MALTA

TRIBUNAL TA' REVIŻJONI AMMINISTRATTIVA
MAĠISTRAT DR. CHARMAINE GALEA

05 ta' Ottubru 2023

Rikors Numru 41/2023

Joseph Xuereb u Helen Xuereb

Vs

L-Awtorità ta' l-Artijiet

It-Tribunal,

Ra r-rikors ta' **Joseph u Helen Xuereb** ippreżentat fit-30 ta' Marzu 2023 li permezz tiegħu ppremettew u talbu s-segwenti:-

1. *Illi r-rikorrenti ġew preżentanti b'ittra datata l-erbatax (14) ta' Marzu tas-sena elfejn u tlieta u għoxrin (2023) [Dok 'A'] permezz ta' liema ġew infurmati 'lli sabiex jifdu ċ-ċens temporanju tal-propjeta' ċioe l-appartament numru 28, Afram Buildings Blk B, Triq il-Marfa, Mellieħa, (minn issa 'l quddiem 'il-propjetà') għandhom iħallsu s-somma ta' mitejn u wieħed u għoxrin elf u disa' mija u wieħed u sebgħin ewro u ċenteżmu. (EUR221,971.01);*

2. *Il-fatti li taw lok għall-premess huma s-segwenti;*

3. *Ir-Rikorrenti akwistaw il-propjeta' permezz ta' kuntratt datat it-tlieta (3) ta' Lulju tas-sena elfejn u wieħed u għoxrin (2021) fl-atti tan-Nutar Dr Anne Marie Tonna, u dan versu l-prezz globali ta' mija u ħamsin elf ewro (EUR150,000) liema somma ġiet imħallsa permezz ta' tpaċija ma bejgħ ieħor illi sar fl-istess data.*

4. *Il-Propjetà akkwistata tifforma parti minn blokka t'appartamenti mibnija fuq art li kienet konċessa taħt titlu ta' emfitewsi temporanja mill-Awtorita' tal-Artijiet (minn issa 'l quddiem 'l-Awtorita').*

5. *Ir-Rikorrenti bdew il-proċedura sabiex jiġu rikonoxxuti bħala utilisti taċ-ċens u jkomplu bl-applikazzjoni għall-fidi taċ-ċens taħt l-iskema ta' fidi tal-elfejn u dsatax (2019) (minn issa 'l quddiem 'l-iskema') u dan sar propju ftit wara li ġie iffirmat il-kuntratt t'akkwist.*
6. *Infatti, r-rikonoxximent min naħa tal-Awtorita' sar f'Novembru tas-sena elfejn u wieħed u għoxrin (2021) u s-somma ta' elf ewro (EUR1000) sabiex tkun tista' tiġi proċessata l-applikazzjoni tħallset mir-rikorrenti fl-istess sena.*

7. *Illi lejn nofs is-sena elfejn u tnejn u għoxrin (2022) intbagħat perit sabiex jevalwa l-propjeta' u wara tali evalwazzjoni r-rikorrenti irċivew l-ittra msemmija hekk kif ingħad iktar il fuq, fejn ġew infurmati li s-somma li l-Awtorita' tal-Artijiet qieset li għandha titħallas għall-fidi taċ-ċens tal-propjetà hija ta' mitejn u wieħed u għoxrin elf u disa' mija u wieħed u sebgħin ewro u ċenteżmu (EUR221,971.01);*

8. *Illi malli rċivew tali ittra, l-esponenti ikkuntattjaw lill-Perit inkarigat mill-ispezzjoni sabiex jikkonfermaw jekk kienx hemm xi żball fis-somma miktuba u dan propju għaliex tali somma hija waħda eżorbitanti sabiex jinfeda ċens u dan kif ser jiġi pruvat kemm f'dan ir-rikors u kif ukoll permezz ta' evidenza oħra, kemm dokumentarja u viva voce, illi ser tiġi preżentata waqt il-mori ta' din il-kawża.*

9. *Illi l-Perit informa lir-rikorrenti 'lli ma kien hemm l-ebda żball u dan propju għax ittieħed in kunsiderazzjoni l-fatt li ċ-ċens kien ser jiġi terminat f'Awwissu tas-sena elfejn u tlieta u għoxrin (2023).*

10. *Illi r-rikorrent Joseph Xuereb mar ukoll fl-uffiċini tal-Belt Valletta tal-Awtorita' sabiex jipprova jifhem kif inħadmet tali somma. Madanakollu, kien infurmat illi l-Awtorita' tħallas lill-Perit dirett sabiex issir l-evalwazzjoni u għaldaqstant ir-rapport tal-Perit għandu jibqa' privat u ta' natura interna. Minkejja dan ġie ukoll infurmat illi mhux biss din is-somma tirrifletti l-fatt li ser jgħalaq iċ-ċens iżda ukoll li l-applikazzjoni għall-fidi ma kinitx waħda għal-propjeta' li hija użata għall-residenza, iżda li hija użata għal villeġatura.*

11. *Illi r-rikorrenti ħassuhom AGGRAVATI bid-deċiżjoni tal-Awtorita' minħabba s-segwenti:*

A. *Għalkhemm fl-iskema huwa spjegat illi l-ammont li jrid jitħallas għall-fidi ta' ċens ta' villeġjatura jiġi kkalkulat permezz ta' valutazzjoni waħda minn żewġ periti, ċ-ċirkostanzi li għandhom jitqiesu sabiex din il-valutazzjoni tiġi ikkalkulata ma jissemmewx. Infatti, imkien fl-iskema ma jissemma 'lli l-ammont ta' fidi li l-periti jikkalkulaw jiddependi miż-żmien li baqalu biex jagħlaq iċ-ċens jew, li dan jista' jitla' sa ammont kbir bħal dak komunikat lir-rikorrenti, li huwa saħanasitra ogħla mill-prezz tal-propjeta' fis-suq kif ser jiġi ppruvat fil-kawża.*

B. *Illi jekk tali ċirkostanzi jiġu meħuda in konsiderazzjoni fil-valutazzjoni tal-perit, mela l-'formula' li tintuża għandha tkun msemmija fl-iskema, u dan bħal ma huma msemmija l-ammonti li jitħallsu għal fidi ta' residenza u bħal ma huma msemmija liema ċirkostanzi jistgħu jiġu meħudha in konsiderazzjoni f'dak il-każ;*

C. *Illi l-prezz sabiex jinfeda ċ-ċens tal-istess propjeta' li kieku din kienet tintuża bħala residenza, kien ikun ta' madwar elf u ħames mitt ewro (EUR1,500). Għalkhemm,*

ir-rikorrenti jifhmu li prezz ta' fidi ta' residenza għandu jkun inqas minn dak ta' villeġġatura propju minħabba implikazzjonijiet soċjali, d-differenza fl-ammont li jrid jiġi imħallas għal fidi ta' ċens fuq residenza u għal-fidi ta' ċens fuq villeġġatura m'għandux ikun ta' diskrepanza daqshekk kbira.

D. *Illi għalkhemm preżentement ir-rikorrenti mhux qgħedin jirrisjedu fil-propjeta', huma qatt ma xtraw propjeta' oħra residenzjali u dan għaliex preżentament huma jirrisjedu fid-dar ta' omm ir-rikorrenti Joseph Xuereb. Huwa għalhekk li kellhom japplikaw għal fidi taċ-ċens ta' propjeta' li tintuża bħala villeġjatura u mhux residenza.*

E. *Illi bla preġudizzju għal dak imsemmi iktar il fuq, anke li kieku l-prezz ta' fidi kellu jirrifletti l-prezz tal-propjeta' fis-suq, is-somma ikkalkulata mill-Perit imqabbad mill-Awtorita' hija għola minn kemm kienet stmata il-propjeta' meta din ġiet mixtrija mir-rikorrenti u ċioe' għola minn mija u ħamsin elf ewro (EUR150,000). Kif jidher mir-ritratti immarkati bħala Dok 'B', din l-aħħar somma tirrifletti l-ħafna xogħol li jrid isir fil-propjeta' inkluż iżda mhux limitat għal tibdil ta' madum, irranġar ta' konsenturi u kif ukoll diġa saru spejjeż sabiex tiġi mibdula kanna fil-komun, minbarra kunsiderazzjonijiet oħra li ser jiġu mressqa waqt il-mori tal-kawża.*

F. *Bla preġudizzju ukoll għal dak spjegat fil-paragrafu preċedenti, xorta jibqa' jissussisti l-fatt li l-iskema ma ssemmiex il-parametri li fuqhom għandha tiġi bbażata l-valutazzjoni tal-Perit u għaldaqstant, r-rikorrenti ma jistgħux ikunu jafu b'ċertezza fuq liema bażi ingħata l-ammont; ċioe, jekk ġiex meqjus mill-Perit biss l-prezz tal-propjeta' fis-suq ħieles jew inkella intużatx xi 'formula' li tikkunsidra tali prezz fis-suq ħieles biex tinħadem is-somma finali għal fidi ta' ċens.*

G. *Illi għalkhemm ir-rikorrenti qegħdin jippreżentaw dan ir-rikors, ma ġewx mgħotija biżżejjed informazzjoni sabiex ikunu jistgħu jappellaw id-deċiżjoni tal-Awtorita' bl-aħjar mod possibli, kif fuq kollox huwa d-dritt tagħhom u dan għaliex ġie biss komunikat lilhom l-ammont għal fidi ta' ċens mingħajr ebda spjegazzjoni ulterjuri.*

H. *Illi tant hu hekk, li l-Artikolu 3(2)(d) tal-Att Dwar il-Ġustizzja Amministrattiva, jipprovdi 'lli dan it-Tribunal għandu l-poter u l-dmir li jiżgura "li l-amministrazzjoni pubblika tagħmel disponibbli d-dokumenti u l-informazzjoni rilevanti għall-każ u għandu jara li l-parti jew il-partijiet l-oħra fil-proċeduri jkollhom aċċess għal dawn id-dokumenti u informazzjoni."*

I. *Illi lanqas huma aċċessibli lill-applikant l-ammonti li ssir referenza għalihom f'paragrafu numru sebgħa (7) tal-iskema, li jagħmel referenza għall-ftehim bejn il-Gvern ta' Malta u s-santa sede tal-elf disa' mija u wieħed u disgħin (1991).*

J. *Illi mingħajr preġudizzju għal dak li ntqal qabel, għandu jiġi ikkunsidrat illi l-applikazzjoni tar-rikorrenti ilha li ġiet sottomessa mill-elfejn u wieħed u għoxrin (2021) u se mai huwa l-valur tal-propjeta' ta' dik is-sena 'lli għandu jiġi ikkunsidrat.*

K. *Illi skont paragrafu ħdax (11) tal-iskema, sa ħmistax-il sena mill-validazzjoni tal-applikazzjoni, l-Awtorita' għandu jkollha d-dritt li tingħata persentaġġ mill-bejgħ*

ta' tali propjeta', jekk l-applikanti jiddeċiedu li jbiegħu l-propjeta' lil terzi. Tant hu hekk, illi fl-ewwel ħames snin, il-persentaġġ għandu jkun dak ta' għoxrin fil-mija (20%) tal-prezz li għalieh tali propjeta' tkun inbigħet. Mhux talli hekk, talli lanqas jista' jsir żvilupp, kiri u/jew użu għal skop kummerċjali tal-istess propjeta'.

L. *Għaldaqstant, meta jiġu ikkunsidrati il-kundizzjonijiet restrittivi mpoġġija mill-Awtorita' fuq l-applikanti li jkunu diġa fdew ċ-ċens, isir evidenti 'lli l-ammont li qed jiġi mitlub mill-Awtorita mingħand ir-rikorrenti, huwa wieħed disproporzjonat.*

M. *Tali restrizzjonijiet ifissru wkoll illi għalkhemm f'dan il-każ iċ-ċens ser jiġi terminat sa ftit xhur oħra, l-Awtorita' xorta ser ikollha kontroll fuq l-azzjonijiet li jsiru għar-rigward tal-propjeta, u għaldaqstant jekk jiġi ikkalkulat fil-valutazzjoni l-fattur ta' kemm baqalu żmien sabiex jagħlaq ċ-ċens għandu ukoll jiġi ikkalkulat l-impatt tal-kundizzjonijiet msemmija.*

N. *Illi jekk min naħa l-oħra dan mhuwiex wieħed mill-fatturi li jiġu meqjusa fil-valutazzjoni, mela allura r-rikorrenti inatgħu informazzjoni skorretta mill-istess persuna li ġiet imqabbda mill-Awtorita' sabiex tevalwa l-propjeta'.*

O. *Bla preġudizzju għas-surreferit, is-somma ikkalkulata tibqa' waħda disproporzjonata irrispettivament mil-liema fatturi ġew ikkunsidrati fil-valutazzjoni.*

P. *Illi ġialadarba l-Awtorita' tistrieħ fuq ir-rapport li joħroġ l-perit wara l-valutazzjoni tiegħu u l-ammont ta' fidi jista' jilħaq ammonti bħal dak propost lir-rikorrenti, għandu jkun hemm salvagwardji sabiex fil-perjodu qrib l-għeluq taċ-ċens, l-propjeta' milquta b'tali ċens ma tiġix trasferita lil terzi persuni u għaldaqstant tiġi evitata sitwazzjoni bħal ma iltaqgħu magħha ir-rikorrenti.*

Q. *Illi minn dan kollu huwa evidenti li fl-iskema la kien hemm tali salvagwardji u lanqas trasparenza dwar il-kundizzjonijiet li jiġu ikkunsidrati għal fidi ta' ċens ta' villeġjatura.*

<u>Talba:</u>

Għaldaqstant, ir-rikorrenti jitolbu li dan l-Onorabbli Tribunal, prevja kull dikjarazzjoni ulterjuri, jogħġbu jħassar u jirrevoka d-deċiżjoni tal-appellata Awtorita' tal-Artijiet u jagħmel dawk il-provvedimenti l-oħra kollha li fil-ġudizzju għaqli u superjuri tiegħu jqis li huma xierqa u opportuni.

Ra r-risposta **tal-Awtorità tal-Artijiet** ippreżentata fl-24 ta' April 2023 li permezz tagħha eċċepiet is-segwenti:-

Illi l-Awtorita' ġiet notifikata bir-rikors fl-ismijiet su-ċitati nhar l-4 t' April 2023 u ġiet mogħtija għoxrin ġurnata ċans biex tirrispondi skont il-liġi.

Illi dan l-Appell qiegħed isir minn ittra tal-Awtorita' esponenti, permezz ta liema r-rikorrenti ġew infurmati li l-prezz tal-fidi ta' ċens tal-Flat 28, Afram Buildings Blk B, Triq il-Marfa, Mellieħa huwa ta' €221,971.01.

Illi huwa paċifiku bejn il-partijiet li r-rikorrenti kienu akkwistaw din il-proprjeta' permezz ta' kuntratt tat-3 ta' Lulju 2021, u li konsegwentament huma ġew rikonoxxuti mill-Awtorita' esponenti. Illi din il-proprjeta' hija soġġetta għall- ċens temporanju mhux riveddibbli u dan skont l-att tat-23 ta' Jannar 1925 ippublikat fl-atti tan-Nutar E.P. Debono. Jirriżulta wkoll li tali emfitewsi tiskadi din is-sena stess, ossia fl-2023.

Illi sussegwentament huma ressqu wkoll talba sabiex jifdu iċ-ċens gravanti din il-proprjeta', ai termini tal-iskema tal- 2019 għax-xiri tad-dirett dominju temporanju ta' proprjeta' tal-Gvern jew proprjeta' mikrija użata bħala residenza ordinarja jew villeġġjatura. Huwa paċifiku wkoll li fil-każ odjern din il-proprjeta' hija klassifikata bħala villeġġjatura.

Illi b' konsegwenza ta' dik it-talba, l-Awtorita' esponenti nediet l-proċess solitu, li preżentament wasal fl-istadju finali tieghu u ossia fejn l-istess Awtorita' informat lir-rikorrenti bil-prezz tal-fidi. Dan il-prezz huwa ibbażat fuq stima peritali kif trid l-iskema tal-fidi li taħta saret l-applikazzjoni li nediet l-istess proċess. Tali stima, stante wkoll li issir fuq inkarigu tal-istess Awtorita', hija meqjusa bħala stima interna.

Illi r-rikorrenti ħassewhom aggravati mill-valur għall-fidi kif indikat mill-Awtorita' esponenti u konsegwentament intavalow dan l-appell odjern u liem qiegħed jiġi imwieġeb kif ġej;

<u>Aggravji A u B</u>

Illi l-iskema relattiva tispeċifika li f' każijiet bħall dak odjern, l-prezz tal-fidi għandu jiġi iffissat permezz ta' valutazzjoni peritali, u dan mingħajr ma l-istess skema tispeċifika xi ċirkostanzi li l-istess periti għandhom jikkunsidraw sabiex jistabbilixxu l-valur in kwistjoni.

Illi jirriżulta konsegwentament li r-rikorrenti qegħdin permezz ta' dawn l-aggravji jikkontestaw ir-regolamenti tal-iskema per se, u mhux id-deċiżjoni mittieħda fil-konfront tagħhom mill-Awtorita'. Illi għalhekk, hija l-umli fehema tal-esponenti li dawn l-aggravji jeżorbitaw il-kompetenza ta' dan l-Onorabbli Tribunal stante li dawn ma jinkwadrawx f' appell minn deċiżjoni jew att amministrattiv tal-Awtorita mittenti ai termini tal-Artiklu 57 tal- Kap. 563 tal- Liġijiet ta' Malta.

Illi oltre dawn ir-regolamenti huma regolamenti pubbliċi, u aċċessibbli minn kulħadd, tant li r-rikorrenti stess iddikjaraw fl-applikazzjoni tagħhom li;

Aħna niddikjaraw;

1. ***Li rajna u qrajna d-dokument anness dwar il-Linji Gwida għall-iskema 2019***
2. ***Li qed naċċettaw il-kundizzjonijiet imsemmija fid-dokument anness***
3. *Li d-dettali imniżżla f' din l-applikazzjoni huma korretti*

Aħna nikkonfermaw : Iva

Illi għalhekk jirriżulta li r-rikorrenti kienu ben konxji bil-metodu li l-Awtorita' kienet ser tadotta sabiex tasal għall-valur tal-fidi. Kienet għażla tal-istess rikorrenti li xorta waħda jipproċedu bl-applikazzjoni tagħhom.

Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponenti tissenjala li l-fatt li l-imsemmija linji gwida ma jsemmux xi 'formola' appożita, dan bl-ebda mod ma jista jippreġudika l-valutazzjoni odjerna. Aktar minn hekk dan mhux xi nuqqas fil-linji gwida bħall ma jipprovaw jagħtu x' jifhmu ir-rikorrenti, iżda regolament ċar li jħalli f'idejn id-diskrezzjoni professjonali tal-periti sabiex jistabbilixxu l-valur relattiv.

Illi apparti dan jirriżulta wkoll li l-istess rikorrenti kienu minn tal-inqas ilhom jafu bl-istess regolamenti sa minn tal-inqas Awwissu tal-2021.

Aggravji Ċ u D

Illi permezz ta' dawn l-aggravji, r-rikorrenti isostnu li m' għandux ikun hemm diskrepanza daqshekk kbira bejn l-ammont li jiġi imħallas għal-fidi ta' ċens bejn residenza u villeġġjatura u jispjegaw ukoll ir-raġunijiet għalxiex din il-proprjeta' hija meqjusa bħala villeġjatura.

Illi madankollu, filwaqt li ma jirriżultax abbażi ta' liema prinċipju huma jsostnu li m' għandux ikun hemm tali diskrepanza, l-esponenti issostni li l-iskema tidentifika b' mod ċar li l-metodu ta' kif jiġi ikkalkolat il-prezz relattiv fiż-żewġ ċirkostanzi huwa differenti. Fatt li r-rikorrenti kienu wkoll konxji tiegħu għar-raġunijiet su spjegati. Għalhekk, l-esponenti issostni li hija mxiet korrettament meta segwiet id-dettami tal-linji gwida relattivi.

Aggravji E, F u J

Illi r-rikorrenti jsostnu wkoll li l-prezz tal-proprjeta' kif stmata mill-perit inkarigat mill-Awtorita' huwa għola mill-prezz li bih l-istess rikorrenti xtraw l-proprjeta' fl-2021. Madankollu, l-esponenti tissenjala li dan il-fatt bl-ebda mod ma jirrispekja xi nuqqas da parti tal-Awtorita' mittenti, li assigurat li timxi mal-linji gwida tal-istess skema, u abbażi ta' liema saret l-istess stima. Huwa għalhekk ukoll li l-valutazzjoni relattiva tieħu in konsiderazzjoni il-fatturi kollha relevanti fiċ-ċirkostanzi odjerni, u dan kif ser jiġi ippruvat fil-mori.

Aggravji G,H u I

Illi r-rikorrenti jsostnu li huma m'għandhomx biżżejjed informazzjoni sabiex jippreżentaw l-appell odjern. Madankollu, l-esponenti tissenjala li dan ma huwiex il-każ, in vista tal-fatt ukoll li r-rikors tal-istess jikkonsisti minn xejn inqas minn sittax il-Aggravju. Dan jiġi senjalat in vista tal-ġurisprudenza assodata, inkluża dik ta' dan l-Onorabbli Tribunal.

Huwa għalhekk li l-esponenti tissenjala li hija provdiet dik l-informazzjoni kollha meħtieġa sabiex r-rikorrenti setgħu jintavolaw appell infurmat u skont kif trid il-liġi u l-prassi amministrattiva, u dan kif filfatt għamlu.

Illi apparti dan, l-esponenti ma għandha l-ebda oġġezzjoni li tippreżenta dawk id-dokumenti kollha rilevanti għall dan il-każ, u dan kif dejjem għamlet fi proċeduri bħall dawn.

L-esponenti tissenjala wkoll li l-ftehim bejn is-Santa Sede u l-Gvern ta' Malta, , huwa regolat bl-Att No. IV tal-1992.

Aggravji K, L u M

Illi r-rikorrenti jsostnu li l-Awtorita' sejjer ikollha persentaġġ mill-bejgħ tal-proprjetà sa ħmistax il-sena mill-validazzjoni tal-applikazzjoni għall-fidi, u li l-istess Awtorita tpoġġi diversi kundizzjonijiet restrittivi.

Illi madankollu, l-esponenti tissenjala li tali aggravji ma jistgħu jinpingu bl-ebda mod fuq ir-reviżjoni odjerna ta' dan l-onorabbli Tribunal fir-rigward tal-valutazzjoni in konsiderazzjoni. Illi aktar minn hekk, l-esponenti terġa tirreferi għal dak kollu senjalat minnha fir-rigward tal-Aggravji A u B, inkluż l-fatt li r-rikorrenti kienu konxji tal-kundizzjonijiet li kienu ser jiġu imposti minn qabel ma applikaw taħt l-istess skema.

Aggravju N

Illi minn imkien ma jirriżulta dak allegat mir-rikorrenti f' dan l-aggravju. Kif ser jiġi ippruvat, l-informazzjoni kollha mogħtija mill-Awtorita' esponenti u r-rappreżentanti tagħha kienet dejjem korretta.

Aggravju O

Illi kif diġà ġie senjalat mill-esponenti, il-valutazzjoni saret wara li ittieħdu l-konsiderazzjonijiet kollha relevanti. Għaldaqstant, il-fatt waħdu li l-appellanti ma jaqblux mal- istess ma tista' tkun qatt raġuni valida sabiex l-istess valutazzjoni tiġi impunjata.

Aggravju P u Q

Illi l-Awtorita' imxiet skont il-prassi Amministrattiva u in linea mal-obbligi legali tagħha skont il-liġi. Apparti minn hekk, l-Awtorita' dejjem għamlet disponibbli lill-pubbliku l-informazzjoni kollha meħtieġa sabiex l-istess pubbliku jkun jista' jagħmel deċiżjoni informata f' ċirkostanzi bħall dawn. Illi f' dan l-istadju wkoll jirriżulta ben ċar li l-appell tal-appellanti huwa hawn hekk ukoll intiż b' mod dirett sabiex joġġezzjonaw għall-iskema u r-regolamenti tal- istess u mhux għad-deċiżjoni tal-Awtorita' per se. F' dan ir-rigward ukoll l-esponenti terġa tistrieħ fuq dak kollu rilevat minnha fir-rigward tal-Aggravji A u B.

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

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 14 ta' Marzu 2023 li permezz tagħha ġew infurmati illi l-prezz tal-fidi ta' ċens fir-rigward tal-fond Flat 28, Afran Buildings, Block B, Triq il-Marfa, Mellieħa kien ta' mitejn, wieħed u għoxrin elf, disa' mija u wieħed u sebgħin ewro u ċenteżmu (€221,971.01).

Illi mill-provi prodotti jirriżulta illi r-rikorrenti kienu akkwistaw il-fond in kwistjoni permezz ta' kuntratt datat 3 ta' Lulju 2021, liema fond kien suġġett għal ċens annwu u temporanju li kien se jiskadi fl-2023.[1] Illi fl-2019 il-Gvern ħareġ skema li tat 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 huma ma qablux mal-prezz mitlub għall-istess fidi.

Illi r-rikorrenti ressqu numru ta' aggravji, bl-aggravju prinċipali jkun li l-prezz mitlub għall-fidi taċ-ċens huwa wieħed esaġerat, filwaqt li ħassewhom aggravati wkoll illi tħallew fid-dlam dwar kif il-Perit inkarigat mill-istima wasal għall-prezz tal-fond liberu u frank.

Illi minn eżami tal-iskema in kwistjoni jirriżulta, fost oħrajn, is-segwenti:-

1. F'paragrafu 6 hemm spjega ta' kif se jinħadem il-prezz tal-bejgħ kemm f'każ ta' fond residenzjali u kif ukoll f'każ ta' villeġġjatura;
2. Li l-proċedura adoperata sabiex jiġi stabbilit il-valur tal-fidi għal dak li jirrigwarda villeġġjatura huwa li ssir valutazzjoni minn żewġ periti nominati mill-Awtorita` intimata;
3. Jiġu mposti numru ta' kundizzjonijiet fil-kuntratt ta' fidi taċ-ċens fosthom li jekk il-fond jinbiegħ entro numru ta' snin stipulati fl-istess kuntratt, l-Awtorita` jkollha dritt tirċievi perċentwali mill-bejgħ.[2]

Illi l-istima tal-valur tal-fond in kwistjoni saret mill-**Perit Anthony Robinson**, Perit inkarigat mill-Awtorita` intimata, li fil-kors ta' dawn il-proċeduri spjega kif wasal għall-valur tal-fond liberu u frank u dan billi għamel użu mill-metodu komparattiv ma' fondi oħra wara li għamel

[1] Dokument JX1 a fol. 103

[2] Dokument LX2 a fol. 126

aġġustamenti għall-*estate agent listing inflation*. Mistoqsi mid-difensur tar-rikorrenti jekk użax xi metodu ieħor minn dawk elenkati mill-Awtorita` intimata fil-formula *standard* tagħha li tiġi mimlija mill-Periti inkarigati għar-rapport tagħhom, huwa wieġeb li le. Huwa xehed li fil-valur maħruġ minnu ħa in konsiderazzjoni wkoll li l-finituri u s-servizzi tal-fond iridu jsiru mill-ġdid.

Josef Agius, uffiċjal tal-Awtorita` intimata, spjega illi l-istima in kwistjoni saret minn Perit wieħed, għalkemm l-Awtorita` hija konxja li suppost il-valutazzjoni ssir minn żewġ Periti. Ir-raġuni wara din id-deċiżjoni kienet waħda finanzjarja għaliex wara li daħal *in vigore* l-Kapitolu 573 il-Periti bdew jitħallsu bit-Tariffa K tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta u sabiex dan il-piż ma jintefax fuq l-applikant, l-Awtorita` ddeċidiet li tinkariga Perit wieħed u tħallas l-ispejjeż tal-valutazzjoni hi. Agius stqarr ukoll illi għalkemm il-valutazzjoni tal-fond in kwistjoni saret minn Perit wieħed, pero` eventwalment ġiet ivvettjata minn Perit ieħor tal-Awtorita`, u ċioe` l-Perit Stefan Scotto, u sussegwentement tgħaddi għand l-Uffiċjal Kap tal-Verifika. Spjega li ladarba jinfeda ċ-ċens, il-proprjeta` tkun suġġetta għal ipoteka għal għoxrin (20) sena sabiex jekk isir trasferiment tal-istess fond, l-Awtorita` tieħu persentaġġ mill-prezz tal-bejgħ.

Ir-rikorrent Joseph Xuereb xehed illi fl-2021 biegħ ħanut u parti min-negozju kien li huwa jieħu l-fond in kwistjoni. Qal li qabel sar il-kuntratt huma kienu kellmu nutar biex jiċċekkjaw l-applikazzjonijiet għall-fidi taċ-ċens. In-Nutar qaltilhom li jekk se jużawh bħala residenza, ir-rata tal-fidi kienet se tkun inqas pero`, għalkemm ma għandux residenza tiegħu, huwa għażel li japplika għall-fidi bħala villeġġjatura peress li huwa jirrisjedi ma' ommu. Huwa lmenta minn nuqqas ta' informazzjoni li kellhom dwar kif l-Awtorita` intimata tikkomputa l-fidi taċ-ċens u kif wara li rċieva d-deċiżjoni appellata, huwa wkoll ġie miċħud tali informazzjoni.

Il-Perit Stefan Scotto, *Senior Architect* mal-Awtorita` intimata, spjega kif fil-passat kienet ġiet formulata skema kif għandu jinħadem il-valur tal-fidi ta' ċens temporanju. Huwa esebixxa wkoll dokument li jispjega b'mod ċar kif l-istess skema titħaddem, liema skema hija disponibbli għal kull Perit li jiġi nkarigat mill-Awtorita` intimata għal dan il-għan. Illi din l-iskema ġiet imfassla biex ikun hemm uniformita` u trasparenza ta' kif jiġi kalkolat il-fidi taċ-ċens.

Ikkunsidra:

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

Fit-trattazzjoni orali tagħa, d-difensur tar-rikorrenti elenkat numru ta' nuqqasijiet għaliex, fl-opinjoni tagħhom, l-istima hija waħda irregolari. In-nuqqasijiet prinċipali elenkati kienu s-segwenti, u ċioe`:

1. Nuqqas ta' trasparenza u proporzjonalita` da parti tal-Awtorita` intimata;
2. L-istima saret minn Perit wieħed mentri l-Iskema ssemmi li l-istima fil-każ ta' villeġġjatura trid issir minn żewġ Periti;
3. Il-Perit inkarigat naqas milli jagħmel paragun tal-valur ma' sorsi differenti u lanqas għamel dikjarazzjoni li ma għamilx paragun ma' kuntratti ta' fondi simili, u dan kif rikjest mill-Awtorita` intimata fuq il-formula *standard* tagħha;
4. Illi l-*Consolidated Document on Property Evaluation*[3] pubblikat mill-Awtorita` nnifisha, f'paġna 19 tiegħu, jistipula li l-aħjar metodu ta' valutar ta' proprjeta` hu billi wieħed iħares lejn valuri ta' fondi paragunabbli li ġia` ġew trasferiti;
5. Illi jekk isir paragun ma' proprjeta` oħra li tinsab għall-bejgħ, irid jiġi diskuss id-differenzi li hemm bejn proprjeta` u oħra, liema ħaġa ma saritx mill-Perit Robinson.

Illi t-Tribunal josserva illi l-valutazzjoni ta' artijiet tal-Gvern hija regolata b'Artikolu 79 tal-Kapitolu 573 tal-Liġijiet ta' Malta li jgħid is-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] Liema Dokument huwa aċċessibbli mis-sit elettroniku tal-Awtorita` intimata

(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 tagħha d-difensur tar-rikorrenti saħqet illi l-istima *de quo* hija nulla għaliex ma saritx minn żewġ periti. It-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. 126 *et sequitur* tal-proċess, jirriżulta illi, fejn il-fond ikun villeġġjatura, il-prezz tal-fidi għandu jiġi stabbilit fuq il-valutazzjoni ta' żewġ periti nominati mill-Awtorita` intimata.

Illi d-difensur tal-Awtorita` intimata irribatta din is-sottomissjoni billi saħaq li l-liġi tirrikjedi li fond jiġi stmat minn Perit wieħed fejn il-valur tiegħu ma jaqbiżx l-erba' mitt elf ewro (€400,000). Filwaqt li kkonċeda li l-Iskema titkellem dwar stima minn żewġ Periti, pero` saħaq illi l-liġi hija suprema għall-istess Skema u għalhekk għandha tapplika l-Liġi. Illi filwaqt li t-Tribunal jaqbel li fi kwalunkwe każ għandha tapplika l-Liġi, josserva illi l-Kapitolu 573 tal-Liġijiet ta' Malta ma jispeċifikax kemm-il Perit għandu jiġi nkarigat jekk l-istima ta' fond tkun inqas minn erba' mitt elf ewro (€400,000). Il-Liġi tistipula biss li għandhom jiġu nkarigati tliet (3) Periti jekk l-istima tissupera l-erba' mitt elf ewro (€400,000). Għaldaqstant, jekk fl-Iskema kien hemm stipulat li l-istima kellha ssir minn żewġ Periti, l-Awtorita` intimata ma setgħetx arbitrarjament tbiddel il-kundizzjonijiet tal-istess Skema. Illi dan il-punt identiku ġie trattat f'żewġ kawżi oħra deċiżi minn dan it-Tribunal, u ċioe` ***George Gafa et vs Awtorita` tal-Artijiet***[4] u ***David Fava vs Awtorita tal-***

[4] 11 ta' April 2023 (mhux appellata)

Artijiet.[5] Illi għaldaqstant, fuq dan id-difett proċedurali biss, dan it-Tribunal jista' jannulla d-deċiżjoni appellata għaliex hija msejsa fuq rapport li ma jirrispekkjax il-kundizzjonijiet tal-Iskema.

Illi t-Tribunal jista' jieqaf hawn stante li l-istima hija waħda proċeduralment difettuża. Madanakollu, it-Tribunal iħoss li għandu wkoll jindirizza xi punti oħra sollevati mir-rikorrenti.

Ir-rikorrenti saħqu illi l-Iskema mhijiex waħda trasparenti, għaliex fost affarijiet oħra ma ġiex speċifikat illi l-valur tal-fidi jiddependi miż-żmien li ċ-ċens kien fadallu biex jiskadi. Illi t-Tribunal huwa tal-fehma illi dwar dan l-Awtorita` m'għandha ebda ħtija. Kien fl-interess tar-rikorrenti li jinfurmaw ruħhom tajjeb kif jinħadem il-valur tal-fidi. Għalkemm huma jgħidu li nkarigaw Nutar, l-istess Nutar ma ġietx prodotta bħala xhud f'dawn il-proċeduri sabiex tinforma lit-Tribunal x'informazzjoni talbet lill-Awtorita` intimata. Kien biss wara li r-rikorrenti rċevew id-deċiżjoni appellata li avviċinaw lill-Awtorita` intimata biex ikunu jafu kif inħadmet l-istima pero` xorta baqgħu bla informazzjoni peress li ġew infurmati li r-rapport peritali kien dokument intern għaliex l-Awtorita` intimata tħallas għalih hi.

Illi bir-rispett kollu lejn din l-aħħar raġuni, it-Tribunal ma jqisx li din hija prassi tajba għaliex applikant, li jkun ħa jħallas eluf ta' ewro biex jifdi ċens, għandu jkun jaf abbażi ta' liema kunsiderazzjonijiet saret l-istima tal-valur mitlub li jħallas, u dan minkejja li hija l-Awtorita` intimata li tagħmel tajjeb għall-ħlasijiet tal-istess rapport. Illi fl-opinjoni ta' dan it-Tribunal, ir-raġuni mogħtija mill-Awtorita` intimata abbażi ta' liema ma urietx ir-rapport lir-rikorrenti hija waħda irraġjonevoli. Wara kollox, il-fondi li bihom topera l-Awtorita` huma fondi pubbliċi u kwindi t-Tribunal iqis li kull applikant għandu jingħata d-dritt li jiskrutinja r-rapport peritali sabiex ikollu idea iktar ċara ta' kif inħadmet l-istima, u dan qabel jiddeċiedi li jressaq appell quddiem dan it-Tribunal, anke għaliex jekk huwa jingħata aċċess għall-istess rapport ikun jista' jindirizza aħjar l-aggravji tiegħu.

Illi r-rikorrenti jilmentaw ukoll illi l-valur tal-fond huwa wieħed esaġerat meta wieħed iqis, fost affarijiet oħra, illi fuq il-kuntratt ta' fidi se jiġu mposti għadd ta' restrizzjonijiet dwar kif ir-rikorrenti jistgħu jiddisponu minnu fil-futur. Illi fir-rigward ta' dan l-aggravju, it-Tribunal mhux se jesprimi ruħu ladarba huwa tal-fehma illi għandu jsir rapport mill-ġdid u għalhekk ikun għaqli li jħalli impreġudikata l-kwistjoni tal-valur tal-fond.

[5] 11 ta' Settembru 2023

Ir-rikorrenti jattakkaw ukoll l-istima tal-Perit Robinson għaliex ma mexiex ma' dak rikjest mill-Awtorita` nnifisha fir-rapport redatt minnu u dan b'referenza għal dak mistenni minnu f'paġna 11 tal-istess rapport li tgħid hekk:

Skont l-Artiklu 79 (3) (e) tal-Kap. 573 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rapport ta' Stima Peritali għandu jinkludi: ''l-operazzjonijiet paragunabbli, jekk ikun hemm, li l-proprjetà tkun ġiet valutata b'riferenza għalihom". L-Awtorità tal-Artijiet ikkummissjonat ir-rapport: ''Consolidated Document on Property Valuation: A Compilation of Information and Examples" li jista' jiġi mniżżel mis-sit elettroniku: https://landsauthority.org.mt/wp-content/uploads/2018/03/Valuations-Manual-LA.pdf. F'paġna 54 ta' dan ir-rapport hemm indikazzjoni ta' sorsi lokali li jistgħu jintużaw biex wieħed jottjeni operazzjonijiet paragunabbli: ''Useful sources of data include the Central Bank, real estate agents, National Statistics Office, Planning Authority, consideration of development activity in the nearby area. The valuer should also bear in mind the final target consumer and what is required, sought and afforded by this target consumer".

Għalhekk huwa mistenni li meta jiġi ppreżentat ir-rapport ta' Stima Peritali, l-operazzjonijiet paragunabbli, inkluż is-sors tagħhom (eż: numru ta' referenza jew identifikazzjoni fil-każ ta' entries minn databases ta' estate agents) iridu jiġu mniżżla waħda waħda, b'mod ċar. L-operazzjonijiet paragunabbli għandhom ikunu relevanti għal proprjetà in kwistjoni, speċjalment li jkunu fl-istess lokalita' u b'karatteristiċi simili.

Il-Perit għandu dejjem jagħmel referenza għall-valuri li jkunu indikati fil-kuntratti tat-trasferiment jew akkwist ta' proprjetà paragunabbli li l-Perit għandu jottjeni mingħand l-Awtorità stess. Jekk tali kuntratti ma jkunux fil-pussess tal-Awtorità, il-Perit għandu jannetti dikjarazzjoni mill-Awtorità f'dan is-sens.

Fejn hu possibbli, għandha tinġabar informazzjoni minn iktar minn sors wieħed. Sorsi oħra li jistgħu jintużaw jinkludu:

Kuntratti notarili ta' bejgħ ta' proprjetà; - Dikjarazzjonijiet ta' Akkwist tal-Art, li jiġu ppubblikati fuq il-Gazzetta tal-Gvern; (ii) Deċiżjonijiet tal-Bord ta' Arbitraġġ dwar Artijiet, li jistgħu jiġu mniżżlin mis-sit elettroniku:

https://ecourts.gov.mt/onlineservices/Judgements/Search

Sorsi differenti jistgħu jistabilixxu valuri differenti (minħabba kummissjonijiet jew senseriji, pereżempju). Għalhekk huwa mistenni li l-Perit jispjega b'mod ċar: (a) kif dawn il-valuri ntużaw biex wasal għal valur aħħari; (b) il-varjazzjonijiet li għamel fuq dawn il-valuri u r-raġunijiet għal dawn il-varjazzjonijiet; (c) u l-kalkoli kollha li qed jiġu kkunsidrati.

Illi t-Tribunal josserva illi r-rikorrenti għandhom raġun meta jgħidu li l-Perit Robinson ma mexiex strettament ma' dak rikjest minnu. Mil-korp tar-rapport, u kif ammess mill-istess Perit, jirriżulta li, fost affarijiet oħra, ma staqsa għal ebda kuntratti ta' trasferiment jew akkwist ta' proprjeta` paragunabbli mingħand l-Awtorita` intimata. Illi min-naħa l-oħra, t-Tribunal

ma jaqbilx illi l-Perit Robinson ma spjegax kif wasal għall-valur mogħti minnu. Minn paġna 14 tar-rapport u d-dokument li jinsab a fol. 80 tal-proċess jirriżulta b'mod adegwat il-metodu kif il-Perit wasal għall-valur tal-fond in kwistjoni. Li pero` ma jirriżultax huwa jekk il-proprjetajiet paragunabbli kinux verament paragunabbli, u dana għaliex meta t-Tribunal ipprova jaċċessa l-*links* elenkati fir-rapport tal-Perit Robinson, dawn ma setgħux jiġu aċċessati, anke għaliex forsi laħaq għadda xi ftit taż-żmien minn meta l-istess Perit aċċessahom. Għaldaqstant it-Tribunal huwa tal-fehma illi l-Awtorita` intimata għandha tagħti direttivi ċari lill-Periti inkarigati sabiex kwalunkwe informazzjoni li jiksbu dwar proprjetajiet paragunabbli għandha tiġi stampata u mhux sempliċement jitniżżel *link* għall-istess proprjeta`.

Illi għalhekk, meta wieħed iqis il-fatti u ċ-ċirkostanzi kollha li ħarġu fil-kors ta' dan l-appell, it-Tribunal huwa tal-fehma illi l-Awtorita` għandha tirrevedi d-deċiżjoni tagħha u tikkumissjona rapport peritali *ex novo* abbażi tal-valur tal-fond in kwistjoni fis-sena 2021, liema rapport għandu jkun in linea mal-Iskema u wkoll tagħti direzzjoni mill-iktar ċara lil min se tinkariga biex jagħmel l-istima biex jimxi strettament ma' dak li hemm imniżżel fil-formula *standard* li fuqha jrid isir ir-rapport. In vista tad-diskrepanza li hemm fin-numru ta' Periti kif stipulat fl-Iskema u dak li qed isir fil-prattika, it-Tribunal jissolleċita lill-Awtorita` intimata sabiex tieħu ħsieb li temenda l-istess Skema hekk kif il-linja gwida tal-istess Skema murija fuq is-sit elettroniku tagħha għadhom juru li l-istima ta' fond ta' villeġġjatura għandha ssir minn żewġ (2) Periti.

DECIDE

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