MALTA

TRIBUNAL TA' REVIZJONI AMMINISTRATTIVA

MAGISTRAT DR. GABRIELLA VELLA

Seduta tat-12 ta' Frar, 2015

Rikors Numru. 216/2011

AVCO Limited

Vs

Kummissarju tat-Taxxi

It-Tribunal,

Ra r-Rikors ipprezentat mis-socjetà AVCO Limited fit-3 ta' Ottubru 2011 permezz ta' liema titlob li t-Tribunal jirrevoka *in toto* d-decizjoni tal-Kummissarju tat-Taxxi Interni ta' l-14 ta' Settembru 2011 u minflok jordna li ghandu jigi accettat bhala gust u reali l-valur tat-trasferiment tal-porzjoni diviza ta' art minnha akkwistata kif dikjarat fil-kuntratt datat 13 ta' Novembru 2008, bl-ispejjez kontra l-Kummissarju tat-Taxxi Interni;

Ra d-dokumenti annessi mar-Rikors promotur a fol. 3 sa' 7 tal-process;

Ra r-Risposta tal-Kummissarju tat-Taxxi Interni permezz ta' liema jopponi ghall-appell tas-socjetà Rikorrenti u jitlob li l-istess jigi michud, bl-ispejjez kontra taghha, stante li d-decizjoni mehuda minnu u l-konsegwenti Likwidazzjoni ta' Taxxa huma gusti u saru skond il-Ligi;

Ra li b'Digriet moghti fil-15 ta' Marzu 2012 it-Tribunal ordna korrezzjoni fl-okkju tal-proceduri u kull fejn mehtieg fl-atti processwali fis-sens illi l-Kummissarju tat-Taxxi Interni jigi indikat bhala Kummissarju tat-Taxxi u dana in vista ta' l-Att XXII ta' l-2011 u l-Avviz Legali 16 ta' l-2012;

Sema' x-xhieda tal-Perit Joseph Briffa moghtija waqt is-seduti tal-15 ta' Marzu 2012[1] u tat-28 ta' Mejju 2012[2] u ra d-dokumenti esebiti minnu markati Dok.

[1] Fol. 27 sa' 34 tal-process.

[2] Fol. 40 sa' 45 tal-process.

"JB1" a fol. 37 sa' 39 tal-process, sema' x-xhieda tal-Perit Patrick Calleja moghtija waqt is-seduta tal-5 ta' Dicembru 2012[3], ix-xhieda ta' Nick Camilleri moghtija waqt is-seduta tal-11 ta' April 2013[4] u ra d-dokumenti esebiti minnu markati Dok. "NC1" sa' Dok. "NC8" a fol. 56 sa' 70 tal-process, sema' x-xhieda ta' Ivan Portelli in rapprezentanza tal-Kummissarju tat-Taxxi Interni moghtija waqt is-seduta tal-11 ta' April 2013[5], ra d-dokumenti esebiti mid-Direttur Generali (Taxxi Interni) già Kummissarju tat-Taxxi Interni permezz ta' Nota ipprezentata fit-23 ta' Mejju 2013 markati Dok. "KTI1" sa' Dok. "KTI6" a fol. 98 sa' 113 tal-process u ra d-dokument esebit mis-socjetà Rikorrenti permezz ta' Nota pprezentata fit-23 ta' Mejju 2013 markat Dok. "NC" a fol. 114 sa' 117 tal-process;

Ra r-rapport ta' l-Assisstent tat-Tribunal il-Perit Elena Borg Costanzi a fol. 71 sa' 84 tal-process;

Ra l-mistoqsijiet in eskussjoni da parte tas-socjetà Rikorrenti lill-Perit Elena Borg Costanzi li tressqu permezz ta' Nota pprezentata fit-23 ta' Mejju 2013[6] u il-mistoqsijiet ulterjuri li tressqu permezz ta' Nota pprezentata fid-9 ta' Settembru 2013[7];

Ra r-Risposti tal-Perit Elena Borg Costanzi li gew ipprezentati fit-28 ta' Mejju 2013[8] u fit-22 ta' Novembru 2013[9];

Ra d-Digriet moghti fit-2 ta' Lulju 2013 permezz ta' liema giet michuda t-talba tas-socjetà Rikorrenti sabiex tigi awtorizzata tipprezenta certifikat tal-Perit Godwin Abela li juri b'mod car tabelli bil-metodologija li ghandha tigi wzata biex wiehed jasal ghall-valur ta' l-art in kwistjoni[10];

Ra n-Nota ta' l-Osservazzjonijiet tas-socjetà Rikorrenti pprezentata fil-21 ta' Frar 2014 u d-dokument anness maghha u ra n-Nota ta' l-Osservazzjonijiet tad-Direttur Generali (Taxxi Interni) pprezentata fis-26 ta' Marzu 2014;
Ra r-Rikors ipprezentat mid-Direttur Generali (Taxxi Interni) fis-26 ta' Marzu 2014 permezz ta' liema jitlob li t-Tribunal jordna l-isfilz mill-atti tal-kawza tal-paragrafi 35 u 36 tan-Nota ta' Osservazzjonijiet tas-socjetà Rikorrenti u tad-dokument anness ma' l-imsemmija Nota. Ra r-Risposta tas-socjetà Rikorrenti permezz ta' liema topponi ghat-talbiet tad-Direttur Generali (Taxxi Interni);
Ra l-atti l-ohra kollha tal-kawza;

[3] Fol. 50 sa' 53 tal-process.
[4] Fol. 89 sa' 98 tal-process.
[5] Fol. 87 u 88 tal-process.
[6] Fol. 118 tal-process.
[7] Fol. 133 u 134 tal-process.
[8] Fol. 119 tal-process.
[9] Fol. 138 u 139 tal-process.
[10] Fol. 129 sa' 131 tal-process.

Ikkonsidra:

Bil-proceduri odjerni s-socjetà Rikorrenti tikkontesta d-decizjoni tal-Kummissarju tat-Taxxi Interni datata 14 ta' Settembru 2011[11] u l-konsegwenti Likwidazzjoni ta' Taxxa in konnessjoni ma' l-akkwist ta' porzjon diviza ta' art tal-kejl ta' circa 519m², fiz-Zona Industrijali ta' San Gwann, San Gwann, bis-sahha ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Peter Fleri Soler datat 13 ta' Novembru 2008[12]. Bl-imsemmija decizjoni u konsegwenti Likwidazzjoni ta' Taxxa s-socjetà Rikorrenti qed tigi assoggettata ghall-hlas ta' taxxa fuq il-valur addizzjonali taxxabbli ta' €239,200 ammontanti ghal €11,960 u taxxa addizzjonali ammontanti ghal €11,960. Is-socjetà Rikorrenti tibbaza l-appell taghha mid-decizjoni tal-Kummissarju tat-Taxxi Interni u l-konsegwenti Likwidazzjoni ta' Taxxa fuq l-aggravju li l-prezz ta' l-akkwist tal-porzjon diviza ta' art meritu tal-kontestazzjoni, ossia l-prezz ta' €405,776.73, huwa reali, gust u jirrifletti l-prezz tas-suq korrenti.

Il-Kummissarju tat-Taxxi Interni, illum Kummissarju tat-Taxxi[13], jopponi ghall-appell tas-socjetà Rikorrenti u jitlob li l-istess jigi michud stante li d-decizjoni u l-konsegwenti Likwidazzjoni ta' Taxxa maghmula minnu huma gusti u saru skond il-Ligi.

Mill-atti processwali jirrizulta li b'kuntratt datat 13 ta' Novembru 2008 is-socjetà Rikorrenti akkwistat porzjon diviza ta' art tal-kejl ta' circa 519m² fiz-Zona Industrijali ta' San Gwann, San Gwann, versu l-prezz ta' €405,776.73. Il-Kummissarju tat-Taxxi Interni kien inkariga lill-Perit Joseph Briffa sabiex jaghmel stima ta' l-art akkwistata mis-socjetà Rikorrenti ghall-fini li jigi determinat il-valur reali ta' l-imsemmija art, liema valur kellu jkun il-valur fid-data tat-trasferiment ossia fit-13 ta' Novembru 2008. Il-Perit Briffa vvaluta l-art in kwistjoni ghall-valur ta' €645,000 u b'applikazzjoni ta' l-Artikolu 52 tal-Kap.364 tal-Ligijiet ta' Malta l-Kummissarju tat-Taxxi Interni hareg stima fil-konfront tas-socjetà Rikorrenti ghat-taxxa dovuta fuq il-valur addizzjonali taxxabbli ta' €239,200, ammontanti ghal €11,960, u impona taxxa addizzjonali ammontanti ghal €11,960.

Meta l-Perit Joseph Briffa[14] gie prodott bhala xhud mis-socjetà Rikorrenti ghall-fini li jispjega kif wasal ghall-figura ta' €645,000 bhala l-valur reali tal-porzjon diviza ta' art akkwistata minnha, huwa xehed illi l-valutazzjoni tieghu hija bbazata fuq ir-rata ta' Lm100,000 ghal kull 187m², liema rata stabbiliha in bazi ghall-esperjenza tieghu w in bazi ghal paragun li huwa ghamel ma' artijiet ohra fl-istess akkwati, ossia San Gwann, Kappara u Swieqi. Fil-fehma tat-Tribunal però l-ispejgazzjoni moghtija mill-Perit ma hijiex affattu sodisfacenti

[11] Fol. 5 sa' 7 tal-process.
[12] Fol. 3 u 4 tal-process.
[13] Artikolu 3 tal-Kap.517 tal-Ligijiet ta' Malta w Ordni ta' Assunzjoni mill-Gdid ta' Funzjonijiet ippubblikat fil-harga tal-Gazzetta tal-Gvern tat-8 ta' Awwissu 2014.
[14] Xhieda moghtija waqt is-seduta tal-15 ta' Marzu 2012, fol. 27 sa' 34 tal-process u xhieda moghtija waqt is-seduta tat-28 ta' Mejju 2012, fol. 40 sa' 45 tal-process.

u ma hijiex tali li tiggustifika l-valur ta' €645,000 minnu stmat bhala l-valur reali tal-porzjon diviza ta' art akkwistata mis-socjetà Rikorrenti.

Jibda biex jinghad li l-Perit kien vag u evaziv fir-risposti tieghu specjalment meta waqt is-seduta tal-15 ta' Marzu 2012[15] diversi drabi gie mistoqsi kif wasal ghall-valur finali ta' €645,000 u ghar-rata ta' Lm100,000 ghal kull 187m². In effetti ghad-domanda *tista' tghidli ezatt, inti l-kriterji li uzajt biex wasalt ghal figura?* il-Perit irrisponda *l-kriterji li nuza, kemm ikun sejjer is-suq, kemm tkun sejra l-proprjetà fis-suq u naturalment l-arja tal-plot u l-lokalità. ... Ikolli data li tkun hadt minn postijiet ohra, kemm tiswa hawn u kemm tiswa hemm. ....* U meta ddikjara li l-valur huwa bbazat fuq ir-rata ta' Lm100,000 ghal kull 187m², il-Perit qal li wasal ghal din ir-rata *minn okkazzjonijiet ohra varji li kelli ... San Gwann kelli, Kappara kelli ... Kappara, Swieqi kelli hafna postijiet.* Meta rinfaccjat bl-affermazzjoni li l-lokalitajiet imsemmija minnu huma fil-maggor parti taghhom ta' nautra residenzjali l-Perit iddikjara *però kont naf b'ohrajn li huma kummercjali meta kont f'posijiet ohra qabel lejn Hal Qormi per ezempju industrial estate ta' Hal Qormi* izda imbaghad ghad-domanda *imma int f'dan il-kaz, inti hadt in konsiderazzjoni San Gwann, Kappara u Swieqi hux hekk?* huwa rrisponda *le ma nistax nghidlek hekk. Ili tlettax-il sena naghmel dan ix-xoghol jigifieri ... le, le, le ma nkunx daqshekk kategoriku, jien ikolli lista*, liema lista però irrizultat li ma tezistix jew ta' l-inqas mhux produccibli bhala prova ghaliex skont il-Perit *l-lista li ghandi sketches 'l hemm u 'l hawn tieghi, hux. ... Noti li inzomm jien ... ma humiex daqshekk f'kundizzjoni li nigi nipprezentahom hawn jien.* Dejjem fuq il-kwistjoni tal-paragun li suppost sar biex giet stmata il-figura ta' €645,000 bhala l-valur reali tal-porjon diviza ta' art akkwistata mis-socjetà Rikorrenti, il-Perit Briffa xehed illi *zona industrijali, fl-opinjoni tieghi tiswa aktar* izda imbaghad ghall-mistqosija *allura fl-opinjoni tieghek, allura x'inhuma r-rati ta' zoni residenzjali f'Kappara u Swieqi*, il-Perit irrisponda *bejn wiehed u iehor vicin ta' xulxin... vicin ta' xulxin. Jista' jkun aktar 'l fuq, jista' jkun aktar 'l isfel, skond fejn tkun* izda imbaghad meta mistoqsi dwar il-valuri f'zoni industrijali il-Perit xehed li ghalkemm ghandu esperjenza ta' zoni industrijali ohra, ma ghandux esperjenza taz-zona industrijali ta' San Gwann u meta mistoqsi kemm huma l-valuri ta' artijiet simili fiz-Zona Industrijali ta' Hal Qormi l-Perit xehed *ma nafx x'nghidlek.* Ghalkemm baqa' jinsisti fuq ir-rata ta' Lm100,000 ghal kull 187m² minnu uzata ghall-fini li jasal ghal valur ta' €645,000 bhala l-valur reali tal-porzjon diviza ta' art akkwistata mis-socjetà Rikorrenti, il-Perit xorta baqa' ma tax risposta cara kif wasal ghal tali rata hlief li baqa' jinsisti fuq l-esperjenza tieghu.

Waqt is-seduta tat-28 ta' Mejju 2012 il-Perit Briffa esebixxa dokumentazzjoni li skontu taghti konfort lill-valutazzjoni tieghu tal-porzjoni diviza ta' art akkwistata mis-socjetà Rikorrenti fl-2008, izda t-Tribunal josserva li din id-dokumentazzjoni ftit li xejn hija ta' rilevanza ghall-kaz in ezami ghar-raguni li it-trasferimenti indikati fid-dokument a fol. 37 tal-process kollha sehhew bejn

[15] Fol. 27 sa' 34 tal-process.

l-2009 u l-2010 u l-*printouts* mill-*websites* ta' l-agenzija Frank Salt Real Estate Limited a fol. 38 u 39 tal-process juru proprjetatjiet *listed* minn dik l-agenzija fl-2012 u mhux fl-2008.

Fid-dawl ta' dan kollu ghalhekk it-Tribunal jirribadixxi li l-ispjegazzjoni li l-Perit Briffa ta tal-valur ta' €645,000 minnu stmat bhala l-valur reali tal-propzjon diviza ta' art akkwistata mis-socjetà Rikorrenti fl-2008 ma hijiex affattu sodisfacenti u bl-ebda mod ma tiggustifika l-istima hekk maghmula minnu.

Nonostante din il-konkluzjoni però it-Tribunal huwa tal-fehma li s-socjetà Rikorrenti xorta wahda ghandha tipprova b'mod sodisfacenti li l-valur dikjarat ta' €405,776.73 huwa effettivament il-valur reali tal-porzjoni diviza ta' art in kwistjoni fiz-zmien tat-trasferiment stante li t-taxxa fuq it-trasferimenti imposta bl-Att dwar it-Taxxa fuq Dokumenti u Trasferimenti, Kap.364 tal-Ligijiet ta' Malta, tithallas in bazi jew ghall-valur ta' dak li jinghata bil-hlas tal-haga trasferita jew tal-valur ta' dik il-haga, skond liema jkun l-akbar[16], u t-Tribunal ghandu d-dover li jizgura li tithallas it-taxxa effettivament dovuta tant illi ai termini ta' l-Artikolu 58(4) tal-Kap.364 tal-Ligijiet ta' Malta *t-Tribunal ghandu jikkonferma, inaqqas, izid jew jannulla l-likwidazzjoni jew jaghmel dak l-ordni dwarha li jidhirlu xieraq.*
Ghall-fini li jiddetermina jekk is-socjetà Rikorrenti rnexxilhiex tipprova b'mod sodisfacenti li l-valur dikjarat ta' €405,776.73 huwa l-valur reali tal-porzjon diviza ta' art minnha akkwistata fiz-zmien tat-trasferiment, ossia fl-2008, it-Tribunal necessarjament ghandu jikkonsidra wkoll l-istima moghtija mill-Assisstent tat-Tribunal il-Perit Elena Borg Costanzi tal-porzjon diviza ta' art in kwistjoni.

Wara li kkunsidrat il-provi prodotti kif ukoll diversi fatturi li jolqtu l-porzjon diviza ta' art akkwistata mis-socjetà Rikorrenti, il-Perit Borg Costanzi waslet ghall-konkluzjoni li *l-valur ta' l-art, illi nxtara fl-2008, huwa ta' Ewro 1,100 per metru kwadru cioè €570,900.00*[17], liema stima però qed tigi fortement kontestata w ikkritikata mis-socjetà Rikorrenti.

Bi kritika ghar-Rapport tal-Perit Elena Borg Costanzi s-socjetà Rikorrenti tissottometti li *bi referenza ghar-rapport tal-Perit Borg Costanzi, membru tekniku ta' dan it-Tribunal, l-esponenti josserva li l-istess perit, minkejja l-sforzi kbar ta' l-esponenti biex iwassal il-messagg li biex rapporti jkunu validi u legali ghandhom ikunu redotti b'mod dettaljat u sostanzjali b'kriterji u statistika/ "workings" spjegattivi – altrimenti dawn ir-rapporti jkunu meqjusa nulli w inammissibbli legalment – illi minkejja dan kollu l-istess perit Borg Costanzi injorat dawn l-aspetti w irredigiet rapport xott xott minghajr ebda konfort ta' konsiderazzjoni kif mistenni. Illi mhux bizzejjed li wiehed semplicement ighid "l-esponenti (Perit Borg Costanzi) ikkunsidrat il-*

[16] Artikolu 32 tal-Kap. 364 tal-Ligijiet ta' Malta.
[17] Fol. 71 sa' 84 tal-process.

*provi u x-xhieda fil-process, hadet in konsiderazzjoni id-daqs tal-fond, il-fatt li huwa espost hafna, il-lokalità per se u r-resale value tal-fond meta jkun komplut, kif ukoll ghamlet ricerka l-MEPA sabiex tara l-permessi mahruga fuq is-sit sabiex tikkunsidra l-potenzjal ta' l-istess sit" minghajr ma taghti ebda sodisfazzjoni dwar dawn il-kriterji/ "workings" bhala "resale value" etc. Mill-gdid jigi sottomess li huwa inaccettabbli li wiehed fir-rapport semplicement jghid u jiddikjara li ha konsiderazzjoni tas-suq minghajr ma jindika u jispjega l-ezercizji u figuri in sostenn tal-konsiderazzjoni dwar is-suq li qed issir referenza ghalih. Huwa senjatament dan il-fatt li qed jigi ikkontestat u allura jekk jigi accettat dan it-tip ta' hekk imsejjha konsiderazzjonijiet altament superficjali minghajr ebda hjiel ta' dettal u sostenn, inkunu qed incahhdu lill-esponenti d-dritt tieghu li jikkontesta u jikkritika u jikkontrolla dawn ir-rapporti. Mill-gdid, dawn it-tip ta' rapport huma inammissibbli w addirittura illegali u ghalhekk dan it-Tribunal m'ghandux jaccetta jew jiehu ebda konjizzjoni tar-rapport imhejji minn wiehed mill-membri tieghu stess li jmur kontra l-ligi. Illi fuq sensiela ta' domandi in eskussjoni l-istess perit Borg Costanzi irreagixxiet ghad-domandi però minghajr ma irrispondiethom. Fost ir-risposti ghad-diversi domandi, il-perit irrispondiet li "giet uzata l-comparison method, fejn wiehed jigbor valuri ta' l-artijiet simili u ta' uzu simili u li jkun jista' jasal ghall-valur ta' l-art in kwistjoni" u nonostante din id-dikjarazzjoni xorta wahda naqset milli tippresenta dawn il-valuri w ezercizzju ("workings") li semmiet. B'hekk cahdet lill-esponenti l-opportunità li jikkontesta, jikkritika u/jew jikkontrolla il-konkluzzjonijiet tar-rapport. Il-Perit Borg Costanzi, biex taqta fil-qasir iddikjarat li r-rapport taghha huwa skond kif mghallma u skond l-istruzzjonijiet tal-Kamra tal-Periti. Meta wiehed jivverifika l-"valuation standards" mahruga u mistenni mill-istess Kamra tal-Periti, wiehed jinnota immedjatament kemm din id-dikjarazzjoni tistona ma' dawn l-istandards. Hawn l-esponenti qed jesebixxi kopja tal-Kodici (Annex "X") ufficjali mahruga mill-Kamra tal-Periti dwar il-**Valuation Standards for Accredited Valuers** u dana sabiex juri kemm verament l-istess Perit Borg Costanzi ma zammet xejn mal-kriterji u "standards" minkejja d-dikjarazzjoni taghha. Il-Kodici kollu huwa relevanti sabiex wiehed jifhem u japprezza l-komplessitività u d-diversi aspetti u rekwiziti mistenni f'rapport ta' "valuation" ta' immobbli – f'dan il-kaz art. Ghalhekk l-esponenti m'ghandux ghalfejn jirriproduci f'dawn is-sottomissjonijiet ir-rekwiziti kollha izda ser ikun selettiv u qed jigu elenkati uhud minnhom biex jigi sottolineat u enfasizzat in-nuqqasijiet fir-rapporti tal-Perit Briffa u Borg Costanzi. .... Illi in oltre l-esponenti jissottometti li hemm principju iehor legali li gie lez u cioè dak imsejjah "Reason for Decisions"... Billi l-Perit Borg Costanzi naqset milli tippresenta l-"workings" u metidologija (semplicement referiment ghall-ezercizzju minghajr l-istatistika m'hiex adegwata biex tissodisfa l-element fuq referut u cioè r-"reasoning" kif mistenni). Kwindi logikament isegwi li dak li gie miltub minghandha jew ma jezistix, <u>jew addirittura qed jigi mohbija mill-esponenti</u>. In mankanza ta' dawn il-valuri etc., f'kwalunkwe kaz r-rapport mhuwiex ibbazat fuq konsiderazzjonijiet serji u reali izda ibbazat fuq elementi arbitrarji, "secretive" u minghajr ebda trasparenza, bil-*

konkluzzjoni li l-esponenti ma jistghax jirribatti jew jikkontrolla r-rapport. L-esponenti jinsisti li tali rapport, kemm ghar-ragunijiet esposti f'dan il-paragrafu u dak precedent u ghall-istess ragunijiet moghti ghar-rigward ir-rapport tal-perit Briffa huwa illegali u m'ghandux jittiehed in konsiderazzjoni minn dan it-Tribunal.

It-Tribunal ma jistax ma jesprimix il-preokkupazzjoni, u anke sa' certu punt id-dizappunt tieghu, ghall-kritika tas-socjetà Rikorrenti lejn il-kompetenza, l-integrità u l-operat ta' l-assisstent tat-Tribunal il-Perit Elena Borg Costanzi. Din il-preokkupazzjoni hija diretta mhux tant lejn id-dritt li parti f'kawza tikkritika – anke jekk hemm bzonn b'mod piuttost harex – rapport tekniku izda hija diretta lejn il-fatt li fil-kaz in ezami tali dritt ta' kritika gie palesament abbuzat mill-imsemmija socjetà ghall-iskopijiet taghha a skapitu tar-reputazzjoni ta' persuna professjonali, li addirittura tifforma parti mit-Tribunal ta' Revizjoni Amministrattiva bil-konsegwenza li qed tigi imtebba wkoll ir-reputazzjoni, l-operat, l-integrità u l-kompetenza ta' dan it-Tribunal.

B'din il-kritika ghal kollox ingustifikata s-socjetà Rikorrenti qed tipprova tiddevja lil dan it-Tribunal milli jikkonsidra fatt semplici hafna, u cioè li hija ma rnexxilhiex tissodisfa l-oneru tal-prova impost fuqha mill-Ligi.

Ghalkemm is-socjetà Rikorrenti tattakka l-kompetenza tal-Perit Borg Costanzi billi ticcita *standards* prefissi mill-Kamra tal-Periti ghal dak li huma *Compliance Issues* u *Professional Competence*, l-istess socjetà naqset milli tressaq prova, a differenza ta' insinwazzjonijiet ghal kollox gratuwiti, li turi li l-Perit Borg Costanzi effettivament ma tilhaqx il-grad ta' professjonalità pretiz mill-Kamra tal-Periti partikolarment ghal dak li jirrigwarda *requisite experience and competence in the industry sector* jew li ghandha *history* ta' *inadequate information, or misinformation in opaque form and confusing layout is presented in the valuation report* jew li ma hijiex kapaci taghmel stimi ta' proprjetajiet. Lanqas ma tressqet ebda prova li l-Perit Borg Costanzi ma zzommx ruhha aggornata billi taghmel il-*professional development* mehtieg mill-Kamra tal-Perit minn zmien ghal zmien.

Jigi osservat ukoll li s-socjetà Rikorrenti akkuzat lill-Perit Borg Costanzi li hija appozitament hbiet ir-*reasoning* jew *workings* taghha ghall-fini li taghti rapport li huwa ghalkollox *secretive,* minghajr ebda forma ta' prova sodisfacenti li tikkorobora din l-affermazzjoni u l-insinwazzjonijiet warajha.

Ghal dak li jirrigwarda l-kontenut tar-rapport tal-Perit Borg Costanzi u tal-metodologija minnha utilizzata ghall-fini li tasal ghal stima ta' €570,900 bhala il-valur reali tal-prozjon diviza ta' art akkwistata mis-socjetà Rikorrenti fl-2008, it-Tribunal iqis li dan ir-rapport fih dik l-informazzjoni neccessarja biex wiehed jifhem – jekk irid jifhem – il-bazi fuq liema l-Perit effettivament waslet ghal tali figura. Semplicement ghaliex rapport huwa konciz u *to the point* ma jfissirx li huwa rapport illegali u mhux ammissibbli. Jekk wiehed ikun irid iktar kjarifika dwar dak ikkunsidrat fir-rapport hemm id-dritt ta' l-eskussjoni

tal-Perit, liema dritt gie ezercitat ben darbtejn mis-socjetà Rikorrenti. Ciò nonostante però u minkejja r-risposti cari li tat il-Perit Borg Costanzi ghall-mistoqsijiet li sarulha, is-socjetà Rikorrenti baqghet tinsisti li mhux sodisfata bit-twegibiet u spjegazzjonijiet moghtija mill-Perit.

Fil-fehma tat-Tribunal l-insistenza tas-socjetà Rikorrenti ma hijiex dettata mill-allegata insufficjenza tar-risposti tal-Perit Borg Costanzi izda hija dettata mill-fatt li s-socjetà Rikorrenti ndunat, u t-Tribunal hu perswaz li ndunat, li l-metodolgija adottata mill-Perit Borg Costanzi – ossia l-*comparative method* – incidentalment hija l-istess metodologija utilizzata mill-Perit taghha, il-Perit Patrick Calleja, biex ikkonferma li skontu l-prezz dikjarat ta' €405,776.73 huwa *fair and reasonable*. Rinfaccjata b'dawn iz-zewg stimi ben distinti minn xulxin, ossia l-prezz dikjarat ta' €405,776.63 u l-istima ta' €570,900, is-socjetà Rikorrenti dehrilha li l-ahjar mod kif tissodisfa l-oneru tal-prova impost fuqha huwa billi tressaq kritika ghal kollox gratuita fil-konfront ta' l-operat, il-kompetenza u l-integrità tal-Perit Elena Borg Costanzi.

Meta jigi kkunsidrat ic-cerifikat mahrug mill-Perit Patrick Calleja fid-9 ta' Settembru 2010[18] – ossia wara t-trasferiment ta' l-art u mhux qabel kif jipprova jaghti ad intendere Nick Calleja fix-xhieda li ta waqt is-seduta tal-11 ta' April 2013[19], meta ghad-domanda piuttost diretta *mela ha nerga' nigi ghal dak id-dokument, dak id-dokument jirrifletti l-prezz tal-proprjetà, l-valuation tieghu? ... U dak huwa preciz qabel m'ghamilt ix-xiri hux hekk?* huwa irrisponda *iva ...iva dan qed jikkonferma li skond hu l-prezz, jekk nikkwota, for the property herein described as fair and reasonable* – jidher li l-aspetti li ha in konsiderazzjoni l-Perit Calleja f'dak il-kaz kienu simili ghal dawk li hadet in konsiderazzjoni l-Perit Borg Costanzi fir-rapport taghha, izda is-socjetà Rikorrenti donnha tippretendi li tali konsiderazzjonijiet huma sufficjenti biex tissodisfa l-oneru tal-prova impost fuqha *qua taxpayer* izda ma jibqghux validi w ammissibbli fil-kuntest ta' rapport ordnat mit-Tribunal li, ukoll jikkostitwixxi prova fil-kawza.

Mix-xhieda li ta l-Perit Patrick Calleja waqt is-seduta tal-5 ta' Dicembru 2012[20] jirrizulta li hu wkoll uza l-*comparative method* biex wasal ghall-konkluzzjoni tieghu li l-prezz dikjarat tal-porzjon diviza ta' art in kwistjoni huwa *fair and reasonable*. In risposta ghad-domanda *fil-fatt xtaqt insaqsik, il-metodologija li kien qed juza biex jasal ghall-market value, tista' forsi telabora ftit fuqha?* il-Perit Calleja rrisponda *bazikament hemm two methods li nuza jiena, one huwa l-comparative method prezzijiet ta' proprjetajiet simili fl-istess jew flocation simili* u ghad-domanda ulterjuri *int din il-comparative study ghamiltha, int ghandek xi figuri jew forsi indikazzjonijiet?* il-Perit Calleja irrisponda *jien inzomm record ta' various prices hafna minnhom ikunu iktar residenzjali milli commercial, imma commercial ghandi wkoll. Inzomm prezzijiet over a number of years, bhala comparative imma mbaghad trid*

[18] Dok. "NC1" a fol. 56 u 57 tal-process.
[19] Fol. 89 sa' 96 tal-process.
[20] Fol. 50 sa' 53 tal-process.

tara li ried jaghmel hu, ried zewg basements ghall-parking ghax parking problem hemm hekk. Fid-dawl ta' dan, it-Tribunal onestament ma jistax jifhem kif is-socjetà Rikorrenti tippretendi li l-kritika taghha tal-metodolgija utilizzata mill-Perit Borg Costanzi biex tasal ghall-istima taghha tal-valur reali tal-prozjon diviza ta' art minnha akkwistata fl-2008 titqies bhala valida meta il-Perit minnha stess inkarigat u minnha prodott bhala xhud in sostenn tal-pretensjonijiet taghha, wkoll utilizza l-*comparative method*, li ma giex wisq elaborat waqt l-istadju tal-provi, biex wasal ghall-konkluzzjonijiet tieghu.

In verità l-Perit Calleja afferma li uza metodu iehor biex jaccerta l-konkluzzjonijiet tieghu. Waqt l-imsemmija seduta tal-5 ta' Dicembru 2012, huwa xehed illi *meta hdimt in-net price value tal-proprjetà tieghu li trid tiehu discounted rate li jien hadtu varying risk ta' xi 3.5 jew 4 percent, hdimt bil-kontra u lanqas dahhalt interessi, hdimt kemm hareg pagamenti over the years u kemm jista' jdahhal mill-proprjetà inkluzi li qisu qed jikri hu stess minn ghandu jigi kwazi, illum, just over break even mill-ammont li hareg fil-progett* u in risposta ghad-domanda *u b'dik il-metodologija inti wasalt li, mhux ha nirripeti, imma x'inhji l-konkluzzjoni tieghek ghall-valur li xtraha?* il-Perit xehed *bazikament it was fair and reasonable l-ammont li xtraha.*
Ghall-fini li tippromuovi dan il-metodu alternattiv, anzi issa kkunsidrat bhala l-uniku metodu validu biex wiehed jasal ghall-valur reali tal-porzjon diviza ta' art meritu tal-kontestazzjoni, is-socjetà Rikorrenti ttenttat tipprezenta *workings* mahduma addirittura minn Perit iehor, liema *workings* però ma gewx accettati bhala prova in kwantu dawn tressqu **wara** li l-istadju tal-provi tal-partijiet kien dikjarat maghluq[21]. Ghalkemm is-socjetà Rikorrenti ppruvat targumenta li htiega ta' din il-prova inqalghet fi stadju hekk inoltrat tal-proceduri ghaliex *ir-rapport rilaxxat mill-membru teknikju tat-Tribunal kien nieqes mill-metodologija jew informazzjoni li setghet turi kif waslet ghall-valur ta' l-art,* u *kwindi bir-rispett ihoss li dan ic-certifikat ikun utili ghall-membru tekniku tat-Tribunal sabiex tifhem l-animu tad-domandi li saru in eskussjoni u biex jekk ikun il-kaz issir revaluation ta' l-art in kwistjoni tenut kont il-metodologija indikata u muri fic-certifikat rilaxxat mill-Perit Godwin Abela*, it-Tribunal josserva li din il-prova jekk kellha ssir kellha ssir mill-ewwel mis-socjetà Rikorrenti peress illi l-qofol ta' dawn il-proceduri minn dejjem kien **il-valur** ta' l-art meritu tal-kontestazzjoni.

Minkejja d-Digriet moghti mit-Tribunal fit-2 ta' Lulju 2013, is-socjetà Rikorrenti xorta wahda tittena tressaq il-prova taghha dwar *the residual land value* ghall-fini li tasal ghall-*market value* tal-porzjon diviza ta' art meritu tal-kontestazzjoni odjerna u dana billi tressaq din il-prova fil-forma ta' sottomissjonijiet fin-Nota ta' Sottomissjonijiet taghha, senjatament fil-paragrafi 35 u 36 tan-Nota. It-Tribunal però mhux qed jaccetta dan l-argument tas-socjetà Rikorrenti ghal zewg ragunijiet: (i) fl-ewwel lok ghaliex in linea mal-principju guridiku stabbilit fis-sistema guridika nostrali *dak li jinghad mid-difensuri fit-trattazzjoni orali jew skritta ma jikkostitwixxix*

[21] Digriet datat 2 ta' Lulju 2013, fol. 129 sa' 131 tal-process.

prova[22] u (ii) fit-tieni lok ghaliex il-metodologija kontemplata fl-Artikolu 7.13 tal-Kodici tal-Kamra tal-Periti issa avvanzata mis-socjetà Rikorrenti bhala l-uniku metodu kif wiehed jasal ghall-valur reali tal-porzjon diviza ta' art minnha akkwistata fl-2008, in verità mhux applikabbli fil-kuntest tal-proceduri odjerni fejn l-istima ghandha tkun ta' porzjon diviza ta' art.

Fin-Nota ta' Sottomissjonijiet taghha s-socjetà Rikorrenti taghmel referenza ghall-Artikolu 7.13 tal-Kodici tal-Kamra tal-Periti li jittratta dwar *Standard Apportionment between Land and Buildings* u tikkondenti li *f'dan l-artikolu fid-diversi sub-incizi tieghu juru kif ghandu jinhadem u ta' kif wiehed jasal ghar-"**residual land value**". L-esponenti jaghmel referenza (cross reference) ghall-punti Numru 35 u 36 hawn taht, fejn jigi spjegat u muri ezempju ta' rapport kif mistenni u konformi mal-Kodici tal-Kamra tal-Periti … Mill-figuri u dettalji (workings)* [moghtija fil-paragrafu 36 tan-Nota ta' Sottomissjonijiet] *ir-"residual valuation of the land component" huwa ta'* ***€381,808.01****. Meta wiehed japplika l-"appreciation factor" ta' 4% per annum, retroattivament ghall-5 snin, il-"market value" ta' l-art in kwistjoni fis-sena 2008 kien ta'* ***€313,818.30*** **.** Minn ezami akkurat tal-Kapitolu 7 tal-Kodici tal-Kamra tal-Periti u b'mod partikolari ta' l-Artikolu 7.13 li ghalih taghmel referenza s-socjetà Rikorrenti u li fuqu tibbaza s-sottomissjonijiet taghha, jirrizulta li l-metodologija hemm indikata hija utilizzata ghal skopijiet ghal kollox diversi minn dik ta' stima ghall-fini li jigi determinat il-valur reali ta' proprjetà biex in segwitu tigi determinata t-taxxa effettivament dovuta fuq it-trasferiment ai termini tal-Kap.364 tal-Ligijiet ta' Malta.

In effetti l-Kapitolu 7 tal-Kodici tal-Kamra tal-Periti jittratta dwar *Valuation for Investment Insurance companies, property unit trusts, and pension funds, for the purpose of financial reporting & standard apportionment between land & buildings* u l-Artikolu 7.13, senjatament fis-subinciz 1 jipprovdi li *an apportionment may be required to allow a proper accounting to be made for depreciation and thus for the purpose of the preparation of financial statements.* ***This technical task should be distinguished from valuation***[23]*. EU Council Directives and International and National accounting standards all invariably require an apportionment for depreciation purposes although the actual depreciation proactice under accounting convention may differ. Under the historic cost convention, assets may be stated at actual historic cost of purchase or production, aggregated with purchasing costs and the cost of subsequent improvements and modifications, or at a current professional open market valuation.*

Il-metodologiji li jistghu jigu utilizzati biex jigi determinat il-valur reali ta' porprjetà li hija *development site* bhal ma kienet il-porzjon diviza ta' art meritu tal-kontestazzjoni, huma delineati fil-Kapitolu 9 tal-Kodici tal-Kamra

[22] Chircop v. Dr. Frendo Randon noe, deciza mill-Qorti ta' l-Appell fit-12 ta' Ottubru 1979 u Josephine mart Vincent Sammut et v. Lorenzo Agius et, deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili fit-28 ta' Novembru 1996 u ikkonfermata mill-Qorti ta' l-Appell 9/2/2001
[23] Enfasi tat-Tribunal.

tal-Periti, senjatament fl-Artikolu 9.04 li jipprovdi *methodology employed to value development sites are direct comparison, residual valuation or discounted cash flow appraisal. Procedures that involve direct comparison are useful indicators and a check against the adoption of unrealistic assumptions. However this approach is most likely to be of use in simple cases where there is an active market for comparable sites. Residual valuations comprise an assessment of end value less all costs to complete (and let) the finished investment product. Both residual valuations and the more prcise DCF calculations rely on a number of variables to which the result is highly sensitive. The greatest care must therefore be taken before reporting valuations which are based on these procedures, and in the case of financial reporting, the valuation methodology and assumptions mut be explicity stated.*

Ghalkemm dan l-Artikolu jikkontempla l-metodologija ta' *residual valuations* ma jeskludix il-metodologija tal-*comparison* basta li jkun hemm *an active market for comparable sites*, li fil-kaz in ezami mhux kontestat li kien hemm. Proprio ghaliex *residual valuations* huma bbazati fuq *a number of variables to which the result is highly sensitive*, jekk is-socjetà Rikorrenti riedet tibbaza l-appell taghha fuq din il-metodologija hija kellha: (i) tipprova li ghall-kaz in ezami m'hawnx *an active market for comparable sites*, liema prova mhux biss ma saritx anzi rrizulta piuttost il-kuntrarju, tant illi l-Perit taghha stess uza l-*comparision methodology* bhala l-ewwel metodologija *di scelta*; u (ii) se mai kellha tressaq prova tal-*variables* li jridu jittiehdu in konsiderazzjoni ghal tali metodologija, liema prova però ma saritx. It-Tribunal hu tal-fehma li fin-nuqqas ta' tali provi l-metodologija ta' *residual valuations* ma hijiex l-iktar wahda konsoni ghall-kaz in ezami u b'hekk ma tistax tigi adottata ghall-fini li jigi determinat il-valur reali tal-porzjon diviza ta' art akkwistata mis-socjetà Rikorrenti fit-13 ta' Novembru 2008.

Hawnhekk it-Tribunal jixtieq jiftah parentesi dwar ir-Rikors ipprezentat mid-Direttur Generali (Taxxi Interni) fis-26 ta' Marzu 2014 fejn talab l-isfilz tal-Kodici tal-Kamra tal-Periti anness man-Nota ta' Sottomissjonijiet tas-socjetà Rikorrenti u tal-paragrafi 35 u 36 ta' dik l-istess Nota. Ghalkemm it-Tribunal japprezza l-animu li fih saret l-imsemmija talba ghall-isfilz, proprio ghaliex id-dokument imsemmi u sa' certu punt l-paragrafi 35 u 36 tan-Nota ta' Sottomissjonijiet tas-socjetà Rikorrenti juru b'mod car id-djufija tal-provi u sottomissjonijiet ta' l-istess socjetà, iqis li kemm id-dokument kif ukoll il-paragrafi indikati ghandhom jibqghu jiffurmaw parti mill-atti tal-kawza u ghal tali raguni, u ghal tali raguni biss, mhux se jordna l-isfilz ta' l-istess mill-atti processwali.

Minkejja l-isforzi kollha li ghamlet is-socjetà Rikorrenti biex tikkonvinci lil dan it-Tribunal li l-prezz dikjarat ta' €405,776.73 huwa l-valur reali tal-porzjon diviza ta' art minnha akkwistata fl-2008, it-Tribunal huwa tal-fehma li fid-dawl ta' dak kollu li jirrizulta mill-atti processwali u fid-dawl ta' dak kollu hawn appena osservat, huwa iktar verosimili li l-valur reali tal-porzjon diviza

ta' art akkwistata mis-socjetà Rikorrenti fl-2008 fiz-zmien ta' trasferiment kien ta' **€570,900** kif stmat mill-Perit Elena Borg Costanzi.

Peress illi l-istima tal-Perit Elena Borg Costanzi hija iktar baxxa mill-istima li a bazi taghha l-Kummissarju tat-Taxxi hareg il-Likwidazzjoni ta' Taxxa fil-konfront tas-socjetà Rikorrenti jesgwi li dik l-istess Likwidazzjoni ta' Taxxa ghandha tigi riveduta u konsegwentement ridotta skond il-kaz.

L-Artikolu 52(1) tal-Kap.364 tal-Ligijiet ta' Malta kif applikabbli anke fiz-zmien tat-trasferiment, ossia fl-2008, jipprovdi li *meta l-Kummissarju jkun sodisfatt li l-prezz jew dak li jkollu jinghata bi hlas jew valur ghal immobbli kif dikjarat f'kuntratt ta' trasferiment jew f'dikjarazzjoni ta' trasferiment causa maghmula skont l-artikolu 33, ikun inqas minn hamsa u tmenin fil-mija tal-valur reali jew ta' dak li jkollu jinghata bi hlas kif stabbilit mill-Kummissarju, jew ikun inqas minn dak li jkollu jinghata bi hlas li jirrizulta lill-Kummissarju li jkun fil-fatt thallas ma' l-att*[24]*, jew meta dikjarazzjoni li kellha ssir skont l-artikolu 33 ma tkunx saret, huwa ghandu jghaddi biex jiddeciedi b'ordni bil-miktub l-ammont ta' taxxa dovuta fuq id-differenza bejn il-valur jew dak li jkollu jinghata bi hlas dikjarat fil-kuntratt u l-valur jew dak li jkollu jinghata bi hlas ghall-immobbli kif stabbilit jew kif jirrizulta mill-Kummissarju li jkun attwalment thallas*[25] *jew it-taxxa li kellha tithallas fuq dikjarazzjoni, skont il-kaz, u ghandu jaghmel stima skont il-kaz: Izda meta dikjarazzjoni ma tkunx saret kif imsemmi qabel, ebda haga f'dan is-subartikolu ma ghandha titqies li tezenta lil min jircievi causa mortis minn kull obbligazzjoni biex jaghmel id-dikjarazzjoni relattiva skont l-artikolu 33 izda kull taxxa mhallsa wara li ssir stima ghandha wkoll titqies f'kull dikjarazzjoni ohra li ssir warajha: Izda wkoll meta dikjarazzjoni ma tkunx saret kif imsemmi qabel il-Kummissarju ma jistax iwettaq setghatu taht dan l-artikolu wara li jiskadu tletin sena mill-grajja tat-trasferiment causa mortis.*

Fid-dawl ta' dak provdut fl-imsemmi artikolu tal-Ligi jirrizulta b'mod car li s-socjetà Rikorrenti ghandha thallas taxxa bir-rata ta' 5% fuq id-differenza bejn il-prezz dikjarat ta' €405,776.73 u l-istima ta' €570,900 stante li l-prezz dikjarat huwa inqas minn 85% ta' l-istima. B'hekk it-taxxa dovuta hija ta' 5% ta' €165,123.27, u cioè **€8,256.00**.

Ai termini ta' l-Artikolu 52(4) tal-Kap.364 tal-Ligijiet ta' Malta kif applikabbli fiz-zmien tat-trasferiment *meta l-Kummissarju jkun stabilixxa li l-valur ta' l-immobbli kif dikjarat fl-att ta' trasferiment jew f'dikjarazzjoni ta' trasferiment causa mortis ikun inqas minn hamsa u tmenin fil-mija tal-valur reali jew ta' dak li jkollu jinghata bi hlas kif stabbilit fis-subartikolu (1)*[26] *jew meta fil-fehma tal-Kummissarju l-kuntratt ta' trasferiment jew l-att ta' dikjarazzjoni maghmulin skond l-artikolu 33 ta' dan l-Att ma jkunux*

[24] Sottolinear tat-Tribunal.
[25] Sottolinear tat-Tribunal.
[26] Sottolinear tat-Tribunal.

jirriflettu l-kondizzjonijiet veri tat-trasferiment, il-persuna li tittrasferixxi fi trasferiment inter vivos u l-persuna li tircievi t-trasferiment ghandhom ihallsu taxxa addizzjonali li tkun daqs l-ammont ta' taxxa stamta mill-Kummissarju kif imsemmi qabel ... Fid-dawl ta' dak provdut fl-imsemmi artikolu tal-Ligi ghalhekk is-socjetà Rikorrenti ghandha thallas, oltre t-taxxa pura ta' €8,256.00, taxxa addizzjonali fl-ammont ta' **€8,256.00**.

Ghal dawn ir-ragunijiet it-Tribunal jaqta' u jiddeciedi l-kaz billi jilqa' l-appell tas-socjetà Rikorrenti in parte u ghalhekk parzjalment jirrevoka l-Likwidazzjoni ta' Taxxa mahruga kontra taghha in konnessjoni ma' l-akkwist ta' porzjon diviza ta' art fiz-Zona Industrijali ta' San Gwann, San Gwann, bis-sahha ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Peter Fleri Soler datat 13 ta' Novembru 2008, billi jnaqqas il-valur addizzjonali taxxabbli ghal €165,123.27 u konsegwentement inaqqas it-taxxa dovuta mis-socjetà Rikorrent ghal €8,256 u t-taxxa addizzjonali wkoll dovuta mis-socjetà Rikorrenti ghal €8,256.

L-ispejjez ta' dawn il-proceduri ghandhom jigu sopportati in kwantu ghal 2/3 mis-socjetà Rikorrenti u 1/3 mill-Kummissarju tat-Taxxi.

Ai termini ta' l-Artikolu 58(4) tal-Kap.364 tal-Ligijiet ta' Malta, it-Tribunal jordna li avviz ta' din id-decizjoni, tad-data taghha u ta' dak li effettivament gie deciz jintbaghat lill-Kummissarju tat-Taxxi.

< Sentenza Finali >

-------------------------------TMIEM--------------------------------