MALTA

QORTI TAL-APPELL

(Sede Inferjuri)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tat-3 ta' Diċembru, 2021

Appell Inferjuri Numru 153/2012 LM

Mark Camilleri (K.I. 577885M) u Josephine Muscat (K.I. 539985M)
('l-appellati')

vs.

Kummissarju tat-Taxxi Interni
('l-appellant')

Il-Qorti,

<u>Preliminari</u>

1. Dan huwa appell magħmul mill-**Kummissarju tat-Taxxi** [hawnhekk 'l-appellant'], minn deċiżjoni tat-Tribunal ta' Reviżjoni Amministrattiva [minn issa 'l quddiem ['it-Tribunal'), tat-3 ta' Lulju, 2020 [minn issa 'l quddiem 'is-sentenza appellata'], li permezz tagħha t-Tribunal laqa' l-appell interpost mir-rikorrenti **Mark Camilleri (K.I. 577885M)** u **Josephine Muscat (K.I. 539985M)** [hawnhekk

'l-appellati'] mid-deċiżjoni u avviż ta' likwidazzjoni kif maħruġa mill-appellant *ai termini* tal-Att dwar it-Taxxa fuq Dokumenti u Trasferimenti [Kapitolu 364 tal-Liġijiet ta' Malta], u konsegwentement ħassar u rrevoka l-istess likwidazzjoni maħruġa fil-konfront tar-rikorrenti. It-Tribunal iddeċieda wkoll li l-ispejjeż tal-proċeduri li nżammu quddiemu għandhom jitħallsu mill-Kummissarju intimat.

<u>Fatti</u>

2. Ir-rikorrenti istitwew proċeduri quddiem it-Tribunal *ai termini* tal-artikolu 15 tal-Kap. 409, in segwitu għad-deċiżjoni tad-Direttur Ġenerali (Taxxi Interni) tat-30 ta' April, 2012. Ġie spjegat li permezz ta' kuntratt tal-25 ta' Awwissu, 2011, ir-rikorrenti kienu xtraw il-fond numru 40, bl-isem 'Jesus', Triq Schreiber, Raħal Ġdid [minn issa 'il quddiem 'il-fond'] mingħand Anna Charles, Sebastian Demajo, Miriam Azzopardi u Claudia Zarb, bil-prezz ta' mija u disgħa u għoxrin elf, mitejn u tmenin Euro (€129,280). Spjegaw li dak iż-żmien huma kienu għarajjes, u li kienu xtraw dan il-post qadim li kellu bżonn tiswijiet estensivi. Komplew jgħidu li hekk kif xtraw il-fond, huma bdew it-tiswijiet li kien hemm bżonn isiru. Ir-rikorrenti qalu li biex xtraw il-fond huma kellhom bżonn jieħdu self mill-bank, liema self kien jeċċedi l-prezz li bih xtraw il-fond għaliex kienu jafu li kienu ser jinkorru diversi spejjeż sabiex il-post jirrenduh abitabbli. Ir-rikorrenti komplew jgħidu li dak iż-żmien il-Kummissarju tat-Taxxi kien bagħat perit biex jagħmel stima tal-fond, u dan kien wasal għall-konklużjoni li l-valur tal-fond kien ta' €165,000, iżda wara kkonsidra l-prezz mill-ġdid u wasal għal stima ġdida ta' €153,500. Ir-rikorrenti spjegaw lit-Tribunal id-diversi raġunijiet għalfejn huma

ħassewhom aggravati b'din id-deċiżjoni. Spjegaw li minkejja li huma xtraw il-fond bejniethom, l-ittra tal-Kummissarju kienet indirizzata biss lil Mark Camilleri, filwaqt li Josephine Muscat ma ġiet notifikata b'xejn, u dan minkejja li hija wkoll kienet indikata bħala kumpratriċi fuq il-kuntratt tal-akkwist. Qalu li dan imur kontra l-prinċipju tal-*audi alteram partem* għaliex it-taxxa ġiet imposta fuq iż-żewġ rikorrenti, u għalhekk kwalsiasi notifika kellha ssir lit-tnejn li huma. Ir-rikorrenti qalu li huma xtraw il-proprjetà in kwistjoni f'parti antika ta' Raħal Ġdid, u l-fond ilu mibni diversi għexieren ta' snin, bil-konsegwenza li dan għandu bżonn tiswijiet estensivi. Qalu li s-self li ħadu mill-bank kien maħsub biex ikopri wkoll parti mit-tiswijiet li kienu meħtieġa fil-fond. Ir-rikorrenti qalu li ftit taż-żmien qabel, is-sidien tal-fond kienu għamlu dikjarazzjoni *causa mortis* fejn il-valur tal-fond kien iffissat inqas mill-prezz li huma ħallsu. Żiedu jgħidu li l-Kummissarju intimat qabbad perit ieħor biex jirrevedi l-istima oriġinali li kienet saret, u dan ifisser li l-formula li joqgħod fuqha l-Kummissarju intimat mhix waħda mingħajr żbalji, u li din m'hija xjentifika xejn. Komplew jgħidu li huma xtraw bil-prezz tas-suq, u skont l-Uffiċċju Nazzjonali tal-Istatistika, is-suq tal-bini fiż-żmien li huma xtraw din il-proprjetà, kien niżel bi 3.5% in segwitu għall-kriżi finanzjarja li laqtet lid-dinja fl-2009. Komplew jgħidu li dak iż-żmien fis-suq kien hawn għadd ta' appartamenti battala u kien hawn żviluppaturi kbar li kellhom jaslu f'arranġamenti speċifiċi sabiex jilħqu l-obbligi tagħhom. Ir-rikorrenti qalu wkoll li l-Kummissarju intimat kellu f'idejh il-konvenju tal-partijiet, u l-prezz attwalment imħallas minnhom kien indikat fuq l-imsemmi konvenju. Żiedu jgħidu li l-proprjetà kienet ġejja minn wirt u għalhekk kien aktar impellenti li fuq il-konvenju u fuq il-kuntratt jiġi ddikjarat l-prezz veru tal-fond, għaliex dawn il-flus kellhom jinqasmu bejn id-diversi sidien. Ir-rikorrenti qalu wkoll li waħda

mill-bejjiegħa tgħix barra minn Malta, u fuq il-kuntratt din kienet rappreżentata minn avukat, bir-responsabbiltajiet kollha li dan iġib miegħu. Qalu li għalhekk ma seta' kien hemm l-ebda qerq u l-ebda evażjoni. Ir-rikorrenti qalu wkoll li meta huma xtraw il-fond, dan kien ilu fis-suq għal madwar sena, u għalhekk ma tantx kien hemm konkorrenza għalih. Qalu li dan wassal biex il-prezz tal-fond jitbaxxa u mhux jogħla.

Mertu

3. Fit-talbiet tagħhom quddiem it-Tribunal, ir-rikorrenti talbu għat-tħassir u r-revoka tad-deċiżjoni tal-Kummissarju intimat tat-30 ta' April, 2012, kif ukoll għal dikjarazzjoni li l-appellanti m'għandhom jagħtu l-ebda ħlas addizzjonali, għaliex il-prezz iddikjarat fuq il-kuntratt tal-25 ta' Awwissu, 2011 fl-atti tan-Nutar Patrick Critien huwa wieħed realistiku. Il-kuntratt tal-akkwist tal-fond jinsab esebit fl-atti, u skont id-deskrizzjoni li tirriżulta mill-kuntratt, il-fond in jikkonsisti f'"*dar bin-numru uffiċjali erbgħin (40), jisimha 'Jesus', f'Schreiber Street, Paola, libera u franka, bid-drittijiet u pertinenzi kollha tagħha inkluż bl-arja libera, u bil-pussess vakanti. Il-proprjetà qiegħda tinbiegħ 'tale quale' kif tinsab illum u kif spezzjonata u approvata minn perit imqabbad mill-kumpraturi. Inkluż fil-bejgħ hemm l-arja tat-terrazzin fuq in-naħa ta' wara tal-fond mibjugħ*."

4. Il-Kummissarju intimat fir-risposta tiegħu wieġeb li l-likwidazzjoni magħmula minnu saret skont il-liġi, u għalhekk it-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda.

5. **Mark Camilleri**, fl-*affidavit* tiegħu spjega li l-għarusa tiegħu dak iż-żmien kienet rat għall-bejgħ il-post in kwistjoni li kien 'mitluq', u bdiet tistaqsi sabiex tiskopri min kienu s-sidien. Qal li fil-post kienu joqogħdu żewġ anzjani li mietu, u l-post baqa' battal. Qal li meta huma marru jaraw il-fond, dan kien fi stat ħażin ħafna, u biex hu u r-rikorrenti l-oħra setgħu jixtru l-fond, huma kellhom jieħdu self mill-bank. Żied jgħid li huma kienu anki inkarigaw perit sabiex jagħmel stima tal-fond qabel setgħu jieħdu s-self mill-bank, u qal li s-self kellhom bżonnu kemm biex jixtru kif ukoll biex setgħu jirranġaw il-fond. Qal li meta sar il-kuntratt ta' bejgħ, waħda mill-bejjiegħa kienet imsiefra, u għalhekk kien deher f'isimha avukat bi prokura. Ir-rikorrent kompla jgħid li hekk kif il-post ġie f'idejhom, huma bdew jagħmlu x-xogħlijiet meħtieġa, u fost ix-xogħlijiet li kien hemm bżonn isiru spjega li s-sistema tad-drenaġġ kellha tinbidel għaliex mit-terrazzin kien qiegħed jidħol l-ilma fil-garaxx ta' terzi, filwaqt li l-elettriku wkoll kellu jiġi mgħoddi mill-ġdid. Qal li anki l-istat tal-ħitan ma kien tajjeb xejn. Qal li wara li x-xogħlijiet kienu ilhom għaddejjin xi żmien, fuq il-post kien mar perit inkarigat mill-Kummissarju intimat sabiex jagħmel stima tal-fond, u għalhekk dan ra l-fond meta kienu diġà saru xi miljoramenti fih. Qal li l-prezz veru u ġust ta' dan il-fond huwa dak li jirriżulta mill-kuntratt. Spjega li filwaqt li fuq id-dikjarazzjoni *causa mortis* il-valur dikjarat tal-fond kien ta' LM53,000, huma xtraw il-fond bil-prezz ta' LM55,500.

6. **Josephine Muscat** fl-*affidavit* tagħha spjegat li l-familja tagħha huma minn Raħal Ġdid, u hija kienet ilha tara dan il-post għall-bejgħ, u wara li indagat min kienu s-sidien, bdew in-negozjati sabiex ikunu jistgħu jixtru l-fond. Kompliet tgħid li l-prezz tal-bejgħ tal-fond maqbul bejn il-partijiet kien ta' LM55,500, u

biex hi u r-rikorrent l-ieħor setgħu jixtru dan il-fond, huma kellhom jieħdu self mill-bank. Qalet li fost ix-xogħol li huma għamlu fil-fond kien hemm it-twaħħil ta' madum ġdid, drenaġġ ġdid, *membrane,* dawl, ħitan, u kmamar tal-banju ġodda. Żiedet tgħid li qabel il-bank approva s-self meħtieġ, ir-rikorrenti kienu inkarigaw perit sabiex jagħmel stima tal-fond u tax-xogħlijiet li kien hemm bżonn isiru fih, u kien abbażi ta' dawn l-istejjem li l-bank ħareġ is-self. Qalet li wara diversi xhur, kien mar fuq il-post il-perit inkarigat mill-Kummissarju intimat sabiex jagħmel l-istima tiegħu, imma sa dakinhar kien laħaq sar ħafna xogħol fuq il-post. Ix-xhud ikkonfermat li l-prezz imħallas mir-rikorrenti huwa dak iddikjarat fuq il-kuntratt, u huma bl-ebda mod ma ħbew il-valur reali tal-post. Qalet ukoll li dak iż-żmien ir-rikorrenti kienu ppruvaw jinnegozjaw prezz aħjar għall-akkwist tal-fond, iżda kienu ġew infurmati mis-sidien li l-prezz ma setax jitbaxxa, għaliex fuq id-dikjarazzjoni *causa mortis* dawn kienu ddikjaraw li l-valur tal-fond kien ta' LM53,000. Flimkien mal-*affidavit* tar-rikorrenti, ġew ippreżentati għadd ta' ritratti li juru l-istat li kien fih il-fond meta ġie akkwistat minnhom.

7. Quddiem it-Tribunal xehed **l-Avukat Joseph Schembri**, li kkonferma li kien deher fuq il-kuntratt in rappreżentanza ta' Anna Charles, li dak iż-żmien kienet tgħix f'Catania, u huwa kellu l-prokura tagħha. Qal li safejn jiftakar hu, il-prezz iddikjarat fuq il-kuntratt huwa l-prezz li tħallas mir-rikorrenti għall-akkwist tal-fond.

8. **Il-Perit Philip Azzopardi** fix-xhieda tiegħu qal li huwa kien ġie inkarigat mir-rikorrenti sabiex jagħmel stima tal-fond qabel dan ġie akkwistat minnhom. Ix-xhud ikkonferma l-istimi li tħejjew minnu qabel ġie akkwistat il-fond.

9. Permezz ta’ nota ppreżentata fl-14 ta’ April, 2014, il-Kummissarju intimat ippreżenta kopja tal-avviż ta’ trasferiment, kopja tal-avviż ta’ likwidazzjoni oriġinali, kopja tal-oġġezzjoni tar-rikorrenti, kopja ta’ ittra mibgħuta mill-Kummissarju intimat fis-26 ta’ Diċembru, 2011 in segwitu għall-oġġezzjoni tar-rikorrenti, kopja ta’ ittra tar-rikorrenti tas-6 ta’ Jannar, 2012 u tad-dokumenti li ġew annessi magħha, kopja tal-istima tal-Perit Jean Pierre Attard, kif ukoll kopja tal-Avviż ta’ Rifjut.

10. Il-**Perit Jean Pierre Attard** fix-xhieda tiegħu qal li huwa kien intalab mill-Kummissarju intimat sabiex jispezzjona l-fond mertu ta’ dawn il-proċeduri u jagħmel stima tiegħu. Qal li huwa kien wasal għal stima ta’ €153,500, wara li uża l-metodu komparattiv, u bbaża ruħhu fuq il-prezzijiet ta’ fondi oħra fl-istess inħawi. Kompla jgħid li hemm metodi oħra kif wieħed jista’ jasal għal stima ta’ fond, fosthom billi wieħed jikkonsidra l-valur tal-kera tal-fond u ta’ proprjetajiet oħra simili, jew inkella billi wieħed jagħmel *computation analysis* fuq il-valur tal-arja u kemm ikun il-qligħ f’każ li wieħed jiżviluppa l-art, u dawn il-metodi suppost kollha jwasslu għall-istess stima. Ix-xhud qal li meta huwa ffissa valur għall-fond, huwa kkonsidra l-fond mingħajr ix-xogħlijiet li laħqu saru fih mir-rikorrenti.

11. **Bridgitte Grixti** in rappreżentanza tal-Kummissarju intimat, xehdet li d-dikjarazzjoni *causa mortis* fir-rigward tal-fond mertu ta’ dawn il-proċeduri kienet saret fl-2008, u l-valur li ngħata l-fond f’dik id-dikjarazzjoni kien ta’ €116,468.67. Ix-xhud qalet li dan il-valur ġie aċċettat mid-Dipartiment, u dak iż-żmien ma nħassitx il-ħtieġa li jintbagħat perit sabiex jagħmel stima ulterjuri.

12. L-Assistent Tekniku tat-Tribunal **il-Perit Elena Borg Costanzi** għamlet aċċess fil-fond sabiex tagħmel stima tal-valur tiegħu. Il-Perit Borg Costanzi spjegat li dan il-fond qiegħed f'żona li kienet tifforma parti mir-*Residential Area* skont il-Pjan Lokali maħruġ mill-MEPA fl-2006, u l-fond jirrisali għal qabel l-1968. Kompliet tgħid li l-fond huwa sovrastanti proprjetà ta' terzi, u b'kollox għandu area ta' madwar 170 metri kwadri, b'żewġ kmamar tas-sodda, kamra tal-banju, terrazzin, salott u kċina. Qalet li meta hija kkunsidrat il-fatturi kollha, hija waslet għall-konklużjoni li l-valur tal-fond meta nxtara fl-2011, kien ta' €140,000. Għad-domandi in eskussjoni li sarulha, l-Perit Borg Costanzi spjegat li hija għamlet użu mill-*comparative method* sabiex waslet għall-valur tal-fond, u qieset li din il-lokalità hija waħda residenzjali. Qalet ukoll li fl-2011, is-suq kien qiegħed jirkupra mill-kriżi finanzjarja li laqtet lid-dinja fl-2009.

<u>Is-Sentenza Appellata</u>

13. Permezz tas-sentenza mogħtija fit-3 ta' Lulju, 2020, it-Tribunal iddeċieda li għandu jilqa' l-appell tar-rikorrenti, filwaqt li ddikjara li l-istima tal-Perit Jean Pierre Attard, il-perit inkarigat mill-Kummissarju tat-Taxxi Interni, dwar il-valur reali tal-fond li ġie akkwistat mir-rikorrenti in forza tal-kuntratt fl-atti tan-Nutar Patrick Critien tal-25 ta' Awwissu, 2011, hija eċċessiva, u per konsegwenza d-deċiżjoni tal-Kummissarju intimat ta' Rifjut ta' Oġġezzjoni tat-30 ta' April, 2012 hija żbaljata u l-likwidazzjoni ta' taxxa bil-kont Nru. IV 122642 maħruġ mill-istess Kummissarju fil-konfront tar-Rikorrenti hija eċċessiva wkoll, u konsegwentement ħassar u irrevoka l-imsemmija deċiżjoni u Likwidazzjoni ta'

Taxxa. It-Tribunal wasal għal din il-konklużjoni wara li għamel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

*"**Ikkonsidra:***

In forza ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Patrick Critien datat 25 ta' Awwissu 2011 (fn. 7 fol 74 sa 80 tal-proċess), ir-Rikorrenti akkwistaw id-dar bin-numru uffiċjali 40, jisimha "Jesus", f'Schreiber Street, Paola, tale quale, libera u franka, bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tagħha, inkluż bl-arja libera u bil-pussess vakanti u inkluż ukoll l-arja tat-terrazzin fuq in-naħa ta' wara tal-fond, versu l-prezz ta' €129,280. Dan it-trasferiment ġie komunikat lill-Kummissarju tat-Taxxi fl-1 ta' Settembru 2011 (fn. 8 Dok. "DG1" a fol. 61 sa 63 tal-proċess), u il-Kummissarju għadda biex jinkariga Perit għall-fini li jagħtih stima tal-valur reali tal-fond akkwistat mir-Rikorrenti fiż-żmien tat-trasferiment. L-ewwel stima li ngħata lill-Kummissarju tat-Taxxi kienet ta' €165,000 u peress li l-prezz dikjarat fl-att ta' trasferiment kien inqas minn 85% tal-valur stmat mill-Kummissarju, l-istess Kummissarju ħareġ Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV120791 (fn. 9 Dok. "DG2" a fol. 64 u 65 tal-proċess) fil-konfront tar-Rikorrenti permezz ta' liema talabhom iħallsu s-somma ta' €1,785 bħala taxxa fuq il-valur addizzjonali taxxabbli ta' €35,700, flimkien mas-somma ulterjuri ta' €1,785 bħala taxxa addizzjonali.

Ir-Rikorrenti oġġezzjonaw mil-Likwidazzjoni ta' Taxxa maħruġa fil-konfront tagħhom permezz ta' ittra ta' oġġezzjoni datata l-1 ta' Diċembru 2011 (fn. 10 Dok. "DG3" a fol. 66 tal-proċess), in bażi għas-segwenti: Mark Camilleri akkwista l-istess fond wara illi l-bank illi għamel indaġni fuq il-valur tal-istess, tah self fuq l-istess proprjetà biex seta' jakkwistaha. Biex sar dan ġie mqabbad Perit Philip Azzopardi illi għamel valutazzjoni tal-istess fond kif ukoll l-istess Perit għamel stima kemm riedu jintefqu spejjeż biex l-istess fond jiġi abitabbli. Barra minn hekk, il-valur dikjarat fil-causa mortis kien ta' €116,468.67 liema causa mortis sar fi żmien pjuttost riċenti speċjalment meta mietet Maria armla ta' Tomaso Demajo. Illi l-valutazzjoni magħmula mill-Perit imqabbad minnkom hija ċertament perizja unilaterali u ma tagħmilx stat u ma jistax jitqies Perit indipendenti peress illi jaf min hu l-'employer' tiegħu u min se jqabbdu. Għalhekk ma jistax jingħad li hemm kriterju oġġettiv. *In segwitu għal din l-oġġezzjoni l-Kummissarju tat-Taxxi inkariga Perit ieħor, il-Perit Jean Pierre Attard, sabiex jagħtih stima tal-valur reali tal-fond akkwistat mir-Rikorrenti fiż-żmien tat-trasferiment.*

Il-Perit Jean Pierre Attard ta stima fil-valur ta' €153,500 (fn. 11 Dok. "DG6" a fol. 81 u 82 tal-proċess) u peress illi l-valur dikjarat xorta waħda huwa inqas minn 85% tal-valur stmat mill-Perit Attard, b'deċiżjoni ta' Rifjut ta' Oġġezzjoni datata 30 ta' April 2012

*(fn. 12 Fol. 85 sa 87 tal-proċess), il-Kummissarju tat-Taxxi ddetermina li l-valur reali tal-fond akkwistat mir-Rikorrenti fiż-żmien tal-akkwist kien ta' €153,500 u għaldaqstant illikwida taxxa dovuta fl-ammont ta' €1,210 fuq il-valur taxxabbli addizzjonali u t-taxxa adizzjonali dovuta fl-ammont ta' €1,210. In segwitu għal din id-deċiżjoni ta' Rifjut ta' Oġġezzjoni, il-Kummissarju tat-Taxxi ħareġ Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV122642 datata 3 ta' Mejju 2012 (fn. 13 Dok. "DG7" a fol. 83 u 84 tal-proċess) fil-konfront tar-Rikorrenti u talab il-ħlas tas-somma ta' €1,210 bħala taxxa fuq il-valur addizzjonali taxxabbli ta' €24,200, flimkien mas-somma ta' €1,210 bħala taxxa addizzjonali, komplessivament ammontanti għal **€2,420**. Ir-Rikorrenti ħassewhom aggravati bid-deċiżjoni ta' Rifjut ta' Oġġezzjoni datata 30 ta' April 2012 u bil-konsegwenti Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV122642 maħruġa fil-konfront tagħhom u interponew dan l-appell minnhom għall-fini li jottjenu r-revoka u tħassir tal-istess u dikjarazzjoni li ebda taxxa ulterjuri u taxxa addizzjonali ma huma minnhom dovuti in konnessjoni mal-akkwist tal-fond Nru. 40 "Jesus" Schreiber Street, Paola, in forza tal-kuntratt datat 25 ta' Awwissu 2011.*

L-appell tar-Rikorrenti huwa bbażat fuq is-segwenti aggravji: (1) Minkejja illi l-partijiet huma indikati manifestament fil-kuntratt b'ismijiet differenti u għalhekk għad hemm biss komunjoni tal-proprjetà bejniethom, huwa biss Mark Camilleri li ġie notifikat fil-post 143, Triq Għeriexem, Rabat. L-appellanti Josephine Muscat qatt ma ġiet notifikata b'xejn. Dan imur kontra kull prinċipju ta' l-audi alteram partem għaliex it-taxxa ġiet imposta fuq iż-żewġ persuni u għalhekk kull notifika mqar bil-posta kellha ssir lit-tnejn li huma; (2) Fit-tieni lok, huwa manifest illi ż-żewġ partijiet xtraw il-proprjetà f'area qadima ta' Malta. Il-bini ilu mibni għexieren ta' snin u konsegwentement l-istat tiegħu għal koppja żagħżugħa jeħtieġ refurbishment kbir. L-appellanti ħadu lill-perit biex jagħmel l-istima dettaljata tal-fond li huma kellhom jippreżentaw il-bank biex jikkonvinċu lill-bank ħalli jagħti l-loan. Issa s-sens komun jgħid illi jekk partijiet iridu jagħmlu operazzjoni bħal din flok ibaxxu l-ammont illi għandhom bżonn jippruvaw jgħolluh xi ftit ħalli fl-ispejjeż ikunu aktar komdi biex jonfqu minn dak il-loan; (3) Illi l-esponenti qajmu wkoll il-kwistjoni illi l-fond fil-fatt kien aċċettat bħala causa mortis bi prezz inqas. Is-sidien oriġinali biegħu l-proprjetà f'qasir żmien wara li għamlu tali dikjarazzjoni u l-istess dipartiment kien aċċetta dik il-valutazzjoni; (4) Huwa sintomatiku wkoll illi f'dan il-każ il-Kummissarju tat-Taxxi Interni kif jgħid fid-deċiżjoni qabbad inġinier ieħor illi għamel reviżjoni tal-kont u dan fil-fatt niżżel l-istess ammont tal-perit oriġinali. Għalhekk dik il-formola sagrosanta illi fuqha jistrieh il-Kummissarju tat-Taxxi Interni hija ċertament żbaljata u m'hi xjentifika xejn; (5) Illi l-partijiet xtraw verament bil-prezz tas-suq. L-Uffiċju Nazzjonali tal-Istatistika ħareġ illi fil-fatt is-suq tal-bini niżel bi 3.5%. Is-sitwazzjoni tas-suq hija

magħrufa illi bħalissa l-prezz tal-bini naqas u l-għadd ta' appartamenti vojta illi jeżistu fis-suq huwa kbir. Meta żviluppaturi kbar jippruvaw jeħilsu anke minn commitments illi ħadu mal-Gvern biex jiżviluppaw juri illi s-suq tal-bini niżel sewwa; (6) Illi l-Kummissarju tat-Taxxi Interni kellu wkoll il-konvenju tal-partijiet. Illi r-reġistrazzjoni tal-konvenju turi illi l-appellanti kellhom dritt jixtru b'dak il-prezz tal-konvenju. Jekk venditur jagħmel prezz aktar baxx ikollu riskju enormi. F'dan il-każ aktar u aktar għaliex huwa manifest illi l-vendituri kienu qegħdin ibiegħu proprjetà li ġej minn wirt biex jaqsmu l-flus illi kien hemm; (7) Illi waħda mill-vendituri tgħix barra u għaliha deher l-Avukat Dottor Joseph Schembri. Dan iġib responsabilità li l-prezz ikun dak li verament tħallas għaliex wara jrid li jagħmel il-proċedura tal-ħlas lill-mandanti tiegħu. Għalhekk ma kien hemm l-ebda qerq u l-ebda evażjoni; (8) L-appellat jisħaq fuq il-*free market*. Il-*free market* għandu aspett li kultant jintesa. Suppost il-*free market* iġib anqas tnaqqis fil-prezzijiet, għax ma jkunux kontrollati la 'l fuq u lanqas 'l isfel. Meta l-kompetizzjoni tkun kbira, suppost il-prezzijiet jitbaxxew ukoll. Sa fejn jafu l-appellanti l-post kien ilu fuq is-suq għal żmien sena, u għalhekk ma kienx hemm xi konkorrenza kbira għalih biex jinxtara u kulħadd jgħolli fuq il-prezz. Jekk wieħed jara s-subbasti tal-Qorti fuq l-immobbli malajr jinduna li l-*free market* mhux qed jgħolli l-prezzijiet imma jbaxxi (fn. 14 Rikors promutur fol. 1 sa 3 tal-proċess).

Il-Kummissarju tat-Taxxi jopponi għall-appell tar-Rikorrenti u jitlob li l-istess jiġi miċħud stante li l-Likwidazzjoni magħmula minnu hija ġusta u saret skont il-Liġi.

Fil-fehma tat-Tribunal l-ewwel kwistjoni li għandha tiġi trattata hija dik avvanzata mir-Rikorrenti bl-ewwel aggravju tal-appell tagħhom u ċioè li n-notifika tad-deċiżjoni ta' Rifjut ta' Oġġezzjoni u tal-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV122642, għad illi t-taxxa u taxxa addizzjonali hemm determinati huma dovuti minnhom it-tnejn, saret lir-Rikorrent Mark Camilleri biss. Huma jikkontendu li n-nuqqas ta' notifika lir-Rikorrenti Josephine Muscat jikkostitwixxi ksur tal-prinċipju ta' audi alteram partem.

L-Artikolu 54 tal-Kap. 364 tal-Liġijiet ta' Malta jipprovdi li: Il-Kummissarju għandu jara li jiġi notifikat lill-persuna li jkollha tħallas it-taxxa jew lir-rappreżentanti legali ta' dik il-persuna avviż li juri l-ammont ta' taxxa li għandha titħallas skont id-dispożizzjonijiet ta' dan l-Att, u li juri d-drittijiet tagħha taħt l-Artikolu 56. *A tenur tal-Artikolu 55 tal-Kap. 364 tal-Liġijiet ta' Malta:* Likwidazzjoni għandha għall-finijiet kollha ta' dan l-Att titqies li saret mill-Kummissarju fid-data tan-notifika tal-imsemmi avviż. *Minn dawn il-provvedimenti tal-Liġi jirriżulta ċar għalhekk li* ***kull persuna*** *li għandha tħallas it-taxxa għandha tiġi notifikata bl-Avviż ta' Likwidazzjoni ta' Taxxa u anke, jżid jgħid it-Tribunal, bid-deċiżjoni ta' Rifjut ta' Oġġezzjoni jekk ikun hemm. Dan ifisser għalhekk illi fil-każ in eżami fejn skont id-deċiżjoni ta' Rifjut ta' Oġġezzjoni datata 30 ta' April*

2012 (fn. 15 fol. 85 sa 87 tal-proċess), it-taxxa dovuta fuq il-valur addizzjonali taxxabbli u t-taxxa addizzjonali imposta huma pagabbli kemm mir-Rikorrent Mark Camilleri kif ukoll mir-Rikorrenti Josephine Muscat, in-notifika ta' dik id-deċiżjoni u tal-konsegwenti Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV122642 (fn. 16 Dok. "DG7" a fol. 83 sa 84 tal-proċess) kellha ssir liż-żewġ Rikorrenti u mhux lil wieħed minnhom biss.

Detto ciò però mir-Rikors promotur jirriżulta li l-appell odjern qed isir kemm mir-Rikorrent Mark Camilleri kif ukoll mir-Rikorrenti Josephine Muscat b'dana għalhekk li entrambe r-Rikorrenti qed jikkontestaw id-deċiżjoni ta' Rifjut ta' Oġġezzjoni u l-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV122642 maħruġa fil-konfront tagħhom u entrambe ressqu l-aggravji tagħhom u l-provi in sostenn tal-istess għall-konsiderazzjoni u konstatazzjoni da parte tat-Tribunal. Fiċ-ċirkostanzi għalhekk, il-fatt li n-notifika tad-deċiżjoni ta' Rifjut ta' Oġġezzjoni u tal-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV122642 saret biss lir-Rikorrent Mark Camilleri jitlef ħafna, jekk mhux għal kollox, mir-rilevanza tiegħu.

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

Fir-rigward il-Qorti tal-Appell osservat illi filwaqt illi l-interpretazzjoni ġusta tal-liġi kif definita f'ġudikati ta' din il-Qorti kienet fis-sens illi l-att promotur tal-appell kellu jiġi notifikat lill-appellat personalment u li l-liġi kienet hekk teżiġi proprju biex tassigura li l-parti ċitata titqiegħed personalment f'posizzjoni li tirrispondi għall-att promotur ta' ġudizzju quddiem Qorti oħra (artikolu 144 tal-Kap.12) ma kien hemm l-ebda dubbju li n-notifika tal-atti kienet biss mezz biex tassigura li l-parti ċitata tkun konsapevoli tal-proċeduri kontra tagħha u titqiegħed f'posizzjoni li tiddefendi ruħha. Jekk mill-atti jkun jirriżulta illi l-persuna notifikanda kienet attwalment irċeviet l-att u kienet ipproċediet biex tikkontestah permezz ta' risposta skont il-liġi, l-att tan-notifika nnifsu jsir għall-fini tal-proċess għal kollox irrilevanti. Dan proprju għaliex il-preżentata tar-risposta tkun tekwivali u kellha tiġi interpretata bħala dikjarazzjoni tal-parti li tkun qed tagħti ruħha b'notifikata bl-att. In fatti s-subinċiż 1 tal-artikolu 146 tal-Kap.12 jipprovdi illi l-proċedura bil-miktub quddiem il-Qorti fi grad ta' appell titqies magħluqa bit-tweġiba għar-rikors u fin-nuqqas ta' tweġiba bl-għeluq taż-żmien mogħti għaliha. F'dan il-każ kien hemm tweġiba kemm mill-attriċi kif ukoll mill-kjamat fil-kawża, it-tnejn appellati, u kien allura fid-data ta' dawk ir-risposti tal-appell illi l-

proċedura bil-miktub kellha titqies li ġiet magħluqa. Kwalunkwe nuqqas jew difett fil-proċess tan-notifika isir f'dawk iċ-ċirkostanzi rrilevanti. In fatti n-notifika jew nuqqas tagħha hi determinanti fil-każ fejn il-parti ċitata tkun naqset li tagħmel tweġiba għaliex f'dak il-każ it-terminu għall-għeluq taż-żmien mogħti biex jingħalqu l-proċeduri jew ma jibdiex jiddekorri għax ma jkunx hemm tweġiba minħabba nuqqas ta' notifika jew jibda jiddekorri mid-data ta' tali notifika.

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

Fid-dawl ta' tali prinċipju għalhekk, għad illi a tenur tal-Artikolu 54 tal-Kap. 364 tal-Liġijiet ta' Malta ikun aħjar u huwa desiderabbli li ***kull*** *persuna li hija assoġġettata għall-ħlas ta' taxxa tiġi notifikata bid-deċiżjoni ta' Rifjut ta' Oġġezzjoni u/jew Likwidazzjoni ta' Taxxa maħruġa fil-konfront tagħha, meta jirriżulta, kif fil-fatt irriżulta fil-każ in eżami, li t-*taxpayer *involut iżda mhux notifikat, ossia r-Rikorrenti Josephine Muscat, ġie a konoxxenza ta' tali deċiżjoni ta' Rifjut ta' Oġġezzjoni u Likwidazzjoni ta' Taxxa u addirittura għadda biex jikkontesta l-istess entro t-terminu statutorju previst fil-Liġi, l-att tan-notifika innifsu jsir għall-fini ta' proċess għal kollox irrilevanti. Huwa evidenti li fil-każ in eżami, fejn jiġi ribadit Josephine Muscat appellat mid-deċiżjoni ta' Rifjut ta' Oġġezzjoni u Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV122642 flimkien ma' Mark Camilleri, ma hemmx, minħabba l-mod kif saret in-notifika, l-ebda ksur ta' audi alteram partem.*

Trattata din il-kwistjoni t-Tribunal ser jgħaddi biex jittratta aggravju ieħor sollevat mir-Rikorrenti u ċioè l-aggravju li: waħda mill-vendituri tgħix barra u għaliha deher l-Avukat Dottor Joseph Schembri. Dan iġib responsabilità li l-prezz ikun dak li verament tħallas għaliex wara jrid li jagħmel il-proċedura tal-ħlas lill-mandanti tiegħu. Għalhekk ma kien hemm l-ebda qerq u l-ebda evażjoni.

Mill-provi prodotti u mis-sottomissjonijiet avvanzati mill-Kummissarju tat-Taxxi jirriżulta li l-Kummissarju fl-ebda stadju ma huwa qed jallega li kien hemm qerq jew evażjoni da parte tal-partijiet kontraenti fuq l-att ta' trasferiment fl-atti tan-Nutar Dottor Patrick Critien datat 25 ta' Awwissu 2011. Minkejja dan però ma jfissirx illi ma tistax tiskatta taxxa ulterjuri u/jew taxxa addizzjonali fil-konfront tar-Rikorrenti.

L-Artikolu 32 tal-Kap. 364 tal-Liġijiet ta' Malta jipprovdi li: għandha titħallas fuq kull dokument u fuq kull sentenza, Digriet jew ordni ta' kull qorti jew awtorità oħra

leġittima, li bihom ħaġa immobbli jew xi dritt reali fuq xi immobbli jiġi trasferit lil xi persuna u fuq kull dikjarazzjoni magħmula 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 *(u skont is-subartikolu (4) kif applikabbli fiż-żmien tat-trasferiment mertu ta' dawn il-proċeduri, f'każ ta' akkwist tar-residenza unika u ordinarja taxxa ta' 3.5% fuq* l-*ewwel €116,468.67 u taxxa ta' 5% fuq ir-rimanenti ammont)* 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. 17 Enfasi tat-Tribunal).

L-Artikolu 52(1) tal-Kap. 364 tal-Liġijiet ta' Malta 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 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** *(fn. 18 Enfasi tat-Tribunal)* ikun inqas minn dak li jkollu jingħata bi ħlas li jirriżulta lill-Kummissarju li jkun fil-fatt tħallas mal-att, jew meta dikjarazzjoni 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 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. *Is-subartikolu (4) tal-imsemmi artikolu tal-Liġi kif applikabbli fiż-żmien mertu ta' dawn il-proċeduri kien jipprovdi li:* meta l-Kummissarju jkun stabbilixxa 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** (fn. 19 Enfasi tat-Tribunal) meta fil-fehma tal-Kummissarju l-kuntratt ta' trasferiment jew l-att ta' dikjarazzjoni magħmulin skont l-artikolu 33 ma jkunux jirriflettu l-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 joħroġ ferm ċar illi fi trasferiment inter vivos, *bħal ma kien it-trasferiment mertu ta' dawn il-proċeduri, it-taxxa fuq id-dokumenti u trasferimenti dejjem titħallas fuq l-ogħla valur bejn il-valur dikjarat u l-valur reali ta' l-immobbli trasferit. Jirriżulta wkoll li jekk il-valur stmat mill-Kummissarju jkun ogħla mill-valur dikjarat - dana dejjem tenendo conto tal-marġini ta' 15% provdut fil-Liġi - il-kompratur ikun assoġġettat għall-ħlas ta' taxxa fuq il-valur addizzjonali taxxabbli u*

anke għall-ħlas tat-taxxa addizzjonali, u dana għal kollox indipendentement mill-fatt jekk kienx hemm o meno qerq jew evażjoni da parte tal-partijiet kontraenti.

Stabbilit dan il-punt għalhekk jeħtieġ issa jiġi determinat jekk fil-każ in eżami l-valur dikjarat fl-att ta' trasferiment tal-fond Nru. 40, Jesus, Schreiber Street, Paola, kienx jirrifletti l-valur reali tal-fond fiż-żmien tat-trasferiment, hekk kif pretiż mir-Rikorrenti, jew inkella le, hekk kif qed jikkontendi l-Kummissarju tat-Taxxi.

Ir-Rikorrent Mark Camilleri (fn. 20 Affidavit a fol. 29 u 30 tal-proċess) iddikjara li l-għarusa tiegħi Josephine Muscat kienet rat post illi kien ilu mitluq għall-bejgħ ġewwa Raħal Ġdid u bdiet tagħmel mistoqsijiet min kienu s-sidien. Kien hemm tarf min setgħu kienu s-sidien u waħda minnhom kienet imsiefra. Fil-post jidher li kien hemm żewġ anzjani li kienu joqgħodu fil-post u mietu u l-post baqa' battal. Meta morna naraw il-post, il-post kien f'kundizzjoni ħażina ħafna. Kif wieħed jista' jistenna meta jkun abitat minn żewġ anzjani illi ma jkollhomx tant ħeġġa illi jżommu d-dar f'kundizzjoni tajba u jirranġawha. Biex xtrajna l-post jiena u l-għarusa Josephine Muscat kellna nisselfu mill-bank. Aħna konna nkarigajna lill-Perit Philip Azzopardi biex jagħmel stima tal-post peress illi ridna nieħdu loan mill-bank. Il-loan kien mal-HSBC ta' Ħal Qormi. Aħna fil-fatt ridna loan, kemm biex nixtru kif ukoll biex il-post jiġi rranġat. Meta għamilna l-kuntratt, għal waħda mis-sidien illi kienet imsiefra deher l-avukat tagħha bi prokura illi eżamina u irċieva s-sehem tagħha fuq il-kuntratt. Immedjatament illi l-post ġie f'idejna, bdejna nagħmlu x-xogħlijiet u x-xogħlijiet illi kien hemm kienu kbar ħafna. Biżżejjed illi wieħed jgħid illi d-drenaġġ kollu kien imkisser u mit-terrazzin kien qed jidħol ilma fil-garaxx ta' ħaddieħor. L-elettriku kellu jgħaddi mill-ġdid u anke l-istat tal-ħitan ma kien tajjeb xejn. Wara żmien illi konna ilna nagħmlu ix-xogħlijiet, parti aħna u parti qabbadna n-nies u dan kien jidher għaliex it-tibdil illi kien hemm kien jidher riċenti, ġie perit imqabbad mill-Gvern u dan qal li se jistmah kif kien qiegħed jarah illi digà kien irrranġat mhux ħażin. Jiena naħlef u nikkonferma illi l-prezz miftiehem anke mal-avukat li kien qed jidher għal sid barrani, kien dak veru u ġust. Ma naqqasna l-ebda ċenteżmu minn dak illi kien miftiehem u nerġa' ngħid il-post kien ilu b'avviż għall-bejgħ għal żmien twil u meta rajna hekk ikkunsidrajna li jista' jkun *bargain*. Imma altrimenti, dak illi kien miftiehem ħallasnih. La iżjed u lanqas inqas. Saħansitra fuq il-kuntratt il-mamà tiegħi kellha tagħmel garanzija minħabba d-down payment fl-ammont ta' €23,000. Il-*causa mortis* kienet ikkalkulata fuq Lm53,000 u aħna ħadnieh Lm55,500.

Ir-Rikorrenti Josephine Muscat (fn. 21 Affidavit a fol. 31 u 32 tal-proċess) iddikjarat illi: kont jien li rajt il-post Raħal Ġdid peress illi mal-familja noqgħod Raħal Ġdid. Dan il-post kont ili nimmarkah li kien għall-bejgħ u jidher illi qatt ma kien se jinbiegħ. It-triq

hija Schreiber Street illi hija parti antika ta' Raħal Ġdid. Jiena kont staqsejt biex inkun naf min kienu s-sidien, ċempilt għax kien hemm in-numru u bdejna n-negozjati. Wara diskussjonijiet li kellna ma' waħda mis-sidien, li imbagħad involviet lill-oħrajn, konna wasalna għall-prezz ta' Lm55,500. Aħna kellna bżonn nieħdu loan biex inħallsu l-post, kif ukoll biex nirranġawh. Il-post kien fi stat ħażin ħafna. Però ma qtajniex qalbna u appena xtrajnieh, bdejna nirranġaw fih. Għamilna madum ġdid, drenaġġ ġdid, membrane, dawl, ħitan, kmamar tal-banju illi ċertament ma kinux hemmhekk għax qabilna kien hemm żewġ anzjani li mietu. Meta ġejna għall-kuntratt kien jonqos id-*down payment* u dan daħlet garanti għal tlieta u għoxrin elf ewro omm l-għarus tiegħi minħabba l-kwistjoni tad-*down payment*. Meta ħadna l-loan mill-bank aħna konna, kif qalilna l-bank, qabbadna perit Philip Azzopardi illi għamel stima kemm tal-post u kemm ukoll tax-xogħlijiet illi kien hemm bżonn u preżentajnihom il-bank, imbagħad il-bank ħarġilna l-loan. Wara ftit xhur kien ġie perit tal-Gvern biex jara l-post u qal illi kien se jagħmel valur tiegħu kif rah. Imma sa dak iż-żmien konna digà għamilna ħafna xogħol u għadna għaddejjin bix-xogħol. Aħna ħallasna dak illi hemm fil-kuntratt u bl-ebda mod ma ħbejna xi ħaġa. Meta ppruvajna illi nġebbdu l-prezz 'l isfel peress illi mezzi m'għandniex, is-sidien kienu qalulna li ma setgħux jinżlu għaliex huma kienu għamlu dikjarazzjoni tal-valur ta' Lm53,000 u fil-fatt waslu sa' Lm55,500. Safejn naf jiena u anke l-għarus tiegħi u mill-kliem li qalulna s-sidien, il-post kien approvat bil-prezz ta' Lm53,000 fil-*causa mortis* li kienet saret sena qabel. Jiena nikkonferma illi bl-ebda mod ma naqqasna jew żidna mill-ammont tal-prezz. Fil-fatt ġew żewġ periti, wieħed kien ogħla mill-ieħor. Fil-*causa mortis* is-sidien assigurawna illi dak l-ammont kien approvat. Fl-inħawi hemm postijiet oħrajn għall-bejgħ u li mhumiex qegħdin jinbiegħu għax ilhom ukoll u ma jaslux għall-prezzijiet imsemmija. Dan il-post kull ma fih huwa *two bedrooms*.

Il-Perit Philip Azzopardi, Perit inkarigat mir-Rikorrenti, ikkonferma l-istima li kien għamel tal-fond għall-valur ta' €129,280 u mid-dokumenti pertinenti esebiti mir-Rikorrenti permezz ta' Nota ppreżentata fl-20 ta' Jannar 2014 (fn. 22 fol. 41 sa 46 tal-proċess), jirriżulta li huwa ta tali stima in bażi għas-segwenti konsiderazzjonijiet: Location of Property - property is situated in a residential area close to all amenities, close to a main road but separated by a service road. All surrounding roads are in good condition. Type of Property - terraced house. Access to residence - private access from road and backyard overlies 3rd party garage. Area - total land area 127s.m., footprint area 78.40, total internal area ta' 177s.m. Frontage - 5.30m. Accommodation - reception, dining room, bathroom en-suite, living room, kitchen, 2 bedrooms, sitting room, bathroom, washroom. Approximate year of construction - 1960. Finishes - old cement floor tiles, painted walls and ceilings, aluminium external

apertures, painted timber internal doors, terrazzo covered stairs. Condition of fixtures, fittings and finishes - old and dated fixtures and fittings. Place needs refurbishing. Structural stability - superficial inspection shows structure is structurally sound. Masonry walls and concrete ceilings. Existing Services and Installations - water, electricity, drainage. Is property fully completed and serviced - No. If not completed state outstanding works - refurbishing as per attached schedule *ossia d-dokument a fol. 46 tal-proċess.* Tenure - freehold. Use of property - main residence. Planning compliance buildings developed before 1992 - Is a valid permit held? - No. If a valid development permit is not held state whether property is legally built - Yes. If yes, why is it legally built? - built pre-1968 and conforms to sanitary laws and regulations. Sanitary Regulations - Back Yard - 13.2mx1.84m, 6.5mx3.25m. Are there any indications that Buildings Laws and Sanitary Regulations are not adhered to? - No. … Demand - desirable area as it is in a quiet residential area and close to all amenities. Good demand outlook for terrace house with large backyard and private roof. Additional comments - Property is situated between two roads and has possibilities of further development and expansion*. Il-valur tal-fond* ***wara*** *li jitlesta x-xogħol ta'* refurbishing*, stmat fis-somma komplessiva ta' €77,000, mogħti mill-Perit Azzopardi huwa ta' €175,000.*

Apparte minn dan kollu l-Perit Azzopardi (fn. 23 Vide xhieda mogħtija waqt is-seduta tal-11 ta' Marzu, 2014, fol. 54 u 55 tal-proċess) iddikjara li: il-klijenti kienu talbuni biex immur fuq il-post ħalli nara l-post għax se jixtru post, jiena rajt il-post, saqsewni kemm jiswa però qabel ma saqsewni qaluli isma' dan il-prezz taħseb li hu tajjeb, għidtilhom iva tajjeb, għidtilhom sakemm ma hemmx xi problemi fih. Għidtilhom irridu naraw daqsxejn il-post u fil-fatt mort nara l-post, rajt illi hemm xi ftit problemi fis-sens illi fuq in-naħa ta' wara kien hemm garaxx ta' terzi persuni li huwa taħt allura ma setgħux jagħmlu l-estensjoni li xtaqu jagħmlu huma, kien hemm milli saqsejt mill-ġirien għax imbagħad dħalna għand il-ġirien ukoll biex naraw il-problema tal-qatranijiet minħabba li kien hemm l-umdità qalulna illi kien hemm anke ċertu rdim hemmhekk jiġifieri u fil-fatt meta ġejna biex nagħmlu l-extension ltqajna ma' problemi sew jiġifieri għaliex biex ninżlu għall-pedamenti ridna nagħmlu xi pilastri biex nifthu bejn kamra u kamra kellna ninżlu xi sular fond u kien hemm ħafna ġebel kbir s'intendi kollox bl-idejn jiġifieri anyway. Dik li kont għidtilhom, għidtilhom sakemm ma hemmx problemi u kien hemm fil-fatt problemi.

*Kif già iktar 'l fuq rilevat il-Perit inkarigat mill-Kummissarju tat-Taxxi, il-Perit Jean Pierre Attard, ta stima tal-valur reali tal-fond akkwistat mir-Rikorrenti fiż-żmien tat-trasferiment ta' €153,500 (fn. 24 fol. 81 tal-proċess). Miċ-*Check List *(fn. 25 fol. 82 tal-proċess) annessa mal-istima tiegħu jirriżulta li l-Perit Attard ibbaża l-istima tiegħu fuq*

is-segwenti konsiderazzjonijiet: Type of property - terraced house. Floor level - first, ground. Other features - roof space. Freehold. Approximate age of property - Pre-WW2. State of Property - being refurbished. Additional Comments - two rooms at ground floor and terrace and stairwell. Two rooms and bathroom at first. Washroom and roof level.

Meta xehed quddiem it-Tribunal waqt is-seduta tal-14 ta' April 2014 (fn. 26 fol. 88 sa 93 tal-proċess), in risposta għall-mistoqsija ta kif wasal għall-valur ta' €153,500 il-Perit Jean Pierre Attard iddikjara: il-metodu li nużaw biex nagħmlu *valuation* tista' tuża l-*comparative method* fejn inti jkollok idea sewwa ta' kif qed imorru l-proprjetà fil-viċinanzi. Hemm metodu ieħor li tuża r-rental value u tasal suppost għall-istess konklużjoni u tista' tuża *a computation analysis* li bażikament huwa direttament ix-xogħol tagħna li tara kemm tiswa biex tinbena binja u tara żżid il-qligħ u kemm tiswa l-art għax ahna nkunu nafu l-valur tal-art, imbagħad jekk iżżid il-qligħ ta' *developer* kemm għandha tinbiegħ fil-*market value* u meta tagħmel dawn it-tlieta għandhom jiġu viċini ta' xulxin jiġifieri hemm metodi differenti kif tasal għall-konklużjoni imma r-riżultat ikun wieħed, qiegħed viċin. … Jiena dejjem nuża dawn it-tliet metodi. *Fir-rigward tal-istima tal-fond in kwistjoni l-Perit Attard iddikjara*: jiena meta jibagħtuli n-notifika jgħiduli hemm sentenza li jgħiduli meta għandna nieħdu in konsiderazzjoni l-istima tagħna jiġifieri jgħidilna l-istima tagħna trid tkun fit-tali ġurnata li tkun qabel jiġifieri jekk jiena mort fit-13 ta' Frar tas-sena 2012, l-istima tiegħi trid tkun kif kien il-post qabel, 4 xhur qabel per eżempju. … Ovvjament jekk kien *refurbished* neżżajt ir-*refurbishment* minnu għax hu kien qed jiġi *remodelled* il-post mela allura jekk dak kien qiegħed jiġi *remodelled* f'dak il-mument jiena kelli nimxi lura u ovvjament ma kienx hekk il-post. Kieku kelli nistmah kif suppost kelli nistmah 4 xhur qabel kont nistmah mingħajr ir-*refurbishment*. Għall-mistoqsija biex tkun ċara għal kulħadd … imma dawn ir-*refurbishments* jekk fhimtek sew huma inklużi fil-valur li tajt? il-Perit Attard wieġeb le, ma kienux.

In kontro-ezami l-Perit Attard iddikjara li jiena meta rajtu kien qed jiġi, ħadt nota hawnhekk, kien qed jiġi rranġat jiġifieri jekk l-istat kien dekrapat, ħadtu fi stat dekrapat*. Mistoqsi dwar il-metodu li utilizza biex wasal għall-istima tiegħu, il-Perit Attard iddikjara* jekk titlaq l-*inherent value* tal-post huwa l-art u l-*location* jiġifieri l-*location* trid tagħti kasha, hija importantissima l-*location* u trid tagħti każ ħafna il-*weight*, ħafna mill-*weight* li hija fuq l-art jiġifieri l-*inherent value* hija l-*cost of land,* minn hemm trid titlaq. … jekk tikkonsidra l-art, il-valur tal-art, meta tagħmel il-*comparative analysis*, meta tikkonsidra l-art u tneħħi kollox jiġifieri tneħħi l-*finishing* u kollox, l-art għandha ċerta valur. Ejja ngħidu wieħed se jixtri biċċa art biex jibni d-dar tiegħu, kemm tiswa l-art hemmhekk dak il-qies u titlaq minn hemm. Dak huwa t-

tielet metodu li semmejt. … Inti tistma l-valur tal-proprjetà kif semmejt titlaq mill-art, kemm tiswa biex tibniha, kemm tiswa biex tagħmel ċertu tip ta' *finishing* imma jekk il-*finishing* huwa dekrepat dak lanqas ħa tieħdu inti fl-*equation*, jiġifieri jekk tieħu l-ġebel, jekk teħodha *shell*, kieku kellek teħodha *shell* u tistma l-art waħedha, tiġi għall-valur viċin tal-valur. *In ri-ezami l-Perit Attard reġa' tenna* informazzjoni tal-ewwel ħaġa kemm tiswa l-art. Trid tkun taf kemm tiswa l-art jiġifieri l-valur ta' art waħedha kemm tiswa *per square metre*, imbagħad skont tara l-qies tad-dar u titlaq minn hemm. Issa imbagħad tista' taħdem inti kemm tiġi flus kieku kellek tibniha ġebel u saqaf u tiġi għall-valur viċin ta' dak li ssottomettejt jiġifieri trid tieħu *in consideration* fejn hi l-*area*, li hi depressata kif qal, jiġifieri dawn kollha trid teħodhom in konsiderazzjoni għax kieku mhux dak ikun il-valur imma jkun differenti. Jiġifieri inti trid kemm jista' jkun tiġbor kemm tiflah informazzjoni biex tasal għall-konlużjoni li hi *fair*.

L-Assistent Tekniku tat-Tribunal, il-Perit Elena Borg Costanzi, ukoll tat stima tal-valur tal-fond akkwistat mir-Rikorrenti fiż-żmien tat-trasferiment, u l-valur li tat huwa ta' €140,000 (fn. 27 fol. 106 u 107 tal-proċess). Hija waslet għall-imsemmi valur in bażi għas-segwenti konsiderazzjonijiet: Il-fond ġie trasferit fil-25 ta' Awwissu, 2011 u kien liberu u frank u kien jinkludi l-arja tiegħu. Iż-żona tifforma parti mill-*Residential Area* skont il-Pjan Lokali maħruġ mill-Mepa fl-2006. Kienet inbniet qabel il-waqfa tal-MEPA u saħansitra qabel 1968 kif jidher mill-arkivji tal-MEPA. Id-dar hija sovrastanti proprjetà ta' terzi u għandha cirka 170 metri kwadri b'kollox, b'żewġ kmamar tas-sodda kif ukoll tal-banju, terrazzin u salott u kċina. Id-dar tinstab bejn żewġ toroq iżda hemm aċċess minn Triq Schreiber biss. L-esponenti kkunsidrat il-provi u x-xhieda fil-proċess, ħadet in konsiderazzjoni d-daqs tal-fond, il-fatt illi huwa sovrastanti ta' proprjetà ta' terzi u illi kien malandat meta nxtara, il-lokalità per se, kif ukoll għamlet riċerka l-MEPA sabiex tara l-permessi maħruġin fuq is-sit sabiex tikkonstata l-potenzjal ta' l-istess sit.

*Minn konsiderazzjoni tal-provi prodotti t-Tribunal huwa tal-fehma li l-**istima** li l-iktar tirrispekkja l-valur reali tal-fond akkwistat mir-Rikorrenti fiż-żmien tat-trasferiment hija l-istima tal-Assistent Tekniku tat-Tribunal, il-Perit Elena Borg Costanzi, għall-valur ta' €140,000. Meta tiġi kkunsidrata sew ix-xhieda tal-Perit Jean Pierre Attard u l-mod ta' kif wasal għall-istima tiegħu ta' €153,500, huwa bil-wisq evidenti li ma kkunsidrax fattur li fl-opinjoni tat-Tribunal jimpinġi sew fuq il-valur tal-istess fond, u ċioè li dan il-fond huwa sovrappost għal proprjetà ta' terzi, fatt dan li ħareġ ferm ċar anke mix-xhieda tal-Perit Philip Azzopardi u li ttieħed in konsiderazzjoni mill-Perit Borg Costanzi.*

*Il-Perit Attard ma jagħmel ebda aċċenn għal dan il-fatt, la fiċ-*Check List *annessa mal-istima tiegħu u lanqas fix-xhieda li ta quddiem it-Tribunal. Huwa evidenti għalhekk li fil-konsiderazzjonijiet tiegħu l-Perit Attard ma ħax konjizzjoni* ***taċ-ċirkostanzi kollha*** *li jolqtu l-immobbli trasferit, li kellu l-obbligu u d-dover li jagħmel a tenur tar-Regolament 3(2) tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 364.06 illi fiż-żmien pertinenti kien jipprovdi li* l-valur tal-proprjetà assoluta ta' kull proprjetà fid-data rilevanti għandu jkun il-prezz medju li dik il-proprjetà ġġib li kellha tinbiegħ fis-suq liberu f'dik id-data, wara li jitqiesu ċ-ċirkostanzi kollha li jolqtu lil dik il-proprjetà. *Ma għandux ikun hemm dubju li l-valur tal-art, fejn għandek parti minnha già okkupata minn proprjetà ta' terzi, u l-ispiża involuta għal kostruzzjoni ta' fond, li in parte jiġi fuq proprjetà ta' terzi, huwa ferm differenti mill-valur tal-art u tal-fond eventwalment kostruwit fuqha meta ma jkunx hemm impedimenti kawżati minn fondi sottostanti di proprjetà ta' terzi persuni.*

Fid-dawl ta' dan għalhekk jirriżulta li l-istima tal-Perit Jean Pierre Attard hija eċċessiva u per konsegwenza d-deċiżjoni ta' Rifjut ta' Oġġezzjoni datata 30 ta' April 2012 ibbażata fuq tali stima hija żbaljata u l-konsegwenti Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV122642 hija eċċessiva wkoll.

Nonostante din il-konkluzjoni, fid-dawl ta' dak provdut fl-Artikolu 52(1) u (4) tal-Kap. 364 tal-Liġijiet ta' Malta, già iktar 'il fuq ċitati, u fid-dawl ta' dak provdut fl-Artikolu 58(4) tal-Kap. 364 tal-Liġijiet ta' Malta, illi jipprovdi li: bla ħsara għad-disposizzjonijiet tas-subartikolu (3), it-Tribunal għandu jikkonferma, inaqqas, iżid jew jannulla l-likwidazzjoni jew jagħmel dak l-ordni dwarha li jidhirlu xieraq, iżda kull tnaqqis jew żieda bħal dawn jistgħu jsiru biss dwar dawk il-kapijiet tad-deċiżjoni tal-Kummissarju li kontra tagħhom ikun sar appell, *it-Tribunal għandu xorta waħda jiddetermina jekk ir-Rikorrenti għandhomx ikunu assoġġettati għall-ħlas ta' taxxa ulterjuri u taxxa addizzjonali in konnessjoni mal-akkwist tal-fond Nru. 40, Jesus, Schreiber Street, Paola.*

Ħamsa u tmenin fil-mija (85%) tal-istima mogħtija mill-Assistent Tekniku tat-Tribunal, ossia 85% ta' €140,000, jammonta għal €119,000, li huwa inqas mill-valur dikjarat ta' €129,280 għat-trasferiment tal-proprjetà in kwistjoni. B'hekk ladarba l-valur dikjarat ta' €129,280 ma huwiex inqas minn 85% tal-valur stmat mill-Assistent Tekniku tat-Tribunal bħala l-valur reali tal-fond in kwistjoni fiż-żmien tat-trasferiment, ir-Rikorrenti ma għandhom ikunu assoġġettati għal ebda taxxa ulterjuri u taxxa addizzjonali in konnessjoni mal-akkwist ta' dan l-istess fond.

Għal dawn ir-raġunijiet it-Tribunal jaqta' u jiddeċiedi billi jilqa' l-appell tar-Rikorrenti, jiddikjara li l-istima tal-Perit Jean Pierre Attard tal-valur reali tal-fond Nru. 40, Jesus,

Triq Schreiber, Paola, akkwistat mir-Rikorrenti in forza tal-kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Patrick Critien datat 25 ta' Awwissu 2011, fiż-żmien tat-trasferiment hija eċċessiva u li per konsegwenza d-deċiżjoni tal-Kummissarju tat-Taxxi ta' Rifjut ta' Oġġezzjoni datata 30 ta' April 2012 hija żbaljata u l-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV122642 maħruġ mill-istess Kummissarju fil-konfront tar-Rikorrenti hija eċċessiva wkoll, u konsegwentement iħassar u jirrevoka l-imsemmija deċiżjoni u Likwidazzjoni ta' Taxxa.

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

L-Appell

14. Il-Kummissarju appellant ressaq l-appell tiegħu mid-deċiżjoni appellata fit-23 ta' Lulju, 2020, fejn talab lil din il-Qorti sabiex,

> *"... jogħġobha tħassar u tirrevoka d-deċiżjoni tal-Onorabbli Tribunal ta' Reviżjoni Amministrattiva mogħtija fit-3 ta' Lulju, 2020 Nr. 153/12 VG, fl-ismijiet **Mark Camilleri et vs Kummissarju tat-Taxxi Interni** bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-appellati."*

15. L-appellant qal li t-Tribunal għamel diversi konsiderazzjonijiet żbaljati meta għadda biex jilqa' l-appell tar-rikorrenti, għaliex it-Tribunal naqas milli jevalwa l-provi miġjuba quddiemu fl-isfond ta' dak li jitlob ir-Regolament 3(2) tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 364.06 (Taxxa fuq Dokumenti u Trasferimenti) qabel l-emendi li daħlu fis-seħħ bl-Avviż Legali 205 tal-2016, fejn ir-Regolament 3(2) kien jipprovdi illi:

> "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 dik il-proprjetà."

16. L-appellant kompla jgħid li l-appellati ma ppruvawx dak li kien jinkombi fuqhom li jippruvaw quddiem it-Tribunal, jiġifieri li abbażi tal-artikolu 58(3) tal-Kap. 364, il-piż tal-prova li l-likwidazzjoni magħmula mill-Kummissarju li dwarha jsir l-ilment hija eċċessiva, jkun fuq min iressaq l-appell. L-appellant qal li mill-provi jirriżulta li l-perit maħtur minnu espleta l-inkarigu tiegħu kif titlob il-liġi, u minn dak li kkonstata dan il-perit jirriżulta li l-proprjetà ttrasferita tikkonsisti f'*terraced house* bin-numru uffiċjali 40, jisimha 'Jesus', u tinsab fi Schreiber Street, Raħal Ġdid, u li din inbiegħet *tale quale,* libera u franka, bid-drittijiet u pertinenzi kollha tagħha, inkluż bl-arja libera u bil-pussess vakanti u inkluż ukoll l-arja tat-terrazzin fuq in-naħa ta' wara tal-fond. L-appellant żied jgħid li l-Perit Jean Pierre Attard li ġie nkarigat minnu, iffissa l-valur ta' €153,500 għall-fond, għaliex meta aċċeda fil-fond, huwa ħa nota li l-istat tal-fond kien wieħed malandat, u permezz tat-tliet metodi li uża sabiex wasal għall-istima tiegħu, ikkonsidra fost affarijiet oħra, il-valur tal-art, liema art iddikjara li għandha ċertu valur minħabba l-qies tagħha, u tenut kont tal-fatt illi t-*terraced house* inbiegħet bl-arja libera, inkluż ukoll bl-arja tat-terrazzin. L-appellant għamel riferiment għar-rapport imħejji mill-Perit Philip Azzopardi li ġie nkarigat mill-appellati, li fir-rapport li ħejja għall-bank HSBC, spjega li l-proprjetà tinsab f'*residential area* u hija viċin diversi servizzi, viċin triq prinċipali, iżda hija separata mis-*service road.* Il-Perit Azzopardi qal ukoll li t-toroq fil-viċinanzi jinsabu f'kundizzjoni tajba, u ddeskriva il-fond bħala *terraced house,* b'aċċess minn triq u minn bitħa fuq wara li jinsab sovrappost proprjetà ta' terzi. Il-Perit Azzopardi spjega li fl-inħawi hemm domanda għal dawn it-tip ta' proprjetajiet għaliex dawn jinsabu f'żona residenzjali kwieta u viċin diversi servizzi, u l-fond għandu potenzjal ta' aktar żvilupp u espansjoni. L-appellant qal li dawn il-fatturi kollha juru li l-immobbli in

kwistjoni kienet tgawdi minn potenzjal tajjeb ta' żvilupp, u ħadd mill-partijiet rispettivi ma kkonsidra bħala ostakolu imminenti dan l-allegat terrazin sovrastanti proprjetà ta' terzi, liema fattur l-appellant jgħid li qatt ma ġie kkonfermat minn provi dokumentati sabiex it-Tribunal jifhem tali ċirkostanza kemm verament taffettwa l-potenzjal tal-immobbli fil-mument tat-trasferiment.

17. L-appellant qal li t-Tribunal ibbaża l-konsiderazzjonijiet tiegħu fuq il-valur reali li l-fond kellu fil-mument tat-trasferiment abbażi tal-istima li saret mill-Assistent Tekniku tat-Tribunal il-Perit Elena Borg Costanzi, li fir-rapport tagħha qalet li l-fond huwa sovrastanti proprjetà ta' terzi. L-appellant għamel riferiment għall-parti tad-deċiżjoni tat-Tribunal fejn intqal li minn konsiderazzjoni tal-provi prodotti, it-Tribunal huwa tal-fehma li l-istima li l-aktar tirrispekkja l-valur reali tal-fond akkwistat mir-rikorrenti fiż-żmien tat-trasferiment, hija l-istima tal-Perit Borg Costanzi, wara li qies li l-mod kif il-perit inkarigat mill-appellant wasal għall-istima tiegħu, ma ħax konsiderazzjoni tal-fatt li dan il-fond jinsab sovrappost għal proprjetà ta' terzi. L-appellant iċċita l-parti tad-deċiżjoni tat-Tribunal fejn dan qal li l-Perit Jean Pierre Attard ma għamel l-ebda riferiment għal dan il-fatt, la fiċ-*check list* annessa mal-istima tiegħu u lanqas fix-xhieda li ta quddiem it-Tribunal, u kkonkluda li għalhekk huwa evidenti li l-Perit Jean Pierre Attard ma ħax konsiderazzjoni taċ-ċirkostanzi kollha li jolqtu l-fond trasferit, kif kellu obbligu li jagħmel skont ir-Regolament 3(2) tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 364.06.

18. L-appellant qal li t-Tribunal però ma kienx korrett meta qies li l-Perit Jean Pierre Attard ma ħax konjizzjoni taċ-ċirkostanzi kollha li jolqtu l-immobbli

ttrasferit, kif kellu jagħmel skont ir-Regolament 3(2) tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 364.06. L-appellant qal li meta wieħed jara r-rapport tal-Perit Borg Costanzi, wieħed jieħu l-impressjoni li l-fond jinsab sovrastanti proprjetà ta' terzi fit-totalità tiegħu, iżda fir-realtà anki fuq il-kuntratt tat-trasferiment jinsab indikat b'mod ċar li l-fond huwa *terraced house* bl-arja libera tiegħu, li jinkludi l-arja tat-terrazzin. Qal li mhux il-każ li l-Perit Jean Pierre Attard skarta fatt li kien jolqot l-immobbli trasferit, għaliex fir-realtà dan il-fond kellu potenzjal għall-iżvilupp tenut kont tad-daqs, il-lokalità u l-arja libera li kien igawdi l-istess immobbli. Qal li l-Perit Jean Pierre Attard kien jaf tajjeb x'inhu jgħid meta spjega kif wasal għall-istima tiegħu. Qal ukoll li dak li l-Perit Borg Costanzi indikat fil-verità jiżvija mid-deskrizzjoni vera tal-proprjetà, għaliex il-fattur li t-terrazzin huwa sovrastanti garaxx, mhux l-istess bħal meta wieħed jgħid li dar hija sovrapposta proprjetà ta' terzi. L-appellant qal li l-Perit Philip Azzopardi stess irrimarka dwar l-istess fatturi li indika l-Perit Jean Pierre Attard, inkluż id-daqs, il-lokalità u l-potenzjal tal-istess immobbli. Qal ukoll li wieħed irid iqis il-fatt li meta qiegħda ssir stima ta' immobbli, il-valur reali għandu jkun tal-fond fil-mument tat-trasferiment, u ma jinkludix dak li effettivament intrigaw li jagħmlu l-akkwirenti wara. Qal li abbażi tal-artikolu 52 tal-Kap. 364, huwa għandu jedd skont il-liġi li ma jaqbilx mal-valur imsemmi f'kuntratt ta' trasferiment u b'hekk il-prezz waħdu indikat fil-kuntratt tat-trasferiment ma jitqiesx bħala prova konklussiva tal-valur reali tal-fond trasferit, aktar u aktar meta l-kuntratt tat-trasferiment ma jkunx akkumpanjat minn stima professjonali kif imsemmi fir-Regolament 3A tal-L.S. 364.06.

19. L-appellant qal li kien jinkombi fuq l-appellati li jippruvaw li l-valur tal-fond in kwistjoni kif indikat fuq l-att tat-trasferiment, jirrifletti l-valur ġust u reali fis-suq fil-mument li sar it-trasferiment u għalhekk il-likwidazzjoni li saret mill-Kummissarju appellant hija eċċessiva. Qal li l-appellati ma pprovdewx provi sufficjenti biex jissodisfaw il-kriterji u r-rekwiżiti mitluba skont il-liġi fir-rigward tal-valur mogħti lill-fond li ġie ttrasferit, iżda bbażaw l-ilmenti tagħhom fuq il-fatt li l-prezz verament imħallas huwa dak indikat fuq il-kuntratt tat-trasferiment, u għalhekk ma saret l-ebda frodi. L-appellant qal li l-artikolu 58(3) tal-Kap. 364 jgħid ċar u tond li l-piż tal-prova li l-likwidazzjoni li dwarha jsir l-ilment hija eċċessiva, huwa tal-appellati, u l-appellati ffukaw id-difiża tagħhom fuq il-fatt li l-bejgħ sar b'mod trasparenti, fejn il-flus mgħoddija kienu dawk indikati fuq il-kuntratt, liema prezz inħoloq fuq stima tal-perit *ex parte* tal-istess akkwirenti. L-appellant qal li l-appellati kienu fid-dmir li jressqu provi konkreti sabiex jiġġustifikaw il-fatt li l-prezz indikat fuq il-kuntratt tat-trasferiment kien verament jirrifletti l-prezz reali fis-suq fil-mument li sar it-trasferiment tal-fond in kwistjoni. L-appellant qal li l-appellati dan m'għamluhx fl-ebda stadju tal-appell, u tul dawn il-proċeduri dawn spekulaw li l-perit inkarigat mill-appellant kien sejjer jivvaluta l-fond skont kif jixtieq il-Kummissarju appellant, u għalhekk l-istima li saret mhijiex waħda xierqa. L-appellant qal li l-Kap 364 tal-Liġijiet ta' Malta u l-artikoli 3 u 3A tal-L.S. 364.06 jindikaw b'mod ċar x'kellu jsir.

20. L-appellant żied jgħid li l-appellati, flimkien mal-oġġezzjoni tagħhom għandhom mhux biss iressqu r-raġunijiet għalfejn ikunu qegħdin joġġezzjonaw għal-Likwidazzjoni ta' Taxxa maħruġa kontra tagħhom, iżda għandhom wkoll iressqu u jġibu a konjizzjoni tal-Kummissarju tat-Taxxi dawk il-provi, idealment

bil-miktub, in sostenn tal-oġġezzjoni tagħhom. Qal li jekk dan ma jsirx, ikun diffiċli ħafna għall-Kummissarju u/jew il-perit inkarigat minnu li jirrevedu l-istima oriġinali tal-valur reali tal-proprjetà in kwistjoni, u konsegwentement tal-Likwidazzjoni ta' Taxxa maħruġa abbażi ta' dik l-istima. Żied jgħid li f'dak l-istadju, jekk l-appellanti jibqgħu ma jaqblux mal-istima tal-Kummissarju tat-Taxxi Interni, il-Kummissarju ma jkollux triq oħra għajr li jirrifjuta l-oġġezzjoni mil-Likwidazzjoni ta' Taxxa, jew tal-inqas jilqagħha *in parte* meta l-istima tiġi riveduta 'l isfel u jikkonferma jew ivarja skont il-każ il-Likwidazzjoni ta' Taxxa u jinnotifikaha lit-*taxpayer*, li fi żmien tletin ġurnata min-notifika ta' rifjut u l-konsegwenti Likwidazzjoni ta' Taxxa jkollu dritt jintavola appell quddiem it-Tribunal. L-appellant qal li l-appellati ressqu bħala provi x-xhieda tagħhom u tal-Perit Philip Azzopardi, inkluż dokumenti li jikkonsistu fil-kuntratt tat-trasferiment, ir-rapport tal-Perit Philip Azzopardi, u x-xhieda tal-Avukat Joseph Schembri, li kien qiegħed jidher għal waħda mill-vendituri. Kompla jgħid li dawn ix-xhieda bl-ebda mod ma jitfgħu dawl fuq il-provi rikjesti mil-liġi sabiex it-Tribunal ikun sodisfatt li l-valur indikat fuq il-kuntratt tat-trasferiment verament jirrifletti l-valur reali fis-suq fil-mument li l-fond ġie ttrasferit.

21. L-appellant qal li l-Assistent Tekniku tat-Tribunal il-Perit Elena Borg Costanzi, ma ndikatx x'irriżultalha mir-riċerki li għamlet il-MEPA sabiex setgħet tikkontesta l-potenzjal tal-fond, u lanqas ma uriet il-metodu ta' kalkolu li għamlet sabiex waslet għal tali stima, u għalhekk ir-rapport tagħha jħalli fih numru ta' inċertezzi. L-appellant qal li r-rapport tal-Perit Jean Pierre Attard għalhekk għandu jitqies bħala attendibbli u li jirrelata l-istimi reali tal-valur tal-fond in kwistjoni fil-mument tat-trasferiment tiegħu.

Ir-Risposta tal-Appell

22. L-appellat Mark Camilleri wieġeb li huwa qiegħed jikkontesta l-appell tal-appellant għaliex huwa infondat.

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

23. Din il-Qorti ser tgħaddi sabiex tikkunsidra l-aggravju tal-appellant, u dan fid-dawl tar-risposta tal-appellati, u anki tal-konsiderazzjonijiet magħmula mit-Tribunal fid-deċiżjoni appellata.

L-ewwel aggravju: *[It-Tribunal naqas milli jevalwa l-provi miġjuba quddiemu fl-isfond tar-Regolament 3(2) tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 364.06]*

24. L-appellant jagħmel riferiment għal-liġi kif kienet qabel daħlu fis-seħħ l-emendi li kienu saru permezz tal-Avviż Legali 205 tal-2016, li kienet tipprovdi illi l-valur tal-fond fid-data rilevanti, għandu jkun il-prezz medju li dik il-proprjetà kienet iġġib li kieku din kellha tinbiegħ fis-suq liberu f'dik id-data, wara li jitqiesu ċ-ċirkostanzi kollha li jolqtu l-proprjetà partikolari. L-appellant għamel riferiment għax-xhieda tal-Perit Jean Pierre Attard, partikolarment għall-mod kif dan wasal għall-valutazzjoni tal-fond, kif ukoll għar-rapport tal-Perit Philip Azzopardi, li fid-dokumentazzjoni li ppreżenta lill-bank, spjega li l-fond igawdi minn potenzjal tajjeb ta' żvilupp. L-appellant kompla jgħid li l-ebda waħda mill-partijiet li tat ix-xhieda tagħha jew li kienet parti minn dawn il-proċeduri, ma ssenjalat xi diffikultà partikolari minħabba l-fatt li t-terrazzin fuq wara tal-fond jinsab sovrappost għal proprjetà ta' terzi, jew sostniet li dan l-istat ta' fatt jista'

b'xi mod jimpinġi fuq il-valur tal-proprjetà. Kompla jgħid li l-Perit Elena Borg Costanzi kienet żbaljata meta fir-rapport tagħha kkonkludiet li *'id-dar hija sovrastanti proprjetà ta' terzi'*, għaliex b'din l-asserzjoni ngħatat l-impressjoni li l-fond jinsab kollu kemm hu sovrappost għal proprjetà ta' terzi, li mhuwiex il-każ. L-appellant żied jgħid li għalhekk anki t-Tribunal kien żbaljat meta kkonkluda li *'dan il-fond huwa sovrappost għal proprjetà ta' terzi'*, u minn hemm silet il-konklużjoni li l-istima mogħtija mill-Assistant Tekniku tat-Tribunal il-Perit Elena Borg Costanzi, kienet l-aktar waħda li tirrispekkja l-prezz realment imħallas mill-appellati.

25. Il-Qorti tqis li mill-atti jirriżulta bl-aktar mod ampju li l-fond in kwistjoni ma jinsabx sovrappost proprjetà ta' terzi fl-intier tiegħu, iżda huwa biss it-terrazzin fuq in-naħa ta' wara tal-fond li jinsab sovrappost għal garaxx ta' terzi. Dan jirriżulta mid-deskrizzjoni tal-fond li hemm fil-kuntratt tal-akkwist, kif ukoll mid-dokumenti mħejjija mill-perit inkarigat mill-appellati Philip Azzopardi, li fir-relazzjoni tiegħu ta deskrizzjoni tajba tal-fond. Barra minn hekk il-Perit Philip Azzopardi spjega li l-fond in kwistjoni jinsab viċin diversi servizzi, u jinsab f'żona mfittxija, u għandu potenzjal ta' żvilupp tenut kont id-daqs, il-lokalità u l-arja libera tiegħu. Dawn il-fatturi ġew stabbiliti wkoll mill-perit inkarigat mill-appellant Jean Pierre Attard, li fix-xhieda tiegħu quddiem it-Tribunal spjega li l-prezz tal-fond jiġi determinat abbażi tad-daqs tiegħu u tal-post fejn jinsab, aktar milli fuq fatturi oħra, bħal ma huwa l-fatt li per eżempju dan il-fond kien fi stat dekrepat u kienu meħtieġa spejjeż estensivi sabiex jerġa' jsir abitabbli. Il-Qorti tgħid li l-Assistent Tekniku tat-Tribunal il-Perit Elena Borg Costanzi, ma kinitx preċiża fit-terminoloġija li wżat, għaliex bid-deskrizzjoni mogħtija minnha,

wieħed faċilment jista' jiġbed il-konklużjoni li l-fond jinsab kollu kemm hu sovrappost għal proprjetà ta' terzi. Għalhekk il-konklużjoni tat-Tribunal, li l-istima tal-fond mogħtija mill-Perit Elena Borg Costanzi hija dik korretta għaliex il-fond jinsab sovrappost għal proprjetà ta' terzi, hija żbaljata għaliex il-fond in kwistjoni ma jinsabx fl-intier tiegħu fuq proprjetà ta' terzi, iżda biss f'parti żgħira minnu fuq in-naħa ta' wara tal-fond.

26. Il-Qorti tqis li t-Tribunal fil-konklużjonijiet tiegħu, seta' għamel aċċenn għal fatturi ċirkostanzjali oħra li jemerġu mill-provi, sabiex jasal għall-konklużjoni li l-istima li wasal għaliha l-Perit Jean Pierre Attard hija l-aktar waħda realistika u li tirrifletti l-valur tal-fond fis-suq liberu. It-Tribunal seta' għamel aċċenn fil-konsiderazzjonijiet tiegħu għall-fatt li l-fond in kwistjoni jinsab f'żona li għalkemm hija residenzjali u jista' jkun li hija mfittxija għaliex fl-inħawi hemm diversi servizzi u faċilitajiet, madanakollu hija żona li ilha mibnija minn qabel it-Tieni Gwerra Dinjija, bid-diffikultajiet kollha li post li ilu mibni daqstant snin iġorr miegħu. L-appellati spjegaw fix-xhieda tagħhom li l-fond tant kien fi stat mitluq, li kellhom jinbidlu s-servizzi kollha li kien hemm fih, inkluż is-sistema tad-drenaġġ u tad-dawl, u sabiex il-fond jirrenduh abitabbli kellhom jagħmlu diversi spejjeż. Iżda kien nuqqas tal-appellati li fil-proċeduri quddiem it-Tribunal ma ppreżentaw l-ebda prova jew xi forma ta' irċevuta sabiex jippruvaw x'tip ta' spejjeż kellhom jagħmlu fil-fond, sabiex isaħħu dak li qalu. Il-Qorti taqbel mal-appellant li t-Tribunal kien żbaljat meta kkonkluda li l-istima li saret mill-Perit Elena Borg Costanzi hija l-aktar waħda realistika, wara li kkonsidra li l-fond jinsab sovrappost għal proprjetà ta' terzi, għaliex dan mhuwiex il-każ. Il-fond huwa deskritt fil-kuntratt tal-akkwist bħala '*terraced house*' bl-arja, bid-drittijiet u

pertinenzi kollha tiegħu, għajr għal parti żgħira fuq wara tal-fond, li tinsab sovrapposta għal garaxx ta’ terzi. It-Tribunal ma ħassx il-ħtieġa li jagħmel riferiment għall-ebda fattur jew prova oħra li temerġi mill-atti, in sostenn tal-konklużjoni tiegħu li l-valur stabbilit mill-Perit Elena Borg Costanzi huwa dak korrett jew l-aktar wieħed realistiku. L-uniku fattur li straħ fuqu t-Tribunal jirriżulta li hija l-konklużjoni errata li dan il-fond jinsab sovrappost għal proprjetà ta’ terzi, meta mill-provi jirriżulta li dan mhux il-każ. Għaldaqstant din il-Qorti tqis illi dan l-ewwel aggravju tal-appellant huwa mistħoqq, u tilqgħu.

It-tieni aggravju: *[l-oneru tal-prova kien fuq l-appellati]*

27. L-appellant jgħid li huma l-appellati li kellhom iġibu provi suffiċjenti sabiex jippruvaw li l-istima maħruġa mill-Kummissarju tat-Taxxa hija waħda żbaljata. Żied jgħid li f’dan il-każ, l-*affidavits* tal-appellati, ix-xhieda tal-perit inkarigat minnhom, u d-diversi provi dokumentarji mressqa minnhom, fosthom il-kopja tal-kuntratt tal-akkwist, ma kinux provi suffiċjenti sabiex l-appellati jkunu jistgħu jirribattu l-istima stabbilita mill-perit inkarigat mill-appellant. Qal ukoll li l-appellati naqsu milli juru b’liema mod il-fatt li hemm terrazzin sovrappost għal garaxx ta’ terzi, qiegħed jimpinġi b’mod drastiku fuq il-valur tal-fond.

28. Il-Qorti tqis illi l-appellati ppreżentaw provi li fil-fehma tagħhom kienu suffiċjenti sabiex juru li da parti tagħhom ma kien hemm l-ebda qerq jew frodi, u li l-prezz dikjarat fuq il-kuntratt ta’ trasferiment huwa verament il-prezz imħallas minnhom għall-akkwist tal-fond. Iżda l-appellati naqsu milli jġibu provi sabiex juru għaliex hemm diskrepanza daqstant qawwija bejn l-istima maħruġa

mill-perit inkarigat mill-appellant, l-istima li waslet għaliha l-Assistant Tekniku tat-Tribunal, li wkoll hija ogħla minn dak li l-appellati jgħidu li ħallsu għall-akkwist tal-fond, u l-prezz li l-appellati jgħidu li ħallsu. Pereżempju, ma nġabet l-ebda stima tal-ispejjeż meħtieġa għat-tiswijiet fil-fond, u ma nġabet l-ebda irċevuta bħala prova ta' spejjeż immedjati li l-appellati kellhom jagħmlu fil-fond. Da parti tal-appellati ġew esebiti biss għadd ta' ritratti mingħajr deskrizzjoni ta' xejn, u li l-appellati jallegaw li huma ritratti tal-fond akkwistat minnhom. Il-Qorti tirrileva li anki r-rapport imħejji mill-perit inkarigat mill-appellati, jindika li l-fond in kwistjoni huwa wieħed li għandu potenzjal ta' żvilupp, u li kuntrarjament għal dak li allegaw l-appellati, jinsab f'żona mfittxija u tajba għal skopijiet residenzjali. Għaldaqstant anki din il-prova miġjuba hija waħda li toħloq dissonanza mal-kumplament tax-xhieda u tal-provi li ġabu l-appellati in sostenn tal-pożizzjoni tagħhom f'dawn il-proċeduri. Jibqa' l-fatt li r-rapport tal-perit inkarigat mill-appellati huwa prova ferm aktar oġġettiva mix-xhieda tal-appellati stess, u għalhekk in vista tan-nuqqas ta' provi oġġettivi oħra, il-Qorti qed tilqa' t-tieni aggravju tal-appellant, li l-appellati naqsu milli jġibu provi suffiċjenti sabiex jirribattu l-istima mħejjija mill-perit inkarigat mill-appellant.

<u>Decide</u>

Għar-raġunijiet premessi, din il-Qorti qiegħda tiddeċiedi dwar l-appell tal-appellant billi tilqgħu, filwaqt li qiegħda tħassar u tirrevoka d-deċiżjoni appellata, u tikkonferma l-likwidazzjoni ta' taxxa maħruġa mill-Kummissarju appellant fit-30 ta' April, 2012, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-appellati.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur