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 58/17VG

Perit Ian Zammit

Vs

Kummissarju tat-Taxxi

Illum 13 ta' Jannar 2022

It-Tribunal,

Ra r-Rikors ippreżentat mill-Perit Ian Zammit fis-16 ta' Ottubru 2017 permezz ta' liema jitlob li t-Tribunal iħassar u jirrevoka d-deċiżjoni mogħtija mill-Kummissarju tat-Taxxi, hekk kif ikkonfermata fl-ittra ta' l-istess Kummissarju datata 18 ta' Settembru 2017, in bażi għal liema kkonferma l-istima minnu maħruġa fil-konfront tiegħu u talab il-ħlas tas-somma ta' sitt elef tlett mija u disgħa u tletin Euro u tmienja u tletin ċenteżmu (€6,339.38), konsistenti fis-somma ta' ħamest elef mitejn u ħamsin Euro (€5,250) f'taxxa ulterjuri, elf u ħamsin Euro (€1,050) f'penali u disgħa u tletin Euro tmienja u tletin ċenteżmu (€39.38) f'imgħax komputat sat-18 ta' Settembru 2017, u minflok jiddeċiedi u jiddikjara li l-valur tar-raba' minnu akkwistata huwa dak ta' ħamsa u sittin elf Euro (€65,000) hekk kif dikjarat fl-att ta' l-akkwist datat 14 ta' Settembru 2016 u konsegwentement jilliberah mill-obbligu li jħallas taxxa ulterjuri, penali w imgħax fuq l-istess, bl-ispejjeż kontra l-Kummissarju tat-Taxxi;

Ra d-dokument anness mar-Rikors promotur markat Dok. "IZ1" a fol. 5 u 6 tal-proċess;

Ra r-Risposta tal-Kummissarju tat-Taxxi permezz ta' liema jopponi għall-appell tar-Rikorrent mill-Likwidazzjoni ta' Taxxa maħruġa fil-konfront tiegħu u minflok jitlob li l-imsemmi appell jiġi miċħud, bl-ispejjeż kontra r-Rikorrent, u l-imsemmija Likwidazzjoni ta' Taxxa tiġi kkonfermata stante li: (i) l-istima u konsegwenti Likwidazzjoni ta' Taxxa maħruġa fil-konfront tar-Rikorrent inħamdu b'mod tajjeb u ai termini tar-Regoli dwar it-Taxxa fuq Dokumenti u Trasferimenti, Leġislazzjoni Sussidjarja 364.06. Il-Likwidazzjoni ta' Taxxa nħadmet fuq valutazzjoni tal-Periti Anthony Robinson u Hector Zammit u entrambe indikaw li l-valur dikjarat ta' ħamsa u sittin elf Euro (€65,000) għal porzjoni ta' art tal-kejl ta' 12,046m.k., ma jirriflettix il-valur rejali tal-medda kbira ta' art li ġiet mibjugħa; (ii) meta l-Kummissarju tat-Taxxi ma jaqbilx mal-valur dikjarat fl-att ta' trasferiment, huwa fl-obbligu li jagħmel valutazzjoni

u joħroġ Likwidazzjoni ta' Taxxa relattiva ai termini ta' l-Artikolu 52 tal-Kap.364 tal-Liġijiet ta' Malta. Il-prezz dikjarat ma jistax jitqies bħala prova konklussiva tal-valur rejali ta' l-art akkwistata mir-Rikorrent; (iii) il-ħames fatturi li r-Rikorrent jikkontendi li kellhom jittieħdu in konsiderazzjoni mill-Kummissarju tat-Taxxi, fil-fatt ittieħdu in konsiderazzjoni kemm mill-Perit Anthony Robinson kif ukoll mill-Perit Hector Zammit; (iv) il-Kummissarju tat-Taxxi qagħad fuq il-valur ta' mija u sebgħin elf Euro (€170,000) kif stmat mill-Perit Anthony Robinson għalkemm il-Perit Hector Zammit ta stima ta' mitejn elfe Euro (€200,000) għall-art in kwistjoni;

Ra li b'Digriet datat 27 ta' Novembru 2017[1], it-Tribunal ordna korrezzjoni fir-Rikors promotur, senjatament fl-intestatura tat-Tribunal, fis-sens li jiżdiedu l-kliem "Att dwar it-Taxxa fuq Dokumenti u Trasferimenti, Kap.364 tal-Liġijiet ta' Malta";

Sema' x-xhieda mogħtija mill-Perit Ian Zammit waqt is-seduta tat-22 ta' Frar 2018[2] u ra l-affidavits tiegħu markati Dok. "IZ1" a fol. 22 u 23 tal-proċess u Dok. "A" a fol. 120 tal-proċess, sema' x-xhieda tal-Perit Hector Zammit mogħtija waqt is-seduti tat-3 ta' Mejju 2018[3] u ta' l-4 ta' Ġunju 2018[4] u x-xhieda tal-Perit Anthony Robinson[5], ta' Amy Brincat in rappreżentanza ta' l-Environmental Resources Authority[6], u ta' Karl Borg in rappreżentanza ta' l-Awtorità ta' l-Artijiet[7], ilkoll mogħtija waqt is-seduta tat-28 ta' Jannar 2019 u ra d-dokumenti markati Dok. "AR" a fol 64 tal-proċess, Dok. "X" a fol. 65 tal-proċess, Dok. "Y" a fol. 66 tal-proċess u Dok. "A1" a fol. 67 tal-proċess, sema' x-xhieda ta' Clive Tonna in rappreżentanza tad-Direttorat tas-Saħħa Ambjentali mogħtija waqt is-seduti tat-28 ta' Jannar 2019[8] u ta' l-24 ta' Ottubru 2019[9] u x-xhieda tal-Perit Patrick Calleja mogħtija waqt is-seduta tat-8 ta' April 2019[10], sema' x-xhieda tal-Perit George Farrugia mogħtija waqt is-seduta tas-27 ta' Mejju 2019[11] u ra d-dokument esebit minnu markat Dok. "GF" a fol. 97 u 98 tal-proċess, sema' x-xhieda tan-Nutar Dr. Marco Burlò[12] u ta' Maria Bugeja[13], entrambe mogħtija waqt is-seduta ta' l-24 ta' Ottubru 2019;

Ra n-Nota ta' Sottomissjonijiet tar-Rikorrent a fol. 124 sa' 132 tal-proċess u ra n-Nota ta' Sottomissjonijiet responsiva tal-Kummissarju tat-Taxxi a fol. 135 sa' 144 tal-proċess;

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

Ra l-atti kollha tal-kawża;

Ikkonsidra:

Mill-atti proċesswali jirriżulta li in forza ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Marco Burlò datat 14 ta' Settembru 2016, ir-Rikorrent akkwista porzjon ta' art tal-kejl ta' cirka 12,046m.k., f'Ħal-Saflieni, limiti ta' Paola, verso l-prezz dikjarat ta' €65,000. Il-

[1] Fol. 20 tal-proċess.
[2] Fol. 24 tal-proċess.
[3] Fol. 30 sa' 34 tal-proċess.
[4] Fol. 36 sa' 42 tal-proċess.
[5] Fol. 68 sa' 72 tal-proċess.
[6] Fol. 75 sa' 78 tal-proċess.
[7] Fol. 79 sa' 81 tal-proċess.
[8] Fol. 73 u 74 tal-proċess.
[9] Fol. 115 u 116 tal-proċess.
[10] Fol. 89 sa' 92 tal-proċess.
[11] Fol. 99 sa' 105 tal-proċess.
[12] Fol. 109 sa' 112 tal-proċess.
[13] Fol. 113 u 114 tal-proċess.

Kummissarju tat-Taxxi inkariga lill-Perit Anthony Robinson sabiex jagħtih stima tal-valur reali tal-proprjetà in kwistjoni fid-data tat-trasferiment u l-imsemmi Perit ta stima għall-valur ta' €170,000. In bażi għal tali stima, il-Kummissarju tat-Taxxi ħareġ Likwidazzjoni ta' Taxxa fil-konfront tar-Rikorrent permezz ta' liema talbu jħallas is-somma ta' €5,250 rappreżentanti taxxa fuq il-valur addizzjonali taxxabbli ta' €105,000, oltre penali w imgħax. Ir-Rikorrent oġġezzjona għal din il-Likwidazzjoni ta' Taxxa iżda l-oġġezzjoni tiegħu ma ġietx milqugħa mill-Kummissarju tat-Taxxi stante li *l-każ tiegħek reġa' intbagħat għand perit ieħor imqabbad mid-Dipartiment. Il-valutazzjoni tiegħu tikkonferma l-istima li kien wasal għaliha l-ewwel perit. Għaldaqstant il-kont mhux se jinbidel*[14].

Permezz ta' Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV134831 datata 18 ta' Settembru 2017, il-Kummissarju tat-Taxxi talab lir-Rikorrent iħallas is-somma ta' €5,250 rappreżentanti taxxa fuq il-valur addizzjonali taxxabbli ta' €105,000, flimkien mas-somma ta' €1,050 rappreżentanti penali u s-somma ulterjuri ta' €39.38 rappreżentanti imgħax kalkolat sat-18 ta' Settembru 2017, komplessivament ammontanti għal **€6,339.38**[15]. Ir-Rikorrent ħassu aggravat bid-deċiżjoni tal-Kummissarju tat-Taxxi u l-konsegwenti ħruġ tal-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV134831 u interpona appell minnhom quddiem dan it-Tribunal.

Ir-Rikorrent jitlob li t-Tribunal iħassar u jirrevoka d-deċiżjoni mogħtija minn u l-Likwidazzjoni ta' Taxxa maħruġa mill-Kummissarju tat-Taxxi fil-konfront tiegħu u minflok jiddeċiedi u jiddikjara li l-valur tar-raba' minnu akkwistata huwa dak ta' €65,000, hekk kif dikjarat fl-att ta' l-akkwist datat 14 ta' Settembru 2016, u konsegwentement jilliberah mill-obbligu li jħallas taxxa ulterjuri, penali w imgħax fuq l-istess. Huwa jibbaża l-appell tiegħu fuq is-segwenti aggravji: (i) il-valur ta' l-art huwa dak li tħallas minnu, ossia €65,000; (ii) il-Kummissarju tat-Taxxi naqas milli jieħu in konsiderazzjoni l-fatt li l-art in kwistjoni għalkemm agrikola, ma hijiex ta' kwalità tajba; (iii) fil-komputazzjoni tal-valutazzjoni, il-Kummissarju tat-Taxxi naqas milli jikkunsidra li l-art in kwistjoni ma taqax f'żona ta' żvilupp, li tinsab viċin iċ-Ċimiterju ta' l-Addolorata u li l-kamra li hemm fuq l-art in kwistjoni hija dilapidata; (iv) il-Kummissarju tat-Taxxi in oltre naqas milli jikkonsidra li l-art inxtrat b'riskju stante li t-titolu ma kienx wieħed ċar; u (v) il-Kummissarju tat-Taxxi naqas ukoll milli jieħu in konsiderazzjoni l-fatt li l-art in kwistjoni hija suġġetta għall-qbiela favur terzi.

Il-Kummissarju tat-Taxxi jopponi għall-appell tar-Rikorrent mill-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV134831 maħruġa fil-konfront tiegħu u jitlob li l-istess jiġi miċħud u minflok l-imsemmija Likwidazzjoni ta' Taxxa tiġi kkonfermata stante li: (i) l-istima u konsegwenti Likwidazzjoni ta' Taxxa maħruġa fil-konfront tar-Rikorrent inħamdu b'mod tajjeb u ai termini tar-Regoli dwar it-Taxxa fuq Dokumenti u Trasferimenti, Leġislazzjoni Sussidjarja 364.06. Il-Likwidazzjoni ta' Taxxa nħadmet fuq valutazzjoni tal-Periti Anthony Robinson u Hector Zammit u entrambe indikaw li l-valur dikjarat ta' €65,000 għal porzjoni ta' art tal-kejl ta' 12,046m.k., ma jirriflettix il-valur rejali tal-medda kbira ta' art li ġiet mibjugħa; (ii) meta l-Kummissarju tat-Taxxi ma jaqbilx mal-valur dikjarat fl-att ta' trasferiment, huwa fl-obbligu li jagħmel valutazzjoni u joħroġ Likwidazzjoni ta' Taxxa relattiva ai termini ta' l-Artikolu 52 tal-Kap.364 tal-Liġijiet ta' Malta. Il-prezz dikjarat ma jistax jitqies bħala prova konklussiva tal-valur rejali ta' l-art akkwistata mir-Rikorrent; (iii) il-ħames fatturi li r-Rikorrent jikkontendi li kellhom

[14] Avviż tal-Kummissarju tat-Taxxi lir-Rikorrent datat 13 ta' Settembru 2017, a fol. 6 tal-proċess.
[15] Dok. "IZ1" a fol. 5 tal-proċess.

jittieħdu in konsiderazzjoni mill-Kummissarju tat-Taxxi, fil-fatt ittieħdu in konsiderazzjoni kemm mill-Perit Anthony Robinson kif ukoll mill-Perit Hector Zammit; (iv) il-Kummissarju tat-Taxxi qagħad fuq il-valur ta' €170,000 kif stmat mill-Perit Anthony Robinson għalkemm il-Perit Hector Zammit ta stima ta' €200,000 għall-art in kwistjoni.

It-Tribunal jibda billi josserva li ai termini ta' l-Artikolu 58(3) tal-Kap.364 tal-Liġijiet ta' Malta, *il-piż tal-prova illi l-likwidazzjoni li dwarha jsir l-ilment hija eċċessiva jkun ta' l-appellant.* Dan kjarament ifisser għalhekk li sabiex l-appell tar-Rikorrent mill-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV134831 maħruġa fil-konfront tiegħu jirnexxi, jeħtieġlu jipprova li kull wieħed mill-aggravji sollevati minnu huwa fondat fil-fatt u fid-dritt u per konsegwenza li l-istima tal-Perit Anthony Robinson u l-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV134831 maħurġa mill-Kummissarju tat-Taxxi huma eċċessivi.

Kif già iktar 'l fuq osservat, ir-Rikorrent jikkontendi li l-art akkwistata minnu, għad illi agrikola ma hijiex ta' kwalità tajba w in oltre ma taqax f'żona ta' żvlupp. Għalkemm hemm kamra fuq din l-istess art, din hija fi stat dilapidat. Apparte minnhekk, jikkontendi li peress li hija viċin iċ-Ċimiterju ta' l-Addolorata hija soġġetta għal *biohazards* ġejjin mill-istess Ċimiterju. Anke t-titolu tiegħu fuq l-art huwa soġġett għal riskju għaliex ma huwiex wieħed ċar u in oltre l-istess art hija soġġetta għal qbiela favur terzi. Il-pretensjonijiet tar-Rikorrent jinsabu dettaljati fl-affidavit tiegħu markat Dok. "IZ1" a fol. 22 u 23 tal-proċess.

Fix-xhieda li ta waqt is-seduta tat-28 ta' Jannar 2019[16], il-Perit Anthony Robinson, il-Perit fuq l-istima ta' min hija bbażata l-Likwidazzjoni ta' Taxxa mertu ta' dawn il-proċeduri, iddikjara li: *jiena wasalt għal din iċ-ċifra* (ossia l-valur ta' €170,000) *naturalment mill-qies tal-plot, mill-fatt illi mill-eżami li għamilt fuq is-sistema tal-Geo Server tal-Awtorità tal-Ippjanar jirriżulta illi hemm struttura ta' qabel is-sena 1967 u li fiha 2 sulari u li fiha area ta' 66 circa metru kwadru. Jirriżulta wkoll milli infurmani t-taxpayer illi hemm pretensjoni ta' terzi persuni bi qbiela illi fiż-żmien li għamilt l-ispezzjoni tiegħi kien hemm kawża ċivili għaddejja rigward din il-pretensjoni wkoll, hadt ukoll in konsiderazzjoni l-fatt illi skont il-Perit Zammit, it-titlu tal-art hemm possibiltà remota ħafna li tista' tiġi kontestata minn eredi oħrajn (il-50% tat-titlu). Però hija remota ħafna minħabba l-fatt illi dawn l-eredi jistgħu jkunu t-tfal tal-eredi oriġinali illi għex u miet fit-Tunezija (fi Sfax). Jiġifieri l-possibiltà illi dawn l-eredi jiġu biex jikkontestaw in-nofs indiviż tagħhom hija remota ħafna. Għaldaqstant, minħabba dawn il-fatturi, minħabba wkoll il-fatt illi l-Perit Zammit ma tanix prova illi jekk kemm-il darba l-Qorti tikkonferma t-titlu ta' qbiela u din il-qbiela tista' tintiret minn eredi ta' din il-pretender, ma tanix provi illi tista' tintiret din il-qbiela. Allura jiena assumejt ukoll illi jekk stess il-Qorti tikkonferma dan it-titlu ta' qbiela, terġa' tirritorna f'idejn is-sid fi żmien circa 20 sena għaliex din il-pretender twieldet fis-sena 1960. … Meta wieħed iqis art barra żona tal-iżvilupp, issa sew jekk hijiex agrikola, sew jekk tikkonsistix f'siġar (bosk) jew elementi oħra, il-fattur determinanti huwa l-preżenza ta' strutturi leġittimi ta' qabel is-sena 1967 għaliex id-Development Planning Act tghid illi dawk l-istrutturi kollha ta' qabel is-sena 1967 jitqiesu bħala bil-permess allura leġittimi u jistgħu jerġgħu jintużaw. F'dan il-każ, mid-database li qed inżomm jiena ta' valuri napplikaw rata at the time fis-sena 2017 konna napplikaw rata ta' circa €60 il-metru kwadru meta kien hemm strutturi leġittimi preżenti li jistgħu jintużaw u biex nagħti piż, il-fatti l-ohra illi tani l-Perit Zammit jiġifieri bil-possibiltà remota li l-50% tat-titlu*

[16] Fol. 68 sa' 72 tal-proċess.

jista' jiġi kkontestat. Il-kawża li kienet għaddejja minn din il-pretender illi kienet qiegħda tgħid illi għandha il-qbiela dan il-valur nizzżiltu minn €60 il-metru kwadru ghal €30. Jiġifieri biex ngħid hekk tajtu l-benefiċċju tad-dubju lit-taxpayer jiġifieri użajt nofs ir-rata tas-suq. Allura meta timmultiplika t-€30 bi 12,000 metru circa tal-art jirriżulta valur ta' €300,056 circa. Però, in oltre, ħadt ukoll in konsiderazzjoni dawk l-20 sena li riedu jgħaddu jekk il-kawża tagħti raġun lil din il-pretendriċi tal-qbiela. Jiġifieri mbagħad applikajt fatturi ta' wieħed u nofs fil-mija ta' apprezzament fuq dawk l-20 sena li jridu jgħaddu jekk dan it-titlu ta' qbiela jiġi konfermat u ħadt ukoll present value percentage ta' 5% li bniedem jista' jħallas illum għal art li fil-prattika se tiġi f'idejh 20 sena oħra u jirriżulta €180,000 għalhekk u in oltre mbagħad erġajt naqqast il-valur ta' €10,000 oħra biex nieħu in konsiderazzjoni l-possibiltà ta' spejjeż legali li jista' jidħol fihom il-Perit Zammit minħabba din il-kawża u raġunijiet oħra.

Fir-rigward ta' l-istruttura li tinsab fuq l-art mertu tal-proċeduri u l-istat tagħha, il-Perit Robinson xehed illi: *is-soqfa għadhom fil-post jindikaw illi l-ħitan bil-konsegwenza bilfors qegħdin hemm. Id-dubju li wieħed jista' jkollu huwa rigward jekk l-ispazju ta' ġewwa huwiex f'kundizzjoni abitabbli però again l-iktar fattur importanti li jiddetermina l-valur huwa l-preżenza per se ta' l-istruttura għaliex aħna anke jekk stess kienet fi stat ta' rovina, ir-regolamenti tal-ġurnata jippermettu illi dawn l-istrutturi jistgħu jerġgħu jiġu riabilitati għal skopijiet u jintużaw.* Fir-rigward ta' l-affermazzjoni tiegħu li din l-istruttura hija ta' żewġ sulari hekk kif jidher minn fuq il-Geo Server ta' l-Awtorità ta' l-Ippjannar, il-Perit Robinson iddikjara li dan il-Geo Server ma jgħidx per se li l-istruttura fiha żewġ sulari iżda *jindika permezz tat-tul tad-dellijiet meta mqabbel mad-dellijiet illi jagħtu l-ħitan tas-sejjieħ illi l-istruttura hija ta' circa 2 sulari. Barra minn hekk ikkonfermajt illum ukoll bis-sistema ta' Google Earth u dik turi l-istrutturi fit-triq dimensjoni illi juru circa 2 sulari iva. ... Jidher minn Google Earth illi fiha 2 settijiet ta' twieqi waħda fuq l-oħra li jindikaw illi pressapoco 2 sulari.* Il-Perit Robinson iddikjara wkoll li ħa in konsiderazzjoni l-fatt li l-aċċess għal din l-art ma huwiex wieħed faċli, għad illi huwa ma setgħax jaċċedi in kwantu r-Rikorrent qallu li d-detentriċi tal-qbiela ma tatux aċċess. In risposta għall-mistoqsija jekk ħax in konsiderazzjoni l-posizzjoni ta' l-art, għall-fatt li hija soġġetta għall-għarar, li hija barra minn żona ta' l-iżvilupp u li l-blat huwa mikxuf, il-Perit Robinson wieġeb *iva, in fatti l-Perit Zammit tani site plan tar-reġistru li tindika l-karatteristiċi ta' diversi żoni. Fiha parti minnha li tinħadem u partijiet oħra kif qal il-Perit Zammit soġġetta għall-għarar u partijiet oħra li jikkonsistu fi blat. Però again, il-valur determinat mill-preżenza ta' din l-istruttura ta' 66 metru kwadru u li hija leġttima għaliex ta' qabel is-sena 1967.* Fir-rigward tal-possibilità ta' *biohazard* minħabba l-prossimità għaċ-Ċimiterju ta' l-Addolorata, il-Perit Robinson iddikjara li din ma ħadihiex in konsiderazzjoni.

Mix-xhieda tal-Perit Robinson jirriżulta li, apparte l-kwistjoni tal-*biohazards*, huwa fil-fatt ħa in konsiderazzjoni d-diversi fatturi sollevati mir-Rikorrent fl-aggravji tiegħu u kien proprio minħabba tali fatturi li wasal għall-valur ta' €170,000 għall-art in kwistjoni. Dejjem minn din ix-xhieda jidher ċar li għalkemm ħa in konsiderazzjoni l-istruttura li hemm fuq l-art, huwa kkunsidraha b'mod kemm xejn differenti minn dak li qed jagħmel ir-Rikorrent li jikkontendi li hija dilapidata u b'hekk inutilizzabbli, jirriżulta li għalkemm ħa in konsiderazzjoni l-qbiela li għaliha hija soġġetta l-art, ikkonsidra li l-art terġa tiġi lura f'idejn ir-Rikorrent wara terminu massimu ta' għoxrin sena, mentri r-Rikorrent jikkontendi li din l-art pratikament qatt ma tista' tiġi lura f'idejh sakemm ma jħallasx lid-detentur tal-qbiela s-somma minnu mitluba biex jivvaka l-proprjetà u jirritornaha libera u franka lilu, u ukoll għalkemm ħa in konsiderazzjoni l-kwistjoni tat-titolu, fil-fehma tiegħu l-possibilità li jkun hemm problemi hija waħda remota.

Il-konsiderazzjonijiet tal-Perit Robinson dwar l-istruttura li hemm fuq l-art in kwistjoni huma bbażati fuq il-provvedimenti ta' l-Att dwar l-Ippjannar ta' l-Iżvilupp, Kap. 552 tal-Liġijiet ta' Malta, li daħal fis-seħħ fl-4 ta' April 2016[17], u kwindi qabel id-data tat-trasferiment, minn liema effettivament jirriżulta li żviluppi esegwiti qabel l-1967 huma eżenti minn proċeduri ta' twettiq hekk kif provdut fl-Artikoli 95, 97(1) u 98(2) ta' l-imsemmi Att. Dan ifisser għalhekk illi l-istruttura in kwistjoni titqies bħala leġittima u b'hekk, proprio kif jgħid il-Perit Robinson, tista' terġa' tintuża.

In verità r-Rikorrent fl-ebda ħin ma jikkontendi li l-valur ta' l-art huwa effettwat minħabba l-eżistenza ta' struttura illegali fuqu iżda jikkontendi li l-valur huwa effettwat għaliex il-kamra in kwistjoni ma hijiex f'kundizzjoni tajba in kwantu parti sostanzjali tal-qoxra ta' barra ta' wieħed mill-ħitan waqgħet[18]. Anke l-Perit George Farrugia, il-Perit inkarigat mir-Rikorrent għall-fini li jagħtih stima ta' l-art in kwistjoni, iddikjara li fuq l-art *hemm kamra, shack, ħalli ngħidu hekk, li it is a bit sizeable but it needs a lot of work. … what I mean by works is structural interventions fis-sens ta' soqfa jridu jinbidlu anke l-ħitan there were some cracks. I am not saying it is in immediate danger of collapse but obviously the roofs they are bad but the remaining structure is what it is and it does not need to be reinstated. There are methodologies of how to reinstate a wall ħalli ngħidu hekk. Imma nimmaġina li bix-xita li għamlet u b'kollox, over time it was lack of maintenance and that is the result ħalli ngħidu hekk*[19].

It-Tribunal hawn ma jistax jonqos milli josserva li kemm il-Perit Robinson kif ukoll il-Perit Hector Zammit, li kien il-Perit inkarigat mill-Kummissarju tat-Taxxi biex jagħtih stima tal-valur ta' l-art akkwistata mir-Rikorrent fiż-żmien tat-trasferiment wara li r-Rikorrent oġġezzjoni mill-Likwidazzjoni ta' Taxxa maħruġa fil-konfront tiegħu, entrambe ma għamlux kummenti wisq negattivi dwar l-istat ta' din il-kamra.

Għalkemm il-Perit Robinson ma aċċediex fuq l-art in kwistjoni għaliex ir-Rikorrent kien qallu li ma kellhomx aċċess għall-istess fiż-żmien ta' l-ispezzjoni, minn verifiki li għamel mill-Geo Server ta' l-Awtorità ta' l-Ippjannar irriżultalu li s-soqfa tal-kamra kienu għadhom f'posthom u li per konsegwenza anke l-ħitan kienu għadhom hemm u li fi kwalunkwe każ din il-kamra setgħet tiġi riabilitata u b'hekk utilizzata. Il-Perit Hector Zammit, li effettivament aċċeda fuq l-art in kwistjoni, addirittura xehed li meta żamm l-ispezzjoni tiegħu kien jidher ben ċar li l-istess kamra kienet qed tintuża addirittura biex isiru ikliet. Fir-rigward huwa qal il-kondizzjoni ta' din l-istruttura kienet *condition ta' kmamar ġo għalqa ħa ngħidu hekk jiġifieri. Li bniedem iqatta' ftit ħin hemmhekk u probabbli jagħmel xi ikla. Dak it-tip. … jintużaw fis-sens jiġifieri mhux qed ngħidu jien naf kmamar b'soqfa mwaqqgħin jew hekk imma kienu qed jintużaw. Jidher li fl-area kien hemm attività tan-nies*. Mistoqsi dwar il-kondizzjoni tal-ħitan, il-Perit Zammit wieġeb *ifhimni milli niftakar mhux qed ngħidu li kien hemm xi dar jew xi villa u qed jgħixu n-nies fiha. Qed ngħidu kien hemm kmamar ta' għelieqi li kienu qed jintużaw.* Għall-mistoqsija tat-Tribunal *jekk bniedem mar qatta' nofs ta' nhar ġol-għalqa jista' juża' l-kamra hux hekk?* il-Perit wieġeb *iva hekk hu dak it-tip. Fil-fatt jiena jekk niftakar sewwa meta mort hemmhekk kien hemm parti minnha msaqqfa b'xi tinda u kien hemm xi mejda jiġifieri kienet għadha kif saret xi ikla hemmhekk. Dak it-tip jiġifieri*[20]. Meta l-

---

[17] Avviż Legali Nru.106 ta' l-2016.
[18] Vide affidavit tar-Rikorrent a fol. 22 u 23 tal-proċess.
[19] Xhieda mogħtija waqt is-seduta tas-27 ta' Mejju 2019, fol. 99 sa' 105 tal-proċess.
[20] Xhieda mogħtija waqt is-seduta tat-3 ta' Mejju 2018, fol. 30 sa' 34 tal-proċess.

Perit Zammit reġa' xehed fis-seduta ta' l-4 ta' Ġunju 2018[21], huwa kkonferma li meta aċċeda fil-post *kien hemm qisu xi mwejjed bit-tinda qisu kien hemm xi party dak it-tip.*

Għalkemm il-Kummissarju tat-Taxxi eventwalment ħareġ il-Likwidazzjoni ta' Taxxa fil-konfront tar-Rikorrent in bażi għall-istima tal-Perit Robinson in kwantu l-istima tal-Perit Zammit kienet għola minn dik tal-Perit Robinson - il-Perit Zammit ta stima għall-valur ta' €200,000 - it-Tribunal ma jistax jiskarta x-xhieda tiegħu għal dak li jirrigwarda fatti u affarijiet li ra b'għajnejh, iktar u iktar meta issa r-Rikorrent[22], wara li ma ħalliex lill-Perit Robinson jaċċedi fuq l-art bl-iskuża li d-detentriċi tat-titolu ta' qbiela ma tatux aċċess għall-art, affermazzjoni din tal-Perit Robinson li mhux talli ma ġietx miċħuda mir-Rikorrent imma hu stess diversi drabi qali li ma ngħatax aċċess għall-art, qed jattakka l-istima tal-Perit Robinson għaliex ma aċċediex fuq l-art in kwistjoni!

Apparte dak li jirriżulta mix-xhieda tal-Perit Robinson u tal-Perit Zammit, *dato ma non concesso* li l-kamra fuq l-art mertu ta' dawn il-proċeduri tinsab fi stat tali li għandha bżonn xogħlijiet ta' *reinstatement*, ir-Rikorrent ma ressaq l-ebda prova dwar il-valur ta' tali xogħlijiet biex juri b'mod sodisfaċenti li l-istat tal-kamra in kwistjoni verament u realment jimpinġi fuq u jeffettwa l-valur ta' l-art minnu akkwistata u li l-valur dikjarat ta' €65,000 jirrispekkja l-valur ta' l-art fuq is-suq miftuħ fiż-żmien tat-trasferiment. Bid-dovut rispett lejn ir-Rikorrent, dikjarazzjonijiet ġeneriċi bħal li l-art *fiha kamra, iżda din mhix f'kundizzjoni tajba, għaliex parti sostanzjali tal-qoxra ta' barra ta' wieħed mill-ħitan waqa'*[23] u li l-kamra *it needs a lot of work*[24], mingħajr però prova ta' x'inhuma dawn ix-xogħlijiet u x'jikkomportaw bħala spejjeż għar-Rikorrent, ċertament ma humiex suffiċjenti biex jippruvaw b'mod sodisfaċenti li l-konsiderazzjonijiet tal-Perit Robinson fir-rigward tal-kamra u kif din teffettwa l-valur ta' l-art huma żbaljati u/jew eżaġerati.

Għalkemm ir-Rikorrent, tramite l-Perit George Farrugia, ippreżenta rapport ta' l-istess Perit li kkonferma li l-valur ta' l-art akkwistata mir-Rikorrent fiż-żmien tat-trasferiment kien ta' €65,000, it-Tribunal ma jistax jonqos milli josserva ħaġa li qal il-Perit George Farrugia fil-kontro-eżami tiegħu li skont l-istess Tribunal ma hijiex u ma tistax tkun veritiera. Mistoqsi diversi drabi jekk ir-Rikorrent kienx qallu kemm kien akkwista l-art in kwistjoni, il-Perit Farrugia ripetutament qal li le, b'dana għalhekk jagħti ad intendere li ma kienx jaf x'kien il-prezz ta' l-akkwist. It-Tribunal però ma jistax jifhem kif il-Perit Farrugia jista' jirrispondi b'dan il-mod meta fir-rapport tiegħu stess indika n-Numru ta' Referenza tad-Dipartiment tat-Taxxi u addirittura n-Numru tal-Kont tal-Likwidazzjoni ta' Taxxa maħruġa fil-konfront tar-Rikorrent, vide fol. 97 tal-proċess. La l-Perit Farrugia kellu dawn id-dettalji jfisser li huwa żamm l-ispezzjoni wara li r-Rikorrent irċieva l-Likwidazzjoni ta' Taxxa oriġinali u b'hekk it-Tribunal diffiċilment jista' jemmen li r-Rikorrent ma kienx qallu kemm kien xtara l-art in kwistjoni, biss biss ikun irid jispjega lill-Perit għalfejn qed joġġezzjona għall-Likwidazzjoni ta' Taxxa. *Dato ma non concesso* li r-Rikorrent ma qallux kemm kien xtara l-art in kwistjoni, la l-Perit Farrugia kien jaf id-dettalji tal-Likwidazzjoni ta' Taxxa maħruġa fil-konfront tar-Rikorrent, huwa fi kwalunke każ seta' jasal - u t-Tribunal fermament jemmen li wasal - għall-prezz ta' trasferiment qabel ma ta l-istima tiegħu.

In kwantu rigwarda l-qbiela ta' l-art a favur terzi, il-Perit Robinson ikkonstata li minkejja tali qbiela, l-art in kwistjoni tirriverti lura lir-Rikorrent fi żmien għoxrin sena u dana billi

[21] Fol. 36 sa' 42 tal-proċess.
[22] Vide n-Nota ta' Sottomissjonijiet tar-Rikorrent a fol. 124 sa' 132 tal-proċess.
[23] Vide affidavit tar-Rikorrent a fol. 22 u 23 tal-proċess.
[24] Xhieda mogħtija mill-Perit George Farrugia waqt is-seduta tas-27 ta' Mejju 2019, fol. 99 sa' 105 tal-proċess.

l-istess Rikorrent ma ġablu l-ebda prova li l-qbiela, preżentement detenuta minn persuna li twieldet fl-1960, tista' tibqa' tintiret.

Ai termini ta' l-Artikolu 2 ta' l-Att dwar it-Tiġdid ta' Kiri ta' Raba', Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta, li hija l-Liġi rilevanti fil-kuntest in eżami, *"kerrej" tinkludi kull membru tal-familja li jkun ċessjonarju tal-kirja u, wara l-mewt tal-kerrej, meta ma jkun hemm ebda membru bħal dak, tinkludi f'ordni ta' preferenza kull membru tal-familja li jkun legatarju tal-kirja jew li, matul l-aħħar sena minnufih qabel il-mewt tal-kerrej, kien jgħix mal-kerrej jew kien qed jaħdem ir-raba' miegħu jew għalih jew ikun il-werriet tal-kerrej; tinkludi wkoll, relattivament għal sullokatur, sub-konduttur, liema kelma għandha titqies f'dik ir-relazzjoni bħala li jkollha l-istess tifsir bħal kerrej fl-estensjoni sħiħa tiegħu.* Minn din it-tifsira joħroġ car li t-terminu ċentrali huwa "**membru tal-familja**" li dejjem ai termini ta' l-Artikolu 2 tal-Kap.199 tal-Liġijiet ta' Malta jfisser *axxendent lineari, dixxendent lineari, armla jew armel, raġel tat-tifla, u l-armla tat-tifel sakemm ma terġax tiżżewweġ, tal-kerrej.*

Għad illi r-Rikorrent jikkontendi li *l-intier ta' din l-art, kien u għadu, soġġett għad-dritt ta' l-inkwilinat ta' Maria Bugeja, kif indikat ukoll fil-kuntratt suriferit* (ossia il-kuntratt ta' l-akkwist). *Peress illi l-Liġijiet ta' Malta, jirrikjedu illi s-sid ma jistax jirrifjuta li jġedded il-qbiela u li t-titolu ta' l-inkwilinat jintiret mill-membri tal-familja, l-uniku mod illi tista' tgawdi l-proprjetà tiegħek, huwa li tħallas il-prezz li jintalab mill-inkwilin, sabiex l-istess inkwilin joħroġ mill-istess għalqa/art. Ta' min jinnota illi l-familja Bugeja ilha tiret din il-qbiela għal madwar tmenin sena. Għaldaqstant il-fatt li l-art ma tistax tiġi fil-pussess tiegħi jekk jibqaw membri tal-familja ħajjin fl-opinjoni professjonali tiegħi għandha tnaqqas il-valur ta' l-art in kwistjoni. Dorothea Maria (sive Doris) Cachia kienet intavolat kawża fis-6 ta' Mejju 1968, fejn talbet illi minn 4 sterlini fis-sena il-kera tiżdied għal 15 liri sterlini u l-Bord għall-Kontroll tal-Kiri ta' Raba' żied il-kera b'3.50 liri sterlini fis-sena, biss,* huwa ma irnexxilux jirribatti b'mod sodisfaċenti l-konstatazzjoni tal-Perit Robinson li l-art in kwistjoni tista' tirriverti lura għandu libera u ħielsa fi żmien għoxrin sena.

Għalkemm Maria Bugeja[25], id-detentriċi attwali tat-titolu ta' qbiela, tressqet bħala xhud, kull ma qalet in risposta għall-mistoqsijiet li sarulha huwa li t-titolu ta' qbiela in kwistjoni kien tar-raġel tagħha u li wara mewtu dar fuqha. Iddikjarat li ġieli kienet marret fuq l-art in kwistjoni u li hemm sabih ħafna. Saħqet li *ġieli konna immorru meta kien ħaj imma s'hemm nista' ngħid.* Mix-xhieda ta' Maria Bugeja jidher ċar li l-art mhux qed tinħadem minnha iżda ma ġietx mistoqsija minn min qed tinħadem, jekk qed tinħadem, u jekk bħala fatt l-art qed tinħadem, din hijiex qed tinħadem minn membru tal-familja tagħha. Dawn il-mistoqsijiet kienu, fil-fehma tat-Tribunal, ferm kruċjali sabiex dak ikkunsidrat mill-Perit Robinson jiġi debitament affrontat u addirittura kontradett. Minflok ma saru dawn il-mistoqsijiet lil Maria Bugeja, ir-Rikorrent sempliċement illimita ruħu li jippreżenta affidavit ulterjuri[26] fejn iddikjara li i*l-persuna li qiegħed jaħdem l-istess art jiġi minn Maria Bugeja. Dan il-persuna pruvajt nitkellem miegħu sabiex huwa jikkonferma li huwa jaħdem l-istess art b'titolu validu iżda niddikjara li huwa dejjem inkorla meta pruvajt inkellmu tant li lanqas naċċedi fuq l-art proprjetà tiegħi ma nista'. Niddikjara li kien proprju għalhekk li huwa ma ġiex inġunt sabiex jikkonferma t-titolu li permezz tagħha huwa qiegħed jaħdimha.*

---

[25] Xhieda mogħtija waqt is-seduta ta' l-24 ta' Ottubru 2019, fol. 113 u 114 tal-proċess.
[26] Dok. "A" a fol. 120 tal-proċess.

Dan il-persuna li qed jaħdem l-art in kwistjoni, allegatament membru tal-familja ta' Maria Bugeja, ma ġiex identifikat mir-Rikorrent illi baqa' qatt ma semmih b'ismu u kunjomu, dettalji li ċertament jaf biex qiegħed f'posizzjoni jgħid li jiġi minn Maria Bugeja. Apparte minn hekk il-fatt li persuna tinkorla jekk tipprova tkellimha ma jfissirx li għaldaqshekk biss ma titħarrikx bħala xhud, anzi jekk persuna bħal din mhux disposta tidher volontarjament fuq talba informali, inġunzjoni hija proprio s-soluzzjoni meħtieġa għaliex fl-aħħar mill-aħħar jekk il-persuna ma tidhirx biex tixhed, dejjem ikun jista' jinħareġ Mandat ta' Skorta fil-konfront tagħha u b'hekk tidher biex twieġeb għall-mistoqsijiet li jsirulha.

Fid-dawl ta' dan kollu osservat għalhekk, it-Tribunal iqis li anke f'dan ir-rigward ir-Rikorrent ma rnexxilux jipprova b'mod sodisfaċenti li l-konsiderazzjonijiet tal-Perit Robinson u fuq liema huwa wasal għall-valur ta' l-art mertu ta' dawn il-proċeduri huma żbaljati u li per konsegwenza l-istima tiegħu hija eċċessiva.

Ir-Rikorrent jikkontendi wkoll li l-valur dikjarat ta' l-art mertu tal-proċeduri jirrifletti l-valur reali tagħha fuq is-suq miftuħ fiż-żmien tat-trasferiment għar-raġuni li t-titolu ta' l-art ma huwiex wieħed ċar u komplut. Fir-rigward ir-Rikorrent iddikjara li *jien kont qabbadt in-nutar sabiex jagħmel ir-riċerki kollha relatati ma' l-art de quo u jsib il-kuntratti kollha relattivi. Minkejja d-diversi tentattivi li saru kemm min-nutar tiegħi u anke minni, ngħid li t-titolu qatt ma seta' jiġi aċċertat definittivament. Ngħid li l-uniċi trasferimenti li nstabu kienu s-segwenti: (1) kuntratt ta' diviżjoni ta' wirt illi sar min-Nutar Gustavo Sciortino fl-20 ta' Ġunju 1898, (2) kuntratt ta' enfitewsi temporaneju ta' parti minn din l-art illi sar min-Nutar Francesco Schembri Zarb fis-6 ta' Marzu 1911 mill-poter ta' Antonio u Evelyn aħwa Diacono, testment sigriet ta' Evelyn Diacono illi ġie ppubblikat minn Nutar Victor Bisazza fl-24 ta' Novembru 1950 u testment datat 25 ta' Novembru 2003 ta' Dorothea Maria (sive Doris) Cachia neè Diacono. L-ebda wieħed minn dawn iż-żewġ kuntratti u ż-żewġ testmenti ma kellu pjanta annessa. Wieħed mill-persuni li kien ko-proprjetarju ta' l-art kien Antonio Diacono, domiċiljat fi Sfax, Tuniżija, li x'aktarx miet hemm bejn il-1926-1930. Ġejt a konoxxenza tal-fatt li dan Antonio Diacono kellu tifla, però in vista li għaddew madwar disgħin sena, u li nsib l-informazzjoni minn Sfax ma kienx possibbli, ma stajtx insib ċertifikati li juru li Antonio Diacono u t-tifla kienu mietu bla tfal, u lanqas ma stajt insib evidenza ta' dixxendenti. Di più lanqas ma stajt nikkonstata illi Evelyn u Antonio kienu l-uniċi wild tal-ġenituri tagħhom. Għalhekk, kont naf illi, minħabba in-nuqqas ta' informazzjoni, it-titolu tiegħi kien ser ikun soġġett għall-pretensjonijiet ta' terzi għax mingħajr l-informazzjoni neċessarja ma kontx inkun nista' nilqa' għat-tali pretensjonijiet. Ngħid li kienu ħafna t-tentattivi sabiex jiġi ċċarat it-titolu però kollha rriżultaw fin-negattiv. Ngħid li jien kont mort ukoll sa' l-Arkivju Nazzjonali ta' Malta sabiex nistudja iċ-ċensiment tar-raba', iżda la l-bidwi u lanqas is-sid/ien kienu indenjaw ruħhom li jinkitbu f'perijodu ta' xi sebgħin sena, qabel ma tbiddlet is-sistema li ssegwi r-raba'. Għalhekk, jien kont naf illi, jekk din l-art kienet diġa reġistrata f'idejn ħaddieħor jew jitfaċċa xi ħadd illi jkollu provi aħjar minn tiegħi, stajt nitlef parti jew anki l-intier ta' l-investiment tiegħi*[27].

Biex jissosstanzja dan l-aggravju partikolari tiegħu, ir-Rikorrent ressaq bħala xhud lin-Nutar Marco Burlò[28], in-Nutar li ppubblika l-att ta' trasferiment in kwistjoni, illi iddikjara: *ngħidlek il-verità qabel ma ġejt hawn tajt naqra daqqa t'għajn lejn ir-*

[27] Affidavit tar-Rikorrent, fol. 22 u 23 tal-proċess.
[28] Xhieda mogħtija waqt is-seduta ta' l-24 ta' Ottubru 2019, fol. 109 sa' 112 tal-proċess.

rapport dwar titolu li kien għamel l-uffiċċju. In linea ġenerali, filwaqt illi ma nistax nidentifika li hemm xi difett fit-titolu, min-naħa l-oħra, minħabba nuqqas ta' dokumentazzjoni u fatturi oħra u meta ngħid nuqqas ta' dokumentazzjoni għaliex pereżempju kien hawn xi ħadd mill-preċedessuri fit-titolu li miet barra minn Malta allura ma kellniex death certificate, ma stajniex nagħmlu riċerki testamentarji u affarijiet minn dawn. U fatturi oħra bħal ma kienx hemm pjanti annessi ma' kuntratti allura ma kontx f'pożizzjoni li nagħti biex ngħid hekk garanzija dwar it-titolu però kif għidt biex ma nitfax dell ikraħ fuq il-proprjetà ma nistax ngħid li hemm dan id-difett fit-titolu per se. … Aħna l-istorja bdiet fit-23 ta' Ġunju tas-sena 1898 fejn kien hemm kuntratt fejn ma kienx hemm pjanta annessa miegħu però kemm minħabba li l-ammont ta' ċens imsemmi fil-kuntratt kif ukoll f'deskrizzjoni biex ngħid hekk mhux eżatta però kien hemm indikazzjonijiet illi dik hija l-art. Issa ovvjament meta inti m'għandekx pjanta u f'dan is-sens nixtieq niċċara illi mhux eżattament kontradittorju però sempliċement ma nistax jekk tiġi fuqi u tgħidli ċert 100% ngħidlek le, għaliex jekk mhemmx pjanta ma nistax inkun imbagħad fuq kuntratt tas-sena 1898 fejn il-konfini nbidlu eċċ eċċ. Però having said that, assumejna illi dak kien l-akkwist oriġinali. Along the way imbagħad kien hemm nies li mietu barra minn Malta per eżempju preċiżament waħda minnhom mietet Sfax u ma nafux jekk kellhiex tfal jew le għaliex qed nitkellmu issa pre-1930s, jiġifieri għal dawn il-fatturi. Kien hemm trasferiment fejn b'ċens temporanju illi oriġinarjament kienet 9 itmiem deskritta l-art però kien ingħata ċ-ċens temporanju 6 itmiem u xi ħaġa. There again, id-deskrizzjoni kienet qisha tal-intier mhux ta' 6 itmiem (bħala description) però l-kejl kien differenti allura qamet il-kwistjoni "Dawn żammew biċċa huma jew le?" għaliex kieku kienet ta' ftit metri kwadri anke qasab kwadri kważi kważi biss però jidħol dak id-dubju meta għandek differenza ta' 3 itmiem fejn dawn kienu żammew biċċa għalihom jew le? U kien hemm affarijiet ta' din in-natura li jekk wieħed jidħol fid-dettall qegħdin hawnhekk kollha dokumentati. Però there again, ma jfissirx li għidt din mhux tagħhom għaliex ovvjament kieku ma kontx nagħmel il-kuntratt. … F'każijiet bħal dawn, il-prassi tagħna hi illi ngħajtu lix-xerrej u f'dan il-każ tlabna wkoll l-għajnuna tal-vendituri. Fil-fatt ċertu informazzjoni that we assumed as being it tawielna l-vendituri, ngħajtu lix-xerrej u ngħidulu b'dan id-dokument b'din li sibna mbagħad at the end of the day ix-xerrej jiddeċiedi jekk jixtrix jew le jew jekk iridx imur jieħu parir. Però ġeneralment nagħmlu dan meta aħna ma nistgħux niċċertifikaw b'ċertezza t-titolu. Differenti meta għandek bejgħ li ilu iktar minn 30 sena. … L-akkwist oriġinali kien ilu ħafna iktar minn 30 sena però li sar fis-sena 1898. Però ma' dak l-akkwist oriġinali ma kienx hemm pjanta. Minn hemm l-isfel għaddiet b'wirt allura jiena ma nistax inkun naf eżattament min kienu l-werrieta per eżempju dawk li mietu barra jew jekk ħallewx testment jew le ovvjament. Kien hemm dan il-kuntratt ta' ċens temporanju li imbagħad għalaq fejn kienu ġew trasferiti 6 itmiem però d-deskrizzjoni kienet tixbaħ ħafna dik ta' 9 itmiem. Allura l-entità tal-art x'kienet 6 jew 9? Qed nitkellmu 1898 – 19. Mistoqsi mit-Tribunal kemm kienet ilha f'idejn il-vendituri din l-art, in-Nutar Burlò wieġeb: *Ċertu Evelyn Diacono skont kif sar it-trapass tal-proprjetà li kienet il-preżunt tas-sit mietet fid-29 ta' Ottubru tas-sena 1950, ħalliet testment sigriet datat 2 ta' Lulju 1949 pubblikat atti Nutar Victor Bisazza Sr. fl-24 ta' Novembru tas-sena 1950 fejn il-proprjetà ġiet identifikata bħala għalqa limiti ta' Hal Saflieni mikrija lil ċertu Giuseppe Briffa mlaqqam "Il-Qormi" bi Lm3 fis-sena u soġġett għal ċens ta' 13-il xelin u 4 pence in perpetwu lill-gvern ta' Malta. So this is another linking factor (iċ-ċens mal-akkwist tas-sena 1898). Però ma innominatx werrieta f'dak it-testment. Issa veru għaddew iktar minn 30 sena però jiena nhoss illi dan għandu punt għaliex jiena ma nistax noqgħod fuq preskrizzjoni bħala nutar so it is something else that we pointed out*. Mistoqsi kienx hemm xi kwistjonijiet oħra, in-Nutar Burlò wieġeb: *per eżempju għandi nota presuming*

that Camilla Diacono was inherited by her 2 children fis-sens illi meta ngħid presuming ma kellix dokumentazzjoni legali fuq xiex noqgħod jew inkella għandi "On the basis of informal information provided to the undersigned notary by the vendors" Camilla Diacono kellha 2 itfal li jisimhom Arturo u Evelina. Camilla Diacono hija l-persuna li akkwistat oriġinarjament il-proprjetà b'divizjoni fis-sena 1898.

Filwaqt li mix-xhieda tan-Nutar Burlò jirriżultaw kwistjonijiet li jolqtu t-titolu fuq l-art, tispikka l-affermazzjoni tiegħu, imtennija għal darba darbtejn, li t-titolu fuq l-art *per se* ma huwiex difettuż. Din l-affermazzjoni hija ferm importanti fil-kuntest ta' dawn il-proċeduri għar-raġuni li l-Perit Anthony Robinson filwaqt li ħa in konsiderazzjoni dawn il-kwistjonijiet, ikkonsidra wkoll li l-possibilità li jkun hemm kontestazzjoni dwar it-titolu minn eredi oħra hija remota ħafna, konsiderazzjoni din li l-Qorti tqis hija supportata mill-affermazzjoni tan-Nutar li t-titolu fuq l-art *per se* ma huwiex difettuż, tant illi kieku kien hemm problemi serji u gravi dwar it-titolu fuq l-art huwa ma kienx jippubblika l-att ta' trasferiment. Mix-xhieda tal-Perit Anthony Robinson jirriżulta ukoll li għalkemm huwa qies il-possibilità ta' kontestazzjoni dwar it-titolu minn eredi oħra bħala remota, xorta waħda effettwa tnaqqis fil-valur ta' l-art tenendo conto ta' din il-possibilità.

Fiċ-ċirkostanzi għalhekk u fid-dawl tad-dikjarazzjoni tan-Nutar li t-titolu fuq l-art in verità ma huwiex difettuż, it-Tribunal iqis li hawn ukoll ir-Rikorrent ma rnexxilux jipprova b'mod sodisfaċenti li l-konsiderazzjonijiet magħmula mill-Perit Robinson huma żbaljati u/jew eċċessivi.

Fattur ieħor li ġie sollevat mir-Rikorrent huwa li l-art minnu akkwistata tal-kejl ta' cika 12,000m.k. ma hijiex kollha tiegħu stante li hemm porzjoni minnha li hi proprjetà ta' l-Awtortitajiet ta' l-Artijiet in forza ta' esproprjazzjoni. Fir-rigward ta' dan l-aggravju r-Rikorrent iddikjara li *l-Lands Authority għandu pretensjoni fuq parti żgħira mill-art illi jiena kont xtrajt permezz tal-kuntratt surriferit. Għalhekk, huwa ċar illi r-riskju li parti jew l-intier ta' l-art, jiġi pretiż huwa riskju reali*[29]. Biex ulterjorment jissostanzja din il-pretensjoni tiegħu, ir-Rikorrent ressaq bħala xhud lil Carl Borg, rappreżentant ta' l-Awtorità ta' l-Artijiet[30], illi xehed illi *fejn hemm l-isfar* (fuq il-pjanta Dok. "A1" esebita minnu a fol. 67 tal-proċess) *huwa not government owned (skont ir-records tagħna dejjem), fejn hemm l-aħmar l-isquare iż-żgħira dak huwa tal-Gvern, id-dirett dominium kien dejjem tal-Gvern u l-utile dominium inxtara b'deed 181/80 datata 12 ta' Novembru tas-sena 1980 fir-records tan-Nutar A. Grech. Il-ħamra l-oħra huwa tal-Gvern u n-numru tal-qata' huwa 84130, huwa ċens lil dawk it-tlieta illi hemm miktub li huma Gerardo Azzopardi, A. Cesario u Doris Cachia. Iktar records m'għandniex.*

Mix-xhieda ta' Carl Borg jirriżulta li hemm biċċa art żgħira ħdejn l-art akkwistata mir-Rikorrent li hija di prorpjetà ta' l-Awtorità ta' l-Artijiet. Fuq il-pjanta Dok. "X" esebita mir-Rikorrent a fol. 65 tal-proċess, din il-biċċa art żgħira ta' l-Awtorità ta' l-Artijiet tidher inkorporata fl-art akkwistata mir-Rikorrent iżda t-Tribunal ma jistax in bażi ta' hekk biss jasal għall-konklużjoni li fil-fatt parti mill-art akkwistata mir-Rikorrent ma hijiex di proprjetà tiegħu imma di proprjetà ta' l-Awtorità ta' l-Artijiet. Din l-osservazzjoni tat-Tribunal hija bbażata fuq il-fatt li filwaqt li r-Rikorrent esebixxa l-pjanta markata Dok. "X" a fol. 65 tal-proċess, għal raġunijiet li jaf huwa biss baqa' qatt ma ppreżenta w esebixxa l-kuntratt ta' trasferiment fl-atti tan-Nutar Dottor Marco Burlò datat 14 ta'

[29] Affidavit tar-Rikorrent a fol. 22 u 23 tal-proċess.
[30] Xhieda mogħtija waqt is-seduta tat-28 ta' Jannar 2019, fol. 79 sa' 81 tal-proċess.

Settembru 2016 u l-pjanti li ċertament hemm annessi miegħu. Fin-nuqqas ta' tali kuntratt u pjanti t-Tribunal ma għandux mezz kif ikun jaf l-estensjoni eżatta ta' l-art akkwistata mir-Rikorrent u l-konfini eżatti tagħha b'dana għalhekk li ma jistax jgħid fiċ-ċert jekk dik il-biċċa art żgħira li issa r-Rikorrent jikkontendi li toħloqlu difett fit-titolu tiegħu in verità kienet ġiet akkwistata minnu.

Apparte minn hekk, jiġi osservat li n-Nutar Burlò ma semma' assolutament xejn fir-rigward fix-xhieda tiegħu, fattur li t-Tribunal iqis li ċertament kien jissemma' kieku verament huwa kif qed jgħid ir-Rikorrent, anke għaliex diffiċilment esproprjazzjoni u kuntratt ta' l-1980 ma jkunx b'xi mod riflessi fir-riċerki li jkunu saru.

Fiċ-ċirkostanzi għalhekk, anke dan l-aggravju tar-Rikorrent ma jirriżultax debitament ippruvat u konsegwentement il-konstatazzjonijiet u konsiderazzjonijiet tal-Perit Robinson ma ġewx debitament u sosdisfaċentement ippruvati bħala żbaljata u/jew eċċessivi.

Aggravju ieħor sollevat mir-Rikorrent huwa bbażat fuq l-allegazzjoni tiegħu li siccome l-art in kwistjoni tinsab qrib iċ-Ċimiterju ta' l-Addolorata hija soġġetta għal *biohazards* ġejjin mill-istess Ċimiterju. Tali allegazzjoni però ma ġietx minnu sodisfaċentement ippruvata in kwantu la d-Direttorat tas-Saħħa Ambjentali u lanqas l-Environamental Resources Authority ma għandhom informazzjoni jew tagħrif li l-artijiet qrib iċ-Ċimiterju huma soġġetti għal xi forma ta' *biohazards* derivanti mill-istess Ċimiterju[31]. Għalkemm il-Perit George Farrugia ddikjara li ħa in konsiderazzjoni dawn il-*biohazards* għall-fini tal-valur ta' l-art akkwistata mir-Rikorrent, huwa sostna l-affermazzjoni tiegħu ta' tali periklu minħabba *biohazards* bil-mod segwenti: *inti għandek ħafna sulphites and sulphurs. Meta jiddiżintegra l-ġisem dan bażikament it will drain into the soil and along the way it will reach a water course and it will drain downstream by gravity ħalli nghidu hekk. Over time hemmhekk anke meta jkun ċertu tip ta' riħ u ċertu tip ta' sħana jekk taraħ filgħodu ikun hemm sħaba safra. .. Rajtu minn fuq ir-ritratti minn fuq Facebook ħalli ngħidu hekk għaliex jiena ma nkunx hemmhekk fis-6 jew fl-4 ta' filgħodu biex narah imma definitely imma jkun hemm ġieli sħaba safra li tgħatti kemm l-Addolorata kif ukoll the immediate surroundings. Dawk huma kollha chemicals going out of the soil and obviously being so close. Over time mijiet ta' eluf ta' nies hemm jiġifieri midfunin hemmhekk and that is the result.*

Bid-dovut rispett lejn il-Perit George Farrugia, it-Tribunal ċertament ma jistax joqgħod fuq dak li allegatament irriżulta minn fuq ritratt fuq Facebook biex jasal għall-konklużjoni li l-art mertu ta' dawn il-proċeduri hija soġġetta għal *biohazards* minħabba l-prossimita tagħha għaċ-Ċimiterju ta' l-Addolorata, iktar u iktar meta dan l-allegat ritratt lanqas biss ġie esebit. B'hekk anke f'dan il-każ, ir-Rikorrent ma rnexxilux jipprova l-aggravju ta' l-appell tiegħu u per konsegwenza ma rnexxilux jipprova b'mod sodisfaċenti li l-istima tal-Perit Robinson hija żbaljata u/jew eċċessiva.

Fid-dawl ta' dan kollu osservat it-Tribunal iqis li l-appell tar-Rikorrent mid-deċiżjoni tal-Kummissarju tat-Taxxi u mill-konsegwenti Likwidazjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV134831 maħruġa fil-konfront tiegħu ma huwiex ġustifikat u b'hekk ma jistħoqqx li jiġi milqugħ.

---

[31] Vide xhieda ta' Clive Tonna in rappreżentant tad-Direttorat tas-Saħħa mogħtija waqt is-seduti tat-28 ta' Jannar 2019 u ta' l-24 ta' Ottubru 2019, fol. 73 u 74 tal-proċess u fol. 115 u 116 tal-proċess , u vide xhieda ta' Amy Brincat in rappreżentanza ta' l-Environmental Resources Authority mogħtija waqt is-seudta tat-28 ta' Jannar 2019, fol. 75 sa' 78 tal-proċess.

Għal dawn ir-raġunijiet it-Tribunal jaqta' u jiddeċiedi billi jiċħad l-appell tar-Rikorrent mid-deċiżjoni tal-Kummissarju tat-Taxxi u mill-konsegwenti Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. 134831 u minflok jikkonferma l-istess imsemmija deċiżjoni u Likwidazzjoni ta' Taxxa.

L-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri għandhom jiġu sopportati interament mir-Rikorrent.

MAĠISTRAT

DEPUTAT REĠISTRATUR