



MALTA

QORTI TAL-APPELL
(Sede Inferjuri)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tat-18 ta' Ġunju, 2025

Appell Inferjuri Numru 31/2019 LM

Worldwide Global Investments Holding Limited (C 74422)
('l-appellanta')

vs.

Il-Kummissarju Tat-Taxxi Interni
('l-appellat')

Il-Qorti,

Preliminari

1. Dan huwa appell magħmul mis-soċjetà rikorrenti **Worldwide Global Investments Holding Limited (C 74422)** [minn issa 'l quddiem 'is-soċjetà appellanta'] mis-sentenza mogħtija fl-14 ta' Ottubru, 2024, [minn issa 'l quddiem 'is-sentenza appellata'], mit-Tribunal ta' Reviżjoni Amministrattiva [minn issa 'l quddiem 'it-Tribunal'], li permezz tagħha ddeċieda r-rikors tagħha

fil-konfront tal-intimat **il-Kummissarju tat-Taxxi Interni** [minn issa 'l quddiem 'il-Kummissarju appellat'] kif ġej:

*“Għal dawn ir-raġunijiet 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 taxxabbli 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 taxxabbli 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** – komplessivament ammontanti għal **€37,800.**”*

Fatti

2. Il-fatti tal-appell odjern jirrigwardaw avviż ta’ rifjut¹ maħruġ mill-Kummissarju appellat lis-soċjetà appellanta, li kienet ipprezentat oġġezzjoni kontra l-likwidazzjoni ta’ taxxa u penali dovuta fuq il-bejgħ ta’ blokka ta’ appartamenti bin-numru uffiċjali ħamsa u għoxrin (25), u l-fond kummerċjali bin-numru uffiċjali erbgħa u għoxrin (24) ġewwa Mrabat Street, Tas-Sliema, li sar permezz ta’ kuntratt tat-8 ta’ Awwissu, 2017.² Permezz tal-likwidazzjoni msemmija, is-soċjetà appellanta ġiet ordnata tħallas is-somma ta’ tlieta u tletin elf mitejn u ħamsin Euro (€33,250) rappreżentanti taxxa, sitt elef sitt mija u ħamsin Euro (€6,650) rappreżentanti taxxa addizzjonali/penali, u seba’ mija tmienja u erbgħin Euro u tlettax-il ċenteżmu (€748.13) rappreżentanti mgħax mill-4 ta’ Frar, 2019, kif ikkalkolati fuq il-valur taxxabbli ta’ sitt mija ħamsa u sittin elf Euro (€665,000) illikwidat mill-istess Kummissarju appellat.

¹ ‘Dok. WW1’ a fol. 6 tal-atti proċesswali tat-Tribunal.

² ‘Dok. WW3’ a fol. 10 tal-atti proċesswali tat-Tribunal.

Mertu

3. Is-soċjetà appellanta ħasset ruħha aggravata bid-deċiżjoni ta' rifjut tal-oġġezzjoni tagħha, u ppreżentat rikors quddiem it-Tribunal fis-27 ta' Marzu, 2019, fejn talbet l-imsemmi Tribunal sabiex;

“... jogħġbu jħassar u jirrevoka d-deċiżjoni tal-intimat kontenuta fl-avviż ta' rifjut tal-oġġezzjoni surreferita, u ċioé jiddikjara li t-taxxa surreferita, t-taxxa adizzjonali/penali kwotata fil-premess flimkien mal-interessi surreferiti u ċioé l-ammont komplessiv ta' erba' u erbgħin elf, sitt mija u tmienja u erbgħin Euro u tlettax-il ċenteżmu (€44,648.13) pretiżi mill-Kummissarju tat-Taxxi Interi, mhumieħ dovuti, bl-ispejjeż kontra l-intimat.

B'riżerva għal kull azzjoni oħra riżervata lill-kumpannija rikorrenti skont il-Liġi.”

4. Il-Kummissarju appellat wieġeb fil-11 ta' April, 2019, fejn talab lit-Tribunal sabiex jiċċad l-appell tas-soċjetà appellanta, u jikkonferma l-Avviż ta' Likwidazzjoni, bl-ispejjeż kontra l-imsemmija soċjetà appellanta.

Is-Sentenza Appellata

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

“Ikkonsidra:

Permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Andrè Farrugia datat 8 ta' Awwissu 2017 (fn. 10: Dok. “WW3” a fol. 10 sa 25 tal-proċess), is-soċjetà Rikorrenti akkwistat mingħand Anton Chetcuti Ganado, Joseph 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, **ħlief għall-appartamenti numerati 1, 5 u 6 in kwantu dawn huma mikrija b'lokazzjoni konċessa qabel l-1995. Dan it-trasferiment seħħ verso l-prezz dikjarat ta' €625,000.**

It-trasferiment ġie komunikat lill-Kummissarju tat-Taxxi fil-31 ta' Awwissu 2017 (fn. 11: Dok. "CTD1" a fol. 50 u 51 tal-proċess) 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, Appartamento Numru 3 - €250,000, Appartamento Numru 4 - €250,000, Appartamento Numru 5 - €120,000 u Appartamento Numru 6 - €120,000; komplessivament €1,290,000 (fn. 12: Dok. "CC1" a fol. 336 sa' 352 tal-proċess).

In vista ta' l-istima tal-Perit Carmel Cacopardo u a bażi tal-Artikolu 52 tal-Kap.364 tal-Liġijiet ta' Malta, fl-14 ta' Awwissu 2018 il-Kummissarju tat-Taxxi ħareġ Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV138649 fil-konfront tas-soċjetà Rikorrenti (fn. 13: Dok. "CTD3" a fol. 69 tal-proċess), 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 maħruġa fil-konfront tagħha, permezz ta' żewġ ittri ta' oġġezzjoni li waslu għand il-Kummissarju tat-Taxxi fil-11 ta' Settembru 2018 (fn. 14: Dok. "CTD4" a fol. 70 tal-proċess) u fl-14 ta' Settembru 2018 (fn. 15: A fol. 72 tal-proċess) rispettivament. Flimkien mal-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 (fn. 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-trasferiment (fn. 17: Dok. "CTD5" a fol. 92 tal-proċess) L-imsemmi Perit, wara li żamm aċċess fuq il-post u kkonsidra diversi fatturi, ta s-segwenti stimi: il-ħanut f'Nru. 24, Triq l-Imrabat, Sliema - €135,000, l-appartamenti f'Nru. 25, Triq l-Imrabat, Sliema - Appartamento Numru 1 - €130,000, Appartamento Numru 2 - €205,000, Appartamento Numru 3 - €240,000, Appartamento Numru 4 - €225,000, Appartamento Numru 5 - €85,000, Appartamento Numru 6 - €200,000, u a space for construction of 3rd floor penthouse f'Nru. 25, Triq l-Imrabat, Sliema - €75,000; komplessivament €1,295,000 (fn. 18: Fol. 93 sa' 102 tal-proċess).

In segwitu għal din l-istima tal-Perit Anthony Robinson, b'Avviż datat 30 ta' Jannar 2019 (fn. 19: Fol. 8 tal-proċess) il-Kummissarju tat-Taxxi għarraġ lis-soċjetà Rikorrenti li b'referenza għall-oġġezzjoni tiegħek fuq il-kont imsemmi fuq, ninfurmak 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 2019 (fn. 20: Dok. "WW1" a fol. 6 u 7 tal-proċess), il-Kummissarju tat-Taxxi reġa' ħareġ il-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV138649 fil-konfront tas-soċjetà Rikorrenti fejn mill-ġdid esiġa l-ħlas tas-somma ta' €33,250 rappreżentanti taxxa fuq il-valur addizzjonali taxxabbli ta' €665,000, flimkien mas-somma ta' €6,650 rappreżentanti taxxa addizzjonali/penali, u esiġa wkoll il-ħlas tas-somma ta' €748.13 rappreżentanti l-imgħax sal-4 ta' Frar 2019.

Is-soċjetà Rikorrenti ħassitha aggravata bil-Likwidazzjoni ta' Taxxa hekk maħruġa fil-konfront tagħha u 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 tal-Oġġezzjoni datat 4 ta' Frar 2019, u ċioé jiddikjara li t-taxxa, taxxa addizzjonali/penali u imgħax 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-segwenti 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 (fn. 21: Dok. "WW4" a fol. 26 sa 29 tal-proċess), ievalutat 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 ftehm u li l-blokka ser tinbiegħ u tiġi trasferita għall-ammont

ta' sitt mija ħamsa u għoxrin elf Euro (€625,000) liema ammont ġie rifless fil-konvenju datat tnejn (2) ta' Novembru elfejn u sittax (2016) (*fn. 22: Dok. "WW5" a fol. 30 sa 35 tal-proċess*). Dan l-ammont huwa l-ammont li attwalment ġie mħallas mill-kompraturi lill-vendituri mal-iffirmar tal-kuntratt t'akkwist; (iii) id-data ta' meta ġie iffissat il-prezz u ċioé d-data tal-konvenju kwotat fil-premess illi għandha ttiehed 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 ġie stipulat li tlett appartamenti minn blokka ta' sitt appartamenti ma jistgħux jiġu trasferiti bil-pussess vakanti u dan għax huma mikrija lil terzi ai termini tal-liġi tal-kera 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 ġiet trasferita tale quale kellha bżonn ħafna xogħol riparatorju 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) (*fn. 23: rikors promotur, para. 4 sa' 9 a fol. 2 u 3 tal-proċess*).

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

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-Liġi 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 talproprjetà 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 skont l-Att, mġhodidja bi trasferiment inter vivos jew causa mortis, għandu jkun il-valur ta' dik il-proprjetà fid-data tat-trasferiment inter vivos imsemmi (*fn. 24: Enfasi tat-Tribunal*) jew fid-data tal-mewt tal-persuna li minnha jkun origina t-trasferiment*

causa mortis, skont il-każ, (hawnhekk iżjed 'il quddiem imsejjha d-data rilevanti) u dan il-valur għandu jiġi stabbilit skont dawn id-dispożizzjonijiet.....

*Illum, in segwitu għall-Avviż Legali 68 tal-2020, l-imsemmi sub-regolament ġie sostitwit u jipprovdi: il-valur ta' kull proprjetà soġġetta għat-taxxa skont 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** (fn. 25: *Enfasi tat-Tribunal*), jew fid-data tal-mewt tal-persuna li minnha jkun oriġina t-trasferiment causa mortis, skont il-każ, (hawnhekk iżjed 'il quddiem imsejjha "id-data rilevanti") u dak il-valur għandu jiġi stabbilit skont dawn id-dispożizzjonijiet li ġejjin: lżda fejn ikun ingħata avviż dwar wegħda ta' bejgħ skont l-artikolu 3(6) tal-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 f'unità ta' proġett akkwistat fuq pian, id-data rilevanti għandha tkun id-data tal-wegħda ta' bejgħ (fn. 26: *Sottolinear tat-Tribunal*): lżda wkoll f'każ fejn isiru miljoramenti 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-sub-regolament 3(1)(a) tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 364.06 kif applikabbli illum, il-prinċipju baqa' l-istess, ossia li d-data rilevanti f'każ ta' trasferiment inter vivos hija d-data tat-trasferiment proprio. Għalkemm ġie 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 eżami. In effetti r-Regolament 3(1)(b) tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 364.06 jipprovdi li **id-dispożizzjonijiet ta' din is-sub-regola għandhom japplikaw mill-15 ta' Ottubru 2019** (fn. 27: *Enfasi tat-Tribunal*), filwaqt li l-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV138649 mertu ta' dawn il-proċeduri nħarġet 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 kontendenti.

Tramite l-provi prodotti minnha s-soċjetà Rikorrenti tişhaqq 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 ħadu tali xogħlijiet in konsiderazzjoni, ossia l-istat ferm aħjar li kienet fih il-proprjetà, għall-fini tal-istimi tagħhom.

*Dwar l-istat tal-proprjetà **Karl Chetcuti Bonavita** (fn. 28: Affidavit a fol. 107 sa 109 tal-proċess), li huwa mhux biss wieħed 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 refurbishing 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.*

***Ivan Calleja** (fn. 29: xhieda mogħtija waqt is-seduta tal-25 ta' Ottubru 2021, fol. 301 sa 303 tal-proċess), 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 għax 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 kważi 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 nnegozjajna 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 appartement 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-appartement li qlibna għall-ħanut li illum jinsab convenience shop u jonqos tnejn oħra. Ovvjament dhalna mbagħad, għamilna rinovar tal-faċċata, biex ingibu 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 Costanzi (fn. 30: xhieda mogħtija waqt is-seduta tal-24 ta' Jannar 2022, fol. 311 u 312 tal-proċess), 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-proprietà fl-ammont ta' €665,000 u biex waslet għal tali valur ħadet in konsiderazzjoni l-potenzjal tal-proprietà 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-proprietà, il-kundizzjoni tal-proprietà dakinhar tal-ispezzjoni u li tlett appartamenti minn sitta kienu mikrija.

Dwar il-kundizzjoni tal-propjetà in kwistjoni, fir-Rapport tagħha 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 Cacopardo (fn. 31: *Xhieda mogħtija waqt is-seduta tal-24 ta' Jannar 2022, fol. 313 sa 316 tal-proċess*), l-ewwel Perit inkarigat mill-Kummissarju tat-Taxxi, ikkonferma li l-proprjetà akkwistata mis-soċjetà Rikorrenti kienet tikkonsisti f'ħanut fil-pjan terran u sitt appartamenti. Dwar il-kundizzjoni tal-appartamenti, il-Perit xehed illi wħud kienu f'kundizzjoni tajba u uħud ma kienux. Stqarr ukoll li ma kellux aċċess għall-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 sejħilhom kirjiet antiki. In kwantu rigwarda l-istima tiegħu għall-valur komplessiv ta' €1,290,000, huwa stqarr li tista' tiżgwida għar-raġuni li huwa kien ta stima għal kull apartment u għall-ħanut u dawk 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 ħaġa straordinarja, ħlief dak li għidtlek tal-5 u s-6 għax kienu taħt il-bejt.

Fix-xhieda li ta waqt is-seduta tas-16 ta' Frar 2023 (fn. 32: Fol. 332 sa 334 tal-proċess), il-Perit Cacopardo ddikjara li huwa ma kienx aċċeda fl-appartamenti numru 3 u 4 u biex wasal għall-istima tagħhom huwa ħa in konsiderazzjoni l-area u l-area mhux bilfors ħadtha minn hawn iżda nkun iċċekkjajt 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.

Miċ-Check Lists tal-Perit, imħejjija minnu fid-data tal-ispezzjoni li jidher li nżammet fl-1 ta' Lulju 2018 (fn. 33: Fol. 343 sa 349 tal-proċess), jirriżulta li:

- *Għall-ħanut 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 property - finished u conditions of finishes - poor - u ta stima għall-valur ta' €150,000;*
- *Għall-Appartement Numru 2 ikkonsidra s-segwenti - 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-Appartement Numru 3 ikkonsidra s-segwenti - 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-Appartement Numru 4 ikkonsidra s-segwenti - 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-Appartement Numru 5 ikkonsidra s-segwenti - 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-Appartement Numru 6 ikkonsidra s-segwenti - 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 Robinson** (fn. 34: Xhieda mogħtija waqt is-seduta), 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 tal-inspezzjoni 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 jġifieri 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 minħabba dan il-fatt stqarr illi l-metodu tal-kalkolu tal-valur ma jiddependix fuq, mhux semplicement persentaġġ tal-valur liberu u frank imma jsir kalkolu li ngħidulu 'present value' u huwa dipendenti fuq l-età tal-iżgħar inkwilin protett għaliex ikun ifisser illi l-post jista' jġi lura f'idejn 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 fadlilha tant snin li se tkun soġġetta għall-kirja baxxa.*

Miċ-Check Lists tal-Perit Robinson, imħejjija minnu fid-data tal-ispezzjoni li jidher li nżammet fl-4 ta' Novembru 2018 (fn. 35: Fol. 95 sa 102 tal-proċess.), jirriżulta li:

- *Għall-ħanut ikkonsidra s-segwenti* - floor level - ground, site area - circa 48m², footprint area - circa 48m², tenure - freehold, approximate age of property - Pre 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-Appartament 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-Appartament 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-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 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-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 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-Appartament 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-Appartament 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 ingħad iktar 'l fuq, wieħed mill-aggravji tas-soċjetà Rikorrenti huwa li l-proprjetà akkwistata minnha kienet fi stat dilapidat ħafna u skont Ivan Calleja l-appartamenti kienu verament fi stat kważi ħa jaqgħu. Dan l-istat hekk gravi tal-proprjetà in kwistjoni però ma ġiex riskontrat mill-Periti inkarigati mill-Kummissarju tat-Taxxi u lanqas, jekk niġu għal hekk, mill-Perit Elena Borg Costanzi inkarigata mill-vendituri. Għalkemm il-Perit Borg Costanzi rrimarkat dwar ħsarat 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 tgħid li l-proprjetà kienet fi stat li kważi ħa taqa'.

Li l-proprjetà kellha stat ta' finishes fqir ħafna u li kienet teħtieġ refurbishment estensiv, ġie rikonoxxut mill-Periti nkarigati mill-Kummissarju tat-Taxxi u ttieħed in konsiderazzjoni minnhom għall-fini tal-istimi tagħhom tal-appartamenti u ħanut 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, ħa in konsiderazzjoni l-fatt li l-Appartement Numru 5 u l-Appartement Numru 6, li jiġu taħt il-bejt, effettivament kellhom xi ħsara strutturali u tali fatt in konsiderazzjoni għall-fini tal-istimi tiegħu, tant illi dawn iż-żewġ appartamenti, li kienu wkoll soġġetti għal kirja ta' qabel l-1995, ġew stmati kważi nofs il-valur tal-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 tal-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, jirriżulta b'mod ċar li huma kkunsidraw l-finishes tal-proprjetà bħala poor. Kif appena ngħad, il-Perit Cacopardo addirittura ħa in konsiderazzjoni l-ħsara strutturali fl-appartamenti 5 u 6 u l-Perit Robinson, fiċ-Check List tiegħu, speċifikatament osserva għal kull wieħed mill-units spezzjonati minnu li kienu kollha in need of refurbishment, kwindi altru milli stmaw il-proprjetà in kwistjoni bħala kompletament refurbished u mhux fl-istat li kienet fiż-żmien tal-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 conformità 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 per dan l-aspett, li skont is-soċjetà Rikorrenti ulterjorment jimpinġi negattivament fuq il-valur tal-proprjetà, ma ġie minnha ppruvat bl-ebda mod u in effetti lanqas jirriżulta 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 ħlief appuntu allegazzjoni għal kollox mhux sostanzjata.

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

Fattur ieħor li ħareġ 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 per 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 joħroġ ċar li huwa spezzjona l-proprjetà kollha ħlief dawn iż-żewġ appartamenti, u għalhekk kellu ideja piuttost ċara tal-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 tal-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-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 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-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 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 ħafna tal-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-

proprietà 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 għall-għal €225,000.

It-tnaqqis tal-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 wieħed jikkonsidra l-prezz dikjarat ta' €625,000 fid-dawl tal-istima ta' €1,255,000 kif determinat b'din is-sentenza, jirrizulta immedjatament evidenti li l-prezz dikjarat huwa inqas minn 85% tal-valur hawn determinat. Minn dan isegwi għalhekk li s-soċjetà Rikorrenti xorta waħda tibqa' soġġetta għall-ħlas ta' taxxa fuq il-valur addizzjonali taxxabbli, ta' taxxa addizzjonali/penali u tal-imgħax, ilkoll ai termini tal-Artikolu 52 tal-Kap.364 tal-Liġijiet ta' Malta.

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

L-Appell

6. Is-soċjetà appellanta pprezentat ir-rikors tal-appell tagħha fl-4 ta' Novembru, 2024, fejn qiegħda titlob lil din il-Qorti sabiex:

"...jogħgobha tħassar, tirrevoka u tikkancella s-sentenza mogħtija fl-14 t'Ottubru 2024 fl-ismijiet premessi, u konsegwentement tilqa' t-talbiet tas-soċjetà appellanta u kwindi tiċċad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimat Kummissarju kif dedotti."

Tgħid li l-aggravji tagħha huma dawn: (a) it-Tribunal wettaq apprezzament superficjali tal-provi li tressqu quddiemu; u (b) għalkemm it-talba tagħha giet milqugħa *in parte* hija giet ordnata tħallas il-penali.

7. Il-Kummissarju appellat laqa' permezz tat-twegiba tiegħu tas-26 ta' Novembru, 2024, fejn issottometta li s-sentenza appellata hija ġusta, u għalhekk timmerita konferma fl-intier tagħha, bl-ispejjeż kontra s-soċjetà appellanta.

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

8. Din il-Qorti ser tgħaddi sabiex tikkunsidra l-aggravji tas-soċjetà appellanta, u dan fid-dawl ta' dak li ġie kkonstatat u deċiż mit-Tribunal, u meħudin ukoll in konsiderazzjoni s-sottomissjonijiet tal-Kummissarju appellat.

L-ewwel aggravju: [It-Tribunal għamel apprezzament superficjali tal-provi]

9. Is-soċjetà appellanta qiegħda tinsisti permezz tal-ewwel aggravju tagħha, li t-Tribunal naqas milli jagħmel apprezzament tajjeb tal-provi li tressqu quddiemu. Tgħid li b'mod partikolari huwa naqas milli jikkunsidra r-rapport tal-Perit Elena Borg Costanzi, li kien sar fit-23 ta' Settembru, 2015, fuq inkarigu tal-bejjiegħa qabel il-proprjetà tpoġġiet fuq is-suq għall-bejgħ. Tirrileva li l-Perit Carmel Caccopardo u l-Perit Anthony Robinson kienu aċċedew fil-proprjetà għall-fini tal-valutazzjoni tagħha sentejn wara. Tgħid li min-naħa tagħha hija ressqet diversi xhieda in sostenn tal-pożizzjoni tagħha. Hija tikkontendi li s-somma li hija kienet ħallset ta' miljun, sebgħa u għoxrin elf erba' mija tlieta u ħamsin Euro (€1,027,453) sabiex il-proprjetà saret abitabbli hija viċin is-somma stmata mill-periti tal-Kummissarju appellat ta' miljun, mitejn u disgħin elf Euro (€1,290,000). Is-soċjetà appellanta tgħid li l-provi li tressqu juru suffiċjement li l-istima tal-imsemmija periti mhumieks korretti, u ma jirriflettux il-valuri attwali

tal-proprjetajiet. Saħansitra lanqas ma ġew ikkontestati mill-Kummissarju appellat. Tinsisti li għalhekk dawn il-valuri għandhom jiġu skartati. Tgħid li min-naħa tiegħu l-Kummissarju ma ressaq l-ebda xhud jew rappreżentant sabiex jixhed dwar l-eċċezzjonijiet li huwa kien għamel.

10. Il-Kummissarju appellat jissottometti li dan l-aggravju huwa infondat fil-fatt u fid-dritt. Isostni li s-sentenza appellata hija motivata u maħsuba sew. Jispjega li l-istima tal-Perit Elena Borg Costanzi kienet saret fit-23 ta' Settembru, 2015, u l-kuntratt ta' trasferiment tal-proprjetà sar fit-8 ta' Awwissu, 2017, jiġifieri sentejn wara. Jirrileva li skont ir-regola 3 tal-L.S. 364 *'Regoli Dwar it-Taxxa fuq Dokumenti u Trasferiment'*, id-data rilevanti għall-fini tal-valur tal-proprjetà hija dik tat-trasferiment, u mhux id-data meta sar il-konvenju kif qiegħda tinsisti s-soċjetà appellanta. Il-Kummissarju appellat jissottometti li din ma ppreżentat l-ebda prova dwar il-valur reali tal-proprjetà in kwistjoni fiż-żmien tat-trasferiment tagħha, u dan fejn is-subartikolu 58(3) tal-Kap. 364 jipprovdi illi *"[i]l-piż tal-prova illi l-likwidazzjoni li dwarha jsir l-ilment hija eċċessiva jkun tal-appellant"*. Jissottometti li kif kellha d-dritt tagħmel, is-soċjetà appellanta naqset milli titlob sabiex il-perit tekniċi tat-Tribunal jagħmlu stima tal-valur reali tal-proprjetà fid-data tat-trasferiment. Il-Kummissarju appellat jirrileva li filwaqt li l-Perit Carmel Caccopardo kien hejja stima għal kull *unit* u ħa in konsiderazzjoni jekk il-fond kienx wieħed soġġett għal kirja protetta u l-finituri tiegħu, il-Perit Elena Borg Costanzi ma ndikax il-valur ta' kull apartment. Jinsisti li fix-xhieda tagħhom il-Perit Carmel Caccopardo u l-Perit Anthony Robinson spjegaw tajjeb il-valutazzjoni li huma ppreżentaw. Il-Kummissarju appellat jirrileva li kuntrarjament għal dak li qiegħda ssostni s-soċjetà appellanta, minn imkien ma jirriżulta li l-proprjetà kienet dilapidata, u

hawnhekk huwa jiċċita dak li qal it-Tribunal dwar l-allegazzjoni tas-soċjetà appellanta. Jgħid li din giet ikkontestata mill-Perit Elena Borg Costanzi. Il-Kummissarju appellat jissottometti li hemm differenza bejn ix-xogħol ta' modernizzar, u dak intiż sabiex jindirizza problemi strutturali. Jirrileva li jirriżulta li tliet appartamenti kienu abitati meta nbiegħet il-proprjetà, u dan jikkontradixxi x-xhieda li qalu li l-proprjetà kienet inabitabbli. B'riferiment għall-irċevuti li kienu ġew esebiti mal-affidavit ta' Karl Chetcuti Bonavita, jirrileva li dawn ma ġewx ikkonfermati mill-persuni li ħarġuhom, u li bosta minnhom huma fatturi għas-servizzi tal-istess xhud, u għalhekk m'għandhomx x'jaqsmu mal-valur li jingħata lill-proprjetà, bħal ma huma dawk l-ispejjeż konnessi mal-ħlas li sar lil ARMS, l-ispejjeż għall-permessi tal-Kunsill Lokali, u l-ispejjeż tat-trasport. Jgħid li oħrajn jirrigwardaw xogħol li sar wara t-trasferiment tal-imsemmija proprjetà. Għal dak li jirrigwarda l-irċevuti li jinvolvu l-*lift*, il-Kummissarju appellat jirrileva li meta aċċeda il-Perit Carmel Caccopardo ma kien hemm l-ebda *lift* fil-proprjetà. L-istess jgħid fir-rigward ta' xogħlijiet oħra bħal dawk tal-installazzjoni ta' *intercom* fis-16 ta' Novembru, 2018, l-*airconditioning units*, il-kmamar tal-banju, *soft furnishings*, u oħrajn li xtraw wara li aċċeda l-Perit Carmel Caccopardo. Jirrileva li kien hemm ukoll fatturi li għalihom ma kien hemm l-ebda prova ta' ħlas permezz ta' rċevuta. Huwa jinsisti li dawn l-irċevuti mhumiex rilevanti għall-fini tal-istima li kellha ssir fid-data tat-trasferiment tal-proprjetà.

11. Il-Qorti tgħid li kuntrarjament għal dak li qiegħda ssostni s-soċjetà appellanta, it-Tribunal għamel apprezzament tajjeb tal-provi li kellu quddiemu. Fis-sentenza appellata t-Tribunal qabel xejn ikkunsidra l-eċċezzjoni tagħha, fejn hija kienet qiegħda tikkontendi li d-data li għandha tittiehed in konsiderazzjoni

għall-fini tal-valur tal-proprjetà trasferita, kienet id-data tal-konvenju. Ikkunsidra d-dispożizzjonijiet tar-Regolament 3 tal-Legislazzjoni Sussidjarja 364.06, u qal li huwa ma kienx qiegħed jaqbel mal-argument tas-soċjetà appellanta, għaliex l-imsemmija dispożizzjonijiet kif applikabbli llum kienu ċari, u d-data rilevanti għall-finijiet tal-valur reali tal-proprjetà trasferita kienet dik tat-trasferiment tat-8 ta' Awwissu, 2017, u mhux xi data oħra. Is-soċjetà appellanta qiegħda tressaq l-istess argument quddiem din il-Qorti. Izda l-Qorti tikkondividi l-fehma tat-Tribunal, u hija wkoll tagħraf li d-dispożizzjonijiet tal-ligi huma ċari u inekwivoċi fejn il-*provisos* tas-subregolament mhumieq applikabbli fil-każ odjern. Jirrizulta li kuntrarjament għal dak li qiegħed jiġi ddikjarat mis-soċjetà appellanta, huwa kkunsidra fid-dettal dak li qalu x-xhieda l-Perit Elena Borg Costanzi, il-Perit Carmel Cacopardo, u l-Perit Anthony Robinson, u anki r-rapport tal-ewwel perit u ċ-*check lists* tat-tnejn l-oħra. Kien biss wara dan l-eżerċizzju mirqum, li t-Tribunal wasal għall-konklużjoni li l-aggravju tas-soċjetà appellanta ma kienx jissussisti. Izda l-Qorti tgħid li għaladarba l-ligi teziġi li d-data rilevanti għandha tkun dik tat-trasferiment tal-proprjetà, l-istima tal-Perit Elena Borg Costanzi ma tistax tittieħed in konsiderazzjoni, u tiegħu preċedenza fuq l-istimi li saru mill-periti nkarigati mill-Kummissarju appellat, kif qiegħda ssostni s-soċjetà appellanta. Għalhekk ukoll m'għandhom l-ebda rilevanza għall-fini tal-valutazzjoni tal-proprjetà id-diversi rċevuti tal-ispejjeż, li skont ix-xhud Karl Chetcuti Bonavita ġew inkorsi sussegwentement mis-soċjetà appellanta sabiex il-proprjetà giet irriabilitata mill-allegat stat dilapidat li kienet tinstab fih fid-data tat-trasferiment. Is-soċjetà appellanta tikkontendi li l-oneru tal-prova huwa fuq min jallega, izda fil-każ tagħha fejn kif sewwa jirrileva l-Kummissarju appellat, huwa applikabbli s-subartikolu 58(3) tal-Kap. 364, il-Qorti ssib li hija ma ressqet

l-ebda prova li tista' xxejjien l-istimi li saru mill-periti nkarigati mill-Kummissarju appellat. Il-prova tal-ispejjeż inkorsi ċertament mhijiex suffiċjenti sabiex il-Qorti taċċetta li l-istess tal-imsemmija periti ma kinux jirriflettu l-valur proprju tal-proprjetà.

12. Għaldaqstant il-Qorti ma ssibx l-ewwel aggravju tas-soċjetà appellanta ġustifikat, u tiċċdu.

It-Tieni Aggravju: [Il-penali li ġiet imposta]

13. It-tieni aggravju tas-soċjetà appellanta huwa li għalkemm it-Tribunal laqa' *in parte* it-talba tagħha, hija xorta waħda ġiet ordnata tħallas il-penali. Issostni li hija ma kellhiex tiġi kkundannata sabiex tħallas il-penali wkoll.

14. Il-Kummissarju appellat jispjega li t-taxxa addizzjonali/penali ta' għoxrin fil-mija (20%) tal-ammont li jkun ġie stmat minnu hija skont is-subartikolu 52(4) tal-Kap. 364. Jgħid li fil-każ odjern it-Tribunal ordna li l-likwidazzjoni tat-taxxa bil-kont IV 138469 kellha tiġi riveduta, u għalhekk ukoll ġiet riveduta t-taxxa addizzjonali/penali in kwistjoni li hija mposta *ex lege*, sabiex b'hekk l-aggravju tas-soċjetà appellanta huwa nfondat fil-fatt u fid-dritt.

15. Il-Qorti tgħid li s-soċjetà appellanta m'għandhiex raġun. Kif sewwa jirrileva l-Kummissarju appellat, it-taxxa addizzjonali hija dovuta *ex lege* skont id-dispożizzjonijiet tas-subartikolu 52(4) tal-Kap. 364, u t-Tribunal ma kellu l-ebda setgħa li jhassarha. Għalhekk għadarba t-Tribunal naqqas it-taxxa dovuta għal wieħed u tletin elf u ħames mitt Euro (€31,500), huwa kien tenut li japplika

L-imsemmija dispożizzjonijiet, u jnaqqas ukoll it-taxxa addizzjonali għall-ammont ta' sitt elef u tliet mitt Euro (€6,300).

16. Għaldaqstant il-Qorti ma ssibx dan l-aggravju ġustifikat, u tiċċdu.

Decide

Għar-raġunijiet premissi l-Qorti tiċċad l-appell odjern, u tikkonferma s-sentenza appellata fl-intier tagħha.

L-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri fiż-żewġ istanzi għandhom ikunu a karigu tas-soċjetà appellanta.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Graziella Aguru Cassar
Deputat Registratur