****

 **MALTA**

**Fit-Tribunal ta’ Reviżjoni Amministrattiva**

**Maġistrat**

**Dr. Gabriella Vella B.A., LL.D.**

**Rikors Nru. 206/11VG**

**Ian Curmi u martu Stefania Curmi gia Cappello**

**Vs**

**Kummissarju tat-Taxxi**

**Illum 3 ta’ Lulju 2020**

**It-Tribunal,**

Ra r-Rikors ippreżentat minn Ian Curmi u Stefania Curmia già Cappello fis-26 ta’ Awwissu 2011, permezz ta’ liema jitolbu li t-Tribunal: (i) iħassar u jirrevoka id-deċiżjoni tal-Kummissarju tat-Taxxi bir-referenza IV2010/05492 u IR (S) 2010/5193 billi jilqa’ l-eċċezzjonijiet tagħhom u jiċħad it-talba tal-Kummissarju tat-Taxxi; (ii) jiddikjara li d-deċiżjoni tal-Kummissarju tat-Taxxi hija żbaljata peress li hija bbażata fuq stima li ttieħdet wara li kienu saru x-xogħlijiet fuq il-fond akkwistat minnhom, liema xogħlijiet kienu già mħallsa minnhom kif jidher mill-irċevuta annessa mar-Rikors bħala Dok. “E”; (iii) jiġi mnaqqas l-ammont addizzjonali ta’ taxxa ta’ tlett elef tlett mija u tnejn u disgħin Euro (€3,392) kif ukoll tiġi mneħħija kull penali relattiva imposta mill-Kummissarju; (iv) jiddikjara li l-istess deċiżjoni meħuda mill-Kummissarju hija żbaljata wkoll għaliex hija bbażata fuq konsiderazzjoni żbaljata ta’ fatti u ta’ dritt; (v) jiddikjara li t-talba mressqa mill-Kummissarju tat-Taxxi ma hijiex dovuta billi hija preskritta;

Ra d-dokumenti annessi mar-Rikors promotur markati Dok. “A” sa’ Dok. “I” a fol. 8 sa’ 34 tal-proċess;

Ra r-Risposta tal-Kummissarju tat-Taxxi permezz ta’ liema jopponi għall-appell tar-Rikorrenti u jitlob li l-istess jiġi miċħud, bl-ispejjeż kontra tagħhom, u minflok il-Likwidazzjoni ta’ Taxxa maħruġa fil-konfront tagħhom tiġi ikkonfermata stante li: (i) preliminarjament ir-Rikorrenti għandhom jindikaw l-artikolu tal-Liġi li abbażi tiegħu qed jallegaw il-preskrizzjoni; (ii) fi kwalunkwe każ, ma huwiex minnu li t-talba hija preskritta; u (iii) fil-mertu, id-deċiżjoni meħuda minnu u l-likwidazzjoni magħmula minnu huma ġusti u saru skond il-Liġi;

Sema’ x-xhieda tar-Rikorrent Ian Curmi mogħtija waqt is-seduta tat-3 ta’ Jannar 2012[[1]](#footnote-2) u x-xhieda ta’ David Curmi mogħtija waqt is-seduta tal-15 ta’ Marzu 2012[[2]](#footnote-3), sema’ x-xhieda tal-Perit Brian Ebejer mogħtija waqt is-seduta tad-19 ta’ Lulju 2012[[3]](#footnote-4) u x-xhieda ta’ Romwald Attard in rappreżentanza tal-Bank of Valletta p.l.c. mogħtija waqt is-seduta tat-12 ta’ Mejju 2014[[4]](#footnote-5) u ra d-dokumenti esebiti minnu markati Dok. “RA1” u Dok. “RA2” a fol. 71 sa’ 83 tal-proċess, sema’ x-xhieda ta’ Mario Borg in rappreżentanza tas-soċjetà M&R Holdings Limited mogħtija waqt is-seduta tat-2 ta’ Ġunju 2014[[5]](#footnote-6), ra d-dokumenti esebiti mir-Rikorrenti permezz ta’ Nota ppreżentata fit-3 ta’ Frar 2015 a fol. 102 sa’ 105 tal-proċess, ra d-dokumenti markati Dok. “CTD1” sa’ Dok. “CTD6” esebiti mill-Kummissarju tat-Taxxi permezz ta’ Nota ppreżentata fit-12 ta’ Frar 2015 a fol. 107 sa’ 122 tal-proċess u sema’ x-xhieda tal-Perit Anthony Galea mogħtija waqt is-seduta tat-12 ta’ Frar 2015[[6]](#footnote-7);

Ra li b’Digriet mogħti fil-15 ta’ Marzu 2012[[7]](#footnote-8) giet awtorizzata korrezzjoni fis-sens illi l-intestatura “Kummissarju tat-Taxxi Interni” tiġi mibdula għal “Kummissarju tat-Taxxi” fir-Rikors promotur u kull fejn meħtieġ fl-atti tal-kawża u dana a tenur ta’ l-Att XXII ta’ l-2011 li daħal fis-seħħ in forza ta’ l-Avviż Legali 16 ta’ l-2012;

Ra r-Relazzjoni ta’ l-Assistent Tekniku tat-Tribunal, il-Perit Elena Borg Costanzi, a fol. 130 u 131 tal-proċess;

Ra l-mistoqsijiet in eskussjoni mill-Kummissarju tat-Taxxi lill-Assistent Tekniku tat-Tribunal[[8]](#footnote-9) u ra r-risposti tagħha għal tali mistoqsijiet[[9]](#footnote-10);

Ra n-Nota ta’ Sottomissjonijiet tar-Rikorrenti a fol. 138 sa’ 140 tal-proċess u ra in-Nota Responsiva tal-Kummissarju tat-Taxxi a fol. 143 sa’ 148 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 Francesca Borg datat 31 ta’ Mejju 2010[[10]](#footnote-11), ir-Rikorrenti akkwistaw mingħand is-soċjetà M&R Holdings Limited *apartment internally numbered twenty-six (26) situated on the third (3) floor level forming part of the unnumbered complex but named Blue Waters Suites consisting of the Complex of garages, apartments and penthouses, accessible from Saint Anthony Street, and situated in Saint Anthony Street corner with Julius the Centurion Street, Saint Paul’s Bay, Malta… Save as otherwise expressly stated in this deed the property is being sold as free and unencumbered from any burdens, servitudes, hypothecs and privileges and free from all rights both real and personal and whatever nature in favour of third parties and with vacant possession. The apartment shall enjoy the perpetual uninterrupted and free use of the common parts of the complex. The sale of the apartment does not include the ownership of or, except as provided hereunder, any rights to the roof and overlying airspace of the Building, and the land on which the building is constructed. The apartment enjoys and/or is subject to the active and passive servitude of windows and balconies and other apertures on and/or in favour of the remainder of the Building which shall be necessary, as a result of its physical position in the building in relation to the remainder of the building for the proper enjoyment of the properties in the Building. The apartment also enjoys the servitude of passage of the necessary services, pipes, drains, wiring through the Common parts of the Complex and through anywhere in the Garage Complex shall be determined, from time to time, by the Vendor Company provided that all services are installed as required by standard building practice. The Apartment and the remainder of the Buildings is subject to the reciprocal servitude in favour of each other in the sense that no commercial or industrial establishments may be operated in the Building and that the apartments including the semi-basement tenement shall be used exclusively for the parking of motor vehicles* u *the garage internally numbered sixty (60) situated on the minus three (-3) level of a complex of garages, which level underlies three (3) garage stories, accessible from a ramp abutting onto Saint Anthony Street, Bugibba, limits of Saint Paul’s Bay which in turn forms part of the Complex named Blue Waters Suites consisting of the Complex of Garages, apartments and Penthouses, in Saint Anthony Street corner with Julius the Centurion Street, Saint Paul’s Bay, Malta … Save as otherwise expressly stated in this deed, the garage being sold is being sold as free and unencumbered from any burdens, servitudes, hypothecs and privileges and free from all rights both real and personal and of whatever nature in favour of third parties and with vacant possession. The garage enjoys the perpetual uninterrupted and free use of the common parts of the garage complex. The sale of the garages does not include the ownership of its overlying airspace and the land on which the building is constructed. The garage enjoys and/or is subject to the active and passive servitude in favour of the remainder of the Building which shall be necessary, as a result of its physical position in the building in relation to the remainder of the building for the proper enjoyment of the properties in the Building. The garage enjoys the servitude of passage of the necessary services, pipes, drains and wiring through the Common Parts of the Garage Complex shall determined, from time to time, by the Vendor Company provided that all services are installed as required by standard building practice. The Garage Complex in general and the Garage in particular shall be subject to the servitudes which may result from their physical position in the Building including the servitudes consisting of the passage of drains and drainage pipes and other services which may be required by the Vendor Company for the benefit of the Building or any part thereof, provided that all services are installed as required by standard practice and do not effect the full use and enjoyment of the Garage by the Purchasers and their successors in title for the purpose of it is intended,* versu l-prezz komplessiv ta’ €101,327.74.

Dan it-trasferiment ġie notifikat lill-Kummissarju tat-Taxxi fl-14 ta’ Ġunju 2010[[11]](#footnote-12) u in segwitu għal tali notifika l-Kummissarju għadda biex jinkariga lill-Perit Anthony Galea sabiex jagħtih stima tal-valur reali ta’ l-immobbli akkwistati mir-Rikorrenti fiż-żmien tat-trasferiment. L-ewwel stima mogħtija mill-Perit Anthony Galea kienet waħda *best of judgement* għall-valur komplessiv ta’ €152,000[[12]](#footnote-13) u peress illi l-prezz dikjarat fl-att ta’ trasferiment kien inqas minn 85% tal-valur stabbilit mill-Kummissarju tat-Taxxi, il-Kummissarju ħareġ Likwidazzjoni ta’ Taxxa bil-Kont Nru. IV115301 fil-konfront tar-Rikorrenti permezz ta’ liema talab il-ħlas tas-somma ta’ €2,296 bħala taxxa fuq il-valur addizzjonali taxxabbli ta’ €50,600, flimkien mas-somma ta’ €2,296 bħala taxxa addizzjonali[[13]](#footnote-14). Ir-Rikorrenti oġġezzjonaw għal din il-Likwidazzjoni ta’ Taxxa permezz ta’ ittra ta’ oġġezzjoni datata 18 ta’ Settembru 2010[[14]](#footnote-15), fejn ippremettew illi: *dan l-appartament huwa two-bedroomed Holiday apartment f’side street ġewwa San Pawl il-Baħar; il-prezz huwa dak reali u qiegħed ben in linja mal-prezzijiet tas-suq, l-appartament inxtara ġebel u saqaf u għalhekk kellhom isirulu spejjeż addizzjonali sabiex ikun komplut u l-ispezzjoni saret meta l-appartament kien komplut; illi l-pagament sar wara li nħareġ loan mill-Bank of Valletta; l-ispejjeż li saru biex jitlesta dan l-appartament huma koperti b’riċevuti fiskali.* In segwitu għal din l-oġġezzjoni l-Perit Anthony Galea irnexxielu jżomm aċċess fl-immobbli in kwistjoni u ta stima għall-valur komplessiv ta’ €140,000[[15]](#footnote-16).

B’deċiżjoni ta’ Rifjut ta’ Oġġezzjoni datata 28 ta’ Lulju 2011[[16]](#footnote-17) il-Kummissarju tat-Taxxi ċaħad it-talba tar-Rikorrenti avvanzata fl-oġġezzjoni tagħhom għall-kanċellament tal-Likwidazzjoni tat-Taxxa bil-Kont Nru. IV115301 u minflok, a bażi tat-tieni stima mogħtija mill-Perit Anthony Galea, stabilixxa l-valur reali ta’ l-immobbli akkwistati mir-Rikorrenti fiż-żmien tat-trasferiment għall-valur komplessiv ta’ €140,000 u llikwida t-taxxa dovuta fuq il-valur taxxabbli addizzjonali fil-valur ta’ €1,696 u t-taxxa addizzjonali fil-valur ta’ €1,696. In segwitu għal din id-deċiżjoni l-Kummissarju ħareġ Likwidazzjoni ta’ Taxxa bil-Kont Nru. IV119226[[17]](#footnote-18) fil-konfront tar-Rikorrenti permezz ta’ liema talab il-ħlas tas-somma ta’ €1,696 bħala taxxa fuq il-valur taxxabbli addizzjonali ta’ €38,600 flimkien mas-somma ta’ €1,696 bħala taxxa addizzjonali, komplessivament ammontanti għal **€3,392**.

Ir-Rikorrenti hassewhom aggravati bid-deċiżjoni ta’ Rifjut ta’ Oġġezzjoni tal-Kummissarju tat-Taxxi u bil-Likwidazzjoni ta’ Taxxa bil-Kont Nru. IV119226 maħruġa fil-konfront tagħhom u interponew appell minnhom għal quddiem dan it-Tribunal. Huma jitolbu li t-Tribunal: (i) iħassar u jirrevoka id-deċiżjoni tal-Kummissarju tat-Taxxi bir-referenza IV2010/05492 u IR (S) 2010/5193 billi jilqa’ l-eċċezzjonijiet tagħhom u jiċħad it-talba tal-Kummissarju tat-Taxxi; (ii) jiddikjara li d-deċiżjoni tal-Kummissarju tat-Taxxi hija żbaljata peress li hija ibbażata fuq stima li ttieħdet wara li kienu saru x-xogħlijiet fuq il-fond, liema xogħlijiet kienu già mħallsa minnhom kif jidher mill-irċevuta annessa mar-Rikors bħala Dok. “E”; (iii) jiġi mnaqqas l-ammont addizzjonali ta’ taxxa ta’ tlett elef tlett mija u tnejn u disgħin Euro (€3,392) kif ukoll tiġi mneħħija kull penali relattiva imposta mill-Kummissarju; (iv) jiddikjara li l-istess deċiżjoni meħuda mill-Kummissarju hija żbaljata wkoll għaliex hija bbażata fuq konsiderazzjoni żbaljata ta’ fatti u ta’ dritt; (v) jiddikjara li t-talba mressqa mill-Kummissarju tat-Taxxi ma hijiex dovuta billi hija preskritta.

L-aggravju ċentrali fuq liema r-Rikorrenti jibbażaw l-appell tagħhom mill-imsemmija deċiżjoni ta’ Rifjut ta’ Oġġezzjoni u Likwidazzjoni ta’ Taxxa essenzjalment huwa li l-istima mogħtija mill-Perit inkarigat mill-Kummissarju tat-Taxxi ma hijiex stima ta’ immobbli fi stat ta’ ġebel u saqaf, kif skonthom ġie minnhom akkwistat l-appartament in kwistjoni, imma ta’ immobbli fi stat *finished*.

Il-Kummissarju tat-Taxxi jopponi għall-appell tar-Rikorrenti u jitlob li l-istess jiġi miċħud u minflok il-Likwidazzjoni ta’ Taxxa maħruġa fil-konfront tagħhom tiġi kkonfermata stante li: (i) preliminarjament ir-Rikorrenti għandhom jindikaw l-artikolu tal-Liġi li abbażi tiegħu qed jallegaw il-preskrizzjoni; (ii) fi kwalunkwe każ, ma huwiex minnu li t-talba hija preskritta; u (iii) fil-mertu, id-deċiżjoni meħuda minnu u l-likwidazzjoni magħmula minnu huma ġusti u saru skond il-Liġi.

Fil-fehma tat-Tribunal l-ewwel kwistjoni li għandha tiġi kkunsidrata hija dik avvanzata mir-Rikorrenti permezz tal-ħames talba tagħhom u cioè li t-talba avvanzata mill-Kummissarju tat-Taxxi fil-konfront tagħhom bil-Likwidazzjoni ta’ Taxxa bil-Kont Nru. IV119226 hija preskritta. Għalkemm ir-Rikorrenti ma ressqu l-ebda sottomissjoni fir-rigward, din il-kwistjoni għandha tiġi trattata fi kwalunkwe każ stante li ma ġietx minnhom formalament irtirata.

A tenur ta’ l-Artikolu 52(5) tal-Kap. 364 tal-Liġijiet ta’ Malta *salvi d-disposizzjonijiet l-oħra ta’ dan l-artikolu, il-Kummissarju jista’ jagħmel stima skond kif hemm provdut f’dan l-artikolu, f’kull żmien, fi żmien sena mill-jum li fih il-Kummissarju jkun irċieva l-avviż imsemmi fl-artikolu 51: Iżda fil-każ ta’ avviż dwar dikjarazzjoni ta’ trasferiment causa mortis, dik l-istima għandha issir fi żmien erba’ snin minn meta dak l-avviż ikun ġie riċevut.* Minn dan l-artikolu tal-Liġi jirriżulta għalhekk li meta fir-rigward ta’ trasferiment *inter vivos* il-Kummissarju jidhirlu li hemm il-ħtieġa li tinħareġ Likwidazzjoni ta’ Taxxa fil-konfront ta’ *taxpayer*, din il-Likwidazzjoni għandha tinħareġ u tiġi notifikata lit-*taxpayer* fi żmien sena minn meta t-trasferiment jiġi komunikat lill-Kummissarju tat-Taxxi b’avviż da parte tan-Nutar li jkun ippubblika l-att ta’ trasferiment.

L-Artikolu 56(3) tal-Kap. 364 tal-Liġijiet ta’ Malta, kif applikabbli llum in segwitu għall-emenda introdotta bis-saħħa ta’ l-Att IV ta’ l-2011 datat 22 ta’ Marzu 2011, jipprovdi li: *jekk ma jintlaħaqx ftehim kif provdut fis-subartikolu (2), il-Kummissarju għandu jiddeċiedi t-taxxa b’ordni bil-miktub u jinnotifika lill-persuna li toġġezzjona avviż li hu jirrifjuta li jemenda l-likwidazzjoni kif mitlub minn dik il-persuna fi żmien tlett snin mid-data ta’ meta jirċievi l-imsemmi avviż ta’ oġġezzjoni.* Din l-emenda però kjarament teffettwa dawk l-oġġezzjonijiet sottomessi wara d-data ta’ l-Att imsemmi u mhux oġġezzjonijiet li saru qabel u f’dik id-data kienu għadhom pendenti. Għal dawn l-aħħar tip ta’ oġġezzjonijiet japplika l-Artikolu 56(3) tal-Kap. 364 tal-Liġijiet ta’ Malta kif kien qabel l-emenda in kwistjoni u cioè *jekk ma jintlaħaqx ftehim kif provdut fis-subartikolu (2) ta’ dan l-artikolu, il-Kummissarju għandu jiddeċiedi t-taxxa b’ordni bil-miktub u jinnotifika lill-persuna li toġġezzjona avviż li hu jirrifjuta li jemenda l-likwidazzjoni kif mitlub minn dik il-persuna.* B’hekk fil-każ ta’ l-oġġezzjonijiet li saru qabel l-emenda u kienu għadhom pendenti meta daħlet fis-seħħ, il-Kummissarju tat-Taxxi ma kien marbut bl-ebda terminu statutorju entro liema kellu jagħti u jinnotifika deċiżjoni ta’ Rifjut ta’ Oġġezzjoni.

Fil-każ in eżami l-Avviż lill-Kummissarju tat-Taxxi dwar it-trasferiment mertu tal-proċeduri ġie ppreżentat id-Dipartment tal-Capital Transfer Duty fl-**14 ta’ Ġunju 2010**, hekk kif jirriżulta mid-dokument markat Dok. “CTD1” a fol. 108 sa’ 111 tal-proċess, u l-Likwidazzjoni ta’ Taxxa bil-Kont Nru. IV115301 fil-konfront tar-Rikorrenti nħarġet fil-**31 ta’ Awwissu 2010[[18]](#footnote-19)** u sat-**18 ta’ Settembru 2010** jirriżulta li r-Rikorrenti ġew notifikati b’din il-Likwidazzjoni ta’ Taxxa stante li l-ittra ta’ l-oġġezzjoni tagħhom iġġib appuntu d-data tat-18 ta’ Settembru 2010 u waslet għand id-Dipartiment fl-24 ta’ Settembru 2010[[19]](#footnote-20). Id-deċiżjoni ta’ Rifjut ta’ Oġġezzjoni ngħatat fit-**28 ta’ Lulju 2011[[20]](#footnote-21)** u l-Likwidazzjoni ta’ Taxxa bil-Kont Nru. IV119226 inħarġet fl-**1 ta’ Awwissu 2011[[21]](#footnote-22)** u sas-**26 ta’ Awwissu 2011** ir-Rikorrenti kienu ġew debitament notifikati stante li f’tali data intavolaw l-appell odjern.

Minn dan kollu appena osservat jirriżulta li kuntrarjament għal dak pretiż mir-Rikorrenti, it-talba avvanzata fil-konfront tagħhom mill-Kummissarju tat-Taxxi bil-Likwidazzjoni ta’ Taxxa bil-Kont Nru. IV119226 ma hijiex perenta (it-terminu fl-Artikolu 52(5) tal-Kap. 364 tal-Liġijiet ta’ Malta huwa terminu perentorju u mhux terminu ta’ preskrizzjoni) stante li: (i) il-Likwidazzjoni ta’ Taxxa bil-Kont Nru. IV115301 li nħarġet wara l-Avviż dwar it-trasferiment datat 14 ta’ Ġunju 2010, inħarġet fil-31 ta’ Awwissu 2010 u ġiet notifikata sat-18 ta’ Settembru 2010, u cioè ben entro t-terminu ta’ sena previst fl-Artikolu 52(5) tal-Kap. 364 tal-Liġijiet ta’ Malta; u l-oġġezzjoni sottomessa fit-18 ta’ Settembru 2010 ġiet determinata b’rifjut u l-ħruġ ta’ l-Likwidazzjoni ta’ Taxxa bil-Kont Nru. IV119226 fit-28 ta’ Lulju 2011 u fl-1 ta’ Awwissu 2011 rispettivament. Għal din l-oġġezzjoni kjarament japplika l-provvediment ta’ l-Artikolu 56(3) tal-Kap. 364 tal-Liġijiet ta’ Malta qabel l-emenda introdotta bl-Att IV ta’ l-2011, fejn il-Kummissarju ma kellux terminu statutorju massimu entro liema kellu jiddetermina, joħroġ u jinnotifika avviż ta’ rifjut, iżda fi kwalunkwe każ anke kieku stess kellu jitqies li japplika l-provvediment ta’ l-imsemmi artikolu tal-Liġi kif emendat bis-saħħa ta’ l-Att IV ta’ l-2011, l-oġġezzjoni ġiet determinata u l-avviż ta’ rifjut u l-konsegwenti Likwidazzjoni ta’ Taxxa nħarġu u ġew notifikati entro t-terminu ta’ tlett snin minn meta d-Dipartiment irċieva l-oġġezzjoni.

Fid-dawl ta’ dan kollu osservat għalhekk, isegwi li l-ħames talba tar-Rikorrenti għandha tiġi miċħuda.

Trattata din il-kwistjoni t-Tribunal se jgħaddi biex jittratta l-appell tar-Rikorrenti fil-mertu.

Kif già iktar ‘l fuq osservat l-aggravju ċentrali fuq liema r-Rikorrenti jibbażaw l-appell tagħhom fil-mertu huwa li l-istima mogħtija mill-Perit inkarigat mill-Kummissarju tat-Taxxi ma hijiex stima ta’ immobbli fi stat ta’ ġebel u saqaf, kif skonthom ġie akkwistat l-appartament in kwistjoni, imma ta’ immobbli fi stat *finished*. Fir-rigward ir-Rikorrent Ian Curmi[[22]](#footnote-23) xehed illi *jiena x-xogħol huwa ta’ accountant u awditur, naħdem ma’ Pricewater House Coopers u fil-preżent ninsab stazzjonat New York. Fil-31 ta’ Mejju 2010 jiena u l-mara tiegħi akkwistajna proprjetà. Aħna xtrajna flat bin-numru 26 “Blue Water Court” St. Anthony Street, San Pawl il-Baħar. Ma’ dan il-flat akkwistajna wkoll garaxx li jġib in-numru 60. Il-konvenju antiċedenti għall-kuntratt kien ġie ffirmat ħmistax-il xahar qabel. Kien hemm dan iż-żmien qabel il-konvenju u l-kuntratt attwali għar-raġuni li kien hemm xi riċerki oħra li n-Nutar insista li jsiru. Il-proprjetà nxtrat fi stat ta’ ġebel u saqaf u allura aħna kellna nagħmlu l-finishing. Il-financing kien għax-xiri ta’ proprjetà u kemm għall-finishings ħadnih permezz ta’ loan mingħand il-Bank of Valletta. Il-proprjetà nxtrat għall-prezz ta’ €101,000 filwaqt li l-finishes ġew għall-ammont totali ta’ €23,000. Ta’ dawn il-finishes jiena kont diga esebejt irċevuta fiskali li tinsab fil-proċess u dana mis-soċjetà li ħadment fil-fond li hija FGS Construction Limited. Jiena rajt id-dokumenti annessi mar-rikors promotur minn fol. 8 sa’ fol. 34 u nikkonferma li dawn huma dokumenti kollha relatati mal-każ. Għal skopijiet ta’ loan u fil-proċess ta’ l-applikazzjoni għall-loan kellha bżonn issir stima tal-post mill-perit tiegħi, jiena fil-fatt kont inkarigajt lill-Perit Brian Ebejer illi kien aċċeda kemm fl-appartament u kemm fil-garaxx u kien ħareġ l-istima relattiva. L-istima li kien ta l-Perit Ebejer kienet ġiet aċċettata mill-bank tant illi l-loan finalment ingħata. Ma niftakarx eżattament x’kienet l-istima tal-perit Ebejer, madanakollu niftakar li kienet comaprable mal-prezz li ħallasna fuq il-fatt u l-garagxx tant li l-perit kien qalilna li konna qed inħallsu a fair market value tagħhom. Nerġa’ nikkonferma li l-pagamenti kemm tal-flat kif ukoll tal-finishes għaddew kollha tramite l-loan tal-bank. Qed niġi mistoqsi mit-Tribunal kemm wara li ġie akkwistat l-appartament ġie l-perit tal-Gvern, ngħid li bħala dati eżatti ma nafhomx u dana għar-raġuni li kif spjegajt qabel jiena naħdem barra minn Malta. Madanakollu jiena naf li l-perit kien aċċeda fil-fond u kien hemm xi ħadd min-naħa tal-familjari tiegħi li fetaħ.*

Ir-Rikorrenti ressqu bħala xhieda lil David Curmi, missier ir-Rikorrent Ian Curmi, u lill-Perit Brian Ebejer. David Curmi[[23]](#footnote-24) ddikjara li *jiena CEO ta’ kumpanija ta’ l-assikurazzjoni. Qed nidher għat-tifel tiegħi għax it-tifel tiegħi jgħix New York u jien kont il-bniedem li nnegozjajt dan l-appartament għax hu ma kienx qiegħed hawnhekk. … Aħna għamilna konvenju f’Mejju 2009, fuq flat Apartment 26, Bluewater Suites, St. Anthony Street, St. Paul’s Bay. Appartament li kont rajt jiena, kont rajtu forma shell, kompletament u qbilna fuq prezz ta’ one hundred and one thousand eight hundred, three hundred twenty seven. Dak kien li l-ammont li xtrajnih, għamilna konvenju u ovvjament jiena ridtu lest l-appartament. L-appartament lestih id-developer stess, it-tifel tiegħi ħallas ta’ l-appartament 90% financed mill-Bank of Valletta u ħareġ 10% deposit u l-bank bażikament ħallas dritt id-developer ukoll. Tal-finishing works fethmna prezz ta’ 23,000 Euros. … Jiġifieri aħna l-appartament ġiena 124,000 Euros mhux 101,000 u l-unika kundizzjoni li għamel il-bank kienet ovvjament kundizzjoni korretta li aħna jrid ikollna VAT receipt għal 23,000 Euros li nefaq id-developer biex jispiċċah. Aħna morna biex nagħmlu l-final deed sena wara, id-developer ġab miegħu VAT receipt. Aħna morna naraw l-appartament lest, kien hemm snag list żgħira qabel il-final deed f’Awwissu, f’Mejju 2010 sena wara u f’Awwissu tat-2010, jiġifieri minn Mejju sa’ Awwissu rċevejna, intbagħtet ittra, ma rċevejnihiex mingħand l-Inland Revenue biex issir spezzjoni fuq il-proprjetà. Dik l-ittra ntbagħtet appartament 26 fejn it-tifel tiegħi ma jgħix, allura ma konniex nafu biha, però sirna nafu biha wara 26th August u rranġajna biex dan l-appartament jiġi spezzjonat mill-Perit Anthony Galea fis-26 ta’ Awwissu meta l-appartament kien ovvjament lest, bla għamara u kollox u ġie vvalutat għal ammont ħafna aktar u sostanzjalment ħafna aktar.* Għall-mistoqsija tat-Tribunal *però imbagħad meta sar il-kuntratt, il-flat kien lest minn kollox, ħlief l-għamara għandi nifhem hux hekk?* David Curmi wieġeb *hekk hu. Jiġifieri l-kmamar tal-banju, kien imkaħħal, meta rajtu jiena ma kienx imkaħħal. … Meta nxtara, kien lest minn kollox. … Ix-xogħol kollu kien sar u ħallasna 23,000 mill-bank.* Mistoqsi mit-Tribunal *sar mill-kuntrattur?* David Curmi wieġeb *il-bank ħallas lid-developer* u mistoqsi mill-ġdid *però sar mill-kuntratturi?* David Curmi reġa’ wieġeb *id-developer stess.* Huwa kompla jispjega li *jien ir-raġel ta’ oħt il-mara tiegħi huwa Perit u l-ewwel ħaġa li għamilt ġie jispezjona l-proprjetà hu stess u tagħni market value, liema market value xtaqu l-bank ukoll u l-market value kien viċin ħafna ta’ dak li ħallast għalih meta kien komplut. … Il-bank jitlob inspection report minn perit indipendenti u l-Perit Brian Ebejer kien għamel inspection report ta’ l-appartament.* Mistoqsi *kien presso poco fil-parametri?* David Curmi wieġeb *l-istess għax kien fl-interess tiegħi li ma nħallasx iżżejjed għal appartament.*

Il-Perit Brian Ebejer[[24]](#footnote-25) ikkonferma li huwa kien ġie inkarigat mir-Rikorrenti biex jispezzjona l-proprjetà in kwistjoni u li din l-ispezzjoni żamma f’Mejju ta’ l-2009 u li dak iż-żmien il-proprjetà kienet għadha *shell form, ma kien hemm xejn fih.* Mistoqsi *kien għadu ġebel u saqaf?* il-Perit Ebejer wieġeb *ehe ġebel u saqaf.* Mistoqsi dwar l-istima tiegħu tal-proprjetà in kwistjoni l-Perit Ebejer iddikjara *jiena dakinhar kont għamiltlu stima għall-bank u kont għamiltha fuq mitt elf euro u xi ħaġa żgħira fuq il-mija.* Ikkonferma li din l-istima kienet għal proprjetà *ġebel u saqaf.* Dwar kif wasal għall-istima tiegħu l-Perit Ebejer iddikjara *ovvjament l-ewwel li tara l-location fejn qiegħed, il-fatt li qiegħed Bugibba u mhux x’imkien ieħor, ma huwiex viċin tal-baħar, id-daqs tal-flat li hu two bedroom u l-affarijiet joqgħodu bl-eżatt speċi. Il-fatt li qiegħed ġo blokka li fil-komun hemm ħafna ħafna appartamenti, sitta kull sular. Dawn huma kollha fatturi li wieħed jippinpointjhom meta jmur jara l-proprjetà biex jagħmel valutazzjoni.* Il-Perit Ebejer iddikjara wkoll li skond ma qallu s-Sur Curmi l-post kien se jinxtara ġebel u saqaf għaliex kien se jittieħed self għall-finishes ukoll.

Ir-Rikorrenti ressqu wkoll bħala xhud lil rappreżentant tal-Bank of Valletta[[25]](#footnote-26) li esebixxa s-Sanction Letter maħruġa a favur ir-Rikorrenti datata 23 ta’ Settembru 2009 - esebita bħala Dok. “RA1” a fol. 71 sa’ 78 tal-proċess - kif ukoll Inspection and Valuation Report Residential Property redatt mill-Perit Brian Ebajar - esebit bħala Dok. “RA2” a fol. 79 sa’ 83 tal-proċess. Esebew ukoll Nota ta’ Insinwa relattivament għal trasferiment ta’ penthouse fl-istess blokk ta’ appartamenti fejn hu sitwat l-appartament akkwistat minnhom, liema trasferiment seħħ fis-16 ta’ April 2010[[26]](#footnote-27).

Il-Perit Anthony Galea, il-Perit inkarigat mill-Kummissarju tat-Taxxi sabiex jagħti stima tal-valur reali ta’ l-immobbli akkwistati mir-Rikorrenti fiż-żmien tat-trasferiment, ukoll xehed f’dawn il-proċeduri u ddikjara li: *ingħatali l-file fl-2010 ftit qabel Awwissu u kont bgħatt lit-taxpayer biex niltaqgħu fuq il-post on the 10th August 2010, dakinhar ma kien ġie ħadd u saret best of judgement valuation minn barra li jammonta għal 152,000. … Imbagħad saret objection min-naħa tat-taxpayer u erġajt ktibtlu biex niltaqgħu on the 26th October fl-4:10p.m. u dakinhar kien ġie xi ħadd għaliex il-valuation saret minn ġewwa u rajt il-postijiet. Sussegwentement għamilt revision tal-valuation għaliex fil-best of judgement ħsibt li kien three bedroom u fil-fatt sibtu li huwa two bedroom u varjajat il-prezz għat-total ta’ 140,000 għaliex hemm involut ukoll il-garaxx. … Kien inxtara ġebel u saqaf u fil-fatt il-valuation ikkunsidrajtu bħala shell. Rigward punt 5, l-irċevuta fiskali jiena kelli nota fil-minuti tiegħi li id-data ta’ l-irċevuta li ppreżentali kienet qabel id-data meta sar il-kuntratt u allura ma kkunsidrajthiex. … Jiena xorta ħadtu in consideration bħala shell imma ċerti affarijiet li jiena deherli li saru qabel il-kuntratt inkludejthom fil-valuation tiegħi, ċertu xogħlijiet li qegħdin isiru ndunajt li qed isiru wara.* Mistoqsi dwar l-irċevuta fiskali ppreżentata mir-Rikorrenti - liema rċevuta tinsab esebita a fol. 29 tal-proċess u mill-ġdid a fol. 116 tal-proċess - il-Perit Galea ddikjara *meta nara rċevuta bħal din ngħid li m’għandekx breakdown ta’ liema huma l-ammonti li jappartjenu għax-xogħlijiet ta’ finishes li qed nara fuq il-post, allura ħdimt jiena billi ngħid parti minnhom jidhru li saru qabel sew u partijiet oħra li kienu qed isiru ma’ inkludejthomx peress li kienu għadhom qed isiru dakinhar[[27]](#footnote-28).*

Wara li qies sew il-provi prodotti mill-partijiet kontendenti, it-Tribunal huwa tal-fehma li r-Rikorrenti ma rnexxilhomx jippruvaw b’mod sodisfaċenti li l-istima tal-Perit Anthony Galea għall-valur ta’ €140,000 hija eċċessiva u li per konsegwenza hija eċċessiva wkoll il-Likwidazzjoni ta’ Taxxa bil-Kont Nru. IV119226 maħruġa fil-konfront tagħhom.

Għalkemm ir-Rikorrenti jikkontendu li huma akkwistaw appartament fi stat ta’ ġebel u saqaf, din l-allegazzjoni assolutament ma tirriżultax mill-provi prodotti. Jibda biex jiġi osservat li mill-att ta’ trasferiment innifsu, ossia l-kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Francesca Borg datat 31 ta’ Mejju 2010 [[28]](#footnote-29) - a contrario tal-penthouse mibjugħa lil terzi in forza ta’ kuntratt datat 16 ta’ April 2010, in-Nota ta’ l-Insinwa ta’ liema tinsab esebita a fol. 104 u 105 tal-proċess - minn imkien ma jirriżulta li l-immobbli akkwistat mir-Rikorrenti kien qed jiġi trasferit fi stat ta’ ġebel u saqaf. Apparte minn hekk David Curmi, missier ir-Rikorrent Ian Curmi u l-persuna li għamel in-negozjati dwar l-akkwist ta’ l-immobbli in kwistjoni, iddikjara li meta ra l-appartament l-ewwel darba dan kien fi stat ta’ ġebel u saqaf imma r-Rikorrenti rieduh lest u għax-xogħol ta’ finishes ħallsu direttament lis-soċjetà venditrici. Fuq mistoqsija tat-Tribunal iddikjara wkoll li l-appartament mingħand is-soċjetà venditriċi ġie akkwistat lest u mhux fi stat ta’ ġebel u saqaf tant illi fix-xhieda tiegħu ppreċiża li *aħna l-appartament ġiena 124,000 Euros mhux 101,000*.

Li l-appartament in kwistjoni ma inxtarax, u ma kienx intiż li jinxtara, fi stat ta’ ġebel u saqaf jirriżulta wkoll mis-Sanction Letter tal-Bank of Valletta p.l.c. li inħarġet a favur ir-Rikorrenti, esebita a fol. 71 sa’ 78 tal-proċess, fejn appuntu jingħad *we* (ossia l-Bank) ***shall pay Eur 112160.00 directly to vendors*** *on the deed of purchase/loan provided that the full balance of the purchase price is and/or has been paid by you at the time from your own resources or sources approved by us. We shall make progress payments of EUR 4840.00 direct to contractors/suppliers as requested from time to time against their relative bills/invoices showing their VAT registration number and your instructions to effect payments.* Is-somma ta’ €112,160 tikkonsisti fis-somma ta’ €91,195 indikata fis-Sanction Letter bħala Home Loan I *to finance the purchasing of an apartments and garage situated in “Blue Water Suites” Saint Anthony Street, St. Paul’s Bay* u fis-somma ta’ €20,965 indikata fis-Sanction Letter bħala Home Loan II *to finance the completion of an apartment and garages situated in “Blue Waters Suites”, St. Anthony Street, St. Paul’s Bay.*

Minn dan kollu huwa evidenti għalhekk illi l-immobbli mertu ta’ dawn il-proċeduri ma nxtarax mir-Rikorrenti fi stat ta’ ġebel u saqaf kif minnhom allegat u per konsegwenza s-somma ta’ €23,293.73 li tirriżulta mill-irċevuta fl-apparenza maħruġa minn F.G.S. Construction Ltd., ma tirrappreżentax il-valur ta’ appalt oltre l-valur ta’ l-immobbli imma hija parti mill-valur ta’ l-immobbli li ġiet indikata bħala appalt bl-iskop li tiġi evitata t-taxxa sħiħa dovuta fuq it-trasferiment in kwistjoni. Fiċ-ċirkostanzi għalhekk il-valur totali ta’ €140,000 stmat mill-Perit Anthony Galea, li minkejja kollox xorta waħda ta’ stima ta’ immobbli fi stat ta’ shell, għalkemm mhux fl-entità pretiża mir-Rikorrenti, ċertament ma tistax u ma għandhiex titqies bħala stima eċċessiva. Konsegwentement għalhekk lanqas ma għandha titqies bħala eċċessiva l-Likwidazzjoni ta’ Taxxa bil-Kont Nru. IV119226 maħruġa mill-Kummissarju tat-Taxxi fil-konfront tar-Rikorrenti.

Għalkemm l-Assistent tat-Tribunal, il-Perit Elena Borg Costanzi, tat stima ta’ €90,000 għall-appartament *shell form* u ta’ €18,000 għall-garage akkwistati mir-Rikorrenti, it-Tribunal ma jistax jistriħ fuq tali stima u dana billi apparte l-fatt li l-appartament evidentement ma ġiex trasferit fi stat ta’ ġebel u saqaf fl-entità allegata mir-Rikorrenti, fil-konsiderazzjonijiet tagħha l-Perit Borg Costanzi qieset illi l-fond huwa soġġett għal ċens annwu u perpetwu ta’ €50.23, liema ċens però ma jirriżultax, anzi l-proprjetà in kwistjoni, ossia kemm l-appartament kif ukoll il-garage, ġiet trasferita *free from all rights both real and personal and whatever nature in favour of third parties and with vacant possession[[29]](#footnote-30).*

Fiċ-ċirkostanzi għalhekk l-appell tar-Rikorrenti mid-deċiżjoni ta’ Rifjut ta’ Oġġezzjoni datata 28 ta’ Lulju 2011 u mill-konsegwenti Likwidazzjoni ta’ Taxxa bil-Kont Nru. IV119226 ma huwiex ġustifikat u b’hekk ma jistħoqqx li jiġi milqugħ.

Għal dawn ir-raġunijiet it-Tribunal jaqta’ u jiddeċiedi billi jiċħad l-appell tar-Rikorrenti mid-deċiżjoni ta’ Rifjut ta’ Oġġezzjoni datata 28 ta’ Lulju 2011 u mill-konsegwenti Likwidazzjoni ta’ Taxxa bil-Kont Nru. IV119226 maħruġa fil-konfront tagħhom u minflok jikkonferma l-istess imsemmija deċiżjoni u Likwidazzjoni ta’ Taxxa.

L-ispejjeż ta’ dawn il-proċeduri għandhom jiġu sopportati interament mir-Rikorrenti, solidalment bejniethom.

**MAĠISTRAT**

**DEPUTAT REĠISTRATUR**

1. Fol. 47 u 48 tal-proċess. [↑](#footnote-ref-2)
2. Fol. 51sa’ 53 tal-proċess. [↑](#footnote-ref-3)
3. Fol. 57 sa’ 59 tal-proċess. [↑](#footnote-ref-4)
4. Fol. 84 sa’ 86 tal-proċess. [↑](#footnote-ref-5)
5. Fol. 94 u 95 tal-proċess. [↑](#footnote-ref-6)
6. Fol. 123 sa’ 124a tal-proċess. [↑](#footnote-ref-7)
7. Fol. 50 tal-proċess. [↑](#footnote-ref-8)
8. Fol. 134 tal-proċess. [↑](#footnote-ref-9)
9. Fol. 135 tal-proċess. [↑](#footnote-ref-10)
10. Dok. “B” a fol. 11 sa’ 27 tal-proċess. [↑](#footnote-ref-11)
11. Dok. “CTD1” a fol. 108 sa’ 111 tal-proċess. [↑](#footnote-ref-12)
12. Dok. “CTD2” a fol. 112 tal-proċess. [↑](#footnote-ref-13)
13. Dok. “CTD3” a fol. 112 u 114 tal-proċess. [↑](#footnote-ref-14)
14. Dok. “CTD4” a fol. 115 tal-proċess. [↑](#footnote-ref-15)
15. Dok. “CTD5” a fol. 117 tal-proċess. [↑](#footnote-ref-16)
16. Fol. 120 sa’ 122 tal-proċess. [↑](#footnote-ref-17)
17. Dok. “CTD6” a fol. 118 sa’ 119 tal-proċess. [↑](#footnote-ref-18)
18. Dok. “CTD3” a fol. 113 u 114 tal-proċess. [↑](#footnote-ref-19)
19. Dok. “CTD4” a fol. 115 tal-proċess. [↑](#footnote-ref-20)
20. Fol. 120 sa’ 122 tal-proċess. [↑](#footnote-ref-21)
21. Fol. 118 u 119 tal-proċess. [↑](#footnote-ref-22)
22. Xhieda mogħtija waqt is-seduta tat-3 ta’ Jannar 2012, fol. 47 u 48 tal-proċess. [↑](#footnote-ref-23)
23. Xhieda mogħtija waqt is-seduta tal-15 ta’ Marzu 2012, fol. 51 sa’ 53 tal-proċess. [↑](#footnote-ref-24)
24. Xhieda mogħtija waqt is-seduta tad-19 ta’ Lulju 2012, fol. 57 sa’ 59 tal-proċess. [↑](#footnote-ref-25)
25. Romwald Attard illi xehed waqt is-seduta tat-12 ta’ Mejju 2014, fol. 84 sa’ 86 tal-proċess. [↑](#footnote-ref-26)
26. Nota ppreżentata fit-3 ta’ Frar 2015, fol. 102 sa’ 105 tal-proċess. [↑](#footnote-ref-27)
27. Xhieda mogħtija waqt is-seduta tat-12 ta’ Frar 2015, fol. 123 sa’ 124a tal-proċess. [↑](#footnote-ref-28)
28. Dok. “B” a fol. 11 sa’ 27 tal-proċess. [↑](#footnote-ref-29)
29. Kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Francesco Borg datat 31 ta’ Mejju 2010, Dok. “B” a fol. 11 sa’ 27 tal-proċess. [↑](#footnote-ref-30)