Qorti tal-Appell

(Kompetenza Inferjuri)

Imhallef Anthony Ellul

Appell numru: 37/2009

Salvi Holdings Limited (appellata)

Vs

Kummissarju tat-Taxxa (appellant)

2 ta' Marzu, 2018.

1. B'sentenza tal-15 ta' Ottubru, 2015 it-Tribunal ta' Revizjoni Amministrattiva laqa' l-appell tas-socjeta' rikorrenti fir-rigward tal-likwidazzjoni ta' taxxa li hareg l-intimat wara d-decizjoni ta' rifjut ta' oggezzjoni tal-5 ta' Ottubru, 2002 relatata max-xiri ta' zewg porzjonijiet art mit-territorju maghruf bhala 'Tal-Kappara', Marsascala permezz ta' kuntratt pubbliku tat-13 ta' Mejju, 1996 u hassar il-likwidazzjoni ta' taxxa.

2. B'rikors prezentat fl-4 ta' Novembru, 2015 l-intimat appella mis-sentenza. L-aggravju tal-appellant hu dwar il-mod kif saret l-istima mill-perit tekniku nkarigata mit-Tribunal ta' Revizjoni Amministrattiva. L-appellant ilmenta li:

   "…. l-perit qasmet il-porzjonijiet tal-art in kwistjoni fuq il-bazi ta' kif eventwalment saret it-triq pubblika bl-isem Triq Lanzon numru ta' snin wara d-data ta' trasferiment, b'dan illi l-valur li waslet ghalih il-Perit Borg Costanzi mhuwiex il-valur tal-proprjeta fid-data tat-trasferiment".

3. Fit-23 ta' Novembru, 2015 l-appellata wiegbet fejn tat ir-ragunijiet ghalfejn l-appell ghandu jigi michud. L-appellata ssostni li fir-rikors tal-appell ma ngiebet l-ebda raguni sufficjenti jew tajba ghaliex l-istima tal-perit Borg Costanzi kellha titwarrab biex minflok tigi accettata stima li essenzjalment hi *ex parte*. It-Tribunal mhux semplicement addotta l-istima tal-perit Borg Costanzi izda ghamel ragunament preciz u korrett biex wasal ghall-valur li kellu jittiehed bhala dak korrett. Fis-sentenza t-Tribunal ta r-ragunijiet li wassluh biex jaddotta l-opinjoni tal-Perit Borg Costanzi u ma jaqbilx mal-istima tal-perit Buontempo.

4. L-appellant jirraguna li ghal finijiet ta' stima ghandha tittiehed in konsiderazzjoni l-possibilta reali li tinfetah triq li zzid il-potenzjal tal-art. Jekk wara numru ta' snin it-triq ma ssirx bil-mod kif kien ippjanat fiz-zmien li sari l-bejgh u xiri, liema fattur jirrizulta fi tnaqqis fil-valur tal-proprjeta, dak it-tnaqqis ta' valur ma japplikax ghad-data ta' trasferiment. Skont regolament

3(1) tar-Regoli dwar Taxxa Fuq Dokumenti u Trasferimenti (Legislazzjoni Sussidjarja 364.06) ghal finijiet ta' stima dak li hu rilevanti hu l-valur fid-data tat-trasferiment;

> *"Il-valur ta' kull proprjeta soggetta ghat-taxxa skont l-Att, mghoddija bi trasferiment inter vivos jew causa mortis, ghandu jkun il-valur ta' dik il-proprjeta' fid-data tat-trasferiment inter vivos imsemmi ……"*

5. **Fatti**.

i. L-art oggett tal-kwistjoni kienet giet akkwistata mis-socjeta' appellata, b'kuntratt tat-13 ta' Settembru, 1996 bi prezz ta' Lm335,000 (€780,340);
ii. Skont stima tal-perit Alex Buontempo, fuq inkarigu tal-appellant, fid-data ta' trasferiment l-art kellha valur ta' Lm409,000 (€952,174);
iii. L-appellant hareg avviz ta' likwidazzjoni li gie kkontestat mill-appellata b'ittra tal-15 ta' Lulju, 1997 fejn qalet: *"1. Area of Land A is 2,956.75 sq mts and is only 2/3 owned. The other 1/3 belongs to 3rd Parties. 2. Area of Land 'B' is 2,764 sq. mts. And, as is visible on Site Plan attached is very limited as only 1/3 of this part of land has façade onto the road"*;
iv. Fil-5 ta' Ottubru, 2002 l-appellant hareg avviz ta' rifjut li bih ikkonferma l-likwidazzjoni ta' Lm15,540 in kwantu ghal Lm5,180 taxxa u Lm10,360 taxxa addizzjonali.

6. Jidher li l-istima tal-perit Buontempo saret fit-2 ta' April, 1997 (ara Dok. AB1 a fol. 49). Fl-imsemmi dokument bit-titlu, *'Valuation of Property'* jissemmew l-isem tal-art, id-data tat-trasferiment, id-data tal-ispezzjoni (26 ta Frar, 1997), il-kejl superficjali tal-art (5,720 metri kwadri), li l-art tinsab f'zona zvilupabbli u l-istima fl-ammont ta' Lm409,000. M'hemm dettalji dwar kif il-perit Buontempo wasal ghal dik is-somma. Hu ovvju li sabiex ikun jista' jsir zvilupp li jaghmel sens kummercjali, kien hemm bzonn li f'wahda mill-plots tinfetah triq. Jidher li dan sar fi plot B. Il-perit Buontempo stess xehed li, *"Fil-kalkoli tieghi jiena kkunsidrajt illi t-triq li setghet talvolta issir fil-futur kienet u setghet tittiehed mill-porzjon B, cioe' l-art li l-kompratur akkwista il-full ownership wahdu, u meta ghamilt il-kalkoli tieghi jiena hadt in konsiderazzjoni ukoll cioe' naqqast dik il-parti mill-porzjon B li kienet suppost tintuza ghat-triq li ghadni kif semmejt"* (fol. 45).

7. L-ilmenti tal-appellant relatat mat-triq m'huwiex rilevanti ghaliex:

i. Kif rajna l-perit Buontempo fl-istima li ghamel ikkunsidra l-htiega li tinfetah t-triq. Dan wassal, kif tajjeb osserva t-Tribunal ghal *wastage* ta' 986 metri kwadri minn porzjon 'B'. Bil-mod li ghamel il-kakoli l-perit Buontempo, ikun ifisser li l-art zviluppabbli ta' porzjon 'B' kellha kejl

superficjali ta' cirka 4,735 metri kwadri. Dan ifisser li hemm cirka 986 metri kwadri li ma setghux jigu zviluppati.

ii. Min-naha l-ohra l-assitent tekniku tat-Tribunal qalet fir-rapport, *"Jirrizulta li l-art illi setghet tigi zviluppata tkopri madwar **5,121.25 metri kwadri** peress illi 330 metri kwadri huma mehudin ghat-triq u madwar 270 metri kwadri ghall-front garden, illi mhijiex zvilupabbli"* (fol. 92). Ghaldaqstant, l-istima li ghamlet il-perit Borg Costanzi tiehu in konsiderazzjoni iktar art zvilupabbli minn dak li pprospetta l-perit Buontempo.

8. Ghaldaqstant il-fatt li l-perit Borg Costanzi ghamlet l-istima a bazi ta' kif eventwalment saret it-triq (il-parti kulurita vjola fil-pjanta a fol. 97) ma kien ta' ebda konsegwenza, meqjus li l-mod kif qassam l-art il-perit Buontempo kien iwassal ghal iktar *wastage* ta' art.

9. L-appellant argumenta wkoll li meta wiehed iqis kif saret l-istima tal-porzjon A u porzjon B mill-perit Buontempo, dik l-istima hi ragonevoli. Minn dak li xehed il-perit Buontempo fis-seduta tas-17 ta' Novembru, 2004 quddiem il-Bord tal-Kummissarji Specjali, jirrizulta li fir-rigward ta' porzjon A ghamel stima bir-rata ta' Lm85 ghal kull metru kwadru, filwaqt li ghal porzjon B ghamel stima bir-rata ta' Lm135 ghal kull metru kwadru. Il-perit Buontempo spjega li r-rata ghall-porzjon A hi nqas minn dik ghall-porzjon B minhabba li l-appellata xtrat biss zewg terzi (2/3) ta' porzjon A. Il-perit Buontempo xehed li l-istima ta zewg terzi (2/3) ta' porzjon A hi Lm169,000 filwaqt li l-istima ta' porzjon B hi Lm240,000. It-total hu Lm409,000 li hi l-istima li tissemma fil-*valuation report* li kien ghamel fit-2 ta' April, 1997 (ara Dok. AB1 a fol. 49).

10. Jekk wiehed kellu jaghmel il-kalkoli a bazi tar-rati li semma l-perit Buontempo, l-istima kellha tkun:

Porzjon A – Lm86 kull mk – (2956.75mk[1] x Lm86)/ 2/3[2] =	Lm169,520
Porzjon B – Lm135 kull mk – 1777.7mk[3] x Lm135 =	Lm240,000
TOTAL =	**Lm409,520**

11. Min-naha l-ohra l-perit Borg Costanzi wzat sistema ghal kollox differenti minn dik li wza l-perit inkarigat mill-Gvern, fis-sens li qasmet il-proprjeta fi *plots* u tat valur ghal kull *plot* (ara fol. 93). In eskussjoni qalet, li qieset il-lok, il-potenzjal tal-fond fiz-zmien tal-akkwist, u permezz ta' *comparative study "hrigt kemm il-appartment u kemm il-garaxx jista' jinbena u b'hekk wasalt ghall-valutazzjoni"* (fol. 105A)

[1] Kejl tal-art li jissemma fil-kuntratt ta' akkwist.
[2] Minhabba li l-appellata xtrat biss zewg terzi (2/3) minn porzjon A.
[3] Lm240,000/Lm135 (ghal kull metru kwadru) = 1,777.7 metri kwadri.

12. Fis-sentenza t-Tribunal ta spjegazzjoni ghalfejn ma kienx jaqbel mal-istima tal-perit Buontempo. Minn dak li xehed il-perit Buontempo jidher li ha in konsiderazzjoni l-fatt li porzjon 'A' ma kinitx kollha proprjeta' tal-appellata. Ghalkemm it-Tribunal qal li, *"Huwa ferm evidenti li l-perit injora l-fatt li biex il-porzjoni A setghet tigi zviluppata s-socjeta rikorrent necessarjament kellha l-ewwel tasal fi ftehim mas-sid/sidien tar-rimanenti sehem indiviz biex jew isir zvilupp kongunt jew inkellha biex tali sehem rimanenti jigi akkwistat minnha, ftehim dan li ma jigix facilment milhuq…"*, dan ma jidhirx li kien hekk. Il-perit Buontempo spjega li r-rata li uza ghal porzjon 'A' kien ta' Lm86 ghal kull metru kwadru art minhabba li l-appellata ma kinitx sid tal-art kollha.

13. Ghal dak li jirrigwarda l-istima tal-perit Borg Costanzi, it-Tribunal spjega li tirrifletti l-valur tal-proprjeta' fid-data tal-akkwist peress li kkunsidrat:

i. Il-forma rregolari tal-art;
ii. Il-fatt li fir-rigward ta' porzjon A l-appellata hi proprjetarja biss ta' zewg terzi indivizi;
iii. Porzjon B ma kellhiex *frontage* fuq it-triq u t-triq kif inbniet waslet ghal hela fuq l-istess porzjon art;

14. Meta tqabbel l-istimi li saru miz-zewg periti, hu evidenti li d-diskrepanza principali tikkoncerna porzjon 'B'. Il-perit Buontempo ghamel stima ta' Lm240,000 (€559,049) filwaqt li l-perit tat stima ta' €460,000. Dan ifisser li hemm differenza ta' €99,049. Fir-rigward ta' porzjon 'A' id-diskrepanza hi biss ta' €24,875[4] li l-qorti tqis bhala insifikanti meta tikkunsidra d-daqs taghha u l-incertezza li hemm dwarha meta tqis li l-appellata akkwistat biss sehem indiviz minnha.

15. Fil-fehma tal-qorti l-istima tal-perit Borg Costanzi hi iktar realistika in kwantu hu evidenti li waslet ghaliha wara li qasmet l-art fi plots u rat x'jista' jinbena fuqhom. Kull art ghandha l-karatteristici taghha. Mill-istima tal-perit Borg Costanzi hu evidenti li fir-rigward ta' porzjon 'B' hadet in konsiderazzjoni l-forma irregolari tal-art f'dik il-parti li ghandha faccata fuq Triq il-Qaliet u Triq il-Kappara. Konsiderazzjoni li ma jirrizultax li l-perit Buontemp ha.

16. Il-qorti zzid li t-tlett domandi li saru in eskussjoni lill-perit Borg Costanzi m'humiex bizzejjed sabiex jikkonvincu lill-qorti li l-metodu li wzat m'huwiex affidabbli. Fil-fehma tal-qorti s-sistema li addotta l-perit Buontempo, ta' stima ghal kull metru kwadru ta' art, ma tqisx il-karatteristici partikolari tal-art fiz-zmien tal-akkwist.

[4] Stima tal-perit Buontemp €394,875 filwaqt li l-istima tal-perit Borg Costanzi hi €370,000, cjoe' differenza ta' **€24,875**.

17. Fin-nota ta' sottomissjonijiet li pprezenta quddiem it-Tribunal, l-uniku ragun li l-appellant ta ghalfejn ma kienx jaqbel mal-istima tal-perit Borg Costanzi kienet minhabba li, *"… l-valur reali tal-proprjeta fid-data tat-trasferiment kellu jkun ibbazat fuq il-potenzjal tal-art u l-iskemi u l-policies tal-Awtorita tal-Ippjanar kif applikabbli fiz-zmien tat-trasferiment, il-Perit Borg Costanzi qasmet il-porzjonijiet fuq il-bazi ta' kif eventwalment saret it-triq pubblika bl-isem Triq Lanzon, li saret b'applikazzjoni tal-MEPA PC104.98 cioe' sentejn wara z-zmien rilevanti"*. F'dan ir-rigward il-qorti terga' ttenni li:

i. Sabiex porzjon 'A' u 'B' jkunu kummercjalment vijabbli, bilfors kien hemm bzonn li tinfetah triq. Dan kien evidenti fil-gurnata li l-appellata xtrat il-proprjeta. Jekk meta saret l-istima wiehed ma kienx jinkludi din it-triq, l-istima kienet tkun ferm inqas ghaliex parti kbira mill-art ma setatx tigi zviluppata bl-ahjar mod.
ii. Il-perit Buontempo stess ha dan il-fatt in konsiderazzjoni sabiex aghmel l-istima.
iii. L-appellant stess iddikjara li, *"fil-valutazzjoni tal-art kellha gustament tittiehed in konsiderazzjoni l-possibilta li tghaddi triq minn go fiha"*.

18. Maghmula dawn il-konsiderazzjonijiet il-qorti ma tara l-ebda raguni ghalfejn ghandha tikkonkludi li t-Tribunal ma kellu qatt jistrieh fuq l-opinjoni tal-assistent tekniku tat-Tribunal.

Ghal dawn il-motivi tichad l-appell bl-ispejjez kollha kontra l-appellant.

Anthony Ellul.