



MALTA

QORTI TAL-APPELL
(Sede Inferjuri)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tal-25 ta' Settembru, 2024

Appell Inferjuri Numru 27/2019 LM

MIDI plc (C 15836)
('l-appellata')

vs.

Il-Kummissarju tat-Taxxi
('l-appellant')

Il-Qorti,

Preliminari

1. Dan huwa appell magħmul mill-intimat **il-Kummissarju tat-Taxxi** [minn issa 'l quddiem 'il-Kummissarju appellant'] mis-sentenza mogħtija fit-22 ta' Jannar, 2024, [minn issa 'l quddiem 'is-sentenza appellata'], mit-Tribunal ta' Revizjoni Amministrattiv [minn issa 'l quddiem 'it-Tribunal'], fejn iddeċieda r-

rikors tas-soċjetà rikorrenti **MIDI plc (C 15836)** [minn issa 'l quddiem 'is-soċjetà appellata'] fil-konfront tiegħu kif ġej:

“...billi jilqa’ l-appell tas-soċjetà Rikorrenti mill-Avviż ta’ Rifjut datat 31 ta’ Jannar 2019 u l-Likwidazzjoni tat-Taxxa bil-Kont Nru. IV139099, u konsegwentement iħassar u jirrevoka l-istess imsemmija Avviż ta’ Rifjut u Likwidazzjoni ta’ Taxxa u jiddikjara li s-soċjetà Rikorrenti ma għandha tkun soġġetta għal ebda penali in konnessjoni mat-trasferiment tal-utile dominju temporanju għaż-żmien li fadal mit-terminu ta’ disgħa u disgħin sena dekoribbli mill-15 ta’ Ġunju 2000 tal-istorage room internament numerata SD204, sottostanti Preti Court u l-kumpless T10, f’Tigné Point, Tas-Sliema, bis-saħħa tal-kuntratt fl-atti tan-Nutar Dr. Joseph Tabone datat 12 ta’ Marzu 2018.

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

Fatti

2. Il-fatti tal-appell odjern jirrigwardaw il-Likwidazzjoni ta’ Taxxa bil-Kont Nru. IV139099 tal-10 ta’ Settembru, 2018, li l-Kummissarju appellant ħareġ fil-konfront tas-soċjetà appellata, fejn huwa talab il-ħlas ta’ €100 rappreżentanti penali dovuta in konnessjoni mat-trasferiment ta’ *storage room*. Għandu jiġi spjegat li dan it-trasferiment sar permezz ta’ kuntratt fl-atti tan-Nutar Dr. Joseph Tabone li ġie ppubblikat fit-12 ta’ Marzu, 2018¹, fejn is-soċjetà appellata biegħet u ttrasferiet lis-soċjetà WMIH Limited *“the temporary utile dominium for the remaining period from ninety-nine (99) years which commenced on the fifteenth day of June of the year two thousand (15/06/2000) of the storage room internally numbered “S” “D” two zero four (SD204), measuring approximately thirty point three square metres (30.3 sq.m.) situated at second basement level, in the Garage Complex* [minn issa 'l quddiem 'il-fond'] taħt diversi pattijiet u kundizzjonijiet

¹ Dokument ‘A’ a fol. 6 tal-att tat-Tribunal.

inkluż il-prezz ta' €20,000. It-trasferiment gie debitament ikkomunikat lill-Kummissarju appellant, li nkariga lill-Perit Carmel Cacopardo sabiex jagħtih stima tal-valur reali tal-utile dominju temporanju in kwistjoni fiz-żmien li seħħ it-trasferiment. Il-Perit Cacopardo għamel stima fuq valur ta' €30,000, u b'hekk il-Kummissarju appellant ħareġ l-imsemmija Likwidazzjoni ta' Taxxa fl-10 ta' Settembru, 2018 fil-konfront tas-soċjetà appellata², li oġġezzjonat għaliha permezz ta' ittra datata 19 ta' Settembru, 2019.³ Il-Kummissarju appellant inkariga lill-Perit Anthony Robinson sabiex iħejji stima tal-valur reali tal-*utile* dominju temporanju tal-fond fiz-żmien li kien seħħ it-trasferiment tiegħu bejn is-soċjetà appellanta u s-soċjetà WMIH Limited, u l-istima kienet ta' €37,000. Il-Kummissarju appellant għalhekk ħareġ Avviż ta' Rifjut fil-31 ta' Jannar, 2019, fejn għarraf lis-soċjetà appellata li l-oġġezzjoni tagħha kienet qiegħda tigi miċħuda, u b'hekk ikkonferma l-istima tal-ewwel Perit. Sussegwentement fit-13 ta' Frar, 2019, il-Kummissarju appellant ikkonferma wkoll l-Likwidazzjoni ta' Taxxa Kont nru. 139099, u talab għall-ħlas tal-penali ta' €100 rappreżentanti il-penali dovuta fuq il-valur addizzjonali taxxabbli ta' €10,000.⁴

Mertu

3. Is-soċjetà appellata istitwiet proċeduri quddiem it-Tribunal permezz tal-preżentata ta' rikors fl-20 ta' Marzu, 2019, fejn talbet lit-Tribunal sabiex:

“...jogħġbu jħassar u jirrevoka d-deċiżjoni tal-appellat Kummissarju tat-Taxxi Interni u minflok jiddikjara illi ebda taxxa, taxxa addizzjonali jew penali ma hi dovuta mill-appellanta lill-appellat u illi l-avvizi kollha mibgħuta mill-appellat in konnessjoni mat-

² 'Dokument 'B' a fol. 29 tal-atti tat-Tribunal.

³ 'Dokument 'C' a fol. 30 tal-atti tat-Tribunal.

⁴ 'Dokument 'D' a fol. 32 tal-atti tat-Tribunal.

talba riferibbilment għal IV139099 (IR(S)5232/18) huma nulli, invalidi u mingħajr ebda effett fil-liġi, u dana salv kwalsijasi provvedimenti ieħor li dan it-Tribunal jidhirlu xieraq u opportun, u bl-ispejjeż kontra l-intimat”.

4. Il-Kummissarju appellant wieġeb fil-11 ta' April, 2019, billi oppona għall-appell tas-soċjetà appellata, għaliex fil-fehma tiegħu l-aggravji u l-pretensjonijiet tagħha kienu kollha infondati fil-fatt u fid-dritt, u talab li l-appell jiġi miċhud, bl-ispejjeż kontra tagħha.

Is-Sentenza Appellata

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

“Ikkonsidra:

In forza ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Tabone ppublikat fit-12 ta' Marzu 2018 (fn. 5 Dok. “A” a fol. 6 sa' 28 tal-proċess), is-soċjetà Rikorrenti bieghet u ttrasferiet lis-soċjetà WMIH Limited the temporary utile dominium for the remaining period from ninety-nine (99) years which commenced on the fifteenth day of June of the year two thousand (15/06/2000) of the storage room internally numbered “S” “D” two zero four (SD204), measuring approximately thirty point three square metres (30.3 sq.m.) situated at second basement level, in the Garage Complex - ossia fl-arja konsistenti f'numru ta' lock up garages, garage spaces, storage rooms u storage spaces, sottostanti u li jservu Preti Court u T10 complex, f'Tignè Point, Tas-Sliema - taħt diversi pattijiet u kondizzjonijiet u verso l-prezz ta' €20,000.

Dan it-trasferiment ġie komunikat lill-Kummissarju tat-Taxxi (fn. 6 Dok. “CTD1” a fol. 54 u 55 tal-proċess) li nkariga Perit, ossia lill-Perit Carmel Cacopardo, sabiex jagħtih stima tal-valur reali tal-utile dominju temporanju tal-istorage room trasferit mis-soċjetà Rikorrenti lis-soċjetà WMIH Limited, fiż-żmien tat-trasferiment, ossia fit-12 ta' Marzu 2018. Il-Perit Carmel Cacopardo ta stima għall-valur ta' €30,000 (fn. 7 Dok. “CTD2” a fol. 56 sa' 62 tal-proċess) u in bażi għal tali stima l-Kummissarju tat-Taxxi ħareġ Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV139099 datata 10 ta' Settembru 2018 fil-konfront tas-soċjetà Rikorrenti permezz ta' liema esigja ħlas tas-somma ta' €100

rapprezentanti penali dovuta in konnessjoni ma' dan it-trasferiment (fn. 8 Dok. "CTD3" a fol. 65 u 66 tal-proċess).

*Is-soċjetà Rikorrenti oġġezzjonat għal-Likwidazzjoni ta' Taxxa maħruġa fil-konfront tagħha, permezz ta' ittra ta' oġġezzjoni datata 19 ta' Settembru 2018 (fn. 9 Dok. "CTD4" a fol. 67 u 68 tal-proċess). In segwitu għal din l-oġġezzjoni l-Kummissarju tat-Taxxi nkariga Perit ieħor, il-Perit Anthony Robinson, sabiex jagħtih stima tal-valur reali tal-utile dominju temporanju tal-istorage room trasferit mis-soċjetà Rikorrenti lis-soċjetà WMIH Limited, fiż-żmien tat-trasferiment, ossia fit-12 ta' Marzu 2018. Il-Perit Robinson ta stima għall-valur ta' €37,000 (fn. 10 Dok. "CTD5" a fol. 69 sa 74 tal-proċess). Permezz ta' Avviż ta' Rifjut datat 31 ta' Jannar 2019 (fn. 11 Dok. "CTD6" a fol. 77 tal-proċess), il-Kummissarju tat-Taxxi għarraġ lis-soċjetà Rikorrenti li l-oġġezzjoni tagħha kienet qed tiġi miċhuda stante li l-istima tat-tieni Perit inkarigat mid-Dipartiment in segwitu għall-oġġezzjoni tagħha, tikkonferma l-istima tal-ewwel Perit. Fid-dawl ta' dan, fit-13 ta' Frar 2019 il-Kummissarju tat-Taxxi mill-ġdid ikkonferma l-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV139099 u baqa' jinsisti għall-ħlas tas-somma ta' **€100** rapprezentanti penali in konnessjoni mat-trasferiment in kwistjoni, kalkolata a bażi ta' valur addizzjonali taxxabbli ta' €10,000 (fn. 12 Fol. 78 tal-proċess)*

Is-soċjetà Rikorrenti ħassitha aggravata bl-Avviż ta' Rifjut datat 31 ta' Jannar 2019 u bil-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV139099 ikkonfermata fit-13 ta' Frar 2019, u interponiet l-appell odjern quddiem dan it-Tribunal. Hija titlob li t-Tribunal iħassar u jirrevoka l-imsemmija Avviż ta' Rifjut u Likwidazzjoni ta' Taxxa u minflok jiddikjara li ebda taxxa, taxxa addizzjonali jew penali ma hi minnha dovuta lill-Kummissarju tat-Taxxi u li kull avviż mibgħut in konnessjoni mal-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV139099 (IR(S) 5232/18) huwa null, invalidu u mingħajr ebda effett fil-liġi.

L-appell tas-soċjetà Rikorrenti mid-deċiżjoni tal-31 ta' Jannar 2019 u mil-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV139099 huwa bbażat fuq is-segwenti aggravji: (i) ma hemm l-ebda prova li turi li fuq l-att ta' trasferiment tħallset xi somma superjuri għall-ammont ta' €20,000 li huwa l-prezz indikat fl-att ta' trasferiment, u konsegwentement kwalunkwe taxxa, taxxa addizzjonali u/jew penali mitluba mill-Kummissarju tat-Taxxi, qed jiġu mitluba fuq ammont li fil-fatt qatt ma tħallas lilha qua venditriċi; (ii) il-konvenju relattiv għat-trasferiment in kwistjoni sar fl-2013 u l-prezz dikjarat huwa rapprezentattiv tal-valur fuq is-suq ta' dak iż-żmien. Fi kwalunkwe każ, minkejja t-trapass ta' żmien, proprjetà oħra simili għal dik in eżami fl-istess kumpless ma rreġistrat l-ebda zieda straordinarja fil-valur tagħha u dana anke fid-dawl tar-restrizzjonijiet imposti fuq l-istess proprjetà; (iii) is-soċjetà Rikorrenti hija kumpannija pubblika b'responsabilità limitata illistjata fuq il-Borża ta' Malta u b'hekk

hija marbuta mar-regolamenti naxxenti mill-prinċipji ta' governanza korporattiva u għaldaqstant hija obbligata li tiddikjara l-valur tat-trasferiment fl-intier tiegħu; (iv) is-soċjetà Rikorrenti tgħaddi minn proċess rett ta' awditjar kemm min-naħa tal-awdituri tagħha kif ukoll minn awdituri esterni; (v) il-valur taxxabbli jrid jieħu konjizzjoni taċ-ċirkostanzi u l-kuntest tat-trasferiment in kwistjoni. Fil-każ in eżami l-istorage room in kwistjoni hija żgħira u hija wkoll soġġetta għal ċens temporanju; (vi) dato ma non concesso, li l-valur fiż-żmien tat-trasferiment seta' għola a paragon tal-valur fiż-żmien tal-konvenju, ċertament iż-żieda qatt ma setgħet tkun ta' iktar minn 50%; (vii) bla preġudizzju għall-aggravji sollevati, l-Avviż ta' Rifjut mibgħut mill-Kummissarju tat-Taxxi naqas milli jindika raġunijiet suffiċjenti in bażi għal liema l-oġġezzjoni tas-soċjetà Rikorrenti ġiet miċħuda.

Il-Kummissarju tat-Taxxi joġġezzjona għall-appell tas-soċjetà Rikorrenti mill-Avviż ta' Rifjut datat 31 ta' Jannar 2019 u mil-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV139099 u jitlob li l-istess jiġi miċħud u minflok l-imsemmija Avviż ta' Rifjut u Likwidazzjoni ta' Taxxa jiġu kkonfermati stante li: (i) l-aggravji fuq liema s-soċjetà Rikorrenti tibbaża l-appell tagħha huma għal kollox infondati fil-fatt u fid-dritt; (ii) l-Artikolu 52(1) tal-Kap.364 tal-Liġijiet ta' Malta, jipprovdli li meta l-Kummissarju tat-Taxxi jkun sodisfatt li l-prezz dikjarat ikun inqas minn 85% tal-valur reali kif stabbilit minnu, huwa għandu jgħaddi biex jiddeciedi b'ordni bil-miktub l-ammont ta' taxxa dovuta. A bażi ta' evalwazzjoni teknika magħmula mill-Perit Carmel Cacopardo, inkarigat mill-Kummissarju, irriżulta li l-valur reali tal-utili dominju temporanju fuq l-istorage room trasferita, fiż-żmien tat-trasferiment kien ta' €30,000 u peress illi l-prezz dikjarat huwa inqas minn 85% tal-valur determinat mill-Perit Cacopardo, il-Kummissarju kien ġustifikat f'li joħroġ likwidazzjoni ta' taxxa fil-konfront tas-soċjetà Rikorrenti; (ii) l-istimi magħmula mill-Periti nkarigati mid-Dipartiment a bażi ta' dak provdut fil-Kap.364 tal-Liġijiet ta' Malta u fil-Liġijiet Sussidjarji relattivi, jirriflettu l-prezz medju li il-proprjetà trasferita kienet iġġib li kellha tinbiegħ fis-suq liberu f'dik id-data, wara li tqiesu ċirkostanzi kollha li jolqtuha; (iii) konsegwentement il-likwidazzjoni ta' taxxa u taxxa addizzjonali magħmula mill-Kummissarju tat-Taxxi huma ġusti u jimmeritaw konferma.

L-ewwel qabel kollox it-Tribunal iħoss li għandu jindirizza b'mod speċifiku żewġ aggravji partikolari sollevati mis-soċjetà Rikorrenti, ossia l-aggravju li l-prezz dikjarat jirrifletti l-ammont li hija rċeviet u b'hekk ebda parti mill-prezz ma ġiet moħbija bil-konsegwenza li ma għandha tkun soġġetta għal ebda taxxa, taxxa addizzjonali jew penali, u l-aggravju li l-prezz kien ġie miftiehem u pattwit fl-2013 meta ġie ffirmit il-konvenju u dak iż-żmien ċertament kien jirrifletti l-valur reali tal-proprjetà in kwistjoni fid-dawl taċ-ċirkostanzi partikolari li jolqtuha.

*Fir-rigward tal-ewwel minn dawn iż-żewġ aggravji, it-Tribunal josserva li s-soċjetà Rikorrenti qed tagħti interpretazzjoni għal kollox żbaljata tal-Artikolu 52(4)(a) tal-Kap.364 tal-Liġijiet ta' Malta, li fiż-żmien pertinenti għal dawn il-proċeduri kien jipprova li: meta l-Kummissarju jkun stabbilixxa li l-valur tal-immobbli kif dikjarat fl-att ta' trasferiment jew f'dikjarazzjoni ta' trasferiment *causa mortis* ikun inqas minn ħamsa u tmenin fil-mija tal-valur reali jew ta' dak li jkollu jingħata bi ħlas kif stabbilit fis-subartikolu (1) jew meta fil-fehma tal-Kummissarju l-kuntratt ta' trasferiment jew l-att ta' dikjarazzjoni magħmulin skont l-artikolu 33 ma jkunux jirriflettu l-kondizzjonijiet veri tat-trasferiment, il-persuna li tittrasferixxi fi trasferiment *inter vivos* u l-persuna li tirċievi t-trasferiment għandhom iħallsu taxxa addizzjonali ekwivalenti għal għoxrin fil-mija (20%) tal-ammont ta' taxxa stmata mill-Kummissarju kif imsemmi qabel...*

*Minn dan il-provvediment tal-Liġi joħroġ ferm ċar li t-taxxa addizzjonali/penali f'każ ta' trasferiment *inter vivos* bħal fil-każ in eżami, ma tiskattax biss meta l-venditur u l-kompratur ikunu ħbew parti mill-prezz tat-trasferiment b'dana li l-kondizzjonijiet veri tat-trasferiment ma jkunux riflessi fl-att innifsu, iżda tiskatta wkoll meta l-prezz dikjarat, għad li jkun il-valur li realment għadda mingħand il-kompratur lill-venditur, jirriżulta li huwa inqas minn 85% tal-valur reali tal-proprjetà determinat mill-Kummissarju tat-Taxxi permezz tal-Perit/Periti nkarigati minnu. Dan huwa appuntu dak li ġara fil-każ in eżami. In effetti l-penali fir-rigward tas-soċjetà Rikorrenti skattat għaliex fil-fehma tal-Kummissarju l-prezz dikjarat fl-att ta' trasferiment huwa inqas minn 85% tal-valur reali tal-utile dominju temporaneju tal-istorage room trasferit mis-soċjetà Rikorrenti lis-soċjetà WMIH Limited, skont kif stmat mill-Perit Carmel Cacopardo.*

*In kwantu rigward l-fatt li l-prezz ta' €20,000 kien ġie stabbilit u ffissat fl-2013 meta ġie ffirmat il-konvenju, it-Tribunal jagħmel referenza għal dak provdut fir-Regolament 3(1) tal-Legislazzjoni Sussidjarja 364.06 kif applikabbli fiż-żmien rilevanti għal dawn il-proċeduri: il-valur ta' kull proprjetà soġgetta għat-taxxa skont l-Att, mgħoddija bi trasferiment *inter vivos* jew *causa mortis*, għandu jkun il-valur ta' dik il-proprjetà fid-data tat-trasferiment *inter vivos* imsemmi jew fid-data tal-mewt tal-persuna li minnha jkun oriġina t-trasferiment *causa mortis*, skont il-każ (hawnhekk iżjed 'il quddiem imsejja "id-data rilevanti") u dak il-valur għandu jiġi stabbilit skont dawn id-dispożizzjonijiet.... Minn dan il-provvediment tal-Liġi joħroġ ferm ċar li għall-finijiet ta' trasferiment *inter vivos* il-valur li għandu jittiehed in konsiderazzjoni huwa l-valur tal-proprjetà fid-data tat-trasferiment u mhux f'xi data oħra.*

Mill-provi prodotti u mill-atti proċesswali jirriżulta ferm ċar illi l-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV139099 maħruġa fil-konfront tas-soċjetà Rikorrenti nħarġet a

bazi ta' l-istima mogħtija mill-Perit Carmel Cacopardo, ossia a bazi tal-istima ta' €30,000. Fix-xhieda li ta waqt is-seduta tal-5 ta' Dicembru 2019 (fn. 13 Fol. 83 sa' 86 tal-proċess), il-Perit Cacopardo iddikjara li huwa wasal għal dan il-valur bl-istess mod kif wasalt għall-istimi simili anke ta' storage areas fl-istess kumpless illi applikajt ir-rata normali illi napplika jiena biex nagħmel din l-istima. Mistoqsi jekk applikax l-istess rata għall-garaxxijiet u għall-istorage rooms, il-Perit Cacopardo rrisponda fl-affermattiv u zied jgħid illi l-fatt illi mhuwiex garaxx imma huwa store minnu nnfis u la nżid u lanqas innaqqas u f'dawk iċ-ċirkostanzi huwa d-daqs li jiddetermina l-valur. Mistoqsi jiġifieri l-fatt illi huma ma jistgħux idaħħlu karozza fil-post ma jbidel xejn għalik? il-Perit Cacopardo wieġeb fiċ-ċirkostanzi le, għaliex huwa użu partikolari illi huwa ristrett għal dik it-tip ta' proprjetà. Minkejja dak minnu affermat, ftit ħin wara fil-kors tal-istess xhieda, mistoqsi mill-ġdid jiġifieri għalik il-garaxxijiet għandhom l-istess valur ta' storage space? il-Perit wieġeb le m'għandhomx l-istess valur. Għalhekk għidtlek hekk jiena għaliex kieku napplika l-istess rata. Ma ktibtax li għandhom l-istess valur imma ovvjament il-valur se jiddependi minn kemm huwa kbira jew kemm huwa żgħir. Għall-osservazzjoni tat-Tribunal imma jekk inti qed tuża l-istess rata għall-garaxx bħal ma użajt din l-istore room, effettivament qed tgħid illi dik l-istore room jew garaxx tal-istess daqs għandhom l-istess valur, il-Perit għal darba' oħra qal iva imma teknikament mhux korrett li qed jgħid hu. Jiġifieri applikajt l-istess rata iva. Mix-xhieda tiegħu rriżulta li huwa applika r-rata ta' €1,000 għal kull metru kwadru.

Mistoqsi wkoll jekk il-fatt li hemm kundizzjoni li tistipula li l-istorage room in kwistjoni tista' tintuża biss minn residenti tal-blokk jagħmilx differenza għall-fini ta' valur, il-Perit wieġeb li le ma tagħmilx. Minkejja din it-twegiba, meta reġa' xehed waqt is-seduta tal-25 ta' Ottubru 2021 (fn. 14 Fol. 106 sa 108 tal-proċess) dejjem fir-rigward tar-restrizzjonijiet imposti fuq l-użu u eventwali trasferiment tal-istorage room in kwistjoni, il-Perit Cacopardo xehed jekk xi ħadd jiġbidli l-attenzjoni li ma tkunx hemm, nagħti każ, issa jekk tkun tagħmel sens mod u jekk ma tkunx, nagħmel il-verifiki. Għall-osservazzjoni tat-Tribunal fl-eventwalità li realment dan il-post ma jistax jinbiegħ lil nies barra l-blokka, dik timpingi kieku? Mhux qed ngħidlek fuq kemm imma jekk timpingix? il-Perit Cacopardo wieġeb xi ftit timpingi u timpingi fis-sens illi l-potenzjal ta' persuni li jistgħu jixtruh huwa inqas. F'dak is-sens timpingi.

Dejjem fil-kors tax-xhieda mogħtija waqt is-seduta tal-5 ta' Dicembru 2019, mistoqsi dwar iċ-ċens temporaneju u jekk ħax dan il-fatt in konsiderazzjoni, il-Perit Cacopardo wieġeb iva, però baqagħlu 80 sena sabiex jiskadi, f'dak it-tul ma tagħmilx xi differenza kbira. In effetti fiċ-check list li trid timtela mill-Perit inkarigat mid-Dipartiment meta jżomm aċċess fil-proprjetà trasferita (fn. 15 Fol. 62 tal-proċess), il-Perit Cacopardo ma

għamel assolutament l-ebda osservazzjoni dwar it-tenure tal-fond, u cioè jekk huwiex ċens perpetwu, ċens temporaneju jew liberu u frank.

Meta l-ispjega tal-Perit Carmel Cacopardo dwar kif wasal għall-valur ta' €30,000 bħala l-valur reali tal-utili dominju temporanju tal-istorage room in kwistjoni trasferit mis-soċjetà Rikorrenti lis-soċjetà WMIH Limited in forza tal-kuntratt datat 12 ta' Marzu 2018, tiġi kkunsidrata bir-reqqa u fid-dawl ta' dak li jirriżulta mill-provi l-oħra prodotti mis-soċjetà Rikorrenti, jirriżulta li l-istima tiegħu ma tistax għajr li titqies bħala waħda eċċessiva.

Jibda biex jingħad li r-rata applikata għal garaxx jew garaxx space ma tistax tkun l-istess rata applikata għal storage room. Li dan ma jistax isir jirriżulta kemm mill-mod xejn ċar u kemm xejn konfuż li bih xehed il-Perit Cacopardo fix-xhieda tiegħu tal-5 ta' Diċembru 2019, kif ukoll mix-xhieda tat-tieni Perit inkarigat mill-Kummissarju tat-Taxxi, il-Perit Anthony Robinson (fn. 16 Xhieda mogħtija waqt is-seduta tal-5 ta' Diċembru 2019, fol. 57 sa 60 tal-proċess).

Il-Perit Cacopardo, jiġi ribadit b'mod xejn ċar, ipprova jargumenta li garaxx u storage room ma għandhomx l-istess valur u hu ma attribwiex il-valur ta' garaxx għall-istorage room in kwistjoni, għaliex kollox jiddependi mill-kobor tagħhom. Frankament dan l-argument f'it li xejn jagħmel sens. Una volta li huwa jišhaq li applika l-istess rata għall-garaxx u għal storage room, li fil-każ in eżami kienet ir-rata ta' €1,000 kull metru kwadru, huwa effettivament qed jattribwilhom l-istess valur għaliex garaxx u storage room tal-istess kobor se jiġu jiswew l-istess! Il-kobor huwa rrilevanti stante li l-punto di partenza tal-Perit kien identiku għal garaxx u għal storage room. Allura fl-istess nifs ma jistax jgħid li garage u storage room ma għandhomx l-istess valur iżda mbagħad japplika l-istess rata għalihom. Il-Perit Anthony Robinson, it-tieni Perit inkarigat mill-Kummissarju tat-Taxxi in segwitu għall-oġġezzjoni tas-soċjetà Rikorrenti, sostna li ma tistax tiġi applikata l-istess rata għal garaxx u għal storage room. In effetti fix-xhieda tiegħu ddikjara li għall-fini tal-istima tiegħu bħala bażi użajt il-metodu komparattiv, fittixt garaxxijiet f'Tas-Sliema u ħriġt il-base rate ta' ċertu somom insomma, u ħadt nofsha. Jiġifieri l-valur li tajt huwa n-nofs ta' dak illi wieħed jkun jistenna illi jiswa garaxx tal-istess qies.

Fid-dawl ta' dan għalhekk it-Tribunal iqis li minn dan l-aspett l-istima tal-Perit Carmel Cacopardo ma tistax titqies li tirrifletti l-valur reali tal-utile dominju temporanju fuq l-istorage room trasferit mis-soċjetà Rikorrenti in kwantu jirriżulta li tali stima hija ibbazata fuq premessa żbaljata.

Fattur ieħor li jimpinġi serjament fuq l-istima tal-Perit Cacopardo huwa l-fatt li kjarment jidher li ta stima ta' proprjetà assoluta u mhux stima tal-utile dominju

temporanju, għaliex skontu l-fatt li ċ-ċens kien fadallu madwar tmenin sena biex jiskadi, ftit li xejn jagħmel differenza fil-valur. Dan huwa l-istess raġunament li għamel il-Perit Anthony Robinson tant illi fix-xhieda tiegħu ddikjara meta wieħed jaqbez il-50 sena, jekk wieħed jagħmel il-kalkolu sempliċi, il-valur jirriżulta simili ħafna għal daqs li kieku jkun liberu u frank, tant illi fiċ-check list mimlija minnu huwa ndika t-tenure bħala freehold (fn. 17 Fol. 74 tal-proċess).

It-Tribunal iqis li hawn kemm il-Periti nkarigati mill-Kummissarju tat-Taxxi kif ukoll l-istess Kummissarju, ittrattaw din il-kwistjoni b'leġġerezza assoluta u b'nuqqas serju ta' tħaris tar-Regolamenti li jirregolaw il-mod kif għandu jiġi determinat il-valur reali tal-proprjetà trasferita skont id-disposizzjonijiet tal-Legislazzjoni Sussidjarja 364.06.

*Kif già iktar 'l fuq osservat, ir-Regolament 3(1) tal-Legislazzjoni Sussidjarja 364.06, kif applikabbli fiż-żmien rilevanti għal dawn il-proċeduri, kien jipprovdli li: il-valur ta' kull proprjetà soġġetta għat-taxxa skont l-Att, mgħoddija bi trasferiment inter vivos jew causa mortis, għandu jkun il-valur ta' dik il-proprjetà fid-data tat-trasferiment inter vivos imsemmi jew fid-data tal-mewt tal-persuna li minnha jkun oriġina ttrasferiment causa mortis, skont il-każ (hawnhekk iżjed 'il quddiem imsejja "id-data rilevanti") u **dak il-valur għandu jiġi stabbilit skont dawn id-dispożizzjonijiet** (fn. 18 Dok. "A" a fol. 6 sa 28 tal-proċess.). Minn dan il-provvediment tal-Liġi joħroġ ferm ċar illi l-Periti inkarigati mill-Kummissarju tat-Taxxi għall-fini li jiddeterminaw il-valur reali ta' proprjetà trasferita għandhom jagħtu l-istimi tagħhom skont kif diretti mir-Regolamenti in kwistjoni u mhux b'mod għal kollox arbitrarju.*

Meta r-Regolament 3 tal-Legislazzjoni Sussidjarja 364.06 jiġi kkunsidrat b'mod akkurat jirriżulta li hemm, u anke fiż-żmien pertinenti għal dawn il-proċeduri kien hemm, regola li tiddetermina l-mod kif jiġi determinat il-valur reali ta' proprjetà assoluta u regola oħra distinta li tiddetermina l-mod kif jiġi determinat il-valur reali tal-utile dominju temporanju, anke f'każ li jeċċedi l-ħamsin sena.

Ai termini tar-Regolament 3(2) tal-Legislazzjoni Sussidjarja 364.06, kif applikabbli fiż-żmien pertinenti għal dawn il-proċeduri, il-valur tal-proprjetà assoluta ta' kull proprjetà fid-data rilevanti għandu jkun il-prezz medju li dik il-proprjetà kienet iġġib li kellha tinbiegħ fis-suq liberu f'dik id-data, fl-istat li tkun fih f'dik id-data, inklużi kwalunkwe miljoramenti eżistenti f'dik id-data, kemm jekk magħmula jew imħallsa minn dak li qed jittrasferixxi, dak li qed jirċievi, jew kwalunkwe persuna oħra. Ai termini tar-Regolament 3(5) tal-Legislazzjoni Sussidjarja, ukoll kif applikabbli fiż-żmien pertinenti għal dawn il-proċeduri, il-valur tal-utili dominju ta' kull proprjetà fid-data rilevanti għandu jiġi stabbilit kif ġej: (a) meta l-utili dominju jkun perpetwu, jew meta l-perijodu li jifdal ma jkunx inqas minn ħamsin sena, il-valur tal-utili dominju

għandu jkun id-differenza bejn il-valur tal-proprjetà assoluta tal-proprjetà stabbilit skont id-disposizzjonijiet tal-paragrafu (2) ta' din ir-regola u l-valur tad-dirett dominju stabbilit skont id-disposizzjonijiet tas-subparagrafu (7) ta' din ir-regola. *Ir-Regolament 3(7)(a) tal-Legislazzjoni Sussidjarja 364.06, fiż-żmien pertinenti għal dawn il-proċeduri kien jipprovdi li:* meta dak li jkollu jingħata bi ħlas għal trasferiment jew il-valur li fuqu għandha titqies it-taxxa ikun jikkonsisti fi ħlas kull tant żmien għal dejjem, jew għal żmien ta' għoxrin sena, jew iżjed, jew inkella għal żmien mhux determinat, titħallas taxxa *ad valorem* meqjusa fuq l-ammont kollu li jkun imissu jithallas matul iż-żmien ta' għoxrin sena.

Ladarba l-Liġi stess toħloq distinzjoni bejn il-valur tal-proprjetà assoluta u l-valur ta' l-utile dominju temporanju anke jekk għal iktar minn ħamsin sena, l-ebda Perit u wisq inqas il-Kummissarju tat-Taxxi ma jista' jikkonsidra proprjetà soġġetta għal ċens temporanju li għandu perijodu ta' madwar tmenin sena daqslikieku hija proprjetà assoluta. Dan ifisser għalhekk li l-konsiderazzjonijiet kemm tal-Perit Cacopardo kif ukoll tal-Perit Robinson f'tali rigward, ossia li taw stima ta' proprjetà assoluta, huma għal kollox ġuridikament żbaljati.

*Fattur ieħor li jimpingi fuq l-istima tal-Perit Carmel Cacopardo huwa l-fatt li huwa ma ħax in konsiderazzjoni l-kondizzjoni relattiva għall-eventwali trasferiment tal-istorage room in kwistjoni. Kif ġia iktar 'l fuq osservat, għall-osservazzjoni tat-Tribunal fl-eventwalità li realment dan il-post ma jstax jinbiegħ lil nies barra l-blokka, dik timpingi kieku? Mhux qed ngħidlek fuq kemm imma jekk timpingix?, il-Perit Cacopardo wieġeb xi ftit timpingi u timpingi fis-sens illi l-potenzjal ta' persuni li jistgħu jixtruh huwa inqas. F'dak is-sens timpingi. Minn qari akkurat tal-att ta' trasferiment datat 12 ta' Marzu 2018, jirriżulta li l-klawsola numru 8.2 tipprovdi li the Purchaser, WMIH Limited, is the owner of an apartment in one of the Blocks, namely apartment twenty (20) in block letter "T" number ten letter "F" (T10F) in complex letter T10 (hereinafter referred to as "the Apartment"). The Storage Room shall not be sold or otherwise transferred separately from the Apartment except if such Purchaser or transferee are themselves an owner of an apartment in one of the Blocks, and, furthermore, the Storage Room shall not be granted under title of usufruct, lease, loan for use (*commodatum*) or other similar title or occupied separately from the Apartment except if such usufructuary, lessee, borrower or occupier is himself an occupier of an apartment in one of the Blocks. Furthermore, the Purchaser may not retain the Storage Room in ownership in the event that it is no longer an owner of an apartment in one of the Blocks.*

Ladarba tirriżulta tali restrizzjoni li l-Perit Cacopardo ammetta li ma ħadiex in konsiderazzjoni u ammetta wkoll li timpingi fuq il-valur in kwantu teffettwa l-

potenzjal tal-proprjetà in kwistjoni, għandu jsegwi li l-istima tiegħu ta' €30,000 hija fiċ-ċirkostanzi eċċessiva.

Fid-dawl ta' dan kollu osservat għalhekk it-Tribunal iqis li l-appell tas-soċjetà Rikorrenti mill-Avviz ta' Rifjut datat 31 ta' Jannar 2019 u l-Likwidazzjoni tat-Taxxa bil-Kont Nru. IV139099, huwa ġustifikat u jistħoqq li jiġi milqugh."

L-Appell

6. Il-Kummissarju appellant ipprezenta r-rikors tal-appell tiegħu fit-8 ta' Frar, 2024, fejn qiegħed jitlob lil din il-Qorti sabiex:

"...jogħogħobha 1) tħassar u tirrevoka d-deċiżjoni tal-Onorabbli Tribunal ta' Reviżjoni Amministrattiva mogħtija fit-22 ta' Jannar 2024 Rikors Nru. 27/2019 VG fl-ismijiet MIDI plc vs Kummissarju tat-Taxxi u 2) tikkonferma għaldaqstant id-deċiżjoni u l-avviż ta' likwidazzjoni Kont Nru. IV 139099 kif maħruġa mill-appellant qua Kummissarju tat-Taxxa u Dwana ġja Kummissarju tat-Taxxa ai termini tal-Att dwar it-Taxxa fuq Dokumenti u Trasferimenti (Kap. 364 tal-Liġijiet ta' Malta), bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra s-soċjetà appellata."

Jgħid li l-aggravji tiegħu huma dawn: (a) it-Tribunal ikkunsidra li l-Periti nkarigati minnu, u saħansitra huwa stess, ma applikawx ir-regolamenti li jirregolaw il-mod ta' kif għandu jiġi determinat il-valur reali tal-fond; (b) it-Tribunal iddeċieda li l-valur tal-fond ta' €30,000 kien wieħed eċċessiv għaliex dan kien *store*, u ma setax jintuża bħala garaxx; u (ċ) it-Tribunal ikkunsidra li l-istima tal-Perit Cacopardo hija eċċessiva għaliex dan ma kienx ħa in konsiderazzjoni il-kundizzjoni li l-fond seta' biss jiġi trasferit lil okkupant tal-blokk.

Ir-Risposta tal-Appell

7. Is-soċjetà appellanta wiegħbet fis-27 ta' Frar, 2024, fejn issottomettiet li s-sentenza appellata hija ġusta u timmerita konferma.

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

8. Din il-Qorti ser tgħaddi sabiex tikkunsidra l-aggravji rispettivi tal-Kummissarju appellant, u dan fid-dawl ta' dak li qal it-Tribunal fis-sentenza appellata, u meħudin in konsiderazzjoni s-sottomissjonijiet tas-socjetà appellata kif imfissra fit-twegiba tagħha.

L-Ewwel Aggravju: [It-Tribunal ikkunsidra li l-Periti nkarigati minnu, u huwa stess, ma applikawx ir-regolamenti dwar kif għandu jiġi stabbilit il-valur reali tal-utile dominju temporanju tal-fond]

9. Il-Kummissarju appellant jispjega li kif jirrizulta mid-dokumenti esebiti minnu stess, hekk kif il-Periti inkarigati mid-Dipartiment irċevew l-inkarigu tagħhom, huma ngħataw deskrizzjoni tal-fond fejn kien hemm indikat li kien qiegħed jiġi akkwistat l-*utile dominium* temporanju taż-żmien li kien għad fadal mill-perijodu ta' disgħa u disgħin sena li beda jiddekorri fil-15 ta' Ġunju, 2000. Jirrileva li fix-xhieda tiegħu tal-25 ta' Ottubru, 2021, il-Perit Carmel Cacopardo kkonferma li huwa kien ħa dan in konsiderazzjoni. Filwaqt li jgħid li t-Tribunal għamel riferiment għar-rapport tal-Perit Anthony Robinson, il-Kummissarju appellant jirrileva li dan ir-rapport ma kienx ġie addottat mit-Tribunal, u barra minn hekk, fid-dokumentazzjoni li ġiet mgħoddija lilu, kien hemm indikat li t-trasferiment in kwistjoni kien tal-koncessjoni enfitewtika, u fix-xhieda tiegħu tal-5 ta' Dicembru, 2019, spjega li fil-prattika din ma kienet tagħmel kwazi l-ebda differenza għaliex “[m]eta wieħed jaqbez il-50 sena jekk wieħed jagħmel il-kalkolu sempliċi, il-valur jirrizulta simili ħafna għal daqs li kieku jkun liberu u frank”. Il-Kummissarju appellant jgħaddi sabiex jiċcita s-subregolament 3(5) tal-

L.S. 364.06, u jirrileva li l-Perit Cacopardo għamel ċar fix-xhieda tiegħu li huwa kien ħa in konsiderazzjoni li kien hemm ċens temporanju ta' disgħa u disgħin sena. Huwa jissottometti li l-legislatur jagħmel distinzjoni bejn ċnus li jagħlqu qabel il-ħamsin sena, u dawk li kif ikkonfermaw il-Periti fix-xhieda tagħhom, m'hemm prattikament l-ebda differenza matematika fil-valur tal-proprjetà, u mhux għaliex kif qal it-Tribunal il-fond kien meqjus bħala liberu.

10. Is-soċjetà appellata tispjega li dak li kkunsidra t-Tribunal kien li minkejja t-tagħrif li ngħata, il-Perit Cacopardo li fuq l-istima tiegħu straħ il-Kummissarju appellant, ma weriex id-distinzjoni bejn il-valur ta' proprjetà assoluta u l-valur tal-utile dominju temporanju tiegħu li huwa regolat mil-liġi stess. Għalhekk, kif sewwa rrileva t-Tribunal, l-istima tiegħu hija ġuridikament żbaljata. Tgħid li l-Perit Cacopardo kien jaf bid-distinzjoni, iżda warrabha għaliex fil-fehma tiegħu għaladarba kien għad baqa' tmenin sena ċens, ma kienx hemm xi differenza kbira, u għalhekk ħadem l-istima tiegħu daqsliekeku l-fond kien ġie akkwistat b'mod assolut. L-istess għamel il-Perit Robinson, li ndika l-fond bħala *freehold*. Is-soċjetà appellanta ssostni li kif sewwa qal it-Tribunal, dan huwa nuqqas fit-tħaris tar-Regolamenti li huma ntiżi sabiex jirregolaw il-mod kif il-periti jaslu għall-valur tagħhom, u li huma marbutin li jsegwu. Tikkontendi li għaladarba l-liġi tagħmel din id-distinzjoni, din għandha tiġi riflessa fil-valur, iżda dan ma sarx fil-każ odjern, u tispjega li skont ir-Regolament 3 tal-L.S. 354.06 il-valur tal-proprjetà assoluta għandu jitnaqqas minnu l-valur tad-dirett dominju, u din kellha ssir irrispettivament kemm kienet kbira d-differenza. Is-soċjetà appellata tirrileva li fil-każ odjern id-distinzjoni fil-fatt kellha tinċidi fuq il-valur, għaliex fost limitazzjonijiet oħra, kien hemm il-fatt li skont il-kuntratt ta' akkwist ma kienx hemm il-possibilità li l-enfitewsi temporanja tiġi kkonvertita f'waħda perpetwa

jew li tiġi mifdija, u dan kellu wkoll ikun jafu l-Perit Cacopardo, li stqarr li l-iżvilupp sħiħ kien soġġett għal ċens temporanju ta' disgħa u disgħin sena li beda fis-sena 2000. Jekk imbagħad ma kienx jaf, dan jindika kemm tassew l-istima tiegħu ma kinitx korretta. Dwar il-kumment tal-Kummissarju appellant fir-rigward tar-riferiment tat-Tribunal għar-rapport tal-Perit Robinson, tissottometti li t-Tribunal kellu kull dritt jirreferi għalih għal darbha r-rapport u l-valutazzjoni tiegħu kienu tressqu bħala prova. Tgħid li l-Kummissarju appellant stess jiċċita dak li qal il-Perit Robinson fix-xhieda tiegħu.

11. Il-Qorti tgħid li t-Tribunal kien korrett fid-deċiżjoni tiegħu. Hija tikkondividi għal kollox ir-raġunament tiegħu, li għal darbha l-liġi tipprovdi għal distinzjoni bejn il-valur ta' proprjetà assoluta u l-valur tal-*utile* dominju temporanju, anki jekk dan ikun ta' iktar minn ħamsin sena, ma jistax jiġi kkunsidrat li proprjetà li tkun soġġetta għal ċens temporanju ta' madwar tmenin sena, hija proprjetà assoluta. Il-Qorti tgħid li d-dispożizzjonijiet tal-liġi kif iċċitati mit-Tribunal stess, senjatament is-subartikoli 3(2) u 3(5) u l-para. (a) tas-subartikolu 3(7) tal-L.S. 364.06 kif applikabbli għall-każ odjern, huma ċari meta jipprovdu għall-mod kif għandu jiġi determinat il-valur reali tal-*utile* dominju temporanju ta' proprjetà, anki fejn dan jeċċedi l-ħamsin sena. Għalhekk il-Kummissarju appellant huwa marbut li jimxi mal-valur rizultanti, kif inhu marbut ukoll il-perit li huwa jogħgħbu li jinkariga għall-fini ta' stima ta' dik il-proprjetà li jaddotta l-metodu ta' kalkolazzjoni mfisra f'dawn id-dispożizzjonijiet tal-liġi appena msemmija. Il-Qorti tagħraf li t-Tribunal iċċita estensivament dak li qal il-Perit Cacopardo sabiex fehem eżattament kif dan kien wasal għall-istima tiegħu tal-fond, u għalhekk id-deċiżjoni tiegħu ma kienitx waħda kapriċċjuża.

12. Għaldaqstant il-Qorti ma ssibx l-ewwel aggravju tal-Kummissarju appellant ġustifikat, u tiċċdu.

It-Tieni Aggravju: [It-Tribunal iddeċieda li l-valur tal-fond kien eċċessiv għaliex dan kien jikkonsisti fi store u ma setax jintuża bħala garaxx]

13. Il-Kummissarju appellant jagħmel riferiment għax-xhieda tal-Perit Cacopardo tad-9 ta' Dicembru, 2019, fejn spjega kif wasal għall-valur ta' €30,000 meħud in konsiderazzjoni prinċipalment id-daqs tal-fond. L-appellant isostni li t-Tribunal ma kienx korrett meta kkunsidra li l-Perit Cacopardo wasal għall-valur fuq premessa ħażina, meta m'għamilx distinzjoni bejn ir-rata appikabbli għall-fini ta' valutazzjoni ta' garaxx u dik ta' store. Il-Kummissarju appellant jinsisti li l-Perit Cacopardo kien ċar meta qal li huwa kien żamm mar-rata applikabbli fir-rigward tal-valutazzjoni ta' store. L-appellant jirrileva li fis-sentenza appellata t-Tribunal għamel riferiment għax-xhieda tat-tieni perit li gie nkarigat mid-Dipartiment wara li saret l-oġġezzjoni min-naħa tas-soċjetà appellata, liema Perit Robinson wasal għal stima iktar għolja minn dik tal-Perit Cacopardo, u għalhekk id-Dipartiment kien skartaha. Jirrileva li l-imsemmi Perit Robinson spjega fix-xhieda tiegħu kif wasal għall-valur tal-fond, billi kkunsidrah bħala nofs dak li huwa mistenni li jiswa garaxx bl-istess qies. Hawnhekk il-Kummissarju appellant jirrileva li l-prezz miftiehem fuq il-konvenju tas-26 ta' Settembru, 2013 kien ta' €20,000, iżda l-kuntratt finali sar fit-12 ta' Marzu, 2018, li skont il-liġi hija d-data rilevanti għall-fini tal-valutazzjoni. Jgħid li mingħajr dubju ta' xejn kien hemm awment fil-valur tal-fond f'dak il-perijodu.

14. Is-soċjetà appellata tirrileva li t-Tribunal ma kienx iddeċieda li l-valur tal-fond kif stmat mill-Perit Cacopardo kien eċċessiv, għaliex dan kien mażen u mhux garaxx. Tgħid li din kienet biss waħda mill-konsiderazzjonijiet tat-Tribunal. Hija tikkontendi li għalkemm il-Perit Cacopardo jgħid li huwa kien straħ fuq stimi simili ta' *storage areas*, jirriżulta li huwa m'għamel l-ebda distinzjoni bejn il-valur ta' garaxx u ta' mażen, fejn b'hekk applika r-rata ta' €1,000 għal kull metru kwadru, u l-unika differenza li tirriżulta kienet minħabba l-qies tal-fond. Is-soċjetà appellanta tgħid li dan in-nuqqas min-naħa tal-Perit Cacopardo kien proprju dak li kkonstata t-Tribunal fil-valutazzjoni li saret minnu, u l-valutazzjoni tal-Perit Robinson u dik tal-Perit Edgar Caruana Montaldo ma kellhom xejn x'jaqsmu mal-konsiderazzjonijiet li għamel it-Tribunal. Tirrileva li fil-każ odjern il-fond kien soġġett għal diversi limitazzjonijiet li nfluwenzaw il-valur tiegħu, u liema limitazzjonijiet ma ttieħdux in konsiderazzjoni mill-Perit Cacopardo. Hija tgħaddi sabiex tfisser dawn il-limitazzjonijiet, li anki l-Kummissarju appellant jammetti li l-Perit Cacopardo ma kienx jaf bihom, u għalhekk ma ħadhomx in konsiderazzjoni. Tinsisti li kienu proprju dawn il-limitazzjonijiet li għamlu differenza fil-valutazzjoni tal-Perit Cacopardo u dik tal-Perit Caruana Montaldo, u mhux il-fatt li din tal-aħħar saret fis-sena 2016. B'hekk is-soċjetà appellata tgħid li t-Tribunal kien korrett meta ddikjara li l-istima tal-Kummissarju appellat kienet tistrieħ fuq premessa żbaljata, li tat lok għal valur eċċessiv.

15. Il-Qorti tgħid li hawnhekk ukoll it-Tribunal kien korrett. It-Tribunal ikkunsidra x-xhieda tal-Perit Cacopardo tal-5 ta' Diċembru, 2019, fejn iddikjara li huwa kien applika r-rata ta' €1,000 għal kull metru kwadru, u li ma kinitx tagħmel differenza għall-fini ta' valur li l-fond seta' jintuża biss mir-residenti tal-blokk. It-

Tribunal ikkunsidra wkoll ix-xhieda tal-Perit Cacopardo tal-25 ta' Ottubru, 2021, fir-rigward tal-limitazzjonijiet li kien hemm imposti fuq l-użu u t-trasferiment tal-fond għall-fini, tal-valutazzjoni tiegħu. It-Tribunal imbagħad irrileva li r-rata applikata għal garaxx jew *garage space* ma setgħetx tkun l-istess bħal dik applikata għal *storage room*, u qal saħansitra li dan kien jirriżulta mix-xhieda appena msemmija tal-Perit Cacopardo tal-5 ta' Diċembru, 2019, għalkemm din kienet xi ftit konfuża, u anki mix-xhieda tal-Perit Robinson mogħtija waqt l-istess udjenza. It-Tribunal madankollu xorta waħda għaraf li l-Perit Cacopardo applika l-istess rata ta' €1,000 għal kull metru kwadru, iżda sab li mhux l-istess kien għamel il-Perit Robinson skont kif xehed waqt l-istess seduta. Għalhekk it-Tribunal korrettement wasal għall-konkluzjoni li l-istima tal-Perit Cacopardo ma setgħetx tiġi kkunsidrata li tirrifletti l-valur reali tal-*utile* dominju temporanju tal-fond, għaladarba hija msejsa fuq premessa żbaljata. Hawnhekk ukoll il-Qorti tikkondividi r-raġunament tat-Tribunal, u ma ssib xejn iktar li tista' żżid mal-osservazzjonijiet raġunati tiegħu.

16. Għaldaqstant il-Qorti ma ssibx dan it-tieni aggravju tal-Kummissarju appellant għustifikat, u tiċċdu.

It-Tielet Aggravju: *[It-Tribunal ikkunsidra li l-istima tal-Perit Cacopardo kienet waħda eċċessiva għaliex huwa ma kkunsidrax li l-fond seta' jiġi trasferit biss lil xi okkupant tal-blokk]*

17. It-tielet aggravju tal-Kummissarju appellant pjuttost huwa marbut ma' dak ta' qablu, fejn huwa qiegħed jinsisti li t-Tribunal sab li l-istima tal-Perit Cacopardo kienet eċċessiva għal raġuni oħra, jiġifieri li huwa ma kkunsidrax li l-fond seta' jiġi

trasferit biss lil okkupant tal-blokk. Jirrileva li l-periti li jigu nkarigati mid-Dipartiment ma jkollhomx kopja tal-kuntratt tal-akkwist, kif ukoll li l-Perit Cacopardo xehed li l-limitazzjoni fuq it-trasferiment ma kellha tagħmel l-ebda differenza għall-valur tiegħu, u aktar tard qal li l-limitazzjoni timpingi minħabba li l-persuni potenzjali li setgħu jixtruh huma inqas. Il-Kummissarju appellant jargumenta li l-fond huwa ta' vantaġġ għal min ibiegħ appartamenti, u għalhekk il-bżonn tiegħu taffettwa d-domanda li hija riflessa fil-valur. Jirrileva li hadd mill-persuni li taw aċċess għall-fond lill-Perit Cacopardo ma nfirmah bil-kundizzjoni, u jinsisti li l-istima tiegħu tirrifletti l-valur reali tal-fond fil-ħin tat-trasferiment tiegħu.

18. Is-soċjetà appellanta tgħid li dan l-aggravju jorbot ma' ta' qablu. Tibda billi tirrileva li perit ma jistax jagħti valur korrett ta' fond jekk ma jkollux ta' mill-inqas elenku tal-kundizzjonijiet u tal-limitazzjonijiet tal-akkwist fin-nuqqas ta' kopja tal-kuntratt, u dan għaliex dawn għandhom effett fuq il-valur tal-proprjetà. Għalhekk hija tqis li n-nuqqas fil-każ odjern, jikkostitwixxi ammissjoni taċita li l-istima tal-perit ma kinitx tiswa galadarba ma kkunsidratx diversi fatturi li jimpingu fuq il-valur. Is-soċjetà appellanta tikkontendi li l-Kummissarju appellant ċertament sar jaf bil-kundizzjonijiet u limitazzjonijiet hekk kif hija kienet registrat oġġezzjoni miegħu fir-rigward tal-valutazzjoni li għamel il-Perit Cacopardo. Tgħid li hija għal kollox skorretta l-premessa tal-Kummissarju appellant li l-imħażen jinbiegħu mal-appartamenti, u tispjega li jekk dan kien il-każ, kien isir kuntratt wieħed bħal ma jgħri fil-każ ta' *garage spaces*. Tgħid li f'dik l-eventwalità l-imħażen kienu tpoġġew għall-bejgħ ferm wara li nbiegħu l-appartamenti fl-istess blokk. Is-soċjetà appellanta tgħid ukoll li wieħed hawnhekk qiegħed jitkellem

fuq blokk ta' numru kbir ta' appartamenti, iżda minkejja dan kienu nbiegħu biss sebat imħażen, u għalhekk l-argument tal-Kummissarju appellant ma jistax ireġi.

19. Il-Qorti tgħid li hawnhekk ukoll il-Kummissarju appellant m'għandux raġun. It-Tribunal korrettement ikkunsidra li għaladarba tirriżulta restrizzjoni fuq l-eventwali trasferiment tal-fond u li l-Perit Cacopardo ma ħadhiex in konsiderazzjoni għall-fini tal-istima tiegħu, fejn saħansitra huwa ammetta li din timpingi fuq il-valur, għandu jsegwi li l-istima ta' €30,000 hija waħda eċċessiva fiċ-ċirkostanzi tal-każ odjern. Il-Qorti ma tifhimx kif il-Kummissarju appellant donnu jiskuża l-periti debitament inkarigati minnu għall-fini tal-valutazzjoni tal-fond, billi jirrileva li l-periti nkarigati mid-Dipartiment ma jkollhomx kopja tal-kuntratt tal-akkwist f'idejhom. Tassew tgħid il-Qorti li l-Perit mexa skont l-istruzzjonijiet u l-informazzjoni li huwa rċieva mingħand il-Kummissarju appellant, iżda dan tal-aħħar għandu l-obbligu li jinforma lill-perit li jkun ġie nkarigat b'dak kollu li jkun a konoxxenza tiegħu li jista' jimpingi fuq il-valur tal-proprjetà li għandha tiġi stmata. Ċertament kopja tal-kuntratt tal-akkwist relattiv hija ta' rilevanza massima f'dan il-kuntest.

20. Għaldaqstant il-Qorti ma ssibx dan it-tielet aggravju ġustifikat, u tiċħdu.

Decide

Għar-raġunijiet premessi, il-Qorti tiċħad l-appell tal-Kummissarju appellant, filwaqt li tikkonferma s-sentenza appellata fl-intier tagħha.

L-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri fiż-żewġ istanzi, għandhom ikunu a karigu tal-Kummissarju appellant.

Moqrija.

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

**Rosemarie Calleja
Deputat Registratur**