



MALTA

QORTI TAL-APPELL
(Kompetenza Inferjuri)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tal-20 ta' Ottubru, 2021

Appell Inferjuri Numru 94/2012 LM

Skyways Development Company Limited (C 51298)
(l-appellata')

vs.

Kummissarju tat-Taxxi Interni
(l-appellant')

Il-Qorti,

Preliminari

1. Dan huwa appell magħmul mill-intimat **Kummissarju tat-Taxxi**, [hawnhekk 'l-appellant'], minn deċiżjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni Amministrattiva [minn issa 'l quddiem 'it-Tribunal'], tat-3 ta' Lulju, 2020 [minn issa 'l quddiem 'is-sentenza appellata'], li permezz tagħha t-Tribunal laqa' l-

appell interpost mis-soċjetà rikorrent **Skyways Development Company Limited (C 51298)** [hawnhekk 'is-soċjetà appellata'] mid-deċiżjoni u avviż ta' likwidazzjoni kif maħruġa mill-appellant ai termini tal-Att dwar it-Taxxa fuq Dokumenti u Trasferimenti (Kap. 364 tal-Liġijiet ta' Malta), u konsegwentement ħassar u rrevoka l-istess likwidazzjoni. It-Tribunal iddeċieda wkoll li l-ispejjeż tal-proċeduri quddiemu, għandhom jithallsu mill-intimat.

Fatti

2. Orġinarjament ir-rikorrenti kienet istitwiet proċeduri quddiem it-Tribunal ai termini tal-artikolu 58 tal-Kap. 364, fejn appellat minn deċiżjoni tal-intimat datata s-16 ta' April, 2012, li permezz tagħha giet miċħuda l-oġġezzjoni tagħha bħala xerrejja fit-trasferiment ta' żewġ porzjonijiet art fi Triq Marco Montebello, Ħal Qormi permezz tal-kuntratt pubbliku tal-1 ta' April, 2011 fl-atti tan-Nutar Anthony Abela [minn issa 'l quddiem 'it-trasferiment'], u gie kkonfermat l-*assessment* magħmul mill-intimat, fejn gie determinat li r-rikorrenti għandha tħallas boll u boll addizzjonali fis-somom ta' €10,800 u €10,800 rispettivament għal total ta' €21,600. Is-soċjetà rikorrenti ħassitha aggravata b'din id-deċiżjoni, u kien għalhekk li interponiet appell minnha, fejn spjegat li fl-ewwel lok riedet tressaq l-aggravju li t-Tribunal ta' Revizjoni Amministrattiva ma kellux ġurisdizzjoni jisma' l-vertenza li kellu quddiemu, u dan ai termini tal-artikolu 16 tal-Kap. 364. Fit-tieni lok, is-soċjetà rikorrenti ssostni li l-prezz iddikjarat fil-kuntratt pubbliku tal-1 ta' April, 2011 fl-atti tan-Nutar Anthony Abela, li permezz tiegħu s-soċjetà rikorrenti xtrat u akkwistat żewġ porzjonijiet art fi Triq Marco Montebello, Ħal Qormi [minn issa 'l quddiem

‘l-artijiet inkwistjoni’], kien wieħed ġust u reali, u t-taxxa tal-boll imħallsa minnha kienet it-taxxa tal-boll realment dovuta. Ir-rikorrenti kompliet tgħid li l-fatt li l-valur dikjarat fuq il-kuntratt relattiv ta’ komprovendità huwa l-prezz li ġie mħallas fuq l-imsemmi kuntratt, jista’ jiġi kkonfermat mhux biss mis-soċjetà appellanta, iżda anki min-Nutar Anthony Abela li ppubblika l-kuntratt, u mid-diretturi tas-soċjetà venditriċi Bajja Limited. Is-soċjetà rikorrenti kompliet tgħid li l-prezz dikjarat fuq il-kuntratt huwa l-valur reali fis-suq tal-artijiet inkwistjoni, u appartni minn hekk, minkejja li l-intimat fid-deċiżjoni tiegħu qal li s-soċjetà appellanta ma għabet ebda prova biex tissostanzja l-kontenzjoni tagħha li l-prezz dikjarat huwa l-prezz reali u ġust, kellu jkun l-intimat li jipprova l-kuntrarju, u dan in omagġ għall-prinċipju li *onus probandi incumbit ei qui dicit non ei qui negat*.

Mertu

3. Fit-talbiet tagħha quddiem it-Tribunal, is-soċjetà rikorrenti talbet ir-revoka tad-deċiżjoni tal-intimat tas-16 ta’ April, 2012, li permezz tagħha ġiet miċħuda l-oġġezzjoni magħmula mir-rikorrenti, fejn ġie kkonfermat l-*assessment* magħmul mill-intimat, u ġie determinat li l-appellanta għandha tħallas boll u boll addizzjonali fis-somom ta’ €10,800 u €10,800 rispettivament, għal total ta’ €21,600, u li jiġi ddikjarat li ebda ammont mhuwa dovut bħala boll u/jew boll addizzjonali u/jew taxxa u/jew taxxa addizzjonali mis-soċjetà appellanta lill-intimat, bl-ispejjeż kontra l-intimat.

4. L-intimat fir-risposta tiegħu talab lir-rikorrenti tispjega l-allegazzjoni ta' nuqqas ta' ġurisdizzjoni tat-Tribunal, u eċċepixxa li fil-mertu, id-deċiżjoni meħuda mill-intimat u l-likwidazzjoni minnu magħmula, huma ġusti u saru skont il-liġi, u għalhekk it-talbiet tas-soċjetà rikorrenti għandhom jiġu miċħuda, bl-ispejjeż kontra tagħha.

5. Permezz ta' nota, l-intimat ippreżenta kopja tal-istima tal-perit *ex parte* Mario Axisa, kif ukoll kopja taċ-*checklists* tal-istess perit rigward iż-żewġ *plots* indikati bin-numri 20 u 21. Quddiem it-Tribunal xehed il-**Perit Mario Axisa**, li kkonferma li huwa għamel stima taż-żewġ *plots* inkwistjoni fis-somma ta' €208,000 kull waħda. Il-Perit Axisa spjega li dawn il-*plots* kienu diġà mibnija meta huwa mar fuq is-sit. Qal li l-art tinsab f'*industrial area* minkejja li ż-*zoning* fl-inħawi huwa ta' *3 floors plus penthouse plus basement*. Il-Perit Axisa kompli jgħid li ż-*zona* tista' tintuża għal diversi użi, u għalhekk tista' tintuża għal diversi skopijiet industrijali. Għad-domanda dwar jekk huwa ffissax prezz ta' €1,000 għal kull metru kwadru, il-Perit Axisa spjega li huwa ħa l-*going rate*, u eżamina wkoll diversi fatturi, fosthom il-potenzjal, id-daqs u l-post fejn dawn il-*plots* jinsabu. Il-Perit Axisa qal li fl-*industrial areas* ġieli jinbiegħu *plots* li jkunu jiswew aktar minn LM100,000 kull waħda, u qal li din it-triq hija waħda li minnha ta' spiss jgħaddu t-trakkijiet. Il-Perit Axisa spjega li minkejja li ma jeżistux linji gwida dwar il-valutazzjoni ta' *plots* bħal dawn, wieħed jista' jasal għall-valutazzjoni ta' art bħal din mill-esperjenza, u wara li wieħed iqis il-potenzjal tal-*plot*. Spjega li f'dan il-każ il-potenzjal deher għaliex meta huwa mar jagħmel l-aċċess fuq is-sit, sab li l-art kienet diġà mibnija. Qal li mir-riċerka li għamel fuq il-*website* tal-MEPA, irriżultalu li l-permess ħareġ f'Diċembru 2010, u li aktarx li dakinhar li s-

soċjetà rikorrenti għamlet il-kuntratt tal-akkwist tal-art, din kienet digà mibnija, għaliex l-applikazzjoni kienet biex ix-xogħol li sar jiġi ssanat. Il-Perit Axisa qal ukoll li minkejja li huwa suppost li hareġ stima tal-bini li sab, huwa ta stima tal-valur tal-art biss, għalkemm saħaq li l-punt jibqa' li din l-art giet żviluppata f'binja ta' tliet sulari. Qal li *industrial garage* f'żona residenzjali bir-residenti l-ħin kollu jilmentaw jiġi stmat mod, iżda garaxx industrijali f'żona fejn wieħed jista' jaħdem b'mod komdu, jiġi stmat mod ieħor. Qal li residenti li jgħixu f'*mixed use area* ma jistgħux jilmentaw għaliex dawn ikunu jafu x'qegħdin jistennew miż-żona li marru jgħixu fiha.

6. L-intimat ipprezenta kopja tal-avviż ta' trasferiment, kopja tal-kont numru IV 120245, bit-taxxa li nħarġet fil-konfront tas-soċjetà rikorrenti, kopja tal-ittra ta' oġġezzjoni tas-soċjetà rikorrenti, kopja tat-twegiba tal-intimat għall-ittra ta' oġġezzjoni tas-soċjetà rikorrenti, u kopja tal-Avviż ta' Rifjut.

7. Ix-xhud **Francis Fenech** xehed quddiem it-Tribunal li huwa sħab fis-soċjetà rikorrenti flimkien mat-tifel tiegħu Manuel Fenech. Ix-xhud spjega li meta huwa xtara l-art ġewwa Ħal Qormi, din kienet tikkonsisti f'żewġ *plots* fi triq li kienet tagħlaq u ma tinfidx, u dawn il-*plots* fihom 75 pied bini, b'faċcata ta' 41 pied meħudin flimkien. Qal li huwa ġab il-permess sabiex ikun jista' jibni dawn il-*plots* u beda jibnihom, u qal li kieku kien jaf li l-istima tal-perit mibgħut mill-intimat kienet ser issir wara li jibda l-bini, huwa ma kienx jibda jibni. Qal ukoll li dawn l-artijiet kienu ilhom għall-bejgħ madwar għaxar snin u ħadd ma riedhom, u għalhekk daħal għalihom hu. Qal ukoll li meta huwa ra l-*plots* l-ewwel darba, kien intalab LM45,000 għal kull *plot*, iżda wara dawn raħsu, u għalhekk kien

irnexxielu jixtrihom LM41,000 kull waħda. Qal li wara li xtrahom huwa kien pprova jbigħhom, iżda ma kienx sab il-bejgħ tagħhom u għalhekk kien ftiehem mat-tifel tiegħu li kellhom itellgħuhom flimkien. Qal li wara li bena dawn il-*plots*, huwa la sab bejgħ u lanqas kiri tal-fondi li bena. Qal ukoll li fl-istess akkwati hemm jaħdmu xi mastrudaxxi, u hemm ukoll xi postijiet fejn joqogħdu għadd ta' familji. Qal ukoll li huwa tella' żewġ ħitan u għamel soqfa tal-planki, bena żewġ garaxxijiet fuq xulxin, wieħed minnhom bil-pilastri fin-nofs u bena wkoll *penthouse* li wieħed jista' juża bħala ufficċju. Spjega li s-sular t'isfel huwa maħsub bħala *parking* tal-karozzi u għalhekk ma jista' jsir xejn fih, filwaqt li fis-sular ta' mat-triq ma tistax issir ħażna ta' oġġetti. F'udjenza sussegwenti, Francis Fenech xehed ukoll li meta huwa xtara l-art inkwistjoni, din kienet tikkonsisti f'art biss, u x-xogħol ta' bini sar minn terzi. Ix-xhud qal li huwa kien wieħed mid-diretturi ta' Bajja Limited, il-kumpannija li l-artijiet inkwistjoni ġew mixtrija mingħandha. Qal li dak iż-żmien id-diretturi ta' Bajja Limited kienu waslu biex jibdeu jaqsmu l-artijiet li kellha l-kumpannija, imma din l-art partikolari ma setgħetx tinbiegħ. Qal ukoll li l-permess tal-iżvilupp kien inħareġ fuq Bajja Limited. Qal li l-iżvilupp sar minn Skyways bil-permessi li kellha Bajja Limited. Ix-xhud qal li ilu ħafna żmien jipprova jsib kerrej jew xerrej għal din il-proprjetà, iżda s'issa għadu ma sabx jinnegozjaha, partikolarment għaliex il-konfigurazzjoni tat-triq tagħmilha diffiċli li wieħed jidhol fiha b'*container*.

8. **Emanuel Fenech** xehed quddiem it-Tribuna, li wara li huwa u missieru xtraw l-art u raw l-affarijiet kollha pertinenti għaż-żona, iddeċidew li jibnuha.

9. Permezz ta' nota, is-soċjetà rikorrenti pprezentat kopja tal-kuntratt relattiv tax-xiri tal-proprjetà, kopja taċ-ċertifikat maħruġ mir-Registru tal-Artijiet, u kopja tal-pjanta tar-Registru tal-Artijiet.

10. **Il-Perit Elena Borg Costanzi**, Assistent Tekniku tat-Tribunal, spjegat fir-rapport tagħha li l-artijiet inkwistjoni kienu nxtaraw mis-soċjetà rikorrenti permezz ta' kuntratt tal-1 ta' April, 2011, u għalhekk hija għandha tagħti l-valur reali tal-fond għal dak il-perijodu. Il-Perit Borg Costanzi spjegat li l-fond jikkonsisti f'art fi Triq Marco Montebello, f'Hal Qormi, li hija triq wiesgħa li tagħlaq, u l-kejl tal-*plots* flimkien huwa ta' 343 metri kwadru, għalkemm minħabba li tħalliet bitħa fuq wara, il-bini huwa ta' 309 metru kwadru. Il-Perit Borg Costanzi kompliet tispjega li l-art tinsab f'żona għal *mixed use* skont il-Pjan Lokali, fejn wieħed jista' jibni tliet sulari, *basement* u *penthouse*, il-koll ta' natura kummerċjali, kif inhi t-triq kollha. Qalet ukoll li t-triq m'għandhiex prominenza kummerċjali. Il-Perit Borg Costanzi spjegat li wara li ħadet konsiderazzjoni tad-daqs tal-fond, il-lokalità *per se*, il-permessi li hemm fuq is-sit u l-potenzjal tal-art, waslet għall-konklużjoni li l-valur tal-art, li nxtrat fl-2011, huwa ta' €650 għal kull metru kwadru, jiġifieri €222,950.

11. Għad-domandi li sarulha in eskussjoni, il-Perit Borg Costanzi kkonfermat li l-valur mogħti minnha huwa għas-sena 2011, mingħajr l-inflazzjoni, u hija waslet għall-istima tagħha bil-metodu komparattiv. Qalet li l-fatt li llum it-triq tagħlaq m'għandux iħalli impatt negattiv, għaliex skont il-*website* tal-MEPA, it-triq għad trid tinfetaħ u tiġi tinfed.

Is-Sentenza Appellata

12. Permezz tas-sentenza mogħtija fit-3 ta' Lulju, 2020, it-Tribunal iddeċieda li għandu jilqa' l-appell tas-soċjetà rikorrenti mid-deċiżjoni ta' Rifjut ta' Oġġezzjoni datata 16 ta' April, 2012 u mil-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru IV 120245, iħassar u jirrevoka l-istess deċiżjoni u likwidazzjoni ta' taxxa, u ddikjara li s-soċjetà rikorrenti ma għandha tkun assoġġettata għall-ebda taxxa fuq id-dokumenti u trasferimenti ulterjuri u taxxa addizzjonali in konnessjoni mal-akkwist tal-artijiet inkwistjoni, in forza ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Anthony Abela tal-1 ta' April, 2011, u dan wara li għamel is-segweni konsiderazzjonijiet:

“In forza ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Anthony Abela datat l-1 ta' April, 2011, is-soċjetà Rikorrenti akkwistat mingħand is-soċjetà Il-Bajja Limited: (a) il-biċċa art diviża f'Hal Qormi, b'faċċata fuq Triq Marco Montebello ġia magħrufa bħala triq ġdida fi Triq il-Furnar u indikat bħala plot numru għoxrin (20) tal-kejl kompleks ta' mitejn u tnejn punt disgħa erbgħa metri kwadri (202.94m.k.) li minnhom erbgħa u tletin punt disgħa erbgħa metri kwadri (34.49m.k.) huma intiżi għall-formazzjoni tat-triq u tikkonfina mill-grigal mal-imsemmija triq fejn hemm l-aċċess u mill-majjistral u xlokk ma' beni ta' George Micallef jew irjieħ oħra verjuri; (b) il-biċċa art diviża f'Hal Qormi b'faċċata fuq Triq Marco Montebello ġia magħrufa bħala triq ġdida fi Triq il-Furnar u indikat bħala Plot numru wieħed u għoxrin (21) tal-kejl kompleks ta' mitejn u wieħed punt tnejn tmienja metri kwadri (201.28m.k.) li minnhom erbgħa u tletin punt disgħa erbgħa metri kwadri (34.49) huma intiżi għall-formazzjoni tat-triq u tikkonfina mill-grigal mal-imsemmija triq fejn hemm l-aċċess min-nofsinar mal-ewwel biċċa art fuq deskritta u punent ma' beni tal-familja Agius jew suċċessuri tagħha jew irjieħ oħra verjuri, verso l-prezz ta' €200,000 (fn. 9 fol. 85 sa 88 tal-proċess).

Dan it-trasferiment ġie komunikat lill-Kummissarju tat-Taxxi (fn. 10 Dok. DG1 a fol. 42 sa 44 tal-proċess) illi inkariga lill-Perit Mario Axisa sabiex jagħmel stima tal-valur reali taż-żewġ porzjonijiet art akkwistati mis-soċjetà Rikorrenti fiż-żmien tat-trasferiment. Wara li żamm aċċess il-Perit Axisa vvaluta l-artijiet in kwistjoni għall-valur ta' €208,000 il-waħda (fn. 11 Dok. MA1 a fol 27 tal-proċess), b'dana għalhekk li ta stima komplessiva ta' €416,000. Peress illi l-valur dikjarat fl-att ta' trasferiment huwa inqas minn 85% tal-valur stmat mill-Perit Axisa (fn. 12 Valur dikjarat huwa ta' €200,000 –

85% ta' €416,000 (stima tal-Perit Axisa) = €353,600, il-Kummissarju tat-Taxxi ħareġ Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-kont Nru. IV 120245 fil-konfront tas-soċjetà Rikorrenti permezz ta' liema jesigi ħlas tas-somma ta' €10,800 bħala taxxa fuq il-valur addizzjonali taxxabli ta' €216,000, flimkien mas-somma ulterjuri ta' €10,800 bħala taxxa addizzjonali/penali (fn. 13 Dok. 'DG2' a fol, 45 u 46 tal-proċess). Is-soċjetà Rikorrenti oġġezzjonat għal din il-Likwidazzjoni ta' Taxxa permezz ta' ittra ta' oġġezzjoni datata 31 ta' Ottubru, 2011 (fn. 14 fol. 47 tal-proċess), iżda l-oġġezzjoni tagħha giet miċħuda mill-Kummissarju tat-Taxxi permezz ta' deċiżjoni mogħtija fis-16 ta' April 2012 (fn. 15 fol. 51 sa 53 tal-proċess). F'din id-deċiżjoni l-Kummissarju ċaħad l-oġġezzjoni u kkonferma l-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru IV 120245 maħruġa fil-konfront tas-soċjetà Rikorrenti, bil-possibilità li jekk il-ħlas isir entro t-23 ta' April, 2012 l-ammont totali jkun ta' €15,120 peress li t-taxxa addizzjonali tkun ta' €4,320 minflok €10,800. Il-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV 120245 inħarġet mill-ġdid fis-16 ta' April, 2012 u s-soċjetà Rikorrenti reġġet giet interpellata tħallas is-somma ta' €10,800 bħala taxxa fuq il-valur addizzjonali taxxabli ta' €216,000, flimkien mas-somma ulterjuri ta' €10,800 bħala taxxa addizzjonali/penali, komplessivament ammontanti għal **€21,600**. (fn. 16 fol. 49 u 50 tal-proċess).

Is-soċjetà Rikorrenti ħassitha aggravata bid-deċiżjoni ta' Rifjut ta' Oġġezzjoni datata 16 ta' April, 2012 u bil-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV 120245 u interponiet appell minnhom quddiem dan it-Tribunal. Hija titlob ir-revoka tal-imsemmija deċiżjoni u Likwidazzjoni ta' Taxxa u li jiġi dikjarat li ebda taxxa fuq dokumenti u trasferimenti u/jew taxxa addizzjonali ma hija minnha dovuta in konnessjoni tal-akkwist taż-żewġ porzjonijiet art fi Triq Marco Montebello, Qormi, in forza tal-kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Anthony Abela datat 1 ta' April, 2011. Is-soċjetà rikorrenti tibbaża l-appell tagħha mid-deċiżjoni ta' Rifjut ta' Oġġezzjoni u mill-prezz dikjarat fl-att ta' trasferiment fl-atti tan-Nutar Dottor Anthony Abela datat 1 ta' April, 2011. Is-soċjetà Rikorrenti tibbaża l-appell tagħha mid-deċiżjoni ta' Rifjut ta' Oġġezzjoni u mill-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-kont Nru. 120245 in bażi għas-segwenti aggravji: (i) il-prezz dikjarat fl-att ta' trasferiment fl-atti tan-Nutar Dottor Anthony Aquilina datat 1 ta' April, 2011 huwa ġust u reali u t-taxxa fuq dokumenti u trasferimenti imħallas hija t-taxxa dovuta in konnessjoni ma' dan l-akkwist; (ii) il-prezz dikjarat fl-att ta' traasferiment huwa l-valur reali fis-suq taż-żewġ porzjonijiet ta' art minnha akkwistati; (iii) huwa d-Direttur Ġenerali (Taxxi Interni) li għandu jipprova li l-valur dikjarat fl-att ta' trasferiment ma jirriflettix il-valur reali taż-żewġ porzjonijiet ta' art akkwistati minnha fiż-żmien tat-trasferiment. Hija tikkontendi wkoll li dan it-Tribunal mhux kompetenti biex jittratta u jiddetermina l-vertenza odjerna stante li l-azzjonijiet kollha għall-ġbir ta' kull taxxa li għandha tithallas u kull penali imposta tal-Att dwar

it-Taxxa fuq Dokumenti u Trasferimenti, Kap. 364 tal-Liġijiet ta' Malta, huma di kompetenza tal-qrati ta' ġurisdizzjoni ċivili.

Il-Kummissarju tat-Taxxi jopponi għall-appell tas-soċjetà Rikorrenti mid-deċiżjoni ta' Rifjut ta' Oġġezzjoni datata 16 ta' April, 2012 u mil-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. 120245 u jitlob li l-istess jiġi miċħud stante li l-imsemmija deċiżjoni u Likwidazzjoni ta' Taxxa huma ġusti u saru skont il-Liġi. Il-Kummissarju jeċċepixxi wkoll li s-soċjetà Rikorrenti għandha tispjega l-allegazzjoni tagħha ta' nuqqas ta' ġurisdizzjoni ta' dan it-Tribunal.

Fis-seduta tal-20 ta' Settembru, 2012 (fn. 17 fol 17 tal-proċess) is-soċjetà Rikorrenti irtirat l-aggravju tan-nuqqas ta' kompetenza ta' dan it-Tribunal u għaldaqstant it-Tribunal jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri ta' dan l-istess aggravju.

Mill-atti proċesswali jirriżulta ferm ċar li l-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. 120245 maħruġa mill-Kummissarju tat-Taxxi fil-konfront tas-soċjetà Rikorrenti hija bbażata fuq l-istima tal-Perit Mario Axisa taż-żewġ porzjonijiet ta' art akkwistati mill-imsemmija soċjetà. Kif ġia osservat il-Perit Axisa għamel stima għall-valur ta' €208,000 għal kull porzjoni art akkwistata mis-soċjetà Rikorrenti u b'hekk ta stima komplessiva ta' €416,000. Mill-Engineer's Property Valuation Check List a fol. 24 u 25 tal-proċess jirriżulta li l-Perit Axisa bbaża l-istimi tiegħu fuq is-segwenti konsiderazzjonijiet:

- *Plot 20 – li hija within scheme; no. of floors 3; area of land 168 sq.m; freehold; vacant; li hemm vehicular access, u li hemm strutturi mibnijin fuqha. Ikkonsidra ukoll li it is not clear whether the overlying construction has been part of the property at time of transfer. The undersigned has not included it in the valuation in view of documents shown by buyer, with the scope of confirming that he had paid for the said construction. Located in a mixed use area (fn. 18 fol. 24 tal-proċess).*
- *Plot 21 – li hija within scheme; no. of floors 3; area of land 167 sq.m.; freehold; vacant; li hemm vehicular access, u li hemm strutturi mibnija fuqha. Ikkonsidra ukoll li it is not clear whether the overlying construction has been part of the property at time of transfer. The undersigned has not included it in the valuation in view of documents shown by buyer, with the scope of confirming that he had paid for the said construction. Located in a mixed use area (fn. 19 fol. 25 tal-proċess);*

Fix-xhieda li ta quddiem it-Tribunal il-Perit Mario Axisa (fn. 20 xhieda mogħtija waqt is-seduta tal-11 ta' April, 2013, fol. 32 sa 37 tal-proċess) spjega li mixed usage ifisser

li mixed use area tagħtik l-opportunità li tista' tuża, hemm lista ta' tipi ta' użu li l-MEPA taċċettalek, li huwa li minn banda wieħed jista' jara negattiva fis-sens li mhux residenzjali, imma mill-banda l-oħra ċertu tipi ta' użu huma aċċettati biss f'dan it-tip ta' mixed use areas jew industrial areas ... Mixed use area għandek lista li tinkludi ċertu użu industrijali ... għandek limitazzjoni, imma hemm ħafna użu industrijali jiġifieri jekk jien ħa mmur biex nagħmel fabrika tal-azzar probabbli li le, imma jekk jien irrid intella' jew nagħmel użu bħal ta' sprayer li f'bini ieħor jew f'area residenzjali oħra mhux aċċettati hemmhekk huma aċċettabbli. Biss biss jekk tara l-area kif inhi użata tista' tinduna hemm ħafna warehousing u hemm ħafna minn dan it-tip ta' bini. *Dwar kif wasal għall-istima tiegħu l-Perit Axisa spjega li:* jiena ħadt il-going rate, jien aktar milli nibbaża fuq per square metre kemm hu, int trid tara diversi fatturi, trid tara l-potenzjal, trid tara s-site tagħha, trid tara l-location tagħha. *Dwar l-aċċess għall-plots in kwistjoni l-Perit Axisa ddikjara* għal din il-plot partikolari l-aċċess huwa tajjeb m'hemm limitazzjoni as such fuqha, jiġifieri jien at the end of the day jekk bit-truck nista' nidhol u noħroġ komodament minn go din il-plot u ngħaddi jew 'l hawn jew 'l hemm, issa int qed tgħidli li naħa minnhom ma nistax nidhol jew ftit 'il fuq tagħlaq, imma jekk indur 'l isfel nidhol u noħroġ komodament. *Għall-mistoqsija,* imma ma tagħmilx differenza triq tagħlaq u triq tinfed? *Il-Perit wieġeb* ma tagħmilx daqshekk differenza, kieku jien għandi link prinċipali u nsib għeluq hemm tagħmel, imma jekk biex nidhol u noħroġ f'dan il-punt ġieli tkun ta' vantaġġ li jkollok triq tagħlaq għax ikollok iżjed parking u iżjed hekk. *Dwar x'ha in konsiderazzjoni biex wasal għall-istima tiegħu l-Perit Axisa ddikjara:* il-punti prinċipali li trid thares lejhom f'każ bħal dan huma l-potenzjal tal-plot u li fil-fatt il-potenzjal deher għax irrid ngħid li jien meta mort, u d-data meta mort jien kienet 27th July, 2011, il-plot kienet ġia mibnija. Issa jien meta għamilt ir-riċerka fil-website tal-MEPA sibt li dan il-permess kien ħareġ f'Diċembru 2010, jiġifieri ċ-chances huma li l-ġurnata ta' meta sar il-kuntratt as such il-bini kien diġà nbena għax dakinhar fl-applikazzjoni tal-2010, l-applikazzjoni qiegħda cara to sanction. Però jien meta l-persuna li gie fuq il-post urienu r-receipts li juru li hu kien għamel l-ispejjeż u kien ħareġ l-ispejjeż biex jibniha, jien ktibt fir-rapport li għalkemm by right jien suppost stmajt fuq il-bini għax hekk titlob il-liġi, jien ħadt into consideration u ma qisthomx dawk u qiegħda cara. *In risposta għall-mistoqsija tat-Tribunal* jiġifieri l-valuation hija tal-art biss? *Il-Perit Mario Axisa wieġeb* tal-art biss, issa l-punt jibqa' li l-potenzjal jidher car għax inbena f'binja ta' tliet sulari u jekk mhux sejjer żball iżjed ukoll u kien hemm basement jekk mhux sejjer żball. Tara l-location fis-sens li jekk jien għandi industrial garaxx li qiegħed ġor-residenti li l-ħin kollu jikkomplejnjaw mod, u jekk jien għandi industrial garaxx fejn jien aċċettat u nista' naħdem komodament huwa mod ieħor, jiġifieri trid tqis dawn il-fatturi kollha. *In*

risposta għall-mistoqsija mixed use jinkludi r-residential ukoll? Il-Perit Axisa wieġeb mixed use minix ċert imma jekk hemm xi restrizzjonijiet fuq ir-residential però jidhirli li jekk hemm li ġieli jhallu residenzi fis-sulari ta' fuq, fis-sulari t'isfel le. Għall-mistoqsija ulterjuri jiġifieri xorta jista' jkollok nies jikkomplejnjaw, mhux hekk? Il-Perit Axisa wieġeb le f' mixed area r-residenti jafu fejn qegħdin u ma jistgħux jikkomplejnjaw jekk hu qed jimxi skont l-esiġenzi li tippermettilu l-MEPA, jekk inti għandek oġġezzjoni għal dawn l-affarijiet tmurx toqgħod f' mixed use area għax hemm taf x'ser issib.

B'referenza għal dawn iż-żewġ porzjonijiet ta' art akkwistati mis-soċjetà Rikorrenti, Francis Fenech, Direttur tal-imsemmija soċjetà, iddikjara li meta ġew akkwistati dawn il-plots saret kostruzzjoni fuqhom konsistenti f'żewġ garages sovrapposti għal xulxin u fond ieħor fuq, liema fond jista' jintuża bħala ufficcju. Għall-mistoqsija wara li xtrajthom ... x'ippruvajt tagħmel bihom? Francis Fenech wieġeb l-ewwel ippruvajt inbiegħhom u ma stajt inbiegħhom qatt imbagħad kelli t-tifel kien jaħdem f'pompa tal-petrol u għidtlu biex intellgħuhom flimkien, tellajnihom u għadhom hemm sa llum ... vojta għaliex kultant jaħsbuni qed nagħmel l-irkant biex nikrihom jew inbiegħhom. Għall-mistoqsija u għamilt xi haġa minn dan, irnexxielek tikrih jew tbiegħu? Francis Fenech wieġeb le. Għall-mistoqsija ulterjuri ż-żona li qegħdin go Ħal Qormi naqblu? X'hemm f'dawk l-akkwati? Huwa wieġeb hemm qisu mastrudaxxi, min jaħdem fuq u min jaħdem isfel, hemm sitt postijiet joqogħdu sitt familji u jista' jiġi bniedem jara u jikkonferma kemm hemm garaxxi bil-for sale jew għall-kiri. Jista' jmur jara l-perit. Mistoqsi kif ġew żviluppanti l-plots, Francis Fenech wieġeb ħajt u ħajt u soqfa tal-planki, garaxx u m'għamiltx postijiet għax għidit forsi nsib inbiegħu u jaqla' lira t-tifel tiegħi għax m'għamilt xejn speċjali ... l-arja mibnija tiegħu (ossia l-arja tal-garage) hemm garaxx ieħor fuqu ... Garaxx bil-pilastri fin-nofs u ieħor fuqu imbagħad hemm qisu bħal penthouse fuqu. ... Imma mhux bħala penthouse għax hi miftuħa mhux li joqogħdu n-nies fiha ... wieħed jista' jagħmel ufficcju fuq. Dwar residenzi li hemm f'dawk l-akkwati Francis Fenech iddikjara hemm sitta imma hemmhekk hemm industrial area imbagħad dawruha semi-area jiġifieri ma tista' tagħmel xejn. Għandi s-sular t'isfel parking tal-karozzi qas tista' ddaħħal xejn go fih u s-sular ta' mat-triq ma tantx tista' tistorja fih għax jekk inti ser ikollok sitta jew seba' min-nies ikunu tawhulek parking u ma tista' titfa' xejn go fih jiġifieri ma tistax tagħmlu bħala store (fn. 21 vide xhieda mogħtija waqt is-seduta tal-10 ta' Ottubru, 2013, fol. 54 sa 58 tal-proċess).

L-Assistent Tekniku tat-Tribunal, il-Perit Elena Borg Costanzi, stmat iż-żewġ porzjonijiet ta' art akkwistati mis-soċjetà Rikorrenti bil-valur ta' €650 kull metru kwadru, li ta valur għall-kejl komplessiv ta' 343 metri kwadri ta' €222,950. Il-Perit Borg Costanzi waslet għal din l-istima in baži għas-segventi konsiderazzjonijiet: il-fond jikkonsisti f'art b'referenza plots 20 u 21 fi Triq Marco Montebello illi hija triq

wiesgħa li tagħlaq. Il-kejl ta' dawn il-plots flimkien huwa ta' cirka 343 metru kwadru kif jirrizulta mill-kejl illi ħadet l-esponenti matul l-aċċess. Peress illi jeżisti biċċa fuq wara kif tirrikjedi l-liġi tas-sanità, il-bini per se huwa ta' cirka 309 metru kwadru. Din l-art hija parti miż-żona ta' Mixed Use skont il-Pjan Lokali tal-MEPA illi giet approvata fl-2006 fejn wieħed jista' jibni tliet sulari, basement u penthouse, kollha ta' natura kummerċjali, kif inhi t-triq kważi kollha. Din it-triq m'għandhiex prominenza kummerċjali. L-esponenti kkunsidrat il-provi u x-xhieda fil-proċess, ħadet in konsiderazzjoni d-daqs tal-fond, il-lokalità per se, kif ukoll għamlet riċerka l-MEPA sabiex tara l-permessi fuq is-sit sabiex tikkontesta l-potenzjal tal-istess art (fn. 22 Vol. 92 u 93 tal-proċess).

Minn konsiderazzjoni tal-provi prodotti kif ukoll tar-Relazzjoni tal-Assistent Tekniku tat-Tribunal, il-Perit Elena Borg Costanzi, it-Tribunal huwa tal-fehma li l-istima tal-Perit Borg Costanzi hija l-istima li l-iktar tirrifletti l-valur reali taż-żewġ biċċiet art akkwistati mis-soċjetà rikorrenti fiż-żmien tal-akkwist.

Mir-relazzjoni tal-Perit Elena Borg Costanzi jirrizulta li ż-żewġ porzjonijiet ta' art akkwistati mis-soċjetà Rikorrenti jinsabu fi triq, ossia Triq Marco Montebello, Qormi, li apparti li hija triq li tagħlaq, hija triq li ma għandhiex prominenza kummerċjali. Il-fatt li t-triq m'għandhiex prominenza kummerċjali jfisser li ma hijiex wisq esposta la għat-traffiku pedonali u lanqas għat-traffiku tal-vetturi. Il-Perit Mario Axisa ma jagħmel l-ebda referenza għal dan il-fatt, ossia dwar in-nuqqas ta' prominenza kummerċjali tat-triq, u evidentement għalhekk dan la gie minnu konstatat u wisq inqas ikkunsidrat. Il-fatt li dawn iż-żewġ porzjonijiet ta' art jinsabu fi triq li ma għandhiex prominenza kummerċjali u per di più jinsabu f'mixed use area, fejn hemm restrizzjonijiet kemm fuq żvilupp residenzjali kif ukoll fuq żvilupp kummerċjali, serjament jimpingi fuq il-valur tal-artijiet in kwistjoni u b'hekk valur stmat ta' €208,000 il-waħda huwa bla dubju ta' xejn wieħed eċċessiv. Ladarba jirrizulta li l-istima komplessiva tal-Perit Mario Axisa ta' €416,000 għaž-żewġ porzjonijiet ta' art hija eċċessiva, jikkonsegwi li l-Likwidazzjoni ta' Taxxa maħruġa mill-Kummissarju tat-Taxxi fil-konfront tas-soċjetà Rikorrenti hija eċċessiva wkoll.

It-Tribunal josserva li għalkemm il-Kummissarju tat-Taxxi jipprova jiġġustifika l-istimi tal-Perit Axisa u l-eventwali Likwidazzjoni ta' Taxxa maħruġa minnu fil-konfront tas-soċjetà rikorrenti billi jallaċċja mal-bini li ġià kien mibni fuq l-artijiet in kwistjoni qabel ma l-Perit Axisa żamm l-aċċess u jikkontendi, jew għall-inqas donnu jipprova jargumenta, li fil-verità s-soċjetà Rikorrenti akkwistat bini u mhux biss artijiet (fn. 23 Vide n-natura tal-mistoqsijiet li saru lil Francis Fenech waqt is-seduta tal-25 ta' Novembru, 2014, fol. 75 sa 80 tal-proċess), il-Perit Axisa stess iddikjara bl-aktar mod

ċar li l-istimi tiegħu huma għall-art biss u ma jinkludux il-bini stante li r-rappreżentant tas-soċjetà Rikorrenti preżenti waqt l-aċċess urieh dokumenti li jippruvaw illi l-kostruzzjoni fuq artijiet sar a spejjeż tal-istess soċjetà Rikorrenti (fn. 24 Vide Engineer's Property Valuation Check lists a fol. 24 u 25 tal-proċess u xhieda mogħtija waqt is-seduta tal-11 ta' April, 2013 a fol. 32 sa 38 tal-proċess).

Għalkemm it-Tribunal jikkonkludi li l-istima tal-Perit Mario Axisa għall-valur komplessiv ta' €416,000 hija eċċessiva, fid-dawl ta' dak provdut fl-artikolu 58(4) tal-Kap. 364 tal-Liġijiet ta' Malta, xorta waħda għandu jiġi kkunsidrat u determinat jekk is-soċjetà Rikorrenti hijiex obbligata tħallas taxxa fuq id-dokumenti u trasferimenti ulterjuri u taxxa addizzjonali in konnessjoni mal-akkwist taż-żewġ porzjonijiet ta' art fi Triq Marco Montebello, Qormi, in forza ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Anthony Abela datat l-1 ta' April, 2011.

*L-Artikolu 52(1) tal-Kap. 364 tal-Liġijiet ta' Malta kien u għadu jipprovdi li: meta l-Kummissarju jkun sodisfatt li l-prezz jew dak li jkollu jingħata bi ħlas jew valur għal immobbli kif dikjarat f'kuntratt ta' trasferiment jew f'dikjarazzjoni ta' trasferiment *causa mortis* magħmula skont l-artikolu 33, ikun inqas minn ħamsa u tmenin fil-mija tal-valur reali jew ta' dak li jkollu jingħata bi ħlas li jirriżulta lill-Kummissarju li jkun fil-fatt tħallas mal-att, jew meta dikjarazzjoni li kellha ssir skont l-artikolu 33 ma tkunx saret, huwa għandu jgħaddi biex jiddeċiedi b'ordni bil-miktub l-ammont ta' taxxa dovuta fuq id-differenza bejn il-valur jew dak li jkollu jingħata bi ħlas dikjarati fil-kuntratt u l-valur jew dak li jkollu jingħata bi ħlas għall-immobbli kif stabbilit jew kif jirriżulta lill-Kummissarju li jkun attwalment tħallas jew it-taxxa li kellha titħallas fuq dikjarazzjoni, skont il-każ, u għandu jagħmel stima skont il-każ ...*

Applikant dan il-provvediment tal-Liġi għall-valur stmat mill-Perit Elena Borg Costanzi jirriżulta li 85% ta' €222,950 jammonta għal €189,507.50, liema figura hija inqas mill-valur dikjarat ta' €200,000 għall-akkwist tal-artijiet in kwistjoni. Minn dan jirriżulta għalhekk li s-soċjetà Rikorrenti ma għandha tkun assoġġettata għal ebda taxxa fuq id-dokumenti u trasferimenti ulterjuri u taxxa addizzjonali.

Għal dawn ir-raġunijiet it-Tribunal, filwaqt li jastjeni milli jieħu konjizzjoni tal-aggravju ta' nuqqas ta' kompetenza sollevat mis-soċjetà Rikorrenti stante li dan ġie minnha rtirat, fil-mertu jaqta' u jiddeċiedi billi jilqa' l-appell tas-soċjetà Rikorrenti mid-deċiżjoni ta' Rifjut ta' Oġġezzjoni datata 16 ta' April, 2012 u mil-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV 120245, iħassar u jirrevoka l-istess imsemmija deċiżjoni u Likwidazzjoni ta' Taxxa u jiddikjara li s-soċjetà Rikorrenti ma għandha tkun assoġġettata għal ebda taxxa fuq id-dokumenti u trasferimenti ulterjuri u taxxa

addizzjonali in konnessjoni mal-akkwist ta' żewġ porzjonijiet art fi Triq Marco Montebello, Qormi, in forza ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Anthony Abela datat l-1 ta' April, 2011.

L-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri għandhom jiġu sopportati interament mill-Kummissarju tat-Taxxi."

L-Appell

13. L-appellant ressaq l-appell tiegħu minn din id-deċiżjoni fit-23 ta' Lulju, 2020, fejn talab lil din il-Qorti sabiex,

*"... jogħgobha tħassar u tirrevoka d-deċiżjoni tal-Onorabbli Tribunal ta' Reviżjoni Amministrattiva mogħtija fit-3 ta' Lulju, 2020 Nr. 94/12 VG, fl-ismijiet **Skyways Developments Co. Limited vs Kummissarju tat-Taxxi** bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-appellati."*

14. L-appellant qal li t-Tribunal għamel għadd ta' konsiderazzjonijiet żbaljati meta għadda biex jilqa' l-appell tas-soċjetà rikorrenti, għaliex it-Tribunal naqas milli jevalwa l-provi miġjuba quddiemu fl-isfond ta' dak li jitlob ir-Regolament 3(2) tal-Legislazzjoni Sussidjarja 364.06 (Taxxa fuq Dokumenti u Trasferimenti) qabel l-emendi li daħlu fis-seħħ bl-Avviż Legali 205 tal-2016, fejn ir-Regolament 3(2) kien jipprovdi li:

"Il-valur tal-proprjetà assoluta ta' kull proprjetà fid-data rilevanti għandu jkun il-prezz medju li dik il-proprjetà kienet iġġib li kellha tinbiegħ fis-suq liberu f'dik id-data, wara li jitqiesu ċ-ċirkostanzi kollha li jolqtu dik il-proprjetà."

15. L-appellant kompli jgħid li s-soċjetà appellata ma ppruvatx dak li kien jinkombi fuqha li tipprova quddiem it-Tribunal, jiġifieri li abbażi tal-artikolu 58(3)

tal-Kap. 364, il-piż tal-prova li l-likwidazzjoni magħmula mill-appellant li dwarha jsir l-ilment hija eċċessiva, jkun fuq min iressaq l-appell. L-appellant qal li mill-provi jirriżulta li l-perit maħtur minnu Mario Axisa espleta l-inkarigu tiegħu kif titlob il-liġi, u minn dak li kkostata dan il-perit, jirriżulta li l-artijiet trasferiti ma kinux milquta minn xi restrizzjoni jew ċirkostanzi li jillimitaw jew jostakolaw il-potenzjal tal-iżvilupp. L-appellant qal li dak li kkonkluda l-Perit Axisa jkompli jiġi affermat mill-garanziji indikati fuq il-kuntratt ta' xiri u bejgħ bejn Central Mediterranea Products Limited (C 8087) u Bajja Limited fl-atti tan-Nutar Carmel Mangion, tat-3 ta' Lulju, 2006 fir-rigward tal-kwalitajiet ta' din il-proprjetà, jiġifieri li din hija ħielsa minn kull dritt jew pertinenzi favur terzi, li hija ħielsa minn kull tip ta' litigazzjoni, u minn kull ordni ta' esproprijazzjoni, li l-proprjetà hija ħielsa minn kull tip ta' ipoteka, dejn, *charges, enforcement orders*, jew *stop notices*, li l-linja tal-bini hija dik kif tinsab fil-preżent, u li l-art tista' tiġi żviluppata f'garaxxijiet u bini residenzjali fuqha. Għe dikjarat ukoll li fuq din l-art mhuma għaddejjin l-ebda servizzi ta' natura li jistgħu jostakolaw l-iżvilupp tal-art in vendita, u li l-valur tal-artijiet flimkien lura fl-2006 kien ta' LM120,000 (€279,524.18), fejn apparti l-fatt li Bajja Limited issellfet mill-bank l-ammont ta' LM96,000 biex tkun tista' tixtri l-proprjetajiet inkwistjoni, issellfet ukoll is-somma ta' LM81,000 (€188,678.82) għall-kostruzzjoni, materjal u xogħol ieħor li għandu jsir fil-proprjetà. L-appellant spjega li sussegwentement, Bajja Limited ittrasferiet l-artijiet inkwistjoni lil Skyways Developments Limited għall-prezz ta' €200,000 biss, liema artijiet ġew mgħoddija lis-soċjetà akkwirenti bl-istess garanziji li jirriżultaw fuq l-att ta' bejgħ u xiri tat-3 ta' Lulju, 2006, bl-intenzjoni li jsir negozju minnhom, kif wara kollox ikkonfermaw Francis Fenech u ibnu Emanuel.

16. L-appellant kompli jgħid li minn dan kollu joħroġ ċar li l-proprjetajiet trasferiti ma kinux milquta minn ebda restrizzjonijiet jew ċirkostanzi li jillimitaw jew jostakolaw il-potenzjal ta' żvilupp; li deher ċar mill-kuntratti ta' bejgħ u xiri li l-proprjetajiet kienu qegħdin jinxtrow għal skop ta' żvilupp sabiex isir negozju minnhom; li fis-sena 2006, il-prezz globali kien ta' €279,524.18, inkluż spejjeż ta' €188,678.82 sabiex issir il-kostruzzjoni fuq dawn l-artijiet, u għaldaqstant lura fl-2006 il-valur tal-artijiet ittrasferiti kien diġà jekwivali għal €468,203. L-appellant qal ukoll li meta sar il-kuntratt ta' bejgħ u xiri bejn Bajja Limited u Skyways Developments Limited fl-1 ta' April, 2011, jgħid li hames snin wara, minn wieħed mid-diretturi ta' Bajja Limited, li kienet xtrat l-art bl-iskop li din tiġi żviluppata, u li biex tagħmel hekk issellfet l-ammont ta' €188,678.82, lil iben l-istess direttur, li wkoll akkwista l-art bl-istess intenzjoni li jiżviluppaha, il-prezz dikjarat kien ta' €200,000.

17. L-appellant żied jgħid li minkejja li l-Perit Axisa ta l-benefiċċju tad-dubju lis-soċjetà appellata, u llimita l-valur għal ammont ħafna aktar baxx milli fil-verità jgħid it-trasferiment inkwistjoni, wara li għamel l-istima tiegħu, l-ammont li rriżulta lill-Perit Axisa xorta waħda eċċeda l-valur mogħti fuq l-att ta' trasferiment inkwistjoni. L-appellant qal li dan il-valur lanqas ma jista' jitqies li huwa eċċessiv.

18. L-appellant kompli jgħid li s-soċjetà appellata hija kumpannija li tiżviluppa l-bini, u għalhekk għandu joħroġ ċar li jekk kemm-il darba mat-trapass ta' hames snin mill-2006 sal-2011, irriżulta li din il-proprjetà ma kien fiha l-ebda potenzjal ta' żvilupp u possibiltà ta' negozju, Francis Fenech ma kienx sejjer

ibigħha lil ibnu ladarba ma kien fiha ebda potenzjal. L-appellant qal ukoll li l-Assistent Tekniku l-Perit Elena Borg Costanzi fir-rapport tagħha naqset milli tgħid x'irrizultalha mir-riċerki li għamlet mal-MEPA sabiex tikkostata l-potenzjal ta' din l-art, u għalhekk dan ir-rapport iħalli numru ta' incertezzi. L-appellant qal li l-kostatazzjoni tal-Perit Axisa li ngħata l-inkarigu mill-istess appellant, għandha tiġi kkunsidrata bħala attendibbli u skont ir-regolamenti applikabbli u tirrelata stimi reali fir-rigward tal-proprjetajiet fil-mument tat-trasferiment, u fil-fehma tal-appellant din il-Qorti m'għandhiex tiskarta l-osservazzjonijiet magħmula minnu fl-aggravji sottomessi sabiex il-provi jkunu jistgħu jiġu evalwati mill-gdid kif mistħoqq.

19. L-appellant saħaq li kien jinkombi fuq is-soċjetà appellata li tipprova li l-valur tal-proprjetajiet kif indikat fuq l-att ta' trasferiment, kien effettivament il-valur reali tal-artijiet u l-prezz indikat fuq il-kuntratt ta' trasferiment jirrifletti l-valur ġust u reali fis-suq fil-mument li sar it-trasferiment, u għalhekk il-likwidazzjoni magħmula mill-appellant hija eċċessiva. L-appellant zied jgħid li s-soċjetà appellata ma spjegatx u ma pprovdietx provi suffiċjenti biex tissodisfa il-kriterji u r-rekwiziti mitluba mil-liġi fir-rigward tal-valur mogħti lill-fond li ġie ttrasferit.

Ir-Risposta tal-Appell

20. Is-soċjetà appellata wiegħbet li d-deċiżjoni mogħtija mit-Tribunal hija ġusta u timmerita konferma. Is-soċjetà appellata qalet li l-aggravju tal-appellant huwa li t-Tribunal għamel konsiderazzjonijiet żbaljati meta għadda biex laqa' l-appell magħmul minnha, u t-Tribunal naqas milli jevalwa l-provi fl-isfond ta' dak li

jirrikjedi r-regolament. Is-soċjetà appellata qalet li dan mhuwiex minnu, u tissottolinea li qorti ta' revizjoni m'għandhiex tiddisturba legġerment l-apprezzament tal-provi li jkun għamel it-Tribunal, u dan isir biss f'każijiet eċċezzjonali.

21. Is-soċjetà appellata qalet li l-appellant jilmenta li s-soċjetà appellata ma rnexxilhiex iġġib prova li l-likwidazzjoni magħmula mill-appellant li minnha sar l-appell kienet eċċessiva, u jgħid li l-piż tal-prova għal dan kien jinkombi fuqha. Is-soċjetà appellata tgħid li dan l-aggravju però mhuwiex korrett, għaliex tali prova saret min-naħa tagħha, fost l-oħrajn anki abbażi tar-rapport tal-Perit Elena Borg Costanzi. Is-soċjetà appellata qalet li dak li qiegħed jitlob l-appellant huwa li t-Tribunal kellu jistrieħ fuq il-konsiderazzjonijiet magħmula mill-Perit Axisa, li ġie inkarigat mill-appellant, filwaqt li jiskarta l-konkluzjonijiet raġġunti mill-Perit Elena Borg Costanzi, li hija l-Assistent Tekniku tat-Tribunal. Is-soċjetà appellata qalet li minn qari tas-sentenza għandu jirriżulta bl-aktar mod ċar u manifest li, kuntrarjament għal dak li qal l-appellant, it-Tribunal għamel konsiderazzjonijiet approfonditi kemm dwar dak li xehed il-perit tad-Dipartiment tat-Taxxa Mario Axisa, kif ukoll tar-rapport dettaljat li għamel l-Assistent Tekniku tat-Tribunal, il-Perit Elena Borg Costanzi, partikolarment fejn it-Tribunal ikkonkluda li l-istima tal-Perit Borg Costanzi hija dik li l-aktar li tirrifletti l-valur reali tal-artijiet inkwistjoni fiż-żmien tal-akkwist.

22. Is-soċjetà appellata spjegat li l-Assistent Tekniku tat-Tribunal, il-Perit Elena Borg Costanzi għamlet stima tal-artijiet inkwistjoni bir-rata ta' €650 kull metru kwadru, u dan abbażi tas-segweni konsiderazzjonijiet: li t-triq inkwistjoni, Triq Marco Montebello, hija triq li tagħlaq, hija triq li m'għandhiex

prominenza kummerċjali u li mhijiex esposta la għat-traffiku pedonali u lanqas għat-traffiku ta' vetturi, u l-artijiet inkwistjoni jinsabu f'*mixed use area*, fejn hemm restrizzjonijiet kemm fuq żvilupp residenzjali kif ukoll fuq żvilupp kummerċjali. Is-soċjetà appellata qalet li għalhekk it-Tribunal għustament ikkonkluda li dawn il-fatturi ewlenin li l-Perit Axisa skarta għalkollox, jimpingu b'mod determinanti fuq il-valur tal-artijiet, u għalhekk wasal għall-konklużjoni li l-istima tal-Perit Axisa u l-likwidazzjoni magħmula appellant huma eċċessivi.

23. Is-soċjetà appellata qalet li t-Tribunal qies ukoll li għad li l-Perit Axisa meta mar fuq il-post sab li parti mill-art kienet diġà bdiet tinbena, fil-verità huwa kellu jivvaluta l-art u mhux il-bini ta' fuqha wkoll. Qalet li għalhekk għandu jiġi konkluz li t-Tribunal għamel valutazzjoni tajba u għusta tal-fatturi kollha rilevanti għal dan il-każ, għamel analiżi approfondita kemm ta' dak li qal il-Perit Axisa u ta' dak li kkostatat il-Perit Borg Costanzi, u għustament wasal għall-konklużjoni li l-istima magħmula mill-Perit Borg Costanzi hija dik li tirrifletti aħjar il-valur tal-artijiet inkwistjoni. Is-soċjetà appellata qalet li għalhekk ma jeżistu l-ebda raġunijiet għaliex l-apprezzament magħmul mit-Tribunal għandu jiġi disturbat, u għaliex l-appell interpost mill-appellant għandu jiġi milqugħ.

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

24. Din il-Qorti ser tgħaddi sabiex tikkunsidra l-aggravji tal-appellant, u dan fid-dawl tar-risposta intavolata mis-soċjetà appellanta u tal-konsiderazzjonijiet magħmula mit-Tribunal fid-deċiżjoni appellata.

L-aggravju ewlieni: [It-Tribunal naqas milli jevalwa l-provi kollha miġjuba quddiemu fl-isfond tar-Regolament 3(2) tal-Legislazzjoni Sussidjarja 364.06]

25. L-appellant għamel riferiment għal-liġi kif kienet qabel daħlu fis-seħħ l-emendi introdotti bl-Avviz Legali 205 tal-2016, li kien jipprovdi li l-valur tal-proprjetà fid-data rilevanti għandu jkun il-prezz medju li dik il-proprjetà kienet iġġib li kieku din kellha tinbiegħ fis-suq liberu f'dik id-data, wara li jitqiesu ċ-ċirkostanzi kollha li jolqtu l-proprjetà. L-appellant għamel riferiment għar-rapport imħejji mill-Perit Mario Axisa inkarigat minnu, u għax-xhieda li dan ta quddiem it-Tribunal, kif ukoll għad-deskrizzjoni tal-art inkwistjoni fil-kuntratt tal-akkwist. L-appellant qal li l-art mertu ta' dawn il-proċeduri ma kienet milquta minn ebda restrizzjonijiet jew ċirkostanzi li jillimitaw jew jostakolaw il-potenzjal ta' żvilupp, u meta huwa aċċeda fuq is-sit, sab li l-art kienet diġà bdiet tinbena. Minkejja dan, il-Perit Axisa ppreċiża li l-istima tiegħu kienet tal-art biss u mhux tal-bini ta' fuqha wkoll. Huwa għamel riferiment għall-fatt li ż-żona hija maħsuba biex tintuża bħala *mixed use area*, u għalhekk tista' ssir attività kummerċjali jew industrijali fiha, filwaqt li l-ġirien u l-persuni li joqogħdu fl-inħawi ma jkunux jistgħu jilmentaw, għaliex huma kienu jafu x'inhu l-użu maħsub għaž-żona. L-appellant għamel riferiment għall-fatt li meta Bajja Limited akkwistat l-artijiet inkwistjoni, din kienet issellfet l-ammont ta' LM96,000 (€223,619.84) sabiex tkun tista' tixtri l-artijiet, u l-ammont ta' LM81,000 (€188,679,25) għall-kostruzzjoni, materjal u xogħol ieħor li għandu jsir fl-istess artijiet. Minkejja dan, meta Bajja Limited ittrasferiet lis-soċjetà appellata, din ittrasferiet l-artijiet bil-prezz ta' €200,000 biss, u dan meta fl-2006 dawn l-artijiet kienu jiswew

€468,203. L-appellant qal li għalhekk dak li xehed dwaru l-Perit Axisa huwa aktar verosimili, partikolarment meta dan kien tal-fehma li dakinhar tat-trasferiment l-art kienet digà mibnija jew bdiet tinbena. L-appellant qal li s-soċjetà appellata qatt ma gabet prova dwar x'għamlet bil-flus li ssewjet sabiex tkun tista' tizviluppa l-artijiet, u lanqas mhuwa ċar jekk fiz-żmien tat-trasferiment li qiegħed jiġi skrutinizzat, l-artijiet kinux mibnija jew le. L-appellant qal li x-xhieda tal-Perit Axisa tpoġġi f'dubju x-xhieda ta' Francis Fenech, direttur ta' Bajja Limited, li kienet akkwistat self biex tizviluppa dawn l-artijiet, iżda mbagħad ħames snin wara l-istess Fenech ittrasferixxa l-art lil ibnu bil-prezz ta' €200,000 u għalhekk bi prezz aktar baxx. L-appellant saħaq li f'dan il-każ il-Perit Axisa uza l-metodu komparattiv biex wasal għall-istima tiegħu li hija waħda realistika, u għalhekk l-istima mogħtija mill-Perit Axisa ma tistax titqies li hija eċċessiva meta wieħed jikkonsidra l-kalkoli li għamel riferiment għalihom l-appellant fir-rikors tal-appell tiegħu. L-appellant qal ukoll li s-soċjetà appellata hija involuta fin-negozju tal-iżvilupp tal-proprjetà, u għalhekk li kieku huwa minnu li din l-art mhijiex tajba sabiex tiġi nnegozjata u m'hemm l-ebda domanda għaliha, ċertament li Francis Fenech ma kienx sejjer ibiġh l-istess proprjetà lil ibnu sabiex iħajru jidhol fis-suq tal-proprjetà.

26. Il-Qorti kkonsidrat kemm dak li kkostata l-Perit Mario Axisa fir-rapport tiegħu, kif ukoll dak li rrelatat dwaru l-Perit Elena Borg Costanzi, li fir-rapport tagħha għamlet diversi osservazzjonijiet dwar iż-żona partikolari li jinsabu fiha l-artijiet inkwistjoni, il-fatt li mhijiex daqstant aċċessibbli, u l-fatt li ċerti tipi ta' negozju jista' jkollhom problema bil-fatt li l-aċċess għal dawn l-artijiet qiegħed biss min-naħa waħda tat-triq. L-Assistent Tekniku tat-Tribunal il-Perit Elena Borg

Costanzi spjegat li l-valur ta' din l-art huwa affettwat min-nuqqas ta' prominenza kummerċjali li għandha ż-żona fejn tinsab din l-art, u mill-fatt li ż-żona hija maħsuba għal użu mħallat, jiġifieri kemm wieħed residenzjali kif ukoll kummerċjali. Essenzjalment iż-żewġ periti li rrelataw quddiem it-Tribunal, oġġettivament qalu l-istess haġa, iżda filwaqt li skont il-Perit Axisa ċerti fatturi jikkontribwixxu għal żieda fil-valur tal-proprjetà, il-Perit Borg Costanzi qieset li dawn huma fatturi li jaffettwaw negattivament il-valur tal-proprjetà u għalhekk qieset li l-valur mogħti fil-kuntratt tal-akkwist huwa wieħed reali.

27. Il-Qorti, bħat-Tribunal qabilha, tinsab iffaccjata minn żewġ valutazzjonijiet kontrastanti u konfligġenti tal-periti tekniċi li rrelataw f'dan il-każ, u għalhekk trid tiddetermina liema minn dawn iż-żewġ stimi hija l-aktar waħda attendibbli u verosimili, partikolarment meta jirriżulta li t-Tribunal ta piż akbar u għamel tiegħu l-konkluzjonijiet milħuqa mill-Perit Borg Costanzi li ngħatat l-inkarigu mit-Tribunal. Il-Qorti, filwaqt li tifhem il-fatturi li wasslu lill-Perit Borg Costanzi biex tikkonkludi li l-valur ta' dawn l-artijiet huma più o meno dak dikjarat fil-kuntratt tal-akkwist, tirrileva li wħud minn dawn il-fatturi jistgħu ma jibqgħux rilevanti mal-medda taż-żmien. Triq tista' tinfetaħ, u fil-fatt mill-provi jirriżulta li hemm pjan biex tinfetaħ parti mit-triq, stabbiliment vojt jista' jinkera jew jinbiegħ u jibda jattira għadd ta' klijenti lejn iż-żona, u l-fatt li ż-żona għandha użu mħallat aktarx li huwa ta' benefiċċju għal min irid jiftaħ negozju ta' ċertu tip, għaliex mhux se jkun iffaccjat bl-oġġezzjonijiet tal-ġirien. Il-Qorti qieset iżda li f'dan il-każ, apparti r-rapporti tal-periti, hemm provi oġġettivi li jindikaw li l-art kienet tiswa ferm aktar minn dak iddikjarat fil-kuntratt tal-akkwist mis-socjetà appellata. Fl-ewwel lok, diffiċli titwemmen il-verżjoni

mogħtija minn Francis Fenech li meta ra li din il-proprjetà kien qiegħed ikun diffiċli li tinkera jew tinbiegħ, huwa ħajjar lil ibnu biex jakkwistaha hu, meta l-ħsieb espress tiegħu kien li ibnu jieħu din il-linja ta' negozju u jibda jinvesti huwa wkoll fil-proprjetà. Ċertament li kieku Francis Fenech kien daqstant qalbu maqtugħa mill-vijabbilità tan-negozju b'din l-art, ma kienx sejjer iħajjar lil ibnu jakkwistaha hu bil-ħsieb li eventwalment isir negozju minnha. Anki jekk kien hemm żmien meta dawn l-inħawi forsi ma kinux daqstant infittxija, diffiċli li wieħed jirrazzjonalizza kif fuq medda ta' sitt snin, il-valur ta' din il-proprjetà jiġi dimezzat minflok jiżdied, fi klima ekonomika lokali fejn l-art dejjem qiegħda żżid fil-valur tagħha, u l-artijiet f'żoni industrijali huma limitatissimi.

28. Il-Qorti tirrileva li f'dan il-każ ma ġietx esebita kopja tal-kuntratt tat-3 ta' Lulju, 2006 li permezz tiegħu Bajja Limited akkwistat din l-art mingħand Central Mediterranea Products Limited (C 8087), għalkemm dan il-fatt jirrizulta mill-provenjenza tal-kuntratt tal-akkwist tas-soċjetà appellata. Minkejja dan, il-Qorti m'għandhiex għalfejn tiddubita miċ-ċifri ċċitati mill-appellant fir-rikors tal-appell tiegħu, fejn dan spjega li lura fl-2006 l-artijiet inkwistjoni kienu ġew akkwistati bil-prezz ta' €279,524.18 (LM120,000.00), u Bajja Limited issellfet l-ammont ta' €188,678.82 sabiex tkun tista' tiżviluppa dawn l-artijiet. Anki li kieku din l-art, sitt snin wara, inbiegħet bl-istess prezz li bih kienet inxtrat, il-prezz dikjarat ta' €200,000 mhux wieħed verosimili. Qatt ma ġrat f'Malta li art titlef flok żżid fil-valur tagħha għadd ta' snin wara li tkun ġiet akkwistata, aktar u aktar meta l-persuni involuti fix-xiri u l-bejgħ ta' din l-art jkunu persuni midħla ta' dan in-negozju. Għaldaqstant din il-Qorti tqis li l-ewwel aggravju tal-appellant huwa mistħoqq, stante li l-istima tal-Perit Mario Axisa inkarigat mill-appellant, hija l-

aktar waħda attendibbli u ta' min wieħed joqgħod fuqha, meta jġu kkunsidrati ċ-ċirkostanzi kollha tal-każ.

It-tieni aggravju: [is-soċjetà appellata ma ppruvatx dak li kien jinkombi fuqha li tipprova quddiem it-Tribunal, li abbaži tal-artikolu 58(3) tal-Kap. 364, l-likwidazzjoni magħmula mill-appellant hija eċċessiva]

29. L-appellant qal li kien jinkombi fuq s-soċjetà appellata li tipprova li l-prezz tal-proprjetajiet inkwistjoni kif indikat fuq l-att ta' trasferiment, kien jirrifletti l-valur reali tal-art fis-suq fil-mument meta sar it-trasferiment, u għalhekk il-likwidazzjoni magħmula mill-appellant hija waħda eċċessiva.

30. Is-soċjetà appellata qalet li filwaqt li huwa minnu li l-piż tal-prova kien jaqa' fuqha sabiex tipprova li l-likwidazzjoni tal-Kummissarju appellant kienet eċċessiva meta saret, ziedet tgħid li r-relazzjoni mħejjija mill-Perit Elena Borg Costanzi u l-konkluzjonijiet milħuqa minnha jagħtuha raġun għal dak li huwa valur ddikjarat minnha. Il-Qorti diġà spjegat ir-raġunijiet għalfejn f'dan il-każ hija qiegħda tqis l-opinjoni esperta tal-Perit Mario Axisa bħala aktar attendibbli, partikolarment meta dan xehed li huwa uża l-metodu komparattiv biex wasal għall-istima tiegħu, liema metodu qajla jfalli meta wieħed jiġi biex jistabbilixxi l-valur għal kull metru kwadru ta' art f'żona partikolari bħal din inkwistjoni. Tqis għalhekk li dan l-aggravju huwa ġustifikat u tilqgħu.

Decide

Għar-raġunijiet premissi, din il-Qorti qiegħda tiddeċiedi dwar l-appell tal-appellant billi tilqgħu, filwaqt li qiegħda tħassar u tirrevoka s-sentenza appellata, u tikkonferma l-likwidazzjoni ta' taxxa maħruġa mill-appellant fis-16 ta' April, 2012, bl-imġaxijiet mid-data ta' dik id-deċiżjoni, u bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra s-socjetà appellata.

Moqrija.

**Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef**

**Rosemarie Calleja
Deputat Registratur**