



**MALTA**

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

**Rikors Nru. 83/19VG**

**Reuben Lia**

**Vs**

**Il-Kummissarju tat-Taxxi**

**Illum 16 ta' Jannar 2023**

**It-Tribunal,**

Ra r-Rikors ipprezentat minn Reuben Lia fit-3 ta' Settembru 2019 permezz ta' liema jitlob li t-Tribunal iħassar u jirrevoka l-Likwidazzjoni ta' Taxxa maħruġa fil-konfront tiegħu mill-Kummissarju tat-Taxxi, ossia jirrevoka d-deċiżjoni tal-Kummissarju tat-Taxxi u minflok jiddikjara li l-ebda ammont ma hu dovut minnu bħala taxxa u taxxa addizzjonali u/jew penali w interessi in segwitu għall-akkwist tal-fond M4B, Mayfair, u garage numru G20, fi Triq il-Pellikan, Fgura, jew alternattivament jgħaddi sabiex inaqqas ulterjorment il-Likwidazzjoni ta' Taxxa in kwistjoni b'dak l-ammont li jidhirlu li fiċ-ċirkostanzi jkun xieraq u opportun, bl-ispejjeż kontra l-Kummissarju tat-Taxxi;

Ra d-dokumenti annessi mar-Rikors promotur markati Dok. 1 sa' Dok. 4 a fol. 5 sa' 8 tal-proċess;

Ra r-Risposta tal-Kummissarju tat-Taxxi permezz ta' liema jopponi għall-appell tar-Rikorrent mill-Likwidazzjoni ta' Taxxa maħruġa fil-konfront tiegħu u jitlob li l-istess jiġi miċhuda, bl-ispejjeż kontra r-Rikorrent, u minflok il-Likwidazzjoni ta' Taxxa in kwistjoni tiġi kkonfermata stante li l-allegazzjonijiet u pretensjonijiet tar-Rikorrent huma infondati fil-fatt u fid-dritt in kwantu d-deċiżjoni meħuda minnu u il-Likwidazzjoni ta' Taxxa magħmula minnu huma ġusti u saru skond il-Liġi;

Ra d-dokumenti markati Dok. 1 sa' Dok. 18 esebiti mir-Rikorrent permezz ta' Nota ipprezentata fit-28 ta' Jannar 2020 a fol. 28 sa' 110 tal-proċess, sema' x-xhieda ta' Kersten Buhagiar<sup>1</sup> u tan-Nutar Melvin Polidano<sup>2</sup> mogħtija waqt is-seduta tat-28 ta' Jannar 2020 u ra d-dokument, ossia kuntratt datat 29 ta' Jannar 2019, markat Dok.

---

<sup>1</sup> Fol. 134 sa' 138 tal-proċess.

<sup>2</sup> Fol. 139 u 140 tal-proċess.

“MP” esebit min-Nutar Melvin Polidano a fol. 111 sa’ 133 tal-proċess, ra d-dokumenti u l-affidavit tar-Rikorrent esebiti mill-istess Rikorrent permezz ta’ Nota ipprezentata fil-5 ta’ Ottubru 2020 a fol. 147 sa’ 152 tal-proċess, sema’ x-xhieda tal-Perit David Sultana mogħtija waqt is-seduta tad-9 ta’ Novembru 2020<sup>3</sup> u ra d-dokumenti esebiti minnu markati Dok. “DS1” a fol. 154 sa’ 158 tal-proċess, ra d-dokument, ossia Ċedola ta’ Depożitu bin-Numru 2049/19, esebta mir-Rikorrent permezz ta’ Nota pprezentata fil-25 ta’ Jannar 2021 a fol. 167 u 168 tal-proċess;

Ra r-Rapport ta’ l-Assistent Tekniku tat-Tribunal il-Perit Elena Borg Costanzi a fol. 173 sa’ 186 tal-proċess;

Ra n-Nota ta’ Sottomissjonijiet tar-Rikorrent a fol. 191 sa’ 194 tal-proċess u n-Nota Responsiva tal-Kummissarju tat-Taxxi a fol. 199 sa’ 204 tal-proċess;

Ra l-atti kollha tal-kawża;

### **Ikkunsidra:**

In forza ta’ kuntratt fl-atti tan-Nutar Dr. Melvin Polidano datat 29 ta’ Jannar 2019<sup>4</sup>, ir-Rikorrent akkwista mingħand is-socjetà DD Properties Limited *the maisonette in shell form state, without an official number or name but internally marked number four (4), part of Block B of a complex known as “Mayfair Court” ... forming part of a block of ten units, which block is without official number, and which block is accessible from Triq il-Pellikani, Tarxien, sometimes referred to as Fgura, u the garage without its relative airspace, that is underlying property of the vendors, without an official number, but internally numbered twenty (20) which garage is at basement level (level minus 1 [-1]) ... which garage forms part of a complex of garages accessible with a ramp and a private drive-in, without an official name or number that abuts in Triq il-Pellikani, Tarxien somethimes referred to as Fgura, verso l-prezz ta’ €138,000. Il-partijiet kontraenti ftehm u koll fuq xogħlijiet ta’ tlestija li kellhom isiru fil-maisonette u dana verso l-prezz ta’ €32,000.*

Dan it-trasferiment gie komunikat lill-Kummissarju tat-Taxxi<sup>5</sup>, li min-naħa tiegħu inkariga Perit, ossia lill-Perit David Sultana, sabiex jagħtih stima tal-prezz medju li il-proprjeta akkwistata mir-Rikorrent kienet iġġib li kellha tinbiegħ fis-suq liberu fiż-żmien tat-trasferiment. Il-Perit Sultana żamm aċċess fil-fond u ta stima għall-maisonette, fi stat ta’ ġebel u saqaf, u l-garage flimkien għall-valur ta’ €170,000. A bażi ta’ din l-istima u ai termini ta’ l-Artikolu 52 tal-Kap.364 tal-Liġijiet ta’ Malta, il-Kummissarju tat-Taxxi ħareġ Likwidazzjoni ta’ Taxxa bil-Kont Nru. IV141426<sup>6</sup> fil-konfront tar-Rikorrent permezz ta’ liema talab il-ħlas tas-somma ta’ €1,420 rappreżentanti taxxa fuq il-valur addizzjonali taxxabbli ta’ €32,000, flimkien mas-somma ta’ €264 rappreżentanti taxxa addizzjonali, komplessivament ammontanti għal €1,704.

Ir-Rikorrent oġġezzjona għal-Likwidazzjoni ta’ Taxxa maħruġa fil-konfront tiegħu permezz ta’ Ittra ta’ Oġġezzjoni datata 17 ta’ Mejju 2019<sup>7</sup>, fejn issottometta li *l-ammont totali li jiena ħallast għall-maisonette u l-garaxx huwa ta’ mija u sebgħin elf (170,000)*

<sup>3</sup> Fol. 159 sa’ 164 tal-proċess.

<sup>4</sup> Dok. “MP” a fol. 111 sa’ 133 tal-proċess.

<sup>5</sup> Fol. 156 u 157 tal-proċess

<sup>6</sup> Dok. 12 a fol. 100 tal-proċess.

<sup>7</sup> Dok. 13 a fol. 101 u 102 tal-proċess.

ewro li huma maqsumin fl-ammonti ta' mija u tmienja u tletin elf (138,000) ewro għal binja ġebel u saqaf u tnejn u tletin elf (32,000) ewro oħra għal 'finishings'. Preċiżament kif indikat f'pagna 4 tal-konvenju u pagna 14 tal-kuntratt. Nixtieq ninfurmak li din il-proprjetà jiena xtrajtha fuq il-pjanta u l-konvenju sar fl-4 ta' Settembru 2017. Għal dak iż-żmien, il-prezz kien wieħed raġonevoli ħafna għalkemm sakemm ġejt biex nagħmel il-kuntratt f'Jannar 2019 (kwazi sbatax-il xahar wara l-konvenju) din il-proprjetà setgħet kienet tiswa xi ħaġa aktar, imma kemm il-bejjiġġ, kif ukoll jien, ix-xerrej, konna marbutin bil-prezz totali ta' 170,000 ewro li kien miftiehem fil-konvenju. ... il-konvenju kien jiskadi fil-31 ta' Dicembru 2018, u peress li jiena, sa' dakinhar ma kontx ser nilhaq niġbor id-dokumenti kollha li kelli b'żonn għal kuntratt, jiena tlabt lill-bejjiġġ biex nestendu il-konvenju b'xahar ieħor imma dan irrifjuta. Jiena nissuspetta bil-qawwi li huwa ma riedx jestendi l-konvenju biex id-deal jaqa' u l-maisonette terġa' tiġi f'idejn il-bejjiġġ u dan ikun jista' jibegħha lill-ħaddieħor bi prezz għola. Tant hu hekk li seba' ġimgħat wara li jiena kont għamilt il-konvenju, il-bejjiġġ irrevoda l fuq il-prezzijiet tal-proprejtajiet li kien għadu ma bieghx, kif jidher ċar meta tqabbel Dok. 6 u Dok. 7 hawn annessi. Barra minnhekk, minħabba nuqqas ta' approvazzjoni tal-bejjiġġ biex itawwal il-konvenju b'xahar, jiena kelli nagħmel ittra ufficjali numru 4598/2018 ... u hekk jiskadi fil-31 ta' Jannar 2019. Il-kuntratt imbagħad ġie ffirmit fid-29 ta' Jannar 2019. Il-kuntratt imbagħad ġie iffirmit fid-29 ta' Jannar 2019. Din l-estensjoni kelli b'żonnha għaliex il-konvenju originarjament kien iffirmit minni u mill-għarusa li kelli dak iż-żmien. Anke s-sanction letter tal-bank kienet fisimna t-tnejn. Meta minħabba xi differenza bejnietna, aħna nfridna, jiena ddecidejt li l-maisonette nixtriha waħdi u għalhekk kelli nerġa' nibda l-proċeduri godda biex toħroġ sanction letter oħra, din id-darba fuq ismi biss, u din ħadet xi ġimgħat biex tkun approvata. Tajjeb tkun taf li peress li l-bejjiġġ ma rnexxilux jieħu lura l-proprjetà, huwa talabni elf (1000) ewro imgħax minħabba l-estensjoni ta' xahar tal-konvenju, xi ħaġa li jien kelli nħallas kontra qalbi. Hekk huwa daħħal xi ħaġa żejda minn dak miftiehem.

L-oġġezzjoni tar-Rikorrent ma ġietx milqugħa mill-Kummissarju tat-Taxxi<sup>8</sup> u b'hekk fil-5 ta' Awwissu 2019 reġa' ħareġ il-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV141426 fil-konfront tar-Rikorrent permezz ta' liema talbu jħallas is-somma ta' €1,420 rappreżentanti taxxa fuq il-valur addizzjonali taxxabbli ta' €32,000, flimkien mas-somma ta' €264 rappreżentanti taxxa addizzjonali u s-somma ta' €10.65 rappreżentanti imgħax sal-5 ta' Awwissu 2019, komplessivament ammontanti għal **€1,714.65**<sup>9</sup>.

Ir-Rikorrent ħassu aggravat bid-deċiżjoni tal-Kummissarju tat-Taxxi u l-ħruġ tal-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV141426 fil-konfront tiegħu w interpona dan l-appell minnhom għal quddiem it-Tribunal. Huwa jitlob li t-Tribunal iħassar u jirrevoka l-Likwidazzjoni ta' Taxxa maħruġa fil-konfront tiegħu mill-Kummissarju tat-Taxxi, ossia jirrevoka d-deċiżjoni tal-Kummissarju tat-Taxxi u minflok jiddikjara li l-ebda ammont ma hu dovut minnu bhala taxxa u taxxa addizzjonali u/jew penali u interessi in segwitu għall-akkwist tal-fond M4B, Mayfair, u garage numru G20, fi Triq il-Pellikan, Fgura, jew alternattivament jgħaddi sabiex inaqqas ulterjorment il-Likwidazzjoni ta' Taxxa in kwistjoni b'dan l-ammont li jidhirlu li fiċ-ċirkostanzi jkun xieraq u opportun.

Ir-Rikorrent jibbaża l-appell tiegħu mill-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. 141426 fuq is-segwenti aggravji: (i) il-valutazzjoni tal-fond saret mis-soċjetà venditriċi fuq stimi li saru precedentement skond il-valur tal-bini dak iż-żmien, ossia fiż-żmien tal-konvenju

<sup>8</sup> Fol. 109 tal-proċess.

<sup>9</sup> Dok. 17 a fol. 108 tal-proċess.

li ġie ffirmat f'Settembru 2017, liema valur kien anke ġie aċċettat mill-Bank of Valletta mingħand min ir-Rikorrent ottjena self bankarju; (ii) il-valutazzjoni tal-Kummissarju tat-Taxxi ma tiehux in konsiderazzjoni l-miljoramenti li saru fil-fond biex kien fl-istat li fih rah il-Perit inkarigat minnu u għaldaqstant l-istima ta' tali Perit ma hijiex għal fond fi stat ta' ġebel u saqaf; (iii) il-prezz dikjarat għall-akkwist tal-maisonette u tal-garage huwa l-prezz hu huwa effettivament hallas għall-akkwist ta' l-istess u anke s-sensar tħallas a bażi tal-prezz dikjarat; (iv) ma huwiex tort tar-Rikorrent li l-Perit inkarigat mill-Kummissarju tat-Taxxi jintbagħat mill-istess Kummissarju żmien wara li jiġi registrat il-konvenju, konvenju li f'dan il-każ kien ġie registrat fl-2017; (v) il-Perit inkarigat mir-Rikorrent stess, illi żamm aċċess f'Ġunju 2019 u cioè wara li żdied l-istandard of finishing fil-maisonette akkwistata minnu, għamel stima għall-valur ta' €150,000.

Il-Kummissarju tat-Taxxi jopponi għall-appell tar-Rikorrent mill-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nur. IV141426 u jitlob li l-istess jiġi miċhud u minflok l-imsemmija Likwidazzjoni ta' Taxxa tiġi kkonfermata stante li d-deċiżjoni tiegħu li johroġ Likwidazzjoni ta' Taxxa fil-konfront tar-Rikorrent hija bbażata fuq dak provdut fl-Artikolu 52(1) tal-Kap. 364 tal-Liġijiet ta' Malta, li skattat meta l-istima tal-prezz medju li l-proprjetà akkwistata mir-Rikorrent kienet iġġib li kellha tinbeigh fuq is-suq liberu fiż-żmien tat-trasferiment, mogħtija mill-Perit inkarigat minnu kienet għall-valur €170,000 fil-waqt li l-prezz dikjarat kien ta' €138,000 u cioè inqas minn 85% tal-valur stmat mill-Perit. L-istima mogħtija mill-Periti nkarigati minnu tirrifletti l-prezz medju li l-proprjetà akkwistata kienet iġġib li kellha tinbiegh fis-suq liberu fid-data tat-trasferiment, wara li tqiesu ċ-ċirkostanzi kollha li jolqtuha u għaldaqstant il-Likwidazzjoni ta' Taxxa mahruġa minnu timmerita konferma.

L-ewwel kwistjoni li ser tiġi trattata hija l-pretensjoni tar-Rikorrent li l-prezz medju li l-proprjetà akkwistata minnu kienet iġġib li kellha tinbiegh fuq is-suq liberu kellu jiġi ikkunsidrat fiż-żmien tal-konvenju, ossia Settembru 2017, u mhux fiż-żmien tat-trasferiment, partikolarment meta l-kuntratt ta' trasferiment finali ġie ffirmat diversi xhur wara l-konvenju, ossia f'Jannar 2019. Bla tlaqliq ta' xejn it-Tribunal jgħid li din il-pretensjoni hija għalkollox ġuridikament u legalment insostenibbli.

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 oriġina t-trasferiment causa mortis, skond il-każ<sup>10</sup>, (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 tinbiegh fis-suq liberu f'dik id-data<sup>11</sup>, 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. ...***

<sup>10</sup> Enfasi tat-Tribunal.

<sup>11</sup> Enfasi tat-Tribunal.

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-Rikorrent, il-Kummissarju tat-Taxxi kellu, kif fil-fatt għamel, jiddetermina l-prezz medju li l-proprjetà akkwistata mill-istess Rikorrent kienet iġġib li kellha tinbiegħ fis-suq liberu fid-data tat-trasferiment, ossia fid-29 ta' Jannar 2019, u mhux fid-data tal-konvenju.

Għal kull buon fini jiġi osservat li l-emenda għar-Regolament 3(1) tal-Legislazzjoni Sussidjarja introdotta bl-Artikolu 8 ta' l-Avviż Legali 68 ta' l-2020, bdiet tapplika b'effett mill-15 ta' Ottubru 2019, li fil-fatt hija data wara d-data tat-trasferiment mertu ta' dawn il-proċeduri. B'hekk fil-każ in eżami l-*punctum temporis* rilevanti u applikabbli huwa d-data tat-trasferiment, u cioè d-29 ta' Jannar 2019.

Trattat dan il-punt it-Tribunal ser jgħaddi biex jittratta l-kwistjoni dwar jekk l-istima tal-Perit David Sultana u l-konsegwenti Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV141426 maħruġa fil-konfront tar-Rikorrent hekk kif ibbażata fuq tali stima, humiex eċċessivi o meno.

Kif già iktar 'l fuq osservat, il-Kummissarju tat-Taxxi nkariga lill-Perit David Sultana sabiex jagħtih stima tal-prezz medju li l-proprjetà akkwistata mir-Rikorrent kienet iġġib li kellha tinbiegħ fis-suq liberu fid-29 ta' Jannar 2019. Wara li żamm aċċess fil-post, il-Perit David Sultana ta stima għall-valur ta' €170,000, liema valur kien għall-maisonette fi stat ta' ġebel u saqaf u għall-garage flimkien<sup>12</sup>. Fix-xhieda li ta waqt is-seduta tad-9 ta' Novembru 2020<sup>13</sup>, il-Perit Sultana ddikjara li huwa kien ta *valur wieħed ta' €170,000 għat-tnejn li huma fi stat shell form*. Mistoqsi kienx żamm aċċess, il-Perit Sultana wieġeb *iva, mort u s-site nafha sewwa għax kont involut fiha meta kienet għadha proprjetà u kienet għadha art verġni għax mort għamilt stima tagħha jiena bħala art verġni għax kellna l-kumplikazzjonijiet fuqha. Imbagħad mort nara l-art żviluppata u mort nara mbagħad il-proprjetajiet li bnew fuqha*. Dwar il-fond akkwistat mir-Rikorrent, il-Perit Sultana iddikjara *ħadtu u għamiltu bħala shell form imma seġħtu kienu bdew xi xogħlijiet fih imma jiena nkun ħadtu bħala shell form imma jekk ikunu bdew il-madum. Id-dipartiment jgħidilna jekk tarawh lest ovvjament jiena nitlob l-irċevuti imma meta qed narahom b'għajnejja li għadhom għaddejjin bil-madum, naf li fil-verità inxtara shell form kif inhu ddikjarat fil-fatt fuq il-kuntratt bħala shell form*. Mistoqsi x'ha in konsiderazzjoni għall-finijiet ta' l-istima tiegħu, il-Perit Sultana iddikjara li *qist lokazzjoni, shell jew finished u hemm various conditions li se jkollhom impatt dirett fuq il-post, jiġifieri lokalità, fejn qiegħed, surrounding areas, kemm għandu żmien, kemm ilha hemm il-binja, hux binja antika, għandhiex kollox skond il-permess iva jew le*. Mistoqsi jispejga kif wasal għall-valur ta' €170,000, il-Perit Sultana wieġeb *il-proġett dak kont nafu sewwa għax kif għidtlek kont involut meta nxtrat l-art ukoll. Għandi l-pjanta tal-proġett kollu, jiena meta mort fuq il-post ma jkollix il-pjanta għax ma nkunx naf x'se nara, imbagħad nidhol online fl-aċċess fis-sistema tal-planning u noħroġ il-permess jiena. Rajt li huwa mqassam skond li rajt fuq il-post vera, li m'hemmx affarijiet kontra l-liġi jew kontra s-sanità, minn hemmhekk nara footprint*

<sup>12</sup> Fol. 155 tal-proċess u fol. 158 tal-proċess.

<sup>13</sup> Fol. 159 sa' 164 tal-proċess.

*areas li huma jaqblu wkoll mal-post, huma skond kemm gie dikjarat fuq is-site plan u dawn l-affarijiet imbagħad hemmhekk noħroġ jiena by comparative method il-valur tiegħu skond finishing u skond kollox, f'dan il-każ finishing ma jidħolx, u l-garaxx ukoll li mhuwiex mat-triq imma taħt l-art.*

Mistoqsi kif kien involut fil-proġett pertinenti għall-iżvilupp li tiegħu l-proprjetà akkwistat mir-Rikorrenti tiffirma parti, il-Perit David Sultana wieġeb *kont involut meta nbiegħet l-art u ma kontx involut fil-binja jew f'xi affarijiet oħra imma just meta D&D Properties xtraw jiena kont involut għax bqajt niftakarha meta Salina Estates bieghu lil D&D Properties. Jiena hemm kont involut għax niftakarha art verġni jiena għalhekk. ... Meta giet trasferita għand id-D&D, tistghu tiċċekkjaw, fis-sena 19844 għax bqajt niftakar, mingħand Salina Estates u ddikjarata Lm4,000, mort jiena u għamiltha ma naqfx kemm il-mitt elf ma niftakarx. Weħlu somma fenomenali għax kienu l-qorti ecc. għal żmien twil.*

Fil-każ in eżami nżamm aċċess mill-Assistent Tekniku tat-Tribunal il-Perit Elena Borg Costanzi li wara li qieset diversi fatturi kkonstatat u kkonkludiet illi: *Deskrizzjoni tal-Proprjetà Immobili: il-fond in kwistjoni jinstab fi triq residenzjali u jiffirma parti minn blokka residenzjali ġdida mfassla fuq ħames sulari u garaxxijiet fuq perimetru mgħammar b'parapetti. Illi l-fond huwa maisonette aċċessibbli minn parapett illi jagħti direttament għal ambjent kbir illi jakkomoda il-kċina, salott u kamra ta' l-ikel. Illi hemm tlett ikmamar tas-sodda u żewġ ikmamar tal-banju flimkien ma' bitħa ta' wara illi għal fuqu hemm servitù ta' żewġ itwieqi ta' terzi persuni ma' l-istess livell. Illi l-fond huwa komplut u servisibbli. Illi l-garaxx jinstab taħt il-blokka u huwa aċċessibbli minn rampa u drive-in komuni. Il-garaxx huwa 3.7 metri wiesgħa u 7.4 metri fit-tul. Illi hemm katusi mas-saqaf ta' l-istess garaxx. Illi mir-riċerki ta' l-esponent, jidher illi l-fond huwa konformi mal-permess maħruġ mill-Awtorità ta' l-Ippjanar. Kunsiderazzjonijiet: Illi l-esponenti bbażat ruħha fuq dawn il-pjanti fil-proċess, kif ukoll il-kejl illi ħadet hi stess waqt l-aċċess. Illi l-esponenti ħadet konjizzjoni tal-kundizzjonijiet kollha fil-kuntratt, inkluż id-data tal-pubblikazzjoni ta' tali kuntratt. Illi fl-istess kuntratt hemm prezz għal proprjetà shell form u prezz għal finituri kif elenkati. Valur: L-esponenti adottat il-comparison method bħala metodu sabiex waslet għall-istima tal-proprjetà immobili. Hija fl-opinjoni ta' l-esponenti, wara li ħadet konjizzjoni ta' l-atti u tenut kont tad-daqs tal-fond, il-valur tal-proprjetà (maisonette u garaxx) fis-suq liberu fiż-żmien ta' l-akkwist huwa mija u ħamsa u ħamsin elf Ewro (Ewro 155,000) fi stat shell form mentri l-valur kumplessiv tal-maisonette u garaxx fi stat finished huwa mija u disgħin elf Ewro (Ewro 190,000)<sup>14</sup>.*

Il-Kummissarju tat-Taxxi jikkontesta l-istima ta' l-Assistent tat-Tribunal il-Perit Elena Borg Costanzi u jikkontendi li l-istima tal-Perit David Sultana iktar tirrispekka l-prezz medju li l-proprjetà akkwistata mir-Rikorrent kienet iġġib li kellha tinbiegħ fuq is-suq liberu fiż-żmien tat-trasferiment, billi jikkumpara l-istima tal-Perit Borg Costanzi ma' stima li jidher li l-Perit Mario Balzan kien għamel fuq inkarigu tar-Rikorrent. Fir-rigward, fin-Nota Responsiva<sup>15</sup> tiegħu, il-Kummissarju tat-Taxxi jikkontendi li *b'ammissjoni tal-Perit ex parte Mario Balzan, qed jiġi ikkonfermat illi l-valur tal-proprjetà shell form fl-ammont globali ta' Eur 150,000 huwa ġust u ekwu lura fis-sena 2017 meta sar il-konvenju. Illi meta wieħed jagħti ħarsa lejn il-valur mogħti mill-Perit Elena Borg Costanzi, ftit li xejn jista' jitqies illi il-valur mogħti ta' Eur 155,000 fi stadju*

<sup>14</sup> Rapport ta' l-Assistent Tekniku tat-Tribunal il-Perit Elena Borg Costanzi, fol. 173 sa' 186 tal-proċess.

<sup>15</sup> Fol. 199 sa' 204 tal-proċess.

*shell form huwa valur realistiku li kien igib fis-suq fil-mument li seħħ t-trasferiment u cioè sena 2019. Dan qed jingħad meta prima facie għandek il-Perit Balzan qiegħed jikkonferma illi l-valur mogħti minnu fl-ammont ta' Eur150,000 huwa fl-opinjoni tiegħu stmat bħala realistiku lura għas-sena 2017. Illi b'kuntrast ma' l-istima tal-Perit ex parte Mario Balzan, ir-rapport tal-Perit maħtur mit-Tribunal, bid-dovut rispettt ma jagħtix serħan tal-moħħ kemm effettivament huwa stima ta' valur realistiku tal-proprjetà in kwistjoni fil-mument li sar t-trasferiment meta tqis li bejn iż-żewġ stimi hemm diskrepanza miżera ta' ħamest elef euro biss. Dan qiegħed jingħad b'mod partikolari meta huwa l-Perit maħtur mir-rikorrent stess li qiegħed jindika li l-valur tiegħu ta' Eur150,000 jirrispekkja biss l-istima tal-proprjetà shell form li kienet iggib fis-suq lura fiż-żmien tal-konvenju u cioè fis-sena 2017. Illi ħarsa lejn l-istima mogħtija mill-Perit maħtur mill-esponenti Kummissarju, il-Perit David Sultana, fl-ammont ta' Eur170,000 tal-proprjetà fi stadju shell form fil-mument li għet ittrasferita, wieħed jasal jifhem illi basandosi fuq l-opinjoni jiet tekniċi tal-Periti kollha fil-każ de quo, huwa iktar verosimili l-istima raġġunta mill-Perit David Sultana milli dik effettivament mogħtija mill-Perit Elena Borg Costanzi.*

L-istima tal-Perit Mario Balzan li l-Kummissarju tat-Taxxi jagħmel referenza għaliha hija d-dokument markat Dok. 3 a fol. 7 tal-proċess, esebit flimkien mar-Rikors promotur. Dan id-dokument jidher li nħareġ mill-Perit Balzan b'referenza għal *estimate of Maisonette 4 and basement garage at Mayfair Court, Block B, Triq il-Pellikani, Tarxien (Fgura)* u fih jingħad *reference is made to the estimate of the above-mentioned property. I consider that the estimate should reflect the valuation on the date of the promise of sale (konvenju) dated September 2017. In shell form, I consider that the estimate can be considered as around one hundred and fifty thousand Euros (€150,000).* Dan id-dokument però baqa' qatt ma gie ikkonfermat bil-ġurament mill-Perit Mario Balzan, ossia mill-persuna li ħarġitu, u għaldaqstant ftit li xejn jista' jingħata valur probatorju u wisq inqas jista' jitqies bħala prova valida biex tiġi kontestata l-istima ta' l-Assistent Tekniku tat-Tribunal il-Perit Borg Costanzi. Kif osservat mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fis-sentenza fl-ismijiet **L-Avukat Dr. Josè Herrera noe v. Alfred Pace et noe, Ċitaz. Nru. 422/1988** deciza fl-14 ta' Novembru 2002, *kif qalet l-Onorabbli Qorti ta' l-Appell fil-kawża "Xuereb v. Callus" deciza fid-19 ta' Ottubru 1983, jekk id-dokument esebit ma jigix ikkonfermat bil-ġurament 'ma jiswiex bħala prova tal-konvenut tiegħu' - u għaldaqstant it-Tribunal jirribadixxi li dan id-dokument, ossia Dok. 3 a fol. 7 tal-proċess, ċertament ma jistax jitqies bħala prova li validament ixxejjen l-istima ta' l-Assistent Tekniku tat-Tribunal il-Perit Elena Borg Costanzi.*

Fid-dawl ta' dan għalhekk jeħtieġ li t-Tribunal jeżamina bir-reqqa l-istima tal-Perit David Sultana u l-istima tal-Perit Elena Borg Costanzi għall-fini li jiddetermina liema mill-imsemmija żewġ stimi, hija l-istima li l-iktar tirispekkja l-prezz medju li il-proprjetà akkwistata mir-Rikorrent kienet iggib li kellha tinbiegħ fis-suq liberu fiż-żmien tat-trasferiment.

Wara eżami bir-reqqa tax-xhieda mogħtija mill-Perit David Sultana, it-Tribunal huwa tal-fehma li l-istima mogħtija mill-imsemmi Perit ma tistax titqies li l-iktar tirispekkja l-prezz medju li l-proprjetà akkwistata mir-Rikorrent kienet iggib li kellha tinbiegħ fis-suq liberu fiż-żmien tat-trasferiment, u dana għar-raġunli li l-Perit Sultana kjarament ħa in konsiderazzjoni, jew ta' l-inqas kien influwenzat minn, fatturi li ma għandhomx lok fil-konsiderazzjonijiet dwar il-valur tal-proprjetà, ossia maisonette fi state ġebel u saqaf u garage, akkwistata mir-Rikorrent.

Fix-xhieda tiegħu l-Perit Sultana saħaq u enfasizza li hu l-proġett kien jafu sew għaliex kien già tqabba mill-Kummissarju tat-Taxxi Interni biex jagħti stima tal-prezz medju li l-art, dak iż-żmien akkwistata mis-soċjetà DD Properties Limited, soċjetà venditriċi f'dawn il-proċeduri, u li fuqha appuntu ġie żviluppat il-proġett li tiegħu tiffirma parti l-proprjetà akkwistata akkwistata mir-Rikorrent, kienet iġġib li kellha tinbiegħ fis-suq liberu fiż-żmien ta' dak it-trasferiment. Minn din l-istess xhieda jirriżulta b'mod ċar li l-Perit Sultana già kien ikkundizzjonat fil-konsiderazzjonijiet tiegħu minn ċerti fatturi li assolutament ma kellhomx jittiehdu in konsiderazzjoni għall-fini ta' l-istima li ġie mitlub jagħti fir-rigward tal-proprjetà akkwistata mir-Rikorrent f'Jannar 2019. Il-Perit Sultana kellu jagħti stima tal-prezz medju li l-**proprjetà akkwistata mir-Rikorrent** - ossia maisonette fi stat ta' ġebel u saqaf u garage - kienet iġġib li kellha tinbiegħ fis-suq liberu fiż-żmien tat-trasferiment u għaldaqstant huwa kellu jikkonsidra biss dik il-proprjetà mingħajr ma jagħmel u jirreferi għal konsiderazzjonijiet dwar l-art li fuqha inbena l-proġett, u il-valur tagħha.

Min-naħa l-oħra l-Assistent tat-Tribunal il-Perit Elena Borg Costanzi ffukat u ħadet in konsiderazzjoni biss fatturi pertinenti u rilevanti għall-proprjetà akkwistata mir-Rikorrent u mhux ukoll għall-art kif kienet ġiet akkwistata minn DD Properties Limited. Li l-Perit Borg Costanzi ħadet in konsiderazzjoni biss fatturi li jolqtu l-proprjetà akkwistata mir-Rikorrent jirriżulta b'mod ċar mir-Rapport tagħha u għaldaqstant it-Tribunal huwa tal-fehma li l-istima tagħha għall-valur ta' €155,000 għall-maisonette fi stat ta' ġebel u saqaf u l-garage fiż-żmien tat-trasferiment, iktar tirispekkja l-prezz medju li dik il-proprjetà kienet iġġib li kellha tinbiegħ fis-suq miftuħ f'dak iż-żmien, ossia f'Jannar ta' l-2019.

Raġġunta din il-konklużjoni t-Tribunal jeħtieġ jiddetermina jekk f'dawn iċ-ċirkostanzi tiskattax l-applikazzjoni ta' l-Artikolu 52 tal-Kap.364 tal-Liġijiet ta' Malta u b'hekk jekk ir-Rikorrent huwiex soġġett għall-ħlas ta' taxxa fuq valur addizzjonali taxxabli u taxxa ulterjuri w imgħaxijiet.

L-Artikolu 52(1)(4) tal-Kap.364 tal-Liġijiet ta' Malta kjarament jipprovdu li dak fihom dispost jiskatta u japplika meta l-prezz dikjarat huwa inqas minn 85% tal-prezz medju li l-proprjetà trasferita kienet iġġib li kellha tinbiegħ fuq is-suq liberu fiż-żmien tat-trasferiment. Bazikament fil-każ in ezami tali provvedimenti tal-Liġi jiskattaw kemm-il darba l-prezz dikjarat ta' €138,000 jirriżulta li huwa inqas minn 85% ta' l-istima ta' l-Assistent Tekniku tat-Tribunal il-Perit Elena Borg Costanzi.

85% ta' €155,000 jammonta għal €131,750 li huwa ammont inqas mill-prezz dikjarat ta' €138,000. B'hekk ladarba l-prezz dikjarat fl-art ta' trasferiment tal-maisonette fi stat ta' ġebel u saqaf u l-garage, ma huwiex inqas minn 85% ta' l-istima tal-Perit Elena Borg Costanzi, li kif ingħad tirispekkja l-prezz medju li l-proprjetà akkwistata mir-Rikorrent kienet iġġib li kellha tinbiegħ fuq is-suq liberu fiż-żmien tat-trasferiment, isegwi li r-Rikorrent ma għandux ikun assoġġettat għal taxxa fuq valur addizzjonali taxxabli u taxxa addizzjonali w imgħax.

Fiċ-ċirkostanzi għalhekk ladarba jirriżulta lil-istima tal-Perit David Sultana u l-konsegwenti Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV141426 ibbażata fuqha, huma eċċessivi, bħala tali għandhom jiġu mħassra u revokati.



Għal dawn ir-raġunijiet it-Tribunal jaqta' u jiddeċiedi billi jilqa' l-appell tar-Rikorrent mill-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV141426 u konsegwentement iħassar u jirrevoka l-imsemmija Likwidazzjoni ta' Taxxa.

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

**MAGISTRAT**

**DEPUTAT REĠISTRATUR**