil diversi persuni fosthom l-esponenti sabiex japplikaw ħalli l-esponenti jakkwistaw il-proprjetà tal-fond fuq imsemmi ***(Dok B)****.*

Illi l-esponenti applikaw taħt din l-iskema li ingħatat ir-referenza T/149/2000/12 ***(Dok C)****.*

Illi l-esponenti rċevew ittra li ġġib id-data tat-22 ta` Settembru 2022 fejn ġew infurmati illi l-prezz tal-fidi taċ-ċens tal-proprjetà imsemmija huwa ta` €82,047.63 ***(Dok D)****.*

Illi għalkemm l-esponenti jaqblu li t-talba tagħhom ġiet aċċettata iżda ma jaqblux mal-ammont li qed jintalbu biex jitħallsu u dan billi għandhom suspetti fondati

- *a) li sabiex jiġi stabbilit il-prezz minnhom indikat, ma ġietx segwita l-proċedura stipulata fl-iskema fuq imsemmija u inoltre,*
- *b) il-prezz huwa manifestament eżorbitanti u konsegwentement huwa 'il hinn mill-iskop aħħari tal-istess skema u hemm lok li dan jiġi rivedut kif jiġi aħjar ipprovat waqt it-trattazzjoni ta` dawn il-proċeduri.*

Illi inoltre, l-esponenti huma nies pensjonanti u ċertament il-prezz fuq indikat ma jilħaqx l-iskop soċjali li taw lok għall-iskema fuq imsemmija u dan b'mod partikolari stante l-fatt illi l-proprjetà kienet oriġinarjament proprjetà ekkleżjastika u għalhekk hija regolata anke b'dak li hemm dispost fil-konkordat u Annexes relattivi bejn il-Gvern ta` Malta u l-Awtoritajiet Ekkleżjastiċi.

Għaldaqstant l-esponenti jitolbu bir-rispett li dan it-Tribunal jogħġbu:

jħassar id-deċiżjoni kif kontenuta fl-ittra tat-22 ta` Settembru 2022 u senjatament dik il-parti fejn huwa indikat il-prezz sabiex l-esponenti jakkwistaw il-proprjetà assoluta tal-proprjetà fuq imsemmija u jagħti dawk il-provvedimenti xierqa u opportuni taħt iċ-ċirkostanzi partikolari ta` dan il-każ.

Ra illi l-Awtorita` intimata debitament notifikata ma ppreżentat ebda risposta;

Ra d-dokumenti kollha ppreżentati;

Sema' x-xhieda;

Sema' t-trattazzjoni;

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

Ikkunsidra:

Illi r-rikorrenti ħassewhom aggravati b'deċiżjoni tal-Awtorita` intimata kif kontenuta f'ittra datata 22 ta' Settembru, 2022, li permezz tagħha ġew mgħarrfa illi l-prezz tal-fidi ta' ċens fir-rigward ta' *garage space* ġewwa l-Mellieħa kien ta' tnejn u tmenin elf, sebgħa u erbgħin ewro u tlieta u sittin ċenteżmu (€82,047.63).

Illi mill-provi prodotti jirriżulta illi r-rikorrenti kienu akkwistaw l-*utile dominium* temporanju ta' *garage space* fil-*basement* ta' blokka appartamenti ġewwa l-Mellieħa, f'liema blokka huma għandhom ukoll appartament li jservi bħala villeġġjatura.[1] Illi fl-2019 ħarġet skema fejn ingħatat il-possibilita` li tali ċens jinfeda u r-rikorrenti applikaw għal din l-iskema. It-talba tar-rikorrenti għall-fidi taċ-ċens ġiet aċċettata iżda ma qablux mal-prezz mitlub għall-istess fidi.

Illi l-aggravji mressqa minnhom huma tnejn, u ċioe`:

1. Illi ma ġietx segwita l-proċedura stipulata fl-iskema sabiex ġie stabbilit il-prezz tal-fidi, u
2. Illi l-prezz huwa manifestament eżorbitanti.

Illi minn eżami tal-iskema in kwistjoni jirriżulta li l-proċedura adoperata sabiex jiġi stabbilit il-valur tal-fidi għal dak li jirrigward villeġġjatura huwa li ssir valutazzjoni minn żewġ periti nominati mill-Awtorita` intimata.

Illi jirriżulta illi l-istima in kwistjoni saret mill-Perit Denis Camilleri li fil-kors ta' dawn il-proċeduri spjega li ma kienx hu li mar fuq il-post in kwistjoni però kien impjegat fl-uffiċju tiegħu li mar ħa l-kejl. Spjega wkoll illi fir-rigward tal-prezz attribwit għall-partijiet komuni huwa kien ibbażah fuq sehem minn sebgħa. Xehed ukoll illi l-valur mogħti minnu kien ibbażat fuq garaxx u mhux fuq *garage space*. Huwa ħa in konsiderazzjoni wkoll illi fl-istess garaxx joqogħdu tliet (3) vetturi.

Il-Perit Stefan Scotto, uffiċjal tal-Awtorita` intimata, xehed li l-parteċipazzjoni tiegħu fejn jidħlu stimi hija li jivvettja l-istima biex jara humiex konformi mal-linji gwida u l-*policies* tal-Awtorita`.

[1] Dokument A a fol. 4 *et sequitur*

Ikkunsidra:

Illi r-rikorrenti jsostnu illi l-proċedura li permezz tagħha saret l-istima impunjata hija waħda rregolari u għalhekk l-istess stima għandha titqies bħala nulla u bla effett.

Illi ai termini tal-artikolu 79 tal-Kapitolu 573 tal-Liġijiet ta' Malta:

79. (1) Kull fejn, f'dan l-Att, hemm meħtieġ determinazzjoni ta' valur, dan għandu jsir wara stima li tkun saret skont dan l-artikolu. Fin-nuqqas li jiġu mħarsa l-ħtiġijiet preċiżi ta' dan l-artikolu fl-istima magħmula, tali stima għandha titqies bħala li ma tiswiex u li għalhekk għandha ssir mill-ġdid.
(2) Kull rapport jew stima magħmula minn periti mqabbda mill-awtorità kompetenti taħt dan l-Att għandhom jiġu mħejjija skont waħda mill-metodoloġiji approvati mill-awtorità kompetenti u f'kull rapport jew stima l-periti għandhom jindikaw il-metodu li ntuża sabiex huma waslu għall-valur tagħhom. Fit-tħejjija tar-rapport, il-periti jistgħu jsibu l-għejun mingħand esperti oħra f'oqsma differenti u dan l-għejun għandu jiġi indikat fir-rapport tagħhom.

(3) 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;
(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 fit-trattazzjoni orali tagħha d-difensur tar-rikorrenti saħqet illi l-istima *de quo* hija nulla għaliex ma saritx minn żewġ periti. Illi t-Tribunal josserva illi l-liġi nnifisha ma tirrikjedix li stima ssir minn żewġ Periti, pero` mill-iskema li ġiet pubblikata, u li tinsab esebita a fol. 10 *et sequitur* tal-proċess, jirriżulta illi fejn il-fond ikun ta' villeġġjatura il-prezz tal-fidi għandu jiġi stabbilit fuq il-valutazzjoni ta' żewġ periti nominati mill-Awtorita` intimata. Illi l-każ *de quo* ma jitrattax fidi ta' ċens ta' post ta' villeġġjatura pero` ta' *garage space* sottostanti fond ta' villeġjatura. Illi l-Awtorita` intimata qieset li dan il-fond jikkwalifika taħt l-iskema hawn fuq imsemmija u għal dan il-għan innominat Perit biex jagħmel stima tal-istess.

Illi d-difensur tal-Awtorita` intimata irribattiet l-argument tar-rikorrenti billi saħqet illi fil-verita` l-valutazzjoni saret minn żewġ Periti, u ċioe` l-Perit Denis Camilleri u l-Perit Stefan Scotto. Illi t-Tribunal ma jaqbilx ma' din is-sottomissjoni. Kien biss il-Perit Camilleri li ġie nominat mill-Awtorita` intimata biex jagħmel l-istima *de quo*. Ir-rwol tal-Perit Scotto kien wieħed limitat u kien jikkonsisti li bħala uffiċjal tal-Awtorita` jivvettja li l-Perit Camilleri mexa mal-linji gwida u *policies* tal-Awtorita`. Il-Perit Scotto ma għamel ebda valutazzjoni tal-fond in kwistjoni.

Illi għalhekk, fil-fehma tat-Tribunal, ir-rikorrenti għandhom raġun jisħqu illi l-proċedura segwita mill-Awtorita` kienet waħda monka bir-riżultat illi l-istima li fuqha mxiet l-Awtorita` intimata hija waħda nulla u bla effett stante li mhix stima minn żewġ Periti nominati minnha.

Illi t-Tribunal jista' jieqaf hawn u jannulla d-deċiżjoni appellata. Pero` jħoss id-dmir illi ladarba tqajjmu punti oħra ta' relevanza, jindirizzahom ukoll.

Illi r-rikorrenti attakkaw il-mod kif saret l-istima mill-Perit Denis Camilleri. L-ewwel u qabel kollox irrilevaw li l-Perit Camilleri għamel stima ta' "garaxx" mentri dak li huma applikaw għalih kien il-fidi ta' ċens ta' "car space". Illi fil-fatt skont il-kuntratt redatt fid-19 ta' Novembru 1999, ir-rikorrenti akkwistaw "garage space". Illi l-Perit Camilleri fix-xhieda tiegħu spjega li huwa kkunsidrah bħala "garage" peress li wieħed faċilment jista' jagħlqu b'bieb, kif sar fil-garaxxijet l-oħra. Illi t-Tribunal jinnota illi fil-kuntratt ta' akkwist di fatti, ir-rikorrenti irriservaw favur tagħhom li jagħlqu l-garaxx b'mod permanenti dment li ma jikkrejax perikolu jew inkonvenjent lil terzi. Illi mir-ritratti esebiti ma jirriżultax illi jekk jiġi nstallat bieb, *prima facie* dan se jirreka xi inkonvenjent jew perikolu għal

terzi. Il-Perit Camilleri stqarr illi l-valur ta' "car space" huwa ftit inqas mill-valur ta' "garage". Pero` it-Tribunal jirrileva illi ċ-ċens temporanju li akkwistaw ir-rikorrenti kien għal "garage space" u mhux "car space". Kwindi t-Tribunal iqis, li n-nomenklatura użata, u ċioe` jekk hux "garage space" jew "garage" m'għandhiex taffettwa l-valutazzjoni tal-fond in kwistjoni.

Illi r-rikorrenti ħassewhom ukoll aggravati mill-fatt li l-Perit Camilleri għamel valutazzjoni mingħajr qatt ma aċċeda fuq il-post in kwistjoni pero` bagħat impjegat tiegħu biex joħodlu l-qisien u r-ritratti. Huwa mbagħad ħadem fuq l-istess qisien u ritratti. Irrilevaw ukoll illi jirriżulta li l-ispezzjoni saret fis-16 ta' Ġunju 2022 u r-rapport ġie redatt fl-istess ġurnata.[2] Illi għalhekk fl-istess ġurnata saret l-ispezzjoni minn impjegat tad-ditta tal-Perit Camilleri, l-informazzjoni miġbura ġiet mgħoddija lilu u fl-istess ġurnata għamel ir-riċerki kollha rikjesti mill-Awtorita`, inkluż ir-riċerki għall-komparazzjoni tal-fond *de quo* ma' fondi paragunabbli, u rrediġa r-rapport.

Illi għalhekk ir-rikorrenti jsostnu li apparti li l-proċess li mexa bih il-Perit Camilleri ma kienx korrett, l-istess rapport sar b'mod mill-iktar mgħaġġel.

Illi t-Tribunal jaqbel illi r-rapport seta' sar fi ftit siegħat pero` ma jqisx illi huwa xi ħaġa impossibbli li dan isir jew li ladarba sar f'qasir żmien irid tabilfors ikun hemm xi mankanża fih. It-Tribunal iqis li biex wieħed jevalwa jekk l-istess rapport sarx skont kif suppost irid jidħol fl-aspetti prinċipali li ġew ikkunsidrati fl-istess rapport.

Illi waħda mill-kontestazzjonijiet prinċipali tar-rikorrernti hija li l-Perit Camilleri għamel paragun ma' proprjetajiet li fil-maġġoranza tagħhom huma *lock up garages* mentri l-fond in kwistjoni huwa *car space*. Difatti, l-Perit Camilleri għamel paragun mas-segwenti garaxxijiet/*car spaces* ġewwa l-Mellieħa, u ċioe`;

1. *Car space* f'*basement* ta' qies ta' ħdax-il metru kwadru bil-valur ta' €22,000;[3]
2. Garaxx ta' vettura waħda f'*basement* ta' qies ta' ċirka għoxrin metru kwadru bil-valur ta' €35,000;[4]

---

[2] Ara fol. 103
[3] A fol. 132
[4] A fol. 133

3. Garaxx ta' żewġ vetturi b'valur ta' €58,000;[5]
4. Garaxx ta' vettura waħda b'valur ta' €30,000.[6]

Illi l-ewwel *car space* u garaxx indikat jinsabu taħt il-livell tat-triq, filwaqt lil-aħħar tnejn ma hemmx indikazzjoni f'liema sular jinsabu. Illi l-valur għal kull metru kwadru jvarja bejn €1500 għal €2000. Illi r-rata medja ġiet stabbilita fil-valur ta' €1540 kull metru kwadru, u dan wara li l-Perit Camilleri naqqas 10% wara li ħa in konsiderazzjoni d-differenza bejn it-talba u l-ftehim u affarijiet oħra. Dan l-eżerċizzju wassal għal stima ta' €83,160 pero` ġie rakkomandat li l-valur ikun ta' €80,000.

Illi wara li qies l-oġġezzjonijiet imressqa fit-trattazzjoni orali, inkluż in-nuqqas ta' aċċess faċli għall-garaxx in kwistjoni u in-nuqqas ta' dawl u arja, it-Tribunal ma huwiex tal-fehma illi l-Perit Camilleri għamel valutazzjoni żbaljata u jqis illi l-istess Perit żamm man-naħa l-baxxa tal-medja tal-valuri ta' garaxxijiet simili.

Illi r-rikorrenti oġġezzjonaw ukoll għall-istima tal-partijiet komuni u dana peress li l-Perit Camilleri iddivida l-valur komplessiv tal-partijiet komuni f'seba' porzjonijiet peress li skont hu kien hemm seba' garaxxijiet. Illi mill-pjanta annessa mar-rapport tal-Perit Camilleri u li tinsab a fol. 119, liema pjanta kienet annessa mal-kuntratt t'akkwist tar-rikorrenti, jirriżulta fil-fatt illi hemm disa' (9) *parking bays* li huma aċċessibbli minn rampa komuni. Illi għalhekk jista' jagħti l-każ li sehem ir-rikorrenti ġie kalkolat ħażin. It-Tribunal qed jgħid "jista' jagħti l-każ" peress li fuq l-istess pjanta hemm immarkati linji bl-aħdar li ma ġiex spjegat eżattament għala saru jew x'ifissru.

Illi dan it-Tribunal ħa wkoll in konsiderazzjoni ir-rapporti *ex parte* ppreżentati mir-rikorrenti fejn il-Perit Jonathan Borg stima dak li huwa ddefinixxa bħala *car space* fl-ammont ta' sebgħa u erbgħin elf ewro (€47,000), filwaqt li l-Perit Edwin Mintoff stima l-istess *car space* fl-ammont ta' ħamsin elf, erbgħa mija u ħamsa u sebgħin elf ewro (€50,475). Illi pero` t-Tribunal jinnota li fl-ebda rapport *ex parte* ma hemm prova ma' liema garaxxijiet/*car spaces* oħra sar il-paragun sabiex l-istess Periti waslu għall-valutazzjoni tagħhom.

[5] A fol. 134
[6] A fol. 135

Illi għaldaqstant dan it-Tribunal ma huwiex tal-fehma illi l-Perit Camilleri wasal għall-kalkolazzjonijiet tiegħu b'mod żbaljat.

Madanakollu, kif ingħad iktar 'il fuq, l-Awtorita` kienet marbuta bil-linji gwida maħruġa fl-iskema nnifisha, fost oħrajn illi fejn tidħol valutazzjoni ta' villeġġjatura, kellha tiffissa l-prezz abbażi ta' stima ta' żewġ Periti. Dan ma sarx u għaldaqstant il-proċess huwa monk u għandu jerġa' jsir.

Illi għalhekk it-Tribunal jidderiġi lill-Awtorita` intimata sabiex kwalunkwe stima li tista' talvolta terġa' ssir għar-rigward tal-*garage space* in kwistjoni għandha tkun ibbażata fuq is-sena 2022.

Illi fl-aħħarnett it-Tribunal jiġbed l-attenzjoni għal possibbli żball li sar tul is-snin meta l-irċevuti għall-ħlas ta' ċens bdew joħorġu versu l-ħlas ta' €0.01ċ u dan kif jirriżulta mill-kont u riċevuta esebiti a fol. 36 u 37 tal-proċess. Mill-kuntratt t'akkwist jirriżulta illi ċ-ċens temporanju kien ta' ħames ċenteżmi (5ċ) li konvertit fil-munita ewro jiġi għal madwar tnax-il ċenteżmu tal-ewro (€0.12ċ) u mhux kif indikat mir-rikorrenti fl-applikazzjoni tagħhom u kif imniżżel fl-ittra ta' ngaġġ tal-Perit Denis Camilleri li kopja tagħha tifforma parti mir-rapport a fol. 136. Jirriżulta wkoll illi eventwalment sar ukoll kalkolu abbażi ta' ċens annwu ta' €0.01ċ biex ħareġ il-prezz finali u dan kif jirriżulta minn Dokument SS2 a fol. 138. Kwindi t-Tribunal jiġbed l-attenzjoni tal-Awtorita` intimata għal din id-diskrepanza.

DECIDE

Għaldaqstant it-Tribunal, għar-raġunijiet hawn fuq premessi, qiegħed jilqa' t-talba tar-rikorrenti strettament fil-limiti hawn fuq enunċjati, u għaldaqstant iħassar u jirrevoka d-deċiżjoni appellata.

Spejjeż a karigu tal-Awtorita` intimata.

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

Antonella Cassar
Deputat Reġistratur