



MALTA

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

Rikors Nru. 17/2019VG

L-Avukat Dottor Richard Galea Debono, l-Imħallef Emeritus Dottor Joseph Galea Debono, it-Tabib Dottor Anthony Galea Debono, Norman Mifsud, Derek Mifsud, Ivan Mifsud, Mark Mifsud u Matthew Mifsud, dawn l-aħħar tlieta bhala eredi u aventi kawza tal-mejjet venditur Ronald Mifsud, Mark Anthony Debono, Nadia mart Colin Tabone u Graziella Debono, dawn l-aħħar tlieta wkoll bhala kuraturi ta' l-interedetta ommhom Maria Elena sive Eileen Debono, li peress li mietet fil-kors ta' dawn il-proċeduri l-interess tagħha bhala użufрутtwarja kkonsolida man-nuda proprjetà f'idejn l-imsemmija tliet uliedha, Anthony Debono, Simeona sive Simone mart Peter Dimech, Antonia sive Tonia mart Saviour Galea, Moira mart Philip Degabriele u Francesca mart Dennis Stivala

Vs

Il-Kummissarju tat-Taxxi

Illum 10 ta' Mejju 2022

It-Tribunal,

Ra r-Rikors ipprezentat mill-Avukat Dottor Richard Galea Debono, l-Imħallef Emeritus Dottor Joseph Galea Debono, it-Tabib Dottor Anthony Galea Debono, Norman Mifsud, Derek Mifsud, Ivan Mifsud, Mark Mifsud, Matthew Mifsud, Mark Anthony Debono, Nadia mart Colin Tabone, Graziella Debono, dawn l-aħħar tlieta bhala kuraturi ta' l-interedetta ommhom Maria Elena sive Eileen Debono, Anthony Debono, Simeona sive Simone mart Peter Dimech, Antonia sive Tonia mart Saviour Galea, Moira mart Philip Degabriele u Francesca mart Dennis Stivala fil-5 ta' Frar 2019 permezz ta' liema jitolbu li t-Tribunal jirrevoka *in toto* l-imposizzjoni fuqhom ta' taxxa addizzjonali in forza tal-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV137461 jew alternattivament, jirriduċi sostanzjalment kwalunkwe taxxa addizzjonali dovuta u dana fl-ispirtu ta' ekwità u ġustizzja naturali konsiderati l-fatturi pertinenti għall-każ kif esposti fir-Rikors tagħhom, bl-ispejjeż kontra l-Kummissarju tat-Taxxi;

Ra d-dokumenti annessi mar-Rikors promotur markati Dok. "A" sa' Dok. "E" a fol. 7 sa' 39 tal-proċess;

Ra r-Risposta tal-Kummissarju tat-Taxxi permezz ta' liema jopponi għall-appell tar-Rikorrenti mill-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV137461 mahruġa fil-konfront tagħhom u jitlob li l-istess jiġi miċhud, bl-ispejjeż kontra tagħhom, u minflok l-imsemmija Likwidazzjoni ta' Taxxa tiġi kkonfermata stante li l-aggravji u l-pretensjonijiet fuq liema r-Rikorrenti jibbażaw l-appell tagħhom huma għal kollox infondati fil-fatt u fid-dritt;

Ra d-dokumenti annessi mar-Risposta tal-Kummissarju tat-Taxxi markati Dok. "CTD1" sa' Dok. "CTD6" a fol. 47 sa' 92 tal-proċess;

Ra d-Digriet datat 20 ta' Marzu 2019 a fol. 95 tal-proċess;

Sema' x-xhieda ta' l-Imhalled Emeritus Dr. Joseph Galea Debono mogħtija waqt is-seduti tat-8 ta' April 2019¹ u tas-27 ta' Mejju 2019², sema' x-xhieda tal-Perit Ray Vassallo mogħtija waqt is-seduti tas-27 ta' Mejju 2019³ u tad-9 ta' Novembru 2020⁴ u sema' x-xhieda ta' Saviour Galea mogħtija waqt is-seduta tas-27 ta' Mejju 2019⁵, sema' ix-xhieda tal-Perit Carmel Cacopardo mogħtija waqt is-seduti tal-15 ta' Ottubru 2019⁶ u tat-13 ta' Jannar 2022⁷, sema' x-xhieda tal-Perit Anthony Robinson mogħtija waqt is-seduta tat-28 ta' Jannar 2020⁸ u ra d-dokumenti esebiti minnu markati Dok. "RA1" u Dok. "RA2" a fol. 152 sa' 154 tal-proċess;

Sema' t-trattazzjoni orali da parte tad-difensur tar-Rikorrenti u ra n-Nota ta' Sottomissjonijiet tal-Kummissarju tat-Taxxi a fol. 185 sa' 194 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. Tiziana Maria Refalo datat 1 ta' Novembru 2017⁹, ir-Rikorrenti ttrasferew lis-soċjetà Sliema Creek Properties Limited *the two shops having official numbers eight (8) formerly known as "Jade" and nine (9) formerly known as "Go Wear" and "Jean Alley" in Bisazza Lane, in Sliema, together with their relative roof and airspace and their relative foundations and subsoil, with all their rights and appurtenances, free from any groundrent and sub-groundrents thus as freehold and with vacant possession. The said property is being transferred as 'tale quale' in its present state and condition, as seen and accepted by*

¹ Fol. 107 sa' 114 tal-proċess.

² Fol. 117 sa' 119 tal-proċess.

³ Fol. 120 sa' 122 tal-proċess.

⁴ Fol. 176 sa' 180 tal-proċess.

⁵ Fol. 123 sa' 125 tal-proċess.

⁶ Fol. 131 sa' 139 tal-proċess.

⁷ Fol. 198 sa' 200 tal-proċess.

⁸ Fol. 155 sa' 165 tal-proċess.

⁹ Dok. "A" a fol. 7 sa' 23 tal-proċess.

Purchaser Company and without any guarantee against latent defects, verso l-prezz ta' €850,000.

Fl-istess imsemmi kuntratt gie dikjarat illi the Purchaser Company hereby declares, for all intents and purposes, that it was made aware of the necessity to acquire a right of servitude of the right to open doors, balconies and windows onto Bisazza Lane, Sliema, from a third party, which Lane is the property of such third party, and this over the area at present occupied by the two shops numbered officially eight (8) and nine (9), Bisazza Lane, Sliema, and in general to do all that is necessary for the construction and development of further floors during the time necessary for the said construction, as well as to open windows and place balconies onto Bisazza Lane on all other floors as may be constructed on the existing site without limitation and to pass and/or communicate to water and drainage services, underlying Bisazza Lane. Any such grant herein mentioned shall be a right of servitude in perpetuity whereby the shops numbers eight (8) and nine (9) herein mentioned along with their airspace shall be the dominant tenement and Bisazza Lane in its entirety shall be the servient tenement. The Purchaser Company hereby acknowledges and declares that this acquisition of servitude is the said Purchaser Company's sole responsibility¹⁰.

Gie dikjarat ulterjorment illi whereas in virtue of the second part of this deed, the Company Sliema Creek Properties Limited acquired two shops having the official numbers eight (8) and nine (9) in Bisazza Lane, Sliema, hereinafter referred to as "the Site" and/or "the Dominant Property" as the case may be. Whereas the Grantor All Commercial Services Limited declares that it is the owner of the entire premises numbered thirty four (34) and thirty four letter A (34A) formerly numbered thirty five (35) in Tower Road, Sliema, partly overlying the entrance to Bisazza Lane from Tower Road, as well as the said Bisazza Lane, being the access which leads from Tower Road up to Bisazza Street. Whereas the said Bisazza Lane is to date subject to the right of passage by third parties, as well the sottopalco (raff) which is situated above the said passage, all as free and unencumbered, and this as better shown on the plan attached to the deed in the records of Notary Doctor Joseph Brincat of the nineteenth day of February of the year one thousand nine hundred and ninety eight (19.02.1998); the said Bisazza Lane is hereafter referred to as "the Servient Tenement". Whereas it is the intention of the Grantee Sliema Creek Properties Limited to develop the Site and has requested the Grantor as owner of the Servient Property to constitute in its favour as owner of the Dominant Property the servitudes hereunder better described¹¹.

In vista ta' dak kollu dikjarat bis-sahha ta' l-istess imsemmi kuntratt fl-atti tan-Nutar Dr. Tiziana Maria Refalo datat 1 ta' Novembru 2017, All Commercial Services Limited qua proprjetarja ta' Bisazza Lane, Sliema, ikkostitwiet a favur is-socjeta Sliema Creek Properties Limited, o meglio a favur il-proprjeta taghha, b'mod irrevokabbli, the perpetual and uninterrupted right of access over the part of Bisazza Lane, Sliema, as is strictly necessary in order for any residents and/or employees residing and/or working on the Site to access the area presently occupied by the two shops numbered eight (8) and nine (9) in Bisazza Lane, Sliema, and its

¹⁰ Fol. 15 u a tergo ta' fol. 15 tal-proċess.

¹¹ A tergo ta' fol. 20 tal-proċess.

overlying airspace (the Site) from Bisazza Road, Sliema; the perpetual and uninterrupted right to open windows and doors on the Site onto Bisazza Lane, Sliema (which for the avoidance of doubt shall not include balconies or any other construction protruding outwards over the said Bisazza Lane) though which windows and doors may be overlooking over the said Bisazza Lane; and the perpetual and uninterrupted right to pass and/or communicate to water and drainage services underlying Bisazza Lane but only as directed and approved by the Grantor and the Grantor's Architect after submission of the relevant plans by the Grantee ... The Grantor hereby also agrees to allow the Grantee and any persons appointed by the said Grantee to access the parts of Bisazza Lane giving rise to the Servitudes in order to carry out any construction works on the Site including for the construction of further floors on the said Site: provided that the Grantee shall ensure that: no building materials, equipment or any other items shall be kept, retained, stored or deposited in Bisazza Lane throughout the said construction; and for the avoidance of doubt any building materials, equipment or any items used in construction on the Site shall be solely transported through the entrance to Bisazza Lane from Bisazza Street, Sliema, verso l-prezz ta' €120,000¹².

It-trasferiment mir-Rikorrenti lis-soċjetà Sliema Creek Properties Limited taż-żewġt iħwienet bin-numri ufficjali 8 u 9, bil-bejt u bl-arja relattiva tagħhom, f'Bisazza Lane, Sliema, ġie komunikat lill-Kummissarju tat-Taxxi¹³ fil-15 ta' Novembru 2017 u l-imsemmi Kummissarju nkariga lill-Perit Carmel Cacopardo sabiex jagħtih stima tal-valur reali fuq is-suq liberu tal-proprjetà hekk trasferita mir-Rikorrenti lis-soċjetà Sliema Creek Properties Limited fiż-żmien tat-trasferiment. Il-Perit Cacopardo ta stima għall-valur ta' €1,450,000¹⁴ u in bażi għall-istess stima l-Kummissarju tat-Taxxi hareġ Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV137461 fil-konfront tar-Rikorrenti permezz ta' liema talabhom iħallsu s-somma ta' €6,000 rappreżentanti taxxa addizzjonali/penali minnhom dovuta in konnessjoni ma' dan it-trasferiment¹⁵. Ir-Rikorrenti oġġezzjonaw għal din il-Likwidazzjoni ta' Taxxa permezz ta' ittra ta' oġġezzjoni datata 16 ta' Marzu 2018¹⁶ u in segwitu għal din l-ittra ta' oġġezzjoni l-Kummissarju tat-Taxxi nkariga Perit ieħor, il-Perit Anthony Robinson, sabiex jagħtih stima tal-valur reali fuq is-suq liberu tal-proprjetà trasferita mir-Rikorrenti lis-soċjetà Sliema Creek Properties Limited fiż-żmien tat-trasferiment. Il-Perit Anthony Robinson ta stima għall-valur ta' €1,600,000¹⁷ u konsegwentement għalhekk il-Kummissarju tat-Taxxi kkonferma l-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV137461¹⁸ u reġa ħarigha fil-konfront tar-Rikorrenti fl-1 ta' Ottubru 2018 fejn mill-ġdid talabhom iħallsu s-somma ta' **€6,000** rappreżentanti taxxa addizzjonali/penali in konnessjoni mat-trasferiment taż-żewġt iħwienet bin-numri ufficjali 8 u 9, bil-bejt u bl-arja relattiva tagħhom, f'Bisazza Lane, Sliema, a favur is-soċjetà Sliema Creek Properties Limited¹⁹.

¹² Fol. 21 u a tergo ta' fol. 21 tal-proċess.

¹³ Dok. "CTD1" a fol. 47 sa' 60 tal-proċess.

¹⁴ Fol. 62 u 63 tal-proċess.

¹⁵ Dok. "CTD3" a fol. 64 tal-proċess.

¹⁶ Dok. "CTD4" a fol. 65 sa' 73 tal-proċess.

¹⁷ Dok. "CTD5" a fol. 75 u 76 tal-proċess.

¹⁸ Fol. 82 tal-proċess.

¹⁹ Fol. 80 u 81 tal-proċess.

Ir-Rikorrenti hassewhom aggravati bid-deċiżjoni tal-Kummissarju tat-Taxxi u bil-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV137461 u interponew appell minnhom quddien dan it-Tribunal permezz ta' liema jitolbu li t-Tribunal jirrevoka *in toto* l-imposizzjoni fuqhom ta' taxxa addizzjonali in forza tal-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV137461 jew alternattivament, jirriduċi sostanzjalment kwalunkwe taxxa addizzjonali dovuta u dana fl-ispirtu ta' ekwità u ġustizzja naturali konsiderati l-fatturi pertinenti għall-każ kif esposti fir-Rikors ta' l-Appell tagħhom. Huma jibbażaw l-appell tagħhom fuq is-segwenti aggravji: (i) *l-istima esaġerata li fuqha qed tiġi imposta t-taxxa addizzjonali ovvjament ma ħaditx in konsiderazzjoni ċ-ċirkostanzi* [minnhom imsemmija fir-Rikors promotur] *li kkondizzjonaw dan il-bejgħ*; (ii) *lanqas ma jidher li ħadet in konsiderazzjoni l-fatt li l-prezz tal-bejgħ gie wkoll approvat mill-Qorti tal-Ġurisdizzjoni Volontarja meta approvatu bħala prezz vantaġġuż għar-rigward tas-sehem ta' l-interdetta Eileen Debono li kellha l-użufrutt ta' kwint (1/5) indiviż u dan wara li rat l-istima ta' perit anzjan Raymond Vassallo li ħa dawn il-fatturi kollha - u partikolarment l-element tal-kumpens u restrizzjonijiet li kienu qed jiġu mibdula jew imposti minn sid l-isqaq - in konsiderazzjoni u stima s-sit fl-ammont ta' tmin mitt elf Ewro (€800,000); (iii) *l-istima eżaġerata u kimerika li saret hija waħda mhux biss skorretta fiċ-ċirkostanzi imma addirittura timplika xi forma ta' aġir skorrett da parti tal-vendituri, liema implikazzjoni huma jirripudjaw bil-qawwa kollha u għalhekk qed jitolbu li tiġi rtirata*; (iv) *sussidjarjament u bla preġudizzju għat-talba li din it-taxxa addizzjonali tiġi revokata kompletament, hemm fattur ieħor li ma ttieħidtx in konsiderazzjoni. Dan hu l-fatt li x-xerrej fil-fatt kellu joħroġ is-somma komplessiva ta' €970,000 biex akkwista s-sit (€850,000 + €120,000). Għalhekk kieku stess wieħed kellu jaċċetta l-istima tal-periti ta' €1,600,000 bħala valur komplessiv tas-sit, it-taxxa addizzjonali suppost li kellha tinħadem fuq id-differenza bejn dan l-ammont u dak komplessivament imħallas fuq l-istess kuntratt sija pure in parti lill-esponenti u in parti lil sid l-isqaq, cioè €970,000, u mhux €850,000²⁰.**

Il-Kummissarju tat-Taxxi jopponi għall-appell tar-Rikorrenti mill-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV137461 u jitlob li l-istess jiġi miċhud u minflok l-imsemmija Likwidazzjoni ta' Taxxa tiġi kkonfermata stante li l-aggravji u l-pretensjonijiet fuq liema r-Rikorrenti jibbażaw l-appell tagħhom huma għal kollox infondati fil-fatt u fid-dritt.

Mix-xhieda tal-Perit Carmel Cacopardo²¹ u tal-Perit Anthony Robinson²² jirriżulta b'mod ċar li entrambe l-Periti nkarigati mill-Kummissarju tat-Taxxi kkunsidraw il-proprjetà trasferita mir-Rikorrenti lis-soċjetà Sliema Creek Properties Limited mill-aspett ta' potenzjal għall-iżvilupp ta' l-istess. In effetti entrambe għamlu referenza għall-fatt li kien hemm permess mahruġ mill-Awtorità ta' l-Ippjannar għall-iżvilupp tas-sit okkupat miż-żewġt iħwienet Nru. 8 u 9, Bisazza Lane, Sliema. Il-Perit Cacopardo, fuq l-istima ta' min hija ibbażata l-Likwidazzjoni ta' Taxxa mertu ta' dawn il-proċeduri, iddikjara li huwa ħa in konsiderazzjoni *l-fatt li kien qed jitwaqqa', il-fatt li hu f'post ċentrali, il-fatt li hemm applikazzjoni li wara rriżulta li nħareġ permess u l-posizzjoni li qiegħdha fiha*. Huwa tenna li *f'dan il-każ partikolari għandek il-qies, għandek il-posizzjoni li hija a prime site, għandek ukoll il-fatt illi*

²⁰ Fol. 4 tal-proċess.

²¹ Xhieda mogħtija waqt is-seduta tal-15 ta' Ottubru 2019, fol. 131 sa' 139 tal-proċess.

²² Xhieda mogħtija waqt is-seduta tat-28 ta' Jannar 2020, fol. 155 sa' 165 tal-proċess.

kien hemm applikazzjoni għall-permess li sad-data tal-kuntratt kien ħareġ, għandek l-għoli permessibbli u jekk ikunx hemm limitazzjonijiet. Jigifieri jiena ma kelli l-ebda indikazzjoni ta' limitazzjoni. Il-Perit Robinson ukoll - għalkemm l-istima tiegħu giet skartata mill-Kummissarju tat-Taxxi in kwantu oghla mill-istima tal-Perit Cacopardo - b'referenza għac-check list²³ annessa mal-valutazzjoni tiegħu xehed illi dan huwa rapport standard li jkun jinkludi deskrizzjoni fil-forma ta' punti tal-karatteristiċi tas-site in kwistjoni, fosthom il-kobor u deskrizzjoni qasira ta' dak li jkun giet valutat. F'dan il-każ bhala deskrizzjoni jiena għedt located within prime central Sliema area within prestigious primary town centre street as designated in North Harbour Local Plan Map SJ1. One of very, if any, remaining sites with latent development potential within the street in Central Sliema. Permission granted in PA 7398/16 for development into basement level, ground level catering outlet and overlying hostel on 13 floors. ... Il-potenzjal qistu, qist ukoll dawk il-fatturi li jistgħu jkun ta' detriment għall-valur bħal per eżempju l-fatt li s-sit biex titla' għalih hemm it-taraġ, jigifieri Sqaq Bisazza jintlaħaq bit-taraġ minn Triq Bisazza, jigifieri aċċess b'vetturi ma jistax isir b'mod dirett. Hemm ukoll id-djuq tas-sqaq, hemm ukoll id-diffikultà għal min kien ser jagħmel l-iżvilupp minħabba l-location fil-qalba ta' Tas-Sliema allura l-logistika tax-xogħlijiet tkun waħda diffiċli u dawn il-fatturi li huma kollha ta' detriment għall-valur. ... Il-post li kien qed jinbiegħ kien jikkonsisti f'żewġ iħwienet żgħar fuq sular wieħed u xi kmamar retrostanti bħal sanitary facilities u bitħa, però skond il-pjan lokali li qed niċċita fid-deskrizzjoni fir-rapport tiegħi hemm dan il-potenzjal ta' żvilupp ta' tlettax-il sular u kif in fatti l-Awtorità ta' l-Ippjannar approvat. Mistosqi dwar is-servitù kostitwita a favur il-proprjetà trasferita u l-mod kif din timpinġi fuq il-valur ta' l-istess proprjetà, il-Perit Robinson xehed illi dan jiddependi mit-tip ta' servitù li jkun hemm imposta. ... Jekk qed tistaqsini fuq livell matematiku mija u għoxrin elf Euro kif jirrelataw ma' miljun u sitt mitt elf, jammontaw għal inqas minn 10% tal-valur però huma xorta somma sostanzjali mija u għoxrin elf jigifieri iva għandhom jitnaqqsu fil-fehma tiegħi la ma kontx naf bih is-servitù jiena.

Huwa evidenti li fil-waqt li l-Perit Cacopardo u l-Perit Robinson taw stima a bażi tal-potenzjal tal-proprjetà trasferita mir-Rikorrenti lis-soċjetà Sliema Creek Properties Limited, huma ma ħadux in konsiderazzjoni l-limitazzjonijiet li kienu jimpinġu fuq u jeffettwaw dik il-proprjetà, liema limitazzjonijiet kellhom jiġu indirizzati bil-kostituzzjoni ta' servitujiet mis-soċjetà All Commercial Services Limited qua proprjetarja ta' Bisazza Lane, Sliema, a favur is-soċjetà Sliema Creek Properties Limited. In effetti huma bl-iktar mod ċar u inekwivoku ddikjaraw li taw stima ta' proprjet għall-iżvilupp, mingħajr limitazzjonijiet. Fil-fehma tal-Qorti dan il-fatt jirrendi entrane l-istimi, kemm dik ta' €1,450,000 tal-Perit Cacopardo u li tiffirma l-baži tal-Likwidazzjoni ta' Taxxa mertu ta' dawn il-proċeduri, kif ukoll dik ta' €1,600,000 tal-Perit Robinson li għalkemm skartata mill-Kummissarju tat-Taxxi in kwantu għola mill-istima tal-Perit Cacopardo xorta utilizzata mill-istess Kummissarju bhala konferma tal-korrettezza ta' l-istima tal-Perit Cacopardo, eċċessivi.

L-eċċessività ta' l-istima ta' €1,450,000 giet ammessa u rikonoxxuta mill-istess Perit Carmel Cacopardo li però żied jgħid li s-soluzzjoni għall-vertenza hija dik li

²³ Fol. 76 tal-proċess.

sempliment titnaqqas is-somma ta' €120,000 - il-valur tal-kostituzzjoni tas-servitujiet - mill-valur ta' €1,450,000. Fir-rigward huwa testwalment qal illi *meta jiena tajt il-valur, il-valur huwa tal-proprjeta kollha minghajr limitazzjonijiet. Fil-mument illi hemm il-limitazzjonijiet, il-valur ta' dawk il-limitazzjonijiet huma inkluzi fiha. Mela jekk jinghata l-valur li tajt, jinkludi wkoll is-servitu. ... Ghaliex huwa l-valur totali, il-valur minghajr servitu, jigifieri minghajr limitazzjonijiet. Jiena tajt il-valur ta' 1.45 million, il-valur minghajr is-servitu huwa ta' 1.45 million less 120,000*²⁴.

A bazi ta' din l-affermazzjoni tal-Perit Cacopardo, il-Kummissarju tat-Taxxi jikkontendi li l-appell tar-Rikorrenti mill-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV137461 ghandu fi kwalunkwe kaz jigi michud stante li l-avarija fl-istima tal-Perit Cacopardo - ossia wara li se mai titnaqqas is-somma ta' €120,000 rapprezentanti l-valur tal-kostituzzjoni tas-servitujiet a favur il-proprjeta akkwistata mis-socjeta Sliema Creek Properties Limited - ma hijiex enormi u ghaldaqstant tali stima ghandha fi kwalunkwe kaz tregi u tigi kkonfermata. Fin-Nota ta' Sottomissjonijiet²⁵ tieghu l-Kummissarju tat-Taxxi ssottometta li *l-avarija fuq l-istima tenut kont il-figura ta' Eur120,000 li l-kumpratur hallas, ma jfissirx li l-istima tal-periti hija skorretta u li r-rikorrenti b'daqshekk ippruvaw r-raġuni li l-istima kienet ecessiva. Inoltre lanqas ghandu jfisser li ghandu isir tnaqqis drastiku fil-valur moghti mill-Periti mahtura mill-Kummissarju b'tali mod li t-tnaqqis ikun ghal kwaži nofs il-valur ta' dak moghti minnhom. Li kieku kellu jitqies dan ir-raġunament, tali cirkostanza certament ma tkunx qed tirrifletti r-realta speċjalment meta t-Tribunal m'ghandux il-fakolta u metodologija fuq xiex jibbaża biex jaghmel dan u jasal ghal konkluzjoni li stima tal-perit tal-Kummissarju tat-taxxi titwarrab. In oltre, is-somma ta' Eur120,000 li l-kumpratur hallas, meta ikkumparat mal-potenzjal u l-izvilupp effettiv li effettivament sehħ fil-qalba ta' Tas-Sliema, il-Kummissarju tat-Taxxi jasal biex jghid illi r-rikorrenti kuntrarjament ghal dak li huma jkomplu jargumentaw biex jiggustifikaw il-valur li indikaw fuq il-kuntratt ta' trasferiment, baqaw matul il-mori tal-kaz, ma ppruvawx b'liema mod il-likwidazzjoni kkontestata effettivament hija ecessiva.*

It-Tribunal però ma jaqbilx ma' dak sottomess mill-Kummissarju tat-Taxxi u dana fuq diversi livelli.

Jibda biex jinghad illi kuntrarjament ghal dak pretiz mill-Kummissarju tat-Taxxi, dan it-Tribunal ghandu mhux biss il-fakolta izda s-setgha li jnaqqas, u skond il-kaz anke jzid, Likwidazzjoni ta' Taxxa mahruġa mill-istess Kummissarju. Din is-setgha tohrog mill-Artikolu 58(4) tal-Kap.364 tal-Ligijiet ta' Malta, illi jipprovdi li ***bla hsara ghad-dispozizzjonijiet tas-subartikolu (3), it-Tribunal ghandu jikkonferma, inaqas, izid jew jannulla l-likwidazzjoni jew jaghmel dak l-ordni dwarha li jidhirlu xieraq, izda kull tnaqqis jew zieda bhal dawk jistghu jsiru biss dwar dawk il-kapijiet tad-decizjoni tal-Kummissarju li kontra taghhom ikun sar appell***²⁶. Minn dan il-provvediment tal-Ligi johrog ferm car li dan it-Tribunal ghandu s-setgha u mhux biss il-fakolta li a baz tad-debita prova, jissostitwixxi d-diskrezzjoni tieghu ghal dik tal-Kummissarju tat-Taxxi.

²⁴ Xhieda moghtija waqt is-seduta tat-13 ta' Jannar 2022, fol. 198 sa' 200 tal-proċess.

²⁵ Fol. 186 sa' 194 tal-proċess.

²⁶ Enfasi tat-Tribunal.

In kwantu rigwarda l-metodologija ta' kif it-Tribunal jista' jasal għall-konkluzzjonijiet finali tiegħu, hawn it-Tribunal ifakkar lill-Kummissarju tat-Taxxi li ai termini ta' l-Artikolu 10(1) tal-Kap. 490 tal-Liġijiet ta' Malta *fil-proċeduri li jsiru quddiemu, it-Tribunal ta' Revizjoni Amministrattiva għandu jkun assistit minn żewġ assistenti, maħtura skond dan l-artikolu, li t-Tribunal ta' Revizjoni Amministrattiva jkun jista' jikkonsulta f'kull każ biex jasal għad-deċiżjoni tiegħu*, u fil-każ tal-proċeduri ai termini tal-Kap.364 tal-Liġijiet ta' Malta, wiehed mill-assistenti tat-Tribunal hija appuntu Perit Arkitett.

Kuntrarjament għal dak li jippretendi l-Kummissarju tat-Taxxi għalhekk, dan it-Tribunal ma huwiex qiegħed hemm biex sempliċement jagħmel *rubber stamping* tal-Likwidazzjonijiet tat-Taxxa maħruġa minnu, partikolarment meta Likwidazzjoni ta' Taxxa tirriżulta li hija eċċessiva, hekk kif inhu l-każ fil-każ in eżami. In effetti sew jekk bi ftit u sew jekk b'ħafna, jekk Likwidazzjoni ta' Taxxa tirriżulta eċċessiva, din hi u tibqa' eċċessiva hi x'inhi l-avarija. L-entità ta' l-avarija tista' biss se mai timpingi fuq jekk Likwidazzjoni ta' Taxxa għandhiex tiġi annullata jew inkella sempliċement varjata.

In kwantu rigwarda l-oneru tal-prova fi proċeduri bħal dawk odjerni, 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 eċċessiva**²⁷ jkun ta' l-appellant*. Minn dan il-provvediment tal-Liġi joħroġ ċar li kull ma jrid jipprova t-*taxpayer* appellant hija l-eċċessività tal-Likwidazzjoni ta' Taxxa u minn dan jikkonsegwi li una volta li issir tali prova, l-oneru tal-prova tal-valur reali fis-suq liberu tal-proprjetà trasferita fiż-żmien tat-trasferiment, jisposta ruħu għal fuq il-Kummissarju tat-Taxxi.

Fil-każ in eżami l-Perit Cacopardo (u anke l-Perit Anthony Robinson) ammetta li l-istima mogħtija minnu tal-valur reali tal-proprjetà trasferita mir-Rikorrenti a favur is-soċjetà Sliema Creek Properties Limited fiż-żmien tat-trasferiment hija eċċessiva għaliex ma tiehux in konsiderazzjoni l-limitazzjonijiet li kienu jinkombu u jimpingu fuq dik il-proprjetà. A bażi ta' din l-ammissjoni r-Rikorrenti ssodisfaw l-oneru tal-prova impost fuqhom ai termini tal-Liġi u dak l-istess oneru - ossia l-oneru tal-prova tal-valur reali tal-proprjetà trasferita fiż-żmien tat-trasferiment - sposta ruħu għal fuq il-Kummissarju tat-Taxxi. L-istess Kummissarju pprova jissodisfa tali oneru billi jikkontendi - tramite l-Perit Cacopardo - li l-valur reali tal-proprjetà trasferita mir-Rikorrenti a favur is-soċjetà Sliema Creek Properties Limited fiż-żmien tat-trasferiment kien ta' €1,450,000 imnaqqsa s-somma ta' €120,000 rappreżentanti l-valur dikjarat għall-kostituzzjoni tas-servitujiet a favur l-imsemmija proprjetà. Tali pretensjoni però hija għal kollox żbaljata in kwantu ibbażata fuq interpretazzjoni skorretta kemm tal-kuntratt fl-atti tan-Nutar Dr. Tiziana Maria Refalo datat 1 ta' Novembru 2017, kif ukoll tal-Liġi, u anke taċ-ċirkostanzi li kienu jirrigwardaw it-trasferimenti/kostituzzjonijiet ta' jeddijiet fuq proprjetà immobbli maħluqa b'dak l-istess kuntratt.

Għalkemm fl-1 ta' Novembru 2017 in-Nutar Dr. Tiziana Maria Refalo ppubblikat kuntratt pubbliku wiehed, in-negozji u transazzjonijiet (*transactions*) li seħħew

²⁷ Enfasi tat-Tribunal.

dakinhar u bis-saħħa ta' l-imsemmi att kienu iktar minn wieħed u l-partijiet involuti kienu iktar minn tnejn. In effetti in forza ta' l-ewwel parti ta' l-imsemmi kuntratt is-soċjetà Sliema Creek Properties Limited ottjeniet finanzjament bankarju mill-Bank of Valletta p.l.c., in forza tat-tieni parti tal-kuntratt ir-Rikorrenti bieghu u ttrasferew a favur is-soċjetà Sliema Creek Properties Limited iż-żewġ fondi Nru. 8 u 9 Bisazza Lane, Sliema, bil-bejt u l-arja relattiva tagħhom, fl-istat preżenti tagħhom *tale quale* u in forza tat-tielet parti tal-kuntratt is-soċjetà All Commercial Services Limited ikkostitwiet a favur il-proprjetà ta' Sliema Creek Properties Limited is-servitujiet fih indikati. Fic-ċirkostanzi għalhekk huwa evidenti li l-Kummissarju tat-Taxxi ma setgħax la fattwalment u lanqas legalment jikkonsidra l-att in kwistjoni bħala att uniku li jittratta trasferiment u negozju wieħed u uniku. Konsegwentement ma setgħax jikkonsidra t-trasferiment tal-proprjetà mir-Rikorrenti lis-soċjetà Sliema Creek Properties Limited u l-kostituzzjoni tas-servitujiet mis-soċjetà All Commercial Services Limited favur il-proprjetà tas-soċjetà Sliema Creek Properties Limited bħala negozju wieħed u uniku jew bħala negozji intrinsiċi għal xulxin.

Hu u jikkonsidra t-trasferiment mir-Rikorrenti a favur is-soċjetà Sliema Creek Properties Limited u per konsegwenza l-valur tal-proprjetà hekk trasferita, il-Perit Cacopardo u in segwitu l-Kummissarju tat-Taxxi kellu jikkonsidra l-proprjetà trasferita ta' li hi u cioè żewġ fondi f' Bisazza Lane, Sliema, bil-bejt u bl-arja relattiva tagħhom, b'potenzjal ferm limitat peress illi l-uniku servitù li kien hemm a favur tali fondi kienet is-servitù ta' passagg' ta' terzi u ta' sottopalco fuq tali passagg', u xejn iktar. B'hekk il-proprjetà trasferita kellha tiġi kkunsidrata bħala proprjetà li kwalunkwe żvilupp tagħha jew tas-sit okkupat minnha kien in verità ikun ferm diffiċli. Il-fatt li s-soċjetà Sliema Creek Properties Limited irnexxiela tottjeni mingħand terzi favur il-proprjetà minnha **già akkwistata** mingħand ir-Rikorrenti, il-kostituzzjoni ta' servitujiet li kienu jirrendu l-żvilupp ta' l-istess possibbli, ma għandux jitqies bħala fattur intrinsiku għal jew fil-valur ta' l-istess proprjetà. Minn dan isegwi li l-valur reali fuq is-suq liberu tal-proprjetà trasferita mir-Rikorrenti lis-soċjetà Sliema Creek Properties Limited fiż-żmien tat-trasferiment, ma jistax jiġi determinat billi sempliċement titnaqqas is-somma ta' €120,000, il-valur tal-kostituzzjoni tas-servitujiet, mill-valur ta' €1,450,000. Dan il-kalkolu huwa wieħed superficjali għall-aħħar u għal kollox żbrigattiv li ma jieħux in konsiderazzjoni ċ-ċirkostanzi veri li jolqtu u jeffettwaw il-proprjetà trasferita mir-Rikorrenti lis-soċjetà Sliema Creek Properties Limited, senjatament ma jieħux in konsiderazzjoni il-limitazzjonijiet inġenti li kienu jeffettwaw lil din il-proprjetà.

Konsegwentement għalhekk u fid-dawl ta' dan kollu osservat jirrizulta li l-appell tar-Rikorrenti mill-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV137461 huwa ġustifikat u jisthoqq li jiġi milqugh.

Għal kull buon fini t-Tribunal josserva li l-Perit Carmel Cacopardo saħaq fuq il-fatt li fin-Notary's Extract li ngħata lilu ma kien hemm l-ebda menzjoni tal-kostituzzjoni tas-servitujiet da parte ta' terzi a favur il-proprjetà akkwistata mis-soċjetà Sliema Creek Properties Limited mingħand ir-Rikorrenti. Għalkemm jista' jagħti l-każ li l-Perit Cacopardo ma kienx jaf dwar dan il-fatt għaliex ma nġiebx a konjizzjoni tiegħu, il-Kummissarju tat-Taxxi ċertament kien konxju minn dan l-istess fatt hekk kif jirrizulta ben ċar mid-dokument Dok. "CTD1" a fol. 47 sa' 60 tal-proċess, esebit mill-Kummissarju stess. Jekk il-Kummissarju tat-Taxxi naqas milli jgħaddi din l-

informazzjoni lill-Perit Cacopardo u, hekk kif jirrizulta mill-atti, anke lill-Perit Anthony Robinson, ir-Rikorrenti ċertament ma għandhomx jahtu għal tali nuqqas u għaldaqstant l-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri għandhom jiġu sopportati interament mill-Kummissarju tat-Taxxi.

Għal dawn ir-raġunijiet it-Tribunal jaqta' u jiddeċiedi billi jilqa' l-appell tar-Rikorrenti mill-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV137461 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.

MAGISTRAT

DEPUTAT REĠISTRATUR