MALTA

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

Rikors Nru. 51/2019VG

Richard Carabott u Roberta Carabott u Mary Ann Zammit

Vs

Il-Kummissarju tat-Taxxi

Illum 24 ta' Ottubru 2022

It-Tribunal,

Ra r-Rikors ippreżentat minn Richard Carabott u Roberta Carabott u minn Mary Ann Zammit fis-6 ta' Ġunju 2019, permezz ta' liema jitolbu li t-Tribunal jirrevoka d-deċiżjoni tal-Kummissarju tat-Taxxi fil-konfront tagħhom u jiddikjara li l-ebda ammont ma huwa minnhom dovut lill-imsemmi Kummissarju bħala taxxa u taxxa addizzjonali u/jew penali in segwitu għat-trasferiment bejniethom tal-fond 37, Triq Sammat, Paola, permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Rosella Sciberras datat 8 ta' Marzu 2018, jew, alternattivament, jgħaddi sabiex inaqqas ulterjorment il-Likwidazzjoni ta' Taxxa maħruġa fil-konfront tagħhom b'dak l-ammont li t-Tribunal jidhirlu xieraq u opportun fiċ-ċirkostanzi, bl-ispejjeż kontra l-Kummissarju tat-Taxxi;

Ra r-Risposta tal-Kummissarju tat-Taxxi permezz ta' liema in linea preliminari jeċċepixxi li l-appell intavolat mir-Rikorrenti huwa rritu u null stante li t-talbiet fih dedotti ma setgħux jiġu mressqa mill-venditur u mix-xerrej kontestwalment billi l-posizzjonijiet legali rispettivi tagħhom ma humiex identiċi, u fil-mertu jopponi għall-appell tar-Rikorrenti mill-Likwidazzjonijiet ta' Taxxa rispettivament maħruġa fil-konfront tagħhom u jitlob li l-istess jiġi miċħud, bl-ispejjeż kontra tagħhom, u minflok l-istess Likwidazzjonijiet ta' Taxxa jiġu kkonfermati stante li l-aggravji fuq liema r-Rikorrenti jibbażaw l-appell tagħhom huma għal kollox infondati fil-fatt u fid-dritt filwaqt li l-Likwidazzjonijiet ta' Taxxa hekk maħruġa kontrihom huma ġusti;

Ra li b'Digriet datat 15 ta' Ottubru 2019[1], it-Tribunal ordna li ssir korrezzjoni fl-intestatura tar-Rikors promotur fis-sens li taħt l-intestatura jiżdiedu l-kliem "Att dwar it-Taxxa fuq Dokumenti u Trasferimenti - Kap.364 tal-Liġijiet ta' Malta";

Ra d-dokumenti markati Dok. 1 sa' Dok. 10 esebiti mir-Rikorrenti permezz ta' Nota ppreżentata fit-28 ta' Jannar 2020, a fol. 25 sa' 60 tal-proċess, ra l-affidavits tar-Rikorrenti markati Dok. "A' sa' Dok. "C" u d-dokumenti annessi ma' l-affidavit tar-Rikorrent Richard Carabott, liema ritratti huma mmarkati bħala Dok. "D1" u Dok. "D2", esebiti mir-Rikorrenti permezz ta' Nota ppreżentata fil-5 ta' Ottubru 2020 a fol. 67 sa' 84 tal-proċess, ra l-affidavits tal-Perit Leonard Zammit u tan-Nutar Dr. Rosella Sciberras markati Dok. "LZ" u "RS" u d-dokumenti rispettivament annessi magħhom, esebiti mir-Rikorrenti permezz ta' Nota ppreżentata fid-9 ta' Novembru 2020 a fol. 86 sa' 120 tal-proċess, ra l-vera kopja taċ-Ċedola ta' Depożitu bin-Numru 1248/19 esebita mir-Rikorrenti permezz ta' Nota ppreżentata fis-16 ta' Novembru 2020 a fol. 121 u 122 tal-proċess, sema' x-xhieda tal-Perit Anthony Robinson mogħtija waqt is-seduta tal-25 ta' Jannar 2021[2] u ra d-dokumenti lkoll flimkien markati Dok. "RB"a fol. 125 sa' 131 tal-proċess;

Ra r-Rapport ta' l-Assistent Tekniku tat-Tribunal il-Perit Elena Borg Costanzi a fol. 149 sa' 166 tal-proċess u ra l-mistoqsijiet in eskussjoni li saru lill-Perit Elena Borg Costanzi mill-Kummissarju tat-Taxxi[3] u ra r-risposti tal-Perit Borg Costanzi għal tali mistoqsijiet[4];

Ra n-Nota ta' Sottomissjonijiet tar-Rikorrenti a fol. 181 sa' 183 tal-proċess u ra n-Nota Responsiva tal-Kummissarju tat-Taxxi a fol. 186 sa' 191 tal-proċess;

Ra l-atti kollha tal-kawża;

Ikkonsidra:

In forza ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dr. Rosella Sciberras datat 8 ta' Marzu 2018[5], Richard Carabott u oħtu Roberta Carabott, flimkien u indiviżament bejniethom, akkwistaw mingħand Mary Ann Zammit il-fond 37, Triq Sammat, Raħal Ġdid, liberu u frank u bil-pertinenzi kollha tiegħu, bil-bir komuni mal-fond 35, Triq Sammat, Raħal Ġdid, kif soġġett u kif igawdi s-servitù nascenti mill-posizzjoni tiegħu, bil-pussess liberu, għall-valur ta' €100,000. Dan it-trasferiment ġie komunikat lill-Kummissarju tat-Taxxi li a sua volta nkariga lill-Perit Anthony Robinson sabiex jagħtih stima tal-prezz medju li l-proprjetà mibjugħa minn Mary Ann Zammit u akkwistata mill-aħwa Carabott kienet iġġib fuq is-suq liberu fiż-żmien tat-trasferiment.

Wara li żamm aċċess fil-fond, il-Perit Robinson ta stima ta' €130,000 bħala l-prezz medju li l-proprjetà in kwistjoni kienet iġġib fuq is-suq liberu fiż-żmien tat-trasferiment. A bażi ta' tali valutazzjoni u ai termini tal-Liġi, il-Kummissarju tat-

---

[1] Fol. 23 tal-proċess.
[2] Fol. 132 sa' 144 tal-proċess.
[3] Fol. 169 u 170 tal-proċess.
[4] Fol. 173 u 174 tal-proċess.
[5] Kuntratt anness ma' l-affidavit tan-Nutar Dottor Rosella Sciberras a fol. 113 sa' 115 tal-proċess.

Taxxi ħareġ Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV139642 fil-konfront tar-Rikorrenti Mary Ann Zammit permezz ta' liema talabha tħallas is-somma ta' €150 rappreżentanti penali dovuta in konnessjoni mat-trasferiment tal-fond 37, Triq Sammat, Raħal Ġdid, a favur l-aħwa Carabott u ħareġ Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV139641 fil-konfront tar-Rikorrenti aħwa Carabott permezz ta' liema talab il-ħlas tas-somma ta' €750 rappreżentanti taxxa fuq il-valur addizzjonali taxxabbli ta' €30,000 u tas-somma ta' €150 rappreżentanti penali, in konnessjoni mat-trasferiment imsemmi.

Ir-Rikorrenti Mary Ann Zammit u r-Rikorrenti aħwa Carabott oġġezzjonaw għall-Likwidazzjoni ta' Taxxa rispettivament maħruġa fil-konfront tagħhom u in segwitu għal tali oġġezzjoni, il-Kummissarju tat-Taxxi nkariga lill-Perit Hector Zammit sabiex mill-ġdid jagħtih stima tal-prezz medju li l-proprjetà in kwistjoni kienet iġġib fuq is-suq liberu fiż-żmien tat-trasferiment. L-istima li ta l-Perit Hector Zammit kienet ta' €145,000 u konsegwentement għalhekk il-Kummissarju tat-Taxxi ċaħad l-oġġezzjoni tar-Rikorrenti Mary Ann Zammit u tar-Rikorrenti aħwa Carabott u minflok ikkonferma l-Likwidazzjonijiet ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV139642 (maħruġa fil-konfront tar-Rikorrenti Mary Ann Zammit) u bil-Kont Nru. IV139641 (maħruġa fil-konfront ta' l-aħwa Carabott) kif maħruġa kontrihom.

Ir-Rikorrenti Mary Ann Zammit u r-Rikorrenti aħwa Carabott ħassewhom aggravati bid-deċiżjoni tal-Kummissarju tat-Taxxi u konsegwenti ħruġ fil-konfront tagħhom tal-Likwidazzjonijiet ta' Taxxa msemmija u għaldaqstant intavolaw l-appell odjern minnhom. Huma jitolbu li t-Tribunal jirrevoka d-deċiżjoni tal-Kummissarju tat-Taxxi fil-konfront tagħhom u jiddikjara li l-ebda ammont ma hu dovut minnhom lill-imsemmi Kummissarju bħala taxxa u taxxa addizzjonali u/jew penali in segwitu għall-akkwist tal-fond 37, Triq Sammat, Raħal Ġdid, permezz tal-kuntratt fl-atti tan-Nutar Rosella Sciberras tat-8 ta' Marzu 2018, jew, alternattivament, jgħaddi sabiex inaqqas ulterjorment il-Likwidazzjoni ta' Taxxa maħruġa fil-konfront tagħhom b'dak l-ammont li t-Tribunal jidhirlu xieraq u opportun fiċ-ċirkostanzi.

Ir-Rikorrenti jibbażaw l-appell tagħhom mill-Likwidazzjoni ta' Taxxa rispettivament maħruġa fil-konfront tagħhom fuq is-segwenti aggravji: *L-esponenti xtraw mingħand Mary Anne Zammit il-fond numru 37, Triq Sammat, Raħal Ġdid, għal prezz ta' mitt elf euro (€100,000). Illi l-valutazzjoni tal-fond sar mill-venditriċi fuq stimi li saru preċedentement skond il-valur tal-bini li kien dakinhar, u dan ġie kkonfermat mill-Perit Leonard Zammit ingaġġat mill-kumpraturi. Illi l-valutazzjoni tal-fond inħadmet mill-kompraturi u mis-sid preċedenti skond id-daqs ta' l-istess fond bir-rata stabbilita dak iż-żmien (id-data tal-konvenju jiġifieri f'Settembru ta' l-2017). Illi ftit qabel il-bejgħ, il-venditriċi akkwistat il-fond in kwistjoni b'titolu taxxabbli tant li wirtitu mingħand zijitha Emanuela Martin li mietet fit-3 ta' Novembru 2016. Il-valur dikjarat fil-kuntratt ta' trasferiment causa mortis ta' Emanuela Martin kien l-istess bħall-prezz tal-bejgħ. Illi kemm minħabba ċ-ċokon tal-fond u kemm għall-fatt li jinsab f'Urban Conservation Area kull żvilupp li jista' jkollu dan huwa limitat. Illi l-fond inxtara b'self mill-Bank of Valletta u għaldaqstant il-bank aċċetta l-valur kurrenti tas-suq ta' dakinhar wara illi għamel l-istimi tiegħu. Illi fil-valutazzjoni li saret mill-intimat ma ttieħdux in konsiderazzjoni l-ħsarat, tiswijiet u ħtiġijiet oħra biex il-fond jiġi fi stat adegwat u abitabbli. Dan ifisser illi l-Perit imqabbad mill-intimat ma tax valur reali u ġust. Illi*

għalhekk l-esponenti qegħdin jikkontestaw il-likwidazzjoni ta' l-intimat li hija fil-fatt eżaġerata u eċċessiva għal prezz reali kif espost aktar 'l fuq[6].

Il-Kummissarju tat-Taxxi jopponi għall-appell tar-Rikorrenti mill-Likwidazzjonijiet ta' Taxxa maħruġa fil-konfront tagħhom u dana billi: (i) in linea preliminari l-appell tar-Rikorrenti huwa rritu u null billi t-talbiet fih dedotti ma setgħux jiġu mressqa mill-venditur u mill-kompraturi flimkien billi l-pożizzjonijiet legali rispettivi tagħhom ma humiex identiċi; u (ii) fil-mertu, l-aggravji fuq liema r-Rikorrenti jibbażaw l-appell tagħhom huma, fid-dawl tal-fattispecie tal-każ in eżami, għal kollox infondati fil-fatt u fid-dritt u dana billi *l-valutazzjoni tal-proprjetà mertu tal-proċeduri odjerni li għamlu l-Periti nkarigati mill-esponenti a tenur tal-Kap.364 u l-liġijiet sussidjarji* (ossia €130,000 - il-Perit Anthony Robinson u €145,000 - il-Perit Hector Zammit) *jirriflettu l-prezz medju li l-proprjetà trasferita kienet iġġib li kellha tinbiegħ fis-suq liberu f'dik id-data, wara li tqiesu ċ-ċirkostanzi kollha li jolqtuha. Illi jsegwi għalhekk li l-likwidazzjoni tat-taxxa addizjonali mertu ta' dawn il-proċeduri hija ġusta u timmerita konferma*[7].

Qabel ma jgħaddi biex jittratta l-appell tar-Rikorrenti fil-mertu, it-Tribunal iqis li għandu jittratta u jiddetermina l-eċċezzjoni preliminari sollevata mill-Kummissarju tat-Taxxi, ossia li l-appell tar-Rikorrenti huwa rritu u null billi t-talbiet fih dedotti ma setgħux jiġu mressqa mill-venditur u mill-kompraturi flimkien billi l-pożizzjonijiet legali rispettivi tagħhom ma humiex identiċi. Għalkemm fin-Nota Responsiva tiegħu l-Kummissarju tat-Taxxi baqa' għal kollox sieket fir-rigward ta' din l-eċċezzjoni preliminari, huwa bl-ebda mod ma jidher li rrinunzja għaliha u għaldaqstant, kif ingħad, għandha tiġi trattata.

Eċċezzjoni preliminari sollevata mill-Kummissarju tat-Taxxi:

L-Artikolu 52(1), (3) u (4) tal-Kap.364 tal-Liġijiet ta' Malta kif applikabbli fiż-żminijiet pertinenti għall-każ in eżami, kienu jipprovdu li: *(1) Meta l-Kummissarju jkun sodisfatt li l-prezz jew dak li jkollu jingħata bi ħlas jew valur għal immobbli kif dikjarat f'kuntratt ta' trasferiment jew f'dikjarazzjoni ta' trasferiment causa mortis maħgmula skond l-artikolu 33 ta' dan l-Att, ikun inqas minn ħasma 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 ma' l-att, jew meta dikajrazzjoni kellha ssir skond l-artikolu 33 ta' dan l-Att 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 dikjarat fil-kuntratt u l-valur jew dak li jkollu jingħata bi ħlas għall-immobbli kif stabbilit jew kif jirriżulta lill-Kummissarju li jkun attwalment tħallas jew it-taxxa li kellha titħalls fuq dikjarazzjoni, skond il-każ, u għandu jagħmel stima skond il-każ. ... (3)* ***Fi trasferiment inter vivos il-persuna li tittrasferixxi u dik li tirċievi t-trasferiment għandhom ikunu responsabbli in solidum għall-ħlas tat-taxxa dovuta msemmija f'dan l-artikolu***[8]. *(iv) Meta l-Kummissarju jkun stabbilixxa li l-valur ta' l-immobbli kif dikjarat fl-att ta' trasferiment jew f'dikjarazzjoni ta' trasferiment causa mortis ikun*

[6] Rikors promotur, fol. 1 u 2 tal-proċess.
[7] Risposta tal-Kummissarju tat-Taxxi, fol. 8 u 9 tal-proċess.
[8] Enfasi tat-Tribunal.

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' trasferimet jew l-att ta' dikjarazzjoni magħmulin skond l-artikolu 33 ta' dan l-Att 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%) ta' l-ammont ta' taxxa stmata***[9] *…*

Fid-dawl ta' dawn il-provvedimenti tal-Liġi t-Tribunal isibha ferm diffiċli jifhem kif u fuq liema bażi l-Kummissarju tat-Taxxi jikkontendi li venditur u l-kompratur għandhom posizzjonijiet legali li ma humiex identiċi tant illi flimkien ma jistgħux jressqu proċedura unika ta' appell mill-Likwidazzjonijiet ta' Taxxa rispettivament maħruġa fil-konfront ta' kull wieħed minnhom in konnessjoni ma' l-istess trasferiment u a bażi ta' l-istess valur addizjonali taxxabbli.

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 għall-likwidazzjoni u li jsir fi żmien tletin ġurnata mid-data tan-notifika ta' l-avviż imsemmi qabel…* u l-Artikolu 58 tal-Kap.364 tal-Liġijiet ta' Malta jipprovdi li: *(1) Kull persuna illi tħoss ruħha aggravata b'likwidazzjoni, u ma tkunx ftehmet mal-Kummissarju dwar l-ammont ta' taxxa li għandu jitħallas kif provdut fl-artikolu 56(1), tista' tagħmel appell lit-Tribunal fi żmien tletin ġurnata mid-data tan-notifika lilha ta' avviż tar-rifjut tal-Kummissarju li jemenda l-likwidazzjoni kif mitlub. (2) Kull persuna li tappella għandha tidher quddiem it-Tribunal jew personalment jew b'mezz ta' aġent. (3) Il-piż tal-prova illi l-likwidazzjoni li dwarha jsir l-ilment hija eċċessiva jkun ta' l-appellant. (4) Bla ħsara għad-dispożizzjonijiet tas-subartikolu (3), it-Tribunal għandu jikkonferma, inaqqas, iżid jew jannulla l-likwidazzjoni jew jagħmel dak l-ordni dwarha li jidhirlu xieraq, iżda kull tnaqqis jew żieda bħal dawk jistgħu jsiru biss dwar dawk il-kapijiet tad-deċiżjoni tal-Kummissarju li kontra tagħhom ikun sar appell: Iżda fil-każ ta' dikjarazzjoni meħtieġa li ssir taħt l-artikolu 33 jew ta' avviż meħtieġ li jsir skond l-artikolu 45, it-Tribunal għandu sommarjament jiċħad kull appell quddiemu u jikkonferma l-likwidazzjoni li dwarha jkun sar l-ilment kemm-il darba ma tinġiebx quddiemu prova prima facie li sad-data li fiha jkun sar l-appell, tkun saret dik id-dikjarazzjoni, jew ikun sar dak l-avviż, skond il-każ. (5) Appell magħmul lit-Tribunal ma jistax jiġi rtirat jew ċedut ħlief bil-kunsens tal-Kummissarju. (6) It-Tribunal jista' jordna l-korrezzjoni ta' kull żball aritmetiku li jagħmel f'xi deċiżjoni tiegħu fuq rikors ippreżentat minn xi waħda mill-partijiet fi żmien għaxart ijiem mid-data tan-notifika lilha ta' dik id-deċiżjoni u notifikat lill-parti l-oħra.*

Minn dawn il-provvedimenti tal-Liġi ma tirriżulta l-ebda projbizzjoni fl-Att dwar it-Taxxa fuq Dokumenti u Trasferimenti li a bażi tagħha l-venditur u l-kompratur huma preklużi milli flimkien iressqu proċedura unika ta' appell mill-Likwidazzjonijiet ta' Taxxa rispettivament maħruġa fil-konfront ta' kull wieħed minnhom in konnessjoni, kif ingħad, ma' l-istess trasferiment u a bażi ta' l-istess valur addizjonali taxxabbli.

[9] Enfasi tat-Tribunal.

Apparte minn hekk u fid-dawl ta' l-istess, it-Tribunal jagħmel referenza għall-prinċipju ta' proċedura ġenerali enunċjat fl-Artikolu 161(3) tal-Kap.12 tal-Liġijiet ta' Malta li, fil-fehma Tiegħu, jista' u għandu japplika anke għal appelli minn Likwidazzjonijiet ta' Taxxa maħruġa fil-konfront tal-venditur u kompratur ai termini ta' l-Artikolu 52 tal-Kap.364 tal-Liġijiet ta' Malta.

L-imsemmi artikolu tal-Kap.12 tal-Liġijiet ta' Malta fil-fatt jipprovdi li: *(3) Żewġ atturi jew aktar jistgħu jibdew il-kawżi tagħhom permezz ta' rikors ġuramentat jew rikors mhux ġuramentat wieħed skond il-każ, jekk* ***il-kawżi jkollhom x'jaqsmu ma' xulxin minħabba fil-mertu tagħhom jew jekk id-deċiżjoni li tingħata dwar waħda mill-kawżi tista' tolqot id-deċiżjoni dwar il-kawża jew il-kawżi l-oħra u jekk il-provi li jinġiebu f'waħda mill-kawżi jkunu, ġeneralment, l-istess provi li għandhom jinġiebu fil-kawża jew fil-kawżi l-oħra. Ir-raġuni għaliex ikunu qegħdin isiru l-kawżi u l-mertu tagħhom għandhom jiġu dikjarati b'mod ċar u speċifiku minn kull attur***[10]. Meta l-appell odjern jiġi kkunisdrat fid-dawl ta' l-elementi enunċjati fl-Artikolu 161(3) tal-Kap.12 tal-Liġijiet ta' Malta, jirriżulta immedjatament evidenti li legalment u proċeduralment, ir-Rikorrenti aħwa Carabott u r-Rikorrenti Mary Ann Zammit setgħu jressqu l-appelli rispettivi tagħhom flimkien.

Fid-dawl ta' dan osservat għalhekk jirriżulta li l-eċċezzjoni preliminari sollevata mill-Kummissarju tat-Taxxi ma hijiex ġustifikata u bħala tali ma jistħoqqx li tiġi milqugħa.

Trattata din l-eċċezzjoni t-Tribunal ser jgħaddi biex jittratta l-appell tar-Rikorrenti fil-mertu.

Appell fil-mertu:

Kif già iktar 'l fuq osservat, it-trasferiment bejn ir-Rikorrenti seħħ versu l-prezz ta' €100,000 filwaqt illi l-Kummissarju tat-Taxxi ddetermina li l-prezz medju li l-proprjetà in kwistjoni kienet iġġib fuq is-suq miftuħ fiż-żmien tat-trasferiment kien ta' €130,000. Il-Perit Anthony Robinson[11], il-Perit inkarigat mill-Kummissarju tat-Taxxi, spjega kif wasal għal dan il-valur u fir-rigward tal-konsiderazzjonijiet u konstatazzjonijiet li għamel iddikjara li *għandi noti tiegħi personali, typical pre-war townhouse in hardly habitable condition with long time outdated finisheds jiġifieri kellha finituri antikissimi u jkunu jridu jinbidlu biex issir abitabbli skond standards moderni. ... Il-valutazzjoni tiegħi dejjem tkun ibbażata fuq il-kundizzjoni tal-post kif insibu fid-data ta' l-aċċess*, li rriżulta li nżamm fil-25 ta' Lulju 2018. Dwar x'ra u x'ikkonstata waqt l-aċċess, il-Perit Robinson iddikjara li *l-post kien jinsab f'kundizzjoni bil-kemm abitabbli għaliex kellu finituri antiki u innutajt illi kien hemm saqaf minnhom illi kellu t-travi msaddin, steel beams over back bedroom to be replaced due to corrosion. Jiġifieri l-post kien imsaqqaf bi travi tal-ħadid u xorok. ... Kien hemm back bedroom, waħda mill-kmamar tas-sodda, li nimmaġina li kont qed nirreferi għall-kamra tas-sodda li tagħti għal fuq il-bitħa ta' wara illi kellha sadid fit-travi u għaldaqstant kien hemm bżonn illi jinbidlu apparti refurbishment tal-finituri jiġifieri li jsir dawk u plumbing ġdid u madum ġdid. ... Kien hemm bżonn ta' refurbishment ta' cirka €400 per square meter biex isir*

[10] Enfasi tat-Tribunal.
[11] Xhieda mogħtija waqt is-seduta tal-25 ta' Jannar 2021, fol. 132 sa' 144 tal-proċess.

abitabbli. … Meta ħadt il-valur kull metru kwadru rriżulta valur totali ta' €130,000 għad-dar intiera fil-kundizzjoni li sibtha fid-data ta' l-aċċess. Il-Perit Robinson ikkonferma li l-valur mogħti minnu kien jinkludi wkoll l-ispiża neċessarja biex isir refurbishment tal-post.

In kontro-eżami mistoqsi jekk il-kamra tas-sodda li għamel referenza għaliha fix-xhieda tiegħu kenitx il-kamra tas-sodda ta' fuq jew t'isfel, il-Perit Robinson wieġeb *ma niftakarx. Li niftakar li niżżilt din in-nota partikolarment fuq il-bedroom, issa ma nafx jekk hijiex fis-sular t'isfel jew ta' fuq għaliex ma ħadtx nota tagħha.* Mistoqsi dwar ir-rata ta' €400 għal kull metru kwadru, il-Perit tenna li dik hija r-rata ta' l-ispiża neċessarja biex il-fond in kwistjoni jsir abitabbli. In kwantu rigwarda r-rata għall-valur tal-fond iddikjara li *lanqas huwa €1,000 per square meter. Jekk wieħed jagħmel aritmetika jiġifieri 130 division by 120 qisu, 130,000 division by the floor space, li huwa internally hemm 60 square meters isfel u 60 square meters fuq imbagħad hemm back yard wara. … Il-backyard hija circa 10 square meters. … bejn wieħed u ieħor hekk qisu, €1,000 per square meter fil-kundizzjoni li kienet il-proprjetà fid-data ta' l-aċċess.* Dwar il-post fejn jinsab il-fond, il-Perit Robinson iddikjara *Paola, Sammat. Infatti għandi nota Triq Sammat is outside primary town centre. Primary town centre huwa l-post fejn wieħed jista' jkollu uffiċini u żvilupp kummerċjali allura l-proprjetà tkun ogħla bħala valur. Din il-proprjetà partikolari kienet outside primary town centre.* Mistoqsi *mhux aħjar tiċċekkja? Jekk ngħidlek li hemmhekk huwa l-middle tat-town,* il-Perit Robinson wieġeb *middle però mhux primary town centre minn planning terms.* Il-Perit ikkonferma li dan il-fond ma jistax jiġi żviluppat u żied jgħid li żvilupp ma jistax isir għaliex il-fond jinsab f'Urban Conservation Area u kkonferma li l-valur mogħti minnu jirrifletti dan il-fatt. Fir-rigward fil-fatt iddikjara li *jirrifletti l-fatt illi ma jistax isir żvilupp ħlief forsi xi receded level at second floor over first. Jiena jidhirli li dik l-area hija within Urban Conservation Area allura it is not suitable for further development ħlief, nerġa' ngħid, forsi a receded level at second floor.* Il-Perit iddikjara ulterjorment illi *n-noti tiegħi ma jurux li jrid jerġa' jwaqqagħha* [il-proprjetà]. *In-noti tiegħi jgħidu illi ċertu travi, fil-kamra tas-sodda b'mod partikolari, kellhom jinbidlu għaliex it-travi kienu msaddin. Ma jidhirlix illi kienet f'kundizzjoni li kellha titwaqqa' biex issir abitabbli però kellha bżonn illi jsirilha refurbishment totali. … Jinbidlu dawn it-travi li ħadt nota fuqhom u jsiru finituri kompletament ġodda. Finituri kompletament ġodda jiġifieri jinqala' l-plumbing, jinqalgħu l-pajpijiet tad-dawl, jinbarxu l-ħitan, jinqala' l-madum u jsir madum ġdid.* Għall-osservazzjoni tat-Tribunal *jiġifieri, bażikament, ineħħi kull m'hemm ħlief il-ħitan u l-qoxra tagħhom,* il-Perit Robinson wieġeb *ħlief l-istruttura. Iġibha shell, iġibha ġebel u saqaf u jerġa' jagħmel kollox mill-ġdid.* Mistoqsi *t-tromba tal-bejt ma rajthiex u l-first ma tlajtx? Ma tafx x'hemm?* il-Perit Robinson wieġeb *le, ma niftakarx jekk tlajtx jiddispjaċini għax nara ħafna proprjetajiet.* Mistoqsi mill-ġdid *taf li t-tromba tal-bejt trid tinqala'? Taf li l-bitha trid tinqala' kollha?* il-Perit sempliċement wieġeb *jiena għidt illi ma kinitx abitabbli fid-data ta' l-ispezzjoni* u żied jgħid li bi spiża ta' madwar €52,000 jista' jsir refurbishment sħiħ tal-fond.

L-Assistent Tekniku tat-Tribunal, il-Perit Elena Borg Costanzi, żammet aċċess fil-fond in kwistjoni u wara li ħadet in konsiderazzjoni diversi fatturi kif ukoll dak li irriżulta mill-atti proċesswali, ikkonkludiet li l-prezz medju li l-fond 37, Triq Sammat, Raħal Ġdid, kien iġib fis-suq liberu fiż-żmien tat-trasferiment huwa ta' €100,000. L-

imsemmija Perit waslet għal dan il-valur in bażi għas-segwenti konsiderazzjonijiet: *il-fond in kwistjoni tinsab fuq fi triq residenzjali u ċentrali b'faċċata sempliċi u mingħajr entrata separata u cioè wieħed jidħol direttament ġo salott illi minnu wieħed jgħaddi għal ma' ġemb it-tromba tat-taraġ illi jagħti għaż-żewġ livelli sovrastanti, u għal kamra kbira illi kienet qed tintuża bħala kamra tas-sodda. Minn tali kamra hemm aċċess għal bitħa ta' wara kif ukoll għal kamra tal-banju. Illi fl-ewwel livell, hemm żewġt ikmamar tas-sodda u kamra tal-banju. Fuq il-bejt hemm żewġ terrazzini żgħar u kamra b'saqaf baxx ħafna. Illi l-istruttura tal-binja tikkonsisti minn ħitan tal-ġebel u soqfa tax-xorok fuq travi ta' l-injam jew tal-ħadid. Hemm parti mis-saqaf tal-kamra ta' fuq il-bejt u l-kamra tal-banju li huma tal-konkos. In ġenerali hemm ħafna partijiet mis-soqfa illi għandhom bżonn tiswija strutturali jew inkella tibdil estensiv. Illi l-finituri tal-fond huma qodma u fi stat ħażin immens ta' manutenzjoni bħal, per eżempju, l-aperturi, is-servizzi tad-dawl u l-ilma, il-madum ta' l-art bħal per eżempju fejn l-art tal-bitħa sfrundat. Illi ma nstabu l-ebda permessi fuq il-fond in kwistjoni per se mir-riċerki ta' l-esponenti, iżda d-dar tidher fis-survey sheets ta' l-1968 ta' l-Awtorità ta' l-Ippjanar. Skond il-Pjan Lokali (South Local Plan) ta' l-Awtorità ta' l-Ippjanar, il-fond in kwistjoni huwa fiż-żona illi hija meqjusa bħala Urban Conservation Area u hija meqjusa bħala Residential Area illi fiha l-height limitation huwa ta' żewġ sulari. Illi hija fl-opinjoni ta' l-esponenti illi minħabba l-fatt illi d-dar għandha karatteristiċi illi ċertament ma jistgħux jitwaqqgħu mingħajr il-kunsens tas-Sovrintendenza tal-Partimonju Kulutrali, l-iżvilupp tal-fond huwa remot. Ċertament il-faċċata trid tinżamm fl-intier tagħha. Illi minħabba l-fatt illi ma' ġenb il-fond in kwistjoni, u proprjament fuq kull naħa, hemm bini fuq ta' l-istess għoli, hija fl-opinjoni ta' l-esponenti illi jista' l-potenzjal huwa eżawrit ħlief għal xi alterazzjonijiet interni jew saqaf aktar għoli fuq l-aħħar sular fuq il-kamra eżistenti. Illi l-esponenti bbażat ruħha fuq dawn il-pjanti fil-proċess u l-kejl kif deskritt u annessi mar-rapport tal-Perit Leonard Zammit, kif ukoll il-kejl illi ħadet hi stess waqt l-aċċess fejn tikkonferma ċ-ċokon tal-fond in kwistjoni. Illi l-esponent ħadet konjizzjoni tal-kundizzjonijiet kollha fil-kuntratt, inkluż id-data tal-pubblikazzjoni ta' tali kuntratt. L-esponenti addottat il-comparison method bħala metodu sabiex waslet għall-istima tal-proprjetà immobbli. Hija fl-opinjoni ta' l-esponenti, wara li ħadet konjizzjoni ta' l-atti u tenut kont tad-daqs tal-fond, il-valur tal-proprjetà fis-suq liberu fiż-żmien ta' l-akkwist huwa mitt elf Ewro (€100,000)*[12].

Meta wieħed jikkonsidra x-xhieda tal-Perit Anthony Robinson u r-Rapport tal-Perit Elena Borg Costanzi, jirriżulta immedjatament evidenti li d-differenza bejniethom, u per konsegwenza d-differenza bejn il-valuri minnhom rispettivament mogħtija, tirrivolvi madwar il-konsiderazzjoni tas-soqfa tal-fond u l-istat tagħhom.

Filwaqt li għall-Perit Robinson *kien hemm saqaf minnhom illi kellu t-travi imsaddin, steel beams over back bedroom to be replaced due to corrosion,* u skontu dan kien is-saqaf tal-kamra tas-sodda li tagħti għall-bitħa, il-Perit Borg Costanzi osservat illi *in ġenerali hemm ħafna partijiet mis-soqfa illi għandhom bżonn tiswija strutturali jew inkella tibdil estensiv*, kwindi skontha l-problema fis-soqfa kienet iktar mifruxa minn dik ravviżata mill-Perit Robinson. Fil-fehma tat-Tribunal din id-diverġenza ta' konsiderazzjoni u konsegwenti konklużjoni temani mhux mill-fatt li l-Perit Borg

[12] Rapport tal-Perit Elena Borg Costanzi a fol. 149 sa' 167 tal-proċess.

Costanzi żammet aċċess fl-2021, ossia diversi snin wara d-data tat-trasferiment u ż-żmien meta l-Perit Robinson żamm l-aċċess tiegħu, kif jikkontendi l-Kummissarju tat-Taxxi, imma temani mill-fatt li l-Perit Robinson, kuntrarjament għall-Perit Borg Costanzi, ma jirriżultax li spezzjona l-fond fl-intier tiegħu u b'hekk ma ħax in konsiderazzjoni ċ-ċirkostanzi kollha li kienu jolqtu dak il-fond fiż-żmien tat-trasferiment[13].

Il-Kummissarju tat-Taxxi jipprova jxejjen il-konstatazzjonijiet u konsegwenti konklużi raġġunta mill-Perit Elena Borg Costanzi billi jisħaq fuq il-fatt li hija, kuntrarjament għall-Perit Anthony Robinson, spezzjonat il-fond in kwistjoni żmien wara d-data tat-trasferiment u għalhekk ma ratx il-fond fl-istat li kien fiż-żmien tat-trasferiment imma ratu meta l-kondizzjoni tal-fond kompliet tiddeterjora. Hawn it-Tribunal ma jaqbilx ma' din il-kontestazzjoni tal-Kummissarju tat-Taxxi għar-raġuni li meta jiġu kkunsidrati r-ritratti annessi ma' l-affidavit tal-Perit Leonard Zammit a fol. 88 sa' 109 tal-proċess, mar-ritratti annessi mill-Perit Borg Costanzi mar-Relazzjoni tagħha[14], ritratti li ħadet hi stess dakinhar ta' l-aċċess, ma jirriżultax li fl-2021 il-fond in kwistjoni kien fi stat ta' manutensjoni sostanzjalment agħar milli kien fl-2018. Konsegwentement ma jirriżultax li l-Perit Elena Borg Costanzi ħadet in konsiderazzjoni fatturi li setgħu żvijawha għal dak li huwa prezz medju li l-fond in kwistjoni kien iġib fuq is-suq liberu fiż-żmien tat-trasferiment.

Il-Kummissarju tat-Taxxi jikkontendi wkoll, hekk kif joħroġ ben ċar mill-mistoqsijiet in eskussjoni li saru lill-Perit Elena Borg Costanzi, li l-valur stmat mill-imsemmija Perit ma huwiex korrett għaliex ma ħaditx in konsiderazzjoni ż-żieda fil-valur tal-proprjetà minn żmien għal żmien. Għalkemm huwa minnu li in linea di massima l-valur ta' proprjetà immobbli jista' jvarja minn żmien għal żmien, u huwa għalhekk li ai termini tal-Liġi l-valur li għandu jittieħed in konsiderazzjoni huwa l-valur fiż-żmien tat-trasferiment u mhux il-valur fiż-żmien tan-negozjati u/jew konvenju bejn il-partijiet kontraenti, dan il-fattur ma huwiex fatturi li japplika b'mod awtomatiku iżda jiddependi sfieq fuq iċ-ċirkostanzi tal-proprjetà partikolari.

Fil-każ in eżami l-valur tal-fond trasferit bejn ir-Rikorrenti ma tantx seta' jogħla mad-dekors taż-żmien għar-raġuni li essendo fond f'Urban Conservation Area, dan la jista' jitwaqqa' u jiġi żviluppat mill-ġdid u l-potenzjal tiegħu - meta per di più jinsab Outside Primary Town Area b'height limitation ta' żewġ sulari fermament stabilita fl-akkwata bil-mod kif inhuma mibnija l-fondi adjaċenti għall-fond in kwistjoni - huwa limitat hafna jekk mhux addirittura ineżistenti. Dawn huma fatturi, nonche limitazzjonijiet għal dak li jirrigwarda l-potenzjal tal-fond, li ġew rikonoxxuti mill-Perit Anthony Robinson stess u li fil-fehma tat-Tribunal jimpinġu direttament u notevolment fuq il-valur tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri.

Fid-dawl ta' dan kollu osservat it-Tribunal iqis li l-valur ta' €100,000 stmat mill-Perit Elena Borg Costanzi jirrifletti ferm aħjar il-prezz medju li l-fond 37, Triq Sammat, Raħal Ġdid, kien iġib fuq is-suq miftuħ fiż-żmien tat-trasferiment u konsegwentement iqis li l-valur ta' €130,000 stmat mill-Perit Anthony Robinson, li a bażi tiegħu nħarġu l-Likwidazzjonijiet ta' Taxxa fil-konfront tar-Rikorrenti aħwa

---

[13] Regolament 3(2) tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 364.06 kif applikabbli fiż-żmien pertinenti għall-mertu ta' dawn il-proċeduri.
[14] Fol. 161 sa' 166 tal-proċess.

Carabott u tar-Rikorrenti Mary Ann Zammit, huwa eċċessiv bil-konsegwenza għalhekk li huma eċċessivi wkoll l-imsemmija Likwidazzjonijiet ta' Taxxa.

Għal dawn ir-raġunijiet it-Tribunal jaqta' u jiddeċiedi billi jilqa' l-appell tar-Rikorrenti aħwa Carabott mill-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV139641 maħurġa fil-konfront tagħhom u l-appell tar-Rikorrenti Mary Ann Zammit mill-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV139642 maħruġa fil-konfront tagħha in kwantu l-imsemmija żewġ Likwidazzjonijiet ta' Taxxa huma eċċessivi u konsegwentement iħassar u jirrevoka kemm il-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV139641 maħruġa fil-konfront tar-Rikorrenti aħwa Carabott kif ukoll il-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV139642 maħruġa fil-konfront tar-Rikorrenti Mary Ann Zammit.

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

MAĠISTRAT

DEPUTAT REĠISTRATUR