

Qorti ta' l-Appell
(Kompetenza Inferjuri)

Imħallef Anthony Ellul

Appell numru:- 199/2011/1

**Michael Axisa in rappreżentanza ta' LayLay Company Ltd u
Redina u Mario konjuġi Abela
(appellant)**

Vs

**Kummissarju tat-Taxxi
(appellat)**

25 ta' Marzu, 2019.

1. **Dan huwa appell minn sentenza tat-Tribunal ta' Revizjoni Amministrattiva fis-27 ta' Novembru 2017 permezz ta' liema ġie miċhud l-appell tar-rikorrenti appellanti minn deċiżjoni ta' Rifjut ta' Oġġezzjoni datata 26 ta' Lulju 2011 u mil-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV107665 maħruġa mill-Kummissarju appellat, liema deċiżjoni u likwidazzjoni ġew ikkonfermati mit-Tribunal.**
2. Il-proċeduri fil-prim' istanza żvolgiew kif ġej:
 - 2.1. Permezz ta' Rikors ippreżentat fit-22 ta' Awissu 2011, l-appellanti ppremettew illi fl-14 ta' Lulju 2008, permezz ta' kuntratt pubbliku in atti tan-Nutar Dr Malcolm Mangion, huma xtraw:

'garaxx bla numru u bla isem flimkien ma' bieb bla numru bla isem attugwu miegħu lkoll aċċessibbli minn Triq Alfred Cachia Żammit, ġia Triq is-Suq fiż-Żejtun flimkien u nkluż il-porzjon ta' art ossija ġnejna retroposta tal-kejl ta' elf mitejn u ħamsin metru kwadru (1250) versu l-prezz ta' tliet mija u elfejn, tmien mija u tmintax il-Ewro u erbgħa u ħamsin ċenteżmu (302,818.54), ekwivalenti għal mija u tletin elf Lira Maltin (130,000) liema proprjetà hija soġġetta għal servitú ta' erba' twieqi ta' terzi. Illi fl-atti ta' l-istess Nutar u fl-istess data, ir-rikorrenti xtraw ukoll f'ishma ndaqs bejniethom porzjon ta' art ta' forma trijangolari, tal-kejl superfiċjali ta' sebgħin metru kwadru (70) liema proprjetà tinsab ġewwa z-zejtun b' faċċata fuq Triq Alfred Cachia Żammit ġia Triq is-Suq, u li fil-fatt tmiss mal-proprjetà mixtrija fl-att preċitat,

versu l-prezz ta' mija disgħa u tletin elf u seba' mija u tnejn u sittin Ewro (139,762)'

Premettew li minkejja li l-proprjetà surrifierita għet minnhom akkwistata għall-prezz globali ta' €442,580.54, ossija €335.29 kull metru kwadru, fuq liema somma tħallsu €22,135 taxxa a tenur tal-Kap. 364, irċewew avviż mill-appellat li l-ingenier tad-Dipartiment kien ivvaluta l-imsemmija proprjetà b'valur addizzjonali taxxabli ta' €82,100. Minkejja l-oġġezzjonijiet tagħhom, fis-26 ta' Lulju 2011 il-Kummissarju ddecieda li kellhom iħallsu s-somma ta' €8,210 rappreżentanti €4,105 taxxa fuq il-valur addizzjonali taxxabli u €4,105 bħala penali.

Talbu għalhekk:

- i. jiġi dikjarat li d-deċiżjoni meħuda mill-intimat skont l-ittra tas-sitta u għoxrin ta' Lulju 2011 hija żbaljata stante illi hija bażata fuq stima inkorretta u nsostenibbli;
- ii. tiġi mħassra u revokata d-deċiżjoni tal-intimat skond l-ittra tiegħu datata sitta u għoxrin ta' Lulju 2011;
- iii. jiġi dikjarat illi l-prezz dikjarat fuq l-atti tal-akkwist kien wieħed korrett u li b'hekk is-soċjetà rikorrenti ma għandha tħallas ebda taxxa addizzjonali jew penali.

2.2. Il-Kummissarju intimat wieġeb¹ illi d-deċiżjoni minnu meħuda u l-likwidazzjoni minnu magħmula huma ġusti u saru skont il-liġi u għalhekk it-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontra tagħhom.

2.3. B'sentenza mogħtija fis-27 ta' Novembru 2017 it-Tribunal ta' Revizjoni Amministrattiva ddecieda billi ċaħad l-appell tar-rikorrenti mid-deċiżjoni ta' Rifjut ta' Oġġezzjoni datata 26 ta' Lulju 2011 u mil-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV107665, u minflok ikkonferma l-istess imsemmija deċiżjoni u Likwidazzjoni ta' Taxxa.

3. Minn din id-deċiżjoni appellaw ir-rikorrenti. L-aggravji tagħhom jikkonsistu fis-segwenti:

- i. Illi l-Onorabbli Tribunal ta' Revizjoni Amministrattiva għamel apprezzament ħażin tal-fatti li rriżultaw fil-mori tal-proċeduri, filwaqt illi*
- ii. irrikorra għall-principji żbaljati fil-ġudikat tiegħu, u dana kif ser jirriżulta aktar 'l isfel'*

¹ Fol. 8

B'mod speċifiku jallegaw li: (i) l-valutazzjoni magħmula mill-Perit Briffa hija arbitrarja; (ii) it-taxxa kif ikkalkolata mill-Perit Briffa mhijiex korretta u skont il-liġi; (iii) it-Tribunal kien żbaljat meta ddecieda li għandu jitqies il-potenzjal tal-proprjetà għaliex il-liġi ma tgħidx hekk; (iv) nuqqas ta' motivazzjoni tad-deċiżjoni appellata; (v) it-Tribunal ma ħax konjizzjoni tal-fatt li fiż-żmien ta' l-akkwist kien hemm staġnar fis-suq; u (vi) mgħandhomx jeħlu spejjeż.

Talbu għalhekk illi din il-Qorti:

`tvarja u tirriforma s-sentenzi, billi tirrevokaha u takkolji t-talbiet kollha esponenti u dan bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-intimat appellant.²

4. L-appellat da parti tiegħu jikkontendi li l-appell in diżamina huwa manifestament infondat kif ukoll frivolu u vessatorju in kwantu mhuwiex ibbażat fuq raġunijiet fundati la fil-fatt u lanqas fid-dritt.

Konsiderazzjonijiet.

5. **L-ewwel żewġ `aggravji'** huma li l-istima tal-perit Briffa hija arbitrarja u li t-taxxa kif ikkalkolata mill-istess Perit m'hijiex korretta u skont il-liġi, diġa ġew mistħarrġa mit-Tribunal ta' Reviżjoni Amministrattiva. Huwa minn din tal-aħħar li l-Kap. 364 jagħti l-fakoltà ta' appell.³
6. L-unika kritika rivolta lejn d-deċiżjoni appellata tinsab fl-ewwel aggravju fejn l-appellanti jallegaw li t-Tribunal *`ma kkunsidrax il-kuntratt t'akkwist tal-porzjon ta' art ta' forma triangolari'*.
7. Il-fatti huma:
 - Permezz ta' żewġ kuntratti separati datati 14 ta' Lulju 2008, l-appellanti xtraw s-segwenti proprjetajiet li jmissu ma' xulxin:
 - porzjon diviża ta' art forma triangolari, tal-kejl ta' ċirka sebghin metru kwadru (70m²) jew kull kejl ieħor verjuri, stante l-fatt illi l-imsemmija art ġiet trasferita bħala entità mhux kwantità, inkluż kull benefikat li jista' jkun hemm fuqha, u liema proprjetà tinsab ġewwa ż-Żejtun, b'faċċata fuq Triq Alfredo Cachia Żammit ġia Triq is-Suq, minn fejn hija aċċessibbli, delineata bl-aħmar fuq il-pjanta *`Dokument X'*, bil-prezz ta' **€139,762.40**;

² Enfażi tal-Qorti.

³ Art. 59 tal-Kap. 364.

- garaxx bla numru u bla isem, flimkien ma' entratura ossija bieb bla numru u bla isem attigwu miegħu lkoll aċċessibbli minn Triq Alfred Cachia Żammit ġia Triq is-Suq ġewwa ż-Żejtun, bl-arja tagħhom u sottosuol wkoll flimkien inkluż il-porzjoni art ossija ġnejna retroposta għall-istess garage u entratura u retroposta għall-proprjeta' ta' terzi u għall-proprjeta' tal-vendituri, liema proprjeta' intiera fiha l-kejl ta' ċirka 1,250m², versu l-prezz ta' **€302,818.54**;
- Il-vendituri tal-ewwel porzjon ta' art ma kinux l-istess nies li mingħandhom inxtrat it-tieni porzjon ta' art 'l fuq imsemmija;
- Wara li l-Kummissarju appellat irċieva l-Avviż ta' Trasferimnet ('*DDT1*') **relattiv għall-garage u l-ġnejna għalih retroposta fil-kejl ta' ċirka 1250m²,**⁴ ossija t-tieni porzjon art l-fuq deskritta, inkariga lill-Perit Joseph Briffa biex jagħmel stima tal-istess;
- Il-**Perit Joseph Briffa** stmaha l-imsemmija porzjon art fil-valur ta' €385,000⁵ wara li spezzjona l-istess fl-10 ta' Novembru 2008 u qies il-potenzjal tal-istess fil-kuntest tal-fatt li kienet tinsab wara bini qed jagħlaqha b'aċċess mit-triq limitat. Ma kienx konsapevoli tal-fatt li magħha nxtrat ukoll il-proprjeta' l-oħra li għandha forma triangolari⁶ u fil-fatt Michael Axisa stess xehed li ma kien qallu xejn dwar il-proprjeta' triangolari għaliex il-Perit Briffa kien mar jispezzjona l-porzjon art 'l kbira biss;⁷
- Abbażi ta' dik l-istima, il-Kummissarju ħareġ Avviż ta' Likwidazzjoni datat 31 ta' Diċembru 2008 għall-ħlas tas-somma ta' **€8,210.00** rappreżentanti €4,150 taxxa ikkalkolata fuq il-valur addizzjonali taxxabli ta' €82,100, u €4,150 taxxa addizzjonali.⁸ Ma nħareġ l-ebda Avviż ta' Likwidazzjoni fuq l-art bil-forma triangolari;
- L-appellanti oġġezzjonaw għall-Avviż ta' Likwidazzjoni fuq imsemmi.⁹ Ir-raġuni għall-oġġezzjoni kienet s-segwent:

'... il-prezz tal-bejgħ kien wieħed ġust u raġjonevoli'

⁴ Fol. 128 – 139.

⁵ **Dok MA2** a fol. 102.

⁶ Fol. 111 – 115.

⁷ Fol. 140 – 144.

⁸ Fol. 103 – Kont Nru IV 107665.

⁹ **Dok MA4** a fol 104.

- **Ivan Portelli**, a nom tal-Kummissarju appellat xehed¹⁰ li peress li l-oġġezzjoni tal-appellanti kienet limitata għall-fatt li ma qablux mal-valur stabbilit mid-Dipartiment, u ma pprezentaw l-ebda evidenza in sostenn tal-oġġezzjoni tagħhom, id-Dipartiment baqa' jsostni fuq l-ewwel valutazzjoni peritali. La ntbagħat perit ieħor u lanqas reġa' ntbagħat l-istess perit;
- B'deċiżjoni tas-26 ta' Lulju 2011¹¹ il-Kummissarju ddecieda kif ġej:

'... the Commissioner has obtained the advice of his technical expert, who valued the said immovable property at three hundred and eighty five thousand euro (€385,000). The Commissioner had no option other than to proceed with an assessment on the basis of the difference between the value of the immovable property in question as determined by him on technical advice and the declared price. On the other hand, transferees failed to produce any evidence to show that the value declared in the deed is correct. Under the circumstances, the Commissioner sees no valid reason for discarding the advice obtained by him and confirms his assessment in that respect.'

- Quddiem it-Tribunal ta' Revizjoni Amministrattiva l-appellanti sostanzjalment ikkontendew li, l-ebda porzjon art ma kellha valur mingħajr l-oħra, tal-ewwel għaliex fiha ħafna xtur u l-oħra għaliex tinsab wara l-proprjetà tirangolari u proprjetà oħra ta' terzi diġà żviluppata u għalhekk mingħajr aċċess adegwat. Kien għalhekk, dawn l-artijiet inxtraw fl-istess ġurnata. Argumentaw li meta dawn iż-żewġ porzjonijiet ta' art jiġu meħuda f' daqqa, il-prezz li huma ħallsu kull metru kwadru kien effettivament aktar għoli minn dak stmat mill-Kummissarju appellat.¹²
- **Michael Axisa** a nom tal-appellanti xehed ukoll li l-art in kwistjoni baqgħat ma gietx żviluppata għaliex minkejja li ħareġ il-permess ta' żvilupp relattiv, ma kienx għadu sab il-bejgħ ta' bosta appartamenti li huwa żviluppa fil-viċin u li kien ilu fuq is-suq sentejn.¹³ Madanakollu sussegwentement qal li fl-art mertu tal-proċeduri odjerni sar xi xogħol biex iqatta' l-blat u li ħallas somma sostanzjali lil tal-Heritage biex jissorveljaw ix-xogħlijiet waqt li kien qiegħed inefħi l-ħamrija.¹⁴ Kellu

¹⁰ Fol. 116 – 120.

¹¹ Fol. 108 – 110.

¹² Fol. 59 – 60 u 62 – 63.

¹³ Fol. 68.

¹⁴ **Dok 'GV6'** a fol. 158 – 165.

ukoll joħroġ garanzija bankarja ta' €22,000 sabiex jiġi assigurat *archeological monitoring*.¹⁵

8. Abbazi ta' dawn ir-rizultanzi, din il-Qorti tqis li l-ewwel żewġ aggravji fiergħa.
9. Dan qiegħed jingħad in kwantu mill-atti jirrizulta li meta l-appellanti, tramite n-nutar tagħhom, bagħtu l-Avviż ta' Trasferiment ('**DDT1**') lid-Dipartiment tal-*Capital Transfer Duty* relattiv għall-art in kwisjoni, ma sar l-eba aċċenn għall-proprjetà l-oħra ferm iżgħar b' forma triangolari li huma akkwistaw minn vendituri għal kollox differenti fl-istess ġurnata.¹⁶ Loġikament, meta d-Dipartiment għadda l-informazzjoni kontenuta fl-imsemmija DDT1 lill-Perit Briffa sabiex jispezzjona l-art imsemmija, il-Perit Briffa ma kellu l-ebda għarfien dwar il-proprjetà l-oħra triangolari. Jirrizulta inoltré li meta l-imsemmi Perit mar jispezzjona s-sit, kien preżenti ukoll Michael Axisa a nom tal-appellanti li kkonferma li ma semmielu xejn dwar l-art l-oħra triangolari għax il-Perit kien mar biex jara l-art '*il-kbira*'. *Multo magis*, meta l-appellanti rċevew l-Avviż ta' Likwidazzjoni u appellaw minnu, il-motivazzjoni in sostenn tal-oġġezzjoni tagħhom kienet sempliċement illi '*l-prezz tal-bejgħ kien wieħed ġust u raġjonevoli*' mingħajr l-ebda aċċenn għal xi kunsiderazzjoni dwar l-art l-oħra.
10. Isegwi li l-Perit Briffa, a nom tal-Kummissarju appellat, aghmel stima tal-porzjon ta' art **kif deskritta u ndikata mill-appellanti stess**. Ir-riferenza għall-porzjon art l-oħra setgħet semmai iżżid l-istima u mhux tnaqqasha.
11. Hija ukoll infondata l-lanjanza tal-appellanti li l-kuntratt t'akkwist tal-porzjon ta' art ta' forma triangolari ma ġiex ikkunsidrat mit-Tribunal. Kif osserva t-Tribunal, **fattwalment u legalment l-appellanti xtraw żewġ proprjetajiet distinti minn xulxin, mingħand vendituri distinti minn xulxin u permezz ta' żewġ kuntratti pubbliċi separati u distinti minn xulxin** li jfisser li huma effettwaw żewġ akkwisti separati a finijiet tal-Att dwar it-Taxxa fuq Dokumenti u Trasferimenti. Il-Perit Briffa, kien inkarigat mill-Kummissarju appellat sabiex jagħmel stima ta' dik il-porzjon art bil-kejl ta' ċirka 1250m². Fil-fatt hekk għamel u dan fil-**kuntest tal-limitazzjonijiet kollha tagħha** u stabbilixxa l-valur tal-istess fis-somma **€385,000**. Ma tressqet l-ebda prova indipendenti li din il-valutazzjoni kienet waħda eċċessiva. A tenur tal-artikolu 58(3) tal-Kap. 364, il-piż tal-prova illi l-likwidazzjoni appellata hija eċċessiva tinkombi fuq l-appellant.
12. Kif sewwa osserva t-Tribunal:

' ... kuntrarjament għal dak pretiz mir-Rikorrenti, mix-xhieda tal-Perit Joseph Briffa jirrizulta li fl-istima tiegħu huwa ha in konsiderazzjoni l-fatt li l-proprjetà in kwistjoni hija mhux biss interkjuza iżda anke cirkondata bi proprjetajiet ta' terzi

¹⁵ Dok 'GV5' a fol. 157.

¹⁶ Fol. 128 – 139.

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, huwa ma ressaq l-ebda prova konkreta li tikkorobora tali fatt ghajr pjanta fejn dan il-bir u/jew giebjja 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 units li baqghu mhux mibjugha, it-Tribunal josserva li dan difficilment jista' jitwemmen u fi kwalunkwe kaz mhux rilevanti għall-kaz in ezami.

It-Tribunal isibha difficli ferm jemmen li Michael Axisa, tramite s-socjetà tieghu, dahal għal 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 kien nvoluti bintu u r-ragel tagħha, ossia Redina u Mario konjugi Abela, bhala l-ewwel esperjenza tagħhom fix-xiri u bejgh ta' proprjetà. Bl-istess mod it-Tribunal difficilment jista' jemmen lir-Rikorrenti meta jghidu li ma kienux u għadhom mhux bi hsiebhom jizviluppaw l-art in kwistjoni u b'hekk jisfruttaw il-potenzjal tagħha, meta imbagħad fl-istess hin jinkorru fi spejjez bħal ad ezempju l-ghoti ta' garanzija bankarja fil-valur ta' €22,130 to ensure archaeological monitoring at Triq A. Cachia Zammit, Zejtun20, u fi hlas ta' archaeological services mogħtija in konnessjoni ma' din l-art li, skond il-fatturi esebiti, jammontaw għal €2,901.9621. Detto ciò, it-Tribunal iqis li huwa għal kollox irrelevanti fil-kuntest ta' dawn il-proceduri jekk ir-Rikorrenti humiex bi hsiebhom u meno juzufriwixxu mill-potenzjal tal-proprjetà in kwistjoni, u dana billi indipendentement mill-intenzjoni tagħhom il-potenzjal ta' l-istess proprjetà jibqa' hemm u dan certament għandu l-valur tieghu.'

13. Il-porzjon art bil-kejl ta' ċirka 1250m² mertu tal-każ odjern, giet valutata mill-Perit Briffa fis-somma ta' €385,000 bil-limitazzjonijiet kollha tagħha u bhala art magħluqa minn bini ieħor. Bla dubju, l-art l-oħra ta' kejl iżgħar b' faċċata fuq it-triq li giet akkwistata mill-appellanti b' kuntratt separat, tista' biss iżżid il-valur tal-art in kwistjoni u mhux tnaqqsu. Mingħajr preġudizzju għall-fatt li għal finijiet ta' taxxa iż-żewġ porzjonijiet ta' art surriferiti ġew akkwistati separatament u għandhom jiġu stmati indipendentement minn xulxin għall-finijiet tal-Kap. 364, ma tressqet l-ebda prova indipendenti li l-art bil-forma triangolari kontigwa għall-art in kwistjoni giet sopravalutata u għalhekk ma jsegwix li l-valur komplessiv taż-żewġ artijiet surriferiti kien jirrapreżenta l-valur reali fis-suq fiż-żmien in kwistjoni, kif allegat mill-appellanti.
14. Permezz tat-**tielet aggravju** l-appellanti jilmentaw li huwa erronju r-ragunament tat-Tribunal, li *'għal finijiet ta' taxxa għandu jittieħed il-potenzjal tal-proprjetà u mhux il-valur tas-suq'*. Lanjanza fl-istess sens, rivolta iżda lejn l-istima tal-Perit Briffa u mhux id-deċizzjoni appellata *per se*, hija l-mertu tat-**tieni aggravju**.

15. Fl-ewwel lok, it-Tribunal fl-ebda waqt ma qal li, *'għal finijiet ta' taxxa għandu jittiehed il-potenzjal tal-proprjetà u mhux il-valur tas-suq*. Dak li qal it-Tribunal, fis-silta 'l fuq citata tad-deċiżjoni appellata, għustament huwa li indipendentement mill-intenzjoni tal-appellanti dwar l-iżvilupp o meno tal-art in diżamina, l-potenzjal ta' l-istess proprjetà jibqa' hemm u dan ċertament għandu l-valur tiegħu. F'dan is-sens it-Tribunal qal li l-Perit għamel sew li *'ta stima ta' l-art a bażi tal-potenzjal tagħha u mhux tale quale*.
16. Għal din il-Qorti hija l-aktar haġa loġika u ovvja li l-valur ta' kwalsiasi proprjetà fis-suq huwa direttament marbut mal-potenzjal tal-istess. Kieku ma kienx hekk, biċċa art fl-iprem sit u art oħra tal-istess kejl li tinsab *entrokjuża* wara bini ta' terzi, jingħataw l-istess valur. M'hemmx għalfejn jingħad li dan mhuwiex il-każ. Huwa proprju l-potenzjal ta' art li jiddetta l-valur tagħha fis-suq – kuncett tant bażiku li m' għandux għalfejn jiġi dettat la fil-liġi u lanqas fil-*policies* tad-Dipartiment, kif pretiż mill-appellanti.
17. F'kull każ, fl-2008 ir-regola 3(2) tar-Regoli dwar it-Taxxa fuq Dokumenti u Trasferimenti kienet tipprovdi li *'il-valur tal-proprjetà assoluta ta' kull proprjetà fid-data rilevanti għandu jkun il-prezz medju li dik il-proprjetà kienet iġġib li kellha tinbiegħ fis-suq liberu f'dik id-data, **wara li jitqiesu ċ-ċirkostanzi kollha li jolqtu lil dik il-proprjetà***. Bla dubju, il-potenzjal ta' proprjetà hija ċirkostanza prinċipali li għandha f'kull każ tiġi meqjusa kif trid il-liġi.
18. Permezz tar-**raba' aggravju** l-appellanti jilmentaw ukoll li d-deċiżjoni appellata hija nieqsa minn motivazzjoni adegwata. Taħt l-intestatura tal-**hames aggravju** l-appellanti jilmentaw imbgħad li t-Tribunal *'ma ħax konjizzjoni tal-fatt illi fiż-żmien ta' l-akkwist tal-proprjetà kien hemm stagnar fis-suq, u fil-fatt, il-prezz kien niżel*. Peress illi dawn l-aggravji huma essenzjalment straxxiku ta' xulxin, a skans ta' ripetizzjoni u dilungar inutili, se jiġu kkunsidrati f'daqqa.
19. Huwa prinċipju affermat illi:

'(1) Ma tezisti ebda gerarkija ta' l-effikaccja tal-provi u kollox hu rimess għall-gudizzju diskrezzjonali tal-gudikant adit mill-mertu. Il-valutazzjoni tar-rizultanzi istruttorji jidhol fil-kompitu istituzzjonali ta' l-ewwel tribunal u dan hu liberu li jibbaza l-konvinciment tiegħu fuq dawk l-elementi tal-provi li hu jqishom l-aktar attendibbli għall-formazzjoni tal-konvinciment tiegħu;

(2) Xejn ma jzomm lit-tribunal milli f'dik il-valutazzjoni jattribwixxi importanza magguri lil certi elementi ta' provi fuq oħrajn. Lanqas ma hu obbligat li joqghod jagħmel apprezzament analitiku tar-rizultanzi processwali kollha u lanqas li joqghod jikkonfuta kull argoment singolari prospettat mill-partijiet. Sufficjenti li wara li jevalwahom fil-kumpless tagħhom huwa jindika dawk l-elementi li fuqhom jintendi jibbaza l-konvinciment tiegħu u jagħti hjiel tal-perkors minnu segwit biex jasal għal konkluzjoni tiegħu. Dan permezz ta' motivazzjoni adegwata li turi li dak il-konvinciment u dik il-konkluzjoni gew raggunti minn evalwazzjoni tal-provi varji konsiderati fil-kumpless tagħhom;

Forsi b'aktar kjarazza linejari jista' jinghad illi jaqa' fil-kompetenza ta' l-ewwel tribunal il-kompitu esklussiv:-

- i. li jindividwa l-fonti tal-konvinciment tieghu;*
- ii. li jezamina l-provi u jikkontrolla l-attendibilita` taghom;*
- iii. li jaghzel minn fost ir-rizultanzi istrutturji dawk l-elementi ta' prova li hu jirritjeni l-aktar idoneji biex jiddemostraw il-fatti in kontestazzjoni;*
- iv. Li jaghti prevalenza lil certi elementi ta' prova fuq ohrajn;*

F'dan kollu l-unika limitazzjoni imposta fuqu ex-lege hi dik li jaghti r-ragunijiet motivati li jsawru l-ezitu tal-procediment valutativ tieghu (Artikolu 218, Kapitolu 12)¹⁷

20. Kuntrarjament għal dak li ssostni l-appellanti, is-sentenza tat-Tribunal tirrispetta fis-shiħ dak il-vot tal-ligi, u kull allegazzjoni li l-istess hija `xotta, imnezza minn kull forma ta' ragunament oggettiv, diligenti, logiku u sobriju kif mistenni' hi bla baži.
21. F'kull każ, u speċifikament rigward il-lanjanza avanzata taħt il-ħames aggravju:-
- l-allegazzjoni ta' Michael Axisa li kellu proprjetà battala f'żvilupp ta' appartamenti li huwa kien bena fil-viċin, seta' jkun dovut għal diversi fatturi u ma jfissirx neċessarjament li l-valur tal-art in kwistjoni giet sopravvalutata mill-Perit Briffa;
 - ir-rapporti tal-Bank Ċentrali dwar is-suq tal-kostruzzjoni li ġew eżebiti mill-appellanti quddiem it-Tribunal, ma jagħmlu l-ebda prova konkreta dwar il-valur tal-proprjetà in kwistjoni nnifisha b'dan illi dawn ma jegħlbux l-istima tal-Perit Briffa li fuqha giet ibbażata l-likwidazzjoni tal-Kummissarju appellat.

Għal dawn il-motivi tiċhad l-appell bl-ispejjeż kollha kontra s-soċjeta' appellanti.

Anthony Ellul.

¹⁷ **Joan Montanaro vs BayStreet Hotel Complex Ltd u BayStreet Holdings Ltd**, deċiża mill-Qorti tal-Appell (Ċivili, Inferjuri) fit-13 ta' Marzu, 2009.