MALTA

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

Rikors Nru. 44/2019VG

Mario Micallef

Vs

Kummissarju tat-Taxxi

Illum 22 ta' Jannar 2024

It-Tribunal,

Ra r-Rikors ippreżentat minn Mario Micallef fil-15 ta' Mejju 2019 permezz ta' liema jitlob li t-Tribunal: (i) jannulla u jħassar id-deċiżjoni tal-Kummissarju tat-Taxxi datata 11 ta' April 2019, li permezz tagħha ġiet miċħuda l-oġġezzjoni tiegħu kontra l-likwidazzjoni magħmula mill-imsemmi Kummissarju fir-rispett tat-trasferiment ta' l-immobbli (a) appartament mingħajr numru uffiċjali internament markat bin-numru tlieta (3), fi blokk immarkat bl-ittra E-"Amber", aċċessibbli minn Triq Ħal Qormi, Santa Venera, eskluża l-arja u sottosuol, fir-raba' sular tal-bini; u (b) il-garaxx, mingħajr numru uffiċjali, internament immarkat bl-ittra "G", bin-numru tnejn u tletin (32), u bl-ittra "A", fis-sular ta' bini -1; (ii) konsegwentement jannulla u jħassar il-likwidazzjoni magħmula mill-Kummissarju tat-Taxxi permezz ta' liema huwa ssolleva fil-konfront tiegħu Valur Addizzjonali Taxxabbli ta' mija wieħed u sittin elf Euro (€161,000), b'konsegwenza ta' taxxa u taxxa addizzjonali imposta bis-saħħa ta' l-Artikolu 56(3) tal-Kap.364 tal-Liġijiet ta' Malta, fis-somma ta' tmint elef sitt mija tnejn u ħamsin Euro (€8,652) fir-rispett tat-trasferiment ta' l-immobbli msemmija fl-ewwel talba; (iii) bla preġudizzju għall-ewwel żewġ talbiet, kemm-il darba t-Tribunal ma jilqax tali l-ewwel żewġ talbiet, jirriforma d-deċiżjoni tal-Kummissarju tat-Taxxi datata 11 ta' April 2019, li permezz tagħhha ġiet miċħuda l-oġġezzjoni tiegħu kontra l-likwidazzjoni magħmula mill-imsemmi Kummissarju fir-rispett tat-trasferiment ta' l-immobbli (a) appartament mingħajr numru uffiċjali internament markat bin-numru tlieta (3), fi blokk immarkat bl-ittra E-"Amber", aċċessibbli minn Triq Ħal Qormi, Santa Venera, eskluża l-arja u sottosuol, fir-raba' sular tal-bini; u (b) il-garaxx, mingħajr numru uffiċjali, internament immarkat bl-ittra "G", bin-numru tnejn u tletin (32), u bl-ittra "A", fis-sular ta' bini -1; (iv) konsegwentement inaqqas il-likwidazzjoni magħmula mill-Kummissarju tat-Taxxi permezz ta' liema huwa ssolleva fil-konfront tiegħu Valur Addizzjonali Taxxabbli ta' mija wieħed u sittin elf Euro (€161,000), b'konsegwenza ta' taxxa u taxxa addizzjonali imposta bis-saħħa ta' l-Artikolu 56(3) tal-Kap.364 tal-Liġijiet ta' Malta, fis-somma ta'

tmint elef sitt mija tnejn u ħamsin Euro (€8,652) fir-rispett tat-trasferiment ta' l-immobbli msemmija fl-ewwel talba; u (5) jagħti dawk l-ordnijiet kollha dwar id-deċiżjoni u likwidazzjoni mertu ta' dawn il-proċeduri, illi jidhrulu xierqa u opportuni fiċ-ċirkostanzi tal-każ; bl-ispejjeż kontra l-Kummissarju tat-Taxxi;

Ra d-dokumenti esebiti mir-Rikorrent markati Dok. "A" sa' Dok. "F" a fol. 8 sa' 43 tal-proċess;

Ra r-Risposta tal-Kummissarju tat-Taxxi permezz ta' liema jopponi għall-appell tar-Rikorrent mid-deċiżjoni tiegħu datata 11 ta' April 2019 u l-konsegwenti Likwidazzjoni ta' Taxxa u jitlob li l-istess jiġi miċħud, bl-ispejjeż kontra r-Rikorrent, u minflok l-imsemmija deċiżjoni u Likwidazzjoni ta' Taxxa jiġu kkonfermati stante li: (i) l-aggravji u l-pretensjonijiet fuq liema r-Rikorrent jibbaża l-appell tiegħu huma għal kollox infondati fil-fatt u fid-dritt; (ii) ladarba l-prezz dikjarat fl-att ta' trasferiment huwa inqas minn 85% tal-valur determinat minnu tramite l-Perit inkarigat minnu, huwa kellu ai termini tal-Liġi jgħaddi biex jiddeċiedi b'ordni bil-miktub l-ammont ta' taxxa dovuta; (iii) l-istima tal-proprjetà trasferita magħmula mill-Perit inkarigat minnu saret ai termini tal-Kap.364 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-liġijiet sussidjarji relattivi u tirrifletti l-prezz medju li l-proprjetajiet trasferiti kienu jġibu fis-suq liberu fid-data tat-trasferiment; (iv) il-likwidazzjoni ta' taxxa u taxxa addizzjonali f'dan il-każ huma ġusti;

Ra d-dokumenti esebiti mill-Kummissarju tat-Taxxi markati Dok. "CTD1" sa' Dok. "CTD7" a fol. 52 sa' 74 tal-proċess;

Sema' x-xhieda tar-Rikorrent mogħtija waqt is-seduta tal-5 ta' Diċembru 2019[1] u x-xhieda ta' Caroline Mifsud[2], in rappreżentanza tal-Kummissarju tat-Taxxi, u ta' Michael Bugeja[3] mogħtija waqt is-seduta tas-6 ta' Frar 2020 u ra d-dokumenti esebiti minn Caroline Mifsud markati Dok. "CM" a fol. 91 sa' 96 tal-proċess, sema' x-xhieda ta' Sempronia Barbara mogħtija waqt is-seduta tat-22 ta' Ottubru 2020[4] u ra l-affidavit tan-Nutar Dottor Jonathan Zammit u d-dokumenti annessi miegħu esebiti mir-Rikorrent permezz ta' Nota ppreżentata fis-27 ta' Ottubru 2020 a fol. 120 sa' 138 tal-proċess u sema' x-xhieda tal-Perit Paul Micallef mogħtija waqt is-seduti tal-25 ta' Ottubru 2021[5] u ta' l-24 ta' Jannar 2022[6];

Ra n-Nota ta' Sottomissjonijiet tar-Rikorrent a fol. 157 sa' 162 tal-proċess u ra n-Nota Responsiva tal-Kummissarju tat-Taxxi a fol. 165 sa' 176 tal-proċess;

Sema' t-trattazzjoni orali finali da parte tad-difensuri tal-partijiet kontendenti;

Ra l-atti kollha tal-kawża;

Ikkonsidra:

[1] Fol. 81 sa' 89 tal-proċess.
[2] Fol. 97 u 98 tal-proċess.
[3] Fol. 99 u 100 tal-proċess.
[4] Fol. 113 sa' 116 tal-proċess.
[5] Fol. 148 sa' 151 tal-proċess.
[6] Fol. 153 sa' 155 tal-proċess.

In forza ta' konvenju datat 21 ta' Ġunju 2012[7], is-soċjetà Bugeja Developments Limited intrabet u obbligat ruħha li tbiegħ, tassenja u tittrasferixxi lir-Rikorrent u lil Sempronia Angela Barbara, li aċċettaw u obbligaw ruħhom li fi kwoti indaqs u indiviżament bejniethom jixtru u jakkwistaw: (a) *l-appartament illi se jkun internament immarkat bin-numru tlieta (3), fi Blokk E eskluż l-arja tiegħu u s-sottosuol li jiġi fir-raba' sular tal-bini meta wieħed jieħu in konsiderazzjoni ż-żewġ (2) sulari ta' garaxxijiet kif immarkat bil-kulur blu fuq il-pjanta … annessa u mmarkata Dokument "B1" u "B2" rispettivament. … aċċessibli minn entratura fi Triq Ħal Qormi, Santa Venera*; u (b) *il-garaxx internament immarkat bl-ittra "G" u bin-numru tmienja u għoxrin (28) li jinsab fil-livell minus one (-1) u mmarkat bil-kulur blu fuq il-pjanta … anness u immarkata Dokument "C",* entrambe bis-sehem indiviż proporzjonali tal-partijiet komuni tal-blokk u tal-garage complex rispettivament, verso l-prezz pattwit ta' €94,000.

Mill-prezz ta' €94,000 ir-Rikorrent u Sempronia Angela Barbara ħallsu lis-soċjetà venditriċi depożitu akkont ta' €4,700 fuq il-konvenju, u ġie miftiehem li *l-Kumpraturi jintrabtu li mhux aktar tard mill-wieħed u tletin ta' Lulju tas-sena korrenti elfejn u tnax (31.7.2012) huma jħallsu lill-Kumpanija Venditriċi somma oħra ta' erbat elef u seba' mitt Ewro (€4,700) bħala depożitu ieħor akkont ta' l-imsemmi prezz. Il-partijiet jiftehmu li fuq il-bilanċ ta' l-imsemmi prezz għandhom jiddekorrru b'effett mill-wieħed u għoxrin ta' Ġunju tas-sena elfejn u erbatax (21.6.2014) sa' dakinhar li jkun ippubblikat l-att finali ta' trasferiment ta' l-imsemmija immobbli favur il-Kumpraturi, imgħaxijiet bir-rata ta' ħamsa (5%) fil-mija fis-sena kalkolabbli a skaletta fuq il-bilanċ tal-prezz dovut minn żmien għal żmien. Għal dan il-għan il-Kompraturi solidalment bejniethom qegħdin jintrabtu li b'effett mill-wieħed u għoxrin ta' Ġunju tas-sena elfejn u erbatax (21.6.2014) huma jħallsu kull xahar lill-Kumpanija Venditriċi, aċċettanti, pagamenti mensili ta' seba' mija ħamsa u tmenin Ewro u sitta u ħamsin ċenteżmu (€785.56) kull pagament u dan skond l-iskeda ta' pagamenti hawn annessa u mmarkata Dokument "X". Jiġi miftiehem li kull pagament mensili għandu għal kull fini u effett tal-Liġi jitqies li jkun qiegħed isir in parti akkont tal-bilanċ tal-prezz ta' l-imsemmija proprjetà f'Santa Venera u in parti akkont ta' l-imgħaxijiet relattivi li jkunu dovuti mill-Kumpraturi kif aktar qabel indikat.*

Il-konvenju kellu validità tal-21 ta' Ġunju 2024.

In forza ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Jonathan Zammit pubblikat fl-20 ta' Ġunju 2018[8], is-soċjetà Bugeja Developments Limited biegħet u ttrasferiet a favur ir-Rikorrent u Sempronia Angela Barabara, li aċċettaw u akkwistaw, flimkien u fi kwoti indaqs u indiviżament bejniethom: (a) l-appartament mingħajr numru uffiċjali iżda internament numerat bin-numru tlieta (3), formanti parti mill-blokk bla numru uffiċjali, magħruf bħala Blokk E - Amber, mingħajr l-arja tiegħu u mingħajr is-sottosuol, fir-raba' sular, fi Triq Ħal Qormi, Santa Venera, inkluż is-sehem proporzjonali u indiviż fi proprjetà tal-partijiet komuni tal-blokk; u (b) il-garaxx mingħajr numru uffiċjali iżda internament markat bl-ittra "G" u bin-numru tnejn u tletin (32) ittra "A", fil-livell -1, flimkien mas-sehem proporzjonali u indiviż fi proprjetà tal-partijiet komuni tal-garage complex, verso l-prezz ta' €94,000 min liema somma s-soċjetà venditriċi kienet laħqet irċeviet mingħand il-kompraturi, ossia r-Rikorrent u Sempronia Angela Barbara, is-somma ta' €32,182.01 akkont, u fuq il-kuntratt tħallas il-bilanċ ta' €61,817.99.

[7] Dok. "A" a fol. 8 sa' 18 tal-proċess.
[8] Dok. "B" a fol. 19 sa' 32 tal-proċess.

Dan it-trasferiment ġie komunikat lill-Kummissarju tat-Taxxi[9] li għadda biex jinkariga Perit, il-Perit Paul Micallef, sabiex jagħtih stima tal-valur tal-proprjetà trasferita li kellha tinbiegħ fis-suq liberu fid-data tat-trasferiment. Wara li żamm aċċess fil-proprjetà in kwistjoni, il-Perit Paul Micallef ta stima għall-valur ta' €255,000 għall-appartament u l-garage flimkien[10]. A bażi ta' l-istima tal-Perit Paul Micallef 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. IV139775 datata 19 ta' Diċembru 2018[11], fil-konfront tar-Rikorrent permezz ta' liema esiġa ħlas mingħandu tas-somma ta' €7,210 rappreżentanti taxxa fuq il-valur addizzjonali taxxabbli ta' €161,000, flimkien mas-somma ulterjuri ta' €1,442 rappreżentanti taxxa addizzjonali.

Permezz ta' ittra ta' oġġezzjoni datata 8 ta' Frar 2019[12], ir-Rikorrent u Sempronia Angela Barbara oġġezzjonaw għal-Likwidazzjoni ta' Taxxa maħruġa mill-Kummissarju tat-Taxxi fuq il-bażi li *we had made an agreement to pay over specific years, with option to go for contract when needed. Technically we were bound by these "Konvenju" conditions and also note that we started living there from the first week of the stipulated date of the latter …. Note we also have Arms registration and billing to prove the latter*. Huma għamlu referenza wkoll għal ittra mibgħuta lill-Kummissarju tat-Taxxi għan-nom tagħhom min-Nutar Dottor Jonathan Zammit datata 15 ta' Jannar 2019[13], fejn *inter alia* ppremetta li *l-klijenti tiegħi jikkonfermaw li huma xtraw l-imsemmija appartament u garage bil-prezz globali ta' erbgħa u disgħin elf Ewro (€94,000). Wieħed għandu jieħu in konsiderazzjoni l-fatt li l-klijenti tiegħi kienu ilhom fuq konvenju għall-akkwist u xiri ta' l-imsemmi appartament u garage sa' mill-21 ta' Lulju 2012, liema konvenju kien validu sal-21 ta' Ġunju 2024. Il-klijenti tiegħi kienu qegħdin iħallsu l-prezz ta' l-imsemmija proprjetà permezz ta' pagamenti mensili. Għaldaqstant, il-klijenti tiegħi qegħdin joġġezzjonaw kontra l-likwidazzjoni magħmula mill-Perit inkarigat mill-Gvern biex jistma l-imsemmija appartament u garage.*

B'Avviż datat 28 ta' Frar 2019[14], il-Kummissarju tat-Taxxi għarraf lir-Rikorrent li b'referenza għall-ittra ta' oġġezzjoni tat-8 ta' Frar 2019, huwa kellu jissottometti stima ta' Perit u kopja tas-self mill-bank sal-15 ta' Marzu 2019. B'Avviż ulterjuri datat 11 ta' April 2019[15], indirizzat lil Mario Micallef et, il-Kummissarju tat-Taxxi għarraf illi b'referenza għall-Avviż datat 28 ta' Frar 2019, fejn intalbu dokumenti, peress li d-dokumenti baqgħu ma ġewx sottomessi ma nstabet l-ebda raġuni valida in bażi għal liema l-oġġezzjoni kellha tiġi kkunsidrata u għaldaqstant il-likwidazzjoni ma ġiex emendata. Fil-15 ta' April 2019[16], il-Kummissarju tat-Taxxi mill-ġdid ħareġ il-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV139775 fil-konfront tar-Rikorrent u tenna t-talba tiegħu għall-ħlas tas-somma ta' €7,210 rappreżentanti taxxa fuq il-valur addizzjonali taxxabbli ta' €161,000, flimkien mas-somma ulterjuri ta' €1,442 rappreżentanti taxxa addizzjonali u tas-somma ta' €54.08 rappreżentanti imgħax sal-15 ta' April 2019, komplessivament ammontanti għal **€8,706.08**.

Ir-Rikorrent ħassu aggravat bid-deċiżjoni tal-Kummissarju tat-Taxxi u bil-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV139775 u interpona appell minnhom quddiem dan it-Tribunal.

---

9 Dok. "CTD1" a fol. 52 sa' 58 tal-proċess.
10 Dok. "CTD2" a fol. 59 sa' 67 tal-proċess.
11 Dok. "CTD3" a fol. 68 tal-proċess.
12 Dok. "E" a fol. 35 tal-proċess.
13 Fol. 36 u 37 tal-proċess.
14 Dok. "CTD5" a fol. 71 tal-proċess.
15 Dok. "CTD6" a fol. 72 tal-proċess.
16 Dok. "CTD7" a fol. 73 u 74 tal-proċess.

Huwa jitlob li t-Tribunal: (i) jannulla u jħassar id-deċiżjoni tal-Kummissarju tat-Taxxi datata 11 ta' April 2019, li permezz tagħha ġiet miċħuda l-oġġezzjoni tiegħu kontra l-likwidazzjoni magħmula mill-imsemmi Kummissarju fir-rispett tat-trasferiment ta' l-immobbli (a) appartament mingħajr numru uffiċjali internament markat bin-numru tlieta (3), fi blokk immarkat bl-ittra E-"Amber", aċċessibbli minn Triq Ħal Qormi, Santa Venera, eskluża l-arja u sottosuol, fir-raba' sular tal-bini; u (b) il-garaxx, mingħajr numru uffiċjali, internament immarkat bl-ittra "G", bin-numru tnejn u tletin (32), u bl-ittra "A", fis-sular ta' bini -1; (ii) konsegwentement jannulla u jħassar il-likwidazzjoni magħmula mill-Kummissarju tat-Taxxi permezz ta' liema huwa ssolleva fil-konfront tiegħu Valur Addizzjonali Taxxabbli ta' €161,000, b'konsegwenza ta' taxxa u taxxa addizzjonali imposta bis-saħħa ta' l-Artikolu 56(3) tal-Kap.364 tal-Liġijiet ta' Malta, fis-somma ta' €8,652 fir-rispett tat-trasferiment ta' l-immobbli msemmija fl-ewwel talba; (iii) bla preġudizzju għall-ewwel żewġ talbiet, kemm-il darba t-Tribunal ma jilqax tali l-ewwel żewġ talbiet, jirriforma d-deċiżjoni tal-Kummissarju tat-Taxxi datata 11 ta' April 2019, li permezz tagħhha ġiet miċħuda l-oġġezzjoni tiegħu kontra l-likwidazzjoni magħmula mill-imsemmi Kummissarju fir-rispett tat-trasferiment ta' l-immobbli (a) appartament mingħajr numru uffiċjali internament markat bin-numru tlieta (3), fi blokk immarkat bl-ittra E-"Amber", aċċessibbli minn Triq Ħal Qormi, Santa Venera, eskluża l-arja u sottosuol, fir-raba' sular tal-bini; u (b) il-garaxx, mingħajr numru uffiċjali, internament immarkat bl-ittra "G", bin-numru tnejn u tletin (32), u bl-ittra "A", fis-sular ta' bini -1; (iv) konsegwentement inaqqas il-likwidazzjoni magħmula mill-Kummissarju tat-Taxxi permezz ta' liema huwa ssolleva fil-konfront tiegħu Valur Addizzjonali Taxxabbli ta' €161,000, b'konsegwenza ta' taxxa u taxxa addizzjonali imposta bis-saħħa ta' l-Artikolu 56(3) tal-Kap.364 tal-Liġijiet ta' Malta, fis-somma ta' €8,652 fir-rispett tat-trasferiment ta' l-immobbli msemmija fl-ewwel talba; u (5) jagħti dawk l-ordnijiet kollha dwar id-deċiżjoni u likwidazzjoni mertu ta' dawn il-proċeduri, illi jidhrulu xierqa u opportuni fiċ-ċirkostanzi tal-każ.

Ir-Rikorrent jibbaża l-appell tiegħu fuq is-segwenti aggravji: (1) *tenut kont tal-mod partikolari kif l-esponenti akkwista sehem mill-immobbli mertu tal-proċeduri odjerni, u allura permezz ta' depożitu u ta' ħlasijiet rateali mensili b'imgħaxijiet imposti favur l-awtur tiegħu kontra prezz kristallizat fil-21 ta' Ġunju 2012, ma jfisser xejn ħlief li l-istima magħmula mill-Kummissarju tat-Taxxi, u l-konsegwenti likwidazzjoni, huma eċċessivi. Il-valur ta' l-immobbli kif dikjarat fl-att pubbliku surriferit jirrilfetti l-valur fis-suq tal-imsemmi immobbli fid-data li fiha l-prezz ġie effettivament kristallizat u pattwit bejn il-kumpanija venditriċi u l-esponenti;* (2) *l-esponenti ma akkwistax l-immobbli mertu tal-proċeduri odjerni waħdu; dan akkwistah flimkien mas-sieħba tiegħu Sempronia Angela Barbara b'mod solidali w indiviż. B'hekk fl-agħar ipoteżi, l-istima magħmula mill-Kummissarju tat-Taxxi, u l-konsegwenti likwidazzjoni, kellha per neċessita jiġu diretti lejn l-esponenti u lejn l-imsemmija Sempronia Angela Barbara, li kontriha Qatt ma ġiet sollevata ebda stima u/jew likwidazzjoni;* (3) *id-deċiżjoni mertu tal-proċeduri odjerni tteni testwalment illi: "in vista tal-fatt li sa' llum dawn id-dokumenti ma ġewx ippreżentati, il-Kummissarju tat-Taxxi ma jara l-ebda raġuni valida għandha tiġi kkunsidrata l-oġġezzjoni". B'kull rispett, kieku l-intimat Kummissarju tat-Taxxi mqar ħares lejn il-konvenju konkluż fil-21 ta' Ġunju 2012, dan kien ikun għal kollox suffiċjenti sabiex l-oġġezzjoni mressqa mill-esponenti tingħata widen*[17].

[17] Para. 11 (A) sa' (C) tar-Rikors promotur, fol. 4 u 5 tal-proċess.

Il-Kummissarju tat-Taxxi joġġezzjona għall-appell tar-Rikorrent u jitlob li l-istess jiġi miċħud u minflok id-deċiżjoni u l-konsegwenti Likwidazzjoni ta' Taxxa jiġu ikkonfermati stante li (i) l-aggravji u l-pretensjonijiet fuq liema r-Rikorrent jibbaża l-appell tiegħu huma għal kollox infondati fil-fatt u fid-dritt; (ii) ladarba l-prezz dikjarat fl-att ta' trasferiment huwa inqas minn 85% tal-valur determinat minnu tramite l-Perit inkarigat minnu, huwa kellu ai termini tal-Liġi jgħaddi biex jiddeċiedi b'ordni bil-miktub l-ammont ta' taxxa dovuta; (iii) l-istima tal-proprjetà trasferita magħmula mill-Perit inkarigat minnu saret ai termini tal-Kap.364 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-liġijiet sussidjarji relattivi u tirrifletti l-prezz medju li l-proprjetajiet trasferiti kienu jġibu fis-suq liberu fid-data tat-trasferiment; (iv) il-likwidazzjoni ta' taxxa u taxxa addizzjonali f'dan il-każ huma ġusti.

Mill-provi prodotti, senjatament mix-xhieda tar-Rikorrent[18], u mill-atti proċesswali jirriżulta ferm ċar li l-argument ċentrali ta' l-istess Rikorrent a bażi ta' liema jikkontendi li l-istima tal-Perit Paul Micallef għall-valur ta' €255,000 għall-appartament u l-garage akkwistati minnu u mis-sieħba tiegħu Sempronia Angela Barbara hija eċċessiva, huwa li għalkemm l-imsemmija appartament u garage ġew akkwistati in forza ta' kuntratt datat 20 ta' Ġunju 2018, il-prezz ġie pattwit u miftiehem in forza ta' konvenju datat 21 ta' Ġunju 2012, hu u s-sieħba tiegħu daħlu jgħixu fil-fond b'effett mill-2014 u sad-data tal-kuntratt kienu laħqu ħalsu parti sostanzjali mill-prezz ta' l-akkwist, bil-bilanċ jitħallas u jiġi saldat fuq il-kuntratt.

Hawn it-Tribunal ma jistax ma jagħmilx referenza għal dak provdut fir-Regolament 3(1) tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 364.06, kif applikabbli fiż-żmien pertinenti għal dawn il-proċeduri, ossia kemm fl-2012 kif ukoll 2018: *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***[19] *jew fid-data tal-mewt tal-persuna li minnha jkun oriġina t-trasferiment causa mortis, skond il-każ (hawnhekk iżjed 'il quddiem imsejjħa "id-data rilevanti") u dak il-valur għandu jiġi stabbilit skond dawn id-dispożizzjonijiet….* Minn dan il-provvediment tal-Liġi joħroġ ferm ċar li *l-punctum temporis* pertinenti, rilevanti u applikabbli għall-fini ta' stima ta' proprjetà trasferita *inter vivos* ai termini tal-Kap.364 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 364.06, hija id-data tat-trasferiment effettiv tal-proprjetà u mhux id-data tal-konvenju u/jew id-data ta' meta l-kompratur seta' daħal jirrisjedi fil-proprjetà qabel ma effettivament akkwistaha.

Id-data tat-trasferiment effettiv tal-proprjetà hija d-data tal-publikazzjoni tal-kuntratt, ossia l-att pubbliku, ta' trasferiment. Huwa prinċipju ġuridiku stabbilit li t-trasferiment effettiv tal-proprjetà jseħħ biss mal-pubblikazzjoni ta' l-att pubbliku tant illi l-Artikolu 1363(1) tal-Kap.16 tal-Liġijiet ta' Malta jipprovdi li l-bejgħ ta' beni immobbli ma jiswiex jekk ma jsirx b'att pubbliku. Qabel tali data, irrispettivament miċ-ċirkostanzi u minn kwalunkwe ftehim li jista' jkun hemm bejn il-venditur u l-kompratur, ma jistax jitqies li il-proprjetà tkun ġiet trasferita mill-venditur lill-kompratur. B'hekk, jiġi ribadit, ebda data anterjuri għad-data tat-trasferiment effettiv ma tista' titqies bħala l-*punctum temporis* rilevanti, pertinenti u applikabbli għall-fini tar-Regolament 3(1) tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 364.06. Apparte minn hekk, jiġi osservat li l-imsemmi provvediment tal-Liġi huwa tassattiv u t-Tribunal bl-ebda mod u taħt l-ebda ċirkostanza ma jista' jiddevja minnu.

---

[18] Xhieda mogħtija waqt is-seduta tal-5 ta' Diċembru 2019, fol. 81 sa' 89 tal-proċess.
[19] Enfasi tat-Tribunal.

B'hekk l-argument ċentrali tar-Rikorrent a bażi ta' liema jittenta jwaqqa' d-deċiżjoni tal-Kummissarju tat-Taxxi u l-konsegwenti Likwidazzjoni ta' Taxxa maħruġa fil-konfront tiegħu, huwa ġuridikament insostenibbli u b'hekk mhux aċċettabbli.

Dawn l-osservazzjonijiet appena magħmula jġibu fix-xejn ukoll it-tielet aggravju sollevat mir-Rikorrent in kwantu kuntrarjament għal dak minnu pretiż, fid-dawl ta' dak provdut fil-Liġi, sempliċi ħarsa da parte tal-Kummissarju tat-Taxxi lejn il-konvenju datat 21 ta' Ġunju 2012 ma kenitx tkun biżżejjed biex l-oġġezzjoni tar-Rikorrent tingħata widen. Apparte minnhekk, b'referenza għal dan it-tielet aggravju, it-Tribunal ma jistax jifhem għalfejn ir-Rikorrent għażel li jinjora l-Avviż tal-Kummissarju tat-Taxxi datat 28 ta' Frar 2019[20] u jonqos milli jissottometti imqar stima ta' Perit tal-valur tal-proprjetà akkwistata minnu u minn Sempronia Angela Barbara, fiż-żmien tat-trasferiment biex jirribatti għall-istima tal-Perit Micallef. Mix-xhieda tar-Rikorrenti ħareġ ċar li hu u Sempronia Angela Barbara ma ħadux self mill-Bank biex jiffinanzjaw l-akkwist tal-proprjetà in kwistjoni u b'hekk ma kienux f'posizzjoni li jressqu tali dokumentazzjoni dwar self, iżda mill-istess xhieda tiegħu ħareġ ukoll li għal raġuni li jaf huwa biss, ir-Rikorrent ma ppreżentax stima ta' Perit kif mitlub u minflok għażel li jinsisti fuq argument li, kif irriżulta iktar 'l fuq f'din id-deċiżjoni, ma kellu u ma għandu l-ebda sostenn legali.

Fid-dawl ta' dan għalhekk anke t-tielet aggravju sollevat mir-Rikorrenti jirriżulta li huwa għal kollox insostenibbli u b'hekk mhux aċċettabbli.

Ir-Rikorrent jissolleva aggravju ulterjuri in sostenn ta' l-appell tiegħu mid-deċiżjoni tal-Kummissarju tat-Taxxi u tal-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV139775, u cioè li siccome huwa ma akkwistax il-proprjetà in kwistjoni waħdu, iżda akkwista biss sehem ta' nofs indiviż in kwantu huwa akkwista l-appartament u l-garage flimkien ma' Sempronia Angela Barbara, il-Likwidazzjoni ta' Taxxa da parte tal-Kummissarju tat-Taxxi kellha per neċessità tiġi diretta fil-konfront tiegħu u ta' Sempronia Angela Barbara u mhux fil-konfront tiegħu biss.

Li l-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV139775 inħarġet fil-konfront tar-Rikorrent biss u mhux ukoll fil-konfront ta' Sempronia Angela Barbara jirriżulta kemm mil-Likwidazzjoni ta' Taxxa nnifisha kif ukoll mix-xhieda ta' l-istess Rikorrent u ta' Barbara. Minkejja tali fatt però, il-Kummissarju tat-Taxxi aġixxa entro l-parametri tal-Liġi u b'hekk ma hemm xejn eċċessiv u/jew legalment zbaljat fil-Likwidazzjoni ta' Taxxa in kwistjoni u fl-aġir tal-Kummissarju.

Ai termini ta' l-Artikolu 49 tal-Kap.364 tal-Liġijiet ta' Malta, *bla ħsara għad-dispożizzjonijiet ta' l-artikolu 50,* ***il-persuna li tittrasferixxi b'trasferiment inter vivos u dik li takkwista bit-trasferiment, u meta t-trasferiment jiġi magħmul b'att pubbliku*** *jew fil-każ ta' dikjarazzjoni magħmula skond l-artikolu 33, in-nutar li jippubblika l-att relattiv,* ***għandhom ikunu responsabbli in solidum għall-ħlas tat-taxxa dovuta fuq dak it-trasferiment jew att***[21]*…*

Minn dan il-provvediment tal-Liġi jirriżulta ferm ċar li l-venditur jew vendituri u l-kompratur jew kompraturi - ai termini ta' l-Artikolu 4(d)(e) ta' l-Att dwar l-Interpretazzjoni, Kap. 249 tal-Liġijiet ta' Malta, kliem fis-singular jinkludu l-plural u vice versa - huma obbligati *in solidum* versu l-Kummissarju tat-Taxxi għall-ħlas tat-taxxa dovuta in

[20] Dok. "CTD5" a fol. 71 tal-proċess.
[21] Enfasi tat-Tribunal.

konnessjoni ma', *inter alia*, trasferiment *inter vivos*. Evidentement hawn japplikaw il-provvedimenti tal-liġi ġenerali dwar is-solidarjetà fejn appuntu ai termini ta' l-Artikolu 1094 tal-Kap.16 tal-Liġijiet ta' Malta, *l-obbligazzjoni hija in solidum għad-debituri meta huma kollha obbligati għall-istess ħaġa, b'mod li kull wieħed minnhom jista' jiġi mġiegħel għall-ħlas tad-dejn kollu, u li l-ħlas magħmul minn wieħed minnhom jeħles lill-oħrajn lejn il-kreditur*, u ai termini ta' l-Artikoli 1096 u 1097 tal-Kap.16 tal-Liġijiet ta' Malta, *il-kreditur jista' jdur kontra kull min irid mid-debituri in solidum, b'għażla tiegħu, mingħajr ma d-debitur ikun jista' jopponi l-benefiċċju tal-qsim ta' l-obbligazzjoni* [1096]. *It-talba ġudizzjarja magħmula kontra wieħed mid-debituri in solidum ma tneħħix lill-kreditur il-jedd li jaġixxi b'talba bħal dik kontra kull wieħed mid-debituri l-oħra, lanqas jekk fl-ewwel talba, il-kreditur ma jkunx żamm espressament dak il-jedd.*

Minn dawn il-provvedimenti tal-Liġi joħroġ ferm ċar li l-Kummissarju tat-Taxxi jisa', kif fil-fatt għamel fil-każ in eżami, javvanza t-talba għall-ħlas fil-konfront ta' wieħed biss mid-debituri tiegħu - kompratur/i u/jew venditur/i - mingħajr b'daqshekk ma jkun qed jivvjola xi provvedimenti ta' l-Att dwar it-Taxxa fuq Dokumenti u Trasferimenti, Kap.364 tal-Liġijiet ta' Malta. Konsegwentement għalhekk fil-każ in eżami l-Kummissarju tat-Taxxi kellu kull dritt ai termini tal-Liġi li joħroġ il-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV139775 fil-konfront tar-Rikorrent biss u mhux ukoll fil-konfront ta' Sempronia Angela Barbara. Se mai imbagħad tibqa' kwistjoni bejn ir-Rikorrent u Sempronia Angela Barbara biex l-istess Rikorrent jirkupra mingħandha kwalunkwe sehem tagħha mit-taxxa u taxxa addizzjonali eventwalment minnu mħallsa lill-Kummissarju tat-Taxxi.

Fid-dawl ta' dan osservat għalhekk jirriżulta li anke t-tieni aggravju sollevat mir-Rikorrent ma huwiex ġuridikament sostenibbli u b'hekk mhux aċċettabbli.

In vista ta' dak kollu osservat, it-Tribunal iqis li l-appell tar-Rikorrent mid-deċiżjoni tal-Kummissarju tat-Taxxi datata 11 ta' April 2019 u mil-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV139775 ma huwiex ġustifikat u b'hekk ma jistħoqqx li jiġi milqugħ.

Għal dawn ir-raġunijiet it-Tribunal jaqta' u jiddeċiedi billi jiċħad l-appell tar-Rikorrent mid-deċiżjoni tal-Kummissarju tat-Taxxi datata 11 ta 'April 2019 u mil-Likwidazzjoni ta 'Taxxa bil-Kont Nru. IV139775, u minflok jikkonferma l-istess imsemmija deċiżjoni u Likwidazzjoni ta' Taxxa.

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

MAĠISTRAT

DEPUTAT REĠISTRATUR