



MALTA

Fit-Tribunal ta' Revizjoni Amministrattiva
(Att dwar it-Taxxa fuq Dokumenti u Trasferimenti - Kap. 364 tal-Ligijiet ta' Malta)
Magistrat
Dr. Gabriella Vella B.A., LL.D.

Rikors Nru. 21/15VG

Joseph Tabone u Josephine Tabone

Vs

Kummissarju tat-Taxxi

Illum 3 ta' Lulju 2020

It-Tribunal,

Ra r-Rikors ipprezentat minn Joseph u Josephine konjugi Tabone fit-23 ta' April 2015 permezz ta' liema jitolbu li t-Tribunal jivvaluta t-taxxa dovuta fuq prezz ta' €309,000 kif indikat fil-kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Louise Vella Bardon datat 20 ta' Dicembru 2012 u b'hekk inehhi għal kollox il-penali imposta mill-Kummissarju tat-Taxxi, bl-ispejjeż kontra l-Kummissarju tat-Taxxi;

Ra d-dokumenti annessi mar-Rikors promotur markati Dok. "A" sa' Dok. "E" a fol. 5 sa' 47 tal-proċess;

Ra r-Risposta tal-Kummissarju tat-Taxxi permezz ta' liema jopponi għall-appell tar-Rikorrenti mid-deċiżjoni ta' Rifjut ta' Ogġezzjoni datata 16 ta' Frar 2015 u mill-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV126138 u jitlob li l-istess jiġi miċhud, bl-ispejjeż kontra tagħhom, u minflok l-imsemmija deċiżjoni u Likwidazzjoni ta' Taxxa jiġu kkonfermati stante li l-aggravji fuq liema r-Rikorrenti jibbażaw l-appell tagħhom huma legalment u fattwalment infondati w insostenibbli;

Ra d-dokumenti annessi mar-Risposta tal-Kummissarju tat-Taxxi markati Dok. "CTD1" sa' Dok. "CTD6" a fol. 53 sa' 89 tal-proċess;

Sema' x-xhieda tar-Rikorrent in-Nutar Joseph Tabone mogħtija waqt is-seduta tat-8 ta' Lulju 2015¹ u x-xhieda ta' Alexis Vella mogħtija waqt is-seduta tad-9 ta' Dicembru

¹ Fol. 102 sa' 104 tal-proċess.

2015², sema' x-xhieda tal-Perit Hector Zammit³ u tal-Perit Tancred Mifsud⁴ mogħtija waqt is-seduta tas-17 ta' Marzu 2016, ikkonsidra t-traskrizzjonijiet tax-xhieda mogħtija fil-proċeduri fl-ismijiet "Compass Point Villas Limited v. Direttur Ġenerali (Taxxi Interni)", ossia tax-xhieda tal-Perit David Anastasi mogħtija waqt is-seduti tat-18 ta' Mejju 2015⁵ u tad-9 ta' Diċembru 2015⁶, tal-Perit Tancred Mifsud mogħtija waqt is-seduta tal-15 ta' Ottubru 2015⁷, ta' Noel Gauci, rappreżentant tal-Kummissarju tat-Taxxi, mogħtija waqt is-seduta tal-15 ta' Ottubru 2015⁸ u x-xhieda ta' Alexis Vella Falzon mogħtija waqt is-seduta tad-9 ta' Diċembru 2015⁹, sema' x-xhieda ta' Karl Borg, rappreżentant tad-Direttur Ġenerali ta' l-Artijiet, mogħtija waqt is-seduta tal-25 ta' Lulju 2016¹⁰, ra d-dokumenti markati Dok. "CTD7" sa' Dok. "CTD10" esebiti mill-Kummissarju tat-Taxxi permezz ta' Nota ippreżentata fis-27 ta' Novembru 2017 a fol. 154 sa' 183 tal-proċess u sema' x-xhieda ta' Alex Frendo, rappreżentant tal-Kummissarju tat-Taxxi, mogħtija waqt is-seduta tad-9 ta' Jannar 2018¹¹;

Ra w ikkonsidra x-xhieda kollha mogħtija fil-proċeduri fl-ismijiet "Compass Point Villas Limited v. Direttur Ġenerali (Taxxi Interni)" Rik. Nru. 22/14 u ra u kkonsidra ir-Relazzjoni ta' l-Assistent tat-Tribunal, il-Perit Elena Borg Costanzi, ippreżentata f'dawk il-proċeduri a fol. 342 sa' 345 ta' dak il-proċess;

Ra d-dikjarazzjoni tad-difensur tar-Rikorrenti waqt is-seduta tas-17 ta' Marzu 2016, fis-sens illi l-provi kollha prodotti fil-kawża fl-ismijiet "Compass Point Villas Limited v. Direttur Ġenerali (Taxxi Interni)" Rik. Nru. 22/14 huma rilevanti għal dawn il-proċeduri peress illi l-proprjetà akkwistata mir-Rikorrenti tiffirma parti mill-proġett sħiħ esegwit mis-soċjetà Compass Point Villas Limited u għalhekk il-provi miġbura f'dawk il-proċeduri għandhom jgħoddu għal dawn il-proċeduri wkoll;

Ra li waqt is-seduta ta' l-24 ta' Jannar 2017¹² il-partijiet kontendenti reġgħu iddikjaraw li l-provi prodotti fil-kawża fl-ismijiet "Compass Point Villas Limited v. Direttur Ġenerali (Taxxi Interni)" Rik. Nru. 22/14 jgħoddu għal dawn il-proċeduri ukoll u anke r-Relazzjoni ta' l-Assistent tat-Tribunal f'dawk il-proċeduri tgħodd għal dawn il-proċeduri wkoll;

Ra li b'Digriet mogħti fis-17 ta' Marzu 2016, it-Tribunal idderieġa lir-Registratur tat-Tribunal sabiex johroġ kopja tat-traskrizzjonijiet tax-xhieda li ngħataw sa' dak l-istadju tal-proċeduri u dderieġa lir-Rikorrenti sabiex jottjenu kopja legali tad-dokumentazzjoni esebita fil-proċeduri "Company Point Villas Limited v. Direttur Ġenerali (Taxxi Interni)" Rik. Nru. 22/14, u kollox jiġi esebiti fl-atti ta' dawn il-proċeduri;

² Fol. 107 sa' 109 tal-proċess.

³ Fol. 123A sa' 123G tal-proċess.

⁴ Fol. 123H sa' 123M tal-proċess.

⁵ Fol. 112 u 113 tal-proċess.

⁶ Fol. 119 sa' 121 tal-proċess.

⁷ Fol. 114 sa' 116 tal-proċess.

⁸ Fol. 117 u 118 tal-proċess.

⁹ Fol. 122 u 123 tal-proċess.

¹⁰ Fol. 144 sa' 145 tal-proċess.

¹¹ Fol. 185 sa' 189 tal-proċess.

¹² Fol. 149 tal-proċess.

Ra n-Nota ta' Sottomissjonijiet tar-Rikorrenti a fol. 190 sa' 192 tal-proċess u ra n-Nota Responsiva tal-Kummissarju tat-Taxxi a fol. 197 sa' 204 tal-proċess;

Ra t-talba avvanzata mir-Rikorrenti b'Rikors ipprezentat fl-4 ta' Ġunju 2018¹³ permezz ta' liema talbu s-sospensjoni tal-prolazzjoni tas-sentenza għall-fini li a tenur ta' l-Artikolu 175 tal-Kap.12 tal-Liġijiet ta' Malta, jiġu awtorizzati jżidu paragrafu ieħor fir-Rikors promotur tagħhom li jkun fis-sens: 9. *Għalhekk kif jirrizulta minn dak già indikat hawn fuq l-esponenti jitolbu bir-rispett lil dan it-Tribunal jogħoġbu jivvaluta t-taxxa dovuta fuq prezz ta' €309,000 kif indikat fil-kuntratt de quo u jogħoġbu wkoll ineħhi għal kollox il-penali imposta mill-Kummissarju tat-Taxxi Interni. Bl-ispejjeż kontra l-intimat.* Ra li b'Digriet mogħti fit-28 ta' Jannar 2019¹⁴, it-talba tar-Rikorrenti giet milqugħa u giet awtorizzata ż-żieda mitluba;

Ra l-atti kollha tal-kawza;

Ikkonsidra:

In forza ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Louisa Vella Bardon datat 20 ta' Diċembru 2012¹⁵, ir-Rikorrenti akkwistaw mingħand Albert Attard, Marion Micallef, Richard Micallef, Henry Attard u Sandra Attard *a divided portion of land situate at Ta' l-Ibragg, limits of Swieqi, accessible from Triq G. Lebrun, measuring approximately three hundred and ninety eight square metres (398 sq.m.), bounded on the South and West by property of the Vendors, or their successors in title and on the East by the said Triq G. Lebrun* verso l-prezz ta' €309,000. Dan it-trasferiment gie komunikat lill-Kummissarju tat-Taxxi fit-28 ta' Diċembru 2012¹⁶, u dan minn naħa tiegħu inkariga lill-Pert Tancred Mifsud sabiex jagħtih stima tal-valur reali tal-porzjoni diviża ta' art akkwistata mir-Rikorrenti fiż-żmien tat-trasferiment.

L-istima tal-Perit Mifsud tal-valur reali ta' din il-porzjoni diviża ta' art fiż-żmien tat-trasferiment kienet ta' €398,000¹⁷ u peress illi l-valur dikjarat fl-att ta' trasferiment jammonta għal inqas minn 85% ta' l-istima tal-Perit Tancred Mifsud¹⁸, a tenur ta' l-Artikolu 52 tal-Kap. 364 tal-Liġijiet ta' Malta l-Kummissarju tat-Taxxi ħareġ Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV126138 fil-konfront tar-Rikorrenti permezz ta' liema talab il-ħlas tas-somma ta' €4,450 bħala taxxa fuq il-valur addizzjonali taxxabli ta' €89,000, flimkien mas-somma ta' €4,450 bħala taxxa addizzjonali¹⁹. Ir-Rikorrenti oġġezzjonaw għall-Likwidazzjoni ta' Taxxa maħruġa fil-konfront tagħhom permezz ta' ittra ta' oġġezzjoni datata 7 ta' Novembru 2013²⁰ u in segwitu għal din l-ittra l-Kummissarju tat-Taxxi inkariga Perit ieħor, il-Perit Hector Zammit, sabiex jagħtih stima tal-valur reali tal-porzjoni diviża ta' art akkwistata mir-Rikorrenti fiż-żmien tat-trasferiment. L-istima mogħtija mill-Perit Hector Zammit kienet għall-valur ta' €415,000²¹. Peress illi l-istima tal-Perit Hector Zammit kienet addirittura oġġla mill-istima tal-Perit Tancred Mifsud, b'decizzjoni ta' Rifjut ta' Oġġezzjoni datata

¹³ Fol. 205 u 206 tal-proċess.

¹⁴ Fol. 212 u 213 tal-proċess.

¹⁵ Fol. 5 sa' 14 tal-proċess.

¹⁶ Fol. 58 sa' 62 tal-proċess.

¹⁷ Fol. 57 tal-proċess.

¹⁸ 85% ta' €398,000 = €338,300.

¹⁹ Fol. 69 tal-proċess.

²⁰ Fol. 10 tal-proċess.

²¹ Fol. 80 tal-proċess.

16 ta' Frar 2015²², il-Kummissarju tat-Taxxi caħad l-oġġezzjoni tar-Rikorrenti w a baži ta' l-istima tal-Perit Tancred Mifsud ikkonferma li l-valur reali tal-porzjoni diviża ta' art akkwistata minnhom fiż-żmien tat-trasferiment kien ta' €398,000, bil-konsegwenza għalhekk li hemm taxxa fuq dokumenti u trasferimenti ulterjuri dovuta fuq il-valur addizzjonali taxxabbli ta' €89,000 fl-ammont ta' €4,450, flimkien ma' taxxa addizzjonali dovuta fl-ammont ta' €4,450. Fis-16 ta' Frar 2015, il-Kummissarju tat-Taxxa reġa' ħareġ il-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV126138 fil-konfront tar-Rikorrenti u mill-ġdid talab il-ħlas tas-somma ta' €4,450 bħala taxxa fuq il-valur addizzjonali taxxabbli ta' €89,000, flimkien mas-somma ta' €4,450 bħala taxxa addizzjonali, komplessivament ammontanti għal **€8,900**²³.

Ir-Rikorrenti ħassewhom aggravati bid-deċiżjoni ta' Rifjut ta' Oġġezzjoni datata 16 ta' Frar 2015 u bil-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. 126138 u interponew appell minnhom quddiem dan it-Tribunal. Huma jitolbu li t-Tribunal jivvaluta t-taxxa dovuta fuq prezz ta' €309,000 kif indikat fil-kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Louise Vella Bardon datat 20 ta' Diċembru 2012 u b'hekk inehhi għal kollox il-penali imposta mill-Kummissarju tat-Taxxi. Ir-Rikorrenti essenzjalment qed jitlob għar-revoka tad-deċiżjoni ta' Rifjut ta' Oġġezzjoni datata 16 ta' Frar 2015 u tal-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. 126138 u dana in baži għas-segwenti aggravji: (1) *il-valur li huma ħallsu għall-art in kwistjoni hu fil-fatt dak li jidher fil-kuntratt ta' akkwist - cioè Eur 309,000; (2) il-liġi titkellem fuq 'the average price which such property would fetch if sold on the open market ...' u mhux l-ammont kif stabbilit minn Perit imqabba mid-Dipartiment. Dawn huma żewġ ammonti li mhux bilfors ikunu l-istess. Tanto per qed jiġi anness bħala Dok. B rapport u valutazzjoni tal-Perit Andrew Ellul li jikkonferma li dan hu l-prezz reali u li hu l-prezz medju li setgħet iġġib din l-art jekk mibjugħa fis-suq miftuħ f'dak iż-żmien li fih seħħ il-bejgħ; kull perit kapaċi jagħmel valutazzjoni, iżda dan ma jfissirx li l-istima ta' wieħed minnhom tkun bilfors dik li tirrifletti l-market value. Illi l-istima tal-perit imqabba mill-Kummissarju tat-Taxxi Interni ma tirriflettix ir-realtà; (3) kellha tkun il-policy tad-Dipartiment li meta jkun hemm self mill-Bank ma jsirx reassessment tal-valur tal-proprjetà. It-tlett kuntratti annessi (li għandhom bejn wieħed u ieħor l-istess valur kull metru kwadru) juru li kien hemm tlett Banek differenti u cioè Bank of Valletta p.l.c. fl-atti tan-Nutar Louisa Vella Bardon (dok. A), APS fl-atti tan-Nutar Marco Burlo (dok. C) u HSBC Bank Malta p.l.c. (dok. B); (4) qed jiġu annessi żewġ kuntratti Dok. D u C rigward proprjetà fl-istess area: wieħed Eur 2,603,000 għal 3345 metru kwadru u ieħor Eur 400,000 għal 458 metri kwadri. L-art mixtrija mill-esponenti, Eur 309,000 għal 398 metri kwadri tirrifletti cirka l-istess prezz kull metru kwadru. Il-kuntratt ta' causa mortis fl-atti tan-Nutar Maria Spiteri tas-7.4.08 fuq l-istess proprjetà, il-valur kien bil-bosta inqas u cioè Eur 540,000 għal 1400 metru kwadru u cioè Eur 385 kull metru kwadru, kwazi terz tal-valur kif stabbilit mill-Perit imqabba mill-Kummissarju tat-Taxxi Intenri; (5) fl-istess epoka tal-bejgħ il-Gvern innifsu kien ħareġ offerta għall-bejgħ ta' għaxar plots fil-Madliena. Site plan u pjanta hawn annessa markata Dokumnet D. Dok. E huwa prova ta' din l-offerta. Id-Dipartiment ta' l-Artijiet stabilixxa minimu ta' Eur 900 il-metru kwadru. L-ebda plot ma ttieħdet. Jiġifieri fis-suq miftuħ, il-Gvern ma irnexxilux ibiegh imqar plot waħda bil-valur ta' Eur 900 il-metru kwadru. Dan juri*

²² Fol. 88 u 89 tal-proċess.

²³ Fol. 87 tal-proċess.

biċ-ċar li anki Eur 900 kull metru kwadru għall-plot fil-Madliena ma jirriflettix il-valur tas-suq. Ladarba ma kienx hemm imqar domanda għall-valur ta' Eur 900 il-metru kwadru, hu sinjal ċar li l-prezz fis-suq miftuħ hu iżjed baxx. Is-suq jiġi determinat mhux biss mit-talba iżda wkoll mid-domanda. Il-Perit imqabbad mid-Dipartiment stima l-art mixtrija mill-esponenti oltre għaxra fil-mija (10%) iżjed mill-art li ħadd ma interessa ruħu li jixtri; (6) issa l-art li xtraw l-esponenti tinsab midfuna wara l-knisja tas-Swieqi mingħajr veduti ta' xejn. Il-prezz tagħha żgur għandu jkun anqas mid-Eur 900 il-metru kwadru kif stabbilit fil-każ tal-plots fil-Madliena b'veduti li jwasslu sa' Għawdex. U dan minkejja li l-valur ta' Eur 900 kull metru kwadru, ħadd ma riedu; (7) il-valur ta' l-art in kwistjoni kif mixtrija mill-esponenti kienet ta' Eur 309,000 il-metru kwadru. Hu evidenti li dan hu l-prezz ġust u rejali u mhux dak stabbilit mill-periti tal-Gvern li vvalutaw b'mod eżaġerat l-art in kwistjoni; (8) f'kull każ il-penali ta' Euro 4450.00 għandha tiġi revokata ladarba l-Commissioner dam iżjed minn sentejn biex joħroġ id-deċiżjoni tiegħu²⁴.

Il-Kummissarju tat-Taxxi jopponi għall-appell tar-Rikorrenti mid-deċiżjoni ta' Rifjut ta' Oġġezzjoni datata 16 ta' Frar 2015 u mill-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV126138 u jitlob li l-istess jiġi miċħud u minflok l-imsemmija deċiżjoni u Likwidazzjoni ta' Taxxa jiġu kkonfermati stante li: (1) l-aggravju tar-rikorrenti huwa legalment u fattwalment infondat u insostenibbli; (2) l-artikolu 32 tal-Kap. 364 jipprovdli li t-taxxa għandha titħallas fuq 'l-ammont jew tal-valur ta' dak li jingħata bil-ħlas tal-ħaġa trasferita jew tal-valur ta' dik il-ħaġa, liema jkun l-akbar'. Minn evalwazzjoni teknika li għamel il-Perit ingaġġat mid-Dipartiment irriżulta li l-valur tal-proprjetà in kwistjoni fid-data tat-trasferiment kien ta' €398,000 u peress li dan l-ammont huwa akbar mill-ammont ta' €309,000 li ingħata bi ħlas tal-ħaġa trasferita t-taxxa dovuta a tenur tal-Kap. 364 giet ġustament ikkalkolata fuq il-valur ta' €398,000; (5) illi effettivament, il-valutazzjoni tal-proprjetà mertu tal-proċeduri odjerni li għamlu l-Periti ingaġġati mill-esponent a tenur tal-Kap.364 u l-liġijiet sussidjarji jirrifletti l-prezz medju li l-proprjetà trasferita kienet iġġib li kellha tinbiegħ fis-suq liberu f'dik id-data, wara li tqiesu ċ-ċirkostanzi kollha li jolqtuha; (6) ir-referenza li qed issir mir-rikorrenti għall-proprjetajiet oħra hija bir-rispett kollu barra minn lokha. Kull każ għandu l-fattispecie tiegħu u valutazzjoni teknika tiddependi fuq diversi fatturi, mhux biss l-area b'dan illi l-fatt li proprjetajiet oħra allegatament fl-istess area u xi plots fil-Madliena inxtraw "cirka l-istess prezz kull metru kwadru" ma jfissirx awtomatikament li l-valutazzjoni tal-Periti ingaġġati mill-esponenti huma eċċessivi kif allegat mir-rikorrenti; (7) kull allegazzjoni imressqa mir-rikorrenti għandha tiġi sostanzjata bil-provi mill-istess rikorrenti; (8) id-deċiżjoni ta' l-esponent ħarġet fir-terminu stabbilit mill-Liġi b'dan illi kull pretensjoni avanzata mir-rikorrenti li f'kull każ il-penali ta' Euro 4450 għandha tiġi revokata' hija għal kollox infondata w insostenibbli; (9) il-likwidazzjoni ta' taxxa u taxxa addizzjonali mertu ta' dawn il-proċeduri hija ġusta u timmerita konferma²⁵.

Fil-fehma tat-Tribunal l-ewwel kwistjoni li għandha tiġi trattata f'dawn il-proċeduri hija dik sollevata mir-Rikorrenti fejn jikkontendu li l-liġi titkellem fuq 'the average price which such property would fetch if sold on the open market...' u mhux l-

²⁴ Rikors promotur, fol. 3 u 4 tal-proċess.

²⁵ Risposta tal-Kummissarju tat-Taxxi, fol. 49 sa' 51 tal-proċess.

ammont kif stabbilit minn Perit imqabba mid-Dipartiment. Dawn huma żewġ ammonti li mhux bilfors ikunu l-istess. ... Kull Perit kapaċi jagħmel valutazzjoni, iżda dan ma jfissirx li l-istima ta' wieħed minnhom tkun bilfors dik li tirrifletti l-market value²⁶. It-Tribunal frankament ma jistax jifhem fejn iridu jaslu r-Rikorrenti b'dan l-aggravju stante li l-mod kif għandu jiġi stabilit il-valur reali ta' immobbli trasferit, sia jekk mill-Kummissarju tat-Taxxi innifsu jew tramite l-awsilju ta' Perit Arkitett, huwa determinat mill-Liġi stess u mhux imholli fil-liberu arbitriju tal-Kummissarju u/jew tal-Perit inkarigat minnu.

L-Artikolu 32(1) tal-Kap. 364 tal-Liġijiet ta' Malta jipprovdi li: (1) *Għandha tithallas fuq kull dokument u fuq kull sentenza, digriet jew ordni ta' kull qorti jew awtorità oħra legittima, li bihom haġa immobbli jew xi dritt reali fuq xi immobbli jiġi trasferit lil xi persuna u fuq kull dikjarazzjoni magħmula skond l-artikolu 33, għar-rigward ta' persuni li minnhom jorigina t-trasferiment causa mortis li mietu fuq jew wara t-23 ta' Novembru 1999, taxxa ta' ħames euro (5) għal kull mitt euro (100) jew parti minnha ta' l-ammont jew tal-valur ta' dak li jingħata bil-ħlas tal-ħaġa trasferita jew tal-valur ta' dik il-ħaġa, liema jkun l-akbar...* Minn dan il-provvediment tal-Liġi jirriżulta li t-taxxa fuq it-trasferimenti, bir-rata ta' 5% jew 3.5% fuq l-ewwel €116,468.67 (kif applikabbli fiż-żmien pertinenti għall-proċeduri odjerni) u 5% fuq il-bilanċ f'każ ta' akkwist għal skopijiet ta' reidenza unika w ordinarja (Art. 32(4) tal-Kap. 364 tal-Liġijiet ta' Malta), tithallas fuq l-oġġla valur bejn il-prezz dikjarat jew dak li tħallas bħala korrispettiv u l-valur ta' l-immobbli.

Il-valur ta' l-immobbli huwa ai termini tal-Liġi stess, senjatament ai termini tar-Regolament 3 tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 364.06, *il-valur ta' dik il-proprjetà fid-data tat-trasferiment inter vivos .. jew fid-data tal-mewt tal-persuna li minnha jkun oirġina t-trasferiment causa mortis, skond il-każ, ... u dak il-valur għandu jiġi stabbilit skond dawn id-dispożizzjonijiet... il-valur tal-proprjetà assoluta ta' kull proprjetà fid-data rilevanti għandu jkun il-prezz medju li dik il-proprjetà gġib li kellha tinbiegħ fis-suq liberu f'dik id-data, wara li jitqiesu ċ-ċirkostanzi kollha li jolqtu lil dik il-proprjetà.* Minn dan il-provvediment tal-Liġi jirriżulta għalhekk li meta l-Kummissarju tat-Taxxi għandu, għall-finijiet li jiddetermina t-taxxa dovuta fuq trasferiment ai termini tal-Kap. 364 tal-Liġijiet ta' Malta, jistabilixxi l-valur reali ta' l-immobbli fid-data rilevanti, dan, kif già iktar 'l fuq osservat, ma jistax jagħmlu b'mod arbitrarju iżda għandu jsegwi u jkun konformi mal-provvedimenti stipulati fl-imsemmi Regolament tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 364.06. Minn dan jikkonsegwi għalhekk li meta l-Kummissarju tat-Taxxi jinkariga Perit sabiex jagħtih stima tal-valur reali ta' l-immobbli trasferit, inkarigu li fil-fehma tat-Tribunal il-Kummissarju għandu kull dritt li jagħmel sabiex ikun jista' effettivament jasal għall-valur reali tal-proprjetà in kwistjoni, il-Perit hekk inkarigat ma jkunx qiegħed - għaliex fil-verità, ai termini tal-Liġi ma jistax - jagħmel valutazzjoni għal kollox soġġettiva tal-valur tal-proprjetà in kwistjoni iżda jkun qed jagħti valutazzjoni arġinata entro l-parametri prefissi b'mod tassattiv fil-Liġi. Fl-eventwalità li tali parametri ma jiġux segwiti mill-Perit inkarigat mill-Kummissarju għall-fini tal-valutazzjoni tiegħu, dik l-istess valutazzjoni u l-Likwidazzjoni ta' Taxxa bbażata fuqha għandhom jitqiesu bħala li huma eċċessivi.

²⁶ Para.2 tar-Rikors promotur, fol. 3 tal-proċess.

Fid-dawl ta' dan osservat għalhekk il-Kummissarju tat-Taxxi kellu kull dritt li jinkariga lill-Perit Tancred Mifsud - u eventwalment fl-istadju ta' l-oġġezzjoni lill-Perit Hector Zammit - għall-fini li jagħtih stima tal-valur reali tal-porzjoni diviża ta' art akkwistata mir-Rikorrenti fiż-żmien tat-trasferiment. Ta' min jgħid ukoll li dan id-dritt għal nomina ta' Perit għall-fini ta' stima jirriżulta wkoll mill-Liġi stess, senjatament mill-Artikolu 19(2) tal-Kap. 364 tal-Liġijiet ta' Malta. Dak li għandu jiġi ikkunsidrat għall-finijiet ta' konformità o meno mal-parametri tal-Liġi ma huwiex tant u fih innifsu l-inkarigu mill-Kummissarju lill-Perit Mifsud iżda, il-konstatazzjonijiet u konsiderazzjonijiet li għamel l-imsemmi Perit Mifsud għall-fini li wasal għall-istima tiegħu ta' €398,000 bħala l-valur reali tal-porzjoni diviża ta' art akkwistata mir-Rikorrenti fiż-żmien tat-trasferiment.

Il-porzjoni diviża ta' art akkwistata mir-Rikorrenti kienet tiffirma parti minn art ikbar tal-kejl ta' cirka 3,743 metri kwadri (iktar 'l quddiem indikata bħala l-art intiera), li 1021 metri kwadri minnhom kellhom villa mibnija fuqhom bl-isem ta' "Dar il-Holma", f'Ta' l-Ibragg, Swieqi. Originarjament l-art intiera kienet ser tiġi akkwistata mis-soċjetajiet Berkeley Investments Limited u Vella Falzon Group Limited (in segwitu assenjaw id-drittijiet tagħhom fuq il-konvenju fir-rigward tar-rimamenti porzjon ta' l-art intiera, ta' cirka 3,345 metri kwadri, lis-soċjetà Compass Point Villas Limited), iżda fil-mori tal-konvenju mas-sidien l-imsemmija soċjetajiet assenjaw lir-Rikorrenti d-drittijiet tagħhom fuq il-konvenju fir-rigward tal-porzjoni diviża ta' art tal-kejl ta' cirka 398 metri kwadri sitwata fi Triq G. Lebrun, ta' l-Ibragg, Swieqi, biex b'hekk ir-Rikorrenti akkwistaw din il-porzjoni diviża ta' art direttament mingħand is-sidien²⁷.

It-trasferiment ta' l-art eventwalment akkwistata minn Compass Point Villas Limited gie komunikat lill-Kummissarju tat-Taxxi illi nkariga lill-Perit Tancred Mifsud sabiex jagħtih stima tal-valur reali ta' dik l-art, tal-kejl ta' cirka 3,345 metri kwadri, fiż-żmien tat-trasferiment. Jirriżulta għalhekk li l-Perit Tancred Mifsud għamel stima kemm ta' l-art akkwistata minn Compass Point Villas Limited kif ukoll tal-porzjoni diviża ta' art akkwistata mir-Rikorrenti. Jirriżulta wkoll li f'entrambe l-każi l-Perit Mifsud wasal għal stima bbażata fuq ir-rata ta' €1,000 għal kull metru kwadru: fil-każ ta' l-akkwist tas-soċjetà Compass Point Villas Limited il-valur mogħti mill-Perit Mifsud kien ta' €3,345,000 u fil-każ ta' l-akkwist tar-Rikorrenti l-valur mogħti mill-istess Perit hu ta' €398,000. Il-konstatazzjonijiet u konsiderazzjonijiet li għamel il-Perit Mifsud kemm fir-rigward ta' l-istima ta' l-art akkwistata mis-soċjetà Compass Point Villas Limited kif ukoll fir-rigward ta' l-istima tal-porzjoni diviża ta' art akkwistata mir-Rikorrenti huma l-istess fiż-żewġ każi tant illi l-partijiet kontendenti qablu li l-provi miġbura fil-kawża fl-ismijiet "Compass Point Villas Limited v. Direttur Ġenerali (Taxxi Interni), Rik. Nru. 22/14²⁸ , inkluża għalhekk it-testimonjanza tal-Perit Tancred Mifsud dwar kif wasal għar-rata ta' €1,000 għal kull metru kwadru bħala l-bażi ta' l-istima tiegħu, jgħoddu għal dawn il-proċeduri wkoll.

²⁷ Vide kuntratti a fol. 5 sa' 32 tal-proċess.

²⁸ Vide verbal tas-seduta ta' l-24 ta' Jannar 2017, fol. 149 tal-proċess.

Il-Perit Tancred Mifsud xehed quddiem it-Tribunal waqt is-seduta tal-15 ta' Ottubru 2015²⁹ u waqt is-seduta tas-17 ta' Marzu 2016³⁰ u dwar il-mod kif wasal għar-rata ta' €1,000 għal kull metru kwadru bħala l-baži ta' l-istima tiegħu huwa ddikjara li: *jiena rajt biċċa art fejn kien hemm xi djar imwaqqgħin, 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 mhaffra 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' thaffir 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-orinetation ta' l-art. ... Jiena ikkonfermajt mal-website tal-MEPA iz-zoning tagħha, li hija site għal detached area, kien hemm permessi approvati imma ma dhaltx fil-mertu tagħhom għax issusspettajt illi l-permess sar waqt il-konvenju u ma dhaltx in konjizzjoni illi kien hemm żvilupp għaddej però ma dhaltx in consideration l-iżvilupp fil-valuation tiegħi għax naħseb setgħet taffettwa negattivament fil-valuri jiġifieri seta' jogħla iżjed allura to be fair zammejt daqs li kieku kienet art verġni jiġifieri mingħajr ebda żvilupp la thaffir u la bini xejn³¹.*

In kontro-ezami³² l-Perit Mifsud iddikjara ulterjorment illi sabiex wasal għar-rata ta' €1,000 għal kull metru kwadru bħala l-baži ta' l-istima tiegħu huwa adotta *l-comparative method jintuża fuq zoning ta' proprjetà. Biex nispijega ftit iżjed fid-dettal, l-area hija zoned bħala residential priority area u dawk huma termini legali tal-MEPA. F'termini sempliċi huma biex jiġu żviluppati viljel. 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 dhaltx in konsiderazzjoni xi tqassam. Lili dik ma taffettwanix, li affettwat lili huwa l-fatt li il-proprjetà kienet bejn tlett toroq, kellha parti minnha kantuniera jiġifieri diġà 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 prinċipali. ... 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 ħazin fit-triq ta' fuq, mingħalija Ibragg 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, bħala faċċati biex nieħdu eżempju, l-iżgħar faċċata li għandek qiegħda fuq Triq l-Ibragg li hija wieħed u għoxrin (21) metru bħala tul. Imbagħad għandek faċċata oħra li qiegħda wieħed u għoxrin punt sebgha (21.7), tlieta u għoxrin punt ħamsa (32.5) u tmienja u ħamsin (58) metru jimxi u*

²⁹ Fol. 114 sa' 116 tal-proċess.

³⁰ Fol. 123H sa' 123M tal-proċess.

³¹ Xhieda mogħtija waqt is-seduta tal-15 ta' Ottubru 2015, fol. 114 sa' 116 tal-process.

³² Seduta tas-17 ta' Marzu 2016, fol. 123H sa' 123M tal-process.

dawk kollha tul ta' faċċati jġigifieri il-proprjetà bħala art in kwistjoni l-valur li hu is on the lower market value bħala rata għal metru kwadru. Jġigifieri jekk jiena nieħu in relation, rate per square metres in relation mal-frontage ma' villel oħra, I am on the lower side jġigifieri l-valur ta' villel f'dik l-area tista' issibhom oġhla mir-rata l-metru kwadru li tajtha jiena.

Mill-att ta' trasferiment li bih ir-Rikorrenti akkwistaw il-porzjoni diviża ta' art mertu ta' dawn il-proċeduri jirriżulta li din l-istess art kienet tiffirma parti minn żvilupp intiz li jsir fuq l-art akkwistata mis-soċjetà Compass Point Villas Limited. In effetti fil-kuntratt hemm premess u stipulat is-segwent: *the parties agree that for the purposes of this deed the term “Development”³³ shall mean: the cluster of detached and semi-detached villas to be developed on the land presently occupied by the Property and the Land, shown on the attached plan marked Document “G” and shaded in pink and green bounded on the south by Triq l-Istasija, Swieqi, on the North West by Triq l-Ibragg and on the east by Triq G. Lebrun which, when constructed shall consist of eight (8) semi-detached villas and two (2) fully detached villa; and the term “Property”³⁴ shall mean: the detached villa to be constructed on the Land, as per specifications indicated below, being a villa without number with all its rights and appurtenances including its garage, swimming pool, swimming pool area and surrounding gardens and with the underlying land and airspace overlying the property bounded on the East by Triq G. Lebrun, Ibragg, Swieqi, on the South and West by property of the Vendors or their successors in title, which villa is shown outlined in blue on the attached plan marked document letter “G”... by virtue of this third part of this deed the Vendors hereby sell and transfer unto the Purchasers who accept purchase and acquire:- a divided portion of land situate at Ta' l-Ibragg, limiti of Swieqi, accessible from Triq G. Lebrun, measuring approximately three hundred and ninety eight square metres (398sq.m.) bounded on the South and West by property of the Vendors, or their successors in title and on the East by the said Triq G. Lebrun, as outlined in blue on the plan annexed to this deed, marked as Document “G”, hereinafter referred to as the “Land”³⁵.*

Li l-porzjoni diviża ta' art akkwistata mir-Rikorrenti kienet tiffirma parti mill-iżvilupp ikbar li kienet se tagħmel is-soċjetà Compass Point Villas Limited jirriżulta ukoll mix-xhieda ta' Alexis Vella Falzon³⁶, wiehed mir-rappreżentanti tas-soċjetà Compass Point Villas Limited, illi ddikjara li: *aħna konna fil-proċess tax-xiri ta' biċċa art mingħand il-familja Attard ġewwa ta' l-Ibragg u konna avviċinajna lil Dr. Tabone għax kellna bżonn feles żgħir mill-ġnien tiegħu biex nagħmlu entrance għal waħda mid-djar. ... aħna property developers u aħna avviċinajna lil Dr. Tabone biex nixtru biċċa feles mill-ġnien tiegħu li kienet tagħmel differenza għax ridna nagħmul entratura tajba għal waħda mid-djar u kif konna f'dawn it-transazzjonijiet, Dr. Tabone wera l-interess li jixtri fil-proġett tagħna. Peress li aħna konna għadna fuq konvenju, hu daħal fuq parti żgħira tal-konvenju u xtara direttament mingħand il-familja Attard porzjon fejn telgħet il-villa tiegħu li aħna insejħulha villa number one. ... Il-binja tellajnihielu aħna, kien hemm kuntratt separat. Il-valur ta' l-art li xtara n-nutar kien per square metre proportion of the*

³³ Enfasi tat-Tribunal.

³⁴ Enfasi tat-Tribunal.

³⁵ Enfasi tat-Tribunal.

³⁶ Xhieda mogħtija waqt is-seduta tal-15 ta' Ottubru 2015, fol. 107 sa' 109 tal-proċess.

price li Jonna se nixtru aħna. ... Il-kuntratt sar fl-istess żmien, hu Xtara l-porzjon tiegħu li huwa 10% u aħna xtrajna 90%.

It-Tribunal jagħmel referenza speċifika għal din iċ-ċirkostanza partikolari li teffettwa l-porzjoni diviża ta' art akkwistata mir-Rikorrenti, ossia li l-porzjoni diviża ta' art in kwistjoni tiffirma parti minn żvilupp ikbar, għar-raġuni li fil-fehma Tiegħu hija ferm importanti għad-determinazzjoni tal-valur reali ta' dik il-porzjoni diviża ta' art fiż-żmien tat-trasferiment. A tenur tar-Regolament 3(2) tal-Legislazzjoni Sussidjarja 364.06 kif applikabbli fiż-żmien mertu ta' dawn il-proċeduri *l-valur tal-proprjetà assoluta ta' kull proprjetà fid-data rilevanti għandu jkun il-prezz medju li dik il-proprjetà ggib li kellha tinbiegħ fis-suq liberu f'dik id-data, **wara li jitqiesu ċ-ċirkostanzi kollha li jolqtu lil dik il-proprjetà***³⁷ - u għalhekk dan il-fatt partikolari vis-a-vis l-art akkwistata mir-Rikorrenti ma jistax u ma għandux jiġi sorvolat.

Sfortunatament il-Perit Tancred Mifsud dan l-aspett assolutament ma ħadux in konsiderazzjoni, anzi bla eżitazzjoni ta' xejn iddikjara li: *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 jigifieri digà hemm żewġ toroq u kien hemm parti oħra fuq triq oħra jigifieri awtomatikament bhala proprjetà tigi żviluppata jew le għandha l-potenzjal tagħha u dak jiġi kalkulat l-valur tal-metru kwadru jigifieri dawk huma l-fatturi prinċipali*³⁸.

Siccome l-Perit Mifsud ma ħax in konsiderazzjoni dan il-fatt, fatt lilu ben magħruf mhux biss għaliex meta żamm l-aċċess ra li kien hemm żvilupp għaddej imma anke għaliex fid-DDT1, esebita bhala Dok. "CTD1" a fol. 53 sa' 55 tal-proċess, taħt is-sezzjoni *Description of the Property* in-Nutar li ppublikat l-att ta' trasferiment espliċitament iddikjarat illi *the divided portion of land situate at Ta' l-Ibragg, limits of Swieqi, accessible from Triq G. Lebrun, measuring approximately three hundred and ninety eight square metres (398 sq.m.) bounded on the South and West by property of the Vendors, or their successors in title and on the East by the said Triq G. Lebrun, as outlined in blue on the plan annexed to the deed marked as Document "G", hereinafter referred to as the "Land". On the land afore described there shall be constructed the detached villa as per specification indicated below, being a villa without number with all its rights and appurtenances, including its garage, swimming pool, swimming pool area and surrounding gardens and with the underlying land and airspace overlying the property, bounded on the East by Triq G. Lebrun, Ibragg, Swieqi, on the South and West by property of the Vendors or their successors in title, which villa is shown outlined in blue on the attached plan marked document letter "G" hereinafter referred to as the "Property". The said villa shall form part of the development, consisting of the cluster of detached and semi-detached villas to be developed on the land presently occupied on the plan attached to the deed and marked Document "G" and shaded in pink and green and bounded on the south by Triq l-Istasija, Swieqi, on the North West by Triq l-Ibragg, Swieqi*

³⁷ Enfasi tat-Tribunal.

³⁸ Xhieda mogħtija waqt is-seduta tas-17 ta' Marzu 2016, fol. 123H sa' 123M tal-proċess.

and on the east by Triq G. Lebrun which, when constructed shall consist of eight (8) semi-detached villas and two (2) fully detached villas, huwa naqas milli jikkonsidra element ċentrali għall-potenzjal tal-porzjoni diviża ta' art akkwistata mir-Rikorrenti u cioè li l-art intiera fuq liema kellu jsir l-iżvilupp ma kenitx faċilment diviżibbli u b'hekk mhux kull plot riziżtanti mit-tqassim da parte ta' l-iżviluppaturi kien se jkollha faċċata fuq xi waħda jew oħra mit-toroq ċirkodanti l-art intiera. In effetti kif jirriżulta mill-provi prodotti biex kull villa eventwalment żviluppata f'dan l-iżvilupp ikollha aċċess għat-triq kellhom jinholqu diversi servitujiet fuq il-kuntratti ta' l-akkwist tal-proprjetajiet.

*Il-porzjoni diviża ta' art akkwistata mir-Rikorrenti ma kenitx eżentata minn tali sitwazzjoni, anzi mill-att ta' trasferiment jirriżulta li mhux biss ir-Rikorrenti, o meglio l-proprjetà tagħhom kienet sogġetta għal servitù ta' passaġġ u aċċess a favur terzi, talli l-istess Rikorrenti għandhom a favur tagħhom tali servitù ta' aċċess u passaġġ minnu fuq proprjetà ta' terzi biex jaċċedu għall-proprjetà tagħhom mit-triq. Dan kollu jirriżulta mill-klawsoli 5 sa' 8 ta' l-att ta' trasferiment illi jipprovdu li: *the land and each other 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 Property (the dominant tenement) shall enjoy the perpetual praedial servitude on the property known as "Villa 2" on the attached plan marked "G" (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 "G" measuring approximately thirty-nine point five square metres (39.5m²). Furthermore, the Property and the property shown as "Villa 2" on the attached plan marked "G" 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 villa above-mentioned as indicated in the Specifications attached herewith and marked Document "H". 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 the Property and Villa 2 above mentioned. The Property (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 "G" (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 "FG" measuring approximately one hundred and five point six square metres (105.6m²). Furthermore the Property and the property shown as "Villa 8" on the attached plan marked "G" 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 Specifications attached herewith and marked Document "H". 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 the Property 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-mentioned³⁹.

Fil-każ in ezami l-konstatazzjonijiet u konsiderazzjonijiet magħmula mill-Perit Tancred Mifsud, ossia li *l-proprjetà kienet bejn tlett toroq, kellha parti minnha kantuniera jigifieri digà hemm żewġ toroq u kien hemm parti oħra fuq triq oħra jigifieri awtomatikament bħala proprjetà tiġi żviluppata jew le għandha l-potenzjal tagħha*, kjarament ma kienux komprensivi ta' kull element importanti u rilevanti għad-determinazzjoni tal-valur reali kemm ta' l-art akkwistata mis-soċjetà Compass Point Villas Limited kif ukoll tal-porzjoni diviża ta' art akkwistata mir-Rikorrenti fiż-żmien tat-trasferiment u dana billi, jiġi ribait, huwa għal kollox naqas milli jikkonsidra li fid-dawl ta' l-iżvilupp intiż - żvilupp li ġia kien ippjanat u ben speċifikat fiż-żmien tat-trasferiment - mhux kull porzjoni diviża ta' art mibjugħa, fosthom dik akkwistata mir-Rikorrenti, kien se jkollha frontage u b'hekk aċċess liberu għal fuq waħda jew oħra mit-toroq ċirkondanti l-art intiera.

Fid-dawl ta' dan kollu osservat għalhekk jirrizulta li l-istima tal-Perit Tancred Mifsud tal-valur reali tal-porzjoni diviża ta' art akkwistata mir-Rikorrenti fiż-żmien ta' trasferiment ibbażata fuq ir-rata ta' €1,000 għal kull metru kwadru hija eċċessiva u konsegwentment għalhekk hija eċċessiva wkoll il-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV126138 maħruġa mill-Kummissarju tat-Taxxi fil-konfront tar-Rikorrent.

Fin-Nota Responsiva⁴⁰ tiegħu l-Kummissarju tat-Taxxi sottometta li: *mill-provi prodotti fil-każ de quo, senjatament ix-xhieda mogħtija mix-xhud Alexis Vella bhar id-9 ta' Diċembru 2015, jermegi li l-valur li jirrifletti l-valur reali fis-suq liberu fil-mument tat-trasferiment għaliex il-konjuġi Tabone fil-fatt daħlu għal prezz digà innegożjat u miġfthem qabel bejn il-vendituri u s-soċjetà Compass Point Villas Limited. Illi mix-xhieda ta' l-istess xhud eremga l-fatt illi r-rappreżentanti tas-soċjetà Compass Point Villas Limited kienu fil-proċess fix-xiri ta' biċċa art u kienu avvicinaw lil Dr. Tabone għax kellhom bżonn feles żgħir mill-ġnien tiegħu biex jagħmlu entratura għal waħda mid-djar. Illi ngħad ukoll illi Dr. Tabone wera l-interess li jixtri fil-proġett tagħhom u daħla fuq parti żgħira tal-konvenju u xtara direttament mingħand il-familja Attard porzjon fejn telgħet il-villa tiegħu. Il-binja tal-konjuġi Tabone giet konstruwita mis-soċjetà Compass Point Villas Limited. Inghad mix-xhud illi l-plot inqasam mis-soċjetà Compass Point Villas Limited bħala żviluppaturi u mhux kif kienet għand il-venditur għaliex il-venditur biegh biċċa waħda u ma interessahx kif. Illi n-nutar daħal fi prezz gja miġfthe. Illi l-konjuġi Tabone lanqas daħlu fi spejjeż għall-iżvilupp tal-villa li kienet ser tiġi konstruwita għaliex kienu l-iżviluppaturi tas-soċjetà Compass Point Villas Limited li bnew il-villa bħala pjaċir talli n-nutar ittrasferilhom feles mill-ġnien tiegħu. Illi it-Tribunal stess staqsa: Jigifieri bażikament in-nutar daħal fi prezz gja miġfthem? Ix-xhud: Iva, daħal fi prezz gja miġfthem; ma kienx hemm rigali talli xtara biċċa art mingħandna xejn. Aħna nafuh u kien ħa jagħmlilna pjaċir, kien ser jixtri*

³⁹ Fol. 11 sa' a tergo ta' fol. 12 tal-proċess.

⁴⁰ Fol. 197 sa' 204 tal-proċess.

mingħandna u konna ser nibnulu u xtara bl-istess prezz li xtrajna aħna. Fid-dawl ta' dan kollu osservat l-esponenti jishaq illi l-kostatazzjoni tal-Perit Tancred Mifsud maħtur mill-Kummissarju tat-Taxxi, kellha u għandha tigi kkunsidrata bħala attendibbli u li tirrelata l-istima reali li kienet iġġorr magħha l-proprjetà akkwistata fil-mument tat-trasferiment 20 ta' Diċembru 2012 fl-atti tan-nutar Luisa Vella Bardon u li fl-umli opinjoni ta' l-istess esponenti dan l-Onorabbli Tribunal m'għandux jiskarta l-osservazzjonijiet minnu raġġunti fin-nota ta' sottomissjonijiet. Anki fl-isfond tal-fatt illi l-konjuġi Tabone ma rnexxilhomx jippruvaw imqar bi prova waħda li kien effettivament il-valur reali fis-suq liberu fil-mument li sar it-trasferiment anki in relazzjoni ma' proprjetajiet oħra fil-vicinanze. Liema prova kellhom jippruvawha l-konjuġi Tabone li saħqu u allegaw illi l-istima tal-Perit imqabbad mid-Dipartiment tat-Taxxa kienet stima eċċessiva u ma tirriflettix il-valur reali fis-suq liberu meta b'kull rispett dovut il-konjuġi Tabone xtraw il-proprjetà bi prezz diġà miftiehem u nnegozjat minn terzi persuni għar-raġunijiet ta' negozju tagħhom. Oltre l-fatt illi rriżulta illi l-istess konjuġi Tabone għaddew parti mill-ġnien tagħhom lill-istess terz persuni bil-konsegwenza illi l-binja tal-villa tagħhom telgħet a spejjez ta' l-istess terzi. Illi dan kollu joħroġ ċar kemm l-valur li bih il-konjuġi Tabone akkwistaw l-art in kwistjoni assolutament ma kinitx tirrifletti l-valur reali fis-suq liberu fil-mument tat-trasferiment. X'jiġri wara l-akkwist tal-proprjetà u cioè jekk ħa jirriżultax f'telf jew qligħ għal kompratur huwa a risku jew vantaġġ ta' l-istess kompratur abbażi tal-proġett li jkollu f'moħħu għaldaqstant dak li jseħħ wara mill-proprjetà akkwistata ċertament m'humix iċ-ċirkostanzi li l-liġi ssemmi bħala dawk li jolqtu lil proprjetà fil-mument tat-trasferiment.

It-Tribunal assolutament ma jaqbilx ma' l-inferenzi li l-Kummissarju joħroġ mis-sottomissjonijiet magħmula minnu u dana billi: (i) il-fatt li r-Rikorrenti daħlu fiż-żarbun ta' haddiehor għall-akkwist tal-porzjoni diviża ta' art bi prezz miftiehem minn terzi mhux neċessarjament u awtomatikament ifisser li l-prezz dikjarat fl-att ta' trasferiment finali ma jkunx jirrifletti l-valur reali tal-proprjetà hekk akkwistata fiż-żmien tat-trasferiment; (ii) minn imkien mal-provi prodotti ma jirriżulta li l-villa eventwalment mibnija fuq il-porzjoni diviża ta' art akkwistata mir-Rikorrenti nbriet mis-soċjetà Compass Point Villas Limited a spejjez tagħha. L-unika haġa li tirriżulta mill-atti hija r-risposta ta' Alexis Vella Falzon għall-mistoqsija tat-Tribunal: *sussegwentement l-iżvilupp attwali tal-villa għamiltuh intom għan-nutar jew imbagħad qabbad kuntratturi separati?* Li ***l-binja tellajniehlu aħna, kien hemm kuntratt separat.*** Il-valur ta' l-art li xtara n-nutar kien per square metre proportion of the price li konna ser nixtru aħna⁴¹. Il-kumment tal-Kummissarju li l-valur tat-trasferiment ta' parti mill-ġnien tal-fond oriġinali tar-Rikorrenti ġie paċut mal-valur tal-konstruzzjoni tal-villa eventwali tar-Rikorrenti da parte tas-soċjetà Rikorrenti jwassal lit-Tribunal biex jaħseb li l-Kummissarju seta' irrefera għal kuntratt/kuntratti li ma jiffurmawx parti mill-atti proċesswali, aġir dan li huwa proċeduralment inaċċettabbli; u (iii) kuntrarjament għal dak pretiż mill-Kummissarju, il-kostituzzjoni tas-servitujiet ta' aċċess u passagġ ma nholqitx wara l-att ta' trasferiment iżda kienet parti integrali ta' l-att ta' trasferiment tal-porzjoni diviża ta' art akkwistata mir-Rikorrenti u għaldaqstant ċirkostanza li tolqot il-porzjoni diviża ta' art akkwistata mir-Rikorrenti.

⁴¹ Xhieda mogħtija waqt is-seduta tad-9 ta' Diċembru 2015, fol. 107 sa' 109 tal-proċess.

Konferma tal-fatt li l-istima tal-Perit Tancred Mifsud ibbażata fuq ir-rata ta' €1,000 għal kull metru kwadru hija eċċessiva tirriżulta mir-Relazzjoni ta' l-Assistent Tekniku tat-Tribunal, il-Perit Elena Borg Costanzi, li għall-fini ta' l-istima tal-valur reali ta' l-art akkwistata minn Compass Point Villas Limited fiż-żmien ta' trasferiment adottat u applikat rata ta' €780 għal kull metru kwadru. Għalkemm il-Perit Borg Costanzi ma tatx stima tal-valur reali tal-porzjoni diviża ta' art akkwistata mir-Rikorrenti fiż-żmien tat-trasferiment, il-partijiet kontendenti qablu li r-Relazzjoni ta' l-Assistent Tekniku tat-Tribunal ippreżentata fl-atti tal-kawża "Compass Point Villas Limited v. Direttur Ġenerali (Taxxi Interni)" Rik. Nru. 22/14 tghodd għal dawn il-proċeduri ukoll.

Fil-fehma tat-Tribunal ir-rata ta' €780 għal kull metru kwadru hija rata iktar verosimili tal-valur reali tal-porzjoni diviża ta' art akkwistata mir-Rikorrenti fiż-żmien tat-trasferiment għar-raġuni li a kuntrarju tal-Perit Tancred Mifsud, l-Assistent Tekniku tat-Tribunal waslet għal din ir-rata in bażi għal konsiderazzjonijiet rilevanti u pertinenti għaċ-ċirkostanzi kollha li jolqtu l-proprjetà intiera, inkluż għalhekk il-porzjoni diviża ta' art mertu ta' dawn il-proċeduri. Il-Perit Borg Costanzi waslet għar-rata ta' €780 għal kull metru in bażi għas-segwenti konstatazzjonijiet li kif già osservat jimpingu wkoll fuq il-porzjoni diviża ta' art mertu ta' dawn il-proċeduri: *il-fond kienet tikkonsisti 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 trid tkun għad-djar ta' ċertu kobor u ta' mhux iktar minn 40 fil-mija ta' l-art b'għanna 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 villed. Illi l-fond hija maqsuma kif ġej: 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 villed li ġew approvati fl-aħħar ta' 2012. L-artijiet huma soġġetti għal servitujiet kif deskritti fl-atti tan-Nutar Burlò ppreżentati fit-18 ta' Mejju 2016 mir-rikorrenti. Illi importanti li wieħed jikkonsidra illi jidhlu 2 villed fl-art fejn kien hemm id-dar, 4 Villed f'kull porzjon art b'xi ftit overlapping. Dawn huwa possibli għaliex l-artijiet għandhom faċċati twal fuq Triq l-Istasija u Triq G. Lebrun, mentri l-faċċata fuq Triq l-Ibragg takkomoda żewġ villed.*

Stabbilit li r-rata għal kull metru kwadru li l-iktar tirrispekja rata reali fiż-żmien tat-trasferiment għall-art in kwistjoni hija r-rata ta' €780 għal kull metru kwadru, jehtieg ġigi determinat jekk ir-Rikorrenti humiex fi kwalunkwe każ soġġetti għall-ħlas ta' taxxa fuq dokumenti u trasferimenti ulterjuri u taxxa addizzjonali in konnessjoni ma' l-akkwist tal-porzjon diviża ta' art tal-kejl ta' cirka 398 metru kwadru fi Triq G. Lebrun, Ta' l-Ibragg, Swieqi.

Il-valur li jirriżulta bl-applikazzjoni tar-rata ta' €780 għal kull metru kwadru huwa ta' €310,440⁴² u 85% ta' €310,440 jammonta għal €263,874 li huwa inqas mill-prezz dikjarat ta' €309,000. Għaldaqstant, ir-Rikorrenti ma għandhom ikunu assoġġettati

⁴² 780 x 398 = €310,440.

għal ebda taxxa fuq dokumenti u trasferimenti ulterjuri u taxxa addizzjonali in konnessjoni ma' l-akkwist tal-porzjon diviża ta' art tal-kejl ta' cirka 398 metru kwadru fi Triq G. Lebrun, Ta' l-Ibragg, Swieqi, bis-sahha ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Louisa Vella Bardon datat 12 ta' Dicembru 2012.

Għal dawn ir-raġunijiet it-Tribunal jaqta' u jiddeċiedi billi jilqa' l-appell tar-Rikorrenti mid-deċiżjoni ta' Rifjut ta' Oġġgezzjoni datata 16 ta' Frar 2015 u mill-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV126138 u b'hekk iħassar u jirrevoka l-imsemmija deċiżjoni u Likwidazzjoni ta' Taxxa.

L-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri għandhom jiġu sopportati mill-Kummissarju tat-Taxxi.

MAGISTRAT

DEPUTAT REĠISTRATUR