



MALTA

**QORTI TAL-APPELL**  
**(Sede Inferjuri)**

**ONOR. IMĦALLEF**  
**LAWRENCE MINTOFF**

Seduta tas-17 ta' Diċembru, 2021

Appell Inferjuri Numru 21/2015 LM

**Joseph Tabone (K.I. 529555M) u Josephine Tabone**  
*(l-appellati')*

**vs.**

**Kummissarju tat-Taxxi Interni**  
*(l-appellant')*

**Il-Qorti,**

**Preliminari**

1. Dan huwa appell magħmul mill-**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 mir-rikorrenti **Joseph Tabone (K.I. 529555M) u Josephine Tabone** [hawnhekk 'l-appellati'] in segwitu għad-deċiżjoni u l-avviż ta' likwidazzjoni numru 126138 kif maħruġa

mill-Kummissarju intimat *ai termini* tal-Kap. 364 tal-Ligijiet ta' Malta, u konsegwentement ħassar u rrevoka l-istess likwidazzjoni. It-Tribunal iddeċieda wkoll li l-ispejjeż tal-proċeduri li nżammu quddiemu għandhom jithallsu mill-Kummissarju intimat.

## **Fatti**

2. Ir-rikorrenti kienu istitwew proċeduri quddiem it-Tribunal, fejn spjegaw li permezz ta' kuntratt datat l-20 ta' Diċembru, 2012 fl-atti tan-Nutar Louisa Vella Bardon, huma kienu xtraw sehem diviż ta' art sitwata f'Tal-Ibragġ, limiti tas-Swieqi [minn issa 'l quddiem 'l-art'], mill-poter ta' Albert Attard et, bil-prezz ta' €309,000. Ir-rikorrenti qalu li skont ir-Regola 3 tar-Regoli dwar it-Taxxa fuq Dokumenti u Trasferimenti, il-valur tal-proprjetà sugġetta għat-taxxa għandu jkun *"il-prezz medju li dik il-proprjetà kienet iġġib li kellha tinbiegħ fis-suq liberu f'dik id-data"* ċjoé dakinhar li jkun seħħ it-trasferiment. Permezz tal-esperti tiegħu l-Kummissarju intimat qies li l-valur tal-art dakinhar li sar it-trasferiment kien ta' €398,000. Ir-rikorrenti spjegaw li in vista ta' din il-valutazzjoni, inħarġitilhom taxxa addizzjonali fuq l-ammont ta' €89,000, u għalhekk intalbu jħallsu €4,500 bħala taxxa addizzjonali u €4,500 bħala penali. Komplex jispjegaw li huma min-naħa tagħhom oġġezzjonaw għal din il-komputazzjoni tat-taxxa, iżda l-Kummissarju intimat infurmahom permezz ta' ittra datata s-16 ta' Frar, 2015, li huma kellhom iħallsu taxxa ta' €4,450, flimkien ma' penali ta' €4,450, b'kollox €8,900 bejn taxxa addizzjonali u penali. Qalu li huma ġew notifikati b'din id-deċiżjoni fis-27 ta' Marzu, 2015.

## **Mertu**

3. Ir-rikorrenti spjegaw li l-prezz imħallas minnhom għall-akkwist tal-art kien dak li deher fuq il-kuntratt tal-akkwist, jiggifieri €309,000. Komplex jgħidu li l-liġi titkellem dwar il-prezz medju li proprjetà bħal din iġġib li kieku kellha tinbiegħ fis-suq liberu, u mhux fuq l-ammont kif stabbilit mill-perit imqabbad mill-Kummissarju tat-Taxxi, u għalhekk dawn l-ammonti mhux bilfors ikunu l-istess. Ir-rikorrenti qalu li kull perit kapaċi jagħmel valutazzjoni, iżda dan ma jfissirx li l-istima ta' bilfors tkun tirrifletti l-*market value* tal-proprjetà li tkun. Qalu li fil-fehma tagħhom l-istima stabbilita mill-perit inkarigat mill-Kummissarju intimat ma tirriflettix il-verità. Qalu wkoll li kien hemm pjan li l-*policy* tal-Kummissarju tat-Taxxi tkun li meta jkun hemm self bankarju, ma jsirx *reassessment* tal-valur tal-proprjetà, u fil-fatt huma pprezentaw tliet kuntratti bħala prova tal-valur għal kull metru kwadru tal-art bis-self bankarju li ttieħed minn tliet banek differenti. Qalu wkoll li fiż-żmien meta sar dan it-trasferiment, il-Gvern kien ħareġ skema għall-bejgħ ta' għaxar *plots* fil-Madliena, u kien stabbilixxa l-prezz minimu ta' €900 għal kull metru kwadru ta' dik l-art. Ir-rikorrenti qalu li l-ebda *plot* ma kienet inbiegħet, u dan ifisser li fis-suq miftuħ tal-proprjetà, il-Gvern ma rnexxilux ibiegħ imqar *plot* waħda bil-prezz ta' €900 għal kull metru kwadru. Żiedu jgħidu li dan ifisser li €900 għal kull metru kwadru ta' art mhuwiex il-prezz tas-suq f'dawn l-inħawi, għaliex ma kienx hemm domanda għal dik il-proprjetà b'dak il-prezz, u għalhekk il-prezz tas-suq għall-proprjetà akkwistata minnhom huwa aktar baxx minn hekk. Ir-rikorrenti ziedu jgħidu li s-suq jiġi determinat mhux biss mit-talba iżda mid-domanda, u l-perit imqabbad mid-Dipartiment ievaluta l-art akkwistata minnhom bi prezz li huwa aktar minn għaxra fil-mija (10%) oġġla mill-prezz mitlub għall-art li ħadd ma ried jixtri. Ir-rikorrenti qalu li

I-art li xtraw huma tinsab wara l-knisja tas-Swieqi, m'għandha veduti ta' xejn, u l-prezz tagħha żgur li għandu jkun inqas minn €900 għal kull metru kwadru li gie stabbiliti fil-każ tal-*plots* tal-Madliena li jgawdu minn veduti li jwasslu sa Għawdex. Ir-rikorrenti qalu li għalhekk għandu jiġi stabbilit li l-prezz li bih huma akkwistaw din l-art huwa wieħed ġust u reali, filwaqt li l-prezz stabbilit mill-perit inkarigat mill-Kummissarju intimat huwa wieħed esagerat u li ma jirriflettix il-valur reali ta' din l-art. Ir-rikorrenti spjegaw li għalhekk il-penali ta' €4,450 stabbilita mill-Kummissarju intimat għandha tiġi revokata ladarba dan dam aktar minn sentejn biex ħareġ id-deċiżjoni tiegħu.

4. Fir-risposta tiegħu quddiem it-Tribunal, il-Kummissarju intimat eċċepixxa li l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet tar-rikorrenti huma kollha infondati fil-fatt u fid-dritt. Qal li fit-28 ta' Diċembru, 2012, id-Dipartiment tat-Taxxi Interni kien irċieva l-avviż ta' trasferiment skont il-liġi bid-dettalji tat-trasferiment li sar fl-20 ta' Diċembru, 2012, minn Albert Attard f'ismu proprju u f'isem oħrajn favur ir-rikorrenti, liema trasferiment sar bil-prezz ta' €309,000. Qal li dak iż-żmien kien inkariga il-Perit Tancred Mifsud sabiex jevalwa l-proprjetà in kwistjoni, li stabbilixxa l-ammont ta' €398,000 bħala l-valur tal-art. Kompla jgħid li għalhekk fis-16 ta' Settembru, 2013, huwa kien ħareġ Avviż ta' Likwidazzjoni (kont numru IV 126138) lir-rikorrenti fl-ammont totali ta' €8,900, rappreżentanti €4,450 taxxa addizzjonali fuq il-valur addizzjonali taxxabbli u €4,450 bħala penali a tenur tal-artikolu 52(4)(a) tal-Kap. 364. Il-Kummissarju intimat spjega li huwa rċieva ittra ta' oġġezzjoni mingħand ir-rikorrenti fl-14 ta' Novembru, 2013, u sabiex setgħet tiġi ikkonsiderata l-oġġezzjoni tar-rikorrenti huwa nkariga lill-Perit Hector Zammit sabiex jagħmel it-tieni valutazzjoni tal-proprjetà in kwistjoni, li

stabilixxa l-ammont ta' €415,000 b'halha l-valur tal-art, bil-konsegwenza li għalhekk gie kkonfermat l-Avviż ta' Likwidazzjoni originali bbażat fuq il-valutazzjoni fl-ammont ta' €398,000 tal-Perit Tancred Mifsud. Il-Kummissarju intimat zied jgħid li fis-16 ta' Frar, 2015, huwa ħareġ Avviż ta' Rifjut a tenur tal-artikolu 56(3) tal-Kap. 364. Qal ukoll li l-aggravji tar-rikorrenti huma legalment infondati u insostenibbli. L-intimat spjega li l-artikolu 32 tal-Kap. 364 jipprovdi li t-taxxa għandha titħallas fuq l-ammont jew fuq il-valur ta' dak li jingħata bil-ħlas għall-ħaġa trasferita jew għall-valur ta' dik il-ħaġa, skont liema jkun l-akbar. Qal li minn evalwazzjoni teknika li għamel il-perit inkarigat minnu, irriżulta li l-valur ta' din il-proprjetà fid-data tat-trasferiment kien ta' €398,000, u peress li dan l-ammont huwa akbar mill-ammont ta' €309,000 li ngħata bi ħlas għall-ħaġa trasferita, it-taxxa dovuta a tenur tal-Kap. 364 giet ġustament ikkalkolata fuq il-valur ta' €398,000. Il-Kummissarju intimat qal li l-valutazzjonijiet tal-proprjetà mertu ta' dawn il-proċeduri li għamli l-periti ingaġġati minnu, saru a tenur tal-Kap. 364 u l-igijiet sussidjarji, u jirriflettu l-prezz medju li l-art kienet iġġib li kieku kellha tinbiegħ fis-suq liberu f'dik id-data. Qal ukoll li r-riferiment li sar mir-rikorrenti għal proprjetà fil-Madliena mhuwiex f'loku, għaliex kull każ għandu l-fattispeċi tiegħu, u l-valutazzjoni teknika li ssir tiddependi minn diversi fatturi, mhux biss fuq l-*area*. Qal ukoll li kull allegazzjoni li saret mir-rikorrenti għandha tiġi sostanzjata bil-provi, u d-deċiżjoni tiegħu ħarġet fit-terminu stabbilit bil-liġi, b'dan illi kull pretensjoni avanzata mir-rikorrenti li l-penali għandha tiġi revokata hija infondata u insostenibbli.

5. Flimkien mar-rikors promutur, ir-rikorrenti pprezentaw kopji tat-tliet kuntratti ta' akkwist, fosthom il-kuntratt ta' akkwist datat l-20 ta' Diċembru, 2012 fl-atti tan-Nutar Louisa Bardon, liema kuntratt jiffirma l-mertu ta' dawn

il-proċeduri, kif ukoll kopja tal-avviż maħruġ mid-Dipartiment tal-Artijiet li permezz tiegħu l-Kummissarju tal-Artijiet innotifika lill-pubbliku bil-ħruġ ta' sejha għall-offerti għall-bejgħ ta' diversi porzjonijiet ta' art fl-inħawi magħrufa bħala 'Ta' Stronka' fil-limiti tal-Madliena, li l-prezz għalihom kien jibda minn €900 għal kull metru kwadru ta' art.

6. Il-Kummissarju intimat ippreżenta kopja tal-avviż dwar it-trasferiment li għie nnotifikat lilu, kopja tal-valutazzjoni tal-Perit Tancred Mifsud u d-dokumenti relatati, kopja tal-Avviż ta' Likwidazzjoni, kopja tal-ittra ta' oġġezzjoni mibgħuta mir-rikorrenti, kopja tal-valutazzjoni tal-Perit Hector Zammit u dokumenti relatati, kif ukoll kopja tal-Avviż tar-Rifjut tal-Oġġezzjoni, liema dokumenti jiffurmaw il-korrispondenza li għaddiet bejn il-partijiet qabel inbdew il-proċeduri quddiem it-Tribunal.

7. Ir-rikorrent **Joseph Tabone** xehed quddiem it-Tribunal, u spjega li huwa xtara l-art mertu ta' dawn il-proċeduri bil-prezz li hemm indikat fuq il-kuntratt tal-akkwist. Qal li l-konvenju għie rreġistrat u kien abbażi tal-konvenju li nkiseb is-self bankarju meħtieġ għall-akkwist tal-art mir-rikorrenti. Qal li fl-istess żmien il-Gvern ħareġ għall-bejgħ numru ta' *plots* fil-Madliena bil-prezz ta' elf Euro għal kull metru kwadru, u qal li l-ebda waħda minn dawn il-*plots* ma nbiegħet. Ir-rikorrent spjega li fil-każ tal-art akkwistata minnu, hu ħa *plot* waħda minn medda ta' art ferm akbar, u qal li minkejja li originarjament kien hemm ħdax-il *plot* għall-bejgħ, meta sar is-*survey* tal-art għie stabbilit li disa' *plots* biss setgħu joħorġu mill-art bil-karatteristiċi li fiha. Qal ukoll li huwa xtara mingħand familja b'diversi bejjiegħa, u għalhekk ma kienx hemm mod kif hu seta' jqarraq fir-rigward tal-prezz.

8. Fix-xhieda tiegħu **Alexis Vella Falzon** spjega li huwa kien fil-proċess li jakkwista biċċa art mingħand il-familja Attard ġewwa tal-Ibraġġ, u kien avvicina lir-rikorrent għaliex sabiex ikun hemm aċċess għal waħda mid-djar, kien hemm il-ħtieġa li jiġi akkwistat feles mill-art tar-rikorrent. Qal li huwa jirrappreżenta kumpannija li taħdem fil-qasam tal-iżvilupp tal-proprjetà. Spjega li sussegwentement ir-rikorrent iddeċieda li jixtri porzjon art mingħand il-kumpannija li jirrappreżenta x-xhud, u l-prezz li ħallas ir-rikorrent kien proporzjonat mal-valur tal-art kollha. Għad-domandi li sarulu in kontro-eżami, ix-xhud spjega li huwa kien prezenti waqt l-aċċess li għamel il-Perit Hector Zammit, u dakinhar li sar l-aċċess huwa kien sorpriż għaliex il-perit lanqas biss daħal fis-sit, iżda kien raha biss minn barra. Qal li meta huwa staqsa lill-Perit Zammit jekk kienx ser jidhol biex jara s-sit, dan wiegħbu li ma kienx hemm għalfejn għaliex huwa kellu l-*file*.

9. **Il-Perit David Anastasi** xehed li huwa kien hejja rapport fuq inkarigu tal-Kummissarju intimat, u l-ewwel valutazzjoni li għamel kienet fuq is-sit kollu, jiġifieri fuq 3,700 metru kwadru, li minnu r-rikorrenti akkwistaw porzjon iżgħar.

10. **Il-Perit Tancred Mifsud** xehed li huwa kien hejja rapport dwar dan is-sit. Qal li meta mar fuq is-sit, huwa sab li fuq parti mill-art fejn kien hemm xi djar imwaqqgħin, kien hemm parti mill-art li giet skavata, u kienet saret kostruzzjoni fuq parti oħra mill-art. Qal ukoll li s-sit kien wieħed kbir, u huwa vvaluta l-art daqsliekeku kienet art verġni mingħajr ebda żvilupp fiha. Spjega li huwa ta valutazzjoni ta' art tal-kejl ta' 3,300 metru kwadru wara li kkonsidra l-post fejn din tinsab, it-topografija u l-orjentazzjoni tagħha, u qal li uża l-metodu

komparattiv sabiex wasal għall-valur tagħha. Ix-xhud qal li mir-riċerka li għamel fuq il-*website* tal-Awtorità tal-Ippjanar, huwa sab li din l-art hija maħsuba għall-bini ta' djar *detached*, u kien hemm permessi approvati li però ma ħax konsiderazzjoni tagħhom. Għad-domandi li sarulu in kontro-eżami, il-Perit Mifsud xehed li ż-żona hija maħsuba sabiex tkun *residential priority area*, li tfisser li hija maħsuba għall-iżvilupp ta' vilel, u qal li kull proprjetà li tiġi żviluppata jrid ikollha ċertu metraġġ. Qal li huwa ma kienx affettwat mit-tip ta' żvilupp li jista' jsir fuq l-art, iżda mill-fatt li din l-art tinsab bejn tliet toroq, kellha parti minnha kantuniera, u għalhekk din hija meqjusa bħala art li għandha ċertu potenzjal meta wieħed jiġi biex jiżviluppaha. Qal ukoll li huwa uża l-metodu komparattiv għaliex dan huwa l-metodu li jagħti indikazzjoni reali ta' x'inhu l-valur tal-proprjetà fis-suq meta wieħed jikkonsidra l-limitazzjonijiet u l-potenzjal tal-art, wara li jqis ir-regoli u l-*policies* tal-Awtorità tal-Ippjanar.

11. **Noel Gauci**, *principal officer* fid-Dipartiment tat-Taxxi, xehed li meta n-notifika tat-trasferiment telgħet quddiem il-*Valuation Board* tad-Dipartiment, dan ħass li kellu jintbagħat perit sabiex jistabbilixxi l-*market value* tal-art. Qal li minkejja li x-xerrejja tal-art ivvalutawha bil-prezz ta' €2,603,000, il-Perit Tancred Mifsud mibgħut mid-Dipartiment kien ivvaluta din l-art bil-prezz ta' €3,345,000. Qal li meta fuq is-sit intbagħat it-tieni perit, il-Perit Hector Zammit, minħabba l-oġġezzjoni li saret, dan ivvaluta l-art bi prezz li kien saħansitra oġġla mill-valur tal-ewwel spezzjoni li saret. Qal li bħala proċedura l-Kummissarju tat-Taxxi żamm mal-aktar prezz baxx stabbilit.

12. **Il-Perit David Anastasi** in kontro-eżami xehed li huwa uża *r-residual method* sabiex wasal għall-valutazzjoni tal-art, għaliex din originarjament kienet



medda kbira ta' art li ma tantx jinbiegħu bħalha, u għalhekk huwa ma setax jagħmel użu mill-metodu komparattiv. Qal ukoll li huwa kien stabbilixxa l-valur tal-vilel li jinbiegħu u ħadem b'lura wara li qies l-ispejjeż, ikkonsidra l-profitt, l-imgħaxijiet, u x'ikun fadal mill-valur tal-art, sabiex b'hekk wasal għall-valur tagħha. Qal li uħud minn dawn l-ispejjeż kienu *projections* magħmula minnu. Ix-xhud qal li meta nxtara s-sit, fuqu kien hemm villa, pixxina u *tennis courts*, u huwa konsiderazzjoni tal-fatt li dan il-bini kellu jitwaqqa' meta gie biex jistabbilixxi l-valur tal-art.

13. **Il-Perit Hector Zammit** xehed li huwa ma kienx ra l-avviż tal-Kummissarju tal-Artijiet rigward is-sejħa għall-offerti għall-bejgħ ta' *plots* fil-Madliena, u qal li s-sejħa kienet tistipula mhux li din l-art kienet qiegħda tinbiegħ bil-prezz ta' €900 għal kull metru kwadru, iżda li l-Kummissarju tal-Artijiet kien qiegħed javża lill-pubbliku li l-anqas prezz li wieħed seta' joffri għall-art kien ta' €900 għal kull metru kwadru. Ix-xhud qal li fir-rigward tal-art mertu ta' dawn il-proċeduri, wara li kkonsidra l-fatturi kollha tagħha, stabbilixxa l-valur ta' €1,200 għal kull metru kwadru ta' din l-art.

14. Quddiem it-Tribunal xehed ukoll **Karl Borg** in rappreżentanza tal-Kummissarju tal-Artijiet, li ppreżenta kopja ta' dokument li juri li fir-rigward tal-parti l-kbira tal-artijiet magħrufa bħala 'Ta' Stronka' fl-inħawi tal-Madliena, ma saret l-ebda offerta għall-akkwist lill-Kummissarju tal-Artijiet. Ix-xhud qal li kien hemm biss żewġ *plots* li saret offerta għalihom, iżda s-sejħiet għall-offerti in kwistjoni ma ġewx aġġudikati għaliex id-Dipartiment tal-Artijiet kien qiegħed jistenna li l-Awtorità tal-Ippjanar tirrevedi l-pjan lokali għaż-żona.

15. Il-Kummissarju intimat ipprezenta nota b'għadd ta' dokumenti b'dettalji dwar prezzijiet iddikjarati fi trasferimenti għal proprjetajiet li saru bejn id-29 ta' Mejju, 2012 u t-22 ta' Jannar, 2014, liema proprjetajiet jinsabu fl-inħawi tal-art mertu ta' dawn il-proċeduri.

16. **Alex Frendo**, *enforcement manager* fid-Dipartiment tat-Taxxi, xehed li bħala proċedura d-Dipartiment għandu bord kompost minn tlieta min-nies biex jevalwa jekk valur iddikjarat għandux jiġi spezzjonat minn perit jew le. Qal li f'dan il-każ il-Bord iddeċieda li għandu jintbagħat perit, kif fil-fatt sar, u l-ewwel ntbagħat il-Perit Tancred Mifsud, li wasal għall-konklużjoni li din l-art għandha valur ta' €398,000. Qal li wara li saret oġġezzjoni mir-rikorrenti, intbagħat il-Perit Hector Zammit li stabbilixxa il-valur ta' €415,000 għal din l-art. Ix-xhud qal li bħala proċedura, id-Dipartiment dejjem joqgħod fuq l-aktar stima baxxa li jkollu, u f'dan il-każ id-differenza bejn iż-żewġ stimi kienet ta' €17,000. Ix-xhud qal ukoll li kien hemm tibdil fil-ligi, fis-sens li r-rikorrent seta' jipprezenta stima dettaljata ta' perit sabiex b'hekk dak li qegħdin isostnu r-rikorrenti jingħata piż akbar.

17. Permezz ta' digriet mogħti fit-28 ta' Jannar, 2019, it-Tribunal laqa' t-talba tar-rikorrenti għal zieda fir-rikors promutur, fis-sens li wara t-tmien talba ddaħħlet talba oħra li tgħid li r-rikorrenti qegħdin jitolbu lit-Tribunal jivvaluta t-taxxa fuq prezz ta' €309,000 kif indikat fuq il-kuntratt *de quo* u joqgħbu wkoll ineħhi l-penali imposta mill-Kummissarju tat-Taxxi.

### **Is-Sentenza Appellata**

18. Permezz tas-sentenza mogħtija fit-3 ta' Lulju, 2020, it-Tribunal iddeċieda li għandu jilqa' l-appell tar-rikorrenti mid-deċiżjoni ta' Rifjut ta' Oġġezzjoni

datata 16 ta' Frar, 2015, u mill-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV 126138, u b'hekk iħassar u jirrevoka l-imsemmija deċiżjoni u Likwidazzjoni ta' Taxxa, bl-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri għall-Kummissarju tat-Taxxi. It-Tribunal wasal għal din id-deċiżjoni wara li għamel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

*“In forza ta’ kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Louisa Vella Bardon datat 20 ta’ Diċembru, 2012 (fn. 15 fol. 5 sa 14 tal-proċess) ir-Rikorrenti akkwistaw mingħand Albert Attard, Marion Micallef, Richard Micallef, Henry Attard u Sandra Attard a divided portion of land situate at Tal-Ibraġġ, limits of Swieqi, accessible from Triq G. Lebrun, measuring approximately three hundred and ninety eight square metres (398sq.m.), bounded on the South and West by property of the Vendors, or their successors in title and on the East by the said Triq G. Lebrun verso l-prezz ta’ €309,000. Dan it-trasferiment gie komunikat lill-Kummissarju tat-Taxxi fit-28 ta’ Diċembru, 2012 (fn. 16 fol. 58 sa 62 tal-proċess), u dan min-naħa tiegħu inkariga lill-Perit Tancred Mifsud sabiex jagħtih stima tal-valur reali tal-porzjoni diviża ta’ art akkwistata mir-Rikorrenti fiż-żmien tat-trasferiment.*

*L-istima tal-Perit Mifsud tal-valur reali ta’ din il-porzjoni diviża ta’ art fiż-żmien tat-trasferiment kienet ta’ €398,000 (fn. 17 fol. 57 tal-proċess) u peress illi l-valur dikjarat fl-att ta’ trasferiment jammonta għal inqas minn 85% tal-istima tal-Perit Tancred Mifsud (fn. 18 85% ta’ €398,000=€338,300), a tenur tal-artikolu 523 tal-Kap. 364 tal-Liġijiet ta’ Malta l-Kummissarju tat-Taxxi ħareġ Likwidazzjoni ta’ Taxxa bil-Kont Nru. IV 126138 fil-konfront tar-Rikorrenti permezz ta’ liema talab il-ħlas tas-somma ta’ €4,450 bħala taxxa fuq il-valur addizzjonali taxxabbli ta’ €89,000, flimkien mas-somma ta’ €4,450 bħala taxxa addizzjonali (fn. 19 fol. 69 tal-proċess). Ir-Rikorrenti oġġezzjonaw għal-Likwidazzjoni ta’ Taxxa maħruġa fil-konfront tagħhom permezz ta’ ittra ta’ oġġezzjoni datata 7 ta’ Novembru, 2013 (fn. 20 fol. 10 tal-proċess) u in segwitu għal din l-ittra l-Kummissarju tat-Taxxi inkariga perit ieħor, il-Perit Hector Zammit, sabiex jagħtih stima tal-valur reali tal-porzjoni diviża ta’ art akkwistata mir-Rikorrenti fiż-żmien tat-trasferiment. L-istima mogħtija mill-Perit Hector Zammit kienet għall-valur ta’ €415,000 (fn. 21 fol. 80 tal-proċess). Peress illi l-istima tal-Perit Hector Zammit kienet addirittura oġġla mill-istima tal-Perit Tancred Mifsud, b’deċiżjoni ta’ Rifjut ta’ Oġġezzjoni datata 16 ta’ Frar, 2015 (fn. 22 fol. 88 u 89 tal-proċess), il-Kummissarju tat-Taxxi ċaħad l-oġġezzjoni tar-Rikorrenti u a bażi tal-istima tal-Perit Tancred Mifsud ikkonferma li l-valur reali tal-porzjoni diviża ta’ art akkwistata minnhom fiż-żmien tat-trasferiment kien ta’ €398,000, bil-konsegwenza għalhekk li kien hemm taxxa fuq dokumenti u trasferimenti ulterjuri dovuta fuq il-*

*valur addizzjonali taxxabbli ta' €89,000 fl-ammont ta' €4,450, flimkien ma' taxxa addizzjonali dovuta fl-ammont ta' €4,450. Fis-16 ta' Frar, 2015, il-Kummissarju tat-Taxxa reġa' ħareġ il-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV 126138 fil-konfront tar-Rikorrenti u mill-ġdid talab il-ħlas tas-somma ta' €4,450 bħala taxxa fuq il-valur addizzjonali taxxabbli ta' €89,000, flimkien mas-somma ta' €4,450 bħala taxxa addizzjonali, kompleksivament ammontanti għal **€8,900**. (fn. 23 fol. 87 tal-proċess)*

*Ir-rikorrenti ħassewhom aggravati bid-deċiżjoni ta' Rifjut ta' Oġġezzjoni datata 16 ta' Frar, 2015 u bil-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. 126138 u interponew appell minnhom quddiem dan it-Tribunal. Huma jitolbu li t-Tribunal jivvaluta t-taxxa dovuta fuq prezz ta' €309,000 kif indikat fil-kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Louise Vella Bardon datat 20 ta' Diċembru, 2012 u b'hekk ineħhi għal kollox il-penali imposta mill-Kummissarju tat-Taxxi. Ir-rikorrenti essenzjalment qed jitlob għar-revoka tad-deċiżjoni ta' Rifjut ta' Oġġezzjoni datata 16 ta' Frar, 2015 u tal-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont nru. 126138 u dana in bażi għas-segwenti aggravji: (1) il-valur li huma ħallsu għall-art in kwistjoni hu fil-fatt dak li jidher fil-kuntratt ta' akkwist – cioè Eur 309,000; (2) il-liġi titkellem fuq 'the average price which such property would fetch if sold on the open market ...' u mhux l-ammont kif stabbilit minn Perit imqabbad mid-Dipartiment. Dawn huma żewġ ammonti li mhux bilfors ikunu l-istess. Tanto per qed jiġi anness bħala Dok. B rapport u valutazzjoni tal-Perit Andrew Ellul li jikkonferma li dan hu l-prezz reali u li hu l-prezz medju li setgħet iġġib din l-art jekk mibjugħa fis-suq miftuħ f'dak iż-żmien li fih seħħ il-bejgħ; kull perit kapaċi jagħmel valutazzjoni, iżda dan ma jfissirx li l-istima ta' wieħed minnhom tkun bilfors dik li tirrifletti l-market value. Illi l-istima tal-perit imqabbad mill-Kummissarju tat-Taxxi Interni ma jirriflettix ir-realtà; (3) kellha tkun il-policy tad-Dipartiment li meta jkun hemm self mill-Bank ma jsirx reassessment tal-valur tal-proprjetà. It-tliet kuntratti annessi (li għandhom bejn wieħed u ieħor l-istess valur kull metru kwadru) juru li kien hemm tliet banek differenti u cioè Bank of Valletta p.l.c. fl-atti tan-Nutar Louisa Vella Bardon (dok. A), APS fl-atti tan-Nutar Marco Burlo (Dok. C) u HSBC Bank Malta p.l.c. (Dok. B); (4) qed jiġu annessi żewġ kuntratti Dok. D u C rigward proprjetà fl-istess area: wieħed Eur 2,603,000 għal 3345 metru kwadru u ieħor Eur 400,000 għal 458 metri kwadri. L-art mixtrija mill-esponenti, Eur 309,000 għal 398 metri kwadri tirrifletti cirka l-istess prezz kull metru kwadru. Il-kuntratt ta' causa mortis fl-atti tan-Nutar Maria Spiteri tas-7.4.08 fuq l-istess proprjetà, il-valur kien bil-bosta inqas u cioè Eur540,000 għal 1400 metru kwadru u cioè Eur 385 kull metru kwadru, kważi terz tal-valur kif stabbilit mill-Perit imqabbad mill-Kummissarju tat-Taxxi Interni; (5) fl-istess epoka tal-bejgħ il-Gvern innifsu kien ħareġ offerta għall-bejgħ ta' għaxar plots fil-Madliena. Site plan u pjanta hawn annessa markata Dokument D. Dok. E huwa prova ta' din l-offerta. Id-Dipartiment tal-Artijiet stabbilixxa minimu ta' Eur 900 il-metru kwadru. L-ebda plot*

ma ttieħdet. Jiġifieri fis-suq miftuħ, il-Gvern ma rnexxilux ibiegħ imqar plot waħda bil-valur ta' Eur 900-il metru kwadru. Dan juri biċ-ċar li anki Eur 900 kull metru kwadru għall-plot fil-Madliena ma jirriflettix il-valur tas-suq. Ladarba ma kienx hemm imqar domanda għall-valur ta' Eur 900 il-metru kwadru, hu sinjal ċar li l-prezz fis-suq miftuħ hu iżjed baxx. Is-suq jiġi determinat mhux biss mit-talba iżda wkoll mid-domanda. Il-Perit imqabbad mid-Dipartiment stima l-art mixtrija mill-esponenti oltre għaxra fil-mija (10%) iżjed mill-art li ħadd ma interessa ruħu li jixtri; (6) issa l-art li xtraw l-esponenti tinsab midfuna wara l-knisja tas-Swieqi mingħajr veduti ta' xejn. Il-prezz tagħha żgur għandu jkun inqas minn Eur 900 il-metru kwadru kif stabbilit fil-każ tal-plots fil-Madliena b'veduti li jwasslu sa Għawdex. U dan minkejja li l-valur ta' Eur 900 kull metru kwadru, ħadd ma riedu; (7) il-valur tal-art in kwistjoni kif mixtrija mill-esponenti kienet ta' Eur 309,000-il metru kwadru. Hu evidenti li dan hu l-prezz ġust u reali u mhux dak stabbilit mill-Periti tal-Gvern li vvalutaw b'mod esaġerat l-art in kwistjoni; (8) f'kull każ il-penali ta' Euro 4450.00 għandha tiġi revokata ladarba l-Commissioner dam iżjed minn sentejn biex joħroġ id-deċiżjoni tiegħu. (fn. 24 – rikors promutur, fol. 3 u 4 tal-proċess).

*Il-Kummissarju tat-Taxxi jopponi għall-appell tar-Rikorrenti mid-deċiżjoni ta' Rifjut ta' Oġġezzjoni datata 16 ta' Frar, 2015 u mil-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV 126138 u jitlob li l-istess jiġi miċħud u minflok l-imsemmija deċiżjoni u Likwidazzjoni ta' Taxxa jiġu kkonfermati stante li: (1) l-aggravju tar-rikorrenti huwa legalment u fattwalment infondat u insostenibbli; (2) l-artikolu 32 tal-Kap. 364 jipprovdi li t-taxxa għandha tithallas fuq 'l-ammont jew tal-valur ta' dak li jingħata bil-ħlas tal-ħaġa trasferita jew tal-valur ta' dik il-ħaġa, liema jkun l-akbar'. Minn evalwazzjoni teknika li għamel il-Perit ingaġġat mid-Dipartiment irriżulta li l-valur tal-proprjetà in kwistjoni fid-data tat-trasferiment kien ta' €398,000 u peress li dan l-ammont huwa akbar mill-ammont ta' €309,000 li ingħata bi ħlas tal-ħaġa trasferita t-taxxa dovuta a tenur tal-Kap. 364 ġiet ġustament ikkalkolata fuq il-valur ta' €398,000; (5) illi effettivament, il-valutazzjoni tal-proprjetà mertu tal-proċeduri odjerni li għamlu l-Periti ingaġġati mill-esponent a tenur tal-Kap. 364 u l-igiġiet sussidjarji li jirrifletti l-prezz medju li l-proprjetà trasferita kienet iġġib li kellha tinbiegħ fis-suq liberu f'dik id-data, wara li tqiesu ċ-ċirkostanzi kollha li jolqtuha; (6) ir-referenza li qed issir mir-rikorrenti għall-proprjetajiet oħra hija bir-rispett kollu barra minn lokha. Kull każ għandu l-fattispecie tiegħu u valutazzjoni teknika tiddependi fuq diversi fatturi, mhux biss l-area b'dan illi l-fatt li proprjetajiet oħra allegatament fl-istess area u xi plots fil-Madliena inxtraw 'circa l-istess prezz kull metru kwadru' ma jfissirx awtomatikament li l-valutazzjoni tal-Periti ingaġġati mill-esponenti huma eċċessivi kif allegat mir-rikorrenti; (7) kull allegazzjoni mressqa mir-rikorrenti għandha tiġi sostanzjata bil-provi mill-istess rikorrenti; (8) id-deċiżjoni tal-esponent ħarget fit-terminu stabbilit mil-Liġi b'dan illi*

kull pretensjoni avvanzata mir-rikorrenti li 'f'kull każ il-penali ta' euro 4450 għandha tigi revokata' hija għal kollox infondata u insostenibbli; (9) il-likwidazzjoni ta' taxa u taxa addizzjonali mertu ta' dawn il-proċeduri hija ġusta u timmerita konferma. (fn. 25 risposta tal-Kummissarju tat-Taxxi, fol. 49 sa 51 tal-proċess)

*Fil-fehma tat-Tribunal l-ewwel kwistjoni li għandha tigi trattata f'dawn il-proċeduri hija dik sollevata mir-Rikorrenti fejn jikkontendu li l-liġi titkellem fuq 'the average price which such property would fetch if sold on the open market ...' u mhux l-ammont stabbilit minn Perit imqabbad mid-Dipartiment. Dawn huma żewġ ammonti li mhux bilfors ikunu l-istess. ... Kull Perit kapaċi jagħmel valutazzjoni, iżda dan ma jfissirx li l-istima ta' wieħed minnhom tkun bilfors dik li tirrifletti l-market value. (fn. 26 Para. 2 tar-Rikors Promutur, fol. 3 tal-proċess) *It-Tribunal frankament ma jistax jifhem fejn iridu jaslu r-Rikorrenti b'dan l-aggravju stante li l-mod kif għandu jiġi stabbilit il-valur reali ta' immobbli trasferit, sia jekk mill-Kummissarju tat-Taxxi nnifsu jew tramite l-awsilju ta' Perit Arkitett, huwa determinat mil-Liġi stess u mhux imħolli fil-liberu arbitriju tal-Kummissarju u/jew tal-Perit inkarigat minnu.**

*L-Artikolu 32(1) tal-Kap. 364 tal-Liġijiet ta' Malta jipprovdi li: (1) Għandha tiġi tiffirmit fuq kull dokument u fuq kull sentenza, digriet jew ordni ta' kull qorti jew awtorità oħra legittima, li bihom ħaġa immobbli jew xi dritt reali fuq xi immobbli jiġi trasferit lil xi persuna u fuq kull dikjarazzjoni magħmula skont l-artikolu 33, għar-rigward ta' persuni li minnhom joriġina t-trasferiment causa mortis li mietu fuq jew wara t-23 ta' Novembru, 1999, taxa ta' ħames euro (5) għal kull mitt euro (100) jew parti minnha **tal-ammont jew tal-valur ta' dak li jingħata bil-ħlas tal-ħaġa trasferita jew tal-valur ta' dik il-ħaġa, liema jkun l-akbar ... minn dan il-provvediment tal-Liġi jirriżulta li t-taxxa fuq it-trasferimenti, bir-rata ta' 5% jew 3.5% fuq l-ewwel €116,468.67 (kif applikabbli fiż-żmien pertinenti għall-proċeduri odjerni) u 5% fuq il-bilanċ f'każ ta' akkwist għal skopijiet ta' residenza unika u ordinarja (Art. 32(4) tal-Kap. 364 tal-Liġijiet ta' Malta), tiġi tiffirmit fuq l-oġġa valur bejn il-prezz dikjarat jew dak li tħallas bħala korrस्पेक्टiv u l-valur tal-immobbli.***

*Il-valur tal-immobbli huwa ai termini tal-Liġi stess, senjatament ai termini tar-Regolament 3 tal-Legislazzjoni Sussidjarja 364.06, il-valur ta' dik il-proprjetà fid-data tat-trasferiment inter vivos ... jew fid-data tal-mewt tal-persuna li minnha jkun oriġina t-trasferiment causa mortis, skont il-każ, ... u dak il-valur għandu jiġi stabbilit skont dawn id-dispożizzjonijiet ... il-valur tal-proprjetà assoluta ta' kull proprjetà fid-data rilevanti għandu jkun il-prezz medju li dik il-proprjetà għib li kellha tinbiegħ fis-suq liberu f'dik id-data, wara li jitqiesu ċ-ċirkostanzi kollha li jolqtu lil dik il-proprjetà. *Minn dan il-provvediment tal-liġi jirriżulta għalhekk li meta l-Kummissarju tat-Taxxi għandu, għall-finijiet li jiddetermina t-taxxa dovuta fuq trasferiment ai termini tal-**

*Kap. 364 tal-Liġijiet ta' Malta, jistabbilixxi l-valur reali tal-immobbli fid-data rilevanti, dan, kif ġià aktar 'il fuq osservat, ma jistax jagħmlu b'mod arbitrarju iżda għandu jsegwi u jkun konformi mal-provvedimenti stipulati fl-imsemmi Regolament tal-Legislazzjoni Sussidjarja 364.06. Minn dan jikkonsegwi għalhekk li meta l-Kummissarju tat-Taxxi jinkariga Perit sabiex jagħtih stima tal-valur reali tal-immobbli trasferit, inkarigu li fil-fehma tat-Tribunal il-Kummissarju għandu kull dritt li jagħmel sabiex ikun jista' effettivament jasal għall-valur reali tal-proprjetà in kwistjoni, il-Perit hekk inkarigat ma jkunx qiegħed – għaliex fil-verità, ai termini tal-Liġi ma jistax – jagħmel valutazzjoni għal kollox soġġettiva tal-valur tal-proprjetà in kwistjoni iżda jkun qed jagħti valutazzjoni arginata entro l-parametri prefissi b'mod tassattiv fil-Liġi. Fl-eventwalità li tali parametri ma jiġux segwiti mill-Perit inkarigat mill-Kummissarju għall-fini tal-valutazzjoni tiegħu, dik l-istess valutazzjoni u l-Likwidazzjoni ta' Taxxa bbażata fuqha għandhom jitqiesu bħala li huma eċċessivi.*

*Fid-dawl ta' dan osservat għalhekk il-Kummissarju tat-Taxxi kellu kull dritt li jinkariga lill-Perit Tancred Mifsud – u eventwalment fl-istadju tal-oġġezzjoni lill-Perit Hector Zammit – għall-fini li jagħtih stima tal-valur reali tal-porzjoni diviża ta' art akkwistata mir-Rikorrenti fiż-żmien tat-trasferiment. Ta' min jgħid ukoll li dan id-dritt għal nomina ta' Perit għall-fini ta' stima jirriżulta wkoll mil-Liġi stess, senjatament mill-artikolu 19(2) tal-Kap. 364 tal-Liġijiet ta' Malta. Dak li għandu jiġi kkunsidrat għall-fini ta' konformità o meno mal-parametri tal-Liġi ma huwiex tant u fih innifsu l-inkarigu mill-Kummissarju lill-Perit Mifsud iżda, il-konstatazzjonijiet u konsiderazzjonijiet li għamel l-imsemmi Perit Mifsud għall-fini li wasal għall-istima tiegħu ta' €398,000 bħala l-valur reali tal-porzjoni diviża ta' art akkwistata mir-Rikorrenti fiż-żmien tat-trasferiment.*

*Il-porzjoni diviża ta' art akkwistata mir-Rikorrenti kienet tiffirma parti min art ikbar tal-kejl ta' circa 3,743 metri kwadri (iktar 'il quddiem indikata bħala l-art intiera) li 1021 metri kwadri minnhom kellhom villa mibnija fuqhom bl-isem ta' 'Dar il-Ħolma', f'Tal-Ibraġġ, Swieqi. Originarjament l-art intiera kienet ser tiġi akkwistata mis-soċjetajiet Berkeley Investments Limited u Vella Falzon Group Limited (in segwitu assenjaw id-drittijiet tagħhom fuq il-konvenju fir-rigward tar-rimanenti porzjon tal-art intiera, ta' ċirka 3,325 metri kwadri, lis-soċjetà Compass Point Villas Limited), iżda fil-mori tal-konvenju mas-sidien l-imsemmija soċjetajiet assenjaw lir-Rikorrenti d-drittijiet tagħhom fuq il-konvenju fir-rigward tal-porzjoni diviża ta' art bil-kejl ta' cirka 398 metri kwadri sitwata fi Triq G. Lebrun, tal-Ibraġġ, Swieqi, biex b'hekk ir-Rikorrenti akkwistaw din il-porzjoni diviża ta' art direttament mingħand is-sidien. (fn. 27 vide kuntratti a fol. 5 sa 32 tal-proċess)*

*It-trasferiment tal-art eventwalment akkwistata minn Compass Point Villas Limited ġie komunikat lill-Kummissarju tat-Taxxi illi nkariga lill-Perit Tancred Mifsud sabiex jagħtih stima tal-valur reali ta' dik l-art, tal-kejl ta' cirka 3,345 metri kwadri, fiż-żmien tat-trasferiment. Jirrizulta għalhekk li l-Perit Tancred Mifsud għamel stima kemm tal-art akkwistata minn Compass Point Villas Limited kif ukoll tal-porzjoni diviza tal-art akkwistata mir-Rikorrenti. Jirrizulta wkoll li f'entrambe l-każi l-Perit Mifsud wasal għal stima bbażata fuq ir-rata ta' €1,000 għal kull metru kwadru: fil-każ tal-akkwist tas-soċjetà Compass Point Villas Limited il-valur mogħti mill-Perit Mifsud kien ta' €3,345,000 u fil-każ tal-akkwist tar-Rikorrenti l-valur mogħti mill-istess Perit kien ta' €398,000. Il-konstatazzjonijiet u konsiderazzjonijiet li għamel il-Perit Mifsud kemm fir-rigward tal-istima tal-art akkwistata mis-soċjetà Compass Point Villas Limited kif ukoll fir-rigward tal-istima tal-porzjoni diviza ta' art akkwistata mir-Rikorrenti huma l-istess fiż-żewġ każi tant illi l-partijiet kontendenti qablu li l-provi miġbura fil-kawża fl-ismijiet 'Compass Point Villas Limited v. Direttur Ġenerali (Taxxi Interni), Rik. Nru. 22/14' (fn. 28 vide verbal tas-seduta tal-24 ta' Jannar, 2017, fol. 149 tal-proċess) inkluża għalhekk it-testimonjanza tal-Perit Tancred Mifsud dwar kif wasal għar-rata ta' €1,000 għal kull metru kwadru bħala l-bażi tal-istima tiegħu, jgħoddu għal dawn il-proċeduri wkoll.*

*Il-Perit Tancred Mifsud xehed quddiem it-Tribunal waqt is-seduta tal-15 ta' Ottubru, 2015 (fn. 29 fol. 114 sa 116 tal-proċess) u waqt is-seduta tas-17 ta' Marzu, 2016 (fn. 30 fol. 123H sa 123M tal-proċess) u dwar il-mod kif wasal għar-rata ta' €1000 għal kull metru kwadru bħala l-bażi tal-istima tiegħu huwa ddikjara li: jiena rajt biċċa art fejn kien hemm xi djar imwaqqgħin, kien hemm xi excavation li kien diġà sar u kien hemm part construction. Din is-site hija kbira. Din hija villa site between a corner site and an additional road at the back, jiġifieri l-metraġġ huwa 3 itmiem, 3,345 square metres. Il-parti ta' wara, fejn hija kantuniera kienet diġà mwaqqgħa u mhaffra u kien qed isir xi xogħol ta' kostruzzjoni fiha ... jiena l-valur li tajt daqslikieku kienet art vergni mingħajr ebda żvilupp ġo fiha, mingħajr l-ebda xogħol ta' tħaffir u mingħajr l-ebda xogħol ta' kostruzzjoni u mingħajr bini eżistenti u lanqas ħadt in consideration li kieku kien hemm binja eżistenti biex nagħtih valur. Qbadt it-3300 square metres u ħadt valur tagħhom taking into consideration il-location, it-topografija u l-orientation tal-art. ... Jiena kkonfermajt mal-website tal-MEPA ż-zoning tagħha, li hija site għal detached area, kien hemm permessi approvati imma ma dħaltx fil-mertu tagħhom għax issuspettajt illi l-permess sar waqt il-konvenju u ma ħadtx konjizzjoni illi kien hemm żvilupp għaddej però ma ħadtx in consideration l-iżvilupp fil-valuation tiegħi għax naħseb setgħet taffettwa negattivament il-valur jiġifieri seta' jogħla iżjed allura to be fair zammejt daqs li kieku kienet art vergni jiġifieri mingħajr ebda żvilupp la*



tħaffir u la bini xejn. (fn. 31 xhieda mogħtija waqt is-seduta tal-15 ta' Ottubru, 2015, fol. 114 sa 116 tal-proċess)

*In kontro-eżami (fn. 32 seduta tas-17 ta' Marzu, 2016, fol. 123H sa 123M tal-proċess) l-Perit Mifsud iddikjara ulterjorment illi sabiex wasal għar-rata ta' €1,000 għal kull metru kwadru bħala l-baži tal-istima tiegħu huwa adotta l-comparative method jintuża fuq zoning ta' proprjetà. Biex nispijega ftit iżjed fid-dettal, l-area hija zoned bħala residential priority area u dawk huma termini legali tal-MEPA. F'termini sempliċi huma biex jiġu żviluppati vilel. Issa hemm minimum size of plot li minnu imbagħad joħroġ a minimum size of dwelling. Il-proprjetà fejn tkun semi-detached jew fully-detached irid ikollha mhux anqas minn ċertu metraġġ. Fil-każ partikolari ta' dan il-każ kien hemm diversi parcels fil-kuntratt qassamhom, meta sar l-iżvilupp jiena ma ħadtx in konsiderazzjoni xi tqassam. Lili dik ma taffettwanix, li affettwat lili huwa l-fatt li l-proprjetà kienet bejn tliet toroq, kellha parti minnha kantuniera jiġifieri digà hemm żewġ toroq u kien hemm parti oħra fuq triq oħra jiġifeiri awtomatikament bħala proprjetà tiġi żviluppata jew le għandha l-potenzjal tagħha u dak jiġi kalkulati il-valur tal-metru kwadru jiġifieri dawk huma l-fatturi prinċipali. ... Fuq art il-kbira hemm site plan ta' kif inhi l-art. Kif spjegajt tajjeb lill-Qorti l-art hija tant estensiva li għandha tliet faċċati, għandha biċċa kbira li hija kantuniera fil-parti t'isfel u għandha frontage ukoll mhux ħażin fit-triq ta' fuq, mingħalija lbraġġ Road tiġi t-triq ta' fuq. ... L-art faċilment tiġi diviża u faċilment kull proprjetà meta tiġi diviża jkollha faċċata. Jekk aħna nagħmlu referenza għall-pjanta tal-Land Registry li giet sottomessa mal-kuntratt, il-pjanta fiha nnifisha mingħajr ma nieħdu qisien allavolja mis-size tista' tiddeduci li l-proprjetà hija estensiva, bħala faċċati biex nieħdu eżempju, l-iżgħar faċċata li għandek qiegħda fuq Triq l-lbraġġ li hija wieħed u għoxrin (21) metru bħala tul. Imbagħad għandek faċċata oħra li qiegħda wieħed u għoxrin punt sebgħa (21.7), tlieta u għoxrin punt ħamsa (32.5) u tmienja u ħamsin (58) metru jimxu u dawk kollha tul ta' faċċati jiġifieri l-proprjetà bħala art in kwistjon l-valur li hu is on the lower market value bħala rata għal metru kwadru. Jiġifieri jekk jiena nieħu in relation, rate per square metre in relation mal-frontage ma' vilel oħra, I am on the lower side jiġifieri l-valur ta' vilel f'dik l-area tista' ssibilhom oghla mir-rata l-metru kwadru li tajtha jiena.*

*Mill-att ta' trasferiment li bih ir-Rikorrenti akkwistaw il-porzjoni diviża ta' art mertu ta' dawn il-proċeduri jirrizulta li din l-istess art kienet tiffirma parti minn żvilupp intiz li jsir fuq l-art akkwistata mis-soċjetà Compass Point Villas Limited. In effetti fil-kuntratt hemm premess u stipulat is-segwent: "the parties agree that for the purposes of this deed the term "Development" (fn. 33 Enfasi tat-Tribunal) shall mean: the cluster of detached and semi-detached villas to be developed on land presently occupied by the Property and the Land, shown on the attached plan marked*

Document “G” and shaded in pink and green bounded on the south by Triq l-Istasija, Swieqi, on the North West by Triq l-Ibraġġ and on the east by Triq G. Lebrun which, when constructed shall consist of eight (8) semi-detached villas and two (2) fully detached villas; and the term “**Property**” (fn. 34 enfasi tat-Tribunal) shall mean: the detached villa to be constructed on the Land, as per specifications indicated below, being a villa without number with all its rights and appurtenances including its garage, swimming pool, airspace overlying the property bounded on the east by Triq G. Lebrun, lbraġġ, Swieqi, on the South and West by property of the Vendors or their successors in title, which villa is shown outlined in blue on the attached plan marked document letter “G” ... by virtue of this third part of this deed the Vendors hereby sell and transfer unto the Purchasers who accept purchase and acquire: - a divided portion of land situate at Tal-lbraġġ, limiti of Swieqi, accessible from Triq G. Lebrun, measuring approximately three hundred and ninety-eight square metres (398sq.m.) bounded on the South and West by property of the Vendors, or their successors in title and on the East by the said Triq G. Lebrun, as outlined in blue on the plan annexed to this deed, marked as Document “G”, hereinafter referred to as the “**Land**” (fn. 35 Enfasi tat-Tribunal)

*Li l-porzjoni diviża ta’ art akkwistata mir-Rikorrenti kienet tiffirma parti mill-iżvilupp ikbar li kienet se tagħmel is-soċjetà Compass Point Villas Limited jirriżulta ukoll mix-xhieda ta’ Alexis Vella Falzon (fn. 36 Xhieda mogħtija waqt is-seduta tal-15 ta’ Ottubru, 2015, fol. 107 sa 109 tal-proċess), wieħed mir-rappreżentanti tas-soċjetà Compass Point Villas Limited, illi ddikjara li: aħna konna fil-proċess ta’ xiri ta’ biċċa art mingħand il-familja Attard ġewwa tal-lbraġġ u konna avvicijnajna lil Dr Tabone għax kellna bżonn feles żgħir mill-ġnien tiegħu biex nagħmlu entrance għal waħda mid-djar. ... aħna *property developers* u aħna avvicijnajna lil Dr Tabone biex nixtru biċċa feles mill-ġnien tiegħu li kienet tagħmel differenza għax ridna nagħmlu entratura tajba għal waħda mid-djar u kif konna f’dawn it-tranzazzjonijiet, Dr Tabone wera l-interess li jixtri fil-proġett tagħna. Peress li aħna konna għadna fuq konvenju, hu daħal fuq parti żgħira tal-konvenju u xtara direttament mingħand il-familja Attard porzjon fejn telgħet il-villa tiegħu li aħna nsejħulha villa number one. ... Il-binja tellajniehielu aħna, kien hemm kuntratt separat. Il-valur tal-art li xtara n-nutar kien *per square metre proportion of the price* li konna se nixtru aħna. ... Il-kuntratt sar fl-istess żmien, hu xtara l-porzjon tiegħu li huwa 10% u aħna xtrajna 90%.*

*It-Tribunal jagħmel referenza specijfika għal din iċ-ċirkostanza partikolari li teffettwa l-porzjoni diviża ta’ art akkwistata mir-Rikorrenti, ossia li l-porzjoni diviża ta’ art in kwistjoni tiffirma parti minn żvilupp akbar, għar-raġuni li fil-fehma tiegħu hija ferm importanti għad-determinazzjoni tal-valur reali ta’ dik il-porzjoni diviża ta’ art fiż-*

*żmien tat-trasferiment. A tenur tar-Regolament 3(2) tal-Legislazzjoni Sussidjarja 364.06 kif applikabbli fiż-żmien mertu ta' dawn il-proċeduri l-valur tal-proprjetà assoluta ta' kull proprjetà fid-data rilevanti għandu jkun il-prezz medju li dik il-proprjetà għib li kellha tinbiegħ fis-suq liberu f'dik id-data, **wara li jitqiesu ċ-ċirkostanzi kollha li jolqtu lil dik il-proprjetà** (fn. 37 Enfasi tat-Tribunal) – u għalhekk dan il-fatt partikolari vis-a-vis l-art akkwistata mir-Rikorrenti ma jistax u ma għandux jiġi sorvolat.*

*Sfortunatament il-Perit Tancred Mifsud dan l-aspett assolutament ma ħadux in konsiderazzjoni, anzi bla eżitazzjoni ta' xejn iddikjara li: fil-każ partikolari ta' dan il-każ kien hemm diversi *parcels* fil-kuntratt qassamhom, meta sar l-iżvilupp li jiena ma ħadtx in konsiderazzjoni xi tqassam. Lili dik ma taffettwanix, li affettwat lili huwa l-fatt li l-proprjetà kienet bejn tliet toroq, kellha parti minnha kantuniera jiġifieri digà hemm żewġ toroq u kien hemm parti oħra fuq triq oħra jiġifieri awtomatikament bħala proprjetà tiġi żviluppata jew le għandha l-potenzjal tagħha u dak li jiġi kalkulati il-valur tal-metru kwadru jiġifieri dawk huma l-fatturi prinċipali. (fn. 38 xhieda mogħtija waqt is-seudta tas-17 ta' Marzu, 2016, fol. 123H sa 123M tal-proċess)*

*Siccome l-Perit Mifsud ma ħax in konsiderazzjoni dan il-fatt, fatt lili ben magħruf mhux biss għaliex meta żamm l-aċċess ra li kien hemm żvilupp għaddej imma anke għaliex fid-DDT1, esebita bħala Dok. "CTD1" a fol. 53 sa 55 tal-proċess, taħt is-sezzjoni Description of the Property in-Nutar li ppubblikat l-att ta' trasferiment esplicitament iddikjarat illi the divided portion of land situate at Tal-Ibraġġ, limits of Swieqi, accessible from Triq G. Lebrun, measuring approximately three hundred and ninety eight square metres (398 sq.m.) bounded on the South and West by property of the Vendors, or their successors in title and on the East by the said Triq G. Lebrun, as outlined in blue on the plan annexed to the deed marked as Document "G", hereinafter referred to as the "Land". On the land aforescribed there shall be constructed the detached villa as per specification indicated below, being a villa without number with all its rights and appurtenances, including its garage, swimming pool, swimming pool area and surrounding gardens and with the underlying land and airspace overlying the property, bounded on the East by Triq G. Lebrun, Ibraġġ, Swieqi, on the South and West by property of the Vendors or their successors in title, which villa is shown outlined in blue on the attached plan marked document letter "G" hereinafter referred to as the "Property". The said villa shall form part of the development, consisting of the cluster of detached and semi-detached villas to be developed on the land presently occupied on the plan attached to the deed and marked Document "G" and shaded in pink and green and bounded on the south by Triq l-Istasija, Swieqi, on the North West by Triq l-Ibraġġ, Swieqi and on the east by*

Triq G. Lebrun, which, when constructed shall consist of eight (8) semi-detached villas and two (2) fully-detached villas, *huwa naqas milli jikkonsidra element ċentrali għall-potenzjal tal-porzjoni diviża ta' art akkwistata mir-Rikorrenti u ċioe li l-art intiera fuq liema kellu jsir l-iżvilupp ma kinitx faċilment diviżibbli u b'hekk mhux kull plot riżultanti mit-tqassim da parti tal-iżviluppaturi kien se jkollha faċċata fuq xi waħda jew oħra mit-toroq ċirkondanti l-art intiera. In effetti kif jirriżulta mill-provi prodotti biex villa eventwalment żviluppata f'dan l-iżvilupp ikollha aċċess għat-triq kellhom jinholqu diversi servitujiet fuq il-kuntratt tal-akkwist tal-proprjetajiet.*

*Il-porzjoni diviża ta' art akkwistata mir-Rikorrenti ma kinitx eżentata minn tali sitwazzjoni, anzi mill-att ta' trasferiment jirriżulta li mhux biss ir-Rikorrenti, o meglio l-proprjetà tagħhom kienet soġġetta għal servitù ta' passaġġ u aċċess a favur terzi, talli l-istess Rikorrenti għandhom a favur tagħhom tali servitù ta' aċċess u passaġġ minn fuq proprjetà ta' terzi biex jaċċedu għall-proprjetà tagħhom mit-triq. Dan kollu jirriżulta mill-klawsoli 5 sa 8 tal-att ta' trasferiment illi jipprovdu li:* the land and each other property within the Development shall enjoy all the active servitudes and shall be subject to all the passive servitudes in relation to the remainder of the Development which results from its physical position within the Development. The Property (the dominant tenement) shall enjoy the perpetual praedial servitude on the property known as "Villa 2" on the attached plan marked "G" (the servient tenement) consisting of the right of passage and access for vehicles and pedestrians through the driveway/access road areas within the servient tenement shown shaded in green on the attached plan marked Document "G" measuring approximately thirty-nine point five square metres (39.5 m<sup>2</sup>). Furthermore, the Property and the property shown as "Villa 2" on the attached plan marked "G" shall be subject to the reciprocal servitude in favour of one another in the sense that the driveway/access road area within each property hereinmentioned shall be maintained aesthetically and shall be retained with the same finishes as those existing on the respective notarial deeds of sale of each of the villa above-mentioned as indicated in the Specifications attached herewith and marked Document "H". Any expenses relating to the maintenance and/or refurbishing and/or embellishing, as well as any ongoing expenses of the said driveway/access road shall be paid in equal shares between the owners of the Property and Villa 2 above-mentioned. The Property (the servient tenement) shall be subject to the perpetual praedial servitude in favour of the property shown as "Villa 8" on the attached plan marked "G" (the dominant tenement) consisting of the right of passage and access for vehicles and pedestrians and any drains or other services as may be required by standard building practice (provided they do not materially affect the use and enjoyment of the servient tenement) through the driveway/access road area within Villa 1 shown shaded in green on the attached plan marked

Document “FG” measuring approximately one hundred and five point six square metres (105.6 m<sup>2</sup>). Furthermore the property and the property shown as “Villa 8” on the attached plan marked “G” shall be subject to the reciprocal servitude in favour of one another in the sense that the driveway/access road area within each property herein mentioned shall be maintained aesthetically and shall be retained with the same finishes as those existing on the respective notarial deeds of sale of each of the villas above mentioned as indicated in the Specifications attached herewith and marked Document “H”. Any expenses relating to the maintenance and/or refurbishing and/or embellishing, as well as any ongoing expenses of the said driveway/access road shall be paid in equal shares between the owners of the Property and Villa 8 above-mentioned. The servitudes above-mentioned are being constituted as such on this deed and the value thereof has been taken into consideration in the price above-mentioned. (fn. 39 – fol, 11 sa a tergo ta’ fol.12 tal-proċess)

*Fil-każ in eżami l-konstatazzjonijiet u konsiderazzjonijiet magħmula mill-Perit Tancred Mifsud, ossia li l-proprjetà kienet bejn tliet toroq, kellha parti minnha kantuniera jiġifieri diġà hemm żewġ toroq u kien hemm parti oħra għal triq oħra jiġifieri awtomatikament bħala proprjetà tiġi żviluppata jew le għandha l-potenzjal tagħha, kjarament ma kinux komprensivi ta’ kull element importanti u rilevanti għad-determinazzjoni tal-valur reali kemm tal-art akkwistata mis-soċjetà Compass Point Villas Limited kif ukoll tal-porzjoni diviża ta’ art akkwistata mir-Rikorrenti fiż-żmien tat-trasferiment u dana billi, jiġi ribadit, huwa għal kollox naqas milli jikkonsidra li fid-dawl tal-iżvilupp intiż – żvilupp li ġia kien ippanat u ben speċifikat fiż-żmien tat-trasferiment – mhux kull porzjoni diviża ta’ art mibjugħa, fosthom dik akkwistata mir-Rikorrenti, kien se jkollha frontage u b’hekk aċċess liberu għal fuq waħda jew oħra mit-toroq ċirkondanti l-art intiera.*

*Fid-dawl ta’ dan kollu osservat għalhekk jirriżulta li l-istima tal-Perit Tancred Mifsud tal-valur reali tal-porzjoni diviża ta’ art akkwistata mir-Rikorrenti fiż-żmien ta’ trasferiment ibbażata fuq ir-rata ta’ €1,000 għal kull metru kwadru hija eċċessiva u konsegwentement għalhekk hija eċċessiva wkoll il-Likwidazzjoni ta’ Taxxa bil-Kont Nru. IV126138 maħruġa mill-Kummissarju tat-Taxxi fil-konfront tar-Rikorrent.*

*Fin-Nota Responsiva (fn. 40 fol. 197 sa 204 tal-proċess) tiegħu l-Kummissarju tat-Taxxi ssottometta li: mill-provi prodotti fil-każ de quo, senjatament ix-xhieda mogħtija mix-xhud Alexis Vella nhar id-9 ta’ Diċembru, 2015, jemerġi li l-valur li jirrifletti l-valur reali fis-suq liberu fil-mument tat-trasferiment għaliex il-konjugi Tabone fil-fatt daħlu għal prezz diġà innegozjat u miftiehem qabel bejn il-vendituri u s-soċjetà Compass Point Villas Limited. Illi mix-xhieda tal-istess xhud emerġa l-fatt illi r-rappreżentanti tas-*

soċjetà Compass Point Villas Limited kienu fil-proċess tax-xiri ta' biċċa art u kienu avviciñaw lil Dr Tabone għax kellhom bżonn feles żgħir mill-ġnien tiegħu biex jagħmlu entratura għal waħda mid-djar. Illi ngħad ukoll illi Dr Tabone wera l-interess li jixtri fil-proġett tagħhom u daħla fuq parti żgħira tal-konvenju u xtara direttament mingħand il-familja Attard porzjon fejn telgħet il-villa tiegħu. Il-binja tal-konjugi Tabone għet kostrowita mis-soċjetà Compass Point Villas Limited bħala żviluppaturi u mhux kif kienet għand il-venditur għaliex il-venditur biegh biċċa waħda u ma interessahx kif. Illi n-nutar daħal fi prezz ġia miftiehem. Illi l-konjugi Tabone lanqas daħlu fi spejjeż għall-iżvilupp tal-villa li kienet ser tiġi kostrowita għaliex kienu l-iżviluppaturi tas-soċjetà Compass Point Villas Limited li bnew il-villa bħala pjaċir talli n-nutar ittrasferilhom feles mill-ġnien tiegħu. Illi t-Tribunal stess staqsa: Jiġifieri bażikament in-nutar daħal fi prezz ġia miftiehem? Ix-xhud: Iva, daħal fi prezz ġia miftiehem; ma kienx hemm rigali talli xtara biċċa art mingħandna xejn. Aħna nafuh u kien ħa jagħmlilna pjaċir, kien ser jixtri mingħandna u konna ser nibnulu u xtara bl-istess prezz li xtrajna aħna. Fid-dawl ta' dan kollu osservat l-esponenti jisħaq illi l-kontestazzjoni tal-Perit Tancred Mifsud maħtur mill-Kummissarju tat-Taxxi, kellha u għandha tiġi kkunsidrata bħala attendibbli u li tirrelata l-istima reali li kienet iġġorr magħha l-proprjetà akkwistata fil-mument tat-trasferiment 20 ta' Diċembru, 2012 fl-atti tan-Nutar Louisa Vella Bardon u li fl-umli opinjoni tal-istess esponenti dan l-Onorabbli Tribunal m'għandux jiskarta l-osservazzjonijiet minnu raġġunti fin-nota ta' sottomissjonijiet. Anki fl-isfond tal-fatt illi l-konjugi Tabone ma rnexxilhomx jippruvaw imqar bi prova waħda li kien effettivament il-valur reali fis-suq liberu fil-mument li sar it-trasferiment anki in relazzjoni ma' proprjetajiet oħra fil-vicinanzi. Liema prova kellhom jippruvawha l-konjugi Tabone li saħqu u allegaw illi l-istima tal-Perit imqabbad mid-Dipartiment tat-Taxxa kienet stima eċċessiva u ma tirriflettix il-valur reali fis-suq liberu meta b'kull rispett dovut il-konjugi Tabone xtraw il-proprjetà bi prezz diġà miftiehem u nnegozjat minn terzi persuni għar-raġunijiet ta' negozju tagħhom. Oltre l-fatt illi rriżulta illi l-istess konjugi Tabone għaddew parti mill-ġnien tagħhom lill-istess terzi persuni bil-konsegwenza illi l-binja tal-villa tagħhom telgħet a spejjeż tal-istess terzi. Illi dan kollu joħroġ ċar kemm il-valur li bih il-konjugi Tabone akkwistaw l-art in kwistjoni assolutament ma kinitx tirrifletti l-valur reali fis-suq liberu fil-mument tat-trasferiment. X'jiġri wara l-akkwist tal-proprjetà u ċioe jekk ħa jirriżultax f'telf jew qligħ għal kompratur huwa a riskju jew vantaġġ tal-istess kompratur abbażi tal-proġett li jkollu f'moħħu għaldaqstant dak li jseħħ wara mill-proprjetà akkwistata ċertament mhumiex iċ-ċirkostanzi li l-ligi ssemmi bħala dawk li jolqtu lill-proprjetà fil-mument tat-trasferiment.

*It-Tribunal assolutament ma jaqbilx mal-inferenzi li l-Kummissarju joħroġ mis-sottomissjonijiet magħmula minnu u dana billi: (i) il-fatt li r-Rikorrenti daħlu fiż-żarbun*

ta' haddiehor għall-akkwist tal-porzjoni diviża ta' art bi prezz miftiehem minn terzi mhux neċessarjament u awtomatikament ifisser li l-prezz dikjarat fl-att ta' trasferiment finali ma jkunx jirrifletti l-valur reali tal-proprjetà hekk akkwistata fiż-żmien tat-trasferiment; (ii) minn imkien mal-provi prodotti ma jirriżulta li l-villa eventwalment mibnija fuq il-porzjoni diviża ta' art akkwistata mir-Rikorrenti nbriet mis-socjetà Compass Point Villas Limited a spejjeż tagħha. L-unika haġa li tirriżulta mill-atti hija r-risposta ta' Alexis Vella Falzon għall-mistoqsija tat-Tribunal: sussegwentement l-iżvilupp attwali tal-villa għamiltuh intom għan-nutar, jew imbagħad qabbad kuntratturi separati? Li l-**binja tellajniehielu aħna, kien hemm kuntratt separat**. Il-valur tal-art li xtara n-nutar kien per square metre proportion of the price li konna ser nixtru aħna. (fn. 41 xhieda mogħtija waqt is-seduta tad-9 ta' Diċembru, 2015, fol, 107 sa 109 tal-proċess). Il-kumment tal-Kummissarju li l-valur tat-trasferiment ta' parti mill-ġnien tal-fond oriġinali tar-Rikorrenti ġie paċut mal-valur tal-kostruzzjoni tal-villa eventwali tar-Rikorrenti da parte tas-socjetà Rikorrenti jwassal lit-Tribunal biex jaħseb li l-Kummissarju seta' rrefera għal kuntratt/kuntratti li ma jifformawx parti mill-atti proċesswali, aġir dan li huwa proċeduralment inaċċettabbli; u (iii) kuntrarjament għal dak pretiż mill-Kummissarju, il-kostituzzjoni tas-servitujiet ta' aċċess u passaġġ ma nħolqitx wara l-att ta' trasferiment iżda kienet parti integrali tal-att ta' trasferiment tal-porzjoni diviża ta' art akkwistata mir-Rikorrenti u għaldaqstant ċirkostanza li tolqot il-porzjoni diviża ta' art akkwistata mir-Rikorrenti.

Konferma tal-fatt li l-istima tal-Perit Tancred Mifsud ibbażata fuq ir-rata ta' €1,000 għal kull metru kwadru hija eċċessiva tirriżulta mir-relazzjoni tal-Assistent Tekniku tat-Tribunal, il-Perit Elena Borg Costanzi, li għall-fini tal-istima tal-valur reali tal-art akkwistata minn Compass Point Villas Limited fiż-żmien ta' trasferiment adottat u applikat rata ta' €780 għal kull metru kwadru. Għalkemm il-Perit Borg Costanzi ma tatx stima tal-valur reali tal-porzjoni diviża ta' art akkwistata mir-Rikorrenti fiż-żmien tat-trasferiment, il-partijiet kontendenti qablu li r-Relazzjoni tal-Assistent Tekniku tat-Tribunal ipprezentata fl-atti tal-kawża 'Compass Point Villas Limited v. Direttur Ġenerali (Taxxi Interni)' Rik. Nru. 22/14 tgħodd għal dawn il-proċeduri wkoll.

Fil-fehma tat-Tribunal ir-rata ta' €780 għal kull metru kwadru hija rata iktar verosimili tal-valur reali tal-porzjoni diviża ta' art akkwistata mir-Rikorrenti.

Konferma tal-fatt li l-istima tal-Perit Tancred Mifsud ibbażata fuq ir-rata ta' €1,000 għal kull metru kwadru hija eċċessiva tirriżulta mir-Relazzjoni tal-Assistent Tekniku tat-Tribunal, il-Perit Elena Borg Costanzi, li għall-fini tal-istima tal-valur reali tal-art akkwistata minn Compass Point Villas Limited fiż-żmien ta' trasferiment adottat u applikat rata ta' €780 għal kull metru kwadru. Għalkemm il-Perit Borg Costanzi ma

*tatx stima tal-valur reali tal-porzjoni diviża ta' art akkwistata mir-Rikorrenti fiż-żmien tat-trasferiment, il-partijiet kontendenti qablu li r-Relazzjoni tal-Assistent Tekniku tat-Tribunal ipprezentata fl-atti tal-kawża 'Compass Point Villas Limited v. Direttur Ġenerali (Taxxi Interni)' Rik. Nru. 22/14 tgħodd għal dawn il-proċeduri ukoll.*

*Fil-fehma tat-Tribunal ir-rata ta' €780 għal kull metru kwadru hija rata iktar verosimili tal-valur reali tal-porzjoni diviża ta' art akkwistata mir-Rikorrenti fiż-żmien tat-trasferiment għar-raġuni li a kuntrarju tal-Perit Tancred Mifsud, l-Assistent Tekniku tat-Tribunal waslet għal din ir-rata in bażi għal konsiderazzjonijiet rilevanti u pertinenti għaċ-ċirkostanzi kollha li jolqtu l-proprjetà intiera, inkluż għalhekk il-porzjoni diviża ta' art mertu ta' dawn il-proċeduri. Il-Perit Borg Costanzi waslet għar-rata ta' €780 għal kull metru kwadru in bażi għas-segwenti konstatazzjonijiet li kif ġia osservat jimpingu wkoll fuq il-porzjoni diviża ta' art mertu ta' dawn il-proċeduri: il-fond kienet tikkonsisti minn dar u art bejn tliet toroq tal-kejl ta' madwar 3,345-il metru kwadru. Iż-żona tiffirma parti miż-żona ta' priorità residenzjali skont il-Pjan Lokali maħruġ mill-MEPA fl-2006. Dan ifisser illi l-bini propost f'din iż-żona trid tkun għad-djar ta' ċertu kobor ta' mhux anqas minn 3 metri wisgħa. Illi hemm żewġ permessi tal-MEPA fuq is-sit għall-bini ta' diversi vilel. Illi l-fond hija maqsuma kif ġej: dar b'swimming pool fuq art ta' 1021-il metru kwadru; porzjon ta' art fi Triq l-Istasija ta' 1322-il metru kwadru; porzjon ta' art fi Triq G. Lebrun ta' 1002-il metru kwadru kif jidher mill-pjanta mmarkata EBC1. Illi mill-pjanti approvati quddiem l-Awtorità tal-Ippjanar tfasslu 10 vilel li ġew approvati fl-aħħar tal-2012. L-artijiet huma suġġetti għal servitujiet kif deskritti fl-atti tan-Nutar Burlò pprezentati fit-18 ta' Mejju, 2016 mir-rikorrenti. Illi importanti li wieħed jikkonsidra illi jidhlu 2 vilel fl-art fejn kien hemm id-dar, 4 vilel f'kull porzjon art b'xi ftit overlapping. Dawn huma possibbli għaliex l-artijiet għandhom faċċati twal fuq Triq l-Istasija u Triq G. Lebrun, mentri l-faċċata fi Triq l-Ibraġġ takkomoda żewġ vilel.*

*Stabbilit li r-rata għal kull metru kwadru li l-iktar tirrispekkja rata reali fiż-żmien tat-trasferiment għall-art in kwistjoni hija r-rata ta' €780 għal kull metru kwadru, jeħtieġ jiġi determinat jekk ir-Rikorrenti humiex fi kwalunkwe każ soġġetti għall-ħlas ta' taxxa fuq dokumenti u trasferimenti ulterjuri u taxxa addizzjonali in konnessjoni mal-akkwist tal-porzjon diviża ta' art tal-kejl ta' cirka 398 metru kwadru fi Triq G. Lebrun, Tal-Ibraġġ, Swieqi.*

*Il-valur li jirriżulta bl-applikazzjoni tar-rata ta' €780 għal kull metru kwadru huwa ta' €310,400 (fn. 42 780 x 398) u 85% ta' €310,440 jammonta għal €263,874 li huwa inqas mill-prezz dikjarat ta' €309,000. Għaldaqstant, ir-Rikorrenti ma għandhom ikunu assoġġettati għal ebda taxxa fuq dokumenti u trasferimenti ulterjuri u taxxa addizzjonali in konnessjoni mal-akkwist ta' porzjon diviża ta' art tal-kejl ta' cirka 398*



*metru kwadru fi Triq G. Lebrun, Tal-Ibraġġ, Swieqi, bis-saħħa ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Louisa Vella Bardon datat 12 ta' Diċembru, 2012.*

*Għal dawn ir-raġunijiet it-Tribunal jaqta' u jiddeċiedi billi jilqa' l-appell tar-Rikorrenti mid-deċiżjoni ta' Rifjut ta' Ogġezzjoni datata 16 ta' Frar, 2015 u mil-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV126138 u b'hekk iħassar u jirrevoka l-imsemmija deċiżjoni u Likwidazzjoni ta' Taxxa.*

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

## **L-Appell**

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

*"... jogħġobha tħassar u tirrevoka d-deċiżjoni tal-Onorabbli Tribunal ta' Reviżjoni Amministrattiva mogħtija fit-3 ta' Lulju, 2020 Nr. 21/15VG, fl-ismijiet Joseph u Josephine Tabone vs Kummissarju tat-Taxxi bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-appellati."*

20. L-appellant qal li ħass ruħhu aggravat bid-deċiżjoni tat-Tribunal u dan għaliex għamel għadd ta' konsiderazzjonijiet żbaljati meta għadda biex laqa' l-appell tar-rikorrenti. L-appellant qal li l-appell ġie milqugħ mit-Tribunal wara li dan evalwa l-provi miġjuba quddiemu fl-isfond tal-interpretazzjoni li dan għamel tar-regolament 3(2) tal-Legislazzjoni Sussidjarja 364.06 qabel l-emendi li daħlu fis-seħħ bl-Avviż Legali 205 tal-2016. Qal li r-regolament 3(2) kien jipprovdi l-valur tal-proprjetà assoluta ta' kull proprjetà fid-data rilevanti għandu jkun il-prezz medju li dik il-proprjetà kienet iġġib li kieku kellha tinbiegħ fis-suq liberu f'dik id-data, wara li jitqiesu ċ-ċirkostanzi kollha li jolqtu lil dik il-proprjetà, u t-Tribunal għamel enfasi fuq il-kliem '*wara li jitqiesu ċ-ċirkostanzi*

*kollha li jolqtu lil dik il-proprjetà*. L-appellant qal li t-Tribunal ikkonsidra li l-art in kwistjoni kienet tiffirma parti minn żvilupp intiż li jsir fuq medda akbar ta' art akkwistata minn Compass Point Villas Limited, u qal li l-fatt li din l-art tiffirma parti minn art akbar kien fattur ferm importanti għad-determinazzjoni tal-valur reali ta' dik il-porzjoni diviża ta' art fiż-żmien li fih sar it-trasferiment. L-appellant għamel riferiment għall-parti tad-deċiżjoni tat-Tribunal fejn ingħad li l-Perit Tancred Mifsud naqas milli jieħu konsiderazzjoni tat-tqassim tal-art, u tal-fatt li l-art mertu ta' dawn il-proċeduri kienet tiffirma parti minn medda ferm akbar ta' art. L-appellant qal li t-Tribunal ma kienx korrett meta kkonkluda li l-Perit Tancred Mifsud ma wasalx għall-istima tiegħu in linea ma' dak li jipprovdi r-Regolament 3(1) u (2) tal-Legislazzjoni Sussidjarja 364.06, u f'dan ir-rigward it-Tribunal kien anki kontradittorju fl-interpretazzjoni mogħtija minnu tal-istess regolament. Qal li kuntrarjament għal dak li qal it-Tribunal, il-Perit Mifsud kien pjuttost ċar f'dak li qal, u mix-xhieda tiegħu ħareġ ċar li l-valur li wasal għalih hu, kien jirrifletti l-valur tal-proprjetà fil-mument tat-trasferiment, u mhux kif erronjament indika t-Tribunal, li huwa naqas li jqis fatturi oħra bħal ma huwa l-fatt li l-art akkwistata mir-rikorrenti kienet suġġetta għas-servitù ta' aċċess u passagġ a favur terzi. L-appellant għamel riferiment għas-sentenza mogħtija minn din il-Qorti kif preseduta fl-ismijiet **Compass Point Villas Limited vs. Direttur Ġenerali (Taxxi Interni)**<sup>1</sup>, fejn gie stabbilit li s-servitujiet li nħolqu bejn il-vilel li kienu nbnew minn Compass Point Villas Limited, is-soċjetà appellata f'dawk il-proċeduri, ma kinux jeżistu fil-mument tal-akkwist tal-proprjetà, stante li l-proprjetà giet trasferita ħielsa minn kull drittijiet reali u/jew personali u/jew servitujiet favur terzi. L-appellant qal li f'dik is-sentenza din il-Qorti kienet

---

<sup>1</sup> 12.06.2020.

qalet li ma setgħetx taqbel mal-konsiderazzjonijiet tat-Tribunal, u qieset li l-Perit Mifsud kien korrett fl-analizi tiegħu, għaliex l-art inbiegħet sħiħa u għalhekk l-akkwirenti setgħu jagħmlu minnha li jridu. Il-Qorti qalet ukoll li kienet biss id-deċiżjoni tas-socjetà appellata Compass Point Villas Limited, li wasslet biex il-proprjetà giet diviża f'għaxar plots, b'mod tali li kellhom jinholqu diversi servitujiet sabiex jiġi assikurat passagġ liberu għal kull wieħed mill-fondi mibnija. L-appellant qal li l-ħolqien ta' servitujiet ta' aċċess u passagġ favur terzi, ma jirrispekkjax wieħed mill-fatturi li r-regolament in kwistjoni jesigi li jittieħed in konsiderazzjoni. Qal li r-regolament huwa ċar f'dak li jispeċifika, jiġifieri li l-valur għandu jingħata fil-mument tat-trasferiment wara li jitqiesu ċ-ċirkostanzi kollha li jolqtu lil dik il-proprjetà. Qal li l-fatturi msemmija mir-rikorrenti u li ġew ikkonsidrati mit-Tribunal, m'għandhomx jitqisu bħala ċirkostanzi abbinati mal-proprjetà fil-mument tat-trasferiment, għaliex dawn il-fatturi seħħew wara t-trasferiment u mhux fil-mument tat-trasferiment.

21. L-appellant qal li l-Perit Mifsud kien konsapevoli dwar fuq xiex kellu jibbaża l-istima tiegħu u dan għaliex huwa ngħata d-deskrizzjoni tal-proprjetà fil-mument li giet trasferita, u għalhekk huwa kien jaf x'kien effettivament inbiegħ. Qal ukoll li l-fatt li l-Perit Mifsud ikkonsidra din l-art daqslikieku kienet art verġni, ma kellux jiġi interpretat mit-Tribunal bħallikieku l-Perit Mifsud skarta l-istat tal-proprjetà fil-mument tat-trasferiment. Qal li għall-kuntrarju, il-Perit Mifsud spjega li meta huwa mar fuq il-post, ra illi kien diġà nbeda x-xogħol ta' kostruzzjoni tal-vilel u għalhekk huwa ma kkonsidrax dawn il-fatturi fl-istima tiegħu sabiex ma jirriflettix b'mod negattiv fuq l-istima tal-valur tal-proprjetà in

kwistjoni. L-appellant qal li dan kollu ġie kkonfermat mill-Perit Mifsud waqt il-kontro-eżami tiegħu.

22. L-appellant spjega li waqt ix-xhieda tiegħu l-Perit Mifsud talab li jingħata l-proċess tal-Qorti sabiex minn fuq *is-site plan* ikun jista' jindika lit-Tribunal li l-art kollha in kwistjoni, jiġifieri t-tliet proprjetajiet ittrasferiti meqjusin bħala proprjetà waħda, jiffurmaw art estensiva li għandha tliet faċċati fuq tliet toroq. Qal li fl-ebda mument fix-xhieda tiegħu l-Perit Mifsud ma qal li kien hemm l-intendiment li huwa jidhol fl-aspett ta' kif għandha tiġi diviża l-art u kif għandu jkun l-aċċess. L-appellant qal li waqt ix-xhieda tiegħu l-Perit Mifsud spjega biss li din l-art hija waħda estensiva, u li għandha tliet faċċati, tant hu hekk li indika wkoll il-qisien ta' kull faċċata. L-appellant qal li meta l-Perit Mifsud ġie mistoqsi dwar jekk huwa daħalx fil-mertu ta' kif ġiet maqsuma l-art kollha, dan wieġeb li għalih kien immaterjali l-art kif kellha tinqasam. Qal li għalhekk it-Tribunal ma kienx korrett kif interpeta x-xhieda tal-Perit Mifsud, fejn qal li dan illimita l-konsiderazzjonijiet tiegħu, għaliex waqt ix-xhieda tiegħu l-Perit Mifsud spjega diversi drabi li din l-art hija waħda kbira u estensiva, u qal ripetutament li huwa kkonSIDra din l-art bħala medda waħda.

23. L-appellant qal ukoll li kuntrarjament għal dak li kkonkluda t-Tribunal, il-Perit Mifsud wera biċ-ċar li għall-finijiet tal-istima tiegħu, kien irrilevanti għalih x'seta' ġara mill-art wara li ntrat. Żied jgħid li l-Perit Mifsud talab għall-proċess sabiex ikun jista' juri minn fuq *is-site plan* li din l-art kienet waħda konsiderevolment kbira, u li tenut kont il-*location* u l-*policies* tal-MEPA, fil-mument tat-trasferiment tal-proprjetà l-kobor tal-art kien fattur li kellu jiġi kkonSIDrat, partikolarment meta wieħed iqis li din l-art kellha tliet faċċati li

jagħtu fuq tliet toroq differenti. Qal li dan il-fattur waħdu kien jindika li l-proprjetà, kellha ċertu potenzjal, irrispettivament minn jekk din tiġix żviluppata jew le.

24. L-appellant għamel riferiment għax-xhieda tal-Perit Mifsud fejn dan qal li uża l-metodu komparattiv sabiex wasal għall-valutazzjoni tiegħu. Qal li kieku l-Perit Mifsud ikkonsidra wkoll il-fatturi kollha li insistew fuqhom l-appellati, il-valur tal-proprjetà kien jogħla għmielu, u għalhekk l-impatt fuqhom kien ser ikun aktar negattiv.

25. L-appellant zied jgħid li għandu jirrizulta evidenti li l-appellati ma resqux prova waħda li fil-mument tal-akkwist, l-prezz ma kienx jirrifletti l-valur reali fis-suq liberu fil-mument tat-trasferiment. Qal li minflok l-appellati ffukaw fuq dak kollu li seħħ wara t-trasferiment, jiġifieri mhux fuq kif kienet il-proprjetà fiż-żmien meta inxtrat, iżda x'sar minnha wara. Kompla jgħid li kien biss fuq inizjattiva ta' Compass Point Villas Limited stess li inholqu servitujiet ta' access favur terzi fuq din l-art, liema servitujiet għad li tniżżlu fil-kuntratt ta' trasferiment, ma kienux joriginaw mill-proprjetà minhabba li din giet trasferita *free and unencumbered*.

26. L-appellant qal li huwa ħassu aggravat ukoll għaliex it-Tribunal fid-deċiżjoni tiegħu kkonkluda li l-istima tal-Perit Tancred Mifsud ta' €1,000 għal kull metru kwadru ta' art hija stima eċċessiva, għaliex l-Assistent Tekniku tat-Tribunal il-Perit Elena Borg Costanzi fil-proċeduri fl-ismijiet '**Compass Point Villas Limited vs. Direttur Ġenerali (Taxxi Interni)**', kienet applikat rata ta' €780 għal kull metru kwadru ta' art, u kien hemm qbil bejn il-partijiet li din ir-

relazzjoni kellha tapplika wkoll għall-proċeduri odjerni. It-Tribunal ikkonkluda illi r-rata ta' €780 għal kull metru kwadru ta' din l-art, hija rata ferm aktar verosimili u li tirrispekkja l-valur veru ta' din l-art fil-mument tal-akkwist. Izda l-appellant qal illi huwa ma jaqbilx mal-konklużjonijiet tat-Tribunal li l-istima li saret mill-Perit Elena Borg Costanzi tirrifletti l-valur reali ta' din il-proprjetà fil-mument tal-akkwist, u qal li dik l-istima għet ibbażata fuq diversi fatturi u informazzjoni li jmorru oltre dak li jipprefiggi l-istess regolament meta jeħtieg li ssir tali stima. L-appellant qal li l-istima tal-Perit Borg Costanzi għet ferm viċin il-prezz li bih l-appellati akkwistaw l-art, izda dan mhux il-mod kif għandha tinħadem l-istima skont ir-regolament 3(2) tal-L.S. 364.06. L-appellant zied jgħid li ladarba l-Perit Borg Costanzi ikkonsidrat informazzjoni li mhix rilevanti għall-finijiet tal-liġi, dan kellu riperkussjonijiet fuq il-mod kif hija waslet għall-istima tagħha, għaliex hija indikat li ħadet konsiderazzjoni wkoll tas-servitujiet, li jidher li ħallew impatt negattiv fuq il-valur stmat, meta dawn is-servitujiet ġew ikkreati biss minħabba l-proġett li xtaqet tagħmel is-soċjetà Compass Point Villas Limited, u għalhekk ma kinux diġà imposti fuq l-art meta nxtrat bil-kuntratt tal-20 ta' Diċembru, 2012.

27. L-appellant kompla jgħid li fil-fatt mix-xhieda mogħtija minn Alexis Vella Falzon fid-9 ta' Diċembru, 2015, għandu jirrizulta li l-valur tal-art li għet ittrasferita, ma kienx jirrifletti l-valur reali fis-suq liberu fil-mument tat-trasferiment, għaliex il-konjugi Tabone daħlu għal prezz diġà nnegożjat u miftiehem qabel bejn il-vendituri u Compass Point Villas Limited. L-appellant qal li għalhekk, in vista ta' dan kollu, għandu jigi konkluz li l-istima tal-Perit Tancred

Mifsud kellha u għandha tiġi kkonsidrata bħala attendibbli u hija istima reali tal-art akkwistata mill-appellati fil-mument tat-trasferiment.

### **Ir-Risposta tal-Appell**

28. L-appellati wieġbu billi għamlu riferiment għal dak li jipprovdi r-Regolament 3 tar-Regoli dwar it-Taxxa fuq Dokumenti u Trasferimenti (Legislazzjoni Sussidjarja 364.06), li l-valur għandu jkun (i) il-prezz medju; (ii) li l-proprjetà kienet iġġib li kieku din kellha tinbiegħ fis-suq liberu; (iii) wara li jitqiesu ċ-ċirkostanzi kollha tagħha. Qalu li t-Tribunal għandu l-periti tiegħu sabiex bħala punt ta' fatt jiddeċiedu huma x'inhu l-valur tal-art, u r-rapport ta' dawn il-periti huwa prettament fuq punt ta' fatt. L-appellati qalu li l-appellant, permezz tal-appell tiegħu, qiegħed jipprova jiddisturba d-deċiżjoni tal-Perit Elena Borg Costanzi u tat-Tribunal dwar dan il-punt ta' fatt, minkejja li qorti tat-tieni grad m'għadhiex tiddisturba sejba ta' fatt magħmula minn qorti jew tribunal tal-ewwel grad, jekk ma jkunx hemm raġunijiet impellenti biex tagħmel dan. Qalu li f'dan il-każ ma jeżistux dawn ir-raġunijiet, u li kieku l-istima tal-Perit tat-Tribunal tista' tiġi mxejna daqstant faċilment daqs kemm jippretendi l-appellant, dan ikun ifisser li l-eżistenza tal-Perit tat-Tribunal tkun giet reża innokwa.

29. L-appellati qalu li biex wieħed jasal għall-valur, wieħed irid jasal għall-prezz medju. Qalu li meta l-Perit Tancred Mifsud gie mistoqsi dwar jekk setax isemmi imqar proprjetà waħda fil-viċinanzi li magħha sar l-eżerċizzju ta' tqabbil, dan ma indika l-ebda proprjetà oħra. L-appellati qalu li l-bażi tal-valutazzjoni tal-

periti nkarigati mill-appellant għalhekk toħloq dubji serji dwar kif dawn waslu għall-istima arbitrarja tagħhom. L-appellati qalu li l-istqarrija tal-Perit Mifsud li huwa wasal għall-valutazzjoni tiegħu wara li għamel eżercizzju komparattiv, hija mingħajr bażi fattwali, għaliex dan ma setax isemmi proprjetà waħda li magħha huwa kkompara dan il-bejgħ. L-appellati qalu li anki l-Perit Hector Zammit, fil-kontro-eżami tiegħu ma setax jikkonferma fuq liema bażi huwa wasal għall-valutazzjoni tiegħu, u ma setax jagħti informazzjoni dwar *plots* fil-vicinanze li seta' għamel riferiment għalihom fl-użu tal-*comparative method*.

30. L-appellati qalu li fil-verità għandu jirrizulta li l-*comparative method* intuża minnhom u mhux mill-appellant, għaliex huma għabu prova tas-sejha għall-offerti li ħarġet mid-Dipartiment tal-Artijiet fejn kien hemm għaxar plots li ġew ivvalutati bil-prezz ta' €1,000 kull metru kwadru, u ħadd ma wera interess fihom.

31. L-appellati qalu li t-Tribunal inkariga lill-Perit Elena Borg Costanzi biex tagħti stima, u fil-fatt il-valutazzjoni maħruġa minnha hija daqs il-valur imniżżel fl-att pubbliku li fuqu tħallset it-taxxa. Qalu li l-valur imniżżel fil-kuntratt kien ikun leżiv li kieku dan kien anqas minn 85% tal-valur reali kif stabbilit mit-Tribunal, u f'dan il-każ il-valur stabbilit mill-Perit huwa daqs dak indikat fil-kuntratt. Qalu li ladarba l-Perit Borg Costanzi hija parti mill-Bord bħala Assistent Tekniku, il-valutazzjoni tagħha għandha tiġi kkonfermata. L-appellati žiedu jgħidu li meta l-periti tad-Dipartiment naqsu milli jagħmlu distinzjoni bejn l-istima tal-art kollha mixtrija minn Compass Point Villas Limited u l-istima tal-*plot* mixtrija mill-appellati, huma ma nkorporawx fl-istima kull ċirkostanza pertinenti għall-immobbli li kien qiegħed jiġi trasferit, u li b'xi mod seta' affettwa l-valur.



Qalu li l-periti inkarigati mid-Dipartiment ma setgħux jużaw l-istess riga li użaw għall-proprjetajiet kollha mixtrija minn Compass Point Villas Limited għall-istima tal-*plot* tal-appellati, għaliex l-art akkwistata mis-soċjetà Compass Point Villas tinsab fuq tliet toroq, filwaqt li dik tal-appellati tinsab fuq triq waħda, bl-aċċess għaliha jkun possibbli biss permezz ta' servitù. Qalu wkoll li fir-rigward tal-artijiet kollha akkwistati minn Compass Point Villas Limited, dawn kellhom diversi għażliet dwar x'setgħu jagħmlu bl-art akkwistata minnhom, imma fil-każ tal-appellati giet imposta fuqhom il-kundizzjoni li fuq l-art tinbena *dwelling unit* waħda. Qalu wkoll li meta Compass Point xtraw l-art sħiħa, dawn ma kellhom l-ebda restrizzjonijiet fuq l-użu tagħha, imma wara li qasmuha dawn imponew fuq l-appellati diversi restrizzjonijiet li kellhom effett fuq il-valur tal-art. L-appellati qalu wkoll li filwaqt li jista' jkun li fuq l-art kollha akkwistata minn Compass Point Villas Limited ma kienx hemm servitujiet, fuq il-*plot* partikolari akkwistata minnhom kien hemm diversi servitujiet u kundizzjonijiet, fosthom id-dritt ta' passagg. L-appellati qalu li anki l-kuntratt tagħhom jispecifica illi *'the property shall enjoy the perpetual praedial servitude on the property shown as villa two ... consisting of the right of passage and access for vehicles and pedestrians through the driveway/access road areas ... Measuring approximately 39.5 square metres.'* Komplew jgħidu li altru illi l-art akkwistata minnhom għandha faċċata fuq tliet toroq. Qalu li mingħajr dan is-servitù, il-villa tagħhom ma kinitx tkun aċċessibbli u l-garaxx tagħha ma kienx ikollu aċċess għat-triq.

32. L-appellati qalu li għalhekk kien jagħmel sens li l-Perit Mifsud jikkonsidra l-proprjetà mixtrija minn Compass Point Villas Limited bħala art vergni, imma

dan żgur li ma kienx japplika fil-każ tal-*plot* mixtrija mill-appellati. Qalu li l-fatt li l-Perit Mifsud ammetta li ma qiesx dawn il-fatturi, juri kemm kienet żbaljata l-istima tiegħu. Qalu wkoll li l-kuntratt tagħhom kien jispeċifika ċar u tond li fuq l-art akkwistata minnhom kellha tinbena villa. Qalu wkoll li huma kellhom l-obbligu restrittiv li jibnu skont l-ispeċifikazzjonijiet u l-pjanti annessi mal-kuntratt, u għalhekk din kienet kundizzjoni li ma kinitx teżisti meta akkwistat Compass Point Villas Limited. L-appellati qalu wkoll li kuntrarjament għal dak allegat mill-appellant, l-istima tal-Assistent Tekniku tal-Qorti tirrifletti l-valur reali fil-mument meta sar l-akkwist, għaliex is-servitù u l-kundizzjonijiet kienu parti integrali mill-kuntratt tal-akkwist da parti tal-konjugi Tabone. L-appellati qalu li fil-każ tagħhom, l-istima tal-Perit Borg Costanzi hija aktar preċiża minn dik tal-Perit Mifsud, u anki li kieku kellha tiġi applikata r-rata għolja ta' €800 għal kull metru kwadru ta' art, liema stima ma tiegħux konsiderazzjoni tal-ispejjeż għat-twaqqiġ tal-istrutturi u l-infiq żejjed biex l-art tkun lesta għall-iżvilupp, l-appellati xorta waħda ma jkunux assoġġettati għall-ħlas tat-taxxa addizzjonali u/jew multi.

33. B'riferiment għat-tieni aggravju tal-appellant, l-appellati qalu li biex wieħed jasal għall-valur skont il-liġi, wieħed irid jistabbilixxi l-prezz medju tal-proprjetà, u dan il-prezz huwa l-*average* mhux l-ogħla prezz tas-suq. Qalu li meta l-periti inkarigati mid-Dipartiment ġew mistoqsijin jekk se għux jew kinux f'pożizzjoni li jsemmu eżempji ta' proprjetajiet oħra fil-vicinanze, dawn il-periti ma semmew l-ebda proprjetà oħra sabiex ikun jista' jinħadem l-*average*. L-appellati qalu li għalhekk il-bażi tal-valutazzjoni tagħhom toħloq dubji serji dwar kif dawn waslu għall-istima taħhom, għaliex din kienet ibbażata fuq id-

diskrezzjoni tagħhom fl-ammont ta' €1,000 għal kull metru kwadru, dan il-valur mhux wieħed b'bażi xjentifika. L-appellati qalu li l-appellant donnu qiegħed jinsinwa li l-perit inkarigat minnu huwa aktar oġġettiv mill-perit imqabbad mill-Qorti. Qalu li għall-kuntrarju, din il-Qorti għandha tikkonferma l-istima tal-Perit Borg Costanzi għaliex din hija 'aħjar' minn dik tal-Perit Mifsud, u jekk dan ma jkunx il-każ, inutli li t-Tribunal ikollu l-periti tiegħu. L-appellati qalu li materja ta' valutazzjoni mħollija f'idejn it-Tribunal hija materja ta' fatt, u l-ligi tistabbilixxi li punt ta' fatt minn tribunal fl-ewwel grad ma għandux ikun disturbat fl-appell jekk ma jkunx hemm raġunijiet impellenti, li f'dan il-każ ma jeżistux.

### **Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti**

34. Il-Qorti sejra tgħaddi sabiex tevalwa l-aggravju sollevat mill-Kummissarju appellant, fil-kuntest tad-deċiżjoni tat-Tribunal, u ta' dak li jirriżulta mill-provi.

*L-aggravju ewlieni: [It-Tribunal għamel għadd ta' konsiderazzjonijiet żbaljati sabiex wasal għad-deċiżjoni tiegħu]*

35. Il-Kummissarju appellant jgħid li t-Tribunal għamel għadd ta' konsiderazzjonijiet żbaljati meta interpreta x-xhieda tal-Perit Mifsud *ai termini* tar-regolament 3(2) tal-Legislazzjoni Sussidjarja 364.06, qabel dan gie emendat bl-Avviż Legali 205 tal-2015. L-appellant qal li minkejja li r-regolament in kwistjoni jstipula li l-valur ta' proprjetà huwa l-prezz medju li dik il-proprjetà kienet iġġib li kieku kellha tinbiegħ fis-suq liberu fid-data tat-trasferiment, u wara li jitqiesu ċ-ċirkostanzi kollha li jolqtuha, f'dan il-każ it-Tribunal ibbaża d-deċiżjoni tiegħu fuq il-fatt li l-Perit Tancred Mifsud naqas milli jieħu

konsiderazzjoni tat-tqassim tal-art, tal-fatt li l-art mertu ta' dawn il-proċeduri kienet tiffirma parti minn medda ferm akbar ta' art, kif ukoll li kien hemm għadd ta' konsiderazzjonijiet oħra li fil-fehma tat-Tribunal kellhom jaffettwaw il-valur tal-art, li l-Perit Mifsud naqas milli jieħu konsiderazzjoni tagħhom. L-appellant qal li l-art in kwistjoni nbiegħet hielsa minn servitujiet u piżijiet, u l-Perit Mifsud inkarigat minnu ma kellux għalfejn jieħu konsiderazzjoni tas-servitujiet u piżijiet li nħolqu fuq l-art sabiex jinkiseb aċċess għal kull wieħed mill-fondi li ġew żviluppanti, għaliex il-ħolqien ta' tali servitujiet sar biss wara l-akkwist u fuq għażla tal-kumpannija li żviluppat l-art, Compass Point Villas Limited. L-appellant qal li kuntrarjament għal dak li ġie deċiż mit-Tribunal, il-Perit Mifsud kien jaf eżatt x'kien qiegħed jinbiegħ, u fix-xhieda tiegħu qal li huwa kkonsidra l-art in kwistjoni daqslikieku kienet art vergni, minkejja l-preżenza ta' binjiet li kellhom jitwaqqgħu u minkejja l-fatt li kien diġà beda xogħol ta' żvilupp fuq parti mill-art. L-appellant qal li l-Perit Mifsud ikkonsidra l-art trasferita bħala waħda estensiva, b'faċċata fuq tliet toroq, mingħajr ma kellu għalfejn jidhol fil-mertu dwar kif din l-art kellha tiġi maqsuma jew x'kien ser jiġi żviluppat fuq kull porzjon diviż ta' din l-art. L-appellant kompli jgħid li f'dan il-każ, il-Perit Mifsud uża l-metodu komparattiv biex wasal għall-valutazzjoni tal-art.

36. Il-Qorti tirrileva li filwaqt li fis-sentenza fl-ismijiet '**Compass Point Villas Limited vs. Direttur Ġenerali (Taxxi Interni)**'<sup>2</sup>, din il-linja ta' argumentazzjoni tal-Kummissarju appellant kienet tregi, u fil-fatt ingħata raġun fl-aggravju uniku mressaq minnu f'dak l-appell, f'dan il-każ dak li kellu jiġi vvalutat mill-perit inkarigat mill-Kummissarju appellant kien il-porzjon art ta' 398 metri kwadri

---

<sup>2</sup> Appell numru 22/2014/1.

akkwistat mill-appellati permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Louisa Vella Bardon, u li fuqha huma bnew il-villa tagħhom. Din il-porzjon art kellha tigi vvalutata għaliha u mhux bħala parti mill-art estensiva akkwistata minn Compass Point Villas Limited, liema art sussegwentement inqasmet f'porzjonijiet iżgħar li fuqhom inbnew numru ta' vilel. Dan sabiex jiġi rispettati ir-rekwiziti li l-perit inkarigat mill-Kummissarju jrid iqis kull ċirkostanza pertinenti għall-immobbli trasferita qabel jasal għall-valutazzjoni tiegħu, u għalhekk il-konsiderazzjonijiet li ntuzaw fir-rigward tal-medda art estensiva akkwistata minn Compass Point Villas Limited huma differenti mill-konsiderazzjonijiet pertinenti għall-porzjon art akkwistata mill-appellati. Biżżejjed jingħad li l-appellant għamel enfasi fuq il-fatt li l-art akkwistata minn Compass Point Villas Limited għandha faċċata fuq tliet toroq, u li fuq din l-art ma kien hemm l-ebda piżijiet u servitujiet qabel ma l-kumpanija li akkwistatha fasslet il-pjanijiet għall-iżvilupp tagħha, liema konsiderazzjonijiet ma jregux fir-rigward tal-art akkwistata mill-appellati. L-art akkwistata mill-appellati hija porzjon art diviża li giet akkwistata minnhom appożitament sabiex fuqha jibnu villa, u nxtrat minnhom bil-kundizzjoni espressa li fuq l-art ma jkun jista' jsir l-ebda żvilupp ieħor. Lill-Qorti ma jirrizultalhiex li kien hemm xi kundizzjoni simili fir-rigward tal-medda art akkwistata minn Compass Point Villas Limited, li kellha l-għażla li tiżviluppa l-art kif xtaqet hi, naturalment sakemm jiġu rispettati l-*policies* u *zoning* stabbiliti mill-Awtorità tal-Ippjanar. L-appellati fir-risposta tagħhom, irrilevaw ukoll li l-art akkwistata minnhom m'għandhiex faċċata fuq tliet toroq, u għalhekk ċertament li l-valutazzjoni tagħha ma tistax issir bl-istess riga li biha saret il-valutazzjoni tal-art akkwistata minn Compass Point Villas Limited.

37. Il-Qorti tirrileva li mix-xhieda mogħtija mill-Perit Mifsud, għandu jirriżulta li dan xehed dwar kif saret il-valutazzjoni minnu tal-medda art kollha kemm hi, u mhux tal-porzjon art partikolari li ġiet akkwistata mill-appellati. Fix-xhieda tiegħu l-Perit Mifsud qal li,

“meta sar l-iżvilupp jiena ma ħadtx konsiderazzjoni xi tqassam. Lili dik ma taffettwanix ...”.

38. Fil-fehma tal-Qorti, din l-istqarrija hija prova li l-Perit Mifsud naqas milli jikkonsidra l-valur tal-art in kwistjoni fiċ-ċirkostanzi kollha tagħha, partikolarment għaliex dan wasal għall-valur tal-art akkwistata mill-appellati wara li kkonsidra l-valur ta' medda ferm akbar ta' art, u wara li apporzjona l-valur skont dak li ġie akkwistat mill-appellati. Izda l-inkarigu li kien fdat bih il-Perit Mifsud ma kienx dak li jstabilixxi l-valur ta' din l-art abbażi ta' kalkolu matematiku, jiġifieri l-valur tal-art kollha kemm hi, diviża bil-metraġġ li ġie akkwistat mill-appellati, għaliex meta jsir hekk ma jkunx qiegħed jiġi sodisfatt ir-rekwiżit li jitqiesu ċ-ċirkostanzi kollha tal-art sabiex jiġi stabbilit il-valur tagħha. Il-Perit Mifsud kellu l-obbligu li jivvaluta l-art akkwistata mill-appellati waħedha, għaliex in-notifika tat-trasferiment li kien taħt l-iskrutinju tal-Kummissarju appellant saret fir-rigward tal-akkwist li sar mill-appellati, u mhux fir-rigward tal-medda kollha tal-art, li tinkludi wkoll l-art akkwistata minn Compass Point Villas Limited. Il-Perit Mifsud qal ukoll li sabiex wasal għall-valur tal-art, huwa uża l-metodu komparattiv, u kompli jgħid li huwa sabha diffiċli li jsib medda art tal-istess qies sabiex jagħmel paragun tal-prezz magħha, u dan għaliex ma tantx isir bejgħ ta' artijiet ta' dak il-kobor. Stqarrija bħal din, tkompli ssaħħaħ il-fehma tal-Qorti li f'dan il-każ il-Perit Mifsud ibbaża ruħhu fuq il-valur tal-art kollha, u naqas

milli jikkonsidra l-partikolaritajiet tal-art akkwistata mill-appellati. Huwa għalhekk li din il-Qorti tqis illi dan l-aggravju mhuwiex mistħoqq, u qed tiċċdu.

*It-tieni aggravju: [ir-rwol tal-Assistent Tekniku li jassisti lit-Tribunal]*

39. L-appellant qal li huwa ħassu aggravat ukoll għaliex kien hemm differenza bejn l-istima li wasal għaliha l-Perit Mifsud jġifieri dik ta' €1,000 għal kull metru kwadru art, u dik li waslet għaliha l-Perit Elena Borg Costanzi, Assistant Tekniku tat-Tribunal, li qalet li l-valur tal-art huwa ta' €780 għal kull metru kwadru tagħha. Skont l-appellant, il-Perit Borg Costanzi kkonsidrat informazzjoni li mhix rilevanti għall-finijiet tar-regolament 3(2) tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 364.06, partikolarment għaliex jirriżulta li hija ħadet konsiderazzjoni tal-fatt li fuq l-art in kwistjoni hemm xi servitujiet, li ma kinux diġà jeżistu fil-mument li fih sar l-akkwist mill-appellati. L-appellant qal li mix-xhieda mogħtija minn Alexis Vella Falzon, jirriżulta li l-valur tal-proprjetà mibjugħa lill-appellati ma kienx il-valur reali tal-art fis-suq dakinhar li seħħ it-trasferiment, iżda kien prezz miftiehem u nnegozjat ma' Compass Point Villas Limited qabel.

40. Il-Qorti tqis illi huwa minn ewl id-dinja li l-istimi tal-periti jistgħu ivarjaw, għalkemm l-ebda stima m'għandha tvarja b'€230 fuq kull metru kwadru ta' art, kif jirriżulta li gara f'dan il-każ, u meta jġri hekk aktarx li jkunu ġew ikkonsidrati fatturi li mhux neċessarjament kellhom ikunu kkonsidrati fir-rigward tal-art in kwistjoni. Il-Qorti diġà spjegat ir-raġunijiet għalfejn fil-fehma tagħha, l-istima li wasal għaliha l-Perit Mifsud m'għandhiex tiġi applikata għaċ-ċirkostanzi partikolari ta' dan il-każ. Barra minn hekk jirriżulta wkoll li minkejja li l-Perit Mifsud qal li huwa għamel eżerċizzju komparattiv sabiex wasal għall-

valutazzjoni tal-art, huwa naqas milli jsemmi liema kienet l-art l-oħra li kkonsidra għall-eżerċizzju ta' tqabbil li kellu għamel. Fi kawlkwe każ il-Qorti diġà spjegat li l-eżerċizzju li sar mill-periti inkarigati mill-appellant mhux wieħed li jirrispekkja r-regolament 3(1) u (2) tal-Legislazzjoni Sussidjarja 364.06, u għal liema raġuni din il-valutazzjoni għandha tiġi skartata. F'dan il-każ partikolari jirriżulta li l-istima stabbilita mill-perit inkarigat mill-Kummissarju mhijiex ta' min joqgħod fuqha għaliex mhijiex waħda li ħadet konsiderazzjoni taċ-ċirkostanzi partikolari tal-art li kellha tiġi valutata. L-appellant m'għandux raġun jgħid li l-prezz li bih inbiegħet l-art lill-appellati mhux wieħed li jirrispetta l-valur reali tagħha fiż-żmien tat-trasferiment, għaliex il-prezz kien ilu li ġie stabbilit u l-bejgħ favur l-appellati sar wara kalkolu matematiku bbażat fuq il-valur tal-medda sħiħa ta' art kollha kemm hi. Il-Qorti tirrileva li dak li stqarr Vella Falzon fix-xhieda tiegħu, għandu jiġi kkonsidrat fid-dawl tal-fatti kif graw, partikolarment għaliex mill-provi jirriżulta li l-akkwist minn Compass Point Villas Limited seħħ tmint ijiem wara l-akkwist tal-appellati. Għaldaqstant ma jistax jingħad li differenza ta' tmint ijiem kienet ser timpingi fuq il-valur tal-art b'xi mod fejn l-appellant seta' jsostni li l-prezz tal-bejgħ favur l-appellati ma kienx jirrifletti l-prezz fis-suq liberu fiż-żmien meta sar it-trasferiment in kwistjoni. Tqis illi ma jagħmilx sens loġiku li l-Kummissarju jibqa' jinsisti li l-prezz tal-akkwist ma kienx wieħed reali għaliex il-prezz kien wieħed pre-stabbilit, meta mid-dati tal-kuntratti jirriżulta b'mod ċar li n-negozjati għax-xiri tal-art, kemm tal-medda l-kbira kif ukoll tal-porzjon li akkwistaw il-konjuġi Tabone saru fl-istess żmien, tant hu hekk li anki l-kuntratti ġew ippubblikati fl-istess ġimgħa. Huwa għalhekk li din il-Qorti qiegħda tiċċad dan l-aggravju wkoll.



**Decide**

**Għar-raġunijiet premessi, din il-Qorti qiegħda tiddeċiedi dwar l-appell tal-appellant billi tiċċdu, filwaqt li qiegħda tikkonferma s-sentenza appellata fl-intier tagħha.**

**Spejjeż tal-proċeduri quddiem it-Tribunal jibqgħu kif deċiżi, filwaqt li l-ispejjeż ta' dan l-appell huma a karigu tal-appellant.**

Moqrija.

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

**Rosemarie Calleja  
Deputat Reġistratur**