



**MALTA**

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

**Rikors Nru. 9/12VG**

**Michael Calleja**

**Vs**

**Kummissarju tat-Taxxi**

**Illum 6 ta' Frar 2020**

**It-Tribunal,**

Ra r-Rikors ipprezentat minn Michael Calleja fit-18 ta' Jannar 2012 permezz ta' liema jitlob li t-Tribunal ihassar u jirrevoka d-deciżjoni tal-Kummissarju tat-Taxxi Interni datata 19 ta' Diċembru 2011 u minflok jiddikjara li ebda taxxa, taxxa addizzjonali jew penali ma hi minnu dovuta lill-imsemmi Kummissarju u li l-avviżi kollha mibghuta mill-Kummissarju in konnessjoni mat-talba refiribilment għal IV113822 (IR(S)3128/2010) huma nulli, invalidi u mingħajr ebda effett fil-Liġi, bl-ispejjeż kontra l-Kummissarju tat-Taxxi Interni;

Ra d-dokumenti markati Dok. "A" sa' Dok. "E" annessi mar-Rikors promotur a fol. 9 sa' 44 tal-proċess;

Ra r-Risposta tal-Kummissarju tat-Taxxi Interni permezz ta' liema jopponi għall-appell tar-Rikorrent u jitlob li l-istess jiġi miċhud, bl-ispejjeż kontra r-Rikorrent, stante li d-deciżjoni meħuda minnu u l-likwidazzjoni ta' taxxa magħmula huma ġusti u saru skond il-Liġi;

Ra li b'Digriet mogħti fil-15 ta' Marzu 2012<sup>1</sup> it-Tribunal ordna korrezzjoni fl-okkju tar-Rikors promotur u fl-atti kollha ta' dawn il-proċeduri fis-sens illi l-Kummissarju tat-Taxxi Interni jiġi indikat bħala Kummissarju tat-Taxxi u dana a tenur ta' l-Att XXII ta' l-2011 li daħal fis-seħħ in forza ta' l-Avviż Legali 16 ta' l-2012;

Ra li b'Digriet mogħti fit-12 ta' Novembru 2012 il-kawża giet differita *sine die*<sup>2</sup>;

---

<sup>1</sup> Fol. 61 tal-proċess.

<sup>2</sup> Fol. 66 tal-proċess.

Ra li b'Digriet mogħti fid-29 ta' Novembru 2012 il-kawża reġgħet għet ri-appuntata<sup>3</sup>;

Ra li dawn il-proċeduri mxew u nstemgħu flimkien mal-proċeduri fl-ismijiet "Angele Calleja v. Kummissarju tat-Taxxi Interni" Rik. Nru. 7/12 u "Nicholas Calleja v. Kummissarju tat-Taxxi Interni" Rik. Nru. 8/12;

Sema' x-xhieda ta' Angele Calleja mogħtija waqt is-seduta tal-11 ta' April 2013<sup>4</sup> u ra id-dokumenti markati Dok. "F" u Dok. "G" esebiti minnha permezz ta' Nota ipprezentata fit-23 ta' Mejju 2013 a fol. 77 sa' 93 tal-proċess fl-ismijiet "Angele Calleja v. Kummissarju tat-Taxxi Interni" Rik. Nru. 7/12 u d-dokument markat Dok. "H" esebiti permezz ta' Nota pprezentata fl-10 ta' Ottubru 2013 a fol. 95 sa' 104 tal-proċess fl-ismijiet "Angele Calleja v. Kummissarju tat-Taxxi Interni" Rik. Nru. 7/12, ra l-affidavit ta' Angele Calleja u d-dokumenti annessi miegħu a fol. 106 sa' 157 tal-proċess fl-ismijiet "Angele Calleja v. Kummissarju tat-Taxxi Interni" Rik. Nru. 7/12, sema' x-xhieda ta' Robert Borg mogħtija waqt is-seduta tat-18 ta' Frar 2014<sup>5</sup> u ra d-dokumenti esebiti minnu markati Dok. "RB1" sa' Dok. "RB3" a fol. 163 sa' 179 tal-proċess fl-ismijiet "Angele Calleja v. Kummissarju tat-Taxxi Interni" Rik. Nru. 7/12, sema' x-xhieda ta' Paul Falzon mogħtija waqt is-seduta tat-18 ta' Frar 2014<sup>6</sup> u ra d-dokumenti markati Dok. "DG1" sa' "Dok. DG5" esebiti mid-Direttur Ġenerali (Taxxi Interni) permezz ta' Nota pprezentata fit-18 ta' Frar 2014 a fol. 78 sa' 88 tal-proċess, sema' x-xhieda tal-Perit Tancred Mifsud mogħtija waqt is-seduta ta' l-4 ta' April 2014<sup>7</sup>;

Ra r-Relazzjoni ta' l-Assistent Tekniku tat-Tribunal il-Perit Elena Borg Costanzi a fol. 103 u 104 tal-proċess;

Ra l-mistoqsijiet in eskussjoni lill-Assistent Tekniku tat-Tribunal il-Perit Elena Borg Costanzi da parte tal-Kummissarju tat-Taxxi a fol. 106 tal-proċess u ra t-tweġibiet tal-Perit Borg Costanzi għal dawn il-mistoqsijiet a fol. 107 tal-proċess;

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

Ra l-atti kollha tal-kawża;

### **Ikkonsidra:**

In forza ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Marco Buttigieg datat 9 ta' Lulju 2009<sup>8</sup> ir-Rikorrent akkwista mingħand is-soċjetà GWU Property Holdings Limited is-sub-utile dominju temporanju għaż-żmien li fadal minn disgħa u disgħin (99) sena dekoribbli mill-1 ta' Marzu 1954 ta' l-appartament internament markat bin-numru 'minus one' (-1) soġġett għaċ-ċens u sub-ċens annwu u temporaneju ta' €56.30, verso l-prezz ta' €69,881.20. Apparte minnhekk fuq l-imsemmi kuntratt hallas lis-soċjetà Tlata Operations Limited is-somma ta' €1,164.69 rappreżentanti l-prezz taċ-ċessjoni

<sup>3</sup> Fol. 67 tal-proċess.

<sup>4</sup> Fol. 70 sa' 72 tal-proċess fl-ismijiet "Angele Calleja v. Kummissarju tat-Taxxi Interni" Rik. Nru. 7/12.

<sup>5</sup> Fol. 192 sa' 195 tal-proċess fl-ismijiet "Angele Calleja v. Kummissarju tat-Taxxi Interni" Rik. Nru. 7/12.

<sup>6</sup> Fol. 196 u 197 tal-proċess fl-ismijiet "Angele Calleja v. Kummissarju tat-Taxxi Interni" Rik. Nru. 7/12.

<sup>7</sup> Fol. 199 sa' 202 tal-proċess fl-ismijiet "Angele Calleja v. Kummissarju tat-Taxxi Interni" Rik. Nru. 7/12.

<sup>8</sup> Dok. "A" a fol. 9 sa' 23 tal-proċess.

tad-drittijiet ta' l-imsemmija soċjetà nascenti mill-konvenju datat 13 ta' Lulju 2006 in forza ta' liema l-imsemmija Tlata Operations Limited kienet intrabet li tixtri u takkwista mingħand is-soċjetà GWU Property Holdings Limited s-subutile dominju temporaneju tal-blokk bini inluż l-arja tiegħu bin-numru uffiċjali 66 u 66A, Tower Road, Sliema, li minnu l-imsemmi appartament jiffirma parti.

Dan it-trasferiment gie komunikat lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni fl-24 ta' Lulju 2009<sup>9</sup> u l-imsemmi Kummissarju għadda biex inkariga lill-Perit Tancred Mifsud għall-fini li jagħtih stima tal-valur reali tal-proprjetà trasferita fiż-żmien tat-trasferiment. Il-Perit Mifsud iddetermina li l-valur reali ta' l-appartament akkwistat mir-Rikorrent fiż-żmien tat-trasferiment kien ta' €85,000<sup>10</sup>. A bażi ta' tali stima l-Kummissarju tat-Taxxi Interni ħareġ Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV113822 datata 17 ta' Ġunju 2010 fil-konfront tar-Rikorrent permezz ta' liema esiga l-ħlas tas-somma ta' €695 bhala taxxa fuq il-valur addizzjonali taxxabbli ta' €13,900, flimkien mas-somma ulterjuri ta' €695 rappreżentanti taxxa addizzjonali.

Ir-Rikorrent oġġezzjona għal din il-Likwidazzjoni ta' Taxxa permezz ta' ittra datata 13 ta' Lulju 2010<sup>11</sup> in bażi għas-segwenti oġġezzjonijiet: *illi l-prezz dikjarat fil-kuntratt ta' bejgħ huwa l-prezz rejali miġtiehem bejn il-partijiet u jirrifletti wkoll il-valur tal-proprjetà in kwisjoni fuq is-suq Malti. Illi l-fond in kwistjoni jikkonsisti f'Basement fi blokk ta' ħames sulari li jinsab ġewwa Tower Road, Sliema. Għalkemm il-location tal-fond huwa tajjeb fir-realtà il-fond in kwistjoni huwa limitat u ma jipprestax ruħu għal użu kummerċjali u ma huwiex tali li jista' jiġi żviluppat. Fil-fatt il-fond ma għandu ebda utilità jekk ikkunsidrat indipendentement miż-żewġ ambjenti l-oħra akkwistati fuq l-istess kuntratt ta' xiri. Inoltre l-fond "Basement" huwa soġġett għal ċens annwu u temporanju ta' sebgħa u ħamsin Euro u wieħed u sittin centenzmu (€57.61) għaž-żmien li fadal minn disgħa u disgħin (99) sena dekoribbli mill-1 ta' Marzu 1954, jiġifieri jittermina fis-sena 2053. Illi l-fond in kwistjoni gie akkwistat mill-General Workers Union wara li dawn kienu ħarġu sejħa għall-offerti. Il-fond u l-appartamenti sovrastanti kienu mikrija minn kumpannija Derby International Limited li hi kumpannija ta' missier u omm l-appellant u liema kirja kellha wkoll impatt fuq il-valur tal-fond fis-suq. Illi l-prezz in kwistjoni huwa l-aħjar prezz possibbli fiċ-ċirkostanzi li l-bejgiegħa setgħu jgħibu għall-fond in kwistjoni. Għalhekk ma hemm ebda raġuni valida, tajba u/jew suffiċjenti għalfejn it-trasferiment premiss għandu jkun soġġett għall-imposizzjoni ta' taxxa addizzjonali kif deskritt fin-Notifika ta' Likwidazzjoni.*

Nonostante l-oġġezzjoni tar-Rikorrent l-Perit Tancred Mifsud ikkonferma l-istima tiegħu għall-valur ta' €85,000<sup>12</sup> u b'hekk il-Kummissarju tat-Taxxi Interni, b'deċizzjoni mogħtija fid-19 ta' Diċembru 2011<sup>13</sup>, ċaħad l-oġġezzjoni tar-Rikorrent u ikkonferma li l-valur reali ta' l-appartament akkwistat mir-Rikorrent fiż-żmien tat-trasferiment kien ta' €85,000 u b'hekk ikkonferma li t-taxxa dovuta fuq il-valur addizzjonali taxxabbli tammonta għal €695 u li t-taxxa addizzjonali tammonta għal

<sup>9</sup> Dok. "DG1" a fol. 79 sa' 81 tal-proċess.

<sup>10</sup> Dok. "DG2" a fol. 88 tal-proċess.

<sup>11</sup> Dok. "B" a fol. 24 u 25 tal-proċess.

<sup>12</sup> Dok. "DG5" a fol. 92 tal-proċess.

<sup>13</sup> Fol. 28 sa' 30 tal-proċess.

€695. Fid-19 ta' Diċembru 2011 il-Kummissarju tat-Taxxi Interni mill-ġdid hareġ Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV113822 fil-konfront tar-Rikorrent permezz ta' liema reġa talab il-hlas tas-somma ta' €695 bhala taxxa fuq il-valur addizzjonali taxxabli ta' €13,900, flimkien mas-somma ulterjuri ta' €695 rappreżentanti taxxa addizzjonali<sup>14</sup>.

Ir-Rikorrent appella mid-deċiżjoni tal-Kummissarju tat-Taxxi Interni u l-konsegwenti Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV113822 u jitlob li l-istess jiġu imħassra u revokati u minflok jiġi dikjarat li ebda taxxa, taxxa addizzjonali jew penali ma hija minnu dovuta lill-Kummissarju u li l-avviżi kollha mibgħuta lilu mill-Kummissarju in konnessjoni mat-talba refiribilment għal IV113822 (IR(S)3128/2010) huma nulli, invalidi u mingħajr ebda effett fil-Liġi.

Ir-Rikorrent jibbaża l-appell tiegħu mid-deċiżjoni tal-Kummissarju tat-Taxxi Interni tad-19 ta' Diċembru 2011 u l-konsegwenti Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV113822 fuq is-segwenti aggravji:

1. *Fl-ewwel lok ċertament fil-każ odjern ma rriżultax lill-Kummissarju appellat li fil-fatt u attwalment tħallas fuq l-att ammont li jikkorrispondi għall-istima mħejjija mill-espert imqabba mill-istess Kummissarju. Dak li fil-fatt irriżulta lill-Kummissarju appellat huwa illi fuq l-att tħallset is-somma ta' €71,045.89 u ma hemm ebda prova li tħallas xi ammont superjuri għal din iċ-ċifra jew saħansitra li tħallset is-somma ta' €85,000. Kwindi, kwalsijasi ammont ta' taxxa jew taxxa addizzjonali jew penali mitluba qiegħdha tintalab fuq ammont ta' flus li fil-fatt qatt ma tħallas lill-venditur. Per di più, jekk l-appellant jiġi imġiegħel iħallas it-taxxa u taxxa addizzjonali kollha mitluba mill-Kummissarju intimat fuq ammont ta' flus li qatt ma tħallas fuq l-att, dan huwa aktar u aktar inekwu meta l-venditur min-naħa tiegħu ma jkun ħallas ebda taxxa fuq dan il-valur inezistenti, u dan minkejja li l-Artikolu 52(3) u (4) jistipulaw li kwalsijasi taxxa u taxxa addizzjonali bħal dik pretiża mill-Kummissarju intimat fil-każ odjern hija r-responsabilità kemm tal-kompratur kif ukoll tal-venditur<sup>15</sup>.*
2. (A) *Illi fi kwalsiasi każ u mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-istima tal-valur tal-proprjetà magħmula mill-espert inkarigat mill-Kummissarju appellat u l-valur taxxabli addizzjonali kif stabbilit minnu huma eċċessivi. Irid jingħad illi l-proprjetà in kwistjoni ġiet akkwistata mill-appellant mhux libera u franka iżda bhala soġġetta għal ċens. Terġa', l-istess proprjetà mhix soġġetta għal ċens perpetwu iżda saħansitra hija soġġetta għal ċens temporaneju li jfisser li skond il-konċessjoni originali dan iċ-ċens jiskadi fis-sena 2053, cioè biss 43 sena wara d-data tal-kuntratt. Dan apparti li l-appellant iħallas ċens annwali fuq l-istess proprjetà u cioè li jsir pagament annwali minbarra l-prezz tat-trasferiment imħallas darba fuq il-kuntratt tad-9 ta' Lulju 2009, u kwindi l-prezz tat-trasferiment kellu wkoll jieħu in konsiderazzjoni l-fatt li għad iridu jsiru pagamenti perjodiċi ta' ċens fil-futur. Dan kollu kellu jittieħed in konsiderazzjoni meta wieħed iqis il-valur fis-suq ta' din il-proprjetà partikolari (li wara kollox hija biss Appartament żgħir ħafna li jikkonsisti biss fi tlett*

<sup>14</sup> Dok. "C" a fol. 26 u 27 tal-proċess.

<sup>15</sup> Rikors promotur, fol. 2 tal-proċess.

ikmamar) bhala soggetta ghal cens temporanju. Anke l-Kap. 364 jiddistingwi bejn kompravendita u koncessjoni enfitewtika ghall-fini ta' kif tigi kalkolata t-taxxa fuq dokumenti u trasferimenti. Ahseb u ara c-cens jaffettwax il-valur tal-proprjeta fuq is-sug.

(B) Sal-mument tat-trasferiment, l-appartament kien ukoll soggett ghal kirja favur terzi ... u b'hekk dan kien fattur iehor li kellu jittiehed in konsiderazzjoni meta wiehed jikkalkula l-prezz fis-sug ta' l-istess proprjeta. Din il-kirja kienet a favur tal-kumpanija Derby International Limited li hija kumpanija tal-familja ta' l-appellant u kien ghadu ma ghalaqx it-terminu tal-lokazzjoni, li jfisser li Derby International Limited kien ghad ghandha drittijiet fuq il-proprjeta in kwistjoni naxxenti mill-kuntratt tat-22 ta' Marzu 1991. ... Fil-kuntratt tad-9 ta' Gunju [recte: Lulju] 2009, il-kirja imsemmija giet rexissa u revokata, li jfisser illi meta l-appellant xtara l-proprjeta in kwistjoni Derby International Limited (il-kumpanija tal-familja ta' l-appellant) kienet qiegħda titlef mid-drittijiet tagħha fuq il-kuntratt tad-9 ta' Gunju [recte: Lulju] 2009 u kien biss minhabba din il-menomazzjoni ta' drittijiet li setgħet tigi trasferita l-proprjeta libera u franka. Li kieku x-xerrej finali kien xi hadd iehor u Derby International Limited ghazlet li ma titterminax il-lokazzjoni, il-proprjeta kienet bilfors tigi trasferita soggetta ghall-kirja favur terzi kwindi l-valur negozjabbli tal-proprjeta kien bhala proprjeta soggetta ghal kirja.

(C) L-appellant dahal fin-negozju bhala ccessjonarju, jigifieri l-prezz tal-bejgħ kien gie ffissat bejn il-venditur u c-cedent, u dan meta c-cedent ma kellux kirja favur tiegħu u seta' biss jixtri proprjeta bhala soggetta ghal kirja favur terzi. Fil-fatt fil-konvenju tat-13 ta' Lulju 2006, il-proprjeta giet deskritta bhala mikrija lil terzi persuni ... u l-prezz fis-sug ta' proprjeta simili ma setax kien ogħla minn dak li kien jidher fuq il-konvenju. Il-fatt li fuq l-att finali l-kirja giet xjolta kien biss minhabba li x-xerrej prospettiv ceda d-drittijiet tiegħu fuq il-konvenju proprju favur ta' l-inkwilin, izda l-inkwilin min-naħa tiegħu kien qiegħed inaqas minn drittijiet oħra li huwa kellu naxxenti mill-kuntratt tal-kiri u ghalhekk kien jagħmel sens fir-realtà ekonomika li l-prezz gust fis-sug jibqa' dak iffissat fuq il-konvenju.

(D) Wiehed irid iqis ukoll illi precedentement il-proprjeta in kwistjoni kienet giet akkwistata mill-General Workers Union wara li nħarget sejha ghal offerti. Wiehed irid iqis ukoll illi l-appartament in kwistjoni ma ghandu ebda potenzjal ta' zvilupp ulterjuri u ghalhekk il-valur gust u reali tiegħu fis-sug ma setax kien għoli hafna. Wiehed irid jiftakar ukoll li dan huwa appartament fil-livell sotterran u ghalhekk ukoll il-valur tiegħu huwa inqas minn appartamenti f'livelli aktar prestigjuzi. Barra minn hekk l-imsemmi appartament huwa soggett ghal diversi drittijiet ta' terzi li jnaqqasulu mill-valur fis-sug li altrimenti jista' jkollu, u dan jinsab rifless fil-kuntratt tad-9 ta' Lulju 2009 stess fejn il-proprjeta giet deskritta hekk: "Il-Basement huwa soggett ghad-dritt li jitgawda mill-flats sovastanti l-Flat numru wiehed, inkluz flats oħra li talvolta jistgħu jinbnew, ta' passagg ta' pipes ta' l-ilma li jghaddu b'mod li joholqu l-anqas inkonvenjent possibbli lis-sid tal-Basement, u b'mod li jsiru skond is-sengħa u l-arti, u dan sabiex jidhlu gewwa is-shaft li hemm fil-Basement u minn hemm jitilgħu ghal fuq". Inoltre l-appartament inxtara mill-appellant ghal nofs l-2009 meta l-

prezzijiet tal-proprjetà immobbli fis-suq Malti ma tantx kienu sejrin tajjeb u għalhekk jekk l-appellant ħallas €71,045.89 fuq l-att finali għal daqsxejn ta' appartament dan ifisser li kien ħareġ mill-but somma mdaqqa fi żmien meta l-appartament ma kienx ser iġib prezz superjuri fis-suq Malti. Barra minn hekk, il-valur taxxabbi jiġi determinat fil-mument ta' meta jsir it-trasferiment u jekk wara l-akkwist l-istess proprjetà toġhla fil-valur tagħha (jew minħabba li s-suq ikun sejjer aħjar jew minħabba l-intervent tal-kumpratur li jsebbahha jew jarredaha b'livell għoli) dan ma jistax jiġi rifless fil-valutazzjoni mhejjija mill-Kummissarju intimat. Dawn il-fatturi kollha jirriflettu l-korrettezza tal-valur mogħti fuq l-att tat-trasferiment u jkomplu juru kemm hi inekwa, eżagerata u eċċessiva l-valutazzjoni magħmula għan-nom tal-Kummissarju intimat<sup>16</sup>.

3. Anke jekk biss għall-grazzja ta' l-argument il-valur indikat fl-att tat-trasferiment seta' kien anqas mill-valur fuq is-suq tal-proprjetà fiż-żmien tat-trasferiment, xorta waħda dik id-diskrepanza ma tista' tkun qatt daqshekk kbira li l-valur fis-suq jeċċedi l-valur mogħti fuq il-kuntratt b'aktar minn 15% jew li l-valur mogħti fuq il-kuntratt ikun inqas minn 85% tal-valur fis-suq ta' l-istess proprjetà. In vista tan-nuqqas ta' tali diskrepanza, kemm it-taxxa kif ukoll it-taxxa addizzjonali/penali mitluba mill-Kummissarju intimat ma jkunux dovuti stante illi ma jkunux ġew sodisfatti l-parametri ta' l-Artikolu 52 tal-Kap.364<sup>17</sup>.
4. L-avviż ta' rifjut mibgħut mill-Kummissarju appellat lill-appellant naqas li jindika r-raġunijiet suffiċjenti li minħabba fihom l-appellat kien qiegħed jirrifjuta l-oġġezzjoni mressqa mill-appellant. B'mod partikolari l-avviż u d-deċiżjoni annessa miegħu tad-19 ta' Diċembru 2011 naqsu li jindikaw kif intlaħqet iċ-ċifra ta' €85,000 bħala l-valur tal-proprjetà in kwistjoni. Lanqas biss jissemma min hu l-espert tekniku li l-Kummissarju qagħad fuq il-valutazzjoni tiegħu. Mhux hekk biss, iżda lanqas jissemma kif dan l-espert wasal għall-konkluzjoni tiegħu u liema kienu l-konsiderazzjonijiet li a bazi tagħhom iddeċieda li l-valur imħallas fuq l-att ta' €71,045.89 kien inqas mill-valur fis-suq tal-proprjetà fiż-żmien meta sar it-trasferiment. Imkien ma jidher jekk dan l-espert għamilx xi spezzjoni tal-post. Fuq kollox ma ġiet notifikata lill-appellant ebda kopja tal-valutazzjoni ta' l-espert u cioè l-appellanta qatt ma kellu l-opportunità li jara l-valutazzjoni ta' €71,045.89 [recte: €85,000] biex ikun jista' jevalwaha u jikkumenta dwarha jew iġib provi biex jirribattiha. B'hekk l-appellant ma hux qiegħed f'posizzjoni li jissalvagwardja id-drittijiet tiegħu suffiċjentement minħabba illi l-bazi ta' l-appellat tiegħu ma jistax ikollha ċ-ċertezza dwar x'kunsiderazzjonijiet ħa jew naqas li jieħu l-appellat jew l-espert inkarigat minnu fid-deliberazzjoni tiegħu qabel ma wasal għar-rifjut ta' l-oġġezzjoni ta' l-appellanti. Illi l-appellant qatt ma irċieva r-rapport ta' l-espert tekniku inkarigat mill-Kummissarju appellat li a bazi tiegħu saret it-talba marbuta mar-referenza IV113822 (IR(S)3128/2010) u għalhekk ukoll l-appellant qatt ma kien f'posizzjoni li verament jissalvagwardja id-drittijiet tiegħu billi qatt ma kien f'posizzjoni li jkun jaf eżattament x'qiegħed jikkontesta. Għaldaqstant l-avviż ta' rifjut mibgħut mill-Kummissarju appellat huwa null u mingħajr ebda effett fil-liġi minħabba illi jisker il-prinċipji ta' ġustizzja naturali fil-konfront ta' l-appellant u jonqos ukoll li jagħti raġunijiet suffiċjenti għall-istess deċiżjoni li jippermettu lill-appellant li jirrispondi għall-

<sup>16</sup> Rikors promotur, fol. 3 u 4 tal-proċess.

<sup>17</sup> Rikors promotur, fol. 4 tal-proċess.

*istess, u dan anke bi ksur tad-dritt fundamentali ta' l-appellant għal smiġħ xieraq. Kemm l-avviż ta' rifjut kif ukoll l-avviżi kollha preċedenti tal-Kummissarju appellat in konnessjoni ma' l-istess talba IV113822 (IR(S)3128/2010) huma nulli, invalidi u mingħajr ebda effett fil-liġi stante li n-nuqqas ta' l-appellat li jinnotifika lill-appellant b'kopja tar-rapport u stima ta' l-espert inkarigat mill-appellat issarfu f'kaħda lill-appellant tad-dritt tiegħu għal smiġħ xieraq u tal-prinċipji ta' ġustizzja naturali<sup>18</sup>.*

Il-Kummissarju tat-Taxxi Interni, illum Kummissarju tat-Taxxi, jopponi għall-appell tar-Rikorrent mid-deċiżjoni ta' rifju ta' oġġezzjoni datata 19 ta' Diċembru 2011 u mill-konsegwenti Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV113822 u jitlob li l-istess jiġi miċħud stante li d-deċiżjoni meħuda minnu u l-Likwidazzjoni magħmula minnu huma ġusti u saru skond il-Liġi.

It-Tribunal ser jibda l-ewwel billi jittratta r-raba aggravju sollevat mir-Rikorrent, u cioè l-aggravju dwar in-nullità ta' l-avviż ta' rifjut mibgħut lilu mill-Kummissarju tat-Taxxi Interni u ta' kull avviż preċedenti konċernanti il-Kont bin-Numru IV113822.

Ir-Rikorrent jikkontendi li l-avviż ta' rifjut notifikat lilu huwa null in kwantu nieqes minn raġunijiet suffiċjenti in bażi għal liema l-Kummissarju tat-Taxxi Interni caħad l-oġġezzjoni tiegħu mill-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV113822. Huwa jibbaża tali kontestazzjoni fuq is-segwenti: (i) l-avviż u d-deċiżjoni annessa miegħu datati 19 ta' Diċembru 2011 naqsu milli jindikaw kif intlaħqet iċ-ċifra ta' €85,000 bħala l-valur tal-proprjetà akkwistata minnu; (ii) imkien ma jissemma isem l-Espert maħtur mill-Kummissarju tat-Taxxi Interni għall-fini li jagħti stima tal-valur reali tal-proprjetà akkwistata minnu fiż-żmien tat-trasferiment u lanqas biss hemm indikat jekk l-Espert aċċediex fil-fond in kwistjoni; u (iii) qatt ma nġhata kopja tar-rapport ta' l-Espert maħtur mill-Kummissarju tat-Taxxi Interni biex ikun jista' jeżminah u b'hekk jirribatti l-konsiderazzjonijiet magħmula minnu, bil-konsegwenza għalhekk li ma kienx f'posizzjoni biex jissalvagwardja d-drittijiet tiegħu.

Mill-atti proċesswali jirriżulta illi r-Rikorrent ġie notifikat b'Avviż ta' Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV113822 datat 19 ta' Diċembru 2011 permezz ta' liema ġie infurmat mill-Kummissarju tat-Taxxi Interni li għandu jhallas is-somma ta' €695 bħala taxxa fuq il-valur addizzjonali taxxabli ta' €13,900 flimkien mas-somma ulterjuri ta' €695 bħala penali in konnessjoni ma' l-akkwist ta' basement property, 66/66A, Tower Road, Sliema, in forza ta' kuntratt datat 9 ta' Lulju 2009. Flimkien ma' dak l-avviż ir-Rikorrent ġie notifikat ukoll bid-deċiżjoni ta' rifjut ta' oġġezzjoni mogħtija mill-Kummissarju tat-Taxxi Interni fid-19 ta' Diċembru 2011 fejn hemm appuntu jingħad illi: *by a deed drawn up in the acts of Notary Doctor of Laws Marco Buttigieg of the 9<sup>th</sup> July 2009, GWU Property Holdings Limited transferred to Michael Calleja, the temporary sub-utile dominium for the remaining period from 99 years which commenced on the 1<sup>st</sup> March 1954 of the basement apartments numbered minus one (-1) forming part of a block of building numbered sixty six (66) in Tower Road, Sliema, as subject to the annual and temporary ground-rent of fifty six euro and thirty cents (€56.30), for the declared price of sixty nine thousand eight hundred and eighty one euro and twenty cents (€69,881.20) and including a cession*

<sup>18</sup> Rikors promotur, fol. 5 tal-proċess.

*of rights of one thousand one hundred and sixty four euro and sixty nine cents (€1,164.69), for an aggregate declared price of seventy one thousand and forty five euro and eighty nine cents (€71,045.89). 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 inter vivos...”. 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 eighty five thousand euro (€85,000). 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 again made to the departmental engineer who, once again, confirmed his original valuation. On the other hand, transferee failed to produce any 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) of the Duty on Documents and Transfers Act (Cap. 364), whereby the transferee shall be liable to pay an additional duty equal to the amount of estimated duty as determined by the Commissioner. The amount of additional duty properly chargeable in this case was €695. However, the Commissioner sees no valid reason to remit or reduce the additional duty incurred<sup>19</sup>.*

*A bażi ta' dawn il-konsiderazzjonijiet il-Kummissarju tat-Taxxi Interni ikkonkluda li: Wherefore, the Commissioner, does not see any valid reason to cancel the assessment in question as desired by 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 the duty and additional duty payable by Michael Calleja in respect of the aforesaid transfer to be €695 and €695 respectively, for a total amount payable of €1,390<sup>20</sup>.*

Minn qari tad-deċiżjoni ta' rifjut ta' oġġezzjoni jirriżulta immedjatament u kjarament evidenti li kuntrarjament għal dak pretiż mir-Rikorrent fl-imsemmija deċiżjoni - in bażi għal liema nħareġ l-Avviż ta' Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV113822 fil-konfront tar-Rikorrent - il-Kummissarju jagħti r-raġunijiet fuq liema ċaħad l-oġġezzjonijiet tar-Rikorrent għall-Likwidazzjoni ta' Taxxa minnu maħruġa fil-konfront tiegħu fis-17 ta' Ġunju 2010. Kemm-il darba r-Rikorrent ma jaqbilx mal-konsiderazzjonijiet tal-Kummissarju tat-Taxxi Interni u konsegwenti konkluzzjonijiet tiegħu, haġa li bla dubju ta' xejn għandu dritt jagħmel, ma jfissirx li id-deċiżjoni tal-Kummissarju ma hijiex ben motivata u ma fihix raġunijiet suffiċjenti in sostenn taċ-ċaħda ta' l-oġġezzjoni tiegħu. Se mai r-Rikorrent għandu id-dritt li jikkontesta dik id-deċiżjoni fil-mertu quddiem dan it-Tribunal, haġa li fil-fatt qed jagħmel bil-proċeduri odjerni.

Ir-Rikorrent jikkontendi wkoll li mkien ma jissemma isem l-Espert maħtur mill-Kummissarju tat-Taxxi Interni sabiex jagħti stima tal-valur reali tal-proprjetà mertu

---

<sup>19</sup> Fol. 28 u 29 tal-proċess.

<sup>20</sup> Fol. 30 tal-proċess.



tal-kwistjoni u lanqas ma jissema imkien jekk tali Espert effettivament aċċediex fuq il-fond qabel ma hareġ l-istima tiegħu. Skontu dawn in-nuqqasijiet jirrendu d-deċiżjoni tal-Kummissarju tat-Taxxi Interni u konsegwenti avviż ta' Likwidazzjoni ta' Taxxa minnu mahruġa fil-konfront tiegħu nulli. Fil-fehma tat-Tribunal però tali kontenzjoni tar-Rikorrent hija għal kollox frivola u vessatorja in kwantu mill-provi prodotti jirriżulta li l-Perit inkarigat mill-Kummissarju tat-Taxxi Interni, il-Perit Tancred Mifsud, effettivament żamm aċċess fil-fond akkwistat mir-Rikorrent bil-konsegwenza għalhekk li mhux talli l-Perit inkarigat effettivament żamm aċċess qabel ma ta l-istima tiegħu talli addirittura r-Rikorrent jaf ben tajjeb min hu l-Espert inkarigat mill-Kummissarju. Tant inżamm tali aċċess u r-Rikorrent kien taf ben tajjeb min hu l-Espert inkarigat mill-Kummissarju tat-Taxxi li la fl-ittra ta' l-oġġezzjoni tiegħu mill-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV113822 u lanqas fir-Rikors promotur ma jgħid u jallega li l-istima tal-Perit inkarigat mill-Kummissarju kienet wahda *best of judgement* fejn allura kienet tkun ġustifikata il-kontenzjoni li ma kienx jaf min hu l-Espert inkarigat mill-Kummissarju.

Ir-Rikorrent jikkontendi wkoll li d-deċiżjoni tal-Kummissarju tat-Taxxi Interni u konsegwenti Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV113822 huma nulli in kwantu qatt ma rċieva r-rapport ta' l-Espert nominat mill-Kummissarju fuq liema in segwitu ġew ibbażati kemm id-deċiżjoni ta' rifjut ta' oġġezzjoni kif ukoll il-Likwidazzjoni ta' Taxxa. Hawn ukoll it-Tribunal ma jaqbilx mal-kontenzjoni tar-Rikorrent għar-raġuni li filwaqt li huwa doveruż u fl-aħjar u l-għola sens tal-ġustizzja li l-Kummissarju jqiegħed lit-*taxpayer* f'posizzjoni li jiddefendi ruħu kif jixraq u b'mod adegwat fl-impunjattiva tiegħu ta' Likwidazzjoni ta' Taxxa mahruġa fil-konfront tiegħu, in-nuqqas ta' l-għoti ta' tali rapport lit-*taxpayer* ma jista' qatt iwassal għan-nullità ta' l-Likwidazzjoni ta' Taxxa mahruġa fil-konfront tiegħu stante li jekk xejn l-għoti ta' dak ir-rapport jista' se mai jevita appelli lil dan it-Tribunal bażati esklussivament fuq ir-raġuni domandanti sodisfazzjoni dwar kif tkun inħadmet u b'hekk inħarġet l-Likwidazzjoni ta' Taxxa fil-konfront tiegħu u xejn iktar.

Fid-dawl ta' dan kollu għalhekk it-Tribunal iqis li r-raba' aggravju sollevat mir-Rikorrent dwar l-allegata nullità tad-deċiżjoni ta' rifjut ta' l-oġġezzjoni datata 19 ta' Diċembru 2011 u l-konsegwenti Likwidazzjoni ta' Taxxa IV113822 - li essenzjalment entrambe kkonfermaw il-Likwidazzjoni ta' Taxxa originali mahruġa fil-konfront tar-Rikorrent - ma huwiex ġustifikat u b'hekk ma jisthoqqux li jiġi milqugħ.

Trattat dan l-aggravju preliminari t-Tribunal ser jgħaddi biex jittratta l-appell fil-mertu u ser jibda l-ewwel billi jittratta l-ewwel aggravju ta' l-appell sollevat mir-Rikorrent u cioè li d-deċiżjoni tal-Kummissarju tat-Taxxi Interni datata 19 ta' Diċembru 2011 u l-konsegwenti Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV113822 huma żbaljati għar-raġuni li *fil-każ odjern ma rriżultax lill-Kummissarju appellat li fil-fatt u attwalment thallas fuq l-att ammont li jikkorrispondi għall-istima mħejjija mill-espert imqabba mill-istess Kummissarju*<sup>21</sup>.

Fil-fehma tat-Tribunal dan l-aggravju huwa bbażat fuq interpretazzjoni għal kollox żbaljata kemm tad-deċiżjoni ta' rifjut ta' oġġezzjoni datata 19 ta' Diċembru 2011 kif

---

<sup>21</sup> Para. 8(i) tar-Rikors promotur, fol. 2 tal-proċess.

ukoll tad-disposizzjonijiet tal-Liġi dwar it-taxxa dovuta fuq trasferimenti u dokumenti.

Jibda biex jiġi osservat li fid-deċiżjoni tiegħu l-Kummissarju tat-Taxxi Interni imkien ma jgħid li skontu l-valur li tħallas fuq dan it-trasferiment kien ta' €85,000 u mhux ta' €71,045.89 kif riżultanti mill-att ta' trasferiment fl-atti tan-Nutar Dottor Marco Buttigieg datat 9 ta' Lulju 2009. Mid-deċiżjoni tal-Kummissarju tat-Taxxi Interni kjarament jirriżulta li s-somma ta' €85,000 minnu determinata tirrappreżenta **l-valur li l-immobbli trasferit kien iġib fuq is-suq miftuħ fiż-żmien tat-trasferiment u mhux il-prezz effettivament imħallas għat-trasferiment ta' tali immobbli**. Fid-deċiżjoni appuntu jingħad illi: *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 inter vivos..."*. 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 eighty five thousand euro (€85,000).

Il-Liġi stess fl-Artikolu 32(1) tal-Kap. 364 tal-Liġijiet ta' Malta del resto tipprovdi li: *għandha tithallas fuq kull dokument u fuq kull sentenza, Digriet jew ordni ta' kull Qorti jew awtorità oħra legittima, li bihom haġa 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 jorigina 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***<sup>22</sup>. L-Artikolu 10(1) ta' l-imsemmi artikolu tal-Liġi wkoll jipprovdi li: *salv id-disposizzjonijiet ta' l-artikolu 52, meta fil-fehma tal-Kummissarju l-valur espress jew dikjarat f'xi dokument ikun inqas mill-valur reali fiż-żmien ta' l-eżekuzzjoni tad-dokument, huwa għandu jgħaddi biex jiddeċiedi b'ordni bil-miktub l-ammont tat-taxxa dovuta u għandu jagħmel stima skond il-każ*.

Mill-Liġi stess jōhroġ għalhekk illi indipendentment mill-prezz effettivament imħallas għat-trasferiment ta' l-immobbli, it-taxxa fuq dokumenti u trasferimenti tithallas fuq l-oġġla valur bejn il-valur/prezz dikjarat għall-immobbli u l-valur ta' l-immobbli fuq is-suq miftuħ. Minn dan isegwi għalhekk li il-fatt waħdu li r-Rikorrent ma ħallasx is-somma ta' €85,000 għall-akkwist ta' l-appartament numerat minus one (-1), f'Nru.66, Tower Road, Sliema, imma ħallas ammont inqas minn hekk, ma jirrendix id-deċiżjoni tal-Kummissarju tat-Taxxi Interni datata 19 ta' Diċembru 2011 u l-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV113822 żbaljati u ingusti.

Ir-Rikorrent jikkontendi wkoll li jekk huwa jiġi mġieghel iħallas it-taxxa u taxxa addizzjonali kollha mitluba mill-Kummissarju tat-Taxxi fuq ammont ta' flus li qatt ma tħallas, is-sitwazzjoni inekwa fil-konfront tiegħu se tkompli tizdied u tiggrava għaliex il-venditur ma huwa qed jiġi kostrett iħallas ebda taxxa fuq tali valur inezistenti minkejja l-fatt li skond l-Artikolu 52(3) u (4) tal-Kap. 364 tal-Liġijiet ta'

---

<sup>22</sup> Enfasi tat-Tribunal.

Malta, ir-responsabilità għall-ħlas ta' taxxa u taxxa addizzjonali pretizi mill-Kummissarju hija kemm tal-kompratur kif ukoll tal-venditur.

L-Artikolu 52(1), (3) u (4) tal-Kap. 364 tal-Liġijiet ta' Malta pertinenti għall-każ in ezami u kif applikabbli fiż-żmien rilevanti għal dawn il-proċeduri kien jipprovd li: (1) *Meta l-Kummissarju jkun sodisfatt li l-prezz jew dak li jkollu jingħata bi ħlas jew valur għal immobbli kif dikjarat f'kuntratt ta' trasferiment jew f'dikjarazzjoni ta' trasferiment causa mortis magħmula skond l-artikolu 33, ikun inqas minn ħamsa u tmenin fil-mija tal-valur reali jew ta' dak li jkollu jingħata bi ħlas kif stabbilit mill-Kummissarju jew ikun inqas minn dak li jkollu jingħata bi ħlas li jirriżulta lill-Kummissarju li jkun fil-fatt tħallas ma' l-att jew meta dikjarazzjoni li kellha ssir skond l-artikolu 33 ma tkunx saret, huwa għandu jgħaddi biex jiddeċiedi b'ordni bil-miktub l-ammont ta' taxxa dovuta fuq id-differenza bejn il-valur jew dak li jkollu jingħata bi ħlas dikjarat fil-kuntratt u l-valur ta' dak li jkollu jingħata bi ħlas għall-immobbli kif stabbilit jew kif jirriżulta lill-Kummissarju li jkun attwalment tħallas jew it-taxxa li kellha tithallas fuq dikjarazzjoni skond il-każ u għandu jagħmel stima skond il-każ; ... (3) *Fi trasferiment inter vivos il-persuna li tittrasferixxi u dik li tirċievi it-trasferiment għandhom ikunu responsabbli in solidum għall-ħlas tat-taxxa dovuta msemmija f'dan l-artikolu;* (4) *Meta l-Kummissarju jkun stabilixxa li l-valur ta' l-immobbli kif dikjarat fl-att ta' trasferiment jew f'dikjarazzjoni ta' trasferiment causa mortis ikun inqas minn ħamsa u tmenin fil-mija tal-valur reali jew ta' dak li jkollu jingħata bi ħlas kif stabbilit fis-subartikolu (1) jew meta fil-fehma tal-Kummissarju l-kuntratt ta' trasferiment jew l-att ta' dikjarazzjoni magħmulin skond l-artikolu 33 ta' dan l-Att ma jkunux jirriflettu il-kondizzjonijiet veri tat-trasferiment, il-persuna li tittrasferixxi fi trasferiment inter vivos u l-persuna li tirċievi t-trasferiment għandhom iħallsu taxxa addizzjonali li tkun daqs l-ammont ta' taxxa stmata mill-Kummissarju kif imsemmi qabel...**

Minn dawn il-provvedimenti tal-Liġi jirriżulta li t-taxxa addizzjonali determinata u kalkolata mill-Kummissarju tat-Taxxi skond l-Artikolu 52(4) tal-Kap.364 tal-Liġijiet ta' Malta hija dovuta **sia mill-kompratur kif ukoll mill-venditur**, filwaqt illi t-taxxa determinata mill-Kummissarju skond is-subartikolu (1) ta' l-imsemmi artikolu tal-Liġi, ossia t-taxxa fuq il-valur addizzjonali taxxabbli, hija dovuta **mill-kompratur u mill-venditur solidament bejniethom**. A tenur ta' l-Artikolu 1094 tal-Kap.16 tal-Liġijiet ta' Malta: *l-obbligazzjoni hija in solidum għad-debituri meta huma kollha obbligati għall-istess ħaġa, b'mod li kull wieħed minnhom jista' jiġi mgjegħel għall-ħlas tad-dejn kollu, u li l-ħlas magħmul minn wieħed minnhom jehles lill-oħrrajn lejn il-kreditur* u a tenur ta' l-Artikolu 1096 tal-Kap.16 tal-Liġijiet ta' Malta: *il-kreditur jista' jdur kontra kull min irid mid-debituri in solidum, b'għazla tiegħu, mingħajr ma d-debitur ikun jista' jopponi l-benefiċċju tal-qsim ta' l-obbligazzjoni*. Fid-dawl ta' dawn il-provvedimenti tal-Liġi u l-prinċipji ġuridiċi li jirriżultaw minnhom u b'mod partikolari fid-dawl tas-solidarjetà riżultanti mill-Artikolu 52(3) tal-Kap. 364 tal-Liġijiet ta' Malta u l-import ġuridiku ta' tali solidarjetà bejn il-kompratur u l-venditur għal dak li jirrigwarda t-taxxa fuq il-valur addizzjonali taxxabbli, ma huwiex minnu li l-Kummissarju tat-Taxxi Interni qed jimxi b'mod inekwu fil-konfront tar-Rikorrent għaliex qed jesigi mingħandu ħlas tat-taxxa fl-ammont ta' €695 u taxxa addizzjonali fl-ammont ta' €695 relattivament għall-akkwist ta' l-appartament numerat minus one (-1), f'Nru.66, Tower Road, Sliema.

Fil-fehma tat-Tribunal għalhekk l-ewwel aggravju fuq liema r-Rikorrent jibbaża l-appell tiegħu mid-deċiżjoni tal-Kummissarju tat-Taxxi Interni datata 19 ta' Diċembru 2011 u l-konsegwenti Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV113822 ma huwiex gustifikat u bħala tali ma jisthooqx li jiġi milqugh.

Fit-tieni aggravju ta' l-appell tiegħu r-Rikorrent jikkontendi li l-valur addizzjoanli taxxabli kif determinat mill-Kummissarju tat-Taxxi Interni huwa eċċessiv stante li: (i) il-proprjetà ma gietx akkwistata libera u franka iżda hija soġġetta għal ċens temporaneju; (ii) il-blokk li minnu jiffirma parti l-appartament akkwistat minnu, inkluż l-istess appartament, kien mikri lil terzi senjatament lis-soċjetà Derby International Limited, li hija soċjetà tal-familja tar-Rikorrent; (iii) huwa ma kellu l-ebda sehem fl-iffissar tal-prezz għat-trasferiment tal-proprjetà stante li huwa daħal bħala cessjonarju tad-drittijiet ta' terzi, ossia tas-soċjetà Tlata Operators Limited; (iv) il-proprjetà in kwistjoni giet akkwistata mill-General Workers Union wara sejha għall-offerti; u (v) l-appartament in kwistjoni ma għandu l-ebda potenzjal ta' żvilupp ulterjuri, huwa soġġett għal diversi drittijiet ta' terzi, ġie akkwistat fi żmien meta s-suq Malti ma kienx sejjer tajjeb u siccome l-valur tal-proprjetà jiġi ffissat fiż-żmien tat-trasferiment, l-istess ma jiehux in konsiderazzjoni spejjeż eventwali li l-kompratur jista' jidhol għalihom biex jagħmel miljoramenti fil-proprjetà in kwistjoni.

It-Tribunal jibda billi josserva li l-fatt li r-Rikorrent ssubentra permezz ta' ċessjoni ta' drittijiet f'konvenju pattwit bejn Tlata Operators Limited u s-soċjetà GWU Property Holdings Limited, b'dana għalhekk li l-prezz tat-trasferiment ġie iffissat minnhom bl-ebda involviment da parte tiegħu, ma huwiex fatt materjali għall-finijiet tal-valur reali tal-proprjetà trasferita fiż-żmien tat-trasferiment. Apparte l-fatt li *qua* cessjonarju tad-drittijiet ta' Tlata Operators Limited fuq il-konvenju mas-soċjetà GWU Property Holdings Limited, ir-Rikorrent effettivament daħal fil-posizzjoni ġuridika, attiva u passiva tal-kompratur, ossia tas-soċjetà Tlata Operators Limited, ir-Regolament 3(2) tar-Regoli dwar Taxxa fuq Dokumenti u Trasferimenti, Leġislazzjoni Sussidjarja 364.06, kif applikabbli fiż-żmien pertinenti għal dawn il-proċeduri, kien 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, wara li jitqiesu ċ-ċirkostanzi kollha li jolqtu lil dik il-proprjetà*. Minn dan il-provvediment tal-Liġi joħroġ ċar li l-valur tal-proprjetà huwa effettwat miċ-ċirkostanzi materjali tal-proprjetà nnifisha u mhux mill-mod kif il-kompratur attwali seta' effettivament akkwista d-dritt li jixtri l-proprjetà in kwistjoni.

In kwantu rigwarda ċ-ċirkostanzi materjali li jeffettwaw il-proprjetà trasferita, mix-xhieda tal-Perit Tancred Mifsud, il-Perit inkarigat mill-Kummissarju tat-Taxxi Interni biex jagħti stima ta' l-appartament akkwistat mir-Rikorrent fiż-żmien tat-trasferimenti, jirriżulta li huwa wasal għall-valur ta' €85,000 billi żamm aċċess fil-fond, ħa in konsiderazzjoni l-posizzjoni tal-fond u anke l-fatt li l-istess fond huwa soġġett għal ċens temporaneju. Mill-istess xhieda tal-Perit Mifsud però jirriżulta li kien hemm fatturi partikolari u, fil-fehma tat-Tribunal, determinanti li ma ġewx ikkunsidrati minnu. Di fatti huwa ddikjara li la ħa in konsiderazzjoni l-fatt li l-blokk li minnu jiffirma parti l-appartament in kwistjoni kien ġie akkwistat mill-General Workers Union wara sejha għall-offerti u lanqas ħa in konsiderazzjoni l-fatt li l-istess

blokk, inkluż l-appartament *de quo*, kien soġġett għal kirja favur is-soċjetà Derby International Limited<sup>23</sup>.

Mill-provi prodotti jirriżulta li in forza ta' ftehim fl-atti tan-Nutar Dottor Marco Burlò datat 22 ta' Marzu 1991, is-soċjetà Derby International Limited hadet mingħand is-soċjetà Untours Limited, l-aventi causa tas-soċjetà GWU Property Holding Limited<sup>24</sup>, b'titolu ta' lokazzjoni *the block of buildings situated at Tower Road, Sliema, consisting of one basement, one ground floor and four flats, having two doors on the said road, numbered sixty six (66) and sixty six A (66A)*, għall-perijodu ta' wieħed u għoxrin sena dekoribbli mill-1 ta' Lulju 1991<sup>25</sup>. L-appartament/basement mertu ta' dawn il-proċeduri effettivament jifforma parti mill-blokk bini mikri mis-soċjetà Derby International Limited.

Mill-provi prodotti<sup>26</sup> jirriżulta li s-shareholders tas-soċjetà Derby International Limited huma Claude Calleja, missier ir-Rikorrent, li għandu 1 Ordinary B share, u s-soċjetà A.M. Holdings Limited, li għandha 80,000 Ordinary A shares u 3,999 Ordinary B shares. Is-soċjetà A.M. Holdings Limited - majority share holder fis-soċjetà Derby International Limited - a sua volta għandha bħala sole shareholder lil Angele Calleja, omm ir-Rikorrent. Minn dan kollu għalhekk jirriżulta li l-prezz pattwit kien jirrifletti din il-kirja favur is-soċjetà Derby International Limited, kirja li ma gietx ikkunsidrata mill-Perit Mifsud. Eventwalment il-fond gie trasferit liberu u frank - hliet kif soġġett għal ċens temporaneju - għar-raġuni li siccome fl-aħħar mill-aħħar ir-Rikorrent akkwista appartament/basement li kien mikri għand kumpannija tal-familja tiegħu stess din il-kirja ma baqgħetx in vigore. Dan kollu indubbjament jikkostitwixxi ċirkostanza li tolqot il-proprjetà trasferita u timpinġi fuq il-valur ta' l-istess. Ladarba dan il-fattur hekk determinanti u ċentrali għall-valur tal-proprjetà ma giex ikkunsidrat mill-Perit Tancred Mifsud - kif del resto minnu stess ikkonfermat - għandu jirriżulta li l-istima minnu mogħtija ta' €85,000 hija waħda eċċessiva.

Konferma ta' l-eċċessività ta' l-istima tal-Perit Tancred Mifsud tirriżulta wkoll mir-Relazzjoni ta' l-Assistent tat-Tribunal, il-Perit Elena Borg Costanzi li wara illi żammet aċċess fil-fond, ikkunsidrat id-daqs tal-fond, il-fatt li huwa espost ħafna, il-lokalità u l-potenzjal tal-fond, u anke hadet konjizzjoni tal-provi u xhieda fil-proċess - u b'hekk il-fatt li l-fond kien soġġett għall-kirja li jidher li giet terminata biss peress li l-kompratur huwa membru tal-familja proprjetarja tas-soċjetà inkwilina - waslet għall-konklużjoni li l-valur tal-fond fiż-żmien ta' l-akkwist, cioè fl-2009, huwa ta' €70,000<sup>27</sup>.

Fid-dawl ta' dawn il-fatti u ċirkostanzi kollha t-Tribunal huwa tal-fehma li l-valur li realment jirrispekkja l-valur ta' l-appartament akkwistat mir-Rikorrent fiż-żmien tat-trasferiment huwa dak ta' **€70,000** determinat mill-Assistent Tekniku tat-Tribunal il-Perit Elena Borg Costanzi. Raġġunta din il-konklużjoni t-Tribunal jista' mill-ewwel jikkonkludi li ebda taxxa u taxxa addizzjonali ma huma dovuti mir-Rikorrent lill-

<sup>23</sup> Vide xhieda mogħtija mill-Perit Tancred Mifsud waqt is-seduta ta' l-4 ta' April 2014, fol. 199 sa' 202 tal-proċess fl-ismijiet "Angele Calleja v. Kummissarju tat-Taxxi", Rik. Nru. 7/12.

<sup>24</sup> Dok. "C" a fol. 124 sa' 127 tal-proċess fl-ismijiet "Angele Calleja v. Kummissarju tat-Taxxi", Rik. Nru. 7/12.

<sup>25</sup> Dok. "D" a fol. 31 sa' 41 tal-proċess.

<sup>26</sup> Dok. "A" a fol. 109 sa' 112 tal-proċess fl-ismijiet "Angele Calleja v. Kummissarju tat-Taxxi Interni" Rik. Nru. 7/12.

<sup>27</sup> Fol. 98 u 99 tal-proċess.

Kummissarju tat-Taxxi stante li l-valur dikjarat ta' €71,045.89 huwa iktar mill-valur reali determinat mit-Tribunal.

Fid-dawl ta' dan kollu osservat għalhekk jirriżulta li t-tieni fuq liema r-Rikorrent jibbaża l-appell tiegħu mid-deċiżjoni ta' rifjut ta' oġġezzjoni datata 19 ta' Diċembru 2011 u mill-konsegwenti Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV113822 huma ġustifikati u b'hekk jisthoqq li jiġu milqugħa. Fiċ-ċirkostanzi wkoll it-Tribunal jastjeni milli jieħu konjizzjoni tat-tielet aggravju fuq liema r-Rikorrent jibbaża l-appell tiegħu stante li l-valur dikjarat fl-att ta' trasferiment huwa iktar mill-valur determinat mit-Tribunal.

Għal dawn ir-raġunijiet it-Tribunal jaqta' u jiddeċiedi billi filwaqt li jiċhad l-ewwel u ir-raba' aggravji fuq liema r-Rikorrent jibbaża l-appell mid-deċiżjoni ta' rifjut ta' oġġezzjoni datata 19 ta' Diċembru 2011 u mill-konsegwenti Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV113822 u jastjeni milli jieħu konjizzjoni tat-tielet aggravju ta' l-appell tiegħu, jilqa' t-tieni aggravju ta' l-appell sollevat mir-Rikorrent, jiddikjara li l-istima tal-Perit Tancred Mifsud inkarigat mill-Kummissarju tat-Taxxi għall-fini li jagħti stima tal-valur reali tal-proprjetà akkwistata mir-Rikorrent fiz-żmien tat-trasferiment, hija eċċessiva u konsegwentement iħassar u jirrevoka d-deċiżjoni ta' rifjut ta' oġġezzjoni datata 19 ta' Diċembru 2011 u l-konsegwenti Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV113822.

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

**MAGISTRAT**

**DEPUTAT REĠISTRATUR**