



MALTA

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

Rikors Nru. 178/11VG

Darren Cuschieri

Vs

Kummissarju tat-Taxxi Interni

Illum 28 ta' Jannar 2019

It-Tribunal,

Ra r-Rikors ipprezentat minn Darren Cuschieri fit-8 ta' Lulju 2011 permezz ta' liema jitlob li t-Tribunal jirrevoka d-deċiżjoni tal-Kummissarju tat-Taxxi Interni datata 3 ta' Ġunju 2011 u jiddikjara li ebda ammont ma huwa dovut bħala boll u/jew boll addizzjonali lill-istess Kummissarju tat-Taxxi Interni, bl-ispejjeż kontra l-Kummissarju tat-Taxxi Interni;

Ra r-Risposta tal-Kummissarju tat-Taxxi Interni permezz ta' liema jopponi għall-appell tar-Rikorrent u jitlob li l-istess jiġi miċhud, bl-ispejjeż kontra r-Rikorrent, stante li: (i) preliminarjament it-Tribunal huwa kompetenti ai termini ta' l-Artikolu 57 tal-Kap.364 tal-Liġijiet ta' Malta; (ii) in linea preliminari wkoll, il-motivazzjoni tad-deċiżjoni meħuda fil-konfront tiegħu se tiġi sostanzjata permezz ta' xhieda u dokumentazzjoni waqt is-smiġh tal-proċeduri; u (iii) fil-mertu, id-deċiżjoni meħuda minnu u l-Likwidazzjoni ta' Taxxa magħmula minnu huma ġusti u saru skond il-Liġi;

Ra li fis-seduta ta' l-20 ta' Settembru 2012¹, id-difensur tar-Rikorrent irtirat l-aggravju tan-nuqqas ta' guri-duzzjoni ta' dan it-Tribunal u talbet li l-kawża tibqa' għall-provi;

Sema' ix-xhieda tal-Perit Mario Cassar mogħtija waqt is-seduti tat-23 ta' Mejju 2013² u ta' l-10 ta' Ottubru 2013³ u ra d-dokumenti markati Dok. "DG1" sa' Dok.

¹ Fol. 26 tal-proċess.

² Fol. 34 sa' 39 tal-proċess.

³ Fol. 55 u 56 tal-proċess.

“DG6” esebiti mid-Direttur Ġenerali (Taxxi Interni) permezz ta’ Nota pprezentata fl-10 ta’ Ottubru 2013 a fol. 44 sa’ 54 tal-proċess;

Ra li għalkemm ġew iffissati aċċessi mill-Assistent Tekniku t-Tribunal, il-Perit Elena Borg Costanzi, dawn l-aċċessi ma jirrizultax li nżammu stante li meta fetiħ hadd meta l-imsemmija Perit aċċeddiel fil-fond mertu tal-proċeduri;

Ra l-atti kollha tal-kawża;

Ikkonsidra:

In forza ta’ kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Marco Farrugia datat 3 ta’ Lulju 2007, ir-Rikorrent akkwista mingħand is-socjetà GAP Holdings Limited: *a) the apartment internally numbered eighteen (18), forming part of Block D located in the middle as one faces the block from Triq it-Tamar, at third floor level of the block of which it forms part, the entrance of the said Block D is in Triq it-Tamar; and b) the garage internally marked eighty five (85) located at upper basement level,* formanti dawn l-immobbli parti minn żvilupp ikbar bla numru bl-isem “Triton Mansions”, Triq it-Turisti kantuniera ma’ Triq it-Tamar, Qawra, verso l-prezz komplessiv ta’ Lm47,000, illum ekwivalenti għal €109,480.55.

Dan it-trasferiment ġie notifikat lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni fit-13 ta’ Lulju 2007⁴, li a sua volta inkariga lill-Perit Mario Cassar sabiex jagħti stima tal-valur reali ta’ l-imsemmija appartament u garage fiż-żmien tat-trasferiment, ossia fit-3 ta’ Lulju 2007. Peress illi inizjalment il-Perit Cassar ma rnexxilux jaċċedi fil-proprjetajiet in kwistjoni huwa ta stima *best of judgement* fil-valur ta’ Lm65,000⁵, illum ekwivalenti għal €151,409.27. Siccome l-valur stmat mill-Perit Cassar kien iktar minn 85% tal-valur dikjarat fl-att ta’ trasferiment, il-Kummissarju tat-Taxxi ħareġ Likwidazzjoni ta’ Taxxa bil-Kont Nru. IV102639 fil-konfront tar-Rikorrent permezz ta’ liema talbu jhallas is-somma ta’ €2,096.44 rappreżentanti taxxa fuq il-valur addizzjonali taxxabli ta’ €41,928.72, flimkien mas-somma ulterjuri ta’ €2,096.44 bhala taxxa addizzjonali/penali, komplessivament ammontanti għal €4,192.87⁶. Ir-Rikorrent oġġezzjona minn din il-Likwidazzjoni ta’ Taxxa permezz ta’ ittra datata 15 ta’ Jannar 2008⁷, stante li *on that day of the appointment there was a misunderstanding from our side about the meeting place and after waiting for quite some time we left and contacted the architect. It was clear that we were waiting in the wrong place and he said that we will receive another notice to meet again and inspect the apartment in question. Instead we received the above-mentioned claim. Since it was a genuine mistake we would be grateful if the mentioned claim be cancelled and a new appointment is fixed so that the architect can really inspect our property.*

In segwitu għal din l-oġġezzjoni l-Perit Mario Cassar irrevoda ‘l isfel l-istima li ta tal-valur reali ta’ l-appartament u tal-garage akkwistati mir-Rikorrent b’dana li ta

⁴ Dok. “DG1” a fol.45 sa’ 47 tal-proċess.

⁵ Dok. “DG2” a fol. 48 tal-proċess.

⁶ Dok. “DG3” a fol. 49 tal-proċess.

⁷ Dok. “DG4” a fol. 50 tal-proċess.

stima ta' l-appartament fil-valur ta' Lm55,000 u tal-garage fil-valur ta' Lm6,000, flimkien ammontanti għal Lm61,000⁸. Wara li l-Perit Cassar irreveda 'l isfel l-istima mogħtija minnu ta' l-appartament u l-garage akkwistati mir-Rikorrent, il-Kummissarju tat-Taxxi Interni, b'deċiżjoni datata 3 ta' Ġunju 2011, irreveda l-Likwidazzjoni ta' Taxxa fil-konfront tar-Rikorrent b'dana li naqqas il-valur addizzjonali taxxabli minn €41,928.72 għal €32,611.22 u b'hekk naqqas it-taxxa pretiża minn €2,096.44 għal €1,630 u naqqas it-taxxa addizzjonali/penali imposta minn €2,096.44 għal €1,630.

Ir-Rikorrent ħassu aggravat bid-deċiżjoni tal-Kummissarju tat-Taxxi Interni datata 3 ta' Ġunju 2011 u interpona dan l-appell minnha permezz ta' liema jitlob li l-imsemmija deċiżjoni tiġi revokata u minflok jiġi dikjarat li ebda ammont ma huwa minnu dovut bħala boll u/jew boll addizzjonali lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni in konnessjoni ma' l-akkwista ta' l-appartament u garage in kwistjoni.

Ir-Rikorrent jibbaża l-appell tiegħu mid-deċiżjoni tal-Kummissarju tat-Taxxi fuq is-segwenti aggravji: (1) it-Tribunal ma huwiex kompetenti biex jittratta u jiddetermina l-vertenza odjerna stante li a tenur ta' l-Artikolu 16 tal-Kap.364 tal-Liġijiet ta' Malta, l-azzjonijiet għall-ġbir ta' taxxa u penali nascenti taħt l-imsemmi Kapitolu tal-Liġi jittieħdu mill-Kummissarju tat-Taxxi Interni quddiem il-qrati ta' ġurisdizzjoni ċivili; (2) id-deċiżjoni tal-Kummissarju tat-Taxxi Interni datata 3 ta' Ġunju 2011 hija nulla u bla effett stante li hija kompletament priva minn kwalsiasi motivazzjoni, hekk kif rikjest fl-Artikolu 218 tal-Kap.12 tal-Liġijiet ta' Malta; u (3) fil-mertu - (i) il-prezz dikjarat fl-att ta' trasferiment fl-atti tan-Nutar Marco Farrugia datat 3 ta' Lulju 2007, kien wieħed ġust u reali u l-boll imħallas kien il-boll realment dovut, hekk kif jista' jiġi ppruvat mhux biss mir-Rikorrent innifsu u l-ġenituri tiegħu u periti *ex parte*, izda anke min-Nutar Marco Farrugia, mill-vendituri li bieghu mhux biss il-proprjetajiet in kwistjoni iżda anke l-proprjetajiet l-oħra formanti parti mill-iżvilupp magħruf bl-isem "Triton Mansions" Triq it-Tamar, Qawra, kif ukoll mill-uffiċjali ta' l-HSBC Bank Malta p.l.c mingħand min ottjena finanzjament għax-xiri ta' l-imsemmi appartament u garage; (ii) apparte minn hekk il-Perit inkarigat mill-Kummissarju tat-Taxxi, għad illi aċċeda fuq il-post ma daħalx ġewwa u, apparte li mhux korrett meta jgħid li 'an attempt for inspection proved futile', ipproċeda biex tefa' valur mingħajr ma spezzjona l-proprjetà għaliex skontu huwa kien diġa familjari ma' l-iżvilupp li minnu jiformaw parti l-appartament u garage akkwistati minnu; għalkemm l-appartament in kwistjoni huwa *three-bedroomed apartment*, huwa appartament zgħir u mhux fil-kobor, b'finishes normali hafna w ebda lussu ta' xejn, ma jgawdi ebda veduta, jiforma parti minn iżvilupp kbir u allura l-użu tal-partijiet komuni huwa *shared* ma' hafna nies oħra u jinsab f'lokalità fejn hemm *over-development* qawwi u għalhekk il-prezz dikjarat fl-att ta' trasferiment mhux talli ma kienx wieħed baxx talli tenut kont taċ-ċirkostanzi kollha kien wieħed għoli.

Il-Kummissarju tat-Taxxi Interni, illum Kummissarju tat-Taxxi, jopponi għall-appell tar-Rikorrent u jitlob li l-istess jiġi miċhud stante li: (i) preliminarjament it-Tribunal huwa kompetenti ai termini ta' l-Artikolu 57 tal-Kap.364 tal-Liġijiet ta'

⁸ Dok. "DG5" a fol. 51 tal-process.

Malta; (ii) in linea preliminari wkoll, il-motivazzjoni tad-deċiżjoni meħuda fil-konfront tiegħu se tiġi sostanzjata permezz ta' xhieda u dokumentazzjoni waqt is-smiġh tal-proċeduri; u (iii) fil-mertu, id-deċiżjoni meħuda minnu u l-Likwidazzjoni ta' Taxxa magħmula minnu huma ġusti u saru skond il-Liġi.

Fis-seduta ta' l-20 ta' Settembru 2012⁹, id-difensur tar-Rikorrent irtirat l-aggravju tan-nuqqas ta' ġurisdizzjoni, ossia l-ewwel miż-żewġ aggravji ta' natura preliminari sollevati mir-Rikorrent. Fid-dawl ta' dan għalhekk, fadal biss li jiġu trattati u deċiżi l-aggravju preliminari l-ieħor tan-nullità tad-deċiżjoni tal-Kummissarju tat-Taxxi Interni datata 3 ta' Ġunju 2011 u l-aggravju fil-mertu.

In kwantu rigwarda l-aggravju tan-nullità tad-deċiżjoni tal-Kummissarju tat-Taxxi Interni datata 3 ta' Ġunju 2011, ir-Rikorrent jikkontendi li dan l-aggravju huwa ibbażat fuq *punt legali jemani mid-disposizzjonijiet ta' l-artikolu 218 tal-Kap.12 tal-Liġijiet ta' Malta li jipprovdli illi fis-sentenza għandhom qabel xejn jingħataw ir-raġunijiet li fuqhom tkun ġiet ibbażata din id-deċiżjoni u għalhekk a bazi ta' dan l-artikolu tal-Liġi huwa ċar illi s-sentenza mogħtija m'hijiex waħda li tissodisfa l-kriterji mitluba mill-Liġi b'dana illi din id-deċiżjoni bl-ebda mod ma tagħti spjegazzjoni jew referenza fuq liema dokumenti ppreżentati din id-deċiżjoni hija ibbażata, stante li tgħid biss li l-oġġezzjoni ma ġietx ippruvata.*

It-Tribunal josserva li għal dak li jirrigwarda l-motivazzjoni ta' deċiżjoni, huwa prinċipju assodat, anke fid-Dritt Amministrattiv, li: *in linea ta' prinċipju ġenerali huwa ben saldat, kemm fid-duttrina legali kif ukoll fil-ġurisprudenza tagħna u dik estera, illi l-motivazzjoni hi ta' essenza ta' kull deċiżjoni, sija jekk din hi waħda ġudizzjarja jew kwazi-ġudizzjarja, sija jekk hi waħda sempliċiment amministrattiva. Kull min hu imsejjaħ biex jagħti l-ġudizzju tiegħu għandu fil-minimu, anke jekk mhux b'mod approfondit, jipprovdli r-raġuni tad-deċiżjoni tiegħu in kwantu minn din l-istess raġuni jkun jista' jiġi dedott l-iter loġiku segwit u dak tar-raffront bejn ir-rikjest u d-deċiżjoni.* Dan il-prinċipju ġie enunċjat mill-Qorti ta' l-Appell (Sede Inferjuri) fis-sentenza fl-ismijiet **A.B. v. Kummissarju tat-Taxxi Interni, Appell Nru. 2/07** deċiża fit-28 ta' Jannar 2008.

Fl-imsemmija sentenza w in sostenn ta' dak minnha osservat il-Qorti kompliet tgħid hekk, u dana b'mod partikolari fir-rigward ta' deċiżjonijiet meħuda mill-Kummissarju tat-Taxxi: *ara b'eżemplari s-sentenzi fl-ismijiet "Anthony Ellul Sullivan nomine v. Lino C. Vassallo et nomine", Prim' Awla tal-Qorti Ċivili, 2 ta' Ġunju 1983 per Imħallef Maurice Caruana Curran, "Cauchi Ltd. v. Kummissarju tat-Taxxa fuq il-Valur Miżjud" Appell, 6 ta' Ottubru 2000, "Michael Gatt v. L-Autorità ta' l-Ippjannar", Appell, 19 ta' Novembru 2001 u "Mary Zarb v. Emma Azzopardi nomine", Appell mit-Tribunal għal Talbiet tal-Konsumaturi, 28 ta' Marzu 2007. F'dawn is-setenzi kollha, u bosta oħrajn ta' l-istess portata, il-Qrati issenjalaw il-prinċipju illi l-parti għandu jkollu s-sodisfazzjon li jkun jaf ir-raġuni l-għala r-rikjesta tiegħu tkun qed tiġi miċħuda jew akkolta. Dan, wara kollox, mhux ħlief applikazzjoni sobrija tar-regola fundamentali 'audi et alteram partem' għal liema tikkollega ruħha wkoll is-sentenza tal-Qorti ta' l-Appell kolleġġjali fil-*

⁹ Fol. 26 tal-proċess.

kawża “Alfred Sant nomine v. Kummissarju tat-Taxxi Interni”, 4 ta’ Marzu 1992. Dan premiss, ma jidhirx li jista’ jiġi negat illi l-Kummissarju appellat għandu, skond il-Liġi, poteri ta’ “quasi judicial discretion”. Fl-istadju tal-konsiderazzjoni ta’ l-Avviz ta’ oġġezzjoni mit-taxpayer hu jagħti qisu qorti u dan jobbligah li f’każ ta’ rifjut ta’ l-oġġezzjoni sottomessa lilu huwa għandu jagħti r-raġuni li tkun wasslitu għal dik id-deċiżjoni tiegħu. Huwa għandu, fi kliem ieħor, jforni dik ir-raġuni li tqiegħed in riljiev dak li hu necessarjament suffiċjenti biex jikkjarixxi u jissorreggi ir-ratio tad-deċiżjoni tar-rifjut tiegħu. Is-sens komuni u r-regola ta’ ġustizzja naturali fuq acċennata ċertament jesigu illi t-taxpayer għandu jitqiegħed in grad li adegwament jikkontesta dak l-istess rifjut fit-tfassil tal-gravami tiegħu fl-appell lill-Bord¹⁰ u, l-aktar, għall-fini li fil-fażi proċesswali quddiem dan l-istess Bord, ikun f’qagħda li jiddizempenja ruħu kif jixraq mill-piż gravanti fuqu billi juri li l-likwidazzjoni tat-taxxa mill-Kummissarju għandha titwarrab għax hi eċċessiva jew għal xi motiv legali ieħor. Jekk hu dejjem desiderabbli li l-istharrig, anke wiħed kwazi-ġudizzjarju, ikun supplit bir-reqwiżit formali tal-motivazzjoni, li trid ukoll tkun waħda intrinsikament idoneja u mhux merament apparenti, huwa ferm importanti li jiġi sottolinejat illi, wisq raġonevoli, għall-iskop li jkun adempit l-obbligu tal-motivazzjoni, min għandu jiġġudika mhux tenut jikkonfuta l-argomenti kollha prospettati mill-parti imma hu suffiċjenti li hu jagħti ħjiel ta’ dawk l-elementi li fuqhom ikun sawwar il-konvinciment tiegħu. Dan tgħidu wkoll is-sentenza fl-ismijiet “Paul Pace v. Kummissarju tat-Taxxa fuq il-Valur Miżjud” Appell 6 ta’ Ottubru 2000. Id-dottrina proċedurali tinsenja illi, implicitament, iċ-ċirkustanzi u r-riljievi l-oħra li setgħu ġew sollevati, ankorke ma jiġux speċifikament imsemmija, għandhom logikament jitqiesu inkompatibbli mad-deċiżjoni adottata.

Fil-fehma tat-Tribunal meta d-deċiżjoni tal-Kummissarju tat-Taxxi Interni datata 3 ta’ Ġunju 2011 tiġi kkunsidrata fid-dawl tal-prinċipji ġuridiċi appena citati, jirrizulta li huwa effettivament ta’ r-raġunijiet - u dana senjatament fil-paragrafi 4 u 5 tad-deċiżjoni¹¹ - in bażi għal liema wasal għall-konkluzzjoni li l-Likwidazzjoni ta’ Taxxa bil-Kont Nru. IV102639 ma tiġix ikkancellata kif mitlub mir-Rikorrent fl-oġġezzjoni tiegħu, iżda tiġi riveduta ‘l isfel.

Fid-dawl ta’ dan appena osservat għalhekk it-Tribunal iqis li l-aggravju preliminari sollevat mir-Rikorrent fis-sens li d-deċiżjoni tal-Kummissarju tat-Taxxi Interni datata 3 ta’ Ġunju 2011 hija nulla in kwantu mhux debitament motivata, ma huwiex ġustifikat u b’hekk ma jisthoqqx li jiġi milqugħ.

In kwantu rigwarda l-mertu r-Rikorrent jikkontendi li l-istima tal-Perit Mario Cassar ta’ l-appartament u garage akkwistati minnu fil-valur komplessiv ta’ Lm61,000, illum ekwivalenti għal €142,091.78, hija eċċessiva u dana għar-raġunijiet minnu elenkati fir-Rikors promotur, fosthom l-allegazzjoni li l-perit inkarigat mill-Kummissarju intimat biex jagħti stima ta’ l-immobbli in kwistjoni acċeda fuq il-post izda lanqas biss daħal ġewwa (u allura mhux korrett dak li ngħad fid-deċiżjoni illi qed tiġi hawn appellata illi ‘an attempt for inspection

¹⁰ Illum it-Tribunal ta’ Revizjoni Amministrattiva.

¹¹ Fol. 53 u 54 tal-proċess.

proved futile') u pproċeda biex tefa' valur mingħajr ma spezzjona l-proprjetà għaliex skond dan il-perit il-proġett kien diġa familjari miegħu!¹².

Mix-xhieda tal-Perit Mario Cassar però jirriżulta li kuntrarjament għal dak allegat mir-Rikorrent, huwa ta t-tieni stima tiegħu, ossia l-istima riveduta wara l-istima *best of judgement* u bażi ta' liema ta d-deċiżjoni hawn kontestata l-Kummissarju, **wara** li spezzjona l-appartament akkwistat mir-Rikorrent. In effetti għall-mistoqsija *tikkonferma li inti ġewwa l-fond ma dħaltx?* il-Perit Cassar bla tlaqliq ta' xejn wieġeb *dħalt it-tieni darba għax kieku ma tajtx, għahekk tajt evaluation tiegħu l-ewwel darba għax ma kellix aċċess għalih* u in kontro-eżami iddikjara ulterjorment li *l-best of judgement meta ma kellix aċċess kien ta' sixty five thousand imma imbagħad nizeł ... property revalued to fifty five thousand plus six thousand for the garage¹³.*

L-istess Perit iddikjara li huwa wasal għall-valur ta' Lm55,000 għall-appartament u għall-valur ta' Lm6,000 għall-garage akkwistat mir-Rikorrent, in bażi għas-segwenti konsiderazzjonijiet¹⁴: *niftakar li kien blokk ġdid li għandu faċċata fuq Triq it-Turisti għat-Triq it-Tamar jew xi haġa simili, ma niftakarx eżatt it-triq l-oħra, f'kantuniera, blokk imponenti ħafna u għamilt diversi spezzjonijiet, mhux waħda jew tnejn kont għamilt. ... dawn kienu arjużi ħafna u kont nistmaħ billi kont nieħu in konsiderazzjoni wkoll il-floor area ta' kull appartament. Il-komun kien iffinitivat b'mod eċċellenti u jidher, jekk mhux niżbalja, kien hemm bħal internal courtyard li kellha finish ta' 'a quite good standard' li minnha mbagħad tgħaddi għal entrata, kellhom finish tajjeb ħafna. Dwar jekk hax in konsiderazzjoni l-fatt li dan l-appartament partikolari ma għandux veduta fuq il-baħar, il-Perit Cassar iddikjara kieku għandu veduta tal-baħar kien jirdoppja l-prezz. Jigifieri jekk qed tgħidli inti, ha nispjega ruħi, li kien fuq il-kosta tal-baħar bħal ma hemm il-kosta kollha tal-Qawra u ta' Bugibba, dak ikun normalment mill-inqas id-doppju tal-prezz tal-proprjetà li m'għandhiex veduti. Dwar il-layout ta' l-appartament il-Perit Cassar iddikjara naf li kien hemm two bedrooms, three bedrooms, niftakar li kien hemm tip ta' pjanta b'kuritur twil ħafna, ngħdilha ta' sptar jien imbagħad il-kmamar kollha fl-istess naħa, fil-fatt kien impressjonani t-tul tal-kuritur u imbagħad kellhom il-gallerija u l-kitchen/dining fuq in-naħa ta' Triq it-Tamar. ... Mistoqsi dan l-appartament partikolari kien f'dik il-blokk li huwa ppjanat b'dan il-mod? il-Perit Cassar wieġeb m'inhix neskludi imma niftakar prattikament dik il-kamra, dik it-tip ta' pjanta imma biex nispjega, dak iż-żmien kont illi nagħmel dawk it-tip ta' inspections Dr. Cilia xi tmien snin il-Qawra, jigifieri kull blokk sirt nafu tajjeb ħafna. Kull ma kien jigini mill-istess blokk kont ovvjament immur nieħu l-qisien imbagħad l-uffiċju kont nista' nagħti l-valutazzjoni u nqabbilha ma' proprjetajiet oħra anke fl-istess blokk.*

Għalkemm kjarament il-Perit Cassar xehed mill-memorja, huwa ddikjara *ladarba ġejt għal dik il-valutazzjoni nikkonfermaha bil-ġurament, imma m'għandix dubju li għamilt dak iż-żmien għamiltu professjonalment skond il-best of my knowledge li rajt dak il-ħin.* Mistoqsi ulterjorment, *il-Qawra dak iż-żmien hemmhekk,*

¹² Para.11 tar-Rikors promotur, fol. 2 tal-proċess.

¹³ Xhieda mogħtija waqt is-seduta tat-23 ta' Mejju 2013, fol. 34 sa' 39 tal-proċess.

¹⁴ Xhieda mogħtija waqt is-seduta tat-23 ta' Mejju 2013, fol. 34 sa' 39 tal-proċess.

tikkonferma li kien hemm an over development kbir ta' mijiet ta' appartamenti dak iż-żmien? il-Perit Cassar wieġeb ma jidhirx li kien hemm problema biex jinbiegħ dak il-blokk għax kien blokk very well finished, biss dak it-tip ta' kwalità ta' proprjetajiet kienu jinbiegħu malajr. ... l-fifty five thousand (ossia l-valur stmat minnu) huwa skond il-market value imma meta inti qed tixtri dik it-tip ta' proprjetà kienet well finished, naħseb il-location kienet tajba ħafna. Mistoqsi imma allura l-Qawra skond inti kemm jiswa l-appartement? il-Perit Cassar wieġeb hemm ħafna varjazzjonijiet, hemm ħafna lokalitajiet, areas differenti, jiddependi miż-żmien ta' l-appartement, mill-finish, mit-tip, għandux, hemm ħafna affarijiet, ma nistax nfaqqa subgħajja u ngħidlek five thousand pounds per square metre dak iż-żmien per eżempju jew one thousand five hundred per square metre għax qiegħed direttament quddiem il-baħar, hekk huwa ġdid. In kwantu rigwarda l-valur li ta għall-garage akkwistat mir-Rikorrent, il-Perit Cassar iddikjara li s-six thousand li tajt jidhirli li kien valur raġonevoli ħafna għall-garage il-Qawra. Rinfaccjat bil-fatt li l-garage in kwistjoni huwa one car garage, il-Perit Cassar wieġeb dazgur normalment kienu jinbiegħu bejn six u eight thousand one car garage il-Qawra. Mistoqsi ulterjorment dwar f'liema livell jinsab dan il-garage, il-Perit Cassar wieġeb ma niftakarx eżatt kemm il-livell kien hemm, però biss jidhirli li kien hemm xi erba' livelli mill-inqas wiħed 'l isfel naturalment kont nagħtih xi ħaġa inqas imma sitt elef jidhirli li kien raġonevoli għal dak it-tip ta' garage li rajt¹⁵.

Ir-Rikorrent bl-ebda mod ma kkontradixxa u/jew xejjien ix-xhieda tal-Perit Mario Cassar in sostenn u bi spjega ta' l-istima tiegħu ta' Lm61,000 għall-appartement u garage akkwistati mir-Rikorrent, liema stima jiġi ribadit tiffirma l-bażi tad-deċiżjoni tal-Kummissarju tat-Taxxi hawn kontestata. Għal raġunijiet li jaf hu biss ir-Rikorrent għazel li ma jressaq l-ebda prova oħra, għajr appuntu x-xhieda tal-Perit Mario Cassar, in sostenn tal-pretensjonijiet tiegħu għad illi fir-Rikors promotur jikkontendi li *l-fatt li l-valur dikjarat fuq il-kuntratt relattiv ta' kompravendita huwa l-valur reali mħallas jista' jiġi kkonfermat mhux biss mill-appellant innifsu u l-ġenituri tiegħu, u periti ex parte, iżda anke min-Nutar Dottor Marco Farrugia li ppubblika l-kuntratt, mill-vendituri illi beigħu mhux biss dan l-appartement iżda l-appartamenti kollha ta' "Triton Mansions" (oltre li huma żviluppaturi ta' ħafna proġetti oħra madwar Malta) u mill-uffiċjali ta' l-*HSBC Bank Malta p.l.c.* stante li l-appellant iffinanzja ix-xiri u l-akkwist ta' dan l-appartement u garaxx permezz ta' home loan¹⁶.*

Fic-ċirkostanzi għalhekk it-Tribunal iqis li r-Rikorrent ma rnexxilux jipprova b'mod sodisfaċenti li l-istima tal-Perit Mario Cassar u per konsegwenza d-deċiżjoni tal-Kummissarju tat-Taxxi Interni datata 3 ta' Ġunju 2011, huma eċċessivi u/jew żbajati.

Fid-dawl ta' dan kollu osservat it-Tribunal iqis li l-appell tar-Rikorrent mid-deċiżjoni tal-Kummissarju tat-Taxxi Interni datata 3 ta' Ġunju 2011, kemm mill-lat preliminari kif ukoll fil-mertu, ma huwiex ġustifikat u bħala tali ma jisthoqqux li jiġi milqugh.

¹⁵ Xhieda mogħtija waqt is-seduta tat-23 ta' Mejju 2013, fol. 34 sa' 39 tal-proċess.

¹⁶ Para. 10 tar-Rikors promotur, fol. 2 tal-proċess.

Għal dawn ir-raġunijiet it-Tribunal jaqta' u jiddeċiedi billi jiċċad l-appell tar-Rikorrent mid-deċiżjoni tal-Kummissarju tat-Taxxi Interni datata 3 ta' Ġunju 2011, u dana kemm in kwantu rigwarda l-aggravju preliminari dwar in-nullità ta' l-imsemmij deċiżjoni tal-Kummissarju tat-Taxxi Interni, kif ukoll in kwantu rigwarda l-aggravju fil-mertu, u minflok jikkonferma l-istess imsemmija deċiżjoni tal-Kummissarju tat-Taxxi Interni datata 3 ta' Ġunju 2011.

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

MAĠISTRAT

DEPUTAT REĠISTRATUR