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. 9/2017VG

Mark Gaffarena

Vs

Kummissarju tat-Taxxi

Illum 12 ta' Mejju 2025

It-Tribunal,

Ra r-Rikors ippreżentat minn Mark Gaffarena fil-31 ta' Jannar 2017, permezz ta' liema jitlob li t-Tribunal: (1) jiddikjara li d-deċiżjoni tal-Kummissarju tat-Taxxi datata 11 ta' Jannar 2017 hija fattwalment żbaljata billi naqas milli jsemmi l-fatti kollha li seħħew waqt l-istadju ta' oġġezzjoni; (2) jiddikjara li t-talba tal-Kummissarju tat-Taxxi għal ħlas addizzjonali tas-somma ta' €1,404.00, hija waħda eċċessiva; u (3) a tenur ta' l-Artikolu 58(4) tal-Kap.364 tal-Liġijiet ta' Malta, inaqqas il-likwidazzjoni magħmula mill-Kummissarju tat-Taxxi;

Ra d-dokumenti annessi mar-Rikors promotur a fol. 3 sa' 6 tal-proċess;

Ra r-Risposta tal-Kummissarju tat-Taxxi permezz ta' liema jopponi għall-appell tar-Rikorrent mid-deċiżjoni tiegħu tal-11 ta' Jannar 2017 u mil-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV132694 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 l-allegazzjonijiet u konsegwenti pretensjonijiet tar-Rikorrent huma għal kollox infondati fil-fatt u fid-dritt in kwantu huwa (ossia l-Kummissarju tat-Taxxi) dejjem mexa entro l-parametri tal-liġi u l-likwidazzjoni ta' taxxa u taxxa addizzjonali mertu ta' dawn il-proċeduri hija ġusta u timmerita konferma;

Ra d-dokumenti annessi mar-Risposta tal-Kummissarju tat-Taxxi markati Dok. "KT1" sa' Dok. "KT10" a fol. 17 sa' 39 tal-proċess;

Ra li waqt is-seduta tat-22 ta' Mejju 2017[1], ġie dikjarat li peress illi dawn il-proċeduri mixjin flimkien mal-proċeduri fl-ismijiet "Mark Gaffarena v. Kummissarju tat-Taxxi"

[1] Fol. 47 tal-proċess.

Rik. Nru. 10/2017, il-provi miġbura f'dawn il-proċeduri għandhom japplikaw għal dawk il-proċeduri wkoll;

Sema' x-xhieda tar-Rikorrent mogħtija waqt is-seduta tat-22 ta' Mejju 2017[2] u ra d-dokument, ossia kuntratt fl-Atti tan-Nutar Dr. Angela Bezzina datat 4 ta' Mejju 2015, esebit minnu permezz ta' Nota ppreżentata fit-13 ta' Ġunju 2017, a fol. 51 sa' 58 tal-proċess bir-Rikors Nru. 10/2017 fl-ismijiet "Mark Gaffarena v. Kummissarju tat-Taxxi"[3], sema' x-xhieda ta' Alex Frendo, in rappreżentanza tal-Kummissarju tat-Taxxi, mogħtija waqt is-seduta tat-28 ta' Novembru 2017[4] u x-xhieda tal-Perit Konrad Thake[5] u tal-Perit Hector Zammit[6] mogħtija waqt is-seduta tal-15 ta' Jannar 2018 u ra l-pjanta annessa mal-kuntratt ta' trasferiment esebita mir-Rikorrent permezz ta' Nota ppreżentata fis-26 ta' Frar 2018 a fol. 76 u 77 tal-proċess;

Ra l-ewwel Rapport ta' l-Assistent Tekniku tat-Tribunal il-Perit Anton Zammit a fol. 84 sa' 87 tal-proċess;

Ra n-Nota ta' Sottomissjonijiet tar-Rikorrent ippreżentata fid-29 ta' April 2018 a fol. 90 sa' 92 tal-proċess u n-Nota Responsiva tal-Kummissarju tat-Taxxi ippreżentata a fol. 97 sa' 112 tal-proċess;

Ra li b'Digriet datat 2 ta' Ottubru 2020[7], it-Tribunal issosspenda l-prolazzjoni tas-sentenza stante li kien jeħtieġ kjarifiki da parte ta' l-Assistent Tekniku l-Perit Anton Zammit dwar il-valur minnu determinat għad-dritt akkwistat mir-Rikorrent;

Ra t-tieni Relazzjoni ta' l-Assistent Tekniku tat-Tribunal il-Perit Anton Zammit a fol. 145 u 146 tal-proċess;

Ra l-atti kollha tal-kawża;

Ikkonsidra:

In forza ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dr. Angela Bezzina datat 4 ta' Mejju 2015[8], ir-Rikorrent u martu Josielle Gaffarena akkwistaw mingħand Stephanie Galea verso l-prezz ta' €3,500 *is-sehem indiviż ta' parti waħda minn erbgħin parti (1/40) indiviża u inkluż kwalsiasi sehem ieħor verjuri spettanti lill-Bejjiegħa tad-dirett dominju temporanju u ċ-ċens annwu u temporanju relattiv ta' erba' Ewro u sebgħa u tletin ċenteżmu (€4.37) għar-rimanenti perijodu ta' mija u ħamsin sena (150) illi beda jiddekorri mill-ewwel (1) ta' Jannar tas-sena elf tmien mija tmienja u sebgħin (1878) u s-sussegwenti assoluta u piena proprjetà wara l-iskadenza tal-konċessjoni enfitewtika temporanja, gravanti parti mill-istabbiliment mingħajr numru uffiċjali bl-isem "Marks and Spencers" f'The Strand f'Tas-Sliema, kantuniera ma' Triq Santa Rita u illi oriġinarjament kien jikkomprendi l-fondi urbani adebiti bħala "Carlton Theatre" già qabel bin-numri sittax (16), sbatax (17) u tmintax (18) Sliema Wharf u l-*

[2] Fol. 59 u 60 tal-proċess.

[3] Bi żvista r-Rikorrent ippreżenta l-kuntratt ta' trasferiment f'dawn il-proċeduri fl-atti tal-proċeduri fir-rigward ta' l-akkwist ta' sehem indiviż ta' 3/40 indiviża fl-istess proprjetà.

[4] Fol. 62 sa' 67 tal-proċess.

[5] Fol. 69 sa' 71 tal-proċess.

[6] Fol. 72 sa' 74 tal-proċess.

[7] Fol. 117 tal-proċess.

[8] Fol. 52 sa' 58 tal-proċess bir-Rikors Nru. 10/2017 fl-ismijiet "Mark Gaffarena v. Kummissarju tat-Taxxi".

ħanut bin-numru dsatax (19) Sliema Wharf kantuniera ma' Triq Santa Rita, liema numri hawn fuq indikati llum il-ġurnata ġew amalgamati f'entratura waħda mingħajr numru, kantuniera ma' Triq Santa Rita, bid-drittijiet u pertinenzi kollha tiegħu. Fl-att ta' trasferiment ġie in oltre dikjarat is-segwenti: *għal fini ta' kjarezza, jiġi ddikjarat illi l-istabbiliment Marks and Spencers, The Strand Tas-Sliema, fl-interita tiegħu kif jinsab mibni strutturalment odjernament, jokkupa s-sit già qabel okkupat mill-fondi urbani adebiti bħala "Carlton Theatre" già qabel bin-numri sittax (16), sbatax (17) u tmintax (18) Sliema Wharf u l-ħanut bin-numru dsatax (19) Sliema Wharf kantuniera ma' Triq Santa Rita u l-fondi wieħed (1), tnejn (2) u tlieta (3) fi Triq Santa Rita, Sliema, u jinsab sottopost għal fondi sovrastanti aċċessibbli minn entratura bin-numru erbgħa (4) fi Triq Santa Rita, inkluż is-sottosuol relattiv, bid-drittijiet u pertinenti kollha tiegħu.*

It-trasferiment in kwistjoni ġie komunikat lill-Kummissarju tat-Taxxi[9] li għadda biex jinkariga lill-Perit Carmel Cacopardo sabiex jagħtih stima tal-valur reali tas-sehem indiviż ta' 1/40 indiviża tad-dirett dominju temporanju u ċ-ċens annwu u temporanju relattiv għar-rimanenti perijodu ta' 150 sena illi beda jiddekorri mill-1 ta' Jannar tas-sena 1878 u s-sussegwenti assoluta u piena proprjetà wara l-iskadenza tal-konċessjoni enfitewtika temporanja, gravanti parti mill-istabbiliment "Marks and Spencers" f'The Strand, Tas-Sliema, akkwistat mir-Rikorrent u martu (hawn iktar 'l quddiem indikat bħala s-sehem indiviz tad-dirett dominju temporanju), fiż-żmien tat-trasferiment. Il-Perit Cacopardo ta stima *of the whole property in question* għall-valur ta' €1,950,000 u l-Kummissarju tat-Taxxi wasal għall-valur ta' €48,750[10] bħala l-valur tas-sehem indiviz tad-dirett dominju temporanju hekk akkwistat mir-Rikorrent u martu fl-4 ta' Mejju 2015.

A bażi ta' l-imsemmi valur il-Kummissarju tat-Taxxi ħareġ Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV131599 fil-konfront tar-Rikorrent permezz ta' liema esiġa ħlas tas-somma ta' €2,265.00 rappreżentanti taxxa fuq il-valur addizzjonali taxxabbli ta' €45,300, flimkien mas-somma ulterjuri ta' €453.00 rappreżentanti taxxa addizzjonali/penali, komplessivament ammontanti għal €2,718[11].

Ir-Rikorrent oġġezzjona għal-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV131599 permezz ta' ittra ta' oġġezzjoni datata 13 ta' Jannar 2016 f'liema jidher li ġiet inkluża valutazzjoni tal-Perit Giorgio Schembri fejn ingħad: *Property has been transferred from Ms. Stefanie Galea (I.D. 237566M) as per Notary Deed made by Dr. Angela Bezzina on the 4th May 2015 to Mr. Mark Gaffarena (I.D. 447176M) and Ms. Josielle Gaffarena (I.D. 72583M). In view of all the above, the location, the amenities and other aspects that may have an influence on the open market value of this property with a temporary ground rent of Euro 4.37 per annum for the remaining 12 years, the undersigned is hereby considering the latter to have a value for 1 share out of forty to be equivalent to Three Thousand Five Hundred Euro (€3,500.00). This value has been derived assuming that there are no onerous restrictions or unusual outgoings or encumberances of which I have no knowledge*[12].

---

[9] Dok. "KT1" a fol. 17 sa' 22 tal-proċess.

[10] Dok. "KT2" a fol. 23 tal-proċess.

[11] Dok. "KT3" a fol. 24 tal-proċess.

[12] Dok. "KT5" a fol. 28 u 29 tal-proċess bir-Rikors Nru. 10/2017 fl-ismijiet "Mark Gaffarena v. Kummissarju tat-Taxxi". Il-Kummissarju tat-Taxxi bi żvista ppreżenta l-oġġezzjoni tar-Rikorrent għal Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV131599 fl-atti tar-Rikors bin-Numru 10/2017 li miexi ma' dawn il-proċeduri.

In segwitu għal din l-oġġezzjoni l-Kummissarju tat-Taxxi nkariga Perit ieħor, il-Perit Anthony Robinson sabiex jagħtih stima tas-sehem indiviz tad-dirett dominju temporanju akkwistat mir-Rikorrent u martu, fid-data tat-trasferiment. L-imsemmi Perit ta stima għal tali sehem indiviż tad-dirett dominju temporaneju hekk akkwistat mir-Rikorrent u martu għall-valur ta' €7,000, u dana a bażi tas-segwenti konsiderazzjonijiet: *premises finished to high standard as part of a renowned British High street Brand. Location is also excellent for commercial purposes. However, in view of the uncertainties and the lack of control over the property, inherent from the minimal share of ownership acquired through subject deed, it is reasonable to assume that the real Open Market Value of this share amounts to a fraction of the amount as calculated by simple proportion of the Open Market Value of the entire property*[13].

Il-Kummissarju tat-Taxxi nkariga żewġ Periti oħra, il-Perit Hector Zammit u l-Perit Conrad Thake, sabiex jagħtuh stima tal-valur reali tas-sehem indiviż tad-dirett dominju temporanju akkwistat mir-Rikorrent u martu, fid-data tat-trasferiment. L-imsemmija Periti taw stima għal tali s-sehem indiviz tad-dirett dominju temporanju akkwistat mir-Rikorrent u martu għall-valur ta' €26,850, u dana in bażi għas-segwenti konsiderazzjonijiet: *the property being transferred consists of shares amounting to 1/40 and 3/40*[14]*, that is, a combined share of 1/10 of the property which has a total floor area of 358.40m² on each floor. This property is located within the Sliema commercial hub and is very well serviced by public transport. <u>Structure and Finishes</u>: The building consist of a showroom, housing the Marks & Spencer franchise, on two floors located at ground and first floor. The property underlies third party property which from outside seem to be in poor condition. The property itself is well finished and in good condition as it is used on a daily basis. <u>Planning Policies</u>: The area is located in an area designated by the current North Harbour Local Plan issued by Planning Authority as Sliema Primary Town Centre as highlighted in policy NHRE01 and ma SJ1. <u>Tenancy</u>: The property is said to be subject to a temporary ground rent of €4.37 per annum for the remaining 12 years. Originally for 150 years starting in 1878. <u>Dimensions</u>: Property has a frontage on the Strand of 12.8m and a depth of 28.6m giving an area of circa 358.40m² each floor. <u>Valuation</u>: After considering all the factors that affect or might affect the value of the same property in particular, its tenure, its condition and location, planning policy, size and desirability for such a property, we the undersigned Periti, confirm the value of the 1/40 share of the whole property as described above to be equivalent to twenty six thousand eight hundred fifty Euro (€26,850)*[15].

A bażi ta' din l-istima l-Kummissarju tat-Taxxi ħareġ Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV132694[16] li tirrevedi l-Likwidazzjoni ta' Taxxa IV131599 u esiġa ħlas tas-somma €1,170.00 rappreżentanti taxxa fuq il-valur addizzjonali taxxabbli ta' €23,400, flimkien mas-somma ulterjuri ta' €234.00 rappreżentanti taxxa addizzjonali, komplessivament ammontanti għal €1,404.00.

B'ittra datata 29 ta' Novembru 2016[17], ir-Rikorrent oġġezzjona għal din il-Likwidazzjoni ta' Taxxa wkoll u b'deċiżjoni ta' Rifjut ta' Oġġezzjoni datata 11 ta' Jannar

---

[13] Dok. "KT6" a fol. 29 u 30 tal-proċess.

[14] It-trasferiment mertu tal-proċeduri bir-Rikors Nru. 10/2017 fl-ismijiet "Mark Gaffarena v. Kummissarju tat-Taxxi".

[15] Dok. "KT7" a fol. 31 tal-proċess.

[16] Dok. "KT8" a fol. 33 tal-proċess.

[17] Dok. "KT9" a fol. 34 tal-proċess.

2017[18], il-Kummissarju tat-Taxxi ddeċieda s-segwenti: *in determining the value of the immovable property transferred, the Commissioner has obtained the advice of his technical expert, who valued the said immovable property at forty-eight thousand seven hundred and fifty Euro (€48,750), for the 1/40 undivided share. The Commissioner had no option other than to proceed with an assessment on the basis of the difference between the value of the immovable property in question as determined by him on technical advice and the declared price. At objection stage, reference was made to a team made up of another two departmental architects who together revised the original valuation to twenty-six thousand eight hundred and fifty Euro (€26,850.00). Therefore, the Commissioner directs that the claim is to be revised on the basis of the difference in values between the latter value and the price declared. On the other hand, the transferees failed to produce sufficient evidence to show that the value declared in the deed is correct. Under the circumstances, the Commissioner sees no valid reason for discarding the advice obtained by him and confirms his 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 initially chargeable in this case was €453.00. However, following the revision as directed in the preceding paragraph, the Commissioner directs that the amount of additional duty should be proportionately reduced to two hundred and thirty four Euro (€234.00). Otherwise, 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 transferees shall be liable to pay interest at the rate of 0.75% per month or part thereof, in accordance with Article 52(4)(a) of Cap. 364. Wherefore the Commissioner does not see any valid reason to cancel the assessment in question as desired by the transferees and, in accordance with the provisions of Article 56(3) of the Duty on Documents and Transfers Act (Cap. 364), he does not see any valid reason to cancel the assessment in question as desired by the transferees and, in accordance with the provisions of Article 56(3) of the Dutty on Documents and Transfers Act, (Cap. 364) he does hereby determine the duty and additional duty payable by Mark Gaffarena (I.D. 447176M) and Josielle Gaffarena (I.D. 72583M) in respect of the aforesaid transfer to be €1,170.00 and €234.00 respectively, for a total amount payable of one thousand four hundred and four Euro (€1,404.00) together with interest accrued.*

Flimkien mad-deċiżjoni ta' Rifjut ta' Oġġezzjoni l-Kummissarju tat-Taxxi reġa' ħareġ il-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV132694 fil-konfront tar-Rikorrent u mill-ġdid talbu l-ħlas tas-somma €1,170.00 rappreżentanti taxxa fuq il-valur addizzjonali taxxabbli ta' €23,400, flimkien mas-somma ulterjuri ta' €234.00 rappreżentanti taxxa addizzjonali, komplessivament ammontanti għal **€1,404.00**[19].

Ir-Rikorrent ħassu aggravat bid-deċiżjoni tal-Kummissarju tat-Taxxi u bil-ħruġ tal-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV132694 u interpona dan l-appell minnhom quddiem it-Tribunal fejn jitlob li t-Tribunal: (1) jiddikjara li d-deċiżjoni tal-Kummissarju tat-Taxxi datata 11 ta' Jannar 2017 hija fattwalment żbaljata billi naqas milli jsemmi l-fatti kollha li seħħew waqt l-istadju ta' oġġezzjoni; (2) jiddikjara li t-talba tal-Kummissarju tat-Taxxi għal ħlas addizzjonali tas-somma ta' €1,404.00, hija waħda

[18] Fol. 37 sa' 39 tal-proċess.

[19] Dok. "KT10" a fol. 35 u 36 tal-proċess.

eċċessiva; u (3) a tenur ta' l-Artikolu 58(4) tal-Kap.364 tal-Liġijiet ta' Malta, inaqqas il-likwidazzjoni magħmula mill-Kummissarju tat-Taxxi.

Huwa jibbaża l-appell tiegħu mid-deċiżjoni ta' Rifjut ta' Oġġezzjoni datata 11 ta' Jannar 2017 u mil-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV132694 fuq is-segwenti aggravji: (i) in segwitu għat-trasferiment ta' ishma f'fond li seħħ fl-4 ta' Mejju 2015, il-Kummissarju tat-Taxxi kien *ħareġ stima ta' taxxa addizzjonali u taxxa addizzjonali/penali. Illi l-esponent kien ippreżenta oġġezzjoni għall-istima addizzjonali u l-intimat kien ħatar lill-Perit Anthony Robinson sabiex jagħmel reviżjoni ta' l-istima oriġinali. Illi l-esponenti ma jafx x'ġara mir-rapport magħmul mill-Perit Robinson u kull ma jaf huwa li wara xi żmien ġie avżat li kienu ġejjin żewġ Periti oħra sabiex jagħmlu valutazzjoni oħra fil-fond/i ikkonċernati. L-esponenti ma ngħata l-ebda raġuni għal dan. Illi l-esponenti jħoss li huwa tassew stramb kif fid-deċiżjoni tiegħu ... l-intimat ma għamel ebda riferenza għall-valutazzjoni magħmula mill-Perit Robinson u kull ma jaf huwa li wara xi żmien ġie avżat li kienu ġejjin żewġ Periti oħra sabiex jagħmlu valutazzjoni oħra fil-fond/i kkonċernati. L-esponenti ma ngħata ebda raġuni għal dan. Illi l-esponenti jħoss li huwa tassew stramb kif fid-deċiżjoni tiegħu hawn annessa, l-intimat ma jagħmel ebda referenza għall-valutazzjoni magħmula mill-Perit Robinson, iżda jsemmi biss li "At objection stage, reference was made to a team made of another two departmental architects who together revised the original valuation to €26,850.00". Illi għalhekk l-esponenti jissottometti illi d-deċiżjoni ta' l-intimat tal-11 ta' Jannar 2017 hija waħda monka u qarrieqa billi ma semmietx dak kollu li kien seħħ fl-istadju ta' l-oġġezzjoni ta' l-istima; fejn ma issemma xejn dwar il-valutazzjoni tal-Perit Robinson; u fejn ma ssemma xejn dwar il-ħtieġa li jinqabdu żewġ Periti oħra wara li ġa kienet saret reviżjoni. Illi peress li l-esponenti ma ngħata ebda informazzjoni dwar il-valutazzjoni tal-Perit Robinson, l-esponenti jista' jallega biss illi l-intimat ma kienx kuntent b'dik ir-reviżjoni u ried jara kif jottjeni waħda li jkun jista' jaqbel magħha. Illi dan jista' jiġi kkunsidrat bħala 'forum shopping' fil-qasam ta' valutazzjonijiet magħmula minn Periti. Illi l-esponenti għaldaqstant jissottometti li l-inkarigu li ngħata liż-żewġ Periti addizzjonali kien wieħed abbużiv stante li ma ngħatat ebda raġuni valida għala saret il-ħatra. Illi jekk għandu jirriżulta waqt is-smigħ ta' dan l-appell li l-valutazzjoni tal-Perit Robinson kienet waħda anqas minn dik magħmula miż-żewġ Periti msemmija fid-deċiżjoni u l-intimat mhux talli naqas milli jinforma l-esponenti dwar dan iżda skarta din il-valutazzjoni mingħajr ebda raġuni valida, allura jirriżulta l-intimat kien interessat biss li jara kif ser jottjeni valutazzjoni li xtaq (u li l-esponenti jissottometti li hija waħda eċċessiva) u mhux li issir reviżjoni ġusta u xierqa*[20].

Il-Kummissarju tat-Taxxi jopponi għall-appell tar-Rikorrent mid-deċiżjoni ta' Rifjut ta' Oġġezzjoni u mil-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV132694 u jitlob li l-istess jiġi miċħud u minflok l-imsemmija deċiżjoni u Likwidazzjoni ta' Taxxa jiġu ikkonfermati stante li minn dak provdut fl-Artikolu 19(2) tal-Kap.364 tal-Liġijiet ta' Malta jirriżulta li l-Kummissarju mhux marbut b'numru speċifiku ta' Periti li jista' jibgħat sabiex jagħmel aċċess fuq proprjetà għall-finijiet li ssir valutazzjoni, u fi kwalunkwe każ Perit jiġi appuntat mill-Kummissarju sabiex jgħin lill-istess Kummissarju jistabilixxi l-valur tal-proprjetà u l-Kummissarju ma huwiex marbut li joqgħod fuq valutazzjoni ta' Perit jekk iħoss li jeħtieġ iktar kjarifiki jew ċertezza dwar il-valur, anke jekk għal tali skop ikollu bżonn jappunta Perit ieħor. Fl-aħħar mill-aħħar, ai termini ta' l-Artikolu 52(1) tal-Kap.364 tal-Liġijiet ta' Malta, il-valur irid jiġi stabbilit mill-Kummissarju tat-Taxxi u għalhekk hu jrid ikun sodisfatt dwar il-valur reali tal-proprjetà in kwistjoni u għal tali

[20] Rikors promotur fol. 1 u 2 tal-proċess.

għan jista' juża kull mezz li tippermetti l-liġi sabiex jaċċerta ruħu dwar tali valur qabel ma jiddeċiedi li jikkonferma, iħassar jew inaqqas l-ammont dovut f'Avviż ta' Likwidazzjoni ta' Taxxa.

Mill-atti proċesswali jirriżulta li bħala fatt fl-istadju ta' l-oġġezzjoni mil-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV131599, il-Kummissarju tat-Taxxi darbtejn talab l-opinjoni ta' Perit dwar l-istima tal-valur reali tas-sehem indiviz tad-dirett dominju temporanju akkwistat mir-Rikorrent u martu, fiż-żmien tat-trasferiment. L-ewwel Perit inkarigat mill-Kummissarju tat-Taxxi għal tali skop wara l-oġġezzjoni tar-Rikorrent kien il-Perit Anthony Robinson, li kif ingħad ta stima għall-valur ta' €7,000, u imbagħad inkariga lill-Perit Hector Zammit u lill-Perit Conrad Thake, li kellhom jaħdmu b'mod konġunt, illi taw stima għall-valur ta' €26,850. Kien in segwitu għal u a bażi ta' tali stima konġunta tal-Perit Zammit u tal-Perit Thake illi l-Kummissarju tat-Taxxi ħareġ il-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV132694, mertu ta' dawn il-proċeduri.

Ir-raġuni wara d-deċiżjoni li wara l-istima mogħtija mill-Perit Anthony Robinson jinħatru żewġ Periti oħra għall-fini li jagħtu stima tal-valur reali tas-sehem indiviz tad-dirett dominju temporanju akkwistat mir-Rikorrent u martu, fiż-żmien tat-trasferiment, toħroġ mix-xhieda ta' Alex Frendo mogħtija waqt is-seduta tat-28 ta' Novembru 2017[21], fejn stqarr illi f'dan il-każ *kien hemm qabża sostanzjali ta' interpretation minn naħa tal-Periti* - ossia bejn l-istima mogħtija mill-Perit Carmel Cacopardo (€48,750) u l-istima mogħtija mill-Perit Anthony Robinson (€7,000). *Biex id-dipartiment jissalvagwardja l-ewwelnett il-kredibilità tiegħu u ngħid għaliex il-kredibilità, dan għaliex id-Dipartiment jiġi grilljat minn awdituri u anke jekk ikun hemm eventwalità li jintagħżel il-każ aħna nidhru quddiem il-PAC, Public Accounts Committee. Allura din id-darba d-Dipartiment mar oltre, minħabba li dan il-każ jidher li huwa ftit aktar sensittiv mill-oħrajn, id-Dipartiment appunta żewġ Periti biex jagħmlu valuation flimkien, xhieda ta' xulxin u f'dak il-każ il-Periti kienu l-Perit Hector Zammit u l-Perit Conrad Thake. Hawn aħna morna oltre biex nistabilixxu market value ta' dak il-one fortieth li with all due respect one fortieth ta' dar tal-mamà tiegħi hija mod u one fortieth ta' dar li qed nitkellmu fuqha hija mod ieħor allura aħna konna aktar attenti u kawti illi qabbadna żewġ Periti ta' fiduċja tagħna u meta ngħid fiduċja mhux preferenza imma fiduċja assoluta tagħna biex jistabilixxu dak il-valur. ... dan kollu sar wara li ttieħed il-permess mingħand il-Kummissarju, proprju mingħand il-Kummissarju, il-Commissioner for Revenue, jiġifieri mil-liġi toħroġ li d-Dipartiment għandu dritt li jibgħat kemm jidhirlu hu periti. ... kien hemm meeting, a meeting was held with architect Robinson, tkellimna wkoll mal-Perit Cacopardo and both architects stand by their valuation, tkellimniha mal-Kummissarju, Commissioner for Revenue and agreed that we should seek a third opinion.*

Mistoqsi għaliex intagħżlet l-istima konġunta tal-Perit Hector Zammit u tal-Perit Conrad Thake u mhux l-istima mogħtija mill-Perit Anthony Robinson, Alex Frendo wieġeb *għax jekk ikollok żewġ esperti qed jaħdmu konġuntament flimkien inti għandek il-kredibilità u wieħed jista' jirraġuna ma' xulxin fis-sens jiftaħ u jespandi iktar kif ser jaslu għall-valur. ... Id-Dipartiment wasal li jagħżel tal-Periti flimkien għar-raġuni illi meta jitqabbdu żewġ esperti jaħdmu xi ħaġa flimkien ħassejna li inkunu aktar komdi nagħżlu dik il-valutazzjoni. ... Dehritilna aktar raġonevoli u anki naħseb li tajna mertu lill-każ fejn kien jidher li huwa każ sensittiv ħafna allura ddeċidejna li nqabbdu dawk iż-żewġ Periti. ... Sensittiv, ir-raġuni being illi peress li*

[21] Fol. 62 sa' 67 tal-proċess.

tal-Perit Cacopardo kienet tidher sploduta bħala valur u ta' l-ieħor kienet ferm ħafna inqas, allura bdejna ngħidu għaliex din id-diskrepanza. Mistoqsi jekk mill-files tad-Dipartiment tirriżultax raġuni speċifika għalfejn intgħażlet l-istima konġunta tal-Perit Zammit u tal-Perit Thake u mhux l-istima tal-Perit Robinson, Alex Frendo wieġeb *rajt iż-żewġ files, raġuni speċifika ma hemmx, sempliċement ittieħdet deċiżjoni wara konsultazzjoni mal-Kummissarju u kif diga' għedt il-Kummissarju awtorizzana nerġgħu nibgħatu żewġ Periti oħra.*

Minn qari tal-provvedimenti tal-Kap.364 tal-Liġijiet ta' Malta joħroġ ċar li t-taxxa fuq trasferiment ta' immobbli jew ta' xi jedd fuq immobbli trid titħallas fuq valur li jkun jirrispekkja l-valur reali ta' dak l-immobbli jew il-jedd fuq immobbli fiż-żmien tat-trasferiment. In effetti ai termini ta' l-Artikolu 32(1) tal-Kap.364 tal-Liġijiet ta' Malta *għandha titħallas fuq kull dokument u fuq kull sentenza, digriet jew ordni ta' kull qorti jew awtorità oħra leġittima, li bihom ħaġa immobbli jew xi dritt reali fuq xi immobbli jiġi trasferit lil xi persuna u fuq kull dikjarazzjoni magħmula skond l-artikolu 33, għar-rigward ta' persuni li minnhom joriġina t-trasferiment causa mortis li mietu fi jew wara t-23 ta' Novembru 1999, taxxa ta' ħames euro (5) għal kull mitt euro (100) jew parti minnha* ***ta' l-ammont jew tal-valur ta' dak li jingħata bil-ħlas tal-ħaġa trasferita jew tal-valur ta' dik il-ħaġa, liema jkun l-akbar***[22].

Ladarba ai termini ta' l-Artikolu 52(1) tal-Kap.364 tal-Liġijiet ta' Malta *meta l-Kummissarju jkun sodisfatt* ***li l-prezz jew dak li jkollu jingħata bi ħlas, jew valur kif dikjarat f'dokument li bih kwalunkwe ħaġa immobbli jew xi dritt reali fuq xi immobbli jiġi trasferit****, jew f'dikjarazzjoni ta' trasferiment causa mortis magħmula skond l-artikolu 33,* ***ikun inqas minn ħamsa u tmenin fil-mija (85%) tal-valur reali jew ta' dak li jkollu jingħata bi ħlas kif stabbilit mill-Kummissarju***[23]*, jew ikun inqas minn dak li jkollu jingħata bi ħlas li jirriżulta lill-Kummissarju li jkun fil-fatt tħallas, jew meta dikjarazzjoni li kellha issir skond l-artikolu 33 ma tkunx saret, huwa għandu jgħaddi sabiex jiddeċiedi b'ordni bil-miktub l-ammont ta' taxxa dovuta fuq id-differenza bejn il-valur jew dak li jkollu jingħata bi ħlas dikjarat u l-valur jew dak li jkollu jingħata bi ħlas għall-immobbli kif stabbilit jew kif jirriżulta lill-Kummissarju li jkun attwalment tħallas jew it-taxxa li kellha titħallas, skond il-każ, u għandu jagħmel stima skond il-każ...,* huwa evidenti li l-Kummissarju tat-Taxxi għandu **d-dover** li jaċċerta ruħu li l-prezz dikjarat fl-att ta' trasferiment u li fuqu tkun tħallset it-taxxa ai termini tal-Kap. 364 tal-Liġijiet ta' Malta, ikun effettivament jirrifletti l-valur reali ta' l-immobbli jew tal-jedd fuq immobbli trasferit fiż-żmien tat-trasferiment.

Sabiex il-Kummissarju tat-Taxxi jaċċerta ruħu minn tali fatt huwa jista' - u fil-fehma tat-Tribunal għandu - jinkariga Perit Arkitett (meta si tratta ta' immobbli jew xi jedd fuq immobbli) sabiex jagħtih stima tal-valur reali ta' tali immobbli jew jedd fuq immobbli trasferit. Il-Kummissarju tat-Taxxi però ma għandux ikun obbligat joqgħod fuq opinjoni u stima mogħtija mill-Perit inkarigat meta jkollu dubju jew ikun tal-fehma li tali opinjoni u stima hekk mogħtija ma jkunux jirriflettu l-valur reali ta' l-immobbli jew tal-jedd fuq immobbli trasferit. Kemm-il darba l-Kummissarju tat-Taxxi kellu jitqies li jkun marbut li joqgħod għall-opinjoni u stima tal-Perit inkarigat mingħajr id-dritt li jottjeni opinjoni u stima oħra, jekk iqis li hekk ikun meħtieġ, tkun qed tingħata interpretazzjoni li tmur għal kollox kontra l-ispirtu tal-Liġi.

---

[22] Enfasi tat-Tribunal.

[23] Enfasi tat-Tribunal.

Fil-każ in eżami l-ewwel Perit inkarigat mill-Kummissarju tat-Taxxi, il-Perit Carmelo Cacopardo, ta stima tal-valur reali tas-sehem indiviz tad-dirett dominju temporanju akkwistat mir-Rikorrent u martu, fiż-żmien tat-trasferiment, fl-ammont ta' €48,750. Il-Perit inkarigat mill-Kummissarju tat-Taxxi wara l-oġġezzjoni tar-Rikorrent, ossia l-Perit Anthony Robinson, ta stima tal-valur reali tas-sehem indiviz tad-dirett dominju temporanju akkwistat mir-Rikorrent u martu, fiż-żmien tat-trasferiment, fl-ammont ta' €7,000. Huwa innegabbli li bejn iż-żewġ stimi hemm differenza sostanzjali u t-Tribunal ma jistax ilum lill-Kummissarju tat-Taxxi f'li ried opinjoni u stima ulterjuri sabiex jaċċerta ruħu b'mod konkret, kif del resto għandu d-dover li jagħmel ai termini tal-Liġi, dwar liema hu il-valur reali tas-sehem indiviz tad-dirett dominju temporanju akkwistat mir-Rikorrent u martu, fiż-żmien tat-trasferiment.

Ir-Rikorrent jikkontendi li ma hijiex prassi solita tal-Kummissarju tat-Taxxi li wara il-Perit inkarigat in segwitu għal oġġezzjoni da parte tat-*taxpayer* għal-Likwidazzjoni ta' Taxxa maħruġa fil-konfront tiegħu, jinkariga Perit ieħor sabiex hu ukoll jagħtih stima tal-valur reali ta' l-immobbli jew jedd fuq immobbli trasferit, anzi jikkontendi li solitament jekk l-istima tal-Perit ta' wara l-oġġezzjoni tkun inqas mill-istima ta' l-ewwel Perit, il-Kummissarju tat-Taxxi joqgħod fuq tali tieni stima u joħroġ Likwidazzjoni ta' Taxxa riveduta a bażi ta' l-istess.

Għalkemm huwa minnu li b'mod ġenerali l-prassi tal-Kummissarju tat-Taxxi hija dik indikata mir-Rikorrent, kif ingħad iktar 'l fuq il-Kummissarju għandu **dover** ai termini tal-Liġi li jkun sodisfatt u jaċċerta ruħu li t-taxxa fuq it-trasferiment ta' immobbli jew xi jedd fuq immobbli ai termini tal-Kap.364 tal-Liġijiet ta' Malta, tkun tħallset fuq valur li jirrispekkja l-valur reali ta' tali immobbli jew jedd fuq immobbli fiż-żmien tat-trasferiment. Dan ifisser għalhekk li l-Kummissarju tat-Taxxi ma jistax u ma għandux b'mod awtomatiku joqgħod fuq u jaċċetta bħala korretta stima iktar baxxa mill-ewwel stima, iżda għandu jkun konvint li tali tieni stima tkun effettivament tirrispekkja l-valur reali ta' l-immobbli jew jedd fuq immobbli trasferit fiż-żmien tat-trasferiment. Fin-nuqqas ta' tali konvinżjoni ma għandux joqgħod fuq tali stima u għandu, kif fil-fatt ġara fil-każ in eżami, jottjeni opinjoni u stima oħra sabiex jara jekk tali tieni stima iktar baxxa tiġix ikkonfermata o meno. Kwalunkwe aġir mod ieħor da parte tal-Kummissarju tat-Taxxi jkun jikkostitwixxi abdikazzjoni tad-doveri statutorji tiegħu fil-ġbir tat-taxxa dovuta ai termini tal-Kap.364 tal-Liġijiet ta' Malta.

Ir-Rikorrent jilmenta wkoll mill-fatt li fid-deċiżjoni ta' Rifjut ta' Oġġezzjoni l-Kummissarju tat-Taxxi ma għamel assolutament l-ebda aċċenn għall-istima tal-Perit Anthony Robinson u lanqas aċċenna u wisq inqas ta spjegazzjoni għalfejn fl-istadju ta' l-oġġezzjoni għażel li jiskarta dik l-istima u minflok jinkariga żewġ periti oħra, il-Perit Hector Zammit u l-Perit Conrad Thake, u finalment jadotta l-istima tagħhom, ogħla minn dik il-Perit Robinson, u joħroġ Likwidazzjoni ta' Taxxa riveduta a bażi ta' l-istess. Huwa jikkontendi li dan in-nuqqas da parte tal-Kummissarju tat-Taxxi wassal biex *d-deċiżjoni ta' l-intimat tal-11 ta' Jannar 2017 hija waħda monka u qarrieqa billi ma semmietx dak kollu li kien seħħ fl-istadju ta' l-oġġezzjoni ta' l-istima, fejn ma ssemma xejn dwar il-valutazzjoni tal-Perit Robinson; u fejn ma ssemma xejn dwar il-ħtieġa li jitqabbdu żewġ Periti oħra wara li ġa kienet saret reviżjoni*[24].

Hawn it-Tribunal jagħmel referenza għal dak osservat mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fis-sentenza fl-ismijiet **Mussa Abdalla Sadek v. Bord ta' l-Appelli dwar ir-**

[24] Rikors promotur, fol. 1 tal-proċess.

Rifuġjati et, **Rik. Nru. 511/13** deċiża fil-15 ta' Novembru 2022: *there is no question that the observance of all the principles of natural justice in the field of administrative decisions is a very useful measure to ascertain the decision's own validity, as well as the validity of the process which led to such a decision being taken. The giving of reasons which specify why a decision has been made is a useful tool to help determine its validity, because it is on the strength of those declared reasons that one can appreciate why an administrative body has come to such a decision, what considerations it made in order to come to such a decision*[25]*, and what remedies may be available to the person affected by it. Poignantly, established authorities point out that "The principles of natural justice do not, as yet, include any general rule that reasons should be given for decisions. Nevertheless there is a strong case to be made for giving of reasons as an essential element of administrative justice. The need for it has been sharply exposed by the expanding law of judicial review, now that so many decisions are liable to be quashed or appealed against on grounds of improper purpose, irrelevant considerations and errors of law of various kinds. Unless the citizen can discover the reasoning behind the decision, he may be unable to tell whether it is reviewable or not, and so he may be deprived of the protection of the law. A right to reasons is therefore an indispensable part of a sound system of judicial review. Natural justice may provide the best rubric for it, since the giving of reasons is required by the ordinary man's sense of justice. It is also a healthy discipline for all who exercise power over others. … Notwithstanding that there is no general rule requiring the giving of reasons, it is increasingly clear that there are many circumstances in which an administrative authority which fails to give reasons will be found to have acted unlawfully"*[26]*. This standard applies even more where the public authority concerned carried the role of a tribunal with quasi-judicial powers. As outlined above, the main purpose underlying the rule of giving reasons for decisions derives from the fact that a person effected by such a decision deserves being able to understand it and, if the case permits, to appeal from that decision or from the reasonableness of that reasoning, or to seek any other remedy at law. This rule is akin to the rule that parties ought to be given the same opportunities to advance their respective positions before such tribunals or bodies (the principle of 'equality of arms'). In considering whether the duty to provide a reasoned decision has been observed, it has been established that such a decision ought to contain a clear exposition of those reasons which led to the decision actually arrived at and in a manner which the person effected by it can understand*[27]*. A decision need not be elaborate or long-winded, as conciseness is not contrary to clarity nor to substance*[28]*. Nor is it necessary to outline all the points or submissions made by the parties. However, as succinctly described in a particular judgement of our Courts, 'għandha tissodisfa fuq kollox lill-partijiet in kawża fuq il-korrettezza fattwali u ġuridika tar-raġunijiet li wasslu għad-deċiżjoni … ir-razzjonalità tal-motivazzjoni kellha fil-minimu tindika raffront bejn ir-raġuni tad-deċiżjoni u r-riżultanzi probatorji u l-prinċipju tad-dritt applikabbli … kull min hu fdat bl-inkarigu li jiġġudika għandu jassikura, għall-aħjar korrettezza fl-qadi tad-dmirijiet tiegħu, illi jipprovdi tifsira ċara u raġjonata dwar il-kontenut sostanzjali tal-kontroversja. Dan anke jekk il-ħsieb formattiv tiegħu jkun wieħed konċiż, basta dejjem li, fl-istess waqt jindika ċirkostanzi*

---

[25] Alfred Sant v. Kummissarju tat-Taxxi Interni, deċiża mill-Qorti ta' l-Appell fl-4 ta' Marzu 1992 u Mary Zarb v. Emma Azzopardi, deċiża mill-Qorti ta' l-Appell fit-28 ta' Marzu 2008.

[26] 49 HWR Wade & CF Forsyth Administrative Law (11th Edit, 2014) paġ. 440 – 1.

[27] Christopher Falzon v. Noel Gauci, deċiża mill-Qorti ta' l-Appell (Sede Inferjuri) fit-12 ta' Ġunju 2009.

[28] Mare Blu Tuna Farm Ltd v. Direttur Ġenerali Dipartiment tas-Sajd u Akkwakultura, deċiża mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fil-21 ta' Frar 2022.

speċifiċi li kienu jitqiesu minnu hekk idoneji biex isostnu jew, xorť oħra jirrespinġu l-fatt kostituttiv tad-dritt, oġġett tal-ġudizzju[29].

It-Tribunal huwa tal-fhema li meta d-deċiżjoni ta' Rifjut ta' Oġġezzjoni tal-Kummissarju tat-Taxxi datata 11 ta' Jannar 2017, tiġi kkunsidrata fid-dawl ta' dawn il-prinċipji ġuridiċi, għandu jirriżulta li l-istess deċiżjoni - għad li ma ssemmix l-inkarigu u konsegwenti stima tal-Perit Anthony Robinson u lanqas ir-raġuni għalfejn il-Kummissarju tat-Taxxi għażel li ma joqgħodx fuq dik l-istima iżda inkariga żewġ Periti oħra li qagħad fuq l-istima tagħhom - ma hijiex la monka u lanqas qarrieqa. Id-deċiżjoni in kwistjoni fiha raġunijiet suffiċjenti li jispjegaw kif u għaliex il-Kummissarju tat-Taxxi wasal għal valur taxxabbli addizzjonali ta' €23,400 u per konsegwenza kif u għaliex ma laqax it-talba tar-Rikorrent għar-revoka u tħassir tal-likwidazzjoni ta' taxxa magħmula minnu iżda għadda biex jirrivedi l-likwidazzjoni ta' taxxa magħmula minnu fir-rigward tat-trasferiment a favur tar-Rikorrent u ta' martu tas-sehem indiviz tad-direttdominju temporanju,u għaldaqstant fiha raġunijiet biżżejjed sabiex ir-Rikorrent ikun f'posizzjoni jifhem l-bażi tal-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV132694 maħruġa fil-konfront tiegħu u jappella minnha, kif fil-fatt għamel.

It-Tribunal josserva wkoll li għalkemm l-involviment tal-Perit Anthony Robinson fl-istadju ta' l-oġġezzjoni u l-istima ta' l-istess imsemmi Perit ma humiex imsemmija fid-deċiżjoni tar-Rifjut ta' Oġġezzjoni tal-Kummissarju tat-Taxxi u lanqas ma tissemma r-raġuni għalfejn il-Kummissarju tat-Taxxi nkariga żewġ Periti oħra wara il-Perit Robinson, ir-Rikorrent kien ben konxju mill-involviment tal-Perit Robinson fl-istadju ta' l-oġġezzjoni u kien ben konxju wkoll mill-fatt li l-Kummissarju tat-Taxxi nkariga żewġ Periti oħra wara l-Perit Robinson biex huma wkoll jagħtu l-istima tagħhom tas-sehem indiviz tad-direttdominju temporanju akkwistat mir-Rikorrent u martu, fiż-żmien tat-trasferiment. Tant hu hekk li fix-xhieda li ta waqt is-seduta tat-22 ta' Mejju 2017[30], ir-Rikorrent stqarr li wara l-oġġezzjoni tiegħu għal-Likwidazzjoni ta' Taxxa maħruġa kontrih in segwitu għall-istima tal-Perit Cacopardo, il-Kummissarju tat-Taxxi inkariga lill-Perit Robinson u *imbagħad erġajt irċevejt karta oħra mingħajr ma għamilt objection li ġejjin tnejn oħra u reġgħu ġew għat-tielet darba*.

Minn dan joħroġ għalhekk li d-dritt ta' appell tar-Rikorrent mil-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV132694 u mid-deċiżjoni ta' Rifjut ta' Oġġezzjoni tal-Kummissarju tat-Taxxi datata 11 ta' Jannar 2017, ma ġie bl-ebda mod ippreġudikat minkejja l-fatt li fid-deċiżjoni tiegħu l-Kummissarju tat-Taxxi ma semma xejn dwar l-involviment tal-Perit Anthony Robinson u l-istima tiegħu u ma tax raġuni għalfejn wara l-Perit Robinson intbagħtu żewġ Periti oħra u ġiet adottata l-istima tagħhom. Mhux talli minħabba f'hekk id-dritt ta' appell tar-Rikorrent ma ġiex ippreġudikat, talli huwa bbaża l-appell tiegħu mill-imsemmija Likwidazzjoni ta' Taxxa proprio fuq tali involviment u konsegwenti stima tal-Perit Robinson.

Ikkunsidrat dan il-punt it-Tribunal ser jgħaddi biex jittratta l-appell tar-Rikorrent fil-mertu u għal tali skop se jikkonsidra mhux biss jekk l-istima tal-Perit Hector Zammit u tal-Perit Conrad Thake, u per konsegwenza l-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV132694, hijiex eċċessiva o meno, iżda ser jikkonsidra wkoll jekk l-istima tal-Perit Anthony Robinson hijiex tali li iktar tirrifletti u tirrispekkja l-valur reali tas-sehem indiviz tad-direttdominju temporanju akkwistat mir-Rikorrent u martu, fiż-żmien tat-trasferiment.

---

[29] Eugene Cardona vs Transport Malta, deċiża mill-Qorti ta' l-Appell Inferjuri fit-18 ta' Ġunju 2010.

[30] Fol. 59 u 60 tal-proċess.

F'dan l-istadju t-Tribunal iħoss li jkun opportun li ssir referenza għal dak provdut fir-Regolament 3 tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 364.06 illi jistabilixxi kif għandu jiġi determinat il-valur ta' proprjetà trasferita jew il-valur ta' dritt fuq proprjetà trasferit għall-finijiet ta' l-Att dwar it-Taxxa fuq Dokumenti u Trasferimenti, Kap.364 tal-Liġijiet ta' Malta.

L-imsemmi Regolament jipprovdi li: *(1)(a) 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, jew fid-data tal-mewt tal-persuna li minnha jkun oriġina t-trasferiment causa mortis, skond il-każ, (hawnhekk iżjed 'il quddiem imsejħa "id-data rilevanti") u dan il-valur* ***għandu jiġi stabbilit skond dawn id-dispożizzjonijiet***[31]... In kwantu rigwarda l-valur tad-dirett dominju ta' kull proprjetà, l-imsemmi Regolament, fis-subregolament (6), jipprovdi: *il-valur tad-dirett dominju ta' kull proprjetà fid-data rilevanti għandu jiġi stabbilit kif ġej: (a) meta l-utiili dominju tal-proprjetà jkun perpetwu, jew meta l-perijodu li jifdal ma jkunx inqas minn ħamsin sena il-valur tad-dirett domunju ta' dik il-proprjetà għandu jkun: (i) dwar trasferiment causa mortis, il-valur li jirriżulta mill-kapitalizzazzjoni taċ-ċens annwali bir-rata ta' tmienja fil-mija; (ii) dwar kull dokument li bih ċedola ta' fidwa ta' ċens tiġi preżentata fil-Qorti, il-valur li jirriżulta mill-kapitalizzazzjoni taċ-ċens annwali kif stabbilita b'kull liġi li tirregola dik il-fidwa; (iii) f'kull każ ieħor, il-valur jew l-ammont ta' dak li jkollu jingħata bi ħlas, skond liema jkun l-ogħla, li ċ-ċens annwali jġib meta jinfeda jew jiġi trasferit fis-suq ħieles; (b)* ***meta l-perijodu li jifdal ta' l-utili dominju tal-proprjetà jkun inqas minn ħamsin sena, il-valur tad-dirett dominju ta' dik il-proprjetà għandu jkun id-differenza bejn il-valur tal-proprjetà assoluta ta' dik il-proprjetà u l-valur ta' l-utili dominju tagħha fl-istess data stabbilit skond id-dispożizzjonijiet tas-subregola (5)(b)***[32] - ladarba fil-każ in eżami ż-żmien li kien fadal mid-dirett dominju temporanju in kwistjoni kien ta' tnax-il sena, huwa dan l-aħħar dispost tal-Liġi illi japplika.

Il-valur tal-proprjetà assoluta huwa stabbilit ai termini tar-Regolament 3(2) tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 364.06, illi 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, inklużi kwalunkwe miljoramenti eżistenti f'dik id-data, kemm jekk magħmula jew imħallsa minn dak li qed jittrasferixxi, dak li qed jirċievi, jew kwalunkwe persuna oħra...* Ir-Regolament 3(5)(b) tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 364.06 jipprovdi li: *il-valur ta' l-utili dominju ta' kull proprjetà fid-data rilevanti għandu jiġi stabbilit kif ġej: ... (b) meta l-perijodu li jifdal ta' l-utili dominju jkun inqas minn ħamsin sena, il-valur ta' l-utili dominju jkun dak is-sehem tal-valur ta' l-utili dominju ta' l-istess proprjetà, stabbilit bħallikieku kien perpetwu skond id-dispożizzjonijiet tal-paragrafu (a), b'dan li jitqies b'mod ġust u xieraq iż-żmien tal-perijodu ji jifdaħ u ċ-ċirkostanzi l-oħra kollha rilevanti.*

Il-paragrafu (a) ta' l-imsemmi Regolament 3(5) tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 364.06 jipprovdi li: *meta l-utili dominju jkun perpetwu, jew meta l-perijodu li jifdal ma jkunx anqas minn ħamsin sena, il-valur ta' l-utili dominju għandu jkun id-differenza bejn il-*

[31] Enfasi tat-Tribunal.

[32] Enfasi tat-Tribunal.

valur tal-proprjetà assoluta stabbilit skond id-dispożizzjonijiet tas-subregola (2) u l-valur tad-dirett dominju stabbilit skond id-dispożizzjonijiet tas-subregola 7(a). Is-subregola 7(a) tar-Regolament 3 tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 364.06 tipprovdi li: *meta dak li jkollu jingħata bi ħlas għal trasferiment jew il-valur li fuqu għandha titqies it-taxxa ikun jikkonsisti fi ħlas kull tant żmien għal dejjem, jew għal żmien ta' għoxrin sena jew iżjed, jew inkella għal żmien mhux determinat, titħallas taxxa ad valorem meqjusa fuq l-ammont kollu li jkun imissu jitħallas matul iż-żmien ta' għoxrin sena.*

Meta l-istima tal-Perit Anthony Robinson għas-sehem indiviz ta' 1/40 indiviża tad-dirett dominju temporanju akkwistat mir-Rikorrent u martu, fiż-żmien tat-trasferiment, għall-valur ta' €7,000 tiġi kkunsidrata fid-dawl ta' dawn il-provvedimenti tal-Liġi, jirriżulta immedjatament evidenti li tali stima ma hijiex in linea ma dak hemm provdut u għaldaqstant ma tistax titqies li tirrispekkja l-valur reali ta' tali sehem indiviz tad-dritt dominju temporanju hekk akkwistat mir-Rikorrent u martu fiż-żmien tat-trasferiment.

Mill-Engineer's Property Valuation Check List esebita a fol. 30 tal-proċess - it-Tribunal jista' jistrih biss fuq dan id-dokument għaliex ebda waħda mill-partijiet kontendenti ma ressqet lill-Perit Robinson sabiex jixhed - jirriżulta li l-Perit Anthony Robinson wasal għall-istima tiegħu in bażi għas-segwenti konsiderazzjonijiet: *premises finished to high standard as part of a renowned British High street Brand. Location is also excellent for commercial purposes. However, in view of the uncertainties and the lack of control over the property, inherent from the minimal share of ownership acquired through subject deed, it is reasonable to assume that the real Open Market Value of this share amounts to a fraction of the amount as calculated by simple proportion of the Open Market Value of the entire property*. Huwa evidenti li l-Perit Anthony Robinson bl-ebda mod ma ħa in konsiderazzjoni u bbaża l-istima tiegħu fuq dak provdut fir-Regolament 3(6) tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 364.06 u fis-subregoli l-oħra kollha relattivi u għaldaqstant jiġi ribadit li l-istima ta' l-imsemmi Perit għall-valur ta' €7,000 bl-ebda mod ma tista' titqies li tirrispekkja l-valur reali tas-sehem indiviz tad-dirett dominju temporanju akkwistat mir-Rikorrent u martu, fiż-żmien tat-trasferiment.

Ikkunsidrata l-istima tal-Perit Anthony Robinson, jeħtieġ issa tiġi kkunsidrata l-istima konġunta tal-Perit Hector Zammit u l-Perit Conrad Thake għall-valur ta' €26,850, u jiġi determinat jekk tali stima tirrispekjax il-valur reali tas-sehem indiviz tad-dirett dominju temporanju akkwistat mir-Rikorrent u martu, fiż-żmien tat-trasferiment, jew inkella hijiex eċċessiva.

Għal tali skop it-Tribunal ottjena stima mill-Assistent Tekniku tiegħu il-Perit Anton Zammit.

Fir-rigward it-Tribunal josserva li fis-seduta tad-9 ta' April 2018[33], it-Tribunal ordna li jinżamm aċċess mill-Assistent Tekniku l-Perit Anton Zammit u dana sabiex jispezzjona l-fond in kwistjoni għall-fini li jagħti stima tal-valur reali tas-sehem indiviz tad-dirett dominju temporanju akkwistat mir-Rikorrent u martu, fiż-żmien tat-trasferiment. Il-Perit Zammit ippreżenta r-Rapport tiegħu fil-11 ta' Marzu 2019[34] u in bażi għall-konsiderazzjonijiet hemm magħmula huwa wasal għal stima ta' €13,358 għas-sehem indiviż tad-dirett dominju temporanju akkwistat mir-Rikorrent u martu.

---

[33] Fol. 78 tal-proċess.

[34] Fol. 84 sa' 87 tal-proċess.

Meta t-Tribunal ikkunsidra dan ir-Rapport ħass il-ħtieġa ta' iktar kjarifiki da parte ta' l-Assistent Tekniku l-Perit Anton Zammit u dana billi fil-fehma Tiegħu l-istima mogħtija mill-imsemmi Perit ma kenitx in linea ma' dak provdut fir-Regolament 3(6) tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 364.06. Għal kull buon fini hawn it-Tribunal jagħmel referenza għal dak provdut fl-Artikolu 10(1)(2) tal-Kap.490 tal-Liġijiet ta' Malta[35], minn liema jirriżulta li huwa ma huwiex obbligat u marbut li joqgħod fuq il-parir ta' l-assistenti tiegħu, iktar u iktar jekk jemmen li tali parir ma jkunx in linea ma' dak provdut fil-Liġi, hekk kif kien il-każ fil-każ in eżami.

Fuq id-direzzjoni tat-Tribunal għal iktar kjarifiki dwar l-istima tal-valur reali tas-sehem indiviz tad-dirett dominju temporanju akkwistat mir-Rikorrent u martu, fiż-żmien tat-trasferiment, l-Assistent ta' Tribunal il-Perit Anton Zammit ippreżenta Rapport ieħor, din id-darba bbażat, kif suppost, fuq il-provvedimenti tar-Regolament 3(6) tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 364.06[36]. Fl-imsemmi Rapport il-Perit Zammit ikkonstata u kkonkluda s-segwenti: *Il-kuntratt mertu ta' dan il-każ datat 4 ta' Mejju 2015 jelenka x-xiri ta' sehem tad-dominium directum ta' 1/40 għar-rimanenti perijodu ta' 150 sena liema dirett dominju beda jiddekorri mill-1 ta' Jannar 1878, u cioè fadal perijodu ta' 12.66 sena kif ukoll il-valur tas-sehem 1/40 tal-piena proprjetà wara l-iskadenza tal-konċessjoni enfitewtika temporanja. Il-valur taċ-ċens annwu huwa ta' erba' Ewro u sebgħa u tletin ċenteżmi (€4.37). Illi l-esponent ser l-ewwel jikkalkula l-valur tad-dirett dominju skond kif ġej: Illi l-valutazzjoni tad-dirett dominju skond Reg. 3(6)(b) ta' LS 364.06 huwa l-valur tal-utili dominju imnaqqas mill-valur tal-proprjetà assoluta u cioè: DD = Valur - UD, fejn DD = Il-valur tad-dirett dominju, Valur = Il-valur tal-proprjetà assoluta, UD = Il-valur ta' l-utili dominju. Illi l-valutazzjoni tal-utili dominju skond Reg. 3(5) huwa il-valur meqjus bħala ċens perpetwu mifdi b'ċedola [20*€4.37 = €87.4] imnaqqas mill-valur tal-proprjetà assoluta, u cioè: UD = Valur - €87.4. Għalhekk DD = Valur - UD = Valur - [Valur - €87.4] = Valur - Valur + €87.4 = €87.4. Il-valur tas-sehem ta' 1/40 huwa ta' 2.19. Illi fit-tieni parti, l-esponent ser jikkalkula il-valur tal-proprjetà assoluta. Skond Reg.3(2) ta' L.S. 364.06, dan il-valur huwa 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. Illi fl-opinjoni ta' l-esponent, il-valur kull metru kwadru fis-sena 2015 ta' din iż-żona ta' din it-tip ta' proprjetà f'dawn iċ-ċirkostanzi hija €1500 għal kull metru kwadru, u li għalhekk il-valur tal-proprjetà assoluta hija ta' €1,075,200. Għalhekk kull sena sehem relattiv ta' 1/40 huwa stimat 1,075,200/40 = 26,800. Illi għalhekk il-valur totali huwa s-somma tad-dirett dominju u l-valur tal-piena proprjetà, li huwa kkalkulat għas-sehem ta' 1/40 bħala 2.19 + 26,800 =* ***€26,882.19***[37]*. Illi tali ammont ta' sitta u għoxrin elf, tmien mija u tnejn u tmenin Ewro u dsatax-il ċenteżmu huwa l-valur tas-sehem ta' 1/40.*

Mir-Rapport ta' l-Assistent tat-Tribunal il-Perit Anton Zammit, jirriżulta għalhekk li l-valur reali tas-sehem indiviz tad-dirett dominju temporanju akkwistat mir-Rikorrent u martu, fiż-żmien tat-trasferiment, maħdum u determinat skond kif provdut fir-Regolament 3(6) tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 364.06, huwa €26,882.19. Dan il-valur

---

[35] (1) Fil-proċeduri li jsiru quddiemu, it-Tribunal ta' Reviżjoni Amministrattiva għandu jkun assistit minn żewġ assistenti, maħtura skond dan l-artikolu, li t-Tribunal ta' Reviżjoni Amministrattiva jkun jista' jikkonsulta f'kull każ biex jasal għad-deċiżjoni tiegħu. (2) Il-konsultazzjoni ssir bil-miftuħ jew kameralment u t-Tribunal ta' Reviżjoni Amministrattiva ma jkunx marbut li joqgħod fuq il-parir ta' l-assistenti tiegħu.

[36] Fol. 145 u 146 tal-proċess.

[37] Enfasi tat-Tribunal.

hekk determinat mill-Perit Anton Zammit huwa ferm viċin l-istima konġunta tal-Perit Hector Zammit u l-Perit Conrad Thake, li kif osservat iktar 'l fuq hija ta' €26,850, u għaldaqstant għandu jirriżulta li tali stima konġunta effettivament tirrispekkja l-valur reali ta' tali sehem indiviz tad-dirett dominju temporanju akkwistat mir-Rikorrent u martu, fiż-żmien tat-trasferiment, u ma hijiex eċċessiva.

Fiċ-ċirkostanzi għalhekk it-Tribunal iqis li l-appell tar-Rikorrent mid-deċiżjoni ta' Rifjut ta' Oġġezzjoni tal-Kummissarju tat-Taxxi datata 11 ta' Jannar 2017 u mil-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV132694, 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 ta' Rifjut ta' Oġġezzjoni tal-Kummissarju tat-Taxxi datata 11 ta' Jannar 2017 u mil-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV132694 u minflok jikkonferma l-istess imsemmija deċiżjoni u Likwidazzjoni ta' Taxxa.

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

MAĠISTRAT

DEPUTAT REĠISTRATUR