

Qorti ta' l-Appell
(Kompetenza Inferjuri)

Imħallef Anthony Ellul

Appell numru:- 63/2009/1

Sunroute Limited
(appellata)

Vs

Kummissarju tat-Taxxi
(appellant)

5 ta' Novembru, 2018.

1. Permezz ta' rikors ipprezentat quddiem il-Bord ta' Kummissarju Speċjali fit-23 t' Awissu 2005 skont Kap 364 tal-Ligijiet ta' Malta, Sunroute Ltd appellat minn deċiżjoni mogħtija mill-Kummissarju tat-Taxxi Interni¹ fil-15 ta' Lulju 2005, rigward trasferiment lilha, datat 4 ta' Ġunju 1998, ta' *aparthotel* b'titolu ta' subċens perpetwu. Il-Kummissarju llikwida t-taxxa dovuta minnha fuq dan it-trasferiment fl-ammont ta' Lm51,000, rappreżentanti Lm17,000 taxxa u Lm34,000 taxxa addizzjonali. Is-socjetà Sunroute Ltd argumentat illi r-raġunijiet mogħtija mill-Kummissarju in sostenn tad-deċiżjoni tiegħu m'humieq validi in kwantu, *'the price indicated is the actual price agreed and reflected the then existing market value as will be proved during the hearing of this case.'*
2. L-intimat wieġeb² illi għar-raġunijiet li jissemmew fid-deċiżjoni tiegħu tal-15 ta' Lulju 2005, il-likwidazzjoni tat-taxxa fuq dokumenti u trasferimenti dwar trasferiment ta' immobbli lil Sun Route Limited li avvera ruħu b' kuntratt fl-atti tan-Nutar Charles Mangion tal-4 ta' Ġunju 1998 hija ġusta u timmerita konferma u għalhekk l-appell għandu jigi miċħud bl-ispejjeż.
3. Wara d-dħul fis-seħħ tal-Att dwar il-Ġustizzja Amministrattiva (Kap.490), il-każ ġie trasferit lit-Tribunal ta' Revizjoni Amministrattiva.³
4. B'sentenza tal-20 t'April 2017, it-Tribunal ta' Revizjoni Amministrattiva laqa' l-appell tas-socjetà rikorrenti mill-likwidazzjoni ta' taxxa bil-kont numru IV029830 u konsegwentmentet ħassar u rrevoka *in toto* l-istess likwidazzjoni, bl-ispejjeż kontra l-Kummissarju.

¹ Illum magħruf bħala l-Kummissarju tat-Taxxi.

² Fol. 14.

³ Fol. 19.

5. Minn din is-sentenza appella l-Kummissarju. L-aggravju tiegħu li t-Tribunal ibbaża d-deċiżjoni tiegħu fuq konsiderazzjonijiet manifestament żbaljati.
6. L-appellata ma weġbitx iżda saru sottomissjonijiet mid-difensur tagħha waqt is-seduta tat-13 ta' Lulju, 2018.

Konsiderazzjoni.

7. Mill-atti jirriżulta li:

- Fit-23 ta' Ġunju 1998 id-Divizjoni tal-*Capital Transfer Duty* tad-Dipartiment tat-Taxxi Interni rċeviet avviż ta' trasferiment *inter vivos*⁴ bid-dettalji segwenti:

Taxxa fuq Dokumenti u Trasferimenti Mhallsa:

Lm19,800

Persuni li trasferixxu:

Sant Joseph

Sant Albert

Persuni li lilhom sar it-trasferiment:

Sun Route Limited

Isem in-Nutar:

Not. C. Mangion

Data tal-att:

04.06.1998

L-ammont tal-konsiderazzjoni jew valur dikjarat:

subċens perpetwu ta' Lm19,000⁵

Xorta ta' Transazzjoni:

Subbenfitewsi perpetwa, b' effett mill-att tal-aparthotel bla numru, magħruga bl-isem ta' Cosmopolitan Hotel, ġia kienet iġġib l-isem ta' Chez Francis Aparthotel 2, fi Triq l-Imħar, kantuniera ma' Triq in-Nakkri, l-Qawra, limiti ta' San Pawl il-Baħar, konfinanti mil-Lvant ma' Triq in-Nakkri, mit-Tramuntana ma' Triq l-Imħar, u mill-Punent ma' beni tal-aventi kawża tal-kumpanija Barder Land and Developments Limited, kif soġġetta għaċ-ċens annwu u perpetwu oriġinali ta' mitejn u tmenin liri maltin (Lm280), minn kull haġa oħra libera u franka, bl-arja tagħha, kif tinsab delinjata bil-kulur aħmar, u deskritta fuq il-

⁴ Formula DDT1 mmarkata **Dok A** a fol. 15.

⁵ Sussegwentement ikkoreġuta għal Lm20,000 min-Nutar Mangion waqt ix-xhieda tiegħu tad-19 ta' Lulju 2012 a fol. 70 liema figura tirriżulta ukoll mill-kuntratt innifsu a fol. 34.

pjanta annessa ma' l-atti tan-Nutar Tonio Spiteri, tat-tnax (12) ta' Frar, elf disa' mija u tlieta u disgħin (1993) u liema subċens huwa pagabbli bil-quddiem.'

- Il-perit Carmel Cacopardo, inkarigat mill-Kummissarju intimat sabiex jagħmel stima tal-valur reali tas-subċens fid-data tat-trasferiment, ta' stima ta' Lm36,000 *'per annum'*;⁶
- Fit-12 ta' Marzu 1999 il-Kummissarju tat-Taxxi ħareġ Avviż ta' Likwidazzjoni (Kont Numru IV29830) fil-konfront tas-soċjetà rikorrenti fuq il-valur addizzjonali taxxabli ta' Lm17,000 fl-ammont **ta' Lm51,000**, rappreżentanti Lm17,000 taxxa u Lm34,000 taxxa addizzjonali, a tenur tal-Kap. 364 tal-Liġijiet ta' Malta fiż-żmien in kwistjoni.⁷
- Fit-18 ta' Marzu 1999 il-Kummissarju intimat irċieva ittra ta' oġġezzjoni datata 17 ta' Marzu 1999 permezz ta' liema s-soċjetà rikorrenti oġġezzjonat għall-Avviż ta' Likwidazzjoni fuq imsemmi.⁸ Ir-raġunijiet għall-oġġezzjoni kienu:

'the price indicated is the actual price agreed and reflects the current market value.'

- Il-Kummissarju irrefera l-oġġezzjoni lill-perit Carmel Cacopardo sabiex jikkunsidra mill-ġdid l-istima tiegħu. Fit-23 ta' Lulju 1999 l-perit Cacopardo kkonferma li, *'taking all circumstances in consideration, value of sub-groundrent at Lm36,000 is correct and hereby confirmed.'*⁹
- Permezz ta' deċiżjoni tal-15 ta' Lulju 2005,¹⁰ il-Kummissarju qies li ma kien hemm l-ebda raġuni valida sabiex il-likwidazzjoni tiegħu tiġi mħassra. Konsegwentemet, permezz ta' avviż maħruġ fil-25 ta' Lulju 2005,¹¹ l-Kummissarju informa lir-rikorrenti li l-oġġezzjoni tagħha ma ġietx milqugħa u li l-likwidazzjoni tat-taxxa dovuta ġiet ikkonfermata fl-ammont kompressiv ta' Lm51,000.

8. Permezz ta' rikors ipprezentat quddiem il-Bord ta' Kummissarju Speċjali fit-23 t' Awissu 2005 a tenur tal-Kap 364 tal-Liġijiet ta' Malta, is-soċjetà Sunroute Ltd appellat minn din id-deċiżjoni għar-raġuni li, *'the price indicated is the actual price agreed and reflected the then existing market value as will be proved*

⁶ Fol. 49.

⁷ Fol. 16 - **Dok B.**

⁸ Fol 17 – **Dok C.**

⁹ **Dok CTD1** a fol. 48.

¹⁰ Fol. 6 – 8 .

¹¹ **Dok D** a fol. 18.

during the hearing of this case.’ In sostenn tat-tezi tagħha ressqet bħala xhieda lil:

- **Joe Sant**,¹² fost sub-konċedenti oħra, ikkonċeda l-proprjetà in kwistjoni b’ titolu ta’ sub-enfitewsi lis-soċjetà rikorrenti, li tagħha huwa ukoll direttur. Huwa ppreżenta kopja tal-att relattiv¹³ u spjega li l-proprjetà inxtrat f’ Ġunju tan-1998 bl-isem *Cosmopolitan Hotel* b’ Lm20,000 ċens fis-sena li jiġu Lm400,000 ta’ l-art u Lm200,000 tal-affarijiet li kien fiha ġewwa. Jgħid iżda l-proprjetà kienet ikkundannata u għalhekk inxtrat bħala art. Sitt xhur wara ċertifikat maħruġ mill-perit Joe Cassar, fis-sens illi l-proprjetà kienet ikkundannata,¹⁴ u l-ħruġ tal-permess relattiv mill-Awtorità tal-Ippjanar, il-proprjetà twaqqgħat kollha. Ix-xhud ippreżenta *request for information* maħruġa mill-MEPA fir-rigward.¹⁵ Ri-prodott mir-rikorrenti,¹⁶ huwa xehed li f’ Lulju tal-1998 il-lukanda kienet ilha magħluqa sitt xhur għaliex l-aħħar li ħadmet kien is-sajf tal-1997 u għalqet Marzu ta’ wara. L-uniku ċwieviet tal-lukanda kienu għandu u huwa ma fetaħx sabiex issir spezzjoni mill-perit Cacopardo. Ma ftakarx jekk kienx hemm xi korrispondenza mal-perit jew mad-Dipartiment fir-rigward.
- **Albert Sant**,¹⁷ fost sub-konċedenti oħra, ikkonċeda l-proprjetà in kwistjoni b’ titolu ta’ sub-enfitewsi lis-soċjetà rikorrenti, li tagħha huwa ukoll direttur. Huwa kkonferma dak li xehed huñ Joe Sant u zied li meta nixtrat il-lukanda kien hemm madum imtella’, travi xpakkati u problemi fid-drain b’ dan illi ma setgħatx tintuza bħala Hotel.
- **Il-perit Carmel Cacopardo**,¹⁸ xehed li l-każ odjern kien it-tieni darba li huwa ntablab jagħmel valutazzjoni tal-proprjetà in kwistjoni. Fl-1993 kien diġa’ spezzjonaha u stmaha Lm505,000 u qatt ma ġie nfurmat li kien hemm kontestazzjoni fir-rigward b’ dan illi assumma li l-valutazzjoni kienet ġiet aċċettata minn kulhadd. Konsegwentment, meta ntablab jagħmel l-valutazzjoni fl-1998, huwa ħadem fuq il-valutazzjoni li kien għamel fl-1993 aġġustat permezz ta’ *reverse capitalisation* bis-6%. Ikkonferma li meta għamel it-tieni valutazzjoni huwa spezzjona l-lukanda mill-ġdid u kkostata li kienet fi stat ħażin tant li minflok aġġusta l-valur b’ zieda ta’ 100%, li tirrifletti kemm żdied il-valur tal-proprjetà fis-suq bejn l-1993 u l-1998 skont is-*Central Bank*, zied il-

¹² Fol. 39 – 40.

¹³ **Dok JS1** a fol. 34 – 36.

¹⁴ **Dok JS2** a fol. 37 datat 30 ta’ Novembru 1999.

¹⁵ **Dok JS3** a fol. 38 datat 7 ta’ Jannar 2000.

¹⁶ Fol. 77 – 79.

¹⁷ Fol. 39 – 40.

¹⁸ Fol. 53 – 55.

valur b' 20% biss, ossija minn Lm505,000 għal Lm600,000 f' ħames snin. Ri-prodott fl-udjenza tal-10 t' Ottubru 2013¹⁹ u mistoqsi jekk jiftakarx li kien daħal fil-lukanda fl-1998, qal li fittex in-notamenti tiegħu iżda ma sabhomx. Jgħid li għandu amment li daħal u li kienet malandata. Dak iż-żmien ħadd ma kkontesta dan il-fatt iżda wara t-trapass ta' żmien ma jiftakarx dettall. Jgħid li f' kull każ kien għamel aċċess fil-fond fl-1993 u għalhekk seta' jasal għall-kapitalizzazzjoni taċ-ċens anke mill-iskrivanija tiegħu għaliex anke f' każ li twaqqgħat kollha, il-valur ma jinbidilx. Mistoqsi in kontro-eżami għalfejn kien qal li fl-1998 kien stmaha Lm600,000 minħabba li kienet malandata wieġeb li mhux vera li stmaha hekk. Jgħid li l-ewwel darba żgur daħal fil-fond però t-tieni darba ġie f' dubju. Madanakollu, meta saritlu referenza għall-valutazzjoni minnu m'hejjija fis-27 ta' Lulju 1998,²⁰ wieġeb illi normalment meta jagħmel valutazzjoni *best of judgment* huwa jindika dan fuq il-valutazzjoni stess u jikteb ukoll kemm il-darba ta' appuntament it-*taxpayer* u dan ma tfaċċax. Jgħid li disgħa u disgħin fil-mija, la ma kitibx hekk iġifieri daħal u spezzjona l-fond speċjalment in vista tal-fatt illi meta saret l-oġġezzjoni huwa ikkonferma l-valutazzjoni.²¹ Jgħid li kieku kienet *best of judgment* fil-fażi tal-oġġezzjoni kien jiġbed l-attenzjoni għal dan il-fatt u joffri li jerga' jmur fuq il-post. Il-fatt li ma ngħadx hekk ifisser li mar. Mistoqsi allura kif wasal għall-valutazzjoni tiegħu jgħid li għandu diffikulta għaliex huwa ovvju li mhux semplicement kapitalizzazzjoni tal-ammont dikjarat bil-5% li jfisser li hemm informazzjoni oħra pero m' għandux in-notamenti.

- **Il-perit Joe Cassar,**²² ikkonferma li huwa kien midħla tas-soċjetà rikorrenti għal numru ta' snin. Fl-1999 kien applika biex titwaqqa u ċċertifika li kellha *structural damages*. Peress li xehed fl-2012 ma ftakarx dettalji dwar il-ħsarat pero kkonferma li meta wieħed jitkellem fuq *structural damages* dawn ikunu ilhom ġejjin *a couple of years*. Sa fejn jaf hu l-lukanda twaqqgħat iżda ma mbena xejn flokha. Mistoqsi jekk kienx involut fin-negozju tal-proprjetà meta nxtrat wieġeb fin-negattiv. Huwa kien involut biss fit-tnejn tar-rapport datat 30 ta' Novembru 1999 li permezz tiegħu kkundanna l-bini.
- **Nutar Carmelo Mangion,**²³ b' referenza għad-dikjarazzjoni minnu magħmula a fol. 15 u l-kuntratt relattiv a fol. 34, ikkonferma li l-valur tas-sub-ċens kien effettivament Lm20,000 li minnhom kien hemm Lm280 ċens originali. Fl-imsemmija dikjarazzjoni ġie indikat il-valur ta'

¹⁹ Fol. 104 – 108.

²⁰ Fol. 49.

²¹ Fol. 48.

²² Fol. 50 – 52.

²³ Fol. 70 – 71.

Lm19,000 bi żball. Mistoqsi jekk il-lukanda kinitx operattiva wieġeb illi sa fejn jiftakar kienet inxtrat biex titwaqqa għaliex is-sid ried jagħmel *reconversions* u tiddil fuqha.

- **George Micallef**,²⁴ *managing director* mas-socjetà rikorrenti xehed illi l-aħħar li kienet miftuħa l-*Cosmopolitan Hotel* kien f' Marzu 1998. Sussegwentement giet magħluqa u *barred* b' dan illi l-Perit Cacopardo ried jagħmel arrangamenti mar-rikorrenti biex jingħata access. Ippreżenta notamenti tad-denunzji tal-VAT fil-perjodu relattiv.²⁵ Jgħid li l-perit Cacopardo ma kkomunikax miegħu biex jidhol fis-sit fl-1998 għalkemm seta' kkomunika direttament ma' Joe Sant.
- **Connie Azzopardi**,²⁶ in rappreżentanza tad-Direttur Ġenerali tal-VAT li ppreżentant id-denunzji tal-VAT tal-*Cosmopolitan Hotel Company Limited* bejn 01.06.1997 sal-01.09.1998.²⁷ Ikkonfermat li l-bilanċ għall-perjodu wara l-1 ta' Settembru 1998 huwa nil. Mill-01.01.1997 sat-30.11.1997 it-*taxable services* kienu 'nil' però wara *audit assessment* il-figura kient ta' 73,713.

9. Ikkunsidrat dan kollu, speċjalment fil-kuntest tax-xhieda tal-perit Cacopardo, it-Tribunal ikkonkluda:

'Fic-cirkostanzi t-Tribunal iqis li ma jistax ghajr li jasal għall-konkluzzjoni li l-valur li wasal għalih il-Perit Cacopardo bhala s-subcens annwu u perpetwu għall-koncessjoni tal-Cosmopolitan Hotel fl-4 ta' Gunju 1998, u konsegwentement il-Likwidazzjoni ta' Taxxa tal-Kummissarju tat-Taxxi bbazata fuq tali valur, mhux talli huma eccessivi talli huma addirittura għal kollox inspjegabbli. Ghalkemm fl-ewwel xhieda li ta quddiem it-Tribunal il-Perit Cacopardo spjega li wasal għall-figura ta' Lm36,000 billi għamel capitalization bir-reverse bir-rata ta' 6% fuq il-valur ta' Lm600,000, li fil-fatt tagħti Lm36,000, it-Tribunal ma jistax jinjora l-fatt li l-Perit stess in segwitu caħad li wasal għal tali figura ta' Lm36,000 b'dan il-mod. Apparti minn hekk it-Tribunal ma jistax jifhem kif il-Perit seta' qatt applika rata ta' 6% bhala capitalization bir-reverse meta a tenur ta' l-Artikolu 1501 tal-Kap.16 tal-Ligijiet ta' Malta l-kapitalizzazzjoni tac-cens fil-kuntest tal-fidi ta' cens issir – kienet hekk issir fiz-zmien rilevanti għal dawn il-proceduri – bir-rata ta' 5% u mhux 6%. In effetti fit-tieni darba li xehed quddiem it-Tribunal, il-Perit irrefera għar-rata ta' 5% u mhux ta' 6%.

Fid-dawl ta' dan kollu osservat għalhekk it-Tribunal iqis li l-appell tas-socjetà Rikorrenti mill-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV029830 mahruġa fil-konfront tagħha mill-Kummissarju tat-Taxxi Interni huwa gustifikat u b'hekk jisthoqq li jigi milqugh.'

²⁴ Fol. 72 – 76.

²⁵ Fol. 67 – 69.

²⁶ Fol. 96 – 98.

²⁷ Fol. 84 – 95.

10. L-appellant jikkontendi li t-Tribunal ta' Revizjoni Amministrattiva kien żbaljat fl-osservazzjoni tiegħu li fl-10 ta' Ottubru 2013 il-perit Cacopardo biddel il-verzjoni preċedenti mogħtija minnu fil-15 ta' Marzu 2012. Jgħid illi l-fatt li ma kienx ċert minn ċertu dettalji u ma setax iwieġeb bi preċizjoni ma jfissirx li dak li qal fl-ewwel xhieda tiegħu kellu jiġi skartat kompletament u li effettivament l-unika ħaġa li l-imsemmi perit ċaħad fl-udjenza tal-10 t' Ottubru 2013 kienet li fl-1998 ivvaluta l-proprjetà in kwistjoni fis-somma ta' Lm600,000. Madanakollu, jibni l-aggravju tiegħu fuq il-figuri u l-metodu ta' komputazzjoni spjegat mill-perit Cacopardo fl-10 t' Ottubru 2013, ossija fuq il-valur ta' Lm505,000 fl-1993 aġġustat għal Lm600,000 fl-1998 – meħud kont tal-istat perikoluż tal-lukanda – liema valur ġie kapitalizzat bir-*reverse* bir-rata ta' 6% għall-finijiet tal-kalkolu tal-valur tas-sub-ċens annwu u perpetwu fis-somma ta' Lm36,000.
11. Dan l-aggravju huwa manifestament konro-sens. Din il-Qorti ma tistax tifhem kif il-Kummissarju min-naħa waħda jirrikonoxxi li l-perit ċaħad li fl-1998 ivvaluta l-proprjetà in kwistjoni Lm600,000, u fl-istess nifs jippretendi li t-Tribunal kellu xorta waħda jikkonferma l-likwidazzjoni maħruġa minnu abbażi ta' komputazzjoni bbażata proprju fuq din il-figura.
12. Jirrizulta li l-perit Cacopardo ġie nkarigat mill-Kummissarju appellant biex jivvaluta s-sub-ċens annwu u perpetwu tal-lukanda mertu tat-trasferiment in dizamina. Fl-udjenza tal-**15 ta' Marzu 2012** spjega li l-valutazzjoni minnu mħejjija ġiet ikkalkulata kif ġej:

*'din kienet it-tieni darba li jiġna spezzjonajt il-fond għax kont spezzjonajtu qabel fl-1993. Fl-1993 kont stmajt il-proprjetà Lm505,000 u meta ġejt biex nistma l-proprjetà fl-1998 liema spezzjoni għamilt fis-27 ta' Lulju 1998, kont mitlub biex nistma l-ħolqien tas-sub-emfitewsi perpetwa ta' dik il-proprjetà. Li għamilt dakinhar kien li qbadt il-valur li għamilt fl-1993, aġġustajtu u mbgħad għamilt kapitalizzazzjoni bir-*reverse* bis-6% li jwassal għal Lm63,000.²⁸ Dik hija l-istorja kollha tiegħi.'*

13. Mistoqsi jekk daħalx fil-fond wieġeb fl-affermattiv:

'Iva dħalt ...

Ilqajt ma' min kien preżenti, issa jekk kienux diretturi jew impjegati ma nafx u issa għaddew erbatax-il sena....'

14. Mistoqsi ulterjorment f' liema stat kien il-fond wieġeb:

'Fi stat ħażin ... tant għamilt allowance għall-fatt li kien ħażin illi meta kont infurmat b' din il-kawża u ċċekkajjt in-notamenti tiegħi, l-aġġustament li għamilt

²⁸ recte Lm36,000.

tal-valur, m'għamiltux kemm zied il-valur tal-proprjetà fis-suq bejn l-1993 u l-1998 il-proprjetà zdieget 100% fil-valur u jiena kull ma zidit Lm100,000.'

15. Izda meta gie riprodott fl-**10 ta' Ottubru 2013**, il-perit Cacopardo xehed kif gejj:

'illum mort l-uffiċċju biex infittex in-notamenti tiegħi izda ma stajtx insib il-karti tan-notamenti tiegħi ... kollox huwa bbażat fuq l-ewwel waħda u bilfors irrid nirreferi għall-ewwel waħda. Fl-ewwel waħda kelli l-karti f' idejja u ma nistax insibhom fejn kelli anki l-qisien u li abbażi tagħhom jiena wasalt għall-valur, it-tieni darba anki minn fuq l-iskrivanija nista' nagħmilha u m'għandix għalfejn immur għaliex nikkapitalizza biss.

F' dan il-każ mhux qed nistmgħu l-lukanda imma qed nistmgħu l-kapitalizzazzjoni taċ-ċens ...

Ma tagħmilx differenza jista' jkun hemm kollox imwaqqa' u m'hemm xejn, xorta l-istess valur.'

16. Mistoqsi mbgħad għalfejn fl-udejnzja preċedenti kien qall li kien stmaha Lm600,000 fl-1998, wiegebb:

'Int qed tħawwad bir-rispett kollu għaliex inti qed tirreferi għall-valur ta' Lm600,000, dik għandha tirreferi għall-valur tal-ewwel darba ...

... it-tieni darba ma kienx hemm valur imma kapitalizzazzjoni taċ-ċens ...

... dak mhu veru xejn li stmajtha hekk.'

17. In kontro-eżami iċċara li:

'l-prattika tiegħi hi li meta nasal biex nagħmel valur imma dan ikun best of judgment, nikteb li t-taxpayer ma giex għal darbtejn jew tliet darbiet u allura qed nagħmel best of judgment. Disgħa u disgħin fil-mija ħlief għal xi eċċezzjoni li jista' jkun hemm li tkun qabziti, ladarba ma ktibtix għe u dħalna fil-post. Aktar u aktar meta imbgħad eventwalment saret l-objection u jien għamilt minuta bi tweġiba għal dik l-objection, li jidhirli li għet eżebita ukoll, kieku anki kont niktibha dakinhar għax kieku dakinhar kont niġbed l-attenzjoni li kienet best of judgment u jekk triduni nerga' mmur fuq il-post immur. Jigifieri l-fatt li ma nkitbet imkien ifisser li jiena mort.

18. Mistoqsi mbagħad kif wasal għall-valur ta' Lm36,000 wiegebb:

'Għandi diffikultà kif wasalt għalih għaliex m'għandix in-notamenti u huwa ovvjw li mhuwiex sempliċement kapitalizzazzjoni tal-ammont dikjarat għaliex kieku huwa sempliċement kapitalizzazzjoni jew tal-ammont dikjarat huwa 5% ta' dak l-ammont li huwa ħafna iżjed u jfisser li hemm informazzjoni oħra.'

19. Huwa minnu li meta xehed fil-15 ta' Marzu 2012 il-perit Cacopardo irrefera għal xi notamenti, iżda kien sprovvist mill-istess meta reġa tela' jixhed fl-10 t' Ottubru 2013, għaliex ma setgħax isibhom. Però mhuwiex il-każ li meta xehed it-tieni darba, il-perit Cacopardo sempliċement *'ma kienx ċert minn ċertu dettalji'*, kif allegat mill-Kummissarju.
20. Jirrizulta iżda li filwaqt li fil-15 ta' Marzu 2012 il-perit Cacopardo bbaża l-istima tas-subċens fl-ammont ta' Lm36,000 fuq stima tal-proprjetà fis-somma ta' Lm600,000 fl-1998, li giet kapitalizzata bir-*reverse* bir-rata ta' 6%, fix-xhieda tiegħu tal-10 t' Ottubru 2013 l-imsemmi perit:
- **ċaħad kategorikament** li fl-1998 ivvaluta l-proprjetà Lm600,000; u
 - qal ukoll li kieku kienet sempliċi kapitalizzazzjoni kienet tintuża r-rata ta' 5%, mhux ta' 6% kif indikat minnu precedentement.
21. Isegwi għalhekk li fl-10 t' Ottubru 2013 il-perit Cacopardo ċaħad mhux biss il-bażi tal-komputazzjoni tiegħu fil-valur ta' Lm600,000 iżda saħansitra l-metodu ta' komputazzjoni bir-rata ta' 6% b'dan illi waqqa' għal kollox il-komputazzjoni tas-subċens fl-ammont ta' Lm36,000, li hija l-bażi tal-istima maħruġa mill-appellant.
22. Mhux hekk biss, **iżda mistoqsi kif wasal għall-istima hawn kontestata, il-perit kellu diffikultà jwieġeb** kemm għaliex ma rnexxilux isib in-notamenti tiegħu kif ukoll minħabba t-trapass taż-żmien.
23. Tenut kont tal-fatt li l-perit għamel l-ewwel stima fis-27 ta' Lulju 1998 u ikkonferma l-istess fit-23 ta' Lulju 1999, il-qorti tifhem li l-perit ma kienx kapaċi jwieġeb biss mill-memorja. Iżda l-Kummissarju ma jistax jippretendi li t-Tribunal kellu jagħlaq għajnejh għall-fatt li l-perit ma kienx kapaċi jispjega l-istima li għamel u li kellu jikkonferma l-likwidazzjoni maħruġa minnu abbażi tax-xhieda mogħtija mill-perit Cacopardo fil-15 ta' Marzu 2012 qiesu dak li xehed fl-10 t' Ottubru 2013 ma jgħoddx.
24. Il-Kummissarju jikkontendi ukoll li anke f'każ li ir-rata ta' kapitalizzazzjoni kellha tkun bil-5%, mhux bis-6% kif komputata mill-perit Cacopardo, dan iwassal għall-figura ta' Lm30,000 li xorta tagħti lok għal diskrepanza akbar minn 15% kontemplata fil-Kap 364 b' dan illi kien ġustifikat joħroġ likwidazzjoni a tenur tal-artikolu 52 tal-Kap. 364.
25. Għal darb' oħra l-Kummissarju qiegħed jibbaża l-kalkoli tiegħu fuq il-valur t' Lm600,000, liema figura giet żmentita mill-pert Cacopardo.

26. Finalment, il-Kummissarju jgħid illi f'kull każ l-appellata ma ġgustifikatx kif proprjetà valutata Lm505,000 fl-1993 ġiet minnha stmata Lm400,000 fl-1998 għall-finijiet tal-komputazzjoni tas-subċens.
27. Jirrizulta mill-provi li l-aħħar li operat il-lukanda in kwistjoni kien is-sajf tal-1997 u għalqet Marzu ta' wara. Ġie ippruvat ukoll, li fit-30 ta' Novembru 1999 il-proprjetà in kwistjoni ġiet ċertifikata *structurally unsound* mill-perit Cassar u f'it wara ġiet effettivament demolita. A bażi ta' dan, id-dirigenti tar-rikorrenti jikkontendu li l-proprjetà inxtrat għall-art u għalhekk ġiet valutata Lm400,000 b' dan illi s-subċens annwu perpetwu relattiv ammonta għal Lm20,000 fis-sena.
28. Da parti tiegħu l-Kummissarju ma ġab l-ebda prova li tiżmentixxi dak dikjarat mill-appellata. Lanqas ma saru xi domandi lir-rappreżentanti tas-soċjetà appellata dwar l-attrezzatura, l-għamara u l-effetti mobbli li nbiegħu lis-soċjetà appellata fuq l-istess kuntratt għas-somma ta' Lm200,000.
29. Apparti dan, il-Kummissarju addirittura lanqas kien kapaċi jispjega l-baži tal-likwidazzjoni mertu tal-appell odjern.

Għal dawn il-motivi il-Qorti, tiċhad l-appell, bl-ispejjeż kollha kontra l-Kummissarju appellant.

Anthony Ellul.