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. 38/15VG

Nicholas Spiteri Paris u l-Avukat Dottor Alessia Zammit McKeon

Vs

Kummissarju tat-Taxxi

Illum 8 ta' Lulju 2021

It-Tribunal,

Ra r-Rikors ippreżentat minn Nicholas Spiteri Paris u l-Avukat Dr. Alessia Zammit McKeon fil-15 ta' Ġunju 2015, permezz ta' liema jitolbu li t-Tribunal janulla *in toto* id-deċiżjoni tal-Kummissarju tat-Taxxi datata 1 ta' Ġunju 2015, inkluż ukoll il-likwidazzjoni tat-taxxa addizzjonali imposta fuqhom, b'rabta ma' l-akkwist tal-fond Nru. 4, Villino La Sengle, inkluża l-arja sovrastanti u t-tlett ġonna li jiffurmaw parti integrali mill-proprjetà, fi Sqaq Nru.1 fi Triq il-Mitħna, Attard, in forza tal-kuntratt ta' trasferiment fl-atti tan-Nutar Dr. Andrè Farrugia datat 25 ta' Jannar 2013, bl-ispejjeż kontra l-Kummissarju tat-Taxxi;

Ra d-dokumenti annessi mar-Rikors promotur markati Dok. "AZM1" sa' Dok. "AZM5" a fol. 5 sa' 12 tal-proċess;

Ra r-Risposta tal-Kummissarju tat-Taxxi permezz ta' liema jopponi għall-appell tar-Rikorrenti mid-deċiżjoni ta' l-1 ta' Ġunju 2015 u mill-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV126376 u jitlob li l-istess jiġi miċħud, bl-ispejjeż kontra tagħhom, u minflok l-imsemmija deċiżjoni u Likwidazzjoni ta' Taxxa jiġu kkonfermati stante li: (i) fl-ewwel lok, it-Tribunal ta' Reviżjoni Amministrattiva ma huwiex il-*forum* kompetenti biex jiddeċiedi dwar jekk l-Artikolu 52(4) tal-Kap.364 tal-Liġijiet ta' Malta huwiex leżiv tad-drittijiet fondamentali tar-Rikorrenti; u (ii) fil-mertu, l-aggravju fuq liema r-Rikorrenti jibbażaw l-appell tagħhom huwa għal kollox infondat fil-fatt u fid-dritt;

Ra d-dokumenti annessi mar-Risposta tal-Kummissarju tat-Taxxi markati Dok. "CTD1" sa' Dok. "CTD6" a fol. 18 sa' 29 tal-proċess;

Sema' x-xhieda tar-Rikorrent Nicholas Spiteri Paris mogħtija waqt is-seduta tad-9 ta' Diċembru 2015[1] u ra d-dokumenti, ossia r-ritratti u dokumenti oħra, esebiti minnu markati Dok. "SP1" sa' Dok. "SP17" a fol. 43 sa' 63 tal-proċess, sema' x-xhieda tal-Perit David Vassallo mogħtija waqt is-seduta tat-12 ta' Mejju 2016[2] u x-xhieda ta' Ivan Calleja mogħtija waqt is-seduta ta' l-24 ta' Jannar 2017[3], sema' x-xhieda ta' Alex Frendo, rappreżentant tal-Kummissarju tat-Taxxi, mogħtija waqt is-seduti tal-15 ta' Jannar 2018[4] u tat-28 ta' Jannar 2019[5] u sema' ix-xhieda tal-Perit Paul Micallef mogħtija waqt is-seduti tal-15 ta' Jannar 2018[6] u ta' l-24 ta' Ġunju 2019[7];

Sema' t-trattazzjoni orali da parte tar-Rikorrenti[8] u ra n-Nota ta' Sottomissjonijiet tal-Kummissarju tat-Taxxi a fol. 127 sa' 132 tal-proċess;

Sema' t-trattazzjoni orali finali da parte tad-difensuri tal-partijiet kontendenti[9];

Ra l-atti kollha tal-kawża;

Ikkonsidra:

In forza ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dr. Andrè Farrugia datat 25 ta' Jannar 2013, ir-Rikorrenti akkwistaw mingħand Carmelo Xerri, Pauline Ohlim, Rita Johansson, Vincent Xerri, Maria Dolores Agius, Anthony Xerri, Mario Xerri, Paul Agius, Francis Agius, Oscar Zahra, Charlot Zahra, Dorianne Zahra, M'Carmela Scerri, Tanya Borg u Roderick Scerri, *id-dar bin-numru uffiċjali erbgħa (4) u li ġġib l-isem "Villino La Sengle" inklużi l-arja u s-sottosuol tagħha kif ukoll it-tlett (3) ġonna li jifformaw parti integrali minnha ... fi Sqaq Numru Wieħed (1), fi Triq il-Mitħna, f'Attard ... libera u franka, bid-drittijiet u ġiustijiet kollha tagħha*, verso l-prezz ta' €338,700[10]. Dan it-trasferiment ġie komunikat lill-Kummissarju tat-Taxxi fil-21 ta' Frar 2013[11], u l-Kummissarju nkariga lill-Perit Ruben Sciortino sabiex wara li jispezzjona l-proprjetà trasferita, jagħtih stima tal-valur reali tal-proprjetà akkwistata mir-Rikorrenti fiż-żmien tat-trasferiment, ossia fil-25 ta' Jannar 2013.

Il-Perit Sciortino ta stima *Best of Judgement* għall-valur ta' €400,000[12]. A bażi ta' din l-istima u a bażi ta' l-Artikolu 52(1) u (4) tal-Kap.364 tal-Liġijiet ta' Malta, il-Kummissarju tat-Taxxi ħareġ Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV126376 fil-konfront tar-Rikorrenti permezz ta' liema esiġa l-ħlas tas-somma ta' €3,065 rappreżentanti taxxa fuq il-valur addizzjonali taxxabbli ta' €61,300, flimkien mas-somma ta' €613 rappreżentanti taxxa addizzjonali/penali, komplessivament ammontanti għal €3,678[13]. Ir-Rikorrenti oġġezzjonaw minn din il-Likwidazzjoni ta'

[1] Fol. 64 sa' 70 tal-proċess.
[2] Fol. 75 sa' 78 tal-proċess.
[3] Fol. 81 sa' 84 tal-proċess.
[4] Fol. 93 u 94 tal-proċess.
[5] Fol. 1010 sa' 109 tal-proċess.
[6] Fol. 91 sa' 92 tal-proċess.
[7] Fol. 116 sa' 124 tal-proċess.
[8] Seduta tas-6 ta' Frar 2020.
[9] Seduta tat-13 ta' Mejju 2021.
[10] Fol. 19 tal-proċess.
[11] Dok. "CTD1" a fol. 18 sa' 22 tal-proċess.
[12] Dok. "CTD2" a fol. 23 tal-proċess.
[13] Dok. "CTD3" a fol. 24 tal-proċess.

Taxxa permezz ta' ittra ta' oġġezzjoni datata 19 ta' Novembru 2013[14], in bażi għas-segwenti oġġezzjonijiet: *ma jirriżultax illi l-perit dipartimentali għamel ispezzjoni tal-proprjetà in kwistjoni, għalhekk l-istima hija intrinsikament inattendibbli; il-prezz tat-trasferiment in kwistjoni huwa wieħed ġust u reali li jirrifletti l-prezz tas-suq tal-proprjetà in kwistjoni. Għaldaqstant ma kienx hemm ġustifikazzjoni għall-imposizzjoni ta' valur taxxabbli addizzjonali; L-imsemmija Notice of Assessment ma tagħtix ir-raġunijiet li fuqha hija bbażata u konsegwentement hija irrita u nulla in kwnatu tikser wieħed mill-prinċipji bażilari tad-dritt amministrattiv.*

In segwitu għall-oġġezzjoni tar-Rikorrenti, il-Kummissarju tat-Taxxi nkariga Perit ieħor, il-Perit Paul Micallef, sabiex, wara li jispezzjona l-proprjetà trasferita, jagħti stima tal-valur reali tal-proprjetà akkwistata mir-Rikorrenti fiż-żmien tat-trasferiment, ossia fil-25 ta' Jannar 2013. Il-Perit Paul Micallef, wara li spezzjona l-proprjetà tar-Rikorrenti, ta stima għall-valur ta' €412,000[15]. In segwitu għal din l-istima, il-Kummissarju tat-Taxxi b'deċiżjoni mogħtija fl-1 ta' Ġunju 2015[16], iddeċieda u ddetermina li: *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 sought to obtain the advice of his technical expert, but an attempt for inspection proved futile. Therefore, the departmental architect established a value of four hundred thousand euro (€400,000) to the best of his knowledge. 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 made to another departmental architect who effected a physical inspection of the property in question but saw no reason to reduce the original valuation. Thus the original valuation was confirmed. On the other hand, the transferees failed to produce sufficient 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)(a) of the Duty on Documents and Transfers Act (Cap.364), whereby the transferee shall be liable to pay an additional duty equivalent to 20% of the amount of duty assessed by the Commissioner. The amount of additional duty properly chargeable in this case was €613. However, the Commissioner sees no valid reason to remit or reduce the additional duty incurred. Furthermore, in addition to the above-mentioned additional duty, the transferee shall be liable to pay interest at the rate of 0.75% per month or part thereof, in accordance with article 52(4)(a) of Cap. 364 to date, interest amounts to €436.76. Therefore the Director General does not see any valid reason to cancel the assessment in question as desired by the transferees 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, additional duty and interest payable by Nicholas Spiteri Paris ... and Dr. Alessia Zammit McKeon ... in resect of the afore-mentioned transfer to be €3,065,*

[14] Dok. "CTD4" a fol. 25 tal-proċess.
[15] Dok. "CTD5" a fol. 26 sa' 28 tal-proċess.
[16] Dok. "AZM5" a fol. 10 sa' 12 tal-proċess.

€613 and €436.76 respectively, for a total amount payable of four thousand, one hundred and fourteen euro and seventy six cents (€4,114.76) together with any further interest accrued up to date of payment.

In segwitu għal din id-deċiżjoni l-Kummissarju tat-Taxxi mill-ġdid ħareġ il-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV126376 u tenna t-talba għall-ħlas tas-somma ta' €3,065 bħala taxxa fuq il-valur addizzjonali taxxabbli ta' €61,300 flimkien mas-somma ulterjuri ta' €613 rappreżentanti taxxa addizzjonali/penali u talab ukoll il-ħlas tas-somma ta' €436.76 rappreżentanti imgħax kalkolat sa' l-1 ta' Ġunju 2015, komplessivament ammontanti għal **€4,114.76**[17].

Ir-Rikorrenti ħassewhom aggravati bid-deċiżjoni ta' l-1 ta' Ġunju 2015 u bil-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV126376 u interponew dan l-appell minnhom fejn essenzjalment jitolbu li t-Tribunal jannulla l-imsemmija deċiżjoni u Likwidazzjoni ta' Taxxa hekk maħruġa fil-konfront tagħhom. Huma jibbażaw l-appell tagħhom mid-deċiżjoni u mill-Likwidazzjoni ta' Taxxa in kwistjoni in bażi għas-segwenti aggravji: (i) *il-valur dikjarat fil-kuntratt ta' trasferiment datat 25 ta' Jannar 2013 fl-atti tan-Nutar Dottor Andrè Farrugia huwa wieħed reali u ġust u għalhekk ma kienx hemm lok għal-likwidazzjoni ta' valur taxxabbli addizzjonali u dana kif ser jiġi provat waqt it-trattazzjoni ta' l-Appell permezz ta' xhieda orali u provi dokumentarji*; u (ii) *id-dispost ta' l-Artikolu 52(4) tal-Kap.364 jikser id-drittijiet fondamentali tagħhom hekk kif sanċiti mill-Kostituzzjoni u mill-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea u bħala tali l-istess Artikolu m'għandux jingħata applikazzjoni. … B'dan il-mod, jekk isir il-pagament antiċipat, jintilef id-dritt li tiġi ikkuntestata l-istima, iżda jekk dan il-pagament ma jsirx mill-ewwel, it-tax-payer jirriskja li jeħel pieni addizzjonali w imgħaxijiet jekk il-kontestazzjoni tiegħu ma tiġix milqugħa. Huwa ċar li dan huwa sistema intiż biex jiskoraġġixxi lil dak li jkun milli jikkontesta l-istima maħruġa mill-Kummissarju tat-Taxxi Interni u huwa proprju għalhekk li jivvjola d-dritt ta' aċċess għall-qrati hekk kif protett mill-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea u mill-Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni. Għalhekk jiġi sottomess illi l-Artikolu 52(4) in kwantu jimponi miżura li tivvjola l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea u l-Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni m'għandux jiġi applikat*[18].

Il-Kummissarju tat-Taxxi jopponi għall-appell tar-Rikorrenti mid-deċiżjoni ta' l-1 ta' Ġunju 2015 u mill-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. 126376 u jitlob li l-istess jiġi miċħud u minflok l-imsemmija deċiżjoni u Likwidazzjoni ta' Taxxa jiġu ikkonfermati. In linea preliminari l-Kummissarju tat-Taxxi jeċċepixxi li t-Tribunal ta' Reviżjoni Amministrattiva ma huwiex il-*forum* idoneju fejn jiġu trattati kwistjonijiet dwar allegat ksur ta' drittijiet fondamentali stante li tali kompetenza hija tal-Qrati ta' Kompetenza Kostituzzjonali u l-kompetenza tat-Tribunal hija dik espressament stipulata fl-Artikolu 58(4) tal-Kap.364 tal-Liġijiet ta' Malta. Fil-mertu, il-Kummissarju tat-Taxxi jikkontendi li l-aggravju ta' l-appell tar-Rikorrenti huwa għal kollox infondat fil-fatt u fid-dritt. Jikkontendi li *l-artikolu 52(1) tal-Kap.364 jipprovdi 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 ikun inqas minn*

[17] Dok. "AZM4" a fol. 9 tal-proċess.
[18] Rikors promotur, fol. 1 sa' 3 tal-proċess.

ħamsa u tmenin fil-mija (85%) tal-valur reali kif stabbilit mill-Kummissarju, huwa għandu jgħaddi biex jiddeċiedi b'ordni bil-miktub l-ammont ta' taxxa dovuta. Minn evalwazzjoni teknika li għamlu l-Periti nkarigati mid-Dipartiment, irriżulta li l-valur tal-proprjetà in kwistjoni fid-data tat-trasferiment kien ta' €400,000 abbażi tal-valutazzjoni l-iktar baxxa magħmula mill-Perit inkarigat mill-esponent, b'dan illi l-prezz dikjarat huwa inqas minn 85% ta' dak il-valur. Illi effettivament il-valutazzjonijiet tal-proprjetà mertu tal-proċeduri odjerni li għamlu l-Periti nkarigati mill-esponent a tenur tal-Kap.364 u l-liġijiet sussidjarji jirriflettu l-prezz medju li l-proprjetà trasferita kienet iġġib li kellha tinbiegħ fis-suq liberu f'dik id-data, wara li tqiesu ċ-ċirkostanzi kollha li jolqtuha[19].

Fil-fehma tat-Tribunal l-ewwel kwistjoni li għandha tiġi indirizzata hija dik sollevata **bit-tieni aggravju ta' l-appell tar-Rikorrenti u bl-eċċezzjoni preliminari sollevata mill-Kummissarju tat-Taxxi**, ossia l-aggravju li l-Artikolu 52(4) tal-Kap.364 tal-Liġijiet ta' Malta jilledi d-dritt tar-Rikorrenti għall-aċċess għall-Qorti kif sanċit fl-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem u Liberatjiet Fondamentali u fl-Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni u l-eċċeżżjoni li t-Tribunal ta' Reviżjoni Amminsitrattiva ma huwiex il-*forum* idoenju biex tiġi trattata kwistjoni ta' din in-natura.

It-Tribunal josserva li l-Artikolu 46(1) u (2) tal-Kostituzzjoni jipprovdu li: *(1) Bla ħsara għad-disposizzjonijiet tas-subartikoli (6) u (7) ta' dan l-Artikolu, kull persuna li tallega li xi waħda mid-disposizzjonijiet ta' l-artikoli 33 sa' 45 (magħdudin) ta' din il-Kostituzzjoni tkun ġiet, tkun qed tiġi jew tkun x'aktarx ser tiġi miksura dwarha, jew kull persuna oħra li l-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili f'Malta tista' taħtar ad istanza ta' xi persuna li hekk tallega, tista', bla ħsara għal kull azzjoni oħra dwar l-istess ħapa li tkun tista' ssir legalment, titlob lill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili għal rimedju. (2) Il-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili għandu jkollha ġurisdizzjoni oriġinali li tisma' u tiddeċiedi kull talba magħmula minn xi persuna skond is-subartikolu (1) ta' dan l-artikolu, u tista' tagħmel dawk l-ordnijiet, toħroġ dawk l-atti u tagħti dawk id-direttivi li tqis xierqa sabiex twettaq, jew tiżgura t-twettiq ta' kull waħda mid-disposizzjonijiet ta' l-imsemmija artikoli 33 sa' 45 (magħdudin) li għall-protezzjoni tagħhom tkun intitolata dik il-persuna: Iżda l-Qorti tista' jekk tqis li tkun desiderabbli li hekk tagħmel, tirrifjuta li teżerċita s-setgħat tagħha skond dan is-subartikolu f'kull każ meta tkun sodisfatta li mezzi xierqa ta' rimedju għall-ksur allegat huma jew kienu disponibbli favur dik il-persuna skond xi liġi oħra*.

Dan l-istess provvediment, in kwantu rigwarda l-allegat ksur jew biża' ta' ksur ta' xi wieħed jew iktar mid-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali kif sanċiti fil-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali, jinsab rifless fl-Artikolu 4(1) u (2) tal-Kap.319 tal-Liġijiet ta' Malta, fejn hemm ukoll il-kompetenza hija vestita fil-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili.

Minn tali provvedimenti tal-Liġi għalhekk jirriżulta ferm ċar li kwalunkwe allegazzjoni ta' ksur jew biża ta' ksur tad-drittijiet fondamentali kif sanċiti fil-Kostituzzjoni u/jew fil-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali, għandha tiġi trattata u determinata mill-Prim' Awla tal-

[19] Para. 4 u 5 tar-Risposta tal-Kummissarju tat-Taxxi a fol. 15 u 16 tal-proċess.

Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) in kwantu hija l-Qorti li għandha ġurisidzzjoni oriġinali trattata tali materja.

Għal kull buon fini jiġi osservat li għalkemm a tenur ta' l-Artikolu 46(3) tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 4(3) tal-Kap.319 tal-Liġijiet ta' Malta, hemm prevista l-proċedura tar-referenza Kostituzzjonali u dana meta f'xi proċeduri f'xi qorti li ma tkunx il-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili jew il-Qorti Kostituzzjonali tqum xi kwistjoni dwar il-ksur ta' xi waħda mid-disposizzjonijiet ta' l-Artikoli 33 sa' 45, magħdudin, tal-Kostituzzjoni, u/jew tal-ksur ta' xi wieħed mid-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali, tali referenza Kostituzzjonali ma tistax issir mit-Tribunal ta' Reviżjoni Amministrattiva in kwantu ma huwiex fakoltizzat biex jadopera tali proċedura stante li ma huwiex u ma jistax jitqies bħala "qorti" ai termini tal-Kostituzzjoni u tal-Kap.319 tal-Liġijiet ta' Malta.

F'tali rigward issir referenza għad-Digriet mogħti minn dan it-Tribunal fil-kawża fl-ismijiet **A.B. v. Kummissarju tat-Taxxa fuq il-Valur Miżjud, Rik. Nru. 59/2020**, datat 1 ta' Lulju 2021, fejn, wara li saret referenza għall-prinċipji ġuridiċi enunċjat fis-sentenzi fl-ismijiet **Kummissarju ta' l-Artijiet v. Ignatius Licari noe, Rikors Nru. 9/01** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta' Ġunju 2004 u **Anthony Grech v. Claire Calleja et, Rikors Nru. 11/07**, ukoll deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fid-29 ta' Frar 2008, ġie konkluż li *t-Tribunal ta' Reviżjoni Amministrattiva ma jistax jitqies bħala "qorti" għall-finijiet ta' l-Artikolu 46(3) tal-Kostituzzjoni u ta' l-Artikolu 4(3) tal-Kap.319 tal-Liġijiet ta' Malta, u għaldaqstant ma jistax jagħmel referenza Kostituzzjonali lill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), kif hemm premess.*

Fid-dawl ta' dan kollu osservat għalhekk jirriżulta li l-eċċezzjoni preliminari sollevata mill-Kummissarju tat-Taxxi hija ġustifikata u konsegwentement għalhekk it-Tribunal għandu jastjeni milli jieħu konjizzjoni tat-tieni aggravju fuq liema r-Rikorrenti jibbażaw l-appell tagħhom mid-deċiżjoni ta' l-1 ta' Ġunju 2015 u mill-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV126376.

Trattata din il-kwistjoni, it-Tribunal ser jgħaddi issa biex jittratta l-**appell fil-mertu**.

Mill-provi prodotti u mill-atti proċesswali jirriżulta ferm ċar li l-Kummissarju tat-Taxxi bbaża d-deċiżjoni ta' l-1 ta' Ġunju 2015 u l-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV126376 maħruġa fil-konfront tar-Rikorrenti, fuq stima *Best of Judgement* tal-Perit Ruben Sciortino għall-valur ta' €400,000. Il-Kummissarju tat-Taxxi straħ fuq din l-istima in bażi għall-konsiderazzjoni li ladarba l-istima tat-tieni Perit inkarigat minnu, ossia l-Perit Paul Micallef, kienet għola - kienet għall-valur ta' €412,000 - jsegwi li l-istima ta' €400,000, għad illi waħda *Best of Judgement*, tirrifletti l-valur reali tal-proprjetà akkwistata mir-Rikorrenti fiż-żmien tat-trasferiment. Fin-Nota ta' Sottomissjonijiet tiegħu[20] l-Kummissarju tat-Taxxi jikkontendi ulterjorment illi l-fatt li l-istima *Best of Judgement* tal-Perit Sciortino tirrifletti l-valur reali tal-proprjetà akkwistata mir-Rikorrenti fiż-żmien tat-trasferiment, jirriżulta ukoll mill-istima mogħtija mill-Perit tar-Rikorrenti stess, il-Perit David Vassallo, li xahrejn biss qabel

[20] Vide fol. 129 u 130 tal-proċess.

id-data tat-trasferiment kien ta' stima tal-proprjetà fl-istat li kienet fih, fid-dawl tal-potenzjal tagħha u anke tal-lokalità fejn tinsab, għall-valur ta' €390,000[21], li skont il-Kummissarju huwa valur viċin ħafna l-istima tal-Perit Ruben Sciortino.

Ir-Rikorrenti da parte tagħhom ma jaqblux mal-posizzjoni tal-Kummissarju tat-Taxxi in kwantu jikkontendu li la l-istima *Best of Judgement* tal-Perit Sciortino u lanqas l-istima tal-Perit Paul Micallef ma jirriflettu l-valur reali tal-proprjetà akkwistata minnhom u dana billi: (i) l-stima *Best of Judgement* hija stima li saret mingħajr ma l-Perit Sciortino spezzjona l-proprjetà in kwistjoni u b'hekk ma ħax in konsiderazzjoni ċ-ċirkostanzi partikolari li jiċċirkondaw tali proprjetà; u (ii) l-istima tal-Perit Paul Micallef kienet għal proprjetà in *shell form* u mhux stima tal-proprjetà minnhom akkwistata fil-25 ta' Jannar 2013, li kienet proprjetà żdingata u mhux abitabbli, tant illi kellhom jiddemolixxu kważi l-binja kollha u jergħu jibnu struttura mill-ġdid.

Fil-fehma tat-Tribunal il-qofol tal-kwistjoni huwa dak provdut fir-Regolament 3 tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 364.06, kif applikabbli fiż-żmien pertinenti għal dawn il-proċeduri, **ossia qabel ma l-istess Regolament ġie emendat bl-Avviż Legali 205 ta' l-2016 u bl-Avviż Legali 68 ta' l-2020.**

Ai termini tar-Regolament 3 tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 364.06 **kif applikabbli għall-każ in eżami[22]:** *(i) il-valur ta' kull proprjetà soġġetta għat-taxxa skond l-Att mħgoddija **bi trasferiment inter vivos** jew causa mortis, għandu jkun **il-valur ta' dik il-proprjetà fid-data tat-trasferiment inter vivos** imsemmi jew fid-data tal-mewt tal-persuna li minnha jkun oriġina t-trasferiment causa mortis, skond il-każ, (hawnhekk iżjed 'il quddiem imsejjħa "id-data rilevanti") u dak il-valur għandu jiġi stabbilit skond dawn id-dipożizzjonijiet. (2) **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 b'dik id-data, wara li jitqiesu ċ-ċirkostanzi kollha li jolqtu lil dik il-proprjetà**.*

Minn dan il-provvediment tal-Liġi jirriżulta ferm ċar li għall-fini tad-determinazzjoni tal-valur tal-proprjetà akkwistata mir-Rikorrenti, il-Periti inkarigati mill-Kummissarju tat-Taxxi - u in segwitu l-istess Kummissarju fil-konsiderazzjoni dwar jekk jiskattawx il-provvedimenti ta' l-Artikolu 52 tal-Kap. 364 tal-Liġijiet ta' Malta, kellhom: (i) jikkonsidraw l-istat tal-proprjetà akkwistata fiż-żmien tat-trasferiment u mhux biss fiż-żmien meta l-istess ġiet spezzjonata; u kellhom (ii) jaslu għall-valur ta' dik il-proprjetà wara li jqisu ċ-ċirkostanzi kollha li jolqtu lil dik il-prorpejtà fiż-żmien tat-trasferiment.

Meta l-istimi tal-Periti Sciortino u Micallef jiġu kkunsidrati fid-dawl tal-provvediment tar-Regolament 3(1) u (2) tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 364.06 kif applikabbli fiż-żmien pertinenti għal dawn il-proċeduri, jirriżulta ferm ċar li l-valuri minnhom stamti - ossia l-valur *Best of Judgement* ta' €400,000 u l-valur wara

---

[21] Dok. "NSP14" a fol. 56 tal-proċess.
[22] Kif promulgat bl-Avviż Legali 98 ta' l-1993.

spezzjoni ta' €412,000 - ma jirriflettux il-valur reali tal-proprjetà akkwistata mir-Rikorrenti fiż-żmien tat-trasferiment.

Ladarba l-istima tal-Perit Ruben Sciortino, li hija l-istima fuq liema huma bbażati id-deċiżjoni ta' l-1 ta' Ġunju 2015 u l-Likwidazzjoni tat-Taxxa bil-Kont Nru. IV126376, hija stima *Best of Judgement* jirriżulta bl-iktar mod ċar li aċċess fuq il-post ma sarx u l-Perit ma spezzjonax il-proprjetà in kwistjoni. Il-fatt li ma nżamm l-ebda aċċess mill-Perit Sciortino ġie kkonfermat ukoll mir-Rikorrent Nicholas Spiteri Paris[23] illi xehed *Ruben Sciortino kien ikkuntattjani u għamel appuntament miegħi u kont mort, stennejtu għal xi siegħa u nofs, ċempiltlu jien u qalli li għandu puncture, ilbqija qatt ma reġa' ġie ħadd minn naħa tal-Gvern. ... Wara kien ċempilli l-Perit Ruben Sciortino biex jagħmel appuntament, ġimgħatejn wara kien l-appuntament, wara siegħa u nofs ċempiltlu jiena u għedtlu "nibqa' nistenniek?" u qalli li kellu jċempilli għal appuntament ieħor u qatt ma ċempel.* Din ix-xhieda tar-Rikorrent Nicholas Spiteri Paris ma ġiet kontradetta bl-ebda mod mill-Kummissarju tat-Taxxi.

Ladarba l-Perit Sciortino ma aċċediex fuq il-proprjetà in kwistjoni, ma jistax jingħad u jitqies li f'dik l-istima ittieħdu in konsiderazzjoni ċ-ċirikostanzi kollha li jolqtu lil dik il-proprjetà, hekk kif rikjest mill-Liġi, u għaldaqstant diffiċilment jista' jitqies li dik l-istima effettivament tirrifletti l-valur reali tal-proprjetà akkwistata mir-Rikorrenti fiż-żmien tat-trasferiment.

Alex Frendo[24], rappreżentant tal-Kummissarju tat-Taxxi, ipprova jiġġustifika l-istima *Best of Judgement* tal-Perit Sciortino, billi xehed li *best of judgement tiġi ibbażata according to his knowledge jiġifieri l-perit xi ftit jew wisq naħseb illi viċin l-area ta' H'Attard nimmaġina li jafha. Issa jekk hu mar fuq il-post u ra actually il-proprjetà, nerġgħu ngħidu aħna qed ngħidu best of judgement according to his knowledge. .... ma nafx, ma nistax ngħid jien jekk marx jew le ... li nista' ngħid huwa li rrelevanti għaliex kważi kważi llum google maps kulħadd jaf li sqaure metres xi ħaġa li nista' allura, la qed tqajjimha inti issa se nkompli magħha jiena jekk ma jimpurtax ukoll, u se nagħmel enfasi li tingħata importanza u hawnhekk qed nitkellmu fuq art li hemm il-pjanta vera imma fil-pjanta ma tantx tidher u jiena kabbartha biex naraha. Qed nitkellmu fuq 550 metru kwadru ta' art jiġifieri din ingħatat valur ta' cirka 300 something.* Għall-mistoqsija *nifhem illi l-eżerċizzju jkun sar based on the rate ta' l-isquare meterage ta' dik il-lokalità. Naqblu?* Alex Frendo wieġeb *sta għas-sistema illi uża l-perit ukoll għaliex jekk għall-argument il-perit kapaċissimu, naħseb jiena l-periti kollha jafuha llum, jużaw il-comparison mode wkoll jiġifieri jekk dak li jkun irid jara proprjetà oħra u jista' jagħti l-każ kemm inbiegħet jew ġiet trasferita dik l-area, allura hemmhekk ikollu a sampling ta' kif jista' jistabilixxi l-prezz.* Għall-mistoqsija ulterjuri *jiġifieri naqblu illi skond dan id-dokument Sur Frendo* - Dok. "CTD2" a fol. 23 tal-proċess - *m'hemmx spjegazzjoni kif wasal għal 400,000 hux hekk? It is a ball part figure.* Alex Frendo wieġeb *ma tantx seta' jagħti spjegazzjoni nerġa' ngħidlek. Seta' daħal fuq google maps, ra l-area.*

---

[23] Xhieda mogħtija waqt is-seduta tad-9 ta' Diċembru 2015, fol. 64 sa' 70 tal-proċess.
[24] Xhieda mogħtija waqt is-seduta tat-28 ta' Jannar 2019, fol. 101 sa' 109 tal-proċess.

Dak affermat minn Alex Frendo però, li del resto huwa dwar x'jaħseb hu li għamel il-Perit Sciortino, bl-ebda mod ma jista' jwassal biex l-istima *Best of Judgement* ta' l-imsemmi Perit titqies bħala stima li fiha ttieħdu in konsiderazzjoni ċ-ċirkostanzi kollha li jolqtu l-proprjetà akkwistata mir-Rikorrenti u dana għar-raġuni ferm sempliċi li, kif già iktar 'l fuq osservat, il-Perit Sciortino ma aċċediex fuq il-proprjetà in kwistjoni. B'hekk il-Perit ma jafx u ma setax ikun jaf f'liema stat kienet din il-proprjetà fiż-żmien li rrediġa l-istima u wisq inqas l-istat li kienet fih fiż-żmien tat-trasferiment.

It-Tribunal josserva ulterjorment li l-Perit Sciortino ntalab jagħti stima tal-valur reali ta' *[dar] house No.4 Villino La Sengle, Alley 1, Triq il-Mitħna, Attard*[25] u għaldaqstant sempliċi konsiderazzjoni tal-proprjetà minn fuq Google Maps ċertament ma tistax titqies suffiċjenti għall-finijiet ta' stima tal-valur reali tal-proprjetà u dana billi għalkemm il-proprjetà tista' tidher minn barra u għalkemm tista' tittieħed ideja tal-footprint ta' l-istess proprjetà, il-proprjetà minn ġewwa tibqa' mhux ikkunsidrata; konsiderazzjoni li fil-każ in eżami kienet ferm importanti minħabba l-istat li fih kienet il-proprjetà fiż-żmien tat-trasferiment hekk kif jirriżulta mir-ritratti esebiti mir-Rikorrent Nicholas Spiteri Paris. Dok. "NSP1" sa' Dok. "NSP13". In effetti minn dawn ir-ritratti jirriżulta li fiż-żmien ta' l-akkwist il-proprjetà in kwistjoni kienet fi stat żdingat u evidentement mhux abitabbli. Dana jirriżulta wkoll mir-rapport tal-Perit David Vassallo datat 1 ta' Novembru 2012, esebit bħala Dok. "NSP14" a fol. 56 tal-proċess, kif ukoll mix-xhieda ta' l-istess imsemmi Perit mogħtija waqt is-seduta tat-12 ta' Mejju 2016[26] u mix-xhieda ta' Ivan Calleja mogħtija waqt is-seduta ta' l-24 ta' Jannar 2017[27]. Dawn il-fatturi ma jistgħux jiġu riskontrati u b'hekk ikkunsidrati mingħajr d-debitu aċċess fil-proprjetà u għaldaqstant, irrispettivament minn kemm il-Perit Sciortino seta' kkonsulta bir-reqqa Google Maps u lil 'hinn mill-kompetenza u bravura tiegħu, l-istima *Best of Judgement* tiegħu ma tistax titqies konformi mar-Regolament 3(1) u (2) tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 364.06 u għaldaqstant ma tistax titqies li tirrilfetti u tirrappreżenta l-valur reali tal-proprjetà akkwistata mir-Rikorrenti fiż-żmien tat-trasferiment.

Fin-Nota ta' Sottomissjonijiet[28] tiegħu l-Kummissarju tat-Taxxi jikkontendi li *in oltre, kif jirrimarka l-attur stess, l-atturi jidher li mill-bidu nett dejjem stmaw l-valur tal-proprjetà bħala valur ta' plot u mhux dak li effettivament kienet tikkonsisti fir-realtà l-istess proprjetà fil-mument li kienet ser tiġi u ġiet hekk trasferita. Illi abbażi ta' dan, jidher li teżisti kontradizzjoni fl-argument tad-difiża ta' l-atturi li jisħqu li l-valur li jinsab indikat fuq il-kuntratt finali ta' bejgħ u xiri huwa effettivament il-valur medju fis-suq li dik il-proprjetà kienet iġġib fil-mument li ġiet hekk trasferita. Liema difiża tmur kontra r-raġunament u l-valur mogħti mill-Perit tagħhom stess kif indikat hu fir-rapport tiegħu.*

Fil-fehma tat-Tribunal, il-Kummissarju tat-Taxxi hawn qed jiddistorċi dak affermat mir-Rikorrent Nicholas Spiteri Paris fix-xhieda tiegħu mogħtija waqt is-seduta tad-9

[25] Dok. "CTD2" a fol. 23 tal-proċess.
[26] Fol. 75 sa' 78 tal-proċess.
[27] Fol. 81 sa' 84 tal-proċess.
[28] Vide fol. 130 tal-proċess.

ta' Diċembru 2015[29], fejn qal: *meta aħna konna qed nixtru l-proprjetà xtrajniha bil-premessa li qed nixtru plot peress li ma kienetx abitabbli u dak kien il-ħsieb. Issa ovvjament meta aħna ġejna biex naraw kemm aħna lesti li nħallsu, kellna niffekterjaw li dan qiegħed fl-aħħar ta' sqaq, sqaq li fih 'il fuq minn ħamsa u għoxrin metru, jiġifieri hemm charge ta' bejn wieħed u ieħor ta' bejn 16% u 20% in double handling for the carting out of the material and that was one of the first considerations we took, għax aħna mhux biss ħadna lill-perit on site imma ħadna kuntratturi li kienu potenzjalment li jistgħu jidħlu għal dan il-proġett. Dik hija ħaġa u peress li kien hemm ħafna strutturi llegali fiha wkoll li ma kienux koperti mill-MEPA li aħna kellna commitment li ladarba joħroġ il-permess kellna obbligu li nneħħuhom dik hija waħda u t-tieni ħaġa ma konniex nafu x'ser insibu taħt il-binja għaliex is-sidien ma kienux konoxxenti ta' x'hemm taħt il-binja u fil-fatt aħna sibna numru ta' bjar li jkomplu jżidu l-prezz.*

Għalkemm huwa veru li minn din ix-xhieda joħroġ li r-Rikorrenti kienu qed jikkunsidraw il-proprjetà bħala plot, huma kienu qed jagħmlu tali konsiderazzjoni minħabba l-fatt li l-binja, ossia d-dar, ma kenitx fi stat abitabbli u l-unika alternattiva kienet li titwaqqa' kważi kollha verso spiża inġenti għalihom, oltre l-ispiża ta' miljoramenti oħra fil-proprjetà, spiża li ġiet kkonfermata anke mill-Perit David Vassallo kemm fir-rapport tiegħu esebit bħala Dok. "NSP14" a fol. 56 tal-proċess kif ukoll fix-xhieda tiegħu mogħtija waqt is-seduta tat-12 ta' Mejju 2016[30]. B'hekk meta dak dikjarat mir-Rikorrent Nicholas Spiteri Paris jitqies fil-kuntest attwali li fih ingħad, jirriżulta ferm evidenti li ma hemm l-ebda kontradizzjoni f'dak affermat mir-Rikorrenti, anzi piuttost il-kuntrarju.

Proprio għaliex l-istat tal-proprjetà fiż-żmien tat-trasferiment ma tteħidtx in konsiderazzjoni, li lanqas l-istima tal-Perit Paul Micallef ma tista' titqies li saret in konformità mar-Regolament 3(1) u (2) tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 364.06 u b'hekk ma tistax titqies li tirrifletti l-valur reali tal-proprjetà akkwistata mir-Rikorrenti fiż-żmien tat-trasferiment.

Fir-rigward tal-Perit Paul Micallef u ta' l-istima tiegħu, it-Tribunal ma jistax jonqos milli josserva l-kuntrast bejn ix-xhieda li l-imsemmi Perit ta in eżami[31] u x-xhieda li ta in kontro-eżami[32] proprio fir-rigward ta' l-ispjega ta' l-istima tiegħu ta' €412,000.

Meta xehed in eżami l-Perit Micallef iddikjara li *din hija house of character ta' xi 500 square metres u mibnija qisu 100 square metres fuq żewġ sulari, 100 u 100 jiġifieri. ... il-kumplament huwa ġnien u hekk*. Għall-mistoqsija tat-Tribunal *u meta mort inti kienet għadha fl-istat li nbiegħet? Kienu għadhom qed isiru xi alterations?* il-Perit Micallef wieġeb ***mhux irranġata. Kienet għadha jiġifieri kif inxtrat. Forsi kienu għadhom kif bdew ftit xogħlijiet imma bażikament kien għadu kollox...*** u għall-mistoqsija ulterjuri tat-Tribunal ***jiġifieri inti l-istat li fiha ġiet akkwistata l-proprjetà stajt tarah sew u stajt tikkostatah sew hux hekk?*** il-Perit wieġeb ***iva hekk hu eżatt***[33]. Huwa spjega li għall-fini ta' l-istima tiegħu ħa

[29] Fol. 64 sa' 70 tal-proċess.
[30] Fol. 75 sa' 78 tal-proċess.
[31] Xhieda mogħtija waqt is-seduta tal-15 ta' Jannar 2018, fol. 90 sa' 92 tal-proċess.
[32] Xhieda mogħtija waqt is-seduta ta' l-24 ta' Ġunju 2019, fol. 116 sa' 124 tal-proċess.
[33] Enfasi tat-Tribunal.

in konsiderazzjoni *l-area ta' l-art li kien hemm jiġifieri l-pożizzjoni tagħha li qiegħda ġo Ħ'Attard jiġifieri f'post tajjeb. Dawk bażikament jiġifieri u kif kienet sejra djar oħra viċin dak iż-żmien jiġifieri.* Fuq mistoqsija tat-Tribunal *u inti vvalutajtha fl-istat li kienet, potenzjal? X'għamilt jiġifieri int?* il-Perit Micallef wieġeb *fl-istat li kienet jiġifieri bil-ġnien għaliex għandek ġnien kbir. ... bl-arja tagħha kienet.*

In kontro-eżami però l-Perit Micallef iddikjara li meta żamm l-aċċess għall-ħabta ta' l-10 ta' Jannar 2014, li hija d-data li tidher fuq ic-check list tiegħu a fol. 20 tal-proċess, kienu qed isiru xogħlijiet fil-proprjetà. Mistoqsi jiftakarx fejn kienu waslu ix-xogħlijiet, huwa wieġeb *naf li kien għadu fuq il-ġebla u hekk jiġifieri ma kienx lest għall-abitazzjoni żgur.* Għall-mistoqsija ulterjuri ***x-xogħol kien diġa' sar. Jiġifieri jiena korretta ngħidlek li inti m'intix f'pożizzjoni li tgħid l-istat tal-proprjetà meta nxtrat kif kien?*** kuntrarjament għal dak minnu dikjarat in eżami, il-Perit Micallef wieġeb ***le ma nafx. Jiena kif nara nagħmel il-value imbagħad jekk ikollu xi rċevuti jipproduċihom u jitnaqqsulu x-xogħlijiet***. Mistoqsi ***jiġifieri inti ma tafx f'liema kundizzjoni nxtrat din il-proprjetà hux hekk?*** il-Perit wieġeb, mill-ġdid b'kuntrast ma' dak minnu affermat in eżami, ***le ma kontx rajtha. Jiena fuq li rajt nista' nitkellem*** u fil-fatt ikkonferma li huwa ta stima fuq dak li ra, ossia ta stima ta' proprjetà in *shell form*, senjatament ***il-ġnien u d-dar, bid-dar shell kif kienet***[34]. Mill-ġdid ikkonferma li *jiena nagħti l-valur kif nara dakinhar. Issa jekk ikollu l-irċevuti jista' jipproduċihom tax-xogħlijiet li għamel. Suppost jagħmel l-irċevuti wara l-kuntratt. ... Jiena obbligat li nistma kif nara. Issa jekk hu jġbix l-irċevuti jew le jista' jġibhom dakinhar u jista' jġibhom wara. ...* ***Jiena rajthom lesti x-xogħlijiet. Travi tal-ħadid u xorok u hekk, kienu lesti. Issa jiena ma nkunx naf jekk xtrahiex converted, in shell form jew le. Jiġifieri jiena kif nara nistma***[35].

It-Tribunal ma għandux dubju li fil-fatt il-Perit Paul Micallef ma tax stima tal-valur tal-proprjetà akkwistata mir-Rikorrenti fiż-żmien tat-trasferiment, ossia fl-istat li kienet fiż-żmien tat-trasferiment, stante li huwa ma rax il-proprjetà kif kienet dak iż-żmien in kwantu aċċeda fuq il-post kważi sena wara li r-Rikorrenti akkwistaw il-proprjetà in kwistjoni. Matul dan il-perijodu ta' sena l-proprjetà kif tidher fir-ritratti esebiti mir-Rikorrent Nicholas Spiteri Paris markati Dok. "NSP1" sa' Dok. "NSP13" a fol. 43 sa' 55 tal-proċess, ġiet kważi kollha kemm hi demolita u mibnija mill-ġdid u irranġata fl-istruttura u fl-istat li sabha l-Perit Paul Micallef. Mill-imsemmija ritratti u mix-xhieda mogħtija mill-Perit David Vassallo[36] u minn Ivan Calleja[37] - liema xhieda ma ġietx kontradetta mill-Kummissarju tat-Taxxi - jirriżulta ferm evidenti li ir-Rikorrenti ma akkwistawx proprjetà in *shell form* iżda akkwistat proprjetà żdingata u mhux abitabbli li in segwitu, jiġi ribadit, ġiet minnhom u a spejjeż tagħhom demolita, kważi fl-intier tagħha u mibnija u rranġata mill-ġdid. Ladarba l-Perit Micallef ma tax stima tal-proprjetà effettivament akkwistata mir-Rikorrenti imma tal-proprjetà kif sabha f'Jannar ta' l-2014, ossia tal-ġnien bid-dar *in shell form*, isegwi li l-valur ta' €412,000 mogħti minnu ma jirriflettix u ma jista' qatt jirrifletti l-valur reali tal-proprjetà kif meħtieġ mill-Liġi peress li ma huwiex il-valur tal-proprjetà fl-istat li kienet fiż-żmien tat-trasferiment, u b'hekk ma huwiex valur li

34 Enfasi tat-Tribunal.
35 Enfasi tat-Tribunal.
36 Xhieda mogħtija waqt is-seduta tat-12 ta' Mejju 2016, fol. 75 sa' 78 tal-proċess.
37 Xhieda mogħtija waqt is-seduta ta' l-24 ta' Jannar 2017, fol. 81 sa' 84 tal-proċess.

jieħu in konsiderazzjoni ċ-ċirkostanzi kollha li kienu jolqtu l-proprjetà hekk akkwistata.

Għalkemm huwa veru li l-istima tal-Perit Paul Micallef ma tifformax il-bażi tad-deċiżjoni tal-Kummissarju tat-Taxxi ta' l-1 ta' Ġunju 2015 u tal-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV126376, il-Kummissarju straħ fuq din l-istima biex jiġġustifika l-istima *Best of Judgement* tal-Perit Ruben Sciortino għall-valur ta' €400,000. Ladarba però l-istima tal-Perit Paul Micallef ukoll ma hijiex konformi mal-provvedimenti tar-Regolament 3(1) u (2) tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 364.06, din hija raġuni ulterjuri in bażi għal liema d-deċiżjoni u Likwidazzjoni ta' Taxxa imsemmija ma jistgħux u ma għandhomx jitqiesu bħala validi ai termini tal-Liġi.

Fin-Nota ta' Sottomissjonijiet tiegħu l-Kummissarju tat-Taxxi jikkontendi li *mix-xhieda mogħtija fuq ġurament ta' l-attur innifsu, l-esponenti Kummissarju jirrileva illi l-valutazzjoni mogħtija mill-Perit ex parte David Vassallo fl-ammont ta' Eur390,000, hija viċin ħafna tal-valutazzjoni kif mogħtija mill-Perit inkarigat mill-esponenti u cioè fl-ammont ta' Eur400,000. Illi ftit li xejn jista' jingħad illi l-Perit Vassallo kif issenjala hu stess fir-rapport tiegħu, il-figura ta' Eur390,000 kienet tirrappreżenta l-valur tal-proprjetà tenut kont il-potenzjal u l-location li tinsab l-istess proprjetà, liema valutazzjoni ngħatat kważi xahrejn qabel il-proprjetà in kwistjoni ġiet trasferita. Illi l-Perit Ruben Sciortino, il-Perit li għamel l-ewwel valutazzjoni, li rriżulta li kien according to his best of his knowledge, mar ftit tax-xhur wara li sar it-trasferiment (it-trasferiment seħħ fil-25 ta' Jannar 2013) fejn fuq id-dokument tal-istess Perit kif eżebit, ppreżentat fit-8 ta' Ottubru 2013, niżżel il-figura ta' Eur400,000*[38].

L-implikazzjoni minn din is-sottomissjoni tal-Kummissarju tat-Taxxi hija evidenti: skontu l-istima tal-Perit David Vassallo għall-valur ta' €390,000 magħmula xahrejn biss qabel ma r-Rikorrenti akkwistaw il-proprjetà in kwistjoni, tikkonferma l-korrettezza ta' l-istima *Best of Judgement* tal-Perit Ruben Sciortino għall-valur ta' €400,000 magħmula biss ftit xhur wara l-akkwist tal-25 ta' Jannar 2013. Fil-fehma tat-Tribunal però dak sottomess mill-Kummissarju tat-Taxxi u l-implikazzjoni li jipprova jislet in sostenn ta' l-istima tal-Perit Sciortino u per konsegwenza tad-deċiżjoni ta' l-1 ta' Ġunju 2015 u tal-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV126376, huwa għal kollox insostenibbli.

Kuntrarjament għall-istima tal-Perit Ruben Sciortino, l-istima tal-Perit David Vassallo saret wara li l-imsemmi Perit spezzjona l-proprjetà li kienet ser tiġi akkwistata mir-Rikorrenti fl-istat li fih kienet ser tiġi akkwistata u, kif jirriżulta ferm ċar mir-rapport tiegħu esebit bħala Dok. "NSP14" a fol. 56 tal-proċess, ħa in konsiderazzjoni ċ-ċirkostanzi kollha li kienu jolqtu l-istess proprjetà. B'hekk fid-dawl ta' dan kollu jirriżulta li l-istima tal-Perit David Vassallo hija l-istima li ai termini tar-Regolament 3(1) u (2) tal-Leġislazzjoni Sussidjarjat 364.06, l-iktar li tirrifletti l-valur reali tal-proprjetà akkwistata mir-Rikorrenti fiż-żmien tat-trasferiment. Għalkemm bejn l-istima tal-Perit Vassallo u l-istima *Best of Judgement* tal-Perit Sciortino hemm biss differenza ta' €10,000, meta wieħed jikkalkula 85% tal-valur ta' €390,000 ai termini ta' l-Artikolu 52(1) tal-Kap.364 tal-Liġijiet ta' Malta, jirriżulta li dan

[38] Vide fol. 129 u 130 tal-proċess.

jammonta għal **€331,500**, bil-konsegwenza għalhekk li l-valur dikjarat ta' €338,700 ma huwiex inqas minn 85% tal-valur ta' €390,000, li kif ingħad fiċ-ċirkostanzi ta' dan il-każ huwa l-valur li l-iktar tirrifletti l-valur reali tal-proprjetà akkwistata mir-Rikorrenti fiż-żmien tat-trasferiment. B'hekk altru milli l-istima tal-Perit David Vassallo tikkonferma l-istima *Best of Judgement* tal-Perit Ruben Sciortino u per konsegwenza d-deċiżjoni tal-Kummissarju tat-Taxxi datata l-1 ta' Ġunju 2015 u l-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV126376.

Fid-dawl ta' dan kollu osservat it-Tribunal iqis li r-Rikorrenti rnexxielhom jippruvaw u jistabilixxu b'mod sodisfaċenti li l-istima *Best of Judgement* tal-Perit Ruben Sciortino, fuq liema huma bbażati d-deċiżjoni tal-Kummissarju tat-Taxxi ta' l-1 ta' Ġunju 2015 u l-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV126376, hija eċċessiva u li per konsegwenza huma eċċessivi wkoll l-imsemmija deċiżjoni u Likwidazzjoni ta' Taxxa.

In fine t-Tribunal josserva li s-sottomissjonijiet tal-Kummissarju tat-Taxxi li *a bażi ta' l-artikolu 52 tal-Kap.364 tal-Liġijiet ta' Malta, l-esponenti Kummissarju tat-Taxxi, għandu l-jedd skond il-Liġi li ma jaqbilx ma' valur imsemmi f'kuntratt ta' trasferiment. Jiġi b'hekk li l-prezz waħdu indikat fil-kuntratt ta' trasferiment ma jitqiesx bħala prova konklussiva tal-valur reali tal-fond trasferit,* ***dan iktar u iktar meta l-kuntratt ta' trasferiment ma jkunx akkumpanjat minn valutazzjoni professjonali kif imsemmi fir-Regolament 3A tal-L.S. 364.06 TAXXA FUQ DOKUMENTI U TRASFERIMENTI***[39] u li *l-esponent umilment jirrileva illi l-appellanti baqgħu ma spjegawx u ma pprovdewx provi suffiċjenti biex jissodisfaw kriterji u rekwiżiti mitluba skond il-liġi fir-rigward il-valur mogħti tal-fond li ġie trasferit.* ***Il-Kap. 364 tal-liġijiet ta' Malta u artikolu 3 u 3A tal-L.S. 354.06 TAXXA FUQ DOKUMENTI U TRASFERIMENTI jindikaw b'mod ċar x'kellu jsir***[40]*. F'liema każ, jidher ċar illi l-appellanti dan kollu ma osservawhx*, huma, fil-kuntest ta' dawn il-proċeduri, għal kollox *fuori luogo* u rrilevanti u dana billi fiż-żmien tat-trasferiment, ossia fil-25 ta' Jannar 2013, ir-Regolament 3A tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 364.06 kien għadu mhux fis-seħħ. In effetti dan il-provvediment tal-Liġi ġie introdott bl-**Avviż Legali Nru. 465 ta' l-2014**, ossia wara l-pubblikazzjoni ta' l-atti ta' trasferiment, u għaldaqstant ir-Rikorrenti bl-ebda mod ma jistgħu jiġu kkritikati u akkużati b'nuqqas ta' osservazzjoni tal-Liġi meta din l-istess Liġi lanqas biss kienet teżisti fiż-żmien rilevanti għal dan il-każ. Apparte minhekk u għal kull buon fini jiġi osservat li r-Regolament 3 tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 364.06 kif in vigore llum ġie emendat, inkluż is-subartikolu (2) tiegħu, b'żewġ avviżi legali, ossia l-Avviż Legali 205 ta' l-2016 u l-Avviż Legali 68 ta' l-2020, entrambe pubblikati wara d-data ta' trasferiment.

Fid-dawl ta' dan kollu osservat għalhekk, it-Tribunal iqis li l-appell tar-Rikorrenti mid-deċiżjoni tal-Kummissarju tat-Taxxi datata l-1 ta' Ġunju 2015 u tal-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV126376 huwa ġustifikat fil-mertu u b'hekk jisħoqq li jiġi milqugħ.

Għal dawn ir-raġunijiet it-Tribunal, filwaqt li jastjeni milli jieħu konjizzjoni tat-tieni aggravju ta' l-appell tar-Rikorrenti in kwantu ma huwiex il-forum idoneju biex

[39] Enfasi tat-Tribunal.
[40] Enfasi tat-Tribunal.

jittratta kwistjonijiet ta' natura kostituzzjonali, jaqta' u jiddeċiedi billi jilqa' l-appell fil-mertu tar-Rikorrenti mid-deċiżjoni tal-Kummissarju tat-Taxxi ta' l-1 ta' Ġunju 2015 u tal-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV126376, u konsegwentement jħassar u jirrevoka l-istess imsemmija deċiżjoni u Likwidazzjoni ta' Taxxa.

L-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri jibqgħu a karigu tal-Kummissarju tat-Taxxi.

MAĠISTRAT

DEPUTAT REĠISTRATUR