



MALTA

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

Rikors 33/18VG

Patrick Ciantar u Antoinette Ciantar

Vs

Kummissarju tat-Taxxi Interni

Illum 13 ta' Jannar 2022

It-Tribunal,

Ra r-Rikors ipprezentat minn Patrick u Antoinette Ciantar fl-10 ta' April 2018 permezz ta' liema jitolbu li t-Tribunal jirrevoka t-talba tal-Kummissarju tat-Taxxi għall-ħlas tas-somma komplessiva ta' għaxart elef u tnejn u tletin Euro (€10,032) rappreżentanti taxxa u taxxa addizzjonali/penali imposta ai termini ta' l-Artikolu 52(4)(a) tal-Kap.364 tal-Liġijiet ta' Malta, kif magħmula fil-Kont Nru. IV136004, rivedut għal IV136771, IR(S) 2017/5054, bl-ispejjeż kontra l-Kummissarju tat-Taxxi;

Ra d-dokumenti annessi mar-Rikors promotur markati Dok. "PC1" sa' Dok. "PC8" a fol. 9 sa' 54 tal-proċess;

Ra r-Risposta tal-Kummissarju tat-Taxxi permezz ta' liema jopponi għall-appell tar-Rikorrenti mill-Likwidazzjoni ta' Taxxa mahruġa fil-konfront tagħhom u jitlob li l-istess jiġi miċħud, bl-ispejjeż kontra tagħhom, u minflok l-imsemmija Likwidazzjoni ta' Taxxa tiġi kkonfermata, stante li l-pretensjonijiet tar-Rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt u d-deċiżjoni mehuda minnu u l-Likwidazzjoni ta' Taxxa mahruġa minnu huma ġusti u saru skond il-Liġi;

Ra l-affidavit tal-Perit Roderick Camilleri markat Dok. "RC02" u d-dokument anness miegħu ešebiti mir-Rikorrenti permezz ta' Nota pprezentata fit-22 ta' Ottubru 2018 a fol. 69 sa' 71 tal-proċess, sema' x-xhieda tal-Perit David Mifsud Parker mogħtija waqt is-seduta tal-11 ta' Marzu 2019¹ u x-xhieda tar-Rikorrenti Antoinette Ciantar mogħtija waqt is-seduti tal-11 ta' Marzu 2019² u tat-28 ta' Jannar 2020³, ra d-dokumenti markati Dok. "KT1" ešebiti mill-Kummissarju tat-Taxxi a fol. 89 sa' 97 tal-proċess, sema' x-xhieda tal-

¹ Fol. 79 u 80 tal-proċess.

² Fol. 81 sa' 83 tal-proċess.

³ Fol. 105 sa' 110 tal-proċess.

Perit Anthony Galea mogħtija waqt is-seduti ta' l-24 ta' Ottubru 2019⁴, tat-28 ta' Novembru 2019⁵ u tat-8 ta' Frar 2021⁶ u sema' x-xhieda tar-Rikorrent Patrick Ciantar mogħtija waqt is-seduta tat-28 ta' Jannar 2020⁷;

Ra n-Nota tar-Rikorrenti pprezentata fid-9 ta' Frar 2021 a fol. 122 tal-proċess, permezz ta' liema għarrfu lit-Tribunal li l-proprjetà mertu tal-proċeduri giet demolita u b'hekk aċċess biex juri l-istat tal-proprjetà fil-mument tax-xiri ma għadux possibbli;

Ra n-Nota ta' Sottomissjonijiet tar-Rikorrenti a fol. 126 sa' 136 tal-proċess u ra n-Nota ta' Sottomissjonijiet Responsiva tal-Kummissarju tat-Taxxi a fol. 144 sa' 153 tal-proċess;

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

Ra l-atti kollha tal-kawża;

Ikkonsidra:

In forza ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dr. Mary Grech Pace datat 31 ta' Mejju 2017⁸, ir-Rikorrenti akkwistaw f'sehem inqas bejniethom *sitt partijiet minn sebgħa (6/7) indiviżi ta': (i) il-garaxx mingħajr l-arja libera tiegħu, bin-numru uffiċjali erbgħa u tmenin (84) Triq il-Miħna, Ħaż-Żebbuġ, Malta, inkluż l-art ta' taħtu u s-sottosuol u l-parapett ta' quddiem il-bieb tal-garaxx, u l-biħna fuq wara ta' l-istess garaxx aċċessibbli minn ġewwa l-garaxx biss, bid-drittijiet u l-pertinenzi tiegħu kollha fl-istat attwali li jinsab fih illum tale quale; hekk kif soġġett għas-servitujiet eżistenti u li jirriżultaw mill-posizzjoni tiegħu; (ii) l-arja, li tibda minn nofs is-saqaf tas-second floor level 'l fuq usque ad coelum liema arja fiha kejl ta' cirka mitejn u sbatax-il metru kwadru (217m.k.) u tiffirma parti mill-arja tal-maisonette bin-numru uffiċjali sitta u tmenin (86) Triq il-Miħna, Ħaż-Żebbuġ, bid-drittijiet u pertinenzi tagħha kollha. Din l-arja tikkonfina ma' beni ta' Paul Caruana u mill-punent ma' beni ta' Joseph u Jacqueline konjuġi Attard jew irjieħ verjuri u l-aċċess għaliha fil-preżent huwa mill-porzjoni diviża ta' art u arja tagħha deskritta fil-paragrafu ta' wara dan; (iii) il-porzjoni diviża ta' art li tinsab fil-livell tat-triq, inkluż l-arja kollha libera tagħha usque ad coelum, liema porzjoni diviża ta' art fiha kejl ta' cirka sebgħa u għoxrin punt disgħa ħamsa metri kwadri (27.95m.k.) u llum tinkludi l-parapett, l-entrata, entrata u taraġ tal-maisonette li presentement jinsab mibni fuq il-garaxx hawn fuq deskritt u tikkonfina mil-Lvant ma' Triq il-Miħna, Ħaż-Żebbuġ, Malta u mill-irjieħ l-oħra mal-garaxx deskritt aktar 'l fuq. Din il-porzjoni diviża ta' art illum tikkompreni l-entrata bin-numru uffiċjali sitta u tmenin (86) Triq il-Miħna, Ħaż-Żebbuġ, l-entrata u t-tromba tat-taraġ li mil-livell tat-triq tagħti għal-maisonette sovrapposta - [ilkoll flimkien iktar 'l quddiem f'din is-sentenza indikati bħala l-proprjetà], verso l-prezz dikjarat ta' €90,000.*

Dan it-trasferiment gie komunikat lill-Kummissarju tat-Taxxi fit-13 ta' Lulju 2017⁹, li min-naħa tiegħu nkariga lill-Perit Anthony Galea sabiex jagħtih stima tal-valur reali ta' dak akkwistat mir-Rikorrenti fiż-żmien ta' l-akkwist. Il-Perit Galea, wara li żamm aċċess, ta stima għall-valur ta' €300,000, konsistenti f' stima għall-valur ta' €100,000 għall-garage Nru. 84, Triq il-Miħna, Ħaż-Żebbuġ, u €200,000 għall-arja min-nfos is-saqaf

⁴ Fol. 98 sa' 101 tal-proċess.

⁵ Fol. 103 tal-proċess.

⁶ Fol. 118 sa' 121 tal-proċess.

⁷ Fol. 111 u 112 tal-proċess.

⁸ Dok. "PC1" a fol. 9 sa' 16 tal-proċess.

⁹ Fol. 92 sa' 94 tal-proċess.

tas-second floor 'l fuq, li tiffirma parti mill-arja tal-maisonette Nru.86, Triq il-Mithna, Haż-Żebbuġ¹⁰. In bażi għal tali stima tal-Perit Anthony Galea l-Kummissarju tat-Taxxi ħareġ Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV136004 fil-konfront tar-Rikorrenti permezz ta' liema talab il-ħlas tas-somma ta' €10,500 rappreżentanti taxxa fuq il-valur addizzjonali taxxabli ta' €210,000, ossia d-differenza bejn l-istima ta' €300,000 u l-valur dikjarat ta' €90,000, flimkien ma' taxxa addizzjonali/penali fl-ammonta ta' €2,100. Ir-Rikorrenti oġġezzjonaw għall-ħruġ ta' din il-Likwidazzjoni ta' Taxxa fil-konfront tagħhom permezz ta' ittra ta' oġġezzjoni datata 4 ta' Ottubru 2017¹¹ in bażi għas-segventi oġġezzjonijiet: (i) *the additional value is excessive given the extent, location and nature of the immovable transferred especially in view of the fact that the garage was transferred without its relative airspace and in its present state and condition, tale quale, namely in deteriorated state as can be verified by photographic evidence;* (ii) *the price paid on the deed refers to the 6/7 undivided share purchased by myself and my wife. The remaining 1/7 undivided share was inherited by my wife from her parents.*

B'deċiżjoni datata 12 ta' Marzu 2018¹², il-Kummissarju tat-Taxxi kkonstata u ikkonkluda is-segventi: *by Rule 3 of the Duty on Documents and Transfers Rules, 1993, it is established that the value of any property subject to duty under the Act "shall be the average price which such property would fetch if sold on the open market..." and the value of the property "shall be the value of such property on the date of the said transfer inter vivos....". In determining the value of the immovable property transferred, the Commissioner has sought to obtain the advice of his technical expert, who established a value of three hundred thousand euro (€300,000) for the whole property. The Commissioner had no option other than to proceed with an assessment on the basis of the difference between the value of the immovable property in question as determined by him on technical advice and the declared price. At objection stage, reference was made to another departmental architect who established a value of three hundred and ten thousand euro (€310,000) for the whole property. Therefore the Commissioner directs that the claim is to be revised on the basis of the difference in values between the 6/7 share of the former value and the price declared. On the other hand, the transferee failed to produce any evidence to show that the value declared in the deed is correct. Under the circumstances, the Commissioner sees no valid reason for discarding the advice obtained by him and confirms his assessment in that respect. As regards additional duty, this was imposed in terms of article 52(4)(a) of Duty on Documents Act (Cap. 364) whereby the transferee shall be liable to pay an additional duty equivalent to 20% of the amount of duty assessed by the Commissioner. The amount of additional duty initially chargeable in this case was €2,100. However, following the revision as directed in the preceding paragraph, the Commissioner directs that the amount of additional duty should be proportionately reduced to €1,672. Otherwise, the Commissioner sees no valid reason to remit or reduce further the additional duty incurred. Furthermore, in addition to the above-mentioned additional duty, the transferee shall be liable to pay interest at the rate of 0.75% per month or part thereof, in accordance with article 52(4)(a) of Cap.364. Wherefore the Commissioner does not see any valid reason to cancel the assessment in question as desired by the transferee and, in accordance with the provisions of article 56(3) of the Duty on Documents and Transfers Act (Cap. 364) he does hereby determine the duty and additional duty payable by Patrick Ciantar (I.D. 381670M) and Antoinette Ciantar (I.D. 51171M) in respect of the aforesaid transfer to be €8,360 and €1,672 respectively, for a total*

¹⁰ Fol. 90 tal-proċess.

¹¹ Fol. 32 tal-proċess.

¹² Fol. 45 sa' 47 tal-proċess.

amount payable of one thousand and eight hundred euro (€10,032) together with interest accrued - hawn it-Tribunal josserva li l-kontegġi tal-Kummissarju ta' l-ammont komplessiv skontu dovut mir-Rikorrenti huma żbaljati u l-kliem u l-figuri fl-aħħar parti tad-deċiżjoni tiegħu ma jaqblux. It-total ta' l-ammonti pretiżi mill-Kummissarju tat-Taxxi huwa ta' għaxart elef u tnejn u tletin Euro u mhux ta' *one thousand and eight hundred euro*.

In segwitu għal din id-deċiżjoni l-Kummissarju tat-Taxxi hareġ Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV136771¹³ fil-konfront tar-Rikorrenti permezz ta' liema jesigi l-hlas tas-somma ta' €8,360 rappreżentanti taxxa fuq il-valur addizzjonali taxxabli ta' €167,200, ossia d-differenza bejn 6/7 tal-valur stmat mill-Perit Galea¹⁴ u l-valur dikjarat ta' €90,000, flimkien mas-somma ta' €1,672 rappreżentanti taxxa addizzjonali/penali, komplessivament ammontanti għal **€10,032**. Ir-Rikorrenti hassewhom aggravati bil-ħruġ tal-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV136771 fil-konfront tagħhom u interponew appella minnha għal quddiem dan it-Tribunal.

Ir-Rikorrenti essenzjalment jitolbu t-tħassir u revoka tal-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV 136771 u l-appell tagħhom huwa bbażat fuq is-segventi aggravji: (i) ma huwiex minnu li huma ma kkonvalidawx il-prezz dikjarat tat-trasferiment u lanqas ma huwa minnu li ma ssostanzjawx l-oġġezzjonijiet tagħhom għall-Likwidazzjoni ta' Taxxa maħruġa fil-konfront tagħhom mill-Kummissarju tat-Taxxi. L-istimi mhejjija mill-Perit Mifsud Parker¹⁵ u mill-Perit Roderick Camilleri¹⁶, li huma stimi li jinkludu kemm dak akkwistat minnhom kif ukoll dak akkwistat minn uliedhom Clayton u Maverick Ciantar u huma għat-totalità u mhux biss għal sehem indiviż ta' 6/7, rispettivament għall-valuri ta' €315,000 u €229,998, juru li l-istima ta' €300,000 għas-sehem intier tal-proprjetà akkwistata minnhom biss hija ferm eċċessiva; (ii) il-valur li għandu jingħata lill-proprjetà għandu jirrifletti l-valur ta' l-istess proprjetà fuq is-suq, u huwa ċar li proprjetà li sehem minnha già jappartjeni lill-kompratur għandha valur aktar baxx fis-suq minn proprjetà li tappartjeni f'seħem sħiħ lill-venditur u dana billi terzi se jkun inqas lesti illi jinvestu fi proprjetà li in parte tappartjeni lil haddieħor; u (iii) fl-aġħar ipotesi għar-Rikorrenti, id-differenza bejn il-valur dikjarat ta' €90,000 u l-istima tal-Perit Roderick Camilleri ma hijiex daqstant imbiegħda mill-perċentwali ta' 85% prevista fl-Artikolu 52(4)(a) tal-Kap.364 tal-Liġijiet ta' Malta, ladarba jitnaqqas is-seħem tar-Rikorrenti Antoinette Ciantar, u għaldaqstant anke t-taxxa addizzjonali/penali għandha titnaqqas ulterjorment.

Il-Kummissarju tat-Taxxi jopponi għall-appell tar-Rikorrenti mill-Likwidazzjoni ta' Taxxa maħruġa fil-konfront tagħhom u jitlob li l-istess jiġi miċħud u minflok l-imsemmija Likwidazzjoni ta' Taxxa tiġi kkonfermata stante li l-pretensjonijiet tar-Rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt u d-deċiżjoni meħuda minnu u l-Likwidazzjoni ta' Taxxa maħruġa minnu huma ġusti u saru skond il-Liġi.

Mill-provi prodotti u senjatament mix-xhieda tal-Perit Anthony Galea¹⁷, jirriżulta ċar li huwa wasal għall-figura komplessiva ta' €300,000 wara li kkonSIDra d-daqs, il-livell, l-istat tal-proprjetà u l-finishes ta' l-istess, kemm ilha mibnija l-proprjetà għal dak li jirrigwarda l-garaxa u, f'dan il-każ, il-fatt li hemm titolu ta' enfitewsi perpetwa gravanti

¹³ Fol. 48 u 49 tal-proċess.

¹⁴ 6/7 ta' €300,000 = €257,142 rounded to the nearest 100 = €257,200.

¹⁵ Dok. "PC7" a fol. 49 u 50 tal-proċess.

¹⁶ Dok. "PC8" a fol. 53 u 54 tal-proċess.

¹⁷ Xhieda mogħtija waqt is-seduta ta' l-24 ta' Ottubru 2019, fol. 98 sa' 101 tal-proċess.

il-proprjetà. Dana jirriżulta b'mod ċar mic-Check Lists kompilati mill-imsemmi Perit esebiti a fol. 96 u 97 tal-proċess. Minn dawn l-istess Check Lists jirriżulta wkoll li l-Perit ħa in konsiderazzjoni s-segwent: *għall-fini tal-garage li site for demolishing, existing condition is dangerous, problems with permits, good size u fir-rigward ta' l-arja li site for demolishing, problems with permits*. Dawn kienu fatturi li ssemmev lill-Perit minn min kien preżenti għall-aċċess u huwa kkunsidrahom għall-finijiet ta' l-istima tiegħu. Siccome però kien hemm tali problemi bil-permessi, huwa ma ħax in konsiderazzjoni l-ispejjeż eventwali involuti fl-iżvilupp u dana billi *jiena li nkun ikkunsidrajt kemm titla' bħala sulari kieku se joħroġ il-permess, as such il-kostruzzjoni tagħha ma nidhlux fiha per se, ladarba tkun għadha ma tteħditx id-deċiżjoni jekk hux se titranġa; kieku l-permess ħareġ u kien ħareġ permess li jinbena, hekk iva kont neħodha into consideration imma diment li kienet għadha ma tteħditx deċiżjoni dwar x'tip ta' struttura se ssir, jekk tittranġax hi jew inkella jekk joħroġ permess għal sulari oħra, le¹⁸.*

Dejjem mix-xhieda tal-Perit Galea jirriżulta però li l-valur komplessiv ta' €300,000 stmat minnu kien il-valur għas-**sehem intier** tal-proprjetà akkwistata mir-Rikorrenti. Dana ħareġ mhux biss mix-xhieda tal-Perit Anthony Galea iżda ħareġ b'mod ċar ukoll mid-deċiżjoni tal-Kummissarju tat-Taxxi dwar l-oġġezzjoni tar-Rikorrenti għall-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV136004¹⁹, ossia l-Likwidazzjoni ta' Taxxa oriġinali. In effetti f'dik id-deċiżjoni l-Kummissarju tat-Taxxi għaraf li ma setax jadotta il-valur ta' €300,000 bħala l-valur tas-sehem indiviż ta' 6/7 mill-proprjetà akkwistata mir-Rikorrenti fiż-żmien ta' l-akkwist u minflok għalhekk huwa applika valur *pro rata*, ossia applika s-somma ta' 6/7 ta' €300,000, bħala l-valur reali tas-sehem indiviż ta' 6/7 mill-proprjetà in kwistjoni fiż-żmien tat-trasferiment.

Huwa dan, fil-fehma tat-Tribunal, il-punt ċentrali u kruċjali fil-vertenza odjerna u huwa dan il-punt li jrid jiġi trattat sabiex jiġi determinat jekk il-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV136771, ossia l-Likwidazzjoni ta' Taxxa mertu ta' dan l-appell, maħruġa mill-Kummissarju tat-Taxxi fil-konfront tar-Rikorrenti hijiex eċċessiva o meno.

Mill-kontro-eżami tal-Perit Anthony Galea²⁰ jirriżulta li l-valur reali ta' sehem indiviż ta' proprjetà ma huwiex semplicement frazzjoni jew perċentwali tal-valur tas-sehem intier ta' l-istess proprjetà, imma trid issir stima *ad hoc* għal tali sehem. In effetti għall-mistoqsija *jiena qed nissuġġerilek illi meta jkun hemm porzjon inqas, li porzjon jiġifieri x-xerrej ma huwiex kapaċi jixtri l-whole property mill-bejjiegħ, jiena qed nissuġġerilek illi l-prezz fis-suq għal six sevenths ikun inqas minn għall-proprjetà sħiħa u mhux biss eżerċizzju matematiku imma anke għaliex persuna tkun trid il-proprjetà sħiħa, naqblu? il-Perit Galea wieġeb iva, naqbel miegħek għaliex illum il-ġurnata sirna nagħtu l-valur ta' dak l-ammont li jkun innizzel bħala share value. Jekk huwa six sevenths, sirna nagħtu l-valur ta' six sevenths. In risposta għall-mistoqsija tat-Tribunal jiġifieri *biex niftehm, f'dan il-każ, bħala fair value ma nistgħux naqbd u t-total li għamilt inti u noħroġu six sevenths minnu? il-Perit wieġeb dak iż-żmien hekk konna nagħmlu. Konna nagħtu l-whole value imbagħad id-dipartiment jaħdem is-share accordingly. Għall-mistoqsija ulterjuri tat-Tribunal però **apparti x'kien jagħmel u x'ma kienx jagħmel id-dipartiment, bħala valuation però, jekk jiena naqbad six sevenths tat-totalità xorta se tagħtini fair value?** il-Perit wieġeb**

¹⁸ Vide xhieda in kontro-eżami tal-Perit Anthony Galea mogħtija waqt is-seduta ta' tat-8 ta' Frar 2021, fol. 118 sa' 121 tal-proċess.

¹⁹ Fol. 45 sa' 47 tal-proċess.

²⁰ Kontro-eżami waqt is-seduta tat-8 ta' Frar 2021, fol. 118 sa' 121 tal-proċess.

ma naħsibx, naħseb naqbel ma' li qed jgħid hu - ossia d-difensur tar-Rikorrenti. Il-Perit kompli jispjega li **dak iż-żmien ma kinitx qisha tingħata importanza imma llum il-gurnata għalhekk sirna nintalbu li nagħtu l-value ezatt għaliex tagħmel differenza. Tagħmel differenza għaliex inti ma jkollokx il-whole value f'idejk imma xorta jkun għad fadal shareholders oħra**²¹.

In bażi għal dak li rrizulta mill-kontro-eżami tal-Perit Galea r-Rikorrenti jissottomettu li l-opinjoni u deċiżjonijiet tal-Kummissarju intimat kienet proprju bażata fuq ir-rapport tal-Perit Anthony Galea. Inghad dan l-istess Perit jammetti li ma jistax jiddefendi l-valur li kien għe mogħti minnu visto li hawn si tratta ta' bejgħ ta' 6/7 tal-proprjetà. Ma jistax merament isir eżercizzju matematiku sabiex wieħed jasal għall-valur tas-6/7 kif jammetti l-istess Perit. Illi kkunsidrat dan jirrizulta li l-Kummissarju intimat saħansitra naqas milli juri x'inhil-opinjoni tiegħu l-valur reali ta' 6/7 tal-proprjetà fuq liema taxa għandha tkun ikkunsidrata u kif din hija inqas minn ħamsa u tmenin fil-mija tal-valur reali. Illi dan qed jingħad għaliex huwa ċar li mill-informazzjoni u rapport preżentat mill-Kummissarju intimat wieħed ma jistax jasal għal valur ta' 6/7 tal-proprjetà wisq inqas għall-valur allegatament dovut bħala taxa lill-istess intimat²².

Il-Kummissarju tat-Taxxi però ma jaqbilx mar-Rikorrenti u ma' dak minnhom sottomess, anzi jikkontendi li dak dikjarat mill-Perit Galea għandu, fiċ-ċirkostanzi ta' dan il-każ, jiġi skartat minn dan it-Tribunal. Fir-rigward il-Kummissarju tat-Taxxi jissottometti li għal dak li l-appellanti jissenjalaw fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom f'paġna 7 sa' paġna 11, b'referenza għax-xhieda mogħtija in kontro-eżami tal-Perit Anthony Galea fit-8 ta' Frar 2021, l-esponenti Kummissarju jišhaq li r-retroxena li l-avukat difensur ta' l-appellanti rrefera għaliha ma tirrispekkjax iċ-ċirkostaza tal-klijenti tiegħu fil-mument tat-trasferiment u għaldaqstant ir-risposta tal-Perit Galea ma tistax titqies li tirrelata mal-każ in kwistjoni u ser jingħad għaliex ukoll fis-segweni osservazzjonijiet. Wara li ċċita l-mistoqsijiet li saru lill-Perit Galea fir-rigward waqt il-kontro-eżami tiegħu u r-risposti ta' l-istess Perit, il-Kummissarju tat-Taxxi sottometta ulterjorment illi tajjeb li jiġi spjegat illi fil-każ in eżami l-appellanti kienu qed jakkwistaw ir-rimanenti sehem ta' 6/7 indiviż għaliex is-sehem ta' 1/7 indiviż kien diġà jappartjeni lilhom. Inoltre fiċ-ċirkostanzi preżenti hawn qed nittrattaw fuq parti sostanzjali ta' l-ishma u mhux 'parti żgħira' u għaldaqstant mhux l-istess ċirkostanza li għet diskussa bejn l-avukat difensur u l-perit. Meta l-esponenti ħareġ il-valur ta' 6/7 mill-whole value, dan ma jistax jitqies li l-likwidazzjoni hija żbaljata w eċċessiva. Illi dan l-argument lanqas ma jwassal biex irendi l-valur li hejja il-Perit bħala li ma jirriflettix il-valur ġust u reali tal-proprjetà mertu tal-każ li kienu jgħibu fis-suq fil-mument tat-trasferiment. Għall-kuntrarju l-Kummissarju jišhaq illi huwa ħadem il-likwidazzjoni bil-mod korrett. Li kieku l-Perit Galea kkunsidra fatturi inezistenti meta hejja l-istima tiegħu, kien ikun hemm raġun li jitiqes li l-Kummissarju bbaża l-likwidazzjoni tiegħu fuq valutazzjoni skorretta. Izda, però dan mhux il-każ. Dak li l-Perit ikkonferma li qed isir fi ħdan id-Dipartiment ikkonċernat huwa l-fatt illi l-Periti jagħmlu l-eżercizzju matematiku fuq il-valutazzjoni skond is-shares li jiġu akkwistati minflok ma' jagħmel dan l-esponent stess. Di fatti l-Perit fix-xhieda tiegħu datata 28 ta' Novembru 2019 ikkonferma dan u cioè li essenzjalment dak li jiġri huwa li mill-whole joħroġ is-sehem ittrasferit. In oltre s-suggeriment ta' l-avukat difensur u cioè jekk wieħed 'mhux kapaci jixtri l-whole property' u 'qed nissuggerilek illi l-prezz fis-suq għal

²¹ Enfasi tat-Tribunal.

²² Para. 24 u 25 tan-Nota ta' Sottomissjonijiet tar-Rikorrenti, fol. 135 tal-proċess.

six sevenths ikun inqas minn għall-proprjetà sħiħa u mhux biss b'eżerċizzju matematiku imma anke għaliex il-persuna tkun trid il-proprjetà sħiħa...' il-Perit wieġeb fil-kuntest ta' dak li gie sugġerit u li sintendi ċ-ċirkostanzi abbinati mal-proprjetajiet fil-mument tat-trasferiment dejjem ser tagħmel differenza fuq kif jinħadem il-valur u dan kif wieġeb l-istess Perit "tagħmel differenza għaliex inti ma jkollokx il-whole value fidejk imma xorta jkun għad fadal shareholders oħra'. Fiċ-ċirkostanzi eżistenti però s-sitwazzjoni hija differenti mir-retroxena diskussa bejn ix-xhud u l-avukat difensur u l-interpretazzjoni ta' l-appellanti fir-rigward m'hiex valida fil-kuntest tal-proċeduri odjerni. Fiċ-ċirkostanzi tal-każ l-appellanti diga kellhom il-1/7 indiviż. Dan il-fattur il-Perit u l-Kummissarju esponstni qiesuh. Kemm-il darba l-appellanti kellhom diga s-sehem ta' 1/7 indiviż, u qed jakkwistaw ir-rimanenti 6/7 indiviż, kif tajjeb spjega l-Perit nhar it-28 ta' Novembru 2019, il-Likwidazzjoni giet maħduma mill-esponenti limitatament fuq is-sehem ta' 6/7 indiviż mill-valutazzjoni tal-Perit. Illi finalment l-esponenti jikkonkludi li l-piż tal-provi jinkombi fuq l-appellanti, mhux fuq mera assunjoni iżda bi provi konkreti li juru lil dan l-Onorabbli Tribunal li l-prezz ta' Eur90,000 għal proprjetajiet li ġew ittrasferiti jirrifletti fil-mument ta' trasferiment l-valur reali fis-suq. Din hija l-prova li kellhom iressqu l-appellanti. Il-valutazzjoni tal-Perit Galea ma gietx kontestata bħala valutazzjoni li saret fuq fatturi skorretti. Del resto l-Periti rispettivi ta' l-appellanti ma ressqux stimi li jindikaw li l-valur tagħhom jirrispekkja s-sehem ta' 6/7 indiviż tal-proprjetajiet trasferiti. Għaldaqstant dak li spjega l-Perit fil-kontro-eżami tiegħu ma jistax jittiehed fil-kuntest tal-każ prezenti speċjalment meta l-Perit ikkonferma fit-28 ta' Novembru 2019 li mill-whole value f'dan il-każ kellu joħroġ is-6/7 kif del resto seħħ u dan dejjem tenut kont ukoll li fil-każ in eżami l-appellanti già kienu akkwistaw is-sehem ta' 1/7. Għaldaqstant wieħed għandu jifhem li l-eżerċizzju li sar mill-esponenti biex inħadmet il-likwidazzjoni kkontestata ma għamlitx l-imptatt li rrendiet il-likwidazzjoni eċċessiva kif qed jallegaw l-appellanti fin-nota ta' sottomissjonijiet²³.

It-Tribunal qies bir-reqqa s-sottomissjonijiet avanzati mill-Kummissarju tat-Taxxi u bla eżitazzjoni ta' xejn jgħid li assolutament ma jaqbilx magħhom.

Jibda biex jiġi osservat li l-fatt li r-Rikorrenti Antoinette Ciantar - u mhux entrambe r-Rikorrenti kif jagħti ad intendere l-Kummissarju tat-Taxxi - già kienet proprjetarja tas-sehem indiviż ta' 1/7 mill-proprietà mertu ta' dawn il-proċeduri, ma għandux jeffettwwa l-mod ta' kif jiġi stmat ir-rimanenti is-sehem indiviż ta' 6/7 mill-proprjetà akkwistat mir-Rikorrenti.

Il-Perit Anthony Galea bl-iktar mod ċar u inekwivoku qal li fil-fehma tiegħu l-valur ta' sehem minn proprjetà akkwistat ma jistax jinħadem bis-semplici eżerċizzju matematiku a bażi tal-valur tas-sehem intier u dana għaliex, fi kliemu stess, *inti ma jkollokx il-whole value fidejk imma xorta jkun għad fadal shareholders oħra. Huwa kjarament qal li l-istima tas-sehem trid issir ad hoc.* Il-Kummissarju tat-Taxxi, apparte l-fatt li jipprova jiskredita lill-Perit Galea, kwistjoni din li ser tiġi trattata iktar 'l quddiem, jikkontendi li fil-każ in eżami l-valur tas-sehem indiviż ta' 6/7 akkwistat mir-Rikorrenti ma għandux jiġi kkunsidrat b'mod *ad hoc* kif imfisser mill-imsemmi Perit għaliex ir-rimanenti sehem indiviż ta' 1/7 mill-proprjetà in kwistjoni huwa, skontu, tar-Rikorrenti stess. Dan l-argument tal-Kummissarju tat-Taxxi però, jmur għal kollox kontra dak provdut fir-Regolament 3 tar-Regoli dwar it-Taxxa fuq Dokumenti u Trasferimenti, Legislazzjoni Sussidjarja 364.06.

²³ Nota ta' Sottomissjonijiet Responsiva tal-Kummissarju tat-Taxxi, fol. 150 sa' 153 tal-proċess.

L-imsemmi Regolament 3, senjatament fis-subregolament (2), tal-Legislazzjoni Sussidjarja 364.06, illum kif ukoll fl-2017 li huwa ż-żmien pertinenti għall-proċeduri odjerni, jipprovdi li *l-valur tal-proprjetà assoluta ta' kull proprjetà fid-data rilevanti għandu jkun il-prezz medju li dik il-proprjetà kienet iġġib li kellha tinbiegħ fis-suq liberu f'dik id-data*²⁴, fl-istat li tkun fih f'dik id-data, inklużi kwalunkwe miljoramenti eżistenti f'dik id-data, kemm jekk magħmula jew imħallsa minn dak li qed jittrasferixxi, dak li qed jirċievi, jew kwalunkwe persuna oħra... Dana huwa l-prinċipju bażi għall-fini li jiġi determinat il-valur reali ta' proprjetà trasferita fiż-żmien tat-trasferiment u l-kunċett ċentrali huwa **fis-suq liberu**, li jfisser għalhekk li l-mod ta' kif għandu jinħadem il-valur ta' sehem minn proprjetà trasferit għandu jkun l-istess mod kemm jekk ir-rimanenti sehem jinzerta proprjetà ta' l-akkwiredent u/jew ta' wiehed mill-akkwiredenti, kif ukoll jekk jinzerta jkun proprjetà ta' terzi.

Fid-dawl ta' dan għalhekk u fid-dawl tal-korretta interpretazzjoni w applikazzjoni tar-Regolament 3 tal-Legislazzjoni Sussidjarja 364.06, it-Tribunal assolutament ma jistax u ma għandux jiskarta dak li hareġ mill-kontro-eżami tal-Perit Anthony Galea u cioè li il-valur ta' sehem minn proprjetà ma jiġix determinat bis-sempliċi eżerċizzju matematiku a bażi tal-valur ta' l-intier, ossia fil-każ in eżami mhux sempliċi każ ta' 6/7 ta' €300,000, imma trid issir stima *ad hoc* ta' dak is-sehem, u li valur maħruġ b'sempliċi eżerċizzju matematiku a bażi tal-valur ta' l-intier ma huwiex valur korrett għaliex dan l-eżerċizzju ma jehux in konsiderazzjoni l-fatt li l-akkwiredent/akkwiredenti ma b'dak it-trasferiment ma akkwistawx l-intier.

Din hija ċirkostanza li hija rispekjata fil-każ in eżami wkoll għaliex kuntrarjament għal dak affermat mill-Kummissarju tat-Taxxi s-sehem indiviż ta' 1/7 mill-proprjetà in kwistjoni ma jappartjenix lill-entrambe r-Rikorrenti iżda jappartjeni lir-Rikorrenti Antoinette Ciantar biss in kwantu dan ġie għandha permezz ta' wirt mill-ġenituri tagħha. Dan ifisser għalhekk li dak is-sehem indiviż ta' 1/7 huwa proprjetà parafernali ta' Antoinette Ciantar bl-implikazzjonijiet ġuridiċi kollha relattivi u r-Rikorrent Patrick Ciantar ma għandu l-ebda dritt u wisq inqas titolu fuq tali sehem indiviż ta' 1/7. Huwa anke a bażi ta' dan il-fatt li s-sottomissjonijiet tal-Kummissarju tat-Taxxi huma għalkollox żbaljati kemm fattwalment kif ukoll ġuridikament. Apparte minn hekk it-Tribunal ma jistax jonqos milli josserva li l-Kummissarju tat-Taxxi qed jipprova jiġġustifika Likwidazzjoni ta' Taxxa kjarment żbaljata u b'hekk eċċessiva *a posteriori*. In effetti l-Kummissarju tat-Taxxi jikkontendi li fil-każ in eżami l-kalkolu li għamel huwa, ossia sempliċement 6/7 ta' €300,000, huwa korrett għaliex inzerta li r-rimanenti sehem indiviż ta' 1/7 huwa tar-Rikorrenti Antoinette Ciantar. Iżda dan l-argument huwa fallaci, oltre dak già iktar 'l fuq osservat, għar-raġuni li l-Kummissarju ma kienx jaf fil-ħin tal-Likwidazzjoni ta' Taxxa li r-rimanenti sehem indiviż ta' 1/7 kien ta' Antoinette Ciantar. Dan il-fatt ma huwa msemmi imkien fl-Avviż ta' Trasferiment inter vivos ta' proprjetà immobbli li għandu jingħata skond l-Att dwar it-Taxxa fuq Dokumenti u Trasferimenti u l-Atti dwar it-Taxxi u l-Kummissarju ma kellux f'idejh kopja tal-kuntratt ta' trasferiment *per se* u għalhekk dak is-sehem indiviż ta' 6/7 mill-proprjetà kellu jiġi stmat bħala tali mingħajr ma, għaliex ma setgħat, jittiehed in konsiderazzjoni min kien il-proprjetarju tar-rimanenti sehem indiviż ta' 1/7.

Jerga' jibda jiġi ribadit li mix-xhieda in kontro-eżami tal-Perit Anthony Galea johroġ ċar li l-Likwidazzjoni ta' Taxxa maħruġa mill-Kummissarju tat-Taxxi fil-konfront tar-

²⁴ Enfasi tat-Tribunal.

Rikorrenti ma hijiex korretta. Jiġi ribadit fil-fatt li l-Perit Galea għall-mistoqsija tat-Tribunal *apparti x'kien jagħmel u x'ma kienx jagħmel id-dipartiment, bħala valuation però, jekk jienera naqbad six sevenths tat-totalità xorta se tagħtini fair value?* wieġeb *ma naħsibx, naħseb naqbel ma' li qed jgħid hu.* Ladarba dan huwa l-każ jikkonsegwi li dik il-Likwidazzjoni ta' Taxxa ma tistax għajr li tiġi kkunidrata bħala eċċessiva.

Il-Perit Anthony Galea qal haġ' oħra ferm importanti u cioè li illum, kuntrarjament għaż-żmien pertinenti għal dawn il-proċeduri, huwa l-Kummissarju tat-Taxxi stess li jesiġi lill-Periti nkarigati minnu biex jagħtuh stima tas-sehem traserit u mhux stima ta' l-intier. Fil-fehma tat-Tribunal dana kjarament juri li l-Kummissarju stess għaraf li l-prassi ta' l-eżerċizzju matematiku a bażi tal-valur ta' l-intier qatt ma tista' tagħti l-valur reali ta' dak is-sehem fuq is-suq liberu fiż-żmien tat-trasferiment. Il-Kummissarju tat-Taxxi jipprova jiskredita lill-Perit Galea fir-rigward billi jikkontendi li dak li qed isir illum huwa semplicement li l-eżerċizzju matematiku li qabel kien isir minnu issa qed isir mill-Perit stess. Apparte l-fatt li dan ma huwiex affattu dak li qal il-Perit, it-Tribunal huwa konvint li l-Perit Galea huwa intelligenti biżżejjed li jagħraf bejn li jagħmel stima u bejn li jagħmel semplici eżerċizzju matematiku u li kieku l-affarijiet kienu kif qed jgħid il-Kummissarju tat-Taxxi huwa ma kienx jirrispondi għall-mistoqsijiet li sarulu in kontro-eżami bil-mod kif irrisponda, il-Kummissarju tat-Taxxi ma ressaq l-ebda prova sodisfacenti biex jissostanzja dak minnu affermat fin-Nota ta' Sottomissjonijiet Responsiva tiegħu.

B'hekk, jiġi ribadit, ix-xhieda in kontro-eżami tal-Perit Anthony Galea kjarament turi li il-Likwidazzjoni ta' Taxxa maħruġa mill-Kummissarju tat-Taxxi fil-konfront tar-Rikorrenti hija eċċessiva in kwantu d-determinazzjoni tal-valur tas-sehem indiviż ta' 6/7 saret b'mod skorrett u ma tirriflettix il-prezz medju li dak is-sehem indiviż ta' 6/7 mill-proprjetà kien iġib li kellu jinbiegħ fis-suq liberu fid-data tat-trasferiment.

L-Artikolu 58(3) tal-Kap.364 tal-Liġijiet ta' Malta jipprovdi li *l-piż tal-prova illi l-likwidazzjoni li dwarha jsir l-ilment hija eċċessiva²⁵ jkun ta' l-appellant*, li jfisser għalhekk li kull ma jrid jagħmel ir-Rikorrent fi proċeduri bħal dawk odjerni huwa li jipprova li l-Likwidazzjoni ta' Taxxa maħruġa fil-konfront tiegħu hija eċċessiva u mhux neċessarjament li l-valur dikjarat għat-trasferiment, f'dan il-każ tas-sehem indiviż ta' 6/7 mill-proprjetà in kwistjoni, jirrifletti l-valur reali, ossia l-prezz medju li dak is-sehem kien iġib li kellu jinbiegħ fis-suq liberu, ta' dak is-sehem fiż-żmien tat-trasferiment. B'hekk una volta li tramite l-kontro-eżami tal-Perit Anthony Galea ir-Rikorrenti stabbilew li l-Likwidazzjoni ta' Taxxa maħruġa fil-konfront tagħhom hija żbaljata nonche eċċessiva, in kwantu l-valur tas-sehem indiviż ta' 6/7 mill-proprjetà in kwistjoni minnhom akkwistat ma ġiex determinat b'mod fattwalment u legalment korrett, ma kien jispettalhom jagħmlu xejn iżjed għaliex b'hekk issodisfaw l-oneru mixħut fuqhom bl-Artikolu 58(3) tal-Kap. 364 tal-Liġijiet ta' Malta.

Minn dan isegwi għalhekk li s-sottomissjoni tal-Kummissarju tat-Taxxi li *l-piż tal-provi jinkombi fuq l-appellanti, mhux fuq mera assunjoni iżda bi provi konkreti li juru lil dan l-Onorabbli Tribunal li l-prezz ta' Eur90,000 għal proprjetajiet li ġew ittrasferiti jirrifletti fil-mument ta' trasferiment l-valur reali fis-suq. Din hija l-prova li kellhom iressqu l-appellanti. Il-valutazzjoni tal-Perit Galea ma ġietx kontestata bħala valutazzjoni li saret fuq fatturi skorretti. Del resto l-Periti rispettivi ta' l-appellanti ma ressqux stimi li jindikaw li l-valur tagħhom jirrispekkja s-sehem ta' 6/7 indiviż tal-proprjetajiet trasferiti, hija għalkollox insostenibbli. Jekk il-Kummissarju tat-Taxxi ried*

²⁵ Enfasi tat-Tribunal.

fi kwalunkwe każ jiskredita l-appell tar-Rikorrenti mill-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV136771, fid-dawl taç-**ċirkostanzi partikolari** ta' dan il-każ - fejn addirittura lanqas seta' jsir aċċess mill-Assistent Tekniku tat-Tribunal stante li l-proprjetà originali twaqqgħet u reġgħet inbniet - huwa seta' liberalment jitlob lill-Perit Galea jaħdem il-valur tas-sehem indiviż tal-proprjetà in kwistjoni akkwistat mir-Rikorrenti u jerga' jtellgħu jixhed fir-rigward, iżda għal raġunijiet li jaf huwa biss dana ma għamlux u minflok baqa' jinsisti fuq Likwidazzjoni ta' Taxxa li skond il-Perit inkarigat minnu stess hija żbaljata u ma tagħtix il-valur reali ta' sehem indiviż in kwistjoni.

It-Tribunal ma jistax jonqos milli josserva wkoll illi li kieku verament l-valutazzjoni tal-Perit Galea ma gietx kontestata bħala valutazzjoni li saret fuq fatturi skorretti kif jikkontendi u jissottometti l-Kummissarju tat-Taxxi, kieku ma aħniex qegħdhin hawn u kieku ma kenitx qed tingħata din is-sentenza!

Fid-dawl ta' dan kollu osservat għalhekk it-Tribunal iqis li l-appell tar-Rikorrenti mill-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV136771 huwa ġustifikat u b'hekk jisthoqq li jiġi milqgħu.

Għal dawn ir-raġunijiet it-Tribunal jaqta' u jiddeċiedi billi jilqa' l-appell tar-Rikorrenti mill-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV136771 maħruġa fil-konfront tagħhom mill-Kummissarju tat-Taxxi u konsegwentement iħassar u jirrevoka l-istess imsemmija Likwidazzjoni ta' Taxxa.

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

MAĠISTRAT

DEPUTAT REĠISTRATUR