



**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. 100/2019**

**Alexander Mallia**

**Vs**

**Kummissarju tat-Taxxi**

**Illum 11 ta' Novembru 2024**

**It-Tribunal,**

Ra r-Rikors ipprezentat minn Alexander Mallia fil-11 ta' Ottubru 2019 permezz ta' liema jitlob li t-Tribunal iħassar u jirrevoka d-deċiżjoni mogħtija mill-Kummissarju tat-Taxxi fid-9 ta' Settembru 2019 bin-Numru IV140793 (IR(S) 1341/19) u minflok jiddikjara li ebda ammont ma huwa minnu dovut lill-imsemmi Kummissarju bħala taxxa u/jew taxxa addizzjonali/penali u/jew imġax, bl-ispejjeż kontra l-Kummissarju tat-Taxxi;

Ra d-dokumenti markati Dok. "A" sa' Dok. "G" annessi mar-Rikors promotur a fol. 3 sa' 16 tal-proċess;

Ra r-Risposta tal-Kummissarju tat-Taxxi permezz ta' liema jopponi għall-appell tar-Rikorrenti mid-deċiżjoni tiegħu tad-9 ta' Settembru 2019 u l-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV140793 u jitlob li l-istess jiġi miċhud, bl-ispejjeż kontra r-Rikorrent, u minflok l-imsemmija deċiżjoni u Likwidazzjoni ta' Taxxa jiġu ikkonfermati stante li l-allegazzjonijiet u pretensjonijiet tar-Rikorrent huma infondati fil-fatt u fid-dritt;

Ra li b'Digriet datat 28 ta' Novembru 2019, it-Tribunal ordna korrezzjoni fir-Rikors promotur, senjatament fl-intestatura tat-Tribunal, fis-sens illi taħt l-intestatura jizdiedu l-kliem "Att dwar it-Taxxa fuq Dokumenti u Trasferimenti - Kap.364 tal-Liġijiet ta' Malta"<sup>1</sup>;

---

<sup>1</sup> Fol. 29 tal-proċess.

Ra illi in segwitu għan-notifika tar-Rikors kif korrett, id-Difensur tal-Kummissarju tat-Taxxi rrinunzjat għal kwalunkwe eċċezzjoni dwar it-terminu tal-preżentata tal-proċeduri odjerni<sup>2</sup>;

Ra l-affidavit tar-Rikorrent markat Dok. "AM1" esebit minnu stess permezz ta' Nota ippreżentata fit-28 ta' Jannar 2020 a fol. 40 u 41 tal-proċess u sema' x-xhieda tal-Perit Paul Micallef u tal-Perit David Sultana mogħtija waqt is-seduti tat-28 ta' Jannar 2020<sup>3</sup> u tal-5 ta' Ottubru 2020<sup>4</sup> u ra d-dokumenti esebiti mill-Perit David Sultana markati Dok. "DS" a fol. 42 sa' 47 tal-proċess, ra d-dokumenti esebiti mill-Kummissarju tat-Taxxi permezz ta' Nota ppreżentata fit-28 ta' Jannar 2020 a fol. 32 sa' 39 tal-proċess u permezz ta' Nota ppreżentata fil-11 ta' Ottubru 2022 a fol. 108 sa' 111 tal-proċess, sema' ix-xhieda tal-Perit Henry Attard mogħtija waqt is-seduta tat-28 ta' Jannar 2020<sup>5</sup> u x-xhieda tan-Nutar Dr. Andrea Micallef mogħtija waqt is-seduta tal-21 ta' Ottubru 2021<sup>6</sup> u ra d-dokumenti esebiti minnu markati Dok. "AM1" u Dok. "AM2" a fol. 89 sa' 97 tal-proċess;

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

Ra l-atti kollha tal-kawża;

### **Ikkonsidra:**

In forza ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Andrea Micallef datat 6 ta' Awwissu 2018<sup>7</sup>, ir-Rikorrent akkwista mingħand is-soċjetà Il-Ġugarell Limited *is-showroom ufficjalment immarkat bin-numru sebgħa u tmenin (87) fil-kundizzjoni illi rah u aċċettah il-kumpratur cioè bil-garanzija għal difetti moħbija, flimkien mal-garage kontingwu liema garage għandu jitqies bħala parti integrali mill-imsemmija proprjetà, bil-ġnien retropost u bl-arja relattiva għall-biħa, liema fond jinkludi s-sottosuol, però hija eskluża l-arja tal-fond mibni u dana stante illi tinsab sottostanti għall-proprjetà tal-familja Zammit, jew l-aventi kawża tagħha - verso il-prezz dikjarat ta' €240,000. It-trasferiment tal-proprjetà kien soġġett għas-segwent: *Illi l-imsemmi fond huwa kopert mill-permessi kollha relattivi sabiex jopera taħt permess kummerċjali. ... L-imsemmi fond huwa liberu u frank minn impedimenti fl-użu tal-proprjetà għal skopijiet kummerċjali, hieles minn dejn u litigazzjoni, bil-pussess battal garantit, hieles minn mandati u sekwestri u court orders. Illi l-imsemmi fond ma jistax jintuża għal skopijiet ta' industrija, fejn ikun hemm il-bżonn illi jiġu installati magni industrijali li jagħmlu ħafna ħsejjes, u dana dement illi fil-mezzanin jibqaw jabitaw membri tal-familja ta' Lorenza sive Laura Zammit. Illi l-imsemmi garage huwa soġġett għas-servitujiet riżultanti mill-pożizzjoni relattiva tiegħu fil-blokka, dan bi skop ta' manutenzjoni u riparazzjoni tas-servizzi, in oltre l-imsemmi proprjetà tgawdi mid-dritt illi tinstalla u tmantni fuq l-ogħla bejt tal-blokka tank ta' l-ilma, bi dritt ta' aċċess f'każ ta' ħsarat u manutensjoni bi pre-avviż raġonevoli.**

<sup>2</sup> Fol. 29 tal-proċess.

<sup>3</sup> Fol. 48 sa' 53 tal-proċess u fol. 54 sa' 56 tal-proċess.

<sup>4</sup> Fol. 67 sa' 75 tal-proċess u fol. 76 sa' 79 tal-proċess.

<sup>5</sup> Fol. 57 sa' 60 tal-proċess.

<sup>6</sup> Fol. 98 u 99 tal-proċess.

<sup>7</sup> Dok. "AM1" a fol. 89 sa' 94 tal-proċess.

It-trasferiment in kwistjoni ġie komunikat lill-Kummissarju tat-Taxxi<sup>8</sup> li għadda biex jinkariga Perit, il-Perit Paul Micallef, sabiex jagħtih stima tal-valur li l-proprjetà trasferita kienet iġġib fuq is-suq liberu fid-data tat-trasferiment. L-imsemmi Perit, wara li aċċeda fil-proprjetà trasferita u kkonsidra diversi fatturi, ta stima għall-valur ta' €300,000<sup>9</sup>. A bażi ta' din l-istima u ai termini ta' l-Artikolu 52 tal-Kap.364 tal-Liġijiet ta' Malta, il-Kummissarju tat-Taxxi hareġ Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV140793 datata 4 ta' Marzu 2019, fil-konfront tar-Rikorrent permezz ta' liema esiga hlas tas-somma ta' €3,000 rappreżentanti taxxa fuq il-valur addizzjonali taxxabli ta' €60,000, flimkien mas-somma ta' €600 rappreżentanti taxxa addizzjonali, flimkien ammontanti għal €3,600<sup>10</sup>.

Ir-Rikorrent oġġezzjona għal din il-Likwidazzjoni ta' Taxxa mahruġa fil-konfront tiegħu permezz ta' ittra datata 13 ta' Marzu 2019<sup>11</sup>, fejn ġie premess illi *by means of the present my clients do hereby object to the assessment in caption whereby it was assessed that there is an additional chargeable value of €60,000 and this for the following reasons: (i) My client purchased the property in caption for the price of €240,000, which price was fully declared both on the promise of sale agreement as well as on the final deed; (ii) The sum of €240,000 not only constitutes the real price paid by my client for the purchase and acquisition of the said property but also represents the market value of the said property and hence no additional chargeable value should have been assessed.*

In segwitu għall-oġġezzjoni tar-Rikorrent il-Kummissarju tat-Taxxi nkariga Perit ieħor, il-Perit David Sultana, sabiex jagħtih stima tal-valur li l-proprjetà trasferita kienet iġġib fuq is-suq liberu fid-data tat-trasferiment. Il-Perit Sultana, wara li hu wkoll aċċeda fil-proprjetà trasferita u kkonsidra diversi fatturi, ta stima għall-valur ta' €300,000<sup>12</sup>. Fid-dawl ta' l-istima tal-Perit Sultana, il-Kummissarju tat-Taxxi b'Avviż datat 29 ta' Awwissu 2019, għarraf lir-Rikorrent illi *b'referenza għall-oġġezzjoni tiegħek fuq il-kont imsemmi fuq, ninfurmak li l-każ reġa' intbagħat għand perit ieħor imqabbad mid-Dipartiment. Il-valutazzjoni tiegħu tikkonferma l-istima li kien wasal għaliha l-ewwel perit. Għaldaqstant il-kont mhux se jinbidel*<sup>13</sup> u fid-9 ta' Settembru 2019 reġa' hareġ il-Likwidazzjoni tat-Taxxa bil-Kont Nru. IV140793 fil-konfront tiegħu permezz ta' liema esiga hlas tas-somma ta' €3,000 rappreżentanti taxxa fuq il-valur addizzjonali taxxabli ta' €60,000, flimkien mas-somma ta' €600 rappreżentanti taxxa addizzjonali u s-somma ta' €67.50 rappreżentanti imghax sad-9 ta' Settembru 2019, kompleksivament ammontanti għal **€3,667.50**<sup>14</sup>.

Ir-Rikorrent hassu aggravat bid-deċiżjoni tal-Kummissarju tat-Taxxi u bil-hruġ tal-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV140793 fil-konfront tiegħu w interpona dan l-appell minnhom quddiem it-Tribunal. Huwa jitlob li t-Tribunal iħassar u jirrevoka id-deċiżjoni mogħtija mill-Kummissarju tat-Taxxi fid-9 ta' Settembru 2019 bin-Numru IV140793 (IR(S) 1341/19) u minflok jiddikjara li ebda ammont ma huwa minnu dovut lill-imsemmi Kummissarju bhala taxxa u/jew taxxa addizzjonali/penali u/jew imghax.

<sup>8</sup> Fol. 35 sa' 38 tal-proċess.

<sup>9</sup> Fol. 33 sa' 39 tal-proċess.

<sup>10</sup> Dok. "C" a fol. 11 tal-proċess.

<sup>11</sup> Dok. "D" a fol. 12 tal-proċess.

<sup>12</sup> Dok. "DS" a fol. 42 sa' 47 tal-proċess.

<sup>13</sup> Fol. 111 tal-proċess.

<sup>14</sup> Fol. 109 u 110 tal-proċess.

Ir-Rikorrent jibbaza l-appell tiegħu mid-deċiżjoni tal-Kummissarju tat-Taxxi u mil-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV140793 fuq is-segweni aggravji: (i) *in primis*, l-appellant verament xtara din il-proprjetà bil-prezz bonarjament pattwit ta' mitejn u erbghin elf euro (€240,000) u dan proprju għaliex dak kien il-valur reali ta' din il-proprjetà. Dan kollu jista' jiġi kkonfermat bil-ġurament anke mill-venditur Martin Aquilina għan-nom ta' "Il-Gugarell Limited" u n-Nutar Pubbliku Andrea Micallef li ppubblikat il-kuntratt realtiv; (ii) il-prezz ta' mitejn u erbghin elf euro (€240,000), oltre illi huwa l-prezz li bih verament inxtrat dil-proprjetà, jirrifletti wkoll u jirrispekkja l-valur reali ta' din il-proprjetà fis-suq liberu, u dan kif konfermat mill-istima tal-Perit Henry Attard - fol. 15 u 16 tal-proċess; (iii) illi l-ebda taxxa addizzjonali mhi minnu dovuta għaliex huwa ħallas it-taxxa sħiħa skond il-liġi fuq il-prezz li bih huwa xtara l-proprjetà in kwistjoni li huwa wkoll il-prezz reali fis-suq ta' l-istess proprjetà.

Il-Kummissarju tat-Taxxi jopponi għall-appell tar-Rikorrenti mid-deċiżjoni tiegħu u l-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV140793 u jitlob li l-istess jiġi miċhud u minflok l-imsemmija deċiżjoni u Likwidazzjoni ta' Taxxa jiġu kkonfermati, stante li l-allegazzjonijiet u pretensjonijiet tar-Rikorrent huma infondati fil-fatt u fid-dritt.

B'affidavit ipprezentat fit-28 ta' Jannar 2020<sup>15</sup>, ir-**Rikorrent** iddikjara li *nhar is-6 ta' Awwissu 2018 jiena kont akkwistajt mingħand is-soċjetà Il-Gugarell Limited (C-6670) il-fond bin-numru 87, Triq Hal-Qormi, Santa Venera, bil-prezz ta' mitejn u erbghin elf euro (€240,000) b'kuntratt pubblikat min-Nutar Dottor Andrea Micallef. Il-fond li xtrajt jikkostitwixxi f'garaxx fil-livell tat-triq ta' madwar 300 metru kwadru, inkluż il-biħha li hemm fuq wara. Dan il-fond jinsab taħt bini ta' terzi u għalhekk ma għandux l-arja tiegħu, ma jistax jiġi żviluppat u huwa soġġett għal diversi servitujiet. Fil-fond hemm ukoll bathroom zghira. Dan il-fond ma jinsabx fi triq kummerċjali ewlenija, anzi pjuttost diffiċli biex taċċessah peress illi it-triq hi one-way u l-aċċess hu pjuttost dejjaq. Ma dana kollu għall-iskop li neħtieġu jien primarjament li nbiegħ materjal tal-kostruzzjoni wholesale, kien jgħodd għaliya u b'hekk iddeċidejt li nixtrih. Ngħid ukoll li avolja l-fond għandu permess kummerċjali, l-attività kummerċjali li wieħed jista' jwettaq hija limitata peress li jinsab f'żona residenzjali u b'hekk wieħed irid joqgħod ferm attent x'jista' jagħmel biex ma ddejjax lill-ġirien u tevita problemi. Fir-rigward tal-prezz, l-ewwelnett nikkonferma illi l-prezz dikjarat fil-kuntratt huwa l-prezz li bih verament xtrajt dan il-garaxx. Barra minnhekk, jiena ntenni l-fehma tiegħi li meta wieħed jiżen kollox, l-ammont ta' mitejn u erbghin elf euro (€240,000) li ħallast biex xtrajtu jirrapprezenta l-prezz ġust tal-fond, biex ma ngħidx illi xtrajtu daqsxejn għoli. Dan il-prezz anke kkonfermahuli l-Perit Henry Attard mingħajr ebda eżitazzjoni ta' xejn u dan anke f'rapport bil-miktub li jiena pprezentajt mar-rikors ta' l-appell.*

**Il-Perit Henry Attard**<sup>16</sup> ikkonferma r-Rapport tiegħu datat 30 ta' April 2019, Dok. "G" a fol. 15 u 16 tal-proċess, u xehed illi jiena għamilt valwazzjoni ta' din il-proprjetà a bażi ta' diversi affarijiet. Ovvjament l-ewwel ma ħadt in konsiderazzjoni hija l-location fejn qiegħed il-post, wieħed irid jikkonsidra li dan mhux qiegħed fxi main road aċċessibbli u viżibbli minn kull min jgħaddi jiġifieri bħala location hija quite imwarrba. Hemm issue ta' parking jiġifieri biex tipparkja hemmhekk trid tagħmel wegħda fejn qiegħed is-site. Ovvjament ħadt ħsieb il-kundizzjoni tal-post minn ġewwa bħala stat tiegħu ta' finishes li m'hemm xejn prattikament ħlief naqra

<sup>15</sup> Dok. "AM1" a fol. 41 tal-proċess.

<sup>16</sup> Xhieda mogħtija waqt is-seduta tat-28 ta' Jannar 2020, fol. 57 sa' 60 tal-proċess.

maduma u naqra kisi ... ma kienx hemm fil-post u suffitt tal-madum minn dan 60x60 nofsu kollu mtebba. Il-fond huwa baxx bhala gholi jigifieri wiehed ghandu limitu ta' x'jista' jaghmel bih bhala uzu. Dan huwa sular normali u x'hin taqta' s-suffitt minnu bil-kemm jibqa' ghaxar filati bhala gholi. Bhala uzu hu kien approvat bhala Class 4 li huwa hanut normali bazikament u m'hemmx uzu speċjali ha ngħid hekk. Il-fond ma jikkonsisti fl-ebda airspace jigifieri dan huwa ground floor biss u fuqu hemm terza persuna u ghandu bitħa fuq wara jigifieri huwa limitat ta' x'jista' jaghmel bhala żvilupp fil-proprjeta. Bhala rata jiena hadtha comparative rate ta' roughly 800 Euros per square meter considering l-istat li kienet il-proprjeta u apparti l-comparative rate jiena qabbiltha wkoll ma' wiehed kieku jikkapitalizza l-valur ta' kemm tajtu jiena ma' kemm jinkera bhala kera kuljum jigifieri l-mitejn u erbgħin elf li għamiltlu jiena bhala valur jekk wiehed jikkapitalizzah bir-rata kummerċjali ta' 5% joħroġ qisu b'kera ta' 33 Euros per day which in my opinion is very reasonable bhala rata kuljum kieku wiehed kellu jikri dik il-proprjeta minflok jixtriha.

Mistoqsi ma' liema perijodu rabat l-istima tiegħu, u dana anke fid-dawl tal-fatt li r-Rapport tiegħu huwa datat 30 ta' April 2019, il-Perit Attard wiegeb il-valur ta' dak iż-żmien u forsi tikka zghira qabel in taht region ... sa' fejn naf jiena l-proprjeta inxtrat xi sena qabel, jigifieri I took into consideration the value meta inxtara l-post, meta sar il-konvenju. Stqarr ukoll illi meta ra l-post dan kien ghadu kif kien, anzi recentement skoprejna problema strutturali, ha nsemmiha. Li ġara huwa li jekk wiehed jara l-pjanta tal-post kif inhu, dan kien hemm żewġ pilastru f'nofsu u meta kont mort jiena dawn kienu miksijin. Li ġara kien li t-tenants ta' qabilna kienu għamlu xi alterations fuq il-post u bnew dawn il-pilastru u dawn il-pilastru bnewhom kantun fuq kantun, immagina għandek il-blocks tat-tfal, ghax dak inħobb ingħib eżempju jien, li jekk timbuttahom jaqa' kollox u jiena ksaht kif rajthom. Fil-fatt lill-owner ġbitlu l-attenzjoni mill-ewwel u ghedtlu li għandna bzonn nagħmlu intervention mill-ewwel ghax daww il-pilastru jekk jintlaqtu anke b'biċċa palletiser jew xi haġa, hemm riskju li jikkollassa l-bini u jaqa' kulhadd għal isfel, jigifieri żgur li jrid isir intervent strutturali fuq dawn iż-żewġ kolonni, jigifieri l-Periti ta' qabli jistgħu jigu jaraw u jikkonfermaw jekk hemm bzonn. Fir-rigward ta' kif dan l-allegat difett strutturali jeffettwa l-prezz tat-trasferiment, il-Perit Attard xehed jiena għalija l-prezz irid jinzel iżjed ghax biex nirrangaw dawn il-pilastru rridu nipproppjaw il-bini ta' fuq kollu, irridu nħaffru sakemm insibu l-blat sabiex nagħmlu żewġ bazijiet waħda taht kull pilastru u jridu jinbnew pilastru mill-ġdid jigifieri dan miżerjament qed nitkellmu fuq ħmistax-il elf jew għoxrin elf Euro oħra spejjeż strutturali apparti li huma spejjeż żejda li ma kienux parti mill-intenzjoni tal-klijent meta xtara l-proprjeta.

Rigward il-comparative method li jintuza għall-finijiet ta' valutazzjonijiet ta' proprjeta, il-Perit Henry Attard iddikjara li jiena bazikament nagħmel valuations nuza hafna l-brochures li joħroġu l-estate agents ghax minnhom inti tkun qed tieħu ideja tal-proprjeta tal-valur kemm qed imur in a period of years and of months u dawn meta tiffekterja ftit minnhom, ghax dan wiehed jitlob mitt Euro imbagħad il-prezz ninety jew eighty, allura inti jekk taqbad dak il-prezz u tiffekterja persentaġġ zghir kemm wiehed seta' innegozja fil-prezz, tieħu ideja tajba ta' kemm tmur il-proprjeta fil-madwar. Minitx ha ssib waħda eżatti bħal dik fil-location imma you take a very good idea of the market value of the property. Jiena fil-fehma tiegħi it's the best way li wiehed jista' jasal bhala valur tal-proprjeta. Jiena mbagħad inħobb nuza wkoll billi nikkapitalizza l-prezz biex noħroġ kera jigifieri inti tgħid isma' hija raġonevoli li jiena noħroġ dak il-hanut b'33 Euros kuljum kera. Yes, it is reasonable considering il-location fejn hu. Kieku kien qiegħed il-By-Pass ta' l-Imrieħel ovvjament mhux tajjeb il-

prezz, imma considering fejn qiegħed hemm wara, moħbi go nofs Santa Venera, in my opinion it's reasonable.

Fir-Rapport tieghu datat 30 ta' April 2019<sup>17</sup>, il-Perit Henry Attard għamel is-segweni konsiderazzjonijiet fir-rigward tal-proprjetà akkwistata mir-Rikorrent: **Layout** - *The retail outlet has a direct access from ground floor (street level) leading to the main retail area, followed by a small wc overlooking the backyard. A third-party residence overlies this property.* **Structure** - *The building is constructed mainly with load-bearing softstone masonry blockwork walls, while all ceilings are in reinforced concrete, visibly in a good condition.* **Floor Finishes** - *All floors are covered with ceramic floor tiles, all in a good condition.* **Wall/Ceiling finishes** - *All walls are pointed and painted with a water-based paint, while the ceiling is covered with 60 x 60 suspended ceiling tiles. Minor damages to wall/ceiling finishes were noted.* **Apertures** - *Both internal and external apertures are in glazed black aluminium, all in a good condition.* **Services** - *Both water/electricity supplies and a drainage connection to the main-public sewer are available on site.* **Surroundings** - *The site is located within the Residential Area of Santa Venera, adjacent to other habited dwellings. The road leading to the premise is quite wide, formed and surfaced, with parking facilities available on one side of the road.* **Legal Rights/Site History** - *The premise is freehold, and its commercial use is covered by permit PA 4340/95.* **Conclusion** - *Considering the size of the property, its location, state of existing finishes and other factors that may bear an influence on the value of this premise, the undersigned estimates its market value at two hundred and forty thousand Euro (€240,000).*

Il-Perit Paul Micallef<sup>18</sup>, l-ewwel Perit inkarigat mill-Kummissarju tat-Taxxi, xehed illi huwa kien spezzjona l-proprjetà in kwistjoni u kien ta stima fid-data tat-trasferiment tal-proprjetà ta 300,000 Euros, issa hu bħala area fih 302 square meters, jġigifieri fil-fatt anki l-Perit tagħhom ikkonferma li 303 square meters, jġigifieri valur qiegħed minimu ta' 1,000 Euro per square meter. ... Għax meta jkun qisu shell, għax hu qisu naqra malandat. Meta jkun hekk, inqas minn 1,000 m'hawn xejn f'dak iż-żmien, xi sena ilu. Fir-rigward tas-suggeriment tad-Difensur tar-Rikorrent li t-triq fejn tinsab il-proprjetà hija dejqa, il-Perit Micallef stqarr it-triq normali qiegħda. ... Triq normali wiesgħa xi tmien metri u fil-fatt hemm pjazza hdejha iżda kkonferma li hija triq one-way. Fir-rigward ta' proprjetajiet kummerċjali fl-istess akkwata, il-Perit Micallef stqarr li hemmhekk tajjeb bħala commercial, fil-fatt hemm showrooms oħrajn, f'tit l-isfel hemm qisha pjazza. ... Per eżempju għadu kif fetaħ Convenience Shop hemmhekk, imbagħad hemm xi oħrajn li jbiegħu ż-żebgħa u hekk, viċin. Fir-rigward taż-żona stqarr li pjuttost naqra zona residenzjali imma hemm taħlita ta' showrooms ukoll jġigifieri u hemm mechanics ukoll naqra l-isfel, jġigifieri dik l-area ma hijiex residenzjali biss. Bħala metodu ta' kif wasal għall-istima tiegħu, il-Perit Micallef stqarr li huwa wza l-comparative method u li r-rata ta' €1,000 għal kull metru kwadru hija rata piuttost baxxa għal fondi kummerċjali u in kontro-eżami stqarr li r-rata normali għal proprjetà kummerċjali hija bejn €1,500 u €1,800 għal kull metru kwadru. Stqarr li ikkonsidra l-potenzjal tal-bitħa li tista' tinbena u li hija l-unika parti li tista' tinbena mill-fond peress li jinsab sottostanti għal proprjetà ta' terzi, iżda kkonċeda li bħala żvilupp l-iktar li jista' jsir huwa li jitkabbar il-fond per se. Mistoqsi jispjega x'inhu l-comparative method, il-Perit Micallef wiegħeb tkun taf kif sejr in proprjetajiet oħra u tkun taf għax ikollok anki oħrajn li għamlu objection u mbagħad wara tara l-valuri

<sup>17</sup> Dok. "G" a fol. 15 u 16 tal-proċess.

<sup>18</sup> Xhieda mogħtija waqt is-seduta tat-28 ta' Jannar 2020, fol. 48 sa' 53 tal-proċess.

*għax lanqas iġhidulna l-valur fir-realtà u barra minn hekk iżzomm ruġek agġornat x'inhu jiġri fis-suq jiġifieri tara x'qed ibiegħu l-estate agents, tara kif sejrjn plots u kollox, jiġifieri jiena dejjem agġornat f'dawn l-affarijiet.*

Fir-rigward ta' l-osservazzjoni tiegħu li l-post in kwistjoni kien malandat, il-Perit Micallef iċċara li *aħna naraw jekk hemmx qatran, malandat fis-sens li trid tagħmillu dawl ġdid u affarijiet hekk mhux malandat bħala struttura; bħala struttura tajba kienet . ... Għax tara s-saqaf u nagħmel nota jekk ikun hemm danger structure u hekk. Ikkonferma li huwa kien ra s-saqaf tal-proprjetà in kwistjoni u dana billi ra t-travi w ikkonferma wkoll li m'hemmx ħsarat, fuqu mibni u ma jaqlax ilma dan. Stqarr illi huwa ma kixifx is-suffitt li hemm fil-post iżda iċċara li *naf li hemm il-bini fuqu u kieku tara t-tbajja ta' l-ilma u hekk u anki fis-suffitt.**

Fix-xhieda li ta waqt is-seduta tal-5 ta' Ottubru 2020<sup>19</sup>, il-Perit Paul Micallef tenna li l-istima tiegħu kienet għal fond li kien jeħtieġ *refurbishment* piuttost estensiv. In effetti stqarr illi jiena *ħadtu €1,000 per square meter u kieku kien qiegħed sew kont nieħdu €1,500 jew daqsxejn iżjed.* Huwa tenna li t-triq li fiha tinsab il-proprjetà ma hijiex triq dejqa kif donnu jikkontendi r-Rikorrent. Bħala uzu tal-proprjetà, tenna wkoll li l-akkwati huma residenzjali iżda hemm ukoll hwienet ohra u b'hekk ma huwiex residenzjali biss.

**Il-Perit David Sultana**<sup>20</sup>, inkarigat mill-Kummissarju tat-Taxxi wara l-oġġezzjoni tar-Rikorrent għal-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV140793, xehed illi huwa ta stima għall-valur ta' €300,000 għall-proprjetà akkwistata mir-Rikorrent u wasal għal tali valur *bis-sistema standard by comparison, inkun naf ezatt x'inbiegħ f'dik l-area u l-istima jekk teħodha ras għal ras qiegħda one thousand Euro per square meter, jiġifieri it's a very low rate għal dawk l-areas, ir-rata kemm suppost u pjuttost on the low side biex ngħid hekk.* Ikkonferma li huwa aċċeda l-proprjetà u li irrimarka - fic-Check List tiegħu - li l-istat tal-finishes tal-post kien *poor.* Stqarr illi *biex jiftaħ irid refurbishment bilfors, jaħdem bħala store, u bħala ħanut le imma għax jiena fir-rapport tiegħi għamilt stores/shop u bħala store jgħaddi imma bħala ħanut no.* Mistoqsi jekk irraviżax difetti strutturali, il-Perit Sultana wieġeb *parti mix-xogħol tiegħi meta mort nagħmel l-istima rajt x'potenzjal għandu, l-airspace mhux tiegħu allura f'dan il-każ il-potenzjal for further development fuq ma jeżistix. Il-kundizzjoni strutturali iva, per eżempju li m'għandux ħsara fis-soqfa u dawn l-affarijiet bilfors, ovvjament dak kollu li huwa viżibbli minn naħa tiegħi, issa jekk hemm soffitti li ma nistax nara taħthom, dawk ma nistax narahom.* Fir-rigward ta' potenzjal ta' żvilupp tal-proprjetà, il-Perit Sultana iddikajra li *'l fuq ma jistax, 'l isfel possibbli imma mhux vijabbli għax is-sottosuol tiegħu imma mhux vijabbli, l-iktar li wieħed jista' jestendi huwa fil-bitha għax għandu bitha a paragon kbira, u peress li huwa kummerċjali jista' jħalli ħames piedi biss, 1.5 meters, imma l-ħanut kbir u skond in-neċessità ta' dak li jkun, imma jiena ħadtu as is, kif inhu. L-estensjoni trid tħallas biex issir, it-requires a lot and a lot of input.* Fir-rigward ta' l-aċċess għall-fond, ossia t-triq li jinsab fiha, il-Perit Sultana xehed illi *l-aċċess kif inhu mnizzel l-uzu tiegħu, fis-sens ma nistax ngħidlu biex juża dan b'mod industrijali, dan qiegħed fin-nies, jiġifieri l-aktar li jasal klassi ta' ħanut. Jiġifieri ma tista' tagħmel xejn iktar ħlief jew store jew ħanut u store, limitat ħafna wkoll jiġifieri storage għal ma' l-azjenda li tkun qed taħdem fiha. Ovvjament il-wisgħa tat-toroq huwa parti mill-istima li nagħmlu aħna u dan mhux xi post industrijali, huwa zona residenzjali dan.*

<sup>19</sup> Fol. 76 sa' 79 tal-proċess.

<sup>20</sup> Xhieda mogħtija waqt is-seduta tat-28 ta' Jannar 2020, fol. 54 sa' 56 tal-proċess.

Fix-xhieda li ta waqt is-seduta tal-5 ta' Ottubru 2020<sup>21</sup>, il-Perit David Sultana iddikjara li huwa ta stima tal-fond bhala showroom imma anke bhala store u spjega li *r-rata mhux se tvarja daqshekk, pjuttost anzi kieku kienet showroom qed topera, kont se ngħolli l-prezz. Imma peress li hija showroom li għandha bżonn refurbishment .... Għalkemm hu bhala store, hu qiegħed mat-triq u jista' jintuża bhala ħanut. Dwar l-istat tal-proprjetà tenna li malandat bhala refurbishment. Ma kellux per eżempju ħsarat strutturali milli stajt nara jien, jekk kienx hemm xi suffitt ma niftakarx. ... jekk hemm ħsarat strutturali li ma nistax narahom, ovvjament ma nistax narahom. Fir-rigward tal-location u t-triq fejn jinsab il-fond, tenna li mhijiex maġġuri iva, għax mhux bħal meta qiegħed f'high street, imma qiegħed fi triq sekondarja. Però xorta hija triq li tista' toffri kapacià x'jintuża għal bhala showroom jew affarijiet hekk iva. ... Il-prezz ta' €1,000 l-metru kwadru jirrifletti ż-żona fejn qiegħed. Kieku kien qiegħed f'high street, fit-triq tal-knisja biex niftehmu, fil-main street, kieku l-valur kien se jkun differenti totalment. U dwar l-istat tal-fond tenna li huwa stmah bhala shell għaliex għalkemm hemm id-dawl u d-drenagg mghoddija, hemm bżonn ta' hafna refurbishment fil-fond.*

Minn konsiderazzjoni tal-provi kollha prodotti jirrizulta li entrambe l-Periti inkarigati mill-Kummissarju tat-Taxxi ħadu diversi fatturi li jikkarakterizzaw il-proprjetà akkwistata mir-Rikorrent u l-akkwati fejn tinsab biex waslu għall-istimi rispettivi tagħhom ta' €300,000. Ħadu in konsiderazzjoni l-fatt li l-proprjetà għandha bżonn refurbishment speċjalment biex jiġi operat ħanut minn hemm, iżda però li ma rawx difetti jew problemi strutturali, ħadu in konsiderazzjoni li potenzjal ta' żvilupp ma hemmx, hlief li possibilment jtkabbar ftit il-fond billi jsir żvilupp tal-ġnien fuq wara, ħadu in konsiderazzjoni li l-fond jinsab f'akkwata fejn hemm ir-residenzi u allura l-użu huwa limitat u ħadu in konsiderazzjoni ukoll li l-fond ma jinsabx fi triq principali iżda fi triq sekondarja.

Ir-Rikorrent, biex jirribatti l-istimi li waslu għalihom il-Perit Paul Micallef u l-Perit David Sultana, jikkontendi li t-triq fejn jinsab il-fond hija dejqa u hemm problema ta' parking, hekk kif xehed il-Perit Henry Attard. Għalkemm hemm din l-argumentazzjoni da parte tar-Rikorrent u l-Perit Attard qal li biex tipparkja fit-triq in kwistjoni trid tagħmel weghda, it-Tribunal ma jistax jonqos milli josserva li l-istess Perit Henry Attard, li jiġi ribadit huwa l-Perit tar-Rikorrent stess, fir-Rapport tiegħu datat 30 ta' April 2019<sup>22</sup> ikkonstata s-segwent i dwar it-triq ***the road leading to the premise is quite wide***<sup>23</sup> - u kwindi mhux dejqa kif jallega r-Rikorrent - ***formed and surfaced, with parking facilities available on one side of the road***<sup>24</sup> - imkien ma jgħid l-imsemmi Perit li f'din it-triq hemm problema ta' parking. Stranament ukoll il-Perit Attard ma jgħidx wisq fuq ir-refurbishment mehtieg mill-proprjetà, refurbishment li invece ġie kkunsidrat mill-Perit Micallef u l-Perit Sultana, anzi josserva li *all floors are covered with ceramic floor tiles, all in a good condition* - fil-waqt li mill-eżami tal-Perit Sultana rrizulta li il-madam huwa mifqugh, u li fil-ħitan u s-saqaf ***minor damages to wall/ceiling finishes were noted***<sup>25</sup> - hawn stranament fix-xhieda tiegħu l-Perit Attard qal li iktar minn nofs is-suffitt kien mtebba' li jwassal għall-

<sup>21</sup> Fol. 67 sa' 75 tal-proċess.

<sup>22</sup> Dok. "G" a fol. 15 u 16 tal-proċess.

<sup>23</sup> Enfasi tat-Tribunal.

<sup>24</sup> Enfasi tat-Tribunal.

<sup>25</sup> Enfasi tat-Tribunal.



konkluzjoni li kien hemm problemi fis-saqaf. It-Tribunal qed jirraviza dawn il-punti għar-raġuni li hemm divergenza notevoli bejn dak konstatat mill-Perit Attard fir-Rapport tiegħu tat-30 ta' April 2019 u dak minnu affermat fil-kors tax-xhieda tiegħu quddiem dan it-Tribunal. Naturalment dawn id-divergenzi jnaqqsu konsiderevolment l-affidabilità tal-Perit Henry Attard bħala xhud u b'hekk anke l-veracità ta' dak minnu affermat.

Fattur ieħor li jimpingi ferm fuq il-kredibilità tal-Perit Henry Attard hija l-allegazzjoni tiegħu li fil-fond ġew riskontrati difetti strutturali li ma kienux jidhru li huma ta' entità tali li skontu jekk ma jsirx intervent f'waqtu, waqt l-operat tal-fond jista' jigri xi incident u jaqa' kollox u l-ispiza involuta kienet ċertament twassal lir-Rikorrent biex jixtri l-istess fond għal ferm inqas mill-prezz dikjarat ta' €240,000. Minkejja dan però ma tressqu l-ebda provi in sostenn ta' din l-allegazzjoni, lanqas ma ġew esebiti imqar ritratti ta' dawn l-allegati difetti jew inkella ta' l-ispejjeż li setgħu saru biex issewwew dawn l-istess difetti, minkejja li dan kien mhux biss fl-obbligu iżda fl-interess tar-Rikorrent li jsir hekk.

Fattur ieħor ferm stramb fil-kuntest ta' din l-allegazzjoni, li jiġi ribadit skond il-Perit Attard id-difett huwa tali li skontu jimpingi notevolment fuq il-prezz li r-Rikorrent kienu jkun dispost iħallas għall-akkwist tal-fond, huwa li ma jirriżultax, jew ta' l-inqas ma tressqux provi fir-rigward, illi r-Rikorrent ħa xi forma ta' azzjoni kontra l-kumpanija venditriċi a bażi tal-garanzija tad-difetti latenti stipulata fil-kuntratt ta' trasferiment u ai termini ta' l-Artikoli 1424 u 1426 tal-Kap.16 tal-Liġijiet ta' Malta illi jipprovdu li: *il-bejgiegħ hu obligat jagħmel tajjeb għad-difetti li ma jidhrux tal-ħaġa mibjugħa illi jagħmluha mhux tajba għall-użu li għalih hija maħsuba, jew li jnaqqsu daqshekk il-valur tagħha li x-xerrej ma kienx jixtriha jew kien joffri prezz iżgħar, li kieku kien jaf bihom [Artikolu 1424] u iżda, huwa jwieġeb għad-difetti li ma jidhrux, ukoll jekk ma kienx jaf bihom, kemm-il darba ma jkunx ftiehem li, f'dan il-każ, m'għandux ikun obligat għal ebda garanzija.* L-unika ħaġa li jidher li għamel ir-Rikorrent hi li tramite x-xhieda tal-Perit Henry Attard avvanza allegazzjoni li però baqgħet ma gietx debitament issostanzjata u ipprovata.

Fattur ieħor li serjament jimpingi fuq il-kontestazzjoni tar-Rikorrent għall-istima tal-Periti nkarigati mill-Kummissarju tat-Taxxi u l-konsegwenti Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV140793, jittratta dwar il-*punctum temporis* tal-valutazzjoni tal-Perit Henry Attard, illi ta stima għall-proprjetà akkwistata mir-Rikorrent fil-valur ta' €240,000, li huwa appuntu l-valur dikjarat fl-att ta' trasferiment.

Mistosqi ma' liema żmien rabat l-istima tiegħu, il-Perit Attard wieġeb *I took into consideration the value meta nxtara l-post, meta sar il-konvenju.* Evidentement il-Perit lanqas biss jaf ma' liema żmien rabat l-istima tiegħu għaliex għad illi qal li rabat l-istima maż-żmien meta nxtara l-post, fl-istess nifs qal li rabat maż-żmien tal-konvenju u b'hekk l-istima tiegħu tiflew ħafna mill-kredibilità u affidabilità tagħha. In oltre, apparte l-fatt li l-konvenju ġie ffirmat f'it iktar minn sena qabel ma sar it-trasferiment finali, ai termini tar-Regolament 3(1)(a) tal-Legislazzjoni Sussidjarja 364.06, kif applikabbli fiż-żmien mertu ta' dawn il-proċeduri, *il-valur ta' kull proprjetà soġġetta għat-taxxa skond l-Att, mġhoddija bi trasferiment inter vivos jew causa mortis, għandu jkun il-valur ta' dik il-proprjetà fid-data tat-trasferiment inter vivos imsemmi*<sup>26</sup> *jew fid-data tal-mewt tal-persuna li minnha jkun origina t-*

<sup>26</sup> Enfasi tat-Tribunal.

*trasferiment causa mortis, skond il-każ, (hawnhekk iżjed ‘il quddiem imsejġha d-data rilevanti) u dan il-valur għandu jiġi stabbilit skond dawn id-dispożizzjonijiet.....*

Illum, in segwitu għall-Avviż Legali 68 ta' l-2020, l-imsemmi subregolament ġie sostitwit u jipprovi: *il-valur ta' kull proprjetà soġġetta għat-taxxa skond l-Att dwar it-Taxxa fuq Dokumenti u Trasferimenti **mgħoddija bi trasferiment inter vivos** jew causa mortis, **għandu jkun il-valur ta' dik il-proprjetà fid-data ta' dak it-trasferiment inter vivos***<sup>27</sup>, jew fid-data tal-mewt tal-persuna li minnha jkun oriġina t-trasferiment causa mortis, skond il-każ, (hawnhekk iżjed ‘il quddiem imsejġha “id-data rilevanti”) u dak il-valur għandu jiġi stabbilit skond dawn id-dispożizzjonijiet li ġejjin: *Izda fejn ikun ingħata avviz dwar wegħda ta' bejgħ skond l-artikolu 3(6) ta' l-Att dwar it-Taxxa fuq Dokumenti u Trasferimenti, u l-wegħda ta' bejgħ tkun saret għal żmien ta' mhux aktar minn sena (1), jew tlett (3) snin f'każ fejn il-proprjetà tikkonsisti funità ta' proġett akkwistat fuq pjan, id-data rilevanti għandha tkun id-data tal-wegħda ta' bejgħ*<sup>28</sup>: *Izda wkoll f'każ fejn isiru miljoramenti bejn id-data tal-wegħda ta' bejgħ u d-data ta' trasferiment, id-data rilevanti għandha tkun id-data tat-trasferiment.*

Huwa evidenti li in linea generali ai termini tas-subregolament 3(1)(a) tal-Legislazzjoni Sussidjarja 364.06 kif applikabbli llum, il-prinċipju baqa' l-istess, ossia li d-data rilevanti f'każ ta' trasferiment *inter vivos* hija d-data tat-trasferiment proprio. Ghalkemm ġie introdott l-ewwel *proviso* li bih f'certa ċirkostanzi d-data rilevanti għandha titqies li hi d-data tal-konvenju u mhux id-data tat-trasferiment proprio, mill-istess provvediment tal-Liġi jirriżulta li dak fih provdut mhux applikabbli għall-każ in ezami. In effetti r-Regolament 3(1)(b) tal-Legislazzjoni Sussidjarja 364.06 jipprovi li ***id-dispożizzjonijiet ta' din is-subregola għandhom japplikaw mill-15 ta' Ottubru 2019***<sup>29</sup>, filwaqt li l-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV140793 mertu ta' dawn il-proċeduri nharġet fid-9 ta' Settembru 2019. Minn dan kollu jirriżulta għalhekk illi għall-finijiet ta' dawn il-proċeduri, id-data rilevanti għall-finijiet tal-valur reali tal-proprjetà trasferita hija id-data tat-trasferiment proprio, u cioè s-6 ta' Awwissu 2018, u mhux xi data oħra, wisq inqas data anteedenti għall-istess.

Fid-dawl ta' dan kollu osservat għalhekk it-Tribunal iqis li r-Rikorrent ma rnexxilux jipprova b'mod sodisfacenti li l-istimi tal-Perit Paul Micallef u tal-Perit Daivd Sultana għall-valur ta' €300,000 huma eċċessivi u li per konsegwenza l-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV140793 mahruġa fil-konfront tiegħu mill-Kummissarju tat-Taxxi hija eċċessiva wkoll. Konsegwentement jirriżulta li l-appell imressaq mir-Rikorrent mill-imsemmija Likwidazzjoni ta' Taxxa ma huwiex ġustifikat u bħala tali għandu jiġi miċhud.

Fil-każ in ezami però hemm fattur iehor li rriżulta ferm dubjuż u dan huwa dwar il-prezz li effettivament thallas mir-Rikorrent *qua* kompratur lis-soċjetà Il-Ġugarell Limited, *qua* venditriċi għall-akkwist tal-proprjetà mertu ta' dawn il-proċeduri.

<sup>27</sup> Enfasi tat-Tribunal.

<sup>28</sup> Sottolinear tat-Tribunal.

<sup>29</sup> Enfasi tat-Tribunal.

In-**Nutar Andrea Micallef**<sup>30</sup> ippreżenta l-konvenju datat 26 ta' Ġunju 2017<sup>31</sup> kif ukoll l-att ta' trasferiment finali datat 6 ta' Awwissu 2018<sup>32</sup>.

Bis-saħħa tal-konvenju datat 26 ta' Ġunju 2017, is-soċjetà Il-Ġugarell Limited obligat ruħha li tbiegħ, tittrasferixxi u ċċedi lil Fahad Abdullah, li obbliga ruħu li jixtri u jakkwista *s-showroom ufficjalment immarkat bin-numru sebgħa u tmenin (87) fil-kundizzjoni illi rah u aċċettah il-kompratur, cioè bil-garanzija għal difetti moħbija, flimkien mal-garage kontingwu liema garage għandu jitqies bħala parti integrali mill-imsemmija proprjetà, bil-ġnien retropost, liema fond jinkludi s-sottosuol, però hija eskluża l-arja relattiva stante illi tinsab sottostanti għal proprjetà tal-familja Zammit, jew l-aventi kawża tagħha. Illi l-imsemmi fond huwa kopert mill-permessi kollha relattivi sabiex jopera taħt permess kummerċjali, liema fond jinsab sitwat fi Triq Qormi, ġewwa Santa Venera u dana verso l-prezz miftiehem ta' €240,000.*

Il-konvenju jipprovdi wkoll li mis-somma ta' €240,000, il-kompratur, dak iż-żmien Abdullah, fuq il-konvenju hallas s-somma ta' **€24,000 bħala depożitu akkont tal-prezz**, għal liema somma s-soċjetà Rikorrenti rrilaxxat debita riċevuta, kif ukoll is-somma ta' **€26,000 bħala pagament ulterjuri akkont tal-prezz patwit. Is-somma intiera ta' €50,000 kellha tibqa' fil-pussess tan-Nutar Dr. Andrea Micallef** sakemm jiġu sodisfatti l-kondizzjonijiet elenakti fil-konvenju, u il-bilanċ tal-prezz patwit jithallas fl-intier tiegħu fuq il-kuntratt.

Bis-saħħa tal-kuntratt fl-atti ta' l-imsemmi Nutar Dr. Andrea Micallef datat 6 ta' Awwissu 2018 seħħ self minn Fahad Abdullah a favur ir-Rikorrent, ċessjoni tal-konvenju minn fuq Abdullah għal fuq ir-Rikorrent, u t-trasferiment finali tax-showroom, bil-garage u ġnien inkluz u l-arja tal-fond eskluża, Nru.87, Triq Qormi, Santa Venera, mis-soċjetà Il-Ġugarell Limited lir-Rikorrent.

Fl-ewwel parti ta' l-imsemmi kuntratt Fahad Abdullah ta *b'titolu ta' self lid-debitur [ossia r-Rikorrent] is-somma ta' mitejn u erbgħin elf ewro (€240,000) liema somma id-debitur jiddelega lil kreditur li jhallas lil venditur iktar l-isfel fuq dana l-att, li jaċċetta bħala parti u akkont tal-prezz tal-proprjetà ġewwa Santa Venera trasferita aktar l-isfel b'dana l-att<sup>33</sup> b'mod li jikkonserva favur tiegħu il-Privileġġ Speċjali spettanti lilu skond il-liġi a bazi ta' sezzjoni elfejn u għaxra (2010) tal-Kodiċi Ċivili ta' Malta. L-imsemmija somma m'għandhom jiddekorru interessi u għandha tithallas fl-intier tagħha fuq sempliċi domanda bil-miktub tal-kreditur.*

Bit-tieni parti tal-kuntratt, Fahad Abdullah bħala ċessjonarju ċeda d-drittijiet tiegħu naxxenti mill-konvenju datat 26 ta' Ġunju 2017 a favur ir-Rikorrent u dana verso l-ebda konsiderazzjoni. Abdullah ċeda wkoll il-boll a favur ir-Rikorrent bil-kondizzjoni li dan jithallas lura lil Abdullah direttament mir-Rikorrent.

Bit-tielet parti tal-kuntratt is-soċjetà Il-Ġugarell Limited biegħet u ttrasferiet a favur ir-Rikorrent, aċċettanti, ix-showroom, bil-garage u ġnien inkluz u l-arja tal-fond eskluża, Nru.87, Triq Qormi, Santa Venera, għall-prezz ta' €240,000 li thallas fuq il-kuntratt minn Fahad Abdullah a bazi ta' delega magħmula mir-Rikorrent, a saldu tal-prezz, bir-rilaxx tad-debita riċevuta da parte tas-soċjetà kompratriċi.

<sup>30</sup> Xhieda mogħtija waqt is-seduta tal-21 ta' Ottubru 2021, fol. 98 u 99 tal-proċess.

<sup>31</sup> Dok. "AM2" a fol. 95 sa' 97 tal-proċess.

<sup>32</sup> Dok. "AM1" a fol. 89 sa' 94 tal-proċess.

<sup>33</sup> Enfasi tat-Tribunal.

Li t-Tribunal qed isib ftit stramb f'din is-sitwazzjoni huwa li Fahad Abduallh fuq il-konvenju tas-26 ta' Ġunju 2017 già kien hallas €50,000 akkont tal-prezz ta' €240,000, minn liema ammont is-soċjetà venditriċi rrilaxxat irċevuta għas-somma ta' €26,000. Dawn il-€50,000 baqghu fil-pussess tan-Nutar Dr. Andrea Micallef iżda ma hemm xejn x'jindika x'sar minnhom, partikolarment jekk l-istess inghatawx lura jew għewx b'xi mod rimborsati lil Abduallh peress li ċeda l-konvenju a favur ir-Rikorrent. Jekk din is-somma ta' €50,000 ma tħallsitx lura lil Abduallh, iżda baqghet akkont tal-prezz ta' €240,000, fuq il-kuntratt ma kienitx dovuta s-somma ta' €240,000 imma se mai s-somma ta' €190,000 jew ta' l-inqas is-somma ta' €214,000 peress illi s-soċjetà venditriċi già kienet harġet irċevuta għas-somma ta' €26,000. Li huwa iktar stramb huwa l-fatt li Fahad Abduallh silef lir-Rikorrent is-somma ta' €240,000 ***bħala parti u akkont tal-prezz tal-proprjetà ġewwa Santa Venera trasferita aktar l-isfel b'dana l-att***, li jwassal lit-Tribunal biex iktar u iktar jemmen li l-prezz attwalment miftiehem u mħallas għall-akkwist tal-proprjetà mertu ta' dawn il-proċeduri kien iktar minn €240,000 kif invece dikjarat fl-att ta' trasferiment.

Jekk inhu hekk, hemm il-possibilità li hemm każ ta' evażjoni ta' taxxa u għaldaqstant it-Tribunal jirrakomanda li l-Kummissarju tat-Taxxi jitlob lill-Kummissarju tal-Pulizija jinvestiga dan il-każ sabiex jiġi appuntu determinat jekk seħħx ir-reat ta' evażjoni ta' taxxa stante li l-prezz dikjarat fuq l-att ta' trasferiment fl-atti tan-Nutar Dr. Andrea Micallef datat 6 ta' Awwissu 2018 jista' ma huwiex il-prezz verament miftiehem u imħallas in konessjoni mat-trasferiment tax-showroom, bil-garage u ġnien inkluż u l-arja tal-fond eskluża, Nru.87, Triq Qormi, Santa Venera, mis-soċjetà Il-Ġugarell Limited a favur ir-Rikorrent.

Fid-dawl ta' dan kollu, it-Tribunal itenni li l-appell tar-Rikorrent mil-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV140793 mahruġa fil-konfront tiegħu mill-Kummissarju tat-Taxxi ma huwiex ġustifikat u b'hekk ma jisthoqqx li jiġi milqugħ.

Għal dawn ir-raġunijiet it-Tribunal jaqta' u jiddeċiedi billi jiċhad l-appell tar-Rikorrent mil-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV140793 datata 9 ta' Settembru 2019 u minflok jikkonferma l-istess imsemmija Likwidazzjoni ta' Taxxa.

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

**MAĠISTRAT**

**DEPUTAT REĠISTRATUR**