MALTA

Fit-Tribunal ta' Revizjoni Amministrattiva
Magistrat
Dr. Gabriella Vella B.A., LL.D.

Rikors Nru. 199/11VG

Michael Axisa in rapprezentanza ta' LayLay Company Ltd u Redina u Mario konjugi Abela

Vs

Kummissarju tat-Taxxi

Illum 27 ta' Novembru 2017

It-Tribunal,

Ra r-Rikors ipprezentat minn Michael Axisa in rapprezentanza tas-socjetà LayLay Company Limited u Redina u Mario konjugi Abela fit-22 ta' Awwissu 2011, permezz ta' liema jitolbu li t-Tirunbal: (i) jiddikjara li d-decizjoni mehuda fil-konfront taghhom skont ittra datata 26 ta' Lulju 2011, hija zbaljata stante li hija bbazata fuq stima inkorretta w insostenibbli; (ii) ihassar u jirrevoka d-decizjoni tal-Kummissarju tat-Taxxi skond l-ittra tieghu datata 26 ta' Lulju 2011; u (iii) jiddikjara li l-prezz dikjarat fuq l-atti ta' l-akkwist kien wiehed korrett u li b'hekk huma ma ghandhom ihallsu ebda taxxa addizzjonali jew penali; bl-ispejjez kontra l-Kummissarju tat-Taxxi;

Ra r-Risposta tal-Kummissarju tat-Taxxi Interni permezz ta' liema jopponi ghall-appell tar-Rikorrenti mid-decizjoni mehuda minnu u l-konsegwenti Likwidazzjoni ta' Taxxa mahruga fil-konfront taghhom u jitlob li l-istess jigi michud, bl-ispejjez kontra r-Rikorrenti, stante li l-imsemmija decizjoni u konsegwenti Likwidazzjoni ta' Taxxa huma gusti u saru skond il-Ligi;

Ra d-dokumenti markati Dok. "RA1" sa' Dok. "RA6" esebiti mir-Rikorrenti permezz ta' Nota pprezentata fil-15 ta' Novembru 2011 a fol. 21 sa' 56 tal-process, ra l-affidavit ta' Michael Axisa u d-dokumenti annessi mieghu a fol. 59 sa' 61 tal-process u ra l-affidavit ulterjuri ta' l-istess Michael Axisa u d-dokumenti annessi mieghu esebiti mir-Rikorrenti permezz ta' Nota pprezentata fit-28 ta' Mejju 2012 a fol. 67 sa' 88 tal-process, ra l-affidavit ta'

Redina Abela u d-dokumenti annessi mieghu a fol. 62 sa' 64 tal-process, sema' ix-xhieda tal-Perit Ian Cutajar moghtija waqt is-seduta tat-28 ta' Mejju 2012[1] u ix-xhieda tal-Perit Joseph Briffa[2] u ta' Ivan Portelli, in rapprezentanza tad-Direttur Generali (Taxxi Interni)[3], moghtija waqt is-seduta tas-26 ta' Novembru 2012, ra d-dokumenti markati Dok. "MA1" sa' Dok. "MA5" esebiti waqt is-seduta tas-26 ta' Novembru 2012 a fol. 99 sa' 110 tal-process, ra d-dokumenti markati Dok. "DDT1" esebiti mid-Direttur Generali (Taxxi Interni) permezz ta' Nota pprezentata fit-22 ta' Ottubru 2013 a fol. 127 sa' 139 tal-process, sema' x-xhieda tar-Rikorrent Michael Axisa moghtija waqt is-seduti tat-22 ta' Ottubru 2013[4] u ta' l-14 ta' Jannar 2014[5] u ra d-dokumenti markati Dok. "GV1" sa' Dok. "GV6" esebiti minnu waqt is-seduta ta' l-14 ta' Jannar 2014 a fol. 146 sa' 165 tal-process;

Ra d-Digriet moghti fit-8 ta' Marzu 2012[6], permezz ta' liema t-Tribunal ordna korrezzjoni fl-okkju tar-Rikors promotur u kull fejn mehtieg fl-atti tal-kawza fis-sens illi l-Kummissarju tat-Taxxi Interni jigi indikat bhala l-Kummissarju tat-Taxxi a tenur ta' l-Att XXII ta' l-2011 li dahal fis-sehh permezz ta' Avviz Legali bin-Numru 16 ta' l-2012;

Sema' t-trattazzjoni orali da parte tad-difensuri tal-partijiet kontendenti;

Ra l-atti kollha tal-kawza;

Ikkonsidra:

Bil-proceduri odjerni r-Rikorrenti jikkontestaw decizjoni ta' Rifjut ta' Oggezzjoni datata 26 ta' Lulju 2011[7] u Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV107665 ukoll datata 26 ta' Lulju 2011[8] nahruga fil-konfront taghhom mill-Kummissarju tat-Taxxi Interni u permezz ta' liema jitlob hlas tas-somma ta' €4,105 bhala taxxa fuq il-valur addizzjonali taxxabbli ta' €82,100 u tas-somma ulterjuri ta' €4,105 bhala taxxa addizzjonali/penali, ghall-valur komplessiv ta' €8,210.00, in konnessjoni ma' l-akkwist ta' garage bla numru u bla isem u entratura bla numru u bla isem fi Triq Alfred Cachia Zammit, Zejtun, in forza ta' kuntratt datat 14 ta' Lulju 2008.

Ir-Rikorrenti jitolbu li t-Tribunal: (i) jiddikjara li d-decizjoni mehuda fil-konfront taghhom skont ittra datata 26 ta' Lulju 2011, hija zbaljata stante li hija bbazata fuq stima inkorretta w insostenibbli; (ii) ihassar u jirrevoka d-decizjoni tal-Kummissarju tat-Taxxi skond l-ittra tieghu datata 26 ta' Lulju

[1] Fol. 89 sa' 91 tal-process.
[2] Fol. 111 sa' 115 tal-process.
[3] Fol. 116 sa' 120 tal-process.
[4] Fol. 140 sa' 144 tal-process.
[5] Fol. 166 sa' 170 tal-process.
[6] Fol. 58 tal-processs.
[7] Fol. 108 sa' 110 tal-process
[8] Fol. 107 tal-process.

2011; u (iii) jiddikjara li l-prezz dikjarat fuq l-atti ta' l-akkwist kien wiehed korrett u li b'hekk huma ma ghandhom ihallsu ebda taxxa addizzjonali jew penali. Huma jibbazaw it-talbiet taghhom fuq is-segwenti aggravji: (a) in forza ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Malcolm Mangion datat 14 ta' Lulju 2008, huma akkwistaw garage bla numru u bla isem flimkien ma' bieb bla numru u bla isem, attigwu mieghu, accessibbli minn Triq Alfred Cachia Zammit, già Triq is-Suq, Zejtun, inkluza porzjoni ta' art, ossija gnejna retroposta, tal-kejl ta' 1250m^2, ghall-prezz ta' €302,818.54. Fl-istess gurnata, dejjem in forza ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Malcolm Mangion, huma akkwistaw porzjoni ta' art ta' forma triangolari tal-kejl superficjali ta' 70m^2, gewwa z-Zejtun b'faccata fuq Triq Alfred Cachia Zammit, già Triq is-Suq, adjacenti ghall-art akkwistata in forza ta' l-att l-iehor fl-atti tan-Nutar Dottor Malcolm Mangion, versu l-prezz ta' €139,762; (b) il-proprjetà intiera ghalhekk giet akkwistata minnhom ghall-valur komplessiv ta' €442,580.54, u cioè bir-rata ta' €335.29 ghal kull metru kwadru; (c) fl-istess atti pubblici gie dikjarat li t-taxxa dovuta skond l-Att dwar it-Taxxa fuq Dokumenti u Trasferimenti tammonta ghal €15,145 u €6,990 rispettivament, liema ammonti thallsu fl-intier taghhom; (d) il-Perit inkarigat mill-Kummissarju tat-Taxxi ta stima ghall-proprjetà in kwistjoni ta' €82,100 iktar mill-prezz dikjarat u ghalhekk jirrizulta li l-imsemmi Perit ivvaluta l-proprjetà bir-rata ta' €308 ghal kull metru kwadru, li fil-fatt hija inqas mir-rata mhallsa minnhom ta' €335.29 ghal kull metru kwadru; u (e) nonostante d-diversi oggezzjonijiet li saru da parte taghhom, il-Kummissarju tat-Taxxi xorta wahda hareg Likwidazzjoni ta' Taxxa fil-konfront taghhom ghall-hlas ta' taxxa u taxxa addizzjonali, komplessivament ammontanti ghal €8,210.

Il-Kummissarju tat-Taxxi jopponi ghall-appell tar-Rikorrenti mid-decizjoni ta' Rifjut ta' Oggezzjoni datata 26 ta' Lulju 2011 u mill-konsegwenti Likwidazzjoni ta' Taxxa mahruga fil-konfront taghhom, u jitlob li l-istess jigi michud, stante li l-imsemmija decizjoni u konsegwenti Likwidazzjoni ta' Taxxa huma gusti u saru skond il-Ligi.

Mill-provi prodotti tul is-smigh ta' dawn il-proceduri jirrizulta li in forza ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Malcolm Mangion datat 14 ta' Lulju 2008, ir-Rikorrenti akkwistaw minghand Teresa Gatt u wliedha, *il-porzjoni diviza ta' art ta' forma triangolari, tal-kejl ta' circa sebghin metru kwadru (70m^2) jew kull kejl iehor verjuri, stante l-fatt illi l-imsemmija art qeghda tigi trasferita bhala entita u mhux kwantita, inkluz kull benefikat li jista' jkun hemm fuqha, u liema proprjetà tinsab gewwa z-Zejtun b'faccata fuq it-Triq Alfredo Cachia Zammit, già Triq is-Suq, minn fejn hija accessibbli,* versu l-prezz ta' €139,762.40[9]. In forza ta' kuntratt iehor fl-atti tan-Nutar Dottor Malcolm Mangion ukoll datat 14 ta' Lulju 2008, ir-Rikorrenti akkwistaw minghand Joseph Attard u ohrjan *il-garage bla numru u bla isem, flimkien ma' entratura ossia bieb bla numru u bla isem attigwu mieghu, ilkoll accessibbli*

[9] Fol. 22 sa' 27 tal-process.

minn Triq Alfred Cachia Zammit già Triq is-Suq, gewwa z-Zejtun, bl-arja taghhom u sottosuol ukoll flimkien u inkluz il-porzjoni art ossia gnejna retroposta ghall-istess garage u entratura u retroposta ghall-proprjetà ta' terzi u ghall-proprjetà tal-vendituri jew l-aventi causa fit-titolu, liema proprjetà intiera fiha l-kejl ta' circa elf mitejn u hamsin metri kwadri (1250m^2), illum entità wahda, versu l-prezz ta' €302,818.54[10]. It-trasferiment esegwit in forza ta' dan it-tieni kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Malcolm Mangion gie komunikat lill-Kummissarju tat-Taxxi fil-25 ta' Lulju 2008 u l-istess Kummissarju tat-Taxxi inkariga lill-Perit Joseph Briffa sabiex jaghmel stima tal-valur reali tal-proprjetà akkwistata mir-Rikorrenti in forza ta' tali kuntratt, ossia tal-proprjetà garage bla numru u bla isem u entratura bla numru u bla isem, fi Triq Alfred Cachia Zammit, Zejtun, fiz-zmien tat-trasferiment. In segwitu ghal access mizmum f'din il-proprjetà, il-Perit Briffa ivvaluta l-istess ghall-valur ta' €385,000[11]. A tenur ta' l-Artikolu 52(1) tal-Kap.364 tal-Ligijiet ta' Malta u peress li l-valur dikjarat fl-att ta' trasferiment, ossia l-valur ta' €302,818.54, huwa inqas minn 85% tal-valur determinat mill-Perit Joseph Briffa[12], il-Kummissarju tat-Taxxi hareg Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV 107665 datata 31 ta' Dicembru 2008[13] fil-konfront tar-Rikorrenti permezz ta' liema talab il-hlas tas-somma ta' €4,105 bhala taxxa fuq il-valur addizzjonali taxxabbli ta' €82,100 u tas-somma ulterjuri ta' €4,105 bhala taxxa addizzjonali/penali. Ir-Rikorrenti oggezzjonaw minn din il-Likwidazzjoni ta' Taxxa permezz ta' ittra ta' oggezzjoni datata 8 ta' Jannar 2009[14], fejn essenzjlament ippremettew illi *l-prezz tal-bejgh kien wiehed gust u ragjonevoli* u b'hekk talbu li l-kont jigi rivedut u kkancellat. L-oggezzjoni tar-Rikorrenti giet michuda b'decizjoni datata 26 ta' Lulju 2011 u konsegwentement ghalhekk il-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV107665 giet ikkonfermata u mahruga mill-gdid fis-26 ta' Lulju 2011[15].

Ir-Rikorrenti, tramite x-xhieda ta' Michael Axisa u ta' Redina Abela, jikkontendu li l-istima tal-Perit Joseph Briffa u l-konsegwenti Likwidazzjoni ta' Taxxa mahruga mill-Kummissarju tat-Taxxi huma eccessivi ghaliex *il-porzjoni ta' art ta' forma trijangolari* (ossia l-art li giet akkwistata minghand Teresa Gatt u wliedha) *ma setghetx tigi zviluppata kieku nxtrat individwalment stante li fiha hafna xtur u ghalhekk hafna mill-art kienet ser tkun mohlija. Il-porzjon ta' art kontigwa ghaliha u li tigi ezattament biswitha u warajha* (ossia l-art akkwistata minghand Joseph Attard u ohrajn) *ma setghetx tigi zviluppata kieku nxtrat individwalment, stante illi tinsab wara il-porzjon ta' art triangolari u wara proprjetà ta' terzi diga zviluppata, u ghalhekk ma kienx ikollha access adegwat u ma kienx johrog il-permess tal-bini ghall-izvilupp. Kien ghalhekk li fil-fatt il-kuntratti ta' akkwist taz-zewg porzjonijiet ta' art saru fl-istess gurnata u dana stante illi kieku kellu jigi*

---

[10] Fol. 28 sa' 41 tal-process.
[11] Fol. 102 tal-process.
[12] €382,000 x 85% = €327,250
[13] Fol. 103 tal-process.
[14] Fol. 104 tal-process.
[15] Fol. 107 sa' 110 tal-process.

rexiss konvenju minnhom, ma konniex nakkwistaw il-porzjoni ta' art l-iehor. Peress li ma kienx jaghmel sens li tinxtara porzjon ta' art wahda, minghajr l-ohra, fil-fatt inxtraw iz-zewg porzjonijiet flimkien. Dan ifisser illi ahna akkwistajna fl-istess gunrata ammont totali ta' elf tlett mija u ghoxrin metru kwadru (1320 m.k.) ghall-prezz globali ta' erba' mija u tnejn u erbghin elf, hames mija u tmenin Euro u erbgha u disghin centezmu (€442,580.94) u cioè hallasna tlett mija u hamsa u tletin Euro u tmienja u ghoxrin centezmu (335.28) ghal kull metru kwadru. Minkejja illi nxtraw iz-zewg porzjonijiet ta' art, il-faccata ghal fuq it-triq xorta wahda baqghet limitata u l-maggor parti ta' l-izvilupp ser isir fuq in-naha ta' gewwa tal-proprjetà (interior development) u minghajr access dirett ghat-triq. Il-Perit tad-Dipartiment acceda fuq il-post u vvaluta l-porzjon ta' art fuq in-naha ta' wara ta' elf mitejn u hamsin metru kwadru, fl-ammont ta' tlett mija u hamsa u tmenin elf Euro (€385,000). Ma hax in konsiderazzjoni l-porzjon ta' art l-ohra, jew illi il-porzjon li vvaluta hu kellha access limitat ghal fuq it-triq. Ma ntbaghtet ebda multa fuq il-porzjon ta' forma triangolari. Ahna ghamilna oggezzjonijiet, però dawn ma gewx accettati mill-Kummissarju tat-Taxxi Interni. Il-valutazzjoni ta' l-art skond il-Perit tad-Dipartiment kienet ta' tlett mija u tmien Euro ghal kull metru kwadru (385,000/1250=308). Fil-fatt, ahna akkwistajna fl-ammont ta' 335.29 Euro ghal kull metru kwadru u cioè akkwistajna bi prezz aktar gholi minn dak valutat mill-Perit tad-Dipartiment. Nonostante dan kollu gejna kkundannati nhallsu l-ammont ta' taxxa ta' erbat elef mija u hames Euro bhala taxxa addizzjonali, u ammont ulterjuri ta' erbat elef mija u hames Euro bhala penali[16].

Minn din ix-xhieda huwa evidenti li ghall-finijiet tal-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV107665 mahruga fil-konfront taghhom mill-Kummissarju tat-Taxxi, ir-Rikorrenti qed jibbazaw il-kontestazzjoni taghhom fuq il-kejl u valur komplessiv **taz-zewg proprjetajiet** minnhom akkwistati fl-14 ta' Awwissu 2008 b'**zewg kuntratti separati u distinti** fl-atti tan-Nutar Dottor Malcolm Mangion. Fil-fehma tat-Tribunal però tali premessa hija ghal kollox zbaljata u ma taghmel xejn ghajr li tiddistorci ghal kollox il-vera konsiderazzjonijiet pertinenti ghall-kaz in ezami.

Ghalkemm ir-Rikorrenti setghu, ghall-finijiet ta' l-izvilupp li jridu jaghmlu, kienu kostretti jixtru kemm l-art minghand Joseph Attard u ohrajn kif ukoll l-art minghand Teresa Gatt u wliedha, u dana sehh fl-istess gurnata, fattwalment u legalment huma akkwistaw zewg proprjetajiet distinti minn xulxin, minghand vendituri distinti minn xulxin u permezz ta' zewg kuntratti pubblici separati u distinti minn xulxin. Dan ifisser ghalhekk li huma effettwaw zewg akkwisti li ghall-finijiet ta' l-Att dwar it-Taxxa fuq Dokumenti u Trasferimenti huma zewg transazzjonijiet ghal kollox separati u mhux reltati bil-konsegwenza ghalhekk li fil-kuntest ta' l-istima tal-proprjetà akkwistata minghand Joseph Attard u ohrajn ghall-prezz ta' €302,818.54, ossia l-garage

[16] Paras. 4 sa' 8 ta' l-affidavit ta' Michael Axisa, a fol. 59 u 60 tal-process. U vide wkoll paras. 4 sa' 8 ta' l-affidavit ta' Redina Abela a fol. 62 u 63 tal-process.

bla numru u bla isem u l-bieb bla numru u bla isem attigwu mieghu, fi Triq Alfred Cachia Zammit, già Triq is-Suq, Zejtun, flimkien mal-porzjon ta' art retroposta tal-kejl ta' 1250m.k., bl-ebda ma mod ma jista' u ma ghandhom jittiehdu in konsiderazzjoni l-kejl u l-prezz tal-porzjoni ta' art l-ohra akkwistata minghand Teresa Gatt u wliedha. Ghaldaqstant, fejn ir-Rikorrenti jsostnu li bhala fatt ghall-akkwist tal-proprjetà da parte taghhom gewwa Triq Alfredo Cachia Zammit, Zejtun, huma hallsu b'rata ghal kull metru kwadru ghola mir-rata ghal kull metru kwadru stmata mill-Perit Joseph Busuttil, huma ghal kollox zbaljati u dak minnhom affermat huwa fattwalment u guridikament insostenibbli.

Fix-xhieda li ta waqt is-seduta tas-26 ta' Novembru 2012[17], il-Perit Joseph Briffa spjega kif u a bazi ta' liema konsiderazzjonijiet wasal ghall-valur ta' €385,000 ghall-garage bla numru u bla isem u l-bieb bla numru u bla isem attigwu mieghu, fi Triq Alfred Cachia Zammit già Triq is-Suq, Zejtun, flimkien mal-porzjon ta' art retroposta tal-kejl ta' 1250m.k., akkwistati mir-Rikorrenti in forza ta' kuntratt datat 14 ta' Lulju 2008, ossia l-kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Malcolm Mangion iffirmat u konkluz ma' Joseph Attard u ohrajn. Huwa xehed illi meta acceda ghall-proprjetà in kwistjoni huwa ghadda minn gol-garage ghall-gardina w osserva li l-access kien limitat u li l-art kienet interkjuza. Iddikjara wkoll li huwa bbaza l-istima tieghu fuq il-potenzjal tal-proprjetà u xehed illi *l-proprjetà jidhirli li kienet xi 1250 metru kwardu, kienet interkjuza, allura kont qieghed nimmagina hafna limitazzjonijiet x'jista' jsir. U fil-fatt tikkonsidra zvilupp residenzjali fuq il-valur li tajt, piuttost ivvalutajtha baxxa, ghax fuq 1250 metru kwadru kkalkulajt li qisu forsi ddahhal erbgha u hames units kull sular. Jekk tikkalkulahom bil-40,000 lira ghal kull post li jigi zviluppat, hemm il-valur tieghi qieghed 165,000. … Jien kont qed nimmagina li setghet tigi zviluppata bhala internal development, la hemm il-bini u dawn l-affarijiet.* Mistoqsi *rigward il-fatt li inti stmajt bil-potenzjal u mhux tale quale, dan hemm xi direttivi jew ordnijiet mid-dipartiment?* il-Perit Briffa rrisponda *le mid-dipartiment ma kelli l-ebda direttivi.* Mistoqsi ulterjorment *jigifieri minn jeddkom, taghtu l-istimi, jigifieri int qed tghidilna li la hadt in konsiderazzjoni tas-servitujiet tat-twieqi li jezistu fuq il-proprjetà?* il-Perit Briffa rrisponda *le, hadt konsiderazzjoni bejn wiehed u iehor, ghax l-ewwel ghedtlek le, imma li kien hem mil-bini qed jaghlaqha.* In risposta ghall-mistoqsijiet ulterjuri *le mhux il-bini, kien hemm twieqi? … Ghax dan mhux qed nghidu li hemm twieqi jharsu ghal fuq il-proprjetà u warajhom hemm bitha, dawn?* il-Perit Briffa rrisponda *jien kont qed nimmagina li jridu jsiru xi passaggi jew toroq, kont qed nimmaginhom dawn l-affarijiet biex jipprotegu l-proprjetà ta' terzi, ghalhekk ivvalutajtha baxxa.*

Minn din ix-xhieda jirrizulta ghalhekk li l-Perit Joseph Briffa bbaza l-istima tieghu fuq il-fatt li l-proprjetà li taghha kien intalab jaghti stima, ossia fl-ahhar

[17] Fol. 111 sa' 115 tal-process.

mill-ahhar tal-porzjon art tal-kejl ta' 1250m.k. sitwata wara w accessibbli minn u akkwistata flimkien ma' garage u bieb fi Triq Alfredo Cachia Zammit, Zejtun, kellha access limitat hafna ghal fuq it-triq, ossia tramite l-garage, li kienet interkjuza u li kellhom jittiehdu in konsiderazzjoni certa prekawzjonijiet fl-izvilupp taghha biex jigu protetti l-proprjetajiet, inkluzi twieqi u servitujiet ezistenti, ta' terzi persuni li jiccirkondaw din l-art. Jirrizulta wkoll li l-Perit ta stima bbazata fuq il-potenzjal ta' l-art u mhux fuq l-art *tale quale*. Fil-fehma tat-Tribunal il-Perit Briffa indirizza l-elementi kollha pertinenti ghall-art in kwistjoni - hekk kif dedttat li jiehu a tenur tar-Regolament 3 tar-Regoli dwar it-Taxxa fuq Dokumenti u Trasferimenti, Legislazzjoni Sussidjarja 364.06, kif applikabbli fiz-zmien rilevanti - ghaliex effettivament ghandha access ferm limitat, hija interkjuza u cirkondata bil-bini ta' terzi. Fil-fehma tat-Tribunal sewwa ghamel ukoll il-Perit Joseph Briffa li ta stima ta' l-art a bazi tal-potenzjal taghha u mhux *tale quale* bhala art u dana billi mill-provi prodotti kjarament jirrizulta li din l-istess proprjetà giet akkwistata ghall-finijiet ta' zvilupp u mhux biex tithalla kif inhi jew biex isir uzu mod iehor minnha. B'hekk it-Tribunal iqis li l-istima tal-Perit Joseph Briffa ta' l-art akkwistata mir-Rikorrenti minghand Joseph Attard u ohrajn, ossia l-art tal-kejl ta' 1250m.k. sitwata wara w accessibbli minn u akkwistata flimkien ma' garage u bieb fi Triq Alfredo Cachia Zammit, Zejtun, hija fil-fatt gusta u ragonevoli.

Ghalkemm ir-Rikorrenti jsostnu li tali stima ma hijiex gusta u ragonevoli ghaliex: (i) il-Perit Briffa ma hax in konsiderazzjoni servitujiet ta' twieqi u bir/bjar fi proprjetajiet ta' terzi li jeffettwaw l-izvilupp li jista' jsir fil-proprjetà in kwistjoni; u ghaliex (ii) minhabba s-suq kif inhu, fi kwalunkwe kaz l-art in kwistjoni mhux se tigi zviluppata, in verità huma ma ressqu l-ebda prova sodisfacenti fir-rigward.

Jibda biex jigi osservat li kuntrarjament ghal dak pretiz mir-Rikorrenti, mix-xhieda tal-Perit Joseph Briffa jirrizulta li fl-istima tieghu huwa ha in konsiderazzjoni l-fatt li l-proprjetà in kwistjoni hija mhux biss interkjuza izda anke cirkondata bi proprjetajiet ta' terzi persuni li jharsu fuqha. Apparte minn hekk ghalkemm waqt il-kontro-ezami tieghu Michael Axisa afferma li hemm bir fi proprjetà ta' terzi li jidhol taht il-proprjetà in kwistjoni bil-konsegwenza li ma jistax jizviluppa dik il-parti[18], huwa ma ressaq l-ebda prova konkreta li tikkorobora tali fatt ghajr pjanta[19] fejn dan il-bir u/jew giebja gew immarkati minnu stess u b'hekk b'valur probatorju limitat, iktar u iktar meta jigi kkunsidrat li dawn il-fatturi qatt ma ngabu a konjizzjoni tal-Perit Joseph Briffa u/jew tal-Kummissarju tat-Taxxi Interni qabel dawn il-proceduri.

In kwantu rigwarda l-potenzjal ta' l-art in kwistjoni, li skond ir-Rikorrenti mhux val la pena li jigi sfruttat u utilizzat ghaliex fi zvilupp iehor ta' Michael Axisa u/jew is-socjetà LayLay Company Limited fl-istess akkwati hemm xi

[18] Xhieda moghtija waqt is-seduta ta' l-14 ta' Jannar 2014, fol. 166 sa' 170 tal-process.
[19] Dok. "GV2" a fol. 154 tal-process.

units li baqghu mhux mibjugha, it-Tribunal josserva li dan difficilment jista' jitwemmen u fi kwalunkwe kaz mhux rilevanti ghall-kaz in ezami.

It-Tribunal isibha difficli ferm jemmen li Michael Axisa, tramite s-socjetà tieghu, dahal ghal dan it-tip ta' akkwist meta l-kondizzjonijiet fuq is-suq tal-bejgh ta' proprjetà f'dawk l-akkwati ma kienux tajba, iktar u iktar meta f'dan in-negozju kienu nvoluti bintu u r-ragel taghha, ossia Redina u Mario konjugi Ablea, bhala l-ewwel esperjenza taghhom fix-xiri u bejgh ta' proprjetà. Bl-istess mod it-Tribunal difficilment jista' jemmen lir-Rikorrenti meta jghidu li ma kienux u ghadhom mhux bi hsiebhom jizviluppaw l-art in kwistjoni u b'hekk jisfruttaw il-potenzjal taghha, meta imbaghad fl-istess hin jinkorru fi spejjez bhal ad ezempju l-ghoti ta' garanzija bankarja fil-valur ta' €22,130 *to ensure archaeological monitoring at Triq A. Cachia Zammit, Zejtun*[20], u fi hlas ta' archaeological services moghtija in konnessjoni ma' din l-art li, skond il-fatturi esebiti, jammontaw ghal €2,901.96[21]. Detto ciò, it-Tribunal iqis li huwa ghal kollox irrelevanti fil-kuntest ta' dawn il-proceduri jekk ir-Rikorrenti humiex bi hsiebhom u meno juzufruwixxu mill-potenzjal tal-proprjetà in kwistjoni, u dana billi indipendentement mill-intenzjoni taghhom il-potenzjal ta' l-istess proprjetà jibqa' hemm u dan certament ghandu l-valur tieghu.

Fid-dawl ta' dan kollu osservat jirrizulta ghalhekk li l-appell tar-Rikorrenti mid-decizjoni ta' Rifjut ta' Oggezzjoni datata 26 ta' Lulju 2011 u mill-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV107665 ma huwiex gustifikat u b'hekk ma jisthoqqx li jigi milqugh.

Ghal dawn ir-ragunijiet it-Tribunal jaqta' u jiddeciedi billi jichad l-appell tar-Rikorrenti mid-decizjoni ta' Rifjut ta' Oggezzjoni datata 26 ta' Lulju 2011 u mill-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV107665 u minflok jikkonferma l-istess imsemmija decizjoni u Likwidazzjoni ta' Taxxa.

L-ispejjez ta' dawn il-proceduri ghandhom jigu sopportati interament mir-Rikorrenti.

MAGISTRAT

DEPUTAT REGISTRATUR

[20] Dok. "GV5" a fol. 157 tal-process.
[21] Dok. "GV6" a fol. 158 sa' 165 tal-process.