MALTA

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

Rikors Nru. 68/17VG

Bank of Valletta p.l.c.

Vs

Ill-Kummissarju tat-Taxxi

Illum 27 ta' April 2021

It-Tribunal,

Ra r-Rikors ippreżentat mill-Bank of Valletta p.l.c. fil-5 ta' Diċembru 2017 permezz ta' liema jitlob li t-Tribunal: (i) jannulla, jirrevoka u/jew iħassar l-Avviż maħruġ mill-Kummissarju tat-Taxxi u mid-Direttur (Taxxa fuq il-Proprjetà) fis-6 ta' Novembru 2017 fejn iddikkjaraw li l-oġġezzjoni tal-Bank għall-Likwidazzjoni ta' Taxxa maħruġa fil-konfront tiegħu hija invalida u/jew ċaħdu l-istess oġġezzjoni ta' l-10 ta' Ottubru 2017; (ii) jiddikjara li gialadarba si tratta ta' bejgħ in subbasta, il-Kummissarju tat-Taxxi u d-Direttur (Taxxa fuq il-Proprjetà) m'għandhom l-ebda poter fil-liġi biex jagħmlu l-eżerċizzju ta' reviżjoni a tenur ta' l-Artikolu 52 tal-Kap.364 tal-Liġijiet ta' Malta u għalhekk filwaqt li jikkanċella, jannulla u/jew iħassar l-istima maħruġa mill-Kummissarju u mid-Direttur (Taxxa fuq il-Proprjetà) fit-28 ta' Settembru 2017, jiddikjaraha bħala nulla u bla effett; u (iii) jordna lill-Kummissarju tat-Taxxi u/jew Direttur (Taxxa fuq il-Proprjetà) sabiex jirrifondu lill-Bank it-taxxa ta' elf u mitt Euro (€1,100) imħallsa bi żball u mingħajr ebda raġuni valida fil-liġi lill-istess Kummissarju, bl-ispejjeż kontra l-Kummissarju tat-Taxxi u id-Direttur (Taxxa fuq il-Proprjetà);

Ra d-dokumenti annessi mar-Rikors promotur markati Dok. "A" sa' Dok. "D" a fol. 10 sa' 14 tal-proċess;

Ra r-Risposta tal-Kummissarju tat-Taxxi u tad-Direttur (Taxxa fuq il-Proprjetà) peremzz ta' liema jopponu għat-talbiet tal-Bank Rikorrent u jitolbu li l-istess jiġu miċħuda, bl-ispejjeż kontra l-Bank Rikorrent, u minflok id-deċiżjoni tas-6 ta' Novembru 2017 tiġi kkonfermata, in bażi għas-segwenti eċċezzjonijiet: (i) fl-ewwel lok u in linea preliminari ma kellux għalfejn jiġi mħarrek id-Direttur (Taxxa fuq il-

Proprjetà) għall-Kummissarju tat-Taxxi għaliex skond l-Artikolu 3 tal-Kap.517 tal-Liġijiet ta' Malta, il-Kap tad-Dipartiment responsabbli mill-kwistjoni mertu ta' din il-kawża huwa l-Kummissarju tat-Taxxi. Għaldaqstant, anke fid-dawl ta' dak provdut fl-Artikolu 181B tal-Kap.12 tal-Liġijiet ta' Malta, id-Direttur (Taxxa Fuq il-Proprjetà) għandu jiġi meħlus mill-ħarsien tal-ġudizzju billi f'dan il-każ ir-rappreżentanza ġiudizzjarja tal-Gvern ta' Malta hija biżżejjed integra bil-preżenza waħedha tal-Kummissarju tat-Taxxi; (ii) fil-mertu, l-allegazzjonijiet tal-Bank Rikorrent huma għal kollox infondati fil-fatt u fid-dritt; u (iii) il-Bank Rikorrent ħallas il-Kont mertu ta' dawn il-proċeduri u għalhekk ġie minnu aċċettat bħala dovut u konsegwentement illum ma jistax jitlob ir-refużjoni ta' l-ammont imħallas;

Ra d-dokumenti annessi mar-Risposta tal-Kummissarju tat-Taxxi u tad-Direttur (Taxxa fuq il-Proprjetà) markati Dok. "CTD1" u Dok. "CTD2" a fol. 23 sa' 29 tal-proċess;

Ra li b'Digriet datat 22 ta' Frar 2018[1], it-Tribunal ordna korrezzjoni fl-intestatura tat-Tribunal fis-sens illi taħt l-intestatura jiżdiedu l-kliem "Att dwar it-Taxxa fuq Dokumenti u Trasferimenti - Kap. 364 tal-Liġijiet ta' Malta", u li b'Digriet ulterjuri datat 22 ta' Frar 2018[2], it-Tribunal ordna li l-kliem "Direttur (Taxxa fuq il-Proprjetà) għall-Kummissarju tat-Taxxi (okkorrendo)" fl-okkju tar-Rikors u ta' dawn il-proċeduri jiġu kkanċellati, b'dana li l-uniku intimat f'dawn il-proċeduri jibqa' l-Kummissarju tat-Taxxi;

Ra d-dikjarazzjoni tad-difensur tal-Kummissarju tat-Taxxi waqt is-seduta tat-22 ta' Frar 2018[3] fis-sens illi għalkemm ir-rifjut formali għadu ma ħariġx, mill-Avviż datat 6 ta' Novembru 2017 jirriżulta ċar li d-deċiżjoni tal-Kummissarju hija li l-oġġeżżjoni ma ġietx aċċettata in kwantu invalida u għalhekk il-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV136000 hija kkonfermata u għalhekk, il-Kummissarju ma huwiex qed iqis dan l-appell bħala intempestiv;

Ra l-affidavit ta' Aldo Meli u d-dokumenti annessi miegħu esebit mill-Bank Rikorrent permezz ta' Nota ppreżentata fit-3 ta' Mejju 2018, fol. 43 sa' 54 tal-proċess, sema' x-xhieda ta' Emanuel Sciriha, Reġistratur Qrati u Tribunali Ċivili, mogħtija waqt is-seduta ta' l-4 ta' Ġunju 2018[4] u sema' x-xhieda ta' Josette Galdes, Direttur (Taxxa fuq il-Proprjetà), mogħtija waqt is-seduti tal-25 ta' Ottubru 2018[5], tat-28 ta' Jannar 2019[6] u tal-11 ta' Marzu 2019[7] u ra d-dokumenti esebiti minnha markati Dok. "JG" a fol. 72 tal-proċess u Dok. "X" a fol. 70 sa' 76 tal-proċess fl-ismijiet "Bank of Valletta p.l.c. v. Il-Kummissarju tat-Taxxi" Rik. Nru. 69/17, liema proċeduri mixjin mal-proċeduri odjerni, u sema' x-xhieda tal-Perit Anthony Galea mogħtija waqt is-seduta tal-15 ta' Ottubru 2019[8];

Ra n-Nota ta' Sottomissjonijiet tal-Bank Rikorrent a fol. 97 sa' 106 tal-proċess u ra in-Nota Responsiva tal-Kummissarju tat-Taxxi a fol. 114 sa' 121 tal-proċess;

---

[1] Fol. 40 tal-proċess.
[2] *Ibid.*
[3] Fol. 41 tal-proċess.
[4] Fol. 58 sa' 60 tal-proċess.
[5] Fol. 62 sa' 69 tal-proċess.
[6] Fol. 73 sa' 76 tal-proċess.
[7] Fol. 78 sa' 81 tal-proċess.
[8] Fol. 87 sa' 90 tal-proċess.

Ra l-atti kollha tal-kawża;

Ikkonsidra:

Fil-bejgħ bl-irkant bin-Numru 113/12 miżmum taħt l-Awtorità tal-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fit-18 ta' Ottubru 2016 fuq talba ta' ċertu Gaetano Bonnici, il-Bank Rikorrent akkwista: (i) *il-garaxx bla numru uffiċjali u bla isem, fil-livell ta' semi-basement aċċessibbli minn Triq Vincenzo Ciappara, Mellieħa, sottostanti għall-maisonette, mingħajr numru uffiċjali u bl-isem "Dar il-Palma" u suġġett għaċ-ċens annwu u perpetwu ta' sitt ewro u disgħa u disħgin ċenteżmi (€6.99) kif ukoll suġġett għas-servitujiet attivi u passivi riżultanti mill-posizzjoni tiegħu. Il-garaxx huwa formanti parti għall-korp ta' bini fuq parti diviża ta' l-art immarkata bħala plot mitejn (200) formanti parti mill-artijiet imsejħa "Ta' Pennellu"* - verso l-prezz ta' €34,800 *animo compensandi;* u (ii) *il-maisonette mingħajr numru uffiċjali u bl-isem "Dar il-Palma" Triq Vincenzo Ciappara, Mellieħa, li huwa formanti parti għall-korp ta' bini fuq parti diviża ta' l-art immarkata bħala plot mitejn (200) formanti parti mill-artijiet imsejħa "Ta' Pennellu" liberu u frank minn ċnus u piżijiet, bid-drittijiet, ġustijiet u l-pertinenzi kollha tiegħu u huwa suġġett u jgawdi is-servitù tas-sottoposizzjoni u tas-sovraposizzjoni kemm attivi u passivi* - verso l-prezz ta' €63,000 *animo compensandi*[9].

Dawn il-proprjetajiet kienu di proprjetà ta' ċertu Jason Vella, fil-konfront ta' min il-Bank Rikorrent kellu titolu eżekuttiv in forza ta' sentenza pronunċjata mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fit-28 ta' April 2015 fl-ismijiet "Bank of Valletta p.l.c. v. Jason Vella et" Ċitaz. Nru. 1085/14[10]. In effetti bl-imsemmija sentenza Jason Vella u martu Sueann Vella instabu inadempjenti fl-esekuzzjoni ta' varji kuntratti in forza ta' liema l-Bank Rikorrent ikkonċedielhom faċilitajiet bankarji u ġew ikkundannati iħallsu lill-Bank Rikorrent is-somma ta' €807,718.27, bilanċ għad-debitu fil-*loan accounts* tagħhom, flimkien ma' l-imgħax legali ulterjuri dekoribbli mis-16 ta' Ottubru 2014 sad-data ta' effettiv pagament.

Dawn it-trasferimenti ġew debitament irreġistrati fir-Reġistru Pubbliku fit-30 ta' Mejju 2017 permezz ta' Noti ta' l-Insinwa bin-Numri 11706 u 11707[11] u komunikati lill-Kummissarju tat-Taxxi permezz ta' Avviż ta' Trasferiment Inter Vivos ta' Proprjetà Immobbli a tenur ta' l-Att dwar it-Taxxa fuq Dokumenti u Trasferimenti, fis-16 ta' Mejju 2017[12].

Il-Kummissarju tat-Taxxi nkariga Perit sabiex jagħtih stima tal-valur reali tal-proprjetajiet akkwistati mill-Bank Rikorrent fiż-żmien tat-trasferiment. Il-Perit inkarigat sabiex jagħti stima tal-valur reali tal-maisonette Nru.200, Dar il-Palma, Triq Vincenzo Ciappara, Mellieħa, ossia l-proprjetà mertu ta' dawn il-proċeduri, kien il-Perit Anthony Galea illi ta stima fil-valur ta' €85,000[13]. A bażi ta' tali stima il-Kummissarju tat-Taxxi ħareġ Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV136000 fil-

[9] Affidavit ta' Aldo Meli esebit mill-Bank Rikorrent permezz ta' Nota ppreżentata fit-3 ta' Mejju 2018 a fol. 44 sa' 47 tal-proċess.
[10] Doc. "A" anness ma' l-affidavit ta' Aldo Meli, fol. 48 sa' 50 tal-proċess.
[11] Doc. "B" u Doc. "C" annessi ma' l-affidavit ta' Aldo Meli, fol. 51 u 52 tal-proċess.
[12] Dok. "CTD2" a fol. 26 sa' 29 tal-proċess. Dan l-avviż jirreferi għat-trasferiment tal-maisonette, il-fond mertu ta' dawn il-proċeduri.
[13] Dok. "CTD1" a fol. 23 u 25 tal-proċess.

konfront tal-Bank Rikorrent permezz ta' liema talbu jħallas is-somma ta' €1,100 bħala taxxa fuq il-valur addizzjonali taxxabbli ta' €22,000, flimkien mas-somma ulterjuri ta' €220 rappreżentanti taxxa addizzjonali, komplessivament ammontanti għal **€1,320**[14].

B'ittra datata 10 ta' Ottubru 2017[15], il-Bank Rikorrent għarraf lill-Kummissarju tat-Taxxi li *nagħmel referenza għaż-żewġ kontijiet imsemmija hawn fuq fejn bihom ġew imposti "taxxa" u "taxxa addizzjonali/penali" fuq trasferiment ta' żewġ proprjetajiet mingħand il-konjuġi Vellla għal għand il-Bank of Valletta. Filwaqt li ma jidhirx li hemm bażi suffiċjenti sabiex il-Bank, bħala l-kompratur, joġġezzjona għat-"taxxa" li ġiet imposta mid-direttur, il-Bank qiegħed formalment joġġezzjona għall-imposizzjoni tat-"taxxa addizzjonali/penali" għaliex iħoss li mhux ġust li titħallas din il-penali minħabba li wieħed irid jiftakar li dan ma kienx sempliċement transazzjoni normali ta' bejgħ u xiri imma dan l-akkwist mill-Bank sar permezz ta' subbasta li saret taħt l-Awtorità u skrutinju rett tal-Qrati Maltin. Dan il-fatt waħdu jiżgura li ma kien hemm xejn skorrett minn naħa tal-Bank sabiex ibati l-penali imposta mid-direttur f'dan il-każ, u kwalunkwe każ ieħor tal-futur fejn l-akkwist isir permezz ta' subbasta. Għaldaqstant il-Bank iħoss li l-penali ta' €152 (kont numru IV135988) u €220 (kont numru IV136000)* [dan ta' l-aħħar il-Kont mertu ta' dawn il-proċeduri] *għandhom jitħassru mid-direttur. Ma' din l-ittra t'oġġezzjoni għandek issib mehmużin żewġ ċekkijiet bankarji għal valur ta' €760 (IV135998) u €1,100 (IV136000) għas-saldu tat-talba tad-direttur għall-ħlas ta' "taxxa".*

B'Avviż datat 6 ta' Novembru 2017[16], il-Kummissarju tat-Taxxi għarraf lill-Bank Rikorrent li *b'referenza għall-ittra tiegħek ta' 10/10/2017 ninfurmak li l-oġġezzjoni tiegħek ma tistax tiġi aċċettata minħabba li din hija invalida għax ma saritx skond l-Artikolu 56(1) ta' l-Att dwar it-Taxxa fuq Dokumenti u Trasferimenti. Dan ifisser li l-oġġezzjoni ma tispeċifikax bil-miktub ir-raġunijiet għall-oġġezzjoni jew ma saritx fi żmien 30 ġurnata mid-data tan-notifika tal-kont. L-Artikolu 52(4) ma jagħtix konċessjonijiet għall-proprjetà akkwistata li ġejja mis-Subbasta.*

In segwitu għal dan l-Avviż il-Bank Rikorrent ippreżenta l-proċeduri odjerni permezz ta' liema jitlob li t-Tribunal: (i) jannulla, jirrevoka u/jew iħassar l-Avviż maħruġ mill-Kummissarju tat-Taxxi u mid-Direttur (Taxxa fuq il-Proprjetà) fis-6 ta' Novembru 2017 fejn iddikkjaraw li l-oġġezzjoni tal-Bank għall-Likwidazzjoni ta' Taxxa maħruġa fil-konfront tiegħu hija invalida u/jew ċaħdu l-istess oġġezzjoni ta' l-10 ta' Ottubru 2017; (ii) jiddikjara li gialadarba si tratta ta' bejgħ in subbasta, il-Kummissarju tat-Taxxi u d-Direttur (Taxxa fuq il-Proprjetà) m'għandhom l-ebda poter fil-liġi biex jagħmlu l-eżerċizzju ta' reviżjoni a tenur ta' l-Artikolu 52 tal-Kap.364 tal-Liġijiet ta' Malta u għalhekk filwaqt li jikkanċella, jannulla u/jew iħassar l-istima maħruġa mill-Kummissarju u mid-Direttur (Taxxa fuq il-Proprjetà) fit-28 ta' Settembru 2017 u jiddikjaraha bħala nulla u bla effett; u (iii) jordna lill-Kummissarju tat-Taxxi u/jew Direttur (Taxxa fuq il-Proprjetà) sabiex jirrifondu lill-Bank it-taxxa ta' elf u mitt Euro (€1,100) imħallsa bi żball u mingħajr ebda raġuni valida fil-liġi lill-istess Kummissarju.

[14] Dok. "A" a fol. 10 tal-proċess.
[15] Dok. "C" a fol. 13 tal-proċess.
[16] Dok. "D" a fol. 14 tal-proċess.

Il-Bank Rikorrent jibbaża t-talbiet tiegħu fuq is-segwenti premessi: (i) ladarba mill-atti jirriżulta li l-oġġezzjoni mill-Bank Rikorrent datata 10 ta' Ottubru 2017 saret entro t-tletin jum mid-data tal-Likwidazzjoni ta' Taxxa, ossia mit-28 ta' Settembru 2017, ma kien hemm l-ebda lok li l-oġġezzjoni tiġi dikjarata invalida; (ii) ma huwiex minnu li l-oġġezzjoni sottomessa mill-Bank Rikorrent ma kienx fiha raġunijiet stante li mill-oġġezzjoni datata 10 ta' Ottubru 2017, jirriżulta li l-Bank formalment oġġezzjona għall-imposizzjoni ta' taxxa addizzjonali/penali għaliex il-bejgħ mertu ta' l-istess taxxa ma kienx bejgħ volontarju bejn żewġ persuni fuq is-suq, imma l-akkwist tal-proprjetà da parte tal-Bank Rikorrent sar permezz ta' bejgħ in subbasta taħt l-Awtorità u skrutinju rett tal-Qrati Maltin u għalhekk ma seta' sar xejn skorrett da parte tal-Bank u l-prezz li bih ġie liberat u akkwistat il-fond in kwistjoni kien dak tas-suq skond ir-regoli tal-bejgħ u fl-ambitu ta' bejgħ in subbasta; (iii) l-Avviż datat 6 ta' Novembru 2017 huwa legalment null u invalidu fil-Liġi stante li kienu jeżistu ta' l-inqas ir-rekwisiti fl-oġġezzjoni magħmula fl-10 ta' Ottubru 2017 mill-esponenti u għalhekk ma setax jinħareġ avviż ta' oġġezzjoni invalida; (iv) l-Avviż datat 6 ta' Novembru 2017 huwa invalidu fil-Liġi stante li f'dak l-istess Avviż il-Kummissarju tat-Taxxi u d-Direttur (Taxxa fuq il-Proprjetà) taw bħala raġuni għaċ-ċaħda ta' l-oġġezzjoni r-raġuni li *l-Artikolu 52(4) ma jagħtix konċessjonijiet għall-proprjetà akkwistata li ġejja minn subbasta.* Il-Kummissarju tat-Taxxi u d-Direttur (Taxxa fuq il-Proprjetà) jeħtieġ jiddeċiedu jekk hux qed jiddikjaraw l-oġġezzjoni bħala waħda invalida jew inkella hux qegħdin jirrifjutaw l-oġġezzjoni magħmula mill-Bank Rikorrent; (v) il-Kummissarju tat-Taxxi u d-Direttur (Taxxa fuq il-Proprjetà) ma għandhomx raġun meta jgħidu li rrifjutaw l-oġġezzjoni magħmula mill-Bank Rikorrent għaliex *l-Artikolu 52(4) ma jagħtix konċessjonijiet għall-proprjetà akkwistata li ġejja minn subbasta.* Dan ir-raġunament huwa bbażat fuq premessa żbaljata fis-sens li l-prezz ta' bejgħ in subbasta huwa b'xi mod xi konċessjoni mill-prezz stabbilit bl-Artikolu 52 tal-Kap.364 tal-Liġijiet ta' Malta; (vi) l-Artikolu 52 tal-Kap.364 tal-Liġijiet ta' Malta jitkellem fuq il-poter li għandu l-Kummissarju tat-Taxxi li jistabilixxi valur fir-rigward ta' żewġ sitwazzjonijiet, u cioè: (1) f'kuntratt ta' trasferiment u/jew; (2) f'dikjarazzjoni ta' trasferiment *causa mortis* magħmula skond l-Artikolu 33 tal-Kap.364 tal-Liġijiet ta' Malta. Ma hemm imkien imsemmi li il-Kummissarju tat-Taxxi għandu poteri simili fir-rigward ta' Digriet tal-Qorti li bih isir il-bejgħ in subbasta. Din id-distinzjoni kienet intenzjonata mill-leġislatur għaliex meta l-Liġi tagħmel referenza dwar l-imposizzjoni oriġinali ta' taxxa fl-Artikolu 32 tal-Kap.364 tal-Liġijiet ta' Malta, tgħid testwalment *għandha titħallas għal kull dokument u fuq kull sentenza, Digriet jew ordni ta' kull Qorti jew Awtorità oħra leġittima, li bihom ħaġa immobbli jew xi dritt rejali fuq xi immobbli jiġi trasferit lil xi persuna u fuq kull dikjarazzjoni magħmula skond l-Artikolu 33...* Huwa evidenti li l-Leġislatur ried joħloq distinzjoni netta bejn l-imposizzjoni oriġinali taħt l-Artikolu 32 tal-Kap.364 tal-Liġijiet ta' Malta, ossia mhux biss dokument ta' trasferiment u/jew dikjarazzjoni causa mortis imma anke dawk kif hemm imsejjaħ *u kull sentenza, Digriet ta' Qorti jew Awotirtà oħra leġittima,* u l-imposizzjoni *ex officio* da parte tal-Kummissarju tat-Taxxi ai termini ta' l-Artikolu 52 tal-Kap.364 tal-Liġijiet ta' Malta. Dak provdut fl-Artikolu 32 tal-Ka.364 tal-Liġijiet ta' Malta mhux riprodott fl-Artikolu 52 tal-Kap.364 tal-Liġijiet ta' Malta stante li l-Kummissarju tat-Taxxi għandu l-poter jistabilixxi valur *ex officio* u joħroġ stimi ta' taxxa addizzjonali jew penali biss fir-rigward ta' dokument ta' trasferiment u ta' dikjarazzjoni *causa mortis* iżda mhux fir-rigward ta' bejgħ ordnat mill-Qorti. Dana huwa hekk għar-raġuni li meta jsir bejgħ in subbasta ma hemm l-ebda lok li jkun hemm xi temperament jew xi ħaġa skorretta,

ġjaladarba il-bejgħ in subbasta jiġi miżmum u t-trasferiment jiġi esegwit taħt għajnejn u l-iskrutinju tal-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili. Huwa evidenti li l-leġislatur kien konxju mill-fatt li l-prezz li bih jiġi liberat immobbli huwa l-prezz li huwa l-valur tal-immobbli fil-bejgħ in subbasta bid-diffikultajiet kollha li jrid jiffaċċja l-liberatarju, ossia l-akkwirent ta' l-immobbli; (vii) apparte d-distinzjonijiet gia msemmija bejn trasferiment ta' immobbli bejn żewġ persuni u bejgħ in subbasta, hemm distinzjoni oħra li tipprekludi lill-Kummissarju tat-Taxxi milli jirrivedi l-prezz tal-liberazjoni u cioè li bejgħ in subbasta ma huwiex bejgħ bejn żewġ persuni imma bejgħ li jsir fil-miftuħ bir-regoli kollha tal-Qorti u huwa bejgħ illi l-valur aħħari tiegħu jiġi stabbilit wara kompetizzjoni bejn oblaturi li jkunu qegħdin joffru għall-bejgħ. Dan ifisser għalhekk li l-valur ġust ta' bejgħ ta' proprjetà fis-subbasta skond il-Liġi huwa l-għola prezz illi jinġieb wara li jsiru d-diversi offerti mid-diversi oblaturi. Il-valur ta' bejgħ in subbasta ta' dak l-immobbli ma jkunx l-istess valur ta' bejgħ liberu bejn żewġ kontraenti; (viii) peress li l-Bank Rikorrent ma hax il-pariri neċessarji u għaġġel meta rċieva l-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV136000, bi żvista ħallas it-taxxa addizzjonali ta' €1,100 imposta fuqu. Iqis però li f'dan il-każ il-Likwidazzjoni ta' Taxxa imsemmija ma għandhiex titħassar biss għal dak li jirrigwarda l-penali ta' €220, imma l-Bank għandu jiġi rifuż is-somma ta' €1,100 minnu già mħallsa u dan in bażi għall-prinċipju ta' l-*indebiti solutio*. Kemm-il darba dan ma jsirx, il-Bank Rikorrent jirriserva d-drittijiet tiegħu taħt il-Kostituzzjoni ta' Malta u taħt il-Konvenzjoni Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem.

Il-Kummissarju tat-Taxxi jopponi għat-talbiet tal-Bank Rikorrent u jitlob li l-istess jiġu miċħuda stante li: (i) l-Artikolu 52 tal-Kap.364 tal-Liġijiet ta' Malta jirreferi għal kuntratt ta' trasferiment u imkien, lanqas fir-Regoli dwar it-Taxxa fuq Dokumenti u Trasferimenti, Leġislazzjoni Sussidjarja 364.06, ma jissemma li dawn ma jirreferux għal meta jkun hemm bejgħ in subbasta. Għalkemm kien hemm subbasta xorta kellu jsir il-kuntratt ta' trasferiment imsemmi fil-Liġi sabiex ġiet trasferita l-proprjetà mertu tar-Rikors odjern, hekk kif jidher mill-Avviż ta' Trasferiment, Dok. "CTD2" anness mar-Risposta tal-Kummissarju tat-Taxxi; (ii) l-Artikolu 52 tal-Kap.364 tal-Liġijiet ta' Malta jagħti lill-Kummissarju tat-Taxxi l-jedd li ma jaqbilx mal-valur imsemmi fil-kuntratt ta' trasferiment u għalhekk il-valur indikat fil-kuntratt waħdu ma jistax jitqies prova konklussiva tal-valur rejali tal-ġid trasferit, dana aktar u aktar meta ma jkunx akkumpanjat minn valutazzjoni professjonali kif imsemmi fir-Regolament 3A tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 364.06. Id-Dipartiment tat-Taxxi jista' jagħżel li ma jibgħatx Perit inkarigat minnu biex jispezzjona l-proprjetà trasferita biss jekk jiġi provdut valutazzjoni professjonali li tikkonsisti f'rapport kif previst fis-subregolament (2) tar-Regolament 3A tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 364.06; (iii) l-Artikolu 52(4) tal-Kap.364 tal-Liġijiet ta' Malta jipprovdi li *l-persuna li tittrasferixxi fi trasferiment inter vivos u l-persuna li tirċievi t-trasferiment għandhom iħallsu taxxa addizzjonali ekwivalenti għal għoxrin fil-mija (20%) ta' l-ammont ta' taxxa stmata mill-Kummissarju kif imsemmi qabel.* Il-Liġi fir-rigward hija tassattiva, tant illi tuża l-kelma "għandhom"/"shall" u ma tati l-ebda lok għal eċċezzjonijiet mill-ħlas tal-penali, lanqas fil-każ ta' bejgħ in subbasta; (iv) l-istima u l-Likwidazzjoni ta' Taxxa mwettqa mill-Kummissarju tat-Taxxi nħadmu b'mod tajjeb skond dak rikjest fir-Regolament 3 tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 364.06 u l-istima tal-Perit inkarigat mid-Dipartiment tirrifletti l-prezz medju li l-proprjetà trasferita kienet iġġib li kellha tinbiegħ fuq is-suq liberu f'dik id-data, wara li jitqiesu ċ-ċirkostanzi kollha li jolqtuha;

(v) il-Bank Rikorrent ħallas il-kont in kwistjoni u għalhekk aċċetta li l-istess kont hu dovut. Konsegwentement ma jistax jitlob ir-refużjoni ta' l-ammont imħallas minnu.

In linea preliminari l-Kummissarju tat-Taxxi u d-Direttur (Taxxa fuq il-Proprjetà) eċċpiew illi fil-każ in eżami ma kellux għalfejn jitħarrek ukoll id-Direttur (Taxxa fuq il-Proprjetà) stante li ai termini ta' l-Artikolu 3 tal-Kap. 517 tal-Liġijiet ta' Malta, il-Kap tad-Dipartiment responsabbli mill-kwistjoni mertu ta' dawn il-proċeduri huwa il-Kummissarju tat-Taxxi. Konsegwentement, anke fid-dawl ta' dak provdut fl-Artikolu 181B tal-Kap.12 tal-Liġijiet ta' Malta, id-Direttur (Taxxa Fuq il-Proprjetà) għandu jiġi liberat mill-osservanza tal-ġudizzju.

Din l-eċċezzjoni ġiet sorvolata u solvuta bid-Digriet mogħti fit-22 ta' Frar 2018[17], fejn it-Tribunal ordna li l-kliem "Direttur (Taxxa fuq il-Proprjetà) għall-Kummissarju tat-Taxxi Interni (okkorrendo)" fl-okkju tar-Rikors promotur jiġu ikkanċellati b'dana li l-uniku intimat f'dawn il-proċeduri jkun u jibqa' l-Kummissarju tat-Taxxi. Fid-dawl ta' dan għalhekk it-Tribunal mhux se jieħu konjizzjoni ulterjuri ta' din l-eċċezzjoni.

Fil-fehma tat-Tribunal, l-ewwel kwistjoni li għandha tiġi indirizzata f'dawn il-proċeduri hija dik relattiva għan-nullità ta' l-Avviż tal-Kummissarju tat-Taxxi datat 6 ta' Novembru 2017, sollevata mill-Bank Rikorrent.

Nullità ta' l-Avviż tal-Kummissarju tat-Taxxi datat 6 ta' Novembru 2017:

Kif già iktar 'l fuq osservat, il-Bank Rikorrent jikkontendi li l-Avviż tal-Kummissarju tat-Taxxi datat 6 ta' Novembru 2017, li bih l-istess Bank ġie nfurmat li l-oġġeżżjoni tiegħu ta' l-10 ta' Ottubru 2017, kienet qed tiġi rifjutata, huwa legalment null u invalidu fil-Liġi stante li: (i) l-oġġezzjoni mill-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV136000 datata 28 ta' Settembru 2017 (u mill-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Numru IV135998 ukoll datata 28 ta' Settembru 2017) saret entro t-terminu ta' tletin ġurnata mid-data tal-Likwidazzjoni ta' Taxxa imsemmija; (ii) li l-oġġezzjoni mill-Likwidazzjoni ta' Taxxa hija sopportata bid-debiti raġunijiet għall-oġġezzjoni; u (iii) il-Kummissarju tat-Taxxi ma jistax jagħti tlett raġunijiet distinti u anke bejniethom kunfliġġenti għaċ-ċaħda ta' l-oġġezzjoni tiegħu datata 10 ta' Ottubru 2017.

Dan l-aggravju fir-rigward ta' l-Avviż tal-Kummissarju tat-Taxxi datat 6 ta' Novembru 2017[18] jiskatta mill-fatt li b'dak l-avviż il-Bank Rikorrent ġie infurmat li *b'referenza għall-ittra tiegħek ta' 10/10/2017 ninfurmak li l-oġġezzjoni tiegħek ma tistax tiġi aċċettata minħabba li din hija invalida għax ma saritx skond l-Artikolu 56(1) ta' l-Att dwar it-Taxxa fuq Dokumenti u Trasferimenti. Dan ifisser li l-**oġġezzjoni ma tispeċifikax bil-miktub ir-raġunijiet għall-oġġezzjoni** jew **ma saritx fi żmien 30 ġurnata mid-data tan-notifika tal-kont**. **L-Artikolu 52(4) ma jagħtix konċessjonijiet għall-proprjetà akkwistata li ġejja mis-Subbasta**[19].* Huwa evidenti li b'dan l-Avviż il-Kummissarju jidher li qed jagħti żewġ raġunijiet għalfejn l-oġġezzjoni tal-Bank Rikorrent ma hijiex qed titqies bħala waħda valida, u cioè raġuni preliminari li l-oġġezzjoni skontu ma saritx ai termini ta' l-Artikolu 56(1) tal-Kap.364 tal-Liġijiet ta' Malta u raġuni fil-mertu, ossia li tindirizza

[17] Fol. 40 tal-proċess.
[18] Dok. "D" a fol. 14 tal-proċess.
[19] Enfasi tat-Tribunal.

b'mod dirett l-oġġezzjoni tal-Bank, li l-Artikolu 52(4) tal-Kap.364 tal-Liġijiet ta' Malta ma jagħtix konċessjonijiet għall-proprjetà akkwistata li ġejja mis-subbasta.

It-Tribunal qed jgħid li jidher li l-Kummissarju tat-Taxxi qed jagħti żewġ raġunijiet għalfejn l-oġġezzjoni tal-Bank Rikorrent ma ġietx aċċettata għar-raġuni li l-Avviż maħruġ fis-6 ta' Novembru 2017 huwa fil-maġġor parti tiegħu - anżi kollu kemm hu ħlief fejn jingħad li *l-Artikolu 52(4) ma jagħti konċessjonijiet għall-proprjetà akkwistata li ġejja mis-Subbasta* - avviż b'*standard format* u kjarament f'dak l-avviż *standard format* il-Kummissarju kemm żied ir-raġuni fil-mertu, li t-Tribunal jemmen li hija l-unika u vera raġuni għalfejn l-oġġezzjoni tal-Bank Rikorrent ġiet miċħuda. Għalkemm l-użu ta' avviż *standard format* jaf ma jkunx dejjem wieħed idejali, partikolarment meta l-oġġezzjoni tat-*taxpayer* tkun qed tiġi rifjutata fil-mertu, b'daqshekk ma jistax jitqies li dak l-avviż huwa legalment null u invalidu fil-Liġi. Anke jekk il-Kummissarju tat-Taxxi effettivament ċaħad l-oġġezzjoni tal-Bank Rikorrent għar-raġunijiet kollha minnu indikati fl-Avviż tas-6 ta' Novembru 2017, ossia kemm dawk preliminari kif ukoll dik fil-mertu, xorta waħda ma jistax jitqies li dak l-Avviż huwa legalment null u invalidu ai termini tal-Liġi. Jista' jkun li il-Kummissarju tat-Taxxi ma jkunx korrett fil-konsiderazzjonijiet tiegħu, bil-konsegwenza li l-Avviż ta' caħda ta' oġġezzjoni wkoll ma jkunx korrett, iżda żgur illi mhux il-każ li dak l-Avviż jitqies bħala legalment null u invalidu fil-Liġi.

Konsegwentement l-aggravju tan-nullità ta' l-Avviż tal-Kummissarju tat-Taxxi datat 6 ta' Novembru 2017 ma huwiex ġustifikat u b'hekk ma jistħoqqx li jiġi milqugħ.

Iċċarata din il-kwistjoni, it-Tribunal ser jgħaddi biex jittratta r-raġunijiet mogħtija mill-Kummissarju tat-Taxxi fl-Avviż tas-6 ta' Novembru 2017 għaċ-ċaħda ta' l-oġġezzjoni tal-Bank Rikorrent mill-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV136000.

L-oġġezzjoni hija invalida għaliex ma saritx skond l-Artikolu 56(1) tal-Kap.364 tal-Liġijiet ta' Malta:

L-Artikolu 56(1) tal-Kap.364 tal-Liġijiet ta' Malta jipprovdi li *jekk xi persuna notifikata jew li tintlaqat b'avviż ta' likwidazzjoni tkun tixtieq tikkontesta dik il-likwidazzjoni, hi tista' tapplika għand il-Kummissarju għal revoka jew għal reviżjoni tagħha b'avviż ta' oġġezzjoni bil-miktub li jispeċifika r-raġunijiet għall-oġġezzjoni għall-likwidazzjoni u li jsir fi żmien tletin ġurnata mid-data tan-notifika ta' l-avviż imsemmi qabel...*

Mill-atti proċesswali jirriżulta li l-Kummissarju tat-Taxxi ħareġ il-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV136000 fil-konfront tal-Bank Rikorrent fit-28 ta' Settembru 2017 u mit-timbru tal-Bank fuq l-imsemmija Likwidazzjoni ta' Taxxa - Dok. "A" a fol. 10 tal-proċess - jirriżulta li din ġiet notifikata lill-Bank Rikorrent fl-4 ta' Ottubru 2017. L-ittra ta' oġġezzjoni - Dok. "C" a fol. 13 tal-proċess - hija datata 10 ta' Ottubru 2017, li jfisser li l-oġġezzjoni, entro l-parametri li fiha ġiet imfassla mill-Bank Rikorrent, mhux biss saret entro terminu ta' tletin ġurnata min-notifika tal-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV136000 lill-Bank Rikorrent imma addirittura saret entro terminu ta' tletin ġurnata mid-data tal-ħruġ ta' l-imsemmija Likwidazzjoni ta' Taxxa. B'hekk bl-ebda mod ma jista' jitqies li l-oġġezzjoni tal-Bank Rikorrent hija tardiva u b'hekk invalida ai termini tal-Liġi.

Fl-ittra ta' oġġezzjoni u b'referenza għall-Likwidazzjonijiet ta' Taxxa maħruġa fil-konfront tiegħu, ossia l-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV136000 mertu tal-proċeduri odjerni u l-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV135998 mertu tal-proċeduri fl-ismijiet "Bank of Valletta p.l.c. v. Il-Kummissarju tat-Taxxi" Rik. Nru. 69/17, il-Bank Rikorrent jikkontendi li *filwaqt li ma jidhirx li hemm bażi sufficjenti sabiex il-Bank, bħala l-kompratur, joġġezzjona għat-"taxxa" li ġiet imposta mid-direttur, il-Bank qiegħed formalment joġġezzjona għall-imposizzjoni tat-"taxxa addizzjonali/penali" għaliex iħoss li mhux ġust li titħallas din il-penali minħabba li wieħed irid jiftakar li dan ma kienx sempliċement transazzjoni normali ta' bejgħ u xiri imma dan l-akkwist mill-Bank sar permezz ta' subbasta li saret taħt l-awtorità u skrutinju rett tal-Qrati Maltin. Dan il-fatt waħdu jiżgura li ma kien hemm xejn skorrett minn naħa tal-Bank sabiex ibati l-penali imposta mid-direttur f'dan il-każ, u kwalunkwe każ tal-futur fejn l-akkwist isir permezz ta' subbasta. Għaldaqstant il-Bank iħoss li l-penali ta' €152 (kont numru IV135988) u €220 (kont numru IV136000) għandhom jitħassru mid-direttur. Ma' din l-ittra t'oġġezzjoni għandek issib mehmużin żewġ ċekkijiet bankarji għall-valur ta' €760 (IV135998) u €1,100 (IV136000) għas-saldu tat-talba tad-direttur għall-ħlas tat-"taxxa".*

Minn din l-ittra huwa ferm evidenti li l-Bank Rikorrent qed jikkontesta l-element ta' taxxa addizzjonali/penali imposta fuqu bil-Likwidazzjonijiet ta' Taxxa maħruġa fil-konfront tiegħu relattivament għall-akkwist tal-maisonette Nru.200, Dar il-Palma, Triq Vincenzo Ciappara, Mellieħa, u l-garage sottostanti għall-imsemmija maisonette, fi Triq Vincenzo Ciappara, Mellieħa, u qed jagħti raġunijiet għalfejn iħoss li ma huwiex ġust li l-Kummissarju tat-Taxxi jimponi taxxa addizzjonali/penali ta' €220 fir-rigward ta' l-akkwist tal-maisonette u taxxa addizzjonali/penali ta' €152 fir-rigward tal-garage. Ir-raġunijiet senjatament jikkonsistu f'li *dan ma kienx sempliċement trasnazzjoni normali ta' bejgħ u xiri imma dan l-akkwist mill-Bank sar permezz ta' subbasta li saret taħt l-awtorità u skrutinju rett tal-Qrati Maltin. Dan il-fatt waħdu jiżgura li ma kien hemm xejn skorrett minn naħa tal-Bank sabiex ibati l-penali imposta mid-direttur f'dan il-każ, u kwalunkwe każ tal-futur fejn l-akkwist isir permezz ta' subbasta.*

Il-fatt li l-Kummissarju tat-Taxxi ma qabilx mar-raġuni mogħtija mill-Bank Rikorrent għalfejn ma kellhiex tiġi imposta taxxa addizzjonali/penali fil-każ in kwistjoni, hekk kif jirriżulta ferm ċar mir-raġuni fil-mertu għaċ-ċaħda ta' l-oġġezzjoni, b'daqshekk ma jfissirx li l-Bank Rikorrent ressaq oġġezzjoni mingħajr raġunijiet. Konsegwentement għalhekk, hawn ukoll il-Kummissarju tat-Taxxi ma kienx korrett f'li jikkonsidra l-oġġezzjoni tal-Bank Rikorrent bħala invalida in kwantu mhux konformi ma' dak provdut fl-Artikolu 56(1) tal-Kap.364 tal-Liġijiet ta' Malta.

Trattata r-raġuni preliminari in bażi għal liema l-Kummissarju tat-Taxxi ċaħad l-oġġezzjoni tal-Bank Rikorrent mill-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV136000, it-Tribunal ser jgħaddi biex jittratta r-raġuni fil-mertu għaċ-ċaħda ta' l-oġġezzjoni, liema raġuni fil-fatt tikkostitwixxi l-qofol ta' dawn il-proċeduri.

L-Artikolu 52(4) ma jagħtix konċessjonijiet għall-proprjetà akkwistata li ġejja mis-Subbasta:

Għalkemm iċ-ċaħda ta' l-oġġezzjoni tal-Bank Rikorrent hija bbażata fuq is-subartikolu (4) ta' l-Artikolu 52 tal-Kap.364 tal-Liġijiet ta' Malta, stante li l-oġġezzjoni tal-Bank Rikorrent kienet immirata biss versu l-imposizzjoni ta' taxxa addizzjonali/penali, peress illi b'dawn il-proċeduri l-Bank Rikorrent qed jikkontesta is-setgħa tal-Kummissarju tat-Taxxi li jiddeċiedi u jistma t-taxxa dovuta fir-rigward ta' liberazzjoni in segwitu għal bejgħ in subbasta, b'dana għalhekk li issa qed jikkontesta anke l-imposizzjoni ta' taxxa fuq valur addizzjonali taxxabbli da parte tal-Kummissarju, it-Tribunal ser jittratta l-interpretazzjoni kemm tas-subartikolu (1) kif ukoll tas-subartikolu (4) ta' l-Artikolu 52 tal-Kap.364 tal-Liġijiet ta' Malta.

Huwa fatt inkontestat u rikonoxxut mill-Bank Rikorrent li bejgħ in subbasta huwa soġġett għat-taxxa fuq dokumenti u trasferimenti ai termini ta' l-Artikolu 32(1) tal-Kap.364 tal-Liġijiet ta' Malta, in kwantu dan kjarament jipprovdi li: *għandha titħallas fuq kull dokument u fuq kull sentenza, digriet jew ordni ta' kull qorti jew awtorità oħra leġittima, li bihom ħaġa immobbli jew xi dritt reali fuq xi immobbli jiġi trasferit lil xi persuna u fuq kull dikjarazzjoni magħmula skond l-artikolu 33, għar-rigward ta' persuni li minnhom joriġina t-trasferiment causa mortis li mietu fi jew wara t-23 ta' Novembru 1999, taxxa ta' ħames euro (5) għal kull mitt euro (100) jew parti minnha ta' l-ammont jew tal-valur ta' dak li jingħata bil-ħlas tal-ħaġa trasferita jew tal-valur ta' dik il-ħaġa, liema jkun l-akbar.*

Minn dan il-provvediment tal-Liġi jirriżulta ferm ċar li fil-kuntest ta' trasferimenti *inter vivos* tiġi imposta taxxa fuq trasferiment ta' proprjetà, eżenti dawk l-eċċezzjonijiet mogħtija fil-Liġi, irrispettivament mill-mod kif dak it-trasferiment iseħħ, ossia jekk huwiex bil-mod hekk imsejjaħ 'normali' ta' trasferiment permezz ta' att notarili jew inkella bis-saħħa ta' proċeduri ġiudizzjarji u taħt l-iskrutinju tal-Qorti bħalma huwa appuntu l-bejgħ in subbasta ta' proprjetà immobbli. B'hekk huwa evidenti li fil-kuntest ta' trasferiment *inter vivos* ta' proprjetà immobbli, il-Leġislatur ma riedx li jkunu soġġetti għat-taxxa fuq dokumenti u trasferimenti biss dawk it-trasferimenti li jseħħu in forza ta' att notarili iżda ried li tali taxxa tiġi imposta fuq dawk is-sitwazzjonijiet kollha - salv eċċezzjonijiet speċifikatament stipulati fil-Liġi - li joħolqu trasferiment ta' proprjetà immobbli jew drittijiet reali fuq tali proprjetà immobbli.

Dan joħroġ b'mod ċar ukoll mid-definizzjoni ta' "trasferiment" mogħtija fl-Artikolu 2 tal-Kap.364 tal-Liġijiet ta' Malta li jipprovdi li: *'trasferiment' tinkludi kull assenjazzjoni, mogħdija ta' proprjetà, bejgħ, diviżjoni, donazzjoni, kostituzzjoni tad-dota, bejgħ b'instalments, fidi ta' ċens u kull akkwist taħt kull titolu ieħor, inkluż att pubbliku dikjaratorju skond ma hemm imsemmi fl-artikolu 371(4) u 354(3) ta' l-Att dwar il-Kumpanniji, u kull operazzjoni li titqies bħala trasferiment skond id-disposizzjonijiet ta' l-artikolu 42B, u biex jitneħħa kull dubju jinkludi kull trasferiment ta' attiv minn kumpannija lill-attivisti tagħha, jew minn soċjetà lill-membri tagħha, matul l-istralċ tal-kumpannija jew tas-soċjetà jew matul it-tqassim ta' l-attiv lill-attivisti jew membri tagħha skond il-proġett ta' tqassim, iżda, sakemm ma jiġix hekk provdut b'mod speċifiku f'dan l-Att, ma tinkludix trasferiment causa mortis.*

Fil-fehma tat-Tribunal dan ifisser li dak li jagħti lok għall-imposizzjoni tat-taxxa ai termini tal-Kap.364 tal-Ligijiet ta' Malta fil-kuntest ta' trasferimenti *inter vivos* ta'

proprjetà immobbli ma huwiex tant jew biss il-*medium* li bih is-seħħ it-trasferiment, ossia jekk hux b'att notarili jew altro, iżda l-portata ġuridika ta' dak it-trasferiment. Minn dan isegwi għalhekk li għall-finijiet ta' l-Att dwar it-Taxxa fuq Dokumenti u Trasferimenti u tat-taxxa imposta bis-saħħa tiegħu, il-kunċett ta' "att ta' trasferiment" u/jew ta' "kuntratt ta' trasferiment" ma għandux ikun ċirkoskritt biss għall-kunċett tradizzjonali ta' att notarili, ossia att pubbliku, iżda għandu jinkludi dawk is-sitwazzjoni ta' trasferiment *inter vivos* ta' proprjetà immobbli li huma ekwiparabbli għal trasferiment permezz ta' kuntratt pubbliku.

Dan appena osservat huwa ferm importanti għall-finijiet ta' l-interpretazzjoni korretta ta' l-Artikolu 52 tal-Kap.364 tal-Liġijiet ta' Malta li jagħti lill-Kummissarju tat-Taxxi s-setgħa li jiddeċiedi u jistma t-taxxa dovuta.

L-Artikolu 52(1) tal-Kap.364 tal-Liġijiet ta' Malta jiddisponi li: *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*[20] *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 jkoll 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*[21]*, 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 dikjarati fil-kuntratt*[22] *u l-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...*

Is-subartikolu (4) ta' l-imsemmi Artikolu 52 jipprovdi li: *meta l-Kummissarju jkun stabbilixxa li l-valur ta' l-immobbli kif dikjarat fl-att ta' trasferiment*[23] *jew f'dikjarazzjoni ta' trasferiment causa mortis ikun nqas 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*[24] *jew l-att ta' dikjarazzjoni magħmulin skond l-Artikolu 33 ma jkunux jirriflettu l-kondizzjonijiet veri tat-trasferiment, il-perunsa li tittrasferixxi fi trasferiment inter vivos u l-persuna li tirċievi t-trasferiment għandhom iħallsu taxxa addizzjonali ekwivalenti għal għoxrin fil-mija (20%) ta' l-ammont ta' taxxa stmata mill-Kummissarju kif imsemmi qabel: Iżda, b'żieda mat-taxxa addizzjonali fuq imsemmija, il-persuna li tirċievi t-trasferiment għandha tħallas imgħax bir-rata kif preskritta mill-Ministru, liema imgħax jibda għaddej tliet xhur wara xi waħda mill-ġrajjiet li ġejjin: (i) id-data tan-notifika ta' l-istima oriġinali meta ma ssir l-ebda oġġezzjoni, jew meta l-valur ma jiġix imnaqqas mill-Kummissarju wara li tkun ġiet preżentata oġġezzjoni; jew (ii) id-data tan-notifika ta' l-istima riveduta maħruġa skond l-Artikolu 56, jew meta l-valur ikun ġie mnaqqas mill-Kummissarju wara li tkun saret oġġezzjoni: Iżda wkoll l-imgħax ma għandu, fl-ebda każ, jeċċedi t-taxxa stmata mill-Kummissarju fir-rigward ta' kull stima.*

[20] Sottolinear tat-Tribunal.
[21] Sottolinear tat-Tribunal.
[22] Sottolinear tat-Tribunal.
[23] Sottolinear tat-Tribunal.
[24] Sottolinear tat-Tribunal.

F'dawn il-provvedimenti tal-Liġi u fejn jirrigwarda trasferimenti *inter vivos* il-Leġislatur juża l-kliem, jew aħjar termini, "kuntratt ta' trasferiment" u "att ta' trasferiment" u dan jagħmlu b'mod interkambjabbli (*interchangeable)* bejniethom. Il-Bank Rikorrent jikkontendi li l-użu ta' dawn it-termini da parte tal-Leġislatur kjarament juri li l-provvedimenti ta' l-Artikolu 52 tal-Kap.364 tal-Liġijiet ta' Malta, b'mod partikolari tas-subartikoli (1) u (4), japplikaw biss meta t-trasferiment *inter vivos* iseħħ permezz ta' att notarili u mhux meta jseħħ permezz ta' *medium* ieħor, bħalma hija liberazzjoni in segwitu għal bejgħ in subbasta ibbażata fuq Digriet tal-Qorti.

Fir-rigward, fin-Nota ta' Sottomissjonijiet tiegħu l-Bank Rikorrent jissottometti li: *fl-artikolu 32 tal-Kapitolu 364 pre-ċitat, il-liġi stess tagħmel distinzjoni bejn (i) kuntratt ta' trasferiment, (ii) sentenza, digriet jew ordni ta' Qorti u (iii) dikjarazzjoni causa mortis. Illi dan il-punt huwa saljenti għal fini tal-vertenza odjerna stante illi l-artikolu 52(4) pre-ċitat isemmi biss tnejn minn dawn it-tliet tipi ta' trasferimenti u cioè l-ewwel wieħed (ossia l-kuntratt ta' trasferiment) u t-tielet wieħed (ossia d-dikjarazzjoni causa mortis). L-Artikolu 52(4) speċifikatament jeskludi trasferiment li jsir taħt l-Awtorità ta' Qorti bħal ma jiġri f'każ li proprjetà tinbiegħ bis-Subbasta (ubi lex xoluit dixit u inclusio unius fit exclusio alterius). In vista ta' dan kollu għalhekk, hija l-umli sottomissjoni ta' l-esponenti illli l-proprjetà liberata permezz ta' bejgħ bis-subbasta, mertu tal-kawża odjerna, huwa speċifikatament eskluż milli jkun suġġett għal kwalunkwe reviżjoni taħt l-artikolu 52(4) u li l-liġi stess ma tagħtix dan il-poter lill-appellata meta si tratta ta' bejgħ bis-subbasta. Huwa prinċipju basilari tad-dritt fil-kamp tat-taxxa li l-Gvern ma jista' jimponi l-ebda taxxa li ma toħroġx speċifikatament mill-liġi u dana fuq il-prinċipju 'no taxation without representation'; ċertament mhux il-każ hawn li l-Gvern jadotta r-regola ta' l-'ejusdem generis'. Illi subordinatament u mingħajr ebda preġudizzju, l-esponenti taċċenna għall-avviż tas-6 ta' Novembru 2017 maħruġ mill-appellata fejn iddikjarat illli hija qed tirrespinġi l-argumenti tas-soċjetà esponenti b'dan il-mod: L-Artikolu 52 ma jagħtix konċessjonijiet għall-proprjetà akkwistata li ġejja minn bejgħ in subbasta. Bir-rispett kollu dovut dan ir-raġunament ma jagħmel ebda sens loġiku jew legali. Illi l-ewwelnett l-artikolu 52(4) mhuwiex wieħed illi huwa allaċċjat mal-bejgħ bis-subbasta jew jittratta din l-istituzzjoni legali u għalhekk ma hemm ebda ħtieġa illi tali esklużjoni tiġi imsemmija speċifikatament. Illi di più u dan huwa l-iktar punt saljenti, kif inhuwa bejn risaput, ubi lex voluit dixit, ubi noluit tacuit. Illi in vista ta' dan il-prinċipju legali, l-esponenti umilment tissottometti illi kien ikollu jiġri bil-wisq bl-invers u l-liġi ssemmi bejgħ bis-subbasta sabiex tali reviżjoni tkun tapplika għall-bejgħ bis-subbasta. Hija l-opinjoni tas-soċjetà esponenti, illi l-leġislatur intenzjonalment għażel li jeskludi t-tieni tip ta' trasferiment imniżżel fl-artikolu 32 u cioè "kull sentenza, digriet jew ordni ta' kull qorti jew awtorità oħra leġittima, li bihom ħaġa immobbli jew xi dritt reali fuq xi immobbli jiġi trasferit lil xi persuna' li taħt din il-kategorija ovvjament jaqa' l-bejgħ bis-subbasta. Illi fil-Mandat numru 1681/2019GM fl-ismijiet "Din l-Art Ħelwa et v. Schembri Concrete Blocks Limited et" deċiż fit-30 ta' Diċembru 2019, l-Onorabbli Prim' Awla tal-Qorti Ċivili qalet is-segwenti: "il-prinċipju sħiħ jgħid ubi lex voluit, dixit; ubi noluit, tacuit: meta l-liġi trid li ssir xi ħaġa, titkellem; meta ma tridx, iżżomm is-silenzju. M'għandniex nisiltu konklużjonijiet materjali mis-silenzju tal-liġi". Il-prinċipji tal-liġi huma ċari u din*

għalhekk mhix kwistjoni ta' x'jiġi eskluż iżda ta' x'jiġi imsemmi. M'għandhomx isiru inferenżi bħalma huma li kieku l-liġi kienet tagħti xi forma ta' konċessjoni. Kieku l-liġi kienet issemmi s-subbasti u mhux toqgħod fis-silenzju u għalhekk teskludihom. Kieku l-leġislatur ried li l-artikolu 52(4) jkun japplika għall-bejgħ in subbasta, il-leġislatur kien isemmieh u mhux jagħżel li jeskludih għal kollox![25].

Wara li kkonsidra s-sottomissjonijiet avvanzati mill-Bank Rikorrenti fir-rigward ta' l-interpretazzjoni u konsegwenti applikazzjoni korretta tad-disposizzjonijiet ta' l-Artikolu 52 tal-Kap.364 tal-Liġijiet ta' Malta, it-Tribunal jistqarr li ma jistax jaqbel ma' dak minnu pretiż u sottomess.

Kif ġià iktar 'l fuq osservat, l-interpretazzjoni korretta ta' l-Artikolu 32 tal-Kap.364 tal-Liġijiet ta' Malta - ossia d-disposizzjoni tal-Liġi li tassoġġetta trasferimenti ta' proprjetà *inter vivos* u *causa mortis*, salv eċċezzjonijiet stipulati fil-Liġi stess, għat-taxxa fuq dokumenti u trasferimenti - hija li l-Leġislatur ried u jrid li fuq trasferimenti ta' proprjetà *inter vivos*, salv l-eċċezzjonijiet stipulati fil-Liġi stess, tiġi imposta taxxa fuq id-dokumenti u trasferimenti u dana irrispettivament mill-mod kif dak it-trasferiment iseħħ, ossia jekk huwiex bil-mod hekk imsejjaħ 'normali' ta' trasferiment permezz ta' att notarili jew inkella bis-saħħa ta' proċeduri ġiudizzjarji u taħt l-iskrutinju tal-Qorti bħalma huwa appuntu l-bejgħ in subbasta ta' proprjetà immobbli. Evidentement għalhekk, jiġi ribadit, fil-kuntest ta' trasferiment *inter vivos* ta' proprjetà immobbli, il-Leġislatur ma riedx li jkunu soġġetti għat-taxxa fuq dokumenti u trasferimenti **biss** dawk it-trasferimenti li jseħħu in forza ta' att notarili iżda ried li tali taxxa tiġi imposta **anke** fuq dawk is-sitwazzjonijiet kollha - salv eċċezzjonijiet speċifikatament stipulati fil-Liġi - li joħolqu trasferiment ta' proprjetà immobbli jew drittijiet reali fuq tali proprjetà immobbli.

Mill-ġdid jiġi ribadit ukoll li l-element importanti fl-Artikolu 32 tal-Kap.364 tal-Liġijiet ta' Malta ma huwiex tant in-natura tal-*medium* li bih proprjetà immobbli tiġi trasferita *inter vivos* imma l-portata ġuridika ta' dak it-trasferiment, ossia li bih ħaġa immobbli jew xi dritt reali fuq xi immobbli jiġi trasferit. B'hekk, hawn ukoll jiġi ribadit, għall-finijiet ta' l-Att dwar it-Taxxa fuq Dokumenti u Trasferimenti u d-disposizzjonijiet relattivi fih kontenuti, u tat-taxxa imposta bis-saħħa tiegħu, il-kunċett ta' "att ta' trasferiment" u/jew ta' "kuntratt ta' trasferiment" ma għandux ikun ċirkoskritt biss għall-kunċett tradizzjonali ta' att notarili, ossia att pubbliku, iżda għandu jinkludi dawk is-sitwazzjoni ta' trasferiment *inter vivos* ta' proprjetà immobbli li huma **ekwiparabbli għat-trasferiment permezz ta' kuntratt pubbliku.**

Fid-dawl ta' dan għandu jiġi kkunsidrat jekk il-liberazzjoni finali f'bejgħ in subbasta ta' proprjetà immobbli hijiex ekwiparabbli għal trasferiment permezz ta' kuntratt pubbliku jew inkella le. In verità, ladarba huwa konċess li trasferiment permezz ta' bejgħ in subbasta huwa ai termini ta' l-Artikolu 32 tal-Kap.364 tal-Liġijiet ta' Malta, soġġett għat-taxxa fuq dokumenti u trasferimenti, huwa evidenti li l-Leġislatur iqis l-istess bħala li huwa ekwiparabbli għal bejgħ permezz ta' kuntratt pubbliku. Minn dan isegwi għalhekk li t-termini "kuntratt ta' trasferiment" u "att ta' trasferiment" użati fil-provvedimenti tal-Kap. 364 tal-Liġijiet ta' Malta ma jirreferux biss għall-att

[25] Para. 4 u 5 tan-Nota ta' Sottomissjonijiet tal-Bank Rikorrent, fol. 103 u 104 tal-proċess.

notarili tradizzjonali iżda anke għal Digrieti u/jew sentenzi tal-Qorti li jordnaw jew jawtorizzaw it-trasferiment forzat ta' proprjetà immobbli, bħalma hija appuntu l-liberazzjoni in segwitu għal bejgħ in subbasta. Din l-ekwiparazzjoni ġiet rikonoxxuta anke mill-Qrati nostrali, senjatament mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fis-sentenza fl-ismijiet **Adrian Vella et v. Marang Holdings Limited, Rik. Nru. 81/04** deċiża fit-23 ta' Ġunju 2004.

L-imsemmija proċeduri kienu jittrattaw dwar talba għall-ħruġ ta' Mandat ta' Żgumbrament tal-pussessur ta' fond in segiwtu għall-liberazzjoni ta' dak l-istess fond favur Adrian Vella et permezz ta' bejgħ in subbasta. Fir-rigward il-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili kkunsidrat illi: *fil-fehma ta' din il-Qorti l-artikoli rilevanti għall-każ in eżami huma l-artikolu 331 tal-Kap.12 u 1379 tal-Kodiċi Ċivili. L-Artikolu 331(1) tal-Kap.12 jgħid: Il-kunsinna ta' beni immobbli, jew ta' jeddijiet imgħaqqdin ma' immobbli, issir ipso jure bil-liberazzjoni finali u bid-depożitu tal-prezz fil-qorti jew bl-approvazzjoni tat-tpaċija. L-Artikolu 1379 tal-Kap.16 jgħid li: Il-kunsinna ta' immobbli ssir ipso jure bil-pubblikazzjoni tal-kuntratt tal-bejgħ bla ħsara, kwantu għad-dħul fil-pussess ta' beni mibjugħa fl-irkant bil-qorti, tad-dispożizzjonijiet tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili. Il-konklużjoni ta' din il-Qorti hi li l-kunsinna tal-beni immobbli li f'kull każ issir ipso jure favur il-kumpratur ma timportax ukoll awtomatikament it-trasferiment tal-pussess materjali f'idejn l-akkwirent. Infatti bil-liberazzjoni finali jgħaddi l-pussess formali mill-venditur sebbene sfurzat f'idejn il-kompratur. Hemm ukolll it-traditio ta' l-immobbli in kwistjoni iżda dan ma jimpurtax neċessarjament u awtomatikament il-pussess fiżiku f'idejn il-kumpratur. Bil-liberazzjoni finali jsir it-trasferiment tal-proprjetà immobbli iżda dan ma jwassalx għat-trasferiment tal-pussess materjali. In fatti d-detenzjoni materjali ta' l-immobbli tibqa' f'idejn min kien jiddetjenieh. Dan il-ħsieb ta' din il-Qorti huwa kondiviż mill-Qorti ta' l-Appell Ċivili Superjuri fis-sentenza tas-26 ta' Jannar 1996 fil-kawża fl-ismijiet "Joseph Vassallo Gatt noe v. Joseph Camilleri pro et noe" [Volum LXXX-II-306]. Din il-kawża kienet saret dwar spoll kommess mill-konvenut wara li hu kien akkwista l-lukanda Da Vinci f'Ball Street, Paceville, permezz ta' subbasta u in segwitu żgassa l-bieb tal-lukanda biex b'hekk ħa l-pussess ta' din il-proprjetà. L-Onorabbli Qorti ta' l-Appell qalet: "Din is-sottomissjoni mhix aċċettabbli għax mhux sorretta mill-fatti. Il-fatti juru li s-soċjetà attriċi fil-mument meta żgassa l-fond il-konvenut kien għad għandu l-pussess rejali u attwali tiegħu. Kien hemm infatti fih proprjetà mobbli li s-soċjetà attriċi kienet tippretendi li tappartjeni lilha u dan jidher aċċettat ukoll mill-konvenut. Il-Qorti ma taqbilx mas-sottomissjoni ta' l-appellant illi d-detenzjoni tal-lukanda mill-attur kienet waħda passiva, konsistenti billi fil-fatt illi hu ma ikkonsenjax iċ-ċwievet tal-fond lil min kien akkwistah imma żammhom għalih. Ma hemm l-ebda dubju li l-attur appellat kien qed jirreżisti li l-konvenut appellant jieħu pussess tal-lukanda, li kien qed jikkontesta anke ġudizzjarjament it-titolu tiegħu, u li kellu kull intenzjoni li jippreserva l-pussess tiegħu fuqha. Altru li n-nuqqas ta' konsenja ta' ċwievet ma kienx xi att ta' leġġerezza jew kapriċċ da parti ta' l-appellat. Imma anke kieku kien hekk, hu l-fatt fiżiku tal-pussess li hu rilevanti għall-materja ta' spoll una volta hu esklużi - kif ovvju mhux kontestat u lanqas allegat - li l-persuna spoljata kienet qed tiddetjeni l-fond b'mera tolleranza. Dan kollu l-Qorti konvinta li hu apprezzat u aċċettat bħala korrett mill-appellant nomine. Tant li hu qed jakkampa l-aggravji tiegħu fuq l-art. 331 tal-Kap.12 f'tentattiv biex jinnewtralizza l-pussess li kellu l-appellant nomine u li hu inudbbjament iddisturba. Hu jippretendi li una volta hu*

akkwista l-immobbli tramite l-proċedura tas-subbasta minn taħt l-awtorità tal-Qorti, il-pussess tal-fond għadda f'idejh mill-mument tal-liberazzjoni. Dan hu l-qofol ta' l-appell. Dan l-artikolu jgħid: "Il-kunsinna ta' beni immobbli jew ta' jeddijiet mgħaqqdin ma' immobbli issir 'ipso jure' bil-liberazzjoni finali u bid-depożitu tal-prezz fil-Qorti jew bl-approvazzjoni tat-tpaċija". L-appellant jabbina dan l-artikolu ma' l-artikolu 1379 tal-Kodiċi Ċivili li jgħid: "Il-kunsinna ta' l-immobbli ssir 'ipso jure' bil-publikazzjoni tal-kuntratt tal-bejgħ. Bla ħsara kwantu għad-dħul fil-pussess tal-beni mibjugħa fl-irkant bil-Qorti, tad-dispożizzjonijiet tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili". Dawn iż-żewġ artikoli huma komplimentari. ***Filwaqt li jistabilixxu r-regola li t-trasferiment ta' l-immobbli għandu dejjem isir b'kuntratt pubbliku, huma jagħmlu eċċezzjoni biss għal każ ta' bejgħ b'irkant mill-Qorti meta allura l-liberazzjoni finali hi ekwiparata għal kuntratt pubbliku li f'tali ċirkostanza ma jkunx meħtieġ***[26]. ***L-art. 311 tal-Kap.12 fil-verità ma jagħti ebda vantaġġ lill-kompratur ta' immobbli bis-subbasta fuq il-kompratur li jkun xtara fond b'att pubbliku. L-akkwist b'titolu ta' kompravednita permezz ta' kuntratt pubbliku fejn hi espressa l-volontà libera tal-kontraenti u dak permezz tal-liberazzjoni f'subbasta ġiudizzjarja fejn il-Qorti tissostitwixxi l-volontà tagħha għal dik tal-venditur forzat li jbiegħ huma ekwiparati***. *Daqstant l-appellant jidher li jaċċetta.*

Ladarba bejgħ in subbasta huwa, għall-finijiet ta' drittijiet ta' natura ċivili, ekwiparabbli għal kuntratt pubbliku, daqstant ieħor għall-finijiet ta' obbligazzjonijiet fiskali għandu jitqies bħala li huwa ekwiparabbli għal kuntratt pubbliku. Ladarba bejgħ in subbasta huwa ekwiparabbli għal kuntratt pubbliku għall-fini ta' l-imposizzjoni tat-taxxa fuq dokumenti u trasferimenti, daqstant ieħor għandu jitqies ekwiparabbli għal kuntratt pubbliku għall-finijiet tas-setgħa tal-Kummissarju tat-Taxxi li jiddeċiedi u jistma t-taxxa dovuta. Fil-fehma tat-Tribunal kunċett jew tifsira ma għandhomx ikunu applikati b'mod f'sitwazzjoni jew taħt regime legali partikolari iżda applikati b'mod differenti jew addirittura mhux applikati f'sitwazzjoni oħra jew reġime legali ieħor. L-ekwiparazzjoni ta' bejgħ in subbasta għal kuntratt pubbliku għandha tapplika u tissussisti *across the board* u konsegwentement għalhekk it-termini "kuntratt ta' trasferiment" u "att ta' trasferiment" taħt l-Artikolu 52 tal-Kap.364 tal-Liġijiet jinkludu u għandhom jinkludu wkoll liberazzjoni ta' fond immobbli wara bejgħ in subbasta.

Argumenti oħra avvanzati mill-Bank Rikorrent għalfejn liberazzjoni in segwitu għal bejgħ in subbasta ma taqax taħt l-iskrutinju tal-Kummissarju tat-Taxxi ai termini ta' l-Artikolu 52 tal-Kap. 364 tal-Liġijiet ta' Malta:

Pretensjoni oħra li l-Bank Rikorrent javvanza in sostenn tal-posizzjoni tiegħu vis-à-vis is-setgħa tal-Kummissarju tat-Taxxi li jiddeċiedi u jistma t-taxxa dovuta u sa' fejn testendi tali setgħa, hi li fil-kuntest ta' bejgħ in subbasta *ma hemm l-ebda lok illi jkun hemm xi temperament jew xi ħaġa skorretta, gjaladarba l-bejgħ in subbasta jiġi miżmum u trasferiment jiġi esegwit taħt l-għajnejn u l-iskrutinju ta' l-Onorabbli*

[26] Enfasi tat-Tribunal.

Prim' Awla tal-Qorti Ċivili. Ergo, huwa ċar u manifest illi l-leġislatur kien konxju mill-fatt illi l-prezz li bih jiġi liberat immobbli huwa l-prezz illi huwa l-valur ta' l-immobbli fil-bejgħ in subbasta bid-diffikultajiet kollha illi jrid jiffaċċja l-liberatarju, ossia l-akkwirent ta' immobbli minn bejgħ in subbasta[27].

Huwa evidenti li l-Bank Rikorrent qed jallaċċja s-setgħa tal-Kummissarju tat-Taxxi li jiddeċiedi u jistma t-taxxa dovuta fuq trasferiment ta' proprjetà immobbli ma sitwazzjonijiet meta jkun hemm xi ħaġa skorretta jekk mhux addirittura illegali fit-trasferiment. Dan però assolutament ma huwiex minnu.

L-Artikolu 32(1) tal-Kap.364 tal-Liġijiet ta' Malta jipprovdi li: *għandha titħallas fuq kull dokument u fuq kull sentenza, digriet jew ordni ta' kull qorti jew awtorità oħra leġittima, li bihom ħaġa immobbli jew xi dritt reali fuq xi immobbli jiġi trasferit lil xi persuna u fuq kull dikjarazzjoni magħmula skond l-artikolu 33, għar-rigward ta' persuni li minnhom joriġina t-trasferiment causa mortis li mietu fi jew wara t-23 ta' Novembru 1999, taxxa ta' ħames euro (5) għal kull mitt euro (100) jew parti minnha* ***ta' l-ammont jew tal-valur ta' dak li jingħata bil-ħlas tal-ħaġa trasferita jew tal-valur ta' dik il-ħaġa, liema jkun l-akbar***[28]. Minn dan il-provvediment tal-Liġi joħroġ ferm ċar li t-taxxa fuq dokumenti u trasferimenti għandha dejjem titħallas fuq l-għola valur relattiv għat-trasferiment partikolari, liema l-għola valur jista' jkun il-valur reali tal-proprjetà stabbilit skond id-dispossizzjonijiet tar-Regolament 3 tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 364.06 daqskemm jista' jkun ukoll il-valur dikjarat fl-att ta' trasferiment.

Dan il-kunċett ta' l-għola valur u r-ramifikazzjonijiet li joħroġu minnu, insibuhom ukoll fl-Artikolu 52 tal-Kap.364 tal-Liġijiet ta' Malta li, kif già osservat jagħti lill-Kummissarju tat-Taxxi s-setgħa li jiddeċiedi u jistma t-taxxa dovuta in konessjoni ma' trasferiment ta' proprjetà immobbli. Is-subartikolu (1) ta' l-imsemmi artikolu tal-Liġi jipprovdi li: *meta l-Kummissarju jkun sodisfatt li l-prezz jew dk 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-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.*

Minn dan il-provvediment tal-Liġi jirriżulta ċar li l-kunċett ta' l-għola valur huwa il-parametru entro liema l-Kummissarju tat-Taxxi għandu dejjem jeżerċita s-setgħa u konsegwenti diskrezzjoni tiegħu. Dan il-parametru però u b'mod naturali joħloq sitwazzjoni fejn il-Kummissarju tat-Taxxi għandu jeżerċita s-setgħa u konsegwenti diksrezzjoni tiegħu **anke** f'dawk il-każijiet fejn jidhirlu li l-prezz effettivament imħallas bejn il-partijiet kontraenti huwa iktar mill-valur dikjarat fl-att ta'

[27] Para. (vi) tar-Rikors promotur, fol. 5 tal-proċess
[28] Enfasi tat-Tribunal.

trasferiment. Hawn it-Tribunal qed juża l-kelma **anke** biex juri li s-setgħa u konsegwenti diskrezzjoni tal-Kummissarju tat-Taxxi tiskatta sija f'dawk it-trasferimenti għal kollox ġenwini iżda fejn il-valur dikjarat u l-prezz effettivament imħallas huma inqas (entro l-parametri stabbilit mill-Liġi) mill-valur reali tall-proprjetà kif ukoll f'dawk il-każijiet fejn il-partijiet kontraenti evidentment ma irrispekkjawx il-verità tat-transazzjoni u negozju bejniethom fl-att ta' trasferiment in kwistjoni.

Dan l-istess animu tal-Liġi nsibuh ukoll fis-subartikolu (4) ta' l-Artikolu 52 tal-Kap.364 tal-Liġijiet ta' Malta, liema artikolu jistabilixxi s-setgħa tal-Kummissarju tat-Taxxi li jimponi taxxa addizzjonali u imgħaxijiet, flimkien u in aġġunta mat-taxxa fuq il-valur addizzjonali taxxabbli minnu determinat, *meta l-Kummissarju jkun stabbilixxa 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 ma jkunux jirriflettu l-kondizzjonijiet veri tat-trasferiment***[29]*, il-persuna li tittrasferixxi fi trasferiment inter vivos u l-persuna li tirċievi t-trasferiment għandhom iħallsu taxxa addizzjonali ekwivalenti għal għoxrin fil-mija (20%) ta' l-ammont ta' taxxa stmata mill-Kummissarju kif imsemmi qabel…*

Minn dan il-provvediment tal-Liġi wkoll joħroġ ċar li l-Kummissarju tat-Taxxi jista' jimponi taxxa addizzjonali u imgħaxijiet kemm f'każijiet ġenwini fejn il-prezz dikjarat ma jkunx, fil-fehma tiegħu, jirrifletti l-valur reali tal-proprjetà kif ukoll f'dawk il-każijiet fejn il-partijiet kontraenti ma jkunux, volutament, iddikjaraw il-prezz intier tat-trasferiment.

Dan kollu juri li l-fatt li l-bejgħ in subbasta jsir taħt l-awtorità tal-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili b'dana li diffiċilment ikun hemm xi ħaġa skorretta għaddejja, assolutament ma jeżonerax trasferimenti li jseħħu permezz ta' bejgħ in subbasta milli jaqgħu taħt l-iskrutinju tal-Kummissarju tat-Taxxi ai termini u għall-finijiet ta' l-Artikolu 52 tal-Kap.364 tal-Liġijiet ta' Malta.

Il-Bank Rikorrenti jikkontendi wkoll li l-Leġislatur qatt ma seta' ried li t-trasferimenti permezz ta' bejgħ in subbasta jkunu soġġetti għall-provvedimenti ta' l-Artikolu 52 tal-Kap.364 tal-Liġijiet ta' Malta, minħabba l-fatt li: (i) il-proprjetà trasferita ġeneralment tkun milquta b'ħafna problemi li serjament jimpinġu fuq il-valur ta' l-istess u l-ispejjeż eventwali li l-akkwirent ikollu jinkorri biex effettivament u fattwalment jieħu pussess sħiħ ta' l-immobbli hekk akkwistat; u (ii) la l-bejgħ in subbasta jsir fil-miftuħ bir-regoli kollha imposti mill-Liġi u l-valur finali jiġi stabilit wara kompetizzjoni bejn l-obblaturi, il-valur li bih il-proprjetà tiġi finalment liberata neċessarjament huwa l-għola prezz li dik il-proprjetà setgħet iġġib.

F' tali rigward il-Bank jikkontendi li *l-esponenti hawn ma għandhiex għalfejn toqgħod tirrileva ħafna, però tillimita ruħha sabiex taċċenna għad-diffikultajiet*

[29] Enfasi tat-Tribunal.

kbar illi kull liberatarju irid jiffaċċja f'bejgħ in subbasta, diffikultajiet fejn il-proprjetà ħafna drabi ma tkunx vakanti u jridu jsiru proċeduri ġudizzjarji oħra sabiex tiġi vakata l-proprjetà favur il-liberatarju, problemi konnessi ma' proprjetà li ħafna minnha jkollha difetti ta' permessi, liċenzji u konfronti mal-liġijiet tal-pajjiż, problemi ta' piżijiet ta' kontijiet ta' dawl, ilma u servizzi adibiti għall-istess proprjetà li ħafna drabi jridu jinġarru mill-istess liberatarju. Dan kollu, fl-umili sottomissjoni jrid jittieħed in konsidierazzjoni meta wieħed jistabilixxi l-valur ta' l-immobbli kif jiġi liberat fil-bejgħ in subbasta u huwa ċertament valur differenti mill-istess valur ta' immobbli meta jinbiegħ fuq is-suq ħieles bejn żewġ persuni, li, bil-libera xelta tagħhom, jistabilixxu prezz. Allura, fl-aħħar każ huwa korrett illi l-Kummissarju jkollu l-poter li jara illi l-prezz dikjarat fit-trasferiment ikun dak li jirrifletti l-valur tas-suq ħieles ta' proprjetà mingħajr xkiel u dan apparti l-elementi kardinali ieħor, illi f'bejgħ in subbasta ma hemmx bżonn il-kontroll tal-Kummissarju jew Direttur appellati sabiex ikun jista' jirrivedi il-prezzijiet illi jiġu stabbiliti għat-trasferiment, gjaladarba, kuntrarjament għal dak li jiġri b'bejgħ ħieles bejn żewġ persuni li jistabilixxu u liberament huma kull wieħed liema huwa l-prezz li ser iniżżlu fid-dokument tat-trasferiment, fir-rigward ta' bejgħ in subbasta dan isir bil-miftuħ taħt l-iskrutinju u ordnijiet stretti tal-Qorti u bl-oblaturi diversi li jkun hemm għall-istess bejgħ. Illi, subordinatament u mingħajr ebda preġudizzju, minbarra dawn iż-żewġ distinzjonijiet li gja ssemmew bejn bejgħ in subbasta u bejn bejgħ volontarju bejn żewġ persuni, u cioè a) illi l-kundizzjoni tal-proprjetà tkun waħda limitata u ħafna drabi aggravata b'diversi limitazzjonijiet li ma ssibhomx b'bejgħ volontarju u b) li il-bejgħ taħt l-Awtorità tal-Qorti ma jistax ikun hemm dikjarazzjonijiet li ma jirriflettux il-verità kif sfortunatament jista' jkun hemm f'bejgħ volontarju jekk il-kontraenti jiddikjarawx il-valur fil-kuntratt ta' bejgħ, hemm addirittura t-tielet raġuni għaliex bejgħ in subbasta, il-leġislatur joqgħod attent illi jeċċettwah mill-poter tal-Kummissarju u Direttur appellati li jirrivedu l-prezz tiegħu u dan għaliex tali bejgħ ma jsirx bejn żewġ persuni imma isir fil-miftuħ bir-regoli kollha tall-Qorti u huwa bejgħ illi l-valur aħħari tiegħu jiġi stabbilit wara kompetizzjoni bejn oblaturi illi jkunu qegħdin joffru għall-bejgħ. Mela, hija l-umli sottomissjoni ta' l-esponenti, illi l-valur ġust ta' bejgħ ta' proprjetà fis-subbasta skond il-Liġi, huwa l-għola prezz illi jinġieb wara illi jsiru d-diversi offerti mid-diversi oblaturi. Il-valur in bejgħ in subbasta ta' dak l-immobbli mhuwiex l-istess valur ta' bejgħ liberu bejn żewġ kontraenti[30].

Hawn ukoll it-Tribunal ma jaqbilx mal-pretensjoni u konsegwenti sottomissjoni avvanzati mill-Bank Rikorrent.

Il-Bank Rikorrent qed ipinġi s-sitwazzjoni daqs li kieku huma biss il-proprjetajiet mibjugħa permezz ta' bejgħ in subbasta li jkunu soġġetti għal diversi problemi fiż-żmien tat-trasferiment, bħalma huma nuqqas ta' liċenzji, piżijiet varji, djun fir-rigward ta' utilitajiet u diversi affarijiet ohra. Dana però ma jistax ikun iktar 'l bogħod mill-veritajiet attwali li jikkaratterizzaw diversi trasferimenti ta' proprjetà, trasferimenti li anke ġew taħt l-iskrutinju ta' dan it-Tribunal f'ħafna mill-appelli istitwiti quddiemu minn *taxpayers* li jkun ħassewhom aggravati b'Likwidazzjonijiet ta' Taxxa maħruġa fil-konfront tagħhom in konnessjoni mat-trasferiment partikolari.

[30] Para. (vi) u (vii) tar-Rikors promotur, fol. 5 sa' 8 tal-proċess.

Id-diversi diffikultajiet li jtaqqlu proprjetà fiż-żmien tat-trasferiment - u dana għal kwalunkwe tip ta' proprjetà u mhux biss dawk trasferiti in segwitu għal bejgħ in subbasta - jistgħu iva jimpinġu fuq il-valur reali tal-proprjetà trasferita, hekk kif jirriżulta mill-provvedimenti tar-Regolament 3 tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 364.06, iżda żgur li ma jeskludux xi tip ta' trasferiment partikolari - salv l-eċċezzjonijiet indikati fil-Liġi stess fl-Artikolu 32 tal-Kap.364 - mill-iskrutinju ulterjuri tal-Kummissarju għall-fini li jiddetermina t-taxxa attwalment dovuta in konnessjoni ma' trasferiment partikolari.

Sottomissjoni oħra tal-Bank Rikorrent li t-Tribunal assolutament ma jaqbilx magħha hija li f'bejgħ in subbasta, il-valur tal-liberazzjoni huwa bla dubju ta' xejn il-valur reali tal-proprjetà fuq is-suq fiż-żmien tat-trasferiment. Li dan ma huwiex minnu u ma jistax ikun minnu jirriżulta b'mod ċar mill-provvedimenti tal-Liġi li jirregolaw il-proċedura u konsegwenti proċess tal-bejgħ in subbasta.

L-Artikolu 315 tal-Kap.12 tal-Liġijiet ta' Malta jipprovdi li: *(1) qabel il-bejgħ fl-irkant ta' immobbli jew ta' jeddijiet imgħaqqdin ma' immobbli, jew ta' ħwejjeġ mobbli tad-deheb jew tal-fidda, ta' ġawhar jew ħaġar fin jew ta' oġġetti prezzjużi oħra, u azjendi kummerċjali għandha dejjem issir stima. ... (3) Stima magħmula skond id-dispożizzjonijiet ta' l-artikoli 308, 311 u 312F u li tkun qegħda fi proċess ta' bejgħ fl-irkant għandha tiġi aċċettata mill-qorti li tkun l-istima li għandha ssir għall-finijiet ta' dan l-artikolu.*

Is-subartikoli (2) u (3) ta' l-Artikolu 308 tal-Kap.12 tal-Liġijiet ta' Malta jipprovdu li: *(2) Espert għandu jfassal valutazzjoni tal-ħwejjeġ flimkien mad-deskrizzjoni dettaljata tagħhom, inklużi aggravji u piżijiet, u jissottometti l-istess b'ġurament lir-Reġistratur. (3) Id-debitur għandu b'ġurament jagħti dik l-informazzjoni li għandha x'taqsam mal-ħwejjeġ kif jista' jkun meħtieġ mir-Reġistratur jew l-esperti, u d-dispożizzjonijiet li għandhom x'jaqsmu max-xhieda għandhom jgħoddu għad-debitur.*

L-Artikolu 319(5) tal-Kap.12 tal-Liġijiet ta' Malta jipprovdi li: *L-ebda offerta ma tista' tiġi aċċettata jekk tkun inqas minn sittin fil-mija (60%) tal-valur li bih l-oġġetti mobbli, l-immobbli jew l-azjenda kummerċjali jkun ġie stmat: Iżda jekk ma ssir l-ebda offerta li tkun għallinqas ekwivalenti għal sittin fil-mija (60%) tal-valur li bih l-oġġett mobbli, l-immobbli jew l-azjenda kummerċjali jkun ġie stmat, il-kreditur jista' jitlob li l-oġġett mobbli, l-immobbli jew l-azjenda kummerċjali jerġgħu jitqiegħdu għall-irkant pubbliku: Iżda dan is-subartikolu m'għandu jgħodd għal bastimenti u bċejjeċ tal-baħar oħra li jkunu aktar minn għaxar metri fit-tul.*

Minn dawn il-provvedimenti tal-Liġi, partikolarment mill-Artikolu 319(5) tal-Kap.12 tal-Liġijiet ta' Malta, jirriżulta b'mod ċar ħafna li l-valur li bih proprjetà tiġi liberata f'bejgħ in subbasta mhux neċessarjament ikun il-valur stmat ta' dik il-proprjetà - li presumibiliment ikun il-valur ta' dik proprjetà fuq is-suq, tenendo conto taċ-ċirkostanzi kollha li jolqtuha - u b'hekk diffiċilment jista' jiġi argumentat b'suċċess li l-valur tal-liberazzjoni huwa l-valur realli ta' l-istess proprjetà. Tant il-proprjetà liberata in segwitu għal bejgħ in subbasta mhux neċessarjament tinbiegħ bl-aħjar prezz possibbli - u b'hekk wisq inqas għall-valur reali tagħha - illi fil-Liġi stess hemm

prevista l-possibilità li ssir l-azzjoni sperimentali ai termini ta' l-Artikolu 356 tal-Kap.12 tal-Liġijiet ta' Malta.

Din l-osservazzjoni ssib konferma f'dak osservat mill-Qorti ta' l-Appell fis-sentenza fl-ismijiet **Carmel Grech v. John Leone Ganado et, Ċitaz Nru. 489/94** deċiża fit-23 ta' Frar 2001: *hu korrett il-prinċipju li, bħala regola, hu permess għal kull kreditur ipotekarju li jitlob il-bejgħ ġjudizzjarju ta' fond ipotekat kif hi wkoll regola tad-dritt illi l-bejgħ fis-subbasta ma jagħtix lill-kompratur drittijiet ta' proprjetà anqas vulnerabbli minn dawk maħluqa f'bejgħ f'kuntratt bejn possessur u ieħor. Hu minnu wkoll illi s-subbasta wehidha ma kienitx biżżejjed biex definittivament tipprova illi kien inġieb l-aħjar prezz possibbli għall-oġġett mibjugħ u kien għalhekk illi l-liġi tikkontempla l-possibilità li tiġi eżerċitata subbasta sperimentali anke wara li l-immobbli jkun ġie liberat bil-proċess ġiudizzjarju favur ħaddieħor. Dan ifisser illi fl-artikolu 2072 tal-Kodiċi Ċivili li jipprovdi li l-kreditur għandu d-dritt li jitlob il-bejgħ b'subbasta kontra t-terza persuna fil-pussess, ma kienx jeskludi l-possibilità li din it-terza persuna tkun effettivament qed tipposjedi l-fond b'titolu li akkwistat tramite liberazzjoni fi proċedura ta' subbasta. Dan għaliex il-bejgħ ġjudizzjarju ma jestingwixxix id-dritt ta' l-ipoteka kompetenti lill-kreditur ipotekarju fuq l-immobbli mibjugħ. Dan proprju għaliex "il-kredituri li għandhom privileġġ jew ipoteka iskritti, jżommu fuq l-immobbli suġġett għall-privileġġ jew għall-ipoteka l-jedd tagħhom li jiġu gradwati u mħallsin skond l-ordni tal-kreditu jew ta' l-iskrizzjoni tagħhom, ikunu għand min ikunu għaddew dawn il-beni." (Artikolu 2069 tal-Kap.16). ... Ir-'ratio legis' ta' l-azzjoni ta' subbasta ipotekarja sperimentali hu allura dak biss li jassigura li kull kreditur ipotekarju jkollu l-opportunità illi jipparteċipa fil-proċess ta' dan il-bejgħ ġudizzjarju b'mod li jkun jista' jivverifika mhux biss il-korrettezza ta' tali proċeduri imma wkoll li fihom ikun sar dak kollu li seta' jsir biex il-fond jiġi rejalizzat bl-aħjar prezz, inkluża l-opportunità lilu nnfisu li joffri prezz għas-sodisfazzjoni tal-kreditu tiegħu.*

Fid-dawl ta' dan kollu osservat, jirriżulta għalhekk li tħares minn fejn tħares lejn l-argumentazzjonijiet tal-Bank Rikorrent, assolutament ma jirriżultax li l-liberazzjoni ta' proprjetà immobbli in segwitu għal bejgħ in subbasta għandha jew hija intiża li tkun eżentata mill-iskrutinju tal-Kummissarju tat-Taxxi għall-fini li jistma u jiddeċiedi t-taxxa dovuta u l-konsegwenti imposizzjoni ta' taxxa addizzjonali ai termini tal-provvedimenti ta' l-Artikolu 52 tal-Kap.364 tal-Liġijiet ta' Malta.

Stabbilit dan jeħtieġ issa però tiġi determinata jekk il-Bank Rikorrenti għandux *a legitimate expectation*, jekk mhux addirittura dritt kweżit, li l-liberazzjoni favur tiegħu tal-proprjetà mertu ta' dawn il-proċeduri ma tkunx soġġetta għall-iskrutinju tal-Kummissarju tat-Taxxi ai termini ta' l-Artikolu 52 tal-Kap.364 tal-Liġijiet ta' Malta.

***A legitimate expectation* jekk mhux addirittura dritt kweżit, li proprjetà liberata in segwitu għal begjħ in subbasta ma tkunx assoġġettata għall-iskrutinju tal-Kummssarju tat-Taxxi taħt l-Artikolu 52 tal-Kap.364 tal-Liġijiet ta' Malta:**

Għalkemm fin-Noti ta' Sottomissjonijiet dan l-aspett tal-kawża ma jidhirx li ġie trattat mill-partijiet kontendenti, mill-mistoqsijiet li l-Bank Rikorrent għamel in

eżami kemm lir-Reġistratur Qrati u Tribunali Ċivili Emanuel Sciriha kif ukoll lid-Direttur tat-Taxxa fuq Proprjetà Josette Galdes, jidher ferm ċar li huwa jisħaq fuq il-fatt li matul is-snin kemm ilu fis-seħħ l-Att dwar it-Taxxa fuq Dokumenti u Trasferimenti, Kap.364 tal-Liġijiet ta' Malta, il-Kummissarju tat-Taxxi qatt assoġġetta għall-iskrutinju tiegħu għall-finijiet ta' l-Artikolu 52 tal-Kap.364 tal-Liġijiet ta' Malta proprjetajiet liberati in segwitu għal bejgħ in subbasta. Jidher evidenti mill-fil loġiku tal-mistoqsijiet li saru u mill-kummenti mgħoddija waqt l-eżami ta' dawn iż-żewġ xhieda, b'mod partikolari tad-Direttur tat-Taxxa fuq il-Proprjetà, li l-Bank Rikorrenti jikkontendi li għandu *a legitimate expectation*, jekk mhux addirittura dritt kweżit, li l-liberazzjoni tal-proprjetà immobbli a favur tiegħu ma tkunx hekk soġġetta għall-iskrutinju tal-Kummissarju tat-Taxxi.

Fix-xhieda tiegħu r-Reġistratur tal-Qrati u Tribunali Ċivili Emanuel Sciriha[31], għall-mistoqsijiet li sarulu mid-difensur tal-Bank Rikorrent wieġeb li *wara li ssir liberazzjoni tal-post li jkun mibjugħ bis-subbasta, titħallas il-liberazzjoni, it-taxxa fuq id-dokumenti u t-trasferimenti u l-Capital Gains Tax. … It-taxxa tal-boll titħallas fuq il-valur tal-liberazzjoni, fuq il-prezz offrut.* Għall-mistoqsija *kemm ilek tokkupa din il-kariga qatt kellek xi reviżjoni jekk jogħġbok?* Emanuel Sciriha wieġeb *reviżjoni ma ssirx min-naħa tagħna* u mistoqsi però jekk qatt kienx hemm waħda, wieġeb *aħna qatt ma ġejna nfurmati li kien hemm xi reviżjoni għaliex ma issirx minna r-reviżjoni* u fuq mistoqsija ulterjuri tat-Tribunal, iddikjara li sa fejn jaf hu, ir-Reġistratur tal-Qrati u Tribunali Ċivili qatt ma ġie infurmat li kien hemm reviżjoni min-naħa tad-Dipartiment tat-Taxxi tal-valur tal-liberazzjoni in segwitu għal bejgħ in subbasta.

Il-pretensjonijiet tal-Bank Rikorrent joħorġu l-iktar ċar mill-eżami tad-Direttur tat-Taxxa fuq il-Proprjetà Josephine Galdes fejn ripetutament ġiet mistoqsija jekk minn mindu daħal fis-seħħ l-Att dwar it-Taxxa fuq Dokumenti u Trasferimenti, ossia mill-1993, qatt kienx hemm imposizzjoni ta' taxxa fuq valur addizzjonali taxxabbli u taxxa addizzjonali fir-rigward ta' proprjetà li tkun ġiet liberata in segwitu għal bejgħ in subbasta.

Għalkemm għall-ewwel Josephine Galdes ippruvat targumenta li *jekk ma kienx hemm jista' jkun li għax forsi ma nstabux il-valuri baxxi. … Jista' jkun li jew id-dipartiment ma bagħatx perit jew bgħattna lill-perit u l-perit m'għolliex il-valur,* mitluba tagħmel verifika fir-records tad-Dipartiment biex tgħid kemm kien hemm sitwazzjonijiet simili għall-każ in eżami qabel id-data ta' dan l-istess każ, Josephine Galdes iddikjarat *naħseb se jkolli niddiżappuntak għaliex proprju qed nirrealizza issa illi trasferiment ta' proprjetajiet li kienu jsiru bis-subbasta lanqas kienu jiġu reġistrati bl-istess mod li jiġu rreġistrati kuntratti normali ħalli nsejħulhom hekk. Dawk kienu jiġu l-cash office l-iskrivanti tal-bank, iħallsu d-duty and that's it. Jiġifieri ma kinitx tinżamm record u to be honest bdejna nżommuhom, b'daqshekk jiġifieri mhux se niżvela l-ebda sigriet, minn jidhirli very recently meta ħarġet l-iskema tal-first time buyers għaliex irrealizzajna li jekk ikun hemm xi ħadd jixtri bis-subbasta, dan mhux se jkun hemm record imbagħad jista' japplikalna għal first time buyers u jeħodhom.* Għall-mistoqstija tat-Tribunal *mela jista' jkun allura illi*

[31] Xhieda mogħtija waqt is-seduta ta' l-4 ta' Ġunju 2018, fol. 58 sa' 60 tal-proċess.

dawn bdew jiġu captured proprju għaliex qed jiġu rreġistrati bħall-kuntratti normali? Josephine Galdes wieġbed *jista' jkun, iva*[32].

Mix-xhieda ulterjuri mogħtija minn Josephine Galdes u mid-dokumenti esebiti minnha - Dok. "JG" a fol.72 tal-proċess u Dok. "X" a fol. 70 sa' 76 tal-proċess fl-ismijiet "Bank of Valletta p.l.c. v. Kummissarju tat-Taxxi" Rik. Nru. 69/17 - jirriżulta bħala fatt li l-ewwel liberazzjoni in segwitu għal bejgħ in subbasta li ġiet assoġġettata għat-taxxa fuq il-valur addizzjonali taxxabbli u presumibilment anke għat-taxxa addizzjonali, kienet biss fis-sena 2017. Kien b'effett minn dik is-sena 'il quddiem li l-Kummissarju tat-Taxxi beda jeżerċita s-setgħa u diskrezzjoni tiegħu ai termini ta' l-Artikolu 52 tal-Kap.364 tal-Liġijiet ta' Malta fir-rigward ta' liberazzjonijiet in segwitu għal bejgħ in subbasta. Dan ġie spjegat u ġustifikat minn Josephine Galdes bil-mod segwenti *kien hemm nuqqas min-naħa tad-dipartiment illi s-subbasti kienu jiġu rreġistrati l-cash office u l-proċess jieqaf hemmhekk, mentri mbagħad irratifikajna dak in-nuqqas u bdew jgħaddu through the main stream bħall-kuntratti l-oħrajn kollha kif suppost. … Iva qed nammetti li kien hemm nuqqas u rratifikjajnieh.* Mistoqsija *jiġifieri sas-sena 2016, id-Dipartiment tat-Taxxi Interni f'dawk l-għexieren ta' snin qatt ma rrealizza illi dawn huma trasferimenti? Dak li qed tgħidu?* Josephine Galdes wieġbet *apparentement iva.* Mistoqsija ulterjorment *il-Kummissarju kien jirċievi t-taxxa dovuta skond il-liberazzjoni. S'hemmhek naqblu?* Josephine Galdes wieġbet *iva naqblu. Ma kinitx qed tiġi kkalssifikata bħala tali. … Kienet tidħol bħala other revenue x'aktarx. … Il-boll kollu mhux relatat ma' proprjetà, bħal insurance companies, insurance policies, share transfers, ċedoli u dawn l-affarijiet l-oħrajn*[33].

Ikkunsidrati dawn il-fatti kif jirriżultaw mill-provi prodotti, it-Tribunal, ladaraba ġie stabbilit li liberazzjoni in segwitu għal bejgħ in subbasta ma hijiex eżenti mill-iskrutinju tal-Kummissarju tat-Taxxi ai termini ta' l-Artikolu 52 tal-Kap.364 tal-Liġijiet ta' Malta, diffiċilment jista' jasal għall-konklużjoni li l-Bank Rikorrent għandu *a legitimate expectation*, u wisq inqas dritt kweżit, li l-liberazzjoni a favur tiegħu in segwitu għall-bejgħ in subbasta bin-Numru 113/2012 ma kenitx ser taqa' taħt l-iskrutinju tal-Kummissarju tat-Taxxi ai termini ta' l-Artikolu 52 - senjatament tas-subartikoli (1) u (4) - tal-Kap.364 tal-Liġijiet ta' Malta. Dan huwa hekk għar-raġuni, nonche prinċipju fundamentali li biex aspettattiva tkun aspettattiva leġittima - *a legitimate expectation* - din għandha tkun l-ewwel qabel kollox konformi mal-Liġi u mhux ibbażata fuq aġir jew deċiżjoni jew policy li hija evidentement in vjolazzjoni tal-Liġi kif in vigore: *an expectation whose fulfilment requires that a decision-maker should make an unlawful decision, cannot be a legitimate expectation. It is inherent in many of the decisions, and express in several, that the expectation must be within the powers of the decision-maker before any question of protection arises. There are good reasons why this should be so: an official cannot be allowed in effect to re-write Acts of Parliament by making promises of unlawful conduct or adopting an unlawful practice*[34].

Għall-istess raġuni wisq inqas jista' jitqies li *taxpayers* li jakkwistaw permezz ta' bejgħ in subbasta, inkluż għalhekk il-Bank Rikorrent, għandhom dritt kweżit li l-

[32] Xhieda mogħtija waqt is-seduta tal-25 ta' Ottubru 2018, fol. 62 sa' 69 tal-proċess.
[33] Xhieda mogħtija waqt is-seduta tal-11 ta' Marzu 2019, fol. 78 sa' 81 tal-proċess.
[34] Administrative Law, H.W.R. Wade & C.F. Forsyth - pg. 449 u 450.

liberazzjoni favur tagħhom tkun eżenti mill-iskrutinju tal-Kummissarju tat-Taxxi ai termini ta' l-Artikolu 52 tal-Kap.364 tal-Liġijiet ta' Malta. Hawn it-Tribunal jagħmel referenza wkoll għas-sentenza fl-ismijiet **Edmund Barbara v. Id-Direttur Ġenerali Taxxa fuq il-Valur Miżjud, Appell Nru. 88/13** deċiża mill-Qorti ta' l-Appell (Sede Inferjuri) fil-5 ta' Novembru 2018, fejn appuntu ġie osservat illi: *fuq kollox, jekk id-Dipartiment ma kienx qiegħed jimxi ma' dak li tipprovdi l-liġi, dan ma jintitolax lit-taxpayer għal xi dritt kweżit...*

Fid-dawl ta' dan kollu osservat jirriżulta li l-Kummissarju tat-Taxxi kellu kull dritt ai termini tal-Liġi li jgħaddi għall-iskrutinju tal-valur li bih il-proprjetà, ossia l-maisonette bl-isem "Dar il-Palma" Triq Vincenzo Ciappara, Mellieħa, giet liberata a favur il-Bank Rikorrent in segwitu għall-bejgħ in subbasta bin-Numru 113/2012, u ladarba rriżultalu li l-valur tal-liberazzjoni huwa inqas minn ħamsa u tmenin fil-mija (85%) tal-valur reali ta' dik l-istess proprjetà kien ġustifikat u pjenament entro il-poteri tiegħu ai termini tal-Liġi li joħroġ Likwidazzjoni ta' Taxxa fil-konfront tal-Bank Rikorrent, f'dan il-każ il-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. Iv 136000.

Stima tal-Perit Anthony Galea u konsegwenti Likwidazzjoni ta' Taxxa maħruġa mill-Kummissarju tat-Taxxi:

Ladarba l-Bank Rikorrent già ħallas it-taxxa dovuta, ossia s-somma ta' €1,100, fuq il-valur addizzjonali taxxabbli ta' €22,000, ma hemmx skop li t-Tribunal jidħol fil-kwistjoni dwar l-eċċessività o meno ta' l-istima tal-Perit Anthony Galea u tal-konsegwenti Likwidazzjoni ta' Taxxa maħruġa fil-konfront ta' l-imsemmi Bank.

It-Tribunal però jqis li għandu jgħaddi osservazzjoni fir-rigward tas-somma ta' €220, rappreżentanti taxxa addizzjonali, li baqgħet ma tħallsitx mill-Bank Rikorrent in bażi għall-pretensjoni li fil-kuntest ta' liberazzjoni in segwitu għall-bejgħ in subbasta ma jissussistux l-estremi biex tiġi imposta taxxa addizzjonali, appuntu l-qofol ta' dan l-appell.

Taxxa addizzjonali ta' €220 li baqgħet ma tħallsitx:

Mill-atti proċesswali, senjatament mill-ittra ta' oġġezzjoni tal-Bank Rikorrent datata 10 ta' Ottubru 2017[35], jirriżulta li l-imsemmi Bank effettwa l-ħlas tas-somma ta' €1,100 *għas-saldu tat-talba tad-diretur għall-ħlas tat-Taxxa*. Din il-fatt jinsab rikonoxxut mill-Kummissarju tat-Taxxi stess illi fin-Nota Responsiva[36] tiegħu osserva li *minn dak in-nhar li s-soċjetà Rikorrenti ġiet notifikata bl-avviż ta' likwidazzjoni hija kellha kull opportunità li toġġezzjona u f'każ ta' rifjut mill-oġġezzjoni, tappella mid-deċiżjoni tal-Kummissarju tramite l-artiklu 58 tal-Kap.364 iżda minflok hija għażlet li fl-istadju ta' oġġezzjoni tiddikjara li m'għandhiex bażi suffiċjenti biex toġġezzjona u ħallset fl-istess nifs it-taxxa mitluba fl-avviż, liema ħlas hija għamlitu **għas-saldu**[37].*

Dan il-pagament a saldu, dement li ġie aċċettat mill-Kummissarju tat-Taxxi u c-cheque relattiv ġie msarraf, serjament jimpinġi fuq id-dritt tal-Kummissarju tat-

[35] Dok. "C" fol. 13 tal-proċess.
[36] Fol. 114 sa' 121 tal-proċess.
[37] Enfasi u sottolinear tal-Kummissarju tat-Taxxi.

Taxxi li jesiġi mingħand il-Bank Rikorrent ħlasijiet ulterjuri in konnessjoni mal-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV136000.

Din l-osservazzjoni tat-Tribunal issib konferma fil-prinċipju ormai assodat fis-sistema ġuridika nostrali li *jekk id-debitur offerent jiddikjara b'mod univoku u indubitabbli li qed joffri pagament għas-saldu tal-pretensjonijiet kollha tal-kreditur, m'għandux dritt il-kreditur unilateralment jinjora l-mod kif offert il-pagament u jaċċettah b'kondizzjonijiet u riservi li neċessarjament huma inkonsistenti ma' offerta ta' pagament a saldu*[38]. *... jekk il-kreditur jaċċetta pagament mibgħut lilu għas-saldu ikun qiegħed jikkonferma illi b'dak il-pagament ikun inqatel id-dejn u ma jistax jippretendi huwa li jkun baqgħalu kreditu għall-bilanċ*[39].

Minn dan kollu osservat jirriżulta li kemm-il darba l-Kummissarju tat-Taxxi sarraf ic-cheque tal-Bank Rikorrent, huwa ġie li aċċetta dak il-ħlas a saldu ta' dak minnu pretiż in forza tal-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. 136000 maħruġa fil-konfront ta' l-imsemmi Bank u r-Rikorrent u b'hekk inqatel id-dejn minnu pretiż b'dik il-Likwidazzjoni ta' Taxxa u ma jistax jippretendi li baqgħalu kreditu għall-bilanċ.

Decide:

Għal dawn ir-raġunijiet it-Tribunal jaqta' u jiddeċiedi billi jiċħad it-talbiet avvanzati mill-Bank Rikorrent bir-Rikors ippreżentat fil-5 ta' Diċembru 2017 u minflok jiddikjara li l-Kummissarju tat-Taxxi kellu kull dritt ai termini ta' l-Artikolu 52 - senjatament is-subartikoli (1) u (4) - tal-Kap.364 tal-Liġijiet ta' Malta, li jiddeċiedi u jistma t-taxxa dovuta in konnessjoni mal-liberazzjoni a favur il-Bank Rikorrent tal-maisonette "Dar il-Palma" Triq Vincenzo Ciappara, Mellieħa, in segwitu għall-bejgh in subbasta bin-Numru 113/2012, u konsegwentement joħroġ fil-konfront ta' l-istess Bank Rikorrent il-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV136000.

L-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri għandhom jiġu sopportati interament mill-Bank Rikorrent.

MAĠISTRAT

DEPUTAT REĠISTRATUR

---

[38] Dr. Stefan Camilleri LL.D. noe v. Calbros Ltd., Ċitaz. Nru. 1616/98 deċiża mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fit-2 ta' Diċembru 1999 u William Apap v. Joseph Galea et noe, deċiża mill-Qorti ta' l-Appell fis-26 ta' Novembru 1986.
[39] St. George's Park Company Limited v. Eric Pace Bonello noe, Avviż Nru. 966/97 deċiża mill-Qorti tal-Maġistrati (Malta) fit-12 ta' Jannar 2011 u Trinatours Limited v. Martin Camilleri, Avviż Nru. 524/98 deċiża mill-Qorti tal-Maġistrati (Malta) fis-27 ta' April 2001.