MALTA

TRIBUNAL TA' REVIŻJONI AMMINISTRATTIVA
MAĠISTRAT DR. CHARMAINE GALEA

11 ta' Settembru 2023

Rikors Numru 30/2023

David Fava

Vs

L-Awtorita` tal-Artijiet

It-Tribunal,

Ra r-rikors ta' **David Fava** ippreżentat fis-7 ta' Marzu 2023, li permezz tiegħu ppremetta u talab is-segwenti:-

1. *Illi dan huwa appell intavolat ai fini tal-artikolu 57 ta' l-Att dwar l-Awtorita tal-Artijiet (Kap. 563 tal-Liġijiet ta' Malta) minn deċiżjoni tal-Awtorita appellata li ġiet ikkomunikata lir-rikorrent permezz ta' ittra datata 15 ta' Frar 2023 u notifikata fil-ġranet ta' wara, hawn annessa u mmarkata bħala '**Dok. DF1**';*

2. *Illi r-rikorrent huwa l-persuna rikonoxxuta mill-Awtorita' appellata bħala ċ-ċenswalist tal-propjeta' 41 u 42, fi Triq il-Knisja, Sliema, suġġetta għaċ-ċens annwu u temporanju mhux revedibbli ta' tnejn u erbgħin ċenteżmu tal-Ewro (€0.42) fis-sena, għall-perjodu rimanenti ta' ċens li beda fit-tlieta (3) ta' Awwissu tal-elf tminn mija u sebgħa u sebgħin (1877), għall- mija u disgħa u erbgħin (149) sena, sat-tletin (30) ta' Ġunju tal-elfejn u sitta u għoxrin (2026). Dan kollu sejjer jiġi ulterjorment pruvat fil-mori ta' dawn il-proċeduri;*

3. *Illi r-rikorrenti applika mal-Awtorita' taħt l-iskema 2019 għax-xiri tad-dirett dominju temporanju (DDT) ta' Propjeta' tal-Gvern jew propjeta' mikrija użata bħala residenza ordinarja jew villeġġjatura, fir-rigward il-fond surreferit, u permezz tad-deċiżjoni surreferita, l-Awtorita' infurmat lir-rikorrent illi t-talba tiegħu kienet ġiet milquha, u li l-prezz għax-xiri tad-dirett dominju kif fuq previst tal-istess propjeta' għandu jkun dak*

ta' mitejn u ħamsin elf u ħamsa u disgħin Ewro u erbgħa u sittin ċenteżmu (€250,095.64);

4. *Illi għalkemm l-esponenti jaqbel mad-deċiżjoni tal-Awtorita' b'mod limitat għall-aċċettazzjoni tal-applikazzjoni tiegħu, huwa ċertament li ma jaqbilx mal-valur mogħti għax-xiri tad-dirett dominju tal-propjeta' u għandu raġunijiet validi sabiex jargumenta illi l-eżerċizzju użat mill-Awtorita' u/jew il-persuni ingaġġati minnha ma kienx fis-sewwa, u li għallura tali ammont indikat għandu jkun ferm inqas minn dak propost;*

5. *Illi ulterjorment, filwaqt illi r-rikorrent sejjer ikun f'pożizzjoni jikkonferma tali ipoteżi fi stadju ulterjuri ta' dawn il-proċeduri, l-istess ma' jistax jagħmlu f'dan l-istadju bikri ta' dan l-appell, ġaladarba l-Awtorita' timpedixxi applikant milli jkollu aċċess jew għallinqas, milli jikkonstata kwalunkwe rapport redatt mill-Awtorita' u/jew il-persuni ingaġġati minnha, sabiex propju jikkonferma l-eżerċizzju użat mill-istess u l-valur mogħti għax-xiri tad-dirett dominju;*

6. *Illi b'kontinwazzjoni mal-paragrafu preċedenti, l-Awtorita' bl-ebda mod ma provdiet jew ippermettiet lir-rikorrent jikkonferma l-valur indikat mill-istess Awtorita' fl-Ittra tagħha, stante li ma ingħatat l-ebda informazzjoni relatata mar-rapport redatt, mal-eżerċizzju adoperat jew inkella mal-proċedura addottata. Dan kontra kwalunkwe prinċipju ta' ġustifikazzjoni jew aħjar id-'duty to give reason' minn kwalunkwe entita' amministrattiva, inkluż l-Awtorita' appellata;*

7. *Illi fuq dan il-punt ir-rikorrent sejjer ikun f'pożizzjoni jressaq kwalunkwe prova relatata mal-istess ġaladarba jkollu aċċess għal tali informazzjoni u rapport, u kif wkoll permezz ta' provi li sejrin jitressqu minnu stess bl-għajnuna ta' kwalunkwe espert ex parte li ser jiġi ingaġġat minnhu fil-mori ta' dawn il-proċeduri;*

8. *Illi tenut kont is-surreferit, l-valur indikat mill-Awtorita' fl-Ittra tagħha huwa eżorbitanti u ma jirrispekkjax il-kundizzjoni tal-fond kif jinsab illum il-ġurnata, u lanqas il-valur ta' propjetajiet komparabbli miegħu, kif del resto jitlob l-Artikolu 79(3) tal-Kap 573, u kif sejjer jiġi ulterjorment pruvat fil-mori ta' dawn il-proċeduri;*

9. *Illi għaldaqstant, ir-rikorrent qiegħed iħossu aggravat bid-deċiżjoni tal-Awtorita' appellata u qiegħed jinterponi dan l-umli appell;*

TALBA

Għaldaqstant, għar-raġunijiet suesposti u għar-raġunijiet kollha li ser jirriżultaw waqt it-trattazzjoni ta' din il-kawża, r-rikorrent, filwaqt li jagħmel referenza għad-dokumentazzjoni prodotta minnu u għall-provi kollha li ser jirriżultaw waqt it-trattazzjoni ta' din il-kawża, qiegħed jitlob umilment lil dan l-Onorabbli Tribunal:

1. ***Jogħġbu jħassar u jirrevoka d-deċiżjoni tal-Awtorita' tal-Artijiet datata ħmistax (15) ta' Frar 2023 fil-parti fejn provdiet li l-prezz għax-xiri tad-dirett domunju jammonta għal mitejn u ħamsin elf u ħamsa u disgħin Ewro u erbgħa u sittin ċenteżmu (€250,095.64) u dan skont dawk il-provvedimenti li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha xierqa.***

Ra r-risposta tal-**Awtorita` tal-Artijiet** ippreżentata fis-27 ta' Marzu 2023 li

permezz tagħha eċċepiet is-segwenti:-

1. *Illi din hija risposta għar-Rikors tal-Appell ta' David Fava (KI 0475769M);*
2. *Illi l-appellant qed jappella minn deċiżjoni tal-Awtorita' tal-Artijiet datata 15 ta' Frar, elfejn tlieta u għoxrin (15/02/2023) li permezz tagħha ġiet aċċettata l-applikazzjoni tar-rikorrenti sabiex jinfeda ċ-ċens fuq 41, 42, Triq il-Karmnu , Sliema bi prezz ta' mitejn ħamsin elf , ħamsa u disgħin u erbgħa u sittin ċenteżmu. (€250,095.64)*
3. *Illi l-appellant ma qabilx ma' dan il-prezz u intavola dan l-appell.*

Elenku ta' Punti fuq l-Aggravji tal-Appell

I. *Illi l-uniku aggravji tal-appellant li jinsabu fl-appell odjern huma bażikament li :-*
   a. *Ma jistax jiddefendi ruħu kontra d-deċiżjoni tal-Awtorita' intimata minħabba li fl-ittra li permezz tagħha ir-rikorrenti kien informat li t-talba tiegħu sabiex jinfeda ċ-ċens tal-propjeta' hawn fuq imsemmija ġiet aċċettata versu l-prezz ta €250,095.94, ma tniżżilx il-metodu kif l-Awtorita' waslet għal din iċ-ċifra*
   b. *Illi għalhekk l-Awtorita' initmata ma laħqitx it-tragward tad-duty to give reasons' fid-deċiħjoni tagħha*
II. *Ill b'kul dovut rispett dan l-argument ta' difiża ma jistax jissusti għax filli r-rikorrent jgħid li ma jistax ikun jaf kif l-awtorità' intimata ħarġet bl-istima tagħha iżda fl-istess nifs jgħid li l-appellant applika taħt l-Iskema 2019 tax-Xiri ta' Dirett Dominju ta' propjetajiet residenzjali jew użati bħala villeġjatura .*
III. *Illi għalhekk huwa ovvju li din l-istima ħarġet skont il-kriterji li hemm stabiliti f'din l-iskema , li applika għaliha stess l-appellant.*
IV. *Illi inoltre fil-perkors ta' dan l-appell, ser tingħata l-informazzjoni kollha li tkompli tissostanzja l-punt preċedenti.*
V. *Illi għalhekk it-talba tal-appellant għandha tiġi miċħuda stante li d-deċiżjoni meħuda mill-Awtorita' hija waħda ġusta fil-forma u fis-sustanza, liema deċiżjoni ġiet meħuda wara li ġew ikkunsidrati numru ta' fatturi relevanti.*
VI. *Illi l-Awtorita qed tirriserva argumenti u provi ulterjuri*
VII. *Illi għalhekk m'hemm l-ebda raġuni għala dan l-Appell għandu jintlaqa'*

Għaldaqstant l-esponenti, filwaqt li ġġib din ir-risposta a konjizzjoni ta' dan l-Onoroabbli Tribunal , u tirriserva d-dritt li tipprovdi raġunijiet u provi ulterjuri waqt is-smigħ ta' din il-kawża, titlob lil dan l-Onorabbli Tribunal biex jikkonferma d-deċiżjoni tal-Awtorita' tal-Artijiet datata erbatax(14) ta' Ġunju, 2021 u tiċħad dan l-appell;

Salv kull provediment li dan l-Onorabbli Tribunal jidhirlu xieraq.

Ra d-dokumenti kollha ppreżentati;

Sema' x-xhieda;

Ra r-Relazzjoni tal-Membru tat-Tribunal il-Perit David Pace;

Sema' t-trattazzjoni;

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

Ikkunsidra:

Illi r-rikorrenti ħassu aggravat b'deċiżjoni tal-Awtorita` intimata kif kontenuta f'ittra datata 15 ta' Frar 2023, li permezz tagħha ġie mgħarraf illi l-prezz tal-fidi ta' ċens fir-rigward tal-fond 41, 42, Triq il-Knisja, Sliema kien ta' mitejn u ħamsin elf, ħamsa u disgħin ewro u erbgħa u sittin ċenteżmu (€250,095.64). Illi fil-fehma tiegħu tali prezz huwa wieħed eżorbitanti u ma jirrispekkjax il-kundizzjoni tal-istess fond u lanqas il-valur ta' proprjetajiet komparabbli miegħu.

Illi fir-risposta tagħha l-Awtorita` intimata saħqet illi l-istima mpunjata ħarġet skont il-kriterji li hemm stabbiliti fl-Iskema tal-2019 tax-Xiri ta' Dirett Dominju ta' proprjetajiet residenzjali jew użati bħala villeġġjatura.

Mill-*case officer report* ippreżentat mill-Awtorita` intimata a fol. 26 tal-proċess jirriżulta illi r-rikorrent applika taħt l-imsemmija Skema fil-15 ta' Ġunju 2022. Jirriżulta wkoll illi fis-16 ta' Diċembru 2020 huwa akkwista l-konċessjoni enfitewtika *causa mortis*, liema konċessjoni kien fadlilha sal-2026 sabiex tiskadi.[1] Ġie stabbilit illi l-istess fond kien kunsidrat bħala wieħed ta' villeġġjatura u mhux residenzjali. Wara li l-Awtorita` intimata pproċessat l-applikazzjoni tar-rikorrent, ġie mqabbad il-Perit Paul Camilleri sabiex iħejji stima tal-fidi taċ-ċens. Għal dan il-għan, il-Perit Camilleri ħejja rapport li jinsab esebit a fol 28 *et sequitur* tal-proċess. Sabiex wasal għall-istima tiegħu, il-Perit Camilleri għamel paragun ma' seba' proprjetajiet oħra u ħareġ bi stima medja ta' tlett elef, sitt mija u ħamsa u erbgħin ewro u tlieta u tletin ċenteżmu (€3,645.33) għal kull metru kwadru. Minn dan l-ammont huwa naqqas is-segwenti, u ċioe`:

1. *Negotiation amount 5% - €182.27*
2. *Estate agent's fees 5% - €173.15*
3. *Refurbishment fees unit rate - €250*

Wara li għamel dan it-tnaqqis, il-Perit Camilleri kkonkluda li l-valur liberu u frank tal-fond in kwistjoni kien ta' tliet mija u tlett elef, disa' mija, u wieħed u disgħin ewro (€303,991.00) u li l-valur tal-fidwa skont il-formula

[1] Informazzjoni mehuda mill-*case officer report* a fol. 26

pprovduta mill-Awtorita` intimata jammonta għal mitejn u ħamsin elf, ħamsa u disgħin ewro u erbgħa u sittin ċenteżmu (€250,095.64).

L-uffiċjal tal-Awtorita` intimata **Josef Agius**, spjega illi l-Iskema tal-2019 tistipula li fejn fond ikun użat bħala villeġġjatura iridu jitqabbdu żewġ Periti biex issir l-istima tal-valur liberu u frank. Spjega li fil-passat kien hemm individwu li sfida l-valutazzjoni għax kien tqabbad Perit wieħed fejn il-valutazzjoni kienet ta' iktar minn €400,000. Allura, saret diskussjoni interna fejn ġie deċiż illi fejn ikun hemm valutazzjoni iktar minn €400,000 jitqabbdu tliet (3) Periti u Perit wieħed (1) fejn il-valutazzjoni tkun inqas minn €400,000. Skont l-istess xhud, dan sar biex l-Awtorita` timxi mal-Liġi. Fuq mistoqsija tad-difensur tar-rikorrent, u tat-Tribunal, Agius stqarr illi din id-deċiżjoni interna ma ġietx riflessa fl-Iskema pero` skont hu dan ma jbiddilx il-validita` tal-valutazzjoni stante li l-fattur determinanti f'dan il-każ kien iż-żmien rimanenti taċ-ċens.

Ir-rikorrent xehed illi meta huwa applika sabiex jifdi ċ-ċens in kwistjoni huwa diġa kellu idea ta' kemm kien jiswa l-fond, u għaldaqstant ħass li l-valur attribwit mill-Awtorita` intimata kien wieħed esaġerat. Għalhekk wara li bdew dawn il-proċeduri inkariga lill-Perit tal-fiduċja tiegħu li ħejja rapport fejn ivvaluta l-istess fond għall-prezz ta' mitejn u għaxart elef ewro (€210,000). Huwa saħaq ukoll illi kien hemm żball fil-kalkolu tal-kobor tal-fond u xehed illi l-imsemmi fond għandu bżonn it-tiswijiet indikati fir-rapport *ex parte* u kwindi l-ispejjeż għall-istess iridu jitnaqqsu mill-valur finali.

Il-Perit David Farrugia spjega li huwa kien inkarigat mir-rikorrent sabiex jistma l-valur tal-fond in kwistjoni. Mistoqsi mid-difensur tal-Awtorita` intimata ma' liema proprjetajiet ikkompara l-valur tal-fond in kwistjoni, il-Perit Farrugia spjega illi ħareġ il-valur mill-esperjenza tiegħu u mhux b'xi paragun dirett ma' proprjetajiet oħra.

In vista li l-kalkolu tal-*floor area* mill-Perit Paul Camilleri u l-kalkolu tal-istess *floor area* mill-Perit David Farrugia jvarja b'ċirka għoxrin fil-mija (20%) il-membru tekniku tat-Tribunal, il-Perit David Pace, aċċeda fil-fond in kwistjoni sabiex jieħu l-qies tal-fond. Skont ir-rapport redatt mill-Perit Pace, il-*gross floor area* tammonta għal 99.69 metri kwadri.[2]

Ikkunsidra:

Illi r-rikorrent ressaq dan l-appell mid-deċiżjoni appellata għaliex saħaq illi *"l-eżerċizzju użat mill-Awtorita` intimata u/jew persuni ngaġġati minnha ma kienx fis-sewwa u li di piu` l-Awtorita` ma pprovdiet lir-rikorrent ebda informazzjoni relatata ma' kif waslet għall-valur tal-fond in kwistjoni, jew xi*

[2] Ara rapport a fol. 166

proċedura intużat sabiex waslet għall-istess valur". Għalhekk, fil-fehma tar-rikorrent dan imur kontra *"kwalunkwe prinċipju ta' ġustifikazzjoni jew aħjar id-duty to give reason minn kwalunkwe entita` amministrattiva".*

Illi t-Tribunal se jibda biex jitratta kwistjoni li qamet fit-trattazzjoni orali fejn id-difensur tar-rikorrent saħaq illi l-proċess adoperat mill-Awtorita` intimata kien wieħed irregolari stante li l-istima saret minn Perit wieħed u mhux minn żewġ Periti kif tistipula l-Iskema. Id-difensur tal-Awtorita`intimata stiednet lil dan it-Tribunal sabiex ma jiħux konjizzjoni ta' dan l-aggravju stante li tqajjem biss fl-istadju tas-sottomissjonijiet finali. Illi dan it-Tribunal ma jaqbilx ma' dak sottomess mill-Awtorita` intimata. Illi jekk wieħed jaqra sew ir-rikors tal-appell tar-rikorrent huwa bil-wisq ovvju li f'dak l-istadju, anke jekk ir-rikorrent ma kellux għarfien tar-rapport peritali tal-Awtorita` intimata, kien qiegħed jattakkah u jattakka wkoll l-eżerċizzju li sar mill-istess Awtorita`.

Illi sorvolat dan il-punt, it-Tribunal se jeżamina l-mertu tal-kwistjoni.

Illi minn eżami tal-Iskema in kwistjoni jirriżulta li, skont paragrafu 6 (iv), il-proċedura stipulata sabiex jiġi stabbilit il-valur tal-fidi għal dak li jirrigward villeġġjatura huwa li ssir valutazzjoni **minn żewġ periti** nominati mill-Awtorita` intimata.[3]

Illi jirriżulta illi l-istima in kwistjoni saret mill-Perit Paul Camilleri li fil-kors ta' dawn il-proċeduri spjega kif wasal għall-prezz finali wara li ħa in konsiderazzjoni diversi fatturi u għamel numru ta' aġġustamenti sabiex jirriflettu spejjeż ta' senserija u manutenzjoni, fost oħrajn.

Illi fir-rigward ta' stimi li jkollha bżonn l-Awtorita` intimata, artikolu 79 tal-Kapitolu 573 tal-Liġijiet ta' Malta (Att dwar Artijiet tal-Gvern) jistipula s-segwenti, u ċioe`:

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] Dokument DF2 a fol. 187

(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.
(4) Rapport wieħed minn tliet periti magħżula mill-awtorità kompetenti għandu dejjem isir meta l-art li tkun sejra tiġi trasferita mill-awtorità kompetenti jkollha valur li jaqbeż erba' mitt elf euro (€400,000).

Illi fit-trattazzjoni orali tiegħu d-difensur tar-rikorrent saħaq illi l-liġi titkellem dwar "periti" u mhux "perit" u kwindi la darba l-istima tal-fond *de quo* ġiet inqas minn €400,000, kellhom jiġu nkarigati żewġ Periti.

Illi a differenza ta' dak sottomess mid-difensur tar-rikorrent, it-Tribunal josserva illi l-liġi nnifisha ma tirrikjedix li stima ssir minn żewġ Periti. Illi filwaqt li fl-artikolu appena ċitat il-liġi ssemmi "periti", jekk wieħed jieħu l-liġi fis-sens loġiku tagħha ma jfissirx illi l-liġi qed tesiġi li jiġu ngaġġati żewġ periti. Li kieku l-leġislatur ried li jiġu nkarigati żewġ periti, kien jgħid dan speċifikatament u b'mod ċar, kif imbagħad ġie stipulat fis-sub inċiż (4) tal-istess artikolu. Illi dan it-Tribunal jagħmel analoġija wkoll għal meta jitqabbdu Periti tal-Qorti, fejn dawn ikunu dejjem bil-fard, u ċioe`, jew wieħed jew tlieta. Kwindi t-Tribunal iqis li meta l-liġi, f'artikolu 79 (2) issemmi "periti" dan mhux qiegħed isir biex jirreferi għal żewġ periti, iżda b'referenza għal "periti" fil-forma plurali tal-istess kelma. Illi pero`, probabilment minħabba interpretazzjoni żbaljata tal-liġi meta kienet qed tiġi mfassla l-Iskema, kif ġia` ġie rilevat iktar 'il fuq, l-istess Skema pubblika tistipula 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 għalhekk, fil-fehma tat-Tribunal, anke jekk il-liġi ma tesiġix illi fil-każ ojdern l-istima ssir minn żewġ Periti, ir-rikorrent għandu raġun jisħaq 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.

Ir-rikorrent attakka l-mod kif saret l-istima mill-Perit Paul Camilleri u jqis li l-valur mogħti minnu huwa wieħed eċċessiv.

Illi t-Tribunal fela r-rapport tal-Perit Camilleri u wkoll eżamina l-metodoloġija li biha wasal għall-prezz finali. Dan il-prezz wasal għalih billi kkompara seba' proprjetajiet ġewwa Tas-Sliema li fil-maġġoranza tagħhom għandhom *floor area* iżgħar minn dik tal-fond in kwistjoni u ħa l-medja ta' kull metru kwadru. It-Tribunal eżamina kull proprjeta` li ġiet komparata mal-fond in kwistjoni u jsib illi l-istess fondi kienu validi ai fini ta' komparazzjoni kemm bħala lokalita` u kemm bħala qisien. It-Tribunal jinnota wkoll illi dan il-fond jinsab eżattament f'kantuniera wara l-Knisja tas-Sacro Cuor ġewwa Tas-Sliema, u ċioe` ftit minuti 'il bogħod mix-Xatt ta' Tas-Sliema. Illi wieħed ma jridx jinsa illi ċ-ċens gravanti l-fond għad fadallu biss erba' (4) snin biex jagħlaq u kwindi huwa mistenni li l-valur tiegħu ikun iqarreb ħafna il-prezz liberu u frank fis-suq.

Illi min-naħa l-oħra, filwaqt li l-Perit David Farrugia, fiċ-ċertifikat imħejji minnu a fol. 165 tal-proċess jelenka ammont ta' spejjeż li jridu jsiru fil-fond in kwistjoni, pero` ma elenka ebda fond ieħor li miegħu wieħed jista' jikkumpara l-valur mogħti minnu ta' €210,000. Illi t-Tribunal huwa tal-fehma illi l-istima tal-Perit Camilleri hija waħda iktar dettaljata u maħduma skont il-kriterji tal-Awtorita` intimata u għalhekk huwa tal-fehma li jista' jistrieħ fuqha.

Illi għalhekk, wara li dan it-Tribunal qies il-punti mqajjma mir-rikorrent fir-rikors promutur u fit-trattazzjoni orali, ma huwiex tal-fehma illi l-Perit Camilleri għamel valutazzjoni żbaljata tal-fond in kwistjoni.

Madanakollu, kif ingħad iktar 'il fuq, l-Awtorita` kienet marbuta bil-linji gwida maħruġa minnha stess fl-Iskema, 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 t-Tribunal jidderiġi lill-Awtorita` intimata sabiex kwalunkwe stima li tista' talvolta terġa' ssir għar-rigward tal-fond in kwistjoni għandha tkun ibbażata fuq is-sena 2022.

Illi fl-aħħarnett it-Tribunal jirrileva illi jekk l-Awtorita` tqis illi l-Iskema mhix in linja ma' dak li tgħid il-liġi, l-istess Skema għanda tiġi emendata mill-iktar fis possibbli, jekk dan ma sarx diġa', u mhux tagħmel kif għamlet, u arbitrarjament tbiddel il-proċedura li hemm stipulata fl-istess Skema.

DECIDE

Għaldaqstant it-Tribunal, għar-raġunijiet hawn fuq premessi, qiegħed jilqa' t-talba tar-rikorrent 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