



MALTA

Fit-Tribunal ta' Revizjoni 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. 87/2022VG

Etienne Spiteri u Charlene-Ann Spiteri

Vs

Il-Kummissarju tat-Taxxi

Illum 8 ta' April 2025

It-Tribunal,

Ra r-Rikors ipprezentat minn Etienne Spiteri u Charlene-Ann Spiteri fl-20 ta' Settembru 2022, permezz ta' liema jitolbu li t-Tribunal iħassar u jirrevoka d-deċiżjoni tal-Kummissarju tat-Taxxi tas-17 ta' Awwissu 2022 u minflok jiddikjara li ebda taxxa ma hi minnhom lilu dovuta u li l-avviżi kollha mibgħuta mill-Kummissarju tat-Taxxi in konnessjoni mal-Kont bin-Numru IV146934 (IR(S) 2337/20) huma nulli, invalidi u mingħajr ebda effett fil-Liġi, salv kwalsiasi provvedimenti ieħor li dan it-Tribunal jidhirli xieraq u opportun, bl-ispejjeż kontra l-Kummissarju tat-Taxxi;

Ra d-dokumenti annessi mar-Rikors promotur markati Dok. "A" sa' Dok. "D" a fol. 8 sa' 37 tal-proċess;

Ra r-Risposta tal-Kummissarju tat-Taxxi permezz ta' liema jopponi għall-appell tar-Rikorrenti mid-deċiżjoni tiegħu tas-17 ta' Awwissu 2022 u mil-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Numru IV146934 u jitlob li l-istess jiġi miċhud, bl-ispejjeż kontra tagħhom, u minflok l-imsemmija deċiżjoni u Likwidazzjoni ta' Taxxa jiġu kkonfermati in kwantu huma ġusti u saru skond il-Liġi;

Ra d-dokumenti annessi mar-Risposta tal-Kummissarju tat-Taxxi a fol. 42 sa' 48 tal-proċess;

Ra li b'Digriet datat 22 ta' Novembru 2022¹, giet ordnata korrezzjoni fl-intestatura tat-Tribunal kif indikata fir-Rikors promotur fis-sens illi taht l-intestatura tat-Tribunal jizdiedu l-kliem "Att dwar it-Taxxa fuq Dokumenti u Trasferimenti - Kap.364 tal-Ligijiet ta' Malta" u ra li d-Difensur tal-Kummissarju tat-Taxxi tat ruhha b'notifikata bir-Rikors promotur kif korrett u rrinunzjat ghal kwalunkwe eccezzjoni dwar it-terminu tal-prezentata tar-Rikors;

Ra d-dokumenti markati Dok. "S1" u Dok. "S2" esebiti mir-Rikorrenti permezz ta' Nota ipprezentata fl-14 ta' Dicembru 2022 a fol. 59 sa' 65 tal-proċess;

Sema' x-xhieda ta' Adrian Gauci Borda² u ta' Joshua Attard³, in rappreżentanza ta' BNF Bank p.l.c., mogħtija waqt is-seduta ta' l-4 ta' Mejju 2023 u ra d-dokument esebiti minn Joshua Attard a fol. 74 sa' 84 tal-proċess, sema' x-xhieda tar-Rikorrenti Charlene-Ann Spiteri mogħtija waqt is-seduta tat-28 ta' Mejju 2024⁴ u x-xhieda tal-Perit David Sultana mogħtija waqt is-seduta ta' l-10 ta' Ottubru 2024⁵ u ra d-dokumenti markati Dok. "A" u Dok. "B" esebiti mir-Rikorrenti permezz ta' Nota pprezentata fit-22 ta' Ottubru 2024 a fol. 107 sa' 111 tal-proċess;

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

Ra l-atti kollha tal-kawza;

Ikkonsidra:

In forza ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor John Gambin datat 9 ta' Awwissu 2019⁶, ir-Rikorrenti akkwistaw minghand is-soċjetà Tabor Consult Limited *the airspace for the construction therein of a maisonette to be internally numbered one thousand and three (1003); and the garage in shell form forming part of a garage complex which property is to/forms part of an unnumbered complex of buildings to be named "The Gardens" in a new street in course of formation and which will be an extension of Triq il-Madonna ta' Pompei/Our Lady of Pompeii Street, Birkirkara, ahjar deskritti bhala (A) a divided portion of airspace measuring approximately one hundred and forty nine point four square metres (149.4m²), which area includes both the intended internal habitable area and the intended external area, overlying part of the garage complex, and limited to a height of one storey, which airspace is intended to be developed into an unnamed and unnumbered elevated ground floor level maisonette lying on the second level of the complex of buildings when calculated from the rock-face, with its own independent entrance from the said new street off Triq il-Madonna ta' Pompei and which maisonette is to be unofficially and internally marked number one thousand and three (1003), which maisonette overlies and underlies other property of the*

¹ Fol. 58 tal-proċess.

² Fol. 85 u 86 tal-proċess.

³ Fol. 87 sa' 89 tal-proċess.

⁴ Fol. 97 sa' 102 tal-proċess.

⁵ Fol. 104 sa' 106 tal-proċess.

⁶ Dok. "B" a fol. 14 sa' 33 tal-proċess.

vendor and therefore is subject to the passive servitudes and enjoys the active rights resulting from its physical position; the said airspace is to form part of the block of buildings to be unofficially styled Block Two Thousand (2000) and is to form part of the complex without external number to be styled "The Gardens" in an extension to Triq il-Madonna ta' Pompei, Birkirkara; the said street abuts into Triq Anglu Grima and into Triq Brighella; which airspace is located immediately above the garage level; ... (B) The unnamed and officially and internally unnumbered garage situated at basement level, wherein it is internally numbered eight (8), forming part of the said unnamed and unnumbered garage complex, which forms part of the said complex of buildings described in this deed. The said garage is in shell form state of construction - u dana versu l-prezz dikjarat ta' €89,500.

In forza ta' l-istess imsemmi kuntratt, ir-Rikorrenti dahlu fi ftehim ta' appalt mas-soċjetà Property Services Company Limited to build and complete the Maisonette up to a finished state in accordance with the specifications listed in the herewith attached document marked with the letter "B" and according to the plans attached herewith. These works are to be carried out according to acceptable local workmanship standards and according to law. Works are to be completed in all respects by the thirtieth day of March of the year two thousand and twenty (30.3.2020) or at an earlier date as the contractor may determine, inclusive of the completion works to the common areas, as per specifications contained in Document "S" hereto attached, u dana versu l-prezz dikjarat ta' €89,500, inkluża t-taxxa fuq il-valur miżjud, dovut u pagabbli bil-mod segwenti: (i) fifty three thousand seven hundred euro (€53,700) on completion of the Maisonette in shell form state; (ii) ten thousand seven hundred and forty euro (€10,740) on completion of plastering within the Property; (iii) ten thousand seven hundred and forty euro (€10,740) on completion of tiling within the Property (excluding Bathrooms); (iv) ten thousand seven hundred and forty euro (€10,740) once the Property is completed up to finished state in terms of the specifications contained in the annexed document "S"; and (v) three thousand five hundred and eighty euro (€3,580) on completion of the Common Areas and common services.

It-trasferiment ta' l-arja u tal-garage in shell form a favur ir-Rikorrenti gie komunikat lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni fl-20 ta' Awwissu 2019⁷, li da parte tieghu inkariga Perit sabiex jaghtih stima tal-valur li l-arja u l-garage in shell form akkwistati mir-Rikorrenti kienu jgibu f'bejgh fuq is-suq liberu fid-data tat-trasferiment. Il-Perit inkarigat mill-Kummissarju tat-Taxxi ta stima ta' l-arja u l-garage in shell form akkwistati mir-Rikorrenti għall-valur ta' €146,500. A bażi ta' tali stima l-Kummissarju tat-Taxxa hareġ Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV145354 fil-konfront tar-Rikorrenti. Ir-Rikorrenti oġġezzjonaw għal din il-Likwidazzjoni ta' Taxxa fuq is-segwenti bażi: (i) assessment was sent to the wrong address; (ii) the property purchased on date of contract was (i) Garage in shell form number 8 on Level No. 1 (basement level) of the garage complex, and (ii) airspace for maisonette to be numbered 1003 in Block 2000 in a complex to be named "The Gardens" in Triq il-Madonna ta' Pompei, Birkirkara, freehold. The

⁷ Fol. 45 sa' 47 tal-proċess.

price was Eur85,000; (iii) There was an assignment of right of the promise of sale agreement between previous prospective vendor and last vendor but description of property and its price remained the same as agreed in the original promise of sale agreement; Property value is to be considered on the date of the promise of sale agreement i.e. 5.10.2016⁸.

In segwitu għall-oġġezzjoni tar-Rikorrenti għal-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV145354, il-Kummissarju tat-Taxxi inkariga Perit iehor, il-Perit David Sultana, sabiex jagħtih stima tal-valur li l-arja u l-garage *in shell form* akkwistati mir-Rikorrenti kienu jgħibu f'bejgħ fuq is-suq liberu fid-data tat-trasferiment. Il-Perit Sultana żamm spezzjoni f'Ottubru 2020 u ta stima għall-valur ta' €140,000 a bażi tas-segwenti osservazzjonijiet *my valuation is for flat in shell form and garage - value of both items together*⁹. A bażi ta' l-istima tal-Perit David Sultana l-Kummissarju tat-Taxxi rreveda l-likwidazzjoni ta' taxxa u hareġ Avviż ta' Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV146934 fil-konfront tar-Rikorrenti.

Ir-Rikorrenti oġġezzjonaw għal din il-Likwidazzjoni ta' Taxxa wkoll permezz ta' ittra datata 3 ta' Diċembru 2020¹⁰, fejn ippremettew illi kienu qed joġġezzjonaw a bażi ta' l-istess oġġezzjonijiet preċedement avvanzati bl-oġġezzjoni datata 12 ta' Mejju 2020.

B'Deċiżjoni ta' Rifjut ta' Oġġezzjoni datata 17 ta' Awwissu 2022, il-Kummissarju tat-Taxxi ċaħad l-oġġezzjoni tar-Rikorrenti għal-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV146934 maħruġa fil-konfront tagħhom u kkonstata u ddeċieda s-segwenti: *Notwithstanding the documents produced, the transferee failed to sufficiently prove that the value declared in the deed is correct i.e. The average price which such property would fetch if sold on the open market on the day of transfer. Therefore, the Commissioner directs that the revised Claim IV146934 is to stand on the valuation made by the second architect appointed by the Commissioner. Thus, under the circumstances, the Commissioner sees no valid reason for discarding the advice obtained by the second architect and confirms the revised assessment in that respect. As regards additional duty, this was imposed in terms of article 52(4)(a) of the Duty on Documents and Transfers Act (Cap. 364), whereby the transferee shall be liable to pay an additional duty equivalent to 20% of the amount of duty assessed by the Commissioner. The amount of additional duty chargeable in this case is €505 and the Commissioner sees no valid reason to remit or reduce further the additional duty incurred. Furthermore, in addition to the above-mentioned additional duty, the transferee shall be liable to pay interest at the rate of 0.75% per month, or part thereof, in accordance with article 52(4) of Cap. 364. Wherefore the Commissioner does not see any valid reason to cancel the revised assessment in question in accordance with the provisions of article 56(3) of the Duty on Documents and Transfers Act (Cap. 364) and does hereby determine taht the duty and additional duty payable by Etienne Spiteri ID: 257376M and Charlene-Ann Spiteri ID: 264077M in respect of aforesaid transfer to be €2,525*

⁸ Dana kollu jirriżulta mid-Deċiżjoni ta' Rifjut ta' Oġġezzjoni tal-Kummissarju tat-Taxxi datata 17 ta' Awwissu 2022.

⁹ Fol. 43 u 44 tal-proċess.

¹⁰ Dok. "C" a fol. 34 tal-proċess.

and €505 respectively and with interest as at today amounting to €149.99, for a total amount payable as at today of three thousand one hundred and seventy nine euro and ninety nine cents (€3,1799) together with interest accrued until payment is effected¹¹.

Flimkien ma' din id-deċiżjoni l-Kummissarju tat-Taxxi ħareġ Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV146934 fil-konfront tar-Rikorrenti permezz ta' liema appuntu qed jesigi minghandhom il-ħlas tas-somma ta' €2,525.00 rappreżentanti taxxa fuq il-valur addizzjonali taxxabbli ta' €50,500, flimkien mas-somma ta' €505.00 rappreżentanti taxxa addizzjonali/penali u mas-somma ta' €149.99 rappreżentanti imghax, komplessivament ammontanti għal **€3,179.99**¹².

Ir-Rikorrenti hassewhom aggravati bid-deċiżjoni ta' Rifjut ta' Ogġezzjoni tal-Kummissarju tat-Taxxi u bil-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV146934 maħruġa minnu u interponew appell minnhom quddiem dan it-Tribunal, fejn jitolbu li t-Tribunal iħassar u jirrevoka d-deċiżjoni tal-Kummissarju tat-Taxxi tas-17 ta' Awwissu 2022 u minflok jiddikjara li ebda taxxa ma hi minnhom lilu dovuta u li l-avviżi kollha mibgħuta mill-Kummissarju tat-Taxxi in konnessjoni mal-Kont bin-Numru IV146934 (IR(S) 2337/20) huma nulli, invalidi u mingħajr ebda effett fil-Liġi.

Huma jibbażaw l-appell tagħhom mill-imsemmija deċiżjoni tal-Kummissarju tat-Taxxi u mil-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV146934 fuq is-segweni aggravji: (1) *fuq bażi perliminari, l-esponenti jiddikjaraw li fil-mument tat-trasferiment huma ħallsu prezz li kien wieħed ġust u reali u dan hekk kif iddikjarat fil-Konvenju u l-Kuntratt ta' bejgħ. Għaldaqstant, l-esponenti m'għandhomx jiġu obbligati jħallsu taxxa fuq ammont inezistenti;* (2) *a bażi tal-mertu tal-każ, l-esponenti jiddikjaraw li l-valur dikjarat kemm fil-Konvenju u kif ukoll fil-Kuntratt ta' bejgħ fl-atti tan-Nutar Dottor John Gambin huwa wieħed reali u ġust, għalhekk ma hemmx lok għal-likwidazzjoni ta' valur taxxabbli addizzjonali u dana kif ser jiġi pruvat waqt it-trattazzjoni ta' l-appell permezz ta' xhieda orali u provi dokumentarji;* (3) *ai termini tar-Regolament 3 tal-Legislazzjoni Sussidjarja 364.06, il-valur ta' kull proprjetà sogġetta għat-taxxa u li tiġi trasferita inter vivos (kif ukoll permezz ta' causa mortis), għandu jkun il-valur ta' dik il-proprjetà kienet iġġib li kellha tinbiegħ fis-suq liberu f'dik id-data, u dan wara li jitqiesu ċ-ċirkostanzi kollha li jolqtu lil dik il-proprjetà. Għalhekk, se mai wieħed kellu jikkunsidra mill-ġdid il-valur tal-Proprjetà, tali valur kellu jittiehed fid-dawl tal-Konvenju magħmul fis-sena elfejn u sittax (2016), u dan hekk kif il-ftehim intlaħaq f'tali sena u għaldaqstant il-prezz għandu jirrifletti l-perijodu li fih kien hemm il-wegħda ta' bejgħ bejn il-partijiet;* (4) *mill-Kapitolu 364 jirriżulta ferm ċar li għall-fini tad-determinazzjoni tal-valur tal-Proprjetà akkwistata mill-esponenti, il-konsiderazzjonijiet li kellhom isiru sabiex jiġi determinat jekk jiskattawx il-provvedimenti ta' l-Artikolu 52 tal-Kapitolu 364 tal-Liġijiet ta' Malta, il-Periti kkummissjonati mill-Kummissarju kellhom fl-ewwel lok jikkonsidraw l-istat tal-proprjetà akkwistata fiż-żmien tat-trasferiment u mhux*

¹¹ Fol. 10 sa' 13 tal-proċess.

¹² Dok. "A" a fol. 8 u 9 tal-proċess.

biss fiż-żmien meta l-istess giet spezzjonata; ... u kif ukoll jaslu għall-valur ta' dik il-proprjetà wara li jqisu ċ-ċirkostanzi kollha li jolqtu lil dik il-proprjetà fiż-żmien tat-trasferiment; (5) huma akkwistaw arja li fiha kien ser jinbena post ta' abitazzjoni personali, għaldaqstant, il-prezz li gie mħallas mal-Kuntratt kien jirrifletti dan u kif ukoll kwalunkwe spejjeż addizzjonali li l-esponenti kienu ser jidhlu fihom. ... tenut kont ta' dan il-valur ta' mija u erbgħin elf Ewro (€140,000) ma kienx jirrifletti l-valur tal-Proprietà fl-istat li kienet fiż-żmien tat-trasferiment, u b'hekk ma huwiex valur li jieħu in konsiderazzjoni ċ-ċirkostanzi kollha li kienu jolqtu l-proprjetà hekk akkwistata u għaldaqstant diffiċilment jista' jitqies li dik l-istima effettivament tirrifletti l-valur reali tal-proprjetà akkwistata mill-appellanti fiż-żmien tat-trasferiment. Is-sueċċepit jingħad fid-dawl tar-rapport tal-Perit Joseph Attard datat it-tletin (30) ta' Jannar tas-sena elfejn u sbatax (2017), liema rapport gie ikkommissjonat mill-esponenti. Fl-istess rapport jingħad illi l-valur tal-Proprietà dak iż-żmien kienet ta' sittin elf Euro (€60,000) liema valur kien jizdied għal mija ħamsa u sittin elf (€165,000) meta l-Proprietà tkun giet mibnija u kopmluta minn kull tip ta' xogħlijiet li kellhom isiru sabiex il-Proprietà tkun abitabbli. Huwa a bażi ta' tali rapport li l-esponenti ħallsu u ddikjaraw il-prezz tal-Proprietà, prezz li a contrario tal-valutazzjoni magħmula mill-Periti tal-Kummissarju, jirrifletti l-valur vera tal-Proprietà fl-istat li kienet kif ukoll b'konsiderazzjoni ta' ċ-ċirkostanzi li kien hemm fiż-żmien li fih seħħ it-trasferiment tal-Proprietà; (6) għaladarba l-Periti nkarigati kienu mitluba mil-ligi sabiex jagħtu stima tal-valur reali tal-Proprietà, l-evalwazzjoni magħmula mill-Periti kkommissjonati mill-Kummissarju huma kemmxejn kunfligġenti meta wieħed jikkonsidra r-rapport magħmul mill-Perit Attard. Dan għaliex dan ta' l-aħħar ma kienx biss konsiderazzjoni, iżda kien evalwazzjoni tal-valur ta' l-art hekk kif kien fiż-żmien meta sar il-Konvenju kif ukoll il-Kuntratt ta' bejgħ kif ukoll evalwazzjoni tax-xogħlijiet u l-ispejjeż li kienu ser jigu magħmula tul il-perkors tal-ħidma sabiex tinbena l-proprjetà.

Il-Kummissarju tat-Taxxi, illum Kummissarju tat-Taxxa u Dwana, jopponi għall-appell tar-Rikorrenti mid-deċiżjoni tiegħu tas-17 ta' Awwissu 2022 u mil-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV146934 u jitlob li l-istess jiġi miċhud u minflok l-imsemmija deċiżjoni u Likwidazzjoni ta' Taxxa jigu kkonfermati stante li: (1) l-istess deċiżjoni u Likwidazzjoni ta' Taxxa hawn appellati huma għal kollox ġusti u jimmeritaw konferma; (2) b'referenza partikolari għal premessi numru 12 u 13 ta' l-aggravji kif imressqa, il-Kummissarju tat-Taxxi jirrileva illi huma rispettivament kontradittorji għal xulxin fl-interpretazzjoni mogħtija tar-Regolament numru 3 tal-Legislazzjoni Sussidjarja 364.06 u ta' l-Artikolu 52 tal-Kap.364 in kwantu filwaqt li fi premessa numru 12 ir-rikorrenti jishaq illi l-valur li għandu jiġi kkunsidrat ai termini tar-Regolament numru 3 tal-Legislazzjoni Sussidjarja 364.06 għandu jkun fiż-żmien tal-konvenju, fi premessa numru 13 gie senjالات illi ai termini ta' l-Artikolu 52 tal-Kap.364 l-istima kellha ssir fiż-żmien li seħħ it-trasferiment. Illi f'dan l-aspett l-eċċipjenti jirrileva illi abbażi tal-Ligi, il-valur li għandu jitqies ai fini ta' likwidazzjoni għandu jkun msejjes fuq iż-żmien li seħħ it-trasferiment. F'dan ir-rigward il-ligi hija ċara u m'hemmx ħtieġa ta' interpretazzjoni dwar dan. In kwantu l-valur li għandu jitqies bħala ġust u reali, għandu jkun fiż-żmien li seħħ it-trasferiment; (2) B'referenza għall-premessa numru 14 mill-aggravji, il-Kummissarju tat-Taxxi iwieġeb lura illi l-valutazzjoni

tal-Periti kkummissjonati mill-eċċipjenti giet imħejjija tenut kont iż-żmien meta seħħ it-trasferiment tal-proprjetajiet in kwistjoni; (3) B'referenza għall-premessa numru 15, fejn jinsab referut ir-rapport magħmul mill-Perit ex parte Joseph Attard datat 30 ta' Jannar 2017, il-Kummissarju tat-Taxxi ma jaqbilx miegħu u jirrileva illi tali rapport ma jistax jitqies li jirrifletti l-valur u ċ-ċirkostanzi tal-proprjetà ttrasferita fiż-żmien tat-trasferiment, meta t-trasferiment seħħ fid-9 ta' Awwissu 2019 u cioè kwazi sentejn wara r-rapport referut u li fuqu r-rikorrenti qed jistrieħu u jargumentaw li l-istima korretta għandha tirrifletti dan l-istess rapport; (4) ir-reviżjoni tat-taxxa effettivament saret in kwantu l-Artikolu 52(1) tal-Kap.364 jipprovdi li meta l-Kummissarju tat-Taxxi jkun sodisfatt li l-prezz jew dak li jkollu jingħata bi ħlas jew valur għall-immobbli kif dikjarat fl-att ta' trasferiment ikun inqas minn ħamsa u tmenin fil-mija (85%) tal-valur reali kif stabbilit mill-Kummissarju, huwa għandu jgħaddi biex jiddeċiedi b'ordni bil-miktub l-ammont ta' taxxa dovuta.

Adrian Gauci Borda¹³, li mill-kuntratt ta' trasferiment jirrizulta li huwa r-rappreżentant tas-soċjetà venditriċi Tabor Consult Limited kif ukoll ir-rappreżentant tal-Kuntrattur, is-soċjetà Property Services Company Limited, xehed illi r-Rikorrenti xtraw proprjetà mingħandi. ... *Jiena begħtilhom proprjetà li bnejtha jiena stess. Hija parti minn 20 appartement u huma għandhom il-maisonette.* Muri l-fatturi esebiti mir-Rikorrenti permezz ta' Nota ppreżentata fl-14 ta' Diċembru 2022 a fol. 61 sa' 65 tal-proċess, ikkonferma li huma fatturi maħruġa minnu stess għall-proprjetà The Gardens, Triq il-Madonna ta' Pompei, Birkirkara.

Ir-Rikorrenti Charlene-Anne Spiteri¹⁴ xehdet illi hi u żewġha Etienne Spiteri akkwistaw maisonette bil-garage magħha ġewwa Birkirkara u li għal dan il-fini kienu ħadu self mill-BNF Bank. Hija stqarret illi l-konvenju ġie ffirmat fl-2016 u suppost kellhom jidhlu fil-fond fl-2018, iżda l-bini nbeda fl-2018 u għalhekk spiċċaw dahl u fil-fond ferm wara dik is-sena. Il-konvenju għall-bidu kien għal perijodu ta' sitt xhur iżda dan baqa' jgġedded sakemm sar il-kuntratt ta' trasferiment finali. Mistoqsija kemm kienet iwwalutata il-proprjetà, ir-Rikorrenti wieġbet *one seven nine (179) bil-garaxx b'kollox ... one five seven (157) il-maisonette u twenty five (25) il-garaxx.* Stqarret illi s-self mingħand il-Bank kien maqsum fi tlieta: parti għax-xiri ta' l-arja u l-garage, parti għall-bini tal-maisonette sa' shell form u parti għall-finishes.

Joshua Attard¹⁵, in rappreżentanza ta' BNF Bank p.l.c., ikkonferma li d-dokumenti markati Dok. "S1" huma kuntratt bejn l-imsemmi Bank u r-Rikorrenti u dan kien maqsum *House Loan 1, House Loan 2 u House Loan 3 u total ta' 140,000 u l-purpose tiegħu ... huwa miktub fl-ewwel paġna tad-dokument, huwa biex jagħmlu purchase ta' ... property on plan ... internally numbered 1003 Block 1000, The Gardens, Triq Madonna ta' Pompei, Birkirkara, and underlying garage internally number 8. House Loan 2 huwa to provide the borrower with funds to end finance the construction of maisonette internally numbered 1003 Block 1000,*

¹³ Xhieda mogħtija waqt is-seduta ta' l-4 ta' Mejju 2023, fol. 85 u 86 tal-proċess.

¹⁴ Xhieda mogħtija waqt is-seduta tat-28 ta' Mejju 2024, fol. 97 sa' 102 tal-proċess.

¹⁵ Xhieda mogħtija waqt is-seduta ta' l-4 ta' Mejju 2023, fol. 87 sa' 89 tal-proċess.

The Gardens, Triq Madonna ta' Pompei, Birkirkara, and underlying garage internally numbered 8 u House Loan 3 to provide the borrowers with funds to finance finishing works of maisonette internally numbered 1003 and underlying garage internally numbered 8. In kontro-eżami Joshua Attard ikkonferma li self jinghata skond kif jitlob u skond l-ispecifications li jaghti l-klijent u s-self jinhareg wara li l-Bank jikkonsidra r-riskji fil-każ partikolari.

Il-Perit David Sultana¹⁶, inkarigat mill-Kummissarju tat-Taxxi u fuq l-istima ta' min hija bbażata l-Likwidazzjoni ta' Taxxa mertu ta' dawn il-proċeduri, xehed illi huwa ta stima għal flat f'shell form u garage, ossa għaż-żewġ proprjetajiet illi ra dakinhar li zamm l-aċċess. Ikkonferma li l-istima tal-fond, minnu indikat bħala flat, kienet fl-istat ta' shell form tiegħu, mibni iva. Stqarr illi għall-fini ta' l-istima huwa uża l-metodu komparattiv u mistoqsi x'kien hemm lest fil-fond, wieġeb jiena jekk kien hemm, nafx x'kien hemm, jekk kien advanced shell peress li jkun għadda ċertu żmien, kienu qed iwaħħlu l-madum, qed niehdu bħala shell form. Jigifieri bħala shell, shell, issa kienx shell u forsi bdew id-dawl u forsi bdew il-madum, jiena l-valur ta' ġebel u saqaf. In kontro-eżami, mistoqsi f'kunsiderazzjoni li inti għamilt, meta tghid li l-istat tiegħu, ħadt notament ta' kif kien il-kuntratt? il-Perit Sultana wieġeb ma jkollix, il-kuntratt mhux available, it is not made available għalija.

It-Tribunal jibda billi josserva li r-Regolament 3(1)(a) tar-Regoli dwar it-Taxxa fuq Dokumenti u Trasferimenti, Legislazzjoni Sussidjarja 364.06, **kif applikabbli fiż-żmien pertinenti għal dawn il-proċeduri u għaldaqstant qabel l-emenda li dahlet fis-seħh bis-saħħa ta' l-Avviż Legali 68 ta' l-2020**, jipprovdi li: *Il-valur ta' kull proprjetà soġġetta għat-taxxa skond l-Att, mgħoddija bi trasferiment inter vivos jew causa mortis, għandu jkun il-valur ta' dik il-proprjetà fid-data tat-trasferiment inter vivos imsemmi*¹⁷ jew fid-data tal-mewt tal-persuna li minnha jkun origina t-trasferiment causa mortis, skond il-każ, (hawnhekk iżjed 'il quddiem imsejja "id-data rilevanti") u dak il-valur għandu jiġi stabbilit skond dawn id-dispożizzjonijiet....

Minn dan il-provvediment tal-Liġi jirriżulta ferm ċar li l-*punctum temporis* pertinenti għall-valur tal-proprjetà trasferita mertu ta' dawn il-proċeduri hija d-data tat-trasferiment, ossia d-data ta' l-att ta' trasferiment finali, u cioè id-**9 ta' Awwissu 2019**. Fid-dawl ta' dan huwa evidenti għalhekk li r-Rikorrenti assolutament ma għandhomx raġun meta jissottomettu li l-valur tal-proprjetà akkwistata għandu jittiehed fid-data tal-konvenju għaliex il-prezz ikun ġie miftiehem dak iż-żmien. Għal kull buon fini t-Tribunal josserva li huwa ben konxju minn dak li jipprovdi r-Regolament 3(1)(a) tal-Legislazzjoni Sussidjarja 364.06 illum, iżda josserva li dak hemm provdut japplika b'effett mill-15 ta' Ottubru 2019 u konsegwentement assolutament mhux applikabbli għall-każ in eżami.

Bl-istess mod it-Tribunal iqis li l-istima tal-Perit Joseph Attard - Dok. "D" a fol. 35 sa' 37 tal-proċess - li tant jagħmlu enfasi fuqha ir-Rikorrenti, ma tistax tittiehed bħala li neċessarjament tirispekkja l-valur reali tal-proprjetà akkwistata u dana

¹⁶ Xhieda mogħtija waqt is-seduta ta' l-10 ta' Ottubru 2024, fol. 104 sa' 106 tal-proċess.

¹⁷ Enfasi tat-Tribunal.

billi d-data ta' l-istima hija t-30 ta' Jannar 2017¹⁸, u cioè iktar minn sentejn u nofs qabel id-data ta' trasferiment finali. Apparte minnhekk l-imsemmi dokument Dok. "D" a fol. 35 sa' 37 tal-proċess ma jistax jingħata l-valur probatorju pretiż mir-Rikorrenti għar-raġuni li dan l-istess dokument ma ġiex ikkonfermat bil-ġurament minn min haġġu, ossia mill-Perit Joseph Attard. In sostenn ta' din l-osservazzjoni t-Tribunal jagħmel referenza għal dak osservat mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fis-sentenza fl-ismijiet **L-Avukat Dr. Josè A. Herrera noe v. Alfred Pace et noe, Ċitaz. Nru. 422/1988** deciza fl-14 ta' Novembru 2002, fejn fir-rigward ta' dokument esebit li ma ġiex ikkonfermat bil-ġurament minn min irediġieh ingħad *dan id-dokument però ma ġiex konfermat minn min irredigieh u kif qalet l-Onorabbli Qorti tal-Appell fil-kawża "Xuereb v. Callus" deciza fid-19 ta' Ottubru 1983, jekk id-dokument esebit ma jiġix ikkonfermat bil-ġurament "ma jiswiex bħala prova tal-kontenut tiegħu"*, u fis-sentenza fl-ismijiet **Anthony Chircop et noe v. John Zammit noe et, Ċitaz. Nru. 1136/1994** deciza fl-14 ta' Novembru 2002, fejn ġie osservat illi l-Qorti, *ma tistax toqgħod fuq dokument li mhux konfermat minn min irredigieh, li għandu jkun ukoll passibbli għall-kontro-eżami (Ara "Camilleri noe vs Mifsud noe" deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Kummerċ fl-24 ta' Mejju 1983 u "Xuereb vs Callus" deciza mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell fid-19 ta' Ottubru 1983).*

Stabbilit għalhekk li l-*punctum temporis* pertinenti u rilevanti għall-finijiet tal-valur tal-proprietà akkwistata hija d-data tat-trasferiment effettiv, u cioè d-9 ta' Awwissu 2019, it-Tribunal ma jistax jonqos milli josserva li fil-każ in eżami għandu quddiemu sitwazzjoni fejn skond il-kuntratt ta' trasferiment fl-atti tan-Nutar Dr. John Gambin datat 9 ta' Awwissu 2019, ir-Rikorrenti akkwistaw mingħand is-soċjetà Tabor Consult Limited *a divided portion of airspace measuring approximately one hundred and forty nine point four square metres (149.4m²), which areas includes both the intended internal habitable area and the intended external area* li fiha kellu jinbena, da parte ta' Property Services Company Limited, *maisonette at elevated ground floor level* li kien se jkun internament numerat 1003, f'Block 2000, The Gardens, Triq il-Madonna ta' Pompei, Birkirkara, u garage fi stat *shell form* internament numerat 8 fil-kumpless ta' garages formanti parti mill-kumpless ta' bini Block 1000 u Block 2000, The Gardens, Triq il-Madonna ta' Pompei, Birkirkara, iżda mbagħad il-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV146934 mertu ta' dawn il-proċeduri, inharget a bażi ta' stima, ossia l-istima tal-Perit David Sultana, li kienet stima ta' **flat f'shell form u garage**.

La l-Perit Sultana u wisq inqas il-Kummissarju tat-Taxxa u Dwana, già Kummissarju tat-Taxxi, ma taw raġuni għalfejn l-istima fil-każ in eżami kienet, in kwantu rigwarda l-maisonette (għad illi l-Perit Sultana jirreferi għaliha bħala flat), ta' fond f'shell form u mhux ta' arja, meta, kif ingħad, skond l-att ta' trasferiment ir-Rikorrenti akkwistaw *a divided portion of airspace measuring approximately one hundred and forty nine point four square metres (149.4m²)*. Fil-fehma tat-Tribunal tali spjega u kjarifika kienet ferm importanti fil-kuntest ta' dawn il-proċeduri fid-dawl tal-fatt li l-Perit Sultana żamm l-aċċess tiegħu fit-2 ta' Ottubru 2020, u cioè iktar minn sena wara l-pubblikazzjoni ta' l-att ta' trasferiment finali.

¹⁸ Fol. 37 tal-proċess.

It-Tribunal iqis li la l-Kummissarju tat-Taxxi hareġ Likwidazzjoni ta' Taxxa bbażata fuq stima ta' fond f'shell form u garage u mhux ta' arja u garage, s'intendi li l-istess Kummissarju jpoġġi fid-dubju kemm fid-data ta' trasferiment proprio, ossia fid-9 ta' Awwissu 2019, ir-Rikorrenti verament akkwistaw arja u mhux fond, ossia maisonette, f'shell form. It-Tribunal iqis ukoll li f'tali kwadru u fid-dawl tal-prinċipju ġuridiku li kuntratt ta' akkwist, in kwantu kuntratt pubbliku, jikkostitwixxi prova fih innifsu, kien jinkombi fuq il-Kummissarju tat-Taxxi jipprova b'mod sodisfaċenti li, skond dak minnu pretiż, ir-Rikorrenti **fid-data tat-trasferiment** b'hala fatt ma akkwistawx arja iżda akkwistaw maisonette mibni f'shell form.

Da parte tagħhom ir-Rikorrenti, fid-dawl ta' l-oneru tal-prova impost fuqhom bl-Artikolu 58(3) tal-Kap.364 tal-Liġijiet ta' Malta, oltre l-kuntratt ta' trasferiment proprio, ressu b'hala prova li huma effettivament akkwistaw arja u garage f'shell form u mhux maisonette mibni f'shell form u garage wkoll f'shell form, il-kuntratt ta' self mal-BNF Bank, ikkonfermat ukoll mir-rappreżentant tal-Bank innifsu, u fatturi relattivi għall-ħlasijiet li saru għall-bini u finishing tal-maisonette, ikkonfermati dawn minn Adrian Gauci Borda, rappreżentant tal-kuntrattur Property Services Company Limited.

Il-kuntratt ta' self mal-BNF Bank jipprovdi li: **Facility** - *The Bank is hereby granting the Borrower/s and the Borrower/s accept/s the following Facility/ies: House Loan I €50,500, House Loan II €53,700, House Loan III €35,800 - €140,000. ... Purpose* - *House Loan I - To provide the Borrower/s with funds to end finance purchase of property on plan - Maisonette internally numbered 1003, Block 1000, The Gardens, Triq Madonna Ta' Pompei, Birkirkara & Underlying Garage Internally numbered 8. House Loan II - To provide the Borrower/s with funds to end finance construction of Maisonette internally numbered 1003, Block 1000, The Gardens, Triq il-Madonna ta' Pompei, Birkirkara, & Underlying Garage internally numbered 8, House Loan III - To provide the Borrower/s with funds to end finance works of Maisonette internally numbered 1003, Block 1000, The Gardens, Triq il-Madonna ta' Pompei, Birkirkara & Underlying Garage internally numbered 8.*

Jirriżulta għalhekk li r-Rikorrenti ottjenew self mingħand il-BNF Bank maqsum fi tlett partijiet: (i) self għall-akkwist ta' l-arja - *property on plan* u l-garage sottostanti; (ii) self għall-kostruzzjoni tal-maisonette u l-garage sottostanti; u (iii) self għall-*finishing* tal-maisonette.

Mill-fatturi mahruġa minn Property Services Company Limited u esebiti mir-Rikorrenti - fol. 61 sa' 65 tal-proċess - jirriżulta li l-ewwel fattura relattiva għall-kostruzzjoni tal-maisonette nharġet fit-28 ta' Ottubru 2019, ossia ben xahrejn u nofs wara l-pubblikazzjoni ta' l-att ta' trasferiment proprio u x-xogħlijiet fuq tali fond baqgħu għaddejjin sa' Dicembru 2020. Kuntrarjament għal dak sottomess mill-Kummissarju tat-Taxxi waqt it-trattazzjoni orali, dawn il-fatturi ġew ikkonfermati minn Adrian Gauci Borda, rappreżentant ta' l-imsemmija soċjetà Property Services Company Limited li kif ingħad harġet il-fatturi in kwistjoni.

Fid-dawl ta' tali provi da parte tar-Rikorrenti konsistenti kif ingħad fil-kuntratt ta' self mal-Bank, fil-kuntratt ta' trasferiment bejn ir-Rikorrenti u s-soċjetà Tabor Consult Limited u appalt bejn ir-Rikorrenti u s-soċjetà Property Services Company Limited, u fil-fatturi għax-xogħol ta' kostruzzjoni u *finishing*, li lkoll juru li r-Rikorrenti akkwistaw arja u garage mingħand l-imsemmi Tabor Consult Limited u ngagħgaw lil Property Services Company Limited għall-kostruzzjoni u *finishing* ta' maisonette fl-arja minnhom akkwistata, isegwi li il-Kummissarju tat-Taxxi kellu a sua volta jipprova li dak li jidher li jirriżulta mill-provi hekk prodotti mir-Rikorrenti ma huwiex fil-fatt minnu u li fid-data tat-trasferiment ir-Rikorrenti akkwistaw maisonette mibnija fi stat *shell*. Din il-prova però fil-fehma tat-Tribunal il-Kummissarju tat-Taxxi ma għamilhiex.

Il-Kummissarju tat-Taxxi strah unikament fuq l-istima u l-konsegwenti xhieda tal-Perit David Sultana illi dwar il-fond, li huwa jsejjahlu flat, iddikjara li meta aċċeda fuq il-post *jekk kien advanced shell peress li jkun għadda ċertu żmien, kienu qed iwaħħlu l-madum, qed niehdu bhala shell form*. Hawnhekk evidentement il-Perit Sultana kien qed iqis li fiż-żmien tat-trasferiment ir-Rikorrenti akkwistaw fond fi stat shell iżda ma jgħidx - u in verità lanqas biss jagħti l-iċken aċċenn - għalfejn kien qed jikkonsidra li r-Rikorrenti, iktar minn sena qabel id-data ta' l-aċċess tiegħu, akkwistaw fond fi stat shell u mhux arja kif stipulat fil-kuntratt.

Għalkemm il-Perit Sultana stqarr li huwa ma kellux u ma ngħatax il-kuntratt ta' trasferiment, mid-dokumenti annessi mar-Risposta tal-Kummissarju tat-Taxxi u indikati bhala l-valutazzjoni mhejjija mill-Perit David Sultana, jirriżulta li l-Perit kellu fil-pussess tiegħu d-deskrizzjoni tan-Nutar John Gambin ta' x'għie trasferit dakinhar tad-9 ta' Awwissu 2019 u cioè *(i) garage in shell form number 8 on Level No. 1 (basement level) of the garage complex and (ii) airspace for masionette to be numbered 1003 in Block 2000 in a complex to be named "The Gardens" in course of construction in Triq il-Madonna ta' Pompei, Birkirakra, freehold*. Fid-dawl ta' tali deskrizzjoni t-Tribunal mill-gdid jistaqsi a bażi ta' xiex u għaliex il-Perit David Sultana ta stima ta' fond mibni fi stat shell form? Għal tali kweżit però ma jidher li hemm ebda risposta.

Għal kull buon fini t-Tribunal josserva li għalkemm fejn partijiet kontraenti jaqsmu kuntratt ta' trasferiment f'zewġ partijiet ossia parti f'bejgħ ta' arja u parti f'appalt għall-bini u *finishing* ta' immobbli, jista' jkun hemm suspett ta' evażjoni ta' taxxa, il-Legislatur haseb għal din l-eventwalità u kif kwalunkwe tali abbuż jista' jiġi kkontrollat, bl-emenda introdotta bl-Avviż Legali 205 ta' l-2016 fejn ir-Regolament 3(2) tal-Legislazzjoni Sussidjarja 364.06 gie 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, fl-istat li tkun fih f'dik id-data, inkluzi 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***¹⁹...

¹⁹ Enfasi tat-Tribunal.

Minn qari ta' dan il-provvediment tal-Ligi johrog' car però li l-*punctum temporis* relattiv u pertinenti dejjem jibqa' d-**data tat-trasferiment u mhux id-data meta l-Perit inkarigat mill-Kummissarju tat-Taxxi jzomm aċċess għall-fini li jispezzjona l-proprjetà trasferita**. Kif già ngħad iktar 'l fuq, għalkemm it-trasferiment sehh fid-9 ta' Awwissu 2019, il-Perit David Sultana aċċeda fuq il-post fit-**2 ta' Ottubru 2020** ossia **iktar minn sena wara d-data tat-trasferiment** u għaldaqstant, minhabba trapass ta' żmien apprezzabbli, żgur ma jistax jingħad jew jitqies, sakemm ma jkunx hemm prova sodisfaċenti fir-rigward, li fiż-żmien tat-trasferiment flok arja già kien hemm xi forma ta' benefikat, ossia maisonette mibnija fi stat shell, kif assunt mill-Perit imsemmi.

Il-Kummissarju tat-Taxxi lanqas ma ressaq xi prova oħra li turi li bil-mod kif gie redatt u ippubblikat il-kuntratt tad-9 ta' Awwissu 2019 kien hemm tentattiv ta' evażjoni ta' taxxa da parte tar-Rikorrenti. Il-fatt wahdu tal-mod kif gie redatt l-imsemmi kuntratt ma huwiex suffiċjenti biex jipprova xi forma ta' *mala fede* da parte tal-partijiet kontraenti, partikolarment ir-Rikorrenti, konsistenti din fl-intenzjoni li tiġi evaża t-taxxa, stante li huwa prinċipju ġuridiku assodat illi *għandu dejjem jingħad li wieħed huwa bona fidi, u min jeċċepixxi l-mala fidi għandu jippruvaha* - Artikolu 532 tal-Kap.16 tal-Ligijiet ta' Malta.

Fid-dawl taċ-ċirkostanzi ta' dan il-każ, mingħajr tali prova da parte tal-Kummissarju tat-Taxxi, it-Tribunal ma jistax hlief li jasal għall-konklużjoni li l-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV146934 mahruġa mill-Kummissarju tat-Taxxi a bażi ta' l-istima tal-Perit David Sultana ta' flat mibni fi stat shell u garage, hija eċċessiva.

Għal dawn ir-raġunijiet it-Tribunal jaqta' u jiddeċiedi billi **jilqa'** l-appell tar-Rikorrenti mid-deċiżjoni tal-Kummissarju tat-Taxxi tas-17 ta' Awwissu 2022 u mil-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV146934 mahruġa fil-konfront tagħhom u konsegwentement iħassar u jirrevoka l-istess imsemmija deċiżjoni u Likwidazzjoni ta' Taxxa.

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

MAGISTRAT

DEPUTAT REGISTRATUR