



MALTA

QORTI TAL-APPELL
(Sede Inferjuri)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tal-11 ta' Ottubru, 2023

Appell Inferjuri Numru 43/2020/1 LM

Raymanda Limited u Ryan Vella
(l-appellanti')

vs.

Kummissarju tat-Taxxi
(l-appellat')

Il-Qorti,

Preliminari

1. Dan huwa appell magħmul mir-rikorrenti **Raymanda Limited (C 18454)** u **Ryan Vella (K.I. nru 536585M)** [hawnhekk 'l-appellanti'], minn sentenza tat-Tribunal ta' Revizjoni Amministrattiva [minn issa 'l quddiem 'it-Tribunal'], tas-16 ta' Jannar, 2023 (minn issa 'l quddiem 'is-sentenza appellata'), li permezz tagħha t-Tribunal ċaħad l-appell tar-rikorrenti u laqa' r-risposta tal-intimat **Kummissarju tat-Taxxi** [hawnhekk 'l-appellat'].

Fatti

2. Permezz ta' kuntratt tat-2 ta' Ottubru, 2017 fl-atti tan-Nutar Jean Carl Debono, ir-rikorrenti xtraw l-arja ta' fuq il-fond numru 50, Triq Michelangelo Sapiano, Hal Luqa [aktar 'il quddiem 'l-arja'], bil-prezz ta' €65,000, mingħand Christopher Caruana u Bridget Borg. Meta l-Kummissarju tat-Taxxi bagħat lill-espert tekniku tiegħu sabiex jagħmel l-ewwel stima, dan ivvaluta l-arja in kwistjoni bil-prezz ta' €420,000. Ir-rikorrenti oġġezzjonaw għal din l-istima, u spjegaw li l-akkwist ta' din l-arja ma kienx wieħed normali għaliex huma kien ser ikollhom iwaqqgħu żewġ appartamenti biex jagħmlu pjattaforma soda għaliex is-saqaf ma kienx b'saħħtu biżżejjed sabiex isostni fuqu erba' sulari, u wara kellhom jibnu żewġ appartamenti għas-sidien oriġinali. Ir-rikorrenti spjegaw li dan it-twaqqiġ u l-kostruzzjoni ta' żewġ appartamenti mill-ġdid kienu ser jiswew madwar €90,000, u dan apparti l-prezz imħallas minnhom għall-akkwist tal-arja. Qalu wkoll li ma' dan l-ammont, kellu jizdied il-ħlas li sar għas-servizz professjonali ta' nutar, il-permessi tal-Awtorità tal-Ippjanar, u spejjeż ancillari oħra. Ir-rikorrenti qalu li wara din l-ewwel oġġezzjoni tagħhom, il-Kummissarju intimat bagħat espert tekniku ieħor biex jagħmel stima tal-arja, u din id-darba l-istima mogħtija kienet ta' €220,000. Ir-rikorrenti qalu li lanqas din l-istima ma kienet ġusta, u kien għalhekk li huma fetħu proċeduri quddiem it-Tribunal sabiex jikkontestaw din l-istima, b'talba speċifika sabiex it-Tribunal jiddikjara li l-ebda ammont m'huwa dovut minnhom fir-rigward tax-xiri tal-arja in kwistjoni.

Mertu

3. Permezz tal-Avviż ta' Rifjut tal-Oġġezzjoni maħrug mill-intimat fit-30 ta' Mejju, 2020 fil-konfront tas-socjetà rikorrenti [hawnhekk 'l-Avviż'], u d-

Deċiżjoni tal-Kummissarju tat-Taxxi u l-konsegwenti Kont Nru. IV 140158 maħruġa mill-intimat fit-30 ta' Mejju 2020 fil-konfront taż-żewġ rikorrenti [hawnhekk 'id-Deċiżjoni'], l-intimat talab li titħallas taxxa addizzjonali fl-ammont ta' €7,750 bħala taxxa fuq il-valur addizzjonali taxxabbli ta' €155,000, flimkien mas-somma ta' €1,550 bħala taxxa addizzjonali/penali u l-imgħax ta' €813.75, komplessivament ammontanti għal €10,113.75, fir-rigward tal-akkwist tal-arja taż-żewġ appartamenti li jinsabu fil-*first floor level* aċċessibbli minn entratura privata numru 50, liema fond jinsab sovrastanti remissa ta' Henry Galea jew is-suċċessuri tiegħu fit-titolu bin-numru 48, Triq Michaelangelo Sapiano, Luqa, imkejla mis-saqaf tal-imsemmija żewġ appartamenti *usque ad coelum*, skont il-konfini deskritti fil-kuntratt tat-2 ta' Ottubru, 2017 fl-atti tan-Nutar Jean Carl Debono.

4. Fir-rikors tagħhom quddiem it-Tribunal, ir-rikorrenti qalu li l-Avviż ta' Rifjut ta' Ogġezzjoni u d-Deċiżjoni huma inkompatibbli ma' xulxin, u dan għaliex filwaqt li d-Deċiżjoni hija mogħtija kemm fil-konfront tar-rikorrent Ryan Vella u kif ukoll fil-konfront tas-soċjetà Raymanda Limited, l-Avviż ta' Rifjut ta' Ogġezzjoni huwa maħruġ biss fil-konfront tas-soċjetà rikorrenti. Qalu li għalhekk ma kien hemm l-ebda Avviż ta' Rifjut maħruġ fil-konfront ta' Ryan Vella, u lanqas ma kien hemm xi notifika ta' avviż bħal dan, u għalhekk, in vista ta' dak li jipprovdni l-artikolu 58(1) tal-Kap. 364 tal-Liġijiet ta' Malta, il-proċedura adottata mill-Kummissarju fil-konfront tar-rikorrent Ryan Vella hija waħda irritwali u nulla, u t-taxxa addizzjonali/penali u l-imgħax sat-30 ta' Mejju 2020 mitluba fil-konfront ta' Ryan Vella huma nulli, mhux dovuti u bla effett u konsegwentement l-Avviż ta' Rifjut tal-Ogġezzjoni u d-Deċiżjoni tal-Kummissarju tat-Taxxi datati 30 ta' Mejju 2020 għandhom jiġu kkanċellati fil-konfront ta' Ryan Vella jew

alternattivament jiġu ridotti fid-dawl tal-aggravji relatati mal-valur tal-arja akkwistata minnhom.

5. Ir-rikorrenti qalu wkoll li d-Deciżjoni mogħtija mill-Kummissarju intimat hija nulla u bla effett għaliex hija nieqsa minn kull motivazzjoni. Qalu li dan l-aggravju huwa bbażat fuq punt legali li jemani mid-disposizzjonijiet tal-artikolu 218 tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta, li jipprovdi li kull sentenza għandha tinkludi r-raġunijiet għad-deciżjoni mogħtija. Qalu li l-Kummissarju qiegħed jgħid li huwa m'għandu l-ebda raġuni għalfejn jiskarta l-parir tal-espert tekniku maħtur minnu, iżda dan mingħajr ma jirreferi għall-kriterji tekniċi li ntuzaw sabiex inħarġet l-istima. Ir-rikorrenti qalu wkoll li huma ma ġewx notifikati bl-istima tal-perit imqabbad mill-Kummissarju intimat, u għalhekk ma kellhomx l-opportunità li jaraw il-valutazzjoni u jirribattuha. Qalu li b'hekk huma mhumieq f'pożizzjoni fejn jistgħu jissalvagwardjaw id-drittijiet tagħhom sufficjement għaliex huma ma jafux x'konsiderazzjonijiet tekniċi ġew meqjusa qabel intalbu jagħmlu l-ħlas in kwistjoni. Qalu wkoll li għalhekk l-Avviż ta' Rifjut u d-Deciżjoni huma nulli u mingħajr ebda effett fil-liġi għaliex jiksru l-prinċipji ta' ġustizzja naturali fil-konfront tagħhom, għaliex jonqsu milli jagħtu raġunijiet għall-Avviż ta' Rifjut u għad-Deciżjoni.

6. Ir-rikorrenti qalu wkoll li huma ħassewhom aggravati bid-deciżjoni tal-Kummissarju intimat li l-valur addizzjonali taxxabbli tal-arja akkwistata minnhom huwa ta' €155,000, u dan għaliex l-arja akkwistata minnhom għandha valur ta' €65,000 kif iddikjarat fl-att tat-2 ta' Ottubru, 2017 ippubblikat min-Nutar Jean Carl Debono, u l-prezz iddikjarat minnhom huwa wieħed ġust u reali, u jirrifletti l-*market value* tal-istess arja. Ir-rikorrenti qalu li l-Kummissarju ma

kkunsidrax li huma riedu jwaqqgħu u jibnu mill-ġdid żewġ appartamenti sabiex ikunu jistgħu jiżviluppaw l-arja akkwistata minnhom. Qalu wkoll li dan kollu ġie spjegat lill-Kummissarju intimat permezz ta' diversi emails mibgħuta minn Emanuel Vella għan-nom ta' Raymanda Limited, u fl-Avviż tiegħu il-Kummissarju intimat naqas milli jindika raġunijiet sufficjenti għalfejn huwa kien qiegħed jirrifjuta l-oġġezzjoni tar-rikorrenti. Qalu li d-Deciżjoni tal-Kummissarju mhux biss ma ssemmix min huwa l-awtur tal-istima tal-arja akkwistata minnhom, imma l-istess Deciżjoni ma tagħtix l-*indicators* ekonomiċi u l-kriterji tekniċi użati mill-espert tekniku sabiex wasal għall-istima tiegħu. Ir-rikorrenti qalu wkoll li il-Kummissarju intimat ma mexiex ma' dak li tgħid il-liġi, u dan għaliex il-liġi tistipula li l-valur għandu jkun l-*average price* li ġġib il-proprjetà fis-suq miftuħ, iżda l-Kummissarju mexa fuq id-differenza bejn id-dikjarazzjoni li saret fil-kuntratt tal-akkwist u l-istima tal-espert tekniku mqabba minnu. Ir-rikorrenti ġibdu l-attenzjoni wkoll għall-fatt li l-prezz tal-arja ġie determinat mal-konvenju u mhux dakinhar tal-pubblikazzjoni tal-kuntratt tal-akkwist. Ir-rikorrenti žiedu jgħidu li filwaqt li huma pprovdew l-evidenza neċessarja sabiex jippruvaw il-prezz reali ta' din l-arja, il-Kummissarju intimat ma pprovdix imqar prova waħda dwar kif huwa wasal għall-istima tiegħu, u lanqas ma qiegħed din l-istima għad-dispożizzjoni tar-rikorrenti sabiex ikunu jistgħu jagħmlu skrutinju tagħha fiż-żmien opportun qabel inħarġu l-Avviż u d-Deciżjoni tal-Kummissarju.

7. Ir-rikorrenti qalu li l-valur tal-arja ddikjarat fuq il-kuntratt tal-akkwist huwa wieħed ġust, reali u veritier, filwaqt li t-Taxxa Addizzjonali / Penali likwidati mill-Kummissarju intimat huma għal kollox arbitrarji, ingusti u mhux mistħoqqa. Qalu wkoll li l-ebda imgħax m'huwa dovut fuq l-ammont pretiż mill-

Kummissarju intimat, u dan ladarba l-prezz iddikjarat minnhom huwa wieħed ġust, reali u veritier.

8. Il-Kummissarju intimat fir-risposta tiegħu wieġeb li t-trasferent u l-akkwiredent huma responsabbli *in solidum* għall-ħlas tat-taxxa dovuta fuq it-trasferiment, u għalhekk il-Kummissarju għandu dritt li jitlob il-ħlas tat-taxxa fuq il-valur addizzjonali taxxabli u t-taxxa addizzjonali bl-imgħax mingħand kwalunkwe wieħed minnhom, billi huma responsabbli għal dan il-ħlas *in solidum*. Il-Kummissarju intimat zied jgħid li fil-mertu, l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt għaliex id-deċiżjoni mibgħuta minnu hija motivata, u d-deċiżjoni u l-likwidazzjoni li saru minnu huma ġusti u skont il-liġi. Qal ukoll li l-artikolu 52(1) tal-Kap. 364 jipprovdi li meta l-Kummissarju jkun sodisfatt li l-prezz jew dak li jkollu jingħata bi ħlas jew valur għall-immobbli kif dikjarat f'kuntratt ta' trasferiment ikun inqas minn 85% tal-valur reali kif stabbilit mill-Kummissarju, dan għandu jiddeċiedi dwar it-taxxa dovuta bil-miktub. Il-Kummissarju qal li minn evalwazzjoni teknika li għamel il-perit inkarigat minnu, irriżulta li l-prezz tal-arja in kwistjoni fid-data tat-trasferiment kif iddikjarat fuq il-kuntratt ta' bejgħ u xiri relattiv, huwa inqas minn 85% tal-valur reali tal-istess arja fid-data tat-trasferiment. Qal li għalhekk il-valutazzjoni li saret mill-perit inkarigat minnu tirrifletti l-valur reali tal-proprjetà ttrasferita li kieku din kellha tinbiegħ fis-suq liberu f'dik id-data, u għalhekk għandu jsegwi li l-likwidazzjoni tat-taxxa fuq il-valur addizzjonali u t-taxxa addizzjonali mertu ta' dawn il-proċeduri, hija ġusta u timmerita konferma.

9. Ir-rikorrenti pprezentaw diversi dokumenti bħala prova ta' dak premess minnhom fir-rikors tagħhom. **Emanuel Vella**, direttur tas-soċjetà rikorrenti, ta

d-depożizzjoni tiegħu quddiem it-Tribunal fil-5 ta'Ottubru, 2020, fejn spjega li meta nnegozja x-xiri tal-arja in kwistjoni, huwa kien baxxa l-prezz mitlub għaliex kien ser ikollu spejjeż kbar biex jiżviluppaha. Qal li llum il-ġurnata l-art bl-iżvilupp fuqha m'għadhiex tiegħu għaliex bieghha, u spjega xi spejjeż kellu biex iwaqqa' l-bini eżistenti u jibni mill-ġdid. Qal ukoll li l-ewwel żewġ appartamenti mibnija kellhom jingħataw lura lil min bieghlu l-arja. Qal iżda li dan il-pjan ma attwaxx huwa stess għaliex huwa kien biegh kollox bil-prezz ta' €240,000 f'Jannar tal-2018. Ix-xhud qal li huwa daħħal lil ibnu Ryan Vella sħab miegħu għaliex kien hu li sab din il-proprjetà, u huwa għamel diversi spejjeż fosthom €10,424 għall-permess, €800 assigurazzjoni, u €590 spejjeż tal-perit għaliex dan ma laħaq għamel l-ebda xogħol fuq il-binja, u ħadem biss fuq il-ħruġ tal-permess.

10. Emanuel Vella qal li huwa kien għamel konvenju fejn biegh din l-arja għal €195,000 bil-permessi, bl-assigurazzjoni b'kollox, iżda dan il-konvenju kien tħassar l-għada għaliex wieħed mill-ġirien beda jhedded lix-xerrejja prospettivi, u qalilhom li ma kienx ser iħallihom jaħdmu. Żied jgħid li eventwalment huwa biegh l-arja bil-prezz ta' €240,000. Qal ukoll li huwa ma setax jaqbel mal-valutazzjoni mogħtija mill-perit inkarigat mill-intimat, għaliex huwa kien diġà ffissa prezz ta' €145,000 għall-appartament bi tliet ikmamar tas-sodda, u €125,000 jew €135,000 għall-appartament b'żewġ kmamar tas-sodda u qal li ma jistax jifhem il-perit inkarigat mill-intimat minn fejn gab il-valuri tiegħu għall-prezz tal-bejgħ li potenzjalment seta' jsir tal-appartamenti żviluppati minnu. Permezz ta' nota, ir-rikorrent ippreżenta dokumenti u kuntratti in sostenn taxhieda tiegħu, fosthom kopji ta' kuntratti tat-28 ta' Ottubru, 2014, ieħor tas-16 ta' Novembru, 2016, kuntratt tal-1 ta' Settembru, 2017 u kuntratt tas-17 ta'

Novembru, 2016, fejn appartamenti fl-istess triq ġewwa Ғal Luqa nbiegħu bi prezzijiet li jvarjaw bejn €90,000 u €106,000.

11. Fid-9 ta' Novembru, 2020, **Christopher Caruana** xehed quddiem it-Tribunal li huwa kien biegh l-arja ta' żewġ appartamenti fi Triq Mikelang Sapiano Ғal Luqa lis-soċjetà rikorrenti. Qal li l-ftehim kien li huwa jbiegh l-arja, iżda li l-post kellu jinqala' kollu u ssir pjattaforma għaliex l-arja li kellu hu ma kinitx tiflaħ bini addizzjonali fuqha. Ix-xhud qal li l-ispejjeż marbuta mat-twaqqiġ, l-ispejjeż għall-bini tal-komun u t-taraġ u spejjeż simili kellhom jingarru mir-rikorrent. Ix-xhud qal li originarjament kien hemm ġar tiegħu li ried jakkwista din il-proprjetà, iżda li bejn il-partijiet ma kienx hemm ftehim, u kien għalhekk li huwa biegh l-art lir-rikorrenti.

12. Fid-9 ta' Novembru, 2020, il-**Perit Ludovico Micallef** xehed quddiem it-Tribunal li huwa kien mar fuq is-sit flimkien ma' Emanuel Vella. Qal li biex isir il-proġett li kellu f'moħħu Vella, kellha ssir pjattaforma u jsir xi xogħol fuq il-planki eżistenti u fuq l-appoġġ ma' terzi, u l-ispiza kollha għal dan ix-xogħol kienet ser tammonta għal madwar €90,000. Qal li dan il-prezz kien jeskludi l-ispiza relatata mal-iżvilupp tal-arja. Ix-xhud qal li huwa kien sar jaf li wieħed mill-ġirien kien ser jaqla' l-inkwiet, u għalhekk kien ta parir lil Emanuel Vella jbiegh l-arja mill-ġdid.

13. Fid-9 ta' Novembru, 2020, **in-Nutar Jean Carl Debono** xehed quddiem it-Tribunal li l-akkwist sar mis-soċjetà Raymanda Limited u minn Ryan Vella personalment, u l-bejgħ kien tal-arja sovrapposta s-saqaf taż-żewġ appartamenti li kien hemm fil-*first floor level* tal-blokk. Qal ukoll li r-rikorrenti obligaw ruħhom li jwaqqgħu dawn l-appartamenti u li jibnuhom mill-ġdid spejjeż tagħhom.

14. Il-Perit Hector Zammit li ngħata l-inkarigu li jagħmel valutazzjoni tal-arja mill-Kummissarju intimat, xehed quddiem it-Tribunal fil-25 ta' Jannar, 2021, li meta mar fuq il-post sab bini eżistenti, *garage fil-ground floor* u appartamenti fil-*first floor*, u t-trasferiment li sar kien tal-arja sovrapposta dawn l-appartamenti. Qal li l-ftehim bejn il-partijiet kien li daww il-appartamenti jitwaqqgħu u jinbnew mill-ġdid, u l-arja b'hekk kienet ser tigi tiflaħ tliet sulari oħra. Qal li meta gie biex jagħmel il-valutazzjoni tiegħu, huwa kkonsidra l-proprjetà bħala arja, u ħa konsiderazzjoni wkoll tal-fatt li l-ispiza tar-rikorrenti kellha tinkludi wkoll it-twaqqigħ u l-bini mill-ġdid tal-ewwel żewġ appartamenti. Qal ukoll illi li kieku r-rikorrent żviluppa l-arja u biegh l-appartamenti, id-dħul tar-rikorrenti kien ser ikun ta' madwar miljun euro. Ix-xhud qal li r-rikorrenti ma kellhomx għalfejn iwaqqgħu dak kollu li kien mibni, u kien biżżejjed li jitwaqqa' s-saqaf. Qal ukoll li l-obbligu tar-rikorrenti kien li jagħtu lil min biegh l-arja żewġ appartamenti fi stat ġebel u saqaf u mhux fi stat ta' tkomplija, għaliex il-binja li kellha titwaqqa' kienet għadha ġebel u saqaf. Ix-xhud qal ukoll li biex wasal għall-valutazzjoni tiegħu, huwa uza l-metodu komparattiv u qies il-valur ta' proprjetà tal-istess daqs fl-istess inħawi.

15. Il-Perit Hector Zammit xehed ukoll huwa kien it-tieni perit li ngħata l-inkarigu mill-Kummissarju intimat rigward il-valutazzjoni tal-arja in kwistjoni. Ix-xhud spjega li l-valutazzjoni ssir billi jingħata valur lill-proprjetà li għad trid tinbena, billi tittieħed konsiderazzjoni tal-*height limitation*, x'tip ta' bini hemm fiz-żona, it-tip ta' proprjetà li tista' tinbena, u wara jingħata l-valur tas-suq. Qal li tittieħed ukoll konsiderazzjoni tal-prezz li bih tkun inxtrat il-proprjetà, u tal-ispiza tal-materjal biex tigi żviluppata, u qal li huwa qies li kien hemm spiza ta' €195,000 biex l-arja tinbena fi stat ġebel u saqaf, €25,000 oħra għat-twaqqigħ,

u b'dawn il-valutazzjonijiet, l-iżviluppatur kien ser jagħmel profitt ta' 34%, li huwa profitt raġonevoli ħafna. Qal li huwa ma kienx jaf l-arja kemm kienet inxtrat, iżda l-arja kellha tiswa l-ammont stabbilit minnu.

Is-Sentenza Appellata

16. Permezz tas-sentenza mogħtija fis-16 ta' Jannar, 2023, it-Tribunal iddeċieda billi ċaħad l-appell mid-Deciżjoni tal-Kummissarju tat-Taxxi tat-30 ta' Mejju, 2020 u mil-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Numru IV 140158, u minflok ikkonferma l-istess Deciżjoni u Likwidazzjoni, u dan wara li għamel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

“It-Tribunal ser jittratta l-ewwel l-aggravji preliminari sollevati mir-Rikorrenti ossia:

(i) l-aggravju tal-irritwalità tal-Avviż ta' Rifjut ta' Oġġezzjoni; u (ii) l-aggravju tan-nullità u invalidità tal-Avviż ta' Rifjut u d-Deciżjoni.

Irritwalità tal-Avviż ta' Rifjut ta' Oġġezzjoni:

*Kif appena osservat ir-Rikorrenti jikkontendu li l-Avviż ta' Rifjut ta' Oġġezzjoni – 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' Oġġezzjoni nħareġ **biss** fil-konfront ta' Raymanda Limited, bil-konsegwenza li d-Deciżjoni u l-Avviż ta' Rifjut huma inkompatibbli ma' xulxin u mhux konformi mal-proċedura stipulata fil-Liġi. A bażi ta' tali pretensjoni r-Rikorrenti jesiġu li d-Deciżjoni u l-Avviż ta' Rifjut ta' Oġġezzjoni in kwantu jirrigwarda lil Ryan Vella jiġu kkanċellati jew alternattivament ridotti fid-dawl tal-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 inġustifikat u b'hekk mhux sostenibbli.

Jibda biex jiġi osservat li ai termini tal-Artikolu 49 tal-Kap.364 tal-Liġijiet ta' Malta, bla ħsara għad-dispożizzjonijiet tal-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 skont 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 jirriżulta ferm ċar li l-venditur jew vendituri u l-kompratur jew kompraturi - ai termini tal-Artikolu 4(d)(e) tal-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 tal-Artikolu 1094 tal-Kap.16 tal-Liġijiet ta' Malta, l-obbligazzjoni hija in solidum għad-debituri meta huma kollha obbligati għall-istess haġa, b'mod li kull wieħed minnhom jista' jiġi mgiegħel għall-ħlas tad-dejn kollu, u li l-ħlas magħmul minn wieħed minnhom jehles lill-oħrajn lejn il-kreditur, u ai termini tal-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 tal-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 żamm 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 tal-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 jipprovi li kull persuna illi tħoss ruħha aggravata b'likwidazzjoni, u ma tkunx ftehmiet mal-Kummissarju dwar l-ammont ta' taxxa li għandu jithallas 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** (fn. 19 Il-parti li jagħmlu enfasi fuqha r-rikorrenti) 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' Oġġezzjoni - ossia l-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV140158 - lis-soċjetà Rikorrenti biss ma tmurx kontra d-disposizzjonijiet tal-Kap. 364 tal-Liġijiet ta' Malta, il-mument li Ryan Vella għażel li flimkien mas-soċjetà Raymanda Limited, jappella mid-Deciżjoni tat-30 ta' Mejju, 2020 u mil-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV140158, għad illi mhux notifikati lillu, u addirittura appella anke fil-mertu, huwa ġie li rrikonoxxa tali Deciżjoni u konsegwenti Likwidazzjoni ta'

Taxxa kienu jolqtu lillu wkoll bil-konsegwenza li illum ma jistax jippretendi li jargumenta b'suċċess li l-istess huma nulli u b'hekk mhux applikabbli u 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 mil-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV140158 ma huwiex ġustifikat u b'hekk ma jistħoqqx li jiġi milqugħ.

Nullità u irritwalità tal-Avviz ta' Rifjut u Deciżjoni stante li l-istess Deciżjoni mhijiex 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 jipprovdli 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 tal-Amministrazzjoni Pubblika, bħalma huwa appuntu l-Kummissarju tat-Taxxi.

Detto ciò ma jfissirx li l-Awtoritajiet tal-Amministrazzjoni Pubblika jistgħu jagħtu deciżjonijiet dwar kwistjonijiet minnhom 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 were, 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 them. (*fn. 20 Administrative Law, H.W.R. Wade & C.F. Forsyth, pg. 436 sa 439*).

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 baži ta' dak li rriżulta mill-istimi mogħtija lilu mill-Periti nkarigati minnu, ossia l-ewwel stima ta' €420,000 u t-tieni stima ta' €220,000, kif ukoll a baži 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 tal-arja minnhom akkwistata bis-saħħa tal-kuntratt datat 2 ta' Ottubru, 2017.

Ir-Rikorrenti jallegaw li ma gēwx notifikati bl-istima tal-perit imqabbad 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 minhabba li fil-baži tal-appell tagħhom ma jistax

ikollhom iċ-ċertezza dwar x'kunsiderazzjonijiet ħa jew naqas li jieħu l-appellat jew l-espert inkarigat minnu fid-deliberazzjonijiet tiegħu qabel ma wasal għar-rifjut tal-oġġezzjoni tal-appellanti. (fn. 21 Para 20 tar-rikors promotur, fol. 4 u 5 tal-proċess). Li dak allegat mir-Rikorrenti fir-Rikors promotur ma huwiex minnu jirriżulta mid-dokumenti minnhom stess annessi mar-Rikors, senjatament mill-oġġezzjonijiet datati 29 ta' Lulju, 2018 (fn. 22 Dok. "F" a fol. 28 tal-proċess) u 22 ta' Jannar, 2019 (fn. 23 Dok. "D" a fol. 25 tal-proċess). Minn dawn l-oġġezzjonijiet jirriżulta 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 nfurmati 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, 2020 u mil-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV 140158 ma huwiex ġustifikat u b'hekk ma jistħoqqx 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 tal-arja akkwistata minnhom u għaldaqstant ma huma dovuti l-ebda taxxa, taxxa addizzjonali/penali u imgħaxijiet lill-Kummissarju tat-Taxxi.

Punt li saħqu fuqu r-Rikorrenti huwa li għalkemm l-att ta' trasferiment ġie pubblikat fit-2 ta' Ottubru, 2017, il-bejgħ tal-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 skont 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*, skont il-każ (fn. 24 Enfasi tat-Tribunal) (hawnhekk iżjed 'il quddiem imsejja "id-data rilevanti") u dak il-valur għandu jiġi stabbilit skont dawn id-disposizzjonijiet.

*Is-subartikolu (2) tal-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-data (fn. 25 Enfasi tat-Tribunal)**, 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, jirrizulta 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 jbatu l-ispejjeż meħtieġa għad-demolizzjoni tal-proprjetà eżatt sottostanti l-arja akkwistata minnhom di proprjetà tal-vendituri u r-rikostruzzjoni mill-ġdid tal-istess f'żewġ appartamenti fi stat ta' ġebel u saqaf. Dan l-obbligu jirrizulta mill-klawsola numru 7 tal-kuntratt illi tipprovdi 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 skont l-annessata pjanta Dok. "C" u dan fi żmien tmintax-il (18) xahar mil-lum. B'dan illi l-ispejjeż tal-gallerija tal-faċċata tal-appartamenti tal-first floor ser ikunu a karigu tal-vendituri.

Emanuel Vella (fn. 26 Xhieda mogħtija waqt is-seduta tal-5 ta' Ottubru, 2020 fol. 47 sa 52 tal-proċess), 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 tal-4 pulzieri, tas-6 pulzieri 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 mbaġħad għall-konkluzjoni 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' sular ieħor u penthouse fuqu imma meta mort għand il-perit qalli hemmhekk 17.5 metres u qalli joħroġulek 2 u penthouse. Għidtlu jekk joħroġu 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 mal-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 tal-ispejjeż konnessi u involuti mal-iżvilupp li kienu intenzjonati jagħmlu r-Rikorrenti, Emanuel Vella (fn. 27 Xhieda mogħtija waqt is-seduta tal-5 ta' Ottubru, 2020, fol. 47 sa 52 tal-proċess) ddikjara biex iwaqqagħhieli ried €9,300 plus il-vat, imbagħad 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 Micallef (fn. 28 Xhieda mogħtija waqt is-seduta tad-9 ta' Novembru, 2020, fol. 59 sa 62 tal-proċess) illi iddikjara li kont ġejt ikkuntattjat minn Leli Vella li huwa klijent tiegħi li ilni naħdimli 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 inkejjejl 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 bażikament u nibnu fuqu. Tkellimt mas-sid tal-post ta' taħt li nzertajt kont nafu għax kien bennej ukoll u kien ġieli ħadimli ix-xoġhol u staqsejtu x'hemm fuq il-pjanti li kien hemm, kien hemm travu wkoll u spjegali li l-planki li kien hemm bażikament ma kienux se jifilħu għal piż iżjed fuqhom u ridna nwaqqgħu li hemm, nagħmlu dak is-sular, sular ieħor u penthouse. Jiġifieri bażikament inżid żewġ sulari ma' li hemm. Il-planki ma kienux jifilħu 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 kinux jifilħu għal dan. Minbarra li kien hemm problemi oħrajn għax wara sibna li meta nbena l-bini ta' ħdejh li kien ta' Polidano Brothers, iċ-Ċaqlu biex niftiehm, dawn meta kienu qattgħu l-blat, kienu daħlu taħt il-ħajt tal-appoġġ li kien hemm skavat taħt il-proprjetà li kien ser jixtri Leli. Insomma għidtlu all right, nistgħu naħdmu, hemm soluzzjoni u s-soluzzjoni kienet li nagħmlu platform taħt. L-ewwel ħaġa biex il-planki ma ngħabbihomx, nagħmel platform mill-ħajt tal-post għal naħa u jmur jaqbez, fil-fatt konna kellima lil ta' Polidano biex naqbd u mal-ħajt tagħhom biex il-ħajt li kien hemm tal-appoġġ ta' taħt, ma ngħabbuhx għax kellu taħt, il-bucket kien ikkavat u kien hemm jiġifieri minn iddisinja platform għal taħt iż-żewġ

sulari. Għamilna l-applikazzjoni fil-fatt wara, il-platform ok kont iddisinjatu biex intih idea ta' kemm ġej jiswa u l-plot jekk nitakar tajjeb kien hemm xi 200 xi ħaġa square metres, jiġifieri għandek area kbira. Fil-fatt eżistenti fuq il-garaxx kien hemm maisonette, għax hu maisonette kien, li ried jinqasam f'żewġ 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 Micallef (fn. 29 Xhieda mogħtija waqt is-seduta tad-9 ta' Novembru, 2020, fol. 59 sa 62 tal-proċess) 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 ineħħi kollox irid joqgħod attent, ta' €10,000 biex jitwaqqa' dak li hemm u għalhekk ġie dak il-cost ta' €90,000. Il-Perit Micallef ippreżenta stima datata 12 ta' Jannar, 2021 (fn. 30 Dok. "LZ1" a fol. 80 sa 83 tal-proċess), 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 tal-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 jisħqu li l-Periti nkarigati mill-Kummissarju tat-Taxxi bl-ebda mod ma qiesu l-ispejjeż li kienu obbligati jagħmlu ai termini tal-kuntratt tal-akkwist u li konsegwentement l-istimi mogħtija minnhom u il-Likwidazzjonijiet ta' Taxxa maħruġa mill-Kummissarju tat-Taxxi a bażi tal-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 għal-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV138583 u fuq l-istima ta' min inħarget 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 tiegħu (fn. 31 Fol. 145 tal-proċess), ossia Check List li jkun mela dakinhar tal-aċċess li jkun zamm, f'dan il-każ jirriżulta li inżamm fil-15 ta' Novembru, 2018, jirriżulta li għamel is-segwenti konsiderazzjoni, 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 Zammit (fn. 32 xhieda mogħtija waqt is-seduta tal-25 ta' Jannar, 2021, fol. 84 sa 89 tal-proċess) iddikjara li r-Rikorrenti kienu akkwistaw arja u li fid-dokument li pprezentajt fil-file inkun 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 jerga' 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, skont 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 jerga' jibnihulhom in shell form.*

Fir-rigward ta' kif wasal għall-istima tiegħu, il-Perit Zammit (fn. 33 xhieda mogħtija waqt is-seduta tal-25 ta' Jannar, 2021, fol. 84 sa 89 tal-proċess) 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), skont 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 kważi 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 oġhla minn €220,000, il-profit margin tar-Rikorrenti kien ikun ferm iktar baxx.

Il-Perit Hector Zammit (fn. 34 ibid) 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 tal-ispejjeż għall-iżvilupp tal-arja, il-Perit Zammit iddikjara* skavar m'hemm x 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. ... 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 jien ikkalkulajt 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 all-right twaqqaq' s-saqaf imma m'għandekx għalfejn twaqqaq' kolloxx f'dak is-sular. ... Demolishing costs għamiltu 25,000 jiena jiġifieri it should be covered. *Dan il-valur ta' demolishing jirrifiri 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 tal-istima tiegħu, il-Perit Hector Zammit esebixxa l-workings tiegħu markati Dok. "HZ1" a fol. 79 tal-proċess.*

Mix-xhieda tal-Perit Zammit, li ġiet minnu kkonfermata meta reġa' xehed fis-seduta tal-15 ta' Ġunju, 2021 (fn. 35 fol. 147 sa 152 tal-proċess) jirriżulta li kuntrarjament għal dak affermat mir-Rikorrenti, huwa effettivament ħa in konsiderazzjoni l-ispejjeż li kellhom jinkorru ai termini tal-klawsola numru 7 tal-att ta' trasferiment għall-fini tal-istima tiegħu, u dana apparte li ħa in konsiderazzjoni diversi fatturi oħra kif minnu spjegat fix-xhieda tiegħu biex wasal għall-valur ta' €220,000.

Minn eżami tal-provi kollha prodotti t-Tribunal huwa fil-fatt tal-fehma li l-istima tal-Perit Hector Zammit għall-valur ta' €220,000 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 2017 (fn. 36 Dok. "JB1" a fol. 73 sa 77 tal-proċess) ossia f'tit ġimgħat biss wara l-akkwist tal-arja da parte tagħhom, fejn huma ntrabtu a favur terz li bieġħu 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 tal-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, 2021, (fn. 37 fol. 91 sa 94 tal-proċess) jirrizulta li dan il-bejgħ ma seħħx mhux minħabba kwistjoni ta' valuri imma għaliex il-ġar ta' din il-proprjetà mar jgħajjat miegħu ... u qallu hawnhekk ma tiżviluppax, qallu jiena mhux se noqgħod nidhol u se nieħu l-liġi b'idejja. Jidher li dan l-istess ġar kien ir-raġuni għalfejn ir-Rikorrenti ma riedux jiżviluppaw l-arja in kwistjoni. It-Tribunal josserva però li dan il-fatt bl-ebda mod ma jeffettwa l-valur tal-arja stante li: (i) ma huwiex fattur marbut mal-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 Vella (fn. 38 xhieda mogħtija waqt is-seduta tal-25 ta' Jannar, 2021, fol. 91 sa 94 tal-proċess) jisħaq ukoll li dak akkwistat mir-Rikorrenti f'Ottubru 2017, bl-obbligi b'kollox, reġa' nbiegħ minnhom żmien qasir wara għall-prezz ta' €240,000. Fir-rigward huwa xehed begħejtha 240,000 imbagħad imma including is-senseriya ta' Sensara Malta. Dik jiġifieri m'għandhiex x'taqsam imma rrid ngħidlek li jiena mbagħad għollejtha vera għax kulhadd beda jgħidli li qed nitlob ftit tagħha. Xehed ukoll il-Perit Paul Micallef, li huwa miż-Żurrieq, dak li ġie biex jixtriha l-arja wkoll. Innegożajt miegħu, għidtlu li għandi kollox lest, permessi, insurance u kemm jaqbad u jibda u qalli għalxejn qed tgħidli, qalli għax din ma tiswiex aktar 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 tal-arja peress illi l-potenzjal tal-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 - jipprovdli 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, **inklużi 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 ... (fn. 39 enfasi tat-Tribunal) B'hekk jiġi ribadit li l-prezz ta' €65,000 għal arja koperta bil-permess u minkejja l-obbligu tal-iżvilupp li kellu jsir aspejjeż 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 ieħor li serjament jimpingi fuq il-kontestazzjoni da parte tar-Rikorrenti tal-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-socjetà 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 jirriżulta 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 konkluż 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 wieħed miż-żewġ appartamenti two bedrooms, €178,000 għal kull wieħed miż-żewġ appartamenti three bedrooms u €300,000 għall-penthouse. Ir-rikorrenti esebew skambju ta' emails u erba' kuntratti biex juru li l-prezzijiet allokatu mill-Perit Zammit huma esagerati (fn. 40 Dok. "SM1" sa "Dok. SM5" a fol. 95 sa 129 tal-proċess), iżda t-Tribunal ma jqisx li l-istess jikkostitwixxu prova li sodisfaċentement ixxejjen il-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 akwata fejn ġiet akkwistata l-arja da parte tagħhom. in kwantu rigward 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-ċirkostanzi għalhekk it-Tribunal iqis li fil-mertu wkoll, ir-Rikorrenti ma irnexxihomx jippruvaw b'mod sodisfaċenti li l-istima tal-Perit Hector Camilleri għall-valur ta' €220,000 u l-konsegwenti Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV 140158 maħruġa fil-konfront tagħhom mill-Kummissarju tat-Taxxi huma eċċessivi. B'hekk anke l-aggravji tal-appell fil-mertu sollevati mir-Rikorrenti ma humiex ġustifikati u jistħoqqx li jiġu milqugħa.

Għal dawn ir-raġunijiet it-Tribunal jaqta' u jiddeċiedi billi jiċċad l-appell tar-Rikorrenti mid-deċiżjoni tal-Kummissarju tat-Taxxi datata 30 ta' Mejju, 2020 mil-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV 140158 u minflok jikkonferma l-istess imsemmija Deċiżjoni u Likwidazzjoni ta' Taxxa.

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

L-Appell

17. Ir-rikorrenti ressqu l-appell tagħhom minn din is-sentenza fis-6 ta' Frar, 2023, fejn talbu lil din il-Qorti tirrevokaha, tannullaha u tħassarha *in toto*, tiċċad l-eċċezzjonijiet kollha mogħtija mill-Kummissarju appellat, u minflok takkolji t-talbiet kollha tagħhom kif kontenuti fir-rikors promutur intavolat quddiem it-Tribunal.

18. Permezz tal-ewwel aggravju tagħhom l-appellanti qalu li l-Avviż ta' Rifjut tal-Ogġezzjoni huwa irritwali għaliex fil-konfront ta' Ryan Vella ma nħareġ l-ebda Avviż ta' Rifjut u dan lanqas ġie notifikat. Qalu li t-Tribunal għażel li jinjora l-artikolu 58(1) tal-Kap. 364 tal-Liġijiet ta' Malta, li jgħid li "[k]ull persuna li 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 ta' rifjut tal-Kummissarju li jemenda l-likwidazzjoni kif mitlub", u ziedu jgħidu li minflok it-Tribunal straħ fuq id-disposizzjonijiet tal-liġi ġenerali. Qalu li dan imur

kontra l-prinċipju *lex specialis derogat generalis*, u li l-Avviż ta' Rifjut tal-Ogġezzjoni u d-Deciżjoni mhumiex kompatibbli ma' xulxin, għaliex filwaqt li d-Deciżjoni ngħatat fil-konfront ta' Ryan Vella u tas-soċjetà Raymanda Limited, l-Avviż ta' Rifjut tal-ogġezzjoni sar biss fil-konfront ta' Raymanda Limited, li hija waħda mill-komproprjetarji. L-appellanti qalu li l-Kummissarju appellat fir-risposta tiegħu ma wegibx għal din l-eċċezzjoni mressqa minnhom, u dan skorrettement assuma minflok li Ryan Vella huwa t-trasferent, meta kemm Raymanda Limited u Ryan Vella huma l-akkwirenti u l-ko-proprjetarji tal-arja in kwistjoni. L-appellanti qalu li l-Avviż ta' Rifjut tal-Ogġezzjoni fil-konfront ta' Ryan Vella kellu jiġi ddikjarat null għaliex ma gietx osservata l-proċedura stipulata fil-Kap. 364 tal-Liġijiet ta' Malta, u għaliex it-Tribunal kellu jiddeċiedi li l-Avviż ta' Rifjut tal-Ogġezzjoni huwa monk u irritwali versu l-appellanti, u għalhekk null.

19. L-appellanti qalu li huma ħassewhom aggravati wkoll għaliex it-Tribunal iddeċieda li d-deċiżjoni tal-Kummissarju appellat hija waħda motivata, meta dan mhuwiex il-każ. Qalu li minkejja li t-Tribunal fid-deċiżjoni tiegħu ċċita lill-awtur Wade, il-fatt jibqa' li fl-ittra tiegħu l-appellat semma kemm hu l-ammont ta' taxa addizzjonali li għandu jitħallas, mingħajr ma ngħatat l-iċken motivazzjoni dwar kif il-Kummissarju wasal għal dan l-ammont. Qalu wkoll li l-Kummissarju appellat ammetta li l-ewwel stima kienet ta' €420,000, li nizlet għal €220,000 mingħajr ma ngħatat spjegazzjoni għal dan. L-appellanti qalu li huma qatt ma ġew notifikati bl-istima tal-perit u għalhekk ma kellhomx l-opportunità li jarawha u jirribattuha, u għalhekk ma setgħux jissalvagwardjaw id-drittijiet tagħhom. Qalu li l-Avviż ta' Rifjut u d-Deciżjoni huma nulli u mingħajr effett fil-liġi għaliex jiksru l-prinċipji ta' ġustizzja naturali fil-konfront tagħhom u

ma jagħtux raġuni suffiċjenti għall-Avviż ta' Rifjut u għad-Deciżjoni li jippermettu lill-appellanti jkollhom smiġh xieraq. L-appellanti qalu li l-Avviż ta' Rifjut u d-Deciżjoni huma nulli, invalidi u mingħajr effett fil-liġi, għaliex in-nuqqas tal-appellat li jinnotifika lill-appellanti b'kopja tar-rapport u l-istima tal-espert tekniku inkarigat minnu, wasslu biex huma jiġu mcaħħda mid-dritt tagħhom għal smiġh xieraq u għall-osservanza tal-prinċipji ta' ġustizzja naturali.

20. Permezz tat-tielet aggravju tagħhom l-appellanti qalu li huma ħassewhom aggravati minn dik il-parti tas-sentenza fejn jingħad li l-valur ta' kull proprjetà soġġetta għat-taxxa skont l-Att, li tkun għaddiet bi trasferiment *inter vivos* jew *causa mortis*, għandu jkun il-valur ta' dik il-proprjetà fid-data ta' trasferiment. Qalu li jekk wieħed jieħux id-data tal-konvenju jew ta' meta jiġi ppubblikat l-att finali tal-bejgħ huwa rrilevanti, għaliex il-prezz jiġi determinat fil-konvenju. L-appellanti qalu li d-Deciżjoni tal-Kummissarju appellat mhux biss ma ssemmix min huwa l-awtur tal-istima fir-rigward tal-arja, iżda wkoll id-Deciżjoni ma tagħtix *indicators* ekonomiċi u l-kriterji tekniċi użati mill-espert tekniku sabiex wasal għall-istima tiegħu. Qalu li l-valur tal-arja kien il-prezz iddikjarat minnhom fil-kuntratt ta' bejgħ tal-proprjetà tat-2 ta' Ottubru, 2017 fl-atti tan-Nutar Jean Carl Debono, u l-Kummissarju appellat fl-istima tiegħu naqas milli jieħu konsiderazzjoni tal-fatt li ż-żewġ appartamenti eżistenti kellhom jitwaqqgħu u jinbnew mill-ġdid. Qalu li dawn l-appartamenti eventwalment kellhom jiġu ritornati lis-sid u mhux lilhom, u l-istima ta' twaqqiġh u bini mill-ġdid ta' dawn l-appartamenti kienet ta' €90,000, kif ikkonfermat mill-Perit Ludovico Micallef. L-appellanti għamlu riferiment għax-xhieda ta' Christopher Caruana, u għal dak li xehed il-Perit Ludovico Micallef dwar l-ispejjeż addizzjonali li kellhom isiru minnhom, il-pjan li kien għamel

Emanuel Vella dwar kemm kien fi ħsiebu jbiegħ l-appartamenti li kien ser jiżviluppa, kif ukoll il-kuntratti eseblti quddiem it-Tribunal li juru kemm kienu l-prezzijiet ta' appartamenti oħra li nbiegħu f'Hal Luqa ftit taż-żmien qabel. Qalu li l-istima tal-Perit Hector Zammit li straħ fuqha t-Tribunal ma tirriflettix il-prezzijiet li bihom realistikament jinbiegħu l-appartamenti f'Hal Luqa, u t-Tribunal injora l-kuntratti reali eseblti minnhom li juru appartamenti simili kemm jinbiegħu. Qalu wkoll li l-Kummissarju appellat ivvaluta l-*penthouse* €300,000, meta fil-fatt il-*penthouse* inbiegħet għal €220,000 li tinkludi l-kummissjoni. Qalu wkoll li d-deċiżjoni tat-Tribunal ma tgħid xejn dwar id-differenza esagerata bejn l-istima tal-arja li għamel l-ewwel perit mibgħut mid-Dipartiment, u dik li saret mit-tieni perit. Qalu li t-tieni perit ikkonferma li fil-valutazzjoni tiegħu ma kkonsidrax il-pjattaforma tas-saqaf li kienet ser tiswa €40,000, l-ispejjeż tal-lift, il-*lift shaft*, u l-partijiet komuni bl-irħam. Qalu li meta it-tieni perit inkarigat mill-appellat gie mistoqsi dwar dan, l-istess perit deher maħsud u beda jirreferi għan-notamenti li kellu fuq il-*mobile* tiegħu. L-appellanti qalu li lanqas ma kien korrett it-Tribunal meta qies li l-kuntratti eseblti minnhom mhumieq tal-istess żmien, għaliex dawn huma kuntratti tas-snin 2014, 2016 u 2017, u dawn jikkostitwixxu l-aqwa prova li setgħet saret minnhom. Qalu li l-appellat m'għamel l-ebda kontro-eżami dwar dawn il-kuntratti eseblti, iżda minflok straħ biss fuq ix-xhieda tal-Perit Hector Zammit, filwaqt li injora l-provi ppreżentati minnhom. L-appellanti qalu wkoll li huma ħallsu multa oħra ta' €1,000 li giet imposta meta huma reggħu bieghu l-arja fl-istat li kienet peress li ma żviluppawhiex. L-appellanti qalu li t-Tribunal ma straħx fuq kemm inxtrat l-arja minnhom, iżda fuq kemm inbiegħet l-arja wara.

21. L-appellanti qalu li huma ħassewhom aggravati wkoll għaliex it-Tribunal ma laqax it-talba tagħhom li l-ebda taxxa addizzjonali / penali m'hija dovuta, u dan ladarba l-valur tal-arja fl-ammont ta' €65,000 huwa wieħed ġust, reali u veritier.

22. Bil-ħames aggravju tagħhom l-appellanti saħqu wkoll li l-ebda imgħax m'huwa dovut minnhom, kuntrarjament għal dak deċiż mit-Tribunal.

Ir-Risposta tal-Appell

23. L-appellat wieġeb li d-deċiżjoni mogħtija mit-Tribunal hija ġusta u timmerita konferma.

24. B'riferiment għall-ewwel aggravju tal-appellanti, l-appellat qal li bħala stat ta' fatt jirrizulta li Raymanda Limited u Ryan Vella akkwistaw flimkien l-arja in kwistjoni mingħand Christopher Caruana u Bridget Borg fi kwoti indaq bejniethom. Il-proprjetà kienet waħda, u t-trasferiment li sar seħħ permezz ta' att ta' akkwist wieħed, filwaqt li t-taxxa li qiegħda tiġi kkontestata hija waħda wkoll. Qal li l-kont tal-likwidazzjoni tat-taxxa huwa wieħed, u għalhekk dak li jrid jiġihallas huwa dovut *in solidum* bejn l-appellanti. L-appellat qal li għalhekk it-Tribunal kien korrett meta rrefera għall-prinċipju ġenerali tal-liġi dwar solidarjetà *ai termini* tal-artikolu 1094 tal-Liġijiet ta' Malta, li jipprovdi li l-obbligazzjoni hija *in solidum* għad-debituri meta huma kollha obbligati għall-istess ħaġa, b'mod li kull wieħed minnhom jista' jiġi mgiegħel iħallas id-dejn kollu, u l-ħlas magħmul minn wieħed jista' jeħles lill-oħrajn. L-appellat qal li huwa mexa skont il-liġi, u għalhekk l-aggravju sollevat mill-appellanti m'għandux sostenn legali. L-appellat qal ukoll li Ryan Vella rrikonoxxa li d-

deciżjoni tal-Kummissarju tolqot lilu wkoll, tant hu hekk li dan għażel li jappella mill-imsemmija likwidazzjoni ta' taxxa permezz tal-proċeduri odjerni.

25. B'riferiment għat-tieni aggravju tal-appellanti, l-appellat qal li l-appellanti fl-ebda waqt ma talbu li tingħatalhom kopja tal-istima tal-periti nkarigati mill-Kummissarju u din ma ngħatatx. L-appellat qal li huwa ma jaqbilx mal-allegazzjoni li saret mill-appellanti f'dan ir-rigward, għaliex id-deciżjoni mogħtija minnu kien fiha raġunijiet suffiċjenti skont il-liġi in kwantu fiha spjegat x'wassal għal din id-deciżjoni. Qal li huwa ħatar żewġ periti sabiex jivvalutaw l-immobbli trasferit, liema valutazzjoni saret darbtejn, u huwa straħ fuq l-aktar valutazzjoni baxxa li pprezentawlu l-periti maħtura minnu. Qal ukoll li għall-fini ta' likwidazzjoni huwa mexa fuq it-tieni stima maħruġa mit-tieni espert tekniku mqabba minnu. Qal li l-istima tinħareġ meta l-Kummissarju appellat ikun sodisfatt li l-valur kif iddikjarat fid-dokument ta' trasferiment huwa inqas minn 85% tal-valur reali, u l-appellanti kienu ġew infurmati meta l-periti tekniċi mqabba mid-Dipartiment aċċedew fuq il-post u kellhom kull opportunità jinfurmaw lill-periti b'fatti li kienu rilevanti għall-fini ta' valutazzjoni. L-appellat qal li għalhekk kuntrarjament għal dak li jgħidu l-appellanti, mhux il-każ li l-avviż ta' rifjut u d-deciżjoni mibgħuta minnu għandhom jitqiesu nulli u mingħajr effett, jew li nkiser xi principju ta' ġustizzja naturali tal-appellanti.

26. B'riferiment għat-tielet, ir-raba' u l-ħames aggravji tal-appellanti, l-appellat qal li l-appellanti huma żbaljati meta jsostnu li huwa l-prezz tal-konvenju li huwa determinanti. Qal li d-data rilevanti hija d-data tat-trasferiment *inter vivos*, jgħid li d-data meta l-fond gie akkwistat. Qal li l-Perit Hector Zammit, fix-xhieda tiegħu, ta spjegazzjoni dettaljata tal-mod kif huwa

wasal għall-valutazzjoni tiegħu, u kuntrarjament għal dak allegat mill-appellanti, dan spjega li huwa kkonsidra l-ispejjeż li setgħu jiġu inkorsi u saħansitra qal li ħa konsiderazzjoni ta' spejjeż li ma kienx hemm għalfejn isiru. Il-Perit Hector Zammit spjega li l-prezz iddikjarat fuq l-att ta' trasferiment huwa wieħed baxx wisq, u huwa sostna dak li xehed dwaru b'dokumenti u *workings* ipprezentati minnu. L-appellat qal ukoll li għandu jirriżulta li l-appellanti kienu daħlu f'konvenju għall-bejgħ tal-istess arja fl-20 ta' Diċembru, 2017, jiġifieri madwar xahrejn wara t-trasferiment tal-arja in kwistjoni, fejn il-prezz iddikjarat ta' €195,000 huwa ferm aktar viċin il-prezz stipulat mill-perit inkarigat mill-Kummissarju. L-appellat qal li eventwalment l-appellanti bieghu l-arja bil-prezz ta' €240,000, jiġifieri €20,000 aktar mill-prezz reali stabbilit minnu. L-appellat qal li għalhekk, in vista ta' dawn il-konsiderazzjonijiet kollha, l-aggravji sollevati mill-appellanti għandhom jiġu miċħuda.

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

27. Il-Qorti ser tgħaddi sabiex tikkunsidra l-aggravji tal-appellanti, u dan fid-dawl tar-risposta pprezentata mill-appellat, u tal-konsiderazzjonijiet magħmulin mit-Tribunal fis-sentenza appellata. Il-Qorti tirrileva li l-aggravji mressqa mill-appellanti f'din l-istanza huma tista' tgħid riproduzzjoni tal-aggravji mressqa minnhom quddiem it-Tribunal ta' Revizjoni Amministrattiva, u b'hekk l-appellanti qegħdin iressqu l-istess sottomissjonijiet biex jattakkaw id-deċiżjoni tat-Tribunal, wara li l-istess sottomissjonijiet ntużaw biex jattakkaw id-Deciżjoni u l-Avviż ta' Rifjut tal-Ogġezzjoni tal-Kummissarju appellat li permezz tagħha ntalbu jħallsu it-taxxa, il-penali u l-imgħax li qegħdin jiġu kkontestati f'dawn il-proċeduri.

L-ewwel aggravju: [l-Avviż ta' Rifjut tal-Ogġezzjoni huwa irritwali fil-konfront ta' Ryan Vella]

28. L-appellanti jgħidu li huma ħassewhom aggravati għaliex it-Tribunal injora dak li jgħid l-artikolu 58(1) tal-Kap. 364 tal-Liġijiet ta' Malta, u minflok strah fuq il-liġi generali (il-Kap. 16) dwar is-solidarjetà tal-obbligazzjonijiet. Qalu li t-Tribunal kellu jiddeċiedi li l-Avviż ta' Rifjut tal-Ogġezzjoni huwa monk u irritwali, u konsegwentement huwa null, għaliex filwaqt li d-deċiżjoni tat-30 ta' Mejju, 2020 giet innotifikata lil Raymanda Limited u lil Ryan Vella flimkien, l-Avviż ta' Rifjut tal-Ogġezzjoni gie notifikat biss lis-soċjetà Raymanda Limited, u għalhekk l-Avviż m'għandu jkollu l-ebda applikazzjoni fil-konfront ta' Ryan Vella.

29. Il-Qorti ħadet konjizzjoni tal-provi, kif ukoll ta' dak li ddeċieda t-Tribunal f'dan ir-rigward. Jirriżulta li fil-każ odjern kien hemm akkwist wieħed, li sar *in solidum* bejn Raymanda Limited u Ryan Vella, fir-rigward ta' sit wieħed, ċjoé l-arja in kwistjoni, u l-Kummissarju tat-Taxxa appellat ħareġ Avviż wieħed, li gie notifikat lil Raymanda Limited, minkejja li kienet intbagħtet ukoll ittra bid-Deciżjoni lil Raymanda Limited u lil Ryan Vella solidament. *Ai termini* tal-Kodiċi Ċivili, id-debituri huma kollha obbligati *in solidum* fil-konfront tal-kreditur, u notifika lil wieħed biss mid-debituri għandu jkollha effett fil-konfront tad-debituri kollha li jkunu kkontrattaw l-obbligazzjoni. Il-Qorti ma tarax x'rilevanza għandu l-artikolu 58(1) tal-Kap. 364 għal dan l-aggravju li qegħdin iresqu l-appellanti, u dan ladarba Ryan Vella ħass il-ħtieġa li jappella huwa wkoll mid-Deciżjoni u mill-Avviż, u għamel dan fit-termini tal-liġi, u b'hekk ma gie ppreġudikat bl-ebda mod bil-fatt li huwa ma gie notifikat bl-Avviż, anzi kkontesta l-Avviż daqslikieku huwa wkoll gie notifikat bih. Ryan Vella kkontesta

L-Avviż u d-Deciżjoni bl-istess mod li għamlet is-soċjetà appellanta li kienet ukoll parti mill-akkwist tal-arja imsemmija, u dan għaliex għaraf li l-Avviż u d-Deciżjoni japplikaw għalih ukoll bħala wieħed mill-komproprietarji tal-arja. Li kieku għas-saħħa tal-argument Ryan Vella ddecieda li ma jipparteċipax fl-appell li sar quddiem it-Tribunal, id-deciżjoni tal-Kummissarju appellat u l-Avviż xorta waħda kienu ser ikunu validi fil-konfront tal-kumpannija Raymanda Limited. Għaldaqstant tqis li l-ewwel aggravju mhuwiex mistħoqq, u tiċħdu.

It-tieni aggravju: [id-deciżjoni tal-Kummissarju mhijjex motivata]

30. L-appellanti jgħidu li huma ħassewhom aggravati wkoll billi t-Tribunal ċaħad l-aggravju mressaq minnhom li d-deciżjoni tal-Kummissarju kienet leżiva tal-principji ta' ġustizzja naturali, u ġew ipprivati mid-dritt għal smiġħ xieraq għaliex id-deciżjoni li ttieħdet fil-konfront tagħhom hija nieqsa mill-motivazzjoni. L-appellanti jgħidu li fl-ittra tiegħu, il-Kummissarju appellat spjega biss kemm huma l-ammont ta' taxxa u penali li għandu jithallas, u ma ta l-ebda spjegazzjoni dwar kif l-ewwel stima tal-proprietà kienet tammonta għal €420,000, filwaqt li t-tieni stima li abbażi tagħha ġew likwidati t-taxxa addizzjonali u l-penali, hija ta' €220,000. Qalu wkoll li huma ma ngħatawx kopja tal-istima tal-perit u għalhekk ma kinux jafu abbażi ta' xiex setgħu jikkontestaw l-istima li wasal għaliha l-Kummissarju appellat.

31. Il-Qorti tibda billi tirrileva li filwaqt li fl-Avviż tiegħu l-Kummissarju spjega biss kemm huma l-ammonti li għandhom jithallsu mill-appellanti, tul il-proċeduri li saru quddiem it-Tribunal ingħatat spjega dettaljata mill-Perit Hector Zammit dwar il-mod kif wasal għall-istima fir-rigward tal-arja in

kwistjoni, u x'kienu l-konsiderazzjonijiet li ha qabel iffissa l-istima finali. Il-Perit Hector Zammit spjega li huwa kien "generuż" fil-kalkolu tiegħu, u qies l-ispiza għal xogħol li ma kellux għalfejn isir, wara li stqarr li fil-fehma tiegħu l-fond eżistenti fuq is-sit ma kellux għalfejn jitwaqqa' kollu. Lill-Perit Zammit sarlu kontro-eżami dettaljat mill-avukat difensur tal-appellanti, u ċertament li ma jistax jingħad li dan naqas milli jispjega l-mod kif wasal għall-istima tiegħu. Il-Qorti tirrileva li jirrizulta mill-provi li l-arja nbiegħet mill-ġdid ftit ġimgħat wara li ġiet akkwistata, bi prezz li huwa saħansitra ogħla mill-istima tal-Perit Hector Zammit, u għalhekk il-Qorti ma tistax taċċetta l-linja difensjonali adottata mill-appellanti u s-sottomissjonijiet li qegħdin iresqu f'din l-istanza. Kien Emanuel Vella nnifsu li xehed li l-prezz li beda jitlob ta' €195,000, u saħansitra ffirmat konvenju għat-trasferiment ta' din l-arja b'dan il-prezz li waqa' wara ġurnata, kien wieħed baxx u din l-informazzjoni ngħatatlu minn persuni li jifhmu fis-suq tal-proprjetà. Hawnhekk m'aħniex qegħdin nitkellmu fuq prezz li ġie kkalkulat mill-ġdid diversi xhur wara l-akkwist, iżda prezz li ġie miftiehem mill-ġdid proprju ftit tal-ġranet wara l-akkwist, u meta kif ikkonferma Vella nnifsu, ma kien għadu sar l-ebda xogħol fuq is-sit. Anki li kieku l-prezz iddikjarat fuq il-kuntratt, cioè €65,000, huwa l-prezz realment imħallas għall-akkwist tal-arja in kwistjoni, dan ma jfissirx li l-appellanti huma korretti meta jgħidu li ladarba dak kien il-prezz li ġie mħallas minnhom, mela allura dak kien il-prezz tal-proprjetà fis-suq. Tant ma kienx il-prezz tal-proprjetà fis-suq, li l-appellanti nfushom sabu l-bejgħ tal-istess proprjetà ftit aktar minn xahrejn wara l-akkwist bi prezz li huwa kwazi erba' darbiet aktar minn dak imħallas minnhom. Dan kollu ġie spjegat mit-Tribunal fid-deċiżjoni tiegħu, u hareġ mill-provi li tressqu quddiemu. Hawnhekk il-Qorti jkollha taqbel mat-Tribunal li id-Deciżjoni tal-Kummissarju

appellat kien fiha raġunijiet suffiċjenti biex l-appellanti setgħu jsejsu l-appell tagħhom fuqha, u fil-fatt kien hemm korrispondenza skambjata bejn il-partijiet dwar l-istima li kienet saret. Dan ifisser li l-appellanti kienu jafu għal liema raġuni huma ntalbu jhallsu l-ammont li finalment gie notifikat lilhom mill-Kummissarju appellat, u mhumiex ġustifikati meta jgħidu li d-Deċiżjoni ma kinitx immotivata. Tqis għalhekk li dan l-aggravju mhumiex mistħoqq, u tiċċdu.

It-tielet aggravju: [id-data tal-valur tal-immobbli trasferit]

32. L-appellanti jgħidu li huma ħassewhom aggravati wkoll għaliex it-Tribunal ikkonkluda li l-valur taxxabli tal-immobbli huwa l-valur fid-data tat-trasferiment u fl-ebda data oħra. Qalu li l-konvenju fir-rigward tal-akkwist tal-arja in kwistjoni kien ilu li gie ffirmat minnhom, u għalhekk il-perijodu ta' żmien li għadda bejn id-data tal-iffirmar tal-konvenju u d-data meta sar l-eventwali att ta' trasferiment tal-proprjetà, seta' affettwa l-valur tal-immobbli trasferit.

33. Il-Qorti tirrileva li t-Tribunal kien qiegħed japplika d-disposizzjonijiet tal-liġi, meta qies li d-data rilevanti hija d-data tat-trasferiment u l-ebda data oħra. Ċertament li d-data meta gie ffirmat il-konvenju m'hija tal-ebda rilevanza biex jiġi stabbilit il-valur tal-arja, partikolarment meta wieħed iqis li konvenju jista' jaqa' mingħajr ebda konsegwenza għall-partijiet involuti fih. L-appellanti għamlu diversi sottomissjonijiet sabiex jiddefendu l-pożizzjoni tagħhom dwar kemm il-prezz iddikjarat fuq l-att ta' trasferiment kien wieħed ġust u reali, u għamlu riferiment għal kuntratti ta' bejgħ ta' appartamenti oħra fl-istess lokalità fl-istess perijodu, u anki qalu li proprjetà li l-Kummissarju appellat ivvaluta li tiswa €300,000, inbiegħet bil-prezz ta' €220,000. Il-Qorti tirrileva li l-

ebda waħda minn dawn is-sottomissjonijiet m'għandha rilevanza għall-vertenza odjerna, u dan għaliex dak li qiegħed jigi kkontestat f'dawn il-proċeduri hija l-istima li saret mill-Kummissarju appellat fir-rigward tal-akkwist minnhom tal-arja in kwistjoni. Il-Qorti tqis li l-prezz iddikjarat fuq il-kuntratt tal-akkwist, jgħifieri €65,000, huwa prezz li ma jirriflettix il-valur tal-arja, partikolarment meta wieħed iqis li l-istess arja inbiegħet ftit gimgħat biss wara għall-prezz ta' €240,000. L-appellanti jgħidu li l-kuntratti għall-bejgħ ta' proprjetajiet oħra f'Hal Luqa pprezentati minnhom jikkostitwixxu l-aqwa prova, iżda jinjoraw il-fatt li l-prova regina dwar kemm l-istima tal-Kummissarju appellat tagħmel sens, fil-fatt għejja mill-prova tal-prezz li bih l-istess sit inbiegħ lil terzi ftit aktar minn xahrejn wara l-akkwist li sar mill-appellanti. Kien Emanuel Vella nnifsu, direttur tas-socjetà appellanta, li xehed li kien hemm diversi persuni li qalulu li l-valur reali tal-proprjetà kien ta' aktar minn €195,000. Fil-fatt il-proprjetà nbiegħet bil-prezz ta' €240,000, li huwa saħansitra aktar mill-istima mogħtija mill-perit inkarigat mill-Kummissarju appellat. In vista ta' dawn il-konsiderazzjonijiet, il-Qorti tqis li dan l-aggravju mhuwiex għustifikat, u tiċċdu.

Ir-Raba' u l-Ħames Aggravji: [dwar it-taxxa addizzjonali, il-penali u l-imgħax]

34. L-appellanti jgħidu li huma ħassewhom aggravati wkoll bil-parti tad-deċiżjoni tat-Tribunal li kkonfermat it-taxxa, il-penali u l-imgħaxijiet li għandhom jithallsu minnhom.

35. Barra minn hekk il-Qorti mhijiex konvinta li l-istima li wasal għaliha l-espert tekniku inkarigat mill-Kummissarju appellat, ma tirriflettix il-valur tal-

proprietà fiz-żmien li giet ittrasferita, u dan għar-raġunijiet diġà spjegati. Għaldaqstant din il-Qorti ma ssib xejn x'tiċċensura fid-deċiżjoni appellata, u qiegħda tikkonfermaha fl-intier tagħha.

Decide

Għar-raġunijiet premissi, din il-Qorti tiddeċiedi dwar l-appell tal-appellanti billi tiċċdu, filwaqt li tikkonferma s-sentenza appellata fl-intier tagħha.

Filwaqt li l-ispejjeż tal-proċeduri quddiem it-Tribunal għandhom jibqgħu kif deċiżi, l-ispejjeż ta' dan l-appell għandhom ikunu a karigu tal-appellanti.

Moqrija.

**Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef**

**Rosemarie Calleja
Deputat Registratur**