QORTI TAL-APPELL
(Sede Inferjuri)

Onorevoli Imhallef Dr. Joanne Vella Cuschieri
B.A. Mag. Jur. (EUR. LAW.), LL.D.

Seduta tal-lum il-Gimgha, 11 ta' Ottubru, 2019

Appell numru: 259/2011
Wara sentenza tat-Tribunal ta' Revizjoni Amministrattiva datata 28 ta' Jannar, 2019

Kenneth Saliba, Louise Anne Pulis u Elena Saliba

vs.

Kummissarju tat-Taxxi

Il-Qorti

1. Illi permezz tar-rikors tal-appell odjern Kenneth Saliba et appellaw minn sentenza tat-Tribunal ta' Revizjoni Amministrattiva tat-28 ta' Jannar, 2019 li permezz taghha t-Tribunal cahad l-appell taghhom minn decizjoni tal-Kummissarju tat-Taxxi appellat u kkonferma d-decizjoni tal-Kummissarju tat-Taxxi datata 18 ta' Ottubru, 2011.

2. Illi t-Tribunal ta' Revizjoni Amminsitrattiva wasal ghad-decizjoni

tieghu kif isegwi:

'Ikkunsidra:

Ra r-Rikors ipprezentat minn Kenneth Saliba, Louise Anne Pulis u Elena Saliba fis-17 ta' Novembru 2011 permezz ta' liema jitolbu li: (i) jigi dikjarat u deciz li d-decizjoni meħuda mill-Kummissarju tat-Taxxi skont l-ittra datata 18 ta' Ottubru 2011 hija zbaljata stante li hija bbazata fuq stima nkorretta w insostenibbli; (ii) konsegwentement tigi mħassra u revokata d-decizjoni tal-Kummissarju tat-Taxxi skont l-ittra tiegħu datata 18 ta' Ottubru 2011; u (iii) jigi dikjarat li l-prezz ta' €69,850 dikjarat fl-att ta' l-akkwist ta' l-appartament Nru.1, South Pacific, Triq Lampuka, Marsascala, huwa wieħed korrett u li b'hekk huma ma għandhom iħallsu ebda taxxa addizzjonali jew penali, bl-ispejjez kontra l-Kummissarju tat-Taxxi;

Ra r-Risposta tal-Kummissarju tat-Taxxi permezz ta' liema jopponi għall-appell tar-Rikorrenti mid-decizjoni tiegħu u konsegwenti Likwidazzjoni ta' Taxxa maħruga fil-konfront tagħhom u jitlob li l-istess jigi miċħud, bl-ispejjez kontra r-Rikorrenti, stante li l-pretensjonijiet tagħhom huma nfondati fil-fatt u fid-dritt in kwantu d-decizjoni meħuda minnu hija waħda gusta u saret skont il-Ligi;

Ra li b'Digriet mogħti fil-15 ta' Marzu 2012 it-Tribunal ordna li ssir korrezzjoni fir-Rikors promotur u kull fejn meħtieg fl-atti tal-kawza fis-sens illi l-Kummissarju tat- Taxxi Interni, kif kien gie originarjament imħarrek l-

Intimat, jigi ndikat bħala l-Kummissarju tat-Taxxi u dan a tenur ta' l-Att XXII ta' l-2011 li daħal fis-seħħ in forza ta' l-Avviz Legali 16 ta' l-2012;

Ra l-affidavit ta' Kenneth Saliba esebit mir-Rikorrenti permezz ta' Nota pprezentata fit-23 ta' Mejju 2012 a fol. 22 sa' 25 tal-process, sema' x-xhieda tal-Perit Claude Mallia u ta' Ivan Portelli, in rapprezentanza tal-Kummissarju tat-Taxxi, mogħtija waqt is-seduta tad-19 ta' Lulju 2012, ra d-dokumenti markati Dok. "HS1" sa' Dok. "HS5" esebiti mir-Rikorrenti permezz ta' Nota pprezentata fid-19 ta' Lulju 2012 a fol. 33 sa' 88 tal-process, sema' x-xhieda tal-Perit Hector Zammit mogħtija waqt is-seduta tat-23 ta' Mejju 2013 u ra d-dokumenti markati Dok. "CTD1" sa' Dok. "CTD10" esebiti mid-Direttur Generali (Taxxi Interni) permezz ta' Nota pprezentata fit-23 ta' Mejju 2013 a fol. 103 sa' 119 tal-process u ra l-affidavit ta' Konrad Sultana esebit mir-Rikorrenti permezz ta' Nota pprezentata fl-4 ta' April 2014 a fol. 129 sa' 131 tal-process;

Ra n-Nota ta' Sottomissjonijiet tar-Rikorrenti a fol 133 sa' 136 tal-process u ra n-Nota Responsiva tal-Kummissarju tat-Taxxi a fol. 140 sa' 142 tal-process;

Ra l-atti kollha tal-kawza;

Ikkonsidra:

In forza ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Stephanie Muscat datat 3 ta' Diċembru 2008, ir-Rikorrenti akkwistaw mingħand Graham u Margaret Louise Rockliff l-appartament internament numerat 1 fi blokk appartamenti bl-isem "South Pacific" Block D, Triq Lampuka, Marsascala, verso l-prezz ta'

€69,850. L-appartament gie akkwistat fully furnished u għall-mobbli r-Rikorrenti ħallsu lill-vendituri s-somma ulterjuri ta' €17,500. L-imsemmi trasferiment gie notifikat lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni fil-5 ta' Jannar 2009 u l-Kummissarju għadda biex jinkariga lill-Perit Hector Zammit sabiex jagħtih stima tal-valur reali ta' l-imsemmi appartament fiz-zmien tat-trasferiment. Wara li spezzjona l-appartament in kwistjoni l-Perit Hector Zammit ta stima tal-valur reali ta' l-imsemmi appartament fiz-zmien tat-trasferiment fil-valur ta' €93,000.

Peress illi l-valur dikjarat fl-att ta' trasferiment huwa nqas minn 85% tal-valur stmat mill-Perit Zammit, a tenur ta' l-Artikolu 52 tal-Kap.364 tal-Ligijiet ta' Malta il-Kummissarju tat-Taxxi ħareg Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV108749 fil-konfront tar-Rikorrenti permezz ta' liema jesigi l-hlas tas-somma ta' €1,155 bħala taxxa fuq il-valur addizzjonali taxxabbli ta' €23,100 u l-hlas tas-somma ulterjuri ta' €1,155 bħala taxxa addizzjonali/penali, komplessivament ammontanti għal €2,310. Ir-Rikorrenti oggezzjonaw minn din il-Likwidazzjoni ta' Taxxa maħruga fil-konfront tagħhom izda in forza ta' decizjoni mogħtija fit-18 ta' Ottubru 2011, il-Kummissarju tat-Taxxi caħad l-oggezzjoni tagħhom u kkonferma l-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV108749, li reggħet inħarget mill-gdid fit-18 ta' Ottubru 2011.

Ir-Rikorrenti ħassewhom aggravati bl-imsemmija decizjoni tal-Kummissarju tat-Taxxi u bil-Likwidazzjoni ta' Taxxa maħruga fil-konfront tagħhom u interponew appell minnhom quddiem dan it-Tribunal permezz ta' liema jitolbu li: (i) jigi dikjarat u deciz li d-decizjoni meħuda mill-Kummissarju tat-

Taxxi skont l-ittra datata 18 ta' Ottubru 2011 hija zbaljata stante li hija bbazata fuq stima nkorretta u nsostenibbli; (ii) konsegwentement tigi mħassra u revokata d-decizjoni tal-Kummissarju tat-Taxxi skont l-ittra tiegħu datata 18 ta' Ottubru 2011; u (iii) jigi dikjarat li l-prezz ta' €69,850 dikjarat fl-att ta' l-akkwist ta' l-appartament Nru.1, South Pacific, Triq Lampuka, Marsascala, huwa wieħed korrett u li b'hekk huma ma għandhom iħallsu ebda taxxa addizzjonali jew penali.

Ir-Rikorrenti jibbazaw l-appell tagħhom mid-decizjoni tal-Kummissarju tat-Taxxi datata 18 ta' Ottubru 2011 u mil-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV108749 fuq is-segwenti aggravji: (i) il-flus biex inxtara l-appartament in kwistjoni kienu flus parafernali li kienu jinsabu go kont fiss fil-fergħa tal-Bank of Valletta, Ħaz-Zebbug f'isem ir-Rikorrenti Helen Saliba u fil-fatt kellu jittieħed self bankarju għall-valur kollu ta' l-akkwist sakemm il-flus fil-kont appartenenti lilha jimmaturaw; (ii) f'Marsascala hemm saturazzjoni ta' appartamenti għall-bejgħ u l-appartament in kwistjoni kien ilu għall-bejgħ fuq sena; (iii) skont il-gurnali lokali u r-rapporti tal- Bank Ċentrali, il-valur tal-proprjetà niezel flok tiela'; (iv) bil-multa mposta l-Kummissarju tat-Taxxi qed jallega li huma għamlu dikjarazzjoni falza fil-kuntratt ta' l-akkwist meta kienu gew debitament imwissija min-Nutar bħala ufficjal pubbliku dwar il-veracità tal-prezz dikjarat u l-ammont ta' taxxa pagabbli.

Il-Kummissarju tat-Taxxi jopponi għall-appell tar-Rikorrenti mid-decizjoni tiegħu tat-18 ta' Ottubru 2011 u mil-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV108749 u jitlob li l-istess jigi miċħud stante li l-pretensjonijiet tagħhom huma nfondati fil-fatt u fid-dritt in kwantu d-decizjoni meħuda minnu hija

waħda gusta u saret skont il-Ligi.

Fix-xhieda li ta waqt is-seduta tat-23 ta' Mejju 2013, il-Perit Hector Zammit, fuq l-istima ta' min hija bbazata l-Likwidazzjoni ta' Taxxa maħruga fil-konfront tar-Rikorrenti, iddikjara li l-proprjetà in kwistjoni kienet: appartament, kif tidhol kellu salott imdaqqas, warajh kien hemm kamra tintuza kamra ta' l-ikel u kcina, kamra tal-banju warajha mbagħad il-main bedroom bl-ensuite u zewg bedrooms oħra, jigifieri it is a three bedroom apartment li kien iffinixjat, normal finishes ħa ngħid hekk. Ma kienx ricenti jigifieri lanqas qadim li ma jintuzax, jigifieri kif għedt kienu għadhom kif jgħixu n-nies fih. ... jien il-post kont mort fuqu f'April tat-2009. Ma niftakarx li forsi kienu lhom minn għaxar snin ħa ngħid hekk, jigifieri bħala post, il-post innifsu. Ma kienx xi post antik, hija blokka ta' appartamenti, ma niftakarx id-dettalji ezatt tal-kundizzjoni tal-finish imma kien abitabbli sewwa. Mistoqsi dwar il-komun tal-blokk ta' appartamenti, il-Perit Zammit iddikjara li kien ikkundizzjonat tajjeb, kien qed jintuza min-nies, izda għall-finijiet ta' stima ma jidħolx fi kwistjonijiet dwar jekk hemmx Owner's Association u jekk il-kontijiet ta' l-utilitajiet relattivi għall-komun ikunux qed jitħallsu. In risposta għall-mistoqsija dwar jekk ħax in konsiderazzjoni l-fatt li l-appartament in kwistjoni huwa sitwat f'Marsascala, senjatament fi Triq il-Lampuka, u dana evidentement fid-dawl ta' l-affermazzjoni tar-Rikorrenti li fil-lokalità in kwistjoni hemm saturazzjoni ta' bini, il-Perit Zammit wiegeb dawk huma fatturi li huma parti mix-xogħol tagħna. Issa jekk tgħidli kemm, mhux ser ngħidlek hemm hamest elef appartament ghax dana hadd ma jaf, lanqas il-MEPA ma tkun taf dawk it-tip ta' dettalji, imma nafu x'tip hemm jigifieri meta mmorru naraw il-proprjetà, naf fejna qegħdha, il-kundizzjoni tagħha

jigifieri. Mistoqsi ulterjorment dwar jekk tax stima ta' l-appartament tale quale, il-Perit Zammit wiegeb tale quale, aħna l-instructions li jkollna hi kif nistmaw il-proprjetà fid-data tal-kuntratt. Jigifieri aħna fil-file jkolli d-data ta' meta sar il-kuntratt u jien nagħmel calculation għal dak il-perijodu jigifieri bazikament jekk il-kuntratt ikun sar tliet xhur qabel jigifieri more or less you are still current. Jekk ovvajment il-kuntratt sar għaxar snin ilu, tipprova tmur... Il-Perit Zammit in fine kkonferma li huwa ta' stima ta' €93,000 għal three bedroomed apartment, finished.

Mistoqsi in kontro-ezami x'fatturi kkunsidra biex wasal għall-istima tiegħu l-Perit Zammit wiegeb aħna dejjem immorru naraw il-proprjetà biex tara l-kuntest fejn qiegħed, l-istreet scape, jekk hemmx veduti, tara l-kobor tiegħu bħala dimensions, tara t-tqassim tiegħu, tara jekk hux finished jew shell, jekk hu finished tara x'hemm, jekk hemmx drittijiet oħrajn bħalma semmiet fil-fatt l-avukat, dritt ta' aċċess għall-bejt, whatever, għalhekk aħna mmorru proprju fuq il-post, biex nassessjaw dawn l-affarijiet. Fir-rigward tal-potenzjal tal-fond il-Perit Zammit iddikjara potenzjal bħala residenza, potenzjal ta' appartament, ma kienx hemm xi potenzjal ta' xi ħaġa kummercjali. Jien qed nikkunsidrah biss bħala residential apartment. Mistoqsi u kkunsidrajt is-sitwazzjoni fis-suq kif kienet dak iz-zmien? il- Perit Zammit wiegeb bilfors hu, jekk ma tagħmilx hekk you are not doing your work u fir-rigward ta' l-oggezzjonijiet sottomessi mir-Rikorrent għal-Likwidazzjoni ta' Taxxa maħruga fil-konfront tagħhom, il-Perit Zammit iddikjara iva, fil-fatt kont gejt miltub nagħti l-opinjoni tiegħi dwar il-kummenti li saru. Il-kummenti jidhirli li semplicement qed jargumentaw li fl-area hemm appartamenti oħrajn allura s-suq waqa' allura t-test tagħhom huwa gust, però jiena dehrli li l-argumenti

tagħhom, għax dak diga' ħadthom into consideration f'dak is-sens.

Mix-xhieda mogħtija mill-Perit Hector Zammit jirrizulta b'mod car li huwa ta stima ta' three bedroomed finished apartment u jirrizulta wkoll li ħa in konsiderazzjoni diversi fatturi fosthom, izda mhux limitatament, l-andament tas-suq tal-proprjetà fiz-zmien rilevanti, il-lokalità fejn jinsab l-appartament, id-daqs ta' l-appartament u l-istat ta' finishing ta' l-appartament u tal-komun tal-blokk ta' l-appartament, kif ukoll drittijiet u servizzi oħra relatati u marbuta ma' l-appartament. Minn dan jirrizulta għalhekk li biex wasal għall-istima tiegħu ta' €93,000 għall-appartament mertu tal-proceduri, il-Perit Zammit ikkonsidra diversi cirkostanzi u fatturi li jolqtu lill-proprjetà in kwistjoni hekk kif meħtieġ jagħmel a tenur tar-Regolament 3 tar-Regoli dwar it-Taxxa fuq Dokumenti u Trasferimenti, Leġislazzjoni Sussidjarja 346.06, kif applikabbli fiż-żmien rilevanti, ossia fl-2008 meta gie trasferit l-appartament in kwistjoni.

Detto ciò it-Tribunal jeħtieg jistabilixxi u jiddetermina jekk l-aggravji tar-Rikorrenti u l-provi prodotti minnhom humiex tali li juru b'mod sodisfacenti li minkejja li jidher li l-Perit Zammit mexa ma' u skont id-dettami tal-Kap.364 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Legislazzjoni Sussidjarja 364.06 kif applikabbli fiz-zmien rilevanti, l-istima magħmula minnu hija eccessiva.

Mill-atti processwali jirrizulta li r-Rikorrenti jikkontendu, fost affarijiet oħra, li: (i) il-blokka ta' appartamenti li minnha jifforma parti l-appartament in kwistjoni kienet, fi zmien it-trasferiment, ilha mibnija tmintax-il sena; (ii) l-appartament in kwistjoni għandu biss zewgt ikmamar tas-sodda; u li (iii) il-bitħa ta' l-istess appartament ma hijiex konformi mal-qisien rikjesti għall-

finijiet ta' sanità. It-Tribunal huwa tal-fehma però li r-Rikorrenti naqsu milli jressqu prova sodisfaċenti ta' dak minnhom allegat u pretiż.

Għalkemm tramite x-xhieda tal-Perit Claude Mallia r-Rikorrenti jikkontendu li fiz-zmien tat-trasferiment l-appartament kien ilu mibni madwar ħmistax-il sena huma naqsu milli jressqu kwalunkwe tip ta' prova li turi b'mod sodisfaċenti li l-fiz-zmien tat-trasferiment l-appartament effettivament kien ilu mibni ħmistax-il sena u mhux għaxar snin kif invece kkunsidra u kkonstata l-Perit Zammit. Għalkemm ukoll ir-Rikorrenti jisħqu li l-appartament in kwistjoni huwa two bedroomed u mhux three bedroomed kif ikkonstata u kkunsidra il-Perit Zammit, u in sostenn ta' dan ressqu bħala xhud lil Konrad Sultana, agent ma' l-Aġenzija Dhalia, li fl-affidavit tiegħu ddikjara li l-appartament in kwistjoni huwa two bedroomed, il-Perit tar-Rikorrenti stess, ossia l-Perit Claude Mallia, ma jikkoroborax għal kollox dak minnhom affermat. Hu u jiddeskrivi l-appartament in kwistjoni, il-Perit Mallia jgħid li: li niftakar kien appartament li tidħol għalih mill-komun, shared ma' ħaddieħor. Li niftakar il-bieb ta' barra kien jiftaħ u tidħol ġo living room. Il-kamra ta' wara kienet kitchen dining zgħira, bedroom, bathroom, bedroom, kurutur u bedroom oħra. Kulma kien fih two bedrooms. Fid-dawl ta' tali nkonsistenza, anke fix-xhieda tal-Perit Claude Mallia li għad illi ra tliet kmamar tas-sodda fl-appartament isostni li l-istess appartament huwa two bedroomed apartment, it-Tribunal iqis li r-Rikorrenti ma ressqux prova sodisfaċenti li bħala fatt l-appartament akkwistat minnhom huwa two bedroomed apartment u mhux three bedroomed apartment kif ikkonstatat mill-Perit Hector Zammit waqt l-access li zamm f'dan l-appartament.

Tramite x-xhieda tal-Perit Claude Mallia, ir-Rikorrenti jikkontendu wkoll li l-bitħa ta' l-appartament hija llegali in kwantu mhux konformi mal-qisien meħtiega mil-lat ta' sanità. Fir-rigward il-Perit Mallia iddikjara li niftakar ukoll li l-bitħa ta' wara kienet ħafna izgħar minn dik rikjesta mis-sanità. Kont ġbidtlu l-attenzjoni fuqha. Mistoqsi tiftakar x'valur kont tajtu l-appartament? il-Perit Mallia wieġeb ahna qisu konna stmajnih xi tletin maltin, jigu xi sixty nine, eight five zero, xi ħaga hekk. U niftakar konna tajnih dak il-valur għax hu ma kienx ħa jixtri mill-bank, kieku kien ħa jixtri mill-bank ma kienx jista' jixtriħ għax il-bitħa ma kinetx tgħaddi mis-sanità, jigifieri l-prezz jirrifletti l-affarijiet kif inhuma on site.

Hawn ukoll t-Tribunal hu tal-fehma li r-Rikorrenti ma ressqux prova sodisfaċenti ta' dak minnhom allegat tramite x-xhieda tal-Perit Claude Mallia. Għalkemm fiċ-ċirkostanzi wieħed jippretendi li r-Rikorrenti jesebixxu mqar pjanta tal-fond bil-bitħa nkluza għall-fini li debitament jippruvaw dak minnhom allegat, għal ragunijiet li jafu huma biss dan ma għamluhx. In verità però l-allegata illegalità tal-bitħa fuq wara ta' l-appartament akkwistat mir-Rikorrenti ftit li xejn tista' timpinġi fuq il-valur mogħti mill-Perit Hector Zammit għar-raguni li mix-xhieda tiegħu jirriżulta b'mod ċar li huwa ma ħax din il-bitħa in konsiderazzjoni għall-fini ta' l-istima ta' l-appartament. Fix-xhieda tiegħu, mistoqsi dwar il-bitħa l-Perit Zammit iddikjara: filfatt qegħdha maqtugħa barra, jigifieri qed ngħid jiena, li meta ħadt il-qisien, lanqas ħadtha in consideration. Mistoqsi jigifieri ma tafx hux konformi mal-MEPA jew le l-bitħa ta' wara jew forsi għalfejn ma ħadthiex into consideration? il-Perit wieġeb m'għandix konsiderazzjoni li huwa llegali, jigifieri ma nafx ... il-bitħa ma hijiex parti mill-post, jigifieri jien ma kellix mezz kif jiena nkejjel il-bitħa,

issa ma nafx jigifieri meta nxtara l-proprjetà, min xtara l-proprjetà kienx jaf li qed jixtri xi ħaġa llegali, jekk int qed talludi li hemm xi llegalità. Barra minn hekk illum il-ġurnata, il-MEPA, concessions taċċetta wkoll.

Din il-kwistjoni ta' l-allegata llegalità tal-bitħa fuq wara ta' l-appartament toħloq inkonsistenza oħra fil-kaz kif pprezentat mir-Rikorrenti u dana billi filwaqt li r-Rikorrenti jikkontendu li biex gie akkwistat il-fond in kwistjoni kellu jittieħed finanzjament mill-Bank ‐ u dan għall-fini ta' l-argument li l-valur dikjarat huwa l valur reali li tħallas għall-proprjetà - mix-xhieda tal-Perit Claude Mallia jirrizulta li r-Rikorrenti ma kienux se jieħdu finanzjament mill-Bank, anzi skontu r-Rikorrenti lanqas setgħu jieħdu finanzjament mill-Bank proprio minħabba l-mod kif giet mibnija l-bitħa in kwistjoni. Fir-rigward l-Perit Mallia appuntu jgħid: niftakar konna tajnih dak il-valur għax hu ma kienx ħa jixtri mill-bank, kieku kien ħa jixtri mill-bank ma kienx jista' jixtriħ għax il-bitħa ma kinetx tgħaddi mis-sanità, jigifieri l-prezz jirrifletti l-affarijiet kif inhuma on site. L- Agent tad-Dhalia, Konrad Sultana, ukoll jikkontendi li minħabba kif allegatament inhi mibnija l-bitħa fuq wara ta' l-appartament fic-cirkostanzi ma jistax jittieħed finanzjament mill-bank. Fl-affidavit tiegħu fil-fatt jgħid: il-bitħa ma kinitx tissodisfa r-rekwiziti rikjesti mill-MEPA, u għalkemm ma kienx ser jitwaqqa' minħabba li hemm ħafna appartamenti bl-istess problema, il-bank ma jagħtix facilitajiet bankarji f'kazi simili.

Apparte dak dikjarat mill-Perit Claude Mallia u minn Konrad Sultana, mid-dokumenti esebiti mill-istess Rikorrenti l-allegazzjoni tagħhom li ttieħed finanzjament sabiex gie akkwistat l-appartament in kwistjoni - u allura li l-

valur dikjarat għall-immobbli huwa l-valur reali ta' l-immobbli u huwa l-valur li effettivament tħallas - ukoll ma tirrizultax sostanzjata. Is-Sanction Letter esebita mir-Rikorrenti bħala Dok. "HS3" a fol. 50 sa' 53 tal-process in sostenn ta' l-allegazzjoni tagħhom dwar il-finanzjament hija datata 11 ta' Diċembru 2008, filwaqt illi l-att ta' trasferiment gie ppubblikat fit-3 ta' Diċembru 2008, ossia ben tmint ijiem qabel id-data tas-Sanction Letter. Apparte minn hekk, kuntrarjament għal dak li wieħed jistenna, minn imkien mill-att ta' trasferiment ma jirrizulta li l-appartament in kwistjoni gie akkwistat permezz ta' finanzjament ottenut minn xi bank.

Fid-dawl ta' dawn l-inkonsistenzi kollha bejn dak allegat u pretiz mir-Rikorrenti u dak li ħareg mill-provi minnhom prodotti, it-Tribunal ma jqisx li l-istess Rikorrenti rnexxielhom jippruvaw b'mod sodisfacenti li l-istima tal-Perit Hector Zammit u per konsegwenza l-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV108749 maħruga mill-Kummissarju tat-Taxxi, huma eccessivi.

Ir-Rikorrenti jikkontendu wkoll li fiz-zmien rilevanti għal dawn il-proceduri l-prezz tal-proprjetà kien niezel flok tiela' u in sostenn ta' dan esebew artikolu intitolat Property Prices Down 15 to 20% pubblikat fil-ħarġa ta' The Sunday Times tal-21 ta' Gunju 2009 u estratti mill-istatements of accounts tal-Bank Ċentrali għas-snin 2005, 2006, 2007 u 2008. Fir-rigward ta' din il-pretensjoni tar-Rikorrenti u tal-valur probatorju tad-dokumenti esebiti minnhom, it-Tribunal josserva li apparte l-fatt li l-Perit Zammit iddikjara li huwa ħa dan il-fattur partikolari in konsiderazzjoni, kif gustament sottomess mill-Kummissarju tat-Taxxi fin-Nota Responsiva tiegħu, l-imsemmija rapporti xorta waħda fihom infushom ma jurux kif il-valur dikjarat fil-

kuntratt kien wieħed gust stante li ma hemm l-ebda dokument li juri b'liema prezzjijiet kienu qed jigu reklamati appartamenti simili fil-lokalità ta' Marsascala.

It-Tribunal għalhekk itenni li r-Rikorrenti ma rnexxilhomx jippruvaw b'mod sodisfacenti li l-istima tal-Perit Hector Zammit tal-valur reali ta' l-appartament Nru.1, South Pacific, Block D, Triq Lampuka, Marsascala, fiz-zmien tat-trasferiment, fil-valur ta' €93,000, hija eccessiva. It-Tribunal għalhekk iqis li l-istima tal-Perit Hector Zammit effettivament tirrifletti l-valur reali ta' l-appartament in kwistjoni fiz-zmien tat-trasferiment.

Fir-Rikors promotur ir-Rikorrenti jikkontestaw ukoll l-impozizzjoni da parte tal-Kummissarju tat-Taxxi tat-taxxa addizzjonali/penali fl-ammont ta' €1,155, oltre t-taxxa fuq il-valur taxxabbli addizzjonali ta' €23,100 fl-ammont ta' €1,155, stante li skonthom il-Kummissarju qed jimplika li huma għamlu dikjarazzjoni falza fil-kuntratt ta' l-akkwist meta kienu gew debitament imwissija min-Nutar dwar il-veraċità tal-prezz dikjarat u l-ammont ta' taxxa pagabbli.

L-Artikolu 10 tal-Kap.364 tal-Ligijiet ta' Malta jipprovdi li: meta l-valur stmat mill-Kummissarju kif imsemmi qabel ikun jeccedi l-valur espress jew dikjarat fid-dokument b'iktar minn ħmistax fil-mija tal-valur stmat mill-Kummissarju, il-persuna li għandha tħallas it-taxxa għandha, b'zieda mat-taxxa li għandha hekk titħallas skont is-subartikolu (1), tħallas bħala penali somma addizzjonali li tkun daqs l-ammont ta' taxxa kalkulat fuq il-valur totali smat mill-Kummissarju kif imsemmi qabel.

L-Artikolu 52(4) tal-Kap.364 tal-Liġijiet ta' Malta kien, fiz-zmien rilevanti għal dawn il-proceduri, jipprovdi li: meta l-Kummissarju jkun stabilixxa li l-valur ta' l-immobbli kif dikjarat fl-att ta' trasferiment jew f'dikjarazzjoni ta' trasferiment causa mortis ikun inqas minn ħamsa u tmenin fil-mija tal-valur reali jew ta' dak li jkollu jingħata bi ħlas kif stabbilit fis-subartikolu (1) jew meta fil-fehma tal-Kummissarju l-kuntratt ta' trasferiment jew l-att ta' dikjarazzjoni magħmulin skont l-artikolu 33 ta' dan l-Att ma jkunux jirriflettu l-kondizzjonijiet veri tat- trasferiment, il-persuna li tittrasferixxi fi trasferiment inter vivos u l-persuna li tircievi t-trasferiment għandhom iħallsu taxxa addizzjonali li tkun daqs l-ammont ta' taxxa stmata mill-Kummissarju kif imsemmi qabel (ossia fis-subartikolu 1 ta' l-imsemmi artikolu tal-Ligi).

Minn dawn il-provvedimenti tal-Ligi jirrizulta b'mod car li t-taxxa addizzjonali/penali ma tigix imposta fuq il-partijiet kontraenti biss f'kaz li l-Kummissarju tat-Taxxa jidhirlu l-prezz dikjarat fl-att ta' trasferiment inter vivos ma huwiex il-prezz verament imħallas imma għandu jimponi tali taxxa addizzjonali/penali anke f'dawk il-kazijiet fejn il-prezz dikjarat fl-att ta' trasferiment inter vivos, għad illi jkun l-ammont li verament tħallas fuq it-trasferiment, ikun inqas minn 85% tal-valur reali kif determinat mill-Kummissarju jew alternattivament il-valur stmat mill-Kummissarju jkun jeccedi l-valur dikjarat b'iktar minn 15%.

Fil-kaz in ezami huwa ezattament dak li gara.

It-taxxa addizzjonali/penali ma gietx imposta fuq ir-Rikorrenti għaliex il-Kummissarju tat-Taxxi huwa tal-fehma li l-prezz dikjarat fuq l-att ta'

trasferiment ma kienx il-prezz effettivament imħallas mir-Rikorrenti lill-vendituri, izda mpona t-taxxa addizzjonali/penali għaliex il-valur ta' l-appartament in kwistjoni kif stmat mill-Perit Hector Zammit, liema stima, kif iktar 'l fuq determinat, tirrifletti l-valur reali ta' l-appartament fiz-zmien tat-trasferiment, jeccedi l-valur dikjarat fl-att ta' trasferiment b'iktar minn 15%.

Fid-dawl ta' dan kollu osservat għalhekk it-Tribunal iqis li l-appell tar-Rikorrenti mid-decizjoni tal-Kummissarju tat-Taxxi datata 18 ta' Ottubru 2011 u mil-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV108749 ukoll datata 18 ta' Ottubru 2011 maħruga fil-konfront tagħhom ma huwiex gustifikat u b'hekk ma jistħoqqx li jigi milqugħ.

Għal dawn ir-ragunijiet it-Tribunal jaqta' u jiddeciedi billi jichad l-appell tar-Rikorrenti mid-decizjoni tal-Kummissarju tat-Taxxi datata 18 ta' Ottubru 2011 u mil-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV108749 ukoll datata 18 ta' Ottubru 2011, maħruga fil-konfront tagħhom, u minflok jikkonferma l-istess imsemmija decizjoni u Likwidazzjoni ta' Taxxa.

L-ispejjez ta' dawn il-proċeduri għandhom jiġu sopportati nterament mir-Rikorrenti, solidalment bejniethom.'

3. L-appellanti appellaw minn din id-decizjoni permezz ta' rikors datat 13 ta' Frar, 2019 fejn primarjament ressqu zewg aggravji li konsegwentement qassmuhom f'sitt argumenti kontra l-istess decizjoni u talbu li din il-Qorti joghgobha tvarja u tirriforma s-sentenza, billi tirrevokaha u takkolji t-talbiet kollha tal-esponenti u dan bl-spejjez taz-zewg istanzi kontra l-intimat appellat.

Rat li ghalkemm il-Kummissarju appellat ma pprezenta l-ebda risposta ghall-appell, ir-rapprezentant legali tal-istess tratta l-appell quddiem din il-Qorti nhar il-21 ta' Gunju, 2019 fejn l-appellat insista li d-decizjoni kellha tigi konfermata. Il-Qorti semghet ukoll it-trattazzjoni da parti tal-appellanti u ddiferiet l-appell ghal-lum ghad-decizjoni.

4. Illi l-fatti tal-kaz odjern gew abbilment elenkati mit-Tribunal kif su-espost w'ghaldaqstant din il-Qorti qed taghmel taghha l-istess ai fini tal-appell odjern.

5. Illi z-zewg aggravji principali tal-appellanti jaqraw kif isegwi:

'i. Illi l-Onorabbli Tribunal ta' Revizjoni Amministrattiva ghamel apprezzament hazin tal-fatt li rrizultaw fil-mori tal-proceduri, filwaqt illi

ii. irrikorra ghall-principji zbaljati fil-gudikat tieghu, u dan kif ser jirrizulta aktar 'il isfel.'

6. Illi konsegwentement l-appellanti jaqsmu l-aggravji taghhom kif isegwi:

(1) . . . *'il-flus biex inxtara l-appartament in kwistjoni kienu flus parafernali li kienu jinsabu go kont fiss fil-fergha tal-Bank of Valletta, Haz-Zebbug f'isem ir-rikorrenti Helen Saliba u fil-fatt kellu jittiehed self bankarju ghall-valur kollu ta' l-akkwist sakemm il-flus fil-kont appartenenti lilha jimmaturaw.'*

L-appellanti jelaboraw dan l-aggravju billi jispjegaw li d-dejn kien

wiehed ta' 'bridge loan' sakemm jimmaturaw il-flus depozitati f'kont fiss u li skont huma kien ghalhekk li ma ssemma' xejn dwaru fil-kuntratt ta' xiri tal-proprjeta' kif ben irrilevat l-Onorabbli Tribunal.

Illi ghalkemm ma ntqal xejn aktar dwar dan l-aggravju din il-Qorti tifhem li l-appellanti qed isostnu permezz tieghu li dik il-parti tad-decizjoni tat-Tribunal fejn jinghad li hemm inkonsistenza fix-xhieda stante li ma tissemmiex il-'loan' fil-kuntratt skont l-appellanti hija zbaljata.

Illi mid-decizjoni tat-Tribunal jirrizulta li t-Tribunal ghamel emfazi fuq il-kwistjoni tal-'loan' stante li r-rikorrenti appellanti emfasizzaw li l-prezz dikjarat minnhom bilfors kien gust stante li sabiex inxtara l-appartament kellha tittiehed 'loan' bl-intendiment li meta jkun hemm Bank involut huwa ferm difficli li wiehed ma jiddikjarax il-valur veru ta' dak imhallas.

Illi din il-Qorti rat il-kopja tas-'sanction letter' esebita a fol. 50 et seq tal-process u vverifikat illi din iggib id-data tal-11 ta' Dicembru, 2008 u cioe' data wara l-pubblikazzjoni tal-kuntratt in kwistjoni li jgib id-data tat-3 ta' Dicembru, 2008. Ivverifikat ukoll li fil-kuntratt ma jissemma' xejn dwar 'loans' u mkien ma gie dikjarat li l-ammont dovut lill-vendituri ma thallasx lilhom dakinhar. Din il-Qorti kienet tifhem l-argument tal-appellanti li kieku l-'loan' in kwistjoni kienet direttament imsemmija fil-kuntratt bl-iskrutinju kollu li l-bank jidhol fih li kieku kien parti fil-kuntratt izda fil-kaz in ezami dan ma

jirrizultax li sar. Anzi jidher car mis-'sanction letter' esebita li l-interess tal-Bank la darba kien debitament salvagwardjat mill-flus depozitati fil-kont fiss f'isem Helen Saliba kien jieqaf hemm (kif fuq kollox iddikjaraw l-istess appellanti fir-rikors tal-appell taghhom) u ma kienx jestendi ruhu ghal fuq il-proprjeta' immobbli mixtrija tant li lanqas intalbet ipoteka specjali fuq l-istess.

Illi din il-Qorti ma tistax f'dan l-istadju ma tirrilevax inkonsistenza ohra b'zieda ma' dawk notati mill-Ewwel Onorabbli Tribunal u cioe' li f'dan l-aggravju qed jinghad li l-flus sabiex inxtrat il-proprjeta' in kwistjoni hargithom Helen Saliba filwaqt li fl-affidavit tieghu r-rikorrent Dr. Kenneth Saliba (a fol. 23 et seq) jixhed illi l-proprjeta' kellha tinxtara minnu u minn martu sabiex ommu jibqalha kapital f'idejha. Dan ma jirrizultax li sehh stante li s-sanction letter harget f'isem Helen Saliba u mhux f'isem ir-rikorrenti l-ohra filwaqt li b'ammissjoni tal-istess appellanti fl-aggravju taghhom il-kontijiet fissi li kienu qed jaghmlu tajjeb ghall-istess 'loan' kienu wkoll f'isem u proprjeta' parafernali ta' Helen Saliba.

Illi b'zieda mas-suespost din il-Qorti izda temfasizza li l-konkluzjoni li l-prezz dikjarat fil-kuntratt u dak valutat mill-Perit tad-Dipartiment ivarjaw bl-ebda mod ma ghandha tinftiehem li allura l-appellanti ddikjaraw prezz falz fil-kuntratt anzi dan bl-ebda mod ma jirrizulta fl-atti odjerni. Il-fatt hu, kif sewwa rrileva l-Ewwel Onorabbli Tribunal, li l-ligi tipprovdi ai termini tal-artikolu 52 (4) tal-Kap. 364 tal-Ligijiet ta' Malta li t-taxxa addizzjonali/penali

tigi mposta wkoll f'kazijiet fejn il-prezz dikjarat fl-att ta' trasferiment *inter vivos*, ghad li jkun l-ammont verament li thallas fuq it-trasferiment, ikun anqas minn 85% tal-valur reali kif determinat mill-Kummissarju f'dan il-kaz mill-Perit Hector Zammit, kif appuntu jidher li gara f'dan il-kaz.

Il-Qorti in vista tas-suespost u l-inkonsistenzi kif anki rilevati mill-Ewwel Onorabbli Tribunal, ma tqisx li ghandha alternattiva ghajr li tqis li l-ewwel aggravju bhala mhux gjustifikat u ser tghaddi sabiex tichad l-istess.

(2) Illi l-appellanti jipprocedu billi jressqu l-aggravju segwenti:

' . . . stante illi l-vendituri Graham u Louise Rockliff ma kinux cittadini Maltin huma kellhom bzonn permess sabiex ibieghu l-immobbli, u liema permess inhareg mid-Dipartiment tat-Taxxi Interni nhar it-2 ta' Dicembru 2008.'

Ikomplu jelaboraw billi jemfazzaw illi l-permess jispecifika li huwa suggett li:

'the selling price for the said property does not exceed the sum of Euro 69,850.00 as indicated in you letter.'

Illi l-Qorti tifhem li dan l-aggravju tressaq ukoll in sostenn tal-veracita' tad-dikjarazzjoni tal-valur tal-proprjeta' mixtrija bhala prova cirkostanzjali li appuntu dak kien il-prezz imhallas.

Illi l-Qorti rat id-dokument esebit a fol. 49 tal-process datat 2 ta' Dicembru 2008 minn liema dokument jirrizulta car li l-ammont imnizzel fl-istess ittra ttiehed mill-informazzjoni moghtija min-nutar lid-Dipartiment tat-Taxxi Interni ai termini ta' dak dikjarat fil-konvenju relattiv. Din il-Qorti ma tistax tqis dan id-dokument bhala konferma tal-valur mid-Dipartiment tat-Taxxi meta evidentement dan huwa bbazat fuq dikjarazzjoni tal-istess partijiet fi stadju ta' konvenju, fuq talba ntiza unikament sabiex jinghata permess lill-pesuni mhux cittadini Maltin sabiex ibieghu proprjeta' u dan meta verifika tal-valur tkun ghadha ma saritx mill-istess Dipartiment (liema verifika ssir wara li jkun gie ppubblikat il-kuntratt).

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet suesposti, din il-Qorti wkoll ma tqisx ir-raguni suesposta bhala raguni valida sabiex tigi varjata d-decizjoni tal-Ewwel Tribunal w'ghalhekk ser tghaddi sabiex tichad dan l-aggravju.

(3) Illi fit-tielet istanza tal-aggravji taghhom l-appellanti jsostnu li:

'l-appartament fih zewg kmamar tas-sodda u mhux tlieta'

filwaqt li jaghmlu referenza ghal dokumentazzjoni u xhieda fl-atti sabiex jemfasizzaw dan il-punt.

Illi l-Qorti tqis li verament kieku tressqet il-prova li l-appartament kien fih zewg kmamar tas-sodda u mhux tlieta certament u neccessarjament dan kien ikollu effett fuq il-valur tal-proprjeta' in kwistjoni kif dikjarata mill-Perit Hector Zammit li ddikjara li huwa ra tlett ikmamar

tas-sodda. Il-Qorti izda rat li l-Ewwel Tribunal dahal f'analizi dettaljata tal-provi dwar dan il-punt fosthom illi filwaqt li l-Perit Hector Zammit ikkonferma li fl-iskizz tieghu mehud fuq il-post huwa ndika tlett ikmamar tas-sodda u mhux tnejn, il-perit *ex parte* l-Perit Claude Mallia ma kienx konsistenti fix-xhieda tieghu fejn ghalkemm elenka li kien hemm tlett ikmamar tas-sodda fid-deskrizzjoni tal-proprjeta' segwa billi qal li kien appartament b'zewg kmamar tas-sodda. Din il-Qorti f'dawn ic-cirkustanzi taqbel mal-analizi tal-Ewwel Onorabbli Tribunal li sabiex jippruvaw il-punt taghhom l-appellanti setghu facilment esebew pjanta tal-istess appartament u din il-kwistjoni kien jitnehha kull dubju dwarha izda dan ghal xi raguni r-rikorrenti/appellanti ma ghamluhx. In oltre l-Qorti rat ukoll mill-verbali li l-appellanti stess qablu li l-Ewwel Tribunal, li jkun assistit ukoll minn Perit, gie ezonerat milli jwettaq access fuq is-sit fejn permezz ta' tali access dan id-dubju wkoll seta' facilment jigi kjarifikat. F'dawn ic-cirkustanzi l-Qorti tqis li l-apprezzament tal-Ewwel Qorti kien wiehed gjust u ser tghaddi sabiex tichad ukoll dan l-aggravju.

(4) Illi fir-raba' stanza tal-aggravju l-appellanti jsostnu li fil-valutazzjoni kellu jittiehed in konsiderazzjoni l-fatt allegat minnhom li l-bitha ta' wara tal-appartament in kwistjoni ma kinitx tissodisfa r-rekwiziti mpost mill-awtoritajiet sanitarji u ghalhekk hija meqjusa bla permess. Jinsistu li la darba fuq ammissjoni tieghu l-Perit tad-Dipartiment Hector Zammit ma hax in konsiderazzjoni tal-bitha allura huwa ma hax kont tal-problema u ghalhekk bilfors li din l-ommissjoni

affettwat il-valutazzjoni tal-fond in kwistjoni li saret minnu.

Illi dwar is-suespost l-Ewwel Onorabbli Tribunal rrileva li bhal fil-kaz tat-tielet kamra tas-sodda, ir-rikorrenti appellanti setghu facilment ressqu prova dwar l-illegalita' tal-bitha billi prezentaw pjanta tal-fond izda dan ghal ragunijiet taghhom naqsu milli jaghmluh. M'hemmx ghalfejn ukoll din il-Qorti tirrepeti l-argument dwar li seta' facilment ukoll sar access fuq il-post. L-Ewwel Tribunal ukoll fil-kaz tal-bitha ghamel referenza u emfasi fuq l-inkonsistenza tax-xhieda mressqa mir-rikorrenti filwaqt li dwar il-valutazzjoni tal-Perit Zammit irrileva kif isegwi:

'In verita' pero' l-allegata llegalita' tal-bitha fuq wara ta' l-appartament akkwistat mir-Rikorrenti ftit li xejn tista' timpingi fuq il-valur moghti mill-Perit Hector Zammit ghar-raguni li mix-xhieda tieghu jirrizulta b'mod car li huwa ma hax din il-bitha in konsiderazzjoni ghall-fini ta' l-istima ta' l-appartament.'

Jirrizulta ghalhekk li l-Perit Zammit ta valur tal-proprjeta' minghajr ma ha kont tal-bitha w'allura li kieku ha kont taghha se mai l-valur kien ivarja 'l fuq u mhux 'il isfel anki jekk tirrizulta li d-daqs ma kienx skont ir-regoli ta' sanita' stabbiliti. Fic-cirkustanzi il-Qorti ghalhekk tqis li l-konkluzjoni tal-Ewwel Onorabbli Tribunal kienet gjusta u timmerita li tigi konfermata.

Ghaldaqstant din il-Qorti ser tghaddi sabiex tichad ukoll dan l-

aggravju.

(5) Illi l-hames istanza tal-aggravji tal-appellanti ssostni illi l-Onorabbli Tribunal ta' Revizjoni Amministrattiva ma hax konjizzjoni tal-fatt illi fiz-zmien ta' l-akkwsit tal-proprjeta' kien hemm recessjoni globali illi wassal ghal stagnar fis-suq b'dana li skont l-appellanti l-prezz tal-proprjeta' kien niezel. L-aggravju izda jkompli billi filwaqt li jaghmel referenza ghall-provi mressqa quddiem it-Tribunal dwar dan il-punt jemfasizza r-ragunijiet tal-appellanti ghalfejn skont huma ma jaqblux mal-konkluzjoni tal-Ewwel Qorti.

Illi l-Qorti tqis li dan l-aggravju minnu nnifsu huwa kontradittorju stante li filli jsostni li t-Tribunal ma hax konjizzjoni tal-isvalutar fil-proprjeta' filwaqt li fl-istess aggravju jnizzel ir-ragunijiet tal-appellanti ghalfejn ma jaqblux mal-analizi tat-Tribunal dwar dan il-punt u l-konkluzjoni tieghu.

Illi mid-decizjoni appellata johrog car li l-appellanti ma ghandhomx ragun fejn isostnu li t-Tribunal ma hax konjizzjoni tal-eccezzjoni tal-izvalutar fil-proprjeta' fiz-zmien in kwistjoni anzi jirrizulta lil din il-Qorti li t-Tribunal iddedika parti mdaqqsa fid-decizjoni dwar dan il-punt izda fuq analizi tal-provi li tressqu quddiemu qies li r-rikorrenti appellanti ma rnexxielhomx jippruvaw sal-grad rikjest mil-ligi li l-istima tal-Perit Hector Zammit ma kinitx tirrifletti l-valur reali tal-appartament in kwistjoni.

Illi din il-Qorti regghet gharblet ix-xhieda kollha fl-atti relattivi ghal dan il-punt, partikolarment ix-xhieda tal-Perit Hector Zammit li ghamilha cara li fil-valutazzjoni tieghu ha kont tac-cirkustanzi kollha fis-suq fid-data tal-pubblikazzjoni tal-kuntratt, kif ukoll tad-dokumentazzjoni esebita mir-rikorrenti appellanti, tqis li l-konkluzjoni li wasal ghaliha l-Ewwel Onorabbli Tribunal hija gusta in vista tal-provi fl-atti u li ma hemmx lok li din il-Qorti tvarja l-apprezzament tal-provi tal-Ewwel Qorti dwar dan il-punt.

Il-Qorti ghalhekk ser tghaddi sabiex tichad dan l-aggravju.

(6) Illi l-ahhar istanza tal-aggravji fl-appell odjern tirrigwarda l-ispejjez tal-proceduri odjerni u dawk ta' quddiem l-Ewwel Onorabbli Tribunal. Il-Qorti in vista tal-fatt li l-aggravji kollha precedenti qed jigu respinti ma ghandhiex alternattiva ghajr li tichad ukoll dan l-aggravju.

Decizjoni

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet kollha suesposti, din il-Qorti tghaddi sabiex taqta' w'tiddeciedi dan l-appell billi filwaqt li tichad l-aggravji kollha tal-appellanti, tghaddi sabiex tikkonferma d-

decizjoni appellata tat-Tribunal ta' Revizjoni Amministrattiva fl-ismijiet premessi datata 28 ta' Jannar, 2019.

Bl-ispejjez kollha taz-zewg istanzi kontra r-rikorrenti appellanti.

(ft.) Dr. Joanne Vella Cuschieri
Imhallef

(ft.) Maureen Xuereb
Deputat Registratur

Vera kopja

D/Registratur