



MALTA

QORTI TAL-APPELL
(Kompetenza Inferjuri)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tat-12 ta' Ġunju, 2020

Appell Inferjuri Numru: 22/2014/1LM

Compass Point Villas Limited (C56527)
(l-appellata)

vs.

Direttur Ġenerali (Taxxi Interni)
(l-appellant)

Il-Qorti,

Preliminari

1. Dan huwa appell magħmul mill-intimat, hawnhekk “l-appellant”, **id-Direttur Ġenerali (Taxxi Interni) illum il-Kummissarju tat-Taxxi**, minn sentenza [minn issa 'l quddiem “is-sentenza appellata”] tat-Tribunal ta’

Reviżjoni Amministrattiva [minn issa 'l quddiem "it-Tribunal"] mogħtija fid-9 ta' April, 2018, fejn l-imsemmi Tribunal iddeċieda billi laqa' l-appell tas-soċjetà **Compass Point Villas Limited** [minn issa 'l quddiem "is-soċjetà appellata"], li din kienet għamlet mil-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Numru IV126136 [minn issa 'l quddiem "il-Likwidazzjoni ta' Taxxa"], u b'hekk ħassar u rrevoka l-istess Likwidazzjoni ta' Taxxa.

Fatti

2. Il-fatti ta' dan l-appell jirrigwardaw likwidazzjoni magħmula mill-appellant u maħruġa lis-soċjetà appellata ta' dik it-taxxa addizzjonali dovuta minnha, wara li huwa kien irċieva Avviż ta' Trasferiment¹ *inter vivos* ta' *fully-detached villa* flimkien ma' żewġ porzjonijiet ta' art [minn issa 'l quddiem "il-proprjetà"] magħmul quddiem in-Nutar Marco Burlò permezz ta' att notarili tal-20 ta' Diċembru, 2012, bil-prezz ta' €2,603,000.00. L-appellant kien inkariga l-Perit Tancred Mifsud sabiex jagħmel stima tal-proprjetà u dan ħadem valur ta' €3,345,000.00.² B'hekk l-appellant ħareġ Avviż ta' Likwidazzjoni [minn issa 'l quddiem "l-Avviż"] lis-soċjetà appellata fis-16 ta' Settembru, 2019, fejn il-Likwidazzjoni nħadmet fuq il-valur stabbilit mill-Perit Mifsud.³ Is-soċjetà appellata min-naħa tagħha oġġezzjonat għal din il-Likwidazzjoni permezz ta'

¹ Kopja a *fol.* 43 tal-proċess.

² Kopja stima a *fol.* 46 u 47.

³ Kopja a *fol.* 48.

ittra tal-14 ta' Ottubru, 2013.⁴ L-appellant inkariga t-tieni perit⁵, il-Perit Hector Zammit, sabiex jagħmel stima oħra tal-proprjetà u wara li l-Perit Zammit ippreżenta l-istima tiegħu fis-somma ta' €3,500,000.00⁶, l-appellant ikkonferma l-Likwidazzjoni.⁷

Mertu

3. Is-soċjetà appellata istitwiet proċeduri kontra l-appellant quddiem it-Tribunal permezz tal-preżentata ta' rikors fejn talbet sabiex:

“Jgħid għalhekk l-intimat għaliex dana l-Onorabbli Tribunal, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna, m'għandux jaqta' u jiddeċiedi sabiex, u dan speċifikament in konnessjoni mal-Likwidazzjoni maħruġa fil-konfront tagħha mid-Dipartiment tat-Taxxi Interni in konnessjoni mal-akkwist tal-fond imsemmi tiġi: (i) ikkanċellata stante li l-valur dikjarat huwa l-valur veru u reali tat-trasferiment u għalhekk ebda taxxa u taxxa addizzjonali ma huma dovuti u b) bla preġudizzju l-valur tal-proprjetà huwa dak dikjarat fil-kuntratt ta' trasferiment u l-istima magħmula mid-Direttur Ġenerali tat-Taxxi Interni hija żbaljata u mhux in konformità mal-provvediment tal-Liġi; jew alternattivament tiġi (ii) ridotta stante li l-istima magħmulha mid-Direttur Ġenerali tat-Taxxi Interni hija eċċessiva.

U dana kollu taħt dawk it-termini, il-pattijiet u kundizzjonijiet oħra illi dana l-istess Onorabbli Tribunal jhriha xierqa u opportuni illi timponi fiċ-ċirkostanzi.

Bl-ispejjeż ta' din il-proċedura kontra d-Direttur Ġenerali tat-Taxxi Interni.”

⁴ Kopja a fol. 50.

⁵ Kopja a fol. 249.

⁶ Kopja a fol. 250.

⁷ Kopja a fol. 66.

4. L-appellant ippreżenta r-risposta tiegħu fejn eċċepixxa li l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet tas-soċjetà appellata kienu infondati fil-fatt u fid-dritt għaliex il-Likwidazzjoni ta' Taxxa kienet ġusta u skont il-liġi. Għalhekk, it-talbiet tas-soċjetà appellata kellhom jiġu miċhuda bl-ispejjeż kontra tagħha.

Id-deċiżjoni appellata

5. Fid-9 ta' April, 2018, it-Tribunal laqa' t-talba tas-soċjetà appellata wara li għamel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

"Ikkonsidra:

In forza ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Marco Burlò datat 20 ta' Dicembru 2019 (fn. 9 Fol. 321 sa' 339 tal-proċess.), is-soċjetà 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-Ibraġġ, Swieqi, ... the whole approximately one thousand and twenty one square metres (1021m²) 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 (1322m²), 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 (1002m²), free and unencumbered from ground rents verso l-prezz ta' €3,345,000 (fn. 10 Dok. "DG1" a fol. 43 sa' 45 tal-proċess.) li, a sua volta, ipproċeda biex inkariga lill-Perit Tancred Mifsud sabiex jagħtih stima tal-valur reali tal-proprjetà akkwistata mis-soċjetà Rikorrenti fiż-żmien tal-akkwist. Il-Perit Mifsud ivvaluta l-proprjetà in kwistjoni fil-valur ta' €3,345,000 (fn. 11 Dok. "DG2" a fol. 46 tal-proċess.) u in bażi għal din l-istima d-Direttur Ġenerali (Taxxi Interni) ħareġ Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-

Kont Nru. IV126136 (fn. 12 Dok. "DG4" a fol. 48 u 49 tal-proċess.) permezz ta' liema talab lis-soċjetà Rikorrenti tħallas is-somma ta' €37,100 bħala taxxa fuq il-valur addizzjonali taxxabbli ta' €742,000, flimkien mas-somma ulterjuri ta' €37,100 bħala taxxa addizzjonali/penali.

Is-soċjetà Rikorrenti oġġezzjonat minn din il-Likwidazzjoni ta' Taxxa permezz ta' ittra datata 14 ta' Ottubru 2013 (fn. 13 Dok. "DG5" a fol. 50 u 51 tal-proċess.) u in segwitu għal tali oġġezzjoni d-Direttur Ġenerali (Taxxi Interni) inkariga Perit ieħor, ossia l-Perit Hector Zammit, sabiex jaġħtih stima tal-valur reali tal-proprjetà akkwistata mis-soċjetà Rikorrenti fiż-żmien tat-trasferiment. Il-Perit Zammit ivvaluta l-imsemmija proprjetà fil-valur ta' €3,500,000 (fn. 14 Fol. 250 tal-proċess.) u peress illi din l-istima kienet iktar għolja mill-istima tal-Perit Tancred Mifsud, id-Direttur Ġenerali (Taxxi Interni) ma għamilx użu minnha u minflok irrifjuta l-oġġezzjoni tas-soċjetà Rikorrenti u kkonferma l-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV126136 kif oriġinarjament maħruġa a bażi tal-istima tal-Perit Tancred Mifsud.

Is-soċjetà Rikorrenti ħassitha aggravata bid-deċiżjoni tad-Direttur Ġenerali (Taxxi Interni) u istitwiet l-appell odjern permezz ta' liema titlob li t-Tribunal iħassar u jirrevoka l-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV126136 maħruġa fil-konfront tagħha stante li: (a) il-valur dikjarat fl-att tal-akkwist huwa l-valur veru u reali tat-trasferiment u għalhekk ebda taxxa u taxxa addizzjonali ma huma dovuti lid-Direttur Ġenerali (Taxxi Interni) u (ii) il-valur tal-proprjetà huwa dak dikjarat fl-att ta' trasferiment u l-istima magħmula mid-Direttur Ġenerali (Taxxi Interni) hija żbaljata u mhux in konformità mal-provvedimenti tal-Liġi, jew alternattivament jirriduċi l-imsemmija Likwidazzjoni ta' Taxxa stante li l-istima magħmula mid-Direttur Ġenerali (Taxxi Interni) hija eċċessiva.

Hija tibbaża l-appell tagħha mill-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV126136 fuq is-segwent i aggravji: (i) il-valur addizzjonali ta' €742,000.00 skont kif qed jiġi ndikat fuq l-avviż ta' likwidazzjoni m'huwiex minnu u huwa kompletament amplifikat u dan anke in vista tal-fatt illi s-suq tal-proprjetà kienu u għadu għaddej minn perijodu kritiku; (ii) qed jiġi maħsub illi dan il-valur addizzjonali ġie ikkalkulat abbażi tal-valur ta' €1,000 għal kull metru kwadru li għall-area tal-art in kwistjoni ta' 3,345 metri kwadri jirriżulta fil-valur ta' €3,345,000.00 mentri dan mhuwiex minnu peress li l-art inxtrat għall-valur ta' €2,603,000.00. ... f'dan il-każ partikolari ma ġietx applikata r-rata ta' €1,000 kull metru kwadru u allura wieħed ma jistax jassumi illi din ir-rata ta' €1,000 tiġi applikata għal kull każ 'across the board' daqsliekeu kienet xi regola

fissa u numru ta' fatturi u elementi jridu jiġu meqjusa, inkluż il-valur tal-proprjetà fuq is-suq; (iii) peress li l-proprjetà ġiet akkwistata għal skopijiet ta' żvilupp, li kieku l-art kellha fil-fatt tiġi ivvalutata għall-valur addizzjonali ta' €742,000.00, u cioè tiġi trasferita għas-somma totali ta' €3,345,000.00, jkun hemm riżultat ta' 'breaking even' – ħaġa li żgur mhux aċċettabbli għal min ikun ser jidhol għal proġett bħal dan u li kieku dan kien minnu dan il-proġett u dan l-akkwist lanqas biss ma kien jiġi kontemplant u kkunsidrat mill-esponenti u r-rappreżentanti tagħha. Illi huwa ppjanat illi l-proġett ser irendi lura return ta' sbatax fil-mija (17%) liema figura hi diġà boderline meta wieħed jikkunsidra l-ispejjeż li ser jintenfqu – peress li apparti l-konsiderazzjoni vversata għall-akkwist kellhom jiġu meqjusa wkoll numru kbir ta' spejjeż f'dak li għandu x'jaqsam ma' xogħlijiet u permessi meħtieġa in konnessjoni mal-iżvilupp – u għalhekk l-istima magħmula mill-periti mibgħuta mill-'Capital Transfer Duty Division' tagħti lok għal sitwazzjoni ta' breaking even żgur li ma kinitx ser tkun option għall-esponenti; (iv) il-verità hi li l-proprjetà in kwistjoni ġiet akkwistata skont il-prezz tas-suq u l-valur addizzjonali ndikat fuq l-istess avviż ta' likwidazzjoni ma jirrifletti xejn ħlief opinjoni suġġettiva tal-periti speċifiċi li ġew mibgħuta mill-'Capital Transfer Duty Division' u jirriżulta wkoll li l-valuri li gew mogħtija miż-żewġ periti fl-okkażjonijiet separati huma bil-wisq qrib xulxin u dunque dan jagħti lok għal dubju fuq kemm verament kien hemm indipendenza (fn. 15 Rikors promotur, a fol. 2 u 3 tal-proċess.).

Id-Direttur Ġenerali (Taxxi Interni), illum Kummissarju tat-Taxxi, jopponi għall-appell tas-soċjetà Rikorrenti mil-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV126136 u jitlob li l-istess jiġi miċħud stante li l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet tas-soċjetà Rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt peress li l-Likwidazzjoni ta' Taxxa in kwistjoni, li ġiet ikkonfermata wara li intbagħat it-tieni perit inkarigat minnu, hija ġusta u saret skont il-Liġi.

Il-Perit Tancred Mifsud xehed fid-dettal dwar kif wasal għall-istima tiegħu ta' €3,345,000.00 għall-proprjetà akkwistata mis-soċjetà Rikorrenti u fir-rigward appuntu ddikjara li: jiena rajt biċċa art fejn kien hemm xi djar iwaqqgħin, kien hemm xi excavation li kien diġà sar u kien hemm part construction. Din is-site hija kbira. Din hija villa site between a corner site and an additional road at the back, jiġifieri l-metraġġ huwa 3 itmiem, 3,345 square metres. Il-parti ta' wara, fejn hija kantuniera kienet diġà mwaqqgħa u mħaffra u kien qed isir xi xogħol ta' kostruzzjoni fiha. ... jiena l-valur li tajt daqslikieku kienet art verġni mingħajr ebda żvilupp ġo fiha, mingħajr l-ebda xogħol ta' tħaffir u mingħajr l-ebda xogħol ta' kostruzzjoni u

mingħajr bini eżistenti u lanqas ħadt *in consideration* li kieku kien hemm binja eżistenti biex nagħtih valur. Qbadt it-3,300 square metres u ħadt valur tagħhom taking *into consideration* il-*location*, it-topografija u l-*orientation* tal-art. ... Jiena kkonfermajt mal-website tal-MEPA iż-żoning tagħha, li hija site għal *detached area*, kien hemm permessi approvati imma ma dħaltx fil-mertu tagħhom għax issuspettajt illi l-permess sar waqt il-konvenju u ma ħadtx in konjizzjoni illi kien hemm żvilupp għaddej però ma ħadtx *in consideration* l-iżvilupp fil-*valuation* tiegħi għax naħseb setgħet taffettwa negattivament fil-valuri jiġifieri seta' jogħla iżjed allura *to be fair* żammejt daqs li kieku kienet art vergni jiġifieri mingħajr ebda żvilupp la tħaffir u la bini xejn (*fn. 16 Xhieda mogħtija waqt is-seduta tal- 15 ta' Ottubru 2015, fol. 259 sa' 261 tal-proċess*).

In kontro-eżami (fn. 17 Seduta tas-17 ta' Marzu 2016, fol. 298 sa 303 tal-proċess), il-Perit Mifsud xehed dwar il-metodu adottat minnu għall-fini tal-istima tiegħu kompli jispjega in bażi għal liema konsiderazzjonijiet wasal għall-valur ta' €3,345,000.00. Huwa ddikjara li l-comparative method jintuża fuq żoning ta' proprjetà. Biex nispijega ftit iżjed fid-dettal, l-area hija żoned bħala residential priority area u dawk huma termini legali tal-MEPA. F'termini sempliċi huma biex jiġu żviluppati villed. Issa hemm minimum size of plot illi tillimitak il-MEPA, ovvjament m'hemmx il-maximum però hemm minimum size of plot li minnu imbagħad joħroġ a minimum size of dwelling. Il-proprjetà fejn tkun semi-detached jew fully detached irid ikollha mhux anqas minn ċertu metraġġ. Fil-każ partikolari ta' dan il-każ kien hemm diversi parcels fil-kuntratt qassamhom, meta sar l-iżvilupp li jiena ma ħadtx in konsiderazzjoni xi tqassam. Lili dik ma taffettwanix, li affettwat lili huwa l-fatt li l-proprjetà kienet bejn tlett toroq, kellha parti minnha kantuniera jiġifieri digà hemm żewġ toroq u kien hemm parti oħra fuq triq oħra jiġifieri awtomatikament bħala proprjetà tiġi żviluppata jew le għandha l-potenzjal tagħha u dak jiġi kalkulat l-valur tal-metru kwadru jiġifieri 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 għandha tlett faċċati, għandha biċċa kbira li hija kantuniera fil-parti t'isfel u għandha frontage wkoll mhux ħażin fit-triq ta' fuq, mingħalija l-bragġ Road tiġi t-triq ta' fuq. ... L-art faċilment tiġi diviża u faċilment kull proprjetà meta tiġi diviża jkollha faċċata. Jekk aħna nagħmlu referenza għall-pjanta tal-Land Registry li ġiet sottomessa mal-kuntratt, il-pjanta fiha infisha mingħajr ma nieħdu qisien allavolja mis-size tista' tiddeduċi li l-proprjetà hija estensiva, bhala faċċati biex nieħdu eżempju, l-iżgħar faċċata li għandek qiegħda fuq Triq l-l-bragġ li hija wieħed u għoxrin (21) metru bħala

tul. Imbagħad għandek faċċata oħra li qiegħda wieħed u għoxrin punt sebgħa (21.7), tlieta u għoxrin punt ħamsa (32.5) u tmienja u ħamsin (58) metru jimxi u dawk kollha tul ta' faċċati jgħifieri il-proprjeta' bħala art in kwistjoni l-valur li hu is on the lower market value bħala rata għal metru kwadru. Jgħifieri jekk jiena nieħu *in relation, rate per square metres in relation* mal-*frontage* ma' villel oħra, *I am on the lower side* jgħifieri 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 għall-istima tiegħu 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 fiż-żmien pertinenti għal dawn il-proċeduri, ossia qabel l-emendi li daħlu fis-seħħ bl-Avviz Legali 205 tal-2016, u dana billi huwa ma ibbazax l-istima tiegħu fuq x'għie effettivament akkwistat mis-soċjeta' Rikorrenti u lanqas fuq iċ-ċirkostanzi kollha li jolqtu dik il-proprjeta' hekk akkwistata.

*Fiż-żmien rilevanti r-Regolament 3(2) tal-Legislazzjoni Sussidjarja 364.06 kien jipprovdli li: il-valur tal-proprjeta' assoluta ta' kull proprjeta' fid-data rilevanti [fil-każ in eżami d-data tal-akkwist] għandu jkun il-prezz medju li dik il-proprjeta' kienet iġġib li kellha tinbiegħ fis-suq liberu f'dik id-data, **wara li jitqiesu ċ-ċirkostanzi kollha li jolqtu lil dik il-proprjeta'** (fn. 18 *Enfasi tat-Tribunal*). Nonostante dan il-provvediment tal-Liġi li l-Perit Mifsud kien bla dubju ta' xejn marbut bih, l-istess Perit injora diversi fatturi li kienu già fiż-żmien tal-ispezzjoni tiegħu ngabu a konjizzjoni tiegħu u reġgħu ġew ikkonfermati mis-soċjeta' Rikorrenti quddiem dan it-Tribunal tramite l-provi prodotti minnha u b'hekk wasal għal stima li ma tirispekjax dak provdut fil-Liġi.*

*Fl-Avviz tat-trasferiment mogħti lill-Kummissarju tat-Taxxi (fn. 19 Dok. "DG1" a fol. 43 sa 45 tal-proċess) d-deskrizzjoni tal-proprjeta' akkwistata mis-soċjeta' Rikorrenti, liema deskrizzjoni tingħata lill-Perit inkarigat mill-Kummissarju tat-Taxxi Interni/Direttur Ġenerali (Taxxi Interni), ossia lill-Perit Tancred Mifsud f'dan il-każ, hija fis-sens illi ġew akkwistati fully-detached villa inkluż il-ġnien u s-swimming pool area tagħha kif ukoll żewġ porzjonijiet ta' art, waħda tagħti għal fuq Triq l-Istasija, Swieqi u l-oħra tagħti għal fuq Triq G. Lebrun, Swieqi. Fid-dawl ta' tali deskrizzjoni li bl-ebda mod ma għet kontestata l-veracità tagħha, għalkemm meta aċċeda fil-post il-Perit Mifsud sab, fi kliemu stess, biċċa art fejn kien hemm xi djar imwaqqgħin, kien hemm xi excavation li kien diġà sar u kien hemm part construction (fn. 20 *Vide**

*xhieda mogħtija waqt is-seduta tal-15 ta' Ottubru 2015, fol. 259 tal-proċess.), huwa ma setax jagħti stima tal-proprjetà daqsliekeku kienet art verġni. Ir-Regolament 3(1) tal-Legislazzjoni 364.06 jipprovdi li l-valur ta' kull proprjetà soġġetta għat-taxxa skont l-Att, mgħoddija bi trasferiment *inter vivos* jew *causa mortis*, għandu **jkun il-valur ta' dik il-proprjetà fid-data tat-trasferiment *inter vivos* imsemmi** (fn. 21 Enfasi tat-Tribunal) u għalhekk il-Perit Mifsud kien tenut jagħti valur tal-proprjetà akkwistata – u dana fl-istat li fih giet akkwistata – fiż-żmien tat-trasferiment u mhux jagħti l-valur daqsliekeku din kienet art verġni. Bil-mod kif irraġuna l-Perit Mifsud għie li huwa ma ħax in konsiderazzjoni l-impatt ta' l-ispejjeż involuti għad-demolizzjoni ta' strutturi eżistenti fuq il-valur tal-proprjetà akkwistata, liema impatt ċertament ma huwiex wieħed minimu jew negligibbli hekk kif jirriżulta mid-dokumentazzjoni sottomessa mis-soċjetà Rikorrenti għall-finijiet tal-ispejjeż u costings relatati mal-proġett minnha intrapriż fuq l-art in kwistjoni.*

Fattur ieħor li fil-fehma tat-Tribunal juri li l-istima tal-Perit Tancred Mifsud ma hijiex għusta u hija ferm eċċessiva huwa l-fatt li l-imsemmi Perit ma ħax in konsiderazzjoni - imqar b'mod marginali – il-permessi li kienu nħarġu fuq il-proprjetà akkwistata mis-soċjetà Rikorrenti għall-fini tal-konsiderazzjoni tal-potenzjal tal-istess proprjetà. Għalkemm huwa minnu li l-Perit inkarigat mid-Direttur Ġenerali (Taxxi Interni) ma kellux l-inkarigu li jagħti stima tal-iżvilupp li is-soċjetà Rikorrenti kellha l-ħsieb li tesegwixxi fuq il-proprjetà minnha akkwistata, il-permessi ċertament jagħtu idea iktar ċara tal-potenzjal tal-proprjetà in kwistjoni, partikolarment meta l-proprjetà, li fil-każ in eżami hija ta' forma rregolari u tinsab f'zoning li huwa regolament b'policies tassattivi tal-Awtorità tal-Ippjannar. L-uniku interess tal-Perit Mifsud, hekk kif joħroġ b'mod ċar mill-kontro-eżami tiegħu (fn. 22 Fol. 298 sa' 303 tal-proċess), kien il-fatt li l-proprjetà in kwistjoni, ikkunsidrata bħala unità waħda, kienet bejn tlett toroq u kien hemm parti oħra ... l-art hija tant estensiva li għandha tlett faċċati, għandha biċċa kbira li hija kantuniera fil-parti t'isfel u għandha frontage wkoll mhux ħażin fit-triq ta' fuq, mingħalija lbraġġ Road tiġi t-triq ta' fuq ... l-art hija faċilment tiġi diviża u faċilment kull proprjetà meta tiġi diviża jkollha faċċata (fn. 23 Fol. 300 tal-proċess.)

In verità kif jirriżulta mill-provi prodotti mis-soċjetà Rikorrenti u b'mod partikolari mill-kuntratt tal-akkwist (fn. 24 Fol. 321 sa' 339 tal-proċess) u mill-pjanti tal-proprjetà komplessiva in kwistjoni (fn. 25 Dok. "CPV1" a fol. 311 tal-proċess), din l-istess proprjetà għad illi estensiva u għad illi tagħti għal fuq tlett toroq, ossia Triq lbraġġ, Triq l-Istasija u Triq Ġ. Lebrun, Swieqi, ma hijiex divisibbli b'mod li faċilment

kull plot rizultanti jkollu faċċata fuq xi waħda jew oħra minn dawn it-toroq. Biex il-plots li fihom inqasmet il-proprjetà effettivamente ikollhom aċċess minn waħda jew oħra minn dawn it-toroq, is-soċjetà Rikorrenti kellha ttiprovi tali aċċess b'mod kuntrattwali u b'hekk kellhom jinħolqu diversi servitujiet fuq il-kuntratt tal-akkwist tal-istess proprjeta. In effetti fil-kuntratt tal-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 Dokument "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 (39.5m²) 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 Dokument "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 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 servies 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 (105.6m²). 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 "1". 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 (*fn. 26 Klawso li 5 sa' 10 tal-kuntratt tal-akkwist, fol. 333 u 334 tal-proċess*).

*Għalkemm il-ħolqien tas-servitujiet hekk neċessarji f'dan il-każ ma jimpingux fuq il-potenzjal per se tal-art, ma hemm dubju li l-istess jeffettwa l-valur tal-proprjetà u fil-fatt fil-kuntratt ġie kjarment 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** (fn. 27 Enfasi tat-Tribunal). Dawn is-servitujiet u l-impatt tagħhom fuq il-valur tal-proprjetà però ma ġewx ikkunsidrati mill-Perit Tancred Mifsud għar-raġuni li, kif già iktar 'l fuq osservat, huwa llimita l-konsiderazzjonijiet fuq il-fatt li l-proprjetà in kwistjoni tagħti għal fuq tlett toroq u wasal għall-konkluzjoni għal kollox erroneja li l-proprjetà setgħet tinqasam b'mod li faċilment kull plot ikollha frontage u kwindi aċċess liberu għal fuq waħda jew oħra minn dawn it-toroq.*

Fid-dawl ta' dan kollu għalhekk it-Tribunal iqis li l-istima tal-Perit Tancred Mifsud oltre li ma hijiex in konformità ma' dak provdut fir-Regolament 3(1) u (2) tal-Legislazzjoni Sussidjarja 364.06, hija wkoll eċċessiva. Konferma ta' dan tirriżulta mir-Rapport tal-Assistent tat-Tribunal il-Perit Elena Borg Costanzi a fol. 342 sa 345 tal-proċess. Il-Perit Borg Costanzi ivvalutat il-proprjetà akkwistata mis-soċjeta' Rikorrenti fl-20 ta' Diċembru 2012, fl-istat minnha akkwistata, fl-ammont ta' €2,609,200.00. Għalkemm Perit Borg Costanzi bħall-Perit Mifsud użat il-metodu komparattiv, li tra parentesi huwa l-iktar metodu idoneju fir-rigward ta' valutazzjonijiet għall-finijiet tal-Kap. 364 tal-Liġijiet ta' Malta in kwantu huwa bażat fuq market approach a differenza tar-residual method li invece huwa bbażat fuq income approach, b'differenza għall-Perit Mifsud hija waslet għal din il-figura in bażi għal konsiderazzjonijiet prettament pertinenti għall-proprjetà in kwistjoni u wara li ħadet konjizzjoni taċ-ċirkostanzi kollha li jolqtu dik il-proprjetà. In effetti hija waslet għall-figura ta' €2,609,200.00 in bażi għas-segwenti osservazzjonijiet: il-fond kien jikkonsisti minn dar u art bejn tlett toroq bil-kejl ta' madwar 3,345 il-metru kwadru. Iż-żona tiffirma parti miż-żona ta' prijorità residenzjali skond il-Pjan Lokali maħruġ mill-Mepa fl-2006. Dan ifisser illi l-bini propost f'din iż-żona irid ikun għad-djar ta'

ċertu kobor u ta' mhux iktar minn 40 fil-mija tal-art b'għonna fuq kull naħa tad-djar ta' mhux inqas minn 3 metri wisgħa. Illi hemm żewġ permessi tal-Mepa fuq is-sit għall-bini ta' diversi villel. Illi l-fond huwa maqsum kif ġej: dar b'swimming pool fuq art ta' 1021 -il metru kwadru; porzjon ta' art fi Triq l-Istasija ta' 1322 -l metru kwadru; porzjon ta' art fi Triq Ġ. Lebrun ta' 1002 -il metru kwadru kif jidher fil-pjanta mmarkata EBC1. Illi mill-pjanti approvati mill-Awtorità tal-Ippjannar tfasslu 10 villel li ġew approvati fl-aħħar ta' 2012. L-artijiet huma soġġetti għal servitujiet kif deskritti fl-atti tan-Nutar Burlò pprezentati fit-18 ta' Mejju 2016 mir-rikorrenti. Illi importanti li wieħed jikkonsidra illi jidhlu 2 villel fl-art fejn kien hemm id-dar, 4 villel f'kull porzjon art b'xi ftit overlapping. Dawn huwa possibbli għaliex l-artijiet għandhom faċċati twal fuq Triq l-Istasija u Triq Ġ. Lebrun, mentri l-faċċata fuq Triq l-Ibragġ takkomoda żewġ villel.

Jiġi in fine osservat li minn Nota Responsiva tad-Direttur Ġenerali (Taxxi Interni) (fn. 28 Fol. 375 sa' 380 tal-proċess) jirriżulta b'mod ċar li huwa jsostni li l-istima tal-Perit Tancred Mifsud hija korretta u għandha tiġi kkonfermata in bażi għall-fatt li l-Perit Hector Zammit, li kien il-Perit inkarigat mid-Direttur Ġenerali (Taxxi Interni) sabiex jagħti stima tal-valur reali tal-proprjetà akkwistata mis-soċjetà Rikorrenti fiż-żmien tal-akkwist in segwitu għall-oġġezzjoni tas-soċjetà Rikorrenti għal-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. 126136 maħruġa 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-Legislazzjoni Sussidjarja 364.06 u hija kjarment eċċessiva, huwa ma jistax iqis dik l-istima bħala mhux eċċessiva u b'hekk jikkonfermaha in bażi għal konsiderazzjonijiet u konsegwenti stima ta' Perit ieħor, iktar u iktar meta l-Likwidazzjoni ta' Taxxa li qed tiġi appellata ma hijiex bbażata fuq l-istima tat-tieni Perit iżda fuq l-istima ta' l-ewwel Perit li kif ingħad ma hijiex konformi ma' dak provdut fir-Regolament 3(1) u (2) tal-Legislazzjoni Sussidjarja 364.06 u hija eċċessiva.

Peress ill l-valur dikjarat ta' €2,603,000.00 ma huwiex inqas minn 85% tal-valur stmat mill-Perit Elena Borg Costanzi (fn. 29 2,609,200.00 x 85% = 2,217,820,00), li skont it-Tribunal jirrifletti b'mod iktar akkurat il-valur reali tal-proprjetà akkwistata mis-soċjetà Rikorrenti fl-2012 fiż-żmien tal-akkwist, jirriżulta li l-Appell tas-soċjetà Rikorrenti mil-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. 126136 huwa ġustifikat u b'hekk jistħoqq li jiġi milqugħ."

Ir-Rikors tal-Appell

6. L-appellant ippreżenta r-rikors tal-appell tiegħu fit-30 ta' April, 2018, fejn filwaqt li jgħid li jhoss ruħu aggravat bis-sentenza appellata għaliex l-ewwel Qorti għamlet konsiderazzjonijiet żbaljati meta interpretat ix-xhieda tal-Perit Tancred Mifsud, talab lil din il-Qorti:

“...filwaqt illi jagħmel referenza għall-provi prodotti u dawk produċibbli skont il-liġi, jitlob bir-rispett illi dina l-Onorabbli Qorti jogħġobha 1) tħassar u tirrevoka d-deċiżjoni tal-Onorabbli Tribunal ta' Reviżjoni Amministrattiva mogħtija fid-9 t'April 2018 Nr. 22/14VG, fl-ismijiet Compass Point Villas Limited (C56527) vs Direttur Ġenerali (Taxxi Interni) u 2) tikkonferma għaldaqstant d-deċiżjoni u avviz ta' likwidazzjoni (numru 126136) kif maħruġa mill-appellant qua d-Direttur Ġenerali (Taxxi Interni), ai termini tal-Att dwar it-Taxxa fuq Dokumenti u Trasferimenti (Kap 364 tal-Liġijiet ta' Malta), bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra s-soċjetà appellati.”

Ir-Risposta tal-Appell

7. Fir-risposta tal-appell tagħha, is-soċjetà appellata filwaqt li tikkontendi li l-appell interpost huwa infondat, tissottometti li s-sentenza appellata hija ġusta u għalhekk timmerita konferma bl-ispejjeż kontra l-appellant.

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

8. Din il-Qorti ser tgħaddi sabiex tikkunsidra l-uniku aggravju tal-appellant, flimkien mar-risposta tas-soċjetà appellata, u dan fid-dawl ta' dak li kkunsidra u ddecieda t-Tribunal.

9. L-ilment ewlieni tal-appellant huwa li t-Tribunal allegatament għamel konsiderazzjonijiet żbaljati meta interpreta x-xhieda tal-Perit Mifsud *ai termini* tar-regolament 3(2) tal-L.S.364.06 qabel ġie emendat permezz tal-A.L. 205 tal-2016. L-appellant jirrileva li filwaqt li t-Tribunal iddikjara li skont dak ir-regolament il-Perit Mifsud kien marbut li jagħti valur lill-proprjetà kif rizultanti fil-mument li ġiet akkwistata, l-istess Tribunal osserva li l-Perit Mifsud ma kienx ħa inkonsiderazzjoni fatturi oħra fosthom l-ispejjeż neċessarji għad-demolizzjoni u skavar, permessi tal-MEPA u s-servitujiet li ġew imposti. L-appellant jissottometti li fil-fatt il-Perit Mifsud ma kienx skarta dawn il-fatturi għalkollox, iżda dan sostna li dawn kienu seħħew wara d-data tal-akkwist. L-appellant jgħid li għalhekk l-istima tiegħu tirrifletti l-valur tal-proprjetà proprju f'dik id-data tat-trasferiment tagħha u għal din ir-raġuni ma kienx rilevanti l-fatt, kif kienet qiegħda tippretendi s-soċjetà appellata, jekk l-akkwist bi prezz aktar ogħli kienx ser ikun ta' vantaġġ jew le għaliha, kif lanqas ukoll ma kienu rilevanti għall-fini tal-istima tiegħu s-servitujiet li nħolqu mill-istess soċjetà appellata fuq il-proprjetà. Dawn ma kinux iċ-ċirkostanzi li għalihom jirreferi r-regolament, liema ċirkostanzi jissottometti l-appellant seħħew wara l-akkwist u biss fl-interess tas-soċjetà appellata. Spjega li l-Perit Mifsud kien ilu snin iservi lid-Dipartiment u għalhekk kien jaf xogħlu sew meta ngħata l-inkarigu tiegħu flimkien mad-deskrizzjoni tal-proprjetà li għaliha kienet meħtieġa stima. Meta l-Perit Mifsud iddikjara fix-xhieda tiegħu li għall-iskop tal-istima huwa kien ikkunsidra l-proprjetà bħala art vergni, it-Tribunal ma kellux jikkunsidra li l-perit arkitett kien skarta l-istat tal-proprjetà fil-mument tat-trasferiment. B'kliemu l-Perit Mifsud kien ried ifisser li huwa ma kkunsidrax dawn il-fatturi li

señhew wara t-trasferiment sabiex ma jirriflettux b'mod negattiv fuq il-valur li kellu jagħti tal-proprjetà fil-ħin tat-trasferiment. L-appellant hawnhekk jagħmel riferiment estensiv għax-xhieda tal-Perit Mifsud u jgħid li, kuntrarjament għal dak li kkonstata t-Tribunal, fl-ebda ħin ma daħal fil-kwistjoni tad-diviżjoni tal-art u kif kellu jkun l-aċċess u huwa stess iddikjara fix-xhieda tiegħu li dan kien immaterjali għalih. Jirrileva li huwa wera biċ-ċar li ma kellux jidħol fil-kwistjoni ta' x'seta' ġara wara li nxtrat il-proprjetà, u waqt ix-xhieda tiegħu talab sabiex jara l-*file* bil-għan li lit-Tribunal jindikalu fuq is-*site plan* proprju kemm kienet kbira l-proprjetà u fejn tinstab u għalhekk liema *policies* tal-MEPA kienu rilevanti. L-appellant hawnhekk josserva li l-Perit Mifsud iddikjara li huwa kien għamel użu mill-metodu komparattiv. L-appellant jissottometti li l-kobor tal-proprjetà kienet tant li kellha tliet faċċati fuq tliet toroq u b'hekk kellha potenzjal, kinetx ser tiġi żviluppata jew le. Izda jekk kellhom jittieħdu inkonsiderazzjoni l-fatturi li s-soċjetà appellata kienet qiegħda tishaq fuqhom, allura l-valur kien saħansitra jkun ogħla. Għalhekk il-konsiderazzjonijiet tat-Tribunal ma kinux korretti skont il-liġi. Min-naħa tagħha s-soċjetà appellata naqset milli tipprova l-każ tagħha *ai termini* tar-regolament 3(2) tal-L.S. 364.06 u minflok ġibdet l-attenzjoni għal dak li señh wara l-akkwist u li ma kienx rilevanti għal finijiet ta' komputazzjoni tat-taxxa dovuta. Hawnhekk l-appellant jirrileva li lanqas l-istima Elena Costanzi, l-esperta tat-Tribunal, ma kienet tirrifletti l-valur tal-proprjetà fil-mument tal-akkwist, għaliex din kienet ħadet inkonsiderazzjoni diversi fatturi u informazzjoni mhux kontemplati fil-liġi u li kienu ġew ippreżentati mis-soċjetà appellata, fosthom il-ħolqien ta' servitujiet.

10. Is-soċjetà appellata tilqa' billi tgħid li l-aggravju tal-appellant huwa għal kollox infondat. Tgħid li fl-ewwel lok dan l-aggravju mhuwiex ibbażat fuq punt ta' liġi għaliex l-appellant qed jilmenta li huwa ma jaqbilx mal-apprezzament tal-provi fattwali li għamel it-Tribunal meta qed jinsisti li t-Tribunal ma interpretax korrettament ix-xhieda tal-Perit Mifsud. Jirrileva li għalkemm wara li gie fis-sehħ l-A.L. 245 tal-2009 seta' jsir appell minn kull deċiżjoni tat-Tribunal, b'dana li huwa prinċipju paċifiku li qorti tat-tieni grad ma tiddisturbax id-diskrezzjoni tal-ewwel qorti jekk ma jkunx hemm raġunijiet serji. Issa fil-każ odjern ma kienx hemm tali raġunijiet, tgħid is-soċjetà appellata. Tgħid ukoll li x-xhieda tal-Perit Mifsud kellha tiġi kjarifikata u trattata fl-ewwel istanza. Imbagħad tkompli billi tissottometti li fit-tieni lok hemm raġunijiet li jirribattu l-argumenti tal-appellant miġjuba in sostenn tal-aggravju tiegħu. Is-soċjetà appellata tagħmel riferiment għas-sentenza ta' din il-Qorti kif diversament preseduta tat-30 ta' Settembru, 2015, fl-ismijiet **Exclusive Property Bureau Limited vs. Direttur Ġenerali (Taxxi Interni)** in sostenn tal-argument tagħha li l-fatturi bħall-ispejjeż għad-demolizzjoni, il-permessi maħruġa u s-servitujiet neċessarji mniżżla fil-kuntratt ta' akkwist, huma kollha rilevanti fir-rigward tal-valur tal-proprjetà. Il-Perit Borg Costanzi wkoll ħadet inkonsiderazzjoni dawn il-fatturi, u fid-dawl tal-fatt li hija kienet tagħmel parti mit-Tribunal, l-istima tagħha kellha tiġi kkonfermata. In sostenn ta' dan is-soċjetà appellata tagħmel riferiment għas-sentenza tat-2 ta' Diċembru, 2015, ta' din il-Qorti fl-ismijiet **Nazzareno Vassallo noe vs. Kummissarju tat-Taxxi Interni** u deċiżjoni tat-Tribunal tal-4 ta' Novembru, 2013, fl-ismijiet **Noel Marshall et vs. Direttur Ġenerali (Taxxi Interni)**. It-Tribunal ukoll ikkonferma r-rilevanza ta' dawn il-

fatturi b'riferiment għar-rapport ipprezentat mis-soċjetà appellata. Anki l-istima magħmula mill-Perit David Anastasi inkarigat mis-soċjetà appellata abbażi tar-*Residual Method*, kienet saħansitra inqas minn dak il-prezz.

11. Qabel ma tgħaddi sabiex tagħmel il-konsiderazzjonijiet tagħha, din il-Qorti tagħraf li l-appell odjern huwa dwar l-interpretazzjoni tar-Regolament 3(2) tal-L.S. 364.06 u għalhekk, kuntrarjament għal dak li qiegħda tissottometti s-soċjetà appellata, huwa fondat fuq l-interpretazzjoni tal-liġi u mhux tal-fatti kif interpretati mit-Tribunal. B'hekk bl-ebda mod din il-Qorti ser tkun qiegħda tid-disturba xi interpretazzjoni ta' dawk il-fatti li għamel it-Tribunal.

12. It-Tribunal iddikjara li l-Perit Mifsud ma wasalx għall-istima tiegħu skont dak li jipprovdu r-Regolamenti 3(1) u 3(2) tal-L.S. 364.06 kif applikabbli fiż-żmien rilevanti għall-każ odjern, u dan għaliex huwa ma kienx ħa inkonsiderazzjoni dak li effettivament kienet akkwistat is-soċjetà appellata u ċ-cirkostanzi kollha li kienu jolqtu il-proprjetà. Wara li ċcita r-Regolament 3(2) tal-L.S. 364.06 u għamel enfazi fuq il-kliem "...wara li jitqiesu ċ-cirkostanzi kollha li jolqtu lil dik il-proprjetà", għadda sabiex ikkunsidra diversi fatturi *ossia* ċ-cirkostanzi li kienet aċċennat għalihom is-soċjetà appellata, jiġifieri l-ispejjeż tad-demolizzjoni tal-istrutturi eżistenti, il-permessi għall-iżvilupp tal-proprjetà akkwistati mis-soċjetà appellata u s-servitujiet li nħolqu għall-fini ta' aċċess għal fond minn fuq ieħor.

13. Din il-Qorti tissenjala li huma proprju dawn iċ-ċirkostanzi li mhumiex kontemplati fir-Regolament 3(2) li qabel l-emendi li ġew fis-sehħ permezz tal-A.L. 205 tal-2016 kien jaqra hekk:

“(2) Il-valur tal-proprjetà assoluta ta’ kull proprjetà fid-data rilevanti għandu jkun il-prezz medju li dik il-proprjetà kienet iġġib li kellha tinbiegħ fis-suq liberu f’dik id-data, wara li jitqiesu ċ-ċirkostanzi kollha li jolqtu lil dik il-proprjetà.” (sottolinear ta’ din il-Qorti).

14. Minn dan ir-regolament joħroġ ċar kif suppost kellu jimxi l-perit arkitett inkarigat mill-appellant għall-fini tal-istima tal-valur tal-proprjetà akkwistata. M’hemmx dubbju li r-rekwiżit li jintuża l-prezz medju fuq is-suq liberu u r-rekwiżit l-ieħor li għandhom jitqiesu ċ-ċirkostanzi kollha li jolqtu l-proprjetà inkwistjoni, huma dipendenti fuq id-data tal-akkwist ta’ dik il-proprjetà. Hekk allura din il-Qorti ser tikkunsidra r-rekwiżiti tar-Regolament 3(2).

15. Din il-Qorti ser tgħaddi sabiex tikkunsidra l-ewwel rekwiżit li huwa li l-valur għandu jkun il-prezz medju tal-proprjetà fuq is-suq liberu, u dan dejjem fiż-żmien tal-akkwist. Issa fil-każ odjern, jirriżulta li ż-żewġ periti inkarigati mill-appellant effettivament ħadu inkonsiderazzjoni l-prezzijiet li bihom kienet qiegħda tinbiegħ il-proprjetà fl-inħawi. Għalhekk il-Perit Zammit waqt l-udjenza tat-28 Jannar, 2016, xehed⁸ li *“... jekk tqabbel ir-rata li ntuzat f’dan il-każ kienet pjuttost ħarira aktar baxxa mir-rata li ntuzat għal vilel oħrajn f’Tal-Ibraġġ is-Swieqi”* Anki l-Perit Mifsud ikkonferma dan waqt l-udjenza tas-

⁸ A fol. 280.

17 ta' Marzu, 2016, fejn qal⁹ *"...jekk jiena nieħu in relation, rate per square meters in relation mal-frontage ma' villel oħra, I am on the lower side jġifjieri l-valur ta' villel f'dik l-area tista' ssibhom oġġla mir-rata l-metru kwadru li tajtha jiena."*

16. Iż-żewġ periti spjegaw ukoll ir-raġuni għaliex addottaw rata aktar baxxa minn dik li kienet qiegħda tigi applikata fir-rigward ta' vilel oħra fl-istess inħawi. Il-Perit Zammit qal li ħadem fuq rata aktar baxxa mill-medja wara li ħa inkonsiderazzjoni l-fatt li l-fond kien jikkonsisti f'art kbira fejn fl-eventwalità li tinbena villa mhux mat-triq, din kien ser ikollha valur aktar baxx.¹⁰ Il-Perit Mifsud ikkonferma li huwa kien uża r-rata ta' €1,000 għal kull metru kwadru sabiex wasal għall-istima finali tiegħu.¹¹ Hawnhekk il-Qorti tirrileva li skont l-inkarigu tiegħu mogħti mill-appellant¹² konsistenti ma' dak li jipprovdi għalih ir-Regolament 3(2), l-istima tal-valur kellha tkun dik rizzultanti fid-data tal-akkwist. Għalhekk il-Perit Mifsud komplja jispjega fix-xhieda tiegħu, *"Jġifjieri mill-case log li għandi jiena fl-aħħar sena li kont qed nagħmel ix-xoġġlijiet f'dawk l-inħawi, jiena stajt noħroġ mill-informazzjoni li kelli an average, a mean rate per square metre. Issa dik hija abbażi tax-xoġġol li jiena nagħmel lid-Dipartiment tat-Taxxi Interni."*

17. Hawnhekk naslu għat-tieni rekwizit tar-Regolament 3(2), li għandhom jittieħdu inkonsiderazzjoni ċ-ċirkostanzi li jolqtu l-proprjetà. Huwa veru li t-

⁹ A fol. 298.

¹⁰ Xhieda udjenza 28 ta' Jannar, 2016, a fol. 283 u 284.

¹¹ Xhieda udjenza 17 ta' Marzu, 2016, a fol. 298.

¹² A fol. 249.

Tribunal aċċetta li l-Perit Mifsud kellu jaħdem l-istima tal-proprjetà skont l-istat li fih għiet akkwistata u dan proprju fiż-żmien tat-trasferiment, iżda irrileva li dan ma kellux isir “... *daqsliekieku din kienet art vergni.*” Hawn għandu jingħad li bl-istess mod mexa il-Perit Zammit warajh li qal “*Hemmhekk qed nindika x’commitment hemm fuq l-art però ovvjament mhux qed nivvaluta l-għaxar villel imma qed nivvaluta l-art. ... Ovvjament il-villa l-antika m’għadx għandha l-valur tagħha bħala villa għax fil-fatt kienet għa tweqqgħet imma l-valur tagħha huwa fuq l-art u ovvjament x’potenzjal għandha dik l-art*”. Din il-Qorti tosserva li jidher li t-Tribunal hawn tfixkel bejn dik li kienet il-proprjetà bħala art bl-iżvilupp eżistenti fuqha u l-proprjetà kif sussegwentement għiet żviluppata. Il-valur li jirrikjedi r-regolament 3(2) huwa ta’ dik tal-ewwel u għalhekk l-ebda konsiderazzjoni, kuntrarjament għal dak li ppretenda t-Tribunal mingħand il-Perit Mifsud, ma kellha ssir tal-ispejjeż ta’ demolizzjoni sabiex din saret art vergni. Il-Perit Mifsud ma setax jagħmel mod ieħor għajr li jqies il-proprjetà bħala art vergni. L-istess kellhom jagħmlu l-Perit Zammit u l-Perit Elena Borg Costanzi għaliex meta kollha kemm huma aċċedew separatament fil-proprjetà, kienu digà saru x-xogħlijiet ta’ demolizzjoni mis-soċjetà appellata u anki xi xogħlijiet ta’ kostruzzjoni.

18. Iżda mix-xhieda tal-Perit Mifsud¹³ joħroġ ċar li huwa ma kienx ħa inkonsiderazzjoni dawn ix-xogħlijiet, altrimenti l-valur tal-proprjetà kien ikun akbar. L-istess jidher li gie kkunsidrat mill-Perit Zammit meta dan jgħid¹⁴ “*Hemmhekk qed nindika x’commitment hemm fuq l-art però ovvjament mhux*

¹³ Xhieda udjenza 15 ta’ Ottubru, 2015, *a fol.* 260.

¹⁴ Xhieda udjenza 28 ta’ Jannar, 2016, *a fol.* 283.

qed nivvaluta l-għaxar villel imma qed nivvaluta l-art.” U fis-seduta tas-17 ta’ Marzu, 2016, ikompli jispjega “Li kieku ħadt in consideration dak li rajt jiena dakinhar tal-inspection, ir-rata għal metru kwadru kienet tkun ogħla minn elf Euro l-metru kwadru immaterjali f’kemm il-plot tinqasam.” M’hemmx għalfejn tispjega aktar din il-Qorti li fl-eventwalità ta’ stima ta’ għaxar villel, anki bl-ispejjeż tal-kostruzzjoni tagħhom imnaqqsa, l-istima wisq probabbli kienet ser tkun ferm ogħla u magħmula b’mod ingust fil-konfront tas-soċjetà appellata meta l-liġi tipprovdi għal metodu li jagħmel aktar ġustizzja magħha.

19. Il-Perit Mifsud kompla jispjega li huwa kien għamel użu mill-*comparative method* għall-finijiet tal-istima tiegħu fejn allura ttieġed inkonsiderazzjoni mhux biss il-valur tal-proprjetà oħra li tinbiegħ fil-viċin, iżda wkoll it-tip ta’ żvilupp li seta’ jsir fuq il-proprjetà inkwistjoni u l-inħawi fejn din tinstab. Kompla jispjega li l-*comparative method* huwa bażat fuq *zoning* ta’ proprjetà. Qal li l-lokalità ta’ fejn tinstab il-proprjetà hija meqjusa mill-MEPA bħala *residential priority area* u jispjega dan x’isarraf f’termini ta’ żvilupp. Il-Perit Mifsud iddikjara li *“Il-comparative method jagħtik iżjed indikazzjoni reali ta’ x’inhu l-valur tal-proprjetà fis-suq considering il-limitations jew x’potenzjal ikollha l-art in terminu ta’ regoli u policies tal-MEPA”*.¹⁵ Jikkontendi li l-iżvilupp li għamlet is-soċjetà appellata fuq il-fond ma kienx rilevanti għalih iżda aktar rilevanti *“... huwa l-fatt li l-proprjetà kienet bejn tliet toroq, kellha parti minnha kantuniera jiggifieri digà hemm żewġ toroq u kien hemm parti oħra fuq triq oħra jiggifieri awtomatikament bħala proprjetà tigi żviluppata jew le għandha l-*

¹⁵ A fol. 302.

potenzjal tagħha u dak jiġi kalkulat l-valur tal-metru kwadru jiġifieri dawk huma l-fatturi principali.”

20. Hawnhekk il-Qorti żżid tgħid li ma tistax tikkunsidra r-rapport tal-Perit David Anastasi għaliex dan uża metodu ieħor ta' evalwazzjoni tal-valur ta' proprjetà magħruf bħala *r-residual method* li din il-Qorti tgħid li huwa magħruf li jintuża minn żviluppaturi qabel dawn jagħzlu li jagħmlu offerta jew li jixtru bil-prezz mitlub. B'hekk ma jistax jiġi aċċettat li huwa dak il-metodu li l-aktar jilhaq l-għan tar-regolament 3(2) għall-fini ta' valutazzjoni, u dan saħansitra aċċettah it-Tribunal fis-sentenza appellata tiegħu.

21. Fir-rigward tas-servitujiet li nħolqu bejn il-vilel li nbnew mis-soċjetà appellata fuq il-proprjetà minflok l-iżvilupp li twaqqa', mill-att notarili esebit a fol. 321 tal-proċess ma jirriżultawx li kienu eżistenti fil-mument tal-akkwist tal-proprjetà għaliex hemm dikjarazzjoni li tgħid:

“The Villa, the Tennis Court and the Garden are being transferred, ... free from any real and/or personal rights and/or servitudes in favour of third parties, ...”.

22. It-Tribunal u anki l-Perit Borg Costanzi ma jikkunsidrawx din id-dikjarazzjoni tant importanti għall-evalwazzjoni tal-valur tal-proprjetà. Minflok huma jagħmlu riferiment għal parti oħra tal-kuntratt fejn jingħad:

“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.”

23. It-Tribunal saħansitra rrileva li l-Perit Mifsud ma kkunsidrax dawn is-servitujiet li nħolqu u l-impatt tagħhom fuq il-valur tal-proprjetà għaliex fil-

fehma tiegħu l-proprjetà setgħet tinqasam b'mod li kull *plot* ikollu *frontage*. Din il-Qorti ma tistax tikkondividi din il-fehma tat-Tribunal u tqis li l-Perit Mifsud kien korrett. Kif jirrizulta mill-imsemmi att notarili, is-sidien tal-proprjetà ma bigħux art maqsuma iżda bieghu art sħiħa li seta' jsir minnha kif mixtieq. Għalhekk kienet biss id-deċiżjoni tas-soċjetà appellata li waslet sabiex il-proprjetà għet diviża f'għaxar *plots* b'mod li kellhom jinholqu diversi servitujiet sabiex jiġi assikurat passagġ liberu.

24. Għalhekk kemm il-Perit Mifsud, kif ukoll il-Perit Zammit, kienu korretti meta ma ħadux dawk is-servitujiet inkonsiderazzjoni meta ħadmu l-istimi rispettivi tagħhom. Min-naħa l-oħra l-osservazzjoni tal-Perit Borg Costanzi fir-rapport tagħha¹⁶ li "*L-artijiet huma soġġetti għal servitujiet kif deskritti fl-att tan-Nutar Burlò pprezentati fit-18 ta' Mejju 2016 mir-rikorrenti*", mhijiex dwar il-proprjetà kif kienet għet akkwistata, iżda saret fir-rigward tal-porzjonijiet rispettivi rizzultanti mill-qasma ta' dik il-proprjetà mis-soċjetà appellata wara l-akkwist, u għalhekk ma tistax titqies bħala korretta. Dan l-iżball seta' biss wassal għal stima żbaljata.

25. Hawnhekk ukoll il-Qorti tirrileva li t-twegibiet tal-Perit Borg Costanzi *a fol. 358 u 359* mhumiex konsistenti. Filwaqt li t-twegiba numru 2 tgħid "*L-artijiet kienu differenti peress illi fuq porzjon wieħed kien hemm dar u swimming pool u allura wieħed irid jieħu konsiderazzjoni tal-fatt illi dawn l-istrutturi kienu għat-twaqqiġ, u allura wieħed kellu jonfoq ftit iżjed sabiex l-art tkun lesta għal żvilupp għdid*", u b'hekk minflok ir-rata ta' €800, użat ir-rata

¹⁶ A fol. 342.

ta' €734 għal kull metru kwadru. Izda fit-twegiba numru 3 tikkontradixxi l-metodu ta' kalkolu tagħha billi tgħid *“L-iskop tal-valutazzjoni kienet sabiex nagħti valur għal-art kif kienet meta nxtrat u mhux biċċa biċċa meta nqassmet u lanqas sabiex nagħti valur għall-kostruzzjoni.”*

Decide

Għar-raġunijiet premissi, il-Qorti tiddeċiedi dwar l-appell billi tilqgħu filwaqt li tħassar u tirrevoka s-sentenza appellata tat-Tribunal u tikkonferma d-deċiżjoni tal-appellant mogħtija fit-13 ta' Jannar, 2014, u l-Avviż ta' Likwidazzjoni Numru IV126136 maħruġ mill-appellant u tiċhad l-oġġezzjoni tas-soċjetà appellata.

L-ispejjeż taż-żewġ istanzi huma a karigu tas-soċjetà appellata.

Moqrija.

**Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef**

**Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur**