MALTA

Fit-Tribunal ta' Revizjoni Amministrattiva
Magistrat
Dr. Gabriella Vella B.A., LL.D.

Rikors Nru. 8/11VG

Philip Alamango

Vs

Kummissarju tat-Taxxi

Illum 18 ta' April 2018

It-Tribunal,

Ra r-Rikors ipprezentat minn Philip Alamango fid-9 ta' Frar 2011 permezz ta' liema jitlob li t-Tribunal ihassar u jirrevoka d-decizjoni tal-Kummissarju tat-Taxxi Interni datata 6 ta' Jannar 2011 u l-konsegwenti Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV117138 datata 11 ta' Jannar 2011, permezz ta' liema qed jisigi hlas tas-somma ta' €15,432.10 bhala taxxa fuq il-valur addizzjonali taxxabbli relattivament ghall-akkwist ta' sehem indiviz ta' 7/16 mill-hanut "Dutch House" Nru.25, Triq ir-Repubblika, il-Belt, Valletta, u tas-somma ultejuri ta' €15,432.10 bhala taxxa addizzjonali, bl-ispejjez kontra l-Kummissarju tat-Taxxi Interni;

Ra d-dokumenti annessi mar-Rikors a fol. 3 u 4 tal-process;

Ra r-Risposta tal-Kummissarju tat-Taxxi Interni permezz ta' liema jopponi ghall-appell tar-Rikorrent mid-decizjoni datata 6 ta' Jannar 2011 u mill-konsegwenti Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV117138 u jitlob li l-istess jigi michud, bl-ispejjez kontra r-Rikorrent, stante li l-ammont minnu pretiz huwa dovut fl-intier tieghu;

Ra d-dokumenti annessi mar-Risposta tal-Kummissarju tat-Taxxi Interni markati Dok. "CSD1" sa' Dok. "CSD8" a fol. 10 sa' 22 tal-process;

Ra l-affidavit tar-Rikorrent u d-dokumenti annessi mieghu markati Dok. "A" sa' Dok. "I" esebiti permezz ta' Nota pprezentata fit-28 ta' Gunju 2011 a fol. 31 sa' 71 tal-process, sema' x-xhieda tar-Rikorrent moghtija waqt is-seduti tal-15 ta'

Novembru 2011[1] u tat-22 ta' Ottubru 2013[2] u ra d-dokument, ossia rapport tal-Perit Raymond Vassallo, esebit mir-Rikorrent bhala Dok. "GV1" a fol. 77 tal-process, sema' x-xhieda tal-Perit Raymond Vassallo moghtija waqt is-seduta tal-15 ta' Novembru 2011[3] u x-xhieda ta' Ivan Portelli, in rapprezentanza tal-Kummissarju tat-Taxxi, moghtija waqt is-seduta tat-28 ta' Mejju 2012[4] u ra d-dokumenti, ossia r-Regoli ta' l-2005 dwar Aggustament ghall-Valur Dikjarat ta' Proprjetà Immobbli, Avviz Legali 3 ta' l-2005, esebit minn Ivan Portelli bhala Dok. "IP1" a fol. 85 sa' 93 tal-process, sema' x-xhieda tal-Perit Simon Saliba moghtija waqt is-seduti tat-13 ta' Gunju 2013[5] u tat-22 ta' Ottubru 2013[6] u ra d-dokumenti esebiti minnu markati Dok. "SS" a fol. 114 sa' 116 tal-process, sema' x-xhieda ta' l-Avukat Dottor Seigfred Borg Cole moghtija waqt is-seduta tat-22 ta' Ottubru 2013[7] u ra d-dokumenti esebiti mir-Rikorrent permezz ta' Nota pprezentata fl-14 ta' Jannar 2014 a fol. 134 sa' 164 tal-process u permezz ta' Nota pprezentata fit-3 ta' Dicembru 2014 a fol. 175 sa' 220 tal-process;

Ra li b'Digriet moghti fit-8 ta' Marzu 2012, giet ordnata korrezzjoni fir-Rikors promotur u kull fejn mehtieg fl-atti fis-sens illi l-intimat jigi indikat bhala "Il-Kummissarju tat-Taxxi" a tenur ta' l-Att XXII ta' l-2011 li dahal fis-sehh in forza ta' l-Avviz Legali 16 ta' l-2012;

Ra n-Nota ta' Sottomissjonijiet tar-Rikorrent a fol. 173 u 174 tal-process u ra n-Nota Responsiva tal-Kummissarju tat-Taxxi a fol. 226 sa' 229 tal-process;

Ra l-atti kollha tal-kawza;

Ikkonsidra:

In forza ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Victor John Bisazza datat 18 ta' Frar 2006[8], ir-Rikorrent u martu akkwistaw, flimkien u *in solidum* bejniethom, minghand Joseph Gatt ghan-nom u in rapprezentanza, skond l-ishma varji taghhom, ta' Dr. Anthony Buhagiar Duke, John Buhagiar, Carmel Buhagiar, Therese Aquilina, Liza Marie Blondeaux, Tamara Ann Gamez, Linda Morse, Carol Fierro, Joan Harrison, Ronald Hamilton; Joseph Duca, Demitiro Duca, Erica Piscopo; Joseph Vella f'ismu proprio u ghan-nom u in rapprezentanza ta' uliedu Geoffrey Charles Vella, Sandra Vella u Susan Vella; Stella Buhagiar; Josephine Gatt; u Demitrio Duca ghan-nom u in rapprezentanza ta' Madeleine Duca, is-sehem indiviz ta' 7/16 tal-hanut "Dutch House" Nru.25, Triq ir-Repubblika, il-Belt, Valletta, inkluz il-kantina sottostanti u l-kamra sovrastanti, liberu u frank, izda soggett ghall-kirja fl-intier tieghu favur l-istess Rikorrent, versu l-prezz ta' Lm95,000, illum ekwivalenti ghal €221,290.00; **u**, dejjem flimkien u *in solidum* bejniethom, akkwistaw minghand Myriam Psaila ghan-nom u in rapprezentanza ta' Anthony Fortunato u Helen Rose konjugi

[1] Fol. 78 tal-process.
[2] Fol. 129 u 130 tal-process.
[3] Fol. 79 u 80 tal-process.
[4] Fol. 94 u 95 tal-process.
[5] Fol. 119 sa' 125 tal-process.
[6] Fol. 127 u 128 tal-process.
[7] Fol. 131 u 132 tal-process.
[8] Fol. 34 sa' 56 tal-process.

Berkeley, is-sehem indiviz ta' 3/160 tal-hanut "Dutch House" Nru. 25, Triq ir-Repubblika, il-Belt, Valletta, inkluz il-kantina sottostanti u l-kamra sovrastanti, liberu u frank, izda soggett ghall-kirja fl-intier tieghu favur l-istess Rikorrent, versu il-prezz ta' Lm9,000, illum ekwivalenti ghal €20,964.36.

L-akkwist tas-sehem indiviz ta' 7/16 tal-hanut "Dutch House" Nru.25, Triq ir-Repubblika, Il-Belt, Valletta, gie notifikat lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni, illum Kummissarju tat-Taxxi, fit-2 ta' Marzu 2006[9]. Il-Kummissarju tat-Taxxi Interni ghadda biex jinkariga lill-Perit Simon Saliba sabiex jaghtih stima tal-valur reali tas-sehem indiviz ta' 7/16 tal-hanut "Dutch House", Nru.25, Triq ir-Repubblika, il-Belt, Valletta, akkwistat mir-Rikorrent fiz-zmien tat-trasferiment. Inizjalment il-Perit Saliba ta' stima tal-hanut intier ghall-valur ta' Lm600,000 liema valur kien wiehed *best of judgment* in kwantu jirrizulta li l-Perit kellu dubju dwar jekk il-hanut kienx mikri jew inkella liberu u frank[10]. Nonostante tali dubju w in bazi ghal tali stima l-Kummissarju tat-Taxxi Interni hareg Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV096431 datata 1 ta' Dicembru 2006[11] fil-konfront tar-Rikorrent fir-rigward tas-sehem indiviz ta' 7/16 akkwistat minnu, permezz ta' liema talbu jhallas is-somma ta' Lm8,375.00 bhala taxxa fuq il-valur addizzjonali taxxabbli ta' Lm167,500[12], flimkien mas-somma ulterjuri ta' Lm8,375.00 bhala taxxa addizzjonali in konnessjoni ma' l-akkwist tas-sehem indiviz ta' 7/16 tal-hanut "Dutch House" Nru.25, Triq ir-Repubblika, il-Belt Valletta.

Ir-Rikorrent oggezzjona ghal din il-Likwidazzjoni ta' Taxxa permezz ta' ittra datata 22 ta' Dicembru 2006[13] u ta' ittra ulterjuri datata 30 ta' Marzu 2007[14]. In segwitu ghal dawn l-ittri fejn, fost affarijiet ohra, gie kkonfermat lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni li *the premises in question are subject to a commercial lease as the receipts and the lease contract submitted to the architect evidence; this fact obviously affects the value of the premises as it is occupied premises that the landlord can never vacate*[15], il-Perit Simon Saliba rreveda l-istima tieghu u b'hekk ta stima tal-fond intier *rented and undivided* ghall-valur ta' Lm520,000 b'dana li s-sehem indiviz ta' 7/16 gie stmat ghall-valur ta' Lm227,500[16]. In bazi ghal tali stima, li regghet giet ikkonfermata mill-Perit Saliba f'minuta Nru. 11 fejn iddikjara li *please refer to note Red(2) by Notary John Bisazza LL.D. where it is confirmed that 3/160 = Lm9,000 therefore whole is equal to Lm480,000. Therefore 7/16 should be equal to Lm210,000. I hereby confirm my original value of Lm520,000 - WHOLE*[17]*,* b'decizjoni datata 6 ta' Jannar 2011, il-Kummissarju tat-Taxxi Interni irreveda l-valur tas-sehem indiviz ta' 7/16 tal-hanut "Dutch House" Nru.25, Triq ir-Repubblika, Il-Belt Valletta, 'l isfel ghal Lm227,500, illum ekwivalenti ghal €529,932.45, u konsegwentement irreveda 'l isfel it-taxxa dovuta fuq il-valur addizzjonali taxxabbli ta' Lm132,500, ekwivalenti ghal €308,641.97 ghal

[9] Dok. "CSD1" a fol. 10 u 11 tal-process.
[10] Dok. "SS" a fol. 114 tal-process.
[11] Dok. "CSD2" a fol. 12 tal-process.
[12] Lm600,000 x 7/16 = Lm262,500 - Lm95,000 = Lm167,500 (illum ekwivalenti ghal €390,170.00).
[13] Dok. "CSD3B" a fol. 15 tal-process.
[14] Dok. "CSD3A" a fol. 13 u 14 tal-process.
[15] Fol. 15 tal-process.
[16] Fol. 115 tal-process.
[17] Fol. 116 tal-process.

Lm6,625.00, illum ekwivalenti ghal €15,432.10, u rreveda 'l isfel ukoll it-taxxa addizzjonali ghal Lm6,625.00, illum ekwivalenti ghal €15,432.10[18].

In segwitu ghal tali decizjoni l-Kummissarju tat-Taxxi Interni hareg Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV117138 fil-konfront tar-Rikorrent permezz ta' liema talbu jhallas taxxa fl-ammont ta' €15,432.10 u taxxa addizzjonali fl-ammont ta' €15,432.10 in konnessjoni ma' l-akkwist tas-sehem indiviz ta' 7/16 tal-fond ossia hanut "Dutch House" Nru.25, Triq ir-Repubblika, il-Belt, Valletta[19]. Ir-Rikorrent hassu aggravat b'din id-decizjoni u konsegwenti Likwidazzjoni ta' Taxxa u interpona l-appell odjern fejn qed jitlob li t-Tribunal ihassar u jirrevoka l-imsemmija decizjoni tal-Kummissarju tat-Taxxi Interni u l-konsegwenti Likwidazzjoni ta' Taxxa mahruga fil-konfront tieghu.

Ir-Rikorrent jibbaza l-appell tieghu fuq is-segwenti aggravji: (i) l-proprjetà li sehem indiviz minnha gie trasferit kienet fi stat hazin ta' manutensjoni kif ukoll kienet soggetta ghall-kirja kummercjali li dak iz-zmien kienet protetta mill-Ligi bhala indefinita ossia ghal dejjem, b'rata ta' kera li ma kienet bl-ebda mod tirrispekkja r-*rental value* ta' dak iz-zmien; (ii) biex huwa wasal ghal dan l-akkwist saru hafna negozjati u fil-fatt dan l-akkwist kien transazzjoni parzjali ta' diversi disputi bejnu u il-proprejtarji l-ohra tal-fond in kwistjoni; (iii) l-istima tal-Perit Saliba hija eccessiva ghaliex il-prezz li bih huwa akkwista dan is-sehem indiviz kien kommercjalment gholi u s-sehem indiviz minnu akkwistat kellu potenzjal kummercjali limitat hafna fis-suq Malti.

Il-Kummissarju tat-Taxxi Interni jopponi ghall-appell tar-Rikorrent mid-decizjoni datata 6 ta' Jannar 2011 u mill-konsegwenti Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV117138 u jitlob li l-istess jigi michud stante li l-ammont minnu pretiz huwa dovut fl-intier tieghu.

Mill-provi prodotti mir-Rikorrent jirrizulta ferm car li huwa jibbaza dan l-appell fuq il-fatt li s-sehem indiviz ta' 7/16 tal-hanut "Dutch House" Nru. 25, Triq ir-Repubblika, il-Belt Valletta, minnu akkwistat kien appuntu sehem indiviz ta' fond indiviz bejn diversi sidien ohra, liema fond per di più kien mikri lilu stess u l-kirja kienet kirja protetta ai termini tal-Ligi. In effetti fl-affidavit tieghu r-Rikorrent jikkontendi li *s-sehem indiviz ta' l-immobbli oggett ta' dan l-appell ma ghandux xi valur kummercjali gholi peress li huwa sehem indiviz ta' proprjetà mikrija indefinittivament u li ma kien jiswa lill-hadd hlief lili. Biex wiehed jasal ghall-valur oggettiv u cioè il-market value wiehed mhux semplici jmur fuq il-post, jivvaluta u jaghmel somma matematika, li del resto hija wkoll zbaljata... Wiehed jista' jistabilixxi l-market value billi jhares lejn l-valutazzjoni holistikament: inkluz il-problemi kollha biex tlaqqa l-proprjetarji tas-sehemiet kollha b'opinjonijiet diversi u ftit minnhom bil-kemm jitkellmu, problemi ta' ricerki, il-fatt li l-hanut kien soggett ghall-kirja protetta, il-kondizzjoni miskin ta' l-istess hanut, il-fatt li qed tixtri sehem indiviz u mhux kollox, ecc. Illi meta jiena xtrajt l-imsemmi sehem indiviz, apparti minn kollox, kien fi stat hazin hafna u kellu l-faccata lanqas tingabar. Il-faccata tal-hanut kienet ta' l-aluminium gold b'vetrina mkissra u ma*

[18] Fol. 18 sa' 20 tal-process.
[19] Fol. 21 tal-process.

stajtx nirranga peress li ma kellix permess minghand is-sidien li gheddewni kemm il-darba li jkeccuni jekk jiena nibdilha. Biex tidhol gol-hanut kien hemm targa gholja ta' pied u dwar din ukoll is-sidien qatt ma tawni permess inbaxxiha. Inzid nghid ukoll illi gewwa kien izghar milli huwa llum ..., kien ikrah u b'mobbli antikwata u kerha. Jiena ma stajt naghmel xejn ghax il-ftehim tal-kera fl-artikolu 5 ... ipprojbieni milli nibdel jekk ma jkollix il-permess tas-sidien. ... Din il-klawsola kienet ukoll wahda mir-ragunijiet illi jiena ghazilt li nipprova nasal fi ftehim u nibda nixtri minghand l-imsemmija sidien kollha, li kif gja ghedt kienu hafna u fil-maggoranza ma kienux jaqblu bejniethom. Nista' nghid li fic-cirkustanzi kont kwazi obbligat li nixtri ghax inkella ma stajt qatt niehu n-nifs fin-negozju tieghi[20].

A tenur tar-Regolament 3(2) tar-Regoli dwar Taxxa fuq Dokumenti u Trasferimenti, Legislazzjoni Sussidjarja 364.06, kif applikabbli fiz-zmien pertinenti ghal dawn il-proceduri, ossia qabel l-emendi li dahlu fis-sehh bl-Avviz Legali 205 ta' l-2016: *il-valur tal-proprjetà assoluta ta' kull proprjetà fid-data rilevanti* [fil-kaz in ezami d-data ta' l-akkwist] *ghandu jkun il-prezz medju li dik il-proprjetà kienet iggib li kellha tinbiegh fis-suq liberu f'dik id-data, wara li jitqiesu c-cirkostanzi kollha li jolqtu lil dik il-proprjetà*[21]. Fil-fehma tat-Tribunal ic-cirkostanzi li jolqtu l-proprjetà huma: (i) it-titolu fuq il-proprjetà; (ii) id-daqs u l-lokalità tal-proprjetà; (iii) l-istat strutturali tal-proprjetà; u (iv) il-potenzjal tal-proprjetà, partikolarment meta din tkun proprjetà kummercjali. B'hekk huma dawn ic-cirkostanzi li mhux biss jinhtieg izda, ai termini tal-Ligi, ghandhom jittiehdu in konsiderazzjoni ghall-fini ta' stima tal-valur reali tal-proprjetà fiz-zmien ta' l-akkwist.

Fil-kaz in ezami l-hanut "Dutch House" Nru.25, Triq ir-Repubblika, il-Belt Valletta, huwa fond bla dubju ta' xejn ta' natura kummercjali u jinsab f'zona kummercjali centrali in kwantu ma huwiex biss sitwat il-Belt Valletta izda jinsab fi Triq ir-Repubblika, il-Belt Valletta, ossia t-triq principali tal-Belt Valletta. Bhala fond per se jirrizulta li l-fond ghandu daqs tajjeb u ghalkemm seta' kien hemm kwistjonijiet ta' manutensjoni w estetika ma jirrizultax li kien hemm xi problemi u/jew difetti strutturali li serjament jimpingu fuq il-valur tal-fond. Jirrizulta wkoll li fiz-zmien ta' l-akkwist il-hanut kien proprjeta ta' diversi sidien, fosthom anke ir-Rikorrent stess, u kien mikri lill-istess Rikorrent.

Minn konsiderazzjoni tax-xhieda tal-Perit Simon Saliba jirrizulta li dawn il-fatturi gew kollha kkunsidrati minnu ghall-fini ta' l-istima tal-valur tal-proprjetà intiera, ossia ghall-istima ta' Lm520,000.

Mill-atti processwali u mill-provi prodotti jirrizulta li inizjalment il-Perit kien ta stima ta' Lm600,000 peress li fl-Avviz dwar it-trasferiment kien hemm indikat li s-sehem indiviz ta' 7/16 tal-hanut "Dutch House", Nru.25, Triq ir-Repubblika, il-Belt Valletta, gie trasferit lir-Rikorrent liberu u frank. Il-Perit però kien ghamilha cara li din kienet stima *best of judgement* peress li minkejja dak dikjarat fl-Avviz tat-trasferiment kien hemm dubju dwar jekk il-fond kienx mikri jew le. Wara li gie iccarat dan il-punt u rrizulta li l-fond kien mikri lir-Rikorrent stess, il-Perit irreveda l-istima tieghu 'l isfel ghal Lm520,000 - li hija appuntu l-istima fuq liema nghatat

[20] Fol. 32 u 33 tal-process.
[21] Enfasi tat-Tribunal.

id-decizjoni u konsegwentement inharget il-Likwidazzjoni ta' Taxxa mertu ta' dawn il-proceduri. Fuq domanda tat-Tribunal dwar x'ha in konsiderazzjoni ghall-finijiet ta' l-istima tieghu l-Perit Saliba wiegeb *li hadt in konsiderazzjoni kif fhemtkom, il-fatt il-posizzjoni tieghu li huwa prime site, il-fatt li huwa commercial property, il-fatt li min qieghed jixtri huwa wkoll it-tenant tehodha wkoll in consideration u ovvjament hadt in consideration, mhux hadt in consideration, jiena kont nahdem fuq il-Belt mis-sena 2000, jigifieri l-esperjenza tax-xoghol.* In risposta ghall-mistoqsija jekk ikkunsidrax *il-postijiet bhal faccata, id-daqs, il-kundizzjoni tal-hanut, il-problemi legali li seta' kien hemm. Dawn ikkunsidrajthom?* il-Perit wiegeb *il-problemi legali ma kontx naf bihom u qatt ma ikkunsidrajthom, id-daqs ovvjament dhalt go fih jigifieri meta inti se tidhol go fih ha tara x'hemm u x' m'hemmx jigifieri ha jkollok idea. Niftakar kien hemm, tidhol u ghandek mezzanin zghir fuq hekk idur jigifieri, kont mas-Sur Alamango jigifieri kien prezenti wkoll jigifieri d-daqs hu li hu.* Mistoqsi *ara tiftakarx li l-faccata kienet ta' l-aluminium bronze u llum il-faccata ma tistax tinbidel?* il-Perit wiegeb *dan qeghdin nghidu way back to 2006 ta. Però inti ok naqbel mieghek li inti qed tghid isma' ghax kien hemm it-targa u ghax kien hemm l-aluminium, però l-iktar haga importanti f'din il-proprjetà hija l-posizzjoni. Jigifieri issa jekk tghidli isma' jien biex nibdel il-faccata rrid tant u rrid tant però it is irrelevant meta inti tara s-sahha ta' din il-proprjetà bhala posizzjoni u dak huwa l-argument tieghi.* Mistoqsi in kontro-ezami dwar l-istat tal-hanut il-Perit Saliba wiegeb *ifhimni kien hanut jopera meta mort jiena imma ma nistax nghid ifhimni li kellu xi finishes superjuri jew xi haga hekk, kien normali, just ovvjament kien lest ghar-refurbishing xi darba, però kien jopera. Però meta dhalna kien jopera, konna dhalna jigifieri issa veru l-kondizzjoni tghidli ma kinitx daqshekk tajba, imma kien jopera*[22].

It-Tribunal itenni li fil-fehma tieghu l-Perit Simon Saliba ha in konsiderazzjoni dawk ic-cirkostazni kollha li ai termini tal-Ligi kien obbligat li jikkonsidra ghall-finijiet ta stima tal-valur reali tal-proprjetà, f'dan il-kaz sehem indiviz, akkwistat mir-Rikorrent fiz-zmien ta' l-akkwist. Huwa tal-fehma ghalhekk li l-konstatazzjonijiet, konsiderazzjonijiet u eventwali konkluzzjonijiet raggunti mill-Perit Saliba huma korretti bil-konsegwenza ghalhekk li l-istima tieghu u l-konsegwenti Likwidazzjoni tat-Taxxa bil-Kont Nru. IV117138 mahruga a bazi taghha ma humiex eccessivi.

Li l-valur dikjarat fil-kuntratt ta' trasferiment fl-atti tan-Nutar Victor Bisazza datat 18 ta' Frar 2006 ghall-akkwist tas-sehem indiviz ta' 7/16 ma jirrispekkjax il-valur reali fuq is-suq miftuh fiz-zmien tat-trasferiment jirrizulta wkoll mill-akkwisti ta' l-ishma indivizi l-ohra fl-istess fond da parte tar-Rikorrent, b'mod partikolari mill-akkwist tas-sehem indiviz ta' 3/160 akkwistat verso l-prezz ta' Lm9,000, illum ekwivalenti ghal €20,964.36, dakinhar stess tat-18 ta' Frar 2006 u in forza ta' l-istess kuntratt ta' akkwist fl-atti tan-Nutar Victor Bisazza datat 18 ta' Frar 2006.

Siccome s-sehem indiviz ta' 3/160 gie akkwistat verso l-prezz ta' Lm9,000 ifisser u jwassal biex il-fond fl-intier tieghu kien stmat ghall-valur ta' Lm480,000, illum ekwivalenti ghal €1,118,009.23. Ir-Rikorrent jipprova jiggustifika tali prezz billi

---

[22] Xhieda moghtija waqt is-seduta tat-13 ta' Gunju 2013, fol. 119 sa' 125 tal-process.

jikkontendi li siccome kien necessarju ghalih li jkollu *a hold fuq il-hanut,* kien dispost jhallas kwalunkwe cirfa mitluba lilu.

Fix-xhieda li ta waqt is-seduta tat-22 ta' Ottubru 2013[23], in risposta ghall-mistoqsija *qeghdin nitkellmu fuq ix-xirja ta' three over 160 li inti xtrajt permezz tan-Nutar Bisazza tax-xirja li inti ghamilt fejn inti hallast skond hawn somma ta' disat elef ghax huwa apportionment dak, issa tista' tispjega lill-Qorti ghaliex inti dak hallast li hallast f'dan il-kuntratt?* ir-Rikorrent wiegeb *hallast li hallast dak ghax kien hemm necessità ghax ridt ikolli hold fuq il-hanut. Kelli hanut li ma nistax immissu, ma stajt naghmillu xejn, lanqas faccata ser taqa' bicca bicca. L-owners ma kienux jaghtuni permess biex nirranga, kienet ukoll hazina ghal fama taghna bhala Alamango, bhala hanut u allura fuq parir li kelli minghand l-Avukat, kelli nixtri parti at any cost, at any cost biex jien nidhol u jkolli cavetta. Fil-fatt imbaghad bdejna nimxu bil-mod, bil-mod xtrajt il-post, imma kieku talbuni izjed kont inhallas izjed ghal din ic-cavetta fuq parir tajjeb li tani l-Avukat biex jien inkun nista' nidhol u jkolli just il-hanut, ingesti l-hanut kif suppost ingestih mhux kif kont qabel, l-aluminium qed jaqa' bicca bicca u dawna ma tawnix permess immiss xejn u b'hekk hadt dan l-agir, forsi wkoll li kien hemm cans ta' rkupru, hadt chance li nhallas dawn il-flejjes kollha ghax ma kontx cert, setghu ghamluli rkupru.*

L-Avukat Dottor Seigfred Borg Cole, li kien l-Avukat li assissta lir-Rikorrent fl-akkwist tad-diversi ismha indivizi tal-fond, ossia hanut "Dutch House" Nru.25, Triq ir-Repubblika, il-Belt Valletta, xehed illi: *Philip Alamango kellu kawza mis-sidien ta' dan il-hanut go Republic Street, ta' nofs is-sidien ghax kienu fifty u fifty, fifty per cent kien ghamlu kawza kontra Philip biex ikeccuh mill-post minhabba xi bidliet zghar li kien ghamel fil-faccata, effetivament il-faccata ma kinetx tan-nies ghax kienet aluminium ikrah u kellu problema kif ser isolvi din il-problema, kif ser isolviha din, li dan il-hanut jipprova jixtrih u hadd ma ried ibeghlu s-sehem tieghu. Kien hemm hafna sehemijiet, kien hemm mas-sittin, jew sebghin ruh li kellhom sehem f'dan il-hanut. Issa darba minnhom qamet l-opportunità illi kien hemm xi werriet minnhom, minghalija Psaila, l-ewwel xirja li ghamel Philip, li dawn kienu disposti li jbieghu parti mis-sehem indiviz taghhom ghax kellhom bzonn jirrezjaw xi kapital u effetivament talbuh somma sostanzjali dan. Issa jien niftakar li tajt parir lil Philip biex jixtri din is-somma sostanzjali for two reasons, wahda ghax biha sar co-owner u biha jista' dan jekk hu possibli jincita subbasta u two accettajt ukoll li l-figura tkun exceedingly high, esagerament gholja biex ma jkunx hemm jekk jista' jkun opportunita' ta' rkupru, biex ma jirkuprawlix il-co owners l-ohra. Ghax jiena co-owner, l-ohrajn co-owners, biex ma jirkuprawliex il-co-owners l-ohra. Ghidtlu attwalment fic-cokon jaqbillek tixtri super price biex kemm jista' jkun tevita li l-co owners l-ohra milli jirkuprawlek din ix-xirja. ... Indiviz. Attwalment kien parti minn wirt. In-nine thousand kien apportionment ta' somma akbar li kien hallas Mr. Alamango, min ghalija kien hallas jekk miniex sejjer zball, min ghalija thirty six thousand kien hallas, però il-valuation fuq il-kuntratt kif qassamha n-Nutar apporxinja ghal din il-propjetà dawn id-disa' t'elef milli qed nipprezumi llum, jigifieri qed nitkellem off the cuff, però he had paid a super price biex jidhol go wirt halli jkun eventwalment jista' forsi jasal ghal dan il-*

[23] Fol. 129 u 130 tal-process.

hanut, effetivament wara tmien snin ta' turbulanzi u terturi wasalna biex xtrajna one whole illi din il-Perit lanqas ikkunsidraha. It-turbulanzi li ghadda minnhom it-tax payer, biex attwalment wasal ghal one whole kienu li kienu, l-istorja titkellem wahedha, ghandek diversi appelli hemmekk li s-snin ghaddejjin, hemm diversi appelli tas-sehemijiet diversi u kollha kienu bil-problemi biex xtrajnihom[24].

Ir-ragunijiet moghtija mir-Rikorrent u mill-Avukat Dottor Seigfred Borg Cole in gustifikazzjoni tal-prezz imhallas ghas-sehem indiviz ta' 3/160 tal-hanut "Dutch House" Nru.25, Triq ir-Repubblika, il-Belt Valletta, in verità ma jiggustifikawx il-pretensjoni taghhom li r-Rikorrent kien kostrett ihallas dan il-prezz biex ikun jista' jottjeni titolu ta' proprjetà fuq il-hanut u biex jevita l-possibilità ta' irkupru da parte tas-sidien l-ohra tal-fond.

Fl-ewwel lok fiz-zmien meta r-Rikorrent akkwista s-sehem indiviz ta' 3/160, liema sehem indiviz jigi ribadit gie akkwistat fl-istess gurnata u bl-istess att ta' l-akkwist tas-sehem indiviz ta' 7/16, ir-Rikorrent già kien ko-proprjetarju tal-hanut in kwistjoni fis-sehem indiviz ta' 6/160 li kien gie akkwistat minnu minghand Miriam Psaila, Concetta Sciberras u Josephine Azzopardi in forza ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Victor John Bisazza datat 5 ta' Marzu 1999, esebit mir-Rikorrent stess a fol. 158 sa' 164 tal-process. Apparte minn hekk is-sehem indiviz ta' 3/160, u l-ishma indivizi l-ohra ta' 7/16 u 6/160 kien ishma indivizi ta' immobbli specifiku u mhux jeddijiet successorji u ghaldaqstant ma kienx il-kaz li kien hemm il-possibilità jew theddida ta' irkupru da parte tal-ko-eredi/ko-proprjetarji l-ohra.

Fir-rigward ta' din l-ahhar osservazzjoni ssir referenza ghas-sentenza fl-ismijiet **Mario Micallef et v. Joseph Difesa et, Citaz. Nru. 394/98** deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili fit-2 ta' Frar 2005 u kkonfermata mill-Qorti ta' l-Appell b'sentenza pronuncjata fis-26 ta' Mejju 2006, fejn il-Prim' Awla tal-Qorti Civili osservat illi: *"la proprietà certamente è di ordine pubblico, poiche è la base dell' ordine sociale; ora il diritto di retratto viola la proprietà. Esso deroga alla libertà ... Che il diritto di retratto sia eccezionale non puo presentare alcun dubbio" - "Principii di Diritto Civile", Vol. X para. 342 u 343). Konsegwentement, fil-fehma tat-trattisti, b' mod generali, id-dritt ta' l-irkupru ma jistax jigi konsagrat b'interpretazzjoni estensiva in kwantu mhux ammessi eccezzjonijiet ghar-regola komuni tal-libertà li wiehed jiddisponi mill-hwejjeg proprji tieghu. Ciononostante dak li ghadu kif gja kummentat, gie deciz ukoll li "sebbene la legge abbia stabilito che ciascun consorte si ritenga avere piena proprietà della sua quota, e dei relativi utili e frutti, permettendone l' alienazione, e la cessione, e l' ipoteca; tuttavia ha limitato l' effetto dell' alienazione e dell' ipoteca a quelle porzione, che venga a spettargli nella divisione - articolo 191 (illum Artikolu 495, Kodici Civili). Anzi, disponendo in un modo equitativo, nel caso un coerede si volesse valere della facoltà accordategli, ha fornito i mezzi di escludere i non eredi dalla divisione - articolo 615 (illum Artikolu 912, Kodici Civili)." - Kollez. Vol. IX pagna 643. Korrettement intiz, l-Artikolu 912 (1) hu cirkoskritt unikament ghall-kaz ta' cessjoni tal-kwota ereditarja ossia "tal-jeddijiet fuq il-wirt" da parti tal-koeredi. ... Fuq din it-tema, ghall-kwezit minnu stess sollevat, jigifieri jekk ir-retratt*

[24] Vide xhieda moghtija waqt is-seduta tat-22 ta' Ottubru 2013, fol. 131 sa' 133 tal-process.

successorju jistax jigi ezercitat meta ccessjoni tabbraccja oggett determinat ta' l-eredità, il-Laurent, filwaqt li jirrikonoxxi li l-kwestjoni hi wahda kontroversa, iwiegeb hekk: "Noi non esitiamo a deciderla negativamente. Il testo è formale: perche si faccia luogo al retratto occorre che il coerede abbia ceduto il suo diritto alla successione." Ic-cessjoni li jaghmel koeredi ta' dritt tieghu f' immobbli specifiku mhix cessjoni tad-dritt successorju tieghu. ("Principii di Diritto Civile", Vol. X para 364).

In fine t-Tribunal josserva li ghalkemm fil-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV117138 il-Kummissarju tat-Taxxi Interni erronejament indika l-valur addizzjonali taxxabbli fl-ammont ta' €390,170.00 minflok fl-ammont ta' €308,641.97, li huwa d-differenza bejn l-istima ta' Lm227,500 (€529,932.45) u l-prezz dikjarat ta' Lm95,000 (€221,290.47) jirrizulta evidenti li t-taxxa dovuta fuq il-valur addizzjonali taxxabbli u t-taxxa addizzjonali rispettivament ammontanti ghal €15,432.10 kull wahda, gew kalkolati a bazi tal-valur addizzjonali taxxabbli €308,641.97 u mhux dak ta' €390,170.00 erronejament indikat fil-Likwidazzjoni ta' Taxxa imsemmija. It-Tribunal hu tal-fehma li dan l-izball ghandu jigi korrett izda mill-bqija l-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV117138 in kwantu l-likwidazzjoni tat-taxxa u taxxa addizzjonali dovuti ghandha tibqa' l-istess u tigi kkonfermata.

Fid-dawl ta' dan kollu osservat ghalhekk u bla pregudizzju ghal din l-ahhar osservazzjoni dwar l-indikazzjoni zbaljata tal-valur addizzjonali taxxabbli, it-Tribunal iqis li r-Rikorrent ma rnexxilux jipprova b'mod sodisfacenti li l-istima tal-Perit Simon Saliba u l-konsegwenti Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV117138 ibbazata fuq tali stima, huma eccessivi.

Ghal dawn ir-ragunijiet it-Tribunal jaqta' u jiddeciedi billi filwaqt jichad l-appell tar-Rikorrent mid-decizjoni tal-Kummissarju tat-Taxxi Interni datata 6 ta' Jannar 2011 u l-konsegwenti Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV117138 datata 11 ta' Jannar 2011, jikkoregi l-valur addizzjonali taxxabbli indikat fl-imsemmija Likwidazzjoni ta' Taxxa minn €390,170.00 ghal €308,641.97 u mill-bqija jikkonferma l-istess imsemmija decizjoni u Likwidazzjoni tat-Taxxa.

L-ispejjez ta' dawn il-proceduri ghandhom jigu sopportati interament mir-Rikorrent.

MAGISTRAT

DEPUTAT REGISTRATUR