



**MALTA**

**Fit-Tribunal ta' Revizjoni Amministrattiva  
Magistrat  
Dr. Gabriella Vella B.A., LL.D.**

**Rikors Nru. 22/14VG**

**Compass Point Villas Limited**

**Vs**

**Direttur Generali (Taxxi Interni)**

**Illum 9 ta' April 2018**

**It-Tribunal,**

Ra r-Rikors ipprezentat mis-socjetà Compass Point Villas Limited fit-13 ta' Frar 2014 permezz ta' liema titlob li t-Tribunal ihassar u jirrevoka l-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV126136 mahruqa fil-konfront taghha in konnessjoni ma' l-akkwist tad-dar bl-isem "Dar il-Holma" fi Triq Ibragg, Swieqi, konsistenti f'villa, gnien u swimming pool, tal-kejl komplessiv ta' circa 1021 metru kwardu, ta' porzjon ta' art fi Triq l-Istasija, Swieqi, tal-kejl ta' 1322 metru kwadru u ta' porzjon ta' art fi Triq G. Lebrun, Swieqi, tal-kejl ta' 1002 metru kwadru, in forza ta' kuntratt datat 20 ta' Dicembru 2012, stante li l-valur dikjarat fl-att ta' l-akkwist huwa l-valur veru u reali tat-trasferiment u ghalhekk ebda taxxa u taxxa addizzjonali ma huma dovuti lid-Direttur Generali (Taxxi Interni), il-valur tal-proprjeta' huwa dak dikjarat fl-att ta' trasferiment u l-istima maghmula mid-Direttur Generali (Taxxi Interni) hija zbaljata u mhux in konformita' mal-provvedimenti tal-Ligi, jew alternattivament jirriduci l-imsemmija Likwidazzjoni ta' Taxxa stante li l-istima maghmula mid-Direttur Generali (Taxxi Interni) hija eccessiva, bl-ispejjez kontra d-Direttur Generali (Taxxi Interni);

Ra d-dokumenti annessi mar-Rikors promotur markati Dok. "A" sa' Dok. F" a fol. 7 sa' 37 tal-process;

Ra r-Risposta tad-Direttur Generali (Taxxi Interni) permezz ta' liema jopponi ghall-appell tas-socjetà Rikorrenti mill-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV126136 mahruqa fil-konfront taghha u jitlob li l-istess jigi michud, bl-ispejjez kontra s-socjetà Rikorrenti, stante li l-allegazzjonijiet u konsegwenti pretensjonijiet tas-socjetà Rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt peress illi l-Likwidazzjoni ta'

Taxxa bil-Kont Nru. IV126136, li giet ikkonfermata wara li ntbaghat it-tieni perit inkarigat minnu, hija gusta u saret skond il-Ligi;

Ra d-dokumenti annessi mar-Risposta tad-Direttur Generali (Taxxi Interni) markati Dok. "DG1" sa' Dok. "DG8" a fol. 43 sa' 66 tal-process;

Ra r-rapport tal-Perit David Anastasi datat 13 ta' Frar 2014, esebit mill-istess Perit permezz ta' Nota ipprezentata fis-16 ta' Ottubru 2014 a fol. 80 sa' 85 tal-process, ra l-affidavit ta' Alexis Vella Falzon markat Dok. "AVF" u d-dokumenti annessi mieghu esebiti mis-socjeta' Rikorrenti permezz ta' Nota pprezentata fis-16 ta' Ottubru 2014 a fol. 86 sa' 226 tal-process, ra l-affidavit ta' Grahame Salt markat Dok. "GS" u d-dokumenti annessi mieghu esebiti mis-socjeta' Rikorrenti permezz ta' Nota ipprezentata fil-25 ta' Novembru 2014 a fol. 228 sa' 237 tal-process, sema' x-xhieda tal-Perit David Anastasi moghtija waqt is-seduta tat-18 ta' Mejju 2015<sup>1</sup> u x-xhieda ta' Noel Gauci in rapprezentanza tal-Kummissarju tat-Taxxi moghtija waqt is-seduta tal-15 ta' Ottubru 2015<sup>2</sup> u ra d-dokumenti esebiti minnu markati lkoll flimkien bhala Dok. "NG" a fol. 249 sa' 256 tal-process, sema' x-xhieda tal-Perit Tancred Mifsud moghtija waqt is-seduti tal-15 ta' Ottubru 2015<sup>3</sup> u tas-17 ta' Marzu 2016<sup>4</sup> u x-xhieda ta' Alexis Vella Falzon<sup>5</sup> u tal-Perit David Anastasi<sup>6</sup> moghtija waqt is-seduta tad-9 ta' Dicembru 2015, ra d-dokument markat Dok. "HZ" esebit mid-Direttur Generali (Taxxa Interni) permezz ta' Nota pprezentata fit-28 ta' Jannar 2016 a fol. 277 sa' 279 tal-process u sema' x-xhieda tal-Perit Hector Zammit moghtija waqt is-seduti tat-28 ta' Jannar 2016<sup>7</sup> u tas-17 ta' Marzu 2016<sup>8</sup>, ra d-dokumenti esebiti mis-socjeta' Rikorrenti permezz ta' Nota pprezentata fis-17 ta' Marzu 2016 a fol. 293 sa' 297 tal-process u permezz ta' Nota pprezentata fil-15 ta' April 2016 a fol. 310 sa' 316 tal-process u ra wkoll il-kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Marco Burlò datat 20 ta' Dicembru 2012 esebit mis-socjeta' Rikorrenti permezz ta' Nota pprezentata fit-18 ta' Mejju 2016 a fol. 320 sa' 339 tal-process;

Ra r-Relazzjoni ta' l-Assistent Tekniku tat-Tribunal il-Perit Elena Borg Costanzi a fol. 342 sa' 345 tal-process, ra l-mistoqsijiet in eskussjoni lill-Perit Elena Borg Costanzi da parte tad-Direttur Generali (Taxxi Interni) a fol. 349 u fol. 355 u 356 tal-process u ra r-risposti tal-Perit Borg Costanzi ghal tali mistoqsijiet a fol. 357 u a fol. 358 u 359 tal-process;

Ra n-Nota ta' Sottomissjonijiet tas-socjeta' Rikorrenti a fol. 364 sa' 369 tal-process u ra n-Nota Responsiva tad-Direttur Generali (Taxxi Interni) a fol. 375 sa' 380 tal-process;

Ra l-atti kollha tal-kawza;

---

<sup>1</sup> Fol. 242 u 243 tal-process.

<sup>2</sup> Fol. 257 u 258 tal-process.

<sup>3</sup> Fol. 259 sa' 261 tal-process.

<sup>4</sup> Fol. 298 sa' 303 tal-process.

<sup>5</sup> Fol. 266 u 267 tal-process.

<sup>6</sup> Fol. 268 sa' 270 tal-process.

<sup>7</sup> Fol. 280 sa' 285 tal-process.

<sup>8</sup> Fol. 304 sa' 309 tal-process.

## Ikkonsidra:

In forza ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Marco Burlò datat 20 ta' Dicembru 2012<sup>9</sup>, is-socjetà Rikorrenti akkwistat *the fully detached villa with all its rights and appurtenances comprising the surrounding garden as well as the swimming pool at the rear in Triq l-Ibragg, Swieqi, ... the whole approximately one thousand and twenty one square metres (1021m<sup>2</sup>) and which villa has no official number but is named "Dar il-Holma" and is free and unencumbered from ground rents... the portion of land having a frontage on Triq l-Istasija, Swieqi, with all its relative rights and appurtenances ... measuring approximately one thousand three hundred and twenty two square metres (1322m<sup>2</sup>), free and unencumbered ... u the portion of land having a frontage on Triq G. Lebrun, Swieqi, with all its relative rights and appurtenances, excluding the Land, ... measuring approximately one thousand and two square metres (1002m<sup>2</sup>), free and unencumbered from ground rents* verso l-prezz ta' €2,603,000. Dan l-akkwist gie notifikat lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni fit-28 ta' Dicembru 2012<sup>10</sup> li, a sua volta, ipproceda biex inkariga lill-Perit Tancred Mifsud sabiex jaghtih stima tal-valur reali tal-proprjetà akkwistata mis-socjetà Rikorrenti fiz-zmien ta' l-akkwist. Il-Perit Mifsud ivvaluta l-proprjetà in kwistjoni fil-valur ta' €3,345,000<sup>11</sup> u in bazi ghal din l-istima d-Direttur Generali (Taxxi Interni) hareg Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV126136<sup>12</sup> permezz ta' liema talab lis-socjetà Rikorrenti thallas is-somma ta' €37,100 bhala taxxa fuq il-valur addizzjonali taxxabli ta' €742,000, flimkien mas-somma ulterjuri ta' €37,100 bhala taxxa addizzjonali/penali.

Is-socjetà Rikorrenti oggezzjonat minn din il-Likwidazzjoni ta' Taxxa permezz ta' ittra datata 14 ta' Ottubru 2013<sup>13</sup> u in segwitu ghal tali oggezzjoni d-Direttur Generali (Taxxi Interni) inkariga Perit iehor, ossia l-Perit Hector Zammit, sabiex jaghtih stima tal-valur reali tal-proprjetà akkwistata mis-socjetà Rikorrenti fiz-zmien tat-trasferiment. Il-Perit Zammit ivvaluta l-imsemmija proprjetà fil-valur ta' €3,500,000<sup>14</sup> u peress illi din l-istima kienet iktar gholja mill-istima tal-Perit Tancred Mifsud, id-Direttur Generali (Taxxi Interni) ma ghamilx uzu minnha u minflok irrifjuta l-oggezzjoni tas-socjetà Rikorrenti u kkonferma l-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV126136 kif originarjament mahruga a bazi ta' l-istima tal-Perit Tancred Mifsud.

Is-socjetà Rikorrenti hassitha aggravata bid-decizjoni tad-Direttur Generali (Taxxi Interni) u istitwiet l-appell odjern permezz ta' liema titlob li t-Tribunal ihassar u jirrevoka l-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV126136 mahruga fil-konfront taghha stante li: (a) il-valur dikjarat fl-att ta' l-akkwist huwa l-valur veru u reali tat-trasferiment u ghalhekk ebda taxxa u taxxa addizzjonali ma huma dovuti lid-Direttur Generali (Taxxi Interni) u (ii) il-valur tal-proprjetà huwa dak dikjarat fl-att ta' trasferiment u l-istima maghmula mid-Direttur Generali (Taxxi Interni) hija zbaljata u mhux in konformità mal-provvedimenti tal-Ligi, jew alternattivament

<sup>9</sup> Fol. 321 sa' 339 tal-process.

<sup>10</sup> Dok. "DG1" a fol. 43 sa' 45 tal-process.

<sup>11</sup> Dok. "DG2" a fol. 46 tal-process.

<sup>12</sup> Dok. "DG4" a fol. 48 u 49 tal-process.

<sup>13</sup> Dok. "DG5" a fol. 50 u 51 tal-process.

<sup>14</sup> Fol. 250 tal-process.

jirriduci l-imsemmija Likwidazzjoni ta' Taxxa stante li l-istima maghmula mid-Direttur Generali (Taxxi Interni) hija eccessiva.

Hija tibbaza l-appell taghha mill-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV126136 fuq is-segweni aggravji: (i) *il-valur addizzjonali ta' €742,000.00 skond kif qed jigi ndikat fuq l-avviz ta' likwidazzjoni m'huwiex minnu u huwa kompletament amplifikat u dan anke in vista tal-fatt illi s-suq tal-proprjetà kien u ghadu ghaddej minn perijodu kritiku;* (ii) *qed jigi mahsub illi dan il-valur addizzjonali gie ikkalkulat abbazi tal-valur ta' €1,000 ghal kull metru kwadru li ghall-area ta' l-art in kwistjoni ta' 3345 metri kwadri jirrizulta fil-valur ta' €3,345,000.00 mentri dan mhuwiex minnu peress li l-art inxtrat ghall-valur ta' €2,603,000.00. ... f'dan il-kaz partikolari ma gietx applikata r-rata ta' €1,000 kull metru kwadru w allura wiehed ma jistax jassumi illi din ir-rata ta' €1,000 tigi applikata ghal kull kaz 'across the board' daqslikieku kienet xi regola fissa u numru ta' fatturi w elementi jridu jigu meqjusa, inkluz il-valur tal-proprjetà fuq is-suq;* (iii) *peress li l-proprjetà giet akkwistata ghal skopijiet ta' zvilupp, li kieku l-art kellha fil-fatt tigi iavalutata ghall-valur addizzjonali ta' €742,000.00, u cioè tigi trasferita ghas-somma totali ta' €3,345,000.00, jkun hemm rizultat ta' 'breaking even' - haga li zgur mhux accettabbli ghal min ikun ser jidhol ghal progett bhal dan u li kieku dan kien minnu dan il-progett u dan l-akkwist lanqas biss ma kien jigi kontemplat u kkunsidrat mill-esponenti u r-rapprezentanti taghha. Illi huwa ppjanat illi l-progett ser irendi lura return ta' sbatax fil-mija (17%) liema figura hi digà borderline meta wiehed jikkunsidra l-ispejjez li ser jintenfqu - peress li apparti l-konsiderazzjoni vversata ghall-akkwist kellhom jigu meqjusa wkoll numru kbir ta' spejjez f'dak li ghandu x'jaqsam ma' xoghlijiet u permessi mehtiega in konnessjoni ma' l-zvilupp - u ghalhekk l-istima maghmula mill-periti mibghuta mill-'Capital Transfer Duty Division' taghti lok ghal sitwazzjoni ta' breaking even zgur li ma kinitx ser tkun option ghall-esponenti;* (iv) *il-verità hi li l-proprjetà in kwistjoni giet akkwistata skond il-prezz tas-suq u l-valur addizzjonali ndikat fuq l-istess avviz ta' likwidazzjoni ma jirrifletti xejn hlief opinjoni suggettiva tal-periti specifici li gew mibghuta mill-'Capital Transfer Duty Division' u jirrizulta wkoll li il-valuri li gew moghtija miz-zewg periti fl-okkazzjonijiet separati huma bil-wisq qrib xulxin u dunque dan jaghti lok ghal dubju fuq kemm verament kien hemm indipendenza<sup>15</sup>.*

Id-Direttur Generali (Taxxi Interni), illum Kummissarju tat-Taxxi, jopponi ghall-appell tas-socjetà Rikorrenti mill-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV126136 u jitlob li l-istess jigi michud stante li l-allegazzjonijiet u pretensjonijiet tas-socjetà Rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt peress li l-Likwidazzjoni ta' Taxxa in kwistjoni, li giet ikkonfermata wara li intbaghat it-tieni perit inkarigat minnu, hija gusta u saret skond il-Ligi.

Il-Perit Tancred Mifsud xehed fid-dettal dwar kif wasal ghall-istima tieghu ta' €3,345,000.00 ghall-proprjetà akkwistata mis-socjetà Rikorrenti u fir-rigward appuntu ddikjara li: *jiena rajt bicca art fejn kien hemm xi djar imwaqqghin, kien hemm xi excavation li kien digà sar u kien hemm part construction. Din is-site hija*

<sup>15</sup> Rikors promotur, fol. 2 u 3 tal-process.

kbira. Din hija villa site between a corner site and an additional road at the back, jigifieri l-metragg huwa 3 itmiem, 3,345 square metres. Il-parti ta' wara, fejn hija kantuniera kienet digà mwaqqgha u mhaffra u kien qed isir xi xoghol ta' kostruzzjoni fiha. ... jiena l-valur li tajt daqslikieku kienet art vergni minghajr ebda zvilupp go fiha, minghajr l-ebda xoghol ta' thaffir u minghajr l-ebda xoghol ta' kostruzzjoni u minghajr bini ezistenti u lanqas hadt in consideration li kieku kien hemm binja ezistenti biex naghtih valur. Qbadt it-3,300 square metres u hadt valur taghhom taking into consideration il-location, it-topografija u l-orinetation ta' l-art. ... Jiena kkonfermajt mal-website tal-MEPA iz-zoning taghha, li hija site ghal detached area, kien hemm permessi approvati imma ma dhaltx fil-mertu taghhom ghax issusspettajt illi l-permess sar waqt il-konvenju u ma hadtx in konjizzjoni illi kien hemm zvilupp ghaddej però ma hadtx in consideration l-izvilupp fil-valuation tieghi ghax nahseb setghet taffettwa negattivament fil-valuri jigifieri seta' joghla izjed allura to be fair zammejt daqs li kieku kienet art vergni jigifieri minghajr ebda zvilupp la thaffir u la bini xejn<sup>16</sup>.

In kontro-ezami<sup>17</sup>, il-Perit Mifsud xehed dwar il-metodu adottat minnu ghall-fini ta' l-istima tieghu kompla jispegja in bazi ghal liema konsiderazzjonijiet wasal ghall-valur ta' €3,345,000.00. Huwa ddikjara li l-comparative method jintuza fuq zoning ta' proprjeta'. Biex nispegja ftit izjed fid-dettal, l-area hija zoned bhala residential priority area u dawk huma termini legali tal-MEPA. F'termini semplici huma biex jigu zviluppata villel. Issa hemm minimum size of plot illi tillimitak il-MEPA, ovvjament m'hemmx il-maximum però hemm minimum size of plot li minnu imbaghad johrog a minimum size of dwelling. Il-proprjeta' fejn tkun semi-detached jew fully detached irid ikollha mhux anqas minn certu metragg. Fil-kaz partikolari ta' dan il-kaz kien hemm diversi parcels fil-kuntratt qassamhom, meta sar l-izvilupp li jiena ma hadtx in konsiderazzjoni xi tqassam. Lili dik ma taffettwanix, li affettwat lili huwa l-fatt li l-proprjeta' kienet bejn tlett toroq, kellha parti minnha kantuniera jigifieri digà hemm zewg toroq u kien hemm parti ohra fuq triq ohra jigifieri awtomatikament bhala proprjeta' tigi zviluppata jew le ghandha l-potenzjal taghha u dak jigi kalkulat l-valur tal-metru kwadru jigifieri dawk huma l-fatturi principali. ... Fuq l-art il-kbira hemm site plan ta' kif inhi l-art. Kif spjegajt tajjeb lill-Qorti l-art hija tant estensiva li ghandha tlett faccati, ghandha bicca kbira li hija kantuniera fil-parti t'isfel u ghandha frontage wkoll mhux hazin fit-triq ta' fuq, minghalija Ibragg Road tigi t-triq ta' fuq. ... L-art facilment tigi diviza u facilment kull proprjeta' meta tigi diviza jkollha faccata. Jekk ahna naghmlu referenza ghall-pjanta tal-Land Registry li giet sottomessa mal-kuntratt, il-pjanta fiha infisha minghajr ma niehdu qisien allavolja mis-size tista' tiddeduci li l-proprjeta' hija estensiva, bhala faccati biex niehdu ezempju, l-izghar faccata li ghandek qieghda fuq Triq l-Ibragg li hija wiehed u ghoxrin (21) metru bhala tul. Imbaghad ghandek faccata ohra li qieghda wiehed u ghoxrin punt sebgha (21.7), tlieta u ghoxrin punt hamsa (32.5) u tmienja u hamsin (58) metru jimxi u dawk kollha tul ta' faccati jigifieri il-proprjeta' bhala art in kwistjoni l-valur li hu is on the lower market value bhala rata ghal metru kwadru. Jigifieri jekk jiena niehu in relation, rate per square metres in relation mal-frontage ma'

<sup>16</sup> Xhieda moghtija waqt is-seduta tal-15 ta' Ottubru 2015, fol. 259 sa' 261 tal-process.

<sup>17</sup> Seduta tas-17 ta' Marzu 2016, fol. 298 sa' 303 tal-process.

*villel ohra, I am on the lower side jigifieri l-valur ta' villel f'dik l-area tista' issibhom oghla mir-rata l-metru kwadru li tajtha jiena.*

Mix-xhieda tal-Perit Tancred Mifsud jirrizulta immedjatament evidenti li l-istess Perit ma wasalx ghall-istima tieghu in linea ma' dak provdut fir-Regolament 3(1) u (2) tar-Regoli dwar it-Taxxa fuq Dokumenti u Trasferimenti, Legislazzjoni Suddjarja 364.06, kif applikabbli fiz-zmien pertinenti ghal dawn il-proceduri, ossia qabel l-emendi li dahlu fis-sehh bl-Avviz Legali 205 ta' l-2016, u dana billi huwa ma ibbazax l-istima tieghu fuq x'gie effettivament akkwistat mis-socjetà Rikorrenti u lanqas fuq ic-cirkostanzi kollha li jolqtu dik il-proprjetà hekk akkwistata.

Fiz-zmien rilevanti r-Regolament 3(2) tal-Legislazzjoni Sussidjarja 364.06 kien jipprovdi li: *il-valur tal-proprjetà assoluta ta' kull proprjetà fid-data rilevanti* [fil-kaz in ezami d-data ta' l-akkwist] *ghandu jkun il-prezz medju li dik il-proprjetà kienet iggib li kellha tinbiegh fis-suq liberu f'dik id-data, wara li jitqiesu c-cirkostanzi kollha li jolqtu lil dik il-proprjetà*<sup>18</sup>. Nonostante dan il-provvediment tal-Ligi li l-Perit Mifsud kien bla dubju ta' xejn marbut bih, l-istess Perit injora diversi fatturi li kienu già fiz-zmien ta' l-ispezzjoni tieghu ngabu a konjizzjoni tieghu u regghu gew ikkonfermati mis-socjetà Rikorrenti quddiem dan it-Tribunal tramite l-provi prodotti minnha u b'hekk wasal ghal stima li ma tirispekjax dak provdut fil-Ligi.

Fl-Avviz tat-trasferiment moghti lill-Kummissarju tat-Taxxi<sup>19</sup> d-deskrizzjoni tal-proprjetà akkwistata mis-socjetà Rikorrenti, liema deskrizzjoni tinghata lill-Perit inkarigat mill-Kummissarju tat-Taxxi Interni/Direttur Generali (Taxxi Interni), ossia lill-Perit Tancred Mifsud f'dan il-kaz, hija fis-sens illi gew akkwistati *fully-detached villa* inkluz il-gnien u *s-swimming pool area* taghha kif ukoll zewg porzjonijiet ta' art, wahda taghti ghal fuq Triq l-Istasija, Swieqi u l-ohra taghti ghal fuq Triq G. Lebrun, Swieqi. Fid-dawl ta' tali deskrizzjoni li bl-ebda mod ma giet kontestata l-veracità taghha, ghalkemm meta acceda fil-post il-Perit Mifsud sab, fi kliemu stess, *bicca art fejn kien hemm xi djar imwaqqghin, kien hemm xi excavation li kien diga' sar u kien hemm part construction*<sup>20</sup>, huwa ma setghax jaghti stima tal-proprjetà daqslikieku kienet art vergni. Ir-Regolament 3(1) tal-Legislazzjoni 364.06 jipprovdi li *l-valur ta' kull proprjetà soggetta ghat-taxxa skond l-Att, mghoddija bi trasferiment inter vivos jew causa mortis, ghandu jkun il-valur ta' dik il-proprjetà fid-data tat-trasferiment inter vivos imsemmi*<sup>21</sup> u ghalhekk il-Perit Mifsud kien tenut jaghti valur tal-proprjetà akkwistata - u dana fl-istat li fih giet akkwistata - fiz-zmien tat-trasferiment u mhux jaghti l-valur daqslikieku din kienet art vergni. Bil-mod kif irraguna l-Perit Mifsud gie li huwa ma hax in konsiderazzjoni l-impatt ta' l-ispejjez involuti ghad-demolizzjoni ta' strutturi ezistenti fuq il-valur tal-proprjetà akkwistata, liema impatt certament ma huwiex wiehed minimu jew negligibbli hekk kif jirrizulta mid-dokumentazzjoni sottomessa mis-socjetà Rikorrenti ghall-finijiet ta' l-ispejjez u *costings* relatati mal-progett minnha intrapriz fuq l-art in kwistjoni.

<sup>18</sup> Enfasi tat-Tribunal.

<sup>19</sup> Dok. "DG1" a fol. 43 sa' 45 tal-process.

<sup>20</sup> Vide xhieda moghtija waqt is-seduta tal-15 ta' Ottubru 2015, fol. 259 tal-process.

<sup>21</sup> Enfasi tat-Tribunal.

Fattur iehor li fil-fehma tat-Tribunal juri li l-istima tal-Perit Tancred Mifsud ma hijiex gusta u hija ferm eccessiva huwa l-fatt li l-imsemmi Perit ma hax in konsiderazzjoni - imqar b'mod marginali - il-permessi li kienu nahrgu fuq il-proprjeta akkwistata mis-socjeta Rikorrenti ghall-fini tal-konsiderazzjoni tal-potenzjal ta' l-istess proprjeta. Ghalkemm huwa minnu li l-Perit inkarigat mid-Direttur Generali (Taxxi Interni) ma kellux l-inkarigu li jaghti stima ta' l-izvilupp li is-socjeta Rikorrenti kellha l-hsieb li tesegwixxi fuq il-proprjeta minnha akkwistata, il-permessi certament jaghtu idea iktar cara tal-potenzjal tal-proprjeta in kwistjoni, partikolarment meta l-proprjeta, li fil-kaz in ezami hija ta' forma rregolari u tinsab f'zoning li huwa regolament b'policies tassattivi ta' l-Awtorita ta' l-Ippjannar. L-uniku interess tal-Perit Mifsud, hekk kif johrog b'mod car mill-kontro-ezami tieghu<sup>22</sup>, kien il-fatt li l-proprjeta in kwistjoni, ikkunsidrata bhala unita wahda, *kienet bejn tlett toroq u kien hemm parti ohra fuq triq ohra ... l-art hija tant estensiva li ghandha tlett faccati, ghandha bicca kbira li hija kantuniera fil-parti t'isfel u ghandha frontage wkoll mhux hazin fit-triq ta' fuq, minghalija Ibragg Road tigi t-triq ta' fuq. ... L-art hija facilment tigi diviza u facilment kull proprjeta meta tigi diviza jkollha faccata*<sup>23</sup>.

In verita kif irrizulta mill-provi prodotti mis-socjeta Rikorrenti u b'mod partikolari mill-kuntratt ta' l-akkwist<sup>24</sup> u mill-pjanti tal-proprjeta komplessiva in kwistjoni<sup>25</sup>, din l-istess proprjeta ghad illi estensiva u ghad illi taghti ghal fuq tlett toroq, ossia Triq Ibragg, Triq l-Istasija u Triq G. Lebrun, Swieqi, ma hijiex divisibbli b'mod li facilment kull plot rizultanti jkollu faccata fuq xi wahda jew ohra minn dawn it-toroq. Biex il-plots li fihom inqasmet il-proprjeta effettivament ikollhom access minn wahda jew ohra minn dawn it-toroq, is-socjeta Rikorrenti kellha tipprovdi tali access b'mod kuntrattwali u b'hekk kellhom jinholqu diversi servitujiet fuq il-kuntratt ta' l-akkwist ta' l-istess proprjeta. In effetti fil-kuntratt ta' l-akkwist gie espressament stipulat illi: *each property within the Development shall enjoy all the active servitudes and shall be subject to all the passive servitudes in relation to the remainder of the Development which results from its physical position within the Development. The Villa 1 (the dominant tenement) shall enjoy the perpetual praedial servitude on the properties shown as Villa 2 on the attached plan marked "F" (the servient tenement) consisting of the right of passage and access for vehicles and pedestrians through the driveway/access road areas within the servient tenement shown shaded in green on the attached plan marked Document "F". Furthermore, Villa 1 and the property shown as "Villa 2" on the attached plan marked "F" measuring thirty nine point five zero square metres (39.5m<sup>2</sup>) shall be subject to the reciprocal servitude in favour of one another in the sense that the driveway/access road area within each property herein mentioned shall be maintained aesthetically and shall be retained with the same finishes as those existing on the respective notarial deeds of sale of each of the villas above-mentioned as indicated in the Specification attached herewith and marked Document "I". Any expenses relating to the maintenance and/or refurbishing*

---

<sup>22</sup> Fol. 298 sa' 303 tal-process.

<sup>23</sup> Fol. 300 tal-process.

<sup>24</sup> Fol. 321 sa' 339 tal-process.

<sup>25</sup> Dok. "CPV1" a fol. 311 tal-process.

*and/or embellishing, as well as any ongoing expenses of the said driveway/access road shall be paid in equal shares between the owners of Villa 1 and Villa 2 above-mentioned. The Villa 1 (the servient tenement) shall be subject to the perpetual praedial servitude in favour of the property shown as Villa 8 on the attached plan marked "F" (the dominant tenement) consisting of the right of passage and access for vehicles and pedestrians and any drains or other services as may be required by standard building practice (provided they do not materially affect the use and enjoyment of the servient tenement) through the driveway /access road area within Villa 1 shown shaded in green on the attached plan marked Document "F" measuring one hundred and five point six zero square metres (105.6m<sup>2</sup>). Furthermore Villa 1 and the property shown as Villa 8 on the attached plan marked "F" shall be subject to the reciprocal servitude in favour of one another in the sense that the driveway/access road area within each property herein mentioned shall be maintained aesthetically and shall be retained with the same finishes as those existing on the respective notarial deeds of sale of each of the villas above-mentioned as indicated in the Specification attached herewith and marked Document "I". Any expenses relating to the maintenance and/or refurbishing and/or embellishing, as well as any ongoing expenses of the said driveway/access road shall be paid in equal shares between the owners of Villa 1 and Villa 8 above-mentioned. ... The servitudes above-mentioned are being constituted as such on this deed and the value thereof has been taken into consideration in the price above-mentioned<sup>26</sup>.*

Ghalkemm il-holqien tas-servitujiet hekk necessarji f'dan il-kaz ma jimpingux fuq il-potenzjal *per se* ta' l-art, ma hemmx dubju li l-istess jefettwa l-valur tal-proprjeta' u fil-fatt fil-kuntratt gie kjarament stipulat u provdut illi ***the servitudes above-mentioned are being constituted as such on this deed and the value thereof has been taken into consideration in the price above-mentioned***<sup>27</sup>. Dawn is-servitujiet u l-impatt taghhom fuq il-valur tal-proprjeta' pero ma gewx ikkunsidrati mill-Perit Tancred Mifsud ghar-raguni li, kif gia' iktar 'l fuq osservat, huwa llimita l-konsiderazzjonijiet fuq il-fatt li l-proprjeta' in kwistjoni taghti ghal fuq tlett toroq u wasal ghall-konkluzjoni ghal kollox erroneja li l-proprjeta' setghet tinqasam b'mod li facilment kull plot ikollha *frontage* u kwindi access liberu ghal fuq wahda jew ohra minn dawn it-toroq.

Fid-dawl ta' dan kollu ghalhekk it-Tribunal iqis li l-istima tal-Perit Tancred Mifsud oltre li ma hijiex in konformita' ma' dak provdut fir-Regolament 3(1) u (2) tal-Legislazzjoni Sussidjarja 364.06, hija wkoll eccessiva. Konferma ta' dan tirrizulta mir-Rapport ta' l-Assistent tat-Tribunal il-Perit Elena Borg Costanzi a fol. 342 sa' 345 tal-process. Il-Perit Borg Costanzi ivvalutat il-proprjeta' akkwistata mis-socjeta' Rikorrenti fl-20 ta' Dicembru 2012, fl-istat minnha akkwistata, fl-ammont ta' €2,609,200.00. Ghalkemm Perit Borg Costanzi bhall-Perit Mifsud uzat il-metodu komparattiv, li tra parentesi huwa l-iktar metodu idoneju fir-rigward ta' valutazzjonijiet ghall-finijiet tal-Kap.364 tal-Ligijiet ta' Malta in kwantu huwa bazat fuq *market approach* a differenza tar-*residual method* li invece huwa bbazat fuq *income approach*, b'differenza ghall-Perit Mifsud hija waslet ghal din il-figura in

<sup>26</sup> Klawso li 5 sa' 10 tal-kuntratt ta' l-akkwist, fol. 333 u 334 tal-process.

<sup>27</sup> Enfasi tat-Tribunal.



bazi ghal konsiderazzjonijiet prettament pertinenti għall-proprjetà in kwistjoni u wara li hadet konjizzjoni tac-cirkostanzi kollha li jolqtu dik il-proprjetà. In effetti hija waslet għall-figura ta' €2,609,200.00 in bazi għas-segwenti osservazzjonijiet: *il-fond kienet tikkonsisti minn dar u art bejn tlett toroq bil-kejl ta' madwar 3,345 il-metru kwadru. Iz-zona tiffirma parti miz-zona ta' prijorità residenzjali skond il-Pjan Lokali mahrug mill-Mepa fl-2006. Dan ifisser illi l-bini propost f'din iz-zond trid tkun għad-djar ta' certu kobor u ta' mhux iktar minn 40 fil-mija ta' l-art b'għanna fuq kull naha tad-djar ta' mhux inqas minn 3 metri wisgha. Illi hemm zewg permessi tal-Mepa fuq is-sit għall-bini ta' diversi villes. Illi l-fond hija maqsuma kif gej: dar b'swimming pool fuq art ta' 1021 il-metru kwadru; porzjon ta' art fi Triq l-Istasija ta' 1322 il-metru kwadru; porzjon ta' art fi Triq G. Lebrun ta' 1002-il metru kwadru kif jidher fil-pjanta mmarkata EBC1. Illi mill-pjanti approvati mill-Awtorità ta' l-Ippjannar tfasslu 10 villes li gew approvati fl-ahhar ta' 2012. L-artijiet huma soggetti għal servitujiet kif deskritti fl-atti tan-Nutar Burlò pprezentati fit-18 ta' Mejju 2016 mir-rikorrenti. Illi importanti li wiehed jikkonsidra illi jidhlu 2 villes fl-art fejn kien hemm id-dar, 4 Villes f'kull porzjon art b'xi ftit overlapping. Dawn huwa possibli għaliex l-artijiet għandhom faccati twal fuq Triq l-Istasija u Triq G. Lebrun, mentri l-faccata fuq Triq l-Ibragg takkomoda zewg villes.*

Jigi in fine osservat li minn Nota Responsiva tad-Direttur Generali (Taxxi Interni)<sup>28</sup> jirrizulta b'mod car li huwa jsostni li l-istima tal-Perit Tancred Mifsud hija korretta u għandha tigi kkonfermata in bazi għall-fatt li l-Perit Hector Zammit, li kien il-Perit inkarigat mid-Direttur Generali (Taxxi Interni) sabiex jagħti stima tal-valur reali tal-proprjetà akkwistata mis-socjetà Rikorrenti fiz-zmien ta' l-akkwist in segwitu għall-oggezzjoni tas-socjetà Rikorrenti għall-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru.126136 mahrug fis-16 ta' Settembru 2013, ivvaluta l-proprjetà in kwistjoni għall-valur ta' €3,500,000.00, li kien valur addirittura iktar għoli minn dak tal-Perit Mifsud. Fil-fehma tat-Tribunal però tenut kont tal-fatt li l-istima tal-Perit Mifsud evidentement ma hijiex in konformità ma' dak provdut fir-Regolament 3(1) u (2) tal-Legilsazzjoni Sussidjarja 364.06 u hija kjarment eccessiva, huwa ma jistax iqis dik l-istima bhala mhux eccessiva u b'hekk jikkonfermaha in bazi għal konsiderazzjonijiet u konsegwenti stima ta' Perit iehor, iktar u iktar meta l-Likwidazzjoni ta' Taxxa li qed tigi appellata ma hijiex bbazata fuq l-istima tat-tieni Perit izda fuq l-istima ta' l-ewwel Perit li kif inghad ma hijiex konformi ma' dak provdut fir-Regolament 3(1) u (2) tal-Legilsazzjoni Sussidjarja 364.06 u hija eccessiva.

Peress illi l-valur dikjarat ta' €2,603,000.00 ma huwiex inqas minn 85% tal-valur stmat mill-Perit Elena Borg Costanzi<sup>29</sup>, li skond it-Tribunal jirrifletti b'mod iktar akkurat il-valur reali tal-proprjetà akkwistata mis-socjetà Rikorrenti fl-2012 fiz-zmien ta' l-akkwist, jirrizulta li l-Appell tas-socjetà Rikorrenti mill-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru.126136 huwa gustifikat u b'hekk jisthoqq li jigi milqugh.

---

<sup>28</sup> Fol. 375 sa' 380 tal-process.

<sup>29</sup> 2,609,200.00 x 85% = 2,217,820.00

Ghal dawn ir-ragunijiet it-Tribunal jaqta' u jiddeciedi billi jilqa' l-appell tas-socjeta' Rikorrenti mill-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV126136 u konsegwentement ihassar u jirrevoka l-istess imsemmija Likwidazzjoni ta' Taxxa.

L-ispejjez ta' dawn il-proceduri ghandhom jigu sopportati interament mill-Kummissarju tat-Taxxi.

**MAGISTRAT**

**DEPUTAT REGISTRATUR**