MALTA

Fit-Tribunal ta' Reviżjoni Amministrattiva
(Att dwar it-Taxxa fuq Dokumenti u Trasferimenti - Kap. 364 tal-Liġijiet ta' Malta)
Maġistrat
Dr. Gabriella Vella B.A., LL.D.

Rikors Nru. 11/15VG

Emanuel Zahra

Vs

Kummissarju tat-Taxxi

Illum 22 ta' Ottubru 2020

It-Tribunal,

Ra r-Rikors ippreżentat minn Emanuel Zahra fl-10 ta' Marzu 2015 permezz ta' liema jitlob li t-Tribunal iħassar u jirrevoka d-deċiżjoni tal-Kummissarju tat-Taxxi datata 9 ta' Frar 2015 u l-konsegwenti Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV126703 ukoll datata 9 ta' Frar 2015 maħruġa fil-konfront tiegħu in konnessjoni ma' l-akkwist ta' porzjon diviża ta' art tal-kejl ta' cirka 515m.k., magħrufa bħala "Il-Wilġa ta' Binġemma" fil-kontrada ta' Binġemma, limiti ta' l-Imġarr, in forza ta' kuntratt datat 19 ta' Ġunju 2013, inkluż sorte, taxxa u taxxa addizzjonali, bl-ispejjeż kontra l-Kummissarju tat-Taxxi;

Ra d-dokumenti annessi mar-Rikors promotur markati Dok. "EZ1" sa' Dok. "EZ13" a fol. 4 sa' 17 tal-proċess;

Ra r-Risposta tal-Kummissarju tat-Taxxi permezz ta' liema jopponi għall-appell tar-Rikorrent mid-deċiżjoni tiegħu datata 9 ta' Frar 2015 u l-konsegwenti Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV126703 ukoll datata 9 ta' Frar 2015 maħruġa minnu u jitlob li l-istess jiġi miċħud, bl-ispejjeż kontra r-Rikorrent, u minflok l-imsemmija deċiżjoni u Likwidazzjoni ta' Taxxa jiġu kkonfermati stante li l-allegazzjonijiet u konsegwenti pretensjonijiet tar-Rikorrent huma infondati fil-fatt u fid-dritt u l-likwidazzjoni ta' taxxa u taxxa addizzjonali mertu tal-proċeduri huma ġusti u jimmeritaw konferma;

Il-Kummissarju tat-Taxxi jeċċepixxi wkoll, u dana in linea preliminari, li d-Direttur Ġenerali (Taxxi Interni) ma huwiex il-leġittimu kontradittur stante li fid-dawl tan-Notifikazzjoni tal-Gvern Numru 803 ippubblikata fil-Gazzetta tal-Gvern fit-8 ta' Awwissu 2014, b'effett mis-27 ta' Ġunju 2014, skond is-setgħat mogħtija bl-artikolu

3(4)(d) ta' l-Att dwar il-Kummissarju tat-Taxxi, Kap.517 tal-Liġijiet ta' Malta, il-Kummissarju tat-Taxxi ħa lura d-drittijiet, id-dmirijiet, is-setgħet u l-funzjonijiet kollha vestiti fih taħt l-Att dwar it-Taxxa fuq Dokumenti u Trasferimenti, Kap.364 tal-Liġijiet ta' Malta, u għaldaqstant illum huwa l-Kummissarju tat-Taxxi li huwa l-leġittimu kontradittur f'dawn il-proċeduri u għalhekk għandha ssir id-debita korrezzjoni;

Ra d-dokumenti annessi mar-Risposta tal-Kummissarju tat-Taxxi markati Dok. "CTD1" sa' Dok. "CTD3" a fol. 28 sa' 34 tal-proċess;

Ra li b'Digriet datat 25 ta' Mejju 2015[1] it-Tribunal ordna korrezzjoni fir-Rikors promotur fis-sens illi: (i) taħt l-intestatura tat-Tribunal jiżdiedu l-kliem "Att dwar it-Taxxa fuq Dokumenti u Trasferimenti - Kap. 364 tal-Liġijiet ta' Malta"; u (ii) isem l-intimat jiġi indikat bħala "Kummissarju tat-Taxxi";

Ra li fil-kawża fl-ismijiet "Emanuel Zahra v. Kummissarju tat-Taxxi" Rik. Nru. 10/15 pendenti quddiem it-Tribunal, il-partijiet kontendenti (li huma l-istess partijiet kontendenti f'dawk il-proċeduri) qablu li l-provi miġbura fir-Rikors bin-Numru 10/15 jgħoddu għal dawn il-proċeduri wkoll;

Sema' x-xhieda tar-Rikorrent mogħtija waqt is-seduta tal-15 ta' Ottubru 2015[2] u ra id-dokumenti esebiti minnu markati Dok. "GV1" u Dok. "GV2" a fol. 46 sa' 57 ta' l-atti proċesswali tar-Rikors fl-ismijiet "Emanuel Zahra v. Kummissarju tat-Taxxi" Rik. Nru. 10/15, ra d-dokument, ossia kopja tad-deċiżjoni ta' rifjut mill-MEPA datata 24 ta' Marzu 2014 pertinenti għall-artijiet mertu ta' dawn il-proċeduri u tal-proċeduri fl-ismijiet "Emanuel Zahra v. Kummissarju tat-Taxxi" Rik. Nru. 10/15, markat Dok. "GV3" esebit permezz ta' Nota ppreżentata fit-30 ta' Novembru 2015 a fol. 62 sa' 65 ta' l-atti proċesswali tar-Rikors fl-ismijiet "Emanuel Zahra v. Kummissarju tat-Taxxi" Rik. Nru. 10/15, sema' x-xhieda tal-Perit Paul Micallef mogħtija waqt is-seduta tat-28 ta' Jannar 2016[3] u sema' x-xhieda ta' Oliver Magro in rappreżentanza tal-MEPA mogħtija waqt is-seduta tas-17 ta' Marzu 2016[4] u ra d-dokumenti esebiti minnu markati Dok. "OM1" u Dok. "OM2" a fol. 63 sa' 69 tal-proċess, sema' x-xhieda tal-Perit David Cilia[5] u tal-Perit Mark Camilleri[6] mogħtija waqt is-seduta tal-25 ta' Lulju 2016, ra d-dokument, ossia kopja tal-kuntratt fl-atti tan-Nutar Andre Farrugia datat 19 ta' Ġunju 2013 relattiv għall-art mertu ta' dawn il-proċeduri u l-art mertu tal-proceduri fl-ismijiet "Emanuel Zahra v. Kummissarju tat-Taxxi" Rik. Nru. 10/15, markat Dok. "GV4" esebit permezz ta' Nota ppreżentata fil-11 ta' Awwissu 2016 a fol. 96 sa' 101 ta' l-atti proċesswali tar-Rikors fl-ismijiet "Emanuel Zahra v. Kummissarju tat-Taxxi" Rik. Nru. 10/15, liema kuntratt ġiet esebita vera kopja tiegħu, flimkien mal-pjanti relattivi, mir-Rikorrent permezz ta' Nota ppreżentata fis-27 ta' Lulju 2017 a fol. 111 sa' 118 ta' l-atti proċesswali tar-Rikors fl-ismijiet "Emanuel Zahra v. Kummissarju tat-Taxxi" Rik. Nru. 10/15, ra d-dokument, ossia kuntratt ieħor fl-atti tan-Nutar Andre Farrugia datat 12 ta' Ġunju 2013 permezz ta' liema r-rikorrent akkwista porzjoni diviża oħra mill-art magħrufa bħala "Il-Wilġa ta' Binġemma" fil-

[1] Fol. 42 tal-proċess.
[2] Fol. 45 sa' 48 tal-proċess.
[3] Fol. 54 sa' 60 tal-proċess.
[4] Fol. 70 u 71 tal-proċess.
[5] Fol. 74 sa' 76 tal-proċess.
[6] Fol. 77 tal-proċess.

kontrada ta' Binġemma, limiti ta' l-Imġarr, mingħand John Mary Sammut, esebit mir-Rikorrent permezz ta' Nota ppreżentata fis-6 ta' Diċembru 2017 a fol. 120 sa' 123 ta' l-atti proċesswali tar-Rikors fl-ismijiet "Emanuel Zahra v. Kummissarju tat-Taxxi" Rik. Nru. 10/15;

Ra r-Relazzjoni ta' l-Assistent Tekniku t-Tribunal il-Perit Anton Zammit a fol. 86 sa' 89 tal-proċess u ra l-mistoqsijiet in eskussjoni lill-imsemmi Perit Anton Zammit da parte tal-Kummissarju tat-Taxxi[7] u r-Risposti tal-Perit Zammit għal tali mistoqsijiet[8];

Sema' s-sottomissjonijiet finali tar-Rikorrent konsistenti essenzjalment fid-dikjarazzjoni li huwa jirrimetti ruħu għall-provi prodotti u għar-Relazzjoni ta' l-Assistent Tekniku tat-Tribunal kif ukoll għat-tweġibiet tiegħu għall-mistoqsijiet in eskussjoni li sarulu in kwantu dan kollu isostni l-posizzjoni tiegħu[9];

Ra n-Nota ta' Sottomissjonijiet tal-Kummissarju tat-Taxxi a fol. 105 sa' 111 tal-proċess;

Ra li permezz ta' Nota ppreżentata fit-22 ta' Awwissu 2019[10], ir-Rikorrent iddikjara li wara li ħa konjizzjoni tan-Nota ta' Sottomissjonijiet tal-Kummissarju tat-Taxxi, huwa ma għandu xejn x'jżid u b'hekk it-Tribunal jista' jgħaddi għas-sentenza;

Ra l-atti kollha tal-kawża;

Ikkonsidra:

In forza ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Andre Farrugia datat 19 ta' Ġunju 2013[11], ir-Rikorrent u martu akkwistaw mingħand John Mary sive Gamri Sant *il-porzjoni diviża ta' art magħrufa bħala "Il-Wilġa ta' Binġemma" fil-kontrada ta' Binġemma, fil-limiti ta' l-Imġarr, Malta, ta' kejl superfiċjali ta' ċirka ħames mija u ħmistax-il metru kwadru (515mk), li hija aċċessibbli direttament minn triq pubblika mingħajr isem li min-naħa tisbokka fi Triq Binġemma u min-naħa l-oħra tisbokka fi Triq l-Imġarr,* verso l-prezz ta' €30,000. Dan it-trasferiment ġie komunikat lill-Kummissarju tat-Taxxi fit-3 ta' Lulju 2013[12] u l-imsemmi Kummissarju għadda biex jinkariga Perit, il-Perit Ian Camilleri, sabiex jagħtih stima tal-valur reali ta' dina l-porzjoni diviża ta' art akkwistata mir-Rikorrent u martu fiż-żmien tat-trasferiment.

Il-Perit Camilleri vvaluta l-porzjoni diviża ta' art akkwistata mir-Rikorrent u martu mingħand John Mary Sant fid-19 ta' Ġunju 2013 għall-valur ta' €140,000[13] u in bażi għal tali stima l-Kummissarju tat-Taxxi ħareġ Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV126309[14] fil-konfront tar-Rikorrent permezz ta' liema talbu jħallas is-somma ta' €5,500 bħala taxxa fuq il-valur addizzjonali taxxabbli ta' €110,000, flimkien mas-

[7] Fol. 93 sa' 95 tal-proċess.
[8] Fol. 100 sa' 102 tal-proċess.
[9] Vide verbal tas-seduta tat-13 ta' Mejju 2019, fol. 103 tal-proċess.
[10] Fol. 112 tal-proċess.
[11] Fol. 97 sa' 101 ta 'l-atti proċesswali tar-Rikors fl-ismijiet "Emanuel Zahra v. Kummissarju tat-Taxxi" Rik. Nru. 10/15.
[12] Dok. "CTD1" a fol. 28 sa' 30 tal-proċess.
[13] Dok. "CTD2" a fol. 31 u 32 tal-proċess.
[14] Dok. "EZ3" a fol. 7 tal-proċess.

somma ta' €1,100 rappreżentanti taxxa addizzjonali. Permezz ta' ittra datata 18 ta' Ottubru 2013[15] ir-Rikorrent oġġezzjona għall-Likwidazzjoni ta' Taxxa maħruġa fil-konfront tiegħu in bażi għall-oġġezzjoni li *the valuation of the property, €140,000, does neither reflect its transfer price nor its current market price. In this respect I am attaching a copy of the property valuation made by Architect Mark Camilleri, which valuation covers the said plot plus another almost identical plot* - il-porzjoni diviża ta' art mertu tal-proċeduri fl-ismijiet "Emanuel Zahra v. Kummissarju tat-Taxxi" Rik. Nru. 10/15 - *together valued at €60,000. I acquired the plot, to which the above-mentioned claim refers, for €30,000 which is in line with the attached architect's valuation and therefore I kindly ask you to remove the Additional Chargeable Value of €110,000 and waive the Duty of €5,500 and the Penalty of €1,100.*

In segwitu għall-oġġezzjoni tar-Rikorrent, il-Kummissarju tat-Taxxi inkariga Perit ieħor, il-Perit Paul Micallef[16], sabiex jagħtih stima tal-valur reali tal-porżjoni diviża ta' art akkwistata mir-Rikorrent u martu mingħand Nazzarena Vella, fiż-żmien tat-trasferiment. Il-Perit Micallef ivvaluta l-porżjoni diviża ta' art in kwistjoni għall-valur ta' €116,000[17]. In bażi għal din l-istima l-Kummissarju tat-Taxxi ħareġ Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV126703 (to revise IV126309)[18] fil-konfront tar-Rikorrent permezz ta' liema talbu jħallas is-somma ta' €4,300 bħala taxxa fuq il-valur addizzjonali taxxabbli ta' €86,000, flimkien mas-somma ta' €860 rappreżentanti taxxa addizzjonali. B'ittra datata 22 ta' Jannar 2014[19], ir-Rikorrent oġġezzjona minn din il-Likwidazzjoni ta' Taxxa wkoll in bażi għall-oġġezzjoni li *your first architect valued the property at €140,000. Your second architect valued the property at €116,000. I had objected to the first valuation and had sent you a valuation issued by Perit Mark Camilleri, proportionately amounting to €30,000. In an attempt to save us all the trouble of having to resort to the Administrative Review Tribunal, I am attaching another valuation issued by another architect. And in the hope that common sense prevails, given that the plot of land in question can be used solely for agricultural purposes. Your second architect's valuation of the property, although being €24,000 less than that of your first architect (thus a discrepancy of more than half between the valuation of your two architects - how's that for consistency and professionalism?!) still does neither reflect the transfer price nor the current market price of the land in question.*

B'avviż datat 17 ta' Frar 2014[20], il-Kummissarju tat-Taxxi għarraf lir-Rikorrent li l-oġġezzjoni tiegħu ta' Jannar 2014 kienet qed titqies bħala invalida in kwantu mhux skond l-Artikolu 56(1) tal-Kap.364 tal-Liġijiet ta' Malta, affermazzjoni din kontestata mir-Rikorrent permezz ta' ittra ulterjuri datata 10 ta' Marzu 2014[21]. B'deċiżjoni datata 9 ta' Frar 2015[22], il-Kummissarju tat-Taxxi ddetermina li l-valur reali tal-porzjoni diviża ta' art tal-kejl ta' ċirka 515m^2 akkwistata mir-Rikorrent u martu

[15] Dok. "EZ4" a fol. 8 tal-proċess u Dok. "EZ5" a fol. 9 tal-proċess.
[16] Dok. "EZ7" a fol. 11 tal-proċess.
[17] Dok. "CTD3" a fol. 33 u 34 tal-proċess.
[18] Dok. "EZ8" a fol. 12 tal-proċess.
[19] Dok. "EZ9" a fol. 13 u 14 tal-proċess u Dok. "EZ19" a fol. 14 tal-proċess.
[20] Dok. "EZ11" a fol. 15 tal-proċess.
[21] Dok. "EZ12" a fol. 16 tal-proċess.
[22] Dok. "EZ1" a fol. 4 u 5 tal-proċess.

mingħand John Mary Sant fid-19 ta' Ġunju 2013, fiż-żmien tat-trasferiment huwa ta' €116,000 u għaldaqstant illikwida t-taxxa dovuta fuq il-valur addizzjonali taxxabbli ta' €86,000 fis-somma ta' €4,300 u t-taxxa addizzjonali dovuta fis-somma ta' €860, flimkien ammontanti għal €5,160. In segwitu għal din id-deċiżjoni u wkoll fid-9 ta' Frar 2015, il-Kummissarju tat-Taxxi ħareġ Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV126703[23] fil-konfront tar-Rikorrent permezz ta' liema talbu jħallas is-somma ta' €4,300 rappreżentanti taxxa fuq il-valur addizzjonali taxxabbli ta' €86,000, flimkien mas-somma ta' €860 rappreżentanti taxxa addizzjonali, flimkien ammontanti għal **€5,160**.

Ir-Rikorrent ħassu aggravat bil-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV126703 maħruġa fil-konfront tiegħu w interpona dan l-appell minnha. Huwa jitlob li l-imsemmija Likwidazzjoni ta' Taxxa tiġi mħassra u revokata in bażi għas-segwenti aggravji: (i) il-likwidazzjoni w avviżi ta' rifjut ma nħarġux *properly, reasonably* u *fairly*; (ii) l-art hija art agrikola; (iii) huwa verament xtara l-art u kien ħallas il-prezz ta' tletin elf Euro (€30,000) li kien iġib, u fil-fatt kien ġab, mibjugħ/mixtri f'suq liberu; (iv) il-kalkoli tal-Kummissarju tat-Taxxi huma għal kollox żbaljati u huma ibbażati fuq premessi ħżiena; (v) ir-rapport taxxa pperikolata/multi amministrattivi u imgħax punittiv jippekkaw serjament f'dak li huwa proporzjonalità.

Il-Kummissarju tat-Taxxi jopponi għall-appell tar-Rikorrenti mid-deċiżjoni tiegħu datata 9 ta' Frar 2015 u l-konsegwenti Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV126703 ukoll datata 9 ta' Frar 2015 maħruġa minnu u jitlob li l-istess jiġi miċħud u minflok l-imsemmija deċiżjoni u Likwidazzjoni ta' Taxxa jiġu kkonfermati stante li l-allegazzjonijiet u konsegwenti pretensjonijiet tar-Rikorrent huma infondati fil-fatt u fid-dritt u l-likwidazzjoni ta' taxxa u taxxa addizzjonali mertu tal-proċeduri huma ġusti u jimmeritaw konferma.

Il-Kummissarju tat-Taxxi jeċċepixxi wkoll, u dana in linea preliminari, li d-Direttur Ġenerali (Taxxi Interni) ma huwiex il-leġittimu kontradittur stante li fid-dawl tan-Notifikazzjoni tal-Gvern Numru 803 ippubblikata fil-Gazzetta tal-Gvern fit-8 ta' Awwissu 2014, b'effett mis-27 ta' Ġunju 2014, skond is-setgħat mogħtija bl-artikolu 3(4)(d) ta' l-Att dwar il-Kummissarju tat-Taxxi, Kap.517 tal-Liġijiet ta' Malta, il-Kummissarju tat-Taxxi ħa lura d-drittijiet, id-dmirijiet, is-setgħet u l-funzjonijiet kollha vestiti fih taħt l-Att dwar it-Taxxa fuq Dokumenti u Trasferimenti, Kap.364 tal-Liġijiet ta' Malta, u għaldaqstant illum huwa l-Kummissarju tat-Taxxi li huwa l-leġittimu kontradittur f'dawn il-proċeduri u għalhekk għandha ssir id-debita korrezzjoni.

L-eċċezzjoni preliminari tal-Kummissarju tat-Taxxi ġiet indirizzata bid-Digriet datat 25 ta' Mejju 2015[24] fejn ġie ordnat li ssir korrezzjoni f'isem l-intimat fis-sens illi jiġi indikat bħala "Kummissarju tat-Taxxi". Fid-dawl ta' dan għalhekk it-Tribunal jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri ta' l-eċċezzjoni preliminari sollevata mill-Kummissarju tat-Taxxi u ser jgħaddi biex jittratta l-appell tar-Rikorrent fil-mertu.

[23] Dok. "EZ2" a fol. 6 u 7 tal-proċess.
[24] Fol. 42 tal-proċess.

Mix-xhieda li ta l-Perit Paul Micallef[25], it-tieni Perit inkarigat mill-Kummissarju tat-Taxxi biex jagħti stima tal-valur reali tal-porzjoni diviża ta' art akkwistata mir-Rikorrent u martu mingħand John Mary Sant fiż-żmien tat-trasferiment, jirriżulta li huwa wasal għall-valur ta' €116,000 in bażi għall-fatt li l-art in kwistjoni taqa' f'żona Category 2 Settlement, li fi kliemu stess jfisser li *tista' tapplika biex iżżid residenza. Category III tuża li hemm il-kmamar li kien hemm imma f'dan il-każ ma kienx hemm kmamar imma tista' tapplika biex tagħmel residenza oħra. ... Ikun hemm limitazzjonijiet jiġifieri, minn naħa tal-MEPA jigwidawk huma kemm persentaġġ tħalli ħafna ġnien minnha u hekk però hija nofs tomna jiġifieri fiha biċċa mhux ħażin.* Il-Perit Micallef iddikjara li ladarba l-art in kwistjoni ma hijiex klassifikata bħala ODZ imma taqa' f'żona Category 2 Settlement, il-valur tagħha jkun, fi kliemu stess, *daqsxejn aħjar* u dana billi l-potenzjal ta' l-art huwa differenti, non che aħjar, in kwantu jista' jiġi permess żvilupp fuqha. Il-Perit Micallef iddikjara wkoll li fl-istima tiegħu huwa ma ħax in konsiderazzjoni l-fatt li r-Rikorrent applika biex jiżviluppa l-art in kwistjoni, liema applikazzjoni ġiet miċħuda, għar-raġuni li fiż-żmien li miegħu hija abbinata l-istima tiegħu - ossia ż-żmien tat-trasferiment - iż-żona li fiha tinsab l-art in kwistjoni ġia kienet Category 2 Settlement u ma kien hemm l-ebda permess għall-iżvilupp.

Mix-xhieda mogħtija mill-Perit Mark Camilleri[26] u mill-Perit David Cilia[27], entrambe inkarigati mir-Rikorrent biex jagħtu stima tal-valur reali taż-żewġ porzjonijiet diviżi ta' art akkwistati minnu fid-19 ta' Ġunju 2013 - dik mertu ta' dawn il-proċeduri u dik mertu tal-proċeduri fl-ismijiet "Emanuel Zahra v. Kummissarju tat-Taxxi" Rik. Nru. 10/15 - fiż-żmien tat-trasferiment, jirriżulta li għall-finijiet ta' l-istimi tagħhom rispettivament għall-valur ta' €60,000 u ta' €55,000, huma kkunsidraw tali porzjonijiet diviżi ta' art bħala art agrikola. Filwaqt li l-Perit David Cilia donnu ma kienx konxju mill-fatt li ż-żona li fiha tinsab l-art in kwistjoni hija Category 2 Settlement, il-Perit Mark Camilleri dan il-fatt ikkunsidrah iżda xorta fil-fehma tiegħu l-valur reali taż-żewġ porzjonijiet diviżi ta' art akkwistati mir-Rikorrent fiż-żmien tat-trasferiment kien ta' €60,000. In effetti fix-xhieda tiegħu espressament iddikjara li *għal terzi tibqa' bħala art agrikola u għall-applikant peress li tiġi ma' art qrib għandu oħra hu, seta' jużaha bħala ġnien b'estensjoni mad-dar. Ir-restrizzjoni ta' Category II ta' Binġemma ma setgħax, konna ppruvajna ħadna ċans u applikajna però ġiet rifjutata.* In kontro-eżami l-Perit iddikjara ulterjorment illi *art agrikola rreferejt għal local plan u bażikament li l-area hija Category II settlement u hemm policy ċara li jekk ma jkunx hemm tliet idjar adjaċenti, end of scheme ma jingħatax u allura billi hemm tnejn biss, il-file ġie rifjutat. ... Aħna bis-sistema komparattiva konna wasalna li bejn wieħed u ieħor tomna art nikkalkulaw li tmur mat-tletin elf Euro jew ħamsa u tletin elf Euro bħala art agrikola mingħajr committments u mingħajr faċilitajiet. Żidnilha daqsxejn il-valur minħabba li qiegħda mat-triq, dirett mat-triq u ikkunsidrat bħala passaġġ tajjeb u żidna daqsxejn il-valur minħabba li qiegħda fl-area ta' Binġemma fejn hemm domanda għall-art agrikola.* Minn din ix-xhieda tal-Perit Camilleri jirriżulta għalhekk li għad illi ż-żewġ porzjonijiet diviżi ta' art akkwistati mir-Rikorrent fid-19 ta' Ġunju 2013 jaqgħu f'żona Category 2 Settelment, il-konfigurazzjoni tagħhom ma hijiex tali li bħala fatt u fil-verità jikkwalifikaw taħt ir-rekwiżiti tal-Category 2 Settlement bil-konsegwenza

[25] Xhieda mogħtija waqt is-seduta tat-28 ta' Jannar 2016, fol. 54 sa' 60 tal-proċess.
[26] Vide xhieda mogħtija waqt is-seduta tal-25 ta' Lulju 2016, fol. 77 u 78 tal-proċess.
[27] Vide xhieda mogħtija waqt is-seduta tal-25 ta' Lulju 2016, fol. 74 sa' 76 tal-proċess.

għalhekk li l-potenzjal tagħhom huma biss bħala art agrikola u mhux bħala art fabbrikabbli.

Fir-Relazzjoni[28] tiegħu l-Assistent Tekniku tat-Tribunal il-Perit Anton Zammit ikkonstata u kkonkluda s-segwenti: *illi l-proprjetà illum tikkonsisti f'art agrikola abbandunata. Illi l-Pjan Lokali (North-West Local Plan) ippubblikat mill-Planning Authority taż-żona juri illi s-sit jaqa' f'żona Category 2 Settlement. Illi tali żona tippermetti forma ta' żvilupp li jista' jikkonsisti anki f'bini residenzjali ġdid, basta tali żone tissodisfa kriterji elenkati f'policy, liema policy hija spjegata fid-dettal fid-dokument North-West Local Plan NWLP Land Use Policy Document. Illi tali sit ma jissodisfax il-kriterji imsemmija hawn taħt u għalhekk ma jikkwalifikax bħala sit fabbrikabbli peress illi ma jissodisfax il-kriterji elenkati fil-policy NWRS3, liema policy tispeċifika illi: For the purposes of this policy uncommitted land includes only: 1. Infill sites with a street frontage of not more than 14.0m which abut blank property walls one storey high, or more, on both side; 2. Corner sites defined by two public roads with a site area of not more than 300sqm which abut blank party walls one storey high, or more, on both sides; 3. Sites which have a road frontage of not more than 10.0m which abut blank party walls one storey high, or more, on one side and which form the end of a terrace of at least 3 dwellings with frontage on the same street, provided a strip of land of at least 3.0m in width adjacent to the side elevation of the new dwelling is landscaped. No structures will be permitted below this 3.0m strip. Illi dan is-sit akbar u fuq liema sit kien hemm is-segwenti applikazzjoni mal-Planning Authoirty. PA 2443/13 Applikant: Manuel Zahra. Applikazzjoni għall-bini ta' bini residenzjali b'deskrizzjoni "Erection of end of scheme developments including pool". Din l-applikazzjoni ġiet rifjutata mill-Planning Authority fit-13 ta' Jannar 2015. Illi sar appell minn din id-deċiżjoni tat-30 ta' Jannar 2015 mill-applikant mat-Tribunal ta' Reviżjoni ta' l-Ambjent u l-Ippjannar, b'referenza numbru 81/14MS, liema Tribunal ippubblika d-deċiżjoni tiegħu datata 27 ta' Ġunju 2017. Illi filwaqt illi l-appellant għamel diversi argumenti biex isostni illi l-art tista' tiġi fabbrikabbli, fid-deċiżjoni tiegħu t-Tribunal ta' Reviżjoni ta' l-Ambjent u Ippjanar ċaħad tali talba u kkonferma d-deċiżjoni ta' rifjut tal-PA 2443/13. L-esponenti ikkonsidra l-provi u x-xhieda fil-proċess, ħa in konsiderazzjoni d-daqs tal-fond, il-lokalità per se, il-potenzjal tal-proprjetà u l-policies viġilanti kif ukoll l-applikazzjoni li saret mal-Planning Authority kif ukoll id-deċiżjoni tat-Tribunal ta' Reviżjoni ta' l-Ambjent u l-Ippjanar. Illi l-esponenti jikkonkludi li tali art tikkonsisti f'art ta' daqs cirka nofs tomna u li għandha tiġi kkunsidrata bħala art agrikola. Illi fl-opinjoni ta' l-esponenti, il-valur tas-sit kif deskritt fil-kuntratt, huwa ta' tletin elf Ewro (€30,000).*

Minn din ir-Relazzjoni jirriżulta ċar li l-Assistent Tekniku tat-Tribunal ikkonstata u iddetermina li l-art mertu tal-proċeduri għad illi taqa' f'żona Category 2 Settlement in verità ma tissodisfax ir-rekwiżiti ta' tali kategorija u b'hekk il-potenzjal tagħha huwa biss bħala art agrikola. Din il-konstatazzjoni ma tirreferix għall-fatt li ma inħariġtx il-permess għall-iżvilupp imma għall-karatteristici intrinsiċi ta' l-istess art li kienu hemm anke fiż-żmien ta' l-akkwist. Se mai l-fatt li l-applikazzjoni għal permess għall-iżvilupp ġiet miċħuda kemm mill-Awtorità ta' l-Ippjannar kif ukoll mit-Tribunal ta' Reviżjoni ta' l-Ambjent u Ippjannar, inter alia, appuntu għaliex l-art

[28] Fol. 86 sa' 89 tal-proċess.

ma tissodisfax ir-rekwiżiti ta' Category 2 Settlement, jikkonferma li fir-realtà l-art ma għandhiex u qatt ma kellha potenzjal ieħor ħlief bħala art agrikola li fuqha ma jista' jsir l-ebda żvilupp.

Dana ġie kkonfermat mill-istess Perit Anton Zammit fir-risposti[29] tiegħu għall-mistoqsijiet in eskussjoni tal-Kummissarju tat-Taxxi. Għall-mistoqsijiet *taqbel li sabiex jingħata valur li jirrifletti s-suq reali, art jew binja normalment tiġi stmata dejjem bil-potenzjal li toffri?* u *taqbel illi tenut kont tal-lokalità u gialadarba l-art in kwistjoni taqa' taħt Category 2 Settlement, dan ikompli jżid fil-valur tal-prezz tagħha?* il-Perit Zammit wieġeb, għall-ewwel mistqosija wieġeb *iva*, u għat-tieni mistoqsija *allavolja l-art tkun murija li qiegħda f'Category 2 Settlement xorta waħda hemm sett ta' policies li l-art trid tissodisfa biex il-valur ta' l-art ikun fabbrikabbli skond Category 2 Settlement. Inutli li l-art tkun murija fil-pjan lokali ġo Grade 2 Settlement u fl-istess waqt ma tissodisfax il-policies. Fir-rapport tiegħi datat 23 Diċembru 2017, kont spjegajt liema huma dawn il-policies.* Għall-mistoqsija ulterjuri *tista' tispjega b'liema mod u raġuni kkonkludejt illi l-art in kwistjoni għandha tiġi kkunsidrata bħala art agrikola?* il-Perit Zammit wieġeb *l-art tinsab murija ġo Grade 2 Settlement iżda ma tissodisfax il-kriterji elenkati mill-Planning Authority biex tali art tkun ikkunsidrata bħala sit fabbrikabbli. Peress illi ż-żona tinsab f'żona rurali u li tali Grade 2 Settlements huma żona barra miż-żoni ta' l-iżvilupp, l-uniku użu għal tali art hija dik agrikola kif hija l-art adjaċenti.* Għall-mistoqsija *tikkonferma illi d-deċiżjoni ta' rifjut tal-PA 2443/13 tirrifletti r-rifjut fuq kif ġew imressqa l-proposti u l-pjanti minn Emanuel Zahra għall-iżvilupp proprju għaliex tali proposti u pjanti ma kienux konformi mal-policies rikjesti dwar art li taqa' taħt Category 2 Settlement? Tikkonferma għaldaqstant illi d-deċiżjonijiet msemmija ta' rifjut mill-Planning Authority u t-Tribunal konċernat ma jeskludux il-possibilità li jsir żvilupp fuq l-art in kwistjoni ġialadarba jiġu rispettati l-policies taħt Category 2 Settlement?* il-Perit Zammit wieġeb *kif digà spjegajt fir-rapport tiegħi datat 23 ta' Diċembru 2017, is-sit ma jissodisfax il-policies marbutin ma' din l-iskema u ser nerġa insemmihom u cioè: 1. Infill sites with a street frontage of not more than 14.0m which abut blank party walls one storey high, or more, on both sides; 2. Corner sites defined by two public roads with a site area of not more than 300sqm which abut blank party walls one storey high, or more, on both sides; 3. Sites which have a road frontage of not more than 10.0m which abut blank party walls one storey high, or more, on one side and which form the end of a terrace of at least 3 dwellings with frontage on the same street, provided a strip of land of at least 3.0m in width adjacent to the side elevation of the new dwelling is landscaped. No structures will be permitted below this 3.0m strip. Il-problema mhux kif ġew imressqin il-pjanti jew id-disinn iżda l-konfigurazzjoni, id-daqs u l-posizzjoni ta' l-art, peress illi ma ġewx sodisfatti dawn il-punti msemmija numru 1-3. Inutli jsiru applikazzjonijiet bi pjanti ġodda peress illi s-sit ma jissodisfax r-rekwiżiti ta' tali Category 2 Settlement.* Il-Perit Zammit żied ulterjorment, u dana in risposta għall-mistoqsija *tikkonferma li d-deċiżjoni ta' rifjut baqa' ma biddilx il-fatt illi l-art in kwistjoni għadha taqa' taħt Category 2 Settlement?*, *nikkonferma li fil-pjanta tal-Pjan Lokali ppubblikata mill-MEPA (illum PA), is-sit jinsab ġo Category 2 Settlement iżda ma jissodisfax ir-rekwiżiti biex jiġi żviluppat. Nippreċiża illi kull Pjan Lokali ikollu pjanti tal-lokal, u liema pjanta tagħmel referenza għal sett ta'*

[29] Fol. 100 sa' 102 tal-proċess.

policies. Dawn iridu jinqraw flimkien u mhux separati. L-analiżi li saret mill-Periti tad-Dipartiment tat-Taxxa kienet sfortunatament superfiċjali peress illi ż-żewġ dokumenti ma ġewx ikkonsultati flimkien. Għall-mistqosija *taqbel illi l-art in kwistjoni għandha għaldaqstant toffri potenzjal ta' żvilupp aħjar minn dik ta' art sempliċement agrikola, f'liema każ l-art in kwistjoni għandha valur differenti minn art agrikola, u cioè valur iktar għoli?* il-Perit Zammit wieġeb *jekk ma tistax tiġi żviluppata, ma tantx hemm użu ieħor ħlief dak agrikolu, kif inhi l-art adjaċenti u peress li Category 2 Settlement tinsab barra miż-żona ta' żvilupp.*

Jiġi ribadit għalhekk li l-konklużjoni ta' l-Assistent tat-Tribunal il-Perit Anton Zammit hija waħda ċara: għad illi l-art akkwistata mir-Rikorrent u martu mingħand John Mary Sant in forza tal-kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Andre Farrugia datat 19 ta' Ġunju 2013, taqa' f'żona kklassifikata - u hekk kienet ikklassifikata fiż-żmien tat-trasferiment - bħala Category 2 Settlement, fil-verità l-karatteristiċi ta' l-art kienu u għadhom tali li l-istess ma tissodifax il-kriterji ta' Category 2 Settlement u b'hekk essendo art f'żona rurali ma jista' - u lanqas seta' fiż-żmien ta' l-akkwist - isir ebda żvilupp fuqha. Fid-dawl ta' dan il-potenzjal u b'hekk il-valur ta' l-art in kwistjoni huwa ta' art agrikola u mhux ta' art fabbrikabbli.

Li din hi s-sitwazzjoni li tikkaratterizza l-art mertu ta' dawn il-proċeduri u hekk kienet anke fiż-żmien ta' l-akkwist jirriżulta kkonfermat mid-dokumenti esebiti minn Oliver Magro, rappreżentant ta' l-Awtorità ta' l-Ippjannar, markati Dok. "OM1" u Dok. "OM2" a fol. 63 sa' 69 tal-proċess. In effetti mid-deċiżjoni ta' l-Awtorità dwar ir-rifjut ta' l-applikazzjoni għall-ħruġ ta' permess għall-iżvilupp jirriżulta li apparte konsiderazzjonijiet dwar l-applikazzjoni per se u l-pjanti u proposti tar-Rikorrent fir-rigward ta' l-iżvilupp intiż, konsiderazzjonijiet dawn li huma marġinali għall-każ in eżami, jirriżulta li t-talba għall-ħruġ ta' permess għall-iżvilupp ġiet miċħuda wkoll għaliex *the proposed development does not satisfy criteria as listed in the North West Local Plan Policy NWRS 3 - Large Rural Settlements (Category 2 Settlements ODZ).* ***The site does not fall within one of the categories defining uncommitted land within Policy NWRS3 where residential development is permitted. In addition, the width of the site and the width of the building exceed the maximum dimensions indicated in the policy***[30].

Fid-dawl ta' din il-konferma li l-art akkwistata mir-Rikorrent u martu mingħand John Mary Sant in forza tal-kuntratt ta' akkwist datat 19 ta' Ġunju 2013, għad illi taqa' f'żona Category 2 Settlement in verità ma tissodisfax, u qatt ma kienet tissodisfa, ir-rekwiżiti ta' tali klassifika, u b'hekk ma tistax u qatt ma setgħet tiġi żviluppata, huwa evidenti li l-valur ta' €116,000 stmat u mogħti mill-Perit Paul Micallef bħala l-valur reali ta' l-art in kwistjoni fiż-żmien tat-trasferiment in bażi għall-klassifikazzjoni ta' l-art bħala Categroy 2 Settlement, huwa eċċessiv. Ir-Regolament 3(2) tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 364.06 kjarament jipprovdi li *l-valur assolut 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***[31]. Dan ifisser li l-Perit Paul Micallef ma kellux jillimita ruħu li jikkonsidera biss il-fatt li l-porzjon diviża ta' art in kwistjoni taqa'

---

[30] Dok. "OM2" a fol. 64 sa' 69 tal-proċess. Enfasi tat-Tribunal.
[31] Enfasi tat-Tribunal.

f'żona Category 2 Settlement imma kellu jara jekk l-art in kwistjoni effettivament u fil-verità tissodisfax ir-rekwiżiti ta' tali kategorija u kemm bħala fatt seta' fir-realtà jsir żvilupp fuq dik l-istess art, ħaġa li però ma għamilx. Fiċ-ċirkostanzi għalhekk, la l-istima tal-Perit Paul Micallef hija kjarament eċċessiva, id-deċiżjoni tal-Kummissarju tat-Taxxi datata 9 ta' Frar 2015 u l-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV126703 ukoll datata 9 ta' Frar 2015, entrambe bbażati fuq l-istima tal-Perit Micallef, huma eċċessivi wkoll.

Fid-dawl ta' dan kollu osservat jirriżulta li l-appell tar-Rikorrent mid-deċiżjoni tal-Kummissarju tat-Taxxi datata 9 ta' Frar 2015 u mill-konsegwenti Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV126703 ukoll datata 9 ta' Frar 2015, huwa ġustifikat u jistħoqq li jiġi milqugħ.

Għal dawn ir-raġunijiet it-Tribunal jaqta' u jiddeċiedi billi jilqa' l-appell tar-Rikorrenti mid-deċiżjoni tal-Kummissarju tat-Taxxi datata 9 ta' Frar 2015 u mill-konsegwenti Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV126703 ukoll datata 9 ta' Frar 2015 u b'hekk iħassar u jirrevoka l-imsemmija deċiżjoni u konsegwenti Likwidazzjoni ta' Taxxa.

L-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri jibqgħu a karigu tal-Kummissarju tat-Taxxi.

MAĠISTRAT

DEPUTAT REĠISTRATUR