



**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. 31/2024VG**

**Alex Spiteri**

**Vs**

**Kummissarju tat-Taxxi u tad-Dwana**

**Illum 10 ta' Ġunju 2025**

**It-Tribunal,**

Ra r-Rikors ipprezentat minn Alex Spiteri fid-29 ta' April 2024 permezz ta' liema jitlob li t-Tribunal iħassar u jirrevoka d-deċiżjoni meħuda mill-Kummissarju tat-Taxxa u d-Dwana fil-31 ta' Jannar 2024 u minflok jeżentah mill-bżonn li jhallas l-ammonti ta' €4,250 bħala taxxa, €850 bħala penali u €1,069.73 bħala imghax, relattivament għat-trasferiment *causa mortis* ta' proprjetà li huwa wiret minghand huħ Carmel Spiteri;

Ra d-dokumenti annessi mar-Rikors promotur a fol. 3 sa' 7 tal-proċess;

Ra r-Risposta tal-Kummissarju tat-Taxxa u d-Dwana permezz ta' liema jopponi għall-appell tar-Rikorrent mid-deċiżjoni tiegħu u mill-Avviz ta' Rifjut ta' Ogġezzjoni bil-Kont Nru. CM052952 datati 31 ta' Jannar 2024, u jitlob li l-istess jiġi miċhud, bl-ispejjeż kontra r-Rikorrent, u minflok l-imsemmija deċiżjoni u Avviz ta' Rifjut ta' Ogġezzjoni jiġu kkonfermati, stante li: (i) in linea preliminari l-appell istitwit mir-Rikorrent huwa tardiv in kwantu ġie pprezentat oltre t-terminu ta' tletin ġurnata mid-data tan-notifika lilu ta' l-Avviz ta' Rifjut ta' Ogġezzjoni skond l-Artikolu 58(1) tal-Kap.364 tal-Liġijiet ta' Malta; u (ii) fil-mertu, l-allegazzjonijiet u konsegwenti pretensjonijiet tar-Rikorrent huma nfondati fil-fatt u fid-drift u d-deċiżjoni meħuda mill-Kummissarju tat-Taxxa u id-Dwana u l-likwidazzjoni magħmula minnu huma ġusti u saru skond il-Liġi u b'hekk jistħqqlhom konferma;

Ra d-dokumenti annessi mar-Risposta tal-Kummissarju tat-Taxxa u d-Dwana markati Dok. "KTD1" sa' Dok. "KTD7" a fol. 14 sa' 34 tal-proċess;

Ra li b'Digriet datat 11 ta' Lulju 2024<sup>1</sup>, giet ordnata korrezzjoni fir-Rikors promotur taht l-intestatura tat-Tribunal, fis-sens illi jizdiedu l-kliem "Att dwar it-Taxxa fuq Dokumenti u Trasferimenti - Kap.364 tal-Ligijiet ta' Malta";

Ra li d-Difensur tal-Kummissarju tat-Taxxa u d-Dwana tat ruhha b'notifikata għall-imsemmi Kummissarju bir-Rikors promotur kif korrett, izda zammet ferma l-eċċezzjoni tat-tardività ta' l-appell tar-Rikorrent;

Ra li b'Digriet datat 11 ta' Lulju 2024<sup>2</sup>, in vista ta' l-eċċezzjoni tat-tardività ta' l-appell tar-Rikorrent sollevata mill-Kummissarju tat-Taxxa u d-Dwana, it-Tribunal ordna l-inverżjoni tal-provi limitatamet għal tali eċċezzjoni, b'dana li jibda jressaq il-provi l-ewwel il-Kummissarju tat-Taxxa u d-Dwana;

Sema' x-xhieda ta' Claire Licari<sup>3</sup>, in rappreżentanza tal-Kummissarju tat-Taxxa u d-Dwana, u ta' Marica Cutajar<sup>4</sup>, in rappreżentanza tal-Maltapost p.l.c., mogħtija waqt is-seduta tal-25 ta' Novembru 2024 u ra d-dokumenti esebiti minn Claire Licari markati Dok. "CL" a fol. 49 sa' 59 tal-proċess u minn Marica Cutajar markati Dok. "MC" a fol. 60 sa' 62 tal-proċess;

Ra li r-Rikorrent baqa' ma ressaqx provi dwar l-eċċezzjoni tat-tardività ta' l-appell tiegħu sollevata mill-Kummissarju tat-Taxxa u d-Dwana u għaldaqstant l-istadju tal-provi tiegħu dwar din l-eċċezzjoni ġie dikjarat magħluq fis-27 ta' Marzu 2025<sup>5</sup>;

### **Ikkonsidra:**

Mill-atti proċesswali, senjatament mid-deċiżjoni ta' Rifjut ta' Ogġezzjoni tal-Kummissarju tat-Taxxa u d-Dwana, jirriżulta li in forza ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dr. Philip Lanfranco datat 20 ta' Ottubru 2016, ir-Rikorrent iddikjara li huwa wiret mingħand huħ Carmelo Spiteri: (i) *in-nofs (1/2) indiviż tad-dar numru sebgħa u erbgħin (47) Saint Joseph Street, Hal-Luqa, li kienet l-unika residenza ordinarja ta' l-imsemmi mejjet Carmelo sive Carmel Spiteri*, u dan in-nofs indiviż ta' l-imsemmija dar ġie dikjarat li għandu valur ta' €35,000; u (ii) *in-nofs (1/2) indiviż tal-ġardina li għandha bieb bla numru f'Parish Street, Hal-Luqa, tal-kejl din il-ġardina ta' ċirca mitejn u tmienja u għoxrin metri kwadri (228mk)* - liema nofs indiviż ta' l-imsemmija ġardina ġie dikjarat li għandu valur ta' €30,000.

Il-Kummissarju tat-Taxxa u d-Dwana nkariga Perit, il-Perit Anthony Robinson, sabiex jagħtih stima tal-valur li l-*ġiardina li għandha bieb bla numru f'Parish Street, Hal-Luqa tal-kejl din il-ġiardina ta' ċirca 228mk*, kienet iġġib li kellha tinbiegħ fis-suq liberu fid-data rilevanti<sup>6</sup>, li fil-każ in eżami, in kwantu trasferiment *causa mortis*, hija id-data tal-mewt ta' Carmel Spiteri - Regolament 3(1) tal-Legislazzjoni Sussidjarja 364.06, kif applikabbli fiz-żmien mertu ta' dawn il-proċeduri.

---

<sup>1</sup> Fol. 41 tal-proċess.

<sup>2</sup> Fol. 41 tal-proċess.

<sup>3</sup> Fol. 63 tal-proċess.

<sup>4</sup> Fol. 64 sa' 66 tal-proċess.

<sup>5</sup> Fol. 68 tal-proċess.

<sup>6</sup> Dok. "KTD2" a fol. 20 tal-proċess.

Il-Perit Anthony Robinson ta stima għall-valur ta' €210,000<sup>7</sup> u a bażi ta' tali stima u fid-dawl ta' dak provdut fl-Artikolu 52 tal-Kap.364 tal-Liġijiet ta' Malta, dejjem kif applikabbli fiz-żmien mertu ta' dawn il-proċeduri, il-Kummissarju tat-Taxxi hareġ Avviż ta' Likwidazzjoni bil-Kont Nru. CM052952 fil-konfront tar-Rikorrent permezz ta' liema esiġa hlas tas-somma ta' €4,250 rappreżentanti taxxa fuq il-valur addizzjonali taxxabbli ta' €80,000, flimkien mas-somma ta' €850 rappreżentanti taxxa addizzjonali, komplessivament ammontanti għal €5,100<sup>8</sup>.

Ir-Rikorrent oġġezzjona għall-Avviż ta' Likwidazzjoni bil-Kont Nru. CM052952 permezz ta' ittra ta' oġġezzjoni datata Novembru 2018<sup>9</sup> u in segwitu għal tali oġġezzjoni il-Kummissarju tat-Taxxa u d-Dwana nkariga Perit ieħor, il-Perit Hector Zammit, sabiex jagħtih jagħtih stima tal-valur li l-*giardina li għandha bieb bla numru f'Parish Street, Hal-Luqa tal-kejl din il-giardina ta' circa 228mk*, kienet iġġib li kellha tinbiegħ fis-suq liberu fid-data rilevanti<sup>10</sup>. Il-Perit Hector Zammit ta stima għall-valur ta' €295,000<sup>11</sup>.

B'dikjarazzjoni datata 6 ta' Jannar 2021<sup>12</sup>, il-Perit Christopher Mintoff stqarr illi *the undersigned Architect & Civil Engineer was instructed to assign fair values to two properties, belonging to Mr. Alex Spiteri of ID 568644M. The properties are: Unnumbered Land at Triq il-Parocca, Hal-Luqa; and 47, Triq San Ġużepp, Hal-Luqa. These [recte: fair] valuations were carried out accordingly by the undersigned, in two reports, dated 12<sup>th</sup> August 2016 and 17<sup>th</sup> October 2016, respectively. The undersigned confirms the validity of these reports and accepts that they are submitted to the relevant authorities to appeal their own differing valuations on these properties.*

Permezz ta' deċiżjoni ta' Rifjut ta' Oġġezzjoni datata 31 ta' Jannar 2024<sup>13</sup>, il-Kummissarju tat-Taxxa u d-Dwana, ikkonstata u ddeċieda li: *By Rule 3 of the Duty on Documents and Transfers Rules, 1993, it is established that the value of any property subject to duty under the Act "shall be the average price which such property would fetch if sold on the open market..." and the value of the property "shall be the value of such property on the date of the said transfer causa mortis...". In determining the value of the immovable property at No. 2 (in-nofs indiviż tal-ġardina f'Parish Street, Hal-Luqa) the Commissioner has sought to obtain the advice of his technical expert, who valued the said immovable property at an aggregate price of one hundred and five thousand euro (€105,000). The Commissioner had no option other than to proceed with an assessment based on 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 another departmental architect who valued the property at one hundred forty seven thousand and five hundred euro (€147,500). Notwithstanding the grounds raised by the Transferee in his letters, Transferee failed to prove that the value declared in the deed is correct i.e. being the average price which such property would fetch on the open market on the day of transfer, and on the basis of the difference between the lower values provided*

---

<sup>7</sup> Fol. 22 tal-proċess.

<sup>8</sup> Dok. "KTD5" a fol. 31 tal-proċess.

<sup>9</sup> Dok. "KTD3" a fol. 25 u 26 tal-proċess.

<sup>10</sup> Dok. "KTD4" a fol. 27 tal-proċess.

<sup>11</sup> Fol. 30 tal-proċess.

<sup>12</sup> Dok. "KTD7" a fol. 33 tal-proċess.

<sup>13</sup> Fol. 16 sa' 18 tal-proċess.

*by the departmental architects and the price declared, thus the Commissioner directs that the claim is not to be revised and Claim Number CM055241 is to stand. Under the circumstances, the Commissioner sees no valid reason for discarding the advice obtained by him from the departmental architects 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 chargeable in this case is eight hundred and fifty euro (€850) 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 0.33% 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 Transferee and, in accordance with the provisions of Article 56(3) of the Duty on Documents and Transfers Act, (Cap.364), he does hereby determine that duty and the additional duty payable by Alex Spiteri (I.D. 568644M), in respect of the aforesaid transfer to be four thousand two hundred and fifty euro (€4,250) and four hundred and eighty euro (€850) respectively, for a total amount payable of five thousand and one hundred euro (€5,100), together with interest accrued until payment is made.*

In segwitu għal din id-deċiżjoni l-Kummissarju tat-Taxxa u d-Dwana hareġ Avviż ta' Rifjut ta' Oġġezzjoni bil-Kont Nru. CM052952 datat 31 ta' Jannar 2024, permezz ta' liema talab lir-Rikorrent iħallas is-somma ta' €4,250 bħala taxxa fuq il-valur addizzjonali taxxabbli ta' €80,000, flimkien mas-somma ta' €850 rappreżentanti taxxa addizzjoni u mas-somma ta' €1,069.73 rappreżentanti imġax, komplessivament ammontanti għal **€6,169.73**<sup>14</sup>.

Ir-Rikorrent hassu aggravat bid-deċiżjoni tal-Kummissarju tat-Taxxa u d-Dwana u bl-Avviż ta' Rifjut ta' Oġġezzjoni bil-Kont Nru. CM052952 entrambe datati 31 ta' Jannar 2024, u interpona dana l-appell minnhom quddiem it-Tribunal. Huwa jitlob li t-Tribunal iħassar u jirrevoka d-deċiżjoni meħuda mill-Kummissarju tat-Taxxa u id-Dwana fil-31 ta' Jannar 2024 u minflok jeżentah mill-bżonn li jħallas l-ammonti ta' €4,250 bħala taxxa, €850 bħala penali u €1,069.73 bħala imġax, relattivament għat-trasferiment *causa mortis* tal-proprjetà li huwa wiret mingħand huħ Carmel Spiteri, u jibbaża dana l-appell fuq is-segwenti aggravju: *huwa ta l-valuri ġusti skond kif kien iggwidat mill-Perit tal-fiduċja tiegħu Chris Mintoff*<sup>15</sup>.

Il-Kummissarju tat-Taxxa u d-Dwana jopponi għall-appell tar-Rikorrent mid-deċiżjoni tiegħu u mill-Avviż ta' Rifjut ta' Oġġezzjoni bil-Kont Nru. CM052952 u jitlob li l-istess jiġi miċhud u minflok l-imsemmija deċiżjoni u Avviż ta' Rifjut ta' Oġġezzjoni jiġu ikkonfermati stante li: (i) in linea preliminari l-appell istitwit mir-Rikorrent huwa tardiv in kwantu ġie ppreżentat oltre t-terminu ta' tletin ġurnata mid-data tan-notifika lila ta' l-Avviż ta' Rifjut ta' Oġġezzjoni skond l-Artikolu 58(1) tal-Kap.364 tal-Liġijiet ta' Malta; u (ii) fil-mertu, l-allegazzjonijiet u konsegwenti pretensjonijiet tar-Rikorrent huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u d-deċiżjoni meħuda mill-Kummissarju tat-Taxxa u id-Dwana u l-likwidazzjoni magħmula minnu huma ġusti u saru skond il-Liġi u b'hekk jistħqqlhom konferma.

<sup>14</sup> Dok. "KTD1" a fol. 20 tal-proċess.

<sup>15</sup> Rikors promotur, fol. 1 tal-proċess.

B'din id-deċiżjoni t-Tribunal qed jittratta u jiddeċiedi l-eċċezzjoni tat-tardività ta' l-appell tar-Rikorrent sollevata mill-Kummissarju tat-Taxxa u d-Dwana.

Ai termini ta' l-Artikolu 58(1) tal-Kap.364 tal-Liġijiet ta' Malta, *kull persuna illi tħoss ruħha aggravata b'likwidazzjoni, u ma tkunx ftehmet mal-Kummissarju dwar l-ammont ta' taxxa li għandu jithallas kif provdut fl-artikolu 56(1), tista' tagħmel appell lit-Tribunal **fi żmien tletin ġurnata mid-data tan-notifika lilha ta' avviż tar-rifjut tal-Kummissarju li jemenda l-likwidazzjoni kif mitlub***<sup>16</sup>.

Ai termini ta' l-Artikolu 61(1) tal-Kap.364 tal-Liġijiet ta' Malta *avviż mogħti mill-Kummissarju għall-finijiet ta' dan l-Att għandu jiġi notifikat lill-persuna li lilha jkun indirizzat jew personalment jew billi jintbagħat bil-posta registrata fl-indirizz tan-negozju jew privat tagħha l-aħħar magħruf: Izda meta dak l-avviż ma jingħatax għax il-persuna ma tkunx tista' tinstab jew għal xi raġunijiet oħra attribwibbli għaliha u l-Kummissarju jippubblika avviż fil-Gazzetta u f'xi ġurnal wieħed jew iktar ta' kuljum fejn jiddikjara li dak l-avviż ikun sar u jistieden lill-persuna biex tmur tiġbru mid-Dipartiment, dak l-avviż għandu jitqies li jkun ġie notifikat kif imiss.*

Fil-każ in eżami u mill-provi prodotti jirriżulta li l-Kummissarju tat-Taxxa u d-Dwana għadda biex jinnotifika lir-Rikorrent bl-Avviż ta' Rifjut ta' Oġġezzjoni bil-Kont Nru. CM052952 maħruġ fil-31 ta' Jannar 2024, permezz tal-posta registrata. Mill-AR Card bin-Numru RC104505934MT esebita bħala Dok. "CL" a fol. 49 tal-proċess jirriżulta li l-imsemmi Avviż ta' Rifjut ta' Oġġezzjoni ġie notifikat fl-indirizz Blk 8, Flt 1, Triq il-Fosos, Floriana, ossia fl-indirizz tar-Rikorrent, nhar it-8 ta' Frar 2024 u ffirmat għalihom ċerta Carmen Spiteri. Din l-AR Card hekk iffirmata minn Carmen Spiteri giet ritornata lura lill-Capital Transfers Duty Department fit-12 ta' Frar 2024<sup>17</sup>.

Ir-Regolament 33 tal-Legislazzjoni Sussidjarja 254.01 - Regolamenti dwar Servizzi Postali (Ġenerali) - jipprovdi li *mal-kunsinna ta' oġġett postali registrat, l-indirizzat, ir-rappreżentant tiegħu, jew membru tal-familja tiegħu għandu, sakemm ma jingħatawx istruzzjonijiet kuntrarji lill-provditur ta' servizz universali involut mill-indirizzat, jagħti riċevuta tiegħu bil-miktub lill-provditur ta' servizz universali: Izda meta dik ir-riċevuta ma tingħatax, l-oġġett postali għandu jitqies li ma jkunx ġie kunsinnat: Izda wkoll dan ir-regolament hu bla preġudizzju għal kull liġi oħra li tirregola l-ġhoti ta' riċevuti għal oġġetti postali registrati.*

Evidentement bil-firma tagħha fuq l-AR Card bin-Numru RC104505934MT fit-**8 ta' Frar 2024**, Carmen Spiteri tat ir-riċevuta meħtieġa ai termini tal-Liġi fir-rigward tal-kunsinna - u b'hekk notifika - ta' l-Avviż ta' Rifjut ta' Oġġezzjoni bil-Kont Nru. CM052952 hekk maħruġ mill-Kummissarju tat-Taxxa u d-Dwana fil-31 ta' Jannar 2024. Din il-kunsinna, nonche notifika, ta' l-imsemmi Avviż ta' Rifjut ta' Oġġezzjoni fit-8 ta' Frar 2024 ma giet bl-ebda mod kontestata u/jew kontradetta mir-Rikorrent. Ma sar ebda aċċenn minnu fir-rigward fir-Rikors promotur u dwar l-eċċezzjoni preliminari sollevata mill-Kummissarju tat-Taxxa u d-Dwana - fejn din in-notifika hija ċentrali għall-istess - ir-Rikorrent ma ressaq assolutament l-ebda prova.

Ladarba n-notifika ta' l-Avviż ta' Rifjut ta' Oġġezzjoni bil-Kont Nru. CM052952 datat 31 ta' Jannar 2024 seħħet fit-**8 ta' Frar 2024**, isegwi li t-terminu statutorju ta' tletin ġurnata għall-preżentata ta' appell mill-istess beda jiddekorri minn dakinhar. It-

<sup>16</sup> Enfasi tat-Tribunal.

<sup>17</sup> Fol. 50 tal-proċess.

terminu utili għall-intavolar ta' l-appell għalhekk kien sal-**11 ta' Marzu 2024** (it-terminu proprjament għalaq fid-9 ta' Marzu 2024, iżda peress li id-9 ta' Marzu 2024 inzerta s-Sibt, it-terminu uffiċjali għalaq fil-11 ta' Marzu 2024), iżda l-appell odjern gie intavolat fid-**29 ta' April 2024**, ossia ben oltre l-imsemmi terminu statutorju ta' tletin gurnata prefiss fl-Artikolu 58(1) tal-Kap.364 tal-Liġijiet ta' Malta.

Fid-dawl ta' dan għalhekk isegwi li kif għustament eċċepit mill-Kummissarju tat-Taxxa u id-Dwana, l-appell tar-Rikorrent mill-Avviż ta' Rifjut ta' Ogġezzjoni bil-Kont Nru. CM052952 datat 31 ta' Jannar 2024, huwa tardiv u b'hekk għal kollox irritu u null.

Għal dawn ir-raġunijiet it-Tribunal jaqta' u jiddeċiedi billi **jilqa'** l-eċċezzjoni tal-Kummissarju tat-Taxxa u d-Dwana li l-appell tar-Rikorrent mill-Avviż ta' Rifjut ta' Ogġezzjoni bil-Kont Nru. CM052952 datat 31 ta' Jannar 2024 huwa tardiv, u konsegwentement jiddikjara tali appell bħala għal kollox irritu u null in kwantu ipprezentat tardivament.

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

**MAĠISTRAT**

**DEPUTAT REĠISTRATUR**