



**MALTA**

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

**Rikors Nru. 14/12VG**

**Avukat Jesmond Manicaro**

**Vs**

**Kummissarju tat-Taxxi Interni**

**Illum 3 ta' Lulju 2020**

**It-Tribunal,**

Ra r-Rikors ipprezentat mill-Avukat Jesmond Manicaro fl-20 ta' Frar 2012 permezz ta' liema jitlob li dan it-Tribunal: (i) jannulla l-likwidazzjoni tal-Kummissarju tat-Taxxi Interni magħmula fil-konfront tiegħu stante li ma għandhiex tibqa' tissussisti kontrih peress illi hija abbużiva, illegali w ingusta u mhux skond il-Liġi u konsegwentement l-istess likwidazzjoni tiġi revokata fl-interess tal-ġustizzja u ta' l-ekwità w a tenur tal-Liġi; (ii) iħassar u jirrevoka kwalsiasi penali, multi, imgħaxijiet u taxxi addizzjonali imposti mill-Kummissarju tat-Taxxi Interni;

Ra d-dokumenti annessi mar-Rikors promotur markati Dok. "A" sa' Dok. "F" a fol. 5 sa' 14 tal-proċess;

Ra r-Risposta tal-Kummissarju tat-Taxxi permezz ta' liema jopponi għall-appell tar-Rikorrent u jitlob li l-istess jiġi miċhud, bl-ispejjeż kontra r-Rikorrent, u minflok il-Likwidazzjoni ta' Taxxa fil-konfront tiegħu tiġi kkonfermata stante li l-likwidazzjoni magħmula minnu hija ġusta u saret skond il-Liġi;

Sema' x-xhieda tar-Rikorrent mogħtija waqt is-seduti tas-7 ta' Mejju 2012<sup>1</sup>, tal-25 ta' Novembru 2014 u tat-28 ta' Jannar 2016<sup>2</sup> u ra d-dokumenti esebit mill-Kummissarju tat-Taxxi permezz ta' Nota pprezentata fit-28 ta' Jannar 2016 a fol. 128 sa' 137 tal-proċess, sema' x-xhieda tan-Nutar Anton Borg mogħtija waqt is-seduta tat-18 ta' Ottubru 2012<sup>3</sup>, ra d-dokumenti markati Dok. "KTI1" sa' Dok. "KTI5" esebiti mid-Direttur Ġenerali (Taxxi Interni) permezz ta' Nota pprezentata fit-13 ta' Ġunju 2013

---

<sup>1</sup> Fol. 40 sa' 43 tal-proċess.

<sup>2</sup> Fol. 138 sa' 140 tal-proċess.

<sup>3</sup> Fol. 46 u 47 tal-proċess.

a fol. 54 sa' 65 tal-proċess, sema' x-xhieda tal-Perit David Sultana mogħtija waqt is-seduti ta' l-14 ta' April 2014<sup>4</sup> u tas-16 ta' Ġunju 2014<sup>5</sup> u ra id-dokumenti esebiti minnu a fol. 72 tal-proċess u fol. 85 sa' 90 tal-proċess, sema' x-xhieda ta' Oliver Magro in rappreżentanza tal-MEPA mogħtija waqt is-seduti tat-12 ta' Frar 2015<sup>6</sup> u tal-15 ta' Ottubru 2015<sup>7</sup> u ra d-dokumenti esebiti minnu markati Dok. "OM1" sa' Dok. "OM4" a fol. 105 sa' 117 tal-proċess;

Ra r-Relazzjoni ta' l-Assistent Tekniku tat-Tribunal, il-Perit Elena Borg Costanzi, a fol. 141 u 142 tal-proċess;

Ra l-mistoqsijiet in eskussjoni lill-Assistent Tekniku tat-Tribunal da parte tal-Kummissarju tat-Taxxi<sup>8</sup> u ra t-twegibiet tagħha għal tali mistoqsijiet<sup>9</sup>;

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

Ra l-atti kollha tal-kawza;

### **Ikkonsidra:**

In forza ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Anton Borg datat 7 ta' Mejju 2010<sup>10</sup>, ir-Rikorrent akkwista *l-porzjon ta' art bl-arja intiera u mhux interrotta u bis-sottosuol intier tagħha li fiha l-kejl superfiċjali ta' cirka seba' mija u tnejn u sittin punt sitta u tmenin metri kwadri (762.86m.k.), flimkien ma' l-arja u sottosuol tagħha u li tikkonfina mit-Tramuntana ma' Żejtun Road, mill-Punent ma' Sqaq Barbaru u min-Nofsinhar ma' Triq il-Knisja, libera u franka, bil-pussess battal assolut u garantit ... inkluż ... kwalunkwe benefikati u dak kollu li jinsab preżentement erett fuqha li jinkludu però mhux limitat għall-fond ossia l-maisonette flimkien ma' l-arja u sottosuol tagħha w uffičjalment immarkat numru sebgħa (7) u kif ukoll il-garage anness u jinfed ma' l-istess dar mingħajr numru però magħruf bħala Detroit u l-bitha u ġnien retropost għall-istess, liema korp ta' bini sħiħ għandu aċċess minn Triq iż-Żejtun ġewwa Hal Tarxien, però l-ġnien retropost għandu wkoll appoġġ u aċċess minn Triq il-Knisja, il-koll toroq ġewwa Hal Tarxien, u liema sit intier jikkonfina fl-interita tiegħu mit-Tramuntana ma' Triq iż-Żejtun, mill-Punent ma' Sqaq Barbaru u min-Nofsinhar ma' Triq il-Knisja, verso l-prezz ta' €214,302.*

Dan it-trasferiment ġie komunikat lill-Kummissarju tat-Taxxi fit-28 ta' Mejju 2010<sup>11</sup> u l-istess Kummissarju nkariga lill-Perit David Sultana sabiex jagħtih stima tal-valur reali ta' l-art akkwistata mir-Rikorrent fiz-żmien tat-trasferiment. Wara li zamm aċċess fil-post il-Perit Sultana ta stima għall-valur ta' €490,000<sup>12</sup> u peress illi l-prezz dikjarat fl-att ta' trasferiment kien inqas minn 85% tal-valur stmat mill-Perit Sultana, il-Kummissarju tat-Taxxi pproċeda bil-ħruġ ta' Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV115672 fil-konfront tar-Rikorrent. Ir-Rikorrent oġġezzjona għal din il-

<sup>4</sup> Fol. 73 sa' 79 tal-proċess.

<sup>5</sup> Fol. 91 u 92 tal-proċess.

<sup>6</sup> Fol. 118 u 199 tal-proċess.

<sup>7</sup> Fol. 125 u 126 tal-proċess.

<sup>8</sup> Fol. 147 u 148 tal-proċess.

<sup>9</sup> Fol. 153 sa' 159 tal-proċess.

<sup>10</sup> Dok. "JM1" a fol. 29 sa' 39 tal-proċess.

<sup>11</sup> Dok. "KTI1" a fol. 55 sa' 57 tal-proċess.

<sup>12</sup> Dok. "KTI3" a fol. 59 tal-proċess.

Likwidazzjoni ta' Taxxa permezz ta' ittra ta' oġġezzjoni datata 7 ta' Dicembru 2010<sup>13</sup>, fejn essenzjalment saret talba lill-Kummissarju *to send an architect to re-evaluate the property designated as portion of land 762.86 Triq Zejtun corner with Sqaq Barbaru, Tarxien, since architect valuation has not taken into consideration the works as per document here attached, done on site after the relative deed of sale.*

L-oġġezzjoni tar-Rikorrent ingabet a konjizzjoni tal-Perit Sultana illi però ikkonferma l-istima tiegħu għall-valur ta' €490,000<sup>14</sup>. B'deċiżjoni ta' Rifjut ta' Oġġezzjoni datata 17 ta' Jannar 2012<sup>15</sup>, il-Kummissarju tat-Taxxi caħad l-oġġezzjoni tar-Rikorrent u kkonferma li l-valur reali ta' l-art akkwistata mir-Rikorrent fiż-żmien tat-trasferiment kien ta' €490,000 u b'hekk illikwida taxxa dovuta fuq il-valur addizzjonali taxxabbli fl-ammont ta' €13,789 u t-taxxa addizzjonali fl-ammont ta' €13,789. In segwitu għad-deċiżjoni ta' Rifjut ta' Oġġezzjoni, il-Kummissarju tat-Taxxi reġa' hareġ il-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV115672<sup>16</sup> fil-konfront tar-Rikorrent fejn mill-ġdid talab hłas tas-somma ta' €13,780 bhala taxxa fuq il-valur addizzjonali taxxabbli ta' €275,600, flimkien mas-somma ulterjuri ta' €13,780 bhala taxxa addizzjonali, komplessivament ammontanti għal **€27,560**.

Ir-Rikorrent ħassu aggravat bid-deċiżjoni ta' Rifjut ta' Oġġezzjoni datata 17 ta' Jannar 2012 u bil-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV115672 datata 17 ta' Jannar 2012 u interpona appell minnhom quddiem dan it-Tribunal. Huwa jitlob li it-Tribunal: (i) jannulla l-likwidazzjoni tal-Kummissarju tat-Taxxi Interni stante li ma għandhiex tibqa' tissussisti fil-konfront tiegħu peress illi hija abbużiva, illegali u ingusta u mhux skond il-Liġi u konsegwentement l-istess likwidazzjoni tiġi revokata fl-interess tal-ġustizzja u ta' l-ekwità w a tenur tal-Liġi; (ii) iħassar u jirrevoka kwalsiasi penali, multi, imghaxijiet u taxxi addizzjonali imposti mill-Kummissarju tat-Taxxi Interni.

Ir-Rikorrent jibbaża l-appell tiegħu mid-deċiżjoni ta' Rifjut ta' Oġġezzjoni datata 17 ta' Jannar 2012 u mill-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV115672 fuq is-segwenti aggravji: (i) *skond ir-Regoli dwar Qliġħ Kapitali il-valur tas-suq huwa il-prezz li ġġib il-proprjetà kieku tinbiegħ fis-suq liberu u fil-fehma umli tar-Rikorrent il-valur tat-trasferiment tas-sit de quo fil-fatt jirrifletti l-prezz tal-proprjetà f'suq liberu*; (ii) *is-sit de quo jinsab ġewwa żona ta' Ħarsien (Buffer Zone) madwar Villa Barbaro u l-artijiet tal-madwar fi Triq iż-Żejtun u Triq il-Kbira ġewwa Ħal Tarxien li fiha l-bini ma jistax jogħla aktar minn żewġ (2) sulari l fuq mill-livell tat-triq kif ukoll ma jistgħux jinbnew strutturi fuq il-bejt sabiex tinzamm il-vista tal-Villa inkluż il-ġonna, Sqaq Barbaro u l-ħitan ta' madwar il-Villa skond it-termini tal-Policies UCO 6 u UCO 13 tal-Pjan ta' Struttura ... dan il-fatt minnu nnifsu diga jiddetermina b'mod sostanzjali l-prezz li jista' jinkiseb jew ossia jiħallas għas-sit de quo. Għalkemm huwa minnu li sit huwa fabbrikabbli l-limitazzjonijiet interpost mill-avviż legali li daħħal fis-seħħ dawn il-limitazzjonijiet jillimta l-prezz tas-sit konsiderevolment*; (iii) *is-sit ma jistax jiġi żviluppat kollu kemm hu stante li minbarra l-limitazzjonijiet hawn fuq imsemmija hemm anke limitazzjonijiet oħra interposti mill-MEPA ... Illi anke dan il-fattur jiddetermina konsiderevolment il-prezz li wieħed jista' jikseb jew ossia jħallas għal sit bħas-sit de quo. Illi meta r-*

<sup>13</sup> Dok. "KTI4" a fol. 60 sa' 63 tal-proċess.

<sup>14</sup> Dok. "KTI5" a fol. 64 u 65 tal-proċess.

<sup>15</sup> Fol. 6 sa' 8 tal-proċess.

<sup>16</sup> Dok. "A" a fol. 5 tal-proċess.

rikorrenti akkwista s-sit de quo fis-sebgha ta' Mejju 2010, dawn il-provvedimenti kollha hawn fuq imsemmija kienu diga daħlu fis-seħħ u kellhom impatt fuq il-prezz li gie mħallas għas-sit; (iv) is-sit de quo kien u għadu sogġett għal żewġ appelli tal-MEPA (appell istitwit minn terzi) - PA5254/08 u PA 5253/08 liema appelli wkoll ġew ikkunsidrati fin-negozjati għall-akkwist tas-sit ... fil-fatt is-sit de quo għandu permess għal bini ta' żewġ idjar liema permessi qed jiġu appellati mis-sid ta' Villa Barbaro (il-proprjetà li tinsab biswit is-sit eq quo) liema appelli għadhom ma ġewx deċiżi. Illi madanakollu r-rikorrent ma riedx is-sit de quo sabiex jiżviluppa żewġ idjar iżda sabiex jibni d-dar matrimonjali tiegħu u fil-fatt ipprezenta applikazzjoni oħra sabiex jibni dar waħda - PA 3773/10 liema applikazzjoni ġiet deċiża w inħareġ il-peremss... Illi s-sid ta' Villa Barbaro (is-sit biswit is-sit de quo) appella din id-deċiżjoni wkoll u lanqas dan l-appell għadu ma gie deċiż u għalhekk is-sit de quo jinsab sugġett għal tlett (3) appelli minn terzi (Third Party Appeal) kif ukoll għal kawża ċivili quddiem il-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili. Illi kemm-il darba dawn l-appelli jiġu deċiżi favur it-terz il-valur tas-sit jisfuma fix-xejn stante li l-appellant qed jinsisti li lanqas iż-żewġ sulari konċessi permezz ta' l-Avviż Legali relattiv ma għandhom jinbnew. Illi din is-sitwazzjoni diga poġġiet lir-rikorrent f'qagħda finanzjarja prekarja; (v) meta jitqiesu dawn l-affarijiet kollha jirriżulta li l-prezz imħallas mir-rikorrent (€214,302) sabiex jakkwista is-sit de quo mhux biss huwa raġjonevoli iżda huwa l-prezz ġust tas-suq stante li sabiex jiġi stabilit il-prezz tas-suq wieħed irid iqis ukoll dawk il-punti kollha li jkollhom impatt dirett fuq l-istess prezz. Illi għalkemm is-sit huwa piuttost kbir għandu jiġi meqjus illi l-proprjetà ġewwa Ħal Tarxien ma ġġibx il-prezzijiet li proprjetà simili ġġib fi bliet u irħula oħrajn; (vi) meta l-Perit tad-Dipartiment żar is-sit de quo s-sit kien diga skavat stante li l-proprjetà li kien hemm fuq is-sit ma kellha l-ebda valur arkitettoniku jew artistiku u lanqas ma setgħet tiġi inkorporata fl-iżvilupp il-ġdid u għaldaqstant kellha titwaqqa u jsir l-iskavar neċessarju. Illi għandu jitqies ukoll li ladarba jitwettaq l-iżvilupp id-dar riżultanti tista' tikseb prezz ta' madwar €500,000 li circa nofshom huma l-prezz ta' l-art, għaldaqstant jiġi notat illi l-valutazzjoni li għamel il-Perit tad-Dipartiment (Valur addizzjonali ta' €275,600 li allura qed jistma s-sit €490,000) hija eżageratissima. Illi anke jekk dato ma non concesso, ir-rikorrenti ma kienx bi ħsiebu jutilizza s-sit sabiex jibni d-dar matrimonjali tiegħu, jekk jiġi adoperat il-valur mogħti mill-perit tad-Dipartiment, is-sit ma jkollu ebda valur ta' negozju lanqas jekk jinbnew żewġ idjar stante li kull dar iġib il-valur ta' circa €300,000 (mibnija u finished). Illi b'dan ir-raġunament isegwi li meta jitqiesu l-ispejjeż ta' l-iskavar u tal-kostruzzjoni kif ukoll it-taxxi relattivi żviluppatur mhux talli ma jagħmilx qligħ talli jitlef il-flus<sup>17</sup>.

Il-Kummissarju tat-Taxxi jopponi għall-appell tar-Rikorrent u jitlob li jiġi miċhud u minflok il-Likwidazzjoni ta' Taxxa fil-konfront tiegħu tiġi ikkonfermata stante li l-likwidazzjoni magħmula minnu hija ġusta u saret skond il-Liġi.

Mill-provi prodotti jirriżulta b'mod ċar li l-kontestazzjoni ċentrali tar-Rikorrent hija li għall-finijiet ta' l-istima tiegħu l-Perit inkarigat mill-Kummissarju tat-Taxxi, ossia il-Perit David Sultana, ma ħax in konsiderazzjoni ċ-ċirkostanzi kollha li jolqtu u jeffettwaw l-art akkwistata minnu. In effetti fix-xhieda tiegħu waqt is-seduta tas-7 ta'

<sup>17</sup> Rikors promotur, fol. 1 sa' 3 tal-proċess.

Mejju 2012<sup>18</sup>, ir-Rikorrent iddikjara li: *il-villa tinsab go barrier, buffer zone. Il-buffer zone ta' Villa Barbaro. Villa Barbaro hija adjacent mas-sit in kwistjoni u hemm restrizzjonijiet kbar, fil-fatt qegħdin mal-MEPA, għadna qed niddiskutu. Jiena kont naf bihom dawn, kien appell meta xtrajtha. Meta xtrajt is-sit, kienet parti mill-konsiderazzjoni, jigifieri jien kont qed nieħu dak ir-riskju meta kont qed nikxtri dak is-sit. L-appelli għadhom ma nqatgħux, minn wieħed ġew tnejn issa, għax dan kien hemm permess ta' żewġ idjar. Jien applikajt biex nagħmel dar waħda. Is-sid tal-villa adjacenti reġa appella fuq dak fuq dak il-peremss ukoll. Dak bażikament kien hemm permess li d-djar f'dawk l-inħawi għax hi villa area u semibasement bħal kull villa area oħra, żewġ sulari u kamra fuq il-bejt. Wara li inbiddu l-affarijiet is-semibasement dar, irid ikun full basement, żewġ sulari biss u lanqas kamra fuq il-bejt. Barra minn hekk għandek site curtilage ta' għaxar piedi tul is-sit kollu, għaxar piedi min-naħa ta' triq u għaxar piedi minn naħa ta' triq oħra. Jigifieri meta tikksidra dawn ir-restrizzjonijiet, is-site tonqos b'aktar minn nofs. Jigifieri minn seven hundred square metres, tiġi xi three hundred forty xi haġa. Dwar ir-restrizzjonijiet ir-Rikorrent iddikjara li huma restrizzjonijiet li daħħlu b'ligi, li daħħlu b'legal notice speċifika. Dwar is-site curtilage, għall-mistoqsija jigifieri mal-ġenb, ma' ġenb l-isqaq. Jigifieri hi ha tickien għaxar piedi tul kollu, minn ma' ġenb l-isqaq, għaxar piedi tirtira lura minn triq u għaxar piedi tirtira lura minn triq oħra, ir-Rikorrent wieġeb barra restriction ta' 40% landscaping, għax dik innejtha, biss nirreferi għalih fir-rikors. Dwar il-valutazzjoni tal-Kummissarju tat-Taxxi per se u għalfejn mhux qed jaqbel magħha, ir-Rikorrent iddikjara li l-valutazzjoni li rċevejt jien jidher li ta' plot dak id-daqs il-Madliena u mingħajr restrizzjonijiet.*

Meta reġa xehed waqt is-seduta tal-25 ta' Novembru 2014<sup>19</sup>, ir-Rikorrent mill-ġdid tenna li *l-Perit Sultana qabad il-plot tiegħi, raha f'kuntest normali kemm jidhlu plots fuqu w allura qal hemm jidhlu sitt plots li huwa totalment żbaljat. Fil-permess li għadu kif ħarigħi issa, jien wara erba' snin tiela' u nieżel il-MEPA minħabba li kelli kwistjoni mal-ġarr adjacenti tiegħi u li minn mindu ħareġ il-permess reġa' appella, għax lanqas iridni nagħmel tankijiet u solar panels fuq il-bejt, jigifieri lanqas tankijiet ma jridni nagħmel, imma din haġa apparti. Ma nistax jien hemm nagħmel u niżviluppa sitt biċċiet differenti, il-permess ħareġ fuq dar waħda u għandi flatlet in-naħa l-oħra. Tant il-MEPA trid li jiena dak il-flatlet ma nuzax għal affarijiet estrani għall-main property li jrid ikun interconnected bil-basement minn taħt biex lanqas nikrih ma nkun nista' jien, jigifieri l-iżvilupp tiegħi jikkonsisti fi plot li huwa twil, hawn dar din in-naħa u flatlet din in-naħa. Il-MEPA talbitni li d-dar u l-flatlet ikunu interconnected minn taħt bil-basement biex lanqas inkun nista' nikrih aħseb u ara kemm niżviluppa sitt biċċiet, lanqas il-flatlet, dan jiġi two-bedroomed flatlet jigifieri qed nitkellmu fuq eighty square metres, u lanqas dak ma tridni nikri l-MEPA, tridni nagħmel żvilupp wieħed, jigifieri r-relazzjoni tal-Perit David Sultana hija totalment erroneja. Ir-Rikorrent spjega wkoll illi hemm punt tekniku ... għax inti meta taraha tidher kbira veru imma l-art hija constraint għax triq taqta' għaxar piedi t-tul kollu tal-mitejn pied, għaxar piedi minn wara u għaxar piedi minn quddiem. Meta taqta' dawk l-għaxar piedi kollha imbagħad int marbut bil-40% rule ... meta taqta' l-għaxar piedi minn wara u minn quddiem u mill-ġenb kollu*

<sup>18</sup> Fol. 40 sa' 43 tal-proċess.

<sup>19</sup> Fol. 95 sa' 98 tal-proċess.

*u tapplika l-40% rule, qed nitkellmu mill-iżvilupp mhux iżjed minn 240 square metres tispiċċa.*

*Mic-Check List annessa ma' l-istima tal-Perit David Sultana<sup>20</sup>, jirrizulta li huwa ibbaża l-istima tiegħu għall-valur ta' €490,000 fuq is-segweni konsiderazzjonijiet: this is a plot of fabricable land i.e. located within the building scheme and my evaluation is based on the premise that the whole area is developable to a minimum height of two floors and a basement and also assumes a combined frontage on both roads together of a minimum of 21.50 (frontage on alley excluded). Mill-minuta Nru.4 a fol. 64 u 65 tal-proċess jirrizulta li għall-oġġezzjoni tar-Rikorrent il-Perit David Sultana osserva li: I have reconsidered all the parameters that I had taken into consideration in order to establish the fair market value of the plot of land at Triq Zejtun corner with Sqaq Barbaru Sant. This plot of land is fabricable and this assumption has not been contested by purchaser. My evaluation had also assumed that two floor are permitted on this site (see relevant Engineer's Property Valuation Check List dated 02.09.2010). Again this statement is confirmed by Section 46 of the Development Act dated 25<sup>th</sup> February 2009. This portion of land has a superficial area of 762.86 square meters as resulting from the official documents. A normal plot for a terraced house is normally in the range of 6M by 21M up to 6M by 27M. Thus a normal plot area would range between 126 and 162 square meters. Thus the plot of land in question is equivalent to the area of 4.6 to 6 normal plots. My evaluation for this plot of land is 490,000 Euro. Thus this works out at a price per plot ranging from 81,500 Euro to 106,500 Euro which is more than reasonable. In red 1, purchaser requested that the cost of excavation works and other construction works, amounting to 177,000 euro be taken into consideration. This request cannot be accepted for the following reasons: 1. On date of inspection, my evaluation considered the value of the plot of land. Any excavation works or construction works were not considered. Therefore, for this reason these expenses cannot be deducted. 2. The purchase price declared is 214,000 Euro. This obviously does not include excavation or construction works. If the amount of 177,000 Euro were to be deducted, than the price of this land (equivalent to 4.6-6 plots) would be 37,000 Euro. This request can obviously not be accepted too. Therefore, in the present circumstances and unless purchaser can produce ulterior submissions, I reconfirm my original evaluation of 490,000 Euro fir this portion of land.*

*Meta xehed quddiem it-Tribunal waqt is-seduta ta' l-14 ta' April 2014<sup>21</sup>, mistoqsi inti fir-rapport tiegħek ikkonstatajt illi din il-porzjon ta' art għandha area superfiċjali ta' 762 metru kwadru? u, u bbażajt il-konklużjonijiet tiegħek li allura la għandha 762 metri kwadri cirka allura hemmhekk tista' toħroġ minn 4 sa' 6 plots hux hekk? il-Perit David Sultana wieġeb iva hekk hu, korrett. Bazikament iva. Qassamtha f'porzjonijiet li tista' tasal għall-konklużjoni x'imkien iva hekk hu. Mistoqsi dwar ir-restrizzjonijiet li jeffettwaw l-art akkwistata mir-Rikorrent, il-Perit Sultana ddikjara: fil-fatt jekk kont qed taqra l-kumplament tar-rapport tiegħi għandek mitkub illi jiena l-prezz tiegħu huwa bbażat fuq il-constraints kollha illi hemm fuq il-plot. Naf li jappoġġja eżatt mal-post hemm sqaq, appoġġ ma' l-isqaq hemm palazz antik ta' Barbaro Sant. Naf li parti mill-planning statement 46 tad-Development Planning*

<sup>20</sup> Dok. "KTI2" a fol. 58 tal-proċess.

<sup>21</sup> Fol. 73 sa' 79 tal-proċess.

*Act tas-sena 2009 jekk m'iniex sejjer żball, naf li hemmhekk dik ma tistax tibni aktar minn 2 sulari minhabba biex jipproteġu l-palazz. Mistoqsi ripetutatment jekk fuq l-art in kwistjoni jistgħux jinbnew sitt plots, il-Perit Sultana ddikjara meta ccekkjajt iwa, jistgħu jinbnew. L-area kollha 762 metru iwa jinbnew meta ccekkjajt jien. ... Jekk taqra l-kumplament jiena għidt plot regolari hija kif nafu dejjem 21 pied, 3 qasab, b'70, 80, 90 fond. Issa jekk il-plot tiegħek fiha 350 metru haġa oħra imbagħad. ... Jekk taqsamha bejn wieħed u ieħor għal plot normali kif aħna l-Maltin nafuha bħala plot. ... Bejn 4 u 6 plots, jiena stess ktibtha. ... il-prezz li tajt jiena ħadt into consideration il-constraints li fiha. Kont naf li għandek l-10 piedi per eżempju, qed niftakar issa għax dan qed nitkellmu 5 snin ilu, dak il-ħin kont niftakar iktar, ergajt ftakart li naf li trid tħalli 10 piedi mill-isqaq. That has been taken into consideration mija fil-mija. ... Il-prezz li tajt jien huwa tal-post kif inhuma bil-constraints kollha li għandhom jigifieri waħda mill-prime factors, waħda mill-kbar hija li għandek 2 sular biss, ma tistax tibni 4. L-area qiegħda 4 u penthouse hemmhekk. Waħda mill-prime factors il-kbar huwa ta' 2 sulari, I know it u l-prezz jirrifletti l-constraints kollha u d-diffikultajiet kollha li għandha l-plot. Li xtaqt inżid jiena meta aħna nsemmu plot, villa area per eżempju, naf li għandek 40 percent limitation tista' tibni minnha imma l-plot dan il-qies fih, issa jekk tista' bil-40 percent imma int qed tixtri kollox. Mistoqsi ripetutatment kif seta' hareġ sit plots mill-art akkwistata mir-Rikorrent, il-Perit Sultana ddikjara li meta jkollok site kbira mhux kemm taqbad taqsamha f'forma ta' salib u toħroġ sitt 6 porzjonijiet minnha meta taf li għandek constraints tal-piedi mad-dawra, planning wise x'tista' tagħmel, b'tieħi interni ecc, it is much more complex than that. Il-Perit Sultana reġa' tenna li l-foot print area ta' 762 metru, bil-constraints kollha li fiha l-plot, height limitation, dawk l-10 piedi mad-dawra, għandek binja sensittiva ħdejk, il-prezz tiegħu huwa dak li għamilt.*

Meta reġa' xehed quddiem it-Tribunal waqt is-seduta tas-16 ta' Ġunju 2014<sup>22</sup>, il-Perit Sultana esebixxa *block plan* ta' kif qasam l-art akkwistata mir-Rikorrent f'sitt plots u *structure plan* u *policies* tal-MEPA<sup>23</sup> u xehed illi *l-aħħar darba kont qed nitkellem mill-memorja u dan il-post kont ilni li rajtu xi erba' snin. Meta staqsieni l-avukat l-aħħar darba fuq l-area li fiha 40% coverage, dak il-ħin għedtlu iwa imma meta mort through in-noti tiegħi u rajt l-istima li għamilt l-ewwel darba l-percentage coverage qatt ma tajt kasu u r-raġuni kienet li mir-riċerka li għamilt jiena mal-planning ovvjament, minn imkien ma ħarġet li kien hemm din il-klawżola fuq il-post. Anki l-objection letter li baġhat l-avukat lid-dipartiment ukoll qatt ma ssemmiet. Fil-fatt nista' nippreżenta l-policies u l-istruktura plan ta' l-area u dik jiena ma hadthiex into consideration għaliex ma kienetx ħarġet. ... Fil-fatt it is a designated bħala sensitive area u għandha ħafna constraints mija fil-mija. Li ma ħarġitx fir-riċerka tiegħi kienet il-percentage coverage li semma' l-avukat.*

Wara li eżamina sew il-konsiderazzjonijiet li għamel il-Perit Sultana għall-fini li jasal għal u jikkonferma l-istima ta' €490,000 bħala l-valur reali ta' l-art akkwistata mir-Rikorrent fiż-żmien tat-trasferiment, it-Tribunal jikkonkludi li l-istima ta' l-imsemmi Perit hija kjarament eċċessiva. Minkejja l-fatt li fix-xhieda li ta quddiem it-Tribunal il-Perit saħaq u enfasizza li għall-finijiet ta' l-istima tiegħu huwa ħa in

<sup>22</sup> Fol. 91 u 92 tal-proċess.

<sup>23</sup> Fol. 85 sa' 90 tal-proċess.

konsiderazzjoni r-restrizzjonijiet **kollha** li jolqtu l-art mertu tal-proċeduri, mic-Check List tiegħu a fol. 58 tal-proċess u mill-minuta Nru. 4 a fol. 64 u 65 tal-proċess, jirriżulta ferm ċar li dan ma huwiex il-każ.

Għalkemm fix-xhieda tiegħu l-Perit Sultana sahaq li huwa ha in konsiderazzjoni r-restrizzjoni ta' l-għoli ta' żewġ sulari, fi kliemu stess *a prime factor* għall-fini ta' valutazzjoni ta' l-art, mic-Check List u mill-minuta Nru. 4 jirriżulta li dan assolutament ma huwiex il-każ. In effetti fic-Check List il-Perit Sultana kkonstata u osserva li: *this is a plot of fabricable land i.e. located within the building scheme and my evaluation is based on the premise that the whole area is developable to a **minimum height of two floors**<sup>24</sup> and a basement and also assumes a combined frontage on both roads together of a minimum of 21.50 (frontage on alley excluded)* u fil-minuta Nr. 4 josserva li: *this plot of land is fabricable and this assumption has not been contested by purchaser. My evaluation **had also assumed that two floor are permitted on this site** (see relevant Engineer's Property Valuation Check List dated 02.09.10). Again this statement is confirmed by section 46 of the Development Planning Act dated 25th February 2009. Therefore these two main assumptions were proved correct.* Minn dak osservat mill-Perit jirriżulta li l-istima tiegħu għall-valur ta' €490,000 hija bbażata fuq **assunzjoni** li l-għoli permissibbli huwa **minimu** ta' żewġ sulari mentri r-**realtà** hi li fuq l-art akkwistata mir-Rikorrent l-għoli permissibbli huwa ta' **massimu** ta' żewġ sulari.

Apparte l-kwistjoni ta' l-għoli hemm ukoll il-kwistjoni dwar ir-restrizzjoni ta' kemm mill-art effettivament tista' tinbena. Fic-Check List il-Perit Sultana ikkonstata u osserva li *the **whole area** is developable* u fil-minuta Nru. 4 osserva li *this portion of land has a superficial area of 762.86 square meters as resulting from the official documents. A normal plot for a terraced house is normally in the range of 6M by 21M up to 6M by 27M. Thus a normal plot area would range between 126 and 162 square meters* - minn fejn imbagħad hareġ l-assunzjoni li fuq l-art akkwistata mir-Rikorrent jistgħu joħroġu minn 4.7 sa' 6 plots (762m.k./126m.k. = 6.04 u 762m.k./162m.k. = 4.7). Nonostante dak li l-Perit Sultana jipprova jagħti *ad intendere bil-block plan* minnu esebit a fol. 85 tal-proċess, u cioè li fil-konsiderazzjonijiet tiegħu li mill-art tista' toħroġ minn erba' sa' sitt plots ha in konsiderazzjoni wkoll is-site curtilage ta' għaxar piedi li jrid jinżamm mad-dawra ta' l-art, minn eżami akkurat tal-minuta Nru. 4 jirriżulta b'mod ċar li dan ma huwiex minnu. It-Tribunal fil-fatt ma għandu l-ebda dubju li l-*block plan* esebit a fol. 85 tal-proċess gie ppreparat fil-mori ta' dawn il-proċeduri *con il senno di poi* u ma kienx jiffirma parti mill-konsiderazzjonijiet tal-Perit Sultana meta hareġ bl-istima ta' €490,000 bħala l-valur reali ta' l-art akkwistata mir-Rikorrent fiż-żmien tat-trasferiment. Dan jirriżulta b'mod ċar mill-qisien tal-plots minnu ddiżinjati; fejn qabel kien qed jara plots li jvarjaw bejn 126m.k. u 162m.k., il-plots indikati fuq il-*block plan* ivarjaw bejn 90m.k. u 130m.k. - qisien ferm differenti minn dawk fuq liema bbaża l-istima tiegħu. B'hekk huwa evidenti li fl-istima tiegħu ta' €490,000 il-Perit Sultana lanqas ma ha in konsiderazzjoni l-kwistjoni tas-site curtilage.

Ir-Regolament 3(2) tal-Legislazzjoni Sussidjarja 364.06 jipprovdi li: *il-valur tal-proprjetà assoluta ta' kull proprjetà fid-data rilevanti għandu jkun il-prezz medju*

---

<sup>24</sup> Enfasi tat-Tribunal.



li dik il-proprjetà ġgib li kellha tinbiegħ fis-suq liberu f'dik id-data, **wara li jitqiesu ċ-ċirkostanzi kollha li jolqtu lil dik il-proprjetà**<sup>25</sup>. Ladarba l-Perit Sultana ma kkunsidrax żewġ ċirkostanzi fundamentali li jolqtu l-art akkwistata mir-Rikorrent, ma jistax u ma għandux jitqies li l-istima tiegħu tirrispekkja l-valur reali ta' dik l-art fiż-żmien tat-trasferiment, anzi għandha titqies bhala stima eċċessiva.

Li l-istima tal-Perit Sultana hija eċċessiva jirrizulta wkoll mir-Relazzjoni ta' l-Assistent Tekniku tat-Tribunal il-Perit Elena Borg Costanzi. L-imsemmija Perit tat stima għall-valur reali ta' l-art akkwistata mir-Rikorrent fiż-żmien tat-trasferiment ta' €230,000 u hija waslet għal din l-istima in bażi għas-segwenti konsiderazzjonijiet: *illi l-art, illi llum hija skvata sa' fond ta' cirka sular u għandha kejl ta' circa 750 il-metru kwadru, tinstab bejn żewġ toroq viċin ta' Villa Barbaro illi hija villa skedata u r-raġuni għalfejn hemm Buffer Zone. Tant hu hekk illi bejn l-art in kwistjoni u l-Villa hemm biss ftit metri, cioè l-wisgħa ta' Sqaq Barbaro, illi hi privata w illi kienet imbarrata. Fuq in-naħa l-oħra ta' l-art hemm residenzi. L-istess zona hija Villa Area illi timponi side gardens mad-dawra ta' l-art. Iz-zona tifforma parti miż-zona residenzjali skond il-Pjan Lokali maħruġ mill-MEPA fl-2006 u tinstab ġewwa Buffer Zone illi teżisti proprja minħabba Villa Barbaro u l-ġonna tagħha, illi qegħdin ġewwa Green Area. Dan ifisser illi l-bini propost f'dan il-Buffer Zone ma jistax jogħla aktar minn żewġ sulari minn mat-triq u ma jistgħux jinbnew strutturi fuq il-bejt*<sup>26</sup>. Illi meta sar it-trasferiment, kien hemm permess tal-Mepa fuq is-sit - *to demolish existing development and construct a semi-detached villa with a pool and an underlying basement garage, PA5254/08. L-esponenti ikkunsidrat il-provi u x-xhieda fil-proċess, ħadet in konsiderazzjoni d-daqs tal-fond, kemm tista' tkun kbira d-dar li tinbena, il-lokalità per se, kif ukoll għamlet riċerka l-MEPA sabiex tara l-permessi maħruġin fuq is-sit sabiex tikkonstata l-potenzjal ta' l-istess sit.*

Minn dawn il-konsiderazzjonijiet huwa ferm evidenti li kuntrarajment għall-Perit Sultana, il-Perit Borg Costanzi effettivament ħadet in konsiderazzjoni ċ-ċirkostanzi **kollha** li jolqtu l-art mertu tat-trasferiment.

Li dan huwa hekk jirrizulta wkoll minn risposti partikoari tal-Perit Borg Costanzi għal mistoqsijiet li sarulha in esklussjoni mill-Kummissarju tat-Taxxi:

- Għall-mistoqsija *b'referenza għat-tieni pagna tar-relazzjoni fejn il-Perit issemmi li ż-zona fejn tinsab il-proprjetà mertu ta' dawn il-proċeduri hija villa area li timponi side gardens mad-dawra ta' l-art, tista' l-Perit tghid: a) X'qisien (minimu u massimu) huma imposti fir-rigward tas-side gardens? b) Minn fejn toħroġ din l-informazzjoni? ċ) Kif tikkwantifika l-effett ta' din il-kondizzjoni fuq il-valur tal-proprjetà?* il-Perit Borg Costanzi wieġbet 1A. Nirreferi għall-estratt mir-rapport tal-MEPA (anness ma' dawn ir-risposti) li jiċċita hekk: **minimum site curtilage 3m. Generally 3m except the frontage on Triq iż-Żejtun**<sup>27</sup>. B. Din l-informazzjoni hija meħuda minn Policy 3.2 tal-Policy and Design Guidance

<sup>25</sup> Enfasi tat-Tribunal.

<sup>26</sup> Enfasi tat-Tribunal.

<sup>27</sup> Enfasi tat-Tribunal.

**2007. C. Ovvjament peress illi t'fisser illi l-art ma tistax tinbena kollha, dan għandu effett negattiv fuq il-valur tal-proprjetà<sup>28</sup>; u**

- Għall-mistoqsija mingħajr preġudizzju għall-mistoqsija preċedenti w apparti l-kundizzjoni tas-side gardens già imsemmija: a) Jeżisti maximum site coverage fuq il-proprjetà mertu ta' dawn il-proċeduri? b) Jekk iva, x'inhu u minn fejn toħroġ din l-informazzjoni? ċ) Jekk jeżisti maximum site coverage, kif tikkwantifika l-effett ta' din il-kundizzjoni fuq il-valur tal-proprjetà? il-Perit Borg Costanzi wieġbet 2. A,B,Ċ Nirreferi għall-estratt mir-rapport tal-MEPA (anness ma' dawn ir-risposti) fejn jiċċita hekk: **Site coverage: The proposed development has a total built up area of circa 340m<sup>2</sup> (out of 755m<sup>2</sup>) and covers about 45% of the site. In view that the villa conditions for the area do not stipulate any maximum site coverage there is no objection to the site coverage as proposed<sup>29</sup>.**

B'hekk il-Perit Borg Costanzi, għalkemm mhux tirrikonoxxi l-argument tar-Rikorrent li 40% biss ta' l-art tista' tinbena għaliex tinsab f'Villa Area, in kwantu din ir-restrizzjoni partikolari ma tapplikax għaż-żona fejn tinsab din l-art, tqis li l-għoli permissibbli ta' massimu ta' żewġ sulari u r-restrizzjoni imposta tas-site curtilage - żewġ ċirkostanzi li, jiġi ribadit, assolutament ma ġewx ikkunsidrati mill-Perit Sultana għall-finijiet ta' l-istima tiegħu - huma tali li jimpingu fuq il-valur ta' l-istess art, b'dana għalhekk li fil-fehma tagħha l-valur reali ta' l-art akkwistata mir-Rikorrent fiż-żmien tat-trasferiment kien ta' €230,000.

Fid-dawl ta' dawn il-fatti t-Tribunal iqis li l-istima li l-iktar tirrispekkja l-valur reali ta' l-art akkwistata mir-Rikorrent fiż-żmien tat-trasferiment, ossia fl-2010, hija l-istima li tat l-Assistent tat-Tribunal il-Perit Elena Borg Cosatnzi għall-valur ta' €230,000 u għaldaqstant jirrizulta li l-istima tal-Perit David Sultana hija eċċessiva. Konsegwentement jirrizulta wkoll li d-deċiżjoni ta' Rifjut ta' Ogġezzjoni tal-Kummissarju tat-Taxxi datata 17 ta' Jannar 2012 ibbażata fuq tali stima hija żbaljata u l-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV115672 hija eċċessiva wkoll.

Nonostante din il-konkluzjoni, fid-dawl ta' dak provdut fl-Artikolu 52(1) u (4) u fl-Artikolu 58(4) tal-Kap. 364 tal-Liġijiet ta' Malta, it-Tribunal għandu xorta waħda jiddetermina jekk ir-Rikorrent għandux ikun assoġġettat għall-ħlas ta' taxxa ulterjuri u taxxa addizzjonali in konnessjoni ma' l-akkwist ta' l-art tal-kejl ta' cirka 762.86m.k., fi Triq iż-Żejtun kantuniera ma' Sqaq Barbaru, Tarxien.

Hamsa u tmenin fil-mija (85%) ta' l-istima mogħtija mill-Assistent Tekniku tat-Tribunal, ossia 85% ta' €230,000, jammonta għal €195,500, li huwa inqas mill-valur dikjarat ta' €214,302 għat-trasferiment ta' l-art in kwistjoni. B'hekk ladarba l-valur dikjarat ta' €214,302 ma huwiex inqas minn 85% tal-valur stmat mill-Assistent Tekniku tat-Tribunal bħala l-valur reali ta' l-art in kwistjoni fiż-żmien tat-trasferiment, ir-Rikorrent ma għandu jkun assoġġettat għal ebda taxxa ulterjuri u taxxa addizzjonali in konnessjoni ma' l-akkwist ta' din l-istess art.

---

<sup>28</sup> Enfasi tat-Tribunal.

<sup>29</sup> Enfasi tat-Tribunal.

Għal dawn ir-raġunijiet it-Tribunal jaqta' u jiddeciedi billi jilqa' l-appell tar-Rikorrent mid-deċiżjoni ta' Rifjut ta' Ogġezzjoni datata 17 ta' Jannar 2012 u mill-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV115672 maħruġa fil-konfront tiegħu in kwantu eċċessivi, u konsegwentement iħassar u jirrevoka l-imsemmija deċiżjoni u Likwidazzjoni ta' Taxxa.

L-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri għandhom jiġu sopportati mill-Kummissarju tat-Taxxi.

**MAĠISTRAT**

**DEPUTAT REĠISTRATUR**