



MALTA

Fit-Tribunal ta' Revizjoni Amministrattiva
(Att dwar it-Taxxa fuq Dokumenti u Trasferimenti - Kap.364 tal-Liġijiet ta' Malta)
Maġistrat
Dr. Gabriella Vella B.A., LL.D.

Rikors Nru. 54/17VG

Malta Luxury Developments Limited

Vs

Kummissarju tat-Taxxi Interni

Illum 24 ta' Mejju 2022

It-Tribunal,

Ra r-Rikors ipprezentat mis-soċjetà Malta Luxury Developments Limited fis-6 ta' Ottubru 2017 permezz ta' liema titlob li t-Tribunal: (i) jgħaddi sabiex jannulla l-likwidazzjoni tal-Kummissarju tat-Taxxi Interni maħruġa fil-konfront tagħha stante li ma għandhiex tibqa' tissussisti kontriha peress li hija abbużiva, illegali u ngusta u mhux skond il-Liġi u konsegwentement tali likwidazzjoni għandha tiġi revokata fl-interess tal-ġustizzja u ta' l-ekwità kif ukoll tal-Liġi; (ii) iħassar u jirrevoka kwalsiasi penali, multi, imghaxijiet u taxxi addizzjonali imposti mill-Kummissarju fuqha;

Ra d-dokumenti annessi mar-Rikors promotur markati Dok. "A" sa' Dok. "C" a fol. 5 sa' 22 tal-proċess;

Ra r-Risposta tal-Kummissarju tat-Taxxi permezz ta' liema jopponi għall-appell tas-soċjetà Rikorrenti mill-Likwidazzjoni ta' Taxxa maħruġa fil-konfront tagħha u jitlob li l-istess jiġi miċhud, bl-ispejjeż kontra s-soċjetà Rikorrenti, u minflok l-imsemmija Likwidazzjoni ta' Taxxa tiġi kkonfermat stante li: (i) l-istima u l-konsegwenti Likwidazzjoni ta' Taxxa maħruġa minnu nhadmu b'mod tajjeb fuq il-kejl imsemmi fir-Regolament 3 tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 364.06. In effetti entrambe l-Periti inkarigati minnu, ossia l-Perit Hector Zammit u l-Perit Anthony Galea, qablu li l-valur ta' €2,600,000 dikjarat fl-att ta' trasferiment datat 20 ta' April 2016 għall-proprjetà tal-kejl ta' 4,601 m.k., ma jirriflettix il-valur reali ta' tali medda art fiż-żmien tat-trasferiment; (ii) ir-rifjut maħruġ minnu fl-4 ta' Settembru 2017 b'referenza għall-oġġezzjoni tas-soċjetà Rikorrenti, jirreferi speċifikament għall-porzjon ta' art tal-kejl ta' 4,601 m.k.; (iii) l-istimi tal-Periti nkarigati minnu kienu, matul l-istadju kollu, jirreferu għall-porzjon ta' art akkwistata mis-soċjetà Rikorrenti

u mhux għal żewġ porzjonijiet ta' art li nbieghu bis-saħħa ta' l-istess kuntratt ta' trasferiment u konsegwentement id-diskrepanza bejn il-valur dikjarat għall-porzjon ta' art trasferita lis-soċjetà Rikorrenti u l-valutazzjoni tal-Perit flimkien ma' l-istima riveduta li ħareġ id-Dipartiment tat-Taxxi Interni, Capital Transfers Unit, bl-ebda mod ma hija rikonciljabbli kif qed tipprowa tagħti x'tifhem is-soċjetà Rikorrenti; (iv) ai termini ta' l-Artikolu 52 tal-Kap.364 tal-Liġijiet ta' Malta, il-Kummissarju tat-Taxxi għandu kull dritt ma jaqbilx mal-valur dikjarat fl-att ta' trasferiment u b'hekk l-att ta' trasferiment innifsu ma jistax jitqies bħala prova konklussiva tal-valur rejali ta' l-art trasferita lis-soċjetà Rikorrenti, speċjalment meta s-soċjetà Rikorrenti jidher li ma hijiex qed tikkontesta l-ammont ta' taxxa addizzjonali maħduma minnu, għajr għall-allegata ommissjoni li tidher għal kollox allegazzjoni nfondata;

Ra d-dokument anness mar-Risposta tal-Kummissarju tat-Taxxi markat Dok. "A" a fol. 29 tal-proċess;

Ra li b'Digriet datat 28 ta' Novembru 2017¹, it-Tribunal ordna korrezzjoni fl-intestatura tal-Tribunal fis-sens illi jizdiedu l-kliem "Att dwar it-Taxxa fuq Dokumenti u Trasferimenti - Kap.364 tal-Liġijiet ta' Malta" u ra wkoll li r-rappreżentant tal-Kummissarju tat-Taxxi ta ruħu b'notifikat bir-Rikors promotur kif korrett u rrinunzja għal kwalunkwe eċċezzjoni dwar it-terminu tal-preżentata tar-Rikors;

Sema' x-xhieda ta' Josef Dimech mogħtija waqt is-seduti tad-29 ta' Mejju 2018² u tal-11 ta' Marzu 2019³, sema' x-xhieda tal-Perit Hector Zammit⁴ u tal-Perit Anthony Galea⁵ mogħtija waqt is-seduta ta' l-24 ta' Ottubru 2019 u ra d-dokumenti esebiti mill-Perit Hector Zammit markati Dok. "HZ" u Dok. "HZ1" a fol. 63 sa' 69 tal-proċess u ra id-dokument markat Dok. "AG" a fol. 57 sa' 62 tal-proċess;

Ra li waqt is-seduta ta' l-24 ta' Ġunju 2019⁶, l-istadju tal-provi tas-soċjetà Rikorrenti ġie dikjarat magħluq minħabba nuqqas ripetut da parte tagħha li tressaq il-provi tagħha in sostenn tat-talbiet minnha avvanzati bir-Rikors promotur;

Ra li b'Digriet datat 22 ta' Ottubru 2020⁷, it-Tribunal ordna li l-partijiet kontendenti jressqu s-sottomissjonijiet tagħhom bil-miktub;

Ra li l-istadju tas-sottomissjonijiet tas-soċjetà Rikorrenti ġie dikjarat magħluq fis-seduta tat-13 ta' Mejju 2021 stante li l-imsemmija soċjetà baqgħet qatt ma ressqet in-Nota ta' Sottomissjonijiet tagħha⁸;

Ra n-Nota ta' Sottomissjonijiet tal-Kummissarju tat-Taxxi a fol. 90 sa' 97 tal-proċess;

¹ Fol. 37 tal-proċess.

² Fol. 42 u 43 tal-proċess.

³ Fol. 48 u 49 tal-proċess.

⁴ Fol. 71 sa' 73 tal-proċess.

⁵ Fol. 74 sa' 80 tal-proċess.

⁶ Fol. 51 tal-proċess.

⁷ Fol. 84 tal-proċess.

⁸ Fol. 88 tal-proċess.

Ra l-atti kollha tal-kawża;

Ikkunsidra:

In forza ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Vanessa Pool datat 20 ta' April 2016⁹, is-soċjetà Rikorrenti akkwistat minghand Carmela Sciberras *a portion of land in Qawra, limits of Saint Paul's Bay in the district known as "Tal-Kawra", bounded to the North East by Triq it-Tamar, whereon it also has façade and access, to the North West by property of the Gauci family or other truer boundaries. Said portion has a superficial area of four thousand six hundred and one square metres (4601m²) ... free and unencumbered, with free and vacant possession free from any farmers and rights of passages*, verso l-prezz ta' żewġ miljuni u sitt mitt elf Euro (€2,600,000). Dan it-trasferiment ġie komunikat lill-Kummissarju tat-Taxxi¹⁰ li da parte tiegħu inkariga Perit, il-Perit Hector Zammit, sabiex jagħtih stima tal-valur reali ta' *plot of land on art 5051,27m.k. "Tal-Ħamra" Triq it-Tamar, Qawra, San Pawl il-Baħar (Area 4601m.k.)* fiż-żmien tat-trasferiment, ossia fl-20 ta' April 2016¹¹.

Il-Perit Hector Zammit ta stima għall-valur ta' hames miljuni u sitt mitt elf Euro (€5,600,000)¹² u in bażi għal tali stima l-Kummissarju tat-Taxxi, ai termini ta' l-Artikolu 52 tal-Kap.364 tal-Liġijiet ta' Malta, hareġ Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV 133877 permezz ta' liema talab għall-ħlas ta' taxxa fuq il-valur addizzjonali taxxabli, flimkien ma' taxxa addizzjonali/penali. Is-soċjetà Rikorrenti oġġezzjonat għal tali Likwidazzjoni ta' Taxxa permezz ta' ittra ta' oġġezzjoni datata 24 ta' Jannar 2017¹³, fejn ippremettiet illi *reference is made to Notice of Assessment bearing file number IRS201665737, Claim Number IV133877 dated 29th December 2016 in respect of the above captioned property which claims an additional chargeable value of €3,000,000. The land in question was bought for €3,600,000 (three million and six hundred thousand Euro) which is the true and faithful market price of the land at the time of purchase. To further substantiate my statements, I am also attaching an architect's detailed valuation certificate which amounts to €2,600,000 (two million and six hundred thousand Euro). This means that the site was purchased one million euro extra over the valuation attached. Also please keep in mind that at the time when the site was purchased, there was neither DC2015 and nor the new sanitary regulations that exist today. In view of the above, the undersigned objects to the afore-mentioned best of judgement assessment of an additional chargeable value of three million euro.*

In segwitu għal din l-oġġezzjoni tas-soċjetà Rikorrenti, il-Kummissarju tat-Taxxi inkariga Perit ieħor, il-Perit Anthony Galea, sabiex jagħtih stima tal-valur reali tal-*port. of land on art 5051,27m.k. "Tal-Ħamra", Triq it-Tamar, Qawra, San Pawl il-Baħar (Area 4601m.k.)* fiż-żmien tat-trasferiment¹⁴. Il-Perit Anthony Galea ta stima għall-valur ta' erba' miljuni u mitejn elf Euro (€4,200,000)¹⁵ u in bażi għal tali stima,

⁹ Dok. "A" a fol. 5 sa' 12 tal-proċess.

¹⁰ Dok. "C" a fol. 17 sa' 19 tal-proċess.

¹¹ Dok. "KT HZ" a fol. 63 tal-proċess.

¹² Fol. 64 sa' 68 tal-proċess.

¹³ Dok. "A" a fol. 29 tal-proċess.

¹⁴ Dok. "KT AG" a fol. 57 tal-proċess.

¹⁵ Fol. 58 sa' 62 tal-proċess.

b'decizjoni datata 1 ta' Settembru 2017¹⁶, il-Kummissarju tat-Taxxi ddetermina li by *Rule 3 of the Duty on Documents and Transfers Rules, 1993* it is established that the value of any property subject to duty under the Act "shall be the average price which such property would fetch if sold on the open market..." and the value of the property "shall be the value of such property on the date of the said transfer inter vivos..." In determining the value of the immovable property transferred, the Commissioner has obtained the advice of his technical expert who established a value of five million and six hundred thousand euro (€5,600,000). The Commissioner had no option other than to proceed with an assessment on the basis of the difference between the value of the immovable property in question as determined by him on technical advice and the declared price. At objection stage, reference was made to another departmental architect who revised the original valuation to four million and two hundred thousand Euro (€4,200,000). Therefore, the Commissioner directs that the claim is to be revised on the basis of the difference in values between the latter value and the price declared. On the other hand, the transferee failed to produce any evidence to show that the value declared in the deed is correct. The Commissioner notices that whilst the value declared on deed was €2,600,000, in its letter of objection the company declared that the property was bought for the price of €3,600,000. Under the circumstances, the Commissioner sees no valid reason for discarding the advice obtained by him and confirms his assessment in that respect. As regards additional duty, this was imposed in terms of article 52(4)(a) of the Duty on Documents and Transfers Act (Cap. 364), whereby the transferee shall be liable to pay an additional duty equivalent to 20% of the amount of duty assessed by the Commissioner. The amount of additional duty initially chargeable in this case was €30,000. However, following the revision as directed in the preceding paragraph, the Commissioner directs that the amount of additional duty should be proportionately reduced to €16,000. Otherwise, the Commissioner sees no valid reason to remit or reduce further the additional duty incurred. Furthermore, in addition to the above-mentioned additional duty, the transferee shall be liable to pay interest at the rate of 0.75% per month or part thereof, in accordance with article 52(4)(a) of Cap. 364. Wherefore the Commissioner does not see any valid reason to cancel the assessment in question as desired by the transferee and, in accordance with the provision of article 56(3) of the Duty on Documents and Transfers Act (Cap.364) he does hereby determine the duty and additional duty payable by Malta Luxury Developments Limited (C-74565) in respect of the aforesaid transfer to be €80,000 and €16,000 respectively, for a total amount payable of ninety six thousand euro (€96,000), together with interest incurred.

In segwitu għad-decizjoni ta' rifjut ta' oġġezzjoni l-Kummissarju tat-Taxxi hareġ Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV134838 fil-konfront tas-soċjetà Rikorrenti permezz ta' liema esiġa l-hlas tas-somma ta' €80,000 rappreżentanti taxxa fuq il-valur addizzjonali taxxabli ta' €1,600,000, flimkien mas-somma ta' €16,000 rappreżentanti taxxa addizzjonali/penali, komplessivament ammontanti għal **€96,000**¹⁷.

Is-soċjetà Rikorrenti hassitha aggravata bid-decizjoni tal-Kummissarju tat-Taxxi u bil-konsegwenti Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV134838 u interponiet l-

¹⁶ Fol. 14 sa' 16 tal-proċess.

¹⁷ Dok. "B" a fol. 13 tal-proċess.

appell odjern permezz ta' liema titlob li t-Tribunal: (i) jghaddi sabiex jannulla l-likwidazzjoni tal-Kummissarju tat-Taxxi Interni maħruġa fil-konfront tagħha stante li ma ghandhiex tibqa' tissussisti kontriha permess li hija abbużiva, illegali u ngusta u mhux skond il-Liġi u konsegwentement tali likwidazzjoni għandha tiġi revokata fl-interess tal-ġustizzja u ta' l-ekwità kif ukoll tal-Liġi; (ii) iħassar u jirrevoka kwalsiasi penali, multi, imghaxijiet u taxxi addizzjonali imposti mill-Kummissarju fuqha.

Is-soċjetà Rikorrenti tibbaża l-appell tagħha mill-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV134838 fuq is-segventi aggravji: (i) il-Perit tad-Dipartiment ma ħax in konsiderazzjoni parti mill-bejgħ li kkaratterizza t-trasferiment *de quo*; (ii) mid-deċizzjoni ta' rifjut ta' oġġezzjoni jidher ċar li sar żball ta' ommissjoni stante li l-Kummissarju jsostni li l-prezz iddikjarat għall-art *de quo* kien ta' €2,600,000 u għal kollox injora l-fatt li s-soċjetà Camilla Estate Limited ħallset €1,000,000 oħra b'dana li l-valur imħallas għall-art kien ta' €3,600,000. Meta wiehed jikkonsidra d-diskrepanza bejn l-istima tal-Perit tad-Dipartiment, ossia €4,200,000 u l-ammont komplessiv iddikjarat fl-att ta' l-akkwist, ossia €3,600,000, wiehed jista' immedjatament jaasal għall-konklużjoni li d-diskrepanza hija faċilment rikonċiljabbli.

Il-Kummissarju tat-Taxxi jopponi għall-appell tas-soċjetà Rikorrenti u jitlob li l-istess jiġi miċhud u minflok il-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV134838 tiġi ikkonfermata stante li: (i) l-istima u l-konsegwenti Likwidazzjoni ta' Taxxa maħruġa minnu nhadmu b'mod tajjeb fuq il-kejl imsemmi fir-Regolament 3 tal-Legislazzjoni Sussidjarja 364.06. In effetti entrambe l-Periti inkarigati minnu, ossia l-Perit Hector Zammit u l-Perit Anthony Galea, qablu li l-valur ta' €2,600,000 dikjarat fl-att ta' trasferiment datat 20 ta' April 2016 għall-proprjetà tal-kejl ta' 4,601 m.k., ma jirriflettix il-valur reali ta' tali medda art fiż-żmien tat-trasferiment; (ii) ir-rifjut maħruġ minnu fl-4 ta' Settembru 2017 b'referenza għall-oġġezzjoni tas-soċjetà Rikorrenti, jirreferi speċifikatament għall-porzjon ta' art tal-kejl ta' 4,601 m.k.; (iii) l-istimi tal-Periti nkarigati minnu kienu, matul l-istadju kollu, jirreferu għall-porzjon ta' art akkwistata mis-soċjetà Rikorrenti u mhux għal żewġ porzjonijiet ta' art li inbiegħu bis-saħħa ta' l-istess kuntratt ta' trasferiment u konsegwentement id-diskrepanza bejn il-valur dikjarat għall-porzjon ta' art trasferita lis-soċjetà Rikorrenti u l-valutazzjoni tal-Perit flimkien ma' l-istima riveduta li ħareġ id-Dipartiment tat-Taxxi Interni, Capital Transfers Unit, bl-ebda mod ma hija rikonċiljabbli kif qed tipprova tagħti x'tifhem is-soċjetà Rikorrenti; (iv) ai termini ta' l-Artikolu 52 tal-Kap.364 tal-Liġijiet ta' Malta, il-Kummissarju tat-Taxxi għandu kull dritt ma jaqbilx mal-valur dikjarat fl-att ta' trasferiment u b'hekk l-att ta' trasferiment innifsu ma jistax jitqies bħala prova konklussiva tal-valur rejali ta' l-art trasferita lis-soċjetà Rikorrenti, speċjalment meta s-soċjetà Rikorrenti jidher li ma hijiex qed tikkontesta l-ammont ta' taxxa addizzjonali maħduma minnu, għajr għall-allegata ommissjoni li tidher għal kollox allegazzjoni nfondata.

Il-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV134838 kontestata b'dawn il-proċeduri hija bbażata fuq l-istima tal-Perit Anthony Galea għall-valur ta' €4,200,000. Fix-xhieda li ta waqt is-seduta ta' l-24 ta' Ottubru 2019¹⁸, il-Perit Anthony Galea spjega fir-rigward ta' liema porzjon ta' art ta l-istima ta' €4,200,000 u kif wasal għal tali stima. Huwa ddikjara li *l-valuation kienet fil-11 ta' April tas-sena 2017. Ovvjament*

¹⁸ Fol. 74 sa' 80 tal-proċess.

kien hemm xi ħadd preżenti min-naħa tagħhom bilfors għaliex kieku kont nikteb li ma kien hemm ħadd preżenti u ktibt il-kummenti tiegħi fir-rigward ta-check list. ... l-art kienet qiegħda works in progress fejn kien qed isir l-excavation għaliex hawn imnizzel. Fil-valutazzjoni tiegħi jiena qtajt mill-access roads u mill-front gardens li ma kienux se jkunu jiffurmaw parti mill-proprjetà. Għall-mistoqsija u dawn għidulek l-attenzjoni dwarha min kien preżenti? il-Perit Galea wieġeb iwa, għiduli l-attenzjoni min kien preżenti. Fl-iskritturi ma kien hawn xejn imnizzel, biss fl-area totali, għal xi raġuni kienet digà mnizzla, jigiġifieri jiena l-kalkulazzjoni tiegħi għamiltha fuq dan l-ammont 4,601 metri kwadri għaliex l-area proprja kienet xi 5,051 metri kwadri. ...dik hija l-art kollha u jiena nkludejt il-4,600 square metres. Għall-mistoqsija fuq dak li ġejt mitlub inti tagħti l-valur hux hekk? il-Perit Galea wieġeb iwa hekk hu. Huwa kompli jiddikjara li kienu qed jagħmlu excavation. ... l-informazzjoni li ħadt kienet li se tiġi żviluppata blokkja appartamenti (bini). ... Lili ma pprezentawlix pjanti għaliex kienu għadhom qed isiru changes qalli fl-applikazzjoni minħabba problemi mal-Cultural Heritage eċċ, u fil-fatt hawnhekk niżziltha li jiena kkunsidrajtha bħala 5+1 fiċ-check list tiegħi. Mistoqsi dan x'jfiſser il-Perit Galea wieġeb sitt sulari as a whole u l-ammont li ġie bħala total inħadmet on that area ta' 6 sulari. Mistoqsi dwar kif wasal għall-konklużjoni li l-iżvilupp se jkun ta' sitt sulari, il-Perit wieġeb dik m'inx ċert għaliex ma ktibthiex. Biss jista' jkun forsi rajt l-area tal-madwar jew jista' jkun li qaluli huma, biss presentation tad-drawings kemm kien approvat mill-MEPA ma pprezentawlix huma għaliex kieku kont nagħmel referenza tagħhom fiċ-check list u ma kienux fil-file lanqas. ... Jew għiduli l-attenzjoni huma jew innutajt l-area tal-madwar x'kien hemm bħala bini eżistenti. Ma niftakarx għaliex li ktibt li kien hemm problemi mal-Cultural Heritage u għamlilhom delay li joħroġ il-permess għaliex ikunu jistgħu jibdew jagħmlu l-excavations imma jkun għadu mhux iffinalizzat il-proġett kollu u kien hemm xi problemi strutturali ma' l-appoġġ tal-ħajt ta' wara li riedu jiġu indirizzati. ... tajt il-valur dejjem fuq 5+1 (six floors) for that area ta' 4,600 square metres. Mistoqsi jekk ħax in konsiderazzjoni il-location ta' l-art, il-Perit Galea ddikjara iwa ħadtha in konsiderazzjoni ... din tiġi wara s-Suncrest u l-Qawra Palace Hotel. Dwar il-kejl ta' l-art li ħa in konsiderazzjoni għall-finijiet ta' l-istima tiegħu, il-Perit Galea ddikjara jiena l-kejl li kejjilt bħala area hija 4,600 square metres għaliex dik hija l-official land registry site plan li pprezentaw ma' dan għaliex fir-realtà l-area kienet ikbar u għal xi raġuni għandi imnizzel fid-dokument tiegħi u kienet ta' 5,051 square metres.

Fir-rigward tal-kwistjoni dwar il-Cultural Heritage, il-Perit Anthony Galea spjega li tal-Heritage tagħmillek delay fil-proġett jew inkella gġegħlek tagħmel revision tal-pjanti a bażi ta' x'instab għaliex jew ikunu riedu jieħdu records ta' x'hemm imbagħad jgħidulek alright tista' tgħatti kollox u tista' tagħlaq u b'hekk jekk kont se tagħmel basement jew jekk tkun se tagħmel xi struttura, ikollok teliminaha mill-proġett. Jew inkella jgħidulek din mhux ta' valur storiku allura tista' tmexxi bil-Perit. Ikunu għadhom qed jagħmlu l-analizi ta' dik l-informazzjoni li sabu hemm. ... Given li l-proġett huwa kbir, mhux fl-area kollha kien hemm din l-issue. Jigiġifieri kien hemm partijiet oħra fejn setgħu jaħdmu. Dak il-ħin li mort jiena ma kienux qed jaħdmu biex inkun għidt kollox imma l-inġenji hemm kienu qegħdin tal-makkinarju. Jigiġifieri ma dħaltx specifically fl-informazzjoni jekk humiex wieqfa kompletament mis-site kollha jew hemmx parti minnha li ġiet cleared... Mistoqsi kif din il-kwistjoni tal-Heritage effettwat il-valur ta' l-art, la darba art tiġi akkwistata bit-

tajjed u bil-ħażin tagħha, il-Perit Galea wieġeb *given illi dik il-ħaġa qiegħda eżistenti jiena bilfors kelli nirrimarka jew nagħti l-atteġġjament fuqha ladarba qiegħda hemm. Kieku ovvjament mhux qiegħda hemm kieku ma tagħtix kasha, teliminaha għaliex inti ma tkunx taf. Ir-riskju huwa fidejn min se jkun ħa jixtri mingħajr ma jkun ra eżattament x'se jixtri.* Il-Perit in oltre kkonferma li din il-kwistjoni hadha in konsiderazzjoni għall-finijiet ta' l-istima ta' l-art akkwistata mis-soċjetà Rikorrenti.

Mix-xhieda tal-Perit Galea johroġ ferm ċar għalhekk illi l-istima għall-valur ta' €4,200,000 mogħtija minnu tirreferi għall-porzjon ta' art tal-kejl ta' 4,601m.k. u li tali stima hija bbażata fuq il-potenzjal ta' l-art, in-numru ta' sulari permissibli għal żvilupp fuq l-art, il-*location* ta' l-art u anke fuq il-fatt li tul il-kors ta' l-esekuzzjoni ta' xogħlijiet fuq din l-art irriżultat kwistjoni ma' tal-Cultural Heritage.

Is-soċjetà Rikorrenti da parte tagħha tikkontesta l-Likwidazzjoni ta' Taxxa mahruġa mill-Kummissarju tat-Taxxi fil-konfront tagħha in bażi għall-fatt li għall-art kollha akkwistata mingħand Carmela Sciberras in forza ta' l-att ta' trasferiment datat 20 ta' April 2016 thallset is-somma komplessiva ta' €3,600,000, fattur dan li skontha ma ittehidtx in konsiderazzjoni mill-Kummissarju tat-Taxxi. Fir-rigward Josef Dimech, Direttur tas-soċjetà Rikorrenti, xehed illi *vvalutaha xi 4.2, wara li jiena għamilt l-oġġezzjoni tiegħi nizlet għal 4.2. Xorta ma naqbilx mal-4.2 imma l-ikbar problema li hemm, għax meta xtrajniha aħna kienet bis-sitt sulari imbagħad ħareġ il-vantaġġ taż-żewġ sulari, nista' nifhem dik il-ħaġa, imma d-differenza hija li huwa qed jivvalutaha 2.6 u l-miljun l-ieħor qisu qed jeżentah mill-parti minn kif bdejt nifhimha jiena. Dik hija l-kwistjoni kif qed nifhimha jiena u d-differenza qed toħroġ ammont sostanzjali*¹⁹. Meta reġa' xehed waqt is-seduta tal-11 ta' Marzu 2019²⁰, Josef Dimech mistoqsi *hawnhekk qed nitkellmu fuq il-proprjetà li Malta Luxury akkwistat il-Qawra, spejga daqsxejn lit-Tribunal kif wasaltu għal dan il-bejgħ u għal dan ix-xiri u spjega eżattament fuq l-ammont li thallas għal din il-bieċa art u kif thallas? wieġeb thallas l-ammont ta' 3.6 million: miljun minn Camilla Estate u 2.6 minn Malta Luxury Development Limited. Il-konvenju kien sar sena u nofs jew sena u disa' xhur qabel. ... Is-sinjura Carmelina li hija anzjana, sarilha trasferiment jġigifieri rċeviet cekkijiet mingħand Camilla Estates u Malta Luxury.* Mistoqsi mit-Tribunal dwar jekk l-art tal-kejl komplessiv ta' 5,051m.k. ġietx trasferita lil żewġ entitajiet separati, Josef Dimech wieġeb *il-kuntratt sar lil żewġ entitajiet separati ... imma kuntratt wiehed.*

Wara li ra l-kuntratt ta' trasferiment fl-atti tan-Nutar Dr. Vanessa Pool datat 20 ta' April 2016 u wara li ra l-atti proċesswali, it-Tribunal iqis li l-kontestazzjoni tas-soċjetà Rikorrenti għall-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV134838 ma hijiex ġustifikata stante li għalkemm sar kuntratt wiehed u għalkemm fiz-żewġ każijiet il-proprjetà involuta kienet porzjoni diviża ta' art fil-limiti tal-Qawra, San Pawl il-Baħar, fil-kontrada magħrufa bħala "Tal-Kawra", it-trasferimenti esegwiti kienu tnejn u saru lil żewġ soċjetajiet differenti. Bl-ewwel parti tal-kuntratt Carmela Sciberras ittrasferiet a favur is-soċjetà Rikorrenti porzjon diviża ta' art tal-kejl ta' 4,601m.k. versu l-prezz ta' €2,600,000 u bit-tieni parti tal-kuntratt ittrasferit a favur is-soċjetà Camilla Estates Limited porzjon diviża art tal-kejl ta' 450m.k. versu l-prezz ta' €1,000,000. B'hekk il-valur dikjarat tal-porzjon diviża ta' art akkwistata mis-

¹⁹ Xhieda mogħtija waqt is-seduta tad-29 ta' Mejju 2018, fol. 42 u 43 tal-proċess.

²⁰ Fol. 48 u 49 tal-proċess.

soċjetà Rikorrenti - fil-konfront ta' min inharġet il-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV134838 - li, jiġi ribadit, għandha kejl ta' 4,601m.k., kien ta' €2,600,000 u mhux ta' €3,600,000 kif invece tipprova targumenta l-istess soċjetà.

Huwa l-valur ta' €2,600,000 li għandu jittiehed in konsiderazzjoni għall-finijiet ta' l-applikazzjoni ta' l-Artikolu 52 tal-Kap.364 tal-Liġijiet ta' Malta u meta dan il-valur jiġi kkunsidrat fid-dawl ta' l-istima ta' €4,200,000 jirrizulta b'mod ċar li l-valur dikjarat huwa ferm inqas minn 85% tal-valur determinat mill-Kummissarju tat-Taxxi bil-konsegwenza għalhekk li l-Kummissarju ma kellux triq oħra għajr li joħroġ il-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV134838 fil-konfront tas-soċjetà Rikorrenti.

Is-soċjetà Rikorrenti ma ressqet l-ebda kontestazzjoni oħra fir-rigward ta' l-istima tal-Perit Anthony Galea u l-konsegwenti Likwidazzjoni ta' Taxxa mahruġa mill-Kummissarju tat-Taxxi, u dana minkejja l-fatt li Josef Dimech iddikjara li fi kwalunkwe każ ma jaqbilx ma' l-istima ta' €4,200,000. Għalkemm fl-ittra ta' oġġezzjoni datata 24 ta' Jannar 2017, is-soċjetà Rikorrenti annettiet *architect's detailed valuation certificate which amounts to €2,600,000*, għal raġunijiet li taf hija biss hija naqset milli tippreżenta tali ċertifikat fl-atti ta' dawn il-proċeduri u in verità naqset milli tippreżenta provi oħra għajr għax-xhieda ta' Josef Dimech. Di fatti wara diversi drabi li r-Rikors tħalla inutilment għall-provi tas-soċjetà Rikorrenti, l-istadju tal-provi tagħha ġie dikjarat magħluq fl-24 ta' Ġunju 2019²¹.

Fid-dawl ta' dan kollu osservat għalhekk, il-Qorti tqis li l-appell tas-soċjetà Rikorrenti mill-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV134838 ma huwiex ġustifikat u b'hekk ma jisthoqqx li jiġi milqugħ.

Għal dawn ir-raġunijiet it-Tribunal jaqta' u jiddeciedi billi jiċhad l-appell tas-soċjetà Rikorrenti mill-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV134838 u minflok jikkonferma l-istess imsemmija Likwidazzjoni ta' Taxxa.

L-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri jibqgħu a karigu tas-soċjetà Rikorrenti.

MAGISTRAT

DEPUTAT REĠISTRATUR

²¹ Fol. 51 tal-proċess.