



MALTA

**TRIBUNAL TA' REVIŻJONI AMMINISTRATTIVA
MAGISTRAT DR. CHARMAINE GALEA**

07 ta' Novembru 2023

Rikors Numru 45/2023

**Philip Cilia flimkien ma' martu Miriam Cilia bhala komparteċipi
miegħu fil-komunjoni tal-akkwisti u għal kull interess li jista' jkollha**

Vs

Awtorita` tal-Artijiet

It-Tribunal,

Ra r-rikors ta' **Philip u Miriam konjugi Cilia** ipprezentat fit-18 ta' April 2023 li permezz tiegħu ppremettew u talbu s-segwenti:-

- 1. Illi dan ir-rikors qed isir u jiġi intavolat a tenur tal-artikolu 57 tal-Att dwar l-Awtorita` tal-Artijiet, Kap. 563 tal-Liġijiet ta' Malta.*
- 2. Illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-flat internament immarkat bin-numru hamsa (5) formanti parti minn korp ta' bini bl-isem 'Taromina Flats' fi Triq il-Qarnit fil-kontrada magħrufa bhala 'Tal-Għerbubin' fil-Mellieħa, minnhom mixtri u akkwistat in forza ta' kuntratt datat 7 ta' Settembru, 1994 in atti Nutar Dottor Maurice Gambin.*
- 3. Illi l-imsemmi appartament huwa soġġett għal ċens annwu u temporanju ta' ċenteżmu ta' Ewro (gja hames milleżmi ta' lira Maltija) għaž-żmien li fadal mill-perjodu ta' 99 sena li bdew jiddekorru fil-15 t'Awissu, 1994.*
- 4. Illi l-esponenti ssottomettew applikazzjoni mal-Awtorita` intimata sabiex jixtru j akkwistaw mingħandha d-directum dominium temporanuum relattiv*

għal dan l-appartament (Riferenza tal-Awtorita' intimata: T/0566/2002/0029).

5. *Illi l-esponenti ddikjaraw fl-applikazzjoni tagħhom illi dan l-appartament dejjem intuża bħala summer residence u qatt ma ntuża għall-ebda skopijiet kummerċjali.*
6. *Illi permezz ta' ittra datata 29 ta' Marzu, 2023 (kopja hawn annessa bħala Dok. 'A'), l-esponenti ġew mgħarrfa illi l-prezz għall-fidi taċ-ċens huwa ta' €117,000 pero ma ngħataw ebda spejgazzjoni kif l-Awtorita' intimata waslet għal tali prezz daqstant eċċessiv u eżagerat.*
7. *Illi l-esponenti jikkonfermaw li f'xi żmien wara li ssottomettew l-applikazzjoni tagħhom u qabel ma ġew notifikati b'din id-deċiżjoni, kien aċċeda fuq il-post perit wiehed mibgħut mill-Awtorita' preżumibilment bl-iskop li jagħmel valutazzjoni.*
8. *Illi skond l-Iskema li taħtha l-esponenti kienu ssottomettew l-applikazzjoni tagħhom, fil-każ ta' summer residences soġġetti għal ċens temporanju mogħti qabel il-21 ta' Ġunju, 1979 għall-perjodu ta' iżjed minn 30 sena, il-kriterji biex jiġi stabbilit il-prezz għax-xiri u l-akkwist tad-directum dominium temporanuum jidher li huma tlieta:*
 - (i) *il-canone taċ-ċens pagabbli;*
 - (ii) *valutazzjoni magħmula minn żewġ periti appuntati mill-Awtorita' intimata; u*
 - (iii) *il-valur tal-proprjeta' kif stabbilit fl-Annexes annessi mal-Ftehim bejn il-Gvern ta' Malta u s-Santa Sede tat-28 ta' Novembru, 1991.*
9. *Illi l-esponenti jirrilevaw illi l-appartament in kwistjoni huwa wiehed żgħir ħafna ta' kejl superficjali ta' tlieta u ħamsin metru kwadru (53 m.k.) fi blokk antik u għalhekk huwa bil-wisq ċar u evidenti illi l-prezz mitlub mill-Awtorita' intimata huwa wiehed eċċessiv u eżagerat u ċertament li mhux imsejjes fuq il-valutazzjoni ta' żewġ periti iżda semmai ta' perit wiehed.*
10. *Illi l-esponenti għalhekk iħossu ruħhom bil-wisq aggravti bid-deċiżjoni tal-Awtorita' intimata permezz ta' liema giet iffissata s-somma ta' €117,000 għax-xiri u l-akkwist tad-directum dominium temporanuum relattiv għall-flat internament immarkat bin-numru ħamsa (5) formanti parti minn korp ta' bini bl-isem 'Taromina Flats' fi Triq il-Qarnit fil-kontrada magħrufa bħala 'Tal-Gherbulin' fil-Mellieħa,*

Għal dawn il-motivi l-esponenti jitolbu umilment lil dan l-Onorabbli Tribunal jogħgħbu, prevja kwalsijasi dikjarazzjoni li jidhirlu xierqa u neċessarja:

- (i) *għar-raġunijiet fuq imsemmija u għal dawk ir-raġunijiet li għandhom jirriżultaw waqt it-trattazzjoni ta' dawn il-proċeduri, iħassar u/jew jirrevoka d-deċiżjoni tal-Awtorita' intimata li permezz tagħha giet iffissata s-somma ta' €117,000 għax-xiri u l-akkwist tad-directum dominium temporanuum relattiv*

għall-flat internament immarkat bin-numru ħamsa (5) formanti parti minn korp ta' bini bl-isem 'Taromina Flats' fi Triq il-Qarnit fil-kontrada magħrufa bħala 'Tal-Għerbubin' fil-Mellieħa, liema deċiżjoni giet komunikata lill-esponenti permezz tal-fuq imsemmija ittra datata 29 ta' Marzu, 2023 (kopja hawn annessa bħala Dok. 'A');

(ii) jordna illi l-prezz għax-xiri u l-akkwist tad-directum dominium temporanuum relattiv għall-flat internament immarkat bin-numru ħamsa (5) formanti parti minn korp ta' bini bl-isem 'Taromina Flats' fi Triq il-Qarnit fil-kontrada magħrufa bħala 'Tal-Għerbubin' fil-Mellieħa jiġi stabbilit mill-ġdid skond dawk il-kriterji u f'dik is-somma raġjonevoli illi dan l-Onorabbli Tribunal jogħġbu jistabilixxi.

Ra r-risposta tal-Awtorità tal-Artijiet ippreżentata fit-8 ta' Mejju 2023 li permezz tagħha eċċepiet is-segwentijiet:-

- 1. Illi din hija risposta għar-Rikors tal-Appell ta' Philip Cilia u martu Miriam Cilia et bħala komparenti fil-komunjoni ta' akkwisti;*
- 2. Illi wara li gie rikonoxxut bħala enfitewta, ir-rikorrenti applika sabiex jifdi ċ-ċens tiegħu tal-propjeta li tikkwalifika bġala Summer residence :- 21 Taormina Flats Triq il-Qarnit Mellieħa, numru tal-applikazzjoni T/0566/2002/0029 permezz tal-iskema 'Skema 2019 għax-xiri ta' dirett dominju temporanju ta' propjeta' tal-gvern jew propjeta' mikrija użata bħala residenza ordinarja jew villegatura'*
- 3. Illi permezz ta' ittra datata disgħa u ghoxrin ta' Marzu, elfejn tlieta u ghoxrin , (29/03/2023) , l-Awtorita' intimata informat lir-rikorrenti li l-prezz tal-fidi hu ta' mija u sbatax -il elf euro (€117,000)*
- 4. Illi r-rikorrenti ħassu aggravat minn din id-deċiżjoni u għalhekk intavolat dan l-appell*

Raġunijiet biex jiġi miċhud l-Appell

- I. Illi t-talba tal-appellant għandha tiġi miċhuda stante li d-deċiżjoni meħuda mill-Awtorita' hija waħda ġusta fil-forma fis-sustanza liema deċiżjoni giet meħuda wara li gew ikkunsidrati numru ta' fatturi rilevanti.*
- II. Illi in oltre fl-istess deċiżjoni tagħha l-Awtorita' tat raġuni skont il-prinċipju amministrattiv ormaj stabbilit, "the duty to give reasons";*
- III. Illi għalhekk isegwi illi l-Awtorita' intimata kienet fil-limiti tad-diskrezzjoni meta stabilixxiet il-valur tal-fidi taċ-ċens*
- IV. Illi l-Awtorita' intimata ser tissottemetti il-provi kollha f'dawn il-proċeduri sabiex turi li l-istima saret skont il-liġi*
- V. Illi inoltre il-valur tal-istima hu wieħed ferm raġjonevoli meta jiġi imqabbel mal-prezz tal-propjeta fuq is-suq.*
- I. Illi għalhekk il-prerekwiżiti tal-iskema mertu ta' dan l-appell ma gewx sodisfatti*
- II. Illi l-esponenti Awtorita' tiriserva d-dritt li tippreżenta' raġunijiet oħra waqt is-smiġħ ta dan l-Appell*

Għaldaqstant għar-raġunijiet elenkati hawn fuq, l-esponenti Awtorita titlob lil dan l-Onorabbli Tribunal biex jiċhad it-talbiet kollha mressqa quddiemu mir-rikorrenti, filwaqt

li jikkonferma d-deċiżjoni tal-Awtorita' tal-Artijiet li ngħatat permezz ta' ittra datata 29/03/2023.

Ra d-dokumenti kollha ppreżentati;

Sema' x-xhieda;

Sema' t-trattazzjoni;

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

Ikkunsidra:

Illi r-rikorrenti hassewhom aggravati b'deċiżjoni tal-Awtorita' intimata kif kontenuta f'ittra datata 29 ta' Marzu 2023 li permezz tagħha ġew infurmati illi l-prezz tal-fidi ta' ċens fir-rigward tal-fond 21, Taormina Flat, Flat 5, Triq il-Qarnita, Mellieħa kien ta' mija u sbatax-il elf ewro (€117,000).

Josef Agius, *senior manager* fil-*Valuations Unit* tal-Awtorita' intimata, xehed illi l-Awtorita' inkarigat lill-Perit Stefan Vancell biex iħejji stima tal-fond in kwistjoni wara li r-rikorrenti kienu ressu applikazzjoni sabiex jifdu ċens temporanju. Spjega li l-Perit Vancell issottometta r-rapport tiegħu lill-Awtorita', liema rapport ngħadda lill-Perit Stefan Scotto, Perit intern, biex jara li l-provvedimenti tal-artikolu 79 tal-Kapitolu 573 ġew imħarsa. Spjega li mbagħad il-valur tad-dirett dominju jiġi maħdum abbażi tal-valur li l-Perit inkarigat mill-Awtorita' jkun ta' valur liberu u frank tal-fond. Spjega wkoll illi l-valur tad-dirett dominju jiġi maħdum ukoll abbażi taż-żmien li jkun għad fadal biex jiskadi ċ-ċens. F'dan il-każ iċ-ċens kien għad fadallu biss sentejn biex jiskadi.

Josef Agius ippreżenta r-rapport tal-Perit Stefan Vancell minn fejn jirriżulta s-segwenti, u ċioe`:

1. Il-fond jikkonsisti f'appartament fit-tielet sular fi triq residenzjali. Il-binja hija mibnija fuq erba' sulari;
2. L-appartament jikkonsisti f'żewġ kmamar tas-sodda, b'waħda mill-kmamar tas-sodda tiegħu l-arja minn biħħa interna/xaft tas-servizzi, liema xaft pero`, bħala daqs, ma kienx konformi mal-Avviż Legali 227 tal-2016;
3. L-istat tal-finituri kien f'livell tajjeb u l-post kien mghammar bis-servizz ta' dawl u ilma;
4. Il-qies tal-fond huwa ta' 53 metri kwadri.

Mill-istess rapport jirriżulta illi sabiex il-Perit Vancell wasal għall-valur liberu u frank, huwa ħa in konsiderazzjoni erba' (4) proprjetajiet oħra fiż-żona ta' madwar il-Mellieħa li kienu għall-bejgħ ma' diversi aġenziji tal-proprjeta fil-perjodu tal-valutazzjoni, u cioè`:

1. Apartament b'daqs totali ta' 109 metri kwadru, għall-prezz ta' €319,000
2. Apartament b'daqs totali ta' 90 metri kwadru, għall-prezz ta' €280,600
3. Apartament b'daqs totali ta' 70 metri kwadru, għall-prezz ta' €187,000
4. Apartament b'daqs totali ta' 95 metri kwadru, għall-prezz ta' €265,000

Minn dawn il-valuri, l-Perit Vancell, wara li ħa in konsiderazzjoni tnaqqas għall-ħlasijiet ta' aġenziji u tan-negozju, wasal għal rata medja ta' elfejn, ħames mija u tmienja u tmenin ewro u disgħa u sittin centeżmu (€2,588.69) għal kull metru kwadru. In vista li l-valur ried jiġi stabbilit għas-sena 2021, l-istess valur tnaqqas bir-rata ta' 6.1% u dan skont l-aħħar informazzjoni li kien ħareġ l-Uffiċju tal-Istatistika dwar l-Indiċi tal-Prezzijiet tal-Proprjeta` f'Lulju 2022. Għaldaqstant, il-valur liberu u frank aġġustat għas-sena 2021 kien ta' mija u disgħa u għoxrin elf ewro (€129,000).

Mistoqsi mid-difensur tar-rikorrent jekk il-finituri li kien hemm fl-appartament u fil-komun kinux jinċidu fuq il-valur finali, l-Perit Vancell stqarr li skont hu ma ra ebda *issues* daqshekk kbar fil-finituri li kellhom jinċidu fuq il-valur finali. Il-Perit Vancell spjega li l-fond in kwistjoni qiegħed inqas minn mitt metru bogħod mill-baħar. Mistoqsi dwar jekk il-fondi paragunabbli kellhomx *lift*, il-Perit wieġeb illi ġeneralment fejn proprjeta` tkun bil-*lift*, dan il-fatt jiġi msemmi fl-avviż. Il-Perit Vancell stqarr ukoll illi huwa ma għamilx paraguni ma' kuntratti ta' appartamenti li attwalment inbiegħu.

Ir-rikorrent Philip Cilia xehed illi meta hu u martu xtraw iċ-ċens fl-1994 huma kienu konvinti illi 'l quddiem setgħu jifdu iċ-ċens bi prezz adegwat għaliex iċ-ċens kien wieħed baxx. Għalhekk, meta rċevew il-prezz tal-fidi ħassew li l-istess prezz kien wieħed eċċessiv u esaġerat. Spjega li fiċ-ċirkostanzi li hemm, huwa mpossibbli li jsir *lift* u li l-komun tal-blokka huwa fi stat ikrah ħafna. Spjega wkoll li għalkemm l-appartament huwa mgħammar b'żewġ kmamar tas-sodda, fir-realta l-appartament huwa ta' kamra tas-sodda waħda u li jekk kellu jinbiegħ trid issir *regularisation* bi spejjeż kbar. Xehed in oltre illi għalkemm sal-lum il-ġurnata l-appartament igawdi minn veduti limitati tal-baħar, malli titlesta binja li hemm viċin il-

blokka, mhu se jifdal ebda veduta. Barra minn hekk, hemm nuqqas ta' parkeġġ u wkoll insulazzjoni hażina fil-livell tal-bejt, bil-konsegwenza li tiġi generata sħana kbira fl-appartament siccome` jinsab taħt l-istess bejt.

Ir-rikorrent esebixxa rapport *ex parte* tal-Perit Henry Attard. Il-Perit Attard għamel stima tal-fond in kwistjoni fl-ammont ta' sebgħa u disgħin elf ewro (€97,000) u dan abbażi tas-segwenzi konsiderazzjonijiet, u cioè`:

1. Illi filwaqt li l-kundizzjoni tal-appartament hija "fair", il-partijiet komuni huma fi stat hażin ta' manutenzjoni;
2. Illi l-appartament jinsab taħt il-bejt, mingħajr ebda tip ta' insulazzjoni;
3. Illi ma hemmx *lift* u ma hemmx spazju biex jiġi nstallat wiehed;
4. Illi hemm kamra tal-banju waħda, m'għandux garaxx jew xi parkeġġ;
5. Illi hemm bżonn li ssir *regularisation* peress li x-xaft mhux tad-daqs meħtieġ skont il-Legislazzjoni Sussidjarja 552.22;
6. Illi hemm bżonn ta' ċirka tnax-il elf ewro (€12,000) biex l-appartament jiġi fi stat aċċettabbli.

In kontro-eżami, l-Perit Attard stqarr illi huwa qatt ma aċċeda fil-fond in kwisjtoni pero` kien mar kollega tiegħu li ħa xi ritratti. Qal li dwar il-komun hu assumu li kellu "basic finishes" u dan fuq informazzjoni li tah ir-rikorrent. Huwa spjega li meta ġie biex jagħmel il-komparazzjoni, ma sabx appartamenti bla *lift* u lanqas qies li hemm veduta mill-ġenb.

Fis-seduta tad-19 ta' Ottubru 2023, ir-rikorrenti pprezentaw numru ta' dokumenti, jew aħjar riklami, ta' diversi aġenziji tal-proprjeta`, fejn kien hemm rekalamat appartamenti ġewwa l-Mellieħa, uħud minnhom bil-*lift* u uħud minnhom mingħajr informazzjoni dwar jekk hemmx installat *lift* jew le. Mill-eżercizzju li għamel il-Perit Attard, wara li ħa in konsiderazzjoni dawn il-proprjetajiet, jirriżulta li l-valur għal kull metru kwadru ta' art huwa ta' €2227.

Ikkunsidra:

Illi fir-rikors promutur tagħhom ir-rikorrenti jaċċennaw għall-fatt li l-istima li saret tal-fond in kwistjoni saret minn Perit wiehed biss. Fis-sottomissjonijiet finali, d-difensur tar-rikorrenti sostna illi din il-proċedura hija waħda irregolari u għalhekk l-istess stima għandha titqies bħala nulla u bla effett u dana għaliex skont l-applikazzjoni li mlew ir-rikorrenti, kien hemm stipulat illi l-valutazzjoni għandha ssir minn żewġ Periti.

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-segwenzi, u cioè`:

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 mharsa 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 mqabnda mill-awtorità kompetenti taħt dan l-Att għandhom jiġu mhejjija 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-tnejn 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 jitqabdu periti mill-awtorità kompetenti u kemm meta jitqabdu 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 giet valutata l-proprjetà;*

(c) *l-istat li jiġi kkalkulat li l-proprjetà kienet fih fid-data li saret riferenza għaliha meta giet valutata l-proprjetà;*

(d) *l-użu li kien qed isir mill-proprjetà fid-data li saret riferenza għaliha meta giet valutata l-proprjetà, inkluża l-informazzjoni dwar jekk il-proprjetà kenitx fl-istess żmien sugġetta għal drittijiet ta' terzi bħalma huma enfitewsi, użu, użufrutt jew kera;*

(e) *l-operazzjonijiet paragonabbli, jekk ikun hemm, li l-proprjetà tkun giet valutata b'riferenza għalihom;*

(f) *ir-restrizzjonijiet li johorġu 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 magħzula 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).*

Id-difensur tal-Awtorita` intimata saħqet illi l-istima tirrispekkja dak li tistipula l-liġi, u li *in ogni caso* l-istima għaddiet minn taħt idejn żewġ Periti, u cioè` l-Perit Vancell u l-Perit Stefan Scotto.

It-Tribunal josserva illi l-liġi nnifisha ma tirrikjedix li stima ssir minn żewġ Periti, pero` mill-Iskema li giet pubblikata, u li dan it-Tribunal ha konjizzjoni tagħha minn fuq is-sit elettroniku tal-Awtorita` tal-Artijiet, jirrizulta illi, fejn il-fond ikun villegġjatura, il-prezz tal-fidi għandu jiġi stabbilit fuq il-valutazzjoni ta' żewġ periti nominati mill-Awtorita` intimata. Illi dan it-Tribunal ma jaqbel xejn mas-sottomissjoni tal-Awtorita` intimata illi l-Perit Stefan Scotto jista' jiġi kkunsidrat li għamel xi tip ta' valutazzjoni. Kif spjega Josef Agius fix-xhieda tiegħu, il-Perit Scotto, li huwa Perit intern tal-

Awtorita`, jivvettja r-rapport tal-Perit li jkun gie nkarigat mill-Awtorita` biex jara jekk l-istess Perit mexiex ma` dak rikjest minnu mill-istess Awtorita`.

Illi filwaqt li t-Tribunal jaqbel li fi kwalunkwe każ għandha tapplika l-Ligi, josserva illi l-Kapitolu 573 tal-Ligijiet 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-Ligi 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 gie trattat f'numru ta' kawżi oħra deċiżi minn dan it-Tribunal, u cioè *George Gafa et vs Awtorita` tal-Artijiet¹*, *David Fava vs Awtorita tal-Artijiet²* u *Joseph Xuereb et vs l-Awtorita` tal-Artijiet.³* Illi għaldaqstant, fuq dan id-difett proċedurali, dan it-Tribunal se jkun qiegħed 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 jilmentaw illi l-valur tal-fond li wasal għalih il-Perit Vancell huwa wieħed esagerat meta wieħed iqis, fost affarijiet oħra, illi l-fond m'għandux lift, għandu kamra tas-sodda u tal-banju waħda u wkoll ma jgawdi ebda veduti, jew fi ftit taż-żmien ma se jkun qed igawdi minn ebda veduti. Kien għalhekk li wara li gie a konjizzjoni tagħhom ir-rapport tal-Perit Vancell, huma nkarigaw lill-Perit Attard sabiex ihejjilhom stima tal-istess fond. It-Tribunal josserva illi bejn iż-żewġ stimi hemm differenza ta' għoxrin elf ewro (€20,000).

Illi wara li dan it-Tribunal eżamina sew kemm il-kunsiderazzjonijiet tal-Perit Vancell u kemm dawk tal-Perit Attard, josserva s-segwenti, u cioè`-

1. Illi filwaqt li dan it-Tribunal jaqbel mal-fehma tal-Perit Vancell illi l-istat ta' gewwa l-appartamenti huwa wieħed tajjeb u f'kundizzjoni sodisfaċenti, mir-ritratti esebiti mill-Perit Attard jirriżulta illi l-komun għandu bżonn ftit manutenzjoni stante li l-ħajt li hemm ħdejn it-tieqa tal-komun li jidher li hemm żebgħa qed tfarfar.⁴ Għaldaqstant hemm bżonn li ssir manutenzjoni tal-partijiet komuni pero` fil-fehma ta' dan

¹ 11 ta' April 2023 (mhux appellata)

² 11 ta' Settembru 2023 (mhux appellata)

³ 05 ta' Ottubru 2023 (mhux appellata)

⁴ A fol. 137

it-Tribunal dan m'għandux jincidi fuq il-valur liberu u frank tal-fond meta wiehed jikkunsidra wkoll illi l-ispiza għal manutenzjoni hafifa bħal tikkil u żebgħa trid tinqasam bejn is-sidien kollha tal-appartamenti u mhux mir-rikorrenti biss.

2. Illi mill-pjanti sottomessi jirriżulta illi huwa ferm diffiċli, jekk mhux impossibbli, li jiġi nstallat *lift* biex iservi lil dan l-appartament. Mhux biżżejjed illi wiehed jikkonkludi illi fizikament huwa possibbli li jiġi installat lift ġewwa ix-xaft. Wiehed irid jikkunsidra ir-riperkussjonijiet. F'dan il-każ hemm in-nuqqas ta' aċċessibilita' stante li l-aċċess għax-xaft huwa minn garaxx ta' terzi, il-fatt illi hemm il-kmamar tal-banju tal-blokk jagħtu għal fuqu, u jekk isir il-lift ikollhom jitneħhew is-servizzi u jiġu installati f'kamra oħra. B'hekk il-post jiġi b'kamra tas-sodda waħda.
3. Illi fil-fehma tat-Tribunal dan l-appartament irid jiġi kkunsidrat bħala wiehed b'kamra tas-sodda waħda sakemm ma jsirx proċess ta' *regularisation* sabiex tiġi sanzjonata t-tieni kamra tas-sodda li tagħti għal fuq xaft li mhux ta' qisien skont dak rikjest fir-Regolamenti Dwar is-Saħħa u s-Sanita'. Fl-eventwalita' li jiġi kkunsidrat bħala appartament b'żewġ (2) kmamar tas-sodda, trid tittiehed in-konsiderazzjoni l-ispiza li trid issir biex il-fond jiġi regolat mil-lat tal-liġi tal-ippjanar.
4. Min-naħa l-oħra, dan it-Tribunal ma jaqbilx illi għandu jkun hemm tnaqqis ta' tnaqqis il elf ewro (€12,000) biex l-istess fond jiġi fi stat aċċettabbli, u dan kif irrelata l-Perit Attard. Mir-ritratti esebiti mar-rapport tal-Perit Vancell u anke tal-Perit Attard innifsu ma jirriżultax illi l-istess fond qiegħed fi stat ta' manutenzjoni daqshekk hażin li jimmerita tali tnaqqis mill-valur tal-fond.

Illi dan it-Tribunal mhux se jesprimi ruħu kemm għandu jkun dan it-temperament fil-valur liberu u frank, u dana stante li dan l-eżerċizzju għandu jithalla f'idejn iż-żewġ Periti li jridu jiġu inkarigati mill-Awtorita' intimata sabiex jagħmlu eżerċizzju mill-ġdid sabiex jistabilixxu l-valur tal-fond in kwistjoni, anke wara li jieħdu in-konsiderazzjoni dak li ġie rilevat f'din is-sentenza.

Illi pero', t-Tribunal jagħmel referenza għal paġna 11 tar-rapport sottomess mill-Perit Vancell, liema rapport huwa wiehed *standard* li jingħata lill-Periti inkarigati mill-Awtorita' biex jagħmlu stima ai fini tal-Iskema ta' Fidi ta' Ċens, fejn fl-imsemmija paġna hemm stipulat is-segwent:

Skont l-Artiklu 79 (3) (e) tal-Kap. 573 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rapport ta' Stima Peritali għandu jinkludi: "l-operazzjonijiet paragonabbli, 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 mnizzel 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 wiehed jottjeni operazzjonijiet paragonabbli: ‘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 pprezentat ir-rapport ta’ Stima Peritali, l-operazzjonijiet paragonabbli, inkluż is-sors tagħhom (eż: numru ta’ referenza jew identifikazzjoni fil-każ ta’ entries minn databases ta’ estate agents) iridu jiġu mnizzla waħda waħda, b’mod ċar. L-operazzjonijiet paragonabbli għandhom ikunu rilevanti għal proprjetà in kwistjoni, speċjalment li jkunu fl-istess lokalità u b’karatteristiċi simili.

Il-Perit għandu dejjem jagħmel referenza għall-valuri li jkunu indikati fil-kuntratti tat-trasferiment jew akkwist ta’ proprjetà paragonabbli 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.**⁵

Fejn hu possibbli, għandha tingabar informazzjoni minn iktar minn sors wiehed. 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 mnizzlin mis-sit elettroniku:

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

Sorsi differenti jistgħu jstabilixxu valuri differenti (minhabba kummissjonijiet jew senseriji, pereżempju). Għalhekk huwa mistenni li l-Perit jispjega b’mod ċar: (a) kif dawn il-valuri ntuzaw 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 mil-korp tar-rapport tal-Perit Vancell, ma tirriżultax id-dikjarazzjoni msemmija iktar ‘il fuq.

Illi għalhekk, meta wiehed iqis il-fatti u ċ-ċirkostanzi kollha li ħarġu fil-kors ta’ dan l-appell, it-Tribunal huwa tal-fehma illi l-Awtorità għandha tirrevedi d-deċiżjoni tagħha u tikkummissjona 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 immnizzel fil-formula *standard* li fuqha jrid isir ir-rapport. In oltre, t-Tribunal jiġbed l-attenzjoni tal-Awtorità intimata, illi jekk fil-futur hija se tagħzel li l-istimi taħt l-Iskema tal-Fidi ta’ Ċens, isiru minn Perit wiehed, allura għandha tiegħu ħsieb li temenda l-istess Skema, hekk kif il-linji gwida tal-istess Skema murija fuq

⁵ Enfasi tat-Tribunal

is-sit elettroniku tagħha għadhom sal-lum juru li l-istima ta' fond ta' villegġjatura għandha ssir minn żewġ (2) Periti.

DECIDE

Għaldaqstant it-Tribunal, għar-raġunijiet hawn fuq premessi, qiegħed jiddisponi mill-appell tar-rikorenti billi:

1. Jilqa' l-ewwel talba u jhassar u jirrevoka d-deċiżjoni tal-Awtorita` intimata komunikata lir-rikorrenti permezz ta' ittra datata 29 ta' Marzu 2023;
2. Jilqa' in parte t-tieni talba u jordna li l-prezz għax-xiri u akkwist tad-dirett dominju tal-fond numru 5, Taormina Flats, Triq il-Qarnit, Mellieħa jiġi stabbilit mill-ġdid, filwaqt li jiċhad dik il-parti tat-talba fejn dan it-Tribunal intalab li jistabilixxi tali valur;
3. Jiċhad l-eċċezzjonijiet tal-Awtorita` intimata.

Spejjeż a karigu tal-Awtorita` intimata.

Dr. Charmaine Galea

President tat-Tribunal ta' Revizjoni Amministrattiva

Antonella Cassar

Deputat Registratur