



MALTA

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

Rikors Nru. 43/2020VG

Raymanda Limited u Ryan Vella

Vs

Il-Kummissarju tat-Taxxi

Illum 16 ta' Jannar 2023

It-Tribunal,

Ra r-Rikors ipprezentat mis-socjetà Raymanda Limited u minn Ryan Vella fit-18 ta' Ġunju 2020, permezz ta' liema jitolbu li t-Tribunal: (i) jiddikjara u jiddeċiedi li stante li l-Avviż ta' Rifjut ta' l-Ogġezzjoni datat 30 ta' Mejju 2020 bil-Kont Nru. IV140158 ma nħariġx fil-konfront ta' Ryan Vella, it-taxxa fuq il-valur addizzjonali taxxabbli, it-taxxa addizzjonali/penali u l-imġax sat-30 ta' Mejju 2020 fil-konfront ta' Ryan Vella huma nulli, mhux dovuti u bla effett u konsegwentement jikkancella l-Avviż ta' Rifjut ta' l-Ogġezzjoni u d-Deciżjoni tal-Kummissarju tat-Taxxi datati 30 ta' Mejju 2020 fil-konfront ta' Ryan Vella jew alternattivament jordna li jiġu ridotti fid-dawl ta' l-aggravji relatati mal-valur ta' l-arja akkwistata minnhom bis-saħħa ta' kuntratt fl-atti ta' Nutar Dottor Jean Carl Debono datat 2 ta' Ottubru 2017 u l-valur kif stmat mill-Kummissarju tat-Taxxi; (ii) jiddikjara u jiddeċiedi li l-prezz ta' € 65,000 dikjarat fil-kuntratt ta' l-akkwist ta' l-arja datat 2 ta' Ottubru 2017, huwa wieħed ġust, reali u korrett u li b'hekk huma jew min minnhom ma għandhomx iħallsu ebda taxxa fuq valur addizzjonali taxxabbli, taxxa addizzjonali/penali jew imġax; (iii) jiddikjara u jiddeċiedi li l-Avviż ta' Rifjut ta' l-Ogġezzjoni u d-Deciżjoni tal-Kummissarju tat-Taxxi datati 30 ta' Mejju 2020, rispettivament, huma żbaljati stante li huma bbażati fuq stima inkorretta, insostenibbli u eċċessiva; (iv) jikkonferma li l-valur taxxabbli ġust hu ta' € 65,000; u (v) konsegwentement, jordna t-tħassir, ir-revoka u n-nullità ta' l-Avviż ta' Rifjut ta' l-Ogġezzjoni u d-Deciżjoni tal-Kummissarju tat-Taxxi datati 30 ta' Mejju 2020, rispettivament, bl-ispejjeż kontra l-Kummissarju tat-Taxxi;

Ra d-dokumenti annessi mar-Rikors promotur markati Dok. "A" sa 'Dok. "F" a fol. 12 sa '28 tal-proċess;

Ra r-Risposta tal-Kummissarju tat-Taxxi permezz ta' liema jopponi għall-appell tar-Rikorrenti mid-Deciżjoni tiegħu datata 30 ta' Mejju 2020 u mill-konsegwenti Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV140158 u jitlob li l-istess jiġi miċhud, bl-ispejjeż kontra r-Rikorrenti, stante li: (i) ai termini ta' l-Artikolu 49(1) tal-Kap.364 (u mhux 354 kif indikat mill-Kummissarju tat-Taxxi) tal-Liġijiet ta' Malta jipprovdi li *bla ħsara għad-disposizzjonijiet ta' l-artikolu 50, il-persuna li tittrasferixxi b' trasferiment inter vivos u dik li takkwista bit-trasferiment, u meta t-trasferiment jiġi magħmul b' att pubbliku jew fil-każ ta' dikjarazzjoni magħmula skond l-artikolu 33, in-nutar li jippubblika l-att relattiv, għandhom ikunu responsabbli in solidum għall-ħlas tat-taxxa dovuta fuq dak it-trasferiment jew att ...* u għalhekk dan ifisser illi l-venditur u l-akkwiredent huma responsabbli *in solidum* għal ħlas tat-taxxa dovuta fuq dak it-trasferiment u b'hekk il-Kummissarju għandu dritt ifittex li jitlob il-ħlas tat-taxxa fuq il-valur addizzjonali, it-taxxa addizzjonali/penali u l-imghax skond il-liġi minghand kwalunkwe wieħed minnhom billi l-istess huma responsabbli għal tali ħlas *in solidum* – fil-każ in eżami l-Kummissarju innotifika l-pretensjoni tiegħu lis-soċjetà Raymanda Limited; (ii) fil-mertu, l-allegazzjonijiet u pretensjonijiet fuq liema r-Rikorrenti jibbażaw l-appell tagħhom huma nfondati fil-fatt u fid-dritt billi d-Deciżjoni meħuda minnu hija motivata u konsegwentement l-istess Deciżjoni u likwidazzjoni magħmula minnu huma ġusti u saru skond il-Liġi;

Ra li b'Digriet datat 5 ta' Ottubru 2020¹, it-Tribunal ordna korrezzjoni fir-Rikors promotur taht l-intestatura tat-Tribunal b'dana li jiżdiedu l-kliem "Att dwar it-Taxxa fuq Dokumenti u Trasferimenti – Kap.364 tal-Liġijiet ta' Malta";

Sema 'x-xhieda ta' Emanuel Vella mogħtija waqt is-seduti tal-5 ta' Ottubru 2020², tal-25 ta' Jannar 2021³ u tat-2 ta' Marzu 2021⁴, sema 'x-xhieda ta' Christopher Caruana⁵ u tan-Nutar Dr. Jean Carl Debono⁶ mogħtija waqt is-seduta tad-9 ta' Novembru 2020 u x-xhieda tal-Perit Ludovico Micallef mogħtija waqt is-seduti tad-9 ta' Novembru 2020⁷ u tal-25 ta' Jannar 2021⁸ u ra d-dokument esebit minnu markat Dok. "LZ1" a fol. 80 sa '83 tal-proċess, ra id-dokumenti markati Dok. "JB1" u Dok. "JB2" esebiti mir-Rikorrenti permezz ta' Nota ppreżentata fil-25 ta' Jannar 2021 a fol. 72 sa '78 tal-proċess, id-dokumenti markati Dok. "SM1" sa 'Dok. "SM5" esebiti mir-Rikorrenti permezz ta' Nota ppreżentata fl-4 ta' Frar 2021 a fol. 95 sa '129 tal-proċess u d-dokument markat Dok. "SM6" esebit mir-Rikorrenti permezz ta' Nota ippreżentata fit-2 ta' Marzu 2021 a fol. 132 u 133 tal-proċess, sema 'x-xhieda tal-Perit Hector Zammit mogħtija waqt is-seduti tal-25 ta' Jannar 2021⁹ u tal-15 ta' Ġunju 2021¹⁰ u ra d-dokument esebit minnu markat Dok. "HZ" a fol. 79 tal-proċess u d-dokumenti, ilkoll flimkien markati Dok. "HZ", ukoll esebiti mill-Perit Hector Zammit a fol. 140 sa '146 tal-proċess, sema 'x-xhieda ta' Stefania Borg mogħtija waqt is-seduta tat-2 ta' Marzu 2021¹¹;

¹ Fol. 46 tal-proċess.

² Fol. 47 sa' 52 tal-proċess.

³ Fol. 91 sa' 94 tal-proċess.

⁴ Fol. 134 u 135 tal-proċess.

⁵ Fol. 54 sa' 58 tal-proċess.

⁶ Fol. 63 u 64 tal-proċess.

⁷ Fol. 59 sa' 62 tal-proċess u fol. 65 u 66 tal-proċess.

⁸ Fol. 90 tal-proċess.

⁹ Fol. 84 sa' 89 tal-proċess.

¹⁰ Fol. 147 sa' 152 tal-proċess.

¹¹ Fol. 136 u 137 tal-proċess.

Ra li waqt is-seduta tal-21 ta 'Ottubru 2021 gie dikjarat li peress illi r-Rikorrenti ttrasferew l-arja mertu ta 'dawn il-proċeduri, li sussegwentement reġgħet għet trasferita, ma hemmx lok li jsir aċċess;

Ra n-Nota ta 'Sottomissjonijiet tar-Rikorrenti a fol. 158 sa '166 tal-proċess u ra in-Nota Responsiva tal-Kummissarju tat-Taxxi a fol. 171 sa '182 tal-proċess;

Sema 't-trattazzjoni finali da parte tad-Difensur tar-Rikorrenti u ra li d-Difensur tal-Kummissarju tat-Taxxi ddikjarat li tistrih fuq is-sottomissjonijiet già avvanzati bin-Nota Responsiva;

Ra l-atti kollha tal-kawża;

Ikkonsidra:

In forza ta 'kuntratt fl-atti tan-Nutar Dr. Jean Carl Debono datat 2 ta 'Ottubru 2017¹², ir-Rikorrenti akkwistaw mingħand Christopher Caruana u Bridget Borg, fi kwoti indaqs bejniethom *l-arja imkejla mis-saqaf ta l-imsemmija żewġ appartamenti li jinsabu fil-first floor level, usque ad coelum, konfinanti l-imsemmija arja mil-Lvant ma Triq Michelangelo Sapiano, min-Nofsinhar ma beni ta Eleno Asciak jew is-suċċessuri fit-titolu u mill-Majjistral ma beni ta Anselmu Sciberras jew is-suċċessuri fit-titolu jew irjieħ verjuri, libera u franka bid-drittijiet u pertinenzi kollha tagħha u l-piena proprjetà tal-partijiet komuni kollha tal-bokk bin-numru ħamsin (50), Triq Michelangelo Sapiano, Luqa, verso l-prezz ta€ '65,000.*

Dan it-trasferiment gie komunikat lill-Kummissarju tat-Taxxi fil-15 ta 'Diċembru 2017¹³ u l-imsemmi Kummissarju għadda biex jinkariga Perit sabiex jagħtih stima tal-prezz medju li l-arja akkwistata mir-Rikorrenti kienet iġġib li kellha tinbiegħ fis-suq liberu fid-data tat-trasferiment. Il-Perit inkarigat mill-Kummissarju tat-Taxxi ta stima għall-valur ta€ '420,000 u l-istess Kummissarju, a bażi ta 'tali stima u ai termini ta 'l-Artikolu 52 tal-Kap.364 tal-Liġijiet ta 'Malta, hareġ Likwidazzjoni ta 'Taxxa bil-Kont Nru. IV138583 permezz ta 'liema talab il-ħlas ta 'taxxa fuq il-valur addizzjonali taxxabli ta€ '355,000, flimkien ma 'taxxa addizzjonali fl-ammont ta€ '3,550.

Saret oġġezzjoni minn din il-Likwidazzjoni ta 'Taxxi¹⁴, li essenzjalment kienet tikkonsisti fis-segweni *I am strongly objecting this crazy wrongly estimate price done by your architect. I would like to let you know that this is not a normal airspace because I have to demolish two apartments, to do a good platform because the roof isn't strong enough to build four floors. I have to build a very strong platform and rebuild the two apartments to give them back to the same owner. This will cost me €85,000, plus €65,000 which I paid to buy it. My total cost will be €150,000 to rebuild. Besides there is the cost of the notary, planning authority permits which amounted to €17,700. My total cost is €167,700 on April 2018. I have sold this air space for the price €240,000 including agency fees and all expenses. Apart from that one of your architects that estimate the properties from your department was also interested to buy this airspace, he gave me €200,000 including all permits. I suggest that you send another architect to estimate the real value. I would like to inform and*

¹² Dok. "C" a fol. 17 sa' 24 tal-proċess.

¹³ Fol. 142 tal-proċess.

¹⁴ Dok. "F" a fol. 28 tal-proċess.

let you know that I bought this airspace on the 3rd August 2016, two years ago. It has been abandoned since 2014 like this. It could be that this architect invented this estimate price because I didn't do EPC certificates with him.

In segwitu għal din l-oġġezzjoni, il-Kummissarju tat-Taxxi nkariga Perit iehor, il-Perit Hector Zammit, sabiex jagħtih stima tal-prezz medju li l-arja akkwistata mir-Rikorrenti kienet iġġib li kellha tinbiegħ fis-suq liberu fid-data tat-trasferiment. Wara li zamm aċċess fil-15 ta' Novembru 2018¹⁵, il-Perit Zammit ta stima għall-valur ta' €220,000¹⁶. Din l-istima giet kontestata u opposta wkoll - Dok. "D" a fol. 25 tal-proċess - in bażi għas-segweni oġġezzjoni: *I have just received the last estimate 200,000 less than the last estimate but I realised none of them has calculated the works that I have to do myself, such as to demolish, reconstruct the two apartments. This costs 90,000€ to reconstruct the two apartments and 10,000€ for demolishing. This was explained by my architect and this was sent to your department. Can I ask why shall I pay double tax?? Because these architects are giving very high estimates. I have bought this airspace in October 2016 I agree that today it costs more. Just to let you know that I sold it 200,000, including agency fees and was rejected in December 2017. Then I sold it again konvenju April 2018 for the price 240,000 including agency fees. If you go on the last estimate, your architect has increased the price 155,000€, if you add the cost of the airspace this means that I am not doing any profit but I doing profit and I am paying 18,800 of final settlement.*

B'decizjoni datata 30 ta' Mejju 2020¹⁷, il-Kummissarju tat-Taxxi kkonstata u ikkonkluda li: *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 this 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 obtained the advice of his technical expert, who valued the said immovable property at four hundred and twenty thousand euro (€420,000). 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, after further consideration, revised the original valuation to two hundred and twenty thousand euro (€220,000). Therefore, the Commissioner directs that the claim is to be revised on the basis of the difference in values between the latter value and the price declared. On the other hand, the transferees failed to produce sufficient 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 the Duty on Documents and Transfers 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 three thousand and five hundred and fifty euro (€3,550). However, following the revision as directed in the preceding paragraph, the Commissioner directs that the amount of additional*

¹⁵ Vide Check List a fol. 145 tal-proċess.

¹⁶ Dok. "HZ" a fol. 140 sa' 145 tal-proċess.

¹⁷ Dok. "B" a fol. 14 sa' 16 tal-proċess.

duty should be proportionately reduced to one thousand and five hundred and fifty euro (€1,550). 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% for every thirty (30) days 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 transferees, 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 Raymanda Limited (C18454) and Ryan Vella (I.D. 536585M) in respect of the aforesaid transfer to be €7,750 and €1,550 respectively, for a total amount payable of nine thousand and three hundred euro (€9,300), together with any interest accrued.

In segwitu għal din id-deċiżjoni l-Kummissarju tat-Taxxi hareġ Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV140158¹⁸ permezz ta' liema talab il-ħlas tas-somma ta' €7,750 rappreżentanti taxxa fuq il-valur addizzjonali taxxabli ta' €155,000, flimkien mas-somma ta' €1,550 rappreżentanti taxxa addizzjonali/penali u s-somma ta' €813.75 rappreżentanti imghax sat-30 ta' Mejju 2020, komplessivament ammontanti għal **€10,113.75**.

Is-soċjetà Raymanda Limited u Ryan Vella appellaw mid-Deciżjoni tal-Kummissarju tat-Taxxi datata 30 ta' Mejju 2020 u mill-konsegwenti Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV140158 u jitolbu li t-Tribunal: (i) jiddikjara u jiddeċiedi li stante li l-Avviż ta' Rifjut ta' l-Ogġezzjoni datat 30 ta' Mejju 2020 bil-Kont Nru. IV140158 ma nħariġx fil-konfront ta' Ryan Vella, it-taxxa fuq il-valur addizzjonali taxxabli, it-taxxa addizzjonali/penali u l-imghax sat-30 ta' Mejju 2020 fil-konfront ta' Ryan Vella huma nulli, mhux dovuti u bla effett u konsegwentement jikkancelli l-Avviż ta' Rifjut ta' l-Ogġezzjoni u d-Deciżjoni tal-Kummissarju tat-Taxxi datati 30 ta' Mejju 2020 fil-konfront ta' Ryan Vella jew alternattivament jordna li jiġu ridotti fid-dawl ta' l-aggravji relatati mal-valur ta' l-arja akkwistata minnhom bis-saħħa ta' kuntratt fl-atti ta' Nutar Dottor Jean Carl Debono datat 2 ta' Ottubru 2017 u l-valur kif stmat mill-Kummissarju tat-Taxxi; (ii) jiddikjara u jiddeċiedi li l-prezz ta' €65,000 dikjarat fil-kuntratt ta' l-akkwist ta' l-arja datat 2 ta' Ottubru 2017, huwa wieħed ġust, reali u korrett u li b'hekk huma jew min minnhom ma għandhomx iħallsu ebda taxxa fuq valur addizzjonali taxxabli, taxxa addizzjonali/penali jew imghax; (iii) jiddikjara u jiddeċiedi li l-Avviż ta' Rifjut ta' l-Ogġezzjoni u d-Deciżjoni tal-Kummissarju tat-Taxxi datati 30 ta' Mejju 2020, rispettivament, huma żbaljati stante li huma bbażati fuq stima inkorretta, insostenibbli u eċċessiva; (iv) jikkonferma li l-valur taxxabli ġust hu ta' €65,000; u (v) konsegwentement, jordna t-thassir, ir-revoka u n-nullità ta' l-Avviż ta' Rifjut ta' l-Ogġezzjoni u d-Deciżjoni tal-Kummissarju tat-Taxxi datati 30 ta' Mejju 2020, rispettivament.

Ir-Rikorrenti jibbażaw l-appell tagħhom fuq is-segweni aggravji: (i) l-Avviż ta' Rifjut ta' Ogġezzjoni huwa rritwali u null stante li ma huwiex kompatibbli mad-Deciżjoni tat-30 ta' Mejju 2020 u dana billi filwaqt li d-Deciżjoni nġhatat fil-konfront taż-żewġ Rikorrenti, ossia s-soċjetà Raymanda Limited u Ryan Vella, l-Avviż ta' Rifjut ta' Ogġezzjoni nħareġ fil-konfront ta' u ġie notifikat biss lis-soċjetà Raymanda Limited; (ii) id-Deciżjoni datata 30 ta' Mejju 2020 hija nulla u invalida ai termini tal-Liġi stante li hija priva minn kwalsiasi motivazzjoni; (iii) il-valur addizzjonali taxxabli ma

¹⁸ Dok. "A" fol. 12 u 13 tal-proċess.

huwiex dovut stante li l-prezz dikjarat ta' €65,000 hu wiehed gust u huwa l-prezz reali miftiehem bejn il-partijiet kontraenti għall-akkwist ta' l-arja mertu ta' dawn il-proċeduri. L-istima u konsegwenti determinazzjoni tal-Kummissarju tat-Taxxi ma tiehux in konsiderazzjoni l-ispejjeż għad-demolizzjoni tal-fond ġia eżistenti sottostanti l-arja akkwistata mir-Rikorrenti, di proprjetà ta' vendituri, u r-rikostruzzjoni ta' żewġ appartamenti minflok, li ai termini ta' l-Artikolu 7 tal-kuntratt ta' trasferiment kellhom jiġu sopportati interament mir-Rikorrenti; (iv) it-taxxa addizzjonali/penali ma hijiex dovuta stante li l-prezz dikjarat ta' €65,000 hu wiehed gust, reali u veritier filwaqt li t-taxxa addizzjonali/penali imposta mill-Kummissarju tat-Taxxi hija għal kollox arbitrarja, ingusta u mhux misthoqqa. Ladarba ma hija dovuta ebda taxxa fuq valur addizzjonali taxxabli, lanqas ma għandha tiġi imposta taxxa addizzjonali/penali; u (v) la darba l-prezz dikjarat ta' €65,000 huwa gust, reali u veritier, l-ebda imgħax ma huwa minnhom dovut lill-Kummissarju tat-Taxxi.

Il-Kummissarju tat-Taxxi jopponi għall-appell tar-Rikorrenti mid-Deciżjoni datata 30 ta' Mejju 2020 u l-konsegwenti Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV140158 u jitlob li l-istess jiġi miċhud u minflok l-imsemmija Deciżjoni u Likwidazzjoni ta' Taxxa jiġu kkonfermati stante li: (i) ai termini ta' l-Artikolu 49(1) tal-Kap.364 (u mhux 354 kif indikat mill-Kummissarju tat-Taxxi) tal-Liġijiet ta' Malta jipprovdi li *bla ħsara għad-disposizzjonijiet ta' l-artikolu 50, il-persuna li tittrasferixxi b' trasferiment inter vivos u dik li takkwista bit-trasferiment, u meta t-trasferiment jiġi magħmul b' att pubbliku jew fil-każ ta' dikjarazzjoni magħmula skond l-artikolu 33, in-nutar li jippubblika l-att relattiv, għandhom ikunu responsabbli in solidum għall-ħlas tat-taxxa dovuta fuq dak it-trasferiment jew att ...* u għalhekk dan ifisser illi l-venditur u l-akkwirent huma responsabbli *in solidum* għal ħlas tat-taxxa dovuta fuq dak it-trasferiment u b'hekk il-Kummissarju għandu dritt ifittex li jitlob il-ħlas tat-taxxa fuq il-valur addizzjonali u t-taxxa adizzjonali, bl-imgħax, skond il-liġi mingħand kwalunkwe wiehed minnhom billi l-istess huma responsabbli għal tali ħlas *in solidum* – fil-każ in eżami l-Kummissarju nnotifika l-pretensjoni tiegħu lis-soċjetà Raymanda Limited; (ii) fil-mertu, l-allegazzjonijiet u pretensjonijiet fuq liema r-Rikorrenti jibbażaw l-appell tagħhom huma infondati fil-fatt u fid-dritt billi d-Deciżjoni meħuda minnu hija motivata u konsegwentement l-istess Deciżjoni u likwidazzjoni magħmula minnu huma ġusti u saru skond il-Liġi. Ai termini ta' l-Artikolu 52(1) tal-Kap.364 tal-Liġijiet ta' Malta, kemm-il darba lill-Kummissarju tat-Taxxi jirriżultalu li l-prezz dikjarat huwa inqas minn 85% tal-valur determinat minnu, għandu jgħaddi biex jiddeciedi b'ordni bil-miktub l-ammont ta' taxxa dovut. Fil-każ in eżami minn evalwazzjoni teknika tal-Periti nkarigati mill-Kummissarju tat-Taxxi, irriżulta li l-prezz dikjarat huwa inqas minn 85% tal-valur determinat minnhom u għalhekk il-Kummissarju pproċeda bil-ħruġ tal-Likwidazzjoni ta' Taxxa.

It-Tribunal ser jittratta l-ewwel l-aggravji preliminari sollevati mir-Rikorrenti ossia: (i) l-aggravju ta' l-irritwalità ta' l-Avviż ta' Rifjut ta' Ogġezzjoni; u (ii) l-aggravju tan-nullità u invalidità ta' l-Avviż ta' Rifjut u d-Deciżjoni.

Irritwalità ta' l-Avviż ta' Rifjut ta' Ogġezzjoni:

Kif appena osservat ir-Rikorrenti jikkontendu li l-Avviż ta' Rifjut ta' Ogġezzjoni - ossia l-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV140158 - huwa null u rritwali għar-raġuni li filwaqt li d-Deciżjoni datata 30 ta' Mejju 2020 ingħatat fil-konfront tas-soċjetà Raymanda Limited u Ryan Vella, l-imsemmi Avviż ta' Rifjut ta' Ogġezzjoni nħareġ **biss** fil-konfront ta' Raymanda Limited, bil-konsegwenza li d-Deciżjoni u l-Avviż ta'

Rifjut huma nkompatibbli ma xulxin u mhux konformi mal-proċedura stipulata fil-Liġi. A bażi ta' tali pretensjoni r-Rikorrenti jesigu li d-Deciżjoni u l-Avviż ta' Rifjut ta' Ogġezzjoni in kwantu jirrigwarda lil Ryan Vella jiġu kkanċellati jew alternattivament ridotti fid-dawl ta' l-aggravji l-oħra sollevati minnu u mis-soċjetà Rikorrenti.

Fil-fehma tat-Tribunal dan l-aggravju sollevat mir-Rikorrenti huwa, kemm legalment kif ukoll fattwalment, għal kollox iġustifikat u b'hekk mhux sostenibbli.

Jibda biex jiġi osservat li ai termini ta' l-Artikolu 49 tal-Kap.364 tal-Liġijiet ta' Malta, bla ħsara għad-dispożizzjonijiet ta' l-artikolu 50, il-persuna li tittrasferixxi b'trasferiment inter vivos u dik li takkwista bit-trasferiment, u meta t-trasferiment jiġi magħmul b'att pubbliku jew fil-każ ta' dikjarazzjoni magħmula skond l-artikolu 33, in-nutar li jippubblika l-att relattiv, għandhom ikunu responsabbli in solidum għall-ħlas tat-taxxa dovuta fuq dak it-trasferiment jew att...

Minn dan il-provvediment jirrizulta ferm ċar li l-venditur jew vendituri u l-kompratur jew kompraturi - ai termini ta' l-Artikolu 4(d)(e) ta' l-Att dwar l-Interpretazzjoni, Kap. 249 tal-Liġijiet ta' Malta, kliem fis-singular jinkludu l-plural u vice versa - huma obbligati *in solidum* versu l-Kummissarju tat-Taxxi għall-ħlas tat-taxxa dovuta in konnessjoni ma', *inter alia*, trasferiment *inter vivos*. Evidentement hawn japplikaw il-provvedimenti tal-liġi ġenerali dwar is-solidarjetà fejn appuntu ai termini ta' l-Artikolu 1094 tal-Kap.16 tal-Liġijiet ta' Malta, *l-obbligazzjoni hija in solidum għad-debituri meta huma kollha obbligati għall-istess ħaġa, b'mod li kull wieħed minnhom jista' jiġi mgjegħel għall-ħlas tad-dejn kollu, u li l-ħlas magħmul minn wieħed minnhom jehles lill-oħrajn lejn il-kreditur*, u ai termini ta' l-Artikoli 1096 u 1097 tal-Kap.16 tal-Liġijiet ta' Malta, *il-kreditur jista' jdur kontra kull min irid mid-debituri in solidum, b'għażla tiegħu, mingħajr ma d-debitur ikun jista' jopponi l-benefiċċju tal-qsim ta' l-obbligazzjoni [1096]. It-talba ġudizzjarja magħmula kontra wieħed mid-debituri in solidum ma tneħħix lill-kreditur il-jedd li jaġixxi b'talba bħal dik kontra kull wieħed mid-debituri l-oħra, lanqas jekk fl-ewwel talba, il-kreditur ma jkunx zamm espressament dak il-jedd.*

Minn dawn il-provvedimenti tal-Liġi joħroġ ferm ċar li l-Kummissarju tat-Taxxi seta', kif fil-fatt għamel, javvanza t-talba għall-ħlas, ossia joħroġ il-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV140158, fil-konfront ta' wieħed biss mid-debituri tiegħu mingħajr b'daqshekk ma jkun qed jivvjola xi provvedimenti ta' l-Att dwar it-Taxxa fuq Dokumenti u Trasferimenti, Kap.364 tal-Liġijiet ta' Malta.

Ir-Rikorrenti jikkontendu li l-Avviż ta' Rifjut, ossia l-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV140158, kif notifikata hija nulla in kwantu tmur kontra dak provdut fl-Artikolu 58(1) tal-Kap.364 tal-Liġijiet ta' Malta, illi jipprovdi li *kull persuna illi tħoss ruħha aggravata b'likwidazzjoni, u ma tkunx ftehmet mal-Kummissarju dwar l-ammont ta' taxxa li għandu jiġiħallas 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-Kummissarju¹⁹ li jemenda l-likwidazzjoni kif mitlub.*

Apparte l-fatt li kif già osservat l-għażla tal-Kummissarju tat-Taxxi li joħroġ u jinnotifika l-Avviż ta' Rifjut ta' Ogġezzjoni - ossia l-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV140158 - lis-soċjetà Rikorrenti biss ma tmurx kontra d-dispożizzjonijiet tal-Kap.364 tal-Liġijiet ta' Malta, il-mument li Ryan Vella għażel li flimkien mas-soċjetà

¹⁹ Il-parti li jaġhmlu enfasi fuqha r-Rikorrenti.

Ryamanda Limited, jappella mid-Deciżjoni tat-30 ta' Mejju 2020 u mill-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV140158, għad illi mhux notifikati lilu, u addirittura appella anke fil-mertu, huwa ġie li irrikonoxxa li tali Deciżjoni u konsegwenti Likwidazzjoni ta' Taxxa kienu jolqtu lilu wkoll bil-konsegwenza li illum ma jistax jippretendi li jargumenta b'suċċess li l-istess huma nulli u b'hekk mhux applikabbli w enforzabbli fil-konfront tiegħu.

Fid-dawl ta' dan għalhekk jiġi ribadit li l-ewwel aggravju fuq liema r-Rikorrenti jibbażaw l-appell tagħhom mid-Deciżjoni tat-30 ta' Mejju 2020 u mill-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV140158 ma huwiex ġusitifikat u b'hekk ma jisthoqqux li jiġi milqugħ.

Nullità u rritwalità ta' l-Avviż ta' Rifjut u Deciżjoni stante li l-istess Deciżjoni ma hijiex motivata:

Ir-Rikorrenti jikkontendu li d-Deciżjoni tal-Kummissarju tat-Taxxi datata 30 ta' Mejju 2020 hija nieqsa minn kwalsiasi motivazzjoni bil-konsegwenza li tali Deciżjoni u l-konsegwenti Likwidazzjoni ta' Taxxa bbażata fuqha huma nulli u bla effett fil-Liġi.

In sostenn ta' dan l-aggravju tagħhom ir-Rikorrenti jinvolkaw l-Artikolu 218 tal-Kap.12 tal-Liġijiet ta' Malta li jipprovdi li *fis-sentenza għandhom qabel xejn jingħataw ir-raġunijiet li fuqhom il-qorti tkun ibbażat id-deciżjoni tagħha, u għandu jkun hemm fiha wkoll riferenza għall-proċedimenti, għat-talbiet tal-attur u għall-eċċezzjonijiet tal-konvenut*. It-Tribunal josserva però li dan il-provvediment tal-Liġi, li japplika għas-sentenzi mogħtija mill-Qrati ta' Malta jew Tribunali/Bordijiet presjeduti minn ġudikanti, ma japplikax u ma jistax japplika fir-rigward ta' deciżjonijiet mogħtija minn Awtoritajiet ta' l-Amministrazzjoni Pubblika, bħalma huwa appuntu l-Kummissarju tat-Taxxi.

Detto ciò ma jfissirx li l-Awtoritajiet ta' l-Amministrazzjoni Pubblika jistgħu jagħtu deciżjonijiet dwar kwistjonijiet minngom determinati mingħajr ma jagħtu ebda raġuni u jew motivazzjoni. Fir-rigward issir referenza għal dak osservat mill-awtur H.W.R. Wade, li jsostni illi *the principles of natural justice do not, as yet, include any general rule that reasons should be given for decisions. Nevertheless there is a strong case to be made for the giving of reasons as an essential element of administrative justice. The need for it has been sharply exposed by the expanding law of judicial review, now that so many decisions are liable to be quashed or appealed against on grounds of improper purpose, irrelevant considerations and errors of law of various kinds. Unless the citizen can discover the reasoning behind the decision, he may be unable to tell whether it is reviewable or not, and so he may be deprived of the protection of the law. A right to reasons is therefore an indispensable part of a sound system of judicial review. Natural justice may provide the best rubric for it, since the giving of reasons is required by the ordinary man's sense of justice. It is also a healthy discipline for all who exercise power over others. No single factor has inhibited the development of English administrative law as seriously as the absence of any general obligation upon public authorities to give reasons for their decisions. ... Notwithstanding that there is no general rule requiring the giving of reasons, it is increasingly clear that there are many circumstances in which an administrative authority which fails to give reasons will be found to have acted unlawfully. The House of Lords has recognised a perceptible trend towards an insistence on greater openness ... or transparency in the making of administrative decisions and*

consequently has held that where, in the context of the case, it is unfair not to give reasons, they must be given. ... an important consideration underlying the extension of the duty to give reasons, referred to in many cases, is that in the absence of reasons the person affected may be unable to judge whether there has been a justiciable flaw in the [decision making] process, and thus whether an appeal, if available, should be instituted or an application for judicial review made. Since today there are few exercises of governmental power which are not subject to judicial review, it will be rare that a person affected by a decision - for which reasons are not given - will not be able to say that the absence of reasons has denied him effective recourse to judicial review. A general duty to give reasons is latent in this argument; and the courts seem willing to see sufficient weight given to it to enable such a duty to develop. ... The time has now surely come for the court to acknowledge that there is a general rule that reasons should be given for decisions based on the principle of fairness which permeates administrative law, subject only to specific exceptions to be identified as cases arise. Such a rule should not be unduly onerous, since reasons need never be more elaborate than the nature of the case admits, but the presumption should be in favour of giving reasons, rather than, as at present, in favour of withholding them²⁰.

Meta wieħed jikkonsidra d-Deciżjoni datata 30 ta' Mejju 2020 mogħtija mill-Kummissarju tat-Taxxi ċertament ma jistax jgħid u jasal għall-konklużjoni li din hija priva minn kwalsiasi motivazzjoni kif pretiż mir-Rikorrenti. Mit-test tad-Deciżjoni huwa ċar li l-Kummissarju tat-Taxxi wasal għad-deciżjoni finali tiegħu a bażi ta' dak li rrizulta mill-istimi mogħtija lill-Periti nkarigati minnu, ossia l-ewwel stima ta' €420,000 u t-tieni stima ta' €220,000, kif ukoll a bażi tal-fatt li deherlu li r-Rikorrenti ma tawx provi suffiċjenti biex isostnu li il-prezz dikjarat ta' €65,000 kien fil-fatt il-valur reali ta' l-arja minnhom akkwistata bis-saħħa tal-kuntratt datat 2 ta' Ottubru 2017.

Ir-Rikorrenti jallegaw li *ma għewx notifikati bl-istima tal-perit imqabba mill-Kummissarju u cioè l-appellanti qatt ma kellhom l-opportunità li jaraw il-valutazzjoni u jirribattuha. B'hekk l-appellanti ma humiex qegħdin f'pożizzjoni li jissalvagwardjaw id-drittijiet tagħhom suffiċjentement minħabba li fil-baži ta' l-appell tagħhom ma jistax ikollhom iċ-ċertezza dwar x'kunsidrazzjonijiet ħa jew naqas li jieħu l-appellat jew l-espert inkarigat minnu fid-deliberazzjonijiet tiegħu qabel ma wasal għar-rifjut ta' l-oġġezzjoni ta' l-appellanti²¹.* Li dak allegat mir-Rikorrenti fir-Rikors promotur ma huwiex minnu jirrizulta mid-dokumenti minnhom stess annessi mar-Rikors, senjatament mill-oġġezzjonijiet datati 29 ta' Lulju 2018²² u 22 ta' Jannar 2019²³. Minn dawn l-oġġezzjonijiet jirrizulta ċar li r-Rikorrenti kellhom kull opportunità, u fil-fatt sfruttawha, li joġġezzjonaw bis-sħiħ għall-istimi maħruġa mill-Periti nkarigati mill-Kummissarju tat-Taxxi u mill-konsegwenti Likwidazzjoni ta' Taxxa u fir-rigward tat-tieni stima, ossia dik għall-valur ta' €220,000, ir-Rikorrenti evidentement kienu nformati biha ferm qabel ma ħarġet id-Deciżjoni tat-30 ta' Mejju 2020 stante li l-oġġezzjoni minnha ntbagħtet fit-22 ta' Jannar 2019 u f'dan il-każ ukoll huma oġġezzjonaw bis-sħiħ u b'mod dettaljat minnha.

Fid-dawl ta' dan kollu osservat għalhekk it-Tribunal iqis li anke dan it-tieni aggravju fuq liema r-Rikorrenti jibbażaw l-appell tagħhom mid-Deciżjoni datata 30 ta' Mejju

²⁰ Administrative Law, H.W.R. Wade & C.F. Forsyth, pg 436 sa '439.

²¹ Para. 20 tar-Rikors promotur, fol. 4 u 5 tal-proċess.

²² Dok. "F" fol. 28 tal-proċess.

²³ Dok. "D" a fol. 25 tal-proċess.

2020 u mill-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV140158 ma huwiex gustifikat u b'hekk ma jisthoqqx li jiġi milqugħ.

Trattati l-aggravji preliminari sollevati mir-Rikorrenti, it-Tribunal ser jgħaddi biex jittratta l-aggravji fil-mertu li huma marbuta ma' xulxin.

Aggravji fil-mertu:

Ir-Rikorrenti jikkontendu li l-prezz dikjarat ta' €65,000 huwa l-valur reali ta' l-arja akkwistata minnhom u għaldaqstant ma huma dovuti l-ebda taxxa, taxxa addizzjonali/penali w imghaxijiet lill-Kummissarju tat-Taxxi.

Punt li saħqu fuq r-Rikorrenti huwa li għalkemm l-att ta' trasferiment ġie publikat fit-2 ta' Ottubru 2017, il-bejgħ ta' l-arja, b'mod partikolari l-ftehim dwar il-prezz tagħha, sar mal-konvenju fl-2016 u għaldaqstant dak huwa l-*punctum temporis* rilevanti u pertinenti għall-każ in eżami.

Ir-Regolament 3(1) tal-Legislazzjoni Sussidjarja 364.06, **kif applikabbli fi u għaż-żmien pertinenti għall-proċeduri odjerni**, kien jipprovdi li: *il-valur ta' kull proprjetà soġġetta għat-taxxa skond l-Att, mgħoddija bi trasferiment inter vivos jew causa mortis, għandu jkun il-valur ta' dik il-proprjetà fid-data tat-trasferiment inter vivos imsemmi jew fid-data tal-mewt tal-persuna li minnha jkun origina t-trasferiment causa mortis, skond il-każ²⁴, (hawnhekk iżjed 'il quddiem imsejja "id-data rilevanti") u dak il-valur għandu jiġi stabbilit skond dawn id-disposizzjonijiet.*

Is-subartikolu (2) ta' l-imsemmi Regolament kif applikabbli fiż-żmien pertinenti għal dawn il-proċeduri kien jipprovdi li: ***il-valur tal-proprjetà assoluta ta' kull proprjetà fid-data rilevanti għandu jkun il-prezz medju li dik il-proprjetà kienet iġġib li kellha tinbiegħ fis-suq liberu f'dik id-data²⁵, 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. ...***

Minn dawn id-disposizzjonijiet tal-Liġi kif applikabbli fi u għaż-żmien pertinenti għal dawn il-proċeduri, jirriżulta b'mod ċar li l-*punctum temporis* rilevanti u pertinenti għall-valur ta', *inter alia*, proprjetà trasferita *inter vivos*, hija **d-data tat-trasferiment u mhux id-data tal-konvenju**, u dana indipendentement mill-fatt jekk l-att ta' trasferiment isirx fi żmien qrib id-data tal-konvenju o meno. Huwa evidenti għalhekk li kuntrarjament għal dak pretiż mir-Rikorrenti, il-Kummissarju tat-Taxxi kellu, kif fil-fatt għamel, jiddetermina l-prezz medju li l-arja akkwistata minnhom kienet iġġib li kellha tinbiegħ fis-suq liberu fid-data tat-trasferiment, ossia fit-2 ta' Ottubru 2017, u mhux fid-data tal-konvenju.

Ir-Rikorrenti jishqu fuq il-fatt ukoll li l-prezz dikjarat ta' €65,000 kien determinat a bażi tal-fatt li huma kellhom iġorru u jbaghtu l-ispejjeż meħtieġa għad-demolizzjoni tal-proprjetà eżatt sottostanti l-arja akkwistata minnhom di proprjetà tal-vendituri u r-rikostruzzjoni mill-ġdid ta' l-istess f'żewġ appartamenti fi stat ta' ġebel u saqaf. Dan

²⁴ Enfasi tat-Tribunal.

²⁵ Enfasi tat-Tribunal.

l-obbligu jirrizulta mill-klawsola numru 7 tal-kuntratt illi tippovdi li l-partijiet jiddikjaraw illi l-kompraturi ser iwaqqgħu a spejjeż tagħhom il-kostruzzjoni li tinsab fil-first floor level u jerġgħu jikkostruwixxu l-immobbli tal-first floor level fi stat shell a spejjeż tagħhom u dan skond l-annessa pjanta Dok. "C" u dan fi żmien tmintax-il (18) xahar mil-lum. B'dan illi l-ispejjeż tal-gallariji tal-faċċata ta' l-appartamenti tal-first floor ser ikunu a karigu tal-vendituri.

Emanuel Vella²⁶, Direttur tas-soċjetà Rikorrenti, xehed illi meta mar jara l-post in kwistjoni huwa mill-ewwel qal li *din impossibbli tibni fuqha għax kellha hitan ta' l-4 pulzjieri, tas-6 pulzjieri u s-saqaf ma jiflaħx. Allura nnegożjat miegħu, talabni €100,000 tagħha u għidtlu li dik fiha spejjeż kbar. Għidtlu rrid nagħmel platform tiswa fuq €30,000 jew €35,000, għidtlu rrid inwaqqa' €10,000 u insomma minn hawn u minn hemm din kienu ilhom mis-sena 2004 ħalliha ġebel u saqaf sa' meta xtrajtha jiena f'Ottubru 2016 jidhirli kien. Insomma irrangajna, għamiltu prezz u jiena l-ewwel li ma bdejtlu b'€50,000 u qalli li daqshekk ma jistax jagħtihieli għax kien għad baqagħlu iktar dejn xi jhallas. Wasalna mbağhad għall-konklużjoni ta' €65,000. Issa jiena dan ridt inwaqqagħlu l-flats u nerga' nibnihomlu ġebel u saqaf kif kienu f'dak l-istat dak iż-żmien, sintendi pjanta differenti għax kien hemm ħafna tgerfix. Aċċetta u għedtlu l-kuntratt nagħmluh meta joħroġ il-permess u applikajt il-permess. Issa nixtieq inżid li meta kont qed nixtri jiena, jiena mingħalija li kont se ntella' sulra ieħor u penthouse fuqu imma meta mort għand il-perit qalli hemmhekk 17.5 metres u qalli joħorġulek 2 u penthouse. Għidtlu jekk joħorġu 2 sulari aħjar milli wieħed u hekk kien u l-permess ġie granted voldieri sular tiegħu, 2 sulari tiegħi u penthouse u aċċetta. Il-permess ħareġ, il-kuntratt għamiltu, ħallastu lilu għax kien infired minn ma' l-għarusa u allura riedu jaqsmu u riedet il-flus. Infatti €16,000 tajthom lilha u l-kumplament lilu u ħallastlu l-loan kif kien hemm il-bank ukoll u wasalna għal €65,000.*

Fir-rigward ta' l-ispejjeż konnessi u involuti ma' l-iżvilupp li kienu intenzjonati jagħmlu r-Rikorrenti, Emanuel Vella²⁷ ddikjara *biex iwaqqagħhieli ried €9,300 plus il-vat, imbağhad kien hemm €800 insurance, kont ħallast €10,000 permess mal-MEPA. ... Il-Perit qalli nibniha u nagħmel il-platform qalli li għandi mad-€90,000 plus il-vat. Il-Perit imsemmi minn Emanuel Vella huwa l-Perit Ludovico Micallef²⁸ illi iddikjara li kont ġejt ikkuntattjat minn Leli Vella li huwa kljent tiegħi li ilni naħdimlu żmien li kien xtara din l-arja u qalli biex immorru narawha biex inkun nista' nippreparalu l-pjanti u l-applikazzjoni biex jibni fuq. Kont mort jekk mhux sejjer żball lejn Ottubru tas-sena 2016 għax l-applikazzjoni saret fil-bidu tas-sena 2017. Konna morna fuq il-post biex inkejjel u nara x'hemm, kont rajt il-post u l-ewwel ħaġa li niftakar, għax kont dħalt nara isfel ukoll, minn taħt, peress li ridna nwaqqgħu li hemm bazikament u nibnu fuqu. Tkellimt mas-sid tal-post ta' taħt li nzertajt kont nafu għax kien bennej ukoll u kien ġieli ħadimli ix-xogħol u staqsejtu x'hemm fuq il-pjanti li kien hemm, kien hemm travu wkoll u spjegali li l-planki li kien hemm bazikament ma kienux se jifilhu għal piż iżjed fuqhom u ridna nwaqqgħu li hemm, nagħmlu dak is-sular, sular ieħor u penthouse. Jiġifieri bazikament inżid żewġ sulari ma' li hemm. Il-planki ma kienux jifilhu għalihom, kienu jekk niftakar tajjeb ta' xi pied, kienu minn dak it-tip li kont ngħidilhom dak iż-żmien li kien hawn li kienu jagħmluhom il-Kalkara li kienu l-ewwel tip ta' planki li kien hawn Malta li żgur ma*

²⁶ Xhieda mogħtija waqt is-seduta tal-5 ta' Ottubru 2020, fol. 47 sa' 52 tal-proċess.

²⁷ Xhieda mogħtija waqt is-seduta tal-5 ta' Ottubru 2020, fol. 47 sa' 52 tal-proċess.

²⁸ Xhieda mogħtija waqt is-seduta tad-9 ta' Novembru 2020, fol. 59 sa' 62 tal-proċess.

kienux jifilhu għal dan. Minbarra li kien hemm problemi oħrajn għax wara sibna li meta nbena l-bini ta' ħdejh li kien ta' Polidano Brothers, iċ-Ċaġnu biex nifthemu, dawn meta kienu qattgħu l-blat, kienu daħlu taħt il-ħajt ta' l-appoġġ li hemm skavat taħt il-proprjetà li kien se jixtri Leli. Insomma għidtlu all right, nistghu naħdmu, hemm soluzzjoni u s-soluzzjoni kienet li nagħmlu platform taħt. L-ewwel haġa biex il-planki ma ngħabbihomx, nagħmel platform mill-ħajt tal-post għal naħa u jmur jaqbez, fil-fatt konna kellima lil ta' Polidano biex naqbdum mal-ħajt tagħhom biex il-ħajt li kien hemm ta' l-appoġġ ta' taħt, ma ngħabbuhx għax kellu taħt, il-bucket kien ikkavat u kien hemm jiġifieri minn iddisinjati platform għal taħt iż-żewġ sulari. Għamilna l-applikazzjoni fil-fatt wara, il-platform ok kont iddisinjajtu biex intih idea ta' kemm ġej jiswa u l-plot jekk nitakar tajjeb kien hemm xi 200 xi haġa square metres, jiġifieri għandek area kbira. Fil-fatt eżistenti fuq il-garaxx kien hemm maisonette, għax hu maisonette kien, li ried jinqasam f'zewġ flats u żgur kienu għax kieku ma kienx ikun possibbli, kull flat ried jiġi żgur plus il-btieħi, plus l-area tat-taraġ għax ridna nagħmlu taraġ u lift biex jibqa' tiela'. Il-platform biss, jekk niftakar tajjeb, hemm xi 200 square metres, li tiġi tiswa bejn is-somma ta' €30,000 u €35,000, il-platform biss minflok il-planki għax il-planki ma stajniex ngħabbuhom jiġifieri konna se inwaqqgħu li hemm u nagħmlu minn ħajt u fuq wara jekk taraw il-plot, hemm span kbira.

Mistoqsi dwar l-ispejjeż relattivi għal dan ix-xogħol, il-Perit Ludovico Micallef²⁹ wieġeb madwar 90,000 [Euros] bil-platform b'kollox. ... u jinkludi wkoll għax irid isir it-taraġ u jrid isir il-lift, is-sular u sular għax għandek is-sular ta' taħt u is-sular tagħhom. Il-partijiet komuni u lest ġebel u saqaf għax il-cost li kien prohibitive qed ngħidlek 30,000/35,000 jista' jkun li hu iżjed, huwa l-cost ta' dak is-sular tax-xogħol tal-bini biex jitwaqqa'. Kien hemm ukoll quote, biex iwaqqagħlu għax jekk inehħi kollox irid joqgħod attent, ta' €10,000 biex jitwaqqa' dak li hemm u għalhekk ġie dak il-cost ta' €90,000. Il-Perit Micallef ipprezenta stima datata 12 ta' Jannar 2021³⁰, fejn jindika li l-ispejjeż relattivi għax-xogħol li kellu jsir biex setgħet tiġi żviluppata l-arja akkwistata mir-Rikorrenti, ossia l-ispejjeż relattivi għad-demolizzjoni tal-proprjetà tal-kompraturi u r-rikostruzzjoni ta' l-istess, inkluz il-concrete platform u l-partijiet komuni u lift, kienu ta' €95,400. Fl-imsemmija stima l-Perit Micallef jindika b'mod ċar li *this estimate is based on rates obtainable in 2018*.

Ir-Rikorrenti jishqu li l-Periti nkarigati mill-Kummissarju tat-Taxxi bl-ebda mod ma qiesu l-ispejjeż li kienu obbligati jagħmlu ai termini tal-kuntratt ta' l-akkwist u li konsegwentement l-istimi mogħtija minnhom u il-Likwidazzjonijiet ta' Taxxa maħruġa mill-Kummissarju tat-Taxxi a bażi ta' l-istess, huma eċċessivi.

F'dawn il-proċeduri xehed il-Perit Hector Zammit li huwa l-Perit li spezzjona l-arja akkwistata mir-Rikorrenti wara li kienu oġġezzjonaw għall-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV138583 u fuq l-istima ta' min inħarġet il-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV140158 mertu ta' dawn il-proċeduri.

L-imsemmi Perit ta stima għall-valur ta' €220,000 u mic-Check List tiegħu³¹, ossia Check List li jkun mela dakinhar ta' l-aċċess li jkun żamm, f'dan il-każ jirriżulta li inżamm fil-15 ta' Novembru 2018, jirriżulta li għamel is-segventi konsiderazzjoni,

²⁹ Xhieda mogħtija waqt is-seduta tad-9 ta' Novembru 2020, fol. 59 sa' 62 tal-proċess.

³⁰ Dok. "LZ1" a fol. 80 sa' 83 tal-proċess.

³¹ Fol. 145 tal-proċess.

apparte konsiderazzjonijiet oħra, dwar l-akkwist tar-Rikorrenti: *at first floor there are two apartments left in shell form for a number of years and are thus in poor condition and may require demolition and rebuilding before the transferee can construct additional floors.* Fix-xhieda li ta fil-kors ta' dawn il-proċeduri l-Perit Hector Zammit³² iddikjara li r-Rikorrenti kienu akkwistaw arja u li *fid-dokument li pprezentajt fil-file nkun għamilt nota qasira fiex tikkonsisti l-proprjetà. F'dan il-każ partikolari kien hemm bini eżistenti, garage at ground floor u appartamenti at first floor u li kienet qed tiġi trasferita kienet l-arja ta' fuq il-first floor. Però kont għamilt nota illi l-appartamenti li qegħdin fil-first floor, peress illi kienu tħallew għal xi żmien għall-elementi, kellhom xi ħsarat u kif kien qalli t-transferee dakinhar, qalli l-ftehim tiegħu kien illi jwaqqa' dak il-first floor u jerġa' jibnih għal terzi mbagħad hu jkun jista' jibni minn hemm 'il fuq. L-arja partikolari allura kien jonqosha tiflaħ għal 3 sulari oħra jiġifieri another 2 full floors and a receded floor li b'kollox kienu jiffittjaw, skond anke l-permessi li kien hemm, erba' appartamenti u penthouse. Kien hemm 2 apartments ta' 2 bedrooms, 2 apartments ta' 3 bedrooms u penthouse ta' 3 bedrooms li ħarġu bil-permess. Jiena bħala arja ovvjament ikkunsidrajtha. ... Fil-kalkoli tiegħi kkunsidrajt il-fatt illi hu, lil terzi, kellu jagħmel dik l-ispiza extra jiġifieri mhux beda mis-saqaf tal-first floor beda jibni dan imma li kien hemm ukoll l-ispiza illi ried iwaqqa' l-bini tal-first floor għal terzi u jerġa' jibnihulhom in shell form.*

Fir-rigward ta' kif wasal għall-istima tiegħu, il-Perit Zammit³³ iddikjara *f'xi haġa bħal din nużaw dak li ngħidulu residual method. Residual method jiġifieri naraw the final product, f'dan il-każ, kif kont qed nispjega, 4 appartamenti (2 ta' 2 bedrooms, 2 ta' 3 bedrooms u penthouse ta' 3 bedrooms), skond l-area tagħhom ukoll, xi prezz kienu jgħibu once built and finished fuq is-suq and you work back u tgħid mela ħa nnaqqas l-ispejjeż tal-finishes, l-ispejjeż tal-construction, f'dan il-każ partikolari kien hemm anke l-construction għal terzi li ħadnieh into consideration, u tara x'valur allura, qisek qed tistaqsi bniedem kemm lest li jonfoq biex jixtri dik il-proprjetà f'dawk il-kundizzjonijiet u tikkalkula suppost il-margin of profit naturalment għaliex dan fl-aħħar mill-aħħar kull min jixtri biex jipprova jagħmel xi haġa. Issa, normalment a good profit margin ikun 16-20%. F'dan il-każ, kif ikkalkulat, għandek kwazi 35% which is good. Jiġifieri għal kull 100,000 li qed jinvesti, se jdaħħal 34,000/35,000 which is good bħala return.* Il-Perit Zammit spjega li kemm-il darba l-istima tiegħu kellha tkun għola minn €220,000, il-profit margin tar-Rikorrenti kien ikun ferm iktar baxx.

Il-Perit Hector Zammit³⁴ zied jgħid illi *għandek 4 appartamenti and a large penthouse with views front and back u jekk tiġi biex tbiegħhom over one million dawk. ... Kull appartement għandek per eżempju dak li jkun 2 bedrooms qiegħed xi 162,000, 3 bedrooms 178,000 u għandek penthouse mbagħad ta' 300,000. ... In finished state. Jiġifieri bażikament qed ngħidu bħala bejgħ għandu jagħmel mal-miljun. Issa naħseb se ddaħħal miljun, tnaqqas l-ispejjeż allura naħseb il-prezz ta' 220, nerġa' ngħid, li it's on the low side. Jekk taqsamhom division by 5, fil-fatt division by 6 għax il-penthouse tikkaverja s-site kollha, it is quite low.* Fir-rigward ta' l-ispejjeż għall-iżvilupp ta' l-arja, il-Perit Zammit iddikjara *skavar m'hemmx għax għandek il-ground floor garage mhuwiex tagħhom u mhux se jittiefes. Li kellu jagħmel huwa l-first floor apartments li dak iż-żmien li mort jien kienu ġebel u saqaf.*

³² Xhieda mogħtija waqt is-seduta tal-25 ta' Jannar 2021, fol. 84 sa' 89 tal-proċess.

³³ Xhieda mogħtija waqt is-seduta tal-25 ta' Jannar 2021, fol. 84 sa' 89 tal-proċess.

³⁴ *Ibid.*

... Anke jiena kont naqra ġeneruż fis-sens illi dan ma kellux għalfejn iwaqqa' s-sular kollu fil-verità għax il-ħitan ma jiġrilhomx ħsara. Li jista' jiġrilu s-saqaf. Imma jiena kkalkulajt li se jwaqqa' kolloxx dan from scratch li mhux il-każ fil-verità għax biss biss għandek l-appoġġi tan-nies mhux se twaqqagħhom. Jiġifieri jekk għandek ħsara fis-saqaf allright twaqqaf s-saqaf imma m'għandekx għalfejn twaqqaf kolloxx f'dak is-sular. ... Demolishing costs għamiltu 25,000 jiena jiġifieri it should be covered. Dan il-valur ta' demolishing jirriferi għall-fond eżistenti fil-first floor u l-Perit Zammit zied jgħid illi b'kolloxx l-ispejjeż għad-demolizzjoni u kostruzzjoni mill-ġdid ta' dan is-sular fi stat ta' ġebel u saqaf 39,000 jiġu which is quite generous. Jiġifieri qed ngħidlek għandek 25,000 demolishing, another 35,000 construction tagħhom li għandek mhux tibnih jiġifieri. In sostenn ta' l-istima tiegħu, il-Perit Hector Zammit esebixxa l-workings tiegħu markati Dok. "HZ1" a fol. 79 tal-proċess.

Mix-xhieda tal-Perit Zammit, li giet minnu kkonfermata meta reġa' xehed fis-seduta tal-15 ta' Ġunju 2021³⁵, jirriżulta li kuntrarjament għal dak affermat mir-Rikorrenti, huwa effettivament ha in konsiderazzjoni l-ispejjeż li kellhom jinkorru ai termini tal-klawsola numru 7 ta' l-att ta' trasferiment għall-fini ta' l-istima tiegħu, u dana appartie li ha in konsiderazzjoni diversi fatturi oħra kif minnu spjegat fix-xhieda tiegħu biex wasal għall-valur ta' €220,00.

Minn eżami tal-provi kollha prodotti t-Tribunal huwa fil-fatt tal-fehma li l-istima tal-Perit Hector Zammit għall-valur ta' €220,00 tirrispekkja l-prezz medju li l-arja akkwistata mir-Rikorrenti kienet iġġib li kellha tinbiegħ fis-suq liberu fid-data tat-trasferiment, ferm iktar mill-prezz dikjarat ta' €65,000. Li dan huwa hekk fil-fatt jirriżulta mill-provi prodotti mir-Rikorrenti stess.

Di fatti għad illi r-Rikorrenti jikkontendu li l-istima tal-Perit Hector Zammit għall-valur ta' €220,000 hija bil-wisq eċċessiva, huma stess esebew konvenju datat 19 ta' Diċembru 2017³⁶, ossia ftit ġimgħat biss wara l-akkwist ta' l-arja da parte tagħhom, fejn huma ntrabtu a favur terz li bieġu l-arja in kwistjoni **inkluż** l-obbligu tad-demolizzjoni u rikostruzzjoni tal-fond at first floor level a spejjeż tal-kompratur, ossia ntrabtu li jittrasferixxu eżattament dak akkwistat minnhom ftit ġimgħat qabel, għall-prezz ta' €195,000, li huwa prezz ben entro il-parametri statutorji ta' l-85% tal-valur stmat mill-Perit Zammit. Għalkemm dan il-ftehim waqa' fl-20 ta' Diċembru 2017, ossia l-għada, mix-xhieda ta' Emanuel Vella mogħtija waqt is-seduta tal-25 ta' Jannar 2021³⁷, jirriżulta li dan il-bejgħ ma sehħx mhux minhabba kwistjoni ta' valuri imma għaliex il-ġar ta' din il-proprjetà *mar jgħajjat miegħu ... u qallu hawnhekk ma tizviluppax, qallu jiena mhux se noqgħod nidħol u se nieħu l-ligi b'idejja*. Jidher li dan l-istess ġar kien ir-raġuni għalfejn ir-Rikorrenti ma riedux jizviluppaw l-arja in kwistjoni. It-Tribunal josserva però li dan il-fatt bl-ebda mod ma jeffettwa l-valur ta' l-arja stante li: (i) ma huwix fattur marbut ma' l-arja u l-proprjetà in kwistjoni; u (ii) fi kwalunkwe każ, il-kwistjonijiet mal-ġar inqalgħu wara l-akkwist u mhux qabel.

L-istess Emanuel Vella³⁸ jishaq ukoll li dak akkwistat mir-Rikorrenti f'Ottubru 2017, bl-obbligi b'kolloxx, reġa' nbiegħ minnhom żmien qasir wara għall-prezz ta' €240,000. Fir-rigward huwa xehed *begħejtha 240,000 imbagħad imma including is-senserija ta' Sensara Malta. Dik jiġifieri m'għandhiex x'taqsam imma rrid ngħidlek li jiena*

³⁵ Fol. 147 sa' 152 tal-proċess.

³⁶ Dok. "JB1" a fol. 73 sa' 77 tal-proċess.

³⁷ Fol. 91 sa' 94 tal-proċess.

³⁸ Xhieda mogħtija waqt is-seduta tal-25 ta' Jannar 2021, fol. 91 sa' 94 tal-proċess.

mbagħad għollejtha vera għax kulhadd beda jgħidli li qed nitlob ftit tagħha. Xehed ukoll illi l-Perit Paul Micallef, li huwa miż-Żurrieq, dak ġie biex jixtriha l-arja wkoll. Innegozjat miegħu, għidtlu li għandi kollox lest, permessi, insurance u kemm jaqbad u jibda u qalli għalxejn qed tgħidli, qalli għax din ma tiswiex iktar minn 200,000 u ma ħadhiex u dan jista' jikkonfermah id-dipartiment peress li hu perit jaħdem magħkom, tistgħu tikkonfermaw miegħu.

Minn dawn il-provi huwa evidenti ħafna li fiż-żmien tat-trasferiment ossia f'Ottubru 2017, il-prezz dikjarat ta' €65,000 ċertament ma kienx jirrifletti l-prezz medju li l-arja akkwistata mir-Rikorrenti kienet iġġib li kellha tinbiegħ fis-suq liberu f'dik id-data. Għalkemm Emanuel Vella jisħaq li huwa kien qed ibiegħha bil-permess, apparte affarijiet oħra, għandu jiġi kkunsidrat li l-akkwist da parte tar-Rikorrenti sar bil-permess già maħruġ. In effetti din kienet kondizzjoni ċara fil-konvenju sabiex seta' jsir il-bejgħ. Naturalment dak il-permess se jżid fil-valur ta' l-arja peress illi l-potenzjal ta' l-istess huwa ben kristallizzat u mhux merament ipotetiku. Għalkemm l-ispejjeż għall-ħruġ tal-permess setgħu saru mir-Rikorrenti, dan huwa fattur li ai termini tal-Liġi ma jistax jittiehed in konsiderazzjoni u dana billi r-Regolament 3(2) tal-Legislazzjoni Sussidjarja 364.06 kif applikabbli fiż-żmien pertinenti għal dawn il-proċeduri kien - u għadu hekk sa' llum - 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, fl-istat li tkun fih f'dik id-data, **inkluzi kwalunkwe miljoramenti** - u fil-fehma tat-Tribunal il-permess għall-iżvilupp għandu jitqies bħala mijorament fuq il-proprjetà - **eżistenti f'dik id-data, kemm jekk magħmula jew imħallas minn dak li qed jittrasferixxi, dak li qed jirċievi, jew kwalunkwe persuna oħra...***³⁹ B'hekk jiġi ribadit li l-prezz ta' €65,000 għal arja koperta bil-permess u minkejja l-obbligu ta' l-iżvilupp li kellu jsir a spejjeż tar-Rikorrenti, ċertament ma kienx jirrifletti l-prezz medju li dik l-arja kienet iġġib li kellha tinbiegħ fis-suq liberu fiż-żmien tat-trasferiment.

Fattur iehor li serjament jimpinġi fuq il-kontestazzjoni da parte tar-Rikorrenti ta' l-istima tal-Perit Hector Zammit u per konsegwenza tal-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV140158, huwa d-dokument esebit mill-Perit Ludovico Micallef markat Dok. "LZ1" a fol. 80 sa' 83 tal-proċess. Għalkemm Emanuel Vella ddikjara li l-prezz ta' €65,000 kien ġie miftiehem mal-konvenju minħabba l-ispejjeż li kellhom jiġu inkorsi mis-soċjetà Raymanda Limited u Ryan Vella qua kompraturi għad-demolizzjoni u rikostruzzjoni tas-sular di proprjetà tal-vendituri, u li dawn l-ispejjeż dak iż-żmien kienu ġew stabbiliti fl-ammont ta' madwar €90,000, mid-dokument maħruġa mill-Perit Ludovico Micallef jirrizulta li l-valuri hemm indikati kienu bbażati fuq rati kif applikabbli fl-2018 u cioè ben sentejn wara d-data tal-konvenju u addirittura is-sena ta' wara li l-arja ġiet akkwistata. Fid-dawl ta' dan diffiċilment jista' jiġi konkluz li l-prezz ta' €65,000 effettivament kien jirrifletti l-prezz medju li dik l-arja kienet iġġib li kellha tinbiegħ fis-suq liberu fiż-żmien tat-trasferiment.

Ir-Rikorrenti jikkontestaw ukoll il-valuri allokatu mill-Perit Hector Zammit għall-appartamenti u l-penthouse formanti l-iżvilupp li kellu jsir minnhom fl-arja akkwistata. Il-Perit Hector Zammit iddikjara li skontu l-valuri għal dawn l-appartamenti u penthouse una volta mibnija u kompletati *in a finished state* kellhom ikunu €162,000 għal kull wiehed miż-żewġ appartamenti *two bedrooms*, €178,000 għal kull wiehed miż-żewġ appartamenti *three bedrooms* u €300,000 għall-

³⁹ Enfasi tat-Tribunal.

penthouse. Ir-Rikorrenti esebew skambju ta' emails u erba' kuntratti biex juru li l-prezzijiet allokatu mill-Perit Zammit huma eżagerati⁴⁰, iżda t-Tribunal ma jqisx li l-istess jikkostitwxxu prova li sodisfaċentement ixxejjen l-valuri allokatu mill-Perit Zammit għall-fini tal-konsiderazzjonijiet tiegħu. Jibda biex jingħad li l-kuntratti esebiti mir-Rikorrenti jirreferu għal żminijiet li ma humiex l-istess *punctum temporis* applikabbli għall-każ in eżami u żewġ kuntratti minnhom addirittura jirreferu għal proprjetajiet li jinsabu f'parti minn Ħal-Luqa li ma hijiex fl-istess Triq u/jew akkwata fejn giet akkwistata l-arja da parte tagħhom. In kwantu rigwarda l-iskambju ta' emails esebiti a fol. 96 tal-proċess, dawn huma prezzijiet allokatu mir-Rikorrenti stess u ċertament ma jistax jingħad li huma iktar realistiċi o meno minn dawk stabbiliti mill-Perit Hector Zammit.

Fic-cirkostanzi għalhekk it-Tribunal iqis li fil-mertu wkoll, ir-Rikorrenti ma irnexxilhomx jippruvaw b'mod sodisfaċenti li l-istima tal-Perit Hector Zammit għall-valur ta' €220,000 u l-konsegwenti Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV140158 maħruġa fil-konfront tagħhom mill-Kummissarju tat-Taxxi huma eċċessivi. B'hekk anke l-aggravji ta' l-appell fil-mertu sollevati mir-Rikorrenti ma humiex ġustifikati u jisthoqqu li jiġu milqugħa.

Għal dawn ir-raġunijiet it-Tribunal jaqta' u jiddeciedi billi jiġi l-appell tar-Rikorrenti mid-Deciżjoni tal-Kummissarju tat-Taxxi datata 30 ta' Mejju 2020 u mill-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV140158 u minflok jikkonferma l-istess imsemmija Deciżjoni u Likwidazzjoni ta' Taxxa.

L-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri għandhom jiġu sopportati interament mir-Rikorrenti.

MAGISTRAT

DEPUTAT REĠISTRATUR

⁴⁰ Dok. "SM1" sa' Dok. "SM5" a fol. 95 sa' 129 tal-proċess.