



**MALTA**

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

**Rikors Nru. 60/12VG**

**Migneco Holdings Ltd.**

**Vs**

**Kummissarju tat-Taxxi Interni**

**Illum 3 ta' Lulju 2020**

**It-Tribunal,**

Ra r-Rikors ipprezentat mis-soċjetà Migneco Holdings Ltd. fit-23 ta' April 2012 permezz ta' liema titlob li t-Tribunal: (i) jiddikjara li n-notifika ta' l-avviż ta' rifjut u ta' hlas lil Migneco Holdings Limited huwa null għall-effetti kollha tal-liġi stante li l-istess notifika ma saritx fl-indirizz registrat tas-soċjetà u għalhekk l-avviż ma jistax jiffirma titolu eżekuttiv kontra l-istess soċjetà; (ii) jiddikjara li s-soċjetà Migneco Holdings Ltd. m'għandhiex tagħti lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni s-somma mitluba fl-avviż Dokument A u dana stante r-raġunijiet mogħtija fir-Rikors promotur u fl-ittra ta' oġġezzjoni datata 23 ta' Mejju 2011 kif ukoll dawk mogħtija waqt is-smiġh tal-proċeduri; (iii) iħassar u jirrevoka l-effetti kollha ta' l-avviż ta' rifjut u ta' hlas tal-Kummissarju tat-Taxxi Interni;

Ra d-dokument markat Dok. "A" anness mar-Rikors promotur a fol. 3 tal-proċess;

Ra r-Risposta tal-Kummissarju tat-Taxxi permezz ta' liema jopponi għall-appell tas-soċjetà Rikorrenti mid-deċiżjoni ta' Rifjut ta' Oġġezzjoni u mill-Likwidazzjoni ta' Taxxa maħruġa fil-konfront tagħha u jitlob li l-istess jiġi miċhud, bl-ispejjeż kontra tagħha, u minflok l-imsemmija deċiżjoni u konsegwenti Likwidazzjoni ta' Taxxa jiġu ikkonfermati stante li huma ġusti u saru skond il-Liġi;

Sema' x-xhieda tal-Perit Anthony Galea mogħtija waqt is-seduta tat-22 ta' Ottubru 2013<sup>1</sup> u ra d-dokument esebit minnu markat Dok. "AG1" a fol. 27 tal-proċess, ra d-dokumenti markati Dok. "CTD1" sa' Dok. "CTD7" esebiti mill-Kummissarju tat-Taxxi permezz ta' Nota pprezentata fis-16 ta' Ottubru 2014 a fol. 43 sa' 57 tal-proċess, sema'

---

<sup>1</sup> Fol. 28 sa' 33 tal-proċess.

ix-xhieda tal-Perit Marvienne Camilleri mogħtija waqt is-seduta tat-13 ta' Ottubru 2014<sup>2</sup> u ra l-affidavits ta' Anthony Migneco u ta' Mark Migneco esebiti mis-soċjetà Rikorrenti permezz ta' Nota pprezentata fil-25 ta' Novembru 2014 a fol. 64 sa' 66 tal-proċess;

Ra li b'Digriet mogħti fit-12 ta' Frar 2015 it-Tribunal ikkonċeda lis-soċjetà Rikorrenti xahrejn żmien sabiex tippreżenta Nota ta' Sottomissjonijiet bil-visto jew notifika tal-kontro-parti li jkollu xahrejn żmien għall-preżentata tan-Nota Responsiva. Ra li ebda waħda mill-partijiet kontendenti ma pprezentat in-Nota ta' Sottomissjonijiet tagħha;

Ra l-atti kollha tal-kawża;

### **Ikkonsidra:**

In forza ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Antoine Agius datat 25 ta' Awwissu 2010, is-soċjetà Rikorrenti akkwistat *the studio flat number sixteen (16) forming part of Block B "Ta' Monita" at Marsascula, in a new unnamed street and is bounded on all sides by a property of David Charles (Malta) Limited or its successors in title. The airspace of the said block B was and is excluded from this transfer provided that the owners of the said studio flats on the ground floor numbers thirteen (13) to seventeen (17) both inclusive shall have between them exclusive use of the roof overlying the studio flats number eighteen (18) and nineteen (19), which are on the first floor and the owners of the studio flats eighteen (18) and nineteen (19) shall have the exclusive use of the roof overlying studio flats on the ground floor. The said flat number sixteen (16) has the drains and drainage system in common with the other flats as well as the stairs, main door, corridors and terraces and in general all the other parts considered for the common use of all the flats, including the right of use of the swimming pool, as subject to ninety three Euro and seventeen cents (Euro 93.17) annual and temporary sub ground rent, payable yearly in advance for the remainder of the grant of one hundred years reckoned from the first (1<sup>st</sup>) day of January of the year one thousand nine hundred and sixty nine (1969), otherwise free and unencumbered with all its rights and appurtenances, verso l-prezz ta' €35,000<sup>3</sup>.*

Dan l-akkwist għe komunikat lill-Kummissarju tat-Taxxi fil-31 ta' Awwissu 2010<sup>4</sup>, li a sua volta inkariga Perit sabiex jagħtih stima tal-valur reali ta' l-istudio flat akkwistat mis-soċjetà Rikorrenti fiż-żmien tat-trasferiment. L-ewwel Perit inkarigat mill-Kummissarju ta stima *best of judgement* għall-valur ta' €110,000. Peress illi l-valur dikjarat fl-att ta' trasferiment huwa inqas minn 85% tal-valur stmat mill-Perit inkarigat mill-Kummissarju, l-istess Kummissarju hareg Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV116824 fil-konfront tas-soċjetà Rikorrenti permezz ta' liema talabha il-ħlas tas-somma ta' €3,750 bħala taxxa fuq il-valur addizzjonali taxxabli ta' €75,000, flimkien mas-somma ta' €3,750 rappreżentanti taxxa addizzjonali<sup>5</sup>. Is-soċjetà Rikorrenti oġġezzjonat għall-Likwidazzjoni ta' Taxxa maħruġa fil-konfront tagħha

---

<sup>2</sup> Fol. 58 sa' 62 tal-proċess.

<sup>3</sup> Dok. "CTD1" a fol. 44 sa' 46 tal-proċess.

<sup>4</sup> *Ibid.*

<sup>5</sup> Dok. "CTD2" a fol. 47 u 48 tal-proċess.

permezz ta' ittra ta' oġġezzjoni datata 12 ta' April 2011<sup>6</sup> stante li *this assessment was issued arbitrarily and is excessive. The Capital Transfer Duty Division did not make an honest and fair estimate of the value of the property.*

In segwitu għall-oġġezzjoni tas-soċjetà Rikorrenti l-Kummissarju tat-Taxxi inkariga Perit ieħor, il-Perit Marvienne Camilleri, sabiex tagħti stima tal-valur reali ta' l-istudio flat akkwistat mis-soċjetà Rikorrenti fiż-żmien tat-trasferiment. Wara li l-Perit Camilleri żammet aċċess fil-fond in kwistjoni hija tat stima fil-valur ta' €85,000<sup>7</sup>. Konsegwenti għal din l-istima tal-Perit Camilleri u b'deċiżjoni datata 16 ta' Frar 2012<sup>8</sup>, il-Kummissarju tat-Taxxi ddetermina li l-valur reali ta' l-istudio flat akkwistat mis-soċjetà Rikorrenti fiż-żmien tat-trasferiment kien ta' €85,000 u b'hekk illikwida taxxa dovuta fuq il-valur addizzjonali taxxabbli fl-ammont ta' €2,500 u t-taxxa addizzjonali fl-ammont ulterjuri ta' €2,500. Fil-21 ta' Frar 2012 il-Kummissarju tat-Taxxi hareġ Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV121830<sup>9</sup> fil-konfront tas-soċjetà Rikorrenti permezz ta' liema talabha l-ħlas tas-somma ta' €2,500 bħala taxxa fuq il-valur addizzjonali taxxabbli ta' €50,000, flimkien mas-somma ulterjuri ta' €2,500 bħala taxxa addizzjonali, komplessivament ammontanti għal **€5,000**.

Is-soċjetà Rikorrenti ħassitha aggravata bid-deċiżjoni tal-Kummissarju tat-Taxxi datata 16 ta' Frar 2012 u bil-konsegwenti Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. 121830 maħruġa fil-konfront tagħha w interponiet appell minnhom quddiem dan it-Tribunal. Hija titlob li t-Tribunal: (i) jiddikjara li n-notifika ta' l-avviż ta' rifjut u ta' ħlas lilha hija nulla għall-effetti kollha tal-liġi stante li l-istess notifika ma saritx fl-indirizz registrat tas-soċjetà u għalhekk l-avviż ma jistax jifforma titolu eżekuttiv kontra tagħha; (ii) jiddikjara li s-soċjetà Rikorrenti m'għandhiex tagħti lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni s-somma mitluba fl-avviż Dokument A u dana stante ir-raġunijiet mogħtija fir-Rikors promotur u fl-ittra ta' oġġezzjoni datata 23 ta' Mejju 2011 kif ukoll dawk mogħtija waqt is-smiġħ tal-proċeduri; (iii) iħassar u jirrevoka l-effetti kollha ta' l-avviż ta' rifjut u ta' ħlas tal-Kummissarju tat-Taxxi Interni.

Is-soċjetà Rikorrenti tibbaża l-appell tagħha fuq is-segweni aggravji: *principalmnt illi l-Kummissarju tat-Taxxi Interni qatt ma pprova jisma' mingħand is-soċjetà attriċi r-raġunijiet validi għaliex il-valur ta' l-immobbli in kwistjoni gie dikjarat bi prezz ta' €35,000 u dan juri kif il-Kummissarju għażel li jasal u jstabilixxi kontra il-liġi valuri arbitrari bla ma jagħti widen lis-soċjetà attriċi; fit-tieni lok l-esponenti, Migneco Holdings Ltd., tħoss ruħha aggravata bil-fatt li l-avviż ta' rifjut u ta' ħlas ma giex notifikat lilha fir-“registered office” tagħha, u cioè fin-numru 27, Hookham Frere Street, G'Mangia, kif jista' jiġi kkonfermat mir-Registru tal-Kumpaniji, u minflok l-istess avviż gie notifikat fl-24 ta' Marzu 2012 lil wieħed mir-Diretturi tas-soċjetà u cioè lil Luca Migneco li waħdu m'għandux ir-rappreżentanza legali tas-soċjetà kif jista' jiġi anke kkonfermat mir-Registru tal-Kumpaniji*<sup>10</sup>.

<sup>6</sup> Dok. “CTD3” a fol. 49 tal-proċess.

<sup>7</sup> Dok. “CTD4” a fol. 50 u 51 tal-proċess.

<sup>8</sup> Fol. 54 sa' 56 tal-proċess.

<sup>9</sup> Dok. “CTD6” a fol. 52 u 53 tal-proċess.

<sup>10</sup> Rikors promotur, fol. 2 tal-proċess.

Il-Kummissarju tat-Taxxi jopponi għall-appell tas-soċjetà Rikorrenti mid-deċiżjoni tiegħu u mill-konsegwenti Likwidazzjoni ta' Taxxa maħruġa fil-konfront tagħha u jitlob li l-istess jiġi miċhud u minflok l-imsemmija deċiżjoni u Likwidazzjoni ta' Taxxa kkonfermati, stante li huma ġusti u saru skond il-Liġi.

Fil-fehma tat-Tribunal l-ewwel kwistjoni li għandha tiġi trattata hija dik dwar in-notifika tad-deċiżjoni tas-16 ta' Frar 2012 u tal-konsegwenti Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. 121830 lis-soċjetà Rikorrenti, liema notifika l-imsemmija soċjetà tikkontendi li ma hijiex valida għal finijiet u effetti tal-Liġi stante li ma saritx lilha fl-indirizz reġistrat tagħha iżda lil wiehed mid-Diretturi tagħha fl-indirizz tiegħu. Għal kull buon fini jiġi rilevat li għalkemm is-soċjetà Rikorrenti la ressqet provi u lanqas avanzat sottomissjonijiet fir-rigward dan l-aggravju partikolari, dan xorta għandu jiġi trattat u determinat mit-Tribunal in kwantu ma ġiex minnha formalment rinunzjat.

In-notifika ta' avvizi maħruġa mill-Kummissarju tat-Taxxi a tenur ta' u taht l-Att dwar it-Taxxa fuq Dokumenti u Trasferimenti, Kap. 364 tal-Liġijiet ta' Malta, hija regolata bl-Artikolu 61 ta' l-Att, liema artikolu jipprovdi li: *(1) Avviż mogħti mill-Kummissarju għall-finijiet ta' dan l-Att għandu jiġi notifikat lill-persuna li lilha jkun indirizzat jew personalment jew billi jintbagħat bil-posta reġistrata fl-indirizz tan-negozju jew privat tagħha l-aħħar magħruf: Iżda meta dak l-avviż ma jingħatax għax il-persuna ma tkunx tista' tinstab jew għal xi raġunijiet oħra attribwibbli għaliha u l-Kummissarju jippubblika avviż fil-Gazzetta u f'xi ġurnal wiehed jew iktar ta' kuljum fejn jiddikjara li dak l-avviż ikun sar u jisteiden lill-persuna biex tmur tiġbru mid-Dipartiment, dak l-avviż għandu jitqies li jkun ġie notifikat kif imiss. (2) Fil-każ ta' servizz b'posta reġistrata, kemm-il darba ma jiġix ippruvat il-kuntrarju, l-avviż jitqies li ġie notifikat: (a) fil-każ ta' persuna li tirrisjedi f'Malta, mhux iktar tard mit-tielet jum wara d-data li jiġi impostat; (b) fil-każ ta' persuna li ma tkunx hekk tirrisjedi, fil-jum li jiġi wara dak li fih l-avviż kien jiġi riċevut normalment bil-posta.*

Minn dan l-artikolu tal-Liġi jirriżulta għalhekk li notifika lil *taxpayer* ta' avviż maħruġ mill-Kummissarju tat-Taxxi, inkluż għalhekk deċiżjoni ta' Rifjut ta' Ogġezzjoni u/jew Likwidazzjoni ta' Taxxa, tista' ssir jew personalment jew inkella permezz tal-posta reġistrata fl-indirizz tan-negozju jew fl-indirizz privat ta' l-istess *taxpayer*. Is-soċjetà Rikorrenti tikkontendi li l-uniku mezz kif hija setgħet tiġi legalment u validament notifikata bid-deċiżjoni ta' Rifjut ta' Ogġezzjoni u konsegwenti Likwidazzjoni ta' Taxxa maħruġa fil-konfront tagħha kien billi dawn jiġu notifikati fl-indirizz reġistrat tagħha 27, Hookham Frere Street, G'Mangia, u mhux fl-indirizz St. Catherine Street, Attard, li skontha huwa l-indirizz ta' wiehed mid-diretturi tagħha.

Nonostante dak provdut fil-Liġi t-Tribunal iqis li n-notifika tad-deċiżjoni ta' Rifjut ta' Ogġezzjoni u l-konsegwenti Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV121830 c/o Luca Migneco fl-indirizz St. Catherine Street, Attard, ma tistax u ma għandhiex twassal għan-nullità jew tħassir ta' l-imsemmija deċiżjoni ta' Rifjut ta' Ogġezzjoni u konsegwenti Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV121830.

L-għan ewlieni tan-notifika ta' avviż maħruġ mill-Kummissarju tat-Taxxi huwa li dak l-avviż jiġi attwalment u tempestivament notifikat lit-*taxpayer* sabiex dan ikun f'posizzjoni jirregola ruħu fir-rigward u f'każ li dak l-avviż ikun deċiżjoni ta' Rifjut ta' Ogġezzjoni u Likwidazzjoni ta' Taxxa maħruġa kontrih, li jappella minnhom għal quddiem dan it-Tribunal entro t-terminu ta' tletin ġurnata min-notifika prefiss fil-Liġi. Kemm-il darba dan l-għan jintlaħaq u f'każ ta' deċiżjoni ta' Rifjut ta' Ogġezzjoni u Likwidazzjoni ta' Taxxa t-*taxpayer* **attwalment jintavola appell minnhom entro t-terminu prefiss fil-Liġi**, allura dik in-notifika, anke jekk mhux strettament ai termini ta' l-Artikolu 61 tal-Kap.364 tal-Liġijiet ta' Malta, ma tistax titqies li ma hijiex valida għall-finijiet u effetti kollha tal-Liġi.

It-Tribunal jibbaża din l-osservazzjoni fuq dak osservat mill-Qorti ta' l-Appell fis-sentenza fl-ismijiet **Antoinette Vella v. Kummissarju ta' l-Artijiet et, Ċitaz. Nru. 589/94** deċiża fit-13 ta' Lulju 2001, fejn giet trattata l-eċċezzjoni tad-dezerzjoni a tenur ta' l-Artikolu 963(1) tal-Kap.12 tal-Liġijiet ta' Malta sollevata mill-appellati in kwantu huma ma kienux ġew notifikati personalment bir-Rikors ta' l-Appell entro t-terminu statutorju ta' sena hemm previst.

Fir-rigward il-Qorti ta' l-Appell osservat illi *filwaqt illi l-interpretazzjoni ġusta tal-liġi kif definita f'gudikati ta' din il-Qorti kienet fis-sens illi l-att promotur ta' l-appell kellu jiġi notifikat lill-appellat personalment u li l-liġi kienet hekk teziġi proprju biex tassigura li l-parti ċitata titqiegħed personalment f'posizzjoni li tirrispondi għall-att promotur ta' ġudizzju quddiem Qorti oħra (artikolu 144 tal-Kap.12) ma kien hemm l-ebda dubbju li n-notifika ta' l-atti kienet biss mezz biex tassigura li l-parti ċitata tkun konsapevoli tal-proċeduri kontra tagħha u titqiegħed f'posizzjoni li tiddefendi ruħha. Jekk mill-atti jkun jirriżulta illi l-persuna notifikanda kienet attwalment irċeviet l-att u kienet ipproċediet biex tikkontestah permezz ta' risposta skond il-liġi, l-att tan-notifika nnifsu jsir għall-fini tal-proċess għal kollox irrilevanti. Dan proprju għaliex il-preżentata tar-risposta tkun tekwiwali u kellha tiġi interpretata bħala dikjarazzjoni tal-parti li tkun qed tagħti ruħha b'notifikata bl-att. In fatti s-subinċiż 1 ta' l-artikolu 146 tal-Kap.12 jipprovidi illi l-proċedura bil-miktub quddiem il-Qorti fi grad ta' appell titqies magħluqa bit-tweġiba għar-rikors u fin-nuqqas ta' tweġiba bl-egħluq taż-żmien mogħti għaliha. F'dan il-każ kien hemm tweġiba kemm mill-attributi kif ukoll mill-kjamat fil-kawża, it-tnejn appellati, u kien allura fid-data ta' dawk ir-risposti ta' l-appell illi l-proċedura bil-miktub kellha titqies li giet magħluqa. Kwalunkwe nuqqas jew difett fil-proċess tan-notifika isir f'dawk iċ-ċirkostanzi rrilevanti. In fatti n-notifika jew nuqqas tagħha hi determinanti fil-każ fejn il-parti ċitata tkun naqset li tagħmel tweġiba għaliex f'dak il-każ it-terminu għall-għeluq taż-żmien mogħti biex jingħalqu l-proċeduri jew ma jibdix jiddekorri għax ma jkunx hemm tweġiba minhabba nuqqas ta' notifika jew jibda jiddekorri mid-data ta' tali notifika.*

Għalkemm l-osservazzjonijiet tal-Qorti ta' l-Appell fis-sentenza appena ċitata saru fil-kuntest tan-notifika ta' att ġudizzjarju, fil-każ specifiku ta' Rikors ta' l-Appell, it-Tribunal huwa tal-fehma li fis-sustanza tagħhom il-prinċipji hemm enunċjati japplikaw anke fil-kuntest tan-notifika ta' Likwidazzjoni ta' Taxxa maħruġa mill-Kummissarju tat-Taxxi fil-konfront ta' *taxpayer*.

Fil-każ in eżami jirriżulta bl-iktar mod ċar li għalkemm id-deċiżjoni ta' Rifjut ta' Ogġezzjoni datata 16 ta' Frar 2012 u l-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV121830 maħruġa fil-konfront tas-soċjetà Rikorrenti ġew notifikati c/o Luca Migneco fl-indirizz St. Catherine Street, Attard, liema notifika seħħet fl-24 ta' Marzu 2012<sup>11</sup>, fit-23 ta' April 2012, ossia entro t-terminu ta' tletin ġurnata min-notifika prefiss fil-Liġi, is-soċjetà Rikorrenti intavolat l-appell odjern mill-imsemmija deċiżjoni u Likwidazzjoni ta' Taxxa. Fid-dawl ta' dan għalhekk u fid-dawl tal-prinċipji ġuridici appena citati t-Tribunal iqis li n-notifika li saret lis-soċjetà Rikorrenti qdied l-iskop aħħari tagħha u għaldaqstant ma tistax u ma għandhiex titqies bħala li mhux valida għall-finijiet u effetti kollha tal-Liġi għaliex ma saritx fl-indirizz 27, Hookham Frere Street, G'Mangia imma c/o Luca Migneco, St. Catherine Street, Attard.

Trattat dan l-aggravju t-Tribunal ser jgħaddi issa biex jittratta l-appell tas-soċjetà Rikorrenti fil-mertu.

In sostenn tal-kontestazzjoni tagħha li l-istima tal-Perit inkarigat mill-Kummissarju tat-Taxxi hija eċċessiva u li per konsegwenza hija eċċessiva wkoll il-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV121830 maħruġa fil-konfront tagħha, is-soċjetà Rikorrenti ressqet bħala xhieda lill-Perit Anthony Galea, lil Anthony Migneco u lil Mark Migneco.

Il-Perit Anthony Galea rredieġa rapport datat 16 ta' Frar 2013, Dok. "AG1" a fol. 27 tal-proċess, fejn ikkonstata u kkonkluda li: *the site consists of an apartment accessible from a common passage with overlying apartment belonging to third parties. Access to this apartment is through a one floor flight of steps externally. The site is very small measuring less than 38 square metres containing one bedroom, a small kitchen and a toilet (without a bath). There is a backyard overlooking the street. The apartment is very small and the rooms are small too with windows overlooking the backyard. The finishes are very old too. This block of apartments one of which is my client's property are very old construction and have been there long time ago before the major works that have recently been developed at Ta' Monita Area. The access passage to this apartment is very narrow and very unwelcome. The location of this apartment is away from the central part of Marsascala and away from all amenities and shops. I was informed by Migneco Holdings Ltd. that there is a hypothec on site to a value of Euro 22,000. I, the undersigned Architect and Civil Engineer, certify the above apartment which is not freehold at a value of Euro 55,000 (fifty-five thousand euro).*

Fix-xhieda li ta waqt is-seduta tat-22 ta' Ottubru 2013<sup>12</sup>, il-Perit Anthony Galea iddikjara li: *lejn l-aħħar ta' Jannar u bidu ta' Frar ta' din is-sena, kont ġejt imsejjaħ biex immur nara post ġo Marsascala li kien jikkonsisti f'appartament f'blokk ta' appartamenti oħra, il-post huwa zgħir ħafna, fiħ xi ftit aktar minn thirty five square metres, one bedroom għax lanqas kien hemm banju u anke l-aċċess għal dan l'appartament ukoll huwa dejjaq, bit-taraġ jiġifieri anke biex itellgħu l-għamara u affarijiet hekk u l-binja tiegħu hija antika ħafna, kellu bżonn refurbishing. ... l-istreetscape huma kollha appartamenti simili tiegħu, fil-fatt dan huwa blokk "B",*

<sup>11</sup> Fol. 57 tal-proċess.

<sup>12</sup> Fol. 28 sa' 33 tal-proċess.

hemm blokk oħra u taħtu appartamenti oħra jew garages u fuqu appartamenti u on the sides appartamenti ukoll. Mistoqsi meta zamm l-aċċess fl-appartament in kwistjoni l-Perit Galea wieġeb lejn l-aħħar ta' Jannar, ir-rapport kont ħriġtu fil-bidu ta' Frar 2013 u għall-mistoqsija tat-Tribunal il-valur li tajt inti huwa l-valur fiż-żmien ta' meta mort int jew ħadt into consideration il-valur f'xi żmien preċedenti? il-Perit Galea wieġeb le, fiż-żmien li mort jiena. Għall-mistoqsija ulterjuri tat-Tribunal dan il-flat jidher li nxtara fil-25 ta' Awwissu 2010, jigiġifieri jekk inti kellek taġġti stima ta' dik l-istess proprjetà però f'Awwissu ta' l-2010 mhux fil-bidu tas-sena, kien ser iwarjalek xi haġa minn dak il-valur? il-Perit Galea wieġeb ifhem fiż-żmien li mort jiena bdejt ninnota li qed jinbnew aktar appartamenti aktar ta' standard, Ta' Monita Apartments etc. allura pjuttost ngħidlek li dak iż-żmien kien aktar irħas. Dwar l-istat u t-tip ta' binja l-Perit Anthon Galea ddikjara l-binja kienet antika u anke kienet fil-bżonn ta' refurbishing u ma nafx jekk fir-rapport u anke kelli d-dubji dwar l-għoli ta' filati li kien fih il-post ukoll li jista' jkun ma kienx ta' ċertu ta' standard bħala għoli, ma kienx two point seven five metres li tirrikjedi biex tkun habitable, ma semmejthiex fir-rapport imma it was, mhux sub-standard imma ma kienx ta' standard għoli. Fir-rigward ta' l-ipoteka li rrefera għaliha fir-Rapport tiegħu l-Perit Galea ddikjara iwa il-kljant semmieli li kien hemm ipoteka, semmejtha, ma dħaltx fid-dettal fuqha fil-prezz. ... Il-valur xi naqra tniżżlu għar-raġuni li ladarba għalhekk jekk stess ħa jerga jinbiegħ igjorr dik l-ipoteka miegħu l-post, issa imbagħad speċi ta' ma naħsibx li l-valur għandu jitbaxxa minħabba l-ipoteka imma jitbaxxa xi naqra bħala valur. ... Jiddependi x'arrangamenti, x'ikun hemm bejn min ikun qed jixtri u min ħa jkun qed ibiegħ speċi ta', imma naħseb jinżel daww it-ten thousand euro aktar mill-prezz li tajt jien. Dwar il-lokalità l-Perit Galea ddikjara ifhem hawnhekk qed nitkellmu Marsascale, l-area mhux qegħda qrib il-baħar u mhux qegħda qrib iċ-ċentru, fl-istess ħin qed nitkellmu Marsascale mhux San Ġiljan jew Tas-Sliema jigiġifieri bħala prezz jiena naħseb li.... Iddikjara wkoll li fl-akkwati l-binjiet huma kollha appartamenti residenzjali u ma hemmx hwienet u fir-rigward tar-rimarka li għadda dwar id-daqs ta' l-appartament il-Perit spjega li żgħar qed ngħid bħal speċi ai fini ta' MEPA requirements, kieku llum kellek tapplika bħala permess ma jikkwalifikax bħala one bedroom apartment u anke bħala size il-kmamar speċi ta' żgħar ... Għax inti għandek kuratur malli tidhol li qed tnaqqar mill-ispazju, li qed tnaqqas mill-ispazju tal-kmamar, biżżejjed li l-ispazju huwa żgħir allura qed nitkellmu iżgħar minn għaxra b'għaxra l-kmamar. Għall-mistoqsija tat-Tribunal li qed tgħid inti addirittura huwa iżgħar minn one bedroom apartment li huwa iżgħar minn one bedrooomed normali? il-Perit wieġeb eżatt. Mistoqsi ulterjorment u bejn wieħed u ieħor xi kemm kien ilu li nbena anke milli rajt inti? il-Perit wieġeb naħseb li kien ilu aktar minn għaxar snin mibni u għall-mistoqsija u fiż-żmien meta nbena allura, dawn ir-requirements ta' qisien li qed tgħid inti one bedrooomed apartment etc. kienu in place dak iż-żmien jew huma affarijiet li daħlu sussegwentement? il-Perit wieġeb inbidlu matul iż-żmien. In kontro-eżami, mistoqsi dwar il-finishes, il-Perit Galea ddikjara finishes kellu bżonn dawra fit-tibjid u t-tikħil, il-madum li kien irranġa u għamel madum gdid imma fil-ħitan u fl-aperturi kellu bżonn dawra. ... Ma kienux jieħdu ħsiebu l-maintenance allura meta rajtu jiena ma kellux standard tajjeb. Dwar it-taraġ iddikara li t-taraġ qiegħed minn barra jigiġifieri apparti li huwa dejjaq u li huwa reduced, qiegħed minn barra wkoll biex tidhol għol-appartament. ... Il-prezz ħa jkompli jbaxxih għal dik ir-raġuni għax aħna meta nagħtu prezz, nagħtu l-valur tal-post u fejn qiegħed u l-

*kumditajiet kollha li għandu u ħabba f'hekk l-aċċess biex tmur fuq il-post ukoll trid tikkunsidrah.*

Anthony Migneco u Mark Migneco, li entrambe xehdu permezz ta' affidavit iddikjaraw: Anthony Migneco<sup>13</sup> - *nibda biex ngħid illi l-appartament numru 16 Ta' Monita fi Block B, Marsascala, huwa aċċessibbli minn passagġ komuni. Dan il-passagġ huwa dejjaq ħafna b'ħafna taraġ, mudlam u mhuwiex mantenut tajjeb. Dan l-appartament m'għandux aċċess direttament fuq it-triq. L-appartament huwa differenti mill-appartamenti l-oħra ta' terzi fl-istess blokk. Huwa żgħir ħafna u nfatti jikkonsisti biss minn kamra tas-sodda waħda, kċina żgħira u toilet. B'shower u salott żgħir. Hemm terrazzin fuq wara li tagħti fuq it-triq. Dan l-appartament jagħmel minn blokk ta' appartamenti li huwa mibni ħafna qabel il-konstruzzjoni ġdida ta' ħafna appartamenti li saret f'dan l-aħħar snin f'din il-lokalità. Barra minn hekk dan l-appartament huwa l-bogħod ħafna miċ-ċentru ta' Marsascala w anki mill-ħwienet; Mark Migneco<sup>14</sup> - *nibda biex ngħid illi l-appartament numru 16, Ta' Monita fi Block B, Marsascala, huwa proprjetà tas-soċjetà kummerċjali Migneco Holdings Limited (C50370). Jiena għandi ipoteka speċjali favur tiegħi kontra l-imsemmija soċjetà kummerċjali għall-valur ta' tnejn u għoxrin elf euro (€22,000) liema ipoteka ġiet reġistrata fl-eflejn u għaxra (2010) in forza ta' kuntratt li sar fl-atti tan-Nutar Antoine Agius fil-ħamsa u għoxrin (25) ta' Awwissu elfejn u għaxra (2010). Din l-ipoteka saret minħabba diversi spejjeż li jien personalment għamilt fl-elfejn u tmienja (2008) u elfejn u disgħa (2009) f'dan l-appartament biex ikun abitabbli. Dawn l-ispejjeż jinkludu kċina, air conditioning, twieqi u bibien, madum ta' l-art u l-madum fil-kċina u fit-toilet, kif ukoll spejjeż biex sar elettriku u plumbing ġdid.**

Da parte tagħha l-Perit Marvienne Camilleri, il-Perit inkarigata mill-Kummissarju tat-Taxxi u fuq l-istima ta' min huma bbażati kemm id-deċiżjoni ta' Rifjut ta'Ogġezzjoni kif ukoll il-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV121830, ikkonfermat l-istima ta' tagħha ta' €85,000 bħala l-valur reali ta' l-appartament in kwistjoni fiż-żmien tat-trasferiment. Ikkonfermat ukoll li hija waslet għal din l-istima in bażi għal dak minnha konstatat u kkunsidrat fic-check list annessa ma' l-istima tagħha mogħtija lill-Kummissarju tat-Taxxi<sup>15</sup>. Jirrizulta fil-fatt li l-Perit Camilleri żammet aċċess fil-fond in kwistjoni u kkonstatat u kkunsidrat li dan huwa flat sitwat fil-first floor level, tal-kejl komplessiv ta' 64 metri kwadri li minnhom 40 metru kwadru huma *footprint* ta' l-appartament u 24 metri kwadri huma terrazzin. Ikkunsidrat li huwa f'sular wieħed u soġġett għal ċens temporaneju li minnu kien fadal 58 sena. Ikkunsidrat ukoll li l-post inbena post WW2, li huwa fi stat finished u li l-kondizzjoni tal-finishes huwa tajjeb. Osservat u kkunsidrat ukoll li l-appartament huwa one bedroom apartment.

Fix-xhieda li tat waqt is-seduta tat-13 ta' Ottubru 2014<sup>16</sup>, mistoqsija dwar il-finishes ta' l-appartament, il-Perit Camilleri ddikjarat li *bħala condition of finishes it was good, l-istat huwa finished, jidhirli li ma kinitx moderna bħala proprjetà però bħala l-istat li l-proprjetà kienet toffri jiġifieri bħala biex wieħed jgħix fil-post ma jidhirlix*

<sup>13</sup> Affidavit a fol. 65 tal-proċess.

<sup>14</sup> Affidavit a fol. 66 tal-proċess.

<sup>15</sup> Fol. 50 u 51 tal-proċess.

<sup>16</sup> Fol. 58 sa' 62 tal-proċess.



*li kien ħażin. ... kienu finishes normali, le żgur li ma kienux sub-standard għax kieku ktibt poor. ... ma kienx standard of finish għax kieku ma kienx tajjeb kieku ma ktibx 'good' ovvajment. Dwar il-lokalità u l-aċċess għall-appartament il-Perit iddikjarat li jiena kien laqgħatni l-fatt illi anke bħala aċċess lanqas komun ma kien hemm jiġifieri jidhirli li kien hemm aċċess direttament minn barra. Bħala lokalità ma hijiex daqshekk kerha, all right ma aħniex qed nitkellmu fuq the best location in the world jiġifieri imma ma jidhirlix li kienet lokalità, dan qed nitkellmu fuq Wied il-Għajn imma ma jidhirlix li kienet lokalità kerha li kien jixirqilha prezz jiġifieri baxx ħafna. Għalkemm jidhirli li 85,000 euros dak iż-żmien kont irragunajt li huwa a fair amount. Iddikjarat ukoll li jiena fl-opinjoni tiegħi l-fatt illi għandek aċċess direttament minn barra bil-bieb tiegħek ovvajment huwa preġju fuq il-proprjetà. Imma dik fl-opinjoni tiegħi qed ngħidu kif niġmha jien. Issa forsi hawn min jiġmha bil-kontra imma in my opinion kienet an added asset. ... Wied il-Għajn il-magħor parti huwa flats. ... Hemm żvilupp ġdid ukoll lejn daww l-inħawi imma sa' fejn naf jiena huwa bbażat l-iktar fuq flats. ... Jiena fil-fatt il-valuation għamiltha bħala flat, ma għamilthiex xi ħaġa oħra.*

Minn konsiderazzjoni tal-provi kollha prodotti tul is-smiġħ ta' dawn il-proċeduri, it-Tribunal huwa tal-fehma li s-soċjetà Rikorrenti ma rnexxilhiex tipprova b'mod sodisfacenti li l-istima tal-Perit Marvienne Camilleri hija eċċessiva u li per konsegwenza d-deċiżjoni ta' Rifjut ta' Ogġezzjoni hija żbaljata u li l-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. 121830 maħruġa mill-Kummissarju tat-Taxxi hija eċċessiva ukoll.

Jibda biex jingħad li l-Perit Anthony Galea zamm spezzjoni fl-appartament in kwistjoni fl-2013, ossia diversi snin wara li l-appartament kien ġie akkwistat. Anke l-istima mogħtija minnu kienet stima tal-valur ta' l-appartament in kwistjoni fl-2013 u għalkemm iddikjara li skontu fl-2010 il-valur ta' l-appartament seta' kien inqas, baqa' ma tax indikazzjoni ta' kemm kien il-valur ta' l-appartament fiż-żmien ta' l-akkwist, ossia fil-25 ta' Awwissu 2010. Fid-dawl tal-fatt li l-istima tal-Perit Galea hija relattiva għas-sena 2013, it-Tribunal ma jistax jehodha in konsiderazzjoni u wisq inqas joqgħod fuqha stante li r-Regolament 3(1) tal-Legislazzjoni Sussidjarja 364.06 jipprovdi li *l-valur ta' kull proprjetà soġġetta għat-taxxa skond l-Att, mgħoddija bi trasferiment inter vivos jew causa mortis, għandu jkun il-valur ta' dik il-proprjetà fid-data tat-trasferiment inter vivos imsemmi jew fid-data tal-mewt tal-persuna li minnha jkun oriġina t-trasferiment causa mortis, skond il-każ (hawnhekk iżjed 'il quddiem imsejjha 'd-data rilevanti')* u dak il-valur għandu jiġi stabbilit skond dawn id-disposizzjonijiet.

Il-fatt li l-Perit Galea spezzjona l-appartament in kwistjoni diversi snin wara li dan ġie akkwistat jimpinġi wkoll fuq l-osservazzjonijiet magħmula minnu fir-rigward tal-finishes ta' l-appartament, fattur dwar liema ma hemmx qbil bejnu u l-Perit Camilleri. In effetti filwaqt li l-Perit Galea jgħid li l-finishes ma kienux ta' kwalità tajba u kien hemm nuqqas qawwi ta' manutensjoni, il-Perit Camilleri indikat li l-istat tal-finishes ta' l-appartament kien tajjeb. Trapass ta' tlett snin mill-akkwist tal-fond in kwistjoni u per di più żmien matul liema ma ssirx manutensjoni bilfors wassal lill-Perit Galea biex jiddikjara li l-istat tal-finishes ma kienx tajjeb, iżda dan ma jfissirx li l-finishes kienu f'dan l-istat anke fiż-żmien ta' l-akkwist. Apparte minn hekk diffiċilment jista' jitwemmen li l-appartament in kwistjoni ma kellux finishes tajbin

u kien fi stat ta' manutenzjoni hazina fiz-żmien ta' l-akkwist meta s-soċjetà Rikorrenti stess ressqet bħala xhud lil Mark Migneco illi ddikjara li bejn l-2008 u 2009 esegwixxa b'€22,000 xoghlijiet ta' *refurbishment* fl-istess appartament, tant illi skontu għandu ipoteka speċjali kontra s-soċjetà Rikorrenti fuq l-appartament in kwistjoni għal dan l-ammont ta' €22,000. Fir-rigward ta' din l-ipoteka, li s-soċjetà Rikorrenti tikkontendi li wkoll timpinġi negattivament fuq il-valur ta' l-appartament, it-Tribunal għandu riservi serji dwarha stante li ma tressqet l-ebda prova - għajr għall-affidavit ta' Mark Migneco - li din l-ipoteka effettivament teżisti u li tolqot l-appartament mertu tal-kontestazzjoni. Fil-fehma tat-Tribunal l-affidavit ta' Mark Migneco ma huwiex prova suffiċjenti ta' l-eżistenza ta' din l-ipoteka speċjali u ta' l-allegati effetti tagħha fuq il-valur ta' l-appartament in kwistjoni, u dana meta s-soċjetà Rikorrenti setgħet faċilment tressaq prova ferm iktar konkreta fir-rigward bħalma huma l-att ta' kostituzzjoni ta' l-ipoteka u l-iskrizzjoni ipotekarja mar-Registru Pubbliku.

Fid-dawl ta' dan kollu osservat it-Tribunal iqis li s-soċjetà Rikorrenti ma rnexxilhiex tipprova b'mod sodisfaċenti li l-istima tal-Perit Marvienne Camilleri u l-konsegwenti Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. 121830 ibbażata fuq tali stima huma eċċessivi u li d-deċiżjoni ta' Rifjut ta' Ogġezzjoni hija żbaljata. L-appell tas-soċjetà Rikorrenti mid-deċiżjoni ta' Rifjut ta' Ogġezzjoni datata 16 ta' Frar 2012 u mill-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV121830 maħruġa fil-konfront tagħha għalhekk ma huwiex ġustifikat u konsegwentement ma jisthoqqux li jiġi milqugħ.

Għal dawn ir-raġunijiet it-Tribunal jaqta' u jiddeċiedi billi jiċhad l-appell tas-soċjetà Rikorrenti mid-deċiżjoni ta' Rifjut ta' Ogġezzjoni datata 16 ta' Frar 2012 u mill-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV121830 maħruġa fil-konfront tagħha u minflok jikkonferma l-istess imsemmija deċiżjoni u Likwidazzjoni ta' Taxxa.

L-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri għandhom jiġu sopportati interament mis-soċjetà Rikorrenti.

**MAĠISTRAT**

**DEPUTAT REĠISTRATUR**