



MALTA

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

Rikors Nru. 147/13VG

Sicily Real Estate Limited

Vs

Direttur Generali (Taxxi Interni)

Illum 18 ta' April 2018

It-Tribunal,

Ra r-Rikors ipprezentat mis-socjetà Sicily Real Estate Limited fit-2 ta' Settembru 2013, permezz ta' liema titlob li t-Tribunal: (i) ihassar u jirrevoka d-decizjoni mehuda mid-Direttur Generali (Taxxi Interni) datata 22 ta' Lulju 2013 li permezz taghha cahad it-talba taghha ghar-revoka jew revizjoni tal-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV123516 mahruga fil-konfront taghha; (ii) jiddikjara u jiddeciedi li l-Likwidazzjoni maghmula mid-Direttur Generali (Taxxi Interni) hija skorretta peress li ma tirriflettix il-valur reali u fis-suq ta' l-appartament internament numerat S203 fit-tieni livell fil-blokka maghrufa bhala Fort Cambridge u garage space li jinsab f'garage complex indikat bhala 4-74 u li jinsab fil-livell -4 akkwistati minnha; (iii) konsegwentement ihassar u jirrevoka l-Likwidazzjoni ta' Taxxa maghmula mid-Direttur Generali (Taxxi Interni); u (iv) jiddikjara u jiddeciedi li l-prezz imhallas minnha ghall-proprjetà mertu tal-kontestazzjoni kif jirrizulta mill-kuntratt ta' trasferiment fl-atti tan-Nutar Bartolomeo Micallef datat 14 ta' Ottubru 2011, huwa l-prezz reali u fuq is-suq tal-proprjetà in kwistjoni, bl-ispejjez kontra d-Direttur Generali (Taxxi Interni);

Ra r-Risposta tad-Direttur Generali (Taxxi Interni) permezz ta' liema jopponi ghall-appell tas-socjetà Rikorrenti mid-decizjoni tieghu datata 22 ta' Lulju 2013 u mill-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV125776 u jitlob li l-istess jigi michud, bl-ispejjez kontra taghha, stante li l-imsemmija decizjoni u Likwidazzjoni ta' Taxxa huma gusti u saru skond il-Ligi;

Ra d-dokumenti annessi mar-Risposta tad-Direttur Generali (Taxxi Interni) markati Dok. "DG1" sa' Dok. "DG8" a fol. 9 sa' 27 tal-process;

Sema' x-xhieda ta' Paul Attard moghtija waqt is-seduti tat-28 ta' Jannar 2014¹, tat-8 ta' Mejju 2014² u tas-26 ta' Frar 2015³ u ra d-dokumenti esebiti minnu markati Dok. "PA1" sa' Dok. "PA10" a fol. 38 sa' 83 tal-process u Dok. "PA1" sa' Dok. "PA3" a fol. 94 sa' 130 tal-process, ra d-dokument, ossia rapport dwar il-valur tal-proprjeta' akkwistata mis-socjeta' Rikorrenti redatt mill-Perit Teddy Busuttil esebiti mill-istess socjeta' Rikorrenti permezz ta' Nota pprezentata fl-24 ta' Marzu 2014 a fol. 89 u 90 tal-process, sema' x-xhieda ta' Antonino Scarso moghtija waqt is-seduta tas-7 ta' Ottubru 2014⁴ u x-xhieda tal-Perit Anthony Galea moghtija waqt is-seduta tat-3 ta' Novembru 2014⁵;

Ra r-Rapport ta' l-Assistent Tekniku tat-Tribunal il-Perit Anton Zammit a fol. 161 u 162 tal-process;

Ra l-mistoqsijiet in eskussjoni li saru lill-Perit Anton Zammit da parte tas-socjeta' Rikorrenti⁶ u da parte tal-Kummissarju tat-Taxxi⁷ u ra r-risposti tal-Perit Zammit ghal tali mistoqsijiet⁸;

Ra n-Nota ta' Sottomissjonijiet tas-socjeta' Rikorrenti a fol. 187 sa' 190 tal-process u ra n-Nota Responsiva tal-Kummissarju tat-Taxxi a fol. 192 sa' 196 tal-process;

Ra l-atti kollha tal-kawza;

Ikkonsidra:

In forza ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Bartolomeo Micallef datat 14 ta' Ottubru 2011⁹, is-socjeta' Rikorrenti akkwistat *the apartment internally numbered S two zero three (S203) situated at second level (2nd) level, and forming part of the Block*, ossia Fort Cambridge South 1, *including its proportionate share of the Block Common Parts* [kif deskritti w elenkati fil-kuntratt] *and the Complex Common Parts* [ukoll kif deskritti fil-kuntratt], *having a total floor space of seventy point five six square metres (70.56m²) u the garage space internally numbered four dash seven four (4-74) formerly indicated as four dash zero eight one (4-081) situated at level minus four (-4) and forming part of the Garage Complex, including its proportionate share of the Garage Complex Common Parts* [kif deskritti fil-kuntratt], *having a total floor space of seventeen square metres (17.00sq.m.)*, entrambe f'*finished state* verso l-prezz komplessiv ta' €139,762.40. Dan it-trasferiment gie notifikat lid-Direttur Generali (Taxxi Interni) fl-24 ta' Novembru 2011¹⁰, li a sua volta inkariga Perit sabiex jaghtih stima tal-proprjeta' akkwistata mis-socjeta' Rikorrenti fiz-zmien tat-trasferiment. L-ewwel stima li

¹ Fol. 84 sa' 87 tal-process.

² Fol. 131 u 132 tal-process.

³ Fol. 153 sa' 156 tal-process.

⁴ Fol. 137 u 138 tal-process.

⁵ Fol. 143 sa' 147 tal-process.

⁶ Fol. 165 u 166 tal-process.

⁷ Fol. 171 tal-process.

⁸ Fol. 176 sa' 178 tal-process risposti ghall-mistoqsijiet tas-socjeta' Rikorrenti u fol. 179 u 180 tal-process risposti ghall-mistoqsijiet tal-Kummissarju tat-Taxxi.

⁹ Dok. "PA9" a fol. 72 sa' 81 tal-process.

¹⁰ Dok. "DG1" a fol. 9 sa' 12 tal-process.

inghatat lid-Direttur Generali (Taxxi Interni) ghall-valur ta' €849,962.40 kienet wahda *best of judgment* peress illi l-Perit inkarigat mid-Direttur Generali (Taxxi Interni) ma rnextilux jaccedi ghall-proprjeta' akkwistata mis-socjeta' Rikorrenti. In bazi ghal tali stima d-Direttur Generali (Taxxi Interni) hareg Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV123516 datata 20 ta' Awwissu 2012 fil-konfront tas-socjeta' Rikorrenti permezz ta' liema talabha thallas is-somma ta' €35,510.00 bhala taxxa fuq il-valur addizzjonali taxxabli ta' €710,200.00 u s-somma ulterjuri ta' €35,510.00 bhala taxxa addizzjonali¹¹.

Is-socjeta' Rikorrenti oggezzjonat ghal din il-Likwidazzjoni ta' Taxxa permezz ta' ittra datata 4 ta' Settembru 2012¹² fejn gharrfet lid-Direttur Generali (Taxxi Interni) li *the director of the company is Italian and lives in Italy and could not make it in time to come to Malta and open for the architect as it was at short notice. We wrote to the architect to inform him. We are asking to fix another appointment, on a Saturday, in order for the director of the company to be in Malta and open for the architect. In this way, the apartment could be valued in a fair way.* In segwitu ghal din l-ittra il-Perit Anthony Galea, inkarigat mid-Direttur Generali (Taxxi Interni), ta stima tal-proprjeta' akkwistata mis-socjeta' Rikorrenti fl-ammont komplessiv ta' €260,000 b'dana li l-stima ta' l-appartament kienet ghal €220,000 u l-istima tal-garage space kienet ghal €40,000¹³. In bazi ghal tali stima u minkejja ittra ta' oggezzjoni ohra da parte tas-socjeta' Rikorrenti datata 30 ta' Dicembru 2012¹⁴, permezz ta' decizjoni moghtija fit-22 ta' Lulju 2013¹⁵ id-Direttur Generali (Taxxi Interni) irrevoda l-Likwidazzjoni ta' Taxxa mahruga fil-konfront tas-socjeta' Rikorrenti b'dana li l-valur addizzjonali taxxabli gie rivedut ghal €120,000 u konsegwentement it-taxxa giet riveduta ghal €6,010.00 u t-taxxa addizzjonali giet riveduta ghal €6,010.00. A bazi ta' l-istima tal-Perit Anthony Galea u tad-decizjoni tieghu tat-22 ta' Lulju 2013, id-Direttur Generali (Taxxi Interni) hareg Likwidazzjoni ta' Taxxa riveduta bil-Kont Nru. IV125776¹⁶ fil-konfront tas-socjeta' Rikorrenti permezz ta' liema jesigi minghandha hlas tas-somma ta' €6,010.00 bhala taxxa fuq il-valur addizzjonali taxxabli ta' €120,000.00 u tas-somma ulterjuri ta' €6,010.00 bhala taxxa addizzjonali. Is-socjeta' Rikorrenti hasset ruhha aggravata mid-decizjoni datata 22 ta' Lulju 2013 u l-konsegwenti Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV125776 u interponiet l-appell odjern minnhom.

Is-socjeta' Rikorrenti titlob li t-Tribunal: (i) ihassar u jirrevoka d-decizjoni mehuda mid-Direttur Generali (Taxxi Interni) datata 22 ta' Lulju 2013 li permezz taghha cahad it-talba t-talba taghha ghar-revoka jew revizjoni tal-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV123516 mahruga fil-konfront taghha; (ii) jiddikjara u jiddeciedi li l-Likwidazzjoni maghmula mid-Direttur Generali (Taxxi Interni) hija skorretta peress li ma tirriflettix il-valur reali u fis-suq ta' l-appartament internament numerat S203 fit-tieni livell fil-blokka maghrufa bhala Fort Cambridge u garage space li jinsab f'garage complex indikat bhala 4-74 u li jinsab fil-livell -4 akkwistati minnha; (iii) konsegwentement ihassar u jirrevoka l-Likwidazzjoni ta' Taxxa maghmula mid-

¹¹ Dok. "DG2" a fol. 15 u 16 tal-process.

¹² Dok. "DG3" a fol. 17 tal-process.

¹³ Dok. "DG4" a fol. 18 sa' 20 tal-process.

¹⁴ Dok. "DG6" a fol. 21 tal-process.

¹⁵ Fol. 25 sa' 27 tal-process.

¹⁶ Dok. "DG8" a fol. 23 u 24 tal-process.

Direttur Generali (Taxxi Interni); u (iv) jiddikjara u jiddeciedi li l-prezz imhallas minnha għall-proprjetà mertu tal-kontestazzjoni kif jirrizulta mill-kuntratt ta' trasferiment fl-atti tan-Nutar Bartolomeo Micallef datat 14 ta' Ottubru 2011, huwa l-prezz reali u fuq is-suq tal-proprjetà in kwistjoni.

Hija tibbaza l-appell tagħha fuq is-segweni aggravji: (i) *skond id-decizjoni għar-rifjut ta' l-ammenda għall-likwidazzjoni tad-Direttur Generali kien primarjament għaliex ladarba ma kienx possibbli li ssir spezzjoni tal-fond għax kif qal l-istess appellat 'but attempts for inspection proved futile' allura l-appellat ottjena l-parir ta' l-espert tekniku, li ma hux biss indikat fid-decizjoni, li dan i-valur ta' l-fond immobbli suggett ta' din il-procedura fl-ammont u cioè valur ta' tmien mija u hamsin elf euro (Euro 850,000) li wara li saret l-oggezzjoni skond l-istess appellat Direttur Generali, huwa qabad u pproceda fuq valutazzjoni għall-wahda ta' €260,000 biex b'hekk wasal li d-differenza bejn dak indikat fil-kuntratt għal dak indikat huwa ta' valur addizzjonali ta' Euro 120,000. Illi anke hawn mill-istess decizjoni tohog cara kemm l-istess Direttur Generali ma kienx qed jibbaza valur ossija likwidazzjoni fuq bazi reali u vera imma fuq assunzjonijiet; (ii) kuntrarjament għal dak li qed jgħid fid-decizjoni tiegħu d-Direttur Generali appellat, fejn qed jgħid li "on the other hand, the transferee company failed to produce any evidence to show that the value declared in the deed is correct", dan mhux korrett għaliex hawn si tratta ta' valutazzjoni korretta u dikjarata f'kuntratt pubbliku u li l-istess Blokk fejn hemm l-appartament skond l-istess ricerka pubblika johorgu cari l-valuri ta' dawn l-appartamenti skond fejn huma situati. Dan l-intimat lanqas biss ghogbu jara anzi spicca jilgħab fuq stimi astronomici u ma jagħmlux sens minn Euro 850,000 għal wahda ta' Euro 260,000 u dan mingħajr ebda raguni jew spjegazzjoni fuq valur reali; (iii) il-valur dikjarat kien dak li kummercjament kien qed jinbiegħ mill-istess Gap p.l.c., is-socjetà venditrici, lis-socjetà appellanta li d-Direttur tagħha, Antonino Scarso, huwa persuna residenti l-Italja u għalhekk zgur li l-istess socjetà appellanti ma għandha x'tirrispondi xejn zgur fuq l-istess valur dikjarat li huwa dak veritier kif dikjarat fl-istess att pubbliku; (iv) ma saret l-ebda spezzjoni fuq il-fond immobbli suggett ta' dan l-appell fil-presenza ta' l-istess Direttur jew rapprezentant tiegħu tas-socjetà appellanti u għalhekk aktar u aktar kemm verament seta wiehed jasal għall-istess valutazzjoni u likwidazzjoni imsemmija mill-istess Direttur Generali appellat; (v) anke dwar dak li qal l-istess appellat, id-Direttur Generali, li wara li saret l-oggezzjoni mis-socjetà appellanti ... "at objection stage, reference was made to another departmental engineer who, after physical inspection of the property in question, revised the original valuation to two hundred and sixty thousand Euro (Euro 260,000)" meta qabel l-istess oggezzjoni tas-socjetà appellanti t-taxxa addizzjonali baqgħet l-istess fl-ammont ta' Euro 850,000 "to the best of his knowledge", anke hawn ma jsegwix is-sens ta' kif wasal għall-likwidazzjoni vera¹⁷.*

Id-Direttur Generali (Taxxi Interni), illum Kummissarju tat-Taxxi, jopponi għall-appell tas-socjetà Rikorrenti mid-decizjoni tiegħu datata 22 ta' Lulju 2013 u l-konsegweni Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV125776, u jitlob li l-istess jigi

¹⁷ Para. 1 sa' 5 tar-Rikors promotur, fol. 2 tal-process.

michud stante li l-imsemmija decizjoni u konsegwenti Likwidazzjoni ta' Taxxa huma gusti u saru skond il-Ligi u b'hekk jisthoqq li jigu kkonfermati.

Jibda biex jigi osservat li kuntrarjament ghal dak affermat u pretiz mis-socjetà Rikorrenti fir-Rikors ta' l-appell taghha, bid-decizjoni tieghu datata 22 ta' Lulju 2013 id-Direttur Generali (Taxxi Interni) effettivament **irreveda** l-Likwidazzjoni ta' Taxxa originali minnu mahruqa fil-konfront taghha a bazi ta' stima *best of judgment* ghall-valur ta' €850,000. Bhala fatt id-decizjoni tad-Direttur Generali (Taxxi Interni) tat-22 ta' Lulju 2013 hija bbazata fuq l-istima ta' €260,000 moghtija mill-Perit Anthony Galea bhala l-istima tal-valur reali tal-proprjetà akkwistata mis-socjetà Rikorrenti. In bazi ghal tali stima ghalhekk il-valur addizzjonali taxxabbli giet rivedut minn €850,000 ghal €120,000, bil-konsegwenza li t-taxxa dovuta giet riveduta minn €35,510 ghal €6,010 u t-taxxa addizzjonali wkoll giet riveduta minn €35,510 ghal €6,010. In effetti in segwitu ghad-decizjoni tat-22 ta' Lulju 2013, il-Likwidazzjoni ta' Taxxa originali bil-Kont Nru. IV123516 ibbazata fuq l-istima ta' €850,000 giet skartata mid-Direttur Generali (Taxxi Interni) u sostitwita b'Likwidazzjoni ta' Taxxa riveduta bil-Kont Nru. IV125776 fejn appuntu d-Direttur Generali (Taxxi Interni) qed jesigi hlas minghand is-socjetà Rikorrenti tas-somma ta' €6,010 bhala taxxa fuq il-valur taxxabbli addizzjonali ta' €120,000 u l-hlas tas-somma ulterjuri ta' €6,010 bhala taxxa addizzjonali. Hija din il-**Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV125776** li tiffirma u tikkostitwixxi l-qofol tal-vertenza bejn is-socjetà Rikorrenti u d-Direttur Generali (Taxxi Interni).

Kif appena osservat id-decizjoni datata 22 ta' Lulju 2013 u l-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV125776 huma bbazati fuq l-istima tal-Perit Anthony Galea - ossia l-Perit inkarigat mid-Direttur Generali (Taxxi Interni) in segwitu ghall-oggezzjoni tas-socjetà Rikorrenti mill-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV123516. Dan il-Perit ivvaluta l-proprjetà akkwistata mis-socjetà Rikorrenti bil-mod segwenti: (i) l-appartament S203, Level 2, Fort Cambridge, Tigné Street, Sliema, fil-valur ta' €220,000 u l-garage space 4-74 fil-livell - 4 tal-garage complex ta' Fort Cambridge, Tigné Street, Sliema, fil-valur ta' €40,000, ghalhekk komplessivament stmati ghall-valur ta' €220,000.

Meta xehed quddiem it-Tribunal¹⁸, il-Perit Anthony Galea iddikjara li fir-rigward ta' dan il-kaz *bhas-soltu ahna ninghataw il-file qabel biex naghmlu l-appuntament skond il-post u l-lokalità. Jiena bghatt l-ittra gimghatejn qabel lil min ikun ser jixtri l-post u ftehemt mieghu li niltaqa' l-Hamis, 4 ta' Ottubru 2012 fid-9:10a.m. hdejn l-ghassa ta' Tas-Sliema. Minn hemmhekk inkun mort fuq il-post u wara li inkun rajt il-post u staqsejt xi domandi skond ic-checklist li ghandna u li gejt muri, nippreparaha u nghaddiha lid-dipartiment. ... Hright il-valur u f'dan il-kaz kien hemm appartament u garaxx. ... skond ir-records li ghandi jiena kont rajthom u nizzilt id-dettalji kollha li rajt dakinhar ta' l-ispezzjoni. In risposta ghall-mistoqsija tista' tiddekrivihom? il-Perit Galea wiegeb bazikament ergajt dort lura biex nara x'kelli mnizzel ghax minn dak iz-zmien l' hawn insejt x'kelli mnizzel. L-appartament kien jikkonsisti f'appartament it-tieni sular li ghandu gallerija wkoll bi views interni u mhux sea views. Kien finished u kellu a good standard of*

¹⁸ Seduta tat-3 ta' Novembru 2014, fol. 142 sa' 147 tal-process.

workmanship. L-appartament kien freehold u kien gie mibni fdawn l-ahhar hames snin u kien vacant possession jigifieri mhux kien mikri lil xi haddiehor. Fil-komun kien hemm ukoll lift installat digà. Fl-istima li nkun tajt bhal ma nkun tajt fi stimi ohra, inkludejt ukoll il-common parts u rajt x'kumditajiet ghandhom u x'kundizzjonijiet ghandhom. Kien hemm ukoll enjoyment of outdoor pool u kellu direct access fil-garaxx fis-sular t'isfel. Il-garaxx huwa one car u kien qiegħed lower level and finished ukoll u huwa freehold bhal ma huwa l-appartament. ... L-appartament kien ftit over 70 square metres u ma jinkludix il-galleriji u l-garaxx 15 square metres. ... Kmamar tas-sodda kellu mnizzel one bedroom ghalkemm seta' jigi facilment two bedroom u l-garage kien one car. Mistoqsi fic-check list tiegħek semmejt li l-garaxx kellu adequate finishes, tista' tispecifika ftit fuq il-kondizzjoni li kien il-garaxx? il-Perit Galea wiegeb fid-dettalji ma nizziltx x'tip ta' finishes fih imma ladarba nizzilt finished generalment ikun mogħti l-art u jkollu bieb ukoll minn barra imma ma nistax nghid fuqu ghax m'ghandix innizzel dwarha hawnhekk u ma niftakarx.

Is-socjetà Rikorrenti tikkontendi li minkejja dak affermat mill-Perit Galea u cioè li wasal għall-istima tiegħu wara li spezzjona kemm l-appartament kif ukoll il-garage akkwistati minnha, in verità l-imsemmi Perit ma dahalx fil-proprjetà in kwistjoni. Antonino Scarso, Direttur tas-socjetà Rikorrenti, xehed illi ghalkemm kont naf li kellu jsir access minn naha ta' Perit imqabbad mill-Gvern, jiena ma kellix indikazzjoni cara tad-data meta kellu jigi. Bhala fatt jiena ma noqghodx Malta u nigi hawnhekk minn zmien għal zmien u lil dan il-Perit qatt ma ltqajt miegħu. Bhala fatt meta gie l-perit biex jistma' l-post jiena ma kontx hawnhekk Malta. ... Fuq domanda tat-Tribunal nirrispondi li l-appartament in kwistjoni gie akkwistat minn naha tas-socjetà Rikorrenti u fuq domanda ulterjuri tat-Tribunal jekk dakinhar kienx hemm xi hadd li fetah lill-Perit tal-Gvern meta saret l-ispezzjoni, nghid li bhala bieb principali tal-blokka hemm is-security u jista' jkun li fethulu huma, però għall-finijiet tal-bieb ta' l-appartament fih innifsu zgur li ma fetahlu hadd. Mit-triq dan l-appartament ma jistax jigi identifikat peress li ma jidhirx però hemm bhal cortile intern minn fejn wiehed jista' jara l-unika apertura li għandu dan l-appartament¹⁹.

Fin-Nota ta' Sottomissjonijiet tagħha s-socjetà Rikorrenti tikkontendi ulterjorment illi l-provi li tressqu da parti tas-socjetà attrici juru għalhekk stampa wahda u cara; u cioè dik illi l-prezz li jirrizulta mill-att ta' trasferiment fuq imsemmi kien jirrifletti il-valur reali tal-proprjetà de quo; li jfisser li ma hemmx lok għall-hlas ta' taxa/taxxa addizzjonali/penali kif qed jiprpetendi l-konvenut. Illi dan jikkontrasta bil-bosta mal-provi konfuzi li tressqu mill-konvenut fil-mori ta' din il-procedura. Il-konvenut ukoll ressaq stima peritali ex parte sabiex jintenta jiggustifika l-prezz ezorbitanti minnu kwotat. Din l-istima giet redatta mill-Perit Anthony Galea u dana f'cirkostanzi suspettuzi ferm billi baqa' ma ntlahaqx qbil bejn il-partijiet dwar jekk dan il-Perit accediex gol-proprejtà in kwistjoni jew le. F'dan ir-rigward forsi tajjeb jifakkar illi r-rapprezentant tas-socjetà attrici ikkonferma bil-gurament tiegħu illi l-ebda Perit da parti tad-Dipartiment intimat ma acceda fil-proprjetà tiegħu għall-finijiet ta' xi stima simili²⁰.

¹⁹ Xhieda mogħtija waqt is-seduta tas-7 ta' Ottubru 2014, fol. 137 u 138 tal-process.

²⁰ Fol. 188 u 189 tal-process.

Nonostante dak allegat u pretiz mis-socjetà Rikorrenti t-Tribunal ma huwiex affattu konvint li l-Perit Galea ma accediex fil-proprjetà mertu ta' dawn il-proceduri għall-fini li jagħti stima ta' l-istess. *Mic-check list* redatta mill-Perit Galea u mix-xhieda mogħtija minnu, fejn, oltre li kkonferma bil-gurament li acceda fil-proprjetà in kwistjoni, iddeskriva l-istat tal-*finishes* ta' l-istess proprjetà u b'mod partikolari ta' l-appartament u ddikjara li fil-fehma tieghu għad illi l-appartament kien deskritt bħala *one-bedroomed* apartment dan seta' jigi konvertiti f'*two-bed-roomed apartment*, jirrizulta bil-wisq iktar probabbli li effettivament acceda fil-proprjetà in kwistjoni milli le.

In sostenn tal-pretensjoni tagħha li l-istima tal-Perit Galea u l-konsegwenti Likwidazzjoni ta' Taxxa mahruġa mid-Direttur Generali (Taxxi Interni) huma eccessivi, is-socjetà Rikorrenti ressqet bħala xhieda lil Paul Attard, rapprezentant tas-socjetà venditrici, u lil Antonino Scarso li, kif già ingħad iktar 'l fuq, huwa Direttur tas-socjetà Rikorrenti, kompratrici fil-kaz in ezami, u esebiet rapport tal-Perit Teddy Busuttil datat 18 ta' Marzu 2014.

Paul Attard iddikjara li *fis-16 ta' Mejju ta' l-2007, sar fir-realtà il-konvenju quddiem in-Nutar Bartolomeo Micallef, fejn gie stabbilit il-prezz u giet anke annessa pjanta ta' dan l-appartament, li huwa one bedroom, ta' 60 metru kwadru, hemm miktub anke fuq il-pjanta, ma fihx veduti għax iħares fuq pjazza ta' l-istess żvilupp, u dakinhar min kien se jixtri tana wkoll l-Lm4,000 l-oħra, għax il-prezz kien ta' Lm60,000. ... Il-proprjetà giet mibjugħa kompluta, kienet lesta minn kollox, hi skond il-pjanta tal-konvenju stess li fiha l-qies ta' 60 metru kwadru, veduti ma taqbadx għax hi thares lejn pjazza interna ta' l-iżvilupp stess. Il-proprjetà għandek kif tidhol open plan, kitchen, sitting, dining, kamra tal-banju u kamra tas-sodda²¹.*

Antonino Scarso xehed illi *l-appartament in kwistjoni għandu kejl ta' madwar hamsin metru kwadru, fih kamra tas-sodda wahda, m'għandu l-ebda forma ta' veduta wahda la fuq it-triq u lanqas fuq il-bahar peress li jinsab fuq il-parti interna ta' l-iżvilupp, m'hemmx sistema ta' heating u lanqas hemm airconditioning fl-istess appartament²².*

Il-Perit Teddy Busuttil li fir-rapport tieghu kkonkluda li *after taking into consideration the market value, location, quality of finishes, I declare that the price declared in contract for both the apartment and car space was real and a just price that reflect the market value on the date when the contract was done i.e. on 14th October 2011. It must be taken in consideration that apartment prices suffered a slump in price after 2009. Mill-istess rapport jirrizulta li l-Perit Busuttil wasal għal din il-konkluzzjoni in bazi għas-segwenti konsiderazzjonijiet this apartment is situated in a block of twenty two (22) apartments without number, but which is presently known as "Fort Cambridge South One (1) (Forth Cambridge letter 'S' number 1) which has its own separate entrance and which forms part of the complex bounded on all sides by the remainder of the Fort Cambridge*

²¹ Xhieda mogħtija waqt is-seduta tat-28 ta' Jannar 2014, fol. 84 sa' 87 tal-process.

²² Xhieda mogħtija waqt is-seduta tas-7 ta' Ottubru 2014, fol. 137 u 138 tal-process.

South/East/West and on the south west by Tigné Street. The car space is situated in the garage complex which consists of an underground area comprising of lock-up garages and garage spaces, without number and unmarked, with a pedestrian entrance from the complex and is bounded on the south-west by Tigné Street, on the south west by Triq Censu Xerri and on the other compass points by property of the vendor. The apartment is internally numbered S two zero three (S203) situated at second floor (2nd) level and forming part of the Block including share of the Block Common Parts and the Complex Common Parts, having a total floor space of seventy point five six square metres (70.56 sq m). The garage space is internally numbered four dash zero eight one (4-081) situated at level minus four (-4) and forming part of the Garage Complex, including its proportionate share of the Garage Complex Common Parts having a total floor space of eleven point five two square metres (11.52 sq m). The apartment/garage space include the proportionate share of the Block Common Parts, the Complex Common Parts and the Garage Complex Common Parts together with the unlimited and restricted right of use and employment of the outdoor pool and the right of access and passage from the additional entrance to the Garage Complex situated in Triq il-Ponta ta' Dragut for a period of ninety nine (99) years to be reckoned from the 27th March 2007 itself being the date of the deed of acquisition by the Vendor²³.

Jirrizulta immedjatament evidenti li x-xhieda mressqa mis-socjetà Rikorrenti ma jaqblux bejniethom u wisq inqas mal-kuntratt ta' trasferiment dwar id-dettalji tal-proprjetà akkwistata minnha u dwar il-kejl ta' l-appartament akkwistat minnha.

Filwaqt li Paul Attard ghas-socjetà venditrici jikkontendi li l-appartament ghandu kejl ta' 60m², Antonino Scarso ghas-socjetà Rikorrenti, kompratrici f'dan il-kaz, jikkontendi li l-appartament ghandu kejl ta' 50m², mentri mill-kuntratt ta' l-akkwist jirrizulta li l-appartament akkwistat mis-socjetà Rikorrenti ghandu *a total floor space of seventy point five six square metres (70.56m²)*²⁴. Il-Perit Teddy Busuttil min-naha l-ohra ghad illi jidher li jaghti deskrizzjoni ta' l-appartament akkwistat mis-socjetà Rikorrenti, jidher li kkonsidra *garage space* differenti minn dak akkwistat mis-socjetà Rikorrenti. Fir-rapport tieghu huwa jiddeskrivi u jikkonsidra l-*garage space* 4-081 li ghandu kejl ta' 11.52m², filwaqt li s-socjetà Rikorrenti akkwistat il-*garage space* 4-74 li ghandu kejl ta' 17.2m². Fid-dawl ta' tali xhieda kontrastanti u per di più xhieda li ma taqbilx ma' dak provdut fil-kuntratt ta' l-akkwist, it-Tribunal difficilment jista' jqis tali xhieda bhala prova sodisfacenti li l-prezz dikjarat fl-att ta' trasferiment huwa l-valur reali tal-proprjetà akkwistata mis-socjetà Rikorrenti filwaqt li l-istima tal-Perit Galea hija eccessiva.

Mix-xhieda tal-Perit Anthony Galea²⁵ jirrizulta li huwa ta stima ta' l-appartament internament numerat S203, Level 2, Fort Cambridge, li skontu ghandu kejl ta' 70m², eskluzi l-gallariji; kejl dan li huwa ferm iktar qrib il-kejl moghti fil-kuntratt ta' l-akkwist mill-kejl ta' 60m² imsemmi minn Paul Attard, u iktar u iktar mill-kejl ta' 50m² imsemmi minn Antonino Scarso. Apparte minn hekk huwa kkonsidra u ta stima tal-*garage space* 4-74 sitwat fil-livell -4 tal-*garage* complex, ossia tal-*garage*

²³ Dok. "CF1" a fol. 90 tal-process.

²⁴ Fol. 75 tal-process.

²⁵ Vide xhieda moghtija waqt is-seduta tat-3 ta' Novembru 2014, fol. 143 sa' 147 tal-process.

space akkwistat mis-socjetà Rikorrenti. B'hekk fil-fehma tat-Tribunal l-istima tal-Perit Anthony Galea għall-valur ta' €260,000 hija iktar konsona u tagħti stampa iktar veritiera tal-valur reali tal-proprjetà akkwistata mis-socjetà Rikorrenti fiz-zmien ta' l-akkwist.

Għalkemm is-socjetà Rikorrenti, tramite Paul Attard, esebiet diversi kuntratti ta' trasferiment ta' diversi proprjetajiet ohra fil-kumpless Fort Cambridge, dawn il-kuntratti filwaqt li jagħtu prova tal-prezzijiet dikjarati li bihom is-socjetà GAP Developments p.l.c. ittrasferiet dawk il-proprjetajiet, bl-ebda mod jagħtu prova konklussiva u konkreta tal-valur reali tal-proprjetajiet hemm trasferiti u wisq inqas tal-proprjetà akkwistata mis-socjetà Rikorrenti fiz-zmien tat-trasferiment.

Jigi in fine osservat illi l-Assistent Tekniku tat-Tribunal, il-Perit Anton Zammit, ikkonferma li l-valur reali tal-proprjetà akkwistata mis-socjetà Rikorrenti fiz-zmien tat-trasferiment - ossia fl-2011 kif minnu pprecizat fir-risposti għall-mistoqsijiet in eskussjoni li sarulu kemm mis-socjetà Rikorrenti kif ukoll mill-Kummissarju tat-Taxxi - kien ta' €270,000 - valur dan qrib hafna tal-valur ta' €260,000 mogħti mill-Perit Anthony Galea.

Apparte dan kollu osservat, jigi ulterjorment osservat illi fin-Nota ta' Sottomissjonijiet tagħha s-socjetà Rikorrenti tissottometti li *anke kieku wiehed kellu jaccetta l-verzjoni tal-konvenut fis-sens illi l-imsemmi Perit Galea tassew għamel access fil-proprjetà in kwistjoni, l-istima tieghu xorta wahda mhix attendibbli u dana għal numru ta' ragunijiet. Fl-ewwel lok, dan il-Perit qal li sabiex wasal għall-istima tieghu huwa ha in konsiderazzjoni xi kumditajiet li hemm fil-partijiet komuni tal-blokka jew kumpless illi minnu tiffirma parti l-istess proprjetà. Li ma hax in konsiderazzjoni l-Perit però kienet il-mizata li l-esponenti għandha thallas ta' kull sena sabiex hija tkun tista' tibbenefika u tgawdi mill-istess partijiet komuni. Dan apparti s-semplici fatt illi semmai l-Perit kellu jistma l-proprjetà akkwistata per se, u mhux facilitajiet intizi għall-uzu komuni ma' terzi*²⁶.

Tali sottomissjoni tas-socjetà Rikorrenti però ma hijiex guridikament korretta u dana billi a tenur tar-Regolament 3(2) tar-Regoli dwar it-Taxxa fuq Dokumenti u Trasferimenti, Legislazzjoni Sussidjarja 364.06, kif applikabbli fiz-zmien pertinenti għal dawn il-proceduri, ossia qabel l-emendi li dahlu fis-sehh bl-Avviz Legali 205 ta' l-2016, *il-valur tal-proprjetà assoluta ta' kull proprjetà fid-data rilevanti [fil-kaz in ezami d-data ta' l-akkwist] għandu jkun il-prezz medju li dik il-proprjetà kienet iggib li kellha tinbiegh fis-suq liberu f'dik id-data, **wara li jitqiesu c-cirkostanzi kollha li jolqtu lil dik il-proprjetà***²⁷. Ma hemmx dubju li kumditajiet li gew akkwistati flimkien mal-proprjetà u għall-uzu tal-proprjetà, anke jekk tali kumditajiet jitgawdew flimkien ma' terzi, jaqghu fl-ambitu tac-cirkostanzi kollha li jolqtu lil dik il-proprjetà u għalhekk il-Perit Galea mhux biss għazel li jikkunsidrahom izda ai termini tal-Ligi kien fl-obbligu li jikkunsidrahom għall-fini ta' l-istima li huwa gie inkarigat jagħti mid-Direttur Generali (Taxxi Interni). Il-mizata li trid tithallas għall-finijiet ta' manutensjoni ta' tali kumditajiet hija

²⁶ Nota ta' Sottomissjonijiet tas-socjetà Rikorrenti, fol. 189 tal-process.

²⁷ Enfasi tat-Tribunal.

imposizzjoni ta' natura personali fuq il-kompratur/proprjetarju tal-fond u b'hekk mhux cirkostanza li tolqot lill-proprjetà akkwjata li b'xi mod timpingi fuq il-valur tal-proprjetà innifisha.

Fid-dawl ta' dan kollu hawn osservat ghalhekk it-Tribunal iqis li l-appell tas-socjetà Rikorrenti mid-decizjoni tad-Direttur Generali (Taxxi Interni) datata 22 ta' Lulju 2013 u l-konsegwenti Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV125776 ma huwiex gustifikata in kwantu ma rnexxilhiex tistabilixxi b'mod sodisfacenti li l-istima tal-Perit Anthony Galea u l-konsegwenti decizjoni u Likwidazzjoni ta' Taxxa tad-Direttur Generali (Taxxi Interni) huma eccessivi, u b'hekk ma jisthoqqx li jigi milqugh.

Ghal dawn ir-ragunijiet it-Tribunal jaqta' u jiddeciedi billi jichad l-appell tas-socjetà Rikorrenti mid-decizjoni tad-Direttur Generali (Taxxi Interni) datata 22 ta' Lulju 2013 u mill-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV125776 u minflok jikkonferma l-istess imsemmija decizjoni u Likwidazzjoni ta' Taxxa.

L-ispejjez ta' dawn il-proceduri ghandhom jigu sopportati interament mis-socjetà Rikorrenti.

MAGISTRAT

DEPUTAT REGISTRATUR