MALTA

Fit-Tribunal ta' Reviżjoni Amministrattiva
Maġistrat
Dr. Gabriella Vella B.A., LL.D.

Rikors Nru. 155/13VG

Christianne Sever

Vs

Direttur Ġenerali (Taxxi Interni)

Illum 15 ta' Ottubru 2019

It-Tribunal,

Ra r-Rikors ippreżentat minn Christianne Sever fil-11 ta' Settembru 2013 permezz ta' liema titlob li t-Tribunal jirrevoka d-deċiżjoni tad-Direttur Ġenerali (Taxxi Interni) datata 21 ta' Awwissu 2013 u minflok jiddikjara li ebda ammont ma huwa minnha dovut bħala boll u/jew boll addizzjoanli, bl-ispejjeż kontra d-Direttur Ġenerali (Taxxi Interni);

Ra r-Risposta tad-Direttur Ġenerali (Taxxi Interni) permezz ta' liema jopponi għall-appell tar-Rikorrenti u jitlob li l-istess jiġi miċħud, bl-ispejjeż kontra tagħha, stante li id-deċiżjoni meħuda minnu datata 21 ta' Awwissu 2013 u l-Likwidazzjoni ta' Taxxa magħmula minnu huma ġusti u saru skond il-Liġi;

Ra d-dokumenti annessi mar-Risposta tad-Direttur Ġenerali (Taxxi Interni) markati Dok. "DG1" sa' Dok. "DG7" a fol. 9 sa' 23 tal-proċess;

Ra li waqt is-seduta tal-11 ta' Marzu 2014[1], id-difensur tar-Rikorrenti talab biex il-provi kollha li jitressqu f'dawn il-proċeduri jkunu jgħoddu wkoll għall-proċeduri fl-ismijiet "Carmelo Bartolo et v. Direttur Ġenerali (Taxxi Interni)" Rik. Nru. 156/13;

Sema' x-xhieda tar-Rikorrenti mogħtija waqt is-seduti tal-11 ta' Marzu 2014[2] u ta' l-14 ta' April 2014[3] u ra d-dokument markat Dok. "CS1" esebit minnha a fol. 41 tal-proċess, sema' x-xhieda ta' Edmond Bartolo mogħtija waqt is-seduta ta' l-14 ta' April

[1] Fol. 33 tal-proċess.
[2] Fol. 34 sa' 39 tal-proċess.
[3] Fol. 42 u 43 tal-proċess.

2014[4] u x-xhieda ta' Lawrence Mifsud, in rappreżentanza tad-Direttur Ġenerali (Taxxi Interni), mogħtija waqt is-seduta tat-12 ta' Mejju 2014[5] u sema' x-xhieda tal-Perit Hector Zammit mogħtija waqt is-seduta tat-2 ta' Ġunju 2014[6];

Ra r-Rapport ta' l-Assistent Tekniku tat-Tribunal, il-Perit Elena Borg Costanzi, a fol. 63 sa' 65 tal-proċess;

Ra li waqt is-seduta tat-22 ta' Jannar 2015[7] il-partijiet kontendenti ddikjaraw li jirrimettu ruħhom għar-Rapport ta' l-Assistent Tekniku tat-Tribunal;

Ra l-atti kollha tal-kawza;

Ikkonsidra:

Mill-atti proċesswali jirriżulta li in forza ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dr. Bartolomeo Micallef datat 25 ta' Lulju 2012, Carmelo u Maria Alfonsina konjugi Bartolo ttrasferew a favur binthom Christianne Sever, ir-Rikorrenti f'dawn il-proċeduri, b'titolu ta' donazzjoni *żewġ (2) plots mhux uffiċjalment immarkati bin-numru ħmistax (15) u sittax (16) mill-art magħrufa bħala Tat-Torba ... tal-kejl plot numru ħmistax (15) ta' mitejn u sebgħa u sebgħin punt sebgħa sitta metri kwadri (277.76m^2) u plot numru sittax (16) tal-kejl ta' ċirka mitejn u erbgħa punt disa' u tminja metri kwadri (204.98m^2) jew dak il-kejl li jirriżulta, inkluża l-arja stradali... b'aċċess għall-imsemmija proprjetà skond l-att fl-atti tan-Nutar Dottor Remigio Pace datat tnejn u għoxrin ta' Jannar tas-sena elf disa' mija tminja u tmenin (22.02.1988).* Il-valur attribwit li dawn iż-żewġ plots flimkien u dikjarat fl-att ta' trasferiment kien ta' €116,468.66.

Id-donazzjoni in kwistjoni ġiet notifikata lid-Direttur Ġenerali (Taxxi Interni) f'Awwissu 2012[8] u dan, a sua volta, inkariga Perit sabiex jagħtih stima tal-valur reali taż-żewġ plots trasferiti lir-Rikorrenti fiż-żmien tat-trasferiment. L-istima mogħtija mill-Perit inkarigat mid-Direttur Ġenerali (Taxxi Interni) kienet għall-valur ta' €235,000, għaż-żewġ plots flimkien. A bażi ta' din l-istima d-Direttur Ġenerali (Taxxi Interni) ħareġ Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV124522 fil-konfront tar-Rikorrenti permezz ta' liema talabha tħallas is-somma ta' €5,925 bħala taxxa fuq il-valur addizzjonali taxxabbli ta' €118,500, flimkien mas-somma ta' €5,925 bħala taxxa addizzjonali/penali[9]. B'ittra datata 14 ta' Jannar 2013[10], ir-Rikorrenti oġġezzjonat għall-Likwidazzjoni ta' Taxxa maħruġa fil-konfront tagħha stante li l-imsemmija żewġ plots *are not covered by a building permit due to Heritage Findings and therefore the price mentioned in the deed published by Notary Bartolomeo Micallef dated 25/07/2012 reflects the real value. Our private architect said that we cannot build such plots because they are subject to heritage findings.*

---

[4] Fol. 44 sa' 46 tal-proċess.
[5] Fol. 48 sa' 50 tal-proċess.
[6] Fol. 55 sa' 60 tal-proċess.
[7] Fol. 68 tal-proċess.
[8] Dok. "DG1" a fol. 9 sa' 11 tal-proċess.
[9] Dok. "DG2" a fol. 12 u 13 tal-proċess.
[10] Dok. "DG3" a fol. 14 tal-proċess.

In segwitu għall-oġġezzjoni tar-Rikorrenti d-Direttur Ġenerali (Taxxi Interni) inkariga Perit ieħor, il-Perit Hector Zammit, biex jagħtih stima tal-valur reali taż-żewġ plots trasferiti lir-Rikorrenti fiż-żmien tat-trasferiment. Fl-14 ta' Frar 2013 il-Perit Zammit issottometta lid-Direttur Ġenerali (Taxxi Interni) stima għall-valur ta' €220,000, għaż-żewġ plots flimkien. Huwa vvaluta l-plot bin-numru 15 għall-valur ta' €120,000 in bażi għal diversi konsiderazzjonijiet, fosthom li fl-2006 bir-Rationalisation il-plot in kwistjoni daħlet *within scheme* u li *transferee applied to MEPA but was refused due to heritage issues and pending agreement between 75% of owners,* u vvaluta l-plot bin-numru 16 għall-valur ta' €100,000 a bażi ta' l-istess konsiderazzjonijiet li fuqhom wasal għall-valur tal-plot bin-numru 15[11]. A bażi ta' l-istimi tal-Perit Hector Zammit id-Direttur Ġenerali (Taxxi Interni) ippropona ftehim lir-Rikorrenti għall-fini li l-pendenza ta' bejniethom tiġi risolta bonarjament iżda b'ittra datata 26 ta' April 2013[12], ir-Rikorrenti għarrfet lid-Direttur Ġenerali li hija ma kenitx disposta taċċetta tali proposta magħmula minnu. B'deċiżjoni datata 21 ta' Awwissu 2013[13] id-Direttur Ġenerali (Taxxi Interni) ċaħad it-talba tar-Rikorrenti għar-revoka *in toto* tal-Likwidazzjoni ta' Taxxa maħruġa fil-konfront tagħha iżda rriduċa l-valur addizzjonali taxxabbli oriġinarjament determinat minnu għall-valur ta' €103,500 u konsegwentement irriduċa t-taxxa u taxxa addizzjonali minnu pretiża mingħand ir-Rikorrenti. In forza ta' din id-deċiżjoni d-Direttur Ġenerali (Taxxi Interni) ħareġ Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV126074[14] permezz ta' liema jesiġi mingħand ir-Rikorrenti l-ħlas tas-somma ta' €5,175 bħala taxxa fuq il-valur addizzjonali taxxabbli ta' €103,500, flimkien mas-somma ta' €5,175 bħala taxxa addizzjonali/penali, komplessivament ammontanti għal **€10,350.00**.

Ir-Rikorrenti ħassitha aggravata bid-deċiżjoni tad-Direttur Ġenerali (Taxxi Interni) u l-konsegwenti Likwidazzjoni ta' Taxxa minnu maħruġa fil-konfront tagħha w interponiet dan l-appell minnhom. Hija titlob li t-Tribunal jirrevoka d-deċiżjoni mogħtija mid-Direttur Ġenerali (Taxxi Interni) fil-konfront tagħha u minflok jiddikjara li ebda ammont ma huwa minnha lilu dovut in konnessjoni mat-trasferiment a favur tagħha taż-żewġ plots bin-numru 15 u 16 formanti parti mill-art magħrufa bħala Tat-Torba, Marsaxlokk. Ir-Rikorrenti tibbaża l-appell tagħha fuq is-segwenti aggravji: (i) *f'dan il-każ si tratta minn kuntratt ta' donazzjoni li sar bejn il-ġenituri u binthom (l-appellanti odjerna) - transazzjoni illi illum hija eżenti minn kwalsiasi ħlas ta' boll u/jew taxxa u dan wara l-emendi introdotti fl-aħħar Budget;* u (ii) *il-valur ta' l-art attribwit dikjarat fil-kuntratt pubbliku ta' donazzjoni datat 25 ta' Lulju 2012, in atti Nutar Bartolomeo Micallef illi permezz tiegħu l-appellanti ngħatat b'titolu ta' donazzjoni mingħand il-ġenituri tagħha ż-żewġ plots bin-numru 15 u 16 mill-artijiet magħrufa bħala "Tat-Torba" f'Marsaxlokk kien wieħed ġust u reali u l-boll imħallas kien il-boll relament dovut ... f'dan ir-rigward jiġi sottolineat li dawn iż-żewġ plots jinsabu f'żona ta' importanza arkeoloġika u għalhekk kieku wieħed kellu japplika għall-permess biex jiżviluppa dawn il-plots tali applikazzjoni ma tiġix ikkunsidrata favorevolment*[15].

---

[11] Dok. "DG4" a fol. 15 sa' 17 tal-proċess.
[12] Dok. "DG6" a fol. 18 tal-proċess.
[13] Fol. 21 sa' 23 tal-proċess.
[14] Dok. "DG7" a fol. 19 sa' 20 tal-proċess.
[15] Para. 5 sa' 7 tar-Rikors promotur, fol. 1 tal-proċess.

Id-Direttur Ġenerali (Taxxi Interni), illum Kummissarju tat-Taxxi, jopponi għall-appell tar-Rikorrenti u jitlob li l-istess jiġi miċħud u minflok id-deċiżjoni tiegħu datata 21 ta' Awwissu 2013 u l-konsegwenti Likwdazzjoni ta' Taxxa maħruġa minnu jiġu ikkonfermati stante li l-imsemmija deċiżjoni u Likwidazzjoni ta' Taxxa huma ġusti u saru skond il-Liġi.

Fir-rigward tat-trasferiment in kwistjoni r-Rikorrenti ddikjarat illi: *l-art tinsab Marsaxlokk, Guno Heights, triq għal Delimara u kienet tal-mamà tiegħi li mardet b'cancer u riditni naqlibha fuqi. … Riedet tagħtihielna donation u riedet tkun fuqna u għaliha kien importanti għax il-papà kellu l-vizzju tal-logħob.* In risposta għall-mistoqsija *u din il-proprjetà li kellha l-mamà, din l-art, din il-mamà kienet xi negozjanta tal-bini jew hekk?* ir-Rikorrenti wieġbet *le lanqas xejn, just riditha kienet tal-familja u riditha tibqa' fil-familja.* Ir-Rikorrenti ddikjarat ulterjorment illi *bħalissa qiegħda mdawra kollha raba' jiġifieri sa' ftit ilu kienu qegħdin ukoll jiżirawha. … kienet tinżera', kienet għall-agrikoltura. … Qabel ma qlibt l-art kont mort għand il-Perit u hu stess speċi ta' kien qalli li nista' nagħmilha b'dak l-ammont ta' valur peress li hija kien diġa qalibha fuqu u għamilha l-istess valur.* In risposta għall-mistoqsija: *u dan il-valur li kkuntrattajtu fuq dan il-valur ta' donazzjoni, kien il-valur li ndikalek il-Perit stess?* ir-Rikorrenti wieġbet *iva mela għax ma kienx hemm permess tal-bini, anke lil hija kienu rrifjutawlu l-permess.* B'referenza għall-art ta' ħuha r-Rikorrenti iddikjarat li din tmiss maż-żewġ plots mogħtija lilha b'titolu ta' donazzjoni u li din ġiet trasferita lilu wkoll b'titolu ta' donazzjoni. Spjegat ulterjorment illi *rċieva wkoll l-istess penalità biex ngħid hekk li jrid iħallas iktar għax ġiet stmata iktar, però konna qed naħdmu fuq dik il-biċċa art partikolari u l-MEPA kienet diga rrifjutatlu l-permess tal-bini. … seta' kien hemm xi affarijiet taħt l-art, għal raġunijiet arkeoloġici … hemm it-tempji ta' Guno … ma tawhx permess biex jibni.* Mistoqsija jekk il-plots trasferiti lilha humiex żviluppati r-Rikorrenti wieġbet *le, għadha kif inhi. In fatti hija pprova jinsisti li jiġu ta' l-arekoloġija u jiċċekkjaw jiġifieri u l-aħħar li naf li kienu qed jiċċekkjaw l-art imma meta qlibtha jiena kienet għadha qed tintuża.* Ir-Rikorrenti ddikjarat li lanqas ħuha ma żviluppa l-art għaliex *ma setax. Sa' ftit ilu għall-inqas meta ċċekkja ma setax*[16].

Waqt is-seduta ta' l-14 ta' April 2014[17] ir-Rikorrenti esebiet e-mail datata 5 ta' Settembru 2013 mibgħuta lilha minn Marco Attard Portughes, rappreżentant tal-MEPA, fejn fiha b'referenza għall-plots in kwistjoni nfurmaha li *the current status of this site is that although an application could be submitted by applicant/applicants, following the planning parameters as per Marsaxlokk Bay Local Plan (1995), the application and eventual permit and therefore the "suitability or otherwise of inclusion" would still be subject to the condition for archaeological study and formal release (part or full) of the site as required by the condition in Map 23 Marsaxlokk of the "Local Plan Rationalisation of Development Zone Boundaries Approved Document by Parliament (2006)". … It is understood that on some areas within the site an archaeological survey has been commissioned. Until such time that the requisite archaeological studies are conducted under the supervision of the Superintendent of Cultural Heritage and these are submitted to MEPA with a direction to clear the area for development, the development planning application cannot be favourably recommended.*

---

16 Vide xhieda mogħtija mir-Rikorrenti waqt is-seduta tal-11 ta' Marzu 2014, fol. 34 sa' 39 tal-proċess.

17 Dok. "CS1" a fol. 41 tal-proċess.

F'dawn il-proċeduri xehed ukoll Edmond Bartolo[18], ħu r-Rikorrenti, li dwar l-art mogħtija lilu b'donazzjoni ddikjara li *tiġi eżatt fil-proprjetà tas-Silġ, Marsaxlokk, u l-proprjetà nqasmet żewġ plottijiet għalija u kif inqasmu lili qasmet lil oħti, ommi.* Huwa kkonferma li l-proprjetà mogħtija lilu u l-proprjetà mogħtija lir-Rikorrenti huma adjaċenti għal xulxin. Mistoqsi jekk qattx applika għal permess għall-iżvilupp tal-proprjetà mogħtija lilu, Edmond Bartolo wieġeb *applikajt għall-outline biex nara jekk m'għandix permessi u ma nistax niżviluppaha. Wara sena ġiet refused, komplejna għaddejjin, tlajna nappellawlhom kull darba u fis-sena 2010 qtajna qalbna u waqqajna kollox. ... Kull meta ppruvajna nitilgħu mal-Bord tagħhom ma għamilna xejn, bqajna dejjem refused.* Iddikjara wkoll li *saret donazzjoni u weħilt multa, appellajtha u waqgħet ta' €18,000 jiena u €18,000 il-papà tiegħi. Imma x'ħin appellajtha u kollox qaluli li hija valida għall-appell tiegħek u waqa' kollox. ... ma ħallast xejn, waqa' kollox is-€36,000. Ġew ikkanċellati.*

Il-Perit Hector Zammit[19], fuq l-istima ta' min huma bbażati d-deċiżjoni tad-Direttur Ġenerali (Taxxi Interni) datata 21 ta' Awwissu 2013 u l-konsegwenti Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV126074, kontestati b'dawn il-proċeduri, xehed illi: *dawn kienu 2 plots vojta aċċessibbli mit-triq ... naħa minnhom huwa raba' għax għadu ma ġiex żviluppat, però l-kumplament huwa żviluppat djar u villel. Kont mort fuq il-post, huma 2 plots ħdejn xulxin ta' żewġt aħwa, niftakar kienet ġiet il-bint jidhirli fuq il-post, niftakar ukoll dakinhar kienet spjegat li kien hemm xi applikazzjoni bil-MEPA u skond hi għal xi raġuni ma kienux tawha l-permess, ir-raġuni li qaltli hija kienet għal xi raġunijiet arkeoloġiċi f'dik l-area. Jiena l-valur illi tajt, peress li l-plots ma kienux indaqs, ma kienux ugwali bħala qisien, kellhom valur differenti, fil-fatt wieħed minnhom ġie vvalutat għal €120,000 u kellu area ta' iktar, jiena kont ikkalkulajtha 277, però jiena dejjem inkun iktar konservattiv normalment jiġifieri normalment il-figura tiegħi tkun inqas minn dak li jkun ġie dikjarat anke fil-Lands Registry, u l-plot l-oħra kienet iżgħar, kien fiha xi 205 square metres u ġiet stmata €100,000. Bħala rati huma pjuttost on the low side jiġifieri jekk tikkalkula per square metre tiġi qisu mal-Lm200 kull metru, meta normalment, plot qed nitkellmu jkun over dan. Ir-raġuni kienet jidher li kien hemm xi issue ta' arkeoloġija min-naħa tal-MEPA, però ma jfissirx li permess ma jistax joħroġ kif fil-fatt kienet qalet ... Jiena jirriżulta u milli jidher fix-xhieda tagħha kienet ikkwotat in-numru ta' applikazzjoni tal-MEPA illi fil-verità l-MEPA qatt ma irrifjutatha imma l-applikazzjoni ġiet withdrawn mill-applikant. Ma għandix id-dokumenti għax jien ħsibt li ħa jiġu ppreżentati mit-transferee però fil-fatt ma ġie ppreżentat xejn jekk mhux sejjer żball jiena, naħseb ma rajt xejn. Jiena mir-riċerka li għamilt, mill-MEPA jidher illi l-applikazzjoni kienet ġiet withdrawn mill-applikant u fil-fatt l-SCH - tal-Heritage biex niftehmu - qatt ma qal illi ma jistax jiġi żviluppat hemmhekk imma biss li jsir monitoring waqt l-iżvilupp. Issa meta jkollok applikazzjoni hekk, ara hawn Malta hawn ċertu postijiet, il-Perit taf, illi awtomatikament il-MEPA ma tħallikx tagħmel basement per eżempju. Per eżempju postijiet bħal ma huma r-Rabat u l-Imdina, awtomatikament ma tħallikx tagħmel basement. F'dan il-każ partikolari mhux neċċessarjament huwa hekk għaliex jekk jirriżulta mill-monitoring, dan fuq kollox mhux qed nitkellmu fuq it-tempju innifsu imma fil-buffer zone ta' l-archaeological area w allura l-MEPA wara li jsir il-monitoring tista' tieħu*

[18] Vide xhieda mogħtija minn Edmond Bartolo waqt is-seduta ta' l-14 ta' April 2014, fol. 44 sa' 46 tal-proċess.
[19] Vide xhieda mogħtija mill-Perit Hector Zammit waqt is-seduta tat-2 ta' Ġunju 2014, fol. 55 sa' 60 tal-proċess.

deċiżjoni li jew ma tħallikx tagħmel basement jew tħallik tagħmel basement imma taħt ċertu monitoring. Jiena ħadt dak into consideration minħabba li hemm speċi ta' issues. Ma tajthiex il-prezz normali ta' plot li kieku jkun mal-Lm400/Lm500 kull metru. Hawnhekk qed nieħdu art fiha prattikament nofs tomna meta tgħoddhom flimkien u l-area hija area li għandha ċertu valur ha ngħid hekk. Mistoqsi meta għamel ir-riċerka li semma fix-xhieda tiegħu, il-Perit Zammit wieġeb *le, sar wara kollox jiġigieri wara li sar il-valuation u hekk, kont naf li kien hemm issue.* Mistoqsti x'ħa in konsiderazzjoni meta għamel l-istima tiegħu l-Perit Zammit wieġeb *jiena semmejt l-ewwel nett illi l-plots kienu daħlu fir-Rationalisation jiġifieri jekk xejn il-MEPA daħlitha fl-ischeme din. Id-deċiżjoni tal-withdrawal ittieħdet mill-applikant u jekk m'inix sejjer żball kienet saret fl-2012 … il-valur li jiena tajt ħadt dan kollu into consideration jiġifieri li kieku ma kien hemm l-ebda issue, assolutament ma kien hemm l-ebda issue, kieku qed nitkellmu fuq twice as much, il-valur tiegħi. … Il-considerations tas-soltu, jiġifieri l-ambjent fejn qiegħed, x'tip ta' żviluppi hemm, affarijiet bħal dawn jiġifieri d-demand għal dik it-tip ta' proprjetà f'dik l-area. … Ir-rata tiġi €487 per square metre which is quite low to be fair ħa ngħid hekk u r-raġuni hija minħabba din l-issue, li fil-verità għalija mhijiex, jiena kelli diversi applikazzjonijiet fuq hekk li kull ma jsir huwa monitoring.*

In kontro-eżami[20] saret referenza għall-e-mail esebita mir-Rikorrenti a fol. 41 tal-proċess u fir-rigward il-Perit Zammit iddikjara *imma r-raġuni* [mogħtija f'dik l-e-mail] *tidher illi peress li daħlet fir-Rationalisation, f'dak il-perijodu l-MEPA kienet qed tinsisti li jkun hemm s-75% of all the owners biex issir applikazzjoni waħda. Jidher li fuq qed jitkellem dan.* Mistoqsi ulterjorment *u allura jekk ma jkunx hemm dak il-kunsens ma tistax tiżviluppaha, naqblu?* il-Perit Zammit wieġeb *iva, dawk huma issues li trid tiffaċċja jiġifieri ppruvat tagħmel policy b'ċertu parametri, jidher li inbidlet din ukoll. … ir-Rationalisation li nbidel huwa l-pożizzjoni tal-MEPA. Jidher li il-MEPA mhux tinsisti illi jrid ikun hemm bilfors il-75% ta' l-owners. Fil-fatt kien hemm każijiet li kważi kważi kienet se teħodhom f'idejha stess il-MEPA u tagħmel l-applikażżjonijiet hekk.* In risposta għall-mistoqsija *imma din fiż-żmien li stmajtha int, il-policy ma kinitx hekk?* il-Perit Zammit wieġeb *f'Ġunju tas-sena li għaddiet* [ossia 2013] *il-MEPA kienet qed tbiddel il-pożizzjoni tagħha.*

Fil-każ in eżami nżamm aċċess mill-Assistent Tekniku tat-Tribunal, il-Perit Elena Borg Costanzi, u wara tali aċċess hija ppreżentat Rapport fejn tat stima tal-valur reali taż-żewġ plots trasferiti lir-Rikorrenti fiż-żmien tat-trasferiment. Fir-Rapport[21] tagħha l-Perit Borg Costanzi kkunsidrat, ikkonstatat u kkonkludiet is-segwenti: *il-fond jikkonsisti f'art b'referenza plots 15 u 16 aċċessibbli minn triq rurali aċċessibbli minn Triq l-Għoljiet ta' Guno, imdawra minn ħitan tas-sejjieħ. Il-kejl ta' dawn il-plots huwa ta' 277.76 u 204.98 metru kwadru kif jirriżulta mill-atti fil-proċess. Din l-art hija parti minn biċċa art kbira ħafna illi fl-2006 iddaħħlet fir-Rationalisation Scheme permezz ta' LN 71/07 u l-approvazzjoni tal-Parlament fuq rakkomandazzjoni tal-MEPA. L-art hija skedata bħala 'buffer zone' Class A minħabba l-valur arkeoloġiku ta' Tas-Silġ. Dan il-fattur jirrikjedi illi qabel il-MEPA tikkonsidra żvilupp residenzjali fuq l-art, iridu jsiru studji u surveys minn nies kompetenti sabiex dan il-fattur ta' valur arekoloġiku jiġi determinat jew eskluż, skond x'jinsab fuq il-fond kollu. Wara li jsir dan l-istudju, il-MEPA tkun tista'*

[20] Vide xhieda mogħtija waqt is-seduta tat-2 ta' Ġunju 2014, fol. 55 sa' 60 tal-proċess.
[21] Fol. 63 sa' 65 tal-proċess.

taċċetta illi jsiru żviluppi fuq din l-art wara li ssir proposta holistika fuq il-fond kollu sabiex jiġi determinat kemm il-sular jista' jinbena u x'persentaġġ ta' bini jista' jkun aċċettabbli, kif ukoll fatturi oħrajn bħalma huma l-iskavar u l-bjar. L-ispejjeż ta' dawn l-istudji estensivi jitħallsu mill-applikant. L-esponenti kkunsidrat il-provi u x-xhieda fil-proċess, ħadet in konsiderazzjoni d-daqs tal-fond, il-lokalità per se, kif ukoll għamlet riċerka l-MEPA sabiex tara l-permessi fuq is-sit sabiex tikkonstata l-potenzjal ta' l-istess sit. Illi fl-opinjoni ta' l-esponenti, l-valur ta' l-art, illi nxtara fl-2012 u huwa liberu u frank, huwa ta' Ewro 290.00 per metru kwadru cioè €139,944.60.

It-Tribunal jagħmel referenza għar-Regolament 3(2) tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 364.06 li fiż-żmien rilevanti għal dawn il-proċeduri kien jipprovdi li: *il-valur tal-proprjetà assoluta ta' kull proprjetà fid-data rilevanti* (ossia fid-data ta' trasferiment fil-każ ta' trasferiment *inter vivos*) *għandu jkun il-prezz medju li dik il-proprjetà ġġib li kellha tinbiegħ fis-suq liberu f'dik id-data,* ***wara li jitqiesu ċ-ċirkostanzi kollha li jolqtu lil dik il-proprjetà***[22]. Wara li qies il-provi prodotti u r-Rapport ta' l-Assistent Tekniku tat-Tribunal, it-Tribunal huwa tal-fehma li l-istima tal-Perit Elena Borg Costanzi hija l-istima li hija l-iktar konsona u konformi ma' dak provdut fl-imsemmi Regolament għar-raġuni li kuntrarjament għall-Perit Hector Zammit, hija effettivament ħadet in konsiderazzjoni ċ-ċirkostanzi kollha li kienu jolqtu lill-proprjetà trasferita, fiż-żmien tat-trasferiment. B'hekk, fil-fehma tat-Tribunal hija l-istima tal-Perit Elena Borg Costanzi li l-iktar tirrispekkja l-valur reali tal-proprjetajiet in kwistjoni, fiż-żmien tat-trasferiment.

Għalkemm il-Perit Zammit mill-ewwel ġie nfurmat biċ-ċirkostanzi partikolari li fiż-żmien tat-trasferiment kienu jeffettwaw il-plots trasferiti lir-Rikorrenti, għal raġunijiet li jaf huwa biss ma tax id-debita importanza lil dawk iċ-ċirkostanzi għall-finijiet ta' l-istima li kien inkarigat jagħti. Mix-xhieda ta' l-istess Perit jirriżulta b'mod ċar li huwa ikkonsidra, u dana biss sa' ċertu punt, il-problemi/diffikultajiet partikolari li ċ-ċirkostanzi li jolqtu l-proprjetà in kwistjoni joħolqu **wara** li ta l-istima tiegħu u **biss qabel** ma tela' jixhed quddiem it-Tribunal tul is-smigħ tal-proċeduri. Di fatti l-Perit Zammit għamel l-imsemmija verifiki biex *ex post* jiggustifika l-istima tiegħu, stima skontu ben ġustifikata fid-dawl tal-mod kif inbidlu ċerta affarijiet u anke kif inbidlet il-pożizzjoni tal-MEPA fil-perijodu wara t-trasferiment in kwistjoni. Din it-tip ta' ġustifikazzjoni però ma hijiex affattu aċċettabbli għar-raġuni li l-valur reali ta' proprjetà trasferita għandu jkun dak fiż-żmien tat-trasferiment skond iċ-ċirkostanzi li jolqtu lill-proprjetà f'dak iż-żmien u mhux kif dawn iċ-ċirkostanzi setgħu ġew mibdula u milquta b'avvenimenti u sitwazzjonijiet li jiġru u/jew jinħolqu wara t-trasferiment.

Fil-fehma tat-Tribunal il-Perit Zammit ma tax id-debita importanza liċ-ċirkostanzi li kienu jolqtu l-proprjetà trasferita fiż-żmien tat-trasferiment, senjatament il-kwistjonijiet ta' natura arkeoloġika peress illi l-plots in kwistjoni jinsabu sitwati fil-buffer zone tat-Tempju ta' Guno f'Tas-Silġ, Marsaxlokk, u dana billi skontu bis-sempliċi fatt li dawn l-istess artijiet ġew inklużi fir-Rationalisation Scheme ta' l-2006, l-għoti ta' permess għall-iżvilupp kien pratikament garantit salv il-ħtieġa ta' monitoring waqt l-istess iżvilupp. In effetti dwar ir-rata minnu applikata għall-

[22] Enfasi tat-Tribunal.

proprjetajiet in kwistjoni l-Perit dikjaratament qal: *ir-rata tiġi €487 per square metre which is quite low to be fair ħa ngħid hekk u r-raġuni hija minħabba din l-issue,* ***li fil-verità għalija mhijiex, jiena kelli diversi applikazzjonijiet fuq hekk li kull ma jsir huwa monitoring***[23]. Il-Perit Zammit evidentement għażel li jimminimizza il-portata taċ-ċirkostanzi li jolqtu l-proprjetajiet trasferiti lir-Rikorrenti tant illi ma għamel l-ebda aċċenn - u b'hekk lanqas biss ikkonsidra - id-diversi fatturi li invece ġew ikkunsidrati mill-Perit Borg Costanzi, ossia: ***qabel il-MEPA tikkonsidra żvilupp residenzjali fuq l-art, iridu jsiru studji u surveys minn nies kompetenti sabiex dan il-fattur ta' valur arekoloġiku jiġi determinat jew eskluż, skond x'jinsab fuq il-fond kollu. Wara li jsir dan l-istudju, il-MEPA tkun tista' taċċetta illi jsiru żviluppi fuq din l-art wara li ssir proposta holistika fuq il-fond kollu sabiex jiġi determinat kemm il-sular jista' jinbena u x'persentaġġ ta' bini jista' jkun aċċettabbli, kif ukoll fatturi oħrajn bħalma huma l-iskavar u l-bjar. L-ispejjeż ta' dawn l-istudji estensivi jitħallsu mill-applikant***[24].

Dan kollu juri b'mod ċar li minħabba ċ-ċirkostanzi li jolqtu l-proprjetajiet trasferiti lir-Rikorrenti, fiż-żmien tat-trasferiment is-sitwazzjoni kienet altru milli jingħata l-permess għall-iżvilupp bl-imposizzjoni biss tal-kondizzjoni li jkun hemm monitoring waqt l-iżvilupp. Siccome l-Perit Zammit imminimizza s-sitwazzjoni u l-każ li kellu quddiemu, l-istima tiegħu tal-valur taż-żewġ plots in kwistjoni fiż-żmien tat-trasferiment ma tistax għajr li titqies bħala waħda eċċessiva. Detto ciò però ma jfissirx li t-talba tar-Rikorrenti għar-revoka *in toto* tad-deċiżjoni tad-Direttur Ġenerali (Taxxi Interni) datata 21 ta' Awwissu 2013, bil-konsegwenti revoka tal-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV126074, ukoll datata 21 ta' Awwissu 2013, għandha tiġi milqugħa b'mod awtomatiku.

A tenur ta' l-Artikolu 58(4) tal-Kap.364 tal-Liġijiet ta' Malta: *bla ħsara għad-dispożizzjonijiet tas-subartikolu (3), it-Tribunal għandu jikkonferma, inaqqas, iżid jew jannulla l-likwidazzjoni jew jagħmel dak l-ordni dwarha li jidhirlu xieraq, iżda kull tnaqqis jew żieda bħal dawk jistgħu jsir biss dwar dawk il-kapijiet tad-deċiżjoni tal-Kummissarju li kontra tagħhom ikun sar appell.* In bażi għal din is-setgħa mogħtija *ex lege,* it-Tribunal ser jgħaddi biex jiddetermina jekk fil-każ in eżami w a bażi tal-valur mogħti mill-Perit Elena Borg Costanzi lill-proprjetajiet mertu ta' dawn il-proċeduri, ir-Rikorrenti hijiex passibbli għall-ħlas ta' taxxa u taxxa addizzjonali a tenur ta' l-Artikolu 52(1) u (4) tal-Kap.364 tal-Liġijiet ta' Malta.

L-imsemmija provvedimenti tal-Liġi kif applikabbli fiż-żmien rilevanti għal dawn il-proċeduri kienu jipprovdi li: *(1) Meta l-Kummissarju jkun sodisfatt li l-prezz jew dak li jkollu jingħata bi ħlas jew valur għal immobbli kif dikjarat f'kuntratt ta' trasferiment jew f'dikjarazzjoni ta' trasferiment causa mortis magħmula skond l-artikolu 33, ikun inqas minn ħamsa u tmenin fil-mija tal-valur reali jew ta' dak li jkollu jingħata bi ħlas kif stabbilit mill-Kummissarju, jew ikun inqas minn dak li jkollu jingħata bi ħlas li jirriżulta lill-Kummissarju li jkun fil-fatt tħallas ma' l-att, jew meta dikjarazzjoni li kellha ssir skond l-artikolu 33 ma tkunx saret, huwa għandu jgħaddi biex jiddeċiedi b'ordni bil-miktub l-ammont ta' taxxa dovuta fuq id-differenza bejn il-valur jew dak li jkollu jingħata bi ħlas dikjarat fil-kuntratt u l-*

[23] Enfasi tat-Tribunal.
[24] Enfasi tat-Tribunal.

valur jew dak li jkollu jingħata bi ħlas għall-immobbli kif stabbilit jew kif jirriżulta lill-Kummissarju li jkun attwalment tħallas jew it-taxxa li kellha titħallas fuq dikjarazzjoni, skond il-każ, u għandu jagħmel stima skond il-każ; u (4) *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 skond 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 tirċievi t-trasferiment għandhom iħallsu taxxa addizzjonali li tkun daqs l-ammont ta' taxxa stmata mill-Kummissarju kif imsemmi qabel…*

Applikati dawn il-provvedimenti tal-Liġi għall-każ in eżami jirriżulta li r-Rikorrenti hija effettivament passibbli għall-ħlas ta' taxxa u taxxa addizzjonali in konnessjoni mat-trasferiment lilha b'titolu ta' donazzjoni tal-plots 15 u 16 formanti parti mill-art magħrufa bħala Tat-Torba f'Marsaxlokk, in forza ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Bartolomeo Micallef datat 25 ta' Lulju 2012.

Il-valur dikjarat fl-att ta' trasferiment - ossia €116,468.66 - huwa inqas minn 85% tal-valur tal-plots in kwistjoni determinat mill-Perit Elena Borg Costanzi u assekondat minn dan it-Tribunal. Di fatti 85% tal-valur ta' €139,994.60 huwa €118,995.41. Fiċ-ċirkostanzi għalhekk u a tenur ta' dak provdut fl-Artikolu 52(1) u (4) tal-Kap.364 tal-Liġijiet ta' Malta, hawn appena citati, ir-Rikorrenti hija passibbli għall-ħlas ta' taxxa fuq il-valur addizzjonali taxxabbli ta' €23,525.94 fl-ammont ta' €1,175 u taxxa addizzjonali fl-ammont ulterjuri ta' €1,175, flimkien ammontanti għal €2,350. Fid-dawl ta' dan għalhekk il-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV126074 maħruġa mid-Direttur Ġenerali (Taxxi Interni) fil-konfront tar-Rikorrenti għandha tonqos bil-mod segwenti: il-valur addizzjonali taxxabbli għandu jonqos minn €103,500 għal €23,525.94 u konsegwentement it-taxxa għandha tonqos minn €5,175 għal €1,175 u t-taxxa addizzjonali għandha tonqos minn €5,175 għal €1,175.

Għal kull buon fini jiġi osservat li r-Rikorrenti tikkontendi li hija ma għandha tkun assoġġetta għal ebda taxxa ulterjuri - u per konsegwenza għal ebda taxxa addizzjonali - in konnessjoni mat-trasferiment in kwistjoni a bażi ta' żewġ fatturi partikolari: (i) fl-ewwel lok fl-2013, ossia ż-żmien meta ġew istitwiti l-proċeduri odjerni - kuntratt ta' donazzjoni li jsir mill-ġenituri lil uliedhom kien eżenti minn kwalsiasi ħlas ta' boll u/jew taxxa in segwitu għall-emendi introdotti fl-aħħar Budget qabel il-preżentata tal-proċeduri; u (ii) fit-tieni lok, il-Likwidazzjoni ta' Taxxa maħruġa fil-konfront ta' ħuha Edmond Bartolo relattivament għat-trasferiment a favur tiegħu b'titolu ta' donazzjoni ta' artijiet adjaċenti għal dawk trasferiti lilha u dikjarati bl-istess valur, kienet ġiet ikkanċellata mid-Dipartiment tat-Taxxi Interni wara li hu kien appella mill-Likwidazzjoni ta' Taxxa hekk maħruġa fil-konfront tiegħu.

L-emendi għall-Kap.364 tal-Liġijiet ta' Malta li tagħmel referenza għalihom ir-Rikorrenti huma dawk li kienu ġew introdotti bl-Att III ta' l-2013, fejn appuntu l-Artikolu 32Ċ tal-Kap.364 tal-Liġijiet ta' Malta, li jittratta dwar trasferimenti b'titolu ta' donazzjoni, kien ġie emendat bil-mod segwenti: *Minkejja kull disposizzjoni oħra ta' dan l-Att, fil-każ ta' trasferiment b'titolu ta' donazzjoni minn persuna lid-*

dixxendenti tagħha f'linja diretta li jakkwistaw proprjetà immobbli bil-għan li jistabilixxu fiha jew li jibnu fuqha r-residenza unika w ordinarja tagħhom, fl-istima tat-taxxa li mod ieħor tkun dovuta skond dan l-Att, ma jitqiesux l-ewwel mitejn elf Euro (€200,000) jew dak l-ammont akbar li jista' jiġi stabbilit, tal-valur tal-proprjetà trasferita kif intqal qabel u t-taxxa tiġi imposta fuq il-valur tagħha li jibqa' bir-rata ta' tliet euro u ħamsin ċenteżmu għal kull mitt euro jew parti minnha, iżda dan għandu jkun l-ewwel trasferiment minn dik il-persuna lil dak id-dixxendent għal dan il-għan u b'dan il-mod u sakemm in-nutar li jirċievi l-att ta' dan it-trasferiment inizżel f'dak l-att dikjarazzjoni bil-miktub li jagħmlu dik il-persuna li tkun hekk qiegħda tittrasferixxi u il-persuna li tkun hekk qiegħda takkwista li l-proprjetà tkun qiegħda tiġi akkwistata għal dak il-għan għall-ewwel darba u n-nutar għandu javża lil dik il-persuna u lid-dixxendent dwar kemm dik id-dikjarazzjoni hija waħda importanti u tenħtieġ li ssir sew: Iżda meta dik il-proprjetà immobbli ma tkunx proprjetà assoluta jew mod ieħor fil-pussess tal-persuna imsemmija, l-ammont tal-valur li ma għandux jitqies għandu jkun dak l-ammont daqskemm hu ta' proporzjon għal mitejn elf Euro (€200,000) jew dak l-ammont akbar li jista' jiġi stabbilit kif imsemmi qabel jew il-valur tal-proprjetà immobbli (skond liema hu l-anqas) daqskemm hu l-proporzjon tas-sehem tal-proprjetà assoluta jew titolu ieħor li bis-saħħa tiegħu l-proprjetà immobbli tkun qiegħda tinżamm minn dik il-persuna għall-ammont sħiħ: Iżda aktar meta dik il-proprjetà immobbli tiġi trasferita lil aktar minn dixxendent wieħed, l-ammont tal-valur li ma għandux jitqies għandu jkun dak il-proporzjon ta' l-ammont li jirriżulta skond l-ewwel proviso ta' dan l-artikolu daqskemm huwa daqs il-proporzjon tas-sehem miżmum mill-persuna imsemmija li hu trasferit lid-dixxendent: Iżda meta dik il-proprjetà immobbli jew parti minnha tiġi trasferita mill-imsemmi dixxendent matul l-ewwel ħames snin mid-data tat-trasferiment b'titolu ta' donazzjoni, li kieku ma kienx għall-konċessjoni mogħtija b'dan l-artikolu, għanda titħallas fuq l-imsemmi ammont li ma jkunx ġie meqjus bir-rata ta' tliet euro u ħamsin centeżmu għal kull mitt euro jew parti minnha fiż-żmien ta' l-imsemmi trasferiment inter vivos.

Kuntrarjament għal dak pretiż mir-Rikorrenti dan il-provvediment tal-Liġi ma japplikax fil-każ tagħha u għat-trasferiment mertu ta' dawn il-proċeduri għal żewġ raġunijiet: (i) it-trasferiment in kwistjoni ma sarx bil-għan li r-Rikorrenti tistabilixxi jew tibni fuq il-plots in kwistjoni r-residenza unika w ordinarja tagħha. Di fatti fix-xhieda li tat quddiem it-Tribunal waqt is-seduta tal-11 ta' Marzu 2014[25], ir-Rikorrenti iddikjarat b'mod ċar ħafna li l-iskop għalfejn sar dan it-trasferiment fuqha kien għaliex *riedet* [omm ir-Rikorrenti] *tagħtihielna donation u riedet tkun fuqna u għaliha kien importanti għaliex il-papà kellu l-vizzju tal-logħob. ... kienet tal-familja u riditha tibqa' fil-familja;* u (ii) fi kwalunkwe każ l-emendi għall-Artikolu 32Ċ tal-Kap.364 tal-Liġijiet ta' Malta daħlu fis-seħħ fl-1 ta' Jannar 2013 u għaldaqstant kienu japplikaw biss għat-trasferimenti b'titolu ta' donazzjoni li saru **wara** dik id-data.

In kwantu rigwarda t-trasferiment b'titolu ta' donazzjoni a favur Edmond Bartolo, ħu r-Rikorrenti, jiġi rilevat li għalkemm mill-eżami ta' Lawrence Mifsud, rappreżentant tad-Direttur Ġenerali (Taxxi Interni)[26], jirriżulta li l-Likwidazzjoni ta' Taxxa fil-

---

[25] Fol. 34 sa' 39 tal-proċess.
[26] Vide xhieda mogħtija waqt is-seduta tat-12 ta' Mejju 2014, fol. 48 sa' 50 tal-proċess.

konfront ta' l-imsemmi Edmond Bartolo kienet ġiet ikkanċellata mill-Kummissarju tat-Taxxi Interni, mill-kontro-eżami ta' l-istess Mifsud jirriżulta li d-donazzjoni a favur ta' Edmond Bartolo saret fit-28 ta' Novembru 2008, ossia diversi snin qabel id-donazzjoni a favur ir-Rikorrenti li saret fil-25 ta' Lulju 2012. Dan ifisser għalhekk li l-valur reali ta' proprjetà trasferita fit-28 ta' Novembru 2008 ma jistax b'mod awtomatiku jitqies li huwa l-istess bħall-valur reali ta' proprjetà, għad illi adjaċenti, trasferita fil-25 ta' Lulju 2012. Għaldaqstant dak li ġara fir-rigward ta' Edmond Bartolo huwa każ għalih li bl-ebda mod ma jista' u ma għandu jimpinġi u jeffettwa l-każ in eżami.

Fid-dawl ta' dan kollu għalhekk jirriżulta li għalkemm it-talba tar-Rikorrenti għar-revoka *in toto* tad-deċiżjoni tad-Direttur Ġenerali (Taxxi Interni) datata 21 ta' Awwissu 2013 u l-konsegwenti Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV126074 maħruġa fil-konfront tagħha ma tistax tiġi milqugħa, it-Tribunal iqis li l-valur addizzjonali taxxabbli determinat mid-Direttur Ġenerali (Taxxi Interni) fl-imsemmija deċiżjoni tiegħu u t-taxxa u taxxa addizzjonali minnu likwidati fil-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV126074 huma kjarament eċċessivi u għaldaqstant għandhom jiġu ridotti kif determinat iktar 'l fuq f'din id-deċiżjoni.

Għal dawn ir-raġunijiet it-Tribunal jaqta' u jiddeciedi billi filwaqt li jiċħad it-talba tar-Rikorrenti għar-revoka *in toto* tad-deċiżjoni tad-Direttur Ġenerali (Taxxi Interni) datata 21 ta' Awwissu 2013 u l-konsegwenti Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV126074 maħruġa fil-konfront tagħha, jiddikjara li l-valur addizzjonali taxxabbli determinat mid-Direttur Ġenerali (Taxxi Interni) fl-imsemmija deċiżjoni tiegħu u t-taxxa u taxxa addizzjonali minnu likwidati fil-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV126074 maħruġa fil-konfront tar-Rikorrenti huma eċċessivi u jordna li jiġu ridotti bil-mod segwenti: il-valur addizzjonali taxxabbli għandu jonqos minn €103,500 għal €23,525.94 u konsegwentement it-taxxa għandha tonqos minn €5,175 għal €1,175 u t-taxxa addizzjonali għandha tonqos minn €5,175 għal €1,175, b'dana li l-ammont dovut mir-Rikorrenti lill-Kummissarju tat-Taxxi komplessivament jammonta għal €2,350.

L-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri għandhom jiġu sopportati in kwantu għal 1/4 mir-Rikorrenti u 3/4 mill-Kummissarju tat-Taxxi.

MAĠISTRAT

DEPUTAT REĠISTRATUR