

il-Legislazzjoni Sussidjarja 364.06 il-valur tal-proprjetà huwa effettwat miċ-ċirkostanzi materjali tal-proprjetà nnifisha u mhux mill-mod kif il-kompratur attwali seta' effettivament akkwista d-dritt li jixtri l-proprjetà inkwistjoni



MALTA

QORTI TAL-APPELL
(Kompetenza Inferjuri)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tas-7 ta' Lulju, 2021

Appell Inferjuri Numru 9/2012/1LM

Michael Calleja (K.I. nru 213787M)
(l'appellat')

vs.

Kummissarju tat-Taxxi
(l'appellant')

Il-Qorti,

Preliminari

1. Dan huwa appell magħmul mill-intimat **il-Kummissarju tat-Taxxi** [minn issa 'l quddiem 'il-Kummissarju appellant'] mid-deċiżjoni mogħtija fis-6 ta' Frar, 2020, [minn issa 'l quddiem 'is-sentenza appellata'], mit-Tribunal ta' Revizjoni

Amministrattiva [minn issa 'l quddiem "it-Tribunal"], li permezz tagħha ddeċieda r-rikors tar-rikorrent **Michael Calleja (K.I. nru 213787M)**, [minn issa 'l quddiem 'l-appellant'], billi:

"...filwaqt li jiċċad l-ewwel u ir-raba' aggravji fuq liema r-Rikorrent jibbaża l-appell mid-deċiżjoni ta' rifjut ta' oġġezzjoni datata 19 ta' Diċembru 2011 u mill-konsegwenti Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV113822 u jastjeni milli jieħu konjizzjoni tat-tielet aggravju tal-appell tiegħu, jilqa' t-tieni aggravju tal-appell sollevat mir-Rikorrent, jiddikjara li l-istima tal-Perit Tancred Mifsud inkarigat mill-Kummissarju tat-Taxxi għall-fini li jagħti stima tal-valur reali tal-proprjetà akkwistata mir-Rikorrent fiż-żmien tat-trasferiment, hija eċċessiva u konsegwentement iħassar u jirrevoka d-deċiżjoni ta' rifjut ta' oġġezzjoni datata 19 ta' Diċembru 2011 u l-konsegwenti Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont nru. IV113822.

L-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri għandhom jiġu sopportati interament mill-Kummissarju tat-Taxxi".

Fatti

2. Il-fatti ta' dan l-appell jirrigwardaw deċiżjoni tal-Kummissarju appellat tad-19 ta' Diċembru, 2011 [minn issa 'l quddiem 'id-deċiżjoni tal-Kummissarju appellant']¹, fejn giet miċħuda t-talba tal-appellat għall-kancellament tal-Likwidazzjoni ta' Taxxa magħmula mill-istess Kummissarju appellant. Permezz ta' ittra² tat-13 ta' Lulju, 2010, l-appellat kien ressaq oġġezzjoni kontra l-Avviż ta' Likwidazzjoni ta' Taxxa li nħareġ lilu fis-17 ta' Ġunju, 2010 sussegwenti għall-akkwist f'ismu tal-*basement* fil-blokk numru 66/66A fi Triq it-Torri, tas-

¹ Dok. B2, a fol. 28 tal-atti tat-Tribunal.

² Dok. B, a fol. 24 tal-atti tat-Tribunal.

Sliema, [minn issa 'l quddiem 'il-proprjetà'] b'kuntratt pubbliku³ tad-9 ta' Lulju, 2009 fl-atti tan-Nutar Marco Buttigieg.

Mertu

3. L-appellant istitwixxa proċeduri quddiem it-Tribunal permezz tal-preżentata ta' rikors fit-18 ta' Jannar, 2012 fejn talab lill-imsemmi Tribunal sabiex jogħġbu:

“...jħassar u jirrevoka d-deċiżjoni tal-appellat Kummissarju tat-Taxxi Interni u minflok jiddikjara illi ebda taxxa, taxxa addizzjonali jew penali ma hi dovuta mill-appellanti lill-appellat u illi l-avviżi kollha mibgħuta mill-appellat in konessjoni mat-talba riferibbilment għal IV11382 (IR(S)3128/2010) huma nulli, invalidi u mingħajr ebda effett fil-liġi, u dana salv kwalsiasi provvedimenti ieħor li dan it-Tribunal jidhirlu xieraq u opportun, u bl-ispejjeż kontra l-intimat”.

4. Il-Kummissarju appellat wieġeb li d-deċiżjoni u l-likwidazzjoni tiegħu kienu ġusti u skont il-liġi u għalhekk it-talbiet tal-appellat kellhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontriha.

Is-Sentenza Appellata

5. It-Tribunal wasal għas-sentenza appellata wara li għamel is-segwenti konsiderazzjonijiet rilevanti għal dan l-appell:

³ Dok. A, a fol. 9 tal-atti tat-Tribunal.

“Ikkonsidra:

In forza ta’ kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Marco Buttigieg datat 9 ta’ Lulju 2009 (Dok. “A” a fol. 9 sa’ 23 tal-proċess) ir-Rikorrent akkwista mingħand is-soċjetà GWU Property Holdings Limited is-subutile dominju temporanju għaż-żmien li fadal minn disgħa u disgħin (99) sena dekoribbli mill-1 ta’ Marzu 1954 tal-appartament internament markat bin-numru ‘minus one’ (-1) soġġett għaċ-ċens u sub-ċens annwu u temporaneju ta’ €56.30, verso l-prezz ta’ €69,881.20. Apparti minnhekk fuq l-imsemmi kuntratt ħallas lis-soċjetà Tlata Operations Limited is-somma ta’ €1,164.69 rappreżentanti l-prezz taċ-ċessjoni tad-drittijiet tal-imsemmija soċjetà naxxenti mill-konvenju datat 13 ta’ Lulju 2006 in forza ta’ liema l-imsemmija Tlata Operations Limited kienet intrabet li tixtri u takkwista mingħand is-soċjetà GWU Property Holdings Limited s-subutile dominju temporaneju tal-blokk bini inkluz l-arja tiegħu bin-numru uffiċjali 66 u 66A, Tower Road, Sliema, li minnu l-imsemmi appartament jifforma parti.

Dan it-trasferiment ġie komunikat lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni fl-24 ta’ Lulju 2009 (fn. Dok. “DG1” a fol. 79 sa 81 tal-proċess) u l-imsemmi Kummissarju għadda biex inkariga lill-Perit Tancred Mifsud għall-fini li jagħtih stima tal-valur reali tal-proprjetà trasferita fiż-żmien tat-trasferiment. Il-Perit Mifsud iddetermina li l-valur reali tal-appartament akkwistat mir-Rikorrent fiż-żmien tat-trasferiment kien ta’ €85,000 (fn. 10 Dok. “DG2” a fol. 88 tal-proċess). A bażi ta’ tali stima l-Kummissarju tat-Taxxi Interni ħareġ Likwidazzjoni ta’ Taxxa bil-Kont Nru. IV113822 datata 17 ta’ Ġunju 2010 fil-konfront tar-Rikorrent permezz ta’ liema esiġa l-ħlas tas-somma ta’ €695 bħala taxxa fuq il-valur addizzjonali taxxabbli ta’ €13,900, flimkien mas-somma ulterjuri ta’ €695 rappreżentanti taxxa addizzjonali.

Ir-Rikorrent oġġezzjona għal din il-Likwidazzjoni ta’ Taxxa permezz ta’ ittra datata 13 ta’ Lulju 2010 (fn. 11 Dok. “B” a fol. 24 u 25 tal-proċess) in bażi għas-segwenti oġġezzjonijiet: illi l-prezz dikjarat fil-kuntratt ta’ bejgħ huwa l-prezz reali miftiehem bejn il-partijiet u jirrifletti wkoll il-valur tal-proprjetà in kwisjoni fuq is-suq Malti. Illi l-fond in kwistjoni jikkonsisti f’Basement fi blokk ta’ ħames sulari li jinsab ġewwa Tower Road, Sliema. Għalkemm il-location tal-fond huwa tajjeb fir-realtà il-fond in kwistjoni huwa limitat u ma jipprestax ruħhu għal użu kummerċjali u ma huwiex tali li jista’ jiġi żviluppat. Fil-fatt il-fond ma għandu ebda utilità jekk ikkunsidrat indipendentement miż-żewġ ambjenti l-oħra akkwistati fuq l-istess kuntratt ta’ xiri. Inoltre l-fond “Basement” huwa soġġett għal ċens annwu u temporanju ta’ sebgħa u ħamsin Euro u wieħed u sittin centenżmu (€57.61) għaż-żmien li fadal minn disgħa u disgħin (99) sena dekoribbli mill-1 ta’ Marzu 1954, jiġifieri jittermina fis-sena 2053. Illi l-fond in kwistjoni ġie akkwistat mill-General Workers Union wara li dawn kienu

ħargu sejha għall-offerti. Il-fond u l-appartamenti sovrastanti kienu mikrija minn kumpannija Derby International Limited li hi kumpannija ta' missier u omm l-appellant u liema kirja kellha wkoll impatt fuq il-valur tal-fond fis-suq. Illi l-prezz in kwisjoni huwa l-aħjar prezz possibbli fiċ-ċirkostanzi li l-bejjiegħa setgħu jgibu għall-fond in kwistjoni. Għalhekk ma hemm ebda raġuni valida, tajba u/jew suffiċjenti għalfejn it-trasferiment premess għandu jkun soġġett għall-imposizzjoni ta' taxxa addizzjonali kif deskritt fin-Notifika ta' Likwidazzjoni.

Nonostante l-oġġezzjoni tar-Rikorrent l-Perit Tancred Mifsud ikkonferma l-istima tiegħu għall-valur ta' €85,000 (fn. 12 Dok. "DG5" a fol. 92 tal-proċess) u b'hekk il-Kummissarju tat-Taxxi Interni, b'deċiżjoni mogħtija fid-19 ta' Diċembru 2011 (fn. 13 Fol. 28 sa' 30 tal-proċess), ċaħad l-oġġezzjoni tar-Rikorrent u ikkonferma li l-valur reali tal-appartament akkwistat mir-Rikorrent fiż-żmien tat-trasferiment kien ta' €85,000 u b'hekk ikkonferma li t-taxxa dovuta fuq il-valur addizzjonali taxxabbli tammonta għal €695 u li t-taxxa addizzjonali tammonta għal €695. Fid-19 ta' Diċembru 2011 il-Kummissarju tat-Taxxi Interni mill-ġdid ħareġ Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV113822 fil-konfront tar-Rikorrent permezz ta' liema reġa' talab il-ħlas tas-somma ta' €695 b'ħala taxxa fuq il-valur addizzjonali taxxabbli ta' €13,900, flimkien mas-somma ulterjuri ta' €695 rappreżentanti taxxa addizzjonali (fn. 14 Dok. "C" a fol. 26 u 27 tal-proċess).

Ir-Rikorrent appella mid-deċiżjoni tal-Kummissarju tat-Taxxi Interni u l-konsegwenti Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV113822 u jitlob li l-istess jiġu imħassra u revokati u minflok jiġi dikjarat li ebda taxxa, taxxa addizzjonali jew penali ma hija minnu dovuta lill-Kummissarju u li l-avviżi kollha mibgħuta lill-Kummissarju in konnessjoni mat-talba referibilmment għal IV113822 (IR(S)3128/2010) huma nulli, invalidi u mingħajr ebda effett fil-Liġi.

Ir-Rikorrent jibbaża l-appell tiegħu mid-deċiżjoni tal-Kummissarju tat-Taxxi Interni tad-19 ta' Diċembru 2011 u l-konsegwenti Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV113822 fuq is-segwenti aggravji:

- 1. Fl-ewwel lok ċertament fil-każ odjern ma rriżultax lill-Kummissarju appellat li fil-fatt u attwalment tħallas fuq l-att ammont li jikkorrispondi għall-istima mhejjija mill-espert imqabbad mill-istess Kummissarju. Dak li fil-fatt irriżulta lill-Kummissarju appellat huwa illi fuq l-att tħallset is-somma ta' €71,045.89 u ma hemm ebda prova li tħallas xi ammont superjuri għal din iċ-ċifra jew saħansitra li tħallset is-somma ta' €85,000. Kwindi, kwalsiasi ammont ta' taxxa jew taxxa addizzjonali jew penali mitluba qiegħdha tintalab fuq ammont ta' flus li fil-fatt qatt ma tħallas lill-venditur. Per di più, jekk l-*

appellant jiġi imġiegħel iħallas it-taxxa u taxxa addizzjonali kollha mitluba mill-Kummissarju intimat fuq ammont ta' flus li qatt ma tħallas fuq l-att, dan huwa aktar u aktar inekwu meta l-venditur min-naħa tiegħu ma jkun ħallas ebda taxxa fuq dan il-valur ineżistenti, u dan minkejja li l-Artikolu 52(3) u (4) jistipulaw li kwalsiasi taxxa u taxxa addizzjonali bħal dik pretiża mill-Kummissarju intimat fil-każ odjern hija r-responsabilità kemm tal-kompratur kif ukoll tal-venditur (fn. 15 Rikors promotur, fol. 2 tal-proċess).

2. (A) *Illi fi kwalsiasi każ u mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-istima tal-valur tal-proprjetà magħmula mill-espert inkarigat mill-Kummissarju appellat u l-valur taxxabbli addizzjonali kif stabbilit minnu huma eċċessivi. Irid jingħad illi l-proprjetà in kwistjoni ġiet akkwistata mill-appellant mhux libera u franka iżda bħala soġġetta għal ċens. Terġa', l-istess proprjetà mhix soġġetta għal ċens perpetwu iżda saħansitra hija soġġetta għal ċens temporaneju li jfisser li skont il-konċessjoni originali dan iċ-ċens jiskadi fis-sena 2053, cioè biss 43 sena wara d-data tal-kuntratt. Dan apparti li l-appellant iħallas ċens annwali fuq l-istess proprjetà u cioè li jsir pagament annwali minbarra l-prezz tat-trasferiment imħallas darba fuq il-kuntratt tad-9 ta' Lulju 2009, u kwindi l-prezz tat-trasferiment kellu wkoll jieħu in konsiderazzjoni l-fatt li għad iridu jsiru pagamenti perjodiċi ta' ċens fil-futur. Dan kollu kellu jittieħed in konsiderazzjoni meta wieħed iqis il-valur fis-suq ta' din il-proprjetà partikolari (li wara kollox hija biss appartement żgħir ħafna li jikkonsisti biss fi tlett ikmamar) bħala soġġetta għal ċens temporanju. Anke l-Kap. 364 jiddistingwi bejn kompravendita u konċessjoni enfitewtika għall-fini ta' kif tiġi kalkolata t-taxxa fuq dokumenti u trasferimenti. Aħseb u ara ċ-ċens jaffettwax il-valur tal-proprjetà fuq is-suq.*

(B) *Sal-mument tat-trasferiment, l-appartement kien ukoll soġġett għal kirja favur terzi ... u b'hekk dan kien fattur ieħor li kellu jittieħed in konsiderazzjoni meta wieħed jikkalkula l-prezz fis-suq tal-istess proprjetà. Din il-kirja kienet a favur tal-kumpannija Derby International Limited li hija kumpannija tal-familja tal-appellant u kien għadu ma għalaqx it-terminu tal-lokazzjoni, li jfisser li Derby International Limited kien għad għandha drittijiet fuq il-proprjetà in kwistjoni naxxenti mill-kuntratt tat-22 ta' Marzu 1991. ... Fil-kuntratt tad-9 ta' Ġunju [recte: Lulju] 2009, il-kirja imsemmija ġiet rexissa u revokata, li jfisser illi meta l-appellant xtara l-proprjetà in kwistjoni Derby International Limited (il-kumpannija tal-familja tal-appellant) kienet qiegħda titef mid-drittijiet tagħha fuq il-kuntratt tad-9 ta' Ġunju [recte: Lulju] 2009 u kien biss minħabba din il-menomazzjoni ta'*

drittijiet li setgħet tiġi trasferita l-proprjetà libera u franka. Li kieku x-xerrej finali kien xi ħadd ieħor u Derby International Limited għażlet li ma titterminax il-lokazzjoni, il-proprjetà kienet bilfors tiġi trasferita soġġetta għall-kirja favur terzi kwindi l-valur negozjabbli tal-proprjetà kien bħala proprjetà soġġetta għal kirja.

(Ċ) L-appellant daħal fin-negozju bħala ċessjonarju, jiġifieri l-prezz tal-bejgħ kien ġie ffissat bejn il-venditur u ċ-ċedent, u dan meta ċ-ċedent ma kellux kirja favur tiegħu u seta' biss jixtri proprjetà bħala soġġetta għal kirja favur terzi. Filfatt fil-konvenju tat-13 ta' Lulju 2006, il-proprjetà ġiet deskritta bħala mikrija lil terzi persuni ... u l-prezz fis-suq ta' proprjetà simili ma setax kien ogħla minn dak li kien jidher fuq il-konvenju. Il-fatt li fuq l-att finali l-kirja ġiet xjolta kien biss minħabba li x-xerrej prospettiv ċeda d-drittijiet tiegħu fuq il-konvenju proprju favur tal-inkwilin, iżda l-inkwilin min-naħa tiegħu kien qiegħed inaqqas minn drittijiet oħra li huwa kellu naxxenti mill-kuntratt tal-kiri u għalhekk kien jagħmel sens fir-realtà ekonomika li l-prezz ġust fis-suq jibqa' dak iffissat fuq il-konvenju.

(D) Wieħed irid iqis ukoll illi precedentement il-proprjetà in kwistjoni kienet ġiet akkwistata mill-General Workers Union wara li nħarġet sejha għal offerti. Wieħed irid iqis ukoll illi l-appartament in kwistjoni ma għandu ebda potenzjal ta' żvilupp ulterjuri u għalhekk il-valur ġust u reali tiegħu fis-suq ma setax kien għoli ħafna. Wieħed irid jiftakar ukoll li dan huwa appartament fil-livell sotterrān u għalhekk ukoll il-valur tiegħu huwa inqas minn appartamenti f'livelli aktar prestiġjużi. Barra minn hekk l-imsemmi appartament huwa soġġett għal diversi drittijiet ta' terzi li jnaqqasulu mill-valur fis-suq li altrimenti jista' jkollu, u dan jinsab rifless fil-kuntratt tad-9 ta' Lulju 2009 stess fejn il-proprjetà ġiet deskritta hekk: "Il-Basement huwa soġġett għad-dritt li jitgawda mill-flats sovrastanti l-Flat numru wieħed, inkluż flats oħra li talvolta jistgħu jinbnew, ta' passaġġ ta' pipes tal-ilma li jgħaddu b'mod li joħolqu l-anqas inkonvenjent possibbli lis-sid tal-Basement, u b'mod li jsiru skont is-sengħa u l-arti, u dan sabiex jidhlu ġewwa is-shaft li hemm fil-Basement u minn hemm jitilgħu għal fuq". Inoltr l-appartament inxtara mill-appellant għal nofs l-2009 meta l-prezzijiet tal-proprjetà immobbli fis-suq Malti ma tantx kienu sejr in tajjeb u għalhekk jekk l-appellant ħallas €71,045.89 fuq l-att finali għal daqsxejn ta' appartament dan ifisser li kien ħareġ mill-but somma mdaqqsa fi żmien meta l-appartament ma kienx ser iġib prezz superjuri fis-suq Malti. Barra minn hekk, il-valur taxxabbli jiġi determinat fil-mument ta' meta jsir it-

trasferiment u jekk wara l-akkwist l-istess proprjetà togħla fil-valur tagħha (jew minħabba li s-suq ikun sejjer aħjar jew minħabba l-intervent tal-kumpratur li jsebbbaħha jew jarredaha b'livell għoli) dan ma jistax jiġi rifless fil-valutazzjoni mhejjija mill-Kummissarju intimat. Dawn il-fatturi kollha jirriflettu l-korrettezza tal-valur mogħti fuq l-att tat-trasferiment u jkomplu juru kemm hi inekwa, eżagerata u eċċessiva l-valutazzjoni magħmula għan-nom tal-Kummissarju intimat (fn. 16 Rikors promotur, fol. 3 u 4 tal-proċess).

- 3. Anke jekk biss għall-grazzja tal-argument il-valur indikat fl-att tat-trasferiment seta' kien anqas mill-valur fuq is-suq tal-proprjetà fiż-żmien tat-trasferiment, xorta waħda dik id-diskrepanza ma tista' tkun qatt daqshekk kbira li l-valur fis-suq jeċċedi l-valur mogħti fuq il-kuntratt b'aktar minn 15% jew li l-valur mogħti fuq il-kuntratt ikun inqas minn 85% tal-valur fis-suq tal-istess proprjetà. In vista tan-nuqqas ta' tali diskrepanza, kemm it-taxxa kif ukoll it-taxxa addizzjonali/penali mitluba mill-Kummissarju intimat ma jkunux dovuti stante illi ma jkunux ġew sodisfatti l-parametri tal-Artikolu 52 tal-Kap. 364 (fn. 17 Rikors promotur, fol. 4 tal-proċess)*
- 4. L-avviż ta' rifjut mibgħut mill-Kummissarju appellat lill-appellant naqas li jindika r-raġunijiet suffiċjenti li minħabba fihom l-appellat kien qiegħed jirrifjuta l-oġġezzjoni mressqa mill-appellant. B'mod partikolari l-avviż u d-deċiżjoni annessa miegħu tad-19 ta' Diċembru 2011 naqsu li jindikaw kif intlaħqet iċ-ċifra ta' €85,000 bħala l-valur tal-proprjetà in kwistjoni. Lanqas biss jissemma min hu l-espert tekniku li l-Kummissarju qagħad fuq il-valutazzjoni tiegħu. Mhux hekk biss, iżda lanqas jissemma kif dan l-espert wasal għall-konklużjoni tiegħu u liema kienu l-konsiderazzjonijiet li a bażi tagħhom iddeċieda li l-valur imħallas fuq l-att ta' €71,045.89 kien inqas mill-valur fis-suq tal-proprjetà fiż-żmien meta sar it-trasferiment. Imkien ma jidher jekk dan l-espert għamix xi spezzjoni tal-post. Fuq kollox ma ġiet notifikata lill-appellant ebda kopja tal-valutazzjoni tal-espert u cioè l-appellant qatt ma kellu l-opportunità li jara l-valutazzjoni ta' €71,045.89 [recte: €85,000] biex ikun jista' jevalwaha u jikkumenta dwarha jew iġib provi biex jirribattiha. B'hekk l-appellant ma hux qiegħed f'posizzjoni li jissalvagwardja id-drittijiet tiegħu suffiċjentement minħabba illi l-baži tal-appell tiegħu ma jistax ikollha ċ-ċertezza dwar x'kunsiderazzjonijiet ħa jew naqas li jieħu l-appellat jew l-espert inkarigat minnu fid-deliberazzjoni tiegħu qabel ma wasal għar-rifjut ta' l-oġġezzjoni tal-appellanti. Illi l-appellant qatt ma irċieva r-rapport tal-espert tekniku inkarigat mill-Kummissarju appellat li a baži tiegħu saret it-talba marbuta mar-referenza*

IV113822 (IR(S)3128/2010) u għalhekk ukoll l-appellant qatt ma kien f'posizzjoni li verament jissalvagwardja d-drittijiet tiegħu billi qatt ma kien f'posizzjoni li jkun jaf eżattament x'qiegħed jikkontesta. Għaldaqstant l-avviż ta' rifjut mibgħut mill-Kummissarju appellat huwa null u mingħajr ebda effett fil-liġi minhabba illi jsker il-prinċipji ta' ġustizzja naturali fil-konfront tal-appellant u jonqos ukoll li jagħti raġunijiet suffiċjenti għall-istess deċiżjoni li jippermettu lill-appellant li jirrispondi għall-istess, u dan anke bi ksur tad-dritt fundamentali tal-appellant għal smiġħ xieraq. Kemm l-avviż ta' rifjut kif ukoll l-avviżi kollha preċedenti tal-Kummissarju appellat in konnessjoni mal-istess talba IV113822 (IR(S)3128/2010) huma nulli, invalidi u mingħajr ebda effett fil-liġi stante li n-nuqqas tal-appellat li jinnotifika lill-appellant b'kopja tar-rapport u stima tal-espert inkarigat mill-appellat issarfu f'ċaħda lill-appellant tad-dritt tiegħu għal smiġħ xieraq u tal-prinċipji ta' ġustizzja naturali (fn. 18 Rikors promotur, fol. 5 tal-proċess)

Il-Kummissarju tat-Taxxi Interni, illum Kummissarju tat-Taxxi, jopponi għall-appell tar-Rikorrent mid-deċiżjoni ta' rifjut ta' oġġezzjoni datata 19 ta' Diċembru 2011 u mill-konsegwenti Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV113822 u jitlob li l-istess jiġi miċħud stante li d-deċiżjoni meħuda minnu u l-Likwidazzjoni magħmula minnu huma ġusti u saru skont il-Liġi.

It-Tribunal ser jibda l-ewwel billi jittratta r-raba' aggravju sollevat mir-Rikorrent, u cioè l-aggravju dwar in-nullità tal-avviż ta' rifjut mibgħut lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni u ta' kull avviż preċedenti konċernanti il-Kont bin-Numru IV113822.

Ir-Rikorrent jikkontendi li l-avviż ta' rifjut notifikat lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni huwa null in kwantu nieqes minn raġunijiet suffiċjenti in bażi għal liema l-Kummissarju tat-Taxxi Interni caħad l-oġġezzjoni tiegħu mill-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV113822. Huwa jibbaża tali kontestazzjoni fuq is-segwenti: (i) l-avviż u d-deċiżjoni annessa miegħu datati 19 ta' Diċembru 2011 naqsu milli jindikaw kif intlaħqet iċ-ċifra ta' €85,000 bħala l-valur tal-proprjetà akkwistata minnu; (ii) imkien ma jissemma isem l-Espert maħtur mill-Kummissarju tat-Taxxi Interni għall-fini li jagħti stima tal-valur reali tal-proprjetà akkwistata minnu fiż-żmien tat-trasferiment u lanqas biss hemm indikat jekk l-Espert aċċediex fil-fond in kwistjoni; u (iii) qatt ma ngħata kopja tar-rapport tal-Espert maħtur mill-Kummissarju tat-Taxxi Interni biex ikun jista' jeżminah u b'hekk jirribatti l-konsiderazzjonijiet magħmula minnu, bil-konsegwenza għalhekk li ma kienx f'posizzjoni biex jissalvagwardja d-drittijiet tiegħu.

Mill-atti proċesswali jirriżulta illi r-Rikorrent ġie notifikat b'Avviż ta' Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV113822 datat 19 ta' Diċembru 2011 permezz ta' liema ġie

infurmat mill-Kummissarju tat-Taxxi Interni li għandu jhallas is-somma ta' €695 bħala taxxa fuq il-valur addizzjonali taxxabbli ta' €13,900 flimkien mas-somma ulterjuri ta' €695 bħala penali in konnessjoni mal-akkwist ta' basement property, 66/66A, Tower Road, Sliema, in forza ta' kuntratt datat 9 ta' Lulju 2009. Flimkien ma' dak l-avviż ir-Rikorrent gie notifikat ukoll bid-deċiżjoni ta' rifjut ta' oġġezzjoni mogħtija mill-Kummissarju tat-Taxxi Interni fid-19 ta' Diċembru 2011 fejn hemm appuntu jingħad illi: by a deed drawn up in the acts of Notary Doctor of Laws Marco Buttigieg of the 9th July 2009, GWU Property Holdings Limited transferred to Michael Calleja, the temporary sub-utile dominium for the remaining period from 99 years which commenced on the 1st March 1954 of the basement apartments numbered minus one (-1) forming part of a block of building numbered sixty six (66) in Tower Road, Sliema, as subject to the annual and temporary ground-rent of fifty six euro and thirty cents (€56.30), for the declared price of sixty nine thousand eight hundred and eighty one euro and twenty cents (€69,881.20) and including a cession of rights of one thousand one hundred and sixty four euro and sixty nine cents (€1,164.69), for an aggregate declared price of seventy one thousand and forty five euro and eighty nine cents (€71,045.89). By Rule 3 of the Duty on Documents and Transfers Rules, 1993, it is established that the value of any property subject to duty under the Act "shall be the average price which such property would fetch if sold on the open market ..." and the value of the property "shall be the value of such property on the date of the said transfer inter vivos...". In determining the value of the immovable property transferred, the Commissioner has obtained the advice of his technical expert, who valued the said immovable property at eighty five thousand euro (€85,000). The Commissioner had no option other than to proceed with an assessment on the basis of the difference between the value of the immovable property in question as determined by him on technical advice and the declared price. At objection stage, reference was again made to the departmental engineer who, once again, confirmed his original valuation. On the other hand, transferee failed to produce any evidence to show that the value declared in the deed is correct. Under the circumstances, the Commissioner sees no valid reason for discarding the advice obtained by him and confirms his assessment in that respect. As regards additional duty, this was imposed in terms of article 52(4) of the Duty on Documents and Transfers Act (Cap. 364), whereby the transferee shall be liable to pay an additional duty equal to the amount of estimated duty as determined by the Commissioner. The amount of additional duty properly chargeable in this case was €695. However, the Commissioner sees no valid reason to remit or reduce the additional duty incurred. (fn. 19 Fol. 28 u 29 tal-process)

A baži ta' dawn il-konsiderazzjonijiet il-Kummissarju tat-Taxxi Interni ikkonkluda li: Wherefore, the Commissioner, does not see any valid reason to cancel the assessment in question as desired by transferee and, in accordance with the provisions of article 56(3) of the Duty on Documents and Transfers Act, (Cap. 364), he does hereby determine the duty and additional duty payable by Michael Calleja in respect of the aforesaid transfer to be €695 and €695 respectively, for a total amount payable of €1,390. (fn. 20 Fol. 30 tal-proċess)

Minn qari tad-deċiżjoni ta' rifjut ta' oġġezzjoni jirriżulta immedjatament u kjarament evidenti li kuntrarjament għal dak pretiż mir-Rikorrent fl-imsemmija deċiżjoni - in baži għal liema nħareġ l-Avviż ta' Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV113822 filkonfront tar-Rikorrent - il-Kummissarju jagħti r-raġunijiet fuq liema ċaħad l-oġġezzjonijiet tar-Rikorrent għal-Likwidazzjoni ta' Taxxa minnu maħruġa fil-konfront tiegħu fis-17 ta' Ġunju 2010. Kemm-il darba r-Rikorrent ma jaqbilx mal-konsiderazzjonijiet tal-Kummissarju tat-Taxxi Interni u konsegwenti konkluzjonijiet tiegħu, haġa li bla dubju ta' xejn għandu dritt jagħmel, ma jfissirx li id-deċiżjoni tal-Kummissarju ma hijiex ben motivata u ma fihix raġunijiet suffiċjenti in sostenn taċ-ċaħda tal-oġġezzjoni tiegħu. Se mai r-Rikorrent għandu id-dritt li jikkontesta dik id-deċiżjoni fil-mertu quddiem dan it-Tribunal, haġa li fil-fatt qed jagħmel bil-proċeduri odjerni.

Ir-Rikorrent jikkontendi wkoll li mkien ma jissemma isem l-Espert maħtur mill-Kummissarju tat-Taxxi Interni sabiex jagħti stima tal-valur reali tal-proprjetà mertu tal-kwistjoni u lanqas ma jissemma imkien jekk tali Espert effettivament aċċedix fuq il-fond qabel ma ħareġ l-istima tiegħu. Skontu dawn in-nuqqasijiet jirrendu d-deċiżjoni tal-Kummissarju tat-Taxxi Interni u konsegwenti avviż ta' Likwidazzjoni ta' Taxxa minnu maħruġa fil-konfront tiegħu nulli. Fil-fehma tat-Tribunal però tali kontenzjoni tar-Rikorrent hija għal kollox frivola u vessatorja in kwantu mill-provi prodotti jirriżulta li l-Perit inkarigat mill-Kummissarju tat-Taxxi Interni, il-Perit Tancred Mifsud, effettivament żamm aċċess fil-fond akkwistat mir-Rikorrent bil-konsegwenza għalhekk li mhux talli l-Perit inkarigat effettivament żamm aċċess qabel ma ta l-istima tiegħu talli addirittura r-Rikorrent jaf ben tajjeb min hu l-Espert inkarigat mill-Kummissarju. Tant inżamm tali aċċess u r-Rikorrent kien taf ben tajjeb min hu l-Espert inkarigat mill-Kummissarju tat-Taxxi li la fl-ittra tal-oġġezzjoni tiegħu mil-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV113822 u lanqas fir-Rikors promotur ma jgħid u jallega li l-istima tal-Perit inkarigat mill-Kummissarju kienet wahda best of judgement fejn allura kienet tkun ġustifikata il-kontenzjoni li ma kienx jaf min hu l-Espert inkarigat mill-Kummissarju.

Ir-Rikorrent jikkontendi wkoll li d-deċiżjoni tal-Kummissarju tat-Taxxi Interni u konsegwenti Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV113822 huma nulli in kwantu qatt ma rċieva r-rapport tal-Espert nominat mill-Kummissarju fuq liema in segwitu ġew ibbażati kemm id-deċiżjoni ta' rifjut ta' oġġezzjoni kif ukoll il-Likwidazzjoni ta' Taxxa. Hawn ukoll it-Tribunal ma jaqbilx mal-kontenzjoni tar-Rikorrent għar-raġuni li filwaqt li huwa doveruż u fl-aħjar u l-oġhla sens tal-ġustizzja li l-Kummissarju jqiegħed lit-taxpayer f'posizzjoni li jiddefendi ruħu kif jixraq u b'mod adegwat fl-impunjattiva tiegħu ta' Likwidazzjoni ta' Taxxa maħruġa fil-konfront tiegħu, in-nuqqas tal-għoti ta' tali rapport lit-taxpayer ma jista' qatt iwassal għan-nullità tal-Likwidazzjoni ta' Taxxa maħruġa fil-konfront tiegħu stante li jekk xejn l-għoti ta' dak ir-rapport jista' se mai jevita appelli lil dan it-Tribunal bażati esklussivament fuq ir-raġuni domandanti sodisfazzjoni dwar kif tkun inħadmet u b'hekk inħarġet il-Likwidazzjoni ta' Taxxa fil-konfront tiegħu u xejn iktar.

Fid-dawl ta' dan kollu għalhekk it-Tribunal iqis li r-raba' aggravju sollevat mir-Rikorrent dwar l-allegata nullità tad-deċiżjoni ta' rifjut tal-oġġezzjoni datata 19 ta' Diċembru 2011 u l-konsegwenti Likwidazzjoni ta' Taxxa IV113822 - li essenzjalment entrambe kkonfermaw il-Likwidazzjoni ta' Taxxa oriġinali maħruġa fil-konfront tar-Rikorrent - ma huwiex ġustifikat u b'hekk ma jistħoqqx li jiġi milqugħ.

Trattat dan l-aggravju preliminari t-Tribunal ser jgħaddi biex jittratta l-appell fil-mertu u ser jibda l-ewwel billi jittratta l-ewwel aggravju tal-appell sollevat mir-Rikorrent u cioè li d-deċiżjoni tal-Kummissarju tat-Taxxi Interni datata 19 ta' Diċembru 2011 u l-konsegwenti Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV113822 huma żbaljati għar-raġuni li fil-każ odjern ma rriżultax lill-Kummissarju appellat li fil-fatt u attwalment tħallas fuq l-att ammont li jikkorrispondi għall-istima mhejjija mill-espert imqabbad mill-istess Kummissarju (fn. 21 Para. 8(i) tar-Rikors promotur, fol. 2 tal-proċess)

Fil-fehma tat-Tribunal dan l-aggravju huwa bbażat fuq interpretazzjoni għal kollox żbaljata kemm tad-deċiżjoni ta' rifjut ta' oġġezzjoni datata 19 ta' Diċembru 2011 kif ukoll tad-disposizzjonijiet tal-Liġi dwar it-taxxa dovuta fuq trasferimenti u dokumenti.

Jibda biex jiġi osservat li fid-deċiżjoni tiegħu l-Kummissarju tat-Taxxi Interni imkien ma jgħid li skontu l-valur li tħallas fuq dan it-trasferiment kien ta' €85,000 u mhux ta' €71,045.89 kif riżultanti mill-att ta' trasferiment fl-atti tan-Nutar Dottor Marco Buttigieg datat 9 ta' Lulju 2009. Mid-deċiżjoni tal-Kummissarju tat-Taxxi Interni kjarament jirriżulta li s-somma ta' €85,000 minnu determinata tirrappreżenta l-valur li l-immobbli trasferit kien iġib fuq is-suq miftuħ fiż-żmien tat-trasferiment u

mhux il-prezz effettivament imħallas għat-trasferiment ta' tali immobbli. *Fid-deċiżjoni appuntu jingħad illi:* By Rule 3 of the Duty on Documents and Transfers Rules, 1993, it is established that the value of any property subject to duty under the Act “shall be the average price which such property would fetch if sold on the open market ...” and the value of the property “shall be the value of such property on the date of the said transfer inter vivos...”. In determining the value of the immovable property transferred, the Commissioner has obtained the advice of his technical expert, who valued the said immovable property at eighty five thousand euro (€85,000).

Il-Liġi stess fl-Artikolu 32(1) tal-Kap. 364 tal-Liġijiet ta' Malta del resto tipprovdi li: għandha titħallas fuq kull dokument u fuq kull sentenza, Digriet jew ordni ta' kull Qorti jew awtorità oħra legittima, li bihom ħaġa immobbli jew xi dritt reali fuq xi immobbli jiġi trasferit lil xi persuna u fuq kull dikjarazzjoni magħmula skont 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 **tal-ammont jew tal-valur ta' dak li jingħata bil-ħlas tal-ħaġa trasferita jew tal-valur ta' dik il-ħaġa, liema jkun l-akbar** (*fn. 22 Enfasi tat-Tribunal*) L-Artikolu 10(1) tal-imsemmi artikolu tal-Liġi wkoll jipprovdi li: salv id-disposizzjonijiet tal-artikolu 52, meta fil-fehma tal-Kummissarju l-valur espress jew dikjarat f'xi dokument ikun inqas mill-valur reali fiż-żmien tal-eżekuzzjoni tad-dokument, huwa għandu jgħaddi biex jiddeċiedi b'ordni bil-miktub l-ammont tat-taxxa dovuta u għandu jagħmel stima skont il-każ.

Mil-Liġi stess joħroġ għalhekk illi independentment mill-prezz effettivament imħallas għat-trasferiment tal-immobbli, it-taxxa fuq dokumenti u trasferimenti titħallas fuq l-oġġla valur bejn il-valur/prezz dikjarat għall-immobbli u l-valur tal-immobbli fuq is-suq miftuħ. Minn dan isegwi għalhekk li il-fatt waħdu li r-Rikorrent ma ħallasx is-somma ta' €85,000 għall-akkwist tal-appartament numerat minus one (-1), f'Nru.66, Tower Road, Sliema, imma ħallas ammont inqas minn hekk, ma jirrendix id-deċiżjoni tal-Kummissarju tat-Taxxi Interni datata 19 ta' Diċembru 2011 u l-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV113822 żbaljati u inġusti.

Ir-Rikorrent jikkontendi wkoll li jekk huwa jiġi mgiegħel iħallas it-taxxa u taxxa addizzjonali kollha mitluba mill-Kummissarju tat-Taxxi fuq ammont ta' flus li qatt ma tħallas, is-sitwazzjoni inekwa fil-konfront tiegħu se tkompli tiżdied u tiggrava għaliex il-venditur ma huwa qed jiġi kostrett iħallas ebda taxxa fuq tali valur ineżistenti minkejja l-fatt li skont l-Artikolu 52(3) u (4) tal-Kap. 364 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-responsabilità għall-ħlas ta' taxxa u taxxa addizzjonali pretiżi mill-Kummissarju hija kemm tal-kompratur kif ukoll tal-venditur.

*L-Artikolu 52(1), (3) u (4) tal-Kap. 364 tal-Liġijiet ta' Malta pertinenti għall-każ in eżami u kif applikabbli fiż-żmien rilevanti għal dawn il-proċeduri kien jipprovd li: (1) Meta l-Kummissarju jkun sodisfatt li l-prezz jew dak li jkollu jingħata bi ħlas jew valur għal immobbli kif dikjarat f'kuntratt ta' trasferiment jew f'dikjarazzjoni ta' trasferiment *causa mortis* magħmula skont 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 mal-att jew meta dikjarazzjoni li kellha ssir skont 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 ta' 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 skont il-każ u għandu jagħmel stima skont il-każ; ... (3) Fi trasferiment *inter vivos* il-persuna li tittrasferixxi u dik li tirċievi it-trasferiment għandhom ikunu responsabbli *in solidum* għall-ħlas tat-taxxa dovuta msemmija f'dan l-artikolu; (4) Meta l-Kummissarju jkun stabilixxa li l-valur tal-immobbli kif dikjarat fl-att ta' trasferiment jew f'dikjarazzjoni ta' trasferiment *causa mortis* ikun inqas minn ħamsa u tmenin fil-mija tal-valur reali jew ta' dak li jkollu jingħata bi ħlas kif stabbilit fis-subartikolu (1) jew meta fil-fehma tal-Kummissarju l-kuntratt ta' trasferiment jew l-att ta' dikjarazzjoni magħmulin skont l-artikolu 33 ta' dan l-Att ma jkunux jirriflettu il-kondizzjonijiet veri tat-trasferiment, il-persuna li tittrasferixxi fi trasferiment *inter vivos* u l-persuna li tirċievi t-trasferiment għandhom iħallsu taxxa addizzjonali li tkun daqs l-ammont ta' taxxa stmata mill-Kummissarju kif imsemmi qabel...*

*Minn dawn il-provvedimenti tal-Liġi jirriżulta li t-taxxa addizzjonali determinata u kalkolata mill-Kummissarju tat-Taxxi skont l-Artikolu 52(4) tal-Kap. 364 tal-Liġijiet ta' Malta hija dovuta **sia mill-kompratur kif ukoll mill-venditur**, filwaqt illi t-taxxa determinata mill-Kummissarju skont is-subartikolu (1) tal-imsemmi artikolu tal-Liġi, ossia t-taxxa fuq il-valur addizzjonali taxxabbli, hija dovuta **mill-kompratur u mill-venditur solidament bejniethom**. A tenur tal-Artikolu 1094 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta: l-obbligazzjoni hija *in solidum* għad-debituri meta huma kollha obbligati għall-istess ħaġa, b'mod li kull wieħed minnhom jista' jiġi mgiegħel għall-ħlas tad-dejn kollu, u li l-ħlas magħmul minn wieħed minnhom jehles lill-oħrajn lejn il-kreditur u a tenur tal-Artikolu 1096 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta: il-kreditur jista' jdur kontra kull min irid mid-debituri *in solidum*, b'għażla tiegħu, mingħajr ma d-debitur ikun jista' jopponi l-benefiċċju tal-qsim ta' l-obbligazzjoni. *Fid-dawl ta' dawn il-provvedimenti tal-Liġi u l-prinċipji ġuridiċi li jirriżultaw minnhom u b'mod partikolari fid-dawl tas-solidarjetà riżultanti mill-Artikolu 52(3) tal-Kap. 364 tal-**

Ligijiet ta' Malta u l-import ġuridiku ta' tali solidarjetà bejn il-kompratur u l-venditur għal dak li jirrigwarda t-taxxa fuq il-valur addizzjonali taxxabbli, ma huwiex minnu li l-Kummissarju tat-Taxxi Interni qed jimxi b'mod inekwu fil-konfront tar-Rikorrent għaliex qed jesigi mingħandu ħlas tat-taxxa fl-ammont ta' €695 u taxxa addizzjonali fl-ammont ta' €695 relattivament għall-akkwist tal-appartament numerat minus one (-1), f'Nru.66, Tower Road, Sliema.

Fil-fehma tat-Tribunal għalhekk l-ewwel aggravju fuq liema r-Rikorrent jibbaża l-appell tiegħu mid-deċiżjoni tal-Kummissarju tat-Taxxi Interni datata 19 ta' Diċembru 2011 u l-konsegwenti Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV113822 ma huwiex ġustifikat u bħala tali ma jistħoqqx li jiġi milqugħ.

Fit-tieni aggravju tal-appell tiegħu r-Rikorrent jikkontendi li l-valur addizzjoanli taxxabbli kif determinat mill-Kummissarju tat-Taxxi Interni huwa eċċessiv stante li: (i) il-proprjetà ma ġietx akkwistata libera u franka iżda hija soġġetta għal ċens temporanju; (ii) il-blokk li minnu jiffirma parti l-appartament akkwistat minnu, inkluż l-istess appartament, kien mikri lil terzi senjatament lis-soċjetà Derby International Limited, li hija soċjetà tal-familja tar-Rikorrent; (iii) huwa ma kellu l-ebda sehem fl-iffissar tal-prezz għat-trasferiment tal-proprjetà stante li huwa daħal bħala cessjonarju tad-drittijiet ta' terzi, ossia tas-soċjetà Tlata Operators Limited; (iv) il-proprjetà in kwistjoni ġiet akkwistata mill-General Workers Union wara sejha għall-offerti; u (v) l-appartament in kwistjoni ma għandu l-ebda potenzjal ta' żvilupp ulterjuri, huwa soġġett għal diversi drittijiet ta' terzi, ġie akkwistat fi żmien meta s-suq Malti ma kienx sejjer tajjeb u siccome l-valur tal-proprjetà jiġi ffixsat fiż-żmien tat-trasferiment, l-istess ma jieħux in konsiderazzjoni spejjeż eventwali li l-kompratur jista' jidhol għalihom biex jagħmel miljoramenti fil-proprjetà in kwistjoni.

It-Tribunal jibda billi josserva li l-fatt li r-Rikorrent ssubentra permezz ta' ċessjoni ta' drittijiet f'konvenju pattwit bejn Tlata Operators Limited u s-soċjetà GWU Property Holdings Limited, b'dana għalhekk li l-prezz tat-trasferiment ġie iffixsat minnhom bl-ebda involviment da parte tiegħu, ma huwiex fatt materjali għall-finijiet tal-valur reali tal-proprjetà trasferita fiż-żmien tat-trasferiment. Apparti l-fatt li qua cessjonarju tad-drittijiet ta' Tlata Operators Limited fuq il-konvenju mas-soċjetà GWU Property Holdings Limited, ir-Rikorrent effettivament daħal fil-posizzjoni ġuridika, attiva u passiva tal-kompratur, ossia tas-soċjetà Tlata Operators Limited, ir-Regolament 3(2) tar-Regoli dwar Taxxa fuq Dokumenti u Trasferimenti, Legislazzjoni Sussidjarja 364.06, kif applikabbli fiż-żmien pertinenti għal dawn il-proċeduri, kien jipprova li: il-valur tal-proprjetà assoluta ta' kull proprjetà fid-data rilevanti għandu jkun il-prezz medju li dik il-proprjetà kienet iġġib li kellha tinbiegħ fis-suq liberu f'dik id-data, wara li jitqiesu ċ-ċirkostanzi kollha li jolqtu lil dik il-

proprietà. Minn dan il-provvediment tal-Liġi joħroġ ċar li l-valur tal-proprietà huwa effettwat miċ-ċirkostanzi materjali tal-proprietà nnifisha u mhux mill-mod kif il-kompratur attwali seta' effettivament akkwista d-dritt li jixtri l-proprietà in kwistjoni.

In kwantu rigward ċ-ċirkostanzi materjali li jeffettwaw il-proprietà trasferita, mix-xhieda tal-Perit Tancred Mifsud, il-Perit inkarigat mill-Kummissarju tat-Taxxi Interni biex jagħti stima tal-appartament akkwistat mir-Rikorrent fiż-żmien tat-trasferimenti, jirriżulta li huwa wasal għall-valur ta' €85,000 billi żamm aċċess fil-fond, ħa in konsiderazzjoni l-posizzjoni tal-fond u anke l-fatt li l-istess fond huwa soġġett għal ċens temporaneju. Mill-istess xhieda tal-Perit Mifsud però jirriżulta li kien hemm fatturi partikolari u, fil-fehma tat-Tribunal, determinanti li ma ġewx ikkunsidrati minnu. Di fatti huwa ddikjara li la ħa in konsiderazzjoni l-fatt li l-blokk li minnu jifforma parti l-appartament in kwistjoni kien ġie akkwistat mill-General Workers Union wara sejha għall-offerti u lanqas ħa in konsiderazzjoni l-fatt li l-istess blokk, inkluż l-appartament de quo, kien soġġett għal kirja favur is-soċjetà Derby International Limited (fn. 23 Vide xhieda mogħtija mill-Perit Tancred Mifsud waqt is-seduta tal-4 ta' April 2014, fol. 199 sa 202 tal-proċess fl-ismijiet "Angele Calleja v. Kummissarju tat-Taxxi", Rik. Nru. 7/12).

Mill-provi prodotti jirriżulta li in forza ta' ftehim fl-atti tan-Nutar Dottor Marco Burlò datat 22 ta' Marzu 1991, is-soċjetà Derby International Limited ħadet mingħand is-soċjetà Untours Limited, l-aventi causa tas-soċjetà GWU Property Holding Limited (fn. 24 Dok. "C" a fol. 124 sa 127 tal-proċess fl-ismijiet "Angele Calleja v. Kummissarju tat-Taxxi", Rik. Nru. 7/12.), b'titolu ta' lokazzjoni the block of buildings situated at Tower Road, Sliema, consisting of one basement, one ground floor and four flats, having two doors on the said road, numbered sixty six (66) and sixty six A (66A), għall-perijodu ta' wieħed u għoxrin sena dekoribbli mill-1 ta' Lulju 1991 (fn. 25 Dok. "D" a fol. 31 sa 41 tal-proċess) L-appartament/basement mertu ta' dawn il-proċeduri effettivament jifforma parti mill-blokk bini mikri mis-soċjetà Derby International Limited.

Mill-provi prodotti (fn. 26 Dok. "A" a fol. 109 sa 112 tal-proċess fl-ismijiet "Angele Calleja v. Kummissarju tat-Taxxi Interni" Rik. Nru. 7/12) jirriżulta li s-shareholders tas-soċjetà Derby International Limited huma Claude Calleja, missier ir-Rikorrent, li għandu 1 Ordinary B share, u s-soċjetà A.M. Holdings Limited, li għandha 80,000 Ordinary A shares u 3,999 Ordinary B shares. Is-soċjetà A.M. Holdings Limited - majority share holder fis-soċjetà Derby International Limited - a sua volta għandha bħala sole shareholder lil Angele Calleja, omm ir-Rikorrent. Minn dan kollu għalhekk jirriżulta li l-prezz pattwit kien jirrifletti din il-kirja favur is-soċjetà Derby

International Limited, kirja li ma gietx ikkunsidrata mill-Perit Mifsud. Eventwalment il-fond gie trasferit liberu u frank - hlief kif soġġett għal ċens temporanju - għar-raġuni li siccome fl-aħħar mill-aħħar ir-Rikorrent akkwista appartement/basement li kien mikri għand kumpannija tal-familja tiegħu stess din il-kirja ma baqgħetx in vigore. Dan kollu indubbjament jikkostitwixxi ċirkostanza li tolqot il-proprjetà trasferita u timpinġi fuq il-valur tal-istess. Ladarba dan il-fattur hekk determinanti u ċentrali għall-valur tal-proprjetà ma ġiex ikkunsidrat mill-Perit Tancred Mifsud - kif del resto minnu stess ikkonfermat - għandu jirriżulta li l-istima minnu mogħtija ta' €85,000 hija waħda eċċessiva.

Konferma tal-eċċessività tal-istima tal-Perit Tancred Mifsud tirriżulta wkoll mir-Relazzjoni tal-Assistent tat-Tribunal, il-Perit Elena Borg Costanzi li wara illi żammet aċċess fil-fond, ikkunsidrat id-daqs tal-fond, il-fatt li huwa espost ħafna, il-lokalità u l-potenzjal tal-fond, u anke ħadet konjizzjoni tal-provi u xhieda fil-proċess - u b'hekk il-fatt li l-fond kien soġġett għall-kirja li jidher li ġiet terminata biss peress li l-kompratur huwa membru tal-familja proprjetarja tas-soċjetà inkwilina - waslet għall-konklużjoni li l-valur tal-fond fiż-żmien tal-akkwist, cioè fl-2009, huwa ta' €70,000. (fn. Fol. 98 u 99 tal-proċess)

*Fid-dawl ta' dawn il-fatti u ċirkostanzi kollha t-Tribunal huwa tal-fehma li l-valur li realment jirrispekkja l-valur tal-appartement akkwistat mir-Rikorrent fiż-żmien tat-trasferiment huwa dak ta' **€70,000** determinat mill-Assistent Tekniku tat-Tribunal il-Perit Elena Borg Costanzi. Raġġunta din il-konklużjoni t-Tribunal jista' mill-ewwel jikkonkludi li ebda taxxa u taxxa addizzjonali ma huma dovuti mir-Rikorrent lill-Kummissarju tat-Taxxi stante li l-valur dikjarat ta' €71,045.89 huwa iktar mill-valur reali determinat mit-Tribunal.*

Fid-dawl ta' dan kollu osservat għalhekk jirriżulta li t-tieni fuq liema r-Rikorrent jibbaża l-appell tiegħu mid-deċiżjoni ta' rifjut ta' oġġezzjoni datata 19 ta' Diċembru 2011 u mill-konsegwenti Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV113822 huma ġustifikati u b'hekk jistħoqq li jiġu milqugħa. Fiċ-ċirkostanzi wkoll it-Tribunal jastjeni milli jieħu konjizzjoni tat-tielet aggravju fuq liema r-Rikorrent jibbaża l-appell tiegħu stante li l-valur dikjarat fl-att ta' trasferiment huwa iktar mill-valur determinat mit-Tribunal."

L-Appell

6. Il-Kummissarju appellant ippreżenta r-rikors tal-appell tiegħu fis-26 ta' Frar, 2020 fejn talab lil din il-Qorti sabiex tħassar u tirrevoka s-sentenza appellata u tikkonferma d-deċiżjoni tal-Kummissarju appellant, flimkien mal-avviż ta' likwidazzjoni Nru IV113822 maħruġ minnu *ai termini* tal-Kap. 364, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-appellat. Il-Kummissarju appellant jgħid li jhoss ruħu aggravat bis-sentenza appellata għaliex it-Tribunal għamel konsiderazzjonijiet żbaljati fil-mod kif interpreta x-xhieda tal-Perit Tancred Mifsud, kif inkarigat minnu.

Ir-Risposta tal-Appell

7. L-appellat għażel li ma jwegħibx.

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

8. Din il-Qorti ser tgħaddi sabiex tikkonsidra l-aggravju ewlieni tal-Kummissarju appellant flimkien mas-sottomissjonijiet tal-appellat, u dan fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet magħmula mit-Tribunal fis-sentenza appellata.

9. Il-Kummissarju appellant jissottometti li t-Tribunal għamel konsiderazzjonijiet żbaljati fil-mod kif interpreta x-xhieda tal-Perit Tancred Mifsud, li kien ġie inkarigat mill-appellant. Huwa jiċċita s-subregolament 3(2) tal-L.S. 364.06 applikabbli fiz-żmien rilevanti u anki dik il-parti mis-sentenza

appellata fejn it-Tribunal irrileva li mix-xhieda tal-Perit Mifsud kien jirriżulta li kien hemm żewġ fatturi partikolari u determinanti li l-Perit Mifsud ma ħax inkonsiderazzjoni, u cioè (a) il-fatt li l-blokk ta' appartamenti li minnu jagħmel parti l-fond, kien ġie akkwistat mingħand il-GWU wara sejha għall-offerti; u (b) l-istess blokk inkluz il-fond, kien soġġett għall-kirja favur is-soċjetà Derby International Ltd. L-appellant isostni li dak li kellu jikkonsidra t-Tribunal kien proprju l-valur tal-fond fil-ħin tat-trasferiment. Jgħid li l-Perit Tancred Mifsud kien ilu snin iservi fid-Dipartiment u kien jaf sew x'kien l-inkarigu tiegħu. Il-Kummissarju appellant jissottometti li l-kirja fuq imsemmija ma kinitx teżisti fil-mument tat-trasferiment tal-fond, anzi din kienet ġiet rexissa fuq il-kuntratt ta' bejgħ u xiri sabiex b'hekk, għajr iċ-ċens annwu u temporanju, l-fond kien ġie trasferit liberu u frank. L-appellant ikompli jgħid li minkejja li t-Tribunal kien innomina lill-Perit Tekniku Elena Borg Costanzi sabiex tfejji stima tal-fond fil-ħin li dan kien ġie ttrasferit, huwa ma kienx marbut li jintrabat bil-konklużjoni tagħha fejn hija kienet saħansitra ħadet inkonsiderazzjoni l-kirja msemmija. Il-Kummissarju appellant jissottometti li l-istima tal-Perit Elena Borg Costanzi ma kinitx tirrifletti l-valur tal-proprjetà fil-ħin tal-akkwist, għaliex ittieħdu inkonsiderazzjoni diversi fatturi u informazzjoni li kienu jmorru oltre dak li tirrikjedi l-liġi. B'hekk ma kinux ġew osservati d-dispożizzjonijiet tas-subregolament 3(2) tal-L.S. 364.06, u l-istima għandha tiġi mwarrba u tiġi kkonsiderata bħala attendibbli l-istima reali tal-Perit Mifsud.

10. Il-Qorti tgħid li l-Kummissarju appellant għandu raġun. Tikkonsidra li t-Tribunal ma kienx korrett u żvija minn dak li jirrikjedi is-subregolament 3(2) tal-L.S. 364.06 citat minnu stess, meta kkostata li l-Perit Mifsud ma kienx ħa

inkonsiderazzjoni ċertu fatturi partikolari u determinanti, u dan filwaqt li qies li l-blokk kollu, inkluż il-fond inkwistjoni, kien ġie akkwistat mill-GWU wara sejha għall-offerti u li dan il-blokk kien soġġett għal kirja favur is-soċjetà Derby International Limited.

11. Għar-rigward l-ewwel punt sollevat mit-Tribunal, jiġifieri l-akkwist li sar mingħand l-GWU, il-Qorti tirrileva li t-Tribunal kien għadu kif korrettement ikkonsidra li mill-imsemmi subregolament “...*joħroġ ċar li l-valur tal-proprjetà huwa effettwat miċ-ċirkostanzi materjali tal-proprjetà nnifisha u mhux mill-mod kif il-kompratur attwali seta’ effettivament akkwista d-dritt li jixtri l-proprjetà in kwistjoni*”, u għalhekk it-Tribunal ikkontradixxa lilu nnifsu meta fil-paragrafu sussegwenti ddikjara li l-Perit Mifsud kien naqas milli jieħu inkonsiderazzjoni l-mod kif il-blokk kien ġie akkwistat mingħand il-venditriċi l-GWU wara sejha għall-offerti.

12. Il-para. (a) tas-subartikolu 3(1) tal-L.S. 364.06 jistabbilixxi d-“*data rilevanti*” kif ġej:

3.(1)(a) Il-valur ta’ kull proprjetà soġġetta għat-taxxa skont l-Att dwar it-Taxxa fuq Dokumenti u Trasferimenti, mgħoddija bi trasferiment inter vivos jew causa mortis, għandu jkun il-valur ta’ dik il-proprjetà fid-data ta’ dak it-trasferiment inter vivos, jew fid-data tal-mewt tal-persuna li minnha jkun oriġina t-trasferiment causa mortis, skont il-każ, (hawnhekk iżjed ’il quddiem imsejha "id-data rilevanti").

13. Għalhekk dak li kien dovut li jagħmel it-Tribunal, u dak li fil-fatt għamel il-Perit Mifsud, huwa li jikkonsidra x’kien il-valur tal-fond proprju fil-ħin tat-trasferiment tiegħu bejn il-venditur u x-xerrej. Dan ifisser li l-mod tal-akkwist

tiegħu mingħand il-GWU, u anki kull ċirkostanza oħra rizzultanti qabel dik id-data, ma jista' jkollhom l-ebda rilevanza.

14. Bl-istess raġunament il-Qorti tgħid għandha tiġi meqjusa irrilevanti l-lokazzjoni favur is-soċjetà Derby International Limited. Hawn għal kuntrarju t-Tribunal esprima l-fehma tiegħu li *"...dan il-fattur hekk determinanti u ċentrali għall-valur tal-proprjetà ma ġiex ikkunsidrat mill-Perit Tancred Mifsud – kif del resto minnu stess ikkonfermat – għandu jirrizulta li l-istima minnu mogħtija ta' €85,000 hija waħda eċċessiva"*.

15. Il-Qorti tibda billi tgħid li tapprezza li l-kirja inkwistjoni⁴ kienet biss ġiet xolta meta seħħ it-trasferiment inkwistjoni tal-fond, iżda ma tistax tiskarta l-fatt li r-rexxissjoni tal-kirja kienet waħda mill-kondizzjonijiet li permezz tagħhom seħħ dak it-trasferiment bil-pattijiet u l-kondizzjonijiet kif miftiehma, inkluż il-prezz tal-fond. Kif sewwa jirrileva l-Kummissarju appellant, skont il-klawsola 4 tat-Tielet Parti tal-kuntratt ta' bejgħ⁵, il-fond inbiegħ lill-appellat *"...bil-pussess liberu u mmedjat"*, wara li l-Qorti ssib li fuq l-istess att permezz tal-klawsola 3 tat-Tieni Parti l-partijiet ftehm u dwar ir-rexxissjoni tal-lokazzjoni kif ġej:

"2. In oltre, l-partijiet fuq dana l-att jiddikjaraw illi permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar André Farrugia, datat illum stess, il-Venditrici ttrasferit liċ-Ċedenti r-rimanenti partijiet tal-Korp. Iċ-ċessjoni ta' drittijiet li saret bejn iċ-Ċedenti u x-Xerrejja saret ukoll bil-kundizzjoni espressa li l-partijiet għal imsemmija ċessjoni jirrexindu u jirrevokaw u qegħdin għaldaqstant qegħdin jirrexindu u jirrevokaw kull ftehim ta' kera bejn il-predeċessuri taċ-Ċedenti u x-Xerrejja jew Claude Calleja jew kwalunkwe

⁴ Dok. D, a fol. 31 tal-atti tat-Tribunal.

⁵ Dok. A, a fol. 9 tal-atti tat-Tribunal.

kumpannija oħra li x-Xerreja jew Claude Calleja jistgħu jkollhom sehem u/jew interess fiha, u li seta' qatt sar dwar l-appartamenti li nxtraw miċ-Ċedenti fil-Block, u dan sabiex iċ-Ċedenti jkollha l-pussess battal tal-proprjetà akkwistata minnha u li iċ-Ċedenti ma għandha l-ebda dritt, interess u/jew pretensjoni kontra x-Xerreja jew Claude Calleja jew kwalunkwe kumpannija oħra li fiha x-Xerreja jew Claude Calleja jistgħu jkollha sehem u/jew interess u dan in konnessjoni ma xi tip ta' kirja, inkluż arretrati ta' kera".⁶

16. Klawsola oħra partikolari fil-kuntratt ta' xiri/akkwist tal-fond li aktar tagħti x'tifhem lil din il-Qorti li l-bejgħ tal-fond kellu jkun wieħed liberu u frank u bil-pussess battal, hija 5(b) tal-Ewwel Parti tiegħu fejn il-Bank impona s-segwenti kondizzjoni fuq il-"Klijenta" u l-"Garanti" fosthom l-appellat:

"b) illi ma jikrux, u ma jhallux terzi persuni jużaw l-istess proprjetà taħt l-ebda titolu, u dan mingħajr il-kunsens anteedenti u bil-miktub tal-Bank"

17. B'hekk il-Qorti tagħraf li mhux biss il-partijiet, iżda anki l-Bank kien qed jintrabat fuq l-imsemmi kuntratt għall-fini ta' self ta' parti mill-prezz tal-fond, bl-intiża li l-fond kien ser jgħaddi mingħajr ma jkun soġġett għal kwalunkwe titolu, inkluż allura dak ta' lokazzjoni.

18. Għal dawn ir-raġunijiet kollha, il-Qorti ma tarax li t-Tribunal kien korrett meta ddikjara li l-istima tal-Perit Mifsud kienet waħda eċċessiva, u lanqas issib fondata l-fehma tat-Tribunal li l-valur stabbilit mill-Perit Borg Costanzi jirrispekkja b'mod reali l-valur tal-fond fiż-żmien it-trasferiment. Il-Qorti ma ssib xejn fir-rapport ta' din tal-aħħar li jikkonvinciha li l-istima tagħha kienet aktar preċiża u lanqas li jista' jxejjen dak li rrelata l-Perit Mifsud. Pjuttost il-

⁶ "Ix-Xerreja" hija definita aktar 'il quddiem fl-imsemmi kuntratt bħala Angela Calleja, Nicholas Calleja u l-appellat, filwaqt li mill-kuntratt ta' kiri fl-atti tan-Nutar Dott. Marco Burlò tat-22.03.91 jirriżulta li Claude Calleja kien qed jidher flimkien ma' terz bħala direttur għan-nom u in rappresentanza tas-soċjeta' Derby International Limited.

Qorti tosserva li r-rapport tal-Perit Borg Costanzi fejn kellu jservi ta' gwida u ta' informazzjoni preċiża u dettaljata għat-Tribunal, jonqos tassew minn dan kollu u saħansitra r-risposti tagħha għad-domandi in eskussjoni kif magħmula mill-Kummissarju appellant mhuma tal-ebda utilità għaliex bl-ebda mod ma jista' jingħad li jindirizzaw b'mod xieraq u ġust id-domandi magħmula mill-parti li kellha kull interess li tikkontesta r-rapport tagħha.

19. Għaldaqstant il-Qorti ssib l-aggravju tal-Kummissarju appellant ġustifikat u tilqgħu.

Decide

Għar-raġunijiet premeżzi l-Qorti tiddeċiedi dwar l-appell tal-Kummissarju appellant billi tilqgħu, u filwaqt li tħassar u tirrevoka s-sentenza appellata fl-intier tagħha, tikkonferma d-deċiżjoni tal-Kummissarju appellant u l-avviż ta' likwidazzjoni Numru IV113822 maħruġ minnu *ai termini* tal-Kap. 364 tal-Liġijiet ta' Malta.

L-ispejjeż kollha taż-żewġ istanzi għandhom ikunu a karigu tal-appellat.

Moqrija.

**Onor. Dr Lawrence Mintoﬀ LL.D.
Imħallef**

**Rosemarie Calleja
Deputat Registratur**