



MALTA

Fit-Tribunal ta' Reviżjoni 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. 31/2019

Worldwide Global Investments Holding Limited

Vs

Il-Kummissarju tat-Taxxa u Dwana

Illum 14 ta' Ottubru 2024

It-Tribunal,

Ra r-Rikors ipprezentat mis-soċjetà Worldwide Global Investments Holding Limited fis-27 ta' Marzu 2019, permezz ta' liema titlob li t-Tribunal iħassar u jirrevoka d-deċiżjoni tal-Kummissarju tat-Taxxi Interni kontenuta fl-Avviż ta' Rifjut ta' l-Ogġezzjoni datat 4 ta' Frar 2019, u cioè jiddikjara li t-taxxa, taxxa addizzjonali/penali u imġhax pretiżi mill-imsemmi Kummissarju fl-ammont komplessiv ta' €44,648.13, ma humiex dovuti; bl-ispejjeż kontra l-Kummissarju tat-Taxxi Interni u b'riserva għal kull azzjoni oħra spettanti lilha skond il-Liġi;

Ra d-dokumenti annessi mar-Rikors promotur markati Dok. "WW1" sa' Dok. "WW5" a fol. 6 sa' 35 tal-proċess;

Ra r-Risposta tal-Kummissarju tat-Taxxi, illum Kummissarju tat-Taxxa u Dwana, permezz ta' liema jopponi għall-appell tas-soċjetà Rikorrenti mil-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV138649 minnu maħruġa fil-konfront tagħha u jitlob li l-istess jiġi miċhud, bl-ispejjeż kontra tagħha, u minflok l-imsemmija Likwidazzjoni ta' Taxxa tiġi kkonfermat in kwantu hija ġusta u maħruġa ai termini tal-Liġi;

Ra d-dokumenti annessi mar-Risposta tal-Kummissarju tat-Taxxi markati Dok. "CTD1" sa' Dok. "CTD6" a fol. 50 sa' 103 tal-proċess;

Ra li b'Digriet datat 15 ta' Ottubru 2019¹, giet ordnata korrezzjoni fir-Rikors promotur fis-sens illi taht l-intestatura tat-Tribunal jizdiedu l-kliem "Att dwar it-Taxxa fuq Dokumenti u Trasferimenti - Kap.364 tal-Liġijiet ta' Malta";

¹ Fol. 105 tal-proċess.

Ra li d-Difensur tal-Kummissarju tat-Taxxi tat ruhha b'notifikata bir-Rikors promotur kif korrett u rrinunzjat għal kwalunkwe eċċezzjoni dwar it-terminu tal-preżentata ta' l-appell²;

Ra l-affidavit ta' Karl Chetcuti Bonavita u d-dokumenti annessi miegħu markati Dok. "WWA" sa' Dok. "WWH" esebiti mis-soċjetà Rikorrenti permezz ta' Nota ppreżentata fil-15 ta' Ottubru 2019 a fol. 106 sa' 283 tal-proċess, ra d-dokumenti markati Dok. "WWI" u l-affidavit ta' Anton Chetcuti Ganado markat Dok. "WWII" esebiti mis-soċjetà Rikorrenti permezz ta' Nota ppreżentata fit-22 ta' Ottubru 2020 a fol. 289 sa' 292 tal-proċess, sema' x-xhieda ta' Ivan Calleja, Direttur u azzjonist tas-soċjetà Rikorrenti, mogħtija waqt is-seduta tal-25 ta' Ottubru 2021³ u x-xhieda tal-Perit Elena Borg Costanzi⁴ u tal-Perit Anthony Robinson⁵ mogħtija waqt is-seduta ta' l-24 ta' Jannar 2022, sema' x-xhieda tal-Perit Carmel Cacopardo mogħtija waqt is-seduti ta' l-24 ta' Jannar 2022⁶, ta' l-1 ta' Novembru 2022⁷ u tas-16 ta' Frar 2023⁸, ra l-affidavit ta' Michael Chetcuti Bonavita markat Dok. "MCB1" esebit mis-soċjetà Rikorrenti permezz ta' Nota ppreżentata fit-28 ta' Frar 2022 a fol. 319 u 320 tal-proċess, ra r-Rapport tal-Perit Carmel Cacopardo markat Dok. "CC1" esebit ill-Kummissarju tat-Taxxi permezz ta' Nota ppreżentata fit-23 ta' Frar 2023 a fol. 335 sa' 352 tal-proċess, sema' x-xhieda ta' Karl Chetcuti Bonavita mogħtija waqt is-seduta tal-11 ta' April 2024⁹ u ra n-Nota Ġuramentata ta' l-imsemmi Karl Chetcuti Bonavita ppreżentata fis-26 ta' April 2024 a fol. 368 tal-proċess;

Ra n-Nota ta' Sottomissjonijiet tas-soċjetà Rikorrenti ppreżentata fis-16 ta' Lulju 2024 u ra n-Nota Responsiva tal-Kummissarju tat-Taxxa u Dwana, il-preżentata ta' liema giet awtorizzata b'Digriet datat 7 ta' Ottubru 2024;

Ra li b'Digriet datat 14 ta' Ottubru 2024, it-Tribunal ordna korrezzjoni fir-Rikors promotur fis-sens illi isem il-Kummissarju intimat jiġi indikat bhala Kummissarju tat-Taxxa u Dwana minflok Kummissarju tat-Taxxi Interni;

Ra illi r-rappreżentant tal-Kummissarju tat-Taxxa u Dwana tat ruhha b'notifikata bir-Rikors promotur kif korrett u ddikjarat li filwaqt li tirrinunzja għal kwalsiasi eċċezzjoni dwar it-terminu tal-preżentata tar-Rikors iżzomm fermi l-eċċezzjonijiet kollha già sollevati;

Ra l-atti kollha tal-kawża;

Ikkonsidra:

Permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Andrè Farrugia datat 8 ta' Awwissu 2017¹⁰, is-soċjetà Rikorrenti akkwistat minghand Anton Chetcuti Ganado, Joseph

² Fol. 105 tal-proċess.

³ Fol. 301 sa' 303 tal-proċess.

⁴ Fol. 311 u 312 tal-proċess.

⁵ Fol. 317 u 318 tal-proċess.

⁶ Fol. 313 sa' 316 tal-proċess.

⁷ Fol. 328 u 329 tal-proċess.

⁸ Fol. 332 sa' 334 tal-proċess.

⁹ Fol. 360 sa' 367 tal-proċess.

¹⁰ Dok. "WW3" a fol. 10 sa' 25 tal-proċess.

Chetcuti Ganado, Theresa Chetcuti, George Alfred Chetcuti Ganado, Mary Ann Caruana, Joseph Chetcuti, Emanuel sive Noel Chetcuti, Michael Chetcuti Bonavita, Maureen Mallia, Anne Mary Gafà, Malcolm Mallia, Peter Mallia, Kurt Chetcuti Bonavita u Karl Chetcuti Bonavita *the block of apartments bearing the official number twenty five (25) in Mrabat Street, in Sliema, consisting of six (6) apartments, the block's sub-terrain, overlying roof and airspace, common entrance and common parts and services; and the commercial premises bearing the official number twenty four (24) and previously named Welcome Store underlying the said block of apartments having its own separate access from Mrabat Street, Sliema, ... free and unencumbered, with all its rights and appurtenances, free from any burdens, servitudes, hypothecs and privileges and free from any rights whether real or personal in favour of any person or other property, with free and vacant possession, free from any requisition or expropriation orders, hief* għall-appartamenti numerati 1, 5 u 6 in kwantu dawn huma mikrija b'lokazzjoni konċessa qabel l-1995. Dan it-trasferiment seħh verso l-prezz dikjarat ta' €625,000.

It-trasferiment gie komunikat lill-Kummissarju tat-Taxxi fil-31 ta' Awwissu 2017¹¹ u l-Kummissarju għadda biex jinkariga lill-Perit Carmel Cacopardo sabiex jagħtih stima tal-valur li l-proprjetà trasferita kienet iġġib fuq is-suq liberu fid-data tat-trasferiment. L-imsemmi Perit, wara li żamm aċċess fuq il-post u kkonsidra diversi fatturi, ta s-segwenti stimi: il-ħanut 24, Triq l-Imrabat, Sliema - €150,000, l-appartamenti f'Nru. 25, Triq l-Imrabat, Sliema - Appartamento Numru 1 - €150,000, Appartamento Numru 2 - €250,000, Apartment Numru 3 - €250,000, Appartamento Numru 4 - €250,000, Appartamento Numru 5 - €120,000 u Appartamento Numru 6 - €120,000; komplessivament €1,290,000¹².

In vista ta' l-istima tal-Perit Carmel Cacopardo u a bażi ta' l-Artikolu 52 tal-Kap.364 tal-Liġijiet ta' Malta, fl-14 ta' Awwissu 2018 il-Kummissarju tat-Taxxi hareġ Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV138649 fil-konfront tas-soċjetà Rikorrenti¹³, permezz ta' liema esiġa ħlas tas-somma ta' €33,250 rappreżentanti taxxa fuq il-valur addizzjonali taxxabbli ta' €665,000, flimkien mas-somma ulterjuri ta' €6,650 rappreżentanti taxxa addizzjonali/penali. Is-soċjetà Rikorrenti oġġezzjonat għal din il-Likwidazzjoni ta' Taxxa hekk mahruġa fil-konfront tagħha, permezz ta' żewġ ittri ta' oġġezzjoni li waslu għand il-Kummissarju tat-Taxxi fil-11 ta' Settembru 2018¹⁴ u fl-14 ta' Settembru 2018¹⁵ rispettivament. Flimkien ma' l-aħħar ittra imsemmija, is-soċjetà Rikorrenti issottomettiet u ppremettiet is-segwenti: (1) *Architect's Report - indicating the state of the property and the value of the premises;* (2) *A copy of the preliminary agreement that was signed 2 months following the architect's report;* (3) *A copy of the contract of acquisition. Kindly also note that 3 of the apartments in the block are tenanted (see clause 4 of the promise of sale agreement and indicated clause on page 8 of the contract). Moreover, the company shall be submitting: 1) A copy of the sanction letter; 2) A copy of receipts in connection with works that have been conducted on the block from contract date*¹⁶.

¹¹ Dok. "CTD1" a fol. 50 u 51 tal-proċess.

¹² Dok. "CC1" a fol. 336 sa' 352 tal-proċess.

¹³ Dok. "CTD3" a fol. 69 tal-proċess.

¹⁴ Dok. "CTD4" a fol. 70 tal-proċess.

¹⁵ A fol. 72 tal-proċess.

¹⁶ Fol. 73 sa' 78 tal-proċess.

In segwitu għall-oġġezzjoni tas-soċjetà Rikorrenti, il-Kummissarju tat-Taxxi inkariga Perit ieħor, il-Perit Anthony Robinson, sabiex jagħtih stima tal-valur li l-proprjetà trasferita kienet iġġib fuq is-suq liberu fid-data tat-trasferiment¹⁷. L-imsemmi Perit, wara li żamm aċċess fuq il-post u kkonsidra diversi fatturi, ta s-segweni stimi: il-hanut f'Nru. 24, Triq l-Imrabat, Sliema - €135,000, l-appartamenti f'Nru. 25, Triq l-Imrabat, Sliema - Appartament Numru 1 - €130,000, Appartament Numru 2 - €205,000, Appartament Numru 3 - €240,000, Appartament Numru 4 - €225,000, Appartament Numru 5 - €85,000, Appartament Numru 6 - €200,000, u *a space for construction of 3rd floor penthouse* f'Nru. 25, Triq l-Imrabat, Sliema - €75,000; komplessivament €1,295,000¹⁸.

In segwitu għal din l-istima tal-Perit Anthony Robinson, b'Avviż datat 30 ta' Jannar 2019¹⁹ il-Kummissarju tat-Taxxi għarraf lis-soċjetà Rikorrenti li *b'referenza għall-oġġezzjoni tiegħek fuq il-kont imsemmi fuq, ninfirmak li l-każ reġa' intbagħat għand perit ieħor imqabbad mid-Dipartiment. Il-valutazzjoni tiegħu tikkonferma l-istima li kien wasal għaliha l-ewwel perit. Għaldaqstant il-kont mhux se jinbidel*. Fl-4 ta' Frar 2019²⁰, il-Kummissarju tat-Taxxi reġa' hareġ il-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV138649 fil-konfront tas-soċjetà Rikorrenti fejn mill-ġdid esiga l-hlas tas-somma ta' €33,250 rappreżentanti taxxa fuq il-valur addizzjonali taxxabli ta' €665,000, flimkien mas-somma ta' €6,650 rappreżentanti taxxa addizzjonali/penali, u esiga wkoll il-hlas tas-somma ta' €748.13 rappreżentanti l-imghax sa' l-4 ta' Frar 2019.

Is-soċjetà Rikorrenti hassitha aggravata bil-Likwidazzjoni ta' Taxxa hekk mahruġa fil-konfront tagħha w interponiet appell minnha quddiem dan it-Tribunal. Hija titlob li t-Tribunal iħassar u jirrevoka d-deċiżjoni tal-Kummissarju tat-Taxxi Interni kontenuta fl-Avviż ta' Rifjut ta' l-Oġġezzjoni datat 4 ta' Frar 2019, u cioè jiddikjara li t-taxxa, taxxa addizzjonali/penali u imghax pretiżi mill-imsemmi Kummissarju fl-ammont komplessiv ta' €44,648.13, ma humiex dovuti.

Is-soċjetà Rikorrenti tibbaża l-appell tagħha mil-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV138649 fuq is-segweni aggravji: (i) *qabel ma nbiegħet il-proprjetà in kwistjoni, giet ingaġġata l-arkitett il-Perit Elena Borg Costanzi sabiex tivvaluta l-istess proprjetà in kwistjoni li għar-raġunijiet elenkati fir-rapport tagħha datat 23 ta' Settembru 2016*²¹, *ivvalutat il-proprjetà in kwistjoni fl-ammont ta' sitt mija ħamsa u sittin elf Euro (€665,000.00)*; (ii) *waqt in-negożjati, il-kompraturi u l-vendituri fteħmu li l-blokka ser tinbiegħ u tiġi trasferita għall-ammont ta' sitt mija ħamsa u għoxrin elf Euro (€625,000) liema ammont gie rifless fil-konvenju datat tnejn (2) ta' Novembru elfejn u sittax (2016)*²². *Dan l-ammont huwa l-ammont li attwalment gie mħallas mill-kompraturi lill-vendituri mal-firmar tal-kuntratt t'akkwist*; (iii) *id-data ta' meta gie iffissat il-prezz u cioè d-data tal-konvenju kwotat fil-premess illi għandha ttieħed bħala d-data rilevanti għal-likwidazzjoni tal-valur tal-proprjetà in kwistjoni u mhux kwalunkwe data oħra*; (iv) *il-kumpannija rikorrenti tagħmel referenza għall-kuntratt t'akkwist ... fejn gie stipulat li tlett appartamenti minn blokka ta' sitt appartamenti ma jistgħux jiġu trasferiti bil-pussess vakanti u dan għax huma mikrija lil terzi ai*

¹⁷ Dok. "CTD5" a fol. 92 tal-proċess.

¹⁸ Fol. 93 sa' 102 tal-proċess.

¹⁹ Fol. 8 tal-proċess.

²⁰ Dok. "WW1" a fol. 6 u 7 tal-proċess.

²¹ Dok. "WW4" a fol. 26 sa' 29 tal-proċess.

²² Dok. "WW5" a fol. 30 sa' 35 tal-proċess.

termini tal-ligi tal-kerà qabel l-elf disa' mija ħamsa u disgħin (pre-1995). Illi di più minħabba f'hekk il-potenzjal tal-proprjetà in kwistjoni huwa limitat u kostrett b'mod sostanzjali; (v) fil-kuntratt t'akkwist ... l-proprjetà in kwistjoni u/jew partijiet minnha mhix mibnija in konformità mal-permessi neċessarji ta' żvilupp u sanità; (vi) il-proprjetà in kwistjoni, li nbiegħet u giet trasferita tale quale kellha bżonn ħafna xogħol riparatortu sabiex tkun tista' tintuża mill-kompraturi, liema xogħol s'issa ammonta għall-valur ta' erba' mija u żewġt elef u erba' mija u tlieta u ħamsin Euro (€402,453)²³.

Il-Kummissarju tat-Taxxi, illum Kummissarju tat-Taxxa u Dwana, jopponi għall-appell tas-soċjetà Rikorrenti mil-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV13849 mahruġa fil-konfront tagħha u jitlob li l-istess jiġi miċhud filwaqt li l-imsemmija Likwidazzjoni ta' Taxxa tiġi kkonfermata in kwantu ġusta u mahruġa ai termini tal-Ligi.

Qabel ma jidhol fil-provi prodotti mill-partijiet kontendenti, it-Tribunal se jittratta l-aggravju tas-soċjetà Rikorrenti fis-sens illi d-data li għandha tittiehed in konsiderazzjoni għall-fini tal-valur reali tal-proprjetà trasferita, hija d-data tal-konvenju u mhux kwalunkwe data oħra.

It-Tribunal assolutament ma jaqbilx ma' din is-sottomissjoni tas-soċjetà Rikorrenti stante li l-Ligi stess hija ferm ċara dwar liema data għandha titqies bħala d-data rilevanti għall-finijiet ta' valur reali tal-proprjetà trasferita.

Ir-Regolament 3 tal-Legislazzjoni Sussidjarja 364.06 jittratta dwar il-valur tal-proprjetà għall-finijiet u effetti ta' l-Att dwar it-Taxxa fuq Dokumenti u Trasferimenti, Kap.364 tal-Liġijiet ta' Malta. Is-subregolament (1)(a) ta' l-imsemmi Regolament huwa il-provvediment *ad hoc* li jirregola din il-kwistjoni u fir-rigward, fiż-żmien pertinenti għal dawn il-proċeduri, kien jipprovdi li *l-valur ta' kull proprjetà soġġetta għat-taxxa skond 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*²⁴ *jew fid-data tal-mewt tal-persuna li minnha jkun oriġina t-trasferiment causa mortis, skond il-każ, (hawnhekk iżjed 'il quddiem imsejja d-data rilevanti) u dan il-valur għandu jiġi stabbilit skond dawn id-dispożizzjonijiet.....*

Illum, in segwitu għall-Avviż Legali 68 ta' l-2020, l-imsemmi subregolament ġie sostitwit u jipprovdi: *il-valur ta' kull proprjetà soġġetta għat-taxxa skond l-Att dwar it-Taxxa fuq Dokumenti u Trasferimenti mgħoddija bi trasferiment inter vivos jew causa mortis, għandu jkun il-valur ta' dik il-proprjetà fid-data ta' dak it-trasferiment inter vivos*²⁵, *jew fid-data tal-mewt tal-persuna li minnha jkun oriġina t-trasferiment causa mortis, skond il-każ, (hawnhekk iżjed 'il quddiem imsejja "id-data rilevanti") u dak il-valur għandu jiġi stabbilit skond dawn id-dispożizzjonijiet li ġejjin: Iżda fejn ikun ingħata avviz dwar wegħda ta' bejgħ skond l-artikolu 3(6) ta' l-Att dwar it-Taxxa fuq Dokumenti u Trasferimenti, u l-wegħda ta' bejgħ tkun saret għal żmien ta' mhux aktar minn sena (1), jew tlett (3) snin f'każ fejn il-proprjetà tikkonsisti funità ta' proġett akkwistat fuq pjan, id-data rilevanti għandha tkun id-data tal-wegħda ta' bejgħ*²⁶: *Iżda wkoll f'każ fejn isiru miljoramenti*

²³ Rikors promotur, para. 4 sa' 9 a fol. 2 u 3 tal-proċess.

²⁴ Enfasi tat-Tribunal.

²⁵ Enfasi tat-Tribunal.

²⁶ Sottolinear tat-Tribunal.

bejn id-data tal-wegħda ta' bejgħ u d-data ta' trasferiment, id-data rilevanti għandha tkun id-data tat-trasferiment.

Huwa evidenti li in linea generali ai termini tas-subregolament 3(1)(a) tal-Legislazzjoni Sussidjarja 364.06 kif applikabbli llum, il-prinċipju baqa' l-istess, ossia li d-data rilevanti f'każ ta' trasferiment *inter vivos* hija d-data tat-trasferiment proprio. Ghalkemm gie introdott l-ewwel *proviso* li bih f'ċerta ċirkostanzi d-data rilevanti għandha titqies li hi d-data tal-konvenju u mhux id-data tat-trasferiment proprio, mill-istess provvediment tal-Liġi jirriżulta li dak fih provdut mhux applikabbli għall-każ in ezami. In effetti r-Regolament 3(1)(b) tal-Legislazzjoni Sussidjarja 364.06 jipprovdi li ***id-dispożizzjonijiet ta' din is-subregola għandhom japplikaw mill-15 ta' Ottubru 2019***²⁷, filwaqt li l-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV138649 mertu ta' dawn il-proċeduri nharġet fl-4 ta' Frar 2019. Minn dan kollu jirriżulta għalhekk illi għall-finijiet ta' dawn il-proċeduri, id-data rilevanti għall-finijiet tal-valur reali tal-proprjetà trasferita hija d-data tat-trasferiment proprio, u cioè t-8 ta' Awwissu 2017, u mhux xi data oħra, wisq inqas data anteedenti għall-istess.

Trattat dan il-punt it-Tribunal ser jgħaddi biex jikkonsidra l-provi prodotti mill-partijiet kotendenti.

Tramite l-provi prodotti minnha s-soċjetà Rikorrenti tishaqq fuq l-istat, skontha dilapidat, tal-proprjetà akkwistata minnha kif ukoll fuq il-fatt li tlett appartamenti fil-blokka in kwistjoni huma mikrija b'lokazzjoni ta' qabel l-1995. Tikkontendi wkoll li l-Periti nkarigati mill-Kummissarju tat-Taxxi spezzjonaw il-proprjetà wara xogħol ta' refurbishment estensiv li sar fiha u hadu tali xogħlijiet in konsiderazzjoni, ossia l-istat ferm aħjar li kienet fih il-proprjetà, għall-fini ta' l-istimi tagħhom.

Dwar l-istat tal-proprjetà **Karl Chetcuti Bonavita**²⁸, li huwa mhux biss wiehed mill-vendituri iżda huwa wkoll Project Manager tas-soċjetà Rikorrenti fir-rigward tar-refurbishment tal-proprjetà in kwistjoni, iddikjara *the property was acquired by the appellant Company in a dilapidated state and thus a bad state of repair and required a lot of structural and reparatory works, construction works, finishing and furbishing works*. Dwar dan huwa ppreżenta serie ta' ritratti li skontu juru *the transition of the Property from the delapidated state it was in, into the state the Property transitioned to following the extensive works i.e. the state the Property was in when CIR's architects came to inspect the property...* Huwa ppreżenta serie ta' dokumenti li skontu juru l-ispejż inkorsi għar-refurbishment tal-proprjetà u ddikjara *the above costs were certainly not taken into account when the property was valued by both Perit Carmel Cacopardo ... and Perit Anthony Robinson. In fact, it is crucial to point out that both architects conducted a visit to value the Property AFTER the works mentioned above were rendered and thus never valued the Property in the state it was in when it was sold. I would also like to point out that when Perit Cacopardo visited the Property he did not view all the Apartments in the Property (he only viewed one ready apartment) and it took him only five minutes to value the Property. With respect to Perit Robinson, I experienced the same things, wherein he only viewed one apartment and in a matter of minutes valued the whole Property. I also confirm that Apartments 1, 5 and 6 are tenanted, regulated by pre-1995 rent laws.*

²⁷ Enfasi tat-Tribunal.

²⁸ Affidavit a fol. 107 sa' 109 tal-proċess.

Ivan Calleja²⁹, Direttur u azzjonist tas-soċjetà Rikorrenti, xehed illi *l-blokka li qed nitkellmu fuqha kienet għas-suq ma' diversi aġenziji, ovvjament jiena mort fuq il-post biex naraha, il-blokka kollha għall-bidu ma interessatnix as such ghax ma kinitx daqstant attraenti... Jiena x-xogħol tagħna huwa fir-retail allura l-blokka kellha garaxx ma' appartamenti u peress illi l-blokka kellha bżonn ħafna ristrutturar, il-ħanut seta' jsir għaliex l-appartament xtaqna neqilbuh ħanut peress li aħna qegħdin, għandna katina ta' retail lokali, ovvjament kienu kif kienu l-appartamenti, għaliex kienu verament fi stat kwazi ħa jaqgħu. Imma aħna ridna nagħmlu appartament minnhom, it-tir tagħna kien li nagħmluh ħanut, retail shop u dak l-ewwel interess illi urejna minn hemm, mhux fuq il-blokka kollha. ... Eventwalment, il-blokka kollha xtrajniha peress li ridna nagħmlu x-xogħol biex neqilbu għaliex l-appartamenti kienu fi stat diżastrużi u aħna ridna nidhlu, nagħmluhom open plan biex napplikaw biex nagħmluh retail shop. Allura mbagħad il-prezz, kien li kien il-prezz, il-blokka kollha għax ovvjament l-istat tal-blokka, jiena meta ltqajt ma' tal-familja dawn ġabu stima, it-talba l-ewwel ma bdew kienet 700 għax ġabu stima mingħad il-Perit Borg Costanzi u xtaqu jiġbru 700 u nnegozzajna l-prezz accordingly ta' 625. Dawn ġabu diversi nies qabilna u rridu ngħidu illi dawn bdew il-prezzijiet li talbu, huma ġabu diversi, dawn kienet għand aġenzija. ... Kif konna qed nitkellmu, din hija binja antika jiġifieri ilha mibnija l fuq minn 100 sena sew u biex sibna r-riċerki tagħhom imbagħad, aħna domna ħafna at the end of the day. Jiġifieri minn blokka kollha hemm tliet appartamenti li għandhom kirjiet ta' qabel is-sena 1995.*

Dwar ix-xogħlijiet meħtieġa, Ivan Calleja xehed l-ewwel ma bdejna jiġifieri aħna għamilna biex l-għan tagħna li neqilbu l-ħanut kienet from kanna, bl-iskavar u kollox li hemm bżonn bħala appartament imma mbagħad biex ġibna l-faċċati, għax imbagħad kulma jifdlilna aħna kummerċjalment huma daww iz-żewġ appartamenti oħra għax aħna blokka ta' sitta, tlieta għandhom il-kirjiet antiki fis-sens qabel is-sena 1995 u jifdal l-appartament li qlibna għall-ħanut li llum jinsab convenience shop u jonqos tnejn oħra. Ovvjament dhalna mbagħad, għamilna rinovar tal-faċċata, biex inġibu l-prezz li hija binja antika enormi, il-faċċata waħedha ġiet ħafna flus għax kellha 6 gallariji li kellhom bżonn riforma enormi. Lanqas tieqaf ix-xogħol li kien hemm, jiġifieri binja antika li qatt m'għamlu xejn fuqha għal fuq 40 jew 50 sena.

Il-Perit Elena Borg Costanzi³⁰, il-Perit ingaġġata mill-vendituri u li rredigiet ir-Rapport esebit mar-Rikors promotur markat Dok. "WW4" a fol. 26 sa' 29 tal-proċess, xehdet illi *l-kundizzjoni over all ma kinitx tajba. Infatti, jekk inti tmur illum il-ġurnata, it's all renovated completely. Ma kienx hemm lift jiġifieri u dawn l-affarijiet hekk. Dwar il-blokka u x'kienent tikkomprenedi xehdet illi kien hemm sitt appartamenti u outlet kummerċjali. Jiġifieri kien hemm flat number 1 at ground floor li huwa tenanted, flat number 2 li huwa vakanti li kellu the flooring in some areas of flat 2 is compromised in having severe water ingress possibly coming from some void under the said area. Żiedet tgħid illi flat number 3 and 4 are vacant and have been merged into one apartment. Flat number 5 is tenanted and was not inspected. Flat number 6 is tenanted. Iddikjarat li hija tat stima tal-valur komplessiv tal-proprjetà fl-ammont ta' €665,000 u biex waslet għal tali valur ħadet in konsiderazzjoni l-potenzjal tal-proprjetà fejn a fifth floor is possible jiġifieri kien hemm il-potenzjal li inti tibni a sixth recessed u ħadet in konsiderazzjoni wkoll id-daqs tal-proprjetà, il-kondizzjoni tal-proprjetà dakinhar ta' l-ispezzjoni u li tlett appartamenti minn sitta kienu mikrija.*

²⁹ Xhieda mogħtija waqt is-seduta tal-25 ta' Ottubru 2021, fol. 301 sa' 303 tal-proċess.

³⁰ Xhieda mogħtija waqt is-seduta ta' l-24 ta' Jannar 2022, fol. 311 u 312 tal-proċess.

Dwar il-kondizzjoni tal-propjeta' in kwistjoni, fir-Rapport taghha l-Perit Borg Costanzi osservat illi *the layout of all the apartments exhibits good planning with flexibility, whereas the finishes are dated and mis-matched, and in need to total modernisation. Some alterations are taken place over the years, in fact there is a hybrid of structural alterations and a variety of roofing compositions. Waterproofing of all exposed roofs and terraces needs to be removed and redone. The airspace, which is common, is included in the assessment. Part of the front area of the said airspace is tenanted to one of the tenants of the said block. The premises, overall, are well lit and serviced throughout all the levels. Natural ventilation is maximised since there exists a shaft at the back of the site as well as apertures on the façade, as well as internal one. ... A visual inspection was carried out in order to establish the general conditions of repair and structural soundness of the property. Although no major defects were encountered, for the purpose of this valuation, the following assumptions have been made: 1. That the property is free from latent defects; 2. That no deleterious materials have been used in the construction of the property; 3. That all services are in good working order; 4. That the areas that are dressed in suspended soffits or panelled and that are, therefore, not visible are also free from defects; 5. The humidity seen is localised.*

Il-Perit Carmel Cacopardo³¹, l-ewwel Perit inkarigat mill-Kummissarju tat-Taxxi, ikkonferma li l-propjeta' akkwistata mis-soċjeta' Rikorrenti kienet tikkonsisti f'hanut fil-pjan terran u sitt appartamenti. Dwar il-kundizzjoni ta' l-appartamenti, il-Perit xehed illi *w'ud kienu f'kundizzjoni tajba u u'ud ma kienux*. Stqarr ukoll li ma kellux access ghall-appartamenti kollha u li l-appartamenti numru 5 u 6 kellhom il-ħsara, ħsara din li kienet ta' natura strutturali. Iddikjara ulterjorment li tlett appartamenti, ossia l-appartamenti numru 1, 5 u 6 li kienu mikrija, dak li sejhilhom *kirjiet antiki*. In kwantu rigwarda l-istima tieghu ghall-valur komplessiv ta' €1,290,000, huwa stqarr li tista' tiżgwida ghar-raġuni li huwa kien ta' stima għal kull appartement u għall-hanut u daww l-appartamenti li kien fihom il-ħsara u li kienu mikrija, ġew stimati inqas mill-oħrajn, u dana b'madwar nofs il-valur. In kwantu rigwarda l-istat tal-blokka, il-Perit xehed illi *jiena m'għandix nota fir-rapport li għamilt li kien hemm xi haġa straordinarja, hlied dak li għidtlek tal-5 u s-6 għax kienu taħt il-bejt*.

Fix-xhieda li ta waqt is-seduta tas-16 ta' Frar 2023³², il-Perit Cacopardo ddikjara li huwa ma kienx aċċeda fl-appartamenti numru 3 u 4 u biex wasal għall-istima tagħhom huwa ha in konsiderazzjoni *l-area u l-area mhux bilfors hadtha minn hawn izda nkun iccekkejajt il-files tal-Planning Authority fejn ikun hemm pjanti għaliex hawnhekk, l-area indikata hija tal-blokka kollha u mhux indikata individwalment, u l-pożizzjoni*.

Mic-Check Lists tal-Perit, imhejjija minnu fid-data ta' l-ispezzjoni li jidher li nżammet fl-1 ta' Lulju 2018³³, jirriżulta li:

- Għall-hanut ikkonsidra s-segwenti - *floor level - ground, footprint area - 39.4m², tenure - freehold, lease - vacant, approximate age of property - Pre WW2 u conditions of finishes - poor - u ta' stima għall-valur ta' €150,000;*
- Għall-Appartement Numru 1 ikkonsidra s-segwenti - *floor level - ground, other features - roof space, no. of habitable floors - one, footprint area - 116m², tenure - freehold, lease - pre 1995 480, approximate age of property - Pre WW2, state of*

³¹ Xhieda mogħtija waqt is-seduta ta' l-24 ta' Jannar 2022, fol. 313 sa' 316 tal-proċess.

³² Fol. 332 sa' 334 tal-proċess.

³³ Fol. 343 sa' 349 tal-proċess.

- property - finished u conditions of finishes - poor - u ta stima għall-valur ta' €150,000;*
- *Għall-Appartament Numru 2 ikkonsidra s-segwent i - floor level - ground, other features - roof space, no. of habitable floors - one, footprint area - 146m², tenure - freehold, lease - vacant, state of property - finished u conditions of finishes - poor - u ta stima għall-valur ta' €250,000;*
 - *Għall-Appartament Numru 3 ikkonsidra s-segwent i - floor level - first, other features - roof space, no. of habitable floors - one, footprint area - 166m², tenure - freehold, lease - vacant, approximate age of property - Pre WW2, state of property - finished u conditions of finishes - poor - u ta stima għall-valur ta' €250,000;*
 - *Għall-Appartament Numru 4 ikkonsidra s-segwent i - floor level - first, other features - roof space, no. of habitable floors - one, footprint area - 146m², tenure - freehold, lease - vacant, state of property - finished u conditions of finishes - poor - u ta stima għall-valur ta' €250,000;*
 - *Għall-Appartament Numru 5 ikkonsidra s-segwent i - floor level - second, other features - roof space, no. of habitable floors - one, footprint area - 166m², tenure - freehold, lease - pre 1995 220, approximate age of property - Pre WW2, state of property - finished u conditions of finishes - poor - u ta stima għall-valur ta' €120,000;*
 - *Għall-Appartament Numru 6 ikkonsidra s-segwent i - floor level - second, no. of habitable floors - one, footprint area - 146m², tenure - freehold, lease - pre 1995 340, approximate age of property - Pre WW2, state of property - finished u conditions of finishes - poor - u ta stima għall-valur ta' €120,000.*

Il-Perit Anthony Robinson³⁴, il-Perit inkarigat mill-Kummissarju tat-Taxxi wara l-oġġezzjoni tas-soċjetà Rikorrenti mil-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV138649, xehed illi l-proprjetà kienet tikkonsisti *at ground floor, fil-livell tat-triq, kien hemm proprjetà kummerċjali, ħanut illi jidhirli li fid-data ta' l-inspection kien qiegħed jintuża jiġifieri kien f'kundizzjoni abitabbli, imbagħad fuqu kien hemm numru ta' appartamenti eżistenti li l-istess huma abitabbli għaliex kien hemm in-nies fihom u numru mill-appartamenti kienu soġġetti għal kirja protetta ... pre-1995. Bħala kondizzjoni tal-proprjetà, il-Perit Robinson iddikjara li l-ħanut tqies illi fid-data tat-trasferiment kien f'kundizzjoni ħażina u ma kienx f'kundizzjoni tajba u l-istess l-appartamenti. ... In need of refurbishment jiġifieri finituri qodma. Fir-rigward ta' problemi strutturali ddikjara li ma ħadtx nota ta' problemi strutturali fl-ebda każ, la fil-ħanut u lanqas fl-appartamenti. Ikkonferma li ħa in konsiderazzjoni l-fatt li kien hemm kirjiet antiki u bħala effett fuq il-valur tal-proprjetà miħabba dan il-fatt stqarr illi l-metodu tal-kalkolu tal-valur ma jiddependix fuq, mhux sempliċement persentaġġ tal-valur liberu u frank imma jsir kalkolu li ngħidulu 'present value' u huwa dipendenti fuq l-età ta' l-iżgħar inkwilin protett għaliex ikun ifisser illi l-post jista' jiġi lura fidejn id-dominus biss meta l-kirja protetta tasal fi tmiemha u hemm kalkolu matematiku li jsir biex wieħed jiddetermina l-valur tal-lum għall-proprjetà illi fadilha tant snin li se tkun soġġetta għall-kirja baxxa.*

Mic-Check Lists tal-Perit Robinson, imhejjija minnu fid-data ta' l-ispezzjoni li jidher li nżammet fl-4 ta' Novembru 2018³⁵, jirrizulta li:

- *Għall-ħanut ikkonsidra s-segwent i - floor level - ground, site area - circa 48m², footprint area - circa 48m², tenure - freehold, approximate age of property - Pre*

³⁴ Xhieda mogħtija waqt is-seduta

³⁵ Fol. 95 sa' 102 tal-proċess.

WW2, state of property finished u conditions of finishes - poor. Ikkonsidra wkoll li premises in poor condition on date of transfer. Small but with reasonable level of passing trade u ta stima għall-valur ta' €135,000;

- *Għall-Appartement Numru 1 ikkonsidra s-segwenti - floor level - ground, no. of habitable floors - one, site area - circa 151m², footprint area - 148m², tenure - freehold, lease - pre 1995, approximate age of property - Pre WW2, state of property - finished u conditions of finishes - poor. Ikkonsidra wkoll li l-flat huwa soġġett għal rent protected for coming 24 years. In need of refurbishment and located at second floor on local main road subject to constant vehicular traffic - u ta stima għall-valur ta' €135,000;*
- *Għall-Appartement 2 ikkonsidra s-segwenti - floor level - ground, no. of habitable floors - one, site area - circa 138m², footprint area - circa 106m², tenure - freehold, state of property - finished u conditions of finishes - poor. Ikkonsidra wkoll li l-flat huwa in need of refurbishment and located at second floor on local main road subject to constant vehicular traffic u ta stima għall-valur ta' €205,000;*
- *Għall-Appartement Numru 3 ikkonsidra s-segwenti - floor level - first, no. of habitable floors - one, site area - circa 148m², footprint area - circa 145m², tenure - freehold, approximate age of property - Pre WW2, state of property - finished u conditions of finishes - poor Ikkonsidra wkoll li l-flat huwa in need of refurbishment and located at second floor on local main road subject to constant vehicular traffic, and without elevator on date of transfer u ta stima għall-valur ta' €240,000;*
- *Għall-Appartement Numru 4 ikkonsidra s-segwenti - floor level - first, no. of habitable floors - one, site area - circa 139m², footprint area - circa 136m², tenure - freehold, approximate age of property - Pre WW2, state of property - finished u conditions of finishes - poor. Ikkonsidra wkoll li l-flat huwa in need of refurbishment and located at second floor on local main road subject to constant vehicular traffic, and without elevator on date of transfer - u ta stima għall-valur ta' €225,000;*
- *Għall-Appartement Numru 5 ikkonsidra s-segwenti - floor level - second, no. of habitable floors - one, site area - circa 148m², footprint area - 130m², tenure - freehold, lease - pre 1995, approximate age of property - Pre WW2, state of property - finished u conditions of finishes - poor. Ikkonsidra wkoll li l-flat huwa in need of refurbishment and located at second floor on local main road subject to constant vehicular traffic, and without elevator on date of transfer. Rent protected for next 35 years - u ta stima għall-valur ta' €85,000;*
- *Għall-Appartement Numru 6 ikkonsidra s-segwenti - floor level - second, no. of habitable floors - one, site area - circa 275m², footprint area - circa 227m², tenure - freehold, lease - pre 1995, approximate age of property - Pre WW2, state of property - finished u conditions of finishes - poor. Ikkonsidra wkoll li l-flat huwa in need of refurbishment and located at second floor on local main road subject to constant vehicular traffic, and without elevator on date of transfer. Rent protected for next 21 years - u ta stima għall-valur ta' €200,000.*
- *Għal a space third floor level for construction of one bedroom penthouse f'Nru.25, Triq l-Imrabat, Sliema, ikkonsidra s-segwenti - type of property - flat, floor level - third, no. of habitable floors - one, site area circa 124m², footprint circa 79m², u ikkonsidra li tinsab sitwata on local main road subject to constant vehicular traffic, and without elevator on date of transfer u ta stima għall-valur ta' €75,000.*

Mill-provi prodotti t-Tribunal iqis li l-aggravji fuq liema s-soċjetà Rikorrenti tibbaża l-appell tagħha mil-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV138649 ma jissussistux għal kollox.

Kif inghad iktar 'l fuq, wiehed mill-aggravji tas-soċjetà Rikorrenti huwa li l-proprjetà akkwistata minnha kienet fi stat dilapidat hafna u skond Ivan Calleja l-appartamenti kienu *verament fi stat kwazi ha jaqgħu*. Dan l-istat hekk gravi tal-proprjetà in kwistjoni però ma giex riskontrat mill-Periti inkarigati mill-Kummissarju tat-Taxxi u lanqas, jekk nigu għal hekk, mill-Perit Elena Borg Costanzi inkarigata mill-vendituri. Ghalkemm il-Perit Borg Costanzi rrimarkat dwar hsarat fl-Appartament Nru. 2 u li l-proprjetà kellha bżonn refurbishment estensiv u l-waterproofing fuq il-bejt kellu jinqala' u jerga' jsir mill-ġdid, osservat ukoll ili *no major defects were encountered* u Imkien ma tghid li l-proprjetà kienet fi stat li kwazi ha taqa'.

Li l-proprjetà kellha stat ta' finishes fqir hafna u li kienet teħtieġ refurbishment estensiv, gie rikonoxxut mill-Periti nkarigati mill-Kummissarju tat-Taxxi u ttiehed in konsiderazzjoni minnhom għall-fini ta' l-istimi tagħhom ta' l-appartamenti u hanut in kwistjoni. Addirittura l-Perit Carmel Cacopardo, fuq l-istima ta' min hija bbażata l-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV138649 mertu ta' dawn il-proċeduri, ha in konsiderazzjoni l-fatt li l-Appartament Numru 5 u l-Appartament Numru 6, li jiġu taħt il-bejt, effettivament kellhom xi hsara strutturali u tali fatt in konsiderazzjoni għall-fini ta' l-istimi tiegħu, tant illi dawn iż-żewġ appartamenti, li kienu wkoll soġġetti għal kirja ta' qabel l-1995, ġew stmati kwazi nofs il-valur ta' l-appartamenti l-oħra.

Anke l-aggravju tas-soċjetà Rikorrenti li l-Periti nkarigati mill-Kummissarju tat-Taxxi ikkunsidraw il-proprjetà fi stat refurbished għall-fini ta' l-istimi tagħhom u mhux fl-istat li kienet fiż-żmien tat-trasferiment, huwa għal kollox infondat fil-fatt u fid-dritt. Mix-xhieda mogħtija kemm mill-Perit Carmel Cacopardo kif ukoll mill-Perit Anthony Robinson, jirrizulta b'mod ċar li huma kkunsidraw l-finishes tal-proprjetà bhala poor. Kif appena ngħad, il-Perit Cacopardo addirittura ha in konsiderazzjoni l-hsara strutturali fl-appartamenti 5 u 6 u l-Perit Robinson, fic-Check List tiegħu, speċifikatament osserva għal kull wiehed mill-*units* spezzjonati minnu li kienu kollha *in need of refurbishment*, kwindi altru milli stnaw il-proprjetà in kwistjoni bhala kompletament *refurbished* u mhux fl-istat li kienet fiż-żmien ta' l-akkwist.

Jiġi osservat ukoll li fir-Rikors promotur, is-soċjetà Rikorrenti tippremetti li fil-kuntratt t'akkwist hemm indikat li l-proprjetà in kwistjoni u/jew partijiet minnha mhux mibnija in konformità mal-permessi neċessarji ta' żvilupp u sanità. Hawn is-soċjetà Rikorrenti qed tagħmel referenza għall-klawsola numru 5 tal-kuntratt fejn jingħad illi *the purchaser declares that it is aware that there might be parts of the Property which may not be built according to the necessary development and sanitary permits*. Madanakollu però dan l-aspett, li skond is-soċjetà Rikorrenti ulterjorment jimpinġi negattivament fuq il-valur tal-proprjetà, ma gie minnha ppruvat bl-ebda mod u in effetti lanqas jirrizulta li għamlet xi aċċenn għalih fir-Rapport tagħha il-Perit Elena Borg Costanzi. Fin-nuqqas ta' provi fir-rigward, tali allegazzjoni tas-soċjetà Rikorrenti ma tibqa' xejn hlief appuntu allegazzjoni għal kollox mhux sostanzjata.

Is-soċjetà Rikorrenti tikkontendi wkoll li l-Periti nkarigati mill-Kummissarju tat-Taxxi ma hadux in konsiderazzjoni l-fatt li tlett appartamenti mill-proprjetà in kwistjoni huma soġġetti għal kirja ta' qabel l-1995. Din l-allegazzjoni wkoll irrizultat għal kollox infondata stante li mix-xhieda u mic-Check Lists ta' l-imsemmija Periti johroġ ben ċar li huma kkunsidraw dan l-aspett fil-konsiderazzjonijiet tagħhom u rriflettew l-istess fl-istima tagħhom.

Fattur iehor li hareġ mill-provi u li fuqu s-soċjetà Rikorrenti tibbaża l-kontestazzjoni tagħha għall-istima tal-Perit Carmel Cacopardo, huwa l-fatt li l-imsemmi Perit ma spezzjonax l-appartamenti 3 u 4 fil-proprjetà in kwistjoni u għalhekk tali stimi huma *best of judgement* u mhux aċċettabbli. It-Tribunal però hawn ukoll, fid-dawl ta' ċirkostanzi partikolari tal-każ, ma jaqbilx għal kollox ma' dak affermat mis-soċjetà Rikorrenti.

Jibda biex jingħad li mix-xhieda tal-Perit Cacopardo jōhroġ ċar li huwa spezzjona l-proprjetà kollha hliel dawn iż-żewġ appartamenti, u għalhekk kellu ideja piuttost ċara ta' l-istat li fih kienet il-proprjetà, inkluż li l-finishes kienu *of poor quality* u li għalhekk dan il-fattur kien jimpinġi fuq il-valur ta' l-istess. Di fatti anke dawn iż-żewġ *units* partikolari ġew indikati mill-Perit Cacopardo bħala li kellhom finishes *of poor quality*. Fiċ-ċirkostanzi għalhekk ma jistax jingħad li l-istima tal-Perit Cacopardo għal dawn iż-żewġ appartamenti partikolari kienet waħda *campata in aria*. Tant hu hekk illi l-istima tal-Perit Cacopardo relattivament għal dawn iż-żewġ appartamenti giet ikkonfermata mill-Perit Anthony Robinson li mill-atti proċesswali jirriżulta li spezzjona l-proprjetà in kwistjoni fl-intier tagħha.

Għalkemm fl-affidavit tiegħu Karl Chetcuti Bonavita jallega li anke l-Perit Anthony Robinson ma spezzjonax il-proprjetà in kwistjoni fl-intier tagħha, dana l-fatt ma ġiex ikkonfermat mix-xhieda tal-Perit imsemmi, u lanqas saritlu ebda domanda fir-rigward da parte tad-Difensur tas-soċjetà Rikorrenti. Fil-fehma tat-Tribunal jikkonsegwi għalhekk li l-Perit Anthony Robinson effettivament spezzjona l-proprjetà kollha, inkluż għalhekk l-appartamenti numru 3 u 4 li fir-rigward tagħhom, l-imsemmi Perit osserva is-segwenti: għall-Appartament Numru 3 ikkonsidra s-segwenti - *floor level - first, no. of habitable floors - one, site area - circa 148m², footprint area - circa 145m², tenure - freehold, approximate age of property - Pre WW2, state of property - finished u conditions of finishes - poor* Ikkonsidra wkoll li l-flat huwa *in need to refurbishment and located at second floor on local main road subject to constant vehicular traffic, and without elevator on date of transfer* u ta stima għall-valur ta' €240,000; u għall-Appartament Numru 4 ikkonsidra s-segwenti - *floor level - first, no. of habitable floors - one, site area - circa 139m², footprint area - circa 136m², tenure - freehold, approximate age of property - Pre WW2, state of property - finished u conditions of finishes - poor*. Ikkonsidra wkoll li l-flat huwa *in need to refurbishment and located at second floor on local main road subject to constant vehicular traffic, and without elevator on date of transfer* - u ta stima għall-valur ta' €225,000.

L-istimi tal-Perit Robinson huma viċini hafna ta' l-istimi tal-Perit Carmel Cacopardo u għalhekk juru li l-aħħar imsemmi Perit ma kienx daqshekk *off the mark* fl-istima tiegħu. Nonostante ciò, għalkemm l-istima tal-Perit Carmel Cacopardo għall-proprjetà akkwistata mis-soċjetà Rikorrenti ma tistax titqies li hija waħda eċċessiva tant li għandha tiġi skartata għal kollox, it-Tribunal iħoss li jkun iktar ġust u ekwu li l-istima għal dawn iż-żewġ appartamenti partikolari tkun waħda li tirrifletti spezzjoni viżwali ta' l-istess. Għaldaqstant, it-Tribunal iqis li l-istimi tal-Perit Carmel Cacopardo għal dawn iż-żewġ appartamenti għandhom jiġu ridotti bil-mod segwenti: għall-Appartament Numru 3 minn €250,000 għal €240,000 u għall-Appartament Numru 4 minn €250,000 għal €225,000.

It-tnaqqis ta' l-istima ta' dawn iż-żewġ appartamenti partikolari jwassal għal tnaqqis ukoll fl-istima komplessiva tal-Perit Cacopardo, liema stima komplessiva fil-fatt għandha tonqos minn €1,290,000 għal €1,255,000.

Meta wiehed jikkonsidra l-prezz dikjarat ta' €625,000 fid-dawl ta' l-istima ta' €1,255,000 kif determinat b'din is-sentenza, jirriżulta immedjatement evidenti li l-prezz dikjarat huwa inqas minn 85% tal-valur hawn determinat. Minn dan isegwi għalhekk li s-soċjetà Rikorrenti xorta wahda tibqa soġġetta għall-hlas ta' taxxa fuq il-valur addizzjonali taxxabli, ta' taxxa addizzjonali/penali u ta' l-imghax, ilkoll ai temrini ta' l-Artikolu 52 tal-Kap.364 tal-Ligijiet ta' Malta.

Fid-dawl ta' dan kollu osservat għalhekk jirriżulta li l-valur addizzjonali taxxabli huwa ta' €630,000 u għaldaqstant it-taxxa dovuta tammonta għal €31,500 u t-taxxa addizzjonali dovuta tammonta għal €6,300.

Għal dawn ir-ragunijiet it-Tribunal jaqta' u jiddeċiedi billi jilqa' in parte l-appell tas-soċjetà Rikorrenti mil-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV138649 u jordna li l-imsemmija Likwidazzjoni ta' Taxxa tiġi riveduta bil-mod segwenti: il-valur addizzjonali taxxabli jonqos minn €665,000 għal **€630,000**, bil-konsegwenza li t-taxxa dovuta mis-soċjetà Rikorrenti lill-Kummissarju tat-Taxxa u Dwana fuq tali valur addizzjonali taxxabli hija ta' **€31,500** u t-taxxa addizzjonali/penali wkoll dovuta mis-soċjetà Rikorrenti lill-imsemmi Kummissarju tat-Taxxa u Dwana hija ta' **€6,300** - kompleksivament ammontanti għal **€37,800**.

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

MAGISTRAT

DEPUTAT REĠISTRATUR