**MALTA**

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

**Rikors Nru. 36/16VG**

**Desmond u Annalise konjugi Mizzi**

**Vs**

**Il-Kummissarju tat-Taxxi**

**Illum 20 ta' Ġunju 2019**

**It-Tribunal,**

Ra r-Rikors ippreżentat minn Desmond u Annalise konjugi Mizzi fl-1 ta' Ġunju 2016 permezz ta' liema jitolbu li t-Tribunal: (i) jordna s-sospensjoni ta' l-effetti tal-Likwidazzjoni ta' Taxxa sabiex b'hekk ma jkomplix jiżdied l-ammont ta' penali u imgħax allegatament dovuti minnhom lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni sakemm tiġi deċiża din il-kawża; (ii) prevja okkorrendo dikjarazzjoni li l-istimi tal-Kummissarju tat-Taxxi Interni huma skorretti, jannulla l-Likwidazzjoni ta' Taxxa maħruġa fil-konfront tagħhom; (iii) konsegwentement jiddikjara li ma hemm ebda ammont minnhom dovut lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni; u (iv) jordna li l-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri jiġu sopportati interament mill-Kummissarju tat-Taxxi Interni;

Ra d-dokumenti annessi mar-Rikors promotur markati Dok. "A" sa' Dok. "G" a fol. 7 sa' 92 tal-proċess;

Ra r-Risposta tal-Kummissarju tat-Taxxi permezz ta' liema jeċċepixxi in linea preliminari li l-Kummissarju tat-Taxxi Interni ma huwiex il-leġittimu kontradittur stante li fid-dawl tan-Notifikazzjoni tal-Gvern Numru 803 ippubblikata fil-Gazzetta tal-Gvern fit-8 ta' Awwissu 2014, b'effett mis-27 ta' Ġunju 2014, skond is-setgħat mogħtija bl-Artikolu 3(4)(d) ta' l-Att dwar il-Kummissarju tat-Taxxi, Kap. 517 tal-Liġijiet ta' Malta, illum huwa l-Kummissarju tat-Taxxi li huwa l-leġittimu kontradittur f'dawn il-proċeduri, u fil-mertu li t-talbiet tar-Rikorrenti għandhom jiġu miċħuda, bl-ispejjeż kontra tagħhom, u minflok il-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV129082 tiġi kkonfermata stante li kuntrarjament għal dak pretiż minnhom il-Likwidazzjoni ta' Taxxa w taxxa addizzjonali huma ġusti u jimmeritaw konferma;

Ra d-dokumenti annessi mar-Risposta tal-Kummissarju tat-Taxxi markati Dok. "KT1" sa' Dok. "KT5" a fol. 101 sa' 119 tal-proċess;

Sema' ix-xhieda tal-Perit Hector Zammit mogħtija waqt is-seduta ta' l-20 ta' April 2017[1] u x-xhieda tar-Rikorrent Desmond Mizzi mogħtija waqt is-seduti ta' l-20 ta' April 2017[2], tat-22 ta' Mejju 2017[3] u tad-9 ta' Jannar 2018[4] u ra d-dokumenti esebiti minnu lkoll flimkien markati Dok. "GV1" a fol. 156 sa' 338 tal-proċess, u sema' x-xhieda ta' Alex Frendo mogħtija waqt is-seduta tad-9 ta' Jannar 2018[5];

Ra li waqt is-seduta tad-9 ta' Jannar 2018[6] il-partijiet kontendenti qablu li l-proprjetà mertu ta' dawn il-proċeduri akkwistata mir-Rikorrenti kellha kejl ta' ċirka 98m² hekk kif fil-fatt eventwalment ikkalkulat mill-Perit Hector Zammit fil-valutazzjoni tiegħu a fol. 119 tal-proċess u l-kontestazzjoni tar-Rikorrenti hija li l-valutazzjoni ta' €140,000 għal tali kejl ta' 98m² hija eċċessiva;

Ra n-Nota ta' Sottomissjonijiet tar-Rikorrenti a fol. 358 sa' 364 tal-proċess u ra n-Nota Responsiva tal-Kummissarju tat-Taxxi a fol. 366 sa' 376 tal-proċess;

Sema' t-trattazzjoni orali finali da parte tad-difensuri tal-partijiet kontendenti;

Ra l-atti kollha tal-kawża;

**Ikkonsidra:**

In forza ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Marco Burlò datat 26 ta' Ġunju 2013[7], ir-Rikorrenti akkwistaw mingħand Mark Alfred Formosa u Lidia Formosa, *dawk il-partijiet minn Arja D usque ad coelum … li jifformaw parti mill-fond fuq deskritt li jġib in-numru uffiċjali mitejn erbgħa u ħamsin (254), Triq Ħaz-Zabbar, Fgura,* verso l-prezz dikjarat ta' €48,100. Wara li dan it-trasferiment ġie komunikat lill-Kummissarju tat-Taxxi[8], il-Kummissarju inkariga lill-Perit David Sultana sabiex jagħtih stima tal-valur reali ta' *[Airspace]: Arja D usque ad coelum on 254 Hyacinth Zabbar Rd, Fgura,* akkwistata mir-Rikorrenti fiż-żmien tat-trasferiment. Il-Perit Sultana in bażi għall-konsiderazzjoni li *this property consists of an airspace over existing premises. The valuation being attributed results from a study of the potential development allowable on this site in compliance to the various regulations conditioning aria*, ta stima ta' €175,000 bħala l-valur reali tal-proprjetà akkwistata mir-Rikorrenti fiż-żmien tat-trasferiment[9].

A bażi ta' tali stima l-Kummissarju tat-Taxxi ħareġ Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV126921[10] fil-konfront tar-Rikorrenti permezz ta' liema talabhom iħallsu s-somma ta' €6,345 bħala taxxa fuq il-valur addizzjonali taxxabbli ta' €126,900, flimkien mas-somma ta' €1,269 bħala taxxa addizzjonali/penali, komplessivament ammontanti għal €7,614.

[1] Fol. 137 sa' 150 tal-proċess.
[2] Fol. 151 sa' 154 tal-proċess.
[3] Fol. 339 sa' 342 tal-proċess.
[4] Fol. 347 sa' 352 tal-proċess.
[5] Fol. 353 sa' 356 tal-proċess.
[6] Fol. 346 tal-proċess.
[7] Dok. "A" a fol. 7 sa' 70 tal-proċess.
[8] Dok. "KT1" a fol. 101 sa' 112 tal-proċess.
[9] Dok. "KT2" a fol. 113 u 114 tal-proċess.
[10] Dok. "B1" a fol. 71 tal-proċess.

Ir-Rikorrenti oġġezzjonaw għal din il-Likwidazzjoni ta' Taxxa w in sostenn ta' l-oġġezzjoni tagħhom issottomettew lill-Kummissarju tat-Taxxi rapport tal-Perit Ronald Muscat Azzopardi minn liema jirriżulta li skontu, wara konsiderazzjoni tat-tip ta' proprjetà akkwistata mir-Rikorrenti u l-kondizzjoni u stat ta' l-istess, il-valur ta' €48,000 huwa valur reali u validu għall-proprjetà hekk akkwistata mir-Rikorrenti[11].

In segwitu għal din l-oġġezzjoni l-Kummissarju tat-Taxxi inkariga Perit ieħor, il-Perit Hector Zammit, sabiex jagħtih stima tal-valur reali ta' l-Arja D formanti parti mill-fond Nru.254, Triq Ħaż-Zabbar, Fgura, akkwistata mir-Rikorrenti, fiż-żmien tat-trasferiment. Il-Perit Zammit ta stima ta' €370,000, liema stima kienet ibbażata fuq is-segwenti konsiderazzjonijiet: *I have been shown an area measuring 3.64m x 24.55 = 89.36m². In the description by Notary the area described as 'D' is measured 796m² and this seems to correlate more with the Land Registry Plan even though in the plan the area is not declared. This valuation will be based on the declaration by Notary that on 796m2, Main Road. (Kindly clarify with Notary this considerable difference in the area). Note: At the time of inspection the Area was built for commercial but still in shell form*[12]. In segwitu għall-kjarifika mitluba mill-Perit Zammit, in-Nutar Dottor Marco Burlò għamel is-segwenti dikjarazzjoni: *nirriferi għall-kuntratt fl-atti tiegħi data 26 ta' Ġunju 2013 fejn fost transazzjonijiet oħra l-konjuġi Mark Alfred u Lidia Formosa biegħu lil Desmond Mizzi u Annalise Mizzi partijiet diviżi mill-fond numru 254, Triq Ħaż-Zabbar, Fgura. Il-kuntratt jgħid espressament hekk: "Dawk il-partijiet minn Arja D usque ad coelum, kif deskritti, li jifformaw parti mill-fond fuq deskritt li jġib in-numru uffiċjali mitejn erbgħa u ħamsin (254), Triq Ħaż-Żabbar, Fgura." Huwa ċar mill-kuntratt illi dak li l-konjuġi Formosa biegħu lill-konjuġi Mizzi ma kinitx l-Arja D kollha iżda dawk il-biċċiet minnha li kienu jaqaw fuq is-sit okkupat mill-fond numru 254, Triq Ħaż-Żabbar, Fgura, kif jiċħdu l-kliem "dawk il-partijiet minn" u "li jifformaw parti mill-fond". Effettivament dawk il-partijiet minn Arja D li kien jiffurmaw parti mill-fond 254, Hyacinth, Fgura, huma dawk skond il-pjanta hawn annessa u li l-kejl mhuwiex ta' 796 metri kwadri iżda dak muri fuq l-imsemmija annessa pjanta u cioè 32.65 metri kwadri fil-ground floor level, 18.70 metri kwadri fil-first floor level u 109.34 metri kwadri mill-art tas-second floor level 'il fuq*[13].

In segwitu għal din il-kjarifika, li minnha ġiet iċċarata d-diskrenpanza fil-kejl bejn dak dikjarat fl-att ta' trasferiment u dak muri waqt l-aċċess, il-Perit Zammit għamel stima oħra w a bażi tal-konsiderazzjonijiet illi l-proprjetà akkwistata hija *within scheme*, fiha żewġ sulari u ġiet akkwistata mit-tieni sular 'l fuq, fiha kejl ta' ċirca 98m², hija soġġetta għal ċens perpetwu, kienet libera u franka fiż-żmien ta' l-akkwist u sovraposta għal bini ieħor, huwa ta stima ta' €140,000. A bażi ta' l-istima mogħtija mill-Perit Zammit il-Kummissarju tat-Taxxi ħareġ Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV129082[14] fil-konfront tar-Rikorrenti - li ssostitwiet l-ewwel Likwidazzjoni ta' Taxxa maħruġa fil-konfront tagħhom - fejn talabhom iħallsu s-somma ta' €4,595 bħala taxxa fuq il-valur addizzjonali taxxabbli ta' €91,900 flimkien mas-somma ta' €919 bħala taxxa addizzjonali/penali komplessivament ammontanti għal €5,514. Ir-Rikorrenti oġġezzjonaw għal din il-Likwidazzjoni ta' Taxxa wkoll u l-oġġezzjoni ġiet miċħud b'deċiżjoni ta' Rifjut ta' Oġġezzjoni datata 27 ta' April 2016 u l-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV129082 inħarġet mill-ġdid fis-27 ta' April 2016[15] fejn ir-Rikorrenti ġew

---

[11] Dok. "B2" a fol. 72 sa'
[12] Dok. "KT4" a fol. 118 tal-proċess.
[13] Dok. "F" a fol. 88 sa' 90 tal-proċess.
[14] Dok. "D1" a fol. 81 tal-proċess.
[15] Dok. "E" a fol. 83 sa' 87 tal-proċess.

mitluba jħallsu s-somma ta' €4,595 bħala taxxa fuq il-valur addizzjonali taxxabbli ta' €91,900, flimkien mas-somma ta' €919 bħala taxxa addizzjonali/penali u s-somma ta' €482.48 bħala imgħax sas-27 ta' April 2016, komplessivament ammontanti għal **€5,996.48**.

Ir-Rikorrenti ħassewhom aggravati bid-deċiżjoni ta' Rifjut ta' Oġġezzjoni u bil-Likwidazzjoni ta' Taxxa maħruġa fil-konfront taghhom u interponew dan l-appell minnhom fejn jitolbu li t-Tribunal: (i) jordna s-sospensjoni ta' l-effetti tal-Likwidazzjoni ta' Taxxa sabiex b'hekk ma jkomplix jiżdied l-ammont ta' penali u imgħax allegatament dovuti minnhom lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni sakemm tiġi deċiża din il-kawża; (ii) prevja okkorrendo dikjarazzjoni li l-istimi tal-Kummissarju tat-Taxxi Interni huma skorretti, jannulla l-Likwidazzjoni ta' Taxxa maħruġa fil-konfront tagħhom; (iii) konsegwentement jiddikjara li ma hemm ebda ammont minnhom dovut lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni; u (iv) jordna li l-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri jiġu sopportati interament mill-Kummissarju tat-Taxxi Interni.

Ir-Rikorrenti jibbażaw l-appell tagħhom mill-imsemmija deċiżjoni ta' Rifjut ta' Oġġezzjoni u Likwidazzjoni ta' Taxxa fuq is-segwenti aggravji: (i) *permezz ta' kuntratt pubbliku datat 26 ta' Ġunju 2013 fl-atti tan-Nutar Dr. Marco Burlò, ir-rikorrenti akkwistaw "dawk il-partijiet minn Arja D usque ad coelum, kif fuq deskritti, li jifformaw parti mill-fond fuq deskritt li jġib in-numru uffiċjali mitejn u erbgħa u ħamsin (254), Triq Ħaż-Żabbar, Fgura";* (ii) *kif jixhdu l-pjanti annessi mal-kuntratt pubbliku tas-26 ta' Ġunju 2013 l-Arja D - li kellha kejl ta' 796 metri kwadri - tmur oltre mill-fond 254 iżda tkopri wkoll l-arjiet tal-fondijiet 252 u proprjetà oħra li nxtraw minn terzi. Ir-rikorrenti però, fit-trasferiment in kwistjoni xtraw biss parti minn Arja D, senjatament l-arja tal-fond bin-numru 254;* (iii) *kif jispjega fid-dettal in-Nutar Marco Burlò u anke kif jixhdu l-pjanti annessi fin-nota ta' l-istess Nutar, ... ir-rikorrenti għalhekk ma kinux akkwistaw l-Arja D kollha iżda kienu akkwistaw 109.34 metri kwadri mill-art tas-second floor level 'l fuq u dan versu l-prezz ta' tmienja u erbgħin elf u mitt Ewro (€48,100);* (iii) *dan huwa debitament ikkonfermat ukoll mir-Rapport tal-Perit Ronald Muscat Azzopardi li ġie inkarigat mir-rikorrenti sabiex jeżamina l-proprjetà mertu tar-rikors odjern... F'dan ir-rapport il-Perit jikkontendi l-valur dikjarat fuq il-kuntratt surreferit "hu wieħed reali u validu";* (v) *minkejja li huwa ben konsapevoli ta' dawn il-fatti, il-Kummissarju tat-Taxxi Interni jsostni illi r-rikorrenti akkwistaw (mingħand Falzon permezz tat-trasferiment in kwistjoni) l-arja kumplessiva ta' seba' mija u sitta u disgħin metru kwadru (796m.k.) u għalhekk il-prezz li ħallsu r-rikorrenti ma jirriflettix il-prezz fis-suq ta' din l-istess proprjetà. .... il-prezz ta' €48,100 għall-arja li xtraw huwa valur validu u jirrifletti l-prezz reali tas-suq ('market value') tal-proprjetà in eżami anke meta wieħed jikkunsidra ċ-ċirkostanzi kollha tal-proprjetà ... la ingħatat u lanqas teżisti ġustifikazzjoni għall-likwidazzjoni ta' valur addizzjonali mill-Kummissarju*[16].

Il-Kummissarju tat-Taxxi jopponi għall-appell tar-Rikorrenti u jitlob li l-istess jiġi miċħud stante li fid-dawl tal-fatti u ċirkostanzi ta' dan il-każ il-Likwidazzjoni ta' Taxxa maħruġa fil-konfront tagħhom, inkluż it-taxxa addizzjonali, hija ġusta u jisthoqqilha konferma. Il-Kummissarju jeċċepixxi wkoll, in linea preliminari, li l-Kummissarju tat-Taxxi Interni, l-intimat indikat mir-Rikorrenti fir-Rikors promotur, ma huwiex leġittimu kontradittur stante li fid-dawl tan-Notifikazzjoni tal-Gvern Numru 803 ippubblikata fil-Gazzetta tal-Gvern fit-8 ta' Awwissu 2014, b'effett mis-27 ta' Ġunju 2014, skond is-

[16] Fol. 2 u 3 tal-proċess.

setgħat mogħtija bl-Artikolu 3(4)(d) ta' l-Att dwar il-Kummissarju tat-Taxxi, Kap. 517 tal-Liġijiet ta' Malta, illum huwa l-Kummissarju tat-Taxxi li huwa l-leġittimu kontradittur f'dawn il-proċeduri.

Fil-fehma tat-Tribunal l-eċċezzjoni preliminari sollevata mill-Kummissarju tista' tiġi sorvolata billi a tenur ta' l-Artikolu 175(1) tal-Kap.12 tal-Liġijiet ta' Malta, issir korrezzjoni fl-okkju tar-Rikors promotur u kull fejn meħtieġ fl-atti fis-sens illi l-Kummissarju intimat jiġi indikat bħala l-Kummissarju tat-Taxxi minflok il-Kummissarju tat-Taxxi Interni. Għaldaqstant it-Tribunal jordna li ssir korrezzjoni fl-okkju tar-Rikors promotur u kull fejn meħtieġ fl-atti fis-sens illi t-titolu "Kummissarju tat-Taxxi Interni" jiġi kkanċellat u minflok jitniżżel it-titolu "Kummissarju tat-Taxxi".

Sorvolata din il-kwistjoni t-Tribunal se jgħaddi biex jittratta l-mertu ta' dan l-appell u cioè se jgħaddi biex jikkonsidra jekk l-istima tal-Perit Hector Zammit għall-valur ta' €140,000 u l-konsegwenti Likwidazzjoni ta' Taxxa bbażata fuq tali stima humiex eċċessivi o meno.

Mill-provi prodotti jirriżulta li f'dan il-każ kien hemm tlett stimi: l-ewwel stima tal-Perit David Sultana ta' €175,000 fejn il-kejl ikkunsidrat kien ta' 180m$^2$, it-tieni stima tal-Perit Hector Zammit ta' €370,000 fejn il-kejl ikkunsidrat kien ta' 796m$^2$ u it-tielet u l-aħħar stima, dejjem stima tal-Perit Zammit u fuq liema eventwalment inħarġet il-Likwidazzjoni ta' Taxxa fil-konfront tar-Rikorrenti minnhom kontestata b'dawn il-proċeduri, ta' €140,000 fejn il-kejl ikkunsidrat kien ta' 98m$^2$. Fil-fehma tat-Tribunal id-differenza bejn id-diversi kejl ikkunsidrati mill-Perit Sultana u mill-Perit Zammit tirriżulta mill-fatt li fl-att ta' trasferiment **u** fl-Avviż li ngħata lill-Kummissarju tat-Taxxi dwar it-trasferiment - li huwa d-dokument minn fejn tittieħed id-deskrizzjoni tal-proprjetà trasferita li tingħata lill-Perit inkarigat mill-Kummissarju tat-Taxxi - ma hemmx indikat il-kejl ta' dawk il-partijiet minn Arja D li r-Rikorrenti akkwistaw mingħand il-konjuġi Formosa.

Kull ma jingħad fl-imsemmija dokumenti dwar l-Arja D u dwar dak akkwistat mir-Rikorrenti mingħand il-konjuġi Formosa huwa s-segwenti: (i) *"Arja D" tfisser l-arja diviza usque ad coelum formanti parti mis-Sit, indikata bħala 'Area D' fuq il-Floor Plan (Second Floor Section) annessa ma' dana l-att għar-reġistrazzjoni, markata Dokument ittra "G" (liema pjanta qiegħda tiġi annessa biex juru l-entità u mhux biex juru l-layout intern), liema Arja D għandha kejl ta' ċirca seba' mija u sitta u disgħin metru kwadru (796m$^2$), però bil-patt illi ma jkunx hemm diskrepanza ta' aktar minn ħamsa fil-mija (5%) fl-għoli tal-bini li ser tokkupa Arja D u liema arja tkun tokkupa l-arja mill-livell ta' ċirca sebgħa u għoxrin (27) filata mid-Datum Level usque ad coelum, konfinanti l-imsemmija Arja D mit-Tramunata ma' Triq Ħaż-Żabbar, mill-Lvant ma' proprjetà ta' terzi persuni, mill-Punent ma' proprjetà tal-komparenti Desmond Mizzi jew l-aventi kawża minnu, soġġetta u tgawdi s-servitù kollha inerenti mill-pożizzjoni tagħha u kif jirriżulta mill-iżvilupp illi għandu jsir fuq is-Sit u cioè il-Kumpless, u soġġetta għaċ-ċens annwu u perpetwu kif fuq imsemmi*[17]*....;* u (ii) *fit-tlettax-il parti ta' dana l-att il-Vendituri Formosa, flimkien u solidalment bejniethom, qegħdin ibiegħu u jittrasferixxu lix-Xerrej Desmond Mizzi (cioè il-komparenti Desmond Mizzi), li jaċċetta, jixtri u jakkwista: Dawk il-partijiet minn Arja D usque ad coelum, kif fuq deskritt, li jifformaw*

[17] Fol. 24 u 25 tal-proċess.

*parti mill-fond fuq deskritt li jġib in-numru uffiċjali mitejn erbgħa u ħamsin (254), Triq Ħaż-Żabbar, Fgura…*[18].

Fil-fehma tat-Tribunal, fid-dawl ta' dawn id-deskrizzjonijiet appena ċitati, il-Perit Hector Zammit kien għal kollox ġustifikat li jibbaża l-istima oriġinali tiegħu fuq kejl ta' 796m$^2$. Detto ciò il-Perit Zammit għaraf u rrikonoxxa li seta' kien hemm diskrepanza bejn il-kejl ta' l-Arja D kif tirriżulta mill-att ta' trasferiment u l-kejl ta' dawk il-partijiet mill-Arja D akkwistati mir-Rikorrenti mingħand il-konjuġi Formosa. Fil-fatt talab kjarifika dwar il-kejl ta' dak effettivament akkwistat mir-Rikorrenti mingħand il-konjuġi Formosa. Il-kjarifika saret min-Nutar Burlò u irriżulta, kif ikkonfermat ukoll mir-Rikorrent fix-xhieda tiegħu, li r-Rikorrenti akkwistaw mingħand il-konjuġi Formosa dik il-parti mill-fond Nru.254, Triq Ħaż-Żabbar, Fgura, mis-second floor level 'il fuq li għandha kejl ta' 109.34m$^2$. A bażi ta' tali kjarifika l-Perit Zammit ħareġ stima relattiva għal dak akkwistat mir-Rikorrenti u cioè stima ta' dawk il-partijiet mill-fond Nru.254, Triq Ħaż-Żabbar, Fgura, mis-second floor level 'il fuq tal-kejl ta' 98m$^2$. Anke hawn jirriżulta kejl differenti minn dak dikjarat min-Nutar Burlò iżda mill-provi rriżulta li dan il-kejl ta' 98m$^2$ huwa l-kejl mill-kejl kollu ta' 109.34m$^2$ akkwistat mir-Rikorrenti li seta' jiġi u fil-fatt ġie żviluppat minnhom.

Dan kollu appena osservat immedjatament iġib fix-xejn l-aggravju tar-Rikorrenti li *il-Kummissarju tat-Taxxi Interni jsostni illi r-rikorrenti akkwistaw (mingħand Falzon permezz tat-trasferiment in kwistjoni) l-arja kumplessiva ta' seba' mija u sitta u disgħin metru kwadru (796m.k.) u għalhekk il-prezz li ħallsu r-rikorrenti ma jirriflettix il-prezz fis-suq ta' din l-istess proprjetà*[19].

Ir-Rikorrenti però jikkontestaw l-istima ta' €140,000 magħmula mill-Perit Hector Zammit a bażi ta' żewġ fatturi oħra u cioè li: (i) meta l-istima ta' €140,000 għal kejl ta' 98m$^2$, li tagħti rata ta' €1,428.57 għal kull metru kwadru, tiġi pparagunata ma' l-istima ta' €370,000 għal kejl ta' 796m$^2$, li tagħti rata ta' €464.82 għal kull metru kwardu, jirriżulta li hemm diskrepanza notevoli bejn waħda u l-oħra, diskrepanza din li skond ir-Rikorrenti ma hijiex ġustifikata u ġustifikabbli bil-konsegwenza għalhekk li jirriżulta li hija stima eżaġerata; u (ii) meta l-Perit Hector Zammit aċċeda fil-proprjetà in kwistjoni, din ġià kienet lesta w allura l-Perit għamel stima ta' dak illi ra mingħajr ma ħa in konsiderazzjoni l-ispejjeż inġenti li daħlu għalihom ir-Rikorrenti biex il-proprjetà akkwistata ġiet mibnija u kompletata fl-istat li raha u sabha l-Perit meta żamm l-aċċess.

Fir-rigward ta' din it-tieni kontestazzjoni tar-Rikorrenti jiġi osservat li mix-xhieda tal-Perit Zammit joħroġ ferm ċar li huwa ta stima ta' proprjetà *in shell form*. Waqt is-seduta ta' l-20 ta' April 2017[20], in kontro-eżami u ri-eżami l-Perit Zammit ġie mistoqsi: *kemm nitlob lill-Perit jikkonferma l-valur ta' 140,000 huwa ta' proprjetà bħala shell jekk jogħġbok?* Huwa wieġeb *iva bħala shell.* Mistoqsi *jiġifieri tikkonferma illi meta mort inti kienu għaddew numru ta' xhur u xogħlijiet kienu saru jekk jogħġbok?* il-Perit wieġeb *le, fil-valuation ta' Novembru ta' l-istess sena 2014 jiena ma dħaltx fuq finishes jiġifieri nassumi li kompla jsir.* Mistoqsi ulterjorment *darba mort inti imbagħad għamilt żewġ valuations mill-inspection tiegħek?* il-Perit wieġeb *le, ibbażajtu fuq bini, ġebel u saqaf - fuq shell. Jekk għamel xi finishes mhux ikkunsidrati dawk.* Għall-affermazzjoni tat-Tribunal *bażikament Perit is-Sinjuri Mizzi qed jgħidu li xtraw l-arja mhux is-shell,* il-Perit wieġeb *imma jekk ma ppreżenta xejn dokumenti biex*

---

[18] Fol. 57 tal-proċess.
[19] Fol. 3 tal-proċess.
[20] Xhieda in eżami u kontro-eżami tal-Perit Hector Zammit, fol. 137 sa' 150 tal-proċess.

*jissosstanzja li x-xogħol għamlu hu minnu mindu għamel il-kuntratt, jiena fuq dak li qed nara qed nimxi.*

Jirriżulta b'mod ċar li l-Perit ma tax valur ta' proprjetà *finished* a detriment tar-Rikorrenti li ħallsu għal tali *finishes* imma ta valur ta' proprjetà *in shell form*. Fir-rigward tax-xogħlijiet esegwiti mir-Rikorrenti, inkluż fuq il-proprjetà minnhom akkwistata mingħand il-konjuġi Formosa, it-Tribunal, għal kull buon fini, ma jistax jonqos milli josserva li għalkemm ir-Rikorrent Desmond Mizzi esebixxa dokument minnu deskritt bħala 'komplut' biex juri din il-proprjetà x'inhi u x'mhijiex, inklużi l-ispejjeż konċernati, dan id-dokument fih innifsu ftit li xejn jitfa' dawl fuq l-ispejjeż relattivi għall-proprjetà akkwistata mingħand il-konjuġi Formosa in kwantu tali spejjeż, jew ta' l-inqas il-porpozjon tagħhom mill-ispejjeż totali, ma ġewx indikati b'mod ċar.

Waqt is-smigħ tal-proċeduri rriżultat diskrepanza anke fir-rigward ta' dak li ġie akkwistat mir-Rikorrenti mingħand il-konjugi Formosa u cioè jekk hux arja jew bini. Mill-provi prodotti, anke mir-Rikorrenti stess, inkluż mir-Rapport tal-Perit Ronald Muscat Azzopardi[21], jirriżulta li r-Rikorrenti ma akkwistawx arja iżda akkwistaw proprjetà eżistenti u senjatament akkwistaw il-proprjetà eżistenti **mis-second floor level 'l fuq** - fil-kuntratt ta' trasferiment deskritta bħala *l-partijiet minn Arja D* ***usque ad coelum*** *... li jifformaw parti mill-fond ... li jġib in-numru uffiċjali mitejn erbgħa u ħamsin (254) Triq Ħaż-Żabbar, Fgura*[22].

Dak li ġie akkwistat mir-Rikorrenti mingħand il-konjuġi Formosa jindirizza l-fattur l-ieħor fuq liema l-istess Rikorrenti jikkontestaw l-istima tal-Perit Hector Zammit għall-valur ta' €140,000 u l-Likwidazzjoni ta' Taxxa maħruġa a bażi ta' tali stima, u cioè li meta l-istima ta' €140,000 għal kejl ta' 98m², li tagħti rata ta' €1,428.57 għal kull metru kwadru, tiġi pparagunata ma' l-istima ta' €370,000 għal kejl ta' 796m², li tagħti rata ta' €464.82 għal kull metru kwardu, jirriżulta li hemm diskrepanza notevoli bejn waħda u l-oħra, diskrepanza din li skond ir-Rikorrenti ma hijiex ġustifikata u ġustifikabbli bil-konsegwenza għalhekk li jirriżulta li hija stima eżaġerata.

Mix-xhieda tal-Perit Hector Zammit u anke mill-Engineer's Property Valuation Check Lists minnu sottomessi lid-Dipartiment tirriżulta l-ispjegazzjoni - fil-fehma tat-Tribunal għal kollox loġika u ġustifikata - għalfejn kejl ta' 796m² ġie stmat għall-valur ta' €370,000 filwaqt li kejl ta' 98m² ġie stmat għall-valur ta' €140,000.

Għall-mistoqsija: *jien li nixtieq li tispjegalna huwa dan jekk ma jimpurtax. Jekk tagħmel eżerċizzju matematiku ... żgħir toħroġ illi l-valutazzjoni inizzjali li tajt inti ta' 370,000 ibbażat fuq 796 metru kwadru jwassal għal bejn wieħed u ieħor qegħdin nitkellmu għal 464 per square metre. Jekk nagħmlu u nieħdu in konsiderazzjoni issa t-tieni valutazzjoni li għamilt inti stess fuq l-istess post u fuq l-istess binja, bid-differenza hija li m'għadniex nitkellmu fuq 796 square metres imma issa qeghdin nitkellmu fuq 98 square metres li inti ghidtilna u ikkonfermajtilna issa stess li l-ammont jiġi għal 140,000. Allura imbagħad per square metre inkunu qegħdin nitkellmu fuq 1,428 li jiġi prattikament it-tirplu. Tista' forsi tispjegalna x'inhi dik id-differenza per square metre Jekk jogħġbok?* il-Perit Hector Zammit wieġeb *waħda ħadtha on one floor. Meta kienet fil-bidu, tan-nutar, ma kellix l-informazzjoni ħlief il-kobor u jiena ħadtu one floor u hawnhekk hija mis-second floor upwards. ... Trid tagħmlu twice as much għaliex trid*

[21] Fol. 73 u 74 tal-proċess.
[22] Fol. 57 tal-proċess.

*tagħmlu at least fuq two floors u dan second floor għidna hawnhekk. Hemmhekk l-area qiegħda ta' 4 sulari. … fejn qiegħed il-location hija ta' 4 sulari jiġifieri hawnhekk qegħdin nitkellmu second floor upwards*. Mistoqsi għalfejn din id-diskrepanza jekk ma nbidel xejn ħlief il-kejl, il-Perit Hector Zammit reġa tenna: *l-aċċess baqa' kollu sa' fejn naf jien jiġigieri ma kienx hemm issue fuq l-aċċess. Jiġifieri li qed ngħid huwa illi din hija bbażata fuq l-area ta' 796 square metres, air space, one floor, fuq l-informazzjoni li kellna mingħand in-nutar. Fit-tieni valuation ta' l-11$^{th}$ kienet ibbażata li saru l-corrections qed nassumi li min-naħa tan-nutar ikkomunika mad-dipartiment illi ġiet ibbażata fuq two floors (second floor upwards) imniżżel bħala building*[23].
Dak affermat mill-Perit Hector Zammit jinsab ikkonfermat mill-Engineer's Property Valuation Check Lists tiegħu a fol. 118 u 119 tal-proċess, minn liema jirriżulta li l-ewwel stima kienet ibbażata fuq **2 floors - second floor and penthouse**, filwaqt li t-tieni stima kienet ibbażta fuq **2 floors - second floor upwards**.

Fil-fehma tat-Tribunal huwa bil-wisq evidenti li f'lokalità fejn l-iżvilupp permissibbli huwa ta' erba' sulari l-valur ta' proprjetà b' 2 floors - *second floor and penthouse* huwa inqas mill-valur ta' proprjetà - anke jekk b'kejl inqas - b'2 floors - ***second floor upwards***. Ir-Rikorrenti, li akkwistaw mingħand il-konjuġi Formosa il-partijiet minn Arja D ***usque ad coelum***, li appuntu tfisser *up to the heavens - as far as heaven,* diffiċilment jistgħu jikkontestaw b'suċċess tali osservazzjoni.

In kontro-eżami r-Rikorrent Desmond Mizzi[24] afferma li *jekk inti tara l-istess kuntratt ta' Saliba, l-arja u l-proprjetà li nxtrat mingħand Saliba, inxtrat bl-istess prezz li nxtrat mingħand Formosa per square metre. Dan kien l-istess kuntratt u ġiet trasferita lil Camilleri u żammejt dik il-parti jien, fuq dik ma qalu xejn u fuq ta' Formosa qalgħu dik l-inkjesta kollha. Fil-fatt ta' Saliba kienet ħafna iktar ta' valur għalija għax kellha bieb fuq wara u ta' Formosa ma kellhiex.* It-Tribunal josserva li din l-affermazzjoni tar-Rikorrent ftit li xejn tista' tingħata piz in kwantu ir-Rikorrenti baqgħu ma pprovdewx kejl ta' dak minnhom akkwistat mingħand il-konjuġi Saliba u ma taw prova ta' l-ebda dettal ieħor dwar dan it-trasferiment bejnhom u l-konjuġi Saliba u għalhekk il-paragun li jipprova jislet ir-Rikorrent assolutament ma jirriżultax sostanzjat. L-osservazzjoni tar-Rikorrent li se mai dak li ġie akkwistat mingħand il-konjuġi Saliba huwa iktar ta' valur għalih minn dak akkwistat mingħand il-konjuġi Formosa ukoll ftit li xejn għandha piz u rilevanza fil-każ in eżami in kwantu ai termini tal-Liġi, senjatament ir-Regolament 3 tar-Regoli dwar it-Taxxa fuq Dokumenti u Trasferimenti, Leġislazzjoni Sussidjarja 364.06, *il-valur tal-proprjetà assoluta ta' kull proprjetà fid-data rilevanti għandu jkun il-prezz medju li dik il-proprjetà kienet iġġib* ***li kellha tinbiegħ fuq is-suq liberu f'dik id-data****, wara li jitqiesu ċ-ċirkostanzi kollha li jolqtu dik il-proprjetà.*

Fid-dawl ta' dan kollu osservat jirriżulta għalhekk li l-appell tar-Rikorrenti mid-deċiżjoni ta' Rifjut ta' Oġġezzjoni tas-27 ta' April 2016 u mill-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV129082 maħruġa fil-konfront tagħhom ma huwiex ġustifikat, inkluż it-talba tagħhom għas-sospensjoni tal-penali u ta' l-imgħax pendenti l-eżitu ta' dawn il-proċeduri, u b'hekk ma jistħoqqx li jiġi milqugħ.

Għal dawn ir-raġunijiet it-Tribunal jaqta' u jiddeċiedi billi jiċħad it-talbiet tar-Rikorrenti avvanzati fl-appell tagħhom mid-deċiżjoni ta' Rifjut ta' Oġġezzjoni datata 27 ta' April 2016 u mill-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV129082 ukoll datata 27 ta' April

[23] Xhieda tal-Perit Hector Zammit mogħtija waqt is-seduta ta' l-20 ta' April 2017, fol. 137 sa' 150 tal-proċess.
[24] Xhieda in kontro-eżami mogħtija waqt is-seduta tad-9 ta' Jannar 2018, fol. 347 sa' 352 tal-proċess.

2016 u minflok jikkonferma l-istess imsemmija deċiżjoni ta' Rifjut ta' Oġġezzjoni u Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV129082.

L-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri għandhom jiġu sopportati mir-Rikorrenti flimkien u solidalment bejniethom.

**MAĠISTRAT**

**DEPUTAT REĠISTRATUR**