



**MALTA**

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

**Rikors Nru. 55/16VG**

**C&E Airconditioning**

**Vs**

**Kummissarju tat-Taxxi**

**Illum 22 ta' Frar 2021**

**It-Tribunal,**

Ra r-Rikors ipprezentat minn C&E Airconditioning fil-11 ta' Awwissu 2016 permezz ta' liema titlob li t-Tribunal jannulla, jhassar u jirrevoka *in toto* l-Likwidazzjoni ta' Taxxa mahruġa fil-konfront tagħha mill-Kummissarju tat-Taxxi datata 4 ta' Lulju 2016 in konnessjoni ma' l-akkwist tal-fond "St. Mary" Boxbox Lane, Msida, in forza ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Robert Muscat datat 6 ta' Awwissu 2015, bl-ispejjeż kontra l-Kummissarju tat-Taxxi;

Ra d-dokumenti annessi mar-Rikors promotur markati Dok. "CE1" sa' Dok. "CE2" a fol. 4 sa' 40 tal-proċess;

Ra r-Risposta tal-Kummissarju tat-Taxxi permezz ta' liema jopponi għall-appell tar-Rikorrenti mill-Likwidazzjoni ta' Taxxa mahruġa fil-konfront tagħha u jitlob li l-istess jiġi miċhud, bl-ispejjeż kontra r-Rikorrenti, u minflok il-Likwidazzjoni ta' Taxxa kontestata tiġi kkonfermata stante li l-aggravji fuq liema r-Rikorrenti tibbaża l-appell tagħha huma għal kollox infondati fil-fatt u fid-dritt;

Ra d-dokumenti annessi mar-Risposta tal-Kummissarju tat-Taxxi markati Dok. "KT1" sa' Dok. "KT8" a fol. 49 sa' 73 tal-proċess;

Sema' x-xhieda ta' Chris Debono mogħtija waqt is-seduta tat-22 ta' Mejju 2017<sup>1</sup> u x-xhieda ta' Kenneth Grillo mogħtija waqt is-seduta tat-28 ta' Novembru 2017<sup>2</sup> u ra id-

---

<sup>1</sup> Fol. 90 sa' 97 tal-proċess.

<sup>2</sup> Fol. 110 sa' 112 tal-proċess.

dokumenti esebiti minnu markati Dok. “KG1” a fol. 106 sa’ 109 tal-proċess, sema’ ix-xhieda tan-Nutar Dr. Robert Muscat mogħtija waqt is-seduta tal-15 ta’ Jannar 2018<sup>3</sup> u ra d-dokumenti markati Dok. “A” sa’ Dok. “C” esebiti minnu permezz ta’ Nota ppreżentata fit-23 ta’ Jannar 2018 a fol. 122 sa’ 139 tal-proċess, ra l-affidavit ta’ l-Avukat Dr. Christian Grima u d-dokumenti annessi miegħu esebiti mir-Rikorrenti permezz ta’ Nota ppreżentata fil-11 ta’ Ottubru 2018 a fol. 154 sa’ 161 tal-proċess, sema’ x-xhieda tal-Perit Anthony Galea mogħtija waqt is-seduta tat-22 ta’ Ottubru 2018<sup>4</sup> u x-xhieda tal-Perit Hector Zammit mogħtija waqt is-seduti tat-22 ta’ Ottubru 2018<sup>5</sup> u tal-11 ta’ Marzu 2019<sup>6</sup> u ra d-dokumenti esebiti mir-Rikorrenti permezz ta’ Nota ppreżentata fit-3 ta’ April 2019 a fol. 177 sa’ 185 tal-proċess;

Ra li b’Digriet datat 5 ta’ Diċembru 2019<sup>7</sup> it-Tribunal għalaq l-istadju tas-sottomissjonijiet tar-Rikorrenti;

Ra n-Nota ta’ Sottomissjonijiet tal-Kummissarju tat-Taxxi a fol. 191 sa’ 195 tal-proċess;

Ra l-atti kollha tal-kawża;

### **Ikkonsidra:**

In forza ta’ kuntratt fl-atti tan-Nutar Dr. Robert Muscat datat 6 ta’ Awwissu 2015<sup>8</sup>, ir-Rikorrenti akkwistat *the unnumbered ground floor tenement named “Saint Mary” in Boxbox Lane, Msida, underlying third party property ... subject to the passive servitudes and enjoys the active rights resulting from its position ... subject to the annual and perpetual ground rent of eight euros and fifteen cents (€8.15) ... and to the annual and perpetual sub-ground rent of twenty six euros and seventy nine cents (€26.79) ... with all its rights and appurtenances, tale quale in its present state and condition, as seen and accepted by the purchaser and with free and vacant possession, verso l-prezz ta’ €50,000.*

It-trasferiment in kwistjoni gie komunikat lill-Kummissarju tat-Taxxi fl-24 ta’ Awwissu 2015<sup>9</sup> u l-Kummissarju għadda biex jinkariga lill-Perit Hector Zammit sabiex jagħtih stima tal-valur reali tal-proprjetà akkwistata mir-Rikorrenti fiż-żmien ta’ l-akkwist. Fit-30 ta’ Diċembru 2015 il-Perit Hector Zammit issottometta l-istima tiegħu lill-Kummissarju tat-Taxxi - Dok. “KT2” a fol. 55 tal-proċess - u minnha jirrizulta li huwa vvaluta l-proprjetà akkwistata mir-Rikorrenti għall-valur ta’ €106,000. A bażi ta’ din l-istima tal-Perit Hector Zammit il-Kummissarju tat-Taxxi hareġ Likwidazzjoni ta’ Taxxa bil-Kont Nru. IV131732 fil-konfront tar-Rikorrenti permezz ta’ liema talabha thallas is-somma ta’ €2,800 rappreżentanti taxxa fuq il-valur addizzjonali taxxabbli ta’ €56,000, flimkien mas-somma ta’ €560 rappreżentanti taxxa addizzjonali.

---

<sup>3</sup> Fol. 119 sa’ 121 tal-proċess.

<sup>4</sup> Fol. 165 u 166 tal-proċess.

<sup>5</sup> Fol. 167 sa’ 169 tal-proċess.

<sup>6</sup> Fol. 174 sa’ 176 tal-proċess.

<sup>7</sup> Fol. 189 tal-proċess.

<sup>8</sup> Dok. “CE1” a fol. 4 sa’ 21 tal-proċess.

<sup>9</sup> Dok. “KT1” a fol. 49 sa’ 54 tal-proċess.

Ir-Rikorrenti hassitha aggravata bil-Likwidazzjoni ta' Taxxa IV131732 mahruġa fil-konfront tagħha u oġġezzjonat minnha permezz ta' tlett ittri ta' oġġezzjoni, esebiti bhala Dok. "KT4", "KT5" u "KT6" a fol. 58 sa' 60 tal-proċess. Fl-ittra ta' oġġezzjoni esebita bhala Dok. "KT4" ir-Rikorrenti tikkontendi li *we find this [ossia l-hruġ ta' Likwidazzjoni ta' Taxxa għall-valur komplessiv ta' €3,360] very unjust given that the valuation was done 1 year from purchase and that we have spent a considerable amount on the property. On purchase the property was a two bedroom maisonette that had been abandoned for over 10 years which had a considerable amount of damage. We then applied for permits to change the two bedroom into two (2) by one bedrooms. Which included builder works, finishing works, new tiling, new false ceilings because the ceilings we falling, new electricity and plumbing and the list goes on. Should you need receipts these can be provided upon request.* Bl-ittra ulterjuri datata 30 ta' Mejju 2016 - Dok. "KT6" a fol. 60 sa' 68 tal-proċess, ir-Rikorrenti għaddiet lill-Kummissarju tat-Taxxi numru ta' riċevuti relattivi għax-xogħlijiet minnha esegwiti fil-fond in kwistjoni ammontanti komplessivament għal €32,097.37.

In segwitu għall-oġġezzjoni tar-Rikorrenti l-Kummissarju tat-Taxxi nkariga Perit ieħor, il-Perit Anthony Galea, sabiex jagħtih stima tal-valur reali tal-proprjetà akkwistata mir-Rikorrenti fiż-żmien ta' l-akkwist. Fis-27 ta' Ġunju 2016<sup>10</sup> il-Perit Galea ssottometta l-istima tiegħu lill-Kummissarju tat-Taxxi minn liema jirriżulta li huwa vvaluta l-proprjetà akkwistata mir-Rikorrenti għall-valur ta' €150,000. B'avviż datat 30 ta' Ġunju 2016<sup>11</sup>, il-Kummissarju tat-Taxxi għarraf lir-Rikorrenti li *b'referenza għall-oġġezzjoni tiegħek fuq il-kont imsemmi fuq, ninfirmak li l-każ reġa ntbagħat għand perit ieħor imqabbad mid-Dipartiment. Il-valutazzjoni tiegħu tikkonferma l-istima li kien wasal għaliha l-ewwel perit. Għaldaqstant il-kont mhux se jinbidel.* Fil-fatt fl-4 ta' Lulju 2016<sup>12</sup>, il-Kummissarju tat-Taxxi reġa hareġ il-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV131732 fil-konfront tar-Rikorrenti permezz ta' liema talabha tħallas is-somma ta' €2,800 bhala taxxa fuq il-valur addizzjonali taxxabbli ta' €56,000, flimkien mas-somma ta' €560 rappreżentanti taxxa addizzjonali u s-somma ulterjuri ta' €63 rappreżentanti imgħax kontegġjat sa' l-4 ta' Lulju 2016.

Ir-Rikorrenti hassitha aggravata bil-hruġ tal-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV131732 fil-konfront tagħha u interponiet appell minnha għal quddiem dan it-Tribunal.

Ir-Rikorrenti titlob li t-Tribunal jannulla, jhassar u jirrevoka *in toto* l-Likwidazzjoni ta' Taxxa mahruġa fil-konfront tagħha mill-Kummissarju tat-Taxxi datata 4 ta' Lulju 2016 u tibbaża l-appell tagħha fuq is-segwent i aggravji:

- *Għalkemm sfortunatament il-prassi fpajjizna hija dik li hi għal dak li jirrigwarda stimi u valutazzjonijiet mill-Gvern fuq proprjetajiet immobbli, huwa manifestament ingust li tali valutazzjonijiet isiru kif isiru. Fi sfond kummerċjali fejn is-suq tal-bini u tal-proprjetà fpajjizna neċessarjament jirrikjedi li spekulatur idawwar bi profitt l-investment tiegħu fl-iqsar żmien possibbli, huwa*

<sup>10</sup> Dok. "KT7" a fol. 69 tal-proċess.

<sup>11</sup> Fol. 73 tal-proċess.

<sup>12</sup> Dok. "KT8" a fol. 71 u 72 tal-proċess.

fatt li bosta drabi meta ssir l-evalwazzjoni u l-valutazzjoni tal-proprjetà minn Perit tal-Gvern, l-istat ta' dik il-proprjetà meta ssir tali spezzjoni ċertament ma jkunx jirrifletti l-istat originali li fih dik il-proprjetà tkun giet akkwistata. Fil-każ odjern is-soċjetà appellanti kellha tuża faċilità ta' kreditu mogħtija mill-Bank of Valletta p.l.c. skond kif jixhed ukoll il-kuntratt ta' akkwist relativ fuq imsemmi u li hu anness flimkien ma' dan ir-rikors ta' appell. Bl-interessi bankarji jiddekorru kull gurnata li tgħaddi fil-konfront tas-soċjetà appellanti, huwa logiku u ekonomikament ovvu li dik l-intrapriża jkollha kull interess li ddawwar bi profitt għaliha l-investment tagħha fl-iqsar żmien possibbli minħabba li kull gurnata li tgħaddi tkun effettivament t'fisser telf ta' profitti għal dik l-intrapriża. Iż-żminijiet brevi li fihom il-proprjetà giet konvertita u impoġġija lura fis-suq u li ser jirriżultaw ulterjorment waqt il-mori ta' dawn il-proċeduri huma minnhom infushom xhieda ċara ta' dak li għadu kif gie sottomess;

- Dan intrinsikament jorbot ukoll mat-tieni aggravju ta' l-appellanti, fejn is-sitwazzjoni preżenti f'Malta fis-suq relattiv hija waħda ferm favorevoli u vantaġġuza għal min lest jinvesti fil-proprjetà immobbli fejn il-prezzijiet speċjalment daww ta' one bedroom apartments qegħdin jirreġistraw awmenti straordinarji fil-prezz fis-suq tagħhom, dovut mhux bil-ftit għad-domanda kbira ta' proprjetajiet għall-kiri speċjalment f'lokalitajiet bħall-Imsida. Illi kif ser jiġi pruvat waqt it-trattazzjoni ta' dan l-umli appell, proprjetajiet b'karatteristiċi partikolari tal-proprjetà mertu tal-proċeduri odjerni rreġistraw f'dawn l-aħħar sentejn l-ogħla awmenti fil-valur tagħhom bil-persentaġġi jkomplu jitiġħu kull ma jmur. Dan ikompli jagħti sustanza lill-urġenza li jkollu spekulatur sabiex ibiegħ kwalunkwe proprjetà mmobbli li jkollu mill-aktar fis possibbli wara li jsebbaħa u jagħmilla l-ammeljorazzjonijiet neċessarji sabiex iżidilha l-valur tagħha. F'dan l-isfond il-proprjetà li giet akkwistata oriġinarjament mis-soċjetà appellanti ma kellha xejn x'taqsam maż-żewġ proprjetajiet li sabu ż-żewġ Periti tal-Gvern meta aċċedew fuq il-post. Illi għalhekk il-valutazzjoni li dawn taw finalment ma tirrispekkjax bl-ebda mod il-prezz medju li din kienet iġġib fis-suq meta din giet akkwistata mis-soċjetà appellanti;
- Il-valur dikjarat fil-kuntratt pubbliku tas-6 ta' Awwissu ta' l-2015 ippubblikat min-Nutar Dottor Robert John Muscat u anness ma' dan ir-Rikors jirrifletti l-prezz miftiehem dak iż-żmien bejn il-partijiet u jirrifletti l-prezz medju li tali proprjetà kienet iġġib fis-suq tenut kont taċ-ċirkostanzi kollha li kienu jaffettwawha, mhux anqas l-eżistenza ta' ċens u s-sub-ċens annwi u perpetwi li kellhom jiġu mifdiya mis-soċjetà appellanti qabel setgħet terġa' tinbiegħ il-proprjetà. Isegwi li kemm it-taxxa u t-taxxa addizzjonali/penali imposti mill-Kummissarju tat-Taxxi fl-istima tiegħu ma humiex ġustifikati u għandhom per konsegwenza jiġu annullati.

Il-Kummissarju tat-Taxxi jopponi għall-appell tar-Rikorrenti mill-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV131732 maħruġa fil-konfront tagħha u jitlob li l-istess jiġi miċhud u minflok l-imsemmija likwidazzjoni tiġi kkonfermata stante li:

- L-aggravji fuq liema r-Rikorrenti tibbaża l-appell tagħha huma għal kollox infondati fil-fatt u fid-dritt;
- L-Artikolu 52(1) tal-Kap.364 tal-Liġijiet ta' Malta jipprovdi li meta l-Kummissarju jkun sodisfatt li l-prezz jew dak li għandu jingħata bi ħlas jew valur għall-immobbli kif dikjarat f'kuntratt ta' trasferiment ikun inqas minn 85% tal-valur reali kif

stabbilit mill-Kummissarju, huwa għandu jgħaddi biex jiddeċiedi b'ordni bil-miktub l-ammont ta' taxa dovuta. Mill-evalwazzjoni teknika li għamlu l-Periti inkarigati mill-Kummissarju, jirrizulta li l-valur tal-proprjetà mertu ta' dawn il-proċeduri fid-data tat-trasferiment kien ta' €106,000 u dana a bażi tal-valutazzjoni l-iktar baxxa mogħtija mill-Perit Hector Zammit, u b'hekk il-valur dikjarat huwa inqas minn 85% tal-valur stmat mill-Perit Zammit;

- Jekk pert iżomm aċċess wara li jkun saru numru ta' xogħlijiet fil-proprjetà wara id-data ta' l-att ta' trasferiment finali, xorta waħda jkun jista' jasal għall-valur reali tal-proprjetà fid-data tat-trasferiment kemm-il darba jkollu informazzjoni suffiċjenti dwar ix-xogħlijiet esegwiti;
- Il-valutazzjoni tal-proprjetà mertu ta' dawn il-proċeduri magħmula mill-Periti inkarigati mill-Kummissarju ai termini tal-Kap.364 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-liġijiet sussidjarji applikabbli, tirrifletti l-prezz medju li l-proprjetà trasferita kienet iġġib li kellha tinbiegħ fis-suq liberu f'dik id-data, wara li jitqiesu ċ-ċirkostanzi kollha li jolqtu dik l-istess proprjetà;
- L-Avviż ta' Likwidazzjoni gie notifikat validament lir-Rikorrenti stante li intbagħat fl-indirizz l-aħħar magħruf tagħha u dan ai termini ta' l-Artikolu 61 tal-Kap.364 tal-Liġijiet ta' Malta u kien biss mat-tieni ittra ta' oġġezzjoni li r-Rikorrenti għarrfet lill-Kummissarju li l-indirizz postali gdid tagħha huwa "Tekno Building" 74/76, St. Mary Street, Mosta;
- B'hekk il-likwidazzjoni ta' taxa u taxa addizzjonali mertu ta' dawn il-proċeduri hija ġusta u timmerita konferma.

Mill-provi prodotti jirrizulta li l-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV131732 maħruġa fil-konfront tar-Rikorrenti hija bbażata fuq l-istima tal-Perit Hector Zammit tal-valur reali tal-proprjetà akkwistata mir-Rikorrenti fiż-żmien ta' l-akkwist. Kif già iktar 'l fuq osservat, l-istima tal-Perit Hector Zammit hija għall-valur ta' €106,000 u mill-Engineer's Property Valuation Check List tiegħu datata 22 ta' Diċmebru 2015<sup>13</sup>, jirrizulta li huwa wasal għal dan il-valur in bażi għas-segweni konsiderazzjonijiet: li l-proprjetà akkwistata mir-Rikorrenti kienet maisonette *at ground floor level* u b'*habital floor* wieħed, b' kejl ta' cirka 113m.k. u sugġetta għaċ-ċens annwu u perpetwu, minnu indikat fil-valur ta' €8.15 u €18.64, li giet akkwistata bil-pussess liberu u mingħajr *other features*, ossia l-bejt, ġnien, garage, lift jew oħrajn. Ha in konsiderazzjoni wkoll li bhala prorjetà hija proprjetà mibnija wara t-Tieni Gwerra Dinjija u li l-istat tagħha kien wieħed *semi-finished*. Il-Perit Hector Zammit ikkonsidra ulterjorment li *originally one tenement at ground floor but at the time of inspection was sub-divided into two smaller units. Being valued together*.

Fix-xhieda li ta quddiem it-Tribunal, il-Perit Hector Zammit fisser aħjar l-istima tiegħu in kwantu ddikjara li *naf fejn huwa l-post u jekk niftakar sew kienu għaddejjin xi xogħlijiet ta' finishing u jidhirli li fl-assessment tiegħi kont għamilt nota illi tgħid hekk "originally one tenement at ground floor but at the time of inspection was sub-divided into two smaller units being valued together". Jigifieri jiena ma tajtx każ li qasamhom fi tnejn u fil-fatt tajt valur wieħed. Mistoqsi mit-Tribunal u kkunsidrajtu fl-istat li rajtu jew fl-istat li seta' kien fiż-żmien ta' l-akkwist? il-Perit Zammit wieġeb kif seta' kien meta sar il-kuntratt, u aħna jkollna*

---

<sup>13</sup> Fol. 56 tal-proċess.

*miktub. Mistoqsi meta spezzjona l-proprjetà in kwistjoni, il-Perit Zammit iddikjara li filwaqt li l-att ta' trasferiment gie ppubblikat f'Awwissu 2015, huwa zamm l-ispezzjoni f'Diċembru 2015 u mistoqsi ulterjorment u kif wasalt għall-istat li seta' kien fih qabel? Għax inti qabel għedt li kkunsidrajtu fl-istat li kien fih qabel? il-Perit Zammit wieġeb kien jidher it-tip ta' finishes li kellu, daqsxejn antik, tip ta' postijiet ta' l-Imsida li kien qed jigi refurbished biex jintuża għall-kirjiet. Mistoqsi mit-Tribunal jekk iwwalutax il-proprjetà pre-refurbishment, il-Perit Zammit wieġeb kif kien għax la x-xogħlijiet kienu għadhom għaddejjin lanqas biss nitolbu rċevuti. Is-soltu jekk jiena nara li hemm diskrepanza bejn dak li hemm fid-deskrizzjoni u dak li qed nara, hemmhekk nitolbu l-irċevuti tal-finishes u jekk hemm xi construction tal-construction, imma meta nara li x-xogħlijiet għadhom għaddejjin, ma noqgħodx nitolbu lil dak li jkun għax inkun qed narah speci<sup>14</sup>.*

Meta reġa' xehed waqt is-seduta tal-11 ta' Marzu 2019<sup>15</sup>, il-Perit Hector Zammit oltre li kkonferma l-istima tiegħu ta' €106,000 bħala l-valur reali tal-proprjetà akkwistata mir-Rikorrenti fiz-żmien ta' l-akkwist, tenna li niftakar li kienu għaddejjin xi xogħlijiet, fil-fatt kont għamilt nota jiena, fejn qed ngħid "originally one tenement at ground floor but at the time of inspection was subdivided into two smaller units, being valued together". Jiena xorta valur wieħed tajt tagħhom flimkien li kien qed jinqasam. Dan qiegħed viċin ħafna ta' l-Università, viċin ir-roundabout ta' l-istake boards u hemmhekk peress li hija student area, allura l-Planning Authority tippermetti units ta' 55 square biss allura kien faċli għalija għax l-area tal-post kollu kienet ta' 113 allura qasamha fi tnejn u allura dak huwa il-potenzjal ta' dik il-proprjetà. Mistoqsi int, meta kont sejjer on site xi stennejt li tara? Dak li hemm deskritt? il-Perit Zammit wieġeb li kien hemm one tenement maisonette terran antik u għall-mistoqsija tat-Tribunal u inti vwalutajtu bħala terran antik jew iwwalutajtu bħala proprjetà? il-Perit wieġeb kif kien meta gie trasferit. ... Fil-fatt ma qagħadtx nitlob irċevuti għax rajt li x-xogħol għaddej, that I took into consideration, jigiġifieri jiena ovvjament però ħadtu bħala post antik bil-location fejn qiegħed u bil-potenzjal li għandu. Kieku l-istess proprjetà kienet qiegħda Birzebbugia forsi ma kienx ikollha l-istess valur. Mistoqsi kif wasal għall-valur u għar-rata applikata l-Perit Zammit wieġeb ir-rata trid tkun espert f'dan ix-xogħol biex inti tapplika r-rati addattati; m'hemmx one rate li jista' juża kulhadd għax kieku kulhadd valuer allura però inti trid tiegħu into consideration il-location, għax il-valur anki per square metre ivarja mit-tip ta' żvilupp, anki fl-istess location tvarja, jekk għandek proprjetà per eżempju Republic Street u l-istess proprjetà qiegħda East Street, mhux neċessarjament ikollhom l-istess valur għax il-potenzjal tagħhom huwa differenti, aħseb u ara minn raħal għal raħal eċċ. Allura hemmhekk trid toħroġ il-kapaċità tiegħek biex tara liema huwa l-valur li wieħed għandu japplika allura imbagħad you factor bħala kundizzjoni tal-bini, x'potenzjal għandu, jekk għandux ħsarat li bilfors ikunu irid jaqħmel tajjeb għalihom eżempju jwaqqa' xi soqfa, dawn huma fatturi li wieħed jikkonsidra flimkien. Mistoqsi mit-Tribunal meta rajt il-proprjetà, kien hemm element ta' twaqqiġ jew conversion biss? il-Perit wieġeb jekk niftakar sew kien xogħol ta' refurbishment, fil-fatt kont innutajt li kien inqasam f'zewġ proprjetajiet. L-ewwel nett fuqu, kif hemm fid-deskrizzjoni, hemm in-nies jigiġifieri dan żgur ma setgħax iwaqqa' u jerġa' jibni jigiġifieri refurbishment biex qasmu fi tnejn.

<sup>14</sup> Xhieda mogħtija waqt is-seduta tat-22 ta' Ottubru 2018, fol. 167 sa' 169 tal-proċess.

<sup>15</sup> Fol. 174 sa' 176 tal-proċess.

Mix-xhieda tal-Perit Hector Zammit jirriżulta għalhekk li l-valur li huwa ta ta' €106,000 kien għall-proprjetà kif akkwistata mir-Rikorrenti fiż-żmien ta' l-akkwist u mhux għall-proprjetajiet li kien hemm u fl-istat li kienu fiż-żmien ta' l-ispezzjoni li seħhet erba' xhur wara d-data tat-trasferiment. Hawn it-Tribunal josserva li kuntrarjament għall-Perit Zammit, il-Perit Anthony Galea, il-Perit inkarigat mill-Kummissarju tat-Taxxi wara l-oġġezzjoni tar-Rikorrenti, li ta stima għall-valur ta' €150,000<sup>16</sup>, ivvaluta l-proprjetà in kwistjoni mhux kif setgħet kienet fiż-żmien tat-trasferiment imma kif kien qed jara l-proprjetà dakinhar ta' l-ispezzjoni li seħhet fl-2016<sup>17</sup>. Huwa għalhekk li l-Kummissarju tat-Taxxi finalment strah fuq l-istima tal-Perit Hector Zammit bħala l-bażi tal-Likwidazzjoni tat-Taxxa maħruġa fil-konfront tar-Rikorrenti.

Apparte dak appena osservat, jirriżulta wkoll li għall-fini ta' l-istima tiegħu l-Perit Hector Zammit ha in konsiderazzjoni li dan kien fond wieħed sottostanti proprjetà ta' terzi li kellu finishes oriġinali, ossia mhux dawk eventwalment magħmula mir-Rikorrenti, daqsxejn antiki u li l-alterazzjonijiet u *refurbishment* li ra meta spezzjona l-proprjetà kienu qed isiru mir-Rikorrenti wara l-akkwist tal-proprjetà. L-iktar fattur rilevanti u importanti għall-Perit fir-rigward ta' din il-proprjetà kien il-potenzjal ta' l-istess partikolarment minhabba l-lokalità li tinsab fiha, in kwantu hija viċin l-Università, fi *student area* fejn fondi bħal dak akkwistat mir-Rikorrenti jigu *refurbished* biex jergħu jinkrew.

Ir-Rikorrenti laqgħet għall-Likwidazzjoni ta' Taxxa maħruġa fil-konfront tagħha billi ressqet bħala xhieda, fost oħrajn, lil Chris Debono<sup>18</sup> illi ddikjara li *aħna xtrajna maisonette l-Imsida, kien ilu diżabitat mis-sena 2007. Kienet ilha għall-bejgħ mis-sena 2008 mar-Remax li aħna xtrajna mingħandhom. Kienet qiegħda stmata mar-Remax €75,000 mis-sena 2008, jigiġifieri din ma nextratx f'dak iż-żmien kollu. Ma nextratx nemmen jiena għar-raġuni għaliex kienet qiegħda diżabitata għal kollox. Aħna meta xtrajniha, li għamilna b'din il-proprjetà, hi kien fiha 90 square metres u aħna qsamniha fi tnejn għaliex dak iż-żmien stajt tagħmel one bedroom 45 square metres, allura qsamniha fi tnejn. Imma kellna jigiġifieri naqilgħu l-madum kollu għaliex kienet qed titla' l-moffa għax kien hemm il-qatran li kien qiegħed moħbi, kellna nbaxxu l-art kollha, kellna nbiddu l-katusi, kien hemm is-saqaf li kien qiegħed jaqa' għax fuq hemm biħħa u beda jidher il-ħadid. Għall-mistoqsija tat-Tribunal jigiġifieri apparti li kienet diżabitata, ma kinitx abitabbli qed tgħidli? Chris Debono wieġeb xejn. Kif miet hu, għaliex hu kien miet fih u kif miet ħallewh bil-ħwejjeg minxurin u qatt ma resqu lil hawn għaliex it-tfal tiegħu kollha jgħixu barra minn Malta. Jiena xtrajtha dirett mingħand avukat li kienet tidher isimha Dr. Grima. ... kellu prokura. Jiena qatt ma dehert magħhom jew għamilt deal magħhom, tajtu prezz imbagħad wara ftit kien kellimni u qalli li aċċettaw il-prezz.*

Chris Debono xehed ukoll illi kien hemm ir-Remax u s-sensar kien Kenneth Grillo. *Fil-fatt lanqas il-kontijiet tad-dawl ma tħallsu jigiġifieri x'ħin ħadtha jiena wara li beghhejthom - għaliex jiena imbagħad beghhejthom it-tnejn - kien hemm kont ta' €1,200 li qatt ma tħallas jigiġifieri kelli nħallsu kollu dan il-kont. Minn meta miet*

<sup>16</sup> Dok. "KT7" a fol. 69 u 70 tal-proċess.

<sup>17</sup> Vide xhieda mogħtija mill-Perit Anthony Galea waqt is-seduta tat-22 ta' Ottubru 2018, fol. 165 u 166 tal-proċess.

<sup>18</sup> Xhieda mogħtija waqt is-seduta tat-22 ta' Mejju 2017, fol. 90 sa' 97 tal-proċess.

*huma ma resqux lil hawn u għalhekk la l-kont u xejn ma kienu qegħdin iħallsu. ... Il-kont kien tad-dawl u ta' l-ilma. Fil-fatt kienu qatgħuli d-dawl imbagħad. Fir-rigward ta' l-ispezzjonijiet da parte tal-Periti nkarigati mill-Kummissarju tat-Taxxi, Chris Debono xehed illi huma graw wara sena u jiena x-xogħol kont diga' bdejtu, jigifieri kont diga' qsamthom, kont begħhejt wieħed minnhom. ... Iva mela kont diga' bieghhejt. Naħseb kien għad jonqos il-madum. ... Wieħed minnhom kien qiegħed diga' fuq il-konvenju u l-ieħor kien wasal biex jinbiegħ ukoll. Imma hu stmah għax l-ewwel nett mhux qiegħed viċin l-Universita, għalkemm qiegħed l-Imsida, mhux qiegħed Imsida core. ... Issa l-Imsida tixtri wieħed 100,000 finished modern, għaliex dan huwa antik u huwa post li ilu mis-sena 1950, tixtrih modernished u iktar viċin l-Imsida Circle, jigifieri ma tixtrihx dawk in-naħat. Jigifieri dik waħda u l-bqija jiena rajt il-valur tiegħu ta' 50 ma kienx jiswa iktar minn 50 meta xtrajtu jien għaliex kif kien naħseb in-nies dam daqshekk il-bejgħ għaliex naħseb qatgħu qalbhom minnu biex jixtruh. Jiena nżertali għaliex nagħrafhom ix-xogħol jiena. ... Jiena kont diga' rajtu sena qabel dan il-post u ma ħadtux għaliex għidt ma kienx worth it imma mbagħad sena wara mort u tajtu offerta għaliex kien talabni €75,000 u jiena għidtli li dak il-prezz ma kienx worth it. Imbagħad rajtu għadu għall-bejgħ, tfajtha għal saqajha u għidtli €50,000 jiflaħ dan il-post u qallu u aċċettaw. ... Ma kienx hemm negozjar, lanqas xejn.*

Dwar ix-xogħlijiet meħtiega fil-fond Chris Debono xehed aħna kellna ndaħħlu lill-Perit għax peress li qsamna fi tnejn kellna mmissu l-faċċata u daħħalna ovvjament lill-MEPA bil-permessi b'kollox, kellu kamra fuq wara li kienet qiegħda bla permess u kellna nwaqqgħuha, din aħna waqqajniha u giet biħħa, dik stess li ftaħna bieb u għamilna tieqa mal-faċċata biex jiġu żewġ kċejjen separati. Dan ir-ritratt t'hawnhekk li qiegħed flat 1, kellna nagħmlu s-suffitti kullimkien għax peress li kien post antik dak iż-żmien ma kienux jagħmlu l-bozoz mas-saqaf u allura kienu jagħmlu s-suffitt kullimkien għaliex ma stajniex immissu s-saqaf biex niftgħu d-dawl fis-saqaf. U jidher li għadu bla madum hawnhekk jigifieri li kxifna il-qatran biex nagħmlu l-madum, id-dawl ġdid, il-kisi ġdid, aluminium ġdid, double glazing, għamilna l-bibien ġodda għax biddilna kollox u l-bibien ta' barra. ... Shell kellu jiġi bilfors imma l-ħajt kien kollu umduż jigifieri kellna nqaxxruh totalment. ... Għandek id-drenagg ġdid bilfors u kellna nnizzluh xi 3 piedi u għaqqadnihom ġew wieħed u ħriġna l-barra, kollox ġdid kellu jsir. ... Hu kien post kif taqbad tgħid, li kieku stajt aħjar waqa' għaliex kont nagħmel affarijiet differenti imma ma stajtx. Naħseb li kien jiġini irħas kieku waqqajtu żgur għax bis biss il-bennej xi €10,000 ġieni. Kieku bnejtu dak ma kienx jiġini €10,000 biex nibnih. Chris Debono kkonferma li d-dokumenti esebiti fl-atti a fol. 61 sa' 68 tal-proċess, huma parti mill-irċevuti relattivi għax-xogħol esegwit fil-fond/i in kwistjoni u għar-rimarka tat-Tribunal li wħud minn dawn id-dokumenti huma datati wara li sehhet l-ispezzjoni da parte tal-Perit inkarigat mill-Kummissarju - senjatament mill-Perit Hector Zammit - huwa ddikjara imma x-xogħol kien diga' għaddej, veru forsi ħallasnihom wara imma x-xogħol kien diga' sar għaliex inti ma jlestix f'dik il-ġurnata u f'dik il-ġurnata taqbad u thallsu mill-ewwel. Aħna kollox bil-bank għamilna jigifieri l-proċess jieħu naqra ħin u mhux immur il-bank u ngħidlu għandi dan u ngħidlu biex iħallasuli mill-ewwel.



Ir-Rikorrenti ressqet bhala xhud lill-Estate Agent involut fin-negozju, ossia lil Kenneth Grillo, illi xehed fis-seduta tat-28 ta' Novembru 2017<sup>19</sup>. Huwa ddikjara li l-proprjeta in kwistjoni kienet ilha maghluqa hafna u mitluqa, qisha derelict nispijega jiena. *Hawnhekk ghandi id-deskrizzjoni u l-informazzjoni meta giet irregistrata u t-transazzjonijiet ta' meta tkellimna ma' min kien qed jiehu hsieb jitkellem mas-sidien ghaliex is-sidien kienu jghixu barra mill-pajjiz u kellna kuntatt ta' avuakt li kien qed jidher fisimhom. ... Dr. Christian Grima. Imbaghad ghandi l-agency agreement li ffirmali Dr. Grima talli qed niehdu l-fees tat-transazzjoni, is-sales information ta' waqt it-transaction u s-sales memo li tohroj internally biex ahna bhala agenti fost il-kumpanija nkunu nafu li dik il-proprjeta m'ghadhiex ghall-bejgh ghax sar konvenju fuqha u din bid-dates u kollox<sup>20</sup>. ... L-original listing date tal-proprjeta qiegħed 22/06/2012 u l-konvenju sar 26<sup>th</sup> November 2014. Mistoqsi jigifieri qisha sentejn damet nagħkom presso poco? Kenneth Grillo wiegeb bejn wiehed u iehor u għall-mistoqsija ulterjuri ma tafx jekk il-proprjeta qabel kenitx għall-bejgh ma' agenzija oħra? wiegeb ma jkollix access għal dik l-informazzjoni, terga' lanqas jiena ma kont il-persuna li llistajtha fuq is-sistema, kienet qiegħda fuq id-data base u jiena kemm nagħmel is-search u nsib xi irrid nagħmel biex immur nuriha biex imbaghad eventwalment nagħmel is-sale.*

Xehed ukoll, bhala xhud tar-Rikorrenti, in-Nutar Dr. Robert Muscat illi fir-rigward ta' dan in-negozju u l-proprjeta in kwistjoni xehed mal-vendituri as such jiena qatt ma ltqajt ghaliex kienu rapprezentati mill-Avukat Dr. Christian Grima bil-prokura. ... *Il-prezz tal-bejgh huwa €50,000 u jirrifletti l-istess prezz li kien sar fil-konvenju. ... Il-konvenju kien sar fis-26 ta' Novembru tas-sena 2014 u huwa l-istess prezz ta' €50,000. Ma nafx jekk il-Qorti hijiex ukoll a konjizzjoni tal-fatt illi fil-provenjenza fil-kuntratt, ma nafx jekk il-Qorti ghandhiex kopja tal-kuntratt, jirreferu wkoll għall-fatt illi kienet saret causa mortis fl-atti tan-Nutar Joseph Henry Sciriha fit-18 ta' Ottubru tas-sena 2008 fejn il-valur tal-proprjeta kien ingħata wkoll €115,000. In segwitu għal din ix-xhieda n-Nutar Muscat esebixxa l-konvenju relativ għall-proprjeta mertu ta' dawn il-proceduri, is-Sanction Letter mahruġa mill-Bank of Valletta p.l.c. indirizzata lir-Rikorrenti u kopja ta' l-att ta' trasferiment finali u dana permezz ta' Nota pprezentata fit-23 ta' Jannar 2018 a fol. 122 sa' 139 tal-proċess.*

Ir-Rikorrenti ressqu wkoll bhala xhud lill-Avukat Dr. Christian Grima illi ddikjara li: *in kwantu għall-kaz in ezami niftakar illi jiena kont issuggerajt lill-eredi illi l-proprjetajiet jtnizzlu fil-kotba ta' agenti tal-bejgh tal-proprjeta u niftakar illi kienet il-kumpanija Remax li kienet sabet lix-xerrejja tal-proprjeta mertu ta' din il-kawza. L-agent tas-soċjeta Remax niftakar li kien jismu Kenneth Grillo u dana kien ċempilli diversi drabi l-ufficju dak iż-żmien fejn kien tani l-offerta tal-klijenti tiegħu illi jiena din kont ittrasmettejtha permezz ta' email lil rapprezentant tal-familja Portelli għall-konsiderazzjoni tagħhom u għall-konferma ta' l-istess jekk ikun il-kaz.... Xi ftit jiem wara kont ircivejt email in risposta fejn dan kien ikkonfermali li wara li kien tkellem ma' hutu u ma' ommu dawn kienu esprimew il-konferma tagħhom biex jiprocedu għall-bejgh bil-prezz offert mill-klijent tar-Remax u dana in vista anke tal-fatt illi l-proprjeta kien ilha fuq il-kotba tagħhom għal żmien twil u ftit li xejn kien intwera interess fil-proprjeta msemmija. Ma kienx*

<sup>19</sup> Fol. 110 sa' 112 tal-proċess.

<sup>20</sup> Dok. "KG1" a fol. 106 sa' 109 tal-proċess.

hemm trattattivi jew innegożjar dwar il-prezz u l-bejgiegħa aċċettaw il-prezz li gie offert lilhom. Niftakar illi x-xerrejja kienu qabbdun - Nutar Muscat u niftakar ukoll illi jiena kont mort l-uffiċċju tiegħu l-Iklin fejn irrappreżentajt lill-eredi tal-mejjet Carmelo Borg fil-konvenju li gie ffirmat. Illi l-konvenju kien validu għal perijodu ta' erba' xhur mid-data ta' l-iffirmar ma' l-istess u nikkonferma li jiena kont attendejt fl-istess uffiċċju tan-Nutar imsemmi biex niffirma l-kuntratt ta' kompra-vendita tal-proprjetà msemmija entro l-perijodu imsemmi. ... Biex nikkonkludi nikkonferma għal darba oħra illi l-prezz illi kkomunikali l-aġent Kenneth Grillo huwa l-istess prezz li jidher fuq il-konvenju kif ukoll fuq il-kuntratt ta' kompra-vendita u li l-prezz intier, neqsin l-ispejjeż professjonali ta' l-uffiċċju tgħaddew fl-intier tagħhom lill-eredi fil-kont indikat minnhom fil-Kanada<sup>21</sup>.

Wara li qies il-provi prodotti t-Tribunal ma huwiex affattu sodisfatt li r-Rikorrenti irnexxielha tipprova b'mod sodisfaċenti li l-Likwidazzjoni ta' Taxxa mahruġa fil-konfront tagħha mill-Kummissarju tat-Taxxi - u per konsegwenza l-istima li fuqha hija bbażata tali stima - hija eċċessiva.

Għalkemm Chris Debono xehed illi l-Periti inkarigati mill-Kummissarju tat-Taxxi spezzjonaw il-fond/i in kwistjoni ben sena wara l-akkwist tal-proprjetà biex b'hekk jikkontendi li l-istimi huma ta' żewġ fondi *fully refurbished* u mhux tal-proprjetà akkwistata mir-Rikorrenti, in verità mill-provi prodotti jirriżulta li l-Perit Hector Zammit, fuq l-istima ta' min hija bbażata l-Likwidazzjoni ta' Taxxa kontestata b'dawn il-proċeduri, aċċeda fuq il-post f'Diċembru 2015<sup>22</sup>, ossia biss erba' xhur wara l-akkwist tal-proprjetà u li fil-fatt meta aċċeda ra li kien għaddej xogħol ta' alterazzjonijiet u *refurbishment* fil-fond/i in kwistjoni. In effetti rriżulta b'mod ċar li l-Perit ha dan kollu in konsiderazzjoni u l-istima tiegħu hija għal fond wiehed, ossia *maisonette at ground floor level*, li kellu finishes antiki u li kellu bżonn immodernizzar, liema modernizzar u anke alterazzjonijiet kienu qed isiru mill-akkwist wara l-akkwist.

Għalkemm ukoll Chris Debono pprova jargumenta li l-proprjetà tant ma riedha hadd - u b'hekk tant ma kellhiex potenzjal - illi kienet ilha fuq il-kotba tar-Remax sa' mill-2008, mill-provi prodotti minn Kenneth Grillo għar-Remax jirriżulta li l-proprjetà in kwistjoni kienet ilha fuq il-kotba ta' l-imsemmija aġenzija sa' mit-18 ta' Settembru 2012<sup>23</sup>, ossia biss sentejn qabel il-konvenju u mhux addirittura ben sitt snin kif allegat minn Debono. Fil-fehma tat-Tribunal huwa evidenti li r-Rikorrenti qed tipprova timminimizza jekk mhux addirittura toskura l-potenzjal tal-proprjetà in kwistjoni anke billi tikkontendi - dejjem tramite x-xhieda ta' Chris Debono - li l-prezz pattwit ma kienx gie negożjat imma, kif jgħid l-istess Debono, *tfajtha għal saqajha*<sup>24</sup>.

Il-fatt li ma kienx hemm negożjar u l-vendituri aċċettaw l-offerta ta' €50,000 hekk kif magħmula lilhom mir-Rikorrenti juri biċ-ċar li dak il-valur żgur ma jistax jitqies li jirrifletti l-valur reali fuq is-suq liberu tal-proprjetà in kwistjoni, partikolarment fiż-żmien tat-trasferiment. Il-valur ta' €50,000 ċertament ma jirrifletti l-potenzjal tal-

<sup>21</sup> Affidavit ta' l-Avukat Dr. Christian Grima a fol. 155 u 156 tal-proċess.

<sup>22</sup> Dok. "KT2" a fol. 55 u 56 tal-proċess.

<sup>23</sup> Dok. "KG1" a fol. 106 sa' 108 tal-proċess.

<sup>24</sup> Xhieda mogħtija waqt is-seduta tat-22 ta' Mejju 2017, fol. 90 sa' 97 tal-proċess.

proprjetà akkwistata li tinsab viċin l-Università ta' Malta u fiż-żmien pertinenti għal dawn il-proċeduri dik il-lokalità partikolari kienet skedata bħala *student area* u b'hekk tattira hafna possibiltà ta' kirjiet. Il-potenzjal tal-proprjetà in kwistjoni jirriżulta anke mill-fatt li għad illi l-proprjetà giet akkwistata f'Awwissu 2015, għa fid-9 ta' Novembru 2015<sup>25</sup> u fit-18 ta' Jannar 2016<sup>26</sup>, meta x-xogħol fihom kien għadu ma giex kompletat, iż-żewġ fondi li r-Rikorrenti harġet mill-proprjetà minnha akkwistata għa kienu fuq konvenju għall-bejgħ u mhux semplicement għall-kiri. Filwaqt li huwa veru li spekulatur mhux se jorqod fuq proprjetà minnu akkwistata bħala investiment, il-fatt li r-Rikorrenti rnexxielha f'temp daqshekk qasir tiftiehem dwar il-bejgħ tal-fondi minnha mmodernizzati juri biċ-ċar il-potenzjal tal-proprjetà, potenzjal li bla dubju ta' xejn huwa rifless u jiffirma l-bażi ta' l-istima tal-Perit Hector Zammit.

Fattur ieħor li jindika li l-prezz pattwit ta' €50,000 ma jirriflettix il-valur reali fuq is-suq liberu tal-proprjetà in kwistjoni huwa l-fatt li l-proprjetarji tal-fond kienu fil-Causa Mortis relattiva fl-2008 iddikjaraw li l-fond kellu valur ta' ben €115,000<sup>27</sup>. Filwaqt li t-Tribunal jifhem li l-valur ta' proprjetà jista' maż-żmien jonqos (u anke jogħla) ma huwiex kredibbli però li l-valur jonqos b'iktar min-nofs dak dikjarat fil-Causa Mortis għad illi fuq medda ta' sitta/sebgha snin.

Element ieħor mressaq mir-Rikorrenti iżda li però jirriżulta kontradett jew ta' l-inqas mhux sodisfaċentement stabbilit mill-provi ta' l-istess Rikorrenti, hija l-allegazzjoni li hija kellha tħallas il-kontijiet tad-dawl u l-ilma li kien hemm pendenti sabiex anke jiġu ripristinati s-servizzi fil-fond in kwistjoni. Għalkemm ir-Rikorrenti esebiet dokumenti relattivi għall-provvista ta' dawl u ilma fil-proprjetà in kwistjoni<sup>28</sup>, fosthom kont maħruġ mis-soċjetà ARMS Limited li jindika bilanċ pendenti minn kont preċedenti ta' €1,059.67, fl-att ta' trasferiment finali gie espressament stipulat li *all bills relating to the property up until today, including those relative to the services rendered in the said property and any ground rent and sub-ground rent, are paid in full*. Dan il-kuntrast nonche konflitt bejn dak allegat mir-Rikorrenti u dak li jirriżulta mill-att ta' trasferiment ċertament ma jgħinx lill-istess Rikorrenti fit-tentattiv tagħha li tipprova li l-Likwidazzjoni ta' Taxxa maħruġa fil-konfront tagħha hija eċċessiva.

Fid-dawl ta' dan kollu osservat it-Tribunal iqis li l-appell tar-Rikorrenti mill-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV131732 maħruġa fil-konfront tagħha mill-Kummissarju tat-Taxxi ma huwiex ġustifikat in kwantu ma rnexxilhiex tipprova b'mod sodisfaċenti li tali Likwidazzjoni ta' Taxxa hija eċċessiva. Konsegwentement għalhekk dan l-appell ma jistħoqqx li jiġi milqugh.

Għal dawn ir-raġunijiet it-Tribunal jaqta' u jiddeciedi billi jiċhad l-appell tar-Rikorrenti mill-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. 131732 maħruġa fil-konfront tagħha mill-Kummissarju tat-Taxxi u minflok jikkonferma l-istess imsemmija Likwidazzjoni tat-Taxxa.

<sup>25</sup> Dok. "CE1A" a fol. 22 sa' 26 tal-proċess.

<sup>26</sup> Fol. 27 sa' 29 tal-proċess.

<sup>27</sup> Att ta' trasferiment finali fl-atti tan-Nutar Robert Muscat datat 6 ta' Awwissu 2015, fol. 132 sa' 139 tal-proċess.

<sup>28</sup> Fol. 178 sa' 185 tal-proċess.

L-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri għandhom jiġu sopportati interament mir-Rikorrenti.

**MAGISTRAT**

**DEPUTAT REĠISTRATUR**