



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. 76/2020VG

Ace Portfolio Limited

Vs

Kummissarju tat-Taxxi

Illum 22 ta' Mejju 2025

It-Tribunal,

Ra r-Rikors ipprezentat mis-soċjetà Ace Portfolio Limited fit-22 ta' Settembru 2020, permezz ta' liema titlob li t-Tribunal: (1) Jordna s-sospensjoni ta' l-effetti tal-Likwidazzjoni ta' Taxxa sabiex b'hekk ma jkomplix jiżdied l-ammont ta' penali u imghax allegatament dovuti minnha lill-Kummissarju tat-Taxxi sakemm jiġi deċiż dan l-appell; (2) Jirrevoka, jannulla u jhassar id-deċiżjonijiet datati 22 ta' Lulju 2020 u 10 ta' Awwissu 2020, li minnhom qed jiġi interpost dan l-appell; (3) Prevja okkorrendo dikjarazzjoni li l-istimi tal-Kummissarju tat-Taxxi huma skorretti, jannulla l-Likwidazzjoni ta' Taxxa mahruġa fil-konfront tagħha; (4) Konsegwentement jiddikjara li ma hemm ebda ammont dovut minnha lill-Kummissarju tat-Taxxi; (5) Jordna li l-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri jiġu sopportati interament mill-Kummissarju tat-Taxxi;

Ra d-dokumenti annessi mar-Rikors promotur markati Dok. "A" u Dok. "B" a fol. 5 sa' 36 tal-proċess;

Ra r-Risposta tal-Kummissarju tat-Taxxi permezz ta' liema jopponi għall-appell tas-soċjetà Rikorrenti mid-deċiżjoni ta' Rifjut ta' Ogġezzjoni u mil-Likwidazzjoni ta' Taxxa mahruġa fil-konfront tagħha in konnessjoni ma' l-akkwist tal-fondi 41, 42 u 43, Triq Amery, Tas-Sliema, u jitlob li l-istess jiġi miċhud, bl-ispejjeż kontra tagħha, u minflok l-imsemmija deċiżjoni u Likwidazzjoni ta' Taxxa jiġu kkonfermati, stante li l-allegazzjonijiet u konsegwenti pretensjonijiet tas-soċjetà Rikorrenti huma għal kollox infondati fil-fatt u fid-dritt in kwantu d-deċiżjoni meħuda minnu u l-likwidazzjoni ta' taxxa magħmula minnu huma ġusti u jisthoqqilhom konferma;

Ra li b'Digriet datat 8 ta' Frar 2021¹ giet ordnata korrezzjoni fir-Rikors promotur fl-intestatura tat-Tribunal, fis-sens illi taht l-intestatura tat-Tribunal jizdiedu l-kliem "Att dwar it-Taxxa fuq id-Dokumenti u Trasferimenti - Kap.364 tal-Ligijiet ta' Malta";

Ra li d-Difensur tal-Kummissarju tat-Taxxi tat ruhha b'notifikata bir-Rikors promotur kif korrett u rrinunzjat ghal kwalunkwe eccezzjoni dwar it-terminu tal-prezentata tar-Rikors;

Sema' x-xhieda tal-Perit Carmel Cacopardo moghtija waqt is-seduti tal-21 ta' Ottubru 2021², tal-11 ta' Ottubru 2022³ u tat-22 ta' Jannar 2024⁴ u ra d-dokumenti esebiti fil-kors tax-xhieda tieghu waqt is-seduta tal-21 ta' Ottubru 2021 markati Dok. "MA" a fol. 63 sa' 65 tal-proċess, sema' x-xhieda tal-Perit Anthony Robinson moghtija waqt is-seduti tal-21 ta' Ottubru 2021⁵ u tat-28 ta' Mejju 2024⁶ u ra d-dokumenti esebiti fil-kors tax-xhieda tieghu waqt is-seduta tal-21 ta' Ottubru 2021 markati Dok. "MA1" a fol. 66 sa' 77 tal-proċess u d-dokument esebiti minnu markat Dok. "ARX" a fol. 143 tal-proċess, sema' x-xhieda tal-Perit Duncan Muscat moghtija waqt is-seduti tal-21 ta' Ottubru 2021⁷, tat-13 ta' Jannar 2022⁸ u ta' l-10 ta' Ottubru 2024⁹ u ra d-dokumenti esebiti minnu markati Dok. "DM1" u Dok. "DM2" a fol. 99 sa' 100 tal-proċess, u ra d-dokument, ossia Rapport tal-Perit Duncan Muscat, esebiti mis-soċjetà Rikorrenti permezz ta' Nota pprezentata fis-6 ta' Ottubru 2022 a fol. 111 sa' 115 tal-proċess;

Ra n-Nota ta' Sottomissjonijiet tas-soċjetà Rikorrenti a fol. 160 sa' 169 tal-proċess u ra in-Nota Responsiva tal-Kummissarju tat-Taxxa u Dwana a fol. 171 sa' 179 tal-proċess;

Ra l-atti kollha tal-kawża;

Ikkonsidra:

Permezz ta' konvenju datat 6 ta' April 2016, Brian Ferando u Moira Ferando obligaw ruhhom li jbieghu u jittrasferixxu lis-soċjetà Life Properties Limited, rappreżentata minn Peter Theuma u Anthony Theuma, li aċċettat li tixtri u takkwista minghandhom, id-djar bin-numri 41, 42 u 43 fi Triq Amery, Tas-Sliema, bl-arja libera u bis-sottoswol, hlief għall-arja li tirriżulta wara li tiġi demolita l-proprjetà imsemmija li tkun limitata għall-arja intiza għall-kostruzzjoni ta' żewġ appartamenti u żewġ car spaces kif miftiehma bejn il-vendituri u s-soċjetà akkwirenti, verso l-prezz ta' €400,000. Fl-imsemmi konvenju gie miftiehem ukoll is-segwenti: *bid-dritt tas-sostituzzjoni tal-Kompratur fuq l-att jew atti finali kemm fuq il-Proprietà kollha kif ukoll fuq parti jew partijiet minnha. B'dan però li l-atti u/jew l-atti finali tal-bejgħ iridu jiġu ppublikati kollha minn Nutar Dottor Joel Grima ta' 52, Makna tas-Serrar, Msida, Malta*¹⁰.

In forza ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dr. Joel Grima datat 11 ta' April 2019, Brian Ferando u Moira Ferando bieghu u ttrasferew lis-soċjetà Ace Portfolio Limited, rappreżentata minn Anthony Theuma, li aċċettat, xtrat u akkwistat *the tenements*

¹ Fol. 51 tal-proċess.

² Fol. 78 sa' 82 tal-proċess.

³ Fol. 117A sa' 117E tal-proċess.

⁴ Fol. 136 sa' 139 tal-proċess.

⁵ Fol. 83 sa' 89 tal-proċess.

⁶ Fol. 144 sa' 148 tal-proċess.

⁷ Fol. 90 sa' 96 tal-proċess.

⁸ Fol. 101 sa' 106 tal-proċess.

⁹ Fol. 153 sa' 158 tal-proċess.

¹⁰ Dok. "A" fol. 5 sa' 7 tal-proċess.

officially numbered forty (41) and forty-one (42) and forty three (43) in Amery Street, Sliema, Malta, including their underlying and overlying airspaces and an annexed garden at the back, tale quale, free and unencumbered, with vacant possession except for tenement numbered forty one (41) which is leased to third parties and with all their rights and appertunances, verso l-prezz ta' €400,000¹¹.

It-trasferiment in kwistjoni ġie komunikat lill-Kummissarju tat-Taxxi¹² li għadda biex jinkariga Perit, il-Perit Carmel Cacopardo, sabiex jagħtih stima tal-valur li l-proprjetà akkwistata mis-soċjetà Rikorrenti kienet iġġib f'bejgħ fuq is-suq liberu fid-data tat-trasferiment¹³. L-imsemmi Perit ta stima għall-valur ta' €1,700,000¹⁴, liema stima ġiet indikata minnu bħala *best of judgement as no one turned up for two appointments*. A bażi ta' tali stima l-Kummissarju tat-Taxxi hareġ Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV144611 fil-konfront tas-soċjetà Rikorrenti permezz ta' liema esiġa hlas tas-somma ta' €65,000 rappreżentanti taxxa fuq il-valur addizzjonali taxxabbli ta' €1,300,000, flimkien mas-somma ta' €13,000 rappreżentanti taxxa addizzjonali.

Is-soċjetà Rikorrenti oġġezzjonat għal din il-Likwidazzjoni ta' Taxxa u l-Kummissarju tat-Taxxi għadda biex jinkariga Perit ieħor, il-Perit Anthony Robinson, sabiex jagħtih stima tal-valur li l-proprjetà akkwistata mis-soċjetà Rikorrenti kienet iġġib f'bejgħ fuq is-suq liberu fid-data tat-trasferiment¹⁵. Il-Perit Anthony Robinson ta stima għall-valur ta' €2,000,000 in bażi għas-segwenti konsiderazzjoni *townhouse for redevelopment into two basement floors, 7 floors and penthouse level above ground in prime area, enjoying also restricted sea views, just off Sliema promenade. Part of site subject to protected tenancy and purchaser obliged to exchange one unit within the development in exchange for forfeiting of protected tenancy rights by occupant*¹⁶. A bażi ta' din l-istima tal-Perit Anthony Robinson, il-Kummissarju tat-Taxxi kkonferma il-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV144611 u b'hekk baqa' jesigħi hlas mingħand is-soċjetà Rikorrenti tas-somma ta' €65,000 rappreżentanti taxxa fuq il-valur addizzjonali taxxabbli ta' €1,300,000, flimkien mas-somma ta' €13,000 rappreżentanti taxxa addizzjonali u mas-somma ulterjuri ta' €1,950 rappreżentanti imghax kalkolat sa' l-10 ta' Awwissu 2020, komplessivament ammontanti għal **€79,950**.

Is-soċjetà Rikorrenti hassitha aggravata bid-deċiżjoni tal-Kummissarju tat-Taxxi u bil-hruġ tal-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV144611 u interponiet appell minnhom quddiem dan it-Tribunal, permezz ta' liema titlob li t-Tribunal: (1) jordna s-sospensjoni ta' l-effetti tal-Likwidazzjoni ta' Taxxa sabiex b'hekk ma jkomplix jiżdied l-ammont ta' penali u imghax allegatament dovuti minnha lill-Kummissarju tat-Taxxi sakemm jiġi deċiż dan l-appell; (2) jirrevoka, jannulla u jħassar id-deċiżjonijiet datati 22 ta' Lulju 2020 u 10 ta' Awwissu 2020, li minnhom qed jiġi interpost dan l-appell; (3) prevja okkorrendo dikjarazzjoni li l-istimi tal-Kummissarju tat-Taxxi huma skorretti, jannulla il-Likwidazzjoni ta' Taxxa maħruġa fil-konfront tagħha; (4) konsegwentement jiddikjara li ma hemm ebda ammont dovut minnha lill-Kummissarju tat-Taxxi; (5) jordna li l-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri jiġu sopportati interament mill-Kummissarju tat-Taxxi.

Hija tibbaża l-appell tagħha fuq is-segwenti aggravji: (i) *l-ammont li tħallas mis-soċjetà esponenti bħala taxxa tħallas kif titlob il-Liġi a bażi ta' dikjarazzjoni tal-partijiet, li fl-*

¹¹ Dok. "B" fol. 8 sa' 36 tal-proċess.

¹² Fol. 68 u 69 tal-proċess.

¹³ Fol. 63 tal-proċess.

¹⁴ Fol. 64 u 65 tal-proċess.

¹⁵ Fol. 66 tal-proċess.

¹⁶ Fol. 67 u 71 tal-proċess.

umli opinjoni tas-soċjetà esponenti hija dik korretta u tirrispekkja l-valur ġust u reali tal-proprjetà trasferita, u dan tenut kont tal-fatt li l-proprjetà trasferita tikkonsisti primarjament f'żewġ fondi fi Triq Amery, Tas-Sliema, ossja dak bin-numru 41 li għandu kejl ta' circa 150.40 m.k. u l-fond bin-numru 42 u 43 li flimkien għandhom kejl ta' circa 92.60m.k. Fid-data tat-trasferiment, il-fond bin-numru 41 li jifforma l-magġor parti ta' l-arja żvilupabbli, kien soġġett għad-dritt ta' inkwilinat favur terzi, liema dritt minnu nnifsu digà jiddetermina b'mod sostanzjali l-prezz li jista' jinkiseb jew jithallas għal dan il-fond. In oltre, għandu jiġi kkunsidrat ukoll il-fatt li mingħajr il-possibilità ta' żvilupp tal-fond bin-numru 41, tonqos ukoll il-valutazzjoni tal-fondi adjaċenti bin-numru 42 u 43, u dan peress li l-arja fabbrikabbli tas-sit de quo tiġi mnaqqsa konsiderevolment u per konsegwenza anke l-potenzjal ta' żvilupp tagħha. Fiz-żmien tat-trasferiment, il-partijiet fil-kuntratt kienu konsapevoli ta' dan il-fatt, u cioè li l-fond bin-numru 41 kien soġġett għad-dritt ta' inkwilinat u dan kif jirriżulta b'mod ċar mill-kuntratt pubblikat minn Nutar Joel Grima. Dan il-fatt għandu jittiehed in kunsiderazzjoni sabiex wiehed jasal għal stima tal-valur reali tal-proprjetà akkwistata mis-soċjetà esponenti stante li dan il-fatt jirriduċi l-valur ta' l-istess proprjetà b'mod sostanzjali. ... (ii) Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, meta l-periti inkarigati mill-Kummissarju tat-Taxxi żaru s-sit de quo, is-sit kien digà skavat stante li qabel dakinhar is-soċjetà esponenti kienet laħqet ftehim ma' l-inkwilini li permezz tiegħu dawn kienu qablu li jivvakaw mill-fond bin-numru 41, u għaldaqstant din il-proprjetà setgħet titwaqqa u jsir l-iskavar neċessarju. L-istima li waslu għaliha l-periti inkarigati mill-Kummissarju intimat ma tiehux in kunsiderazzjoni l-fatti kollha hawn fuq esposti, inkluż il-fatt illi meta sar it-trasferiment il-proprjetà kienet soġġetta għal kirja protetta u kien biss wara l-akkwist li s-soċjetà esponent laħqet ftehim ma' l-inkwilini tal-fond bin-numru 41 sabiex jivvakaw il-fond de quo. Għalhekk ukoll, l-istima tal-periti inkarigati mill-Kummissarju tat-Taxxi ma hijiex stima tal-valur reali tal-proprjetà trasferita; (iii) Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-ammont mitlub mill-Kummissarju tat-Taxxi huwa eċċessiv, u dan stante illi hekk kif jirriżulta mill-istima tal-Perit Duncan Muscat inkarigat mis-soċjetà esponenti, il-proprjetà trasferita kellha valur ta' €600,000 fis-sena 2016 u valur ta' €780,000 fis-sena 2019. Fi kwalunkwe każ, dawn il-valuri huma ferm inqas mill-istima ta' €1,700,000 li waslu għaliha l-periti inkarigati mill-Kummissarju tat-Taxxi; (iv) Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, il-prezz tal-bejgħ ġie pattwit tlett snin qabel id-data li fiha ġie ffirmat l-att finali ta' bejgħ. Kif tikkonferma l-istima magħmula mill-Perit Duncan Muscat, mill-indiċi rilaxxat mill-Bank Ċentrali ta' Malta jirriżulta li kien hemm awment ta' tletin fil-mija (30%) fil-valur tal-proprjetà mis-sena 2016 sas-sena 2019. Dan l-awment fil-valur tal-proprjetà ma għandhiex tbatì għalih is-soċjetà esponenti. Għalhekk ukoll id-deċiżjoni tal-Kummissarju tat-Taxxi għandha tiġi revokata.

Il-Kummissarju tat-Taxxi jopponi għall-appell tas-soċjetà Rikorrenti mid-deċiżjoni ta' Rifjut ta' Ogġezzjoni u mil-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV144611 u jitlob li l-istess jiġi miċhud u minflok l-imsemmija deċiżjoni u Likwidazzjoni ta' Taxxa jiġu ikkonfermati stante li l-valutazzjoni tal-proprjetajiet mertu tal-proċeduri odjerni li għamli l-Periti nkarigati minnu jirriflettu l-prezz medju li l-proprjetajiet in kwistjoni kienu jġibu li kellhom jinbiegħu fis-suq liberu fil-mument li l-istess proprjetajiet ġew trasferiti, u għalhekk il-likwidazzjoni ta' taxxa addizzjonali mertu ta' dawn il-proċeduri hija ġusta u timmerita konferma.

Il-Perit Carmel Cacopardo¹⁷ xehed illi huwa kkunsidra l-proprjetajiet akkwisati mis-soċjetà Rikorrenti *bħala sit ta' żvilupp għaliex fid-data illi sar il-kuntratt kien digà ħareġ permess sabiex jitwaqqa' u fil-fatt kien twaqqa' anke meta għamilt l-aċċess - li nżamm fit-8 ta' Ottubru 2019 - u hemm permess għal blokk bini b'numru ta' sulari li kien ħareġ qabel id-data tal-kuntratt. Fir-rigward ta' dan il-permess, il-Perit Cacopardo stqarr illi d-deċiżjoni qiegħda f'Gunju tas-sena 2018 u fl-14 ta' Jannar 2019 hemm commencement notice, jiġifieri qabel ma sar il-kuntratt. Il-Perit Cacopardo żied jgħid illi jien ikkunsidrajt dak li rajt meta aċċedejt jiġifieri li ma kien hemm xejn on site, li kien twaqqa' kollox u li kien hemm permess fuq is-sit shiħ mhux fuq is-sit biċċiet u li allura anke sid il-proprjetà ma kienx qed iqishom individwalment iżda kollettivament. Mistoqsi jekk ħax in konsiderazzjoni li waħda mill-proprjetajiet in kwistjoni kienet soġġetta għal kirja favur terzi, il-Perit Cacopardo wieġeb jiena ma kellix din l-informazzjoni għaliex il-klijent tiegħehk lanqas biss ġie għad-data ta' l-appuntament. Kieku l-klijent tiegħek ġie kien jinfurmani u allura kont neħodha in konsiderazzjoni. Mistoqsi kif tali fatt kien jeffettwa l-istima tiegħu, il-Perit wieġeb jiena nieħu in konsiderazzjoni kollox, però kif inhum l-liġijiet tal-kera llum, mhumix se jinbidlu wisq affarijiet. ... Anke at that time digà hekk. Ovvjament dejjem nieħu in konsiderazzjoni l-fatti li jkun hemm fuq is-sit. ... kieku kont naf kont neħodha in konsiderazzjoni. Ovvjament qed ngħid illi l-probabilità ma kinitx se tagħmel wisq differenza. Il-Perit tenna li huwa ma kellux dokumenti li jindikaw li waħda mill-proprjetajiet in kwistjoni kienet mikrija lil terzi u żied jgħid li fi kwalunkwe każ jeffettwa kemm kienet il-kera u jekk l-inkwilin kienx zghir mill-età jew anzjan. Il-Perit iddikjara wkoll li huwa wasal għall-istima tiegħu a bażi ta' komparazzjoni ma' siti oħra u fl-ispeċifiku ma ħax in konsiderazzjoni x'jista' jiġi żviluppat iżda x'kien hemm digà permess fid-data tal-kuntratt. Fid-data tal-kuntratt kien hemm digà permess in-9199/17 li kien jippermetti disa' sulari ta' żvilupp - żewġ livelli ta' basement, ground floor u sitt sulari fuq. ... B'kollox disa' sulari jiġu jekk tgħodd il-basement bħala sulari.*

Fix-xhieda li ta waqt is-seduta tal-11 ta' Ottubru 2022¹⁸, il-Perit Cacopardo xehed illi meta zamm l-aċċess il-proprjetà akkwistata mis-soċjetà Rikorrenti kienet imwaqqa' kollha, kien hemm skoss terrapien on site u kien hemm ukoll in-numru tal-permess li huwa s-site notice tal-Planning Authority, li ovvjament jien iċċekkajtha dik u sib t li kien inħareġ permess. In kwantu rigwarda l-aċċess u għall-fatt li ra s-sit minn barra u li hadd ma attenda għall-istess, il-Perit Cacopardo stqarr ma hemmx x'tara iktar milli rajt fir-realtà. ... Id-differenza li kien ser jiġri kieku ġie t-taxpayer li jekk hemmx xi kundizzjonijiet li ma kontx naf bihom kien jiġbidli l-attenzjoni għalihom. Il-bqija ma kont ħa nara xejn iktar. Dwar il-fondi 41, 42 u 43, il-Perit tenna li daww il-fondi ma kienux jeżistu, kienu twaqqgħu digà li jfisser li l-permess beda jiġi utilizzat, ta' l-Autorità ta' l-Ippjannar. ... Għax il-permess kien to demolish and construct as per plans approved. Bħala x'ha in konsiderazzjoni għall-finijiet ta' l-istima tiegħu, il-Perit Cacopardo stqarr illi l-fattur prinċipali hija illi hemmhekk hija site li hija kważi prime site għax qiegħda nofs kantuniera l-bogħod minn Tower Road, nofs kantuniera l-ġewwa qiegħda Triq Amery ... taqbeż Trejget Nunzio, dik hemm distanza jiġifieri għandek Amery Street kważi tmiss ma' Tower Road. It is an almost prime site li fiha area ta' kważi mitejn u tlieta u erbghin metru kwadru, faċċata kbira li allura l-potenzjal ta' l-iżvilupp huwa ikbar għaliex tiffranka btieħi interni minħabba li għandek faċċata kbira. Allura potenzjal ta' l-iżvilupp huwa ikbar. Fil-fatt permess kien ħareġ

¹⁷ Xhieda mogħtija waqt is-seduta tal-21 ta' Ottubru 2021, fol. 78 sa' 82 tal-proċess.

¹⁸ Fol. 117A sa' 117E tal-proċess.

digà, dak huma l-fatturi. Issa jekk kienx hemm xi haġa oħra, fuq dak iwwalutajt, jekk hemm xi haġa oħra li tista' tagħmel differenza ma nafx biha.

Fix-xhieda li ta waqt is-seduta tat-22 ta' Jannar 2024¹⁹, mistoqsi dwar il-kirja gravanti l-fond 41 u kif din teffettwa l-istima tiegħu, il-Perit Cacopardo stqarr jiena ma għandix dettalji biex nista' nġhid kif u kemm għaliex hadd ma tani dettalji. Jien hemm fil-file, la hemm fil-kuntratt. Jiena ma nafx kemm kien kbir, ma nafx hekk hux terran, ma nafx jekk hux mezzanin, jekk hemmx l-arja inkluzi. Ma nafx x'inhi l-età ta' l-inkwilin u allura kemm dan kien twil l-inkwilinat. Dan kollu ma għandix. ... Jekk inti għandek persuna ta' disġhin sena u għandha inkwilinat, l-inkwilinat il-valur tiegħu huwa insinifikanti. Jekk huwa persuna li għandha għoxrin sena l-inkwilinat huwa twil u allura għandu valur sostanzjali. B'mod speċifiku dwar il-kirja gravanti l-fond 41, il-Perit stqarr din l-informazzjoni ma nafx jiena, inti qed tgħidha u qed insir nafha issa l-ewwel darba. Għax ma nafx fuq liema parti mill-proprjetà li hija magħmul skond il-kuntratt, skond il-karti li għandi jien il-40, 41 u 42 mingħalija. Ma nafx liema waħda minnhom u lanqas naf kif qiegħda mqasma għax il-proprjetà twaqqgħet.

Il-Perit Anthony Robinson²⁰ xehed illi huwa kkunsidra l-proprjetajiet bħala sit wiehed stante li li jgħodd fl-aħħar mill-aħħar hu l-valur ta' dak illi jista' jiġi żviluppat minnha. Għall-finijiet ta' konsiderazzjonijiet tiegħu stqarr illi rajt is-sit u rajt ukoll dak illi ġie approvat mill-Awtorità ta' l-Ippjannar bħala żvilupp. Fir-rigward tal-fatt illi fir-rapport tiegħu semma l-kirja gravanti waħda mill-proprjetajiet in kwistjoni, il-Perit Robinson xehed illi din l-informazzjoni nġhatat lil minn ċertu Antoine Theuma permezz ta' dokument legali datat 2 ta' Novembru tas-sena 2016, intbaġħtli minn dan Antoine Theuma fisem Live (recte: Life) Properties Limited u qed jistipula agreement bejn Live (recte: Life) Properties u ċerti Fabri illi se jkun hemm skambju ta' dan id-dritt tagħhom ma' appartement shell u car space. Dan ingħata valur ta' €180,000 f'dan l-imsemmi agreement. Ikkonferma li l-proprjetà in kwistjoni kien il-fond 41, Triq Amery, Tas-Sliema u ddikjara li l-ftehim kien jistipula li ladarba jinħarġu l-permessi għall-iżvilupp, dawn in-nies Fabri ngħataw 30 gurnata ċans biex joħorġu mill-fond u jirrinunzjaw għad-drittijiet tagħhom. Huwa kkonferma li mingħajr dan il-fond partikolari l-iżvilupp tas-sit kollu kien jiġi effettwat peress jikkupa parti mis-sit kollu. Il-Perit ikkonferma wkoll illi fir-rigward tas-sit okkupat mill-fondi in kwistjoni hemm żewġ permessi, wiehed mahruġ fl-2017 u iehor mahruġ fl-2020 u stqarr li huwa ikkonsidra biss il-permess ta' l-2017 peress illi l-permess l-iehor inħareġ wara li l-proprjetà ġiet trasferita. Huwa tenna li kkonsidra s-sit kollu u mhux proprjetajiet individwali anke fid-dawl tal-permess li kien hemm u wkoll fid-dawl tal-fatt li kien hemm ftehim fir-rigward ta' l-inkwilinat gravanti wiehed mill-fondi in kwistjoni. Dejjem fir-rigward tal-kirja gravanti il-fond 41, il-Perit Robinson xehed illi lili t-taxpayer tani x'nifhem jew irreferieli illi biex xtraw dan il-fond għall-iżvilupp, għadda dan l-appartement lil dawn in-nies li kellhom dan id-dritt fuq parti mis-sit li huwa n-number 41. Jiena l-valur illi ġie stipulat f'dan l-agreement bejn Live (recte: Life) Properties u Fabri li huwa ta' €180,000, għax ingħata valur monetarju dan l-iskambju, naqqastu mill-valur aħħari tas-site. ... ħadt in konsiderazzjoni l-ammont iddikjarat f'dan il-ftehim illi huwa ta' €180,000. Mistoqsi jekk jaqbilx li s-sidien precedenti ma kienux parti fit-trasferiment tal-fondi, il-Perit wieġeb jiena ngħatajt x'nifhem illi dan kien it-taxpayer involut f'dan l-IV number jiġifieri ma dħaltx fid-dettalji ta' min kienu s-sidien. Hadtha for granted illi dan Theuma, fisem Live (recte: Life) Properties, kien b'xi forma relatat mat-

¹⁹ Fol. 136 sa' 139 tal-proċess.

²⁰ Xhieda mogħtija waqt is-seduta tal-21 ta' Ottubru 2021, fol. 83 sa' 89 tal-proċess.

taxpayers. Mistoqsi dwar l-iżvilupp li seta' jsir fuq is-sit, il-Perit wieġeb fil-permess tas-sena 2017 li kien il-permess l-iktar riċenti għal meta sar il-kuntratt għax imbagħad wara saret applikazzjoni oħra imma dan wara l-kuntratt allura għaliha mhux rilevanti, inħareġ outlet ħanut at ground floor jew ufficċju dan, u nħarġu garage u two spaces u three spaces u car lift, jiġifieri kien hemm livell ta' basement ieħor imbagħad ħarġu, m'għandix il-pjanti kollha miegħi imma li nista' ngħidlek però li meta għamilt il-valutazzjoni, ħadt in konsiderazzjoni l-area imsaqqfa kull sular bin-numru ta' sulari illi ngħataw permess li huma tmienja b'kollox.

In kwantu rigwarda l-ftehim dwar l-inkwilinat tal-fond 41, il-Perit Anthony Robinson ippreżenta d-dokument li ġie mgħoddi lil minn Antoine Theuma - Dok. "ARX" a fol. 143 tal-proċess - u stqarr dan intbagħat lil minn Theuma stess jidhirli. Dan mit-taxpayer imma ġie. Tenna li fl-istima tiegħu huwa ha l-valur ta' dan l-inkwilinat in konsiderazzjoni għax biex il-protected tenant, l-inkwilin protett, joħroġ, jirrinunzja għad-drittijiet tiegħu fuq din il-parti mis-sit biex ikun jista' jiġi żviluppat, id-developer tah appartement u car space ... fil-forma shell, li ġew valutati f'dan l-agreement illi ġibt miegħi illum, bil-prezz ta' mija u tmenin elf ewro. U jiena naqqast dawn il-mija u tmenin elf ewro mill-valur tas-suq tas-sit. Dwar kif kien jiġi effettwat l-iżvilupp kieku l-inkwilin ma ħariġx mill-fond, il-Perit Robinson iddikjara ma nistax inwieġeb għaliex ma nafx fliema pożizzjoni vertikali jew orizzontali dan il-fond kien, il-post tiegħu fl-iżvilupp eżistenti, fil-binja eżistenti on site li jrid jitwaqqa' biex isir l-iżvilupp kien. Li kieku kienet ground floor seta' jsir l-iżvilupp b'xi mod għax ġieli kellna sites fejn parti mill-ground floor tkun okkupata minn terzi u nibnu l-arja fuqhom. Niehdu naturalment il-prekawzzjonijiet kollha meħtieġa strutturali u jsir l-iżvilupp però ma nafx liema parti mill-fond kien okkupat minn dawn l-inkwilini protetti. Allura ma nistax inwieġeb.

Il-Perit Duncan Muscat²¹, il-Perit tas-soċjetà Rikorrenti, xehed illi ġejt inkarigat minn Mr. Peter Theuma, detentur tal-Karta ta' l-Identità Numru 6649(G) ta' Ace Portfolio. Jiena mort għamilt stima tal-post ta' Amery Street bin-numru 41, 42 u 43, li m'għadux jeżisti u saret intrigu min-number 42 u għamilt stima tal-post fil-bidu tas-sena 2016, kif kien fis-sena 2016, jiġifieri retro-evaluation. ... Kienu żewġ terraced houses u dar fuq żewġ livelli bl-arja tagħhom. Kienu separati, il-41 u l-42, kulma kellhom komuni kien il-backyard li t-tnejn kellhom użufrutt għalih. Number 42 kellu bieb biex jidhol go fih u n-number 41 kellhom it-twieqi għal fuqu. Jiġifieri minħabba l-fatt illi hemmhekk kien hemm resident illi kien joqgħod hemmhekk ... fin-number 41, dak ovvjament il-backward ma setax jintmess lanqas jekk ikun hemm żviluppat. Li jfisser illi 41 ma setax jiġi żviluppat minħabba l-fatt illi kien hemm in-nies li kienu residenti hemmhekk u avolja, jekk mhux sejjer żbaljat jiġifieri ma nafx kif kienet l-intenzjoni biex jixtri, imma l-persuna se toqgħod god-dar jiġifieri. Il-Perit saħaq li l-fond kif kien fl-2016 ma setax jiġi żviluppat minħabba l-fatt li l-fond 41 kien okkupat u għalhekk għal dak iż-żmien ta stima għall-valur ta' €600,000 u wasal għaliha billi qsamtu fi tnejn, it-terraced house fejn kienet qed toqgħod naħseb is-sinjura, m'inix ċert għaliex meta wasalt għalih ma kontx naf min hi, stmajtu qisu bejn €150,000 u l-kumplament €450,000. Mistoqsi tista' tispjega wkoll x'effett ikollu fuq l-iżvilupp kieku jkollhom jiġu żviluppati separati dawn mhux bħala sit wieħed? il-Perit Muscat wieġeb nista' ngħidlek fuq l-iżvilupp tan-92.6 waħdu (il-fondi 42 u 43) jiġifieri fis-sena 2016 kien digà ħareġ id-DC 2015 imma ma kienx operattiv sa', nista' ngħidlek ma nafx eżattament id-data, ġie published f'Ottubru tas-sena 2016, u ġie placed fil-Parlament fi

²¹ Xhieda mogħtija waqt is-seduta tal-21 ta' Ottubru 2021, fol. 90 sa' 96 tal-proċess.

Frar tas-sena 2016 id-DC 2015 so jiena ħadt id-DC 2007 li kien id-DC ta' qabel is-sena 2016. Dak iż-żmien il-one bedrooms kienu 45 square metres u t-two bedrooms kienu 76 square metres jiġifieri kien joqgħod appartament wieħed kull sular, mhux faċli biex iddaħħlu imma kien joqgħod. However dan ma kellix mod kif neskavaw, jiġifieri l-garages ma kienux se jkunu inklużi fl-iżvilupp minħabba d-daqs u n-natura tas-site li ma jkollokx rampa biżżejjed u l-penthouse kien se jiġi żgħir ħafna, jiġifieri l-fourth floor u l-penthouse kienu se jiġu duplex because it would not have been enough bħala square meterage, bħala unit wieħed għax il-penthouse ġie inqas minn 45 square metres, so less than a single bedroom. ... Mid-DC tas-sena 2007 setgħu joħorġu five plus one imma jiġu five units... l-ewwel unit kienu 76, ground to third floor kienu 76 ... u l-penthouse kien ma niftakarx bl-ament, il-penthouse kien se jkun ta' 102.7 square metres. Issa bir-regoli l-ġodda tad-DC 2015, il-footprint mhuwiex biżżejjed għal two bedroom apartment għaliex two bedroom apartment irid ikollox 90 square metres li minnhom 10% jistgħu jkunu fuq barra, huma 91 u jiena digà għidtilkom jiġifieri s-76 huwa l-maximum illi stajna noħorġu mill-footprint illi kien hemm minħabba l-komun u minħabba xi shaft intern illi kellna bżonn nagħmlu. Il-Perit xehed ulterjorment illi l-effett tad-DC 2016 kien jiġi effettwat illi site limitat bħal dak jista' jagħti l-każ illi xorta jhallik tagħmel appartament fuq kull sular minħabba il-limiti tal-proprjetà li qiegħed inqas minn 15 metres depth u it is a closed site jiġifieri. Li jfisser illi jista' jkollox sitt one bedroom apartments u duplex fuq il-bejt għaliex fis-sena 2007, il-limit kien five plus one u fis-sena 2016 inbidel illi l-limitation kien ... 25 metres li jidhlu tmien sulari komdi. It-tmien sulari jinkludu r-receded floor. Mistoqsi x'jinbidel fl-iżvilupp fil-mument illi tgħaqqad il-41 ukoll bħala sit? il-Perit Muscat wieġeb imbagħad għandek 150 metres aktar biex taħdem jiġifieri ovvjament il-valur jikber.

Rinfaccjat mit-Tribunal bil-fatt li fl-2019 l-iżvilupp sar, u dana fuq is-sit okkupat mit-tlett fond, il-Perit Duncan Muscat xehed illi jiena ma niftakarx eżattament fiż-żmien meta l-mara giet jekk kien l-agreement sar biex toħroġ minn hemm, imma jiena dejjem għamiltu bil-mara hemmhekk jiġifieri l-41 fl-istima tiegħi. Meta t-Tribunal insista imma dik hija 2016. Jiena qed ngħidlek x'kienet il-pożizzjoni fis-sena 2019, id-data meta l-proprjetà nbieghet, kien għadu mikri iwa jew le sa' fejn taf inti? il-Perit wieġeb li ma jafx iżda meta żviluppajtu żgur illi l-mara ma kinitx għadha hemmhekk voldieri kellhom arrangament biex toħroġ minn hemm.

Fix-xhieda ulterjuri li ta waqt is-seduta tat-13 ta' Jannar 2022²², il-Perit Muscat insista li bħala żvilupp fuq il-fondi 42 u 43 minhabba r-regolamenti ma jistax ikollok iktar minn 20% tal-blokk ikun one-bedroom apartment, postijiet illi mhuwiex l-Imsida li huma student areas, dawk jista' joħroġ four duplex apartments għax hemmhekk hemm 8 sulari li jiġu ground u first flimkien, second u third flimkien, fourth u fifth flimkien, u sixth u receded flimkien. Mistoqsi jekk żvilupp fuq il-fondi 42 u 43 biss, kienx joħroġ erba' units biss, il-Perit Muscat wieġeb fl-affermattiv u spjega li jkun duplex apartments, xorta b'common entrance. Jista' jkun li l-ground ikun maisonette għax ikollu entrance separat u mistoqsi jekk appart minn hekk jidholx xi haġa oħra, bħal ad eżempju garages, il-Perit wieġeb le, għax inti m'għandekx biżżejjed area, l-area huwa żgħir biex tagħmel garaxx u minbarra l-fatt illi inti għandek il-post limitat għax il-yard ta' wara kien b'użufrikk tat-terzi tal-41. Jiġifieri lanqas tista' tmur sa' ta' wara li aħna kieku xorta bnejnihom hekk konna nużaw l-area tagħhom. Żied jgħid li l-istima tiegħu ta' €450,000 għall-fondi 42 u 43 ma tinbidilx għaliex il-41 mhuwiex żviluppabbli u l-42/43 huma limited minhabba l-footprint tagħhom. Mhuwiex żviluppabbli minhabba l-fatt li hemm

²² Fol. 101 sa' 106 tal-proċess.

l-inkwilina illi għadha hemmhekk. Dak iż-żmien tas-sena 2019 meta għamilt il-valuation tiegħi, stqarr illi l-inkwilina ħarġet mill-fond għall-ħabta ta' Mejju jew Ġunju 2019 u kien dak iż-żmien biss li seta' jsir l-iżvilupp skond il-permess bin-numru 9199/17.

Bħala żvilupp il-Perit Muscat spjega li *kull sular għandek żewġ appartamenti illi huma two-bedroom it-tnejn li huma. Ground qiegħda hekk, first qiegħda hekk ukoll, first, second u third, fourth ukoll u fifth ukoll. ... Fis-sena 2017 digà setgħu jitilgħu tmien sulari li huma 7 plus receded. L-unika differenza kienet ovvjament bil-41 inkluża, aħna stajna nħaffru biex nagħmlu garaxxijiet. Is-soċjetà Rikorrenti ipprezentat Rapport tal-Perit Duncan Muscat - Dok. "DM3" a fol. 112 sa' 115 tal-proċess - fejn a bażi ta' diversi konsiderazzjonijiet li għamel ta' żewġ stimi: waħda ta' €601,667 fejn gie kkunsidrat li l-fond 41 ma kienx bil-pussess vakanti - hawn it-Tribunal ma jistax jonqos milli josserva li inizjalment is-soċjetà Rikorrenti kienet qed issostni li l-Perit Muscat kien ta' stima tal-valur tal-proprietajiet minnha akkwistati fl-2019 għall-valur ta' €780,000 - u waħda ta' €1,845,000 fejn gie kkunsidrat li l-fondi kollha, inkluż għalhekk il-fond 41, kienu bil-pussess vakanti. L-istimi tal-Perit Muscat, hekk kif hareġ mill-kontro-eżami tiegħu waqt is-seduta ta' l-10 ta' Ottubru 2024²³, huma ta' l-art bil-potenzjal u mhux tal-fondi per se.*

It-Tribunal jibda billi josserva illi ai termini tal-Ligi kif applikabbli fiz-żmien pertinenti għal dawn il-proċeduri, il-*punctum temporis* rilevanti għall-finijiet tal-valur reali tal-proprietà trasferita hija d-data tat-trasferiment proprio. Fir-rigward ir-Regolament 3(1) tal-Legislazzjoni Sussidjarja 364.06 kien jipprovdi li: *il-valur ta' kull proprietà soġġetta għat-taxxa skond l-Att, mġhodija bi trasferiment inter vivos jew causa mortis, għandu jkun il-valur ta' dik il-proprietà fid-data ta' dak it-trasferiment inter vivos*²⁴, *jew fid-data tal-mewt tal-persuna li minnha jkun origina t-trasferiment causa mortis, skond il-każ, (hawnhekk iżjed 'il quddiem imsejha "id-data rilevanti") u dan il-valur għandu jiġi stabbilit skond dawn id-dispożizzjonijiet...*

B'mod ġenerali dan il-prinċipju għadu vigenti llum iżda, illum jistgħu jsibu applikazzjoni l-emendi introdotti bl-Avviż Legali 68 ta' l-2020 għall-imsemmi Regolament, li però ma japplikawx għall-każ in eżami stante li bdew japplikaw b'effett mill-15 ta' Ottubru 2019, ossia diversi xhur wara id-data tat-trasferiment f'dan il-każ.

Mill-provi prodotti mis-soċjetà Rikorrenti stess, senjatament mix-xhieda u stimi tal-Perit Duncan Muscat, jirriżulta b'mod ċar li l-prezz dikjarat ta' €400,000 għall-akkwist tal-fondi 41, 42 u 43 fi Triq Amery, Tas-Sliema, ma kienx affattu jirrifletti l-valur reali ta' dak it-trasferiment fid-data tat-trasferiment proprio. In effetti l-Perit Muscat ripetutament stqarr li l-valur għall-fondi trasferiti kien ta' €780,000 fl-2019 bil-fond 41 soġġett għall-inkwilinat u ta' €1,845,000 bil-fond 41 vakanti, u l-valur dikjarat huwa ferm inqas minn 85% ta' tali valuri²⁵ mogħtija mill-imsemmi Perit. Detto ciò, fil-każ in eżami dak li jrid jiġi determinat huwa jekk l-istima tal-Perit Carmel Cacopardo għall-valur ta' €1,700,000 u l-konsegwenti Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV144611 ibbażata fuq tali stima u maħruġa fil-konfront tas-soċjetà Rikorrenti, humiex eċċessivi o meno.

Mix-xhieda tal-Perit Cacopardo jirriżulta li huwa ta' stima ta' l-art bil-potenzjal u mhux tal-fondi individwali akkwistati mis-soċjetà Rikorrenti. Il-Perit Duncan Muscat ukoll għall-finijiet ta' valur u stima kkonsidra l-valur ta' l-art bil-potenzjal u mhux il-fondi per

²³ Fol. 153 sa' 158 tal-proċess.

²⁴ Enfasi tat-Tribunal.

²⁵ €780,000 x 85% = €663,000. €1,845,000 x 85% = €1,568,250.

se. Id-differenza bejn iż-żewġ Periti hija li l-Perit Cacopardo kkonsidra s-sit okkupat mill-fondi akkwistati mis-soċjetà Rikorrenti bħala sit wiehed u b'hekk ikkonsidra l-potenzjal ta' żvilupp ta' dak is-sit wiehed, filwaqt illi l-Perit Muscat ikkonsidra s-sit okkupat mill-fond 41 separatament mis-sit okkupat mill-fondi 42 u 43 u ra l-potenzjal ta' żvilupp jew ahjar l-impatt fuq l-iżvilupp, għaliex skontu ż-żewġ siti ma setgħux jiġu faċilment żviluppati. Il-Perit Muscat bbaża ruħu fuq din il-konsiderazzjoni għar-raġuni li skond l-att ta' trasferiment datat 11 ta' April 2019, il-fond 41 kien soġġett għal inkwilinat u skond l-imsemmi Perit dak l-inkwilinat kien jimpingi serjament fuq il-potenzjal ta' l-iżvilupp kif ukoll kien jimpedixxi l-iżvilupp tas-sit kollu okkupat mill-fondi 41, 42 u 43, bħala sit wiehed. Mix-xhieda tal-Perit Carmel Cacopardo hareġ ferm ċar li huwa ma kkunsidrax l-inkwilinat gravanti l-fond 41 u dana billi huwa ma kienx a konoxxenza ta' dan il-fatt.

Fir-rigward ta' dan il-punt partikolari, ossia li l-Perit Cacopardo ma kkunsidrax l-inkwilinat gravanti l-fond 41, Triq Amery, Tas-Sliema, it-Tribunal josserva li l-Periti inkarigati mill-Kummissarju tat-Taxxi għall-fini li jagħtu stima tal-valur li l-proprjetà trasferita kienet iġġib f'bejgħ fuq is-suq liberu fid-data tat-trasferiment, inkluż għalhekk anke l-Perit Carmel Cacopardo fil-każ in eżami, ma jingħatawx kopja tal-kuntratt ta' trasferiment iżda jingħataw biss deskrizzjoni tal-fond, li ġenerali tkun id-deskrizzjoni li tkun ingħatat min-Nutar fin-*Notice of an Inter Vivos Transfer of Immovable Property To Be Given in Terms of the Duty on Documents and Transfers Act and the Income Tax Acts*, notifikata lid-Dipartiment.

Fil-każ in eżami d-deskrizzjoni mogħtija min-Nutar Joel Grima fl-imsemmija Notice - fol. 69 tal-proċess - hija *the tenements officially numbered forty one (41), forty two (42) and forty three (43) in Amery Street, Sliema, Malta, including their underlying and overlying airspaces and an annexed garden at the back*. Imkien f'din id-deskrizzjoni ma jissemma li l-fond 41 huwa soġġett għal inkwilinat. Apparte minn hekk, meta l-Perit Cacopardo żamm l-aċċess tiegħu ma attenda hadd għas-soċjetà Rikorrenti u għalhekk tali fatt lanqas f'dak l-istadju ma ngieba konjizzjoni tiegħu.

Għalkemm għal raġuni inspjegabbli n-Nutar Joel Grima ma ndikax l-inkwilinat gravanti l-fond 41 fin-*Notice of an Inter Vivos Transfer of Immovable Property To Be Given in Terms of the Duty on Documents and Transfers Act and the Income Tax Acts*, minnu sottomessa lid-Dipartiment, fl-att ta' trasferiment innifsu jingħad illi *vendors are hereby selling, transferring and conveying onto the Purchasing Company who accepts, purchases and acquires the tenements officially numbered forty (41) and forty-one (42) and forty-three (43) in Amery Street, Sliema, Malta, including their underlying and overlying airspaces and an annexed garden at the back, tale quale, free and unencumbered, with vacant possession except for tenement numbered forty-one (41) which is leased to third parties²⁶ and with all their rights and appurtenances...*

Is-soċjetà Rikorrenti tikkontendi li dan il-fatt, ossia l-inkwilinat gravanti l-fond 41, serjament jimpingi fuq il-valur tal-proprjetà trasferita stante li skontha s-sit kollu okkupat mill-fondi 41, 42 u 43, ma setax jiġi liberament żviluppat u l-iżvilupp taż-żewġ siti separati okkupati wiehed mill-fond 41 u l-iehor mill-fondi 42 u 43, kien ferm limitat. Is-soċjetà Rikorrenti tikkontendi dan kollu minkejja l-fatt li già qabel id-data tat-

²⁶ Enfasi tat-Tribunal.

trasferiment proprio kien inhareġ permess - 9199/17 - għall-iżvilupp tas-sit, bħala sit wiehed u uniku, okkupat mill-fondi minnha akkwistati.

Filwaqt li t-Tribunal jirrikonoxxi li kien hemm dritt ta' inkwilinat gravanti l-fond 41, Triq Amery, Tas-Sliema, ma huwiex affattu konvint - u dana fid-dawl ta' dak li rriżulta mill-provi prodotti - li tali dritt ta' inkwilinat effettivament kien ta' ostakolu għall-iżvilupp tas-sit okkupat mill-fondi 41, 42 u 43, bħala sit wiehed, u li l-iżvilupp li seta' jsir, proprio minhabba tali dritt ta' inkwilinat, kien wiehed limitat hafna.

Mill-provi prodotti hareġ ċar li sad-data tal-pubblikazzjoni ta' l-att ta' trasferiment proprio kien hemm permess bin-numru 9199/17 għall-iżvilupp tas-sit kollu u mhux spezzettat, okkupat mill-fondi 41, 42 u 43 fi Triq Amery, Tas-Sliema, u dana bħala żvilupp wiehed. Mix-xhieda tal-Perit Carmel Cacopardo jirriżulta li d-deċiżjoni favur il-ħruġ tal-permess ittiehdet f'Ġunju 2018 - ossia madwar ħdax-il xahar qabel il-pubblikazzjoni ta' l-att ta' trasferiment - u fl-14 ta' Jannar 2019 - ossia tlett xhur qabel il-pubblikazzjoni ta' l-att ta' trasferiment - kien hemm commencement notice. Dawn iż-żewġ dati, li huma ferm importanti fil-kuntest ta' dak li għandu jiġi kkunsidrat f'dawn il-proċeduri, ma ġew bl-ebda mod kontradetti jew kontestati mis-soċjetà Rikorrenti.

L-iktar data rilevanti għall-finijiet ta' dawn il-proċeduri hija dik tal-commencement notice, ossia l-14 ta' Jannar 2019, u dana billi ai termini ta' l-Artikolu 2 tal-Kap.552 tal-Liġijiet ta' Malta "*avviż ta' bidu*" (ossia commencement notice) *tfisser avviż sottomess mill-perit fisem l-applikant lill-Awtorità mill-inqas hamest (5) ijiem qabel id-data tal-bidu ta' xogħlijiet jew ta' l-utilizzazzjoni ta' permess, sabiex jinnotifika lill-Awtorità bid-data tal-bidu tax-xogħlijiet jew ta' l-utilizzazzjoni ta' permess*. Dan ifisser għalhekk illi già fl-14 ta' Jannar 2019 - ossia fil-mori tal-konvenju relattiv għat-trasferiment tal-fondi 41, 42 u 43 Triq Amery, Tas-Sliema - is-soċjetà Rikorrenti, jew is-soċjetà Life Properties Limited *qua* kompratriċi originali, in kwantu ma jirriżultax meta din is-soċjetà ċediet il-jeddijiet tagħha fuq il-konvenju tas-6 ta' April 2016 a favur is-soċjetà Rikorrenti, kienet ikkristalizzat u attwat l-intenzjoni tagħha li tagħmel użu mill-permess 9199/2017, li kif ingħad kien għaž-żvilupp tas-sit kollu okkupat mill-fondi imsemmija, ossia 41, 42 u 43, bħala żvilupp wiehed.

Dan ifisser għalhekk illi già f'Jannar 2019 kien ben ċar u evidenti li kwalunkwe inkwilinat gravanti l-fond 41, ma kienx se jkun tant ta' impediment għall-iżvilupp tas-sit kollu okkupat mit-tlett fondi in kwistjoni u li l-iżvilupp ma kienx se jkun (u fil-fatt ma kienx) wiehed limitat, kif invece ppruvat tagħti ad intendere s-soċjetà Rikorrenti.

Fattur iehor li juri ben ċar li l-inkwilinat gravanti l-fond 41 ma kienx se jkun ta' impediment għall-iżvilupp tas-sit kollu okkupat mill-fondi 41, 42 u 43, u li l-iżvilupp ma kienx se jkun wiehed limitat, huwa l-ftehim li ntlaħaq bejn is-soċjetà Life Properties Limited u Elena u Jason Fabri fit-2 ta' Novembru 2016, ossia fil-mori tal-konvenju datat 6 ta' April 2016.

Dan il-ftehim ingiebb a konjizzjoni tal-Perit Anthony Robinson, il-Perit inkarigat mill-Kummissarju tat-Taxxi in segwitu għall-oġġezzjoni tas-soċjetà Rikorrenti għal-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV144611, minn Antoine Theuma. Dana Theuma għadda lill-Perit Robinson silta mill-ftehim imsemmi u minnha jirriżulta is-segwent²⁷: *jiġi dikjarat illi l-Kumpanija Venditriċi* (fil-kuntest ta' dan il-ftehim is-soċjetà Life

²⁷ Dok. "ARX" a fol. 143 tal-proċess.

Properties Limited) tinsab fil-proċess li takkwista l-fondi bin-numri 41, 42 u 43 fi Triq Amery, Tas-Sliema, bl-intenzjoni li tiżviluppa din il-binja f'kumpless ta' garaxxijiet kif ukoll appartamenti residenzjali sovrapposti għal dan il-kumpless ta' garaxxijiet. Bis-saħħa tal-preżenti, fl-ewwel lok u b'riferenza għall-kuntratt pubbliku li jittratta proproga u awment ta' canone datat l-għaxra (10) ta' Ġunju tas-sena 1977 fl-atti tan-Nutar Frank Masini Dingli, ir-rinunzjatriċi (Elena Fabri) u l-Kompratur (Jason Fabri) qed jirrinunzjaw (skond kif indikat iktar 'l isfel) għal kwalunkwe drittijiet ta' kera spettanti lilhom skond il-ligi, liema rinunzja se tinkludi wkoll ir-rinunzja għal kwalunkwe pussess, użu u tgawdija u r-rinunzja ta' dak kollu neċessarju u intrinsiku li jrendi l-fond numru wieħed u erbgħin (41) fi Triq Amery, Tas-Sliema, bħala wieħed vakanti. Din ir-rinunzja qed issir b'mod esklussiv favur il-Kumpannija Vendittriċi, liema rinunzja tigi in vigore u tkun effettiva għall-finijiet u effetti kollha tal-ligi, mingħajr ħtieġa ta' ebda att ġudizzjarju, fil-mument li l-Kumpannija Vendittriċi ssir is-sid attwali tal-fondi bin-numri 41, 42 u 43 fi Triq Amery, Tas-Sliema, u dan dment li l-Kumpannija Vendittriċi tkun fil-pussess tal-permessi neċessarji maħruġa mill-Awtorità ta' l-Ippjannar li jippermettu dan l-iżvilupp. Il-partijiet jobbligaw irwieħhom illi tali rinunzja tigi espressa fil-kuntratt pubbliku oġġett ta' dan il-ftehim. Din ir-rinunzja qed issir versu l-korrispettiv ta' mija u tmenin elf ewro (€180,000) liema somma hija pagabbli fuq l-att finali li għandu jiġi ippublikat skond dan il-ftehim. Fi żmien tletin (30) ġurnata mill-ħruġ tal-permessi hawn fuq imsemmija, ir-rinunzjatriċi, jew id-donanti u l-Kompratur huma obbligati li jivvakaw l-fond bin-numru wieħed u erbgħin (41) fi Triq Amery, Tas-Sliema, bil-patt iżda illi l-Kumpannija Vendittriċi tipprovidi akkomodazzjoni alternattiva versu kera ta' mhux aktar minn elf u ħames mitt ewro (€1,500) fix-xahar u dan sakemm l-hawn taħt imsemmi appartement jgħaddi fi stat komplut lill-hawn fuq imsemmi Kompratur.

Huwa evidenti għalhekk li già fit-2 ta' Novembru 2016 kien hemm ftehim dwar ir-rinunzja ta' l-inkwilinat gravanti l-fond 41, Triq Amery, Tas-Sliema, liema rinunzja kienet, fil-fehma tat-Tribunal, determinati għall-otteniment tal-permess bin-numru 9199/17 għall-iżvilupp tas-sit kollu okkupat mill-fondi 41, 42 u 43 Triq Amery, Tas-Sliema, bħala sit wieħed u mhux spezzettat. Huwa evidenti għalhekk li già fit-2 ta' Novembru 2016 kien ċar li l-inkwilinat gravanti l-fond 41 ma kienx se jkun ta' ostakolu għall-iżvilupp tas-sit hekk okkupat mit-tlett fondi 41, 42 u 43 akkwistati mis-soċjetà Rikorrenti.

Is-soċjetà Rikorrenti tipprova xxejjen l-effett ta' dan il-ftehim fuq l-argumenti tagħha dwar l-iżvilupp limitat tas-sit okkupat mill-fondi 41 u 42 u 43 u b'hekk fuq is-sottomissjoni tagħha li dan l-inkwilinat kien jimpingi serjament u notevolment fuq il-valur ta' tali fondi, billi tikkontendi li hija kienet estraneja għal tali ftehim li kif jidher intlaħaq bejn is-soċjetà Life Properties Limited, rappreżentata incidentalment minn Antoine Theuma, rappreżentant ukoll tas-soċjetà Rikorrenti, u minn Peter Theuma, u l-inkwilini Elena Fabri u Jason Fabri.

Għalkemm huwa veru li l-ftehim tat-2 ta' Novembru 2016 ma' Elena Fabri u Jason Fabri, l-inkwilini tal-fond 41, intlaħaq mis-soċjetà Life Properties Limited, l-akkwirenti prospettiva oriġinali tal-fondi mertu ta' dawn il-proċeduri u mingħand min jidher li s-soċjetà Rikorrenti akkwistat il-jeddijiet fuq il-konvenju tas-6 ta' April 2016 biex setgħet hija takkwista l-imsemmija tlett fondi fi Triq Amery, Tas-Sliema, it-Tribunal fermament jemmen li dan kien il-ftehim viġenti, anzi l-uniku ftehim viġenti, fir-rigward ta' dan l-inkwilinat u li minnu bbenefikat anke s-soċjetà Rikorrenti fil-mument ta' l-akkwist tal-fondi 41, 42 u 43 Triq Amery, Tas-Sliema.

Jibda biex jiġi osservat li għalkemm fir-Rikors promotur is-soċjetà Rikorrenti tikkontendi li hija laħqet ftehim ma' l-inkwilini tal-fond 41 Triq Amery, Tas-Sliema, **wara** il-kuntratt ta' l-akkwist, biex b'hekk setgħet tiżviluppa s-sit okkupa mit-tlett fondi in kwistjoni b'mod iktar adegwat, l-istess soċjetà ma ressqet l-ebda ftehim bejnha u Elena u Jason Fabri datat wara l-11 ta' April 2019. L-uniku ftehim riżultanti in atti huwa l-ftehim tat-2 ta' Novembru 2016, liema ftehim, hekk kif joħroġ ben ċar mix-xhieda tal-Perit Anthony Robinson, ingħata lill-imsemmi Perit minn Antoine Theuma fl-istadju ta' l-oġġezzjoni tal-Likwidazzjoni ta' Taxxa mahruġa in segwitu għall-akkwist tal-proprietajiet in kwistjoni da parte tas-soċjetà Rikorrenti. Evidentement, f'dak il-kuntest is-soċjetà Rikorrenti kienet qed tistrih fuq l-implikazzjonijiet ta' dak il-ftehim, u allura issa ma tistax tippretendi li dak l-istess ftehim jiġi skartat għaliex ma jaqblilhiex li jingħata l-importanza u r-rilevanza li għandu jingħata fil-konsiderazzjonijiet dwar l-impatt ta' l-inkwilinat in kwistjoni fuq l-iżvilupp tas-sit u b'hekk fuq il-valur reali tal-proprietajiet minnha akkwistati.

Minn dan kollu jirriżulta ferm ċar għalhekk illi kuntrarjament għal dak pretiż mis-soċjetà Rikorrenti, l-inkwilinat gravanti l-fond 41 ma kienx se jkun ta' impediment għall-iżvilupp tas-sit kollu okkupa mill-fondi 41, 42 u 43 fi Triq Amery, Tas-Sliema, u li l-iżvilupp ma kienx se jkun wieħed limitat, u għaldaqstant dan l-inkwilinat ma kienx se jeffettwa b'mod konsiderevoli l-valur reali tal-proprietajiet minnha akkwistati, fiż-żmien tat-trasferiment. Dan ifisser għalhekk illi ebda waħda mill-istimi tal-Perit Duncan Muscat tal-valur fl-2019 tal-proprietajiet akkwistati mis-soċjetà Rikorrenti, ossia dik ta' €780,000 skond dak minnu dikjarat fil-kors tax-xhieda tiegħu waqt is-seduta tat-13 ta' Jannar 2022²⁸, u dik ta' €601,667 kif minnu determinat fir-Rapport markat Dok. "DM3" a fol. 112 sa' 115 tal-proċess, ma jistgħu jitqies li huma jew ta' l-inqas li jirriflettu il-valur li l-proprietajiet hekk akkwistati mis-soċjetà Rikorrenti kienu jgħibu f'bejgħ fuq is-suq liberu fid-data tat-trasferiment.

It-Tribunal iqis li l-istima tal-Perit Carmel Cacopardo għall-valur ta' €1,700,000, hija ferm iktar viċina għall-valur reali tal-proprietajiet akkwistati mis-soċjetà Rikorrenti fiż-żmien tat-trasferiment, milli huma l-imsemmija żewġ stimi tal-Perit Muscat għall-valur ta' €780,000 u €601,677, partikolarment fid-dawl tal-fatt li l-istess Perit Muscat ta stima għall-valur ta' l-imsemmija tlett fondi fl-2019, mingħajr ma ha in konsiderazzjoni l-inkwilinat gravanti l-fond 41, hekk kif għamel ukoll il-Perit Cacopardo, għall-valur ta' €1,845,000²⁹. Detto ciò t-Tribunal ma jistax jinjora l-effett li l-inkwilinat fuq il-fond 41 Triq Amery, Tas-Sliema, kellu fuq il-valur tal-proprietà akkwistata mis-soċjetà Rikorrenti u dana billi biex l-imsemmija soċjetà setgħet tusufriwixxi bis-sħiħ mill-potenzjal tas-sit okkupa mit-tlett fondi akkwistati minnha, kellu jkun hemm ir-rinunzja ta' l-inkwilinat, rinunzja li hekk kif jidher mill-ftehim datat 2 ta' Novembru 2016, ġet valutata għall-prezz ta' €180,000. Fil-fehma tat-Tribunal għalhekk dan il-valur ta' €180,000 għandu jonqos mill-istima tal-Perit Carmel Cacopardo sabiex tirriżulta stima li verament tirrifletti l-valur reali tal-proprietà akkwistata mis-soċjetà Rikorrenti fiż-żmien tat-trasferiment.

Fid-dawl ta' dan għalhekk l-istima tal-Perit Carmel Cacopardo għandha tonqos minn €1,700,000 għal €1,520,000, bil-konsegwenza li l-valur addizzjonali taxxabbli għandu jonqos minn €1,300,000 għal €1,120,000, b'dana li t-taxxa fuq l-valur addizzjonali

²⁸ Fol. 101 sa' 106 tal-proċess.

²⁹ Dok. "DM3" a fol. 112 sa' 115 tal-proċess.

taxxabbli għandha tonqos minn €65,000 għal €56,000 u t-taxxa addizzjonali/penali għandha tonqos minn €13,000 għal €11,200.

In kwantu rigwarda l-imghax dovut u kalkolat ai termini ta' l-Artikolu 52(4) tal-Kap.364 tal-Ligijiet ta' Malta, it-Tribunal iqis li d-data li għandha tittiehed in konsiderazzjonijiet għall-fini ta' minn meta għandu jibda jiddekorri tali imghax ma għandhiex tkun id-data tal-ħruġ tal-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV144611 in segwitu għar-rifjut ta' l-oġġezzjoni tas-soċjetà Rikorrenti, iżda għandha tkun id-data ta' din is-sentenza.

Fid-dawl ta' dan kollu osservat jirriżulta għalhekk li l-appell tas-soċjetà Rikorrenti mid-deċiżjonijiet tal-Kummissarju tat-Taxxi u mil-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV144611, permezz ta' liema titlob li l-imsemmija deċiżjonijiet u Likwidazzjoni ta' Taxxa jiġu revokati, annullati u mħassra, ma huwiex ġustifikat u b'hekk ma jisthoqqux li jiġi milqugħ **iżda**, in vista tat-tnaqqis fl-istima tal-valur li l-proprjetà akkwistata mis-soċjetà Rikorrenti - 41, 42 u 43 Triq Amery, Tas-Sliema - kienet iġġib f'bejgħ fuq is-suq liberu fid-data tat-trasferiment, għandha tonqos ukoll il-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV144611 maħruġa fil-konfront ta' l-imsemmija soċjetà.

Għal dawn ir-raġunijiet it-Tribunal jaqta' u jiddeċiedi billi:

1. Filwaqt li **jichad** l-appell tas-soċjetà Rikorrenti mid-deċiżjonijiet tal-Kummissarju tat-Taxxi datati 22 ta' Lulju 2020 u 10 ta' Awwissu 2020 u mil-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV144611, permezz ta' liema titlob li l-imsemmija deċiżjonijiet u Likwidazzjoni ta' Taxxa jiġu revokati, annullati u mħassra;
2. Jiddetermina l-valur li l-proprjetà akkwistata mis-soċjetà Rikorrenti, ossia 41, 42 u 43 Triq Amery, Tas-Sliema, in forza tal-kuntratt fl-atti ta' Nutar Dr. Joel Grima datat 11 ta' April 2019, kienet iġġib f'bejgħ fuq is-suq liberu fid-data tat-trasferiment, fl-ammont ta' €1,520,000; u
3. Konsegwentement jordna li l-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV144611 maħruġa fil-konfront tas-soċjetà Rikorrenti tiġi varjata bil-mod segwenti: (a) il-valur addizzjonali taxxabbli għandu jonqos minn €1,300,000 għal €1,120,000; (b) it-taxxa fuq l-valur addizzjonali taxxabbli għandha tonqos minn €65,000 għal €56,000; u (c) it-taxxa addizzjonali/penali għandha tonqos minn €13,000 għal €11,200. Kwalunkwe imghax dovut ai termini ta' l-Artikolu 52(4) tal-Kap.364 tal-Ligijiet ta' Malta, għandu jiddekorri, bil-mod u entro t-termini hemm provduti, mid-data ta' din is-sentenza.

MAGISTRAT

DEPUTAT REĠISTRATUR