MALTA

QORTI TAL-APPELL
(Sede Inferjuri)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tal-10 ta' Diċembru, 2021

Appell Inferjuri Numru 69/2017 LM

Bank of Valletta p.l.c. (C 2833)
('l-appellant')

vs.

Kummissarju tat-Taxxi
('l-appellat')

Il-Qorti,

Preliminari

1. Dan huwa appell magħmul mir-rikorrent **Bank of Valletta p.l.c. (C 2833)**, [hawnhekk 'l-appellant'], minn deċiżjoni tat-Tribunal ta' Reviżjoni Amministrattiva [minn issa 'l quddiem 'it-Tribunal'], tas-27 ta' April, 2021 [minn issa 'l quddiem 'is-sentenza appellata'], li permezz tagħha t-Tribunal ċaħad it-talbiet tal-bank rikorrent, u ddikjara li l-intimat **Kummissarju tat-Taxxi**

[hawnhekk 'l-appellant'] kellu kull dritt *ai termini* tas-subartikoli (1) u (4) tal-artikolu 52 tal-Kap. 364, li jiddeċiedi u jistma t-taxxa dovuta in konnessjoni mal-liberazzjoni favur il-bank rikorrent tal-garaxx bla numru u bla isem aċċessibbli minn Triq Vincenzo Ciappara, Mellieħa [minn issa 'il quddiem 'il-fond'], in segwitu għall-bejgħ bis-subbasta bin-numru 113/2012, u konsegwentement li joħroġ il-Likwidazzjoni ta' Taxxa fil-konfront tal-istess bank.

Fatti

2. Il-bank rikorrent, fir-rikors tal-appell tiegħu quddiem it-Tribunal, spjega li huwa ġie notifikat b'avviż ta' likwidazzjoni ta' taxxa fis-somma ta' seba' mija u sittin Euro (€760), kif ukoll ta' taxxa addizzjonali jew penali fl-ammont ta' mija u tnejn u ħamsin Euro (€152), b'kollox disa' mija u tnax-il Euro (€912), imposta in segwitu għall-bejgħ in subbasta tal-garaxx bla numru u bla isem, aċċessibbli minn Triq Vincenzo Ciappara, Mellieħa, liema bejgħ inżamm taħt l-awtorità tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fit-18 ta' Ottubru, 2016, fejn dan il-fond ġie liberat favur il-bank rikorrent. Il-bank rikorrent żied jgħid li permezz ta' avviż ta' oġġezzjoni datat 10 ta' Ottubru, 2017, huwa oġġezzjona għal din il-likwidazzjoni, u permezz ta' avviż tas-6 ta' Novembru, 2017, il-Kummissarju intimat kien wieġeb li kien qiegħed jiċħad l-oġġezzjoni tar-rikorrent, u aktar minn hekk iddikjara li din l-oġġezzjoni kienet invalida, għaliex skont l-intimat l-oġġezzjoni ma kinitx tispeċifika bil-miktub ir-raġunijiet għall-oġġezzjoni, jew li ma saritx fi żmien tletin (30) jum mid-data tan-notifika tal-kont. Il-bank rikorrent spjega li huwa ħass ruħhu aggravat b'din id-deċiżjoni tal-Kummissarju intimat, u għalhekk intavola appell minnha quddiem it-Tribunal.

3. Il-bank rikorrent spjega li ladarba mill-atti rriżulta li l-oġġezzjoni tiegħu saret entro t-terminu ta' tletin (30) jum mid-data tal-likwidazzjoni, jiġifieri mit-28 ta' Settembru, 2017, liema avviż għall-oġġezzjoni ġie ppreżentat fl-10 ta' Ottubru, 2017, mill-atti stess kellu jirriżulta li l-oġġezzjoni tal-bank ma kellhiex tiġi dikjarata invalida abbażi tal-fatt li l-oġġezzjoni ma saritx entro t-terminu stipulat fil-liġi. Il-bank rikorrent spjega wkoll li fl-avviż tal-oġġezzjoni tal-10 ta' Ottubru, 2017, huwa formalment oġġezzjona għall-impożizzjoni ta' taxxa addizzjonali / penali għaliex il-bejgħ in kwistjoni, ma kienx bejgħ volontarju bejn żewġ persuni fis-suq, iżda l-akkwist sar permezz ta' subbasta taħt l-awtorità u l-iskrutinju tal-Qrati Maltin, u għalhekk ma seta' sar xejn li ma kienx korrett da parti tiegħu. Ir-rikorrent żied jgħid li l-prezz li bih ġie liberat u akkwistat dan il-fond minnu kien dak tas-suq, skont ir-regoli tal-bejgħ, u fl-ambitu ta' bejgħ in subbasta. Il-bank rikorrent spjega li l-liberazzjoni u l-akkwist ta' dan il-fond saru bil-prezz tas-suq ta' trasferimenti simili fl-ambitu ta' bejgħ b'subbasta, u għalhekk ma hemm l-ebda dritt ta' impożizzjoni ta' taxxa jew taxxa addizzjonali jew penali da parti tal-Kummissarju intimat meta jsir bejgħ simili u l-prezz jiġi determinat *ope sententiae* in forza ta' dak ordnat mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili. Il-bank rikorrent kompla jgħid li l-Avviż mibgħut mill-Kummissarju intimat huwa legalment null u invalidu fil-liġi, stante li kienu jeżistu tal-inqas ir-rekwiżiti fl-oġġezzjoni magħmula fl-10 ta' Ottubru, 2017 mill-bank stess, u għalhekk l-intimat ma setax jgħid li l-avviż ta' oġġezzjoni kien invalidu. Il-bank rikorrent żied jgħid li meta l-Kummissarju intimat ta r-raġunijiet għalfejn kien qiegħed jirrifjuta l-oġġezzjoni tiegħu tal-10 ta' Ottubru, 2017, dan qal li l-artikolu 52(4) 'ma jagħtix konċessjonijiet għall-proprjetà akkwistata li ġejja minn bejgħ bis-subbasta'. Il-bank rikorrent qal li l-Kummissarju intimat kellu jiddeċiedi jekk l-

oġġezzjoni kinitx invalida jew inkella jekk din kinitx qiegħda tiġi rifjutata. Il-bank rikorrent qal li huwa ħassu aggravat ukoll għaliex il-Kummissarju intimat mhux korrett meta jgħid li rrifjuta l-oġġezzjoni tiegħu minħabba li l-artikolu 52(4) ma jagħtix konċessjonijiet għall-proprjetà akkwistata li tkun ġejja minn bejgħ b'subbasta, għaliex dan ir-raġunament huwa msejjes fuq il-premessa żbaljata li l-prezz f'bejgħ b'subbasta huwa xi tip ta' konċessjoni mill-prezz stabbilit bl-artikou 52 tal-Kap. 364. Il-bank rikorrent qal li dan l-artikolu tal-liġi jitkellem dwar il-poter li għandu l-Kummissarju intimat li jistabbilixxi valur fir-rigward ta' żewġ sitwazzjonijiet, jiġifieri f'kuntratt ta' trasferiment, u/jew f'dikjarazzjoni ta' trasferiment *causa mortis* skont l-artikolu 33 tal-Att. Qal li imkien fl-istess artikolu ma jintqal li l-Kummissarju intimat għandu poter simili fir-rigward ta' digrieti tal-Qorti li permezz tagħhom isir il-bejgħ b'subbasta. Ir-rikorrent qal li din id-distinzjoni kienet maħsuba mil-leġislatur għaliex meta l-liġi tagħmel riferiment għall-impożizzjoni oriġinali ta' taxxa fl-artikolu 32 tal-Kap. 364, din tgħid li t-taxxa għandha titħallas għal kull dokument u fuq kull sentenza, digriet jew ordni li 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. Il-bank rikorrent spjega li fil-fehma tiegħu, il-leġislatur ried joħloq distinzjoni bejn l-impożizzjoni oriġinali taħt l-artikolu 32, fejn kull trasferiment huwa kopert u mhux biss dawk li jemanu minn trasferiment *inter vivos* jew *causa mortis.* Qal iżda li fl-artikolu 52, din id-diċitura ma ġietx riprodotta, u għalhekk dan ifisser li l-Kummissarju intimat m'għandux il-poter li joħroġ stejjem ta' taxxa addizjonali jew penali fir-rigward ta' bejgħ ordnat mill-Qorti. Il-bank rikorrent spjega li meta jsir bejgħ b'subbasta m'hemm lok għall-ebda temperament jew li ssir xi ħaġa b'mod skorrett, ġialadarba l-

bejgħ in subbasta jsir u t-trasferiment jiġi eżegwit taħt l-awtorità u l-iskrutinju tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili. Il-bank qal li l-leġislatur kien konxju mill-fatt li l-prezz li bih jiġi liberat immobbli huwa l-valur tal-immobbli fil-bejgħ b'subbasta, bid-diffikultajiet kollha li jrid jiffaċċja l-liberatarju, jiġifieri l-akkwirent tal-immobbli. Il-bank qal li ħafna drabi proprjetajiet li jinbiegħu bis-subbasta jġorru magħhom ħafna piżijiet, u xi drabi jkunu jridu jsiru proċeduri ġudizzjarji oħra sabiex il-proprjetà tkun tista' tiġi liberata f'idejn l-akkwirent. Spjega li fil-bejgħ ta' proprjetà bis-subbasta ħafna drabi jkun hemm problemi ta' proprjetà li ma tkunx vakanti, proprjetà b'difetti fil-permessi, liċenzji u konfronti mal-awtoritajiet tal-pajjiż, piżijiet bħal ma huma pendenzi ta' kontijiet tad-dawl u l-ilma, u servizzi oħra li l-piż tagħhom ħafna drabi jkollu jinġarr mill-akkwirent tal-proprjetà. Il-bank rikorrent spjega li hemm raġuni oħra għalfejn bejgħ b'subbasta m'għandux jitqies bl-istess mod bħal bejgħ bejn żewġ persuni, u dan għaliex il-bejgħ b'subbasta jsir fil-miftuħ bir-regoli kollha tal-Qorti, u huwa bejgħ li l-valur aħħari tiegħu jiġi stabbilit wara kompetizzjoni bejn oblaturi li jkunu qegħdin joffru prezz għall-akkwist tal-proprjetà. Qal li għalhekk il-valur ġust ta' bejgħ ta' proprjetà bis-subbasta huwa l-ogħla prezz li jinġieb wara li jsiru diversi offerti minn diversi oblaturi.

4. Il-bank rikorrent spjega li f'dan il-każ huwa għaġġel u naqas milli jieħu l-pariri neċessarji, bir-riżultat li ħallas it-taxxa addizzjonali u penali imposti fuqu, iżda qal li dan huwa każ fejn mhux biss hemm lok li titħassar it-taxxa addizzjonali u penali imposti, iżda li huwa jiġi rifuż is-somma ta' taxxa addizzjonali imħallsa erronjament, abbażi tal-prinċipju tal-*indebiti solutio.*

Mertu

5. Fit-talbiet tiegħu lit-Tribunal, il-bank rikorrent talab li dan għandu jannulla, jirrevoka u jħassar l-avviż maħruġ mill-Kummissarju intimat fis-6 ta' Novembru, 2017, fejn dan iddikjara li l-oġġezzjoni tal-bank hija waħda invalida u/jew ċaħad l-oġġezzjoni li l-bank għamel fl-10 ta' Ottubru, 2017. Ir-rikorrent talab ukoll li jiġi dikjarat li ġialadarba si tratta ta' bejgħ in subbasta, il-Kummissarju intimat m'għandu l-ebda poter fil-liġi biex jagħmel l-eżerċizzju ta' reviżjoni a tenur tal-artikolu 52 tal-Kap. 364, u għalhekk filwaqt li jikkanċella, jannulla u/jew iħassar l-istima maħruġa mill-intimat fit-28 ta' Settembru, 2017, jiddikjaraha nulla u bla effett. Il-bank rikorrent talba ukoll lit-Tribunal jordna lill-Kummissarju intimat jirrifondi t-taxxa ta' seba' mija u sittin Euro (€760) imħallsa bi żball u mingħajr raġuni valida fil-liġi.

6. Il-Kummissarju intimat fir-risposta tiegħu wieġeb li l-allegazzjonijiet kollha tal-bank rikorrent huma infondati fil-fatt u fid-dritt, u kien hemm raġunijiet validi skont il-liġi li fuqhom ġew ibbażati d-deċiżjonijiet sabiex inħareġ il-kont bin-numru IV136000 fit-28 ta' Settembru, 2017, u kif ukoll sabiex inħareġ l-Avviż tas-6 ta' Novembru, 2017, li jifforma l-mertu tal-appell quddiem it-Tribunal. L-intimat qal li l-artikolu 52(1) tal-Att dwar it-Taxxa fuq Dokumenti u Trasferimenti 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 anqas minn ħamsa u tmenin fil-mija (85%) tal-valur reali kif stabbilit minnu, huwa għandu jgħaddi sabiex jiddeċiedi b'ordni bil-miktub l-ammont ta' taxxa dovuta. Kompla jgħid li l-istima u l-likwidazzjoni mwettqa mill-Kummissarju tat-Taxxi inħadmet b'mod tajjeb skont dak rikjest mir-

regolament 3 tar-Regoli dwar it-Taxxa fuq Dokumenti u Trasferimenti, u li din il-likwidazzjoni nħadmet fuq stima tal-fond li għamel il-Perit Anthony Galea, li għamel valutazzjoni ta' ħamsin elf Euro (€50,000). Żied jgħid li effettivament, il-valutazzjoni tal-fond tirrifletti l-prezz medju li l-fond trasferit kien iġib li kellu jinbiegħ fis-suq liberu f'dik id-data, wara li tqiesu ċ-ċirkostanzi kollha tiegħu. Qal ukoll li l-liġi tirreferi għal kuntratt ta' trasferiment, u imkien ma ssemmi li l-artikolu 52 tal-Kap. 364 ma japplikax għal meta jkun hemm subbasta, u dan kuntrarjament għal dak allegat mill-bank rikorrent. Il-Kummissarju intimat żied jgħid li minkejja li saret il-proċedura tas-subbasta, xorta waħda kellu jsir il-kuntratt ta' trasferiment sabiex il-proprjetà setgħet tiġi trasferita, hekk kif jidher mill-Avviż tat-Trasferiment. Qal li kieku l-leġislatur ried li l-artikolu 52 ma japplikax għall-każ ta' subbasta, dan kien jgħidu espressament. Il-Kummissarju intimat qal li huwa għandu l-jedd skont il-liġi li ma jaqbilx ma' valur imsemmi f'kuntratt ta' trasferiment, u għalhekk il-prezz waħdu indikat fil-kuntratt ma jistax jitqies bħala prova konklussiva tal-valur reali tal-ġid trasferit, aktar u aktar meta l-kuntratt ta' trasferiment ma jkunx akkumpanjat minn valutazzjoni professjonali. Qal li jista' ma jintbagħatx l-Perit mid-Dipartiment, biss jekk tiġi pprovduta valutazzjoni professjonali li tikkonsisti f'rapport kif previst fis-subregola (2) tar-regolament 3A, imma f'dan il-każ dan ma sarx. Qal ukoll li l-artikolu 52(4) tal-Kap. 364 jgħid espressament li l-persuna li tittrasferixxi fi trasferiment *inter vivos* u l-persuna li tirċievi t-trasferiment, għandhom iħallsu taxxa addizzjonali ekwivalenti għal għoxrin fil-mija (20%) tal-ammont ta' taxxa stmata mill-Kummissarju, u qal li l-liġi f'dan ir-rigward hija tassattiva, u ma tagħti lok għal ebda eċċezzjonijiet mill-ħlas tal-penali, lanqas fil-każ ta' bejgħ b'subbasta. Il-Kummissarju intimat qal li l-bank rikorrent ħallas l-imsemmi kont,

u għalhekk dan kien aċċettat minnu, filwaqt li ma tistax tintalab ir-rifużjoni ta' dan l-ammont lura. Qal li għalhekk it-talbiet tal-bank rikorrent mhumiex sostenibbli u għandhom jiġu miċħuda.

7. Flimkien mar-rikors promutur, il-bank rikorrent ippreżenta kopja ta' dokumentazzjoni relattiva għall-bejgħ tal-proprjetà in kwistjoni bil-proċedura tas-subbasta. Ġiet ippreżentata wkoll kopja tal-ittra li permezz tagħha saret l-oġġezzjoni għat-taxxa addizzjonali u għall-penali imposti.

8. **Aldo Meli** fl-*affidavit* tiegħu spjega li huwa jokkupa l-kariga ta' *head litigation* fid-*Debt Management Department* tal-bank, u l-bejgħ bl-irkant in kwistjoni sar taħt l-Awtorità tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fit-18 ta' Ottubru, 2016, fuq talba ta' Gaetano Bonnici. Spjega li permezz ta' dan il-bejgħ bl-irkant, il-bank akkwista żewġ proprjetajiet, jiġifieri l-garaxx bla numru uffiċjali u bla isem, fil-livell ta' *semi-basement* aċċessibbli minn Triq Vincenzo Ciappara, il-Mellieħa, sottostanti għall-*maisonette* mingħajr numru uffiċjali u bl-isem ta' "Dar il-Palma", suġġett għaċ-ċens annwu u perpetwu ta' €6.99 u għas-servitujiet attivi u passivi riżultanti mill-pożizzjoni tiegħu; u l-*maisonette* mingħajr numru uffiċjali u bl-isem "Dar il-Palma", Triq Vincenzo Ciappara, il-Mellieħa, li huwa formanti parti mill-korp ta' bini fuq parti diviża tal-art immarkata bħala plot 200, formanti parti mill-artijiet imsejħa "Ta' Pennellu", bil-ġustijiet u pertinenzi kollha tiegħu. Ix-xhud qal li l-garaxx ġie akkwistat bil-prezz ta' €34,800, minkejja li kien valutat mill-perit appuntat mill-Kummissarju għall-valur ta' €58,000, filwaqt li l-*maisonette* ġie akkwistat bil-prezz ta' €63,000 minkejja li kien valutat bil-prezz ta' €105,000 mill-perit appuntat mill-

Kummissarju. Ix-xhud spjega li dawn iż-żewġ proprjetajiet kienu jappartjenu lil Jason Vella, debitur tal-bank rikorrent fl-ammont ta' €807,718.27, liema dejn kien kanonizzat b'sentenza Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tat-28 ta' April, 2015. Qal li l-bank ma kellu l-ebda triq oħra għajr li jirrikorri għall-bejgħ bis-subbasta tal-fond sabiex l-imsemmi Jason Vella jibda jħallas parti mis-somma dovuta minnu. Qal li dan ma kienx każ fejn il-bank kellu bżonn ta' din il-proprjetà u għalhekk għandu jirriżulta li l-bank akkwista din il-proprjetà għaliex ma kien hemm ħadd aktar li kkonkorra għaliha. Qal ukoll li s-subbasta hija forma ta' bejgħ ta' proprjetà mobbli jew immobbli, fejn il-bejgħ isir permezz ta' kompetizzjoni bejn ix-xerrejja prospettivi li jagħmlu l-offerti tagħhom skont ir-regolamenti u l-kundizzjonijiet stabbiliti bil-liġi tal-pajjiż. Ix-xhud qal li s-subbasta hija riżultat ta' proċess ġudizzjarju twil fejn il-Qorti tordna l-bejgħ ta' proprjetà sabiex il-kreditur ikun jista' jiġbor dak dovut lilu mingħand id-debitur. Qal ukoll li din il-proċedura tikkostitwixxi 'bejgħ' u għalhekk għandha l-effett li tittrasferixxi l-proprjetà favur min jagħmel l-ogħla offerta, imma xi drabi din tibqa' suġġetta għal diversi piżijiet. Ix-xhud qal li dan il-bejgħ ikun miftuħ għall-pubbliku in ġenerali, u kull min ikun interessat għandu jissottometti l-offerti tiegħu. Żied jgħid li l-bank m'għandu l-ebda kontroll fuq il-prezz li bih jakkwista l-proprjetà, għaliex il-prezz dejjem ikun l-ogħla wieħed offrut, u jista' jkun saħansitra ogħla mill-valur attribwit mill-perit appuntat mill-Qorti. Ix-xhud kompla jgħid li l-valur tal-proprjetà kif iddeterminat mill-perit appuntat mill-Qorti, jagħmel stima tal-potenzjal tal-bejgħ fil-futur tal-proprjetà li tkun, billi jittieħed qies tal-kobor tagħha, kif ukoll tal-kundizzjoni u tal-istat li din tkun tinsab fih. Ix-xhud kompla jgħid li b'differenza għal proprjetà li tinbiegħ mill-venditur direttament, il-valur fil-valutazzjoni magħmula mill-perit appuntat mill-Qorti ma tiħux akkont li tali

proprjetà tkun mibjugħa suġġetta għall-piżijiet ipotekarji ta' terzi, li jibqgħu jinġarru mill-proprjetà anki wara l-bejgħ tagħha, tal-fatt li tali proprjetà tista' tkun suġġetta għall-ħlas ta' kontijiet mhux imħallsa ta' servizzi bħad-dawl u l-ilma, għall-fatt li tali proprjetà jista' jkollha nuqqasijiet fil-permessi tal-bini u/jew tas-sanità li ma jkunux identifikati tajjeb fl-evalwazzjoni tal-perit imqabbad mill-Qorti, kif ukoll il-fatt li tali proprjetà jista' jkollha ħsarat strutturali jew fil-manutenzjoni tagħha, jew difetti oħrajn latenti li ma jkunux identifikati fil-valutazzjoni tal-perit maħtur mill-Qorti. Qal li dawn il-fatturi lkoll jaffettwaw il-konkorrenza li jkun hemm għal bejgħ b'din it-tip ta' proċedura, u l-valur li din iġġib fis-suq, u fakkar li l-bank huwa obbligat bil-liġi bankarja li jiddisponi mill-proprjetà akkwistata minnu fi żmien sena mill-akkwist. Ix-xhud qal li dan ma jitteħidx in konsiderazzjoni mill-perit tal-Qorti meta jiġi biex jivvaluta l-proprjetà, u l-prezz li jingħata mill-perit normalment ikun dak ta' proprjetà li tkun qiegħda tiġi negozjata sabiex tinbiegħ fis-suq ħieles, fejn għandek bejjiegħ li jrid ibiegħ liberalment u xerrej li jrid jixtri liberalment. Kompla jgħid li ż-żewġ fondi ġew rilaxxati favur il-bank rikorrent fit-30 ta' Mejju, 2017, u fit-28 ta' Settembru, 2017, il-bank rikorrent irċieva żewġ kontijiet maħruġa mid-Dipartiment tat-Taxxa, fejn intalab iħallas taxxa addizzjonali u penali. Ix-xhud spjega li permezz tal-kont numru IV 136000, li jirreferi speċifikament għat-trasferiment tal-*maisonette,* il-bank intalab iħallas is-somma ta' €1,100 bħala taxxa u €220 bħala taxxa addizzjonali jew penali, filwaqt li permezz tal-kont numru IV 135998, li jirreferi speċifikament għat-trasferiment tal-garaxx, il-bank intalab iħallas is-somma ta' €760 bħala taxxa u €152 bħala penali. Qal li oriġinarjament il-bank bagħat żewġ ċekkijiet għall-valur ta' €760 u €1,100 għas-saldu tat-talbiet tal-Kummissarju intimat għall-ħlas tat-

taxxa, u talab li l-penali ta' €152 u ta' €220 jitħassru. Qal li permezz ta' ittra mibgħuta fis-6 ta' Diċembru, 2017, il-Kummissarju intimat informa lill-bank li l-penali mitluba kienet għadha dovuta. Ix-xhud qal illi l-akkwisti ta' proprjetajiet bħal dawn u oħrajn simili, mhumiex sempliċement transazzjonijiet normali ta' bejgħ u xiri bejn żewġ persuni, iżda huma akkwisti mill-bank taħt l-awtorità u l-iskrutinju tal-Qrati Maltin. Qal li dan jiżgura li ma jkun hemm xejn skorrett da parti tal-bank fir-rigward tad-determinazzjoni tal-prezz li fuqu ssir it-tranzazzjoni. Qal ukoll li għalkemm il-prezz li fuqu eventwalment issir it-tranzazzjoni jista' jvarja mill-valur kif iddeterminat mill-perit appuntat mill-Qorti, filwaqt li hemm raġunijiet validi għaliex il-prezz jew il-valur jista' jvarja, dan il-prezz awtentiku li fuqu tiġi ttrasferita l-proprjetà, isir taħt l-awtorità u l-iskrutinju tal-Qrati Maltin. Kompla jgħid li f'każijiet fejn il-proprjetà tinbiegħ għal prezz ogħla mill-valur determinat mill-Perit maħtur mill-Qorti, il-bank iħallas it-taxxa fuq il-prezz imħallas minnu u mhux fuq il-valur kif iddeterminat mill-Perit appuntat mill-Qorti. Finalment ix-xhud qal li fil-każ ta' akkwist ta' proprjetà bis-subbasta, il-bank jemmen li l-Kummissarju intimat m'għandux bażi biex jirrevedi jew jikkontesta l-valur jew il-prezz li bih tkun saret it-transazzjoni, għaliex il-prezz ikun determinat fi proċess miftuħ taħt l-iskrutinju tal-Qorti, u f'każijiet bħal dawn ma jista' jsir xejn skorrett da parti tal-bank sabiex dan isofri l-penali imposta mill-Kummissarju tat-Taxxa.

9. **Emmanuel Sciriha**, Reġistratur tal-Qrati u Tribunali Ċivili, qal li meta jsir bejgħ b'subbasta, titħallas it-taxxa fuq id-dokumenti u t-trasferimenti u l-*capital gains tax* wara li ssir il-liberazzjoni tal-fond. Ix-xhud spjega li f'dawn il-każijiet, it-taxxa tal-boll titħallas fuq il-valur tal-liberazzjoni, u qal li safejn jaf hu qatt ma

kien hemm sitwazzjoni fejn kien hemm reviżjoni tal-valur tal-liberazzjoni min-naħa tad-Dipartiment tat-Taxxa. Ix-xhud ikkonferma li f'dan il-każ saret stima mill-Perit Briffa, li vvaluta l-prezz tal-*maisonette* bil-prezz ta' €105,000, u l-garaxx bil-prezz ta' €58,000. Qal li l-liberazzjoni tal-fondi saret wara li rappreżentant tal-bank rikorrent offra l-prezz ta' €63,000 għall-*maisonette* u €34,800 għall-garaxx.

10. **Josette Galdes** in rappreżentanza tal-Kummissarju tat-Taxxi xehdet li l-impożizzjoni tat-taxxa f'dan il-każ saret abbażi tal-istima tal-periti li vvalutaw din il-proprjetà bi prezz li huwa ogħla minn dak iddikjarat fil-kuntratti. Qalet li safejn taf hi, qatt ma kien hemm impożizzjoni ta' xi penali simili fir-rigward ta' proprjetà li nbiegħet bis-subbasta. Ix-xhud qalet li fis-sena 2008 inħarġu żewġ kontijiet simili għal dak li qiegħed jiġi kkontestat f'dawn il-proċeduri in segwitu għal bejgħ b'subbasta, fis-sena 2010 inħarġu żewġ kontijiet ukoll, fis-sena 2011 kien hemm każ wieħed, filwaqt li fis-snin 2017 u 2018 kien hemm tliet każijiet fis-sena. Żiedet tgħid li dawn huma l-istanzi fejn inħarġu l-kontijiet, għaliex mhux f'kull każ fejn intbagħat il-perit intbagħat kont mill-Kummissarju tat-Taxxa. Ix-xhud qalet li qabel l-2016, id-Dipartiment tat-Taxxi ma kienx qiegħed jikkonsidra t-trasferiment ta' proprjetà bil-proċedura tas-subbasta bħala trasferiment bħal kuntratti oħrajn.

11. Il-**Perit Anthony Galea** xehed li meta huwa ntalab iħejji rapport fir-rigward tal-fond, huwa aċċeda fil-fond, u għamel *check list* flimkien mad-dokumenti tiegħu u ssottometta kollox lid-dipartiment. Qal li sabiex wasal għall-valur, huwa kkonsidra d-daqs tal-proprjetà, il-kundizzjoni tagħha, l-istat ta'

manutenzjoni tagħha u l-post fejn tinsab, u wasal għal rata skont is-suq. Qal li huwa ma jaħsibx li l-valutazzjoni tiegħu kienet ser tvarja li kieku ġie a konoxxenza tal-fatt li din il-proprjetà nbiegħet bis-subbasta.

Is-Sentenza Appellata

12. Permezz tas-sentenza mogħtija fis-27 ta' April, 2021, it-Tribunal iddeċieda li t-talbiet tal-bank rikorrent għandhom jiġu miċħuda, u minflok iddikjara li l-Kummissarju tat-Taxxi kellu kull dritt *ai termini* tal-artikolu 52 (1) u (4) tal-Kap, 364, li jiddeċiedi li jistma t-taxxa dovuta in konnessjoni mal-liberazzjoni tal-proprjetà in kwistjoni favur il-bank, in segwitu għall-bejgħ tagħha bil-proċedura tas-subbasta, u konsegwentement joħroġ fil-konfront tal-istess bank il-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-kont Nru. IV 135998, u dan wara li għamel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

"Ikkonsidra:

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

sovraposizzjoni kemm attivi u passivi - verso l-prezz ta' €63,000 animo compensandi (fn. 9 affidavit ta' Aldo Meli esebit mill-Bank Rikorrent permezz ta' Nota ppreżentata fit-3 ta' Mejju, 2018 a fol. 44 sa 47 tal-proċess).

Dawn il-proprjetajiet kienu di proprjetà ta' ċertu Jason Vella, fil-konfront ta' min il-Bank Rikorrent kellu titolu eżekuttiv in forza ta' sentenza pronunċjata mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fit-28 ta' April, 2015 fl-ismijiet "Bank of Valletta p.l.c. v. Jason Vella et" Ċitaz. Nru. 1085/14 (fn. 10 Dok. "A" anness mal-affidavit ta' Aldo Meli, fol. 48 sa 50 tal-proċess). In effetti bl-imsemmija sentenza Jason Vella u martu Sueann Vella instabu inadempjenti fl-esekuzzjoni ta' varji kuntratti in forza ta' liema l-Bank Rikorrent ikkonċedielhom faċilitajiet bankarji u ġew ikkundannati jħallsu lill-Bank Rikorrent is-somma ta' €807,718.27, bilanċ għad-debitu fil-loan accountstagħhom, flimkien mal-imgħax legali ulterjuri dekoribbli mis-16 ta' Ottubru, 2014 sad-data ta' effettiv pagament.

Dawn it-trasferimenti ġew debitament irreġistrati fir-Reġistru Pubbliku fit-30 ta' Mejju, 2017 permezz ta' Noti tal-Insinwa bin-Numri 11706 u 11707 (fn. 11 Dok. "B" u Dok. "C" annessi mal-affidavit ta' Aldo Meli, fol. 51 u 52 tal-proċess) u komunikati lill-Kummissarju tat-Taxxi permezz ta' Avviż ta' Trasferiment Inter Vivos ta' Proprjetà Immobbli a tenur tal-Att dwar it-Taxxa fuq Dokumenti u Trasferimenti, fis-16 ta' Mejju 2017 (fn. 12 Dok. "CTD2" a fol. 26 sa 29 tal-proċess. Dan l-avviż jirreferi għat-trasferiment tal-maisonette, il-fond mertu ta' dawn il-proċeduri).

*Il-Kummissarju tat-Taxxi nkariga Perit sabiex jagħtih stima tal-valur reali tal-proprjetajiet akkwistati mill-Bank Rikorrent fiż-żmien tat-trasferiment. Il-Perit inkarigat sabiex jagħti stima tal-valur reali tal-maisonette Nru. 200, Dar il-Palma, Triq Vincenzo Ciappara, Mellieħa, ossia l-proprjetà mertu ta' dawn il-proċeduri, kien il-Perit Anthony Galea illi ta stima fil-valur ta' €85,000 (fn. 13 Dok. "CTD1" a fol. 23 u 25 tal-proċess). A bażi ta' tali stima il-Kummissarju tat-Taxxi ħareġ Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV136000 fil-konfront tal-Bank Rikorrent permezz ta' liema talbu jħallas is-somma ta' €1,100 bħala taxxa fuq il-valur addizzjonali taxxabbli ta' €22,000, flimkien mas-somma ulterjuri ta' €220 rappreżentanti taxxa addizzjonali, komplessivament ammontanti għal **€1,320** (fn. 14 Dok. "A" a fol. 10 tal-proċess).*

B'ittra datata 10 ta' Ottubru, 2017 (fn. 15 Dok. "C" a fol. 13 tal-proċess), il-Bank Rikorrent għarraf lill-Kummissarju tat-Taxxi li nagħmel referenza għaż-żewġ kontijiet imsemmija hawn fuq fejn bihom ġew imposti "taxxa" u "taxxa addizzjonali/penali" fuq trasferiment ta' żewġ proprjetajiet mingħand il-konjuġi Vella għal għand il-Bank of Valletta. Filwaqt li ma jidhirx li hemm bażi suffiċjenti sabiex il-Bank, bħala l-kompratur, joġġezzjona għat-"taxxa" li ġiet imposta mid-direttur, il-Bank qiegħed

formalment joġġezzjona għall-imposizzjoni tat-"taxxa addizzjonali/penali" għaliex iħoss li mhux ġust lititħallas din il-penali minħabba li wieħed irid jiftakar li dan ma kienx sempliċementtransazzjoni normali ta' bejgħ u xiri imma dan l-akkwist mill-Bank sar permezz ta'subbasta li saret taħt l-Awtorità u skrutinju rett tal-Qrati Maltin. Dan il-fatt waħdujiżgura li ma kien hemm xejn skorrett minn naħa tal-Bank sabiex ibati l-penali imposta mid-direttur f'dan il-każ, u kwalunkwe każ ieħor tal-futur fejn l-akkwist isir permezz ta' subbasta. Għaldaqstant il-Bank iħoss li l-penali ta' €152 (kont numru IV135988) u €220 (kont numru IV136000) [dan tal-aħħar il-Kont mertu ta'dawn il-proċeduri] għandhom jitħassru mid-direttur. Ma' din l-ittra t'oġġezzjoni għandek issib mehmużin żewġ ċekkijiet bankarji għal valur ta' €760 (IV135998) u €1,100 (IV136000) għas-saldu tat-talba tad-direttur għall-ħlas ta' "taxxa".

B'Avviż datat 6 ta' Novembru, 2017 (fn. 16 Dok. "D" a fol. 14 tal-proċess), il-Kummissarju tat-Taxxi għarraf lill-Bank Rikorrent li b'referenza għall-ittra tiegħek ta' 10/10/2017 ninfurmak li l-oġġezzjonitiegħek ma tistax tiġi aċċettata minħabba li din hija invalida għax ma saritx skontl-Artikolu 56(1) tal-Att dwar it-Taxxa fuq Dokumenti u Trasferimenti. Dan ifisser li l-oġġezzjoni ma tispeċifikax bil-miktub ir-raġunijiet għall-oġġezzjoni jew ma saritx fi żmien 30 ġurnata mid-data tan-notifika tal-kont. L-Artikolu 52(4) ma jagħtix konċessjonijiet għall-proprjetà akkwistata li ġejja mis-Subbasta.

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

Il-bank Rikorrent jibbaża t-talbiet tiegħu fuq is-segwenti premessi: (i) ladarba mill-atti jirriżulta li l-oġġezzjoni mill-Bank Rikorrent datata 10 ta' Ottubru, 2017 saret entro t-tletin jum mid-data tal-Likwidazzjoni ta' Taxxa, ossia mit-28 ta' Settembru 2017, ma kien hemm l-ebda lok li l-oġġezzjoni tiġi dikjarata invalida; (ii) ma huwiex minnu li l-oġġezzjoni sottomessa mill-Bank Rikorrent ma kienx fiha raġunijiet stante li mill-

oġġezzjoni datata 10 ta' Ottubru 2017, jirriżulta li l-Bank formalment oġġezzjona għall-imposizzjoni ta' taxxa addizzjonali/penali għaliex il-bejgħ mertu tal-istess taxxa ma kienx bejgħ volontarju bejn żewġ persuni fuq is-suq, imma l-akkwisttal-proprjetà da parte tal-Bank Rikorrent sar permezz ta' bejgħ in subbasta taħt l-Awtorità u skrutinju rett tal-Qrati Maltin u għalhekk ma seta' sar xejn skorrett da parte tal-Bank u l-prezz li bih ġie liberat u akkwistat il-fond in kwistjoni kien dak tas-suq skont ir-regoli tal-bejgħ u fl-ambitu ta' bejgħ in subbasta; (iii) l-Avviż datat 6 ta'Novembru, 2017 huwa legalment null u invalidu fil-Liġi stante li kienu jeżistu tal-inqas ir-rekwisiti fl-oġġezzjoni magħmula fl-10 ta' Ottubru, 2017 mill-esponenti u għalhekk ma setax jinħareġ avviż ta' oġġezzjoni invalida; (iv) l-Avviż datat 6 ta' Novembru, 2017 huwa invalidu fil-Liġi stante li f'dak l-istess Avviż il-Kummissarju tat-Taxxi u d-Direttur (Taxxa fuq il-Proprjetà) taw bħala raġuni għaċ-ċaħda tal-oġġezzjoni r-raġuni li l-Artikolu 52(4) ma jagħtix konċessjonijiet għall-proprjetà akkwistata li ġejja minn subbasta. *Il-Kummissarju tat-Taxxi u d-Direttur (Taxxa fuqil-Proprjetà) jeħtieġ jiddeċiedu jekk hux qed jiddikjaraw l-oġġezzjoni bħala waħda invalida jew inkella hux qegħdin jirrifjutaw l-oġġezzjoni magħmula mill-Bank Rikorrent; (v) il-Kummissarju tat-Taxxi u d-Direttur (Taxxa fuq il-Proprjetà) ma għandhomx raġun meta jgħidu li rrifjutaw l-oġġezzjoni magħmula mill-Bank Rikorrent għaliex* l-Artikolu 52(4) ma jagħtix konċessjonijiet għall-proprjetà akkwistata li ġejja minn subbasta. *Dan ir-raġunament huwa bbażat fuq premessa żbaljata fis-sens li l-prezz ta' bejgħ in subbasta huwa b'xi mod xi konċessjoni mill-prezz stabbilit bl-Artikolu 52 tal-Kap. 364 tal-Liġijiet ta' Malta; (vi) l-Artikolu 52 tal- Kap. 364 tal-Liġijiet ta' Malta jitkellem fuq il-poter li għandu l-Kummissarju tat-Taxxi li jistabbilixxi valur fir-rigward ta' żewġ sitwazzjonijiet, u cioè: (1) f'kuntratt ta' trasferiment u/jew; (2) f'dikjarazzjoni ta' trasferiment* causa mortis *magħmula skont l-Artikolu 33 tal-Kap. 364 tal-Liġijiet ta' Malta. Ma hemm imkien imsemmi li l-Kummissarju tat-Taxxi għandu poteri simili fir-rigward ta' Digriet tal-Qorti li bih isir il-bejgħ in subbasta. Din id-distinzjoni kienet intenzjonata mil-leġislatur għaliex meta l-Liġi tagħmel referenza dwar l-imposizzjoni oriġinali ta' taxxa fl-Artikolu 32 tal-Kap.364 tal-Liġijiet ta' Malta, tgħid testwalment* għandha titħallas għal kull dokument u fuq kull sentenza, Digriet jew ordni ta' kull Qorti jew Awtorità oħra leġittima, li bihom ħaġa immobbli jew xi dritt reali fuq xi immobbli jiġi trasferit lilxi persuna u fuq kull dikjarazzjoni magħmula skont l-Artikolu 33… *Huwa evidenti li l-Leġislatur ried joħloq distinzjoni netta bejn l-imposizzjoni oriġinali taħt l-Artikolu 32 tal-Kap. 364 tal-Liġijiet ta' Malta, ossia mhux biss dokument ta' trasferiment u/jew dikjarazzjoni causa mortis imma anke dawk kif hemm imsejjaħ* u kull sentenza, Digriet ta' Qorti jew Awotirtà oħra leġittima*, u l-imposizzjoni ex officio da parte tal-Kummissarju tat-Taxxi ai termini tal-Artikolu 52 tal-Kap. 364 tal-Liġijiet ta' Malta. Dak*

provdut fl-Artikolu 32 tal-Kap. 364 tal-Liġijiet ta' Malta mhux riprodott fl-Artikolu52 tal-Kap. 364 tal-Liġijiet ta' Malta stante li l-Kummissarju tat-Taxxi għandu l-poter jistabilixxi valur ex officio u joħroġ stimi ta' taxxa addizzjonali jew penali biss fir-rigward ta' dokument ta' trasferiment u ta' dikjarazzjoni causa mortis *iżda mhux fir-rigward ta' bejgħ ordnat mill-Qorti. Dana huwa hekk għar-raġuni li meta jsir bejgħ in subbasta ma hemm l-ebda lok li jkun hemm xi temperament jew xi ħaġa skorretta, ġialadarba l-bejgħ in subbasta jiġi miżmum u t-trasferiment jiġi esegwit taħt għajnejn u l-iskrutinju tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili. Huwa evidenti li l-leġislatur kien konxju mill-fatt li l-prezz li bih jiġi liberat immobbli huwa l-prezz li huwa l-valur tal-immobbli fil-bejgħ in subbasta bid-diffikultajiet kollha li jrid jiffaċċja l-liberatarju, ossia l-akkwirent tal-immobbli: (vii) apparte d-distinzjonijiet ġia msemmija bejn trasferiment ta' immobbli bejn żewġ persuni u bejgħ in subbasta, hemm distinzjoni oħra li tipprekludi l-Kummissarju tat-Taxxi milli jirrevedi l-prezz tal-liberazzjoni u ċioe l-bejgħ in subbasta ma huwex bejgħ bejn żewġ persuni imma bejgħ li jsir fil-miftuħ bir-regoli kollha tal-Qorti u huwa bejgħ illi l-valur aħħari tiegħu jiġi stabbilit wara kompetizzjoni bejn oblaturi li jkunu qegħdin joffru għall-bejgħ. Dan ifisser għalhekk li l-valur ġust ta' bejgħ ta' proprjetà fis-subbasta skont il-liġi huwa l-ogħla prezz illi jinġieb wara li jsiru d-diversi offerti mid-diversi oblaturi. Il-valur ta' bejgħ in subbasta ta' dak l-immobbli ma jkunx l-istess valur ta' bejgħ liberu bejn żewġ kontraenti; (viii) peress li l-Bank rikorrent ma ħax il-pariri neċessarji u għaġġel meta rċieva l-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV 135998, bi żvista ħallas it-taxxa addizzjonali ta' €760.00 imposta fuqu. Iqis però li f'dan il-każ il-Likwidazzjoni ta' Taxxa imsemmija ma għandhiex titħassar biss għal dak li jirrigwarda l-penali ta' €152.00, imma l-Bank għandu jiġi rifuż is-somma ta' €760.00 minnu ġia mħallsa u dan in bażi għall-prinċipju tal-*indebiti solutio*. Kemm-il darba dan ma jsirx, il-Bank Rikorrent jirriserva d-drittijiet tiegħu taħt il-Kostituzzjoni ta' Malta u taħt il-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem.*

Il-Kummissarju tat-Taxxi jopponi għat-talbiet tal-Bank Rikorrent u jitlob li l-istess jiġu miċħuda stante li: (i) l-Artikolu 52 tal-Kap. 364 tal-Liġijiet ta' Malta jirreferi għal kuntratt ta' trasferiment u imkien, lanqas fir-Regoli dwar it-Taxxa fuq Dokumenti u Trasferimenti, Leġislazzjoni Sussidjarja 364.06, ma jissemma li dawn ma jirreferux għal meta jkun hemm bejgħ in subbasta. Għalkemm kien hemm subbasta xorta kellu jsir il-kuntratt ta' trasferiment imsemmi fil-Liġi sabiex ġiet trasferita l-proprjetà mertu tar-Rikors odjern, hekk kif jidher mill-Avviż ta' Trasferiment, Dok. "CTD2" anness mar-Risposta tal-Kummissarju tat-Taxxi; (ii) l-Artikolu 52 tal-Kap. 364 tal-Liġijiet ta' Malta jagħti lill-Kummissarju tat-Taxxi l-jedd li ma jaqbilx mal-valur imsemmi fil-kuntratt ta' trasferiment u għalhekk il-valur indikat fil-kuntratt waħdu ma jistax jitqies prova konklussiva tal-valur reali tal-ġid trasferit, dana aktar u aktar meta ma jkunx

akkumpanjat minn valutazzjoni professjonali kif imsemmi fir- Regolament 3A tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 364.06. Id-Dipartiment tat-Taxxi jista' jagħżel li ma jibgħatx Perit inkarigat minnu biex jispezzjona l-proprjetà trasferita biss jekk jiġi provdut valutazzjoni professjonali li tikkonsisti f'rapport kif previst fis-subregolament (2) tar-Regolament 3A tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 364.06; (iii) l- Artikolu 52(4) tal-Kap. 364 tal-Liġijiet ta' Malta jipprovdi li l-persuna li tittrasferixxifi trasferiment inter vivos u l-persuna li tirċievi t-trasferiment għandhom iħallsu taxxa addizzjonali ekwivalenti għal għoxrin fil-mija (20%) tal-ammont ta' taxxa stmata mill-Kummissarju kif imsemmi qabel. *Il-Liġi fir-rigward hija tassattiva, tantilli tuża l-kelma "għandhom"/"shall" u ma tati l-ebda lok għal eċċezzjonijiet mill-ħlas tal-penali, lanqas fil-każ ta' bejgħ in subbasta; (iv) l-istima u l-Likwidazzjoni ta' Taxxamwettqa mill-Kummissarju tat-Taxxi nħadmu b'mod tajjeb skont dak rikjest fir-Regolament 3 tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 364.06 u l-istima tal-Perit inkarigat mid- Dipartiment tirrifletti l-prezz medju li l-proprjetà trasferita kienet iġġib li kellha tinbiegħ fuq is-suq liberu f'dik id-data, wara li jitqiesu ċ-ċirkostanzi kollha li jolqtuha; (v) il-Bank Rikorrent ħallas il-kont in kwistjoni u għalhekk aċċetta li l-istess kont hu dovut. Konsegwentement ma jistax jitlob ir-refużjoni tal-ammont imħallas minnu.*

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

Din l-eċċezzjoni ġiet sorvolata u solvuta bid-Digriet mogħti fit-22 ta' Frar 2018 (fn. 17 fol. 40 tal-proċess), fejn it-Tribunal ordna li l-kliem "Direttur (Taxxa fuq il-Proprjetà) għall-Kummissarju tat-Taxxi Interni (okkorrendo)" fl-okkju tar-Rikors promotur jiġu ikkanċellati b'dana li l-uniku intimat f'dawn il-proċeduri jkun u jibqa' l-Kummissarju tat-Taxxi. Fid-dawl ta' dan għalhekk it-Tribunal mhux se jieħu konjizzjoni ulterjuri ta' din l-eċċezzjoni.

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

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

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

Dan l-aggravju fir-rigward tal-Avviż tal-Kummissarju tat-Taxxi datat 6 ta' Novembru, 2017 (fn. 18 Dok. "D" a fol. 14 tal-proċess) jiskatta mill-fatt li b'dak l-avviż il-Bank Rikorrent ġie infurmat li b'referenza għall-ittra tiegħek ta' 10/10/2017 ninfurmak li l-oġġezzjoni tiegħek matistax tiġi aċċettata minħabba li din hija invalida għax ma saritx skont l-Artikolu 56(1) tal-Att dwar it-Taxxa fuq Dokumenti u Trasferimenti. Dan ifisser li l-**oġġezzjoni ma tispeċifikax bil-miktub ir-raġunijiet għall-oġġezzjoni** jew**ma saritx fi żmien 30 ġurnata mid-data tan-notifika tal-kont**. **L-Artikolu 52(4) ma jagħtix konċessjonijiet għall-proprjetà akkwistata li ġejjamis-Subbasta** (fn. 19 Enfasi tat-Tribunal). *Huwa evidenti li b'dan l-Avviż il-Kummissarju jidher li qed jagħti żewġ raġunijiet għalfejn l-oġġezzjoni tal-Bank Rikorrent ma hijiex qed titqies bħala waħda valida, u ċioè raġuni preliminari li l-oġġezzjoni skontu ma saritx ai termini tal-Artikolu 56(1) tal-Kap. 364 tal-Liġijiet ta' Malta u raġuni fil-mertu, ossia li tindirizza b'mod dirett l-oġġezzjoni tal-Bank, li l-Artikolu 52(4) tal-Kap. 364 tal-Liġijiet ta' Malta ma jagħtix konċessjonijiet għall-proprjetà akkwistata li ġejja mis-subbasta.*

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

huwa legalment null u invalidu ai termini tal-Liġi. Jista' jkun li l-Kummissarju tat-Taxxi ma jkunx korrett fil-konsiderazzjonijiet tiegħu, bil-konsegwenza li l-Avviż ta' ċaħda ta' oġġezzjoni wkoll ma jkunx korrett, iżda żgur illi mhux il-każ li dak l-Avviż jitqies bħala legalment null u invalidu fil-Liġi.

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

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

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

L-Artikolu 56(1) tal-Kap.364 tal-Liġijiet ta' Malta jipprovdi li jekk xi persuna notifikata jew li tintlaqat b'avviż ta' likwidazzjoni tkun tixtieq tikkontesta dik il-likwidazzjoni, hi tista' tapplika għand il-Kummissarju għal revoka jew għal reviżjoni tagħha b'avviż ta' oġġezzjoni bil-miktub li jispeċifika r-raġunijiet għall-oġġezzjoni għal-likwidazzjoni u li jsir fi żmien tletin ġurnata mid-data tan-notifikatal-avviż imsemmi qabel…
Mill-atti proċesswali jirriżulta li l-Kummissarju tat-Taxxi ħareġ il-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV136000 fil-konfront tal-Bank Rikorrent fit-28 ta' Settembru, 2017 u mit-timbru tal-Bank fuq l-imsemmija Likwidazzjoni ta' Taxxa - Dok. "A" a fol.10 tal-proċess - jirriżulta li din ġiet notifikata lill-Bank Rikorrent fl-4 ta' Ottubru, 2017. L-ittra ta' oġġezzjoni - Dok. "C" a fol. 13 tal-proċess - hija datata 10 ta' Ottubru 2017,li jfisser li l-oġġezzjoni, entro l-parametri li fiha ġiet imfassla mill-Bank Rikorrent, mhux biss saret entro terminu ta' tletin ġurnata min-notifika tal-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV136000 lill-Bank Rikorrent imma addirittura saret entro terminu ta' tletin ġurnata mid-data tal-ħruġ tal-imsemmija Likwidazzjoni ta' Taxxa.B'hekk bl-ebda mod ma jista' jitqies li l-oġġezzjoni tal-Bank Rikorrent hija tardiva u b'hekk invalida ai termini tal-Liġi.

Fl-ittra ta' oġġezzjoni u b'referenza għal-Likwidazzjonijiet ta' Taxxa maħruġa fil-konfront tiegħu, ossia l-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV 136000 mertu tal-proċeduri odjerni u l-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru IV135998 mertu tal-proċeduri fl-ismijiet "Bank of Valletta p.l.c. v. Il-Kummissarju tat-Taxxi" Rik. Nru. 69/17, il-Bank Rikorrent jikkontendi li filwaqt li ma jidhirx li hemm bażi suffiċjenti sabiex il-Bank, bħala l-kompratur, joġġezzjona għat-"taxxa" li ġiet imposta mid-direttur, il-Bank qiegħed formalment joġġezzjona għall-impożizzjoni tat-"taxxa addizzjonali/penali" għaliex iħoss li mhux ġust li titħallas din il-penali minħabba li

wieħed irid jiftakar li dan ma kienx sempliċement transazzjoni normali ta' bejgħ u xiri imma dan l-akkwist mill-Bank sar permezz ta' subbasta li saret taħt l-awtorità u skrutinju rett tal-Qrati Maltin. Dan il-fatt waħdu jiżgura li ma kien hemm xejn skorrett min-naħa tal-Bank sabiex ibati l-penali imposta mid-direttur f'dan il-każ, u kwalunkwe każ futur fejn l-akkwist isir permezz ta' subbasta. Għaldaqstant il-Bank iħoss li l-penali ta' €152 (kont numru IV135998) u €220 (kont numru IV136000) għandhom jitħassru mid-direttur. Ma' din l-ittra t'oġġezzjoni għandek issib mehmużin żewġ ċekkijiet bankarji għall-valur ta' €760 (IV135998) u €1,100 (IV 136000) għas-saldu tat-talba tad-direttur għall-ħlas tat-"taxxa".

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

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

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

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

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

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

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

Dan joħroġ b'mod ċar ukoll mid-definizzjoni ta' "trasferiment" *mogħtija fl-Artikolu 2 tal-Kap. 364 tal-Liġijiet ta' Malta li jipprovdi li:* 'trasferiment' tinkludi kull assenjazzjoni, mogħdija ta' proprjetà, bejgħ, diviżjoni, donazzjoni, kostituzzjoni tad-dota, bejgħ b'instalments, fidi ta' ċens u kull akkwist taħt kull titolu ieħor, inkluż att pubbliku dikjaratorju skont ma hemm imsemmi fl-artikolu 371(4) u 354(3) tal-Att dwar il-Kumpanniji, u kull operazzjoni li titqies bħala trasferiment skont id- disposizzjonijiet

tal-artikolu 42B, u biex jitneħħa kull dubju jinkludi kull trasferiment ta' attiv minn kumpannija lill-attivisti tagħha, jew minn soċjetà lill-membri tagħha, matul l-istralċ tal-kumpannija jew tas-soċjetà jew matul it-tqassim tal-attiv lill-attivisti jew membri tagħha skont il-proġett ta' tqassim, iżda, sakemm ma jiġix hekk provdut b'mod speċifiku f'dan l-Att, ma tinkludix trasferiment *causa mortis*.

Fil-fehma tat-Tribunal dan ifisser li dak li jagħti lok għall-imposizzjoni tat-taxxa ai termini tal-Kap.364 tal-Ligijiet ta' Malta fil-kuntest ta' trasferimenti inter vivos *ta' proprjetà immobbli ma huwiex tant jew biss il-medium li bih iseħħ it-trasferiment, ossia jekk hux b'att notarili jew altro, iżda l-portata ġuridika ta' dak it-trasferiment. Minn dan isegwi għalhekk li għall-finijiet tal-Att dwar it-Taxxa fuq Dokumenti u Trasferimenti u tat-taxxa imposta bis-saħħa tiegħu, il-kunċett ta'* "att ta' trasferiment" *u/jew ta'* "kuntratt ta' trasferiment" *ma għandux ikun ċirkoskritt biss għall-kunċett tradizzjonali ta' att notarili, ossia att pubbliku, iżda għandu jinkludi dawk is-sitwazzjoni ta' trasferiment* inter vivos *ta' proprjetà immobbli li huma ekwiparabbli għal trasferiment permezz ta' kuntratt pubbliku.*

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

L-Artikolu 52(1) tal-Kap. 364 tal-Liġijiet ta' Malta jiddisponi li: meta l-Kummissarju jkun sodisfatt li l-prezz jew dak li jkollu jingħata bi ħlas jew valur għal immobbli kif dikjarat f'<u>kuntratt ta' trasferiment</u> (fn. 20 Sottolinear tat-Tribunal) 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 jkoll jingħata bi ħlas kif stabbilit mill-Kummissarju jew ikun inqas minn dak li jkollu jingħata bi ħlas li jirriżulta lill-Kummissarju li jkun fil-fatt <u>tħallas mal-att</u> (fn. 21 – Sottolinear tat-Tribunal) jew meta dikjarazzjoni li kellha ssir skont l-artikolu 33 ma tkunx saret, huwa għandu jgħaddi biex jiddeċiedi b'ordni bil-miktub l-ammont ta' taxxa dovuta fuq id-differenza bejn il-valur jew dak li jkollu jingħata bi ħlas <u>dikjarati fil-kuntratt</u> (fn. 22 Sottolinear tat-Tribunal) u l-valur jew dak li jkollu jingħata bi ħlas għall-immobbli kifstabbilit jew kif jirriżulta lill-Kummissarju li jkun attwalment tħallas jew it-taxxa likellha titħallas fuq dikjarazzjoni, skont il-każ, u għandu jagħmel stima skont il- każ…

Is-subartikolu (4) tal-imsemmi Artikolu 52 jipprovdi li: meta l-Kummissarju jkun stabbilixxa li l-valur tal-immobbli kif dikjarat fl-<u>att ta' trasferiment</u> (fn. 23 Sottolinear tat-Tribunal) <u>jew</u> f'dikjarazzjoni ta' trasferiment *causa mortis* ikun anqas minn ħamsa u tmenin fil-mija tal-valur reali jew ta' dak li jkollu jingħata bi ħlas kif stabbilit fis-

subartikolu (1) jew meta fil-fehma tal-Kummissarju l-kuntratt ta' trasferiment (fn. 24 Enfasi tat-Tribunal) 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 ekwivalenti għal għoxrin fil-mija (20%) tal-ammont ta' taxxa stmata mill-Kummissarju kif imsemmi qabel: Iżda, b'żieda mat-taxxa addizzjonali fuq imsemmija, il-persuna li tirċievi t-trasferiment għandha tħallas imgħax bir-rata kif preskritta mill-Ministru, liema imgħax jibda għaddej tliet xhur wara xi waħda mill-ġrajjiet li ġejjin: (i) id-data tan-notifika tal-istima oriġinali meta ma ssir l-ebda oġġezzjoni, jew meta l-valur ma jiġix imnaqqas mill-Kummissarju wara li tkun ġiet preżentata oġġezzjoni; jew (ii) id-data tan-notifika tal-istima riveduta maħruġa skont l-Artikolu 56, jew meta l-valur ikun ġie mnaqqas mill-Kummissarju wara li tkun saret oġġezzjoni: Iżda wkoll l-imgħax ma għandu, fl-ebda każ, jeċċedi t-taxxa stmata mill-Kummissarju fir-rigward ta' kull stima.

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

Fir-rigward, fin-Nota ta' Sottomissjonijiet tiegħu l-Bank Rikorrent jissottometti li: fl-artikolu 32 tal-Kapitolu 364 pre-ċitat, il-liġi stess tagħmel distinzjoni bejn (i) kuntratt ta' trasferiment, (ii) sentenza, digriet jew ordni ta' Qorti u (iii) dikjarazzjoni *causa mortis*. Illi dan il-punt huwa saljenti għall-fini tal-vertenza odjerna stante illi l-artikolu 52(4) pre-ċitat isemmi biss tnejn minn dawn it-tliet tipi ta' trasferimenti u cioè l-ewwel wieħed (ossia l-kuntratt ta' trasferiment) u t-tielet wieħed (ossia d-dikjarazzjoni *causa mortis*). L-Artikolu 52(4) speċifikatament jeskludi trasferiment li jsir taħt l-Awtorità ta' Qorti bħal ma jiġri f'każ li proprjetà tinbiegħ bis-Subbasta *(ubi lex voluit dixit u inclusio unius fit exclusio alterius).* In vista ta' dan kollu għalhekk, hija l-umli sottomissjoni tal-esponenti illli l-proprjetàliberata permezz ta' bejgħ bis-subbasta, mertu tal-kawża odjerna, huwa speċifikatament eskluż milli jkun suġġett għal kwalunkwe reviżjoni taħt l-artikolu 52(4) u li l-liġi stess ma tagħtix dan il-poter lill-appellata meta si tratta ta' bejgħ bis-subbasta. Huwa prinċipju basilari tad-dritt fil-kamp tat-taxxa li l-Gvern ma jista' jimponi l-ebda taxxa li ma toħroġx speċifikatament mill-liġi u dana fuq il-

prinċipju ‘no taxation without representation’; ċertament mhux il-każ hawn li l-Gvern jadotta r-regola tal-‘ejusdem generis’. Illi subordinatament u mingħajr ebda preġudizzju, l-esponenti taċċenna għall-avviż tas-6 ta’ Novembru 2017 maħruġ mill-appellata fejn iddikjarat illli hija qed tirrespinġi l-argumenti tas-soċjetà esponenti b’dan il-mod: L-Artikolu 52 ma jagħtix konċessjonijiet għall-proprjetà akkwistata li ġejja minn bejgħ in subbasta. Bir-rispett kollu dovut dan ir-raġunament ma jagħmel ebda sens loġiku jew legali. Illi l-ewwelnett l-artikolu 52(4) mhuwiex wieħed illi huwa allaċċjat mal-bejgħ bis-subbasta jew jittratta din l-istituzzjoni legali u għalhekk ma hemm ebda ħtieġa illi tali esklużjoni tiġi imsemmija speċifikatament. Illi di più u dan huwa l-iktar punt saljenti, kif inhuwa bejn risaput, *ubi lex voluit dixit, ubi noluit tacuit*. Illi in vista ta’ dan il-prinċipju legali, l-esponenti umilment tissottometti illi kien ikollu jiġri bil-wisq bl-invers u l-liġi ssemmi bejgħ bis-subbasta sabiex tali reviżjoni tkun tapplika għall-bejgħ bis-subbasta. Hija l-opinjoni tas-soċjetà esponenti, illi l-leġislatur intenzjonalment għażel li jeskludi t-tieni tip ta’ trasferiment imniżżel fl-artikolu 32 u ċioè “kull sentenza, digriet jew ordni ta’ kull qorti jew awtorità oħra leġittima, li bihom ħaġa immobbli jew xi dritt reali fuq xi immobbli jiġi trasferit lil xi persuna” li taħt din il-kategorija ovvjament jaqa’ l-bejgħ bis-subbasta. Illi fil-Mandat numru 1681/2019GM fl-ismijiet “Din l-Art Ħelwa et v. Schembri Concrete Blocks Limited et” deċiż fit-30 ta’ Diċembru, 2019, l-Onorabbli Prim’ Awla tal-Qorti Ċivili qalet is-segwenti: “il-prinċipju sħiħ jgħid *ubi lex voluit, dixit; ubi noluit, tacuit*: meta l-liġi trid li ssir xi ħaġa, titkellem; meta ma tridx, iżżomm is-silenzju. M’għandniex nisiltu konklużjonijiet materjali mis-silenzju tal-liġi”. Il-prinċipji tal-liġi huma ċari u din għalhekk mhix kwistjoni ta’ x’jiġi eskluż iżda ta’ x’jiġi imsemmi. M’għandhomx isiru inferenzi bħalma huma li kieku l-liġi kienet tagħti xi forma ta’ konċessjoni. Kieku l-liġi kienet issemmi s-subbasti u mhux toqgħod fis-silenzju u għalhekk teskludihom. Kieku l-leġislatur ried li l-artikolu 52(4) ikun japplika għall-bejgħ in subbasta, il-leġislatur kien isemmieh u mhux jagħżel li jeskludih għal kollox! (fn. 25 Para 4 u 5 tan-Nota ta’ Sottomissjonijiet tal-Bank Rikorrent, fol, 103 u 104 tal-proċess).

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

Kif ġià iktar ’l fuq osservat, l-interpretazzjoni korretta tal-Artikolu 32 tal-Kap. 364 tal-Liġijiet ta’ Malta - ossia d-disposizzjoni tal-Liġi li tassoġġetta trasferimenti ta’ proprjetà inter vivos *u* causa mortis*, salv eċċezzjonijiet stipulati fil-Liġi stess, għat-taxxa fuq dokumenti u trasferimenti - hija li l-Leġislatur ried u jrid li fuq trasferimenti ta’ proprjetà* inter vivos*, salv l-eċċezzjonijiet stipulati fil-Liġi stess, tiġi imposta taxxafuq*

id-dokumenti u trasferimenti u dana irrispettivament mill-mod kif dak it-trasferiment iseħħ, ossia jekk huwiex bil-mod hekk imsejjaħ 'normali' *ta' trasferiment permezz ta' att notarili jew inkella bis-saħħa ta' proċeduri ġiudizzjarji utaħt l-iskrutinju tal-Qorti bħalma huwa appuntu l-bejgħ in subbasta ta' proprjetà immobbli. Evidentement għalhekk, jiġi ribadit, fil-kuntest ta' trasferiment inter vivosta' proprjetà immobbli, il-Leġiżlatur ma riedx li jkunu soġġetti għat-taxxa fuq dokumenti u trasferimenti* ***biss*** *dawk it-trasferimenti li jseħħu in forza ta' att notariliiżda ried li tali taxxa tiġi imposta* ***anke*** *fuq dawk is-sitwazzjonijiet kollha - salv eċċezzjonijiet speċifikatament stipulati fil-Liġi - li joħolqu trasferiment ta' proprjetà immobbli jew drittijiet reali fuq tali proprjetà immobbli.*

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

Fid-dawl ta' dan għandu jiġi kkunsidrat jekk il-liberazzjoni finali f'bejgħ in subbasta ta' proprjetà immobbli hijiex ekwiparabbli għal trasferiment permezz ta' kuntratt pubbliku jew inkella le. In verità, ladarba huwa konċess li trasferiment permezz ta' bejgħ in subbasta huwa ai termini tal-Artikolu 32 tal-Kap. 364 tal-Liġijiet ta' Malta, soġġett għat-taxxa fuq dokumenti u trasferimenti, huwa evidenti li l-Leġislatur iqis l-istess bħala li huwa ekwiparabbli għal bejgħ permezz ta' kuntratt pubbliku. Minn dan isegwi għalhekk li t-termini "kuntratt ta' trasferiment" *u* "att ta' trasferiment" *użati fil-provvedimenti tal-Kap. 364 tal-Liġijiet ta' Malta ma jirreferux biss għall-att notarili tradizzjonali iżda anke għal Digrieti u/jew sentenzi tal-Qorti li jordnaw jew jawtorizzaw it-trasferiment forzat ta' proprjetà immobbli, bħal ma hija appuntu l-liberazzjoni in segwitu għal bejgħ in subbasta. Din l-ekwiparazzjoni ġiet rikonoxxuta anke mill-Qrati nostrali, senjatament mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fis-sentenza fl-ismijiet* ***Adrian Vella et v. Marang Holdings Limited, Rik. Nru. 81/04*** *deċiża fit-23 ta' Ġunju, 2004.*

L-imsemmija proċeduri kienu jittrattaw dwar talba għall-ħruġ ta' Mandat ta' Żgumbrament tal-pussessur ta' fond in segiwtu għal-liberazzjoni ta' dak l-istess fond

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

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

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

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

Pretensjoni oħra li l-Bank Rikorrent javvanza in sostenn tal-posizzjoni tiegħu vis-à- vis is-setgħa tal-Kummissarju tat-Taxxi li jiddeċiedi u jistma t-taxxa dovuta u sa fejn testendi tali setgħa, hi li fil-kuntest ta' bejgħ in subbasta ma hemm l-ebda lok illi jkun hemm xi temperament jew xi ħaġa skorretta, gjaladarba l-bejgħ in subbasta jiġi miżmum u trasferiment jiġi esegwit taħt l-għajnejn u l-iskrutinju tal-Onorabbli Prim'Awla tal-Qorti Ċivili. Ergo, huwa ċar u manifest illi l-leġislatur kien konxju mill-fatt illi l-prezz li bih jiġi liberat immobbli huwa l-prezz ili huwa l-valur tal-immobbli fil-bejgħ in subbasta bid-diffikultajiet kollha illi jrid jiffaċċja l-liberatarju, ossia l-akkwirent ta' immobbli minn bejgħ in subbasta (fn. 27 Para (vi) tar-Rikors promutur, fol, 5 tal-proċess).

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

L-Artikolu 32(1) tal-Kap. 364 tal-Liġijiet ta' Malta jipprovdi li: għandha titħallas fuqkull 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 **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. 28 enfasi tat-Tribunal). *Minn dan il-provvediment tal-Liġi joħroġ ferm ċar li t-taxxa fuq dokumenti u trasferimenti għandha dejjem titħallas fuq l-ogħla valur relattiv għat-trasferiment partikolari, liema l-ogħla valur jista' jkun il-valur reali tal-proprjetà stabbilit skont id-dispossizzjonijiet tar-Regolament 3 tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 364.06 daqskemm jista' jkun ukoll il-valur dikjarat fl-att ta' trasferiment.*

Dan il-kunċett tal-ogħla valur u r-ramifikazzjonijiet li joħorġu minnu, insibuhom ukoll fl-Artikolu 52 tal-Kap. 364 tal-Liġijiet ta' Malta li, kif ġià osservat jagħti lill-Kummissarju tat-Taxxi s-setgħa li jiddeċiedi u jistma t-taxxa dovuta in konessjoni ma' trasferiment ta' proprjetà immobbli. Is-subartikolu (1) tal-imsemmi artikolu tal-Liġi 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 jewf'dikjarazzjoni ta' trasferiment *causa mortis* magħmula skont l-artikolu 33, ikun inqas minn ħamsa u tmenin fil-mija tal-valur reali jew ta' dak li jkollu jingħata bi ħlas kif stabbilit mill-Kummissarju, jew ikun inqas minn dak li jkollu jingħata bi ħlas li jirriżulta lill-

Kummissarju li jkun fil-fatt tħallas mal-att, jew meta dikjarazzjoni li kellha ssir skont l-artikolu 33 ma tkunx saret, huwa għandu jgħaddibiex jiddeċiedi b'ordni bil-miktub l-ammont ta' taxxa dovuta fuq id-differenza bejn il-valur jew dak li jkollu jingħata bi ħlas dikjarat fil-kuntratt u l-valur jew dak li jkollu jingħata bi ħlas għall-immobbli kif stabbilit jew kif jirriżulta lill-Kummissarjuli jkun attwalment tħallas jew it-taxxa li kellha titħallas fuq dikjarazzjoni, skont il-każ, u għandu jagħmel stima skont il-każ.

Minn dan il-provvediment tal-Liġi jirriżulta ċar li l-kunċett tal-ogħla valur huwa l-parametru entro liema l-Kummissarju tat-Taxxi għandu dejjem jeżerċita s-setgħa u konsegwenti diskrezzjoni tiegħu. Dan il-parametru però u b'mod naturali joħloq sitwazzjoni fejn il-Kummissarju tat-Taxxi għandu jeżerċita s-setgħa u konsegwenti diskrezzjoni tiegħu ***anke*** *f'dawk il-każijiet fejn jidhirlu li l-prezz effettivament imħallas bejn il-partijiet kontraenti huwa iktar mill-valur dikjarat fl-att ta' trasferiment. Hawn it-Tribunal qed juża l-kelma* ***anke*** *biex juri li s-setgħa u konsegwenti diskrezzjoni tal-Kummissarju tat-Taxxi tiskatta sija f'dawk it-trasferimenti għal kollox ġenwini iżda fejn il-valur dikjarat u l-prezz effettivament imħallas huma inqas (entro l-parametri stabbilit mil-Liġi) mill-valur reali tal-proprjetà kif ukoll f'dawk il-każijiet fejn il-partijiet kontraenti evidentement ma irrispekkjawx il-verità tat-transazzjoni u negozju bejniethom fl-att ta' trasferiment inkwistjoni.*

Dan l-istess animu tal-Liġi nsibuh ukoll fis-subartikolu (4) ta l-Artikolu 52 tal-Kap. 364 tal-Liġijiet ta' Malta, liema artikolu jistabbilixxi s-setgħa tal-Kummissarju tat-Taxxi li jimponi taxxa addizzjonali u imgħaxijiet, flimkien u in aġġunta mat-taxxa fuq il-valur addizzjonali taxxabbli minnu determinat, meta l-Kummissarju jkun stabbilixxa li **l-valur tal-immobbli kif dikjarat fl-att ta' trasferiment jew f'dikjarazzjoni ta' trasferiment *causa mortis* ikun inqas minn ħamsa u tmenin fil-mija tal-valur reali jew ta' dak li jkollu jingħata bi ħlas kif stabbilit fis-subartikolu (1) jew meta fil-fehma tal-Kummissarju l-kuntratt ta' trasferiment jew l-att ta' dikjarazzjoni magħmulin skont l-artikolu 33 ma jkunux jirriflettu l-kondizzjonijiet veri tat- trasferiment** (fn. 29 Enfasi tat-Tribunal), il-persuna li tittrasferixxi fi trasferiment *inter vivos* u l-persuna li tirċievi t-trasferiment għandhom iħallsu taxxa addizzjonali ekwivalenti għal għoxrin fil-mija (20%) tal-ammont ta' taxxa stmata mill-Kummissarju kif imsemmi qabel…

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

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

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

F'tali rigward il-Bank jikkontendi li l-esponenti hawn ma għandhiex għalfejn toqgħod tirrileva ħafna, però tillimita ruħha sabiex taċċenna għad-diffikultajiet kbar illi kull liberatarju irid jiffaċċja f'bejgħ in subbasta, diffikultajiet fejn il-proprjetà ħafna drabi ma tkunx vakanti u jridu jsiru proċeduri ġudizzjarji oħra sabiex tiġi vakata l-proprjetà favur il-liberatarju, problemi konnessi ma' proprjetà li ħafna minnha jkollha difetti ta' permessi, liċenzji u konfronti mal-liġijiet tal-pajjiż, problemi ta' piżijiet ta' kontijiet ta' dawl, ilma u servizzi adibiti għall-istess proprjetà li ħafna drabi jridu jinġarru mill-istess liberatarju. Dan kollu, fl-umili sottomissjoni jrid jittieħed in konsiderazzjoni meta wieħed jistabbilixxi l-valur tal-immobbli kif jiġi liberat fil-bejgħ in subbasta u huwa ċertament valur differenti mill-istess valur ta' immobbli meta jinbiegħ fuq is-suq ħieles bejn żewġ persuni, li, bil-libera xelta tagħhom, jistabbilixxu prezz. Allura, fl-aħħar każ huwa korrett illi l-Kummissarju jkollu l-poter li jara illi l-prezz dikjarat fit-trasferiment ikun dak li jirrifletti l-valur tas-suq ħieles ta' proprjetà mingħajr xkiel u dan apparti l-elementikardinali ieħor, illi f'bejgħ in subbasta ma hemmx bżonn il-kontroll tal-Kummissarju jew Direttur appellati sabiex ikun jista' jirrivedi il-prezzijiet illi jiġu stabbiliti għat-trasferiment, gjaladarba, kuntrarjament għal dak li jiġri b'bejgħ ħieles bejn żewġ persuni li jistabilixxu u liberament huma kull wieħed liema huwa l-prezz li ser iniżżlu fid-dokument tat-trasferiment, fir-rigward ta' bejgħ in subbasta dan isir bil-miftuħ taħt l-iskrutinju u ordnijiet stretti tal-Qorti u bl-oblaturi diversi li jkun hemm għall-istess bejgħ. Illi, subordinatament u mingħajr ebda preġudizzju, minbarra dawn iż-żewġ distinzjonijiet li gja ssemmew bejn bejgħ in subbasta u bejn bejgħ volontarju bejn żewġ persuni, u cioè a) illi l-kundizzjoni tal-proprjetà tkun waħda

limitata u ħafna drabi aggravata b'diversi limitazzjonijiet li ma ssibhomx b'bejgħ volontarju u b) li il-bejgħ taħt l-Awtorità tal-Qorti ma jistax ikun hemm dikjarazzjonijiet li ma jirriflettux il-verità kif sfortunatament jista' jkun hemm f'bejgħ volontarju jekk il-kontraenti jiddikjarawx il-valur fil-kuntratt ta' bejgħ, hemm addirittura t-tielet raġuni għaliex bejgħ in subbasta, il-leġislatur joqgħod attent illi jeċċettwah mill-poter tal-Kummissarju u Direttur appellati li jirrivedu l-prezz tiegħu u dan għaliex tali bejgħ ma jsirx bejn żewġ persuni imma isir fil-miftuħ bir-regoli kollha tall-Qorti u huwa bejgħ illi l-valur aħħari tiegħu jiġi stabbilit wara kompetizzjoni bejn oblaturi illi jkunu qegħdin joffru għall-bejgħ. Mela, hija l-umli sottomissjoni tal-esponenti, illi l-valur ġust ta' bejgħ ta' proprjetà fis-subbasta skont il-Liġi, huwa l-ogħla prezz illi jinġieb wara illi jsiru d-diversi offerti mid-diversi oblaturi. Il-valur in bejgħ in subbasta ta' dak l-immobbli mhuwiex l-istess valur ta' bejgħ liberu bejn żewġ kontraenti (fn. 30 Para. (vi) u (vii) tar-Rikors promutur, fol. 5 sa 8 tal-proċess).

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

Il-Bank Rikorrent qed ipinġi s-sitwazzjoni daqs li kieku huma biss il-proprjetajiet mibjugħa permezz ta' bejgħ in subbasta li jkunu soġġetti għal diversi problemi fiż-żmien tat-trasferiment, bħalma huma nuqqas ta' liċenzji, piżijiet varji, djun fir-rigward ta' utilitajiet u diversi affarijiet oħra. Dana però ma jistax ikun iktar 'l bogħodmill-veritajiet attwali li jikkaratterizzaw diversi trasferimenti ta' proprjetà, trasferimenti li anke ġew taħt l-iskrutinju ta' dan it-Tribunal f'ħafna mill-appelli istitwiti quddiemu minn taxpayers li jkun ħassewhom aggravati b'Likwidazzjonijiet ta' Taxxa maħruġa fil-konfront tagħhom in konnessjoni mat-trasferiment partikolari. Id-diversi diffikultajiet li jtaqqlu proprjetà fiż-żmien tat-trasferiment - u dana għal kwalunkwe tip ta' proprjetà u mhux biss dawk trasferiti in segwitu għal bejgħ in subbasta - jistgħu iva jimpinġu fuq il-valur reali tal-proprjetà trasferita, hekk kif jirriżulta mill-provvedimenti tar-Regolament 3 tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 364.06,iżda żgur li ma jeskludux xi tip ta' trasferiment partikolari - salv l-eċċezzjonijiet indikati fil-Liġi stess fl-Artikolu 32 tal-Kap. 364 - mill-iskrutinju ulterjuri tal- Kummissarju għall-fini li jiddetermina t-taxxa attwalment dovuta in konnessjoni ma'trasferiment partikolari. Sottomissjoni oħra tal-Bank Rikorrent li t-Tribunal assolutament ma jaqbilx magħhahija li f'bejgħ in subbasta, il-valur tal-liberazzjoni huwa bla dubju ta' xejn il-valur realital-proprjetà fuq is-suq fiż-żmien tat-trasferiment. Li dan ma huwiex minnu u ma jistax ikun minnu jirriżulta b'mod ċar mill-provvedimenti tal-Liġi li jirregolaw il-proċedura u konsegwenti proċess tal-bejgħ in subbasta.

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

Is-subartikoli (2) u (3) tal-Artikolu 308 tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta jipprovdu li: (1) Espert għandu jfassal valutazzjoni tal-ħwejjeġ flimkien mad-deskrizzjoni dettaljata tagħhom, inklużi aggravji u piżijiet, u jissottometti l-istess b'ġurament lir-Reġistratur. (3) Id-debitur għandu b'ġurament jagħti dik l-informazzjoni ligħandha x'taqsam mal-ħwejjeġ kif jista' jkun meħtieġ mir-Reġistratur jew l-esperti, u d-dispożizzjonijiet li għandhom x'jaqsmu max-xhieda għandhom jgħoddu għad- debitur.

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

Minn dawn il-provvedimenti tal-Liġi, partikolarment mill-Artikolu 319(5) tal-Kap.12 tal-Liġijiet ta' Malta, jirriżulta b'mod ċar ħafna li l-valur li bih proprjetà tiġi liberata f'bejgħ in subbasta mhux neċessarjament ikun il-valur stmat ta' dik il-proprjetà - li presumibiliment ikun il-valur ta' dik il-proprjetà fuq is-suq, tenendo conto taċ-ċirkostanzi kollha li jolqtuha - u b'hekk diffiċilment jista' jiġi argumentat b'suċċess lil-valur tal-liberazzjoni huwa l-valur reali tal-istess proprjetà. Tant il-proprjetà liberata in segwitu għal bejgħ in subbasta mhux neċessarjament tinbiegħ bl-aħjar prezz possibbli - u b'hekk wisq inqas għall-valur reali tagħha - illi fil-Liġi stess hemm prevista l-possibilità li ssir l-azzjoni sperimentali ai termini tal-artikolu 356 tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta.

Din l-osservazzjoni ssib konferma f'dak osservat mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza fl-ismijiet ***Carmel Grech v. John Leone Ganado et, Ċitaz Nru. 489/94*** *deċiżafit-23 ta' Frar, 2001:* hu korrett il-prinċipju li, bħala regola, hu permess għal kull kreditur ipotekarju li jitlob il-bejgħ ġjudizzjarju ta' fond ipotekat kif hi wkoll regolata d-dritt illi l-bejgħ fis-subbasta ma jagħtix lill-kompratur drittijiet ta' proprjetà anqas vulnerabbli minn dawk

maħluqa f'bejgħ f'kuntratt bejn possessur u ieħor. Hu minnu wkoll illi s-subbasta weħidha ma kienitx biżżejjed biex definittivament tipprova illi kien inġieb l-aħjar prezz possibbli għall-oġġett mibjugħ u kien għalhekkilli l-liġi tikkontempla l-possibilità li tiġi eżerċitata subbasta sperimentali anke wara li l-immobbli jkun ġie liberat bil-proċess ġiudizzjarju favur ħaddieħor. Dan ifisser illi fl-artikolu 2072 tal-Kodiċi Ċivili li jipprovdi li l-kreditur għandu d-dritt li jitlob il-bejgħ b'subbasta kontra t-terza persuna fil-pussess, ma kienx jeskludi l-possibilità li din it-terza persuna tkun effettivament qed tippossjedi l-fond b'titolu li akkwistat tramite liberazzjoni fi proċedura ta' subbasta. Dan għaliex il-bejgħ ġjudizzjarju ma jestingwixxix id-dritt tal-ipoteka kompetenti lill-kreditur ipotekarju fuq l-immobbli mibjugħ. Dan proprju għaliex "il-kredituri li għandhom privileġġ jew ipoteka iskritti, jżommu fuq l-immobbli suġġett għall-privileġġ jew għall-ipoteka l-jedd tagħhom li jiġu gradwati u mħallsin skont l-ordni tal-kreditu jew tal-iskrizzjoni tagħhom, ikunu għand min ikunu għaddew dawn il-beni." (Artikolu 2069 tal-Kap. 16). … Ir-'ratio legis' tal-azzjoni ta' subbasta ipotekarja sperimentali hu allura dak biss li jassigura li kull kreditur ipotekarju jkollu l-opportunità illi jipparteċipa fil-proċess ta' dan il-bejgħ ġudizzjarju b'mod li jkun jista' jivverifika mhux biss il-korrettezza ta' tali proċeduri imma wkoll li fihom ikun sar dak kollu li seta' jsir biex il-fond jiġi realizzat bl-aħjar prezz, inkluża l-opportunità lilu nnfisu li joffri prezz għas-sodisfazzjoni tal-kreditu tiegħu.

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

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

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

Għalkemm fin-Noti ta' Sottomissjonijiet dan l-aspett tal-kawża ma jidhirx li ġie trattat mill-partijiet kontendenti, mill-mistoqsijiet li l-Bank Rikorrent għamel in eżami kemm lir-Reġistratur Qrati u Tribunali Ċivili Emanuel Sciriha kif ukoll lid- Direttur tat-Taxxa fuq Proprjetà Josette Galdes, jidher ferm ċar li huwa jisħaq fuq il-fatt li matul is-

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

Fix-xhieda tiegħu r-Reġistratur tal-Qrati u Tribunali Ċivili Emanuel Sciriha (fn. 31 Xhieda mogħtija waqt is-seduta tal-4 ta' Ġunju, 2018, fol. 58 sa 60 tal-proċess), għall-mistoqsijiet li sarulu mid-difensur tal-Bank Rikorrent wieġeb li wara li ssir liberazzjoni tal-post li jkun mibjugħ bis-subbasta, titħallas il-liberazzjoni, it-taxxa fuq id-dokumenti u t-trasferimenti u l-Capital Gains Tax. … It-taxxa tal-boll titħallas fuq il-valur tal-liberazzjoni, fuq il-prezz offrut. Għall-mistoqsija kemm ilek tokkupa din il-kariga qatt kellek xi reviżjoni jekk jogħġbok? *Emanuel Sciriha wieġeb* reviżjoni ma ssirx min-naħa tagħna *u mistoqsi però jekk qatt kienx hemm waħda, wieġeb* aħna qatt ma ġejna nfurmati li kien hemm xi reviżjoni għaliex ma issirx minna r-reviżjoni *u fuq mistoqsija ulterjuri tat-Tribunal, iddikjara li sa fejn jaf hu, ir-Reġistratur tal-Qrati u Tribunali Ċivili qatt ma ġie infurmat li kien hemm reviżjonimin-naħa tad-Dipartiment tat-Taxxi tal-valur tal-liberazzjoni in segwitu għal bejgħ in subbasta.*

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

Għalkemm għall-ewwel Josephine Galdes ippruvat targumenta li jekk ma kienx hemm jista' jkun li għax forsi ma nstabux il-valuri baxxi ... Jista' jkun li jew id-dipartiment ma bagħatx perit jew bagħatna lill-perit u l-perit m'għolliex il-valur, *mitluba tagħmel il-verifiki fir-records tad-Dipartiment biex tgħid kemm kien hemm sitwazzjonijiet simili għall-każ in eżami qabel id-data ta' dan l-istess każ, Josephine Galdes iddikjarat* naħseb se jkolli niddiżappuntak għaliex proprju qed nirrealizza issa illli trasferiment ta' proprjetajiet li kienu jsiru bis-subbasta lanqas kienu jiġu reġistrati bl-istess mod li jiġu rreġistrati kuntratti normali ħalli nsejħulhom hekk. Dawk kienu jiġu l-cash office l-iskrivani tal-bank, iħallsu d-duty and that's it. Jiġifieri ma kinitx tinżamm record u to

be honest bdejna nżommuhom, b'daqshekk jiġifieri mhux se niżvela l-ebda sigriet, minn jidhirli very recently meta ħarġet l-iskema tal-first time buyers għaliex irrealizzajna li jekk ikun hemm xi ħadd jixtri bis-subbasta, dan mhux se jkun hemm record imbagħad jista' japplikalna għal firsttime buyers u jeħodhom. *Għall-mistoqsija tat-Tribunal* mela jista' jkun allura illi dawn bdew jiġu captured proprju għaliex qed jiġu rreġistrati bħall-kuntratti normali? Josephine Galdes wieġbet, *jista' jkun, iva* (fn. 32 Xhieda mogħtija waqt is-seduta tal-25 ta' Ottubru, 2018, fol. 62 sa 69 tal-proċess).

Mix-xhieda ulterjuri mogħtija minn Josephine Galdes u mid-dokumenti esebiti minnha - Dok. "JG" a fol. 72 tal-proċess u Dok. "X" a fol. 70 sa 76 tal-proċess fl- ismijiet "Bank of Valletta p.l.c. v. Kummissarju tat-Taxxi" Rik. Nru. 69/17 - jirriżultabħala fatt li l-ewwel liberazzjoni in segwitu għal bejgħ in subbasta li ġiet assoġġettatagħat-taxxa fuq il-valur addizzjonali taxxabbli u presumibilment anke għat-taxxa addizzjonali, kienet biss fis-sena 2017. Kien b'effett minn dik is-sena 'il quddiem li l-Kummissarju tat-Taxxi beda jeżerċita s-setgħa u diskrezzjoni tiegħu ai termini tal-Artikolu 52 tal-Kap. 364 tal-Liġijiet ta' Malta fir-rigward ta' liberazzjonijiet in segwitu għal bejgħ in subbasta. Dan ġie spjegat u ġustifikat minn Josephine Galdes bil-mod segwenti kien hemm nuqqas min-naħa tad-dipartiment illi s-subbasti kienu jiġu rreġistrati l-cash office u l-proċess jieqaf hemmhekk, mentri mbagħad irretifikajna dak in-nuqqas u bdew jgħaddu through the main stream bħall-kuntratti l-oħrajn kollha kif suppost. … Iva qed nammetti li kien hemm nuqqas u rretifikjajnieh. *Mistoqsija* jiġifieri sas-sena 2016, id-Dipartiment tat-Taxxi Interni f'dawk l-għexieren ta' snin qatt ma rrealizza illi dawn huma trasferimenti? Dak li qed tgħidu? *Josephine Galdes wieġbet* apparentement iva. *Mistoqsija ulterjorment* il- Kummissarju kien jirċievi t-taxxa dovuta skont il-liberazzjoni. S'hemmhek naqblu?*Josephine Galdes wieġbet* iva naqblu. Ma kinitx qed tiġi kkalssifikata bħala tali. … Kienet tidħol bħala other revenue x'aktarx. … Il-boll kollu mhux relatat ma' proprjetà, bħal insurance companies, insurance policies, share transfers, ċedoli u dawn l-affarijiet l-oħrajn (fn. 33 Xhieda mogħtija waqt is-seduta tal-11 ta' Marzu, 2019, fol. 78 sa 81 tal-proċess).

Ikkunsidrati dawn il-fatti kif jirriżultaw mill-provi prodotti, it-Tribunal, ladarba ġie stabbilit li liberazzjoni in segwitu għal bejgħ in subbasta ma hijiex eżenti mill-iskrutinju tal-Kummissarju tat-Taxxi ai termini tal-Artikolu 52 tal-Kap. 364 tal-Liġijiet ta' Malta, diffiċilment jista' jasal għall-konklużjoni li l-Bank Rikorrent għandu a legitimate expectation*, u wisq inqas dritt kweżit, li l-liberazzjoni a favur tiegħu in segwitu għall-bejgħ in subbasta bin-Numru 113/2012 ma kenitx ser taqa' taħt l-iskrutinju tal-Kummissarju tat-Taxxi ai termini tal-Artikolu 52 - senjatament tas- subartikoli (1) u (4) - tal-Kap. 364 tal-Liġijiet ta' Malta. Dan huwa hekk għar-raġuni, nonche prinċipju fundamentali li biex aspettattiva tkun aspettattiva leġittima* - a legitimate

expectation - *din għandha tkun l-ewwel qabel kollox konformi mal-Liġi u mhux ibbażata fuq aġir jew deċiżjoni jew policy li hija evidentement in vjolazzjoni tal-Liġi kif in vigore:* an expectation whose fulfilment requires that a decision-maker should make an unlawful decision, cannot be a legitimate expectation. It is inherentin many of the decisions, and express in several, that the expectation must be within the powers of the decision-maker before any question of protection arises. There aregood reasons why this should be so: an official cannot be allowed in effect to re- write Acts of Parliament by making promises of unlawful conduct or adopting an unlawful practice (fn. 34 Administrative Law, H.W.R. Wade & C.F. Forsyth – pg 449 u 450).

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

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

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

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

It-Tribunal però jqis li għandu jgħaddi osservazzjoni fir-rigward tas-somma ta' €220, rappreżentanti taxxa addizzjonali, li baqgħet ma tħallsitx mill-Bank Rikorrent in bażi għall-pretensjoni li fil-kuntest ta' liberazzjoni in segwitu għall-bejgħ in subbasta ma

jissussistux l-estremi biex tiġi imposta taxxa addizzjonali, appuntu l-qofol ta' dan l-appell.

Taxxa addizzjonali ta' €220 li baqgħet ma tħallsitx:
Mill-atti proċesswali, senjatament mill-ittra ta' oġġezzjoni tal-Bank Rikorrent datata 10 ta' Ottubru 2017 (fn. 35 Dok. "C" fol. 13 tal-proċess) jirriżulta li l-imsemmi Bank effettwa l-ħlas tas-somma ta' €1,100 għas-saldu tat-talba tad-diretur għall-ħlas tat-Taxxa. *Din il-fatt jinsab rikonoxxut mill-Kummissarju tat-Taxxi stess illi fin-Nota Responsiva (fn. 36 Fol. 114 sa 121 tal-proċess) tiegħu osserva li* minn dak in-nhar li s-soċjetà Rikorrenti ġiet notifikata bl-avviż ta' likwidazzjoni hija kellha kull opportunità li toġġezzjona u f'każ ta' rifjut mill-oġġezzjoni, tappella mid-deċiżjoni tal-Kummissarju tramite l-artikolu 58 tal-Kap.364 iżda minflok hija għażlet li fl-istadju ta' oġġezzjoni tiddikjara lim'għandhiex bażi sufficjenti biex toġġezzjona u ħallset fl-istess nifs it-taxxa mitlub fl-avviż, liema ħlas hija għamlitu **għas-saldu** (fn. 37 Enfasi u sottolinear tal-Kummissarju tat-Taxxi).

Dan il-pagament a saldu, dement li ġie aċċettat mill-Kummissarju tat-Taxxi u ċ-cheque relattiv ġie msarraf, serjament jimpinġi fuq id-dritt tal-Kummissarju tat-Taxxi li jesiġi mingħand il-Bank Rikorrent ħlasijiet ulterjuri in konnessjoni mal-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV 136000.

Din l-osservazzjoni tat-Tribunal issib konferma fil-prinċipju ormai assodat fis-sistema ġuridika nostrali li jekk id-debitur offerent jiddikjara b'mod univoku u indubitabbli li qed joffri pagament għas-saldu tal-pretensjonijiet kollha tal-kreditur, m'għandux dritt il-kreditur unilateralment jinjora l-mod kif offert il-pagament u jaċċettah b'kondizzjonijiet u riservi li neċessarjament huma inkonsistenti ma' offerta ta' pagament a saldu (fn. 38 Dr Stefan Camilleri LL.D noe vs Calbros Ltd., Ċitaz. Nru. 1616/98 deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fit-2 ta' Diċembru, 1999 u William Apap vs Joseph Galea et noe, deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-26 ta' Novembru, 1986). … jekk il-kreditur jaċċetta pagament mibgħut lilu għas-saldu ikun qiegħed jikkonferma illi b'dak il-pagamentikun inqatel id-dejn u ma jistax jippretendi huwa li jkun baqgħalu kreditu għall-bilanċ (fn. 39 St. George's Park Company Limited vs Eric Pace Bonello noe, Avviż Nru. 966/97 deċiża mill-Qorti tal-Maġistrati (Malta) fit-12 ta' Jannar, 2011 u Trinatours Limited vs Martin Camilleri, Avviż Nru. 524/98 deċiża mill-Qorti tal-Maġistrati (Malta) fis-27 ta' April, 2001.

Minn dan kollu osservat jirriżulta li kemm-il darba l-Kummissarju tat-Taxxi sarraf iċ-cheque tal-Bank Rikorrent, huwa ġie li aċċetta dak il-ħlas a saldu ta' dak minnu pretiż in forza tal-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. 136000 maħruġa fil-konfront tal-

imsemmi Bank u r-Rikorrent u b'hekk inqatel id-dejn minnu pretiż b'dik il-Likwidazzjoni ta' Taxxa u ma jistax jippretendi li baqgħalu kreditu għall-bilanċ.

Decide:

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

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

L-Appell

13. Il-bank rikorrent ressaq l-appell tiegħu minn din id-deċiżjoni fit-13 ta' Mejju, 2021, fejn talab lil din il-Qorti sabiex,

"... jogħġobha tvarja s-sentenza appellata mogħtija fis-27 ta' April, 2021 fl-ismijiet 'Bank of Valletta p.l.c. vs Il-Kummissarju tat-Taxxi' billi, filwaqt li tikkonfermaha fejn astjeniet milli tieħu konjizzjoni u tilqa' l-ewwel eċċezzjoni tal-Kummissarju appellat, tirrevokaha u tannullaha u tħassarha mill-bqija u għalhekk tiċħad l-eċċezzjonijiet l-oħra kollha tal-Kummissarju appellat u Tilqa' t-talbiet attriċi billi:

(i) Tannulla, tirrevoka u tħassar l-Avviż maħruġ mill-Kummissarju tat-Taxxi appellat fis-6 ta' Novembru, 2017 fejn iddikjara illi l-oġġezzjoni tal-appellanti hija waħda invalida u / jew ċaħad l-istess oġġezzjoni tal-esponenti tal-10 ta' Ottubru, 2017;

(ii) Tiddikjara li ġialadarba si tratta ta' bejgħ in subbasta, il-Kummissarju appellat ma għandu ebda poter fil-liġi biex jagħmel l-eżerċizzju tar-reviżjoni a tenur tal-artikolu 52 tal-Kap. 364 tal-Liġijiet fir-rigward ta' bejgħ in subbasta u għalhekk filwaqt li Tikkanċella, Tannulla u Tħassar l-istima

maħruġa mill-appellat fit-28 ta' Settembru, 2017 u Tiddikjaraha bħala nulla u bla effett, kif ukoll

(iii) Tordna lill-Kummissarju appellat sabiex jirrifondi lill-esponenti t-taxxa ta' elf mija u sittin Euro (€760) imħallsa bi żball u mingħajr ebda raġuni valida fil-liġi lill-istess appellat."

14. Il-bank appellant qal li l-avviż maħruġ mill-Kummissarju appellat fis-6 ta' Novembru, 2017 huwa invalidu u konfliġġenti fih innifsu. Spjega li filwaqt li l-avviż tal-Kummissarju tat-Taxxa tas-6 ta' Novembru, 2017 jgħid li l-oġġezzjoni tal-bank appellant hija waħda invalida, dan jagħti r-raġunijiet għalfejn irriġetta l-argumenti tal-bank appellant fl-oġġezzjoni tiegħu. L-appellant għamel riferiment għas-sottomissjoni tal-appellant li l-artikolu 52 ma jagħtix konċessjonijiet għall-proprjetà akkwistata permezz ta' bejgħ in subbasta, u qal li din il-premessa hija waħda żbaljata. Żied jgħid li f'dan il-każ hemm nuqqas ta' univoċità għaliex f'nifs wieħed l-appellat jgħid li l-oġġezzjoni tal-bank appellant hija waħda invalida, filwaqt li fl-istess ħin qiegħed jirrrespinġi r-raġunijiet imsemmija fl-oġġezzjoni li l-Kummissarju stess ikkonsidra bħala invalida. Il-bank appellant għamel ukoll riferiment għas-seba' faċċata tad-deċiżjoni tat-Tribunal, fejn fil-fehma tiegħu dan naqas milli jagħti l-importanza neċessarja lill-kelma 'jew' fejn jintqal illi 'dan ifisser illi l-oġġezzjoni ma tispeċifikax bil-miktub ir-raġunijiet għall-oġġezzjoni **jew** ma saritx fi żmien 30 ġurnata mid-data tan-notifika tal-kont.' L-appellant qal li hawnhekk il-kelma 'jew' hija punt essenzjali, u li risposta fi *standard format* kif sejħilha t-Tribunal mhux biss mhijiex ideali iżda anki konfliġġenti u invalida stante li turi nuqqas ta' attenzjoni lejn l-oġġezzjoni tal-bank appellant. Il-bank appellant qal illi li kieku l-Kummissarju appellat stħarreġ ir-raġunijiet mogħtija minnu, ma kienx jiddikjara li din l-oġġezzjoni ma saritx fi żmien 30 ġurnata jew li ma ngħatawx raġunijiet għal tali

oġġezzjoni, aktar u aktar meta dawn iż-żewġ elementi jirriżultaw inveritieri. Qal li għalhekk huwa ma jistax jaqbel mal-konklużjoni tat-Tribunal li ma sabx li dan l-avviż kien wieħed invalidu.

15. It-tieni aggravju tal-bank appellant huwa fis-sens li l-Kummisarju appellat qies it-trasferiment in kwistjoni bħala bejgħ fis-suq miftuħ, meta fil-fatt dan kien trasferiment li sar permezz ta' bejgħ bis-subbasta. Qal li s-suq tal-bejgħ b'subbasta huwa suq differenti mis-suq liberu, partikolarment għaliex filwaqt li bejgħ liberu jsir volontarjament bi qbil bejn il-partijiet, il-bejgħ b'subbasta huwa bejgħ furzat taħt l-awtorità tal-Qorti, u għalhekk huwa bejgħ li jsir permezz ta' digriet. L-appellant qal li distinzjoni evidenti oħra huwa l-fatt li l-valur tal-proprjetà fis-suq miftuħ u dak bis-subbasta, jvarja ħafna partikolarment għaliex min ikun ser jixtri fis-suq liberu jkun fi stat li jivverifika l-problemi li tkun mgħobbija bihom il-proprjetà, li mhux il-każ fejn il-proprjetà tinbiegħ bis-subbasta. Kompla jgħid li meta proprjetà tinxtara bis-subbasta, din tinxtara *tale quale,* jiġifieri bil-problemi kollha li dik il-proprjetà tkun mgħobbija bihom, u meta proprjetà tinbiegħ bis-subbasta, ħafna drabi dan ikun għaliex il-proprjetarju jkollu kwistjonijiet legali li jiġu determinati permezz ta' sentenza tal-Qorti. L-appellant spjega li huma diversi l-problemi fis-subbasti li jnaqqsu l-valur tal-proprjetà, u għalhekk il-valur ta' proprjetà li tinbiegħ bis-subbasta ma jistax jiġi ekwiparat mal-valur ta' proprjetà li tinbiegħ fis-suq miftuħ li ma tkunx mogħbija b'dawn il-problemi. L-appellant qal li huwa għalhekk li l-leġislatur għażel li jeskludi liberazzjonijiet bis-subbasta mill-artikolu 52(4) tal-Kap. 364 minħabba f'dawn id-diffikultajiet. Qal li għalhekk il-Kummissarju appellat ikun żbaljat jekk jonqos milli jikkonsidra li l-proprjetà li tinbiegħ bis-subbasta tifforma

parti minn suq li huwa distint mis-suq miftuħ veru u proprju, partikolarment għaliex fil-bejgħ bis-subbasta m'hemm l-ebda element ta' libertà. L-appellant kompla jgħid li hija ġurisprudenza kostanti tat-Tribunal li meta jitqies il-valur għall-fini ta' taxxa, wieħed ma jistax jieħu biss konsiderazzjoni ta' elementi bħal ma huma d-daqs tal-proprjetà u l-lokalità fejn tinsab sabiex jiġi determinat il-valur tagħha.

16. Il-bank appellant kompla jgħid li l-artikolu 52(4) tal-Kap. 364 ma japplikax għat-trasferiment mertu ta' din il-kawża, u jiċċita dan is-subinċiż tal-liġi, li jibda billi jgħid li "[*m*]*eta l-Kummissarju jkun stabbilixxa li l-valur tal-immobbli kif dikjarat fl-att ta' trasferiment jew f'dikjarazzjoni ta' trasferiment causa mortis ikun inqas minn ...".* Spjega li fil-fehma tiegħu dan l-artikolu jagħmel riferiment għal żewġ xenarji fejn għandha tapplika r-reviżjoni, jiġifieri f'każ ta' kuntratt ta' trasferiment, u f'każ ta' att ta' dikjarazzjoni *causa mortis.* Il-bank appellant spjega li dan b'differenza minn dak li jipprovdi l-artikolu 32 tal-Kap. 364, li jagħmel distinzjoni bejn kuntratt ta' trasferiment, sentenza, digriet jew ordni ta' Qorti u dikjarazzjoni *causa mortis,* u qal li dan il-punt huwa saljenti għall-fini tal-vertenza odjerna stante li l-artikolu 52(4) isemmi biss tnejn minn dawn it-tliet tipi ta' trasferiment, jiġifieri l-ewwel wieħed u t-tielet wieħed. Qal li għalhekk l-artikolu 52(4) tal-Kap. 364 speċifikament jeskludi trasferiment li jsir taħt l-awtorità tal-Qorti bħal ma jiġri f'każ li proprjetà tinbiegħ bis-subbasta. Il-bank appellant qal li t-Tribunal naqas milli jagħti piż lill-mod ta' kif isiru t-trasferimenti, u fil-fatt dan iqis li l-mod kif isir it-trasferiment huwa kważi irrilevanti għall-fini tal-komputazzjoni ta' taxxa. Qal ukoll li huwa ma jaqbilx ma' din il-konstatazzjoni tat-Tribunal. Il-bank appellant qal li l-proprjetà liberata

permezz ta' bejgħ bis-subbasta, hija speċifikament eskluża milli tkun suġġetta għal reviżjoni taħt l-artikolu 52(4) tal-Kap. 364 u l-liġi stess ma tagħtix dan il-poter lill-appellat meta si tratta ta' bejgħ b'subbasta. Qal ukoll li huwa prinċipju basilari fil-kamp tat-taxxa li l-Gvern ma jistax jimponi l-ebda taxxa li ma toħroġx speċifikament mil-liġi abbażi tal-prinċipju ta' *no taxation without representation.*

17. Il-bank appellant għamel riferiment ukoll għall-avviż tas-6 ta' Novembru, 2017 maħruġ mill-appellat, fejn dan iddikjara li l-artikolu 52 tal-Kap. 364 ma jagħtix konċessjonijiet għall-proprjetà akkwistata permezz ta' subbasta. Qal li dan ir-raġunament mhux skont il-prinċipji tal-erminewtika legali, fl-ewwel lok għaliex l-artikolu 52(4) tal-Kap. 364 mhuwiex wieħed li jista' jiġi allaċċjat mal-bejgħ bis-subbasta jew jittratta din l-istituzzjoni legali, u għalhekk ma hemm ebda ħtieġa li tali esklużjoni tiġi imsemmija speċifikament. Qal li aktar minn hekk, *ubi lex voluit dixit, ubi noluit tacuit,* u għalhekk in vista ta' dan il-prinċipju legali, il-bank appellant jissottometti li kien ikollu jiġri bl-invers u l-liġi ssemmi bejgħ bis-subbasta sabiex tali reviżjoni tkun tapplika għall-bejgħ bis-subbasta. Qal li fil-fehma tiegħu, il-leġislatur intenzjonalment għażel li jeskludi t-tieni tip ta' trasferiment imniżżel fl-artikolu 32 tal-Kap. 364, jiġifieri 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 li taħt din il-kategorija jaqa' wkoll il-bejgħ bis-subbasta. Il-bank appellant saħaq illi li kieku l-leġislatur ried li l-artikolu 52(4) tal-Kap. 364 ikun japplika għall-bejgħ bis-subbasta, il-leġislatur dan kien jgħidu mhux jagħżel li jeskludih għal kollox.

18. Il-bank appellant qal ukoll li proprjetà li tinbiegħ bis-subbasta tista' tinbiegħ bil-valur minimu ta' 60% tal-valur stmat mill-perit ġudizzjarju bħala l-valur tal-proprjetà fuq is-suq ħieles bejn żewġ kontraenti volenti. Qal li dan ifisser li min joffri bis-subbasta dejjem joffri bil-possibilità li jixtri bil-valur minimu ta' 60%. Qal illi li kieku l-argument tal-Kummissarju appellat jirnexxi, dan ikun ifisser li dawn iż-żewġ liġijiet huma konfliġġenti jew li din hija sitwazzjoni maħluqa biex tinħoloq l-opportunità li tiġi imposta taxxa addizzjonali u penali. Qal ukoll li ma jagħmel l-eba sens legali li tiġi applikata r-reviżjoni in kwistjoni għall-bejgħ li jsir bis-subbasta, għaliex tkun qiegħda tinħoloq sitwazzjoni anti-kostituzzjonali fejn kull persuna li toffri bis-subbasta u tixtri bil-problemi kollha li proprjetà bħal din iġġorr magħha, tkun qiegħda tissottoponi ruħha għar-riskju li tiġi mmultata u penalizzata b'din it-taxxa addizzjonali. L-appellant spjega li l-bejgħ bis-subbasta fejn proprjetà tinbiegħ bil-prezz ta' mill-anqas 60%, huwa wieħed mill-ftit vantaġġi li hemm biex terz jew kreditur jixtri bis-subbasta. Qal li huwa dan l-element li jagħmel dan it-tip ta' xiri attraenti għal terzi, għaliex li kieku ma jkunx hekk, ħadd mhu sejjer jixtri proprjetà bis-subbasta meta jaf li aktarx din tkun mgħobbija bil-problemi, u li jista' jixtri proprjetà simili fis-suq ħieles li ma jkollhiex l-istess problemi. Il-bank appellant kompla jgħid li dan iwassal għal ostakoli kbar fl-eżekuzzjoni tat-titoli tal-kredituri, bl-implikazzjonijiet finanzjarji u ekonomiċi kollha li jinħolqu fil-pajjiż, kontra l-interess pubbliku. Qal li proprjetà li tkun waslet biex tinbiegħ bis-subbasta, ma tkunx tista' tinbiegħ fis-suq miftuħ u għalhekk ma tistax titqies għall-finijiet ta' valur, fix-xenarju tas-suq miftuħ.

19. Il-bank appellant qal li fil-fehma tiegħu huma dawn l-argumenti li jwasslu għall-interpretazzjoni korretta li l-valur tas-suq ta' proprjetà mibjugħa bis-subbasta la huwa l-valur mogħti mill-perit ġudizzjarju, għaliex dak il-valur ma jiħux in konsiderazzjoni l-problemi li tkun mgħobbija bihom proprjetà li tinbiegħ bis-subbasta, u lanqas huwa l-valur rivedut mill-Kummissarju taħt poteri li m'għandux. L-appellant qal li l-valur tas-suq (il-*market value*) ta' proprjetà li tinbiegħ bis-subbasta f'sistema ġudizzjarja regolata bil-kontrolli kollha li jipprevedi l-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta u bl-oblaturi preżenti fil-jum tal-bejgħ, fejn wieħed joffri fuq l-ieħor, il-prezz li bih jiġi finalment liberat il-fond huwa l-prezz tas-suq f'dawk iċ-ċirkostanzi li fihom tkun qiegħda tinbiegħ il-proprjetà.

20. Il-bank appellant qal ukoll li l-impożizzjoni tal-Kummissarju appellat tmur ukoll kontra l-*mens legis* ta' din il-liġi, għaliex il-leġislatur, bil-poteri li jagħti lill-Kummissarju taħt l-artikolu 52 tal-Kap. 364, ried jipproteġi l-erarju minn evażjoni fiskali konsegwenti għal dikjarazzjoni ta' valur f'xi trasferiment b'kuntratt, li ma tkunx tirrispekkja l-valur veru tas-suq imħallas u mhux biex joħnoq il-provvedimenti eżekuttivi previsti fil-Kap. 12, intiżi biex jgħinu l-ekonomija tal-pajjiż.

21. L-appellant għamel riferiment għas-sottomissjoni tal-appellat li l-bank laħaq ħallas parti mit-taxxa addizzjonali mitluba mill-appellat, u qal li dan ma jfissirx li b'daqshekk il-bank rikorrenti mhux intitolat għal rifjużjoni ta' flus erronjament imħallsin lill-appellat.

22. Il-bank appellant għamel ukoll riferiment għall-argument tal-Kummissarju appellat li l-oġġezzjoni tal-bank appellant kienet waħda invalida.

Qal li t-Tribunal qabel mas-sottomissjonijiet tiegħu, u għalhekk dan il-punt qiegħed jissemma minnu biss għall-fini ta' kompletezza. L-appellant qal li hemm biss żewġ raġunijiet għalfejn oġġezzjoni tista' tkun invalida, jiġifieri jekk tali oġġezzjoni ma tiġix ippreżentata fit-terminu ta' tletin ġurnata mid-data tan-notifika, jew jekk tali oġġezzjoni ma tkunx tinkludi raġunijiet bil-miktub li jissostanzjaw għal xiex tkun qiegħda ssir dik l-oġġezzjoni. Qal li l-avviż tas-6 ta' Novembru, 2017, li jiddikjara li l-oġġezzjoni tal-bank appellant hija waħda invalida, hija invalida u erronea fiha nnifisha għaliex ma tirnexxi fuq l-ebda wieħed mill-binarji imsemmija mil-liġi. Spjega li jidher ċar fl-ewwel lok li l-oġġezzjoni tal-bank appellant ġiet imressqa fi żmien tletin ġurnata mid-data tan-notifika, kif jidher mid-dokumenti esebiti mar-rikors tal-appell stess, minn fejn jirriżulta li n-notifika tal-kont tat-taxxa saret fl-4 ta' Ottubru, 2017, filwaqt li l-oġġezzjoni tal-bank appellant saret fl-10 ta' Ottubru, 2017. Qal ukoll li fir-rigward tal-eċċezzjoni tal-invalidità imressqa mill-appellat, din ukoll ma tistax tirnexxi għaliex l-ittra mibgħuta mill-bank appellant fl-10 ta' Ottubru, 2017, hija ittra sostanzjata b'raġunijiet u mhijiex sempliċiment ittra li qed tgħid biss li qiegħda tiġi mressqa oġġezzjoni.

23. Il-bank appellant għamel ukoll riferiment għal dak li ġie konstatat mit-Tribunal, fejn ingħad li jista' jkun hemm *legitimate expectation* jekk mhux dritt kważit, li proprjetà liberata in segwitu għall-bejgħ b'subbasta ma tkunx assoġġettata għall-iskrutinju tal-Kummissarju tat-Taxxi taħt l-artikolu 52 tal-Kap. 364. L-appellant qal li bir-rispett kollu lejn it-Tribunal, huwa qatt m'għamel asserzjoni bħal din, u huwa ma jħossx li bħala bank għandu xi drittijiet speċjali, iżda għamel sottomissjonijiet validi li jirrappreżentaw l-interessi ta' kull persuna

li tagħmel subbasta u ta' kull persuna li toffri bis-subbasta. Qal li l-linja ta' domandi li saret minnu sabiex jistabbilixxi jekk qatt ġara xi każ simili qabel dan, hija waħda kompletament ġustifikata. Qal li dan jingħad għaliex tali impożizzjoni ta' taxxa ma toħroġ minn ebda liġi, u l-artikolu 52(4) ma jipprovdix għal tali impożizzjoni. Il-bank appellant għamel riferiment għax-xhieda ta' Josette Galdes, li qal li kienet waħda inkonklussiva għall-aħħar, u qal li fi kwalunkwe proċedura mhux biżżejjed li rappreżentant jiddikjara li jaħseb li tali taxxa bdiet tiġi imposta għaliex l-appellat iddeċieda li jirreġistra l-liberazzjonijiet bis-subbasta b'mod differenti. Il-bank appellant kompla jgħid li l-Kummissarju appellat m'għandu l-ebda jedd jiddeċiedi li kuntratt ta' trasferiment u liberazzjoni bis-subbasta huma l-istess ħaġa, u l-kawżi ma jiġux ġeneralment deċiżi fuq l-ipotetiku, u għalhekk Josette Galdes kellha tagħti spjegazzjoni ħafna iktar ampja sabiex tiġġustifika għal liema raġuni, wara ħafna snin, il-Kummissarju appellat beda jimponi taxxa addizzjonali u l-penali fuq il-liberazzjonijiet li jsiru bis-subbasta. L-appellant qal ukoll li Josette Galdes baqgħet ma tat l-ebda spjegazzjoni għal liema raġuni ittieħdet din id-deċiżjoni u abbażi ta' liema liġi, u għalhekk it-Tribunal ma kellux jistrieħ fuq tali xhieda ipotetika ta' Galdes bħala waħda attendibbli. Il-bank appellant qal li din il-bidla fil-proċedura min-naħa tal-appellat mhijiex ser tolqot biss lill-banek, iżda lil kull persuna li tixtri bis-subbasta għaliex f'ħafna każijiet dawn ikunu ser jixtru b'valur inqas minn dak li huwa stmat li huwa l-valur fis-suq ħieles, u allura kull persuna bħal din ser teħel taxxa addizzjonali u penali. L-appellant qal ukoll li b'konsegwenza naturali li toħroġ mil-liġi li tirregola s-subbasti, kull darba li jkun hemm liberazzjoni, bir-raġunament tat-Tribunal ser jinħoloq kunflitt mal-Kap. 364, għaliex il-proċedura tas-subbasta tkun qiegħda 'tonsob' lill-persuni biex

jeħlu taxxa addizzjonali u penali, filwaqt li żied jgħid li din hija sitwazzjoni li toħloq ħafna inċertezza. Qal li sitwazzjoni bħal din sejra toħloq ħafna problemi mhux biss lill-banek iżda anki liċ-ċittadini privati, u għalhekk din mhijiex kwistjoni ta' *legitimate expectation,* iżda kwistjoni ta' liġi li għandha tagħti ċertezza u konfort lis-subbastant, li jkun diġà sofra leżjoni fil-jeddijiet tiegħu, u li jkun għadda minn spejjeż u proċeduri twal biex itella' l-proprjetà bis-subbasta, u anke lil kull terza persuna li tagħżel li tixtri bis-subbasta. L-appellant ikkonkluda li din mhijiex sitwazzjoni fejn huwa qiegħed iqis lilu nnifsu bħala speċjali, iżda jkun inġust ferm fuq il-persuna li tkun imċaħħda minn ħlas u mill-proprjetà tagħha, li timxi mal-liġi u mal-proċedura tas-subbasta, biex imbagħad teħel penali u taxxa addizzjonali mill-Kummissarju tat-Taxxa. Qal li dan ċertament li ser jaqta' qalb terzi persuni milli joffru f'subbasti, jekk ikun hemm xi ħjiel li l-prezz li bih tinbiegħ il-proprjetà b'mod forzuż taħt l-awtorità tal-Qorti, imbagħad ser jiġi rivedut mill-Kummissarju tat-Taxxi.

<u>Ir-Risposta tal-Appell</u>

24. Il-Kummissarju appellat wieġeb li d-deċiżjoni tat-Tribunal hija ġusta u timmerita konferma, u qal li l-aggravji tal-appellant huma infondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda. Qal li l-aggravju prinċipali tal-bank appellant huwa li l-leġislatur speċifikament għażel li jeskludi l-liberazzjoni ta' proprjetà bis-subbasta mill-effetti tal-artikolu 52(4) tal-Kap. 364. L-appellat jgħid li abbażi tal-Kap. 364, il-Kummissarju appellat għandu l-jedd skont il-liġi li ma jaqbilx ma' valur imsemmi f'att ta' trasferiment, aktar u aktar meta ma jiġux ipprovduti provi fattwali li jissostanzjaw l-oġġezzjoni. Qal li dan ifisser li l-prezz indikat fl-

att ta' trasferiment ma jitqiesx bħala prova konklussiva tal-valur reali tal-fond trasferit, u dan jiġri meta l-Kummissarju jistabbilixxi li l-valur tal-immobbli kif dikjarat fl-att ta' trasferiment ikun inqas minn ħamsa u tmenin fil-mija (85%) tal-valur reali jew ta' dak li jkollu jingħata bi ħlas. Qal li l-bank appellant fl-ittra tiegħu tal-10 ta' Ottubru, 2017 spjega li huwa m'għandux bażi suffiċjenti sabiex joġġezzjona, u saħansitra ħallas l-Avviż ta' Likwidazzjoni għas-saldu. Qal ukoll li għalhekk ir-raġuni għalfejn huwa ssolleva l-eċċezzjoni li l-allegazzjonijiet tal-appellanti huma infondati fil-fatt u fid-dritt, hija li kif ħareġ ċar mill-provi prodotti quddiem it-Tribunal, kien il-bank appellant stess li ddikjara li m'għandux bażi suffiċjenti sabiex joġġezzjona, u għalhekk ħallas l-ammont mitlub minnu għas-saldu. Qal li għalhekk huwa irraġonevoli li l-bank appellant ikollu ripensament dwar l-affermazzjonijiet u deċiżjonijiet li huwa ħa fl-oġġezzjoni tiegħu, billi kemm quddiem it-Tribunal kif ukoll quddiem din il-Qorti, qiegħed ikun konfużjonali billi jibqa' jargumenta li l-Avviż ta' Likwidazzjoni huwa invalidu u kunfliġġenti u għandu jitħassar, minkejja li kien huwa stess li kkonferma li m'għandux bażi suffiċjenti biex joġġezzjona għalih. Il-Kummissarju appellat kompla jgħid li l-Avviż ta' Likwidazzjoni sar skont il-liġi u li abbażi tal-artikolu 56(3) il-Kummissarju għandu jiddeċiedi t-taxxa b'ordni bil-miktub u jinnotifika lill-persuna li toġġezzjona b'avviż li huwa jirrifjuta li jemenda l-likwidazzjoni kif mitlub minn dik il-persuna fi żmien tliet snin mid-data ta' meta jirċievi l-imsemmi avviż ta' oġġezzjoni. Qal li minn dakinhar li l-bank appellant ġie notifikat bl-avviż ta' likwidazzjoni, huwa kellu kull opportunità li joġġezzjona u f'każ ta' rifjut mill-oġġezzjoni, seta' jappella mid-deċiżjoni tal-Kummissarju *ai termini* tal-artikolu 58 tal-Kap. 364, iżda minflok fl-istadju tal-oġġezzjoni l-bank appellant għażel li jiddikjara li m'għandux bażi suffiċjenti biex joġġezzjona u

ħallas it-taxxa mitluba fl-avviż, liema ħlas huwa għamlu għas-saldu. L-appellat irrimarka wkoll li *ignorantia legis non excusat,* senjatament f'każ li l-bank appellant ma kienx edott mill-provvedimenti tal-Kap. 364.

25. L-appellat qal li l-appellant qiegħed jargumenta li s-suq tal-bejgħ b'subbasta huwa differenti mis-suq miftuħ tal-proprjetà, għaliex dan tal-aħħar huwa bejgħ forzat, kif ukoll għaliex il-proprjetà li tinxtara b'subbasta tkun mgħobbija b'diversi djun u problemi li jnaqqsu l-valur u għalhekk ma tistax tiġi ekwiparata f'termini ta' valur ma' proprjetà li qed tinbiegħ fuq is-suq miftuħ. L-appellat qal li huwa ma jaqbilx mas-sottomissjoni tal-appellant fir-rigward ta' dan l-aggravju, u beda biex jispjega li huwa ben konxju tal-proċeduri meta proprjetà tiġi trasferita b'bejgħ bis-subbasta, u meta proprjetà tiġi trasferita b'att pubbliku, li dawn huma distinti minn xulxin. Qal iżda li fir-rigward tat-taxxa dovuta fuq it-trasferiment ta' proprjeta, il-liġi hija ċara fis-sens li ma tagħmel ebda distinzjoni b'liema mezz isir it-trasferiment, għajr li permezz ta' liġijiet sussidjarji u regolamenti, il-valur tal-proprjetà jiġi stabbilit tenut kont taċ-ċirkostanzi li jolqtu l-proprjetà fil-mument tat-trasferiment. Qal li f'każ li l-proprjetà tkun mgħobbija bi djun, ipoteki u piżijiet oħra, dan kollu jittieħed in konsiderazzjoni, u huwa għalhekk li l-liġi ma toħloq l-ebda distinzjoni dwar liema tipi ta' trasferimenti huma suġġetti għar-reviżjoni jew le, għaliex ikun x'ikun il-mezz li bih isir it-trasferiment, il-liġi xorta waħda taħseb biex tkopri ċ-ċirkostanzi kollha, kemm dawk meqjusa ta' vantaġġ, kif ukoll dawk li jkunu żvantaġġużi. Qal li l-appellant qiegħed jagħżel li jinterpreta l-liġi kif jaqbel lilu, għaliex il-Kap. 364 huwa ċar ħafna dwar il-kelma 'trasferiment' x'tinkludi fiha. Qal li l-bank appellant qiegħed jagħżel kif ipoġġi l-kliem, u anki quddiem din il-qorti ta'

reviżjoni qiegħed jagħżel li jressaq l-istess sottomissjonijiet li għamel quddiem it-Tribunal. L-appellat qal li filwaqt li l-Kap. 364 fih 67 artikolu, l-appellant iċċita biss żewġ artikoli partikolari tiegħu, sabiex jiġġustifika l-appell tiegħu quddiem it-Tribunal. L-appellat qal li l-Kap. 364 għandu jiġi evalwat b'mod ħolistiku, għaliex huwa l-assjem tal-artikoli kif inhuma wara xulxin li jirriżultaw f'katina sħiħa ta' liġijiet li jagħtu tifsira loġika u organizzata ta' kif wieħed għandu jifhem u jimplimenta l-istess liġijiet. Qal li ma jagħmilx sens u ġustizzja li wieħed jaqbad għadd ta' artikoli u jagħżel li jagħtihom interpretazzjoni distinta mill-kumplament tal-artikoli l-oħra li jkunu inkitbu bl-intenzjoni li mhux biss jimxu flimkien, iżda li ma jmorrux kontra xulxin. Qal ukoll li l-appellant eskluda kompletament il-kumplament tad-disposizzjonijiet tal-Att sabiex joħloq l-interpretazzjoni tiegħu tal-Kap. 364.

26. L-appellat qal li huwa ma jaqbilx mal-interpretazzjoni tal-bank appellant li l-artikolu 52(4) tal-Kap. 364 ma japplikax għal trasferimenti ta' bejgħ b'subbasta, għaliex dan japplika biss f'każijiet ta' trasferiment b'kuntratt u ta' dikjarazzjonijiet *causa mortis.* L-appellat qal li l-artikolu 32(1) tal-Kap. 364 ma jagħmel l-ebda distinzjoni jew esklużjoni dwar il-forma jew it-tip ta' att li bih isir it-trasferiment ta' proprjetà immobbli li għandha tiġi soġġetta għat-taxxa, u dan billi jispeċifika b'mod espliċitu li għandha titħallas taxxa fuq kull dokument, kull sentenza, digriet jew ordni ta' kull Qorti jew awtorità oħra leġittima li permezz tagħha tiġi trasferita ħaġa immobbli. Qal li f'dan il-każ it-trasferiment sar permezz ta' digriet fejn ġiet ordnata l-liberazzjoni tal-proprjetà immobbli in kwistjoni, liema trasferiment huwa suġġett għat-taxxa u konsegwentement għar-reviżjoni. Qal li l-artikolu 52 tal-Kap. 364 ma jidher li jagħmel l-ebda

klassifika jew distinzjoni fil-mod kif proprjetà tiġi trasferita sabiex titħallas taxxa jew le, u qal li huwa ma jaqbilx mal-interpretazzjoni mogħtija mill-bank appellant li t-trasferimenti bis-subbasta huma esklużi mill-applikazzjoni tar-reviżjoni għall-finijiet tat-taxxa. F'dan ir-rigward l-appellat għamel riferiment għad-definizzjoni ta''trasferiment' ai termini tal-Kap. 364, li jinkludi kull assenjazzjoni, mogħdija ta' proprjetà, bejgħ, diviżjoni, donazzjoni, kostituzzjoni ta' dota, bejgħ b'*instalments,* fidi ta' ċens u kull akkwist taħt kull titolu ieħor, inkluż att pubbliku dikjaratorju, u qal li l-kliem 'kull dokument' ifisser li l-leġislatur ma ried jeskludi ebda tip ta' assenjazzjoni ta' immobbli.

27. Il-Kummissarju appellat qal li lanqas ma jreġġi l-argument tal-bank appellant li għax proprjetà ġiet mibjugħa b'subbasta, ifisser li din iġġorr magħha problemi jew djun, għaliex mhux bilfors li proprjetà bħal din tkun mgħobbija bil-problemi msemmija mill-appellant. Żied jgħid li l-bank appellant ma kkontestax il-valutazzjoni li straħ fuqha l-Kummissarju meta nħarġet l-istima mill-periti maħtur minnu, u kompla jgħid li l-appell tal-bank appellant huwa biss dwar interpretazzjoni tal-liġi. L-appellat qal li meta wieħed jixtri minn subbasta, huwa jagħmel dan b'mod volontarju u għar-riskju tiegħu, u filwaqt li għad-debitur il-bejgħ ikun wieħed furzat, għal min ikun qiegħed jixtri, dan qiegħed jixtri bir-riskji u l-vantaġġi kollha li ġġorr magħha l-proprjetà, fosthom li wieħed jista' jintalab iħallas taxxa addizzjonali abbażi tal-Kap. 364.

28. Il-Kummissarju appellat qal li skont l-artikolu 58(3) tal-Kap. 364, l-appell isir quddiem it-Tribunal mit-*tax payer* li jkun qiegħed jilmenta li l-likwidazzjoni hija eċċessiva, b'dan illi l-piż tal-prova illi l-likwidazzjoni hija eċċessiva, jaqa' fuq

l-appellant. Qal li f'dan il-każ il-bank appellant ma sab l-ebda bażi sufficjenti biex joġġezzjona u minflok aċċetta u effettivament ħallas l-ammont mitlub minnu. L-appellat qal li kien jinkombi fuq il-bank appellant li jipprova illi l-valur tal-fond in kwistjoni kif indikat fuq l-att ta' trasferiment jirrifletti l-valur ġust fil-mument li sar it-trasferiment, u li għalhekk il-likwidazzjoni magħmula mill-Kummissarju hija eċċessiva.

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

29. Din il-Qorti ser tgħaddi sabiex tikkunsidra l-aggravji tal-appellant, u dan fid-dawl tar-risposta ntavolata mill-appellat u anki tal-konsiderazzjonijiet magħmulin mit-Tribunal fid-deċiżjoni appellata. Dak li qiegħed jiġi kkontestat mill-bank appellant f'dawn il-proċeduri, mhux tant il-*quantum* tal-penali u taxxa addizzjonali imposti fuqu mill-appellat, iżda l-fatt li wara li kien hemm bejgħ ta' proprjetà bil-proċedura tas-subbasta, l-appellat għamel eżerċizzju dwar l-evalwazzjoni tal-prezz li bih inbiegħet dik il-proprjetà, u konsegwentement impona fuq il-bank akkwirent taxxa addizzjonali u penali, għaliex fil-fehma tiegħu l-prezz dikjarat fuq l-att tal-bejgħ, kien inqas mill-valur proprju ta' dik il-proprjetà. Jibda biex jingħad li kif ġie spjegat tajjeb mill-bank appellant, f'dan il-każ kien hemm ftit li xejn konkorrenza għall-akkwist tal-proprjetà bis-subbasta, u l-prezz li bih il-proprjetà ġiet liberata favur il-bank kien l-ogħla prezz offrut għaliha. Għaldaqstant ikun inutli li wieħed jipprova jargumenta li l-valur tal-proprjetà fis-suq huwa dak iffissat mill-perit inkarigat mill-appellat, għaliex meta sar il-bejgħ tal-proprjetà, ma kien hemm l-ebda xerrej prospettiv li kien dispost iħallas għaliha il-prezz stabbilit mill-perit inkarigat mill-appellat. Il-Qorti mhijiex

qiegħda tqis dan l-appell f'vakwu jew f'iżolament mir-realtà, xi drabi inġusta, li fiha l-banek jakkwistaw proprjetajiet bis-subbasta. Huwa fatt magħruf li l-banek mhumiex aġenziji tal-bejgħ tal-proprjetà, u l-ebda bank ma jkun irid jispiċċa f'sitwazzjoni ta' listi twal ta' proprjetà imqiegħda minnu għall-bejgħ bis-subbasta, li finalment ħadd ma juri interess fiha, u li tibqa' fuq il-kotba tal-bank mingħajr ma tkun tista' tiġi kapitalizzata għal finijiet ta' likwidità. Huwa dan ix-xenarju li l-appellat għandu jżomm quddiem għajnejh qabel jiddeċiedi li l-valur ta' proprjetà mibjugħa bis-subbasta għandu jiġi rivedut fuq parir tal-perit inkarigat minnu.

L-ewwel aggravju: *[it-Tribunal ma kienx korrett meta naqas milli jiddikjara li l-Avviż tal-Kummissarju tas-6 ta' Novembru, 2017 huwa invalidu]*

30. Il-bank appellant sostna li t-Tribunal ma kienx korrett meta naqas milli jiddikjara li l-Avviż tas-6 ta' Novembru, 2017 maħruġ mill-appellat kien invalidu. Spjega li min-naħa tiegħu ġie ppruvat, li l-oġġezzjoni għan-notifika tat-taxxa u tal-penali li kien qiegħed jintalab iħallas, saret ferm qabel id-dekors tat-tletin ġurnata mid-data tan-notifika tal-kont. Barra minn hekk l-oġġezzjoni tiegħu kienet tinkludi r-raġunijiet għalfejn huwa kien qiegħed joġġezzjona. Il-Qorti mhix sejra telabora fit-tul dwar dan l-aggravju, għaliex fil-fehma tagħha dak li qiegħed jissolleva l-appellant f'dan l-aggravju ġie ampjament ippruvat minnu, u assolutament mhux veru li jintqal li l-perijodu ta' tletin ġurnata ma ġiex osservat jew li l-bank naqas milli jagħti r-raġunijiet għalfejn kien qiegħed joġġezzjona. Il-Qorti mhix sejra tidħol fil-mertu għalfejn il-bank fl-ittra tiegħu tal-10 ta' Ottubru,

2017 qal li huwa ma kellux bażi suffiċjenti fuq xiex joġġezzjona għat-taxxa imposta fuqu. F'dan l-istadju iżda qiegħda tiddeċiedi li ma kellhiex tintbagħat *standard form reply* min-naħa tal-appellat, partikolarment meta r-raġunijiet mogħtija minnu għalfejn l-Oġġezzjoni tal-appellant tqieset invalida mhumiex veritieri. L-appellat kellu l-obbligu li fl-avviż ta' rifjut tiegħu almenu juri li fehem iċ-ċirkostanzi tal-każ partikolari, u minflok jibgħat *standard form reply,* kellu almenu jwieġeb b'mod li huwa rilevanti għaċ-ċirkostanzi partikolari tal-każ, u mhux isemmi żewġ raġunijiet għaċ-ċaħda tiegħu li mhumiex veritieri. Għaldaqstant tqis illi l-ewwel aggravju huwa mistħoqq, u tilqgħu.

It-tieni aggravju: *[Il-Kummissarju qies dan it-trasferiment daqs li kieku kien bejgħ fuq is-suq miftuħ, meta dan it-trasferiment sar permezz ta' subbasta]*

31. L-appellant spjega r-raġunijiet għalfejn il-bejgħ bis-subbasta għandu jitqies li jikkostitwixxi suq għalih innifsu, u għandu jitqies bħala suq distint u separat minn bejgħ fis-suq miftuħ tal-proprjetà, fejn żewġ partijiet jiftiehmu dwar prezz u jersqu għax-xiri b'mod liberu u volontarju. Qal li fil-bejgħ b'subbasta, il-bejgħ isir b'mod furzat, u ħafna drabi l-proprjetà in kwistjoni tkun mgħobbija b'għadd ta' problemi. Il-Qorti mhijiex sejra tintilef fi spjegazzjonijiet fit-tul dwar id-distinzjoni fundamentali bejn proprjetà li tinbiegħ fis-suq miftuħ u proprjetà li tinbiegħ bis-subbasta, iżda trid tirrileva li minkejja li fil-bejgħ bis-subbasta aktarx li l-akkwirent jersaq għall-akkwist volontarjament, kif ipprova jargumenta l-Kummissarju appellat, fil-verità meta l-proprjetà tispiċċa tiġi akkwistata minn bank, dan iseħħ għaliex l-ebda persuna oħra ma tkun uriet

interess fiha, jew għaliex l-ebda persuna ma tkun trid tilħaq il-prezz li jkun qiegħed joffri l-bank għal dak l-akkwist. Kif diġà intqal, il-bank mhuwiex fin-negozju tax-xiri u l-bejgħ ta' proprjetà, u ħafna drabi l-bank jidħol biex jakkwista l-proprjetà fis-subbasta għaliex ma jkunx hemm mod ieħor kif il-bank jirkupra flusu. Il-Qorti hawn tagħmel riferiment għall-parti tad-deċiżjoni tat-Tribunal fejn intqal li *'[i]l-Kummissarju tat-Taxxa jista' jimponi taxxa addizzjonali u imgħaxijiet kemm f'każijiet ġenwini fejn il-prezz dikjarat ma jkunx, fil-fehma tiegħu, jirrifletti l-valur reali tal-proprjetà, kif ukoll f'dawk il-każijiet fejn il-partijiet kontraenti ma jkunux, volontarjament, iddikjaraw il-prezz intier tat-trasferiment',* u żied jgħid li għalhekk bejgħ bis-subbasta m'għandux ikun eżonerat mill-applikazzjoni tal-artikolu 52 tal-Kap. 364. Il-Qorti ma taqbilx ma' dan ir-raġunament tat-Tribunal, għaliex kif diġà spjegat, f'dawn iċ-ċirkostanzi partikolari, il-valur reali tal-proprjetà huwa l-prezz li din ġabet meta nbiegħet u meta ntalbu jikkonkorru xerrejja prospettivi, fi proċess ta' bejgħ li jsir bl-aktar mod miftuħ. F'dan il-każ, l-ogħla prezz offrut għall-akkwist tal-proprjetà kien dak tal-bank, bil-konsegwenza li l-proprjetà ġiet liberata favur tiegħu. L-ebda terz ma offra aktar minn dak il-prezz, aktarx għaliex iċ-ċirkostanzi partikolari tal-proprjetà in kwistjoni jirrendu l-valur tal-proprjetà in kwistjoni wieħed li huwa ferm aktar baxx minn dak stabbilit mill-perit inkarigat mill-appellat. Il-Qorti tirrileva li meta si tratta ta' bejgħ b'subbasta, iċ-ċirkostanzi li normalment abbażi tagħhom jiġi ffissat il-prezz ta' proprjetà, bħad-daqs, il-post fejn tinsab, il-prezz ta' fondi simili fl-istess inħawi, huma sekondarji quddiem ċirkostanzi oħra li jistgħu jwasslu persuna tiddeċiedi li dik il-proprjetà ma trid tixtriha bl-ebda mod, in vista tal-piżijiet u l-problemi li din iġġorr. Għaldaqstant għandu raġun il-bank appellant jargumenta li r-regoli li l-Kummissarju appellat japplika għal

trasferimenti ta' proprjetà fis-suq miftuħ, m'għandhomx japplikaw ukoll għat-trasferiment ta' proprjetà bil-proċedura tas-subbasta, għaliex is-suq tal-proprjetà li tinbiegħ bis-subbasta huma ferm differenti mis-suq tal-bejgħ tal-proprjetà b'mod liberu.

It-tielet aggravju: *[L-applikabilità tal-artikolu 52(4) għal trasferimenti b'subbasta]*

32. Il-bank appellant isostni li l-kliem użat mil-leġislatur fl-artikolu 52 tal-Kap. 364, huwa differenti minn dak użat fl-artikolu 32, u jinkludi biss atti ta' trasferiment *inter vivos* u dikjarazzjonijiet ta' trasferiment *causa mortis,* għaliex ried li t-trasferimenti bil-proċedura tas-subbasta jkunu esklużi mill-applikazzjoni tat-taxxa addizzjonali u l-penali li l-appellat jista' jimponi fejn fil-fehma tiegħu, il-prezz dikjarat ma jkunx jirrifletti l-valur reali tal-proprjetà, jew fejn il-partijiet kontraenti jkunu naqsu milli jiddikjaraw il-prezz intier tat-trasferiment.

33. Din il-Qorti, għal raġunijiet diġà spjegati, taqbel ma' dan l-aggravju sollevat mill-bank appellant. Assolutament mhux konċepibbli li fejn ikun hemm bejgħ bis-subbasta, u għalhekk il-kuntratt jiġi ppubblikat in segwitu għal digriet tal-Qorti, il-prezz li jiġi ddikjarat fuq il-kuntratt ma jkunx jirrifletti l-prezz li jitħallas realment għal dik il-proprjetà. Lanqas ma jista' jintqal li tista' tinħoloq ċirkostanza fejn il-prezz dikjarat ma jkunx jirrifletti l-valur reali tal-proprjetà, għaliex kif diġà intqal, il-valur ta' proprjetà li tinbiegħ b'subbasta huwa l-prezz li xerrej prospettiv huwa dispost li jħallas għaliha. M'hemmx għalfejn li jiġi ripetut għal liema raġunijiet u taħt liema ċirkostanzi, ikun il-bank li jakkwista proprjetajiet bħal dawn. Il-leġislatur, filwaqt li jrid li fi trasferimenti bħal dawn

ikun hemm l-impożizzjoni tat-taxxa tad-dokumenti u ta' taxxi oħra li jkunu dovuti f'kull trasferiment, naqas milli juża l-istess diċitura fl-artikolu 52 tal-liġi, u għalhekk l-appellat ma kellux jinferixxi li huwa għandu l-awtorità jiffissa taxxa addizzjonali u penali fejn il-bejgħ isir b'subbasta. Il-Qorti qieset ukoll li bejgħ b'subbasta jsir taħt l-awtorità tal-Qorti u wara li jinħarġu d-digrieti relattivi sabiex ikun jista' jiġi ppubblikat il-kuntratt ta' trasferiment relattiv. Bil-pożizzjoni li ħa l-appellat f'dawn il-proċeduri, dan arroga għalih poteri li ma joħorġux mil-liġi, għaliex iddeċieda li huwa għandu l-poter li jirrevedi l-prezz offrut u li abbażi tiegħu jinħareġ id-digriet tal-Qorti. M'għandux ikun li deċiżjoni li tingħata mill-Qorti u li abbażi tagħha jiġi ffirmat kuntratt pubbliku, tiġi riveduta minn uffiċjal pubbliku li qiegħed jiddeċiedi li l-prezz li bih ġie awtorizzat il-bejgħ ta' dik il-proprjetà ma jaqbilx miegħu għaliex ma jirriflettix il-valur reali ta' dik il-proprjetà. In vista ta' dawn il-konsiderazzjonijiet, tqis li dan l-aggravju huwa ġustifikat, u tilqgħu.

Ir-raba' aggravju: *[ubi lex voluit dixit, ubi noluit tacuit]*

34. Il-bank appellant isostni illi l-artikolu 52(4) tal-Kap. 364 mhuwiex allaċċjat mal-bejgħ bis-subbasta jew jittratta din l-istituzzjoni legali, u għalhekk ma kien hemm l-ebda ħtieġa li bejgħ bħal dan jiġi eskluż speċifikament mil-leġislatur. Qal li l-leġislatur intenzjonament għażel li jeskludi t-tieni tip ta' trasferiment imsemmi fl-artikolu 32 tal-Kap. 364, jiġifieri '*kull sentenza, digriet jew ordni ta' kull qorti jew awtorità oħra leġittima, li bihom xi ħaġa immobbli jew xi dritt reali fuq xi immobbli jiġi trasferit lil xi persuna*' mill-applikazzjoni tal-artikolu 52 tal-

Kap. 364, u li kieku l-leġislatur ried li l-artikolu 52(4) ikun japplika għall-bejgħ bis-subbasta, dan kien jinkludieh u mhux jeskludieh għal kollox.

35. Anki hawn, il-Qorti tirrileva li meta wieħed jikkonsidra ċ-ċirkostanzi partikolari li fihom isir bejgħ bis-subbasta, tasal biex tifhem għal liema raġuni l-leġislatur uża diċitura differenti fiż-żewġ artikoli ċċitati. Hemm loġika wara l-esklużjoni ta' dawn it-tipi ta' trasferimenti mill-applikazzjoni tal-artikolu 52 tal-Kap. 364, u ladarba l-liġi ma ssemmi xejn dwar trasferimenti ta' din ix-xorta u ma tinkludihomx taħt l-applikazzjoni tal-artikolu 52, il-appellat ma kellux jikkonsidra dat-tip ta' trasferimenti ukoll għall-finijiet tal-impożizzjoni ta' taxxa addizzjonali u penali. M'għandux ikun li bejgħ li jsir taħt l-awtorità tal-Qorti jiġi rivedut mill-ġdid minn uffiċjal pubbliku bħal ma huwa l-Kummissarju tat-Taxxi, u meta l-Kummissarju appellat ħareġ taxxa addizzjonali u penali fuq trasferiment li sar taħt l-awtorità tal-Qorti, dan arroga għalih innifsu poteri li l-leġislatur fil-fatt ma tahx. Tqis għalhekk li dan l-aggravju huwa mistħoqq, u qegħda tilqgħu ukoll.

Il-ħames aggravju: *[il-possibilità ta' kunflitt bejn il-liġi li tirregola l-bejgħ bis-subbasta u l-Kap. 364 tal-Liġijiet ta' Malta]*

36. Il-bank appellant spjega li skont il-liġi li tirregola l-bejgħ ta' proprjetà bis-subbasta, din tista' tinbiegħ bil-valur minimu ta' 60% tal-valur stmat mill-perit ġudizzjarju bħala l-valur tal-proprjetà fuq is-suq ħieles bejn żewġ kontraenti volenti. Qal li dan ifisser li min jagħmel offerta f'subbasta, dejjem joffri bil-possibilità li jixtri bil-valur ta' 60% jew aktar. Qal li kieku l-argumenti tal-appellat għandhom mis-sewwa, dan ikun ifisser li dawn iż-żewġ liġijiet huma

konfliġġenti, jew inkella li din hija sitwazzjoni maħluqa sabiex ikun hemm iċ-ċans għall-impożizzjoni ta' taxxa addizzjonali u penali. Qal li l-element tal-bejgħ bis-subbasta fejn proprjetà tinbiegħ bir-rata ta' mill-anqas 60%, huwa wieħed mill-ftit vantaġġi li hemm biex terz jew kreditur jixtri bis-subbasta, u li dan l-element f'bejgħ ta' dan it-tip huwa wieħed mill-ftit fatturi attraenti għal terzi biex jakkwistaw b'dan il-mod, għaliex altrimenti ħadd ma jitħajjar jixtri mis-subbasta, bir-ramifikazzjonijiet legali kollha li sitwazzjoni bħal din tista' ġġib magħha. Qal li dan l-'inċentiv' kien maħsub biex jgħin fl-eżekuzzjoni tat-titoli tal-kredituri, u li mingħajru jinħolqu għadd ta' problemi finanzjarji u ekonomiċi li jmorru kontra l-interess pubbliku.

37. Il-Qorti taqbel ma' din is-sottomissjoni tal-appellant, u tappella lill-awtoritajiet fiskali sabiex ikunu sensittivi għaċ-ċirkostanzi li jwasslu biex proprjetà immobbli tinbiegħ bis-subbasta. Il-Qorti tqis li mill-atti jirriżulta li d-debitur li kien s-sid ta' din il-proprjetà kellu dejn sostanzjali, u l-bejgħ tal-fond bis-subbasta, kien biss mezz kif jiġi likwidat ammont ferm żgħir mit-total li kellu jagħti. Għalhekk qabel tittieħed deċiżjoni li l-valur reali ta' proprjetà huwa differenti mill-prezz li bih inbiegħet il-proprjetà, l-appellat irid ikun ferm sensittiv għar-realtajiet li jwasslu għal bejgħ b'din il-proċedura. Fis-suq miftuħ tal-proprjetà jista' jingħad li l-valur ta' proprjetà huwa l-prezz li bejjiegħ volenti u xerrej volenti jaqblu dwaru, iżda f'bejgħ bis-subbasta la hemm bejjiegħ volenti u fil-każ partikolari lanqas ma jista' jingħad li hemm xerrej volenti. Kif tajjeb spjega l-avukat difensur tal-bank appellant waqt it-trattazzjoni tiegħu, kien hemm intervent mill-bank bħala miżura ta' *damage control* bid-diffikultajiet

kollha li sitwazzjonijiet bħal dawn iġibu għall-banek kummerċjali. Għal din ir-raġuni tqis li dan l-aggravju huwa mistħoqq, u tilqgħu.

Is-sitt aggravju: *[dwar il-fatt li l-bank appellant laħaq ħallas parti mit-taxxa mitluba minnu]*

38. Dwar dan il-punt m'hemmx lok għal elaborazzjonijiet fit-tul. Huwa prinċipju rassodat fis-sistema tagħna li kull persuna li tkun ħallset flus indebitament, għandha jedd li tiġi rifuża f'każ li jiġi stabbilit li dawk il-flus ma kinux dovuti. In vista tal-fatt li din il-Qorti qiegħda tilqa' l-aggravji preċedenti tal-appellant, u qiegħda tiddeċiedi li dan il-bejgħ ma kellux ikun suġġett għall-impożizzjoni tal-ebda taxxa addizzjonali wara li ġie konkluż il-kuntratt ta' trasferiment, il-Qorti sejra tordna li l-ammont imħallas indebitament għandu jiġi rifuż. Għalhekk tqis li dan l-aggravju huwa mistħoqq, u tilqgħu.

Is-seba' aggravju: *[l-invalidità tal-avviż tas-6 ta' Novembru, 2017]*

39. L-appellant qal li huwa inkluda dan il-punt għal raġunijiet ta' kompletezza biss, għaliex it-Tribunal qabel mas-sottomissjonijiet magħmula minnu. Il-Qorti diġà stabbiliet li f'dan il-każ kien hemm aderenza mal-limiti ta' żmien stabbiliti mil-liġi (tletin ġurnata) kif ukoll l-oġġezzjoni mibgħuta mill-bank appellant kienet tinkludi r-raġunijiet għalfejn huwa ma qabilx mal-pożizzjoni tal-appellat. In vista tal-fatt li l-Qorti diġà ppronunzjat ruħha dwar dan, mhix sejra tikkonsidra dan l-aggravju aktar fit-tul, għaliex f'kull każ diġà ġie deċiż u stabbilit minnha li l-*istandard form reply* mibgħuta lill-bank appellant fis-6 ta' Novembru, 2017 hija

invalida għaliex tinkludi premessi li rriżulta li mhumiex veritieri. Tqis għalhekk li dan l-aggravju huwa ġustifikat, u tilqgħu.

It-tmien aggravju: *[il-konstatazzjoni tat-Tribunal li l-bank appellant ippretenda li kellu* legitimate expectation *jew jedd kweżit li l-bejgħ b'subbasta ma jkunx assoġġettat għall-iskrutinju tal-Kummissarju tat-Taxxi*

40. Il-Qorti tirrileva li fl-ebda waqt tal-proċeduri ma jista' jingħad li l-bank appellant għamel xi asserzjoni fis-sens li qiegħed jippretendi li għandu xi jedd kweżit li bejgħ bis-subbasta jkun eskluż mill-iskrutinju tal-Kummissarju tat-Taxxi. Il-verità hija li l-bank appellant ħa pożizzjoni, u ta r-raġunijiet tiegħu għalfejn bejgħ bħal dan m'għandux jiġi kkonsidrat taħt l-artikolu 52 tal-Kap. 364, u kien għalhekk li għamel sensiela ta' domandi sabiex jistabbilixxi kemm-il każ simili ġie ttrattat mill-Kummissarju appellat in segwitu għal bejgħ b'subbasta. Il-bank spjega li huwa fl-ebda waqt ma qies li għaliex huwa bank, għandu jingħata xi trattament speċjali taħt il-Kap. 364, iżda bis-sottomissjonijiet li għamel ried jipprova li jkun verament inġust li wara li persuna takkwista proprjetà bil-proċedura tas-subbasta, din tiġi ssoġġettata għall-ħlas ta' taxxi addizzjonali u penali wara li bejgħ li jkun sar taħt l-awtorità tal-Qorti, jiġi skrutinizzat mill-ġdid mill-appellat. Il-Qorti diġà spjegat ir-raġunijiet għalfejn fil-fehma tagħha bejgħ bis-subbasta m'għandux ikun skrutinizzat taħt l-artikolu 52 tal-Kap. 364, bl-aktar raġuni konvinċenti tkun li deċiżjoni mogħtija mill-Qorti m'għandhiex tkun suġġetta għal reviżjoni minn uffiċjal pubbliku, partikolarment meta l-liġi nnifisha hija siekta dwar jekk dan it-tip ta' trasferimenti għandhomx jiġu nklużi ma' trasferimenti *inter vivos* u dikjarazzjonijiet *causa mortis*. Għaldaqstant il-Qorti

qiegħda tikkonkludi li tali asserzjoni da parti tat-Tribunal kienet gratuwita, u ma kellhiex issir.

Decide

Għar-raġunijiet premessi, din il-Qorti qiegħda tiddeċiedi dwar l-appell tas-soċjeta' appellanti Bank of Valletta p.l.c.[1] billi tilqgħu, filwaqt li qiegħda tħassar u tirrevoka d-deċiżjoni tat-Tribunal ta' Reviżjoni Amministrattiva tas-27 ta' April, 2021 fl-ismijiet premessi, qiegħda tannulla, tirrevoka u tħassar l-avviż maħruġ mill-Kummissarju tat-Taxxi tas-6 ta' Novembru, 2017, filwaqt li qiegħda tiddikjara li l-bejgħ bil-proċedura tas-subbasta m'għandux jiġi suġġett għall-eżerċizzju ta' reviżjoni a tenur tal-artikolu 52 tal-Kapitolu 364, u għalhekk qiegħda tikkanċella, tannulla u tħassar l-istima maħruġa mill-Kummissarju appellat fit-28 ta' Settembru, 2017. In vista ta' dak deċiż f'din is-sentenza, il-Qorti qiegħda tiddeċiedi wkoll li l-Kummissarju appellat għandu jirrifondi t-taxxa addizzjonali ta' €760 li tħallset mill-appellant indebitament.

Spejjeż tal-proċeduri quddiem it-Tribunal, u ta' dan l-appell huma a karigu tal-Kummissarju appellat.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur

---

[1] Korrezzjoni awtorizzata b'digriet tal-11 ta' Jannar 2022