



MALTA

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

Rikors Nru. 139/13VG

Carl Fenech

Vs

Direttur Generali (Taxxi Interni)

Illum 20 ta' April 2017

It-Tribunal,

Ra r-Rikors ipprezentat minn Carl Fenech fil-21 ta' Awwissu 2013 permezz ta' liema jitlob li t-Tribunal ihassar, jirrevoka u jannulla l-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV123689 mahruqa fil-konfront tieghu mid-Direttur Generali (Taxxi Interni) u dana taht dawk il-provvedimenti kollha li jidhrulu xierqa u opportuni, bl-ispejjez kontra d-Direttur Generali (Taxxi Interni);

Ra d-dokumenti annessi mar-Rikors promotur a fol. 5 sa' 8 tal-process;

Ra r-Risposta tad-Direttur Generali (Taxxi Interni) permezz ta' liema jopponi ghall-appell tar-Rikorrent mill-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV123689 u jitlob li l-istess jigi michud, bl-ispejjez kontra r-Rikorrent, stante li: (i) l-allegazzjonijiet pretensjonijiet tar-Rikorrent huma infondati fil-fatt u fid-dritt; (ii) id-decizjoni datata 24 ta' Lulju 2013 u l-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV123689 huma gusti u saru skond il-Ligi; u (iii) ma huwiex minnu li d-decizjoni datata 24 ta' Lulju 2013 hija hazina in kwantu l-paragrafi 5 u 6 huma kunfliggenti, kif allegat mir-Rikorrent, u dana billi filwaqt li t-taxxa addizzjonali dovuta skond l-Artikolu 52(4)(a) ta' l-Att dwar it-Taxxa fuq Dokumenti u Trasferimenti, Kap. 364 tal-Ligijiet ta' Malta, kif applikabbli fil-kaz in ezami hija ta' elf hames mija u sebghin Euro (€1,570), it-taxxa addizzjonali fiz-zmien meta inhareg l-Avviz ta' Rifjut kienet ghadha dovuta bir-rata ta' disghin fil-mija (90%) skond l-iskaletta fl-Artikolu 52(4)(a) tal-Kap.364 tal-Ligijiet ta' Malta kif applikabbli fil-kawza odjerna;

Ra d-dokumenti annessi mar-Risposta tad-Direttur Generali (Taxxi Interni) markati Dok. "DG1" sa' Dok. "DG8" a fol. 23 sa' 43 tal-process;

Sema' x-xhieda tar-Rikorrent moghtija waqt is-seduti tat-28 ta' Jannar 2014¹, tat-8 ta' Mejju 2014² u tas-26 ta' Frar 2015³ u ra d-dokumenti esebiti minnu markati Dok. "CF1" sa' Dok. "CF4" permezz ta' Nota pprezentata fit-8 ta' Mejju 2014 a fol. 62 sa' 78 tal-process u r-ritratti esebiti bhala Dok. "MP1" sa' Dok. "MP7" a fol. 177 sa' 183 tal-process, sema' x-xhieda tan-Nutar Doria Galea Medati⁴, ta' Karmenu Borg⁵ u ta' Dennis Bezzina⁶ moghtija waqt is-seduta tat-8 ta' Mejju 2014, u x-xhieda ta' John Pace moghtija waqt is-seduta tas-7 ta' Ottubru 2014⁷, sema' x-xhieda tal-Perit Reuben Sciortino moghtija waqt is-seduti tat-3 ta' Novembru 2014⁸ u tas-26 ta' Frar 2015⁹ u ra d-dokumenti esebiti mill-Kummissarju tat-Taxxi markati Dok. "KT" permezz ta' Nota pprezentata fit-3 ta' Novembru 2016 a fol. 101 sa' 106 tal-process;

Ra r-Rapport ta' l-Assistent tat-Tribunal il-Perit Anton Zammit a fol. 201 sa' 206 tal-process u ra r-Risposti tal-Perit Zammit ghall-mistoqsijiet in eskussjoni li sarulu mir-Rikorrent u mill-Kummissarju tat-Taxxi¹⁰;

Ra n-Nota ta' Sottomissjonijiet tar-Rikorrent a fol. 220 sa' 225 tal-process u n-Nota Responsiva tal-Kummissarju tat-Taxxi a fol. 227 sa' 232 tal-process;

Ra l-atti kollha tal-kawza;

Ikkonsidra:

In forza ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Doria Galea Medati datat 19 ta' April 2012¹¹, ir-Rikorrent akkwista *d-dar numru erbatax (14) u l-garage numru sittax ittra A (16A), Mdina Road, già Zebbug Road, Attard, liberi u franki, bid-drittijiet, gustijiet u pertinenzi kollha taghhom* versu l-prezz ta' €146,750.52, li minnhom il-valur tad-dar kien ta' €88,516.02 u l-valur tal-garage kien €58,234.32. Wara li dan it-trasferiment gie notifikat lill-Kummissarju tat-Taxxi permezz ta' Avviz ta' Trasferiment Inter Vivos ta' Proprjeta' Immobbli Li Ghandu Jinghata Skond l-Att dwar it-Taxxa fuq Dokumenti u Trasferimenti u l-Atti dwar it-Taxxi¹², il-Kummissarju inkariga lill-Perit Reuben Sciortino sabiex jaghti stima tal-valur reali tal-proprjeta' akkwistat mir-Rikorrent fiz-zmien ta' l-akkwist. Wara li spezzjona l-fond in

¹ Fol. 56 sa' 59 tal-process.

² Fol. 88 u 89 tal-process.

³ Fol. 189 u 190 tal-process.

⁴ Fol. 79 sa' 81 tal-process.

⁵ Fol. 82 sa' 84 tal-process.

⁶ Fol. 85 sa' 87 tal-process.

⁷ Fol. 92 sa' 95 tal-process.

⁸ Fol. 107 sa' 111 tal-process.

⁹ Fol. 184 sa' 188 tal-process.

¹⁰ Fol. 217 u 218 tal-process.

¹¹ Dok. "DGM1" a fol. 72 sa' 77 tal-process.

¹² Dok. "DG1" a fol. 23 sa' 25 tal-process.

kwistjoni l-Perit Sciortino ta stima globali ta' €170,000 għall-proprjetà akkwistata mir-Rikorrent, ossia għad-dar u l-garage flimkien, li minnha l-valur ta' €120,000 kien għad-dar Nru.14, Mdina Road, Attard, u l-valur ta' €50,000 kien għall-garage Nru. 16A, Mdina Road, Attard¹³. In segwitu għal tali stima l-Kummissarju tat-Taxxi hareg Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV123689 fil-konfront tar-Rikorrent permezz ta' liema talbu jhallas is-somma ta' €1,570.00 bhala taxxa fuq il-valur addizzjonali taxxabbli ta' €31,400.00 u s-somma ta' €1,570.00 bhala taxxa addizzjonali, limitatament in konnessjoni ma' l-akkwist tad-dar Nru.14, Mdina Road, Attard¹⁴. Ir-Rikorrent oggezzjona minn din il-Likwidazzjoni ta' Taxxa permezz ta' ittra datata 28 ta' Settembru 2012¹⁵, in bazi għall-fatt illi: (a) wara li gie pubblikat l-att ta' trasferiment finali u sakemm il-Perit inkarigat mill-Kummissarju tat-Taxxi spezzjoni l-proprjetà in kwistjoni, huwa kien lahaq għamel xi xoghlijiet fl-imsemmija proprjetà; u (b) il-prezz dikjarat fl-att ta' trasferiment finali ta' €146,750.52, jirrifletti l-fatt li fil-mori tal-konvenju ma kienux hargu l-permessi mill-MEPA għal *wine bar* Class 6 u għal ufficini Class 5, li kienu fattur ferm importanti għall-istipulazzjoni tal-prezz originarjament miftiehem ta' €158,397.39. B'decizjoni datata 24 ta' Lulju 2013¹⁶ il-Kummissarju rrifjuta l-oggezzjoni tar-Rikorrent u kkonferma l-Likwidazzjoni ta' Taxxa mahruġa fil-konfront tiegħu u konsegwentement rega' hareg l-imsemmija Likwidazzjoni ta' Taxxa fl-24 ta' Lulju 2013 ukoll¹⁷.

Ir-Rikorrent hass ruhu aggravat bid-decizjoni u konsegwenti Likwidazzjoni ta' Taxxa mahruġa fil-konfront tiegħu mill-Kummissarju tat-Taxxi u b'hekk interpona appell minnhom quddiem dan it-Tribunal permezz ta' liema jitlob it-thassir u revoka *in toto* ta' l-imsemmija Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV123689. Huwa jibbaza l-appell tiegħu fuq is-segwenti aggravji: (a) il-prezz dikjarat fuq l-att ta' xiri tal-proprjetà in kwistjoni mhux biss huwa l-prezz veru u reali izda huwa wkoll il-*market value* ta' l-istess proprjetà; (b) kif jirrizulta minn numru ta' ricevuti sottomessi lill-Kummissarju tat-Taxxi fl-istadju ta' l-oggezzjoni, huwa kien lahaq għamel xoghlijiet li zdienu l-valur tal-proprjetà minnu akkwistata, wara l-kuntratt ta' bejgh u qabel ma l-istess proprjetà giet spezzjonata mill-Perit inkarigat mill-Kummissarju tat-Taxxi; (c) huwa akkwista il-fond in kwistjoni tramite self ottenut minn kumpanija bankarja lokali; (d) is-suq tal-bini u l-valur ta' l-istess ma għadux daqstant tajjeb, b'riperkussjonijiet ovvjji fuq il-*market value*; (e) ir-ragunijiet mogħti mill-Kummissarju tat-Taxxi fid-decizjoni ta' rifjut ta' l-oggezzjoni huma hzienu peress illi mhux minnu li *transferor has failed to produce any evidence to show that the value declared in the deed is correct* u peress illi l-paragrafi 5 u 6 tad-decizjoni huma minnhom infushom kunfliggenti għaliex l-ammont ta' taxxa addizzjonali reklamata ma jaqblux bejniethom li juri prattika xejn felici

¹³ Dok. "DG2" a fol. 26 tal-process.

¹⁴ Dok. "DG4" a fol. 29 u 30 tal-process.

¹⁵ Dok. "DG5" a fol. 31 sa' 36 tal-process.

¹⁶ Fol. 41 sa' 43 tal-process.

¹⁷ Fol. 39 u 40 tal-process.

tal-Kummissarju li ghandu *template* ta' decizjoni kontra oggezzjoni li tintuza jkun x'jku l-fatti tal-kaz u jinbidlu biss l-ismijiet u n-numri.

Id-Direttur Generali (Taxxi Interni), illum Kummissarju tat-Taxxi, jopponi ghall-appell tar-Rikorrent mid-decizjoni datata 24 ta' Lulju 2013 u l-konsegwenti Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV123689 u jitlob li l-istess jigi michud stante li: (i) l-allegazzjonijiet pretensjonijiet tar-Rikorrent huma infondati fil-fatt u fid-dritt; (ii) d-decizjoni datata 24 ta' Lulju 2013 u l-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV123689 huma gusti u saru skond il-Ligi; u (iii) ma huwiex minnu li d-decizjoni datata 24 ta' Lulju 2013 hija hazina in kwantu l-paragrafi 5 u 6 huma kunfliggenti, kif allegat mir-Rikorrent, u dana billi filwaqt li t-taxxa addizzjonali dovuta skond l-Artikolu 52(4)(a) ta' l-Att dwar it-Taxxa fuq Dokumenti u Trasferimenti, Kap. 364 tal-Ligijiet ta' Malta, kif applikabbli fil-kaz in ezami hija ta' elf hames mija u sebghin Euro (€1,570), it-taxxa addizzjonali fiz-zmien meta inhareg l-Avviz ta' Rifjut kienet ghadha dovuta bir-rata ta' disghin fil-mija (90%) skond l-iskaletta fl-Artikolu 52(4)(a) tal-Kap.364 tal-Ligijiet ta' Malta kif applikabbli fil-kawza odjerna.

Mir-Rikors promotur, mill-provi prodotti u mis-sottomissjonijiet minnu avvanzati, jirrizulta b'mod car li r-Rikorrent jikkontendi li l-prezz ta' l-akkwist dikjarat fil-kuntratt ta' trasferiment datat 19 ta' April 2012, ossia l-prezz globali ta' €146,750.52, li minnu l-valur ta' €88,516.02 jirapprezenta l-parti mill-prezz allokata ghad-dar Nru.14, Mdina Road, Attard, u l-valur ta' €58,234.32 jirapprezenta l-parti mill-prezz allokata ghall-garage Nru.16A, Mdina Road, Attard, huwa mhux biss il-prezz li bih akkwista l-proprjeta in kwistjoni minghand John Pace izda jirrifletti l-valur fuq is-suq ta' l-imsemmija proprjeta fiz-zmien ta' l-akkwist, ghaliex: (i) fil-mori tal-konvenju originali ffirmat ma' John Pace fis-27 ta' Settembru 2011, ma kienux hargu l-permessi tal-MEPA ghal *wine bar* Class 6 u ufficini Class 5, li kienu determinati ghall-akkwist tal-proprjeta versu l-prezz dak iz-zmien pattwit ta' €158,397.39; (ii) il-kuntratt ta' trasferiment finali huwa prova fih innifsu tal-prezz miftiehem u effettivament imhallas minnu *qua* kompratur lil John Pace *qua* venditur; u (ii) fil-perijodu ta' zmien bejn l-akkwist tal-proprjeta u l-ispezzjoni ta' l-istess da parte tal-Perit inkarigat mill-Kummissarju tat-Taxxi, huwa kien lahaq ghmel xoghljiet ta' miljorament li naturalment jeffettwaw il-valur tal-proprjeta.

Filwaqt li t-Tribunal jaqbel li l-att ta' trasferiment finali jikkostitwixxi prova sodisfacenti ta' l-ammont ta' flus li attwalment ghadha mir-Rikorrent ghal ghand il-venditur John Pace, partikolarment fid-dawl tal-fatt li ma tressqet l-ebda prova li turi li l-korrispettiv effettivament imhallas mir-Rikorrent lil John Pace ghall-proprjeta akkwistata kien iktar mis-somma ta' €146,750.52, ma jaqbilx li l-prezz dikjarat fil-kuntratt ghandu per forza u b'mod awtomatiku jittiehed bhala l-valur reali fuq is-suq ta' dik il-proprjeta fiz-zmien ta' l-akkwist. Ai termini tar-Regolament 3(1) u (2) tar-Regolamenti dwar it-Taxxa fuq Dokumenti u Trasferimenti, Legislazzjoni Sussidjarja 364.06, (1) *Il-valur ta' kull proprjeta soggetta ghat-taxxa skond l-Att mghoddija bi trasferiment inter vivos jew causa mortis, ghandu jkun il-valur ta' dik il-proprjeta fid-data tat-trasferiment inter vivos imsemmi jew fid-data tal-mewt tal-persuna*

*li minnha jkun origina t-trasferiment causa mortis, skond il-kaz, (hawnhekk izjed 'il quddiem imsejja "id-data rilevanti") u dak il-valur ghandu jigi stabbilit skond dawn id-disposizzjonijiet. (2) Il-valur tal-proprjeta assoluta ta' kull proprjeta fid-data rilevanti ghandu jkun **il-prezz medju li dik il-proprjeta kienet iggib li kellha tinbiegh fis-suq liberu f'dik id-data, wara li jitqiesu c-cirkostanzi kollha li jolqtu dik il-proprjeta**¹⁸.*

B'hekk ai termini tal-Ligi l-prezz reali tal-proprjeta akkwistata mir-Rikorrent fiz-zmien ta' l-akkwist huwa l-prezz medju li dik il-proprjeta kienet iggib li kellha tinbiegh fis-suq liberu f'dik id-data wara li jitqiesu c-cirkostanzi kollha li jolqtu l-proprjeta. M'hemmx dubju li l-istat li fih kienet il-proprjeta akkwistata fiz-zmien ta' l-akkwist hija cirkostanza li tolqot il-proprjeta u li ghalhekk ghandha tittied in konsiderazzjoni ghall-fini li jigi stabbilit il-valur reali tal-proprjeta. Detto cio it-Tribunal ma jqisx li x-xoghlijiet ta' tisbiih u miljorament li tant jishaq fuqhom ir-Rikorrent huma rilevanti u pertinenti ghall-kaz in ezami.

Ghalkemm ma hemmx dubju li x-xoghlijiet ta' tisbiih u miljorament imsemmija mir-Rikorrent gew esegwiti, l-istess kienu kkoncentrati fuq il-garage Nru. 16A, Mdina Road, Attard, u mhux fuq id-dar Nru. 14, Mdina Road, Attard, li huwa l-fond formanti s-suggett tal-Likwidazzjoni ta' Taxxa mertu ta' dawn il-proceduri. In effetti mid-dokumenti Dok. "DG2" sa' Dok. "DG4" a fol. 26 sa' 28 tal-process jirrizulta li l-Perit inkarigat mill-Kummissarju tat-Taxxi, il-Perit Reuben Sciortino, ivvaluta l-fondi akkwistati mir-Rikorrent bil-mod segwenti: (i) fis-somma ta' €120,000 ghad-dar Nru. 14, Mdina Road, Attard; u (ii) fis-somma ta' €50,000 ghall-garage Nru. 16A, Mdina Road, Attard. Peress illi l-garage gie akkwistat mir-Rikorrent ghall-valur dikjarat ta' €58,234.32 id-disposizzjonijiet ta' l-Artikolu 52 tal-Kap.364 tal-Ligijiet ta' Malta, kif applikabbli fiz-zmien rilevanti ghal dawn il-proceduri, ma skattawx izda skattaw fir-rigward tad-dar in kwantu din giet akkwistata ghall-valur dikjarat ta' €88,516.02. Huwa ghalhekk li l-Likwidazzjoni ta' Taxxa li nharget fil-konfront tar-Rikorrent tirrigwarda biss id-dar Nru. 14, Mdina Road, Attard, u konsegwentement kwalunkwe xoghol esegwit fil-fond l-iehor fiz-zmien bejn il-pubblikazzjoni ta' l-att ta' trasferiment finali u l-ispezzjoni tal-Perit Reuben Sciortino bl-ebda mod ma jimpingu fuq il-valutazzjoni u konsegwenti stima tad-dar.

Bhala fatt mill-provi prodotti mir-Rikorrent u mid-dokumenti esebiti minnu jirrizulta li fiz-zmien ta' l-akkwist id-dar Nru.14, Mdina Road, Attard, ma kenitx fi stat strutturali tajjeb u kien jinhtieg xoghol strutturali sostanzjali sabiex l-istess tigi fi stat tajjeb. John Pace, il-persuna minghand min ir-Rikorrent akkwista l-fondi in kwistjoni, iddikjara li d-dar u l-garage kienu fi stat dilapidat, anzi fi kliemu stess *dilapidat hafna kien jigifieri*¹⁹. Ir-Rikorrent a sua volta ipprezenta serie ta' ritratti, Dok. "MP1" sa' Dok. "MP7" a fol. 177 sa'

¹⁸ Enfasi tat-Tribunal.

¹⁹ Xhieda moghtija waqt is-seduta tas-7 ta' Ottubru 2014, fol. 92 sa' 100 tal-process.

183 tal-process, li juru l-istat li fih kienet (u saz-zmien li ttiehedu r-ritratti kienet ghadha) id-dar in kwistjoni. L-istat strutturali tad-dar però jirrizulta li ttiehed in konsiderazzjoni mill-Perit Reuben Sciortino ghall-finijiet tal-valutazzjoni tieghu. In effetti mid-dokument Dok. “DG3” a fol. 28 tal-process jirrizulta li l-Perit Sciortino ikkumenta bil-mod segwenti dwar l-istat tad-dar: *condition of finishes – poor u property is in need of major structural alterations to render it habitable (particularly at 1st floor)* u meta xehed in kontro-ezami b’referenza partikolari ghar-ritratti esebiti mir-Rikorrent markati Dok. “MP1” sa’ Dok. “MP7” il-Perit Sciortino ddikjara *ma nistax nikkonferma jekk dawn humiex ir-ritratti ta’ hemmhekk, però li niftakar mill-pjanta li kont issottomettejt kien hemm saqaf tal-konkos li kellu bzonn jitbiddel jekk niftakar sew u dak iva hadtu into consideration*²⁰.

Ladarba l-Perit Sciortino ha in konsiderazzjoni l-istat strutturali tad-dar akkwistata mir-Rikorrent ghall-finijiet ta’ l-istima tieghu ta’ din l-istess dar, jehtieg jigi determinat x’kien il-fattur principali li wassal lill-Perit biex jiddetermina li l-valur reali tad-dar in kwistjoni fiz-zmien ta’ l-akkwist kien ta’ €120,000, valur dan sostanzjalment in excess tal-valur dikjarat ta’ €88,516.02. Mix-xhieda li ta l-Perit Sciortino quddiem it-Tribunal jirrizulta b’mod evidenti li huwa ffoka fuq il-potenzjal tal-proprjetà akkwistata mir-Rikorrent, liema potenzjal kien, fil-fehma tieghu, iktar wiehed ta’ natura kummercjali milli ta’ natura residenzjali.

Fir-rigward il-Perit Sciortino ddikjara li *meta tidhol minn go Triq Haz-Zebbug ghandek dahla, kamra laterali, fuq wara ghandek it-tarag u kamra fuq kull naha u qed neskludu dak li huma jghidulu garaxx. Fuq wara kien hemm gnien b’aperturi fuq wara li huma qalu li dan il-gnien huwa ta’ terzi persuni. Meta titla’ fl-ewwel sular hemm kamra fuq wara li taghti ghal fuq dan il-gnien kif ukoll kamra daqs tal-kamra laterali kif ukoll l-intrata. Prattikament dak huwa l-izvilupp kif kien però fattur importanti huwa li kellhom ukoll applikazzjoni on-site ghal change of use ghal ufficju. Din l-applikazzjoni kont rajtha on-site u hadtilha n-numru li kien PA 1331/12 u ovvjament meta rajt din l-applikazzjoni hadt in konjizzjoni l-potenzjal taghha bhala ufficju. ... Fuq domanda tat-Tribunal jigifieri d-dar minn residenzjali kien hemm l-intenzjoni li jdawwarha ghal commercial qed tghid inti? il-Perit Sciortino rrisponda jiena hadtha into consideration, iva u ghad-domanda ulterjuri tat-Tribunal u allura il-valuation li tajt bil-potenzjal ta’ commercial? il-Perit irrisponda bil-potenzjal ta’ commercial ghaliex l-indikazzjonijiet kienu cari li lil hemm sejrini; kieku ma kienx hemm dawk l-indikaturi. Infatti llum iccekjat dak il-permess ghac-change of use, u hareg. Ghal domanda ohra tat-Tribunal meta jkun hemm dawn it-tip ta’ applikazzjonijiet bniedem jista’ japplika ghal dak li jrid imma imbaghad jekk hux ser jigi milqugh jew le hija kwistjoni differenti. Meta tkun qed tikkonsidra l-potenzjal, inti tikkonsidra li jekk f’dik l-application hemmx il-*

²⁰ Xhieda in kontro-ezami tal-Perit Reuben Sciortino waqt is-seduta tas-26 ta’ Frar 2015, fol. 184 sa’ 188 tal-process.

possibilità li tigi milqugha jew michuda? il-Perit Sciortino rrisponda meta perit qed jessessja bhal avukat, ikun jaf bejn wiehed u iehor jekk hemmx kaz li dan ser jigi approvat jew huwiex attwalment qed jahli l-hin u iva in view of the surroundings fejn hemm diga' ammont ta' hwienet, iva kien hemm il-possibilità li ma kienetx qed tilghabha, almenu din opinjoni tiegħi, it was quite clear, anki jekk il-pjan lokali kien qed juri għal zona residenzjali imma jekk thares fid-dawra tinduna li hemm Attard Farm Supplies, hemm iehor just round the corner li jikri l-ilbies tat-tigijiet u dawn l-affarijiet²¹. In kontro- ezami waqt is-seduta tas-26 ta' Frar 2015²², il-Perit Sciortino ikkonferma li huwa ha in konsiderazzjoni b'mod partikolari l-potenzjal tal-proprjetà, inkluz għalhekk id-dar, akkwistata mir-Rikorrent. Huwa in effetti kkjarifika li jiena hadt il-potenzjal. Issa meta qed tiehu potenzjal, anke jekk ma saritx applikazzjoni qed niehu l-potenzjal. ... Mela jekk jien nixtri dar go zona per eżempju seba' sulari, jiena ma nistax nevalwaha għal dar izda rrid nevalwaha għall-potenzjal li din tista' ssir. ... Ahna rridu nevalwaw il-potenzjal. Issa inti tridx tagħmilha jew le, huwa l-potenzjal.

Ir-Rikorrent jirribatti l-posizzjoni adottata mill-Perit Sciortino billi jiddikjara li il-proprjetà akkwistata minnu, inkluz għalhekk id-dar Nru.14, Mdina Road, Attard, giet akkwistata għall-valur dikjarat fil-kuntratt ta' trasferiment finali proprio għaliex il-permessi tal-MEPA kif previsti fil-konvenju originali tas-27 ta' Settembru 2011²³, ma nhargux u kien biss wara l-akkwist tal-proprjetà li huwa irnexxielu jottjeni permessi għal *change of use* għad illi mhux fil-klassi minnu mixtieqa. Tali konsiderazzjoni però ma hijiex, fil-fehma tat-Tribunal, pertinenti għall-finijiet tad-determinazzjoni tal-valur reali tal-proprjetà in kwistjoni fiz-zmien ta' l-akkwist. In effetti r-Rikorrent qed jiffoka l-iktar fuq dak li ried hu li jottjeni vis-à-vis il-proprjetà in kwistjoni, u kwindi qed jiffoka fuq l-aspett ta' intenzjoni ta' spekulazzjoni tal-proprjetà, u mhux fuq il-potenzjal li tali proprjetà tigi sfruttata għal skopijiet kummercjali, u kwindi fuq ic-cirkostanzi li effettivament jolqtu lil dik il-proprjetà. Ta' min jghid ukoll li meta il-Perit Sciortino għamel il-konsiderazzjonijiet tiegħu r-Rikorrent kellu pendent ma' l-Awtorità kompetenti l-Aplikazzjoni bin-Numru 1331/12 li hija l-Aplikazzjoni li eventwalment giet milqugha mill-Awtorità u a bazi tagħha inhareg il-permess u kwindi l-Perit Sciortino evidentement ikkonsidra s-sitwazzjoni kif kienet tidher li hi fiz-zmien ta' l-akkwist tal-proprjetà, li huwa appuntu z-zmien pertinenti u rilevanti għall-finijiet ta' determinazzjoni tal-valur reali tal-proprjetà.

Jigi osservat li l-istima tal-Perit Sciortino għad-dar Nru.14, Mdina Road, Attard, hija vicina hafna l-istima ta' l-Assistent tat-Tribunal il-Perit Anton Zammit. In effetti mir-risposti tal-Perit Zammit għall-mistoqsijiet li sarulu kemm mir-Rikorrent kif ukoll mill-Kummissarju tat-Taxxi jirrizulta li huwa iwwaluta d-dar in kwistjoni fil-valur ta' €130,000 (l-istima tal-Perit Sciortino

²¹ Xhieda mogħtija waqt is-seduta tat-3 ta' Novembru 2014, fol. 107 sa' 111 tal-process.

²² Fol. 184 sa' 188 tal-process.

²³ Klawnsola Nru.7 tal-konvenju datat 27 ta' Settembru 2011, Dok. "CF1" a fol. 64 tal-process.

hija ta' €120,000) u mir-Rapport tieghu jirrizulta li huwa bbaza l-konsiderazzjonijiet tieghu fuq id-daqs tal-fond, il-lokalità per se, il-potenzjal tal-proprjetà u r-re-sale value tal-fond meta jkun komplut²⁴, li huma konsiderazzjonijiet affini ghal dawk maghmula mill-Perit Sciortino u li fil-fehma tat-Tribunal huma l-konsiderazzjonijiet li verament jirrispekkjaw ic-cirkostanzi li jolqtu l-proprjetà in kwistjoni u mhux li huma marbuta ma' l-intenzjonijiet tal-partijiet kontraenti jew ta' l-inqas tal-kompratur.

It-Tribunal jaghmel din l-osservazzjoni fid-dawl tal-kritika tar-Rikorrent ghall-valutazzjoni tal-Perit Zammit. Fin-Nota ta' Sottomissjonijiet tieghu r-Rikorrent jissottometti li *dwar il-valutazzjoni mahruqa mill-Perit Anton Zammit fuq domandi tal-partijiet in eskussjoni huwa kkonferma li l-valur tad-dar huwa dak ta' €130,000. Ghandu jinghad illi l-valutazzjoni ta' dan il-Perit tistrih biss fuq il-fatt illi l-post huwa sanzjonat taht il-permess PA 1331/12 – permess li skond ma jikkonferma l-Perit stess kien ghadu ma nharigx dakinhar tal-kuntratt stante li hu fir-rapport tieghu jghid illi l-Permess inhareg f'Ottubru 2012 mentri l-kuntratt huwa datat April 2012. Barra minn hekk, huwa ikkonferma wkoll in eskussjoni illi huwa naqas milli jikkonsidra l-fatt illi originarjament il-valur indikat mill-venditur innifsu fl-ammont ta' Lm68,000 li kien il-valur maqbul fil-ftehim originali, kien jinkludi fih il-kundizzjoni illi li jinhargu l-imsemmija permessi, liema permessi fil-att ma hargux u li minhabba f'hekk saret ir-riduzzjoni²⁵.*

In verità tali kritika hija ghal kollox bla bazi ghar-raguni li r-Rikorrent jaghti tifsira ghal kollox differenti lir-risposti li l-Perit Zammit ta ghad-domandi li sarulu mill-istess Rikorrent. Ghalkemm ir-Rikorrent jikkontendi li *l-valutazzjoni ta' da nil-Perit tistrih biss fuq il-fatt illi l-post huwa sanzjonat taht il-permess PA 1331/12 – permess li skond ma jikkonferma l-Perit stess kien ghadu ma nharigx dakinhar tal-kuntratt stante li hu fir-rapport tieghu jghid illi l-Permess inhareg f'Ottubru 2012 mentri l-kuntratt huwa datat April 2012, il-Perit in verità iddikjara illi kien diga inhareg permess PA5196/10, applikant: John Pace, applikazzjoni ghal-tibdiel ta' uzu minn garage ghal-hanut, liema applikazzjoni giet approvata f'Ottubru 2011 u liema permess kien diga juri il-potenzjal ta' din il-propjeta'. Iz-zona hija residenzjali u tinsab fil-Urban Conservation Area, u ghalhekk inghata permess ghal-dar zghira. L-ufficini gew approvati peress illi id-daqs taghhom huwa izghar minn 75m² skond poilcies tal-MEPA. **Ghalhekk, filwaqt illi PA1331/12 ma kienx ghadu approvat, il-potenzjal tal-post kien diga jidher minn PA5196/10²⁶.** Bl-istess mod ghalkemm ir-Rikorrent jikkontendi li *huwa ikkonferma wkoll in eskussjoni illi huwa naqas milli jikkonsidra l-fatt illi originarjament il-valur indikat mill-venditur innifsu fl-ammont ta' Lm68,000 li kien il-valur maqbul fil-ftehim originali, kien jinkludi fih il-kundizzjoni illi li jinhargu l-imsemmija permessi, liema**

²⁴ Fol. 201 sa' 204 tal-process.

²⁵ Para. 27 u 28 tan-Nota ta' Sottomissjonijiet tar-Rikorrent, fol. 225 tal-process.

²⁶ Risposta ghall-mistoqsija Nru. 7 da parte tar-Rikorrent. Enfasi tat-Tribunal.

*permessi fil-att ma hargux u li minhabba fhekk saret ir-riduzzjoni, il-Perit Zammit iddikjara li l-valur huwa tal-propjeta mixtrija fil-kuntratt. **Kwalunkwe ftehim [konvenji] iehor mhux ikkonsidrat. ... Il-valur tal-propjeta' huwa tal-propjeta' li hemm deskritta filkuntratt. Artikolu 52(1) tal-Kapitolu 364, Ligijiet ta' Malta jirreferi ghal-valur 'kif dikjarat f'kuntratt ta' trasferiment'**²⁷.*

B'hekk kuntrarjament ghal dak li qed jipprova jaghti *ad intendere* ir-Rikorrent, l-istima tal-Perit Anton Zammit, bhall-istima tal-Perit Reuben Sciortino, tiehu in konsiderazzjoni ic-cirkostanzi kollha li jolqtu l-proprjeta' in kwistjoni fiz-zmien ta' l-akkwist ta' l-istess, li huma appunto l-konsiderazzjonijiet li jehtieg li jsiru ai termini tal-Ligi ghall-fini li jigi stabbilit il-valur reali ta' proprjeta' trasferita, u ghaldaqstant jirrizulta li l-valur reali tad-dar Nru.14, Mdina Road, Attard, akkwistata mir-Rikorrent in forza ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Dorita Galea Medati datat 19 ta' April 2012, huwa iktar affini ghall-istima tal-Perit Reuben Sciortino, ossia l-istima ta' €120,000, milli ghall-valur ta' €88,516.02 dikjarat fl-att ta' trasferiment finali.

Jigi in fine osservat li fir-Rikors promotur ir-Rikorrent jikkontendi li d-decizjoni tal-Kummissarju tat-Taxxi datata 24 ta' Lulju 2013 hija hazina ghaliex il-paragrafi 5 u 6 huma minnhom infushom kunfliggenti ghaliex l-ammonti ta' taxxa addizzjonali reklamata ma jaqblux. Skontu dan juri Prattika xejn felici tal-Kummissarju li ghandu *template* ta' decizjoni kontra oggezzjoni li tintuza jkunu x'jkunu l-fatti tal-kaz u jinbidlu biss l-ismijiet u n-numri. It-Tribunal ma jaqbilx ma' din l-affermazzjoni u konsegwenti pretensjoni tar-Rikorrent in kwantu ghad illi hemm zball car fid-decizjoni in kwistjoni, tali zball la jirrendi tali decizjoni zbaljata u wisq inqas ma jipprova li fil-kaz in ezami l-Kummissarju ittratta u ddecieda l-kwistjoni in ezami minghajr ma ikkonsidra l-fattispecie partikolari tal-kaz.

Ghalkemm it-Tribunal ma jaqbilx mal-gustifikazzjoni moghtija mill-Kummissarju tat-Taxxi Interni fir-rigward ta' dak ikkonsidrat u determinat fil-paragrafi 5 u 6 tad-decizjoni ta' l-24 ta' Lulju 2013, in kwantu l-Ligi kif applikabbli fiz-zmien rilevanti ghall-proceduri in kwistjoni ma tistax tigi interpretata kif pretiz minnu u fi kwalunkwe kaz sa' l-24 ta' Lulju 2013 kien lahaq iddekorra t-terminu fejn it-*taxpayer* seta' jibbenefika min tnaqqis ta' 10% tat-taxxa addizzjonali f'kaz ta' hlas, huwa jqis li id-differenza fl-ammont ta' taxxa addizzjonali indikat fil-paragraf 5 u fil-paragrafu 6 tad-decizjoni hija frott ta' zball genwin da parte tal-Kummissarju, liema zball in verita' ma giex rifless fil-Likwidazzjoni ta' Taxxa eventwalment mahruga fil-konfront tar-Rikorrent u fi kwalunkwe kaz jista' jigi rimedjat mit-Tribunal stess in forza ta' l-Artikolu 58(4) tal-Kap.364 tal-Ligijiet ta' Malta li jipprovdi illi *bla hsara ghad-disposizzjonijiet tas-subartikolu (3), it-Tribunal ghandu jikkonferma, innaqqas, izid jew jannulla l-likwidazzjoni jew jaghmel dak l-ordni dwarha li*

²⁷ Risposti ghall-mistoqsijiet 5 u 6 da parte tar-Rikorrent. Enfasi tat-Tribunal.

jidhirly xieraq, izda kull tnaqqis jew zieda bhal daww jistghu jsiru biss dwar daww il-kapijiet tad-decizjoni tal-Kummissarju li kontra taghhom ikun sar appell.

A tenur ta' l-Artikolu 52(4)(a) tal-Kap.364 tal-Ligjiet ta' Malta kif applikabbli fiz-zmien rilevanti għall-proceduri odjerni, it-taxxa addizzjonali qual' volta dovuta tkun daqs l-ammont ta' taxxa stmata mill-Kummissarju tat-Taxxi u għalhekk fil-kaz in ezami l-ammont ta' taxxa addizzjonali dovuta huwa ta' €1,570.00, kif effettivament indikat fil-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. 123689 mahruga fil-konfront tar-Rikorrent fl-24 ta' Lulju 2013²⁸.

Fid-dawl ta' dan kollu osservat għalhekk jirrizulta li l-appell tar-Rikorrent mill-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV123689 ma huwiex gustifikat u b'hekk ma jisthoqqx li jigi milqugh.

Għal dawn ir-ragunijiet it-Tribunal jaqta' u jiddeciedi billi jichad l-appell tar-Rikorrent mill-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV123689 u minflok jikkonferma l-istess imsemmija Likwidazzjoni ta' Taxxa.

L-ispejjez ta' dawn il-proceduri għandhom jigu sopportati interament mir-Rikorrent.

MAGISTRAT

DEPUTAT REGISTRATUR

²⁸ Dok. "DG8" a fol. 39 tal-process.