MALTA

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

Rikors Nru. 231/11VG

Joseph Aquilina u Rose Anne Aquilina

Vs

Kummissarju tat-Taxxi

Illum 22 ta' Jannar 2018

It-Tribunal,

It-Tribunal ra r-Rikors ipprezentat minn Joseph Aquilina u Rose Anne Aquilina fl-1 ta' Novembru 2011 permezz ta' liema jitolbu li t-Tribunal jiddikjara li l-valur dikjarat fl-att ta' l-akkwist tal-fond Nru. 61, Triq Gorg Borg Olivier, Mellieha, ossia fil-kuntratt fl-atti tan-Nutar Jonathan Vella datat 29 ta' April 2009, huwa il-valur reali ta' l-imsemmi fond u li konsegwentement ghalhekk it-taxxa dovuta fuq tali trasferiment hija t-taxxa minnhom già imhallsa fuq il-kuntratt;

Ra d-dokumenti annessi mar-Rikors promotur markati Dok. "A" sa' Dok. "E" a fol. 3 sa' 18 tal-process;

Ra r-Risposta tal-Kummissarju tat-Taxxi permezz ta' liema jopponi ghat-talba tar-Rikorrenti u jitlob li l-istess tigi michuda, bl-ispejjez kontra taghhom, stante li d-decizjoni mehuda minnu u l-Likwidazzjoni ta' Taxxa maghmula minnu huma gusti u saru skond il-Ligi;

Ra li b'Digriet moghti fid-9 ta' Frar 2012, giet ordnata korrezzjoni fir-Rikors promotur u kull fejn mehtieg fl-atti fis-sens illi l-Kummissarju tat-Taxxi Interni jigi indikat bhala l-Kummissarju tat-Taxxi a tenur ta' l-AttXXII ta' l-2011 li dahal fis-sehh in forza ta' l-Avviz Legali 16 ta' l-2012[1];

[1] Fol. 43 tal-process.

Sema' x-xhieda tar-Rikorrent Joseph Aquilina moghtija waqt is-seduti tas-7 ta' Mejju 2012[2] u tat-22 ta' Ottubru 2013[3] u ra d-dokumenti esebiti minnu markati Dok. "GV1" a fol. 112 sa' 127 tal-process, sema' x-xhieda ta' l-Avukat Dottor Josette Sultana moghtija waqt is-seduta tas-7 ta' Mejju 2012[4] u x-xhieda tan-Nutar Dottor Jonathan Vella moghtija waqt is-seduta tat-18 ta' Gunju 2012[5] u ra d-dokumenti esebiti minnu markati Dok. "JV1" u Dok. "JV2" a fol. 49 sa' 76 tal-process, sema' x-xhieda tal-Perit Joseph Attard moghtija waqt is-seduti tat-18 ta' Ottubru 2012[6] u tat- 22 ta' Ottubru 2013[7] u x-xhieda tal-Perit Edward Scerri moghtija waqt is-seduti tat-22 ta' Jannar 2013[8], tat-13 ta' Gunju 2013[9] u ta' l-14 ta' Jannar 2014[10] u ra d-dokumenti esebiti minnu markati Dok. "ES" sa' Dok. "ES3" a fol. 99 sa' 105 tal-process, u ra d-dokumenti esebiti mid-Direttur Generali (Taxxi Interni) markati Dok. "DG1" sa' Dok. "DG4" permezz ta' Nota ipprezentata fl-14 ta' Jannar 2014 a fol. 137 sa' 151 tal-process;

Ra n-Nota ta' Sottomissjonijiet tar-Rikorrenti a fol. 156 sa' 159 tal-process u ra in-Nota Responsiva tad-Direttur Generali (Taxxi Interni) a fol. 162 sa' 166 tal-process;

Ra l-atti kollha tal-kawza;

Ikkonsidra:

In forza ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Jonathan Vella datat 29 ta' April 2009[11], ir-Rikorrenti akkwistaw *it-terraced house bin-numru wiehed u sittin (61) fi Triq Gorg Borg Olivier fil-Mellieha, libera u franka, bid-drittijiet, gustijiet u pertinenzi taghha kollha u bl-arja relattiva. Mhux inkluza f'dan il-bejgh il-kantuniera ta' l-imsemmija terraced house fejn hemm il-hanut "Ir-Remissa" liema hanut huwa proprjetà ta' terzi, izda hija inkluza f'dan il-bejgh l-arja ta' l-imsemmi hanut libera u franka bid-drittijiet u pertinenzi taghha kollha*, versu l-prezz ta' €209,643.61 – ekwivalenti ghal Lm90,000. Dan it-trasferiment gie notifikat lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni fid-19 ta' Mejju 2009[12], li ghadda biex inkariga lill-Perit Edward Scerri ghall-fini li jispezzjona il-fond in kwistjoni sabiex jaghti stima tal-valur reali tal-fond fiz-zmien ta' l-akkwist. Il-Perit Scerri ssottometta r-rapport tieghu lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni fid-9 ta' Marzu 2010 u minnu jirrizulta li huwa vvaluta il-fond akkwistat mir-Rikorrenti fiz-zmien tat-trasferiment – ossia fid-29 ta' April 2009 – ghall-valur ta' €280,000. Peress illi l-valur dikjarat fl-att

[2] Fol. 45 u 46 tal-process.
[3] Fol. 131 sa' 134 tal-process.
[4] Fol. 46 u 47 tal-process.
[5] Fol. 77 u 78 tal-process.
[6] Fol. 80 sa' 83 tal-process.
[7] Fol. 128 sa' 130 tal-process.
[8] Fol. 88 93 tal-process.
[9] Fol. 106 sa' 110 tal-process.
[10] Fol. 152 sa' 154 tal-process.
[11] Dok. "JV1" a fol. 49 sa' 72 tal-process.
[12] Dok. "DG1" a fol. 138 sa' 142 tal-process.

ta' trasferiment huwa inqas minn 85% tal-valur stmat mill-Perit Edward Scerri, a tenur ta' l-Artikolu 52 tal-Kap.364 tal-Ligijiet ta' Malta l-Kummissarju tat-Taxxi Interni pproceda bil-hrug ta' Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV112583 fil-konfront tar-Rikorrenti permezz ta' liema talabhom il-hlas tas-somma ta' €3,515 rapprezentanti taxxa fuq il-valur addizzjonali taxxabbli ta' €70,300 u tas-somma ulterjuri ta' €3,515 rapprezentanti taxxa addizzjonali/penali[13].

Ir-Rikorrenti oggezzjonaw ghal din il-Likwidazzjoni ta' Taxxa permezz ta' ittra datata 3 ta' April 2010, stante li *fil-fehma taghhom il-valutazzjoni tad-Dipartiment hija inkorretta w esagerata stante illi l-imsemmija proprjetà ma tinkludix il-hanut fil-livell tat-triq. Il-klijenti ghandhom rapport tal-perit taghhom li juri li l-valutazzjoni tad-Dipartiment hija esagerata* [liema rapport gie anness ma' l-ittra ta' oggezzjoni]. *Il-klijenti qed joggezzjonaw ukoll ghall-fatt li ma saret ebda spezzjoni tal-post minn gewwa stante li meta mar il-Perit l-imsemmija proprjetà kienet già twaqqghet u nbena l-post il-gdid*[14]. Minn minuta fil-file tad-Dipartiment tat-Taxxi Interni (Capital Transfers Unit) datata 23 ta' Lulju 2010[15], jirrizulta li l-Perit Scerri kkonsidra l-oggezzjoni sottomessa mir-Rikorrenti izda zamm ferm ma' l-istima tieghu stante li *the property is on one of the most central commercial locations of Mellieha and is a corner site. Although it overlies third party property it still has 68m^2 at ground floor level. I therefore confirm my valuation.* In bazi ghal din l-osservazzjoni tal-Perit Edward Scerri l-Kummissarju tat-Taxxi Interni rrifjuta l-oggezzjoni tar-Rikorrenti permezz ta' decizjoni moghtija fit-3 ta' Ottubru 2011[16] u ghadda biex jikkonferma l-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV112583 ghall-hlas tas-somma ta' €3,515 rapprezentanti taxxa fuq il-valur addizzjonali taxxabbli ta' €70,300 u tas-somma ulterjuri ta' €3,515 rapprezentanti taxxa addizzjonali/penali.

Wara d-decizjoni ta' Rifjut ta' Oggezzjoni r-Rikorrenti istitwew il-proceduri odjerni in forza ta' liema jitolbu li t-Tribunal jiddikjara li l-valur dikjarat fl-att ta' l-akkwist tal-fond Nru. 61, Triq Gorg Borg Olivier, Mellieha, ossia fil-kuntratt fl-atti tan-Nutar Jonathan Vella datat 29 ta' April 2009, huwa l-valur reali ta' l-imsemmi fond u li konsegwentement ghalhekk it-taxxa dovuta fuq tali trasferiment hija t-taxxa minnhom già imhallsa fuq il-kuntratt. Essenzjalment ghalhekk ir-Rikorrenti qed jitolbu r-revoka *in toto* tad-decizjoni ta' Rifjut ta' Oggezzjoni datata 3 ta' Ottubru 2011 u l-konsegwenti Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV112583. Huma jibbazaw it-talba taghhom fuq l-aggravju centrali li l-valur dikjarat fl-att ta' trasferiment datat 29 ta' April 2009, huwa l-valur gust, reali u korrett tal-fond minnhom akkwistat, hekk kif del resto jirrizulta mir-Rapport tal-Perit taghhom, kopja ta' liema kienet giet sottomessa lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni fl-istadju ta' oggezzjoni.

---

[13] Dok. "C" a fol. 12 tal-process.
[14] Dok. "DG3" a fol. 144 tal-process.
[15] Dok. "DG4" a fol. 151 tal-process.
[16] Dok. "E" a fol. 16 sa' 18 tal-process.

Il-Kummissarju tat-Taxxi jopponi ghat-talba tar-Rikorrenti u jitlob li l-istess tigi michuda u minflok id-decizjoni ta' Rifjut ta' Oggezzjoni datata 3 ta' Otturbu 2011 u l-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV112583 jigu ikkonfermati stante li d-decizjoni mehuda minnu u l-Likwidazzjoni ta' Taxxa maghmula minnu huma gusti u saru skond il-Ligi.

In sostenn ta' l-appell mid-decizjoni ta' Rifjut ta' Oggezzjoni datata 3 ta' Ottubru 2011 u tal-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV112583, ir-Rikorrent Joseph Aquilina xehed illi *l-proprjetà in kwistjoni li tinsab il-Mellieha, nghid illi qieghda kantuniera però l-ahjar parti li tigi fuq il-kantuniera m'hijiex proprjetà tieghi ghax hija ta' terzi peress li hemm hanut. Il-proprjetà ta' taht, kif ghadni kif spjegat, dik li mhux tieghi, kienet madwar mitt sena antika, fil-fatt tista' tghid li kawzi l-binja kollha bejn wiehed u iehor hija antika hafna u allura kien ser ikollna anke problemi fir-rigward ta' xoghlijiet ta' kostruzzjoni li kellhom isiru. Il-proprjetà in kwistjoni kienet tinvolvi hafna eredi. Jien staqsejt lill-Perit jaghtini stima tal-post hu, u qalli li kienet tiswa madwar tmenin elf Lira Maltija. Is-sidien riedu xi haga fuq id-disghin elf, fl-ahhar ftehmna ghal disghin elf liai Maltija. Kif digà spjegajt, peress illi r-remissa kienet antika hafna ma setghetx titwaqqa u kellna naghmlu xoghol strutturali li partikolari il-kostruzzjoni sussegwenti li ghamilna. Il-proprjetà li xtrajt jiena, kien fiha parti ground floor u parti, u l-kumplament fuq is-sular ta' fuq, jigifieri l-arja kollha. Il-proprjetà li kien hemm l-iskop li kien li nwaqqaghha u nizviluppaha. Kien ser isir hanut fil-ground level u appartament fuq, fil-fatt li sakemm hargu l-permessi w akkwistajt il-proprjetà, bieghejt l-area t'isfel li kienet gejja bhala hanut. Imbaghad jien zviluppajt zewg appartamenti ta' zewg bedrooms 'l wiehed, one-bedroom duplex u nghid li f'din il-blokka lanqas dahal lift. Sa' illum ghadni ma bieghejt xejn, fil-fatt qeghdin ghall-kiri. L-area tal-proprjetà kienet ta' anqas minn 170 sqaure metres. Il-proprjetà xtrajtha fl-2009. Peress li l-Mellieha hemm certu restrizzjonijiet ta' meta jista' jsir ix-xoghol minhabba it-turisti. Minhabba li x-xoghol fuq il-proprjetà bdejnih kwazi mill-ewwel u fil-fatt fi zmien sena l-post kien lest. Il-Perit tal-Gvern kien gie madwar disa' xhur wara l-kuntratt. L-ewwel darba li kellna niltaqghu minhabba xi problemi li kelli fil-post ma rnexxilix niltaqa' mal-Perit, imbaghad rega' gie darb' ohra. Meta gie l-Perit fil-fatt il-post li kont akkwistajt jiena kien twaqqa' u konna ilhaqna lestejna l-binja l-gdida, tant li konna qed indahhlu l-madum. Fir-rigward tal-bejgh ta' din il-proprjetà ltaqjna ma' diversi problemi ghax kif spjegajt qabel kien hemm diversi sidien involuti, hafna minnhom kienu msiefrin u kien hemm xi skrittura maz-zmien illi kellha xi firem neqsin.*[17]

Waqt is-seduta tat-22 ta' Ottubru 2013, ir-Rikorrent Joseph Aquilina pprezenta numru ta' dokumenti relatati ma' l-ispejjez li huwa kellu jinkorri fil-kors ta' l-izvilupp tal-proprjetà minnu akkwistata, liema spejjez kienu

[17] Xhieda moghtija waqt is-seduta tas-7 ta' Mejju 2012, fol. 45 u 46 tal-process.

partikolari proprio ghall-post, ossia triq centrali gewwa l-Mellieta, li fih jinsab il-fond akkwistat minnu[18].

Apparte r-Rikorrent Joseph Aquilina xehed ukoll il-Perit Joseph Attard, il-Perit tar-Rikorrenti li gie inkarigat ghall-izvilupp u sorveljanza tal-progett ta' kostruzzjoni li kienu se jaghmlu u ghall-fini li jaghti stima tal-fond akkwistat minnhom. Waqt is-seduta tat-18 ta' Ottubru 2012[19], il-Perit Attard xehed illi l-fond akkwistat mir-Rikorrenti *kien jikkonsisti f'fond kantuniera, biss ma kinitx kantuniera shiha, kien hemm il-kantuniera tal-ground floor, kienet remissa antika u bazikament hi kienet dar fi stat abbandunat. U minn naha minnhom kienet fuq il-Main Street Gorg Borg Olivier tal-Mellieha u n-naha minnhom mhux accessibbli ghax hemm tarag. Naha minnhom kienet Gorg Borg Olivier li kienet difficli hafna biex tahdem, jigifieri anke biex iggib permessi tal-Kunsill, ghandek id-dati, il-hin u sebah u dalam u minn naha l-ohra ma stajniex nahdmu ghax kien tarag u ma kienx accessibbli. ... Bhala bini x'hin tidhol kont issib dar antika. Kien hemm living room u kitchen isfel, imbaghad kien hemm tarag u zewg bedrooms fuq u washroom fuq nett u parti minnha kienet tigi fuq din ir-remissa li hija ta' terzi li hija ezatt fil-kantuniera. ... Xi darba kienet taghmel parti mid-dar imma l-klijent tieghi ma xtrahiex infatti baqghet ta' terzi u bil-bini kellna naraw kif noqghodu nduru madwarha u fuqha. ... Bazikament minhabba bini kellna aktar spejjez. Kellna naghmlu soqfa li huma doppji ghax tar-remissa bil-commercial u ma stajna nsibu l-ebda tip ta' akkordju biex nohorguh u allura kelli nara kif nahdem saqaf temporaneju u inhallih hemmhekk, u nerga' naghmel saqaf strutturali fuqu biex nerfa s-sulari ta' fuq. Jigifieri kien hemm diversi diffikultajiet strutturali u minhabba f'hekk lanqas il-basement ma stajna naghmlu. In fatti kien hemm kantuniera bla basement. X'hin gejna biex inqattghu mar-remissa, bil-hnejjiet u hekk ma stajniex nahdmu kif wiehed ikun jista' jahdem fi plottijiet ohra*. F'rapport datat 26 ta' Marzu 2010, esebit bhala Dok. "D" a fol. 13 sa' 15 tal-process, minnu ikkonfermat bil-gurament meta xehed quddiem it-Tribunal, il-Perit Attard ikkonkluda li fid-dawl tad-diversi konsiderazzjonijiet u konstatazzjonijiet maghmula minnu f'dak ir-rapport, *the open value of the interest in the subject property with vacant possession but its existing residential use as at 27th April 2009, to be one hundred and eighty-five thousand Euro (€185,000).*

F'dawn il-proceduri xehdet ukoll wahda mill-vendituri ossia l-Avukat Dr. Josette Sultana li waqt is-seduta tas-7 ta' Mejju 2012[20], iddikjarat li: *f'dan il-kaz jien kont wahda mill-vendituri li dehert f'ismi proprju u f'isem il-kugini tieghi li qeghdin l-Awstralja. Issa bhala provenjenza kien wirt min-naha tal-mama tieghi. Il-mama tieghi, mejta llum il-gurnata, wirtet lil missierha u l-post originarjament kien gie akkwistat minghand zewg hut missierha li ma kienux mizzewgin, irgiel. Rigward il-problema li qed jghid tal-firem u mhux*

[18] Dok. "GV1" a fol. 112 sa' 127 tal-process u xhieda moghtija waqt is-seduta tat-22 ta' Ottubru 2013, fol. 131 u 134 tal-process.
[19] Fol. 80 sa' 83 tal-process.
[20] Fol. 46 u 47 tal-process.

firem, ghax meta peress il-provenjenza ta' qabel kienu akkwistaw dawn il-guvintur, kien hemm promessa de rato, jigifieri din qatt ma giet rattifikata, però konna iddecidejna jigifieri bhala vendituri konna hafna plus hafna barranin li peress kienu ghaddew tletin sena mill-akkwist u l-promessa de rato kienet qabel, ahna sort of irrangajna bhala prezz hekk. Il-prezz huwa dan li jidher fuq il-kuntratt, minghalija ninety Maltin kienet u rigward, jigifieri ma kienx hemm problemi xejn, ahna qbadna u ghamilna l-kuntratt u hekk jigifieri. … Rigward ir-remissa rrid nghid ukoll, ir-remissa riedu li tinbiegh, ghad din originarjament ma hijiex tal-familja taghna, kienet ta' terzi. Din ir-remissa tehodlok parti mill-faccata … jigifieri kull ma jkollu quddiem, ahna bieghejna il-bieb iz-zghir. Dwar il-promessa de rato imsemmija mill-Avukat Dottor Josette Sultana jirrizulta li l-kompraturi kienu hadu parir minghand l-Avukat taghhom ta' dak iz-zmien, liema parir gie anness ma' l-att ta' trasferiment finali, li huma setghu liberalment u legalment jakkwistaw il-fond in kwistjoni minghand il-vendituri[21].

Ir-Rikorrenti harku wkoll bhala xhud lill-Perit Edward Scerri li kien gie inkarigat mill-Kummissarju tat-Taxxi Interni ghall-fini li jaghti stima tal-valur reali tal-fond fiz-zmien tat-trasferiment. Mix-xhieda li ta l-imsemmi Perit waqt is-seduta tat-22 ta' Jannar 2013[22], jirrizulta li huwa ma kienx acceda gewwa l-fond in kwistjoni u dana ghar-raguni li fiz-zmien meta zamm l-access il-fond originali kien già twaqqa u kien hemm l-izvilupp il-gdid minfloku. In fatti l-Perit Scerri ddikjara li *gol-fond ma dhaltx u ma kienx la fl-interess tieghi u lanqas fl-interess tax-xerrej illi nidhol, fis-sens li jien ma ridtx nikkunsidra l-post kif kien fl-istat meta rajtu ghaliex kien sar xoghol ta' bini estensiv fih, allura ma kienx fl-interess la tieghi u lanqas tax-xerrej illi nivvalutah f'dak l-istat.* Jirrizulta wkoll li l-Perit ma tax stima tal-fond fl-istat li kien fih meta zamm l-access izda tal-fond kif kien fiz-zmien ta' l-akkwist. Fir-rigward huwa ddikjara li *peress li sar it-twaqqiegh u sar il-bini mill-gdid, ma kienx jinteressani x-xoghol gdid li sar fih, imma kien jinteressani l-istat li kien fih qabel.* Ghall-fini ta' l-istima moghtija minnu l-Perit Scerri ddikjara li *fil-ground floor kien hemm parti li kienet taghhom, li kienet tammonta bejn wiehed u iehor xi sebghin metru kwadru imbaghad fis-sulari l-ohrajn ta' fuq kienet tikber u tigi ghal fuq il-proprjetà kollha. … Is-sebghin metru kwadru kkonstatajthom milli stajt nara dakinhar. … Kont iccekkjajt il-permessi tal-MEPA mill-MEPA stess. … Meta jkollna kaz bhal dan, illi ma huwiex l-ewwel darba assolutament, ghax gieli anke kif ghdit ikun beda x-xoghol qabel il-kuntratt. Jiena nivvaluta l-konsiderazzjoni tieghi fuq is-sit, jigifieri fejn hu, niehu in consideration tas-sit fejn hu, mhux kif inhu biex imbaghad nara kif kien is-sit. Dak imbaghad niehu l-informazzjoni mill-pjanti tal-permess. … Hekk ghamilt f'dan il-kaz.* Fuq mistoqsija tat-Tribunal *qisek hdimt b'lura?* il-Perit irrisponda *Ezatt.*

[21] Fol. 69 u 70 tal-process.
[22] Fol. 88 sa' 93 tal-process.

In kontro-ezami[23] l-Perit Scerri spjega li *jien tajt valur, ha nitkellem in terms Maltin ghax wiehed forsi izjed jifhem, ta' hundred and twenty thousand, li qed nithaddtu proprjetà fi Triq Gorg Borg Olivier, l-aktar triq li kien hemm kummercjuza gewwa l-Mellieha u li l-potenzjal taghha kulhadd jaf x'inhu. Hemm diversi stabbilimenti kummercjali ohra u l-attività kummercjali kollu jghaddi minn hemm. Jigifieri l-main consideration tieghi kienet il-lokazzjoni tal-post u allura l-potenzjal teighu f'dak ir-rigward, naturalment l-area mill-lat minn dak li kien qabel. U x'hin tikkonsidra l-area mill-lat minn dak li kien qabel, trid tikkunsidra wkoll imbaghad il-potenzjal ta' dik l-area x'tista' taghmel biha. Ma kkunsidrajtx ix-xoghol fiziku, kif tghid, uzufruttwat dak il-potenzjal. ... L-informazzjoni li kelli u jiena accettajtha, hi li kien fi stat dilapidat. Dak li kelli bhala kundizzjonijiet tieghu. ... Hadtha into consideration xorta. Jiena filfatt kif saret objection mix-xerrej kont ergajt ikkunsidrajt f'dik l-objection, jien kont ktibt car u tond li jien dawk l-affarijiet kont diga kkunsidrajthom fil-valutazzjoni tieghi. Jiena meta gieli kelli okkazzjonijiet fejn irrevedejt objections ghax rari jkun hemm raguni forsi anke xi haga li ma nkunx ikkunsidrajtha, gieli rrevedejt imma trid tkun xi haga li jien ma nkunx ikkunsidrajt.*

Il-Perit Scerri fuq talba tar-Rikorrenti esebixxa l-*workings* tieghu ta' kif wasal ghall-istima ta' €280,000, liema *workings* huma esebiti bhala Dok. "ES" a fol. 99 tal-process u waqt is-seduta tat-13 ta' Gunju 2013[24] xehed illi *kif spjegajt fl-ahhar seduta kkunsidrajt parti sostanzjali tal-ground floor li ma kinitx parti mill-proprjetà nnifisha allura kont ikkonstatajt biss il-valur tieghi fuq il-kumplament u l-potenzjal ta' dak li seta' jigi zviluppat fil-kumplament ghax kif spjegajt l-ahhar darba li kont accedejt, jiena digà rega' kien izviluppat is-sit jigifieri jekk jiena, il-permess illi hareg ta' l-izvilupp kien ghal zewg metri ground floor, illi allura parti minn dan l-izvilupp tal-ground floor mhuwiex parti mis-sit u jiena kkunsidrajt biss l-izghar hanut possibbli ghax kien hemm hanut kbir u hanut zghir fil-permess. Imbaghad appartament two-bedroom fil-first floor, iehor bhalu fis-second floor u duplex fit-third u l-fourth floor. Issa dawn mizerjament biex inkun ftit konservattiv fil-valuri ta' l-arji taghhom jigifieri ta' l-arja tal-proprjetà u kellna l-arja tinqasam skond l-art u l-izvilupp potenzjali imbaghad li fil-fatt sar. Jekk jiena nikkonsidra l-ground floor in terms ta' flus Maltin qed nitkellem Lm10,000 ghal ground floor, Lm30,000 ghal first floor, Lm35,000 ghas-second floor u Lm45,000 ghat-third u fourth f'daqqa. Jiena narahom valuri konservattivi. ... Il-permess kif hareg hemm zewg hwienet, fil-fatt il-pjanta hemm l-istess foot print illi hemm fis-sulari l-ohrajn tlajt jigifieri ghalkemm parti mill-proprjetà qed tittiehed li mhijiex parti minnha, però fir-realtà, fil-permess jidher kollox, m'hemmx tnaqqis fil-ground floor bhala foot print, però hadt l-izghar parti possibbli tal-ground floor.* Il-Perit Scerri ddikjara wkoll li bhala area tal-ground floor huwa ikkonsidra l-kejl ta' 98m², li jinkludi l-parti tal-ground floor mhux akkwistata mir-Rikorrenti. In effetti bla tlaqliq ta' xejn

[23] Sedua mizmuma fit-22 ta' Jannar 2013, fol. 92 tal-process.
[24] Fol. 106 sa' 110 tal-process.

iddikjara li *jiena l-isquare metres semmejt kemm fih il-post kollu, 98 square metres* u in risposta ghad-domand *inkluz il-proprjetà tat-terzi?* il-Perit Scerri rrisponda *mhux hekk in-98 square metres fil-kaz tal-ground floor inkluz il-proprjetà tat-terzi.*

Dawn il-*workings* tal-Perit Scerri gew kontestati mill-Perit Joseph Attard illi waqt is-seduta tat-22 ta' Ottubru 2013[25] iddikjara *li m'hinix naqbel mal-Perit Scerri huwa il-footprint ta' ninety-eight square metres, dak huwa l-footprint ta' l-art kollha imma fir-realtà l-klijent tieghi meta xtara l-ground floor kull ma xtara sixty-eight square metres fil-ground floor imbaghad in-ninety-eight jigi fil-first floor.* Fuq mistoqsija tat-Tribunal *u fil-ground floor, the additional thirty square metres, dawk x'kienu?* il-Perit Attard wiegeb *dak huwa hanut ta' terzi. .. Li ma nxatarx mhux parti involut fl-istima, infatti hawnhekk imma imbaghad il-Perit qataghha, kien ikkunsidra two shops meta fir-realtà one shop ghandu l-klijent tieghi u li qed ninnota wkoll, hu kien ikkunsidra li ser jidhol duplex fit-third and fourth floor meta dak dahal single bedroom, skond il-permessi approvati. … Jien min-naha tieghi bhala site naqbel mieghu li hija prime imma fir-rispett ta' commercial, il-bqija hija kantuniera fil-Mellieha, residential problema kbira in fatti kull min bena flettijiet ma bieghhomx hemmhekk jigifieri, li nara duplex ta' one bedroom ta' hamsa u erbghin lira Maltin arja, fl-opinjoni tieghi hija eccessiva u mhux rejalistika tal-post.* In kontro-ezami l-Perit Attard gie mistoqsi: *il-Perit Edward Scerri kkunsidraha bhala corner site, issa dan il-punt inti kkunsidrajtu?* u huwa rrisponda *issa fil-ground floor ma hijiex corner site w inti l-iktar parti importanti hija l-groundfloor ghax hija commercial area, fil-first floor nghidlek li naqbel mieghek ghax hija corner site imma hija residential go Main Street il-Mellieha li hija li t-traffic li hemm…*

Waqt is-seduta ta' l-14 ta' Jannar 2014[26] il-Perit Edward Scerri rrepplika ghall-osservazzjonijiet tal-Perit Attard dwar il-*workings* tieghu u xehed illi: *dawn il-workings jien intlabbt naghmilhom u nipprezentahom wara l-ewwel seduta, ovvajment kelli nerga' nara l-pjanti tal-permess x'kienu. Kif kont spjegajt jien il-permess rajtu biex nara l-potenzjal tal-proprjetà u mhux biex nivvaluta kif giet zviluppata wara. Allura l-ewwel ghamilt il-lista ta' dak li hareg bil-permess, x'hin kont qed naghmel dawn il-workings li bihom wasalt ghall-istima, dejjem wara l-ewwel seduta hawn quddiem it-Tribunal, ftakart li kien hanut wiehed kif xehedt jien stess fl-ewwel seduta fit-22 ta' Jannar tas-sena l-ohra, jigifieri rrid nippreciza li jien dejjem ghedt fix-xhieda tieghi sa' mill-bidu nett, li jien ikkunsidrajt hanut wiehed biss u mhux tnejn kif forsi kien qed jigi implikat li jien kont qed nikkonsidra tnejn u f'daqqa qlibt ghal wiehed. Jien fix-xhieda tieghi kont car li hanut wiehed ikkonsidrajt sa' mill-bidu nett u kont semmejt li biex zgur inkun konservattiv favur ir-rikorrent, jien kont ikkonsidrajt l-izghar hanut, ghax kien hemm hanut wiehed zghir, kont ipprezentajt il-pjanti tal-permess u hanut iehor kbir. Issa jien ma kontx*

[25] Fol. 128 sa' 130 tal-process.
[26] Fol. 152 sa' 154 tal-process.

naf liema wiehed kien tar-rikorrent, issa fir-realtà irrizulta li l-hanut iz-zghir kien third party, il-hanut l-iehor il-kobor tieghu prattikament fih tlett darbiet ikbar mill-iehor. Issa jien hawn bhala valur x'hin hawn nizzilt l-arja ta' dak il-hanut bhala Lm10,000, jien ikkonsidrajt il-hanut iz-zghir, li qed nghidu hanut fi Triq Gorg Borg Olivier. Ma naqbilx ukoll ma li ntqal li billi hi Triq traffikuza l-partijiet residenzjali ghandhom xi valur anqas. Ma naqbel xejn ma' dan, jien ilni naghmel valuations, azni kont ilni ghax m'ghadnix fuq il-Mellieha, kont ilni naghmel valuations fuq il-Mellieha mill-1999, jigifieri kelli certu snin ta' esperjenza fuq hemm u nikkonferma, kif inhu anke f'kazijiet ta' toroq ohra, jekk insemmu r-Rabat, Ghawdex, Republic Street, l-iktar triq traffikuza f'Ghawdex, issa jekk tixtri proprjetà residenzjali hemm hija l-iktar proprjetà gholja li tista' ssib go Ghawdex.

Minkejja r-replika tal-Perit Scerri u minghajr ma jnaqqas xejn mill-esperjenza li l-istess Perit jista' ghandu fir-rigward tal-lokalità tal-Mellieha ghal dak li jirrigwarda valur ta' proprjetajiet, it-Tribunal huwa tal-fehma li fil-kaz in ezami il-Perit Scerri beda u konsegwentement bena l-konsiderazzjonijiet tieghu u eventwali stima moghtija minnu tal-fond akkwistat mir-Rikorrenti in forza tal-kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Jonathan Vella datat 29 ta' April 2009, fuq kejl ta' 98m^2 ghal kull sular tal-proprjetà, inkluz ghalhekk il-ground floor. Tali konsiderazzjoni da parte tal-Perit Scerri però, hekk kif jirrizulta mill-provi prodotti, hija zbaljata ghaliex fil-ground floor level ir-Rikorrenti ma akkwistawx area ta' 98m^2 izda arja ta' 68m^2. Ghalkemm waqt is-seduta ta' l-14 ta' Jannar 2014[27], il-Perit Scerri pprova jargumenta li ghall-ground floor tal-proprjetà akkwistata mir-Rikorrenti huwa dejjem ha in konsiderazzjoni l-kejl ta' 68m^2 u mhux il-kejl ta' 98m^2, minn dak minnu affermat waqt l-istess seduta jirrzulta mod iehor. L-ewwel indikazzjoni cara li l-Perit Scerri ma bbazax il-konsiderazzjonijiet tieghu fuq kejl ta' 68m^2 ghall-ground floor tal-proprjetà akkwistata mir-Rikorrenti izda bbaza ruhu fuq il-kejl totali ta' 98m^2, tirrizulta mill-mod kif il-Perit jghid li kkonsidra il-hwienet fil-livell ta' ground floor. Il-Perit jghid li ghall-finijiet ta' l-istima tieghu huwa allegatament ha in konsiderazzjoni l-izghar miz-zewgt hwienet li kienu jidhru fuq il-pjanti annessi mal-permess izda dan ma kellux ghalfejn jaghmlu kieku verament kien qed jahdem fuq kejl tal-ground floor ta' 68m^2. Jekk kien jaf li dak hu l-kejl tal-ground floor u jekk verament hadem fuq dak il-kejl, x'kienet ir-raguni ghalfejn kellu jibbaza ruhu fuq assunzjoni? In verità kieku l-Perit Scerri acceda fil-fond tar-Rikorrenti – ghad illi fiz-zmien ta' l-access il-fond originali kien twaqqa' u inbena zvilupp iehor minfloku – u mhux illimita ruhu biss li jirreferi ghall-permess, il-Perit immedjatament kien jinduna li ghall-ground floor level huwa kellu jiehu in konsiderazzjoni biss il-kejl ta' 68m^2 u mhux il-kejl totali ta' 98m^2.

Fattur iehor li jindika b'mod car li l-Perit Scerri hadem fuq il-bazi ta' 98m^2 ghall-binja kollha huwa l-affermazzjoni tieghu stess waqt is-seduta tat-13 ta'

[27] Fol. 152 sa' 154 tal-process.

Gunju 2013[28] fejn in risposta ghall-mistoqsija *inti mhux square metres jew hekk tikkalkulaha?* Qal *jiena l-isquare metres semmejt kemm fih il-post kollu, 98 sqaure metres.* U in risposta ghall-mistoqsija *inkluz il-proprjetà ta' terzi?* il-Perit irrisponda *mhux hekk, in-98 square metres fil-kaz tal-ground floor inkluz il-proprjetà ta' terzi.*

Jigi osservat ukoll li l-*workings* esebiti mill-Perit Scerri a fol. 99 tal-process ma humiex il-*workings* mahduma minnu fiz-zmien ta' l-access u ghalhekk meta ghamel l-istima tieghu, imma huma *workings* mahduma minnu – jew ahjar rikalkolati minnu – fil-mori ta' dawn il-proceduri a bazi tal-konsiderazzjoni ovvja u evidenti li l-ground floor tal-proprjetà akkwistata mir-Rikorrenti ghandha kejl ta' 68m² u mhux ta' 98m² kif minnu originarjament erronejament ikkunsidrat. Li dawn il-workings kif issa mahduma mill-Perit Scerri inhadmu b'dan il-mod fil-mori tal-proceduri jirrizulta b'mod car mix-xhieda tal-Perit Scerri stess waqt is-seduta ta' l-14 ta' Jannar 2014[29] fejn qal: *dawn il-workings jien intlabbt naghmilhom u nipprezentahom wara l-ewwel seduta, ovvajment kelli nerga' nara l-pjanti tal-permess x'kienu. Kif kont spjegajt jien il-permess rajtu biex nara l-potenzjal tal-proprjetà u mhux biex nivvaluta kif giet zviluppata wara. Allura l-ewwel ghamilt il-lista ta' dak li hareg bil-permess, x'hin kont qed naghmel dawn il-workings li bihom wasalt ghall-istima, dejjem wara l-ewwel seduta hawn quddiem it-Tribunal, ftakart li kien hanut wiehed kif xehedt jien stess fl-ewwel seduta fit-22 ta' Jannar tas-sena l-ohra…*

Ghaldaqstant peress illi jirrizulta li l-Perit Edward Scerri bbaza l-istima tieghu tal-fond akkwistat mir-Rikorrenti fid-29 ta' April 2009 a bazi ta' kejl ta' 98m² ghas-sulari kollha meta fil-verità il-ground floor ghandu kejl ta' 68m² u mhux 98m², jsegwi li l-istima tal-Perit Scerri u l-konsegwenti Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV112583 mahruga mill-Kummissarju tat-Taxxi Interni fil-konfront tar-Rikorrenti huma eccessivi.

Ghal dawn ir-ragunijiet it-Tribunal jaqta' u jiddeciedi billi jilqa' l-appell tar-Rikorrenti u konsegwentement ihassar u jirrevoka *in toto* d-decizjoni ta' Rifjut ta' Oggezzjoni tal-Kummissarju tat-Taxxi datata 3 ta' Ottubru 2011 u l-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV112583.

L-ispejjez ta' dawn il-proceduri ghandhom jigu sopportati interament mill-Kummissarju tat-Taxxi.

MAGISTRAT

DEPUTAT REGISTRATUR

[28] Fol. 106 sa' 110 tal-process.
[29] Fol. 152 sa' 154 tal-process.