MALTA

QORTI TAL-APPELL
(Sede Inferjuri)

ONOR. IMĦALLEF LAWRENCE MINTOFF

Seduta tal-14 ta' Ottubru, 2020

Appell Inferjuri Numru 228/2011/1 LM

PJPC Construction Ltd (C 10756)
(l-appellanta)

vs.

Kummissarju tat-Taxxi
(l-appellat)

Il-Qorti,

Preliminari

1. Dan huwa appell magħmul mis-soċjetà rikorrenti **PJPC Construction Ltd** [minn issa 'l quddiem "is-soċjetà appellanta"] mis-sentenza mogħtija fil-15 ta' Ottubru, 2019, [minn issa 'l quddiem "is-sentenza appellata"], mit-Tribunal ta' Reviżjoni Amministrattiva [minn issa 'l quddiem "it-Tribunal"], li permezz tagħha ddeċieda billi ċaħad l-appell tas-soċjetà appellanta filwaqt li kkonferma

id-deċiżjoni [minn issa 'l quddiem "id-deċiżjoni"] datata 28 ta' Lulju, 2011[1], tal-**Kummissarju tat-Taxxi** [minn issa 'l quddiem "il-Kummissarju appellat"], u anki l-Likwidazzjoni ta' Taxxa[2] maħruġa minnu fil-konfront tal-imsemmija soċjetà appellanta.

Fatti

2. Il-fatti ta' dan l-appell jirrigwardaw deċiżjoni tal-Kummissarju appellat tat-28 ta' Lulju, 2011, fejn ġiet miċħuda t-talba tas-soċjetà appellanta għall-kanċellament tal-Likwidazzjoni ta' Taxxa magħmula minnu wara li l-istess soċjetà appellanta permezz ta' ittra tal-4 ta' April, 2008, ressqet oġġezzjoni kontra dik il-Likwidazzjoni ta' Taxxa stante li l-proprjetà [minn issa 'l quddiem "il-proprjetà"] li kienet ġiet akkwistata permezz ta' kuntratt pubbliku tas-16 ta' Lulju, 2007, fl-atti tan-Nutar Pierre Falzon, kienet tikkonsisti f'arja li ma kinitx għadha ġiet żviluppata.

Mertu

3. Is-soċjetà appellanta istitwiet proċeduri quddiem it-Tribunal permezz tal-preżentata ta' rikors fil-31 ta' Ottubru, 2011, fejn talbet lill-imsemmi Tribunal sabiex jiddikjara li t-talba tad-Dipartiment hija infondata għar-raġunijiet hemm imfissra u għalhekk l-ammont mitlub minn dak id-Dipartiment mhuwiex dovut.

[1] Dok. A *a fol.* 3.
[2] Dok. DG3 *a fol.* 44.

4. Il-Kummissarju appellat wieġeb li d-deċiżjoni u l-likwidazzjoni tiegħu kienu ġusti u skont il-liġi u għalhekk it-talbiet tas-soċjetà appellanta kellhom jiġu miċħuda.

Is-Sentenza Appellata

5. It-Tribunal wasal għas-sentenza appellata wara li għamel is-segwenti konsiderazzjonijiet rilevanti għal dan l-appell:

*"**Ikkonsidra**:*

*Mill-atti proċesswali u mill-provi prodotti, senjatament min-*Notice of (recte) an inter vivos transfer of immovable property to be given in terms of the Duty on Documents and Transfers Act and the Income Tax Acts *esebita a fol. 40 sa 42 tal-proċess, jirriżulta li in forza ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Pierre Falzon datat 16 ta' Lulju 2007, is-soċjetà Rikorrenti akkwistat mingħand Joseph u Carmela Mangion* the unnamed and unnumbered block of three apartments, apartment number one (1) on the first floor level, apartment number two (2) on the second floor level and apartment number (3) on the third floor level accessible from Triq Patri Nikol Magri corner with Qrendi By-Pass, which site underlies a complex of garages situated on groundfloor level and is built on a portion of land known as plot number seven (7) forming part of the lands known as "Tal-Blajjet" at Qrendi, *għall-prezz dikjarat ta' €58,234.33, ekwivalenti għal Lm25,000. Dan it-trasferiment ġie notifikat lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni fl-10 ta' Awwissu 2007 (fn.10 Dok. "DG1" a fol. 40 sa 42 tal-proċess.), illi min-naħa tiegħu għadda biex inkariga lil-Perit Reuben Sciortino sabiex jagħtih stima tal-valur reali tal-proprjetà akkwistata mis-soċjetà Rikorrenti fiż-żmien tat-trasferiment.*

L-ewwel stima tal-Perit Sciortino għall-valur ta' €280,000 ġiet sottomessa lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni fl-1 ta' Frar 2008 u kienet stima best of judgment *peress illi l-Perit ma kienx żamm aċċess fil-proprjetà akkwistata mis-soċjetà Rikorrenti in kwantu ma kienx irnexxielu jiltaqa' mal-partijiet kontraenti (fn. 11 Dok. "DG2" a fol. 43 tal-proċess.). A bażi tal-istima tal-Perit Sciortino l-Kummissarju tat-Taxxi Interni ħareġ Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV103438 fil-konfront tas-soċjetà Rikorrenti permezz ta' liema talabha tħallas is-somma ta' €11,099.46 bħala taxxa fuq il-valur addizzjonali taxxabbli ta' €221,989.28, flimkien mas-somma ta' €11,099.46*

bħala taxxa addizzjonali/penali, komplessivament ammontanti għal €22,198.92, ekwivalenti għal Lm9,530 (fn. 12 Dok. "DG3" a fol. 44 u 45 tal-proċess.). Is-soċjetà Rikorrenti oġġezzjonat għal din il-Likwidazzjoni ta' Taxxa hekk maħruġa fil-konfront tagħha permezz ta' ittra ta' oġġezzjoni datata 4 ta' April 2008. L-oġġezzjoni tagħha essenzjalment kienet illi please note that this was a transfer of air, and as at today still hasn't been built (*fn. 13 Dok. "DG4" a fol. 46 tal-proċess.). In segwitu għall-oġġezzjoni tas-soċjetà Rikorrenti l-Kummissarju tat-Taxxi Interni mill-ġdid inkariga lill-Perit Sciortino sabiex iżomm aċċess u jistabbilixxi l-valur reali tal-proprjetà akkwistata mis-soċjetà Rikorrenti fiż-żmien tat-trasferiment. Eventwalment, da parte tiegħu l-Perit Sciortino iddikjara li* following a site inspection, it is our opinion that the real market value for the said property is €200,000 (two hundred thousand Euro) (*fn. 14 Dok. "DG5" a fol. 47 tal-proċess). In segwitu għal din l-istima u in forza ta' deċiżjoni datata 28 ta' Lulju 2011, il-Kummissarju tat-Taxxi Interni ċaħad l-oġġezzjoni tas-soċjetà Rikorrenti in bażi għal liema kienet qed titlob ir-revoka* in toto *tal-Likwidazzjoni ta' Taxxa maħruġa fil-konfront tagħha u minflok naqqas il-valur addizzjonali taxxabbli minn €280,000 għal €200,000 u b'hekk naqqas it-taxxa mitluba minn €11,099.46 għal €7,085 u t-taxxa addizzjonali/penali mitluba minn €11,099.46 għal €7,085 u b'hekk qed jesiġi ħlas mingħand is-soċjetà Rikorrenti tat-taxxa fl-ammont ta' €7,085 u tat-taxxa addizzjonali/penali fl-ammont ta' €7,085, komplessivament ammontanti għal* ***€14,170*** *(fn. 15 Dok. "A" a fol. 3 sa' 5 tal-proċess.).*

Is-soċjetà Rikorrenti ħassitha aggravata b'din id-deċiżjoni tal-Kummissarju tat-Taxxi Interni u interponiet dan l-appell minnha fejn titlob li jiġi dikjarat li t-talba għall-ħlas da parte tal-Kummissarju hija nfondata u li konsegwentement ebda ammont ma huwa minnha dovut lill-imsemmi Kummissarju. Hija tibbaża l-appell tagħha fuq is-segwenti aggravji: (i) *l*-ammont li tħallas mis-soċjetà rikorrenti bħala taxxa tħallas kif suppost a bażi ta' dikjarazzjoni tal-istess soċjetà, li fl-umli opinjoni tagħha hija dik korretta...; u (ii) mingħajr preġudizzju, l-ammont mitlub mid-Dipartiment huwa fi kwalunkwe każ eċċessiv, speċifikatament iżda mhux limitatament għall-fatt li fiż-żmien tat-trasferiment il-proprjetà in kwistjoni kienet għadha arja, u dan ukoll kif se jiġi muri fil-mori tal-proċeduri. *Il-Kummissarju tat-Taxxi Interni, illum Kummissarju tat-Taxxi, jopponi għall-appell tas-soċjetà Rikorrenti u jitlob li l-istess jiġi miċħud stante li d-deċiżjoni meħuda minnu u l-Likwidazzjoni magħmula minnu huma ġusti u saru skont il-Liġi.*

*It-Tribunal jibda billi josserva li għalkemm fin-*Notice of an inter vivos transfer of immovable property to be given in terms of the Duty on Documents and Transfers Act and the Income Tax Acts - *esebita a fol. 40 sa 42 tal-proċess - il-Kummissarju tat-Taxxi Interni ġie infurmat li t-trasferiment minn Joseph u Carmela Mangion a favur is-*

soċjetà Rikorrenti kien ta' **the unnamed and unnumbered block of three apartments, apartment number one (1) on the first floor level, apartment number two (2) on the second floor level and apartment number three (3) on the third floor level accessible from Triq Patri Nikol Magri corner with Qrendi By-Pass, which site underlies a complex of garages situated on groundfloor level and is built on a portion of land known as plot number seven (7) forming part of the lands known as "Tal-Blajjet" at Qrendi** *(fn. 16 Enfasi tat-Tribunal.), is-soċjetà Rikorrenti tikkontendi li hija akkwistat arja u mhux il-proprjetà immobbli hekk deskritta fl-imsemmija Notice. Huwa proprio in bażi għall-allegazzjoni li l-akkwist kien ta' arja u mhux ta' blokk ta' appartament li s-soċjetà Rikorrenti tikkontendi li l-istima tal-Perit Reuben Sciortino u l-konsegwenti deċiżjoni u Likwidazzjoni ta' Taxxa da parte tal-Kummissarju tat-Taxxi Interni huma eċċessivi.*

In sostenn ta' dak minnha allegat is-soċjetà Rikorrent ressqet bħala xhud lil Melvin Pulis, impjegat tagħha li jieħu ħsieb diversi aspetti tal-operat u negozju tagħha, illi appuntu dwar dan l-akkwist iddikjara: is-soċjetà kienet xtrat l-arja ... mingħand Joseph Mangion, imbagħad biegħejna u biegħejna żewġ flattijiet bażikament. *In risposta għall-mistoqsija* kemm kienet inxtrat l-art? *Melvin Pulis wieġeb* Lm25,000 *u in risposta għall-kjarifika mitluba mit-Tribunal dwar jekk l-akkwist kienx ta' art jew ta' arja, Melvin Pulis wieġeb* arja għax kien hemm garaxxijiet mibnija li ma kienux ta' Joseph Mangion, l-arja ta' fuq il-garaxxijiet. *In risposta għall-mistoqsija* imbagħad x'ġara wara li xtrajtu? *Melvin Pulis wieġeb* applikajna għall-permessi, bnejnihom u biegħnihom, biegħejna żewġ flatijiet. ... Lm80,000 iż-żewġ flattijiet. ...l-ewwel ħriġna żewġ flattijiet, imbagħad wara kienet ħarġet xi extension tal-MEPA xi 2009 u 2010, u l-washroom ikkonvertejniha f'one bedroom vera żgħir. *In kontro-eżami, mistoqsi jekk jiftakarx kif kienet deskritta fil-kuntratt il-proprjetà akkwistata mis-soċjetà Rikorrenti, Melvin Pulis wieġeb* bl-amment le ma niftakarhiex imma dak iż-żmien kienet żgur għadha mhux mibnija, jiġifieri qed nassumi li jew arja ta' żewġ flattijiet, arja li ħa tinbena jew arja li tista' tinbena, għax normalment hekk nagħmluhom il-kuntratti. *Mistoqsi jekk għandux provi biex juri li fid-data tat-trasferiment il-proprjetà kienet arja kif minnu allegat, Melvin Pulis wieġeb* iva għax imbagħad ftit wara konna għadna kif inġibu l-linja tal-MEPA, infatti wrejthom lill-Perit Carl Cutajar u għedtlu dakinhar bażikament, ma tistax tibni mingħajr il-permess, jiġifieri bilfors ma kienetx għadha mibnija għax il-Perit qalli, issa rajtha din. *Iddikjara wkoll li fiż-żmien tat-trasferiment il-permess jekk kien għadu ma ħariġtx kien* appik li joħroġ għax ovvjament l-arja mingħajr il-permess ma kelllniex x'nambuha. *(fn. 17 Vide xhieda mogħtija waqt is-seduta tad-29 ta' Novembru 2012, fol. 28 sa 31 tal-proċess.)*

Meta xehed quddiem dan it-Tribunal waqt is-seduta tal-14 ta' Jannar 2014 (fn. 18 Fol. 52 sa' 54 tal-proċess.), il-Perit Reuben Sciortino b'referenza għall-istimi magħmula

minnu ddikjara: iċċekkjajt is-site plan fejn hi, kif ukoll iċċekkjajt kif kont wasalt għall-valur li kont għamilt. Iż-żona hi għal tlett sulari u semi-basement, għaldaqstant dak huwa l-valur li kont stmajtu dak iż-żmien. *Għall-mistoqsija* jiġifieri inti ibbażajt il-valur tiegħek fuq il-potenzjal tal-art? *il-Perit Sciortino wieġeb* iva. *Dejjem dwar l-istimi tiegħu l-Perit Sciortino ddikjara l-*ewwel kien best of judgement li kien 280,000 imbagħad wara l-best of judgment, wara linja sħiħa ta' appuntamenti fejn it-taxpayer ma ġiex, kont wasal għal 200,000. *In risposta għall-mistoqsija tat-Tribunal* jiġifieri meta għamilt it-tieni valuation kont attwalment rajtu l-post? *Il-Perit wieġeb* iva. *Il-Perit kompla jispjega:* is-site hija kantuniera, jiġifieri dik hija l-potenzjal tagħha. ... Qed nitkellmu fl-2007, jiġifieri dak iż-żmien is-suq kien għadu b'saħħtu. Dak huwa l-valur li fl-opinjoni tiegħi kien il-valur ġust tas-suq ta' dak iż-żmien. *In risposta għall-mistoqsija:* ħalli nikkjarifikaw ftit, int meta kont mort fuq il-post x'kont rajt? *Il-Perit wieġeb* meta kont mort fuq il-post kont rajt post li kien qed jinbena. *Mistoqsi f'liem stadju kienet waslet il-kostruzzjoni l-Perit wieġeb li ma jiftakarx. In kontro-eżami bi tweġiba għall-mistoqsija:* bejn l-ewwel valuation li inti għamilt on best of judgement u t-tieni wieħed, kemm għadda żmien, jiġifieri bejn il-280,000 u l-200,000 kemm għadda żmien? *Il-Perit Sciortino iddikjara:* mela l-280,000 idaħħal fl-1 ta' Frar 2008 u l-200,000 idaħħal fil-15 ta' Jannar 2009, jiġifieri pratikament sena wara *u in risposta għall-mistoqsijiet ulterjuri:* ara ngħidx sew li int meta għamilt l-ewwel valuation ma kontx mort fuq il-post? *u* jiġifieri il-post l-ewwel darba li rajtu kien fl-2009, meta ħriġt it-tieni valuation? *il-Perit wieġeb għall-ewwel mistoqsija* iva u dak iddikjaranieh fl-2008, il-best of jugement hawn qiegħda ddikjarata *u għat-tieni mistoqsija*: iva, I am repeating the same question.

Mix-xhieda tal-Perit Sciortino jirriżulta li akkwistat x'akkwistat is-soċjetà Rikorrenti, u ċioe' jekk hux blokk ta' appartamenti kif deskritt fin-Notice lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni jew arja kif allegat mis-soċjetà Rikorrenti, jinsab minnu rikonoxxut u aċċettat – u ġie hekk konsegwentement rikonoxxut u aċċettat anke mill-Kummissarju tat-Taxxi Interni – ***li dak li ġie minnha akkwistat kien intiż għall-iżvilupp u kien fil-fatt qed jiġi minnha żviluppat fiż-żmien meta inżamm l-aċċess.*** *Fil-fehma tat-Tribunal dan ir-rikonoxximent sa ċertu punt jirrendi l-argument tas-soċjetà Rikorrenti li l-istima u konsegwenti Likwidazzjoni ta' Taxxa maħruġa fil-konfront tagħha huma eċċessivi għaliex akkwistat arja u mhux blokk ta' appartament kemm xejn superfluwu għar-raġuni li meta proprjetà jew arja tiġi akkwistata għall-finijiet ta'* re-development *jew* development, *iridu jittieħdu in konsiderazzjoni aspetti u elementi bħalma huma l-lokalità fejn tinsab il-proprjetà jew l-arja, il-posizzjoni tal-istess, ossia jekk hijiex kantuniera o meno, il-kobor u kejl u l-potenzjal tal-iżvilupp li attwalment jista' jsir, aspetti u element dawn illi kollha jidher li jittieħdu in konsiderazzjoni mill-Perit Sciortino biex wasal għall-istima tiegħu għall-valur ta' €200,000.*

Rinfaċċjata b'din is-sitwazzjoni – u ċioe li l-Perit Sciortino jirrikonoxxi li dak li ġie akkwistat mis-soċjetà Rikorrenti kien intiż għall-iżvilupp u fil-fatt kien qed jiġi żviluppat minnha fiż-żmien meta aċċeda fil-post, tant illi din il-konsiderazzjoni kienet ċentrali għat-tieni stima tiegħu għall-valur ta' €200,000 – is-soċjetà Rikorrenti tipprova tpoġġi fid-dubju kemm effettivament il-Perit Sciortino aċċeda fil-post qabel ma ta tali tieni stima tiegħu.

Fir-rigward Joseph Mangion, il-venditur fil-każ in eżami, in risposta għall-mistoqsija jekk qattx bagħat għalih il-Perit tal-Gvern biex jaċċedi fil-proprjetà trasferita lis-soċjetà Rikorrenti, wieġeb le, u jien qatt ma mmur jien. ... Jien dejjem nintriga lis-Sur Pulis *(fn. 19 Vide xhieda mogħtija waqt is-seduta tal-11 ta' Marzu 2014, fol. 58 u 59 tal-proċess.). Da parte tiegħu Melvin Pulis, in risposta għall-mistoqsija:* ara Sur Pulis qed tara x-xhieda tal-perit li xehed l-aħħar darba in kontro-eżami fejn il-perit kien spjega li l-ewwel bagħat għalikom bħala PJPC imbagħad sussegwentement xi sena wara effettivament mar fuq il-post jekk tara x-xhieda tiegħu kif xehed. Inti lilek personali, lill-perti qatt kellimtu, lill-perit Sciortino? *Wieġeb* le ta. *Mistoqsi ulterjorment qatt iltqajt miegħu? Wieġeb* mhux eżatt iltqajt miegħu. Il-kumpannija tiegħi ġieli biegħet postijiet, ġieli ġew il-periti u dejjem nirċievu karta normalment. *Mistoqsi* però imma inti bħala fatt dan il-perit ġieli ltqajt miegħu? *Wieġeb* le, dan il-perit Sciortino le. It does not ring a bell, no. *Mistoqsi ukoll* inti kont fuq il-post meta ġie l-perit tal-Gvern? Insa lil Sciortino, perit forsi, kien hemm xi perit iltqajt miegħu fuq il-post in kwistjoni? *Melvin Pulis wieġeb* mhu qed niftakar Dottore, le ta. Niċċekkja imma sa fejn naf jien le li qatt iltqajt ma' xi perit. ... Le ma niftakarx li qatt iltqajt ma' xi perit. *Mistoqsi* min imur fuq il-postijiet tal-kumpannija ssoltu? *Melvin Pulis wieġeb* normalment jiena, nirċievu karta normali bil-ħin u fejn u bin-numru tat-telefon u jekk id-dipartiment naħseb jista' jiċċekkja jista' wkoll jara ismi kemm-il darba *(fn. 20 Vide xhieda mogħtija waqt is-seduta tal-11 ta' Marzu 2014, fol. 56 u 57 tal-proċess.)*

Biex tkompli ssaħħaħ l-argument tagħha s-soċjetà Rikorrenti reġgħet ressqet lil Melvin Pulis bħala xhud waqt is-seduta tat-12 ta' Mejju 2014 (fn. 21 Fol. 63 sa 65 tal-proċess.), li in risposta għall-mistoqsija Sur Pulis qed nagħmillek referenza għal Dok. DG2 a fol. 43, speċifikatament għal data li hemm imniżżla fejn il-perit tad-dipartiment qed jiddikjara li mar fuq il-post in kwistjoni. At that stage, il-bini, jekk qatt sar, fil-post in kwistjoni kien tela' jew le? *wieġeb* żgur li le *u in risposta għall-mistoqsija ulterjuri:* għaliex le? *wieġeb* għax ma konniex għadna bdejna u in fatti rnexxieli inġib mill-MEPA l-karti tal-initial setting out li hija l-karta li inti biha tista' tibda, jiġifieri qabel din ma tistax tibda.

Id-dokument li jirreferi għalih Melvin Pulis huwa d-dokument Dok. "MP1" esebit minnu a fol. 62 tal-proċess, ossia ittra maħruġa mill-MEPA datata 9 ta' Diċembru 2008, li tgħid following your request submitted at the Land Survey Unit, the initial official scheme alignment has been set out on 04/12/2008 by Joseph Pace (LSU Surveyor). The setting out of scheme alignment does not prejudice any other conditions or enforcement notices on this development. May I remind you that when the construction works have reached DPC/roof basement level the Land Survey Unit should be duly informed in order that final setting out may be effected. It is in the interest of both the applicant and architect concerned that the alignment and level markings be observed and safeguarded, as these same markings are to be inspected by the Enforcement Officer during construction works. This would also considerably reduce the work involved in the final setting out by the Land Surveyor. *Fir-rigward Melvin Pulis spjega* dan ġie jagħtina l-linja biex inkunu nistgħu nibdew fl-4 ta' Diċembru 2008. ... Bażikament qabel tibda jagħmlulek il-punti tal-MEPA fejn inti tista' tibda tibni. Ma tistax tibda tibni bl-addoċċ biex niftehmu u huma jgħidulek minn hawn s'hemm u you know, il-punti. *In kontro-eżami u b'referenza għall-informazzjoni kontenuta fid-dokument Dok. "MP1" a fol. 43 tal-proċess, senjatament għar-referenza għall-permess bin-numru PA02620/06 – Full Development Permission –* Internal minor alterations and addition of receeded floor in lieu of washrooms*, Melvin Pulis iddikjara* dak kien hemm permess fl-1996 għal xi garaxxijiet, imbagħad kien hemm permess ieħor għal 2 flats, imbagħad kien hemm permess ieħor biex nagħmlu minor alterations biex mill-washroom isir flat ieħor. Għalhekk hemm miktub hekk. Imma dak bażikament nista' anke nġiblek ix-xhieda tan-nies li dan fis-sena 2009 ma kienx għadu lest il-post. ... Ma kienx għadu lest jiġifieri kien beda jinbena bejn wieħed u ieħor dak iż-żmien, f'Diċembru tal-2008. Infatti għalhekk iġġib il-linja inti għax minħabba li qiegħed kantuniera ma tistax taqbad u tibni jew fit-triq jew fuq il-bankina. Huma tal-gvern li jagħtuk il-punti bażikament.

Nonostante dak affermat minn Joseph Mangion u partikolarment minn Melvin Pulis, it-Tribunal ma huwiex affattu konvint mill-fatt li, kif issa allegat mis-soċjetà Rikorrenti, ma huwiex minnu li qabel ma ta l-istima għall-valur ta' €200,000 il-Perit Reuben Sciortino ma kienx żamm aċċess fil-proprjetà akkwistata minnha.

*Jibda biex jiġi osservat li d-dokument a fol. 43 tal-proċess – u ċioe' d-dokument li dwaru rrisponda Melvin Pulis fil-bidu tax-xhieda tiegħu waqt is-seduta tat-12 ta' Mejju 2014 – hija l-ewwel stima tal-Perit Reuben Sciortino sottometta lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni fl-**1 ta' Frar, 2008.** Din l-istima hija* ex admissis *waħda* best of judgement *għaliex, dejjem kif ammess u kkonfermat mill-Perit Sciortino stess, sa dak l-istadju kien għadu ma rnexxilux jaċċedi għall-proprjetà akkwistata mis-*

*soċjetà Rikorrenti. Dik l-istima però ġiet sorpassata u effettivament sostitwita bit-tieni stima tal-Perit Sciortino għall-valur ta' €200,000, liema stima, mogħtija wara li l-Perit irnexxielu jaċċedi għall-proprjetà akkwistata mis-soċjetà Rikorrenti u sottomessa lill-Kummissarju wara il-**15 ta' Jannar 2009**, tikkostitwixxi l-bażi tad-deċiżjoni tal-Kummissarju tat-Taxxi Interni datata 28 ta' Lulju 2011 u l-konsegwenti Likwidazzjoni ta' Taxxa relattiva, entrambe formanti l-mertu tal-proċeduri odjerni.*

Fir-rigward tat-tentattivi biex iżomm aċċess u dwar l-aċċess eventwalment miżmum il-Perit Sciortino ddikjara: ara jien kont daħħalt il-file tiegħi bil-best of judgement fl-1 ta' Frar 2008, wara tliet notifiki fejn dan ma jkunx ġie. Imbagħad kien hemm fit-22 ta' Mejju 2008 erġajna ritornajna l-file għax reġa' ma ġiex. Fit-23 ta' Lulju 2008 erġajna rritornajna l-file għax ma ġiex. Fis-17 ta' Settembru 2008, erġajna rritornajna l-*file* għax ma ġiex. Issa dan kull darba li nirritornaw il-file ikun hemm bejn tnejn jew tlett notifiki. Imbagħad fil-25 ta' Novembru 2008 għax ma reġax ġie u infatti n-nota tiegħi kienet "taxpaer did not come for meeting, thus we reconfirm our valuation, furthermore, it is in our opinion pointless to resent another appointment". Imbagħad fil-15 ta' Jannar 2009, il-file reġa' ġie għandi u daħħalna l-valuation għax rajna l-post (*fn. 22 Vide xhieda mogħtija waqt is-seduta ta' l-14 ta' Jannar 2014, fol. 52 sa 54 tal-proċess.).*

*Minn dak affermat mill-Perit Sciortino jirriżulta li t-tieni stima nħarġet wara il-**15 ta' Jannar 2009** u b'hekk wara li s-soċjetà Rikorrent bdiet l-iżvilupp fuq il-proprjetà minnha akkwistata, żvilupp li skont Melvin Pulis stess inbeda f'**Diċembru 2008,** appuntu wara li fl-4 ta' Diċembru 2008 ingħata l-*alignment *biex il-kostruzzjoni setgħet effettivament tinbeda. Fiċ-ċirkostanzi għalhekk it-Tribunal diffiċilment jista' jemmen lis-soċjetà Rikorrenti meta tallega jew tipprova tagħti* ad intendere *li mhux minnu li l-Perit aċċeda għall-proprjetà in kwistjoni qabel ma ta l-istima għall-valur ta' €200,000, u dana iktar u iktar meta l-istess Perit iddikjara bl-ebda eżitazzjoni ta' xejn li meta huwa effettivament aċċeda għal din il-proprjetà huwa ra* post li kien qed jinbena.

Stabbilit għalhekk li t-tieni stima tal-Perit Sciortino għall-valur ta' €200,000, l-istima li, jiġi ribadit, tikkostitwixxi l-bażi tad-deċiżjoni tal-Kummissarju tat-Taxxi Interni datata 28 ta' Lulju 2011 u l-konsegwenti Likwidazzjoni ta' Taxxa maħruġa fil-konfront tas-soċjeta' Rikorrenti, minnha entrambe kontestati b'dawn il-proċeduri, mhux biss ingħatat wara li l-imsemmi Perit aċċeda għall-proprjetà in kwistjoni iżda hija bbażata u tieħu in konsiderazzjoni l-fatt li dak akkwistat mis-soċjetà Rikorrenti kien intiż għall-iżvilupp u kien fil-fatt qed jiġi żviluppat, it-tribunal għandu issa jiddetermina jekk is-soċjetà Rikorrenti rnexxilhiex b'mod ieħor tipprova b'mod sodisfaċenti li tali stima tal-

Perit u l-konsegwenti Likwidazzjoni ta' Taxxa maħruġa fil-konfront tagħha mill-Kummissarju tat-Taxxi Interni huma eċċessivi.

It-Tribunal jagħmel din l-osservazzjoni għar-raġuni li apparte l-argument tagħhha hawn appena trattat li hija akkwistat arja li kienet għad trid tiġi żviluppata u mhux blokk ta' appartamenti kif invece deskritt fl-avviż dwar it-trasferiment mogħti lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni, is-soċjetà Rikorrenti tittenta tipprova li l-istima tal-Perit Sciortino u l-konsegwenti Likwidazzjoni ta' Taxxa da parte tal-Kummissarju tat-Taxxi Interni huma fi kwalunkwe każ eċċessivi a bażi ta' dikjarazzjoni magħmula mill-Perit Karl Cutajar datata 5 ta' Novembru 2012.

Fl-imsemmija dikjarazzjoni jingħad illi I the undersigned Architect and Civil Engineer have been requested by Mr. Melvin Pulis o.b.o. PJPC Constructions Ltd. to estimate the market value of the airspace over six car garages prior to the construction of two maisonettes and a penthouse with underlying garages situated at Triq Patri Nikol Magri c/w Qrendi By-Pass, Qrendi and has access through Qrendi By-Pass. According to Mr. Melvin Pulis the airspace was bought by Mr. Joe Mangion in 2007 and transferred to PJPC Constructions Ltd at a value of €58,250. The airspace has an area of circa 140m². The initial setting out was given by MEPA on 9th December 2008 and the construction of the two maisonettes and the penthouse was completed by the end of March 2010. After having taken into consideration the size and the current use as well as the property valuation standards in 2007, I estimate the market value of the airspace over the six garages to be in the region of seventy thousand euro (€70,000).

It-Tribunal però ftit li xejn jista' jagħti piż lil din id-dikjarazzjoni tal-Perit Karl Cutajar għar-raġuni li għad illi ġiet esebita minn Melvin Pulis waqt is-seduta tad-29 ta' Novembru 2012 u tinsab markata bħala Dok. "MP1" a fol. 24 tal-proċess, l-istess dikjarazzjoni fl-ebda stadju ma ġiet ikkonfermata bil-ġurament mill-Perit Cutajar li b'hekk lanqas irrendu ruħu passibbli għall-kontro-eżami da parte tal-Kummissarju tat-Taxxi. Fir-rigward ta' din l-osservazzjoni ssir referenza għas-sentenza fl-ismijiet ***Anthony Chircop et noe v. John Zammit noe et, Ċitaż. Nru. 1136/94*** *deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fl-14 ta' Novembru 2002, fejn appuntu l-Qorti osservat illi* l-Qorti ma tistax toqgħod fuq dokument li mhux konfermat minn min irrediġieh, li għandu jkun ukoll passibbli għall-kontro-eżami (ara "Camilleri noe v. Mifsud noe" deċiża mill-Onorabbli Qorti tal-Kummerċ fl-24 ta' Mejju 1983 u "Xuereb v. Callus" deċiża mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell fid-19 ta' Ottubru 1983).

Fiċ-ċirkostanzi għalhekk, essendo din id-dikjarazzjoni l-unika prova oħra li s-soċjetà Rikorrenti ressqet in sostenn tal-pretensjoni tagħha li l-istima tal-Perit Sciortino u l-

konsegwenti Likwidazzjoni ta' Taxxa maħruġa fil-konfront tagħha mill-Kummissarju tat-Taxxi huma eċċessivi, it-Tribunal iqis li l-imsemmija soċjetà ma irnexxilhiex tipprova b'mod sodisfaċenti li tali stima u konsegwenti Likwidazzjoni ta' Taxxa maħruġa fil-konfront tagħha huma fil-fatt eċċessivi u għaldaqstant l-appell tagħha jirriżulta għal kollox inġustifikat u b'hekk ma jistħoqqx li jiġi milqugħ."

Ir-Rikors tal-Appell

6. Is-soċjetà appellanta ppreżentat ir-rikors tal-appell tagħha fl-4 ta' Novembru, 2019, fejn talbet lil din il-Qorti sabiex tannulla, tħassar u tirrexxindi s-sentenza appellata, billi tilqa' l-appell tagħha skont ir-rikors tagħha tal-31 ta' Ottubru, 2011, u tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-Kummissarju appellat, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontrih. Is-soċjetà appellanta tgħid li tħoss ruħha aggravata bis-sentenza tat-Tribunal għaliex (a) it-Tribunal straħ biss fuq ix-xhieda tal-Perit Reuben Sciortino; (b) it-Tribunal skarta l-istima tal-Perit Karl Cutajar; (ċ) il-Perit Reuben Sciortino ma ħax inkonsiderazzjoni l-lokalità fejn tinstab il-proprjetà u ma indikax kif wasal għall-istima tiegħu.

Ir-Risposta tal-Appell

7. Il-Kummissarju appellat wieġeb billi ssottometta li l-appell huwa wieħed irritu u null stante li din il-Qorti qiegħda tiġi mistiedna tagħmel apprezzament tal-provi mill-ġdid, meta ma kienx hemm lok li tiddisturba l-apprezzament magħmul mit-Tribunal. Dwar il-mertu jgħid li s-sentenza appellata hija waħda ġusta u timmerita konferma.

<u>Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti</u>

8. Din il-Qorti ser tgħaddi sabiex tikkunsidra l-aggravji tas-soċjetà appellanta flimkien mas-sottomissjonijiet tal-Kummissarju appellat, u dan fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet magħmula mit-Tribunal fis-sentenza appellata. Dawn l-aggravji ser jiġu trattati flimkien stante li l-Qorti tqis li huma marbutin ma' xulxin u għalhekk il-konsiderazzjonijiet tagħha ser ikunu jgħoddu għalihom kollha.

9. Is-soċjetà appellanta tħossha qabelxejn aggravata bis-sentenza appellata għaliex it-Tribunal straħ biss fuq ix-xhieda tal-Perit Sciortino. Hija tikkritika l-mod li bih ħareġ stima għaliex dan sar bl-aktar mod "leġġer", fejn saħansitra ddikjara li kienet qiegħda ssir "*to the best of my knowledge*", meta saħansitra lanqas biss kien aċċeda fuq il-post fejn kienet tinstab il-proprjetà. Tirrileva li kien proprju sentejn wara li l-proprjetà nxtrat mis-soċjetà appellanta li l-Perit Sciortino kien aċċeda, u wara li ħa inkonsiderazzjoni li din il-proprjetà kienet qiegħda tinbena, huwa naqqas l-istima tiegħu għal €200,000.00. Tgħid li t-Tribunal għażel li jemmen li l-imsemmi Perit Sciortino aċċeda fuq il-post qabel ma ħejja t-tieni stima tiegħu, u dan filwaqt li huwa qal li qatt ma kien iltaqa' ma' rappreżentant tas-soċjetà appellanta u dan qatt ma ġie pruvat b'mod sodisfaċenti. Iżda hawnhekk hija tilmenta ukoll li l-Perit Sciortino ma setax joħroġ stima ġusta għaliex il-*"forma mentis"* tiegħu kienet ta' proprjetà bil-permessi tal-MEPA u f'stadju ta' kostruzzjoni u mhux konsistenti f'arja jew post li għad irid jitwaqqa' biex jerġa' jiġi żviluppat. Tilmenta wkoll li l-Perit Sciortino ma spjegax kif wasal għall-istima tiegħu u ma kienx jirriżulta li għall-fini tal-istess stima huwa kien ħa inkonsiderazzjoni diversi spejjeż. Għalhekk

kien hemm dubji serji kemm wieħed seta' jistrieħ fuq ix-xhieda ta' dan il-Perit u għalhekk tinsisti li kull dubju għandu jmur favur tagħha. Is-soċjetà appellanta tispjega t-tieni aggravju tagħha billi tilmenta li t-Tribunal donnu kkastigaha talli bi żvista ma ressqitx lill-Perit Karl Cutajar inkarigat minnha għall-fini tal-ħruġ ta' stima sabiex jikkonferma l-imsemmija stima tiegħu bil-ġurament. B'hekk it-Tribunal skarta l-unika prova li kellha s-soċjetà appellanta li setgħet tikkontradixxi l-istima tal-Perit Sciortino inkarigat mill-Kummissarju appellat. Tilmenta mill-fatt li t-Tribunal naqas milli jaħtar perit tekniku *ex officio* meta l-Perit Sciortino kien ħassu komdu li jagħmel stimi *"by remote geographical methods"* fuq kwistjoni ta' importanza u ta' ordni pubbliku. B'hekk id-dritt tas-soċjetà appellanta għal smigħ xieraq kien ġie vjolat. Is-soċjetà appellanta tistaqsi x'kien jiġri f'każ li hija kienet naqset milli topponi għall-ewwel stima u tirrileva li dan il-punt kien ġie injorat mit-Tribunal.

10. Il-Kummissarju appellat iwieġeb li qabelxejn din il-Qorti trid tikkonsidra li skont il-ġurisprudenza assodata tal-Qrati, Qorti tal-Appell bħala Qorti ta' reviżjoni m'għandhiex tvarja faċilment l-apprezzament tal-provi li tkun għamlet l-Ewwel Qorti sakemm din tara li tali deċiżjoni setgħet tasal għaliha legalment u raġonevolment. Biss jekk jirriżulta li l-apprezzament tal-provi magħmul mill-Ewwel Qorti jkun manifestament żbaljat, tant hu hekk li tkun ser issir inġustizzja ma' xi parti, hija kienet obbligata tiddisturba l-apprezzament imsemmi. Fil-każ odjern kien jirriżulta li l-provi ġew evalwati b'mod ġust u koerenti fl-isfond tal-liġijiet applikabbli, u għalhekk ma kienx hemm lok li s-sentenza appellata tiġi disturbata. Fil-mertu, il-Kummissarju appellat jissottometti li l-Perit Sciortino kien spjega l-fatturi kollha li huwa kkonsidra

meta huwa ħejja l-istima tiegħu tal-proprjetà kif din kellha tkun fiż-żmien tat-trasferiment tagħha. Jinsisti li kien jinkombi fuq is-soċjetà appellanta li turi li l-istima kienet waħda eċċessiva u li titlob għall-ħatra ta' perit tekniku ġudizzjarju. Filwaqt li l-Perit Sciortino kien tela' jixhed bil-ġurament, is-soċjetà appellanta ressqet biss rapport mhux ġuramentat tal-perit *ex parte.* Fir-rigward tan-nuqqas tat-Tribunal li jaħtar perit tekniku minn jeddu, il-Kummissarju appellat jissottometti li wieħed ma setax jassumi x'kien ser ikun l-eżitu ta' tali ħatra u għalhekk l-argument tas-soċjetà appellata kien wieħed ipotetiku. Il-Kummissarju appellat jirrileva li skont is-subartikolu 58(3) tal-Kap. 364, il-piż tal-prova fir-rigward tal-likwidazzjoni kontestata kien jaqa' fuq is-soċjetà appellanta, iżda fil-każ odjern it-Tribunal kien wasal għall-konklużjoni li l-provi mressqa minnha ma kinux konvinċenti biżżejjed. Huwa jiċċita s-subartikolu 52(4) tal-Kap. 364 u jissottometti li t-trapass ta' żmien ma kien jagħmel l-ebda ostakolu għall-ħruġ ta' stima kif issostni s-soċjetà appellanta, jekk jittieħdu inkonsiderazzjoni l-karatteristiċi u ċ-ċirkostanzi kollha li jaffettwaw il-proprjetà fid-data tat-trasferiment.

<u>Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti</u>

11. Qabelxejn, għar-rigward ta' dak li jingħad mill-Kummissarju appellat dwar l-indħil tagħha fl-apprezzament tal-provi magħmul tat-Tribunal, kif qed jintalab mis-soċjetà appellanta, din il-Qorti tirrileva li huwa minnu li qorti ta' reviżjoni m'għandhiex tiddisturba l-apprezzament tal-provi magħmul mill-ewwel Qorti, iżda dan biss sakemm l-apprezzament ma jkunx manifestament żbaljat b'mod li jwassal sabiex issir inġustizzja ma' xi parti. Għalhekk din il-

Qorti ser tiżen dak li qal it-Tribunal fid-deċiżjoni appellata tiegħu fid-dawl ta' dan l-insenjament tal-qrati.

12. Is-soċjetà appellanta meta tfisser l-ewwel aggravju tagħha, tilmenta li meta ddeċieda l-kwistjoni bejn il-partijiet, it-Tribunal straħ biss fuq ix-xhieda tal-Perit Sciortino. Hija tikkritika b'mod qawwi l-mod li bih il-Perit Sciortino ħareġ l-ewwel stima mingħajr lanqas aċċeda fuq il-lok. Iżda t-Tribunal għamel osservazzjoni ferm rilevanti f'dan ir-rigward. Filwaqt li ħa inkonsiderazzjoni li s-soċjetà appellanta kienet qiegħda ssejjes l-allegazzjoni li l-istima tal-Perit Sciortino u l-konsegwenti deċiżjoni u Likwidazzjoni ta' Taxxa tal-Kummissarju appellat kienu eċċessivi, fuq l-argument li l-akkwist kien ta' arja u mhux ta' blokk ta' appartamenti, irrilevat li mix-xhieda tal-Perit Sciortino stess jirriżulta li akkwistat x'akkwistat is-soċjetà appellanta huwa kien irrikonoxxa u aċċetta li dak minnha akkwistat kien intiż għall-iżvilupp li kien qed isir proprju meta nżamm l-aċċess.

13. Hawnhekk għandu jingħad li fid-dawl ta' dik li hija d-deskrizzjoni tal-proprjetà fil-kuntratt ta' akkwist[3], li għal xi raġuni l-Qorti tosserva qatt ma ġie ppreżentat, u anki fid-dawl tal-korrispondenza maħruġa mill-MEPA fid-9 ta' Diċembru, 2008[4], fejn hemm biss indikat li l-iżvilupp kien jikkonsisti f'*"internal minor alterations and addition of receeded floor in lieu of washrooms"* skont l-applikazzjoni PA02620/06, il-Qorti għandha d-dubji serji tagħha dwar jekk verament dak li nbiegħ kien l-arja biss. Il-Qorti hija aktar inklinata li tqis li dak li hemm imnizzel fid-DDT1 huwa proprju dak li nbiegħ, jiġifieri blokk ta' bini ta'

[3] Ara DDT1 Dok. DG1 *a fol.* 40 sa 42 iffirmat min-Nutar Dott. Pierre Falzon.
[4] Dok. MP1 *a fol.* 62.

tliet appartamenti sovrastanti, iżda mhux sottoposti kif hemm indikat, kumpless ta' garaxxijiet, f'liema appartamenti eventwalment saru xi alterazzjonijiet żgħar filwaqt li nbena sular ieħor kif indikat fil-korrispondenza suċitata tal-MEPA.

14. Għal dak li jirrigwarda l-ewwel stima, il-Qorti tqis li ġaladarba din kienet ġiet riveduta, u dan flimkien mal-Likwidazzjoni ta' Taxxa magħmula mill-Kummissarju appellat, ma baqgħetx tgħodd aktar u għalhekk ma tista' jkollha l-ebda rilevanza għall-vertenza bejn il-partijiet. Hekk qies ukoll it-Tribunal meta għaraf li t-tieni stima *"...tikkostitwixxi l-bażi tad-deċiżjoni tal-Kummisarju tat-Taxxi Interni datata 28 ta' Lulju 2011 u l-konsegwenti Likwidazzjoni ta' Taxxa relattiva, entrambe formanti l-mertu tal-proċedura odjerni."*

15. Is-soċjetà appellanta tilmenta li t-Tribunal straħ biss fuq ix-xhieda tal-Perit Sciortino, iżda l-Qorti tosserva li s-soċjetà appellanta min-naħa tagħha ma ressqet l-ebda prova għajr id-dikjarazzjoni[5] tal-Perit Karl Cutajar esebita minn Melvin Pulis, sabiex tissostanzja l-argument tagħha li l-Likwidazzjoni ta' Taxxa maħruġa mill-Kummissarju appellat hija waħda eċċessiva. Dan minkejja l-wegħdiet taż-żewġ xhieda mressqa minnha li jippreżentaw diversi dokumenti u xhieda oħra għall-konsiderazzjoni tat-Tribunal, u anki tal-avukat difensur tas-soċjetà appellanta li jressaq ukoll bħala xhud rappreżentant tal-MEPA. Hekk ukoll għaraf it-Tribunal li wasal għall-konklużjoni li s-soċjetà appellanta ġaladarba tali dikjarazzjoni mhiex waħda ġuramentata, naqset milli tipprova b'mod sodisfaċjenti li l-istima tal-Perit Sciortino u għalhekk ukoll il-

[5] Dok. MP1 *a fol.* 24.

Likwidazzjoni ta' Taxxa maħruġa mill-Kummissarju appellat, huma eċċessivi. Dan kif kienet dovuta tagħmel skont is-subartikolu 58(3) tal-Kap. 364.

16. Lanqas ma tista' s-soċjetà appellanta titfa' r-responsabbilità tagħha sabiex tottempora ruħha ma' dak rikjest mil-liġi, billi ssostni li fiċ-ċirkostanzi t-Tribunal kien dovut jaħtar minn jeddu perit tekniku sabiex issir stima tal-proprjetà. L-oneru tal-prova skont il-liġi jaqa' fuq spallejn is-soċjetà appellanta, u għalhekk ġaladarba kienet qiegħda tikkontesta l-istima tal-Perit Sciortino bħala waħda eċċessiva, kien jinkombi fuqha li tinsisti fuq il-ħatra ta' perit tekniku ġudizzjarju.

17. Iżda s-soċjetà appellanta tilmenta ukoll aktar minn hekk. Tgħid li t-Tribunal erronjament għażel li jemmen li l-Perit Sciortino kien aċċeda fuq il-post, meta dan qatt ma ġie ppruvat b'mod sodisfaċjenti. It-Tribunal fis-sentenza appellata ddikjara b'mod kategoriku li minkejja dak li ġie affermat mix-xhud Joseph Mangion u partikolarment mix-xhud l-ieħor Melvin Pulis, huwa ma kien xejn konvint li kif kienet qiegħda tallega s-soċjetà appellanta, il-Perit Sciortino ma kienx żamm aċċess fil-proprjetà akkwistata minnha. It-Tribunal wasal għal din il-konklużjoni wara li osserva li filwaqt li skont Melvin Pulis l-iżvilupp inbeda f'Diċembru, 2008, il-Perit Sciortino ħareġ l-istima tiegħu wara l-15 ta' Jannar, 2009, u ddikjara fix-xhieda tiegħu bl-aktar mod ċar li dakinhar li huwa aċċeda għall-proprjetà huwa kien ra l-fond jinbena. Din il-Qorti tikkondividi l-ħsieb tal-ewwel Qorti, filwaqt li tgħid ukoll li mix-xhieda[6] ta' Joseph Mangion jirriżulta li huwa kien iħalli f'idejn Melvin Pulis, u x-xhieda[7] ta'

---

[6] Seduta tal-11.03.14 *a fol.* 58.
[7] Seduta tal-11.03.14 *a fol.* 56.

dan tal-aħħar imbagħad tħalli dubju dwar jekk huwa kienx iltaqa' mal-Perit Sciortino jew le.

18. Hawnhekk is-soċjetà appellanta tgħid li anki jekk jirriżulta li l-Perit Sciortino aċċeda t-tieni darba, huwa ma setax jagħmel stima ġusta għaliex il-*"forma mentis"* tiegħu kienet ta' proprjetà bil-permessi tal-MEPA li kienet f'stadju ta' kostruzzjoni u mhux arja jew fond li kien għad kellu jitwaqqa'. Iżda hawnhekk il-Qorti filwaqt li tagħmel riferiment għal dak li ntqal aktar 'il fuq f'din is-sentenza dwar dak li fil-fatt ġie akkwistat mis-soċjetà appellanta, tagħmel riferiment ukoll għax-xhieda tal-Perit Sciortino fejn dan qal li *"...meta jiena wasalt għal* valuation *ta' mitejn elf, ovvjament inkunu ħadna kemm id-daqs u kemm il-*location *tagħha u ovvjament x'hemm..."*[8], u dik mogħtija f'seduta sussegwenti fejn iddikjara li *"iva infatti ċċekkjajt is-*site plan *fejn hi, kif ukoll iċċekkjajt kif kont wasalt għall-valur li kont għamilt. Iż-żona hi għal tliet sulari u* semi-basement *, għaldaqstant dak huwa l-valur li kont stmajtu dak iż-żmien ... Is-*site *hija kantuniera, jiġifieri dik hija l-potenzjal tagħha ... Qed nitkellmu fl-2007, jiġifieri f'dak iż-żmien is-suq kien għadu b'saħħtu"*[9], u tgħid li l-Perit Sciortino spjega sew kif wasal għall-istima tiegħu u l-elementi meħuda inkonsiderazzjoni juru biċ-ċar li huwa kien qed jikkonsidra l-valur ta' dak li ġie akkwistat u mhux aktar. Jiġi osservat ukoll mill-Qorti li jekk illum is-soċjetà appellanta qiegħda tinsisti li l-Perit Sciortino ma spjegax kif wasal għall-istima tiegħu, l-ebda mistoqsija ma saritlu in kontroeżami minn dik is-soċjetà appellanta f'dan ir-rigward. Tgħid li huwa naqas li jieħu inkonsiderazzjoni l-ispejjeż inkorsi bejn l-akkwist u ż-żmien meta ngħata l-permess u anki l-ispejjeż

[8] Seduta tat-22.10.13 *a fol.* 49.
[9] Seduta tal-14.01.14 *a fol.* 52 u 53.

tal-bini eventwali, iżda l-Qorti tirrileva li mhuwiex ċar għalfejn dawn l-aspetti għandhom ikunu rilevanti għall-fini ta' stima peritali ta' proprjetà għal raġunijiet ta' Likwidazzjoni ta' Taxxa, fejn ma tittieħed l-ebda konsiderazzjoni dwar l-użu li ser isir mill-fond, peress li hija d-data tal-akkwist li hija d-data rilevanti għall-istima.

19. Għaldaqstant din il-Qorti ma ssibx li l-aggravji tas-soċjetà appellanta huma ġustifikati u għalhekk tiċħadhom.

Decide

Għar-raġunijiet premessi l-Qorti tiddeċiedi dwar l-appell tas-soċjetà appellanta billi tiċħdu u tikkonferma s-sentenza appellata fl-intier tagħha.

L-ispejjeż marbuta mal-proċeduri quddiem it-Tribunal jibqgħu kif deċiżi, filwaqt dawk ta' din l-istanza għandhom jitħallsu mis-soċjetà appellanta.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur