



MALTA

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

Rikors Nru. 2/17VG

John Bonnici u martu Mary Bonnici

Vs

Kummissarju tat-Taxxi

Illum 3 ta' Lulju 2020

It-Tribunal,

Ra r-Rikors ipprezentat minn John u Mary konjuġi Bonnici fis-6 ta' Jannar 2017, permezz ta' liema jitlobu li t-Tribunal: (i) jannulla u jirrevoka kwalsiasi likwidazzjoni magħmula mill-Kummissarju tat-Taxxi u konsegwenti deċiżjoni; (ii) jordna lill-Kummissarju tat-Taxxi sabiex ma jesigix il-hlas ta' l-ammont mitlub lilhom; u (iii) jagħti kwalsiasi provvediment ieħor xieraq u opportun fiċ-ċirkostanzi;

Ra d-dokumenti markati Dok. "CG1" sa' Dok. "CG4" annessi mar-Rikors promotur a fol. 6 sa' 21 tal-proċess;

Ra r-Risposta tal-Kummissarju tat-Taxxi permezz ta' liema jopponi għall-appell tar-Rikorrenti u jitlob li l-istess jiġi miċhud, bl-ispejjeż kontra tagħhom, u minflok id-deċiżjoni ta' Rifjut ta' Ogġezzjoni mogħtija fil-konfront tagħhom u l-konsegwenti Likwidazzjoni ta' Taxxa jiġu kkonfermati, stante li l-likwidazzjoni ta' taxxa u taxxa addizzjonali magħmula minnu hija ġusta. Il-Kummissarju tat-Taxxi jeċċepixxi wkoll li r-Rikorrenti għandhom jindikaw taħt liema artikolu tal-Liġi qed jibbażaw l-aggravji tan-nullità ta' l-Avviż ta' Rifjut u rriserva li jressaq Risposta ulterjuri wara li r-Rikorrenti jagħtu tali indikazzjonijiet. Eċċepixxa li fi kwalunke każ l-Avviż ta' Rifjut datat 30 ta' Novembru 2016 huwa validu u skond il-Liġi;

Ra d-dokumenti markati Dok. "KT1" sa' Dok. "KT8" annessi mar-Risposta tal-Kummissarju tat-Taxxi a fol. 29 sa' 53 tal-proċess;

Ra li b'Digriet mogħti fl-20 ta' April 2017¹, gie ordnat li taħt l-intestatura tat-Tribunal jiżdiedu l-kliem "(L-Att dwar it-Taxxa fuq Dokumenti u Trasferimenti, Kap. 364 tal-Ligijiet ta' Malta)" u li fl-okkju tar-Rikors promotur il-kliem "Direttur Ġenerali (Taxxa fuq il-Proprietà)" jiġu kkanċellati u sostitwiti bil-kliem "Il-Kummissarju tat-Taxxi";

Ra li waqt is-seduta ta' l-20 ta' April 2017², id-difensur tar-Rikorrenti ddikjara li siccome dan ir-Rikors miexi mar-Rikors bin-Numru 1/17³, il-provi li jingabru f'dawk il-proċeduri jgħoddu għal dawn il-proċeduri wkoll;

Sema' x-xhieda tal-Perit Hector Zammit mogħtija waqt is-seduta tas-27 ta' Novembru 2017⁴ u tal-Perit Anthony Galea mogħtija waqt is-seduti tas-27 ta' Novembru 2017⁵ u tat-28 ta' Jannar 2019⁶, ra l-affidavit ta' John Camilleri markat Dok. "JC" esebit mir-Rikorrenti permezz ta' Nota ppreżentata fid-9 ta' Jannar 2018 a fol. 85 sa' 87 tal-proċess, sema' x-xhieda tal-Perit Chris Grech mogħtija waqt is-seduta tat-22 ta' Frar 2018⁷, sema' x-xhieda tan-Nutar Mario Bugeja⁸ u ta' Anthony Galea⁹ mogħtija waqt is-seduta ta' l-4 ta' Ġunju 2018 u ra l-affidavits tar-Rikorrent Rosario Bonnici, ta' Emanuel Azzopardi, ta' Joseph Bonnici, ta' Daniel Bonnici u ta' John Bonnici esebiti mir-Rikorrenti permezz ta' Nota ppreżentata fil-25 ta' Ottubru 2010 a fol. 94 sa' 127 tal-proċess fl-ismijiet "Rosario Bonnici et v. Kummissarju tat-Taxxi" Rik. Nru. 1/17;

Ra li r-Rikorrenti ddikjaraw illi ma hemmx il-ħtieġa li jsir aċċess f'dan il-każ stante li l-istruttura originali leħqet twaqqgħet u nbriet struttura ġdida¹⁰;

Ra n-Nota ta' Sottomissjonijiet tar-Rikorrenti a fol. 125 sa' 127 tal-proċess u ra n-Nota Responsiva tal-Kummissarju tat-Taxxi a fol. 128 sa' 135 tal-proċess;

Ra l-atti kollha tal-kawża;

Ikkonsidra:

In forza ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Mario Bugeja datat 27 ta' April 2015, Dok. "CG4" a fol. 16 sa' 21 tal-proċess, ir-Rikorrenti akkwistaw *l-arja minn fuq il-ground floor u cioè t-tieni sular (first (1st) floor) liema arja hi intenzjonata għal bini ta' appartement internament markat bin-numru ħamsa (5) ... eskluża l-arja ta' taħt il-groundfloor, illi l-arja ser tinbena f'appartamenti a spejjeż ta' l-istess kumpraturi u formanti mis-Sit f'Rue D'Argens, Msida, verso l-prezz ta' €36,000.*

¹ Fol. 62 tal-proċess.

² Fol. 62 u 63 tal-proċess.

³ Rosario Bonnici et v. Kummissarju tat-Taxxi, Rik. Nru. 1/17.

⁴ Fol. 70 sa' 77 tal-proċess.

⁵ Fol. 78 sa' 80 tal-proċess.

⁶ Fol. 114 sa' 122 tal-proċess.

⁷ Fol. 90 u 91 tal-proċess.

⁸ Fol. 106 u 107 tal-proċess.

⁹ Fol. 108 sa' 110 tal-proċess.

¹⁰ Vide verbal tas-seduta tal-11 ta' Marzu 2019, fol. 123 tal-proċess.

Dan it-trasferiment ġie komunikat lill-Kummissarju tat-Taxxi fit-30 ta' Ġunju 2015¹¹ u l-Kummissarju inkariga lill-Perit Hector Zammit sabiex jagħti stima tal-valur reali ta' l-arja, li kellha tiġi żviluppata f'appartament numru 5, akkwistata mir-Rikorrenti fiż-żmien tat-trasferiment. Il-Perit Zammit ta' stima għall-appartament numru 5, li sabu lest u okkupat min-nies għal diversi snin, għall-valur ta' €108,000¹². Peress illi l-valur dikjarat kien inqas minn 85% ta' l-istima tal-Perit Zammit u l-konsegwenti valur determinat mill-Kummissarju tat-Taxxi, l-imsemmi Kummissarju hareġ Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV131637¹³ indirizzata John Bonnici permezz ta' liema talab il-ħlas tas-somma ta' €3,600 bħala taxxa fuq il-valur addizzjonali taxxabli ta' €72,000 flimkien mas-somma ta' €720 bħala taxxa addizzjonali.

John Bonnici oġġezzjona għall-Likwidazzjoni ta' Taxxa maħruġa fil-konfront tiegħu permezz ta' ittra ta' oġġezzjoni datata 29 ta' Diċembru 2015 stante li skontu *architect did not inspect property properly*¹⁴. In segwitu għal din l-oġġezzjoni l-Kummissarju tat-Taxxi inkariga Perit ieħor, il-Perit Anthony Galea, biex jagħtih stima tal-valur reali ta' l-arja li kellha tiġi żviluppata f'appartament numru 5, akkwistata mir-Rikorrenti fiż-żmien tat-trasferiment. Il-Perit Galea ta stima għall-valur ta' €80,000¹⁵ u peress illi l-valur dikjarat kien għadu inqas minn 85% ta' din l-istima, b'deċiżjoni datata 30 ta' Novembru 2016¹⁶ il-Kummissarju tat-Taxxi ddetermina li l-valur reali ta' l-arja akkwistata minn John Bonnici u martu huwa ta' €80,000 u b'hekk illikwida t-taxxa dovuta minn John Bonnici u martu fuq il-valur addizzjonali taxxabli fl-ammont ta' €2,200 u it-taxxa addizzjonali dovuta minnhom fl-ammont ta' €440. In segwitu għall-imsemmija deċiżjoni l-Kummissarju tat-Taxxi hareġ Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV132009 indirizzata lil John Bonnici permezz ta' liema talab il-ħlas tas-somma ta' €2,200 bħala taxxa fuq il-valur addizzjonali taxxabli ta' €44,000, flimkien mas-somma ta' €440 bħala taxxa addizzjonali u s-somma ta' €115.50 bħala imġax¹⁷, kompleksivament ammontanti għal **€2,755.50**.

John Bonnici u martu Mary Bonnici hassewhom aggravati bid-deċiżjoni ta' Rifjut ta' Oġġezzjoni datata 30 ta' Novembru 2016 u bil-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV132009 u interponew appell minnhom għal quddiem dan it-Tribunal. Ir-Rikorrenti jitolbu li t-Tribunal: (i) jannulla u jirrevoka kwalsiasi likwidazzjoni magħmula mill-Kummissarju tat-Taxxi u konsegwenti deċiżjoni; (ii) jordna lill-Kummissarju tat-Taxxi sabiex ma jesigix il-ħlas ta' l-ammont mitlub lilhom; u (iii) jagħti kwalsiasi provvediment ieħor xieraq u opportun fiċ-ċirkostanzi. Huma jibbażaw l-appell tagħhom fuq is-segwenti aggravji: (i) in linea preliminari, in-nullità ta' l-Avviż datat 30 ta' Novembru 2016 stane li ġie indirizzat biss lir-Rikorrent John Bonnici meta fil-fatt kienu entrambe r-Rikorrenti li resqu għall-kuntratt ta' xiri w akkwist datat 27 ta' April 2015; (ii) in linea preliminari wkoll, in-nullità ta' l-Avviż datat 30 ta' Novembru 2016 stante li l-Avviż jgħid illi *you are hereby being informed that according to the decision hereby attached and marked Doc B2, there are no valid reasons for amending the assessment ...* meta mill-istess Doc B2 jirriżulta li bħala fatt kien hemm revizzjoni 'l isfel, ta' ben €28,000, fl-istima tal-valur reali ta' l-

¹¹ Dok. "KT1" a fol. 29 sa' 40 tal-proċess.

¹² Dok. "KT2" a fol. 41 u 42 tal-proċess.

¹³ Dok. "KT3" a fol. 43 tal-proċess.

¹⁴ DOK. "KT4" a fol. 44 tal-proċess.

¹⁵ Dok. "KT6" a fol. 50 u 51 tal-proċess.

¹⁶ Fol. 7 sa' 9 tal-proċess.

¹⁷ Dok. "CG1" a fol. 6 tal-proċess.

art u konsegwentement fil-Likwidazzjoni ta' Taxxa maħruġa fil-konfront tagħhom; (iii) l-ewwel stima tal-valur reali ta' l-arja minnhom akkwistata rriżultat żbaljata kif rikonoxxut mill-istess Kummissarju w anke t-tieni stima ma hijiex korretta in kwantu hija aktar mid-doppju tal-prezz ġust li l-proprjetà in kwistjoni kienet iġġib fis-suq u li fil-fatt huma ħallsu fuq l-akkwist; (iv) l-arja in kwistjoni tinsab imdawra b'livelli ta' arja oħra u ma għandhiex l-arja ta' fuqha u meta saret l-istima mill-Perit Chris Grech, huwa ra arja mhux mibnija u għalhekk ta' valur ta' dik l-arja iżda meta ġie t-tieni Perit inkarigat mill-Kummissarju, l-arja kienet laħqet ġie żviluppata u mibnija u dan il-fattur jispjega d-differenza fil-valuri taż-żewġ periti. L-istima tal-Perit inkarigat mill-Kummissarju hija żbaljata għaliex huma akkwistaw strixxa arja u mhux fond mibni; (v) il-Kummissarju tat-Taxxi naqas milli jieħu in konsiderazzjoni r-rapport tal-Perit Chris Grech u strah biss fuq l-istima tal-Perit inkarigat minnu b'dana għalhekk li l-oġġettività tad-deċizzjoni tal-Kummissarju hija ferm dubjuża, apparte l-fatt li l-konkluzjoni tal-Kummissarju fid-deċizzjoni ta' Rifjut hija għal kollox monka; (vi) fiċ-ċirkostanzi attwali, fejn hemm differenza ta' ben €42,000 bejn il-valur dikjarat u l-valur determinat mill-Kummissarju, għandu jkun Perit indipendenti li jagħti stima tal-valur reali tal-proprjetà akkwistata minnhom fiż-żmien tat-trasferiment; (vii) il-valur ta' l-art intiera li minnha l-arja akkwistata minnhom tiffirma parti kien, fiż-żmien tal-kuntratt, ta' €650,000 u din l-art kienet tikkonsisti f'287 metru ground floor, b'faċċata ta' 6.3 metri, in kwantu 94 metru huwa proprjetà ta' terzi, u 381 metru kwadru għas-sulari mill-first floor 'l fuq b'faċċata ta' 14.8 metru. Skond il-permess l-iżvilupp li seta' jsir kien ta' garages fil-basement, garages fis-semi-basement, ground floor, l-ewwel sular, it-tieni sular, it-tielet sular u pent- house. Ir-rata għal kull metru kwadru kienet ta' €360 għal kull metru kwadru b'dana li l-valur għal kull sular kien: penthouse - €137,160, it-tielet sular - €118,110, it-tieni sular - €118,110, l-ewwel sular - €118,110, ground floor - €80,360, semi-basement - €61,706 u basement - €43,050. L-arja akkwistata minnhom hija l-airspace no. 3 deskritta fir-rapport tal-Perit Chris Grech, liema arja fiha 118.48 metri kwadri u bir-rata ta' €310 għal kull metru kwadru l-valur riżultanti huwa ta' €36,728.80. Huma akkwistaw l-arja għall-valur ta' €36,000, b'differenza minima ta' €728.80 u l-Perit Grech ivvaluta l-arja għall-valur ta' €38,000. Huma ma akkwistawx l-arja kollha ta' l-ewwel sular iżda biss 118.48 metri kwadri mill-istess arja.

Il-Kummissarju tat-Taxxi jopponi għall-appell tar-Rikorrenti u jitlob li jiġi miċhud filwaqt li d-deċizzjoni ta' Rifjut ta' Oġġezzjoni datata 30 ta' Novembru 2016 u l-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV132009 jiġu kkonfermati stante li: (i) għad illi r-Rikorrenti għandhom jindikaw in bażi għal liema provvedimenti tal-Liġi qed jikkontendu li l-Avviż ta' Rifjut datat 30 ta' Novembru 2016 huwa null, tali Avviż ma huwiex null; u (ii) l-aggravji fil-mertu huma għal kollox infondati fil-fatt u fid-dritt u d-deċizzjoni mehuda minnu u l-likwidazzjoni ta' taxxa u taxxa addizzjonali magħmula minnu huma ġusti.

Fil-fehma tat-Tribunal l-ewwel li għandhom jiġu trattati qabel ma jiġi trattat l-appell tar-Rikorrenti fil-mertu, huma ż-żewġ aggravji preliminari sollevati mir-Rikorrenti fejn jikkontendu li l-Avviż ta' Rifjut datat 30 ta' Novembru 2016 huwa null.

L-ewwel aggravju preliminari tan-nullità ta' l-Avviż ta' Rifjut datat 30 ta' Novembru 2016:

L-ewwel aggravju preliminari tan-nullità ta' l-Avviż ta' Rifjut sollevat mir-Rikorrenti huwa bbażat fuq il-fatt li għalkemm John Bonnici u martu Mary Bonnici kienu entrambe partijiet kontraenti, ossia kompraturi fuq l-att ta' trasferiment mertu tal-proċeduri, l-Avviż ta' Rifjut ta' l-Ogġezzjoni għe ndirizzat biss lir-Rikorrent John Bonnici, bil-konsegwenza għalhekk li dak l-Avviż huwa null in kwantu mhux konformi mal-Liġi.

Hawnhekk it-Tribunal jagħmel referenza għall-Artikoli 54 u 55 tal-Kap. 364 tal-Liġijiet ta' Malta li jipprovdu illi: *il-Kummissarju għandu jara li jiġi notifikat lill-persuna li jkollha tħallas it-taxxa, jew lir-rappreżentanti legali ta' dik il-persuna, avviz li juri l-ammont ta' taxxa li għandha tithallas skond id-disposizzjonijiet ta' dan l-Att, u li juri d-drittijiet tagħha taħt l-artikolu 56 [Artikolu 55]; likwidazzjoni għandha għall-finijiet kollha ta' dan l-Att titqies li saret mill-Kummissarju fid-data tan-notifika ta' l-imsemmi avviz.*

Minn dawn il-provvedimenti tal-Liġi jirriżulta b'mod ċar illi **kull taxpayer**, irrispettivament mill-fatt jekk humiex konjuġi o meno, li qed jidher fuq l-istess att ta' trasferiment, għandu jiġi notifikat bil-Likwidazzjoni ta' Taxxa mahruġa fil-konfront tiegħu/tagħha. Dan ifisser għalhekk illi fil-każ in eżami l-Kummissarju tat-Taxxi kellu, ai termini tal-Liġi, jindirizza u jinnotifika l-Avviż ta' Rifjut datat 30 ta' Novembru 2016 liż-żewġ Rikorrenti u mhux lir-Rikorrent John Bonnici biss. Detto ciò però mir-Rikors promotur jirriżulta li l-appell odjern qed isir kemm mir-Rikorrent John Bonnici kif ukoll minn martu Mary Bonnici b'dana għalhekk li entrambe l-konjuġi Bonnici qed jikkontestaw id-deċiżjoni ta' Rifjut ta' Ogġezzjoni datata 30 ta' Novembru 2016 u l-konsegwenti Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV132009. F'tali ċirkostanzi għalhekk, il-fatt li l-Avviż ta' Rifjut għe indirizzat biss lir-Rikorrent John Bonnici jitlef hafna, jekk mhux għal kollox, mir-rilevanza tiegħu.

Din l-osservazzjoni tat-Tribunal hija bbażata fuq dak osservat fis-sentenza fl-ismijiet **Antoinette Vella v. Kummissarju ta' l-Artijiet et, Ċitaz. Nru. 589/94** deċiża mill-Qorti ta' l-Appell fit-13 ta' Lulju 2001, fejn giet trattata l-eċċezzjoni tad-deżerzjoni a tenur ta' l-Artikolu 963(1) tal-Kap.12 tal-Liġijiet ta' Malta sollevata mill-appellati in kwantu huma ma kienux ġew notifikati personalment bir-Rikors ta' l-Appell entro t-terminu statutorju ta' sena hemm previst.

Fir-rigward il-Qorti ta' l-Appell osservat illi *filwaqt illi l-interpretazzjoni ġusta tal-liġi kif definita f'gudikati ta' din il-Qorti kienet fis-sens illi l-att promotur ta' l-appell kellu jiġi notifikat lill-appellat personalment u li l-liġi kienet hekk teziġi proprju biex tassigura li l-parti ċitata titqiegħed personalment f'posizzjoni li tirrispondi għall-att promotur ta' gudidzju quddiem Qorti oħra (artikolu 144 tal-Kap.12) ma kien hemm l-ebda dubbju li n-notifika ta' l-atti kienet biss mezz biex tassigura li l-parti ċitata tkun konsapevoli tal-proċeduri kontra tagħha u titqiegħed f'posizzjoni li tiddefendi ruħha. Jekk mill-atti jkun jirriżulta illi l-persuna notifikanda kienet attwalment irċeviet l-att u kienet ipproċediet biex tikkontestah permezz ta' risposta skond il-liġi, l-att tan-notifika nnifsu jsir għall-fini tal-proċess għal kollox irrilevanti. Dan proprju għaliex il-preżentata tar-risposta tkun tekivali u kellha tiġi interpretata bħala dikjarazzjoni tal-parti li tkun qed tagħti ruħha b'notifikata bl-att. In fatti s-subinċiz 1 ta' l-artikolu 146 tal-Kap.12 jipprovdi illi l-proċedura bil-miktub quddiem il-Qorti fi grad ta' appell titqies magħluqa bit-twegiba għar-rikors*

u fin-nuqqas ta' twegiba bl-egħluq taż-żmien mogħti għaliha. F'dan il-każ kien hemm twegiba kemm mill-attribuci kif ukoll mill-kjamat fil-kawża, it-tnejn appellati, u kien allura fid-data ta' dawk ir-risposti ta' l-appell illi l-proċedura bil-miktub kellha titqies li għiet magħluqa. Kwalunkwe nuqqas jew difett fil-proċess tan-notifika isir f'dawk iċ-ċirkostanzi rrilevanti. In fatti n-notifika jew nuqqas tagħha hi determinanti fil-każ fejn il-parti ċitata tkun naqset li tagħmel twegiba għaliex f'dak il-każ it-terminu għall-għeluq taż-żmien mogħti biex jingħalqu l-proċeduri jew ma jibdix jiddekorri għax ma jkunx hemm twegiba minhabba nuqqas ta' notifika jew jibda jiddekorri mid-data ta' tali notifika.

Għalkemm l-osservazzjonijiet tal-Qorti ta' l-Appell fis-sentenza appena ċitata saru fil-kuntest tan-notifika ta' att gūdzjarju, fil-każ speċifiku ta' Rikors ta' l-Appell, it-Tribunal huwa tal-fehma li fis-sustanza tagħhom il-prinċipji hemm enunċjati japplikaw anke fil-kuntest tal-ħruġ u notifika ta' deċiżjoni ta' Rifjut ta' Ogġezzjoni u/jew Likwidazzjoni ta' Taxxa maħruġa mill-Kummissarju tat-Taxxi fil-konfront ta' *taxpayer/taxpayers*.

Fid-dawl ta' tali prinċipju għalhekk, għad illi a tenur ta' l-Artikolu 54 tal-Kap. 364 tal-Liġijiet ta' Malta ikun aħjar u huwa desiderabbli li **kull** persuna li hija assoġġettata għall-ħlas ta' taxxa tiġi notifikata bid-deċiżjoni ta' Rifjut ta' Ogġezzjoni u/jew Likwidazzjoni ta' Taxxa li jolqtu lilha, meta jirriżulta, kif fil-fatt irriżulta fil-każ in eżami, li t-*taxpayer* involut għad illi mhux formalment indirizzat u notifikat bl-Avviż ta' Rifjut jintavola appell mill-istess entro it-terminu statutorju previst fil-Liġi, l-att tan-notifika innifsu jsir għall-fini ta' proċess għal kollox irrilevanti u dana billi bl-appell mill-Avviż ta' Rifjut essenzjalment jirrikonoxxi li l-istess inħareġ fil-konfront tiegħu u japplika għalih ukoll.

Fic-ċirkostanzi għalhekk l-ewwel aggravju preliminari sollevat mir-Rikorrenti dwar in-nullità ta' l-Avviż ta' Rifjut datat 30 ta' Novembru 2016 in kwantu indirizzat biss lir-Rikorrent John Bonnici ma huwiex ġustifikat u b'hekk ma jisthoqqx li jiġi milqugħ.

It-tieni aggravju preliminari tan-nullità ta' l-Avviż ta' Rifjut datat 30 ta' Novembru 2016:

Ir-Rikorrenti jikkontendu wkoll illi l-Avviż ta' Rifjut datat 30 ta' Novembru 2016 huwa null għaliex filwaqt li fl-Avviż jingħad illi *with reference to the notice of objection to the assessment made by this Department in respect of the above document/transfer, you are hereby being informed that according to the decision hereby attached and marked Doc B2, **there are no valid reasons for amending the assessment as desired by you**¹⁸ and that, in terms of article 56(3) of the Act, the amount payable is as follows...*, mid-deċiżjoni ta' Rifjut ta' Ogġezzjoni datata 30 ta' Novembru 2016 jirriżulta li **at objection stage, reference was made to another departmental architect, who revised the original valuation to eighty thousand euro (€80,000). Therefore, the**

¹⁸ Enfasi tat-Tribunal.

Commissioner directs that the claim is to be revised on the basis of the difference in values between the latter value and the price declared¹⁹.

Frankament it-Tribunal ma jarax kif l-Avviż ta' Rifjut datat 30 ta' Novembru 2016 jista' jitqies li huwa null għar-raġunijiet mogħtija mir-Rikorrenti.

Fl-ittra ta' oġġezzjoni għall-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV131637 datata 29 ta' Diċembru 2015²⁰, ma jingħad xejn partikolari għajr li qed issir oġġezzjoni *as architect did not inspect property properly*. Għalkemm ma jingħad xejn in partikolari, ma għandux ikun hemm wisq dubju li t-talba b'dik l-oġġezzjoni essenzjalment kienet **għar-revoka** tal-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV131637, u dana anke fid-dawl tal-fatt li f'dan l-istadju r-Rikorrenti issottomettew lid-Dipartiment ir-rapport tal-Perit Chris Grech fejn il-valur dikjarat għall-akkwist ta' l-arja jinsab ikkonfermat. Bid-deċiżjoni ta' Rifjut ta' Oġġezzjoni datata 30 ta' Novembru 2016 il-Kummissarju tat-Taxxi ċaħad l-oġġezzjoni mmirata għar-revoka tal-Likwidazzjoni ta' Taxxa originali u b'hekk tikkonsegwi l-affermazzjoni fl-Avviż ta' Rifjut li *there are no valid reasons for amending the assessment as desired by you*. Huwa veru li l-għażla tal-kelma "amending" mhux mill-aħjar iżda l-fil loġiku f'dak li għamel il-Kummissarju ssegwi u ma jhalli l-ebda dubju dwar l-iskop u eżitu finali tad-deċiżjoni tiegħu. In effetti fid-deċiżjoni ta' Rifjut ta' Oġġezzjoni l-Kummissarju, għalkemm naqqas il-valur reali tal-proprjetà akkwistata fiż-żmien tat-trasferiment minnu determinat għal €80,000 - u dana skond l-istima tat-tieni Perti inkarigat minnu - iddikjara b'mod ċar ħafna li *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*.

B'hekk meta d-deċiżjoni ta' Rifjut ta' Oġġezzjoni u l-Avviż ta' Rijut jiġu ikkunsidrati flimkien u fl-intier tagħhom u mhux biss biċċiet/partijiet minnhom meħuda iżoltament, ma tirriżulta l-ebda nullità la fid-deċiżjoni u lanqas fl-Avviż ta' Rifjut. Għaldaqstant anke t-tieni aggravju dwar in-nullità ta' l-Avviż ta' Rifjut sollevat mir-Rikorrenti mhux ġustifikat u b'hekk ma jistħoqqx li jiġi milqugħ.

Trattati l-aggravji tan-nullità t-Tribunal ser jgħaddi biex jittratta l-appell tar-Rikorrenti fil-mertu.

L-appell fil-mertu:

Ir-Rikorrenti jikkontestaw il-Likwidazzjoni ta' Taxxa maħruġa fil-konfront tagħhom in bazi għall-affermazzjoni ċentrali li l-istima fuq liema hija bbażata tali Likwidazzjoni ta' Taxxa hija stima ta' proprjetà mibnija u mhux ta' arja. Jikkontendu li meta l-Perit aċċeda fuq il-post, l-arja kienet già żviluppata u huwa ta' stima ta' dak li ra u mhux ta' dak minnhom akkwistat. Għall-fini li jissostanzjaw l-appell tagħhom u l-fatt li l-valur dikjarat fl-att ta' trasferiment effettivament jirrifletti l-valur reali ta' l-arja akkwistata minnhom fiż-żmien tat-trasferiment, ir-Rikorrenti ressqu diversi xhieda fosthom lil John Camilleri²¹, impjegat ta' kumpanija di proprjetà tar-

¹⁹ Enfasi tat-Tribunal.

²⁰ Dok. "KT4" a fol. 44 tal-proċess.

²¹ Fol. 86 u 87 tal-proċess.

Rikorrent John Bonnici u ħutu, li iddikjara illi: *normalment meta l-aħwa kienu jagħmlu xi negozju fuq xiri jew bejgħ ta' proprjetà lili kienu jinvolvuni. Normalment jiena nżomm noti dwar kull ftehim li jkun sar. Fil-każ tax-xiri ta' l-artijiet fuq l-art li tinsab f'175, Triq D'Argens, Msida, il-prezz ta' kull arja miftiehem kien għab-baži ta' kalkolu fuq il-valur ta' l-art kollha. Il-valur fis-suq ta' l-art kollha dak iż-żmien kienet ta' €650,000. Fil-fatt it-talba tas-sidien oriġinali kienet dik. Din l-art kienet possibbli li tigi żviluppata f'seba' sulari (livelli), tnejn taħt il-livell tat-triq u ħamsa l-fuq mill-livell tat-triq. Is-sulari kienu ta' kobor ta' 381m² ħlief għas-sular fil-livell tat-triq u s-sulari ta' taħt il-livell tat-triq li kien fihom 87m². Id-differenza fil-qies kienet okkupata minn terzi. L-aħwa Bonnici ma xtaqux jixtru l-art kollha u waslu għall-ftehim li jixtru arjiet mis-sit in kwistjoni, u l-valur ta' kull arja gie maħdum skond kif ġej: ... penthouse - 381m² - €360 għal kull metru kwadru - €137,160; 3rd floor - 381m² - €310 għal kull metru kwadru - €118,110; 2nd floor - 381m² - €310 għal kull metru kwadru - €118,110; 1st floor - 381m² - €310 għal kull metru kwadru - €118,110; ground floor - 287m² - €280 għal kull metru kwadru - €80,360; semi basement - 287m² - €215 għal kull metru kwadru - €61,705; basement - 287m² - €150 għal kull metru kwadru - €43,050 - €675,605.00. Kien sar qbil mal-vendituri li Bonnici jixtru xi arjiet minn dan is-sit u fil-fatt naf li kien hemm erba' minn l-aħwa Bonnici li xtraw xi arjiet f'livelli differenti.*

Xehdu wkoll il-Perit Chris Grech u wieħed mill-vendituri Anthony Galea. Il-perit Chris Grech²² ikkonferma rapport redatt minnu datat 18 ta' Frar 2014, esebit a fol. 10 u 11 tal-proċess, fejn fir-rigward ta' l-arja akkwistata mir-Rikorrenti, ossia airspace 3, ikkonstata u kkonkluda li: *this airspace is located at [first floor]²³ level and has an area of approximately 118.48 sq.mt. The permit PA148/10 covers this airspace to be developed into a three bedroom residential unit. This airspace is to have a façade of approximately 5.04 mt onto Rue D'Argens and a back façade of approximately 7.49 mt overlooking the backyard. According to the MEPA permit, there is to be openings and balconies onto the backyard. These two properties are to be accessible from a common staircase and a common lift to be shared between 13 residential units u taha valur ta' €38,000.*

Anthony Galea²⁴, wieħed mill-vendituri, ikkonferma t-trasferiment lir-Rikorrenti u dwar il-valur iddikjara: *ħadna opinjoni tas-suq bil-Malti u tkellimna bejn 2 min-nies u aħna aċċettajna min-naħa tagħna u ħu aċċetta min-naħa tiegħu. .. bħal kwalunkwe ħaġa inti titlob lira, hu joffrilek nofs lira u ftehmna fuq nofs lira. ... Dan wiritna proprjetà, dak kien fejn toqgħod ommi hemmhekk f'dan il-post u ħadd ma baqa' jgħix fid-dar u kienet waslet f'konkluzjoni li ma tistax tirrangaha u bejgħna l-arja. ... Dak tkellimt ma' ħuti għaliex mhux waħdi jiena. Ftehmna li nistaqsu għal prezz, tkellimna ma' Bonnici u ftehmna fuq prezz u komplejna minn hemmhekk. Mistoqsi jekk ikkonsultawx ma' aġenti, Anthony Galea wieġeb iwa mela għamilna. L-ewwel task kien li nbiegħuh lil ħaddieħor imbagħad tfaċċaw Bonnici Bros, tawna prezz raġonevoli u ftehmna. ... Iċċempel lill-aġenti ta' Malta kollha tgħidilhom is-suq x'inhu llum il-ġurnata u jgħidulek il-prezz normali kif inhu tal-bejgħ illum il-ġurnata. Tkellimna ma' Bonnici, għamlulna offerta raġjonevoli bejn l-aħwa u aċċettajna l-offerta. Mistoqsi b'liema prezz bdew in-negozjati ma' l-aħwa Bonnici,*

²² Xhieda mogħtija waqt is-seduta tat-22 ta' Frar 2018, fol. 90 u 91 tal-proċess.

²³ Kif korretta mill-Perit Chris Grech waqt ix-xhieda tiegħu.

²⁴ Xhieda mogħtija waqt is-seduta ta' l-4 ta' Gunju 2018, fol. 108 sa' 110 tal-proċess.

Anthony Galea wieġeb ma niftakarx għaliex jiena wara kollox mhux waħdi nirrappreżenta lil ħuti, ħuti llum irtirati imma l-prezz li ġibna kien in line mas-suq tal-ġurnata.

Ir-Rikorrenti ressqu wkoll, fost diversi affidavits oħra, affidavit tar-Rikorrent John Bonnici²⁵ li fih iddikjara: *illi permezz tal-kuntratt ta' bejgħ li sar fis-27 ta' April 2015, jien u marti Mary Bonnici xtrajna l-arja formanti parti mill-blokk numru 175 bl-isem "Emily" Rue D'Argens, Imsida u cioè l-arja minn fuq il-ground floor u cioè t-tieni sular (first floor) biex bnejna appartement, internament ennumerat 5, eskluża l-arja 'l fuq mir-raba' sular u l-arja ta' taħt il-first floor, bil-prezz ta' sitta u tletin elf Ewro (€36,000)... Importanti li ngħid illi l-arja mixtrija tinsab issandwiċċjata minn livelli t'arjiet oħra u ma tgawdix l-arja ta' fuqhom. Dan il-fattur żgur li jkompli jnaqqas mill-valur tagħha. Il-perit Grech ħadem l-istess fuq l-arja li ra b'għajnejh peress li kienet għadha ma nbniex. Imma meta l-periti nkarigati mid-Dipartiment għamli l-istimi tagħhom, l-istess arja kienet mibnija u dan jipsjega d-differenza kbira bejn il-valutazzjonijiet. Altru wieħed jara strixxa t'arja u altru ieħor jara sular mibni. Izda dan ma jfissirx li l-istess tal-periti tad-Dipartiment huma tajbin u ġusti għax wara kollox, jien u marti xtrajna strixxa t'arja mhux binja u għalhekk il-valutazzjoni ġusta għandha tkun fuq dak li aħna effettivament xtrajna - strixxa t'arja. Illi fis-7 ta' Diċembru 2015, Hector Zammit, il-perit Dipartimentali ta' l-Inland Revenue, wara li aċċeda u spezzjona l-fond in kwistjoni, ippreżenta stima ta' mija u tmint elf Ewro (€108,000) u b'hekk, fl-14 ta' Diċembru 2015, jien u marti rċevejna Avviż ta' Likwidazzjoni b'bilanċ ta' erbat elf tliet mija u għoxrin Ewro (€4,320)... Ngħid illi aħna konna morna għand in-Nutar Dr. Mario Bugeja sabiex noġġezzjonaw għall-Avviż ta' Likwidazzjoni, peress li l-istima ma kinitx ġusta u konna qabbadna l-Perit Chris Grech sabiex jistma l-fond in kwistjoni... Il-Perit Grech, wara li evalwa l-fond stmah tmienja u tletin elf Ewro (€38,000) elf ewro biss aktar minn kemm aħna xtrajnieh. Fil-15 ta' Frar 2016, kien tqabbad perit ieħor mill-Inland Revenue, il-Perit Anthony Galea, sabiex jispezzjona l-fond in kwistjoni. L-istess perit ippreżenta stima ta' tmenin elf Ewro (€80,000) liema ammont huwa kwazi n-nofs l-ammont ta' l-istima li kien ħareġ il-perit tad-Dipartiment Hector Zammit. Inoltre fit-18 ta' Frar irċevejna Avviż ta' Likwidazzjoni Riveduta, din id-darba b'bilanċ ta' elfejn sitt mija u erbgħin Ewro (€2,640). Minħabba l-fatt illi l-fond ma kienx ġie stmat b'mod ġust min-naħa ta' l-Inland Revenue, fit-3 ta' Marzu 2016, jien bghatt ittra lid-Direttur għall-Kummissarju tat-Taxxi ... sabiex noġġezzjona għat-tali Avviż u sussegwentement, fuq parir ta' l-Avukat tiegħi Dr. Frank Cassar, ippreżentajt rikors quddiem it-Tribunal ta' Revizjoni Amministrattiva. Jien qiegħed bil-ġurament tiegħi nikkonferma li l-prezz li attwalment ħallasna jien u marti lill-vendituri huwa dak li jissemma' fit-tieni paragrafu aktar 'l fuq u xejn aktar u għalhekk kwalsiasi valutazzjoni għandha ssir fuq dak il-prezz.*

Mix-xhieda tal-Perit Hector Zammit²⁶, l-ewwel Perit inkarigat mill-Kummissarju tat-Taxxi li ta stima għall-valur ta' €108,000 jirriżulta li huwa ta stima ta' proprjetà mibnija, ossia ta' stima ta' appartement u mhux ta' arja. In effetti fir-rigward huwa ddikjara li: *jiena mmur nara l-post, f'dan il-każ kienu blokka ta' appartamenti li*

²⁵ Fol. 112 sa' 119 tal-proċess fl-ismijiet "Rosario Bonnici et v. Kummissarju tat-Taxxi" Rik. Nru. 1/17.

²⁶ Xhieda mogħtija waqt is-seduta tas-27 ta' Novembru 2017, fol. 70 sa' 77 tal-proċess.

kienu lesti w anki okkupati minn nies finished kompletament bil-lift b'kollox. Il-konsiderazzjonijiet tagħna fuq il-kobor tal-post partikolari, fuq it-tip ta' finishes li hemm, l-area fejn hu qiegħed il-location jġifieri w allura l-potenzjal tiegħu, jekk għandux potenzjal ta' kirjiet u affarijiet bħal dawn. ... B'referenza għar-rapport tiegħu dwar il-proprjetà tar-Rikorrenti l-Perit Hector Zammit iddikjara f'dan il-każ partikolari qed nikteb apartment at first floor li dik blokka fuqu kollu mibni, qed ngħid kobor tagħha, airspace built as apartment number 5, finished and occupied for a number of years u tajt il-valur tiegħi. ... Li nista' nikkonkludi huwa li meta konna għamilna r-riċerki jidher li l-applikazzjoni kienet daħlet fl-2010 u giet approvata, jekk minix sejjer żball f'Gunju 2012 u fit-2013, jġifieri sena wra, kienu għa bdew herġin il-compliance certificates. Issa compliance certificate, bħal ma taf, jinħareġ biss wara li l-bini jkun lest.

Mix-xhieda tal-Perit Anthony Galea²⁷, it-tieni Perit inkarigat mill-Kummissarju tat-Taxxi u li ta stima ta' €80,000, jirriżulta li minkejja l-fatt li meta zamm l-aċċess sab proprjetà ġia mibnija huwa ta stima ta' arja u mhux ta' proprjetà mibnija. Dwar il-konsiderazzjonijiet li għamel għall-fini li jasal għall-istima tiegħu l-Perit Galea ddikjara: aħna nieħdu in consideration kemm il-post bħala site, kemm l-akkwati tal-madwar, kemm fiex ikun jikkonsisti bħala area. Dwar il-lokalità per se l-Perit Galea spjega li: it is a primary imma it is a mixed development of commercial and residential. Jġifieri min ikun qed jgħix hemm għandu l-iskonvenjent tal-commercial ukoll kemm rigward parking u kemm rigward dħaħen tal-karozzi. ... Iva għandha l-iżvantagġ mill-banda l-oħra, qisu daww iz-żewġ affarijiet qabel ma naslu għall-figura. ... Ovvjament biex ħriġt dik il-figura mxejt ma' parametri li kelli tas-sena 2015 meta sar it-trasferiment. Mistoqsi b'mod speċifiku dwar l-istima ta' l-arja akkwistata mir-Rikorrenti l-Perit Anthony Galea ddikjara kienet saret spezzjoni fl-istess ġurnata fit-8 ta' Frar tas-sena 2016 u tajt il-valur tiegħi hawnhekk a bazi ta' apartament li kien diġa mibni, l-istess bħall-ieħor - ossia l-każ ta' Rosario Bonnici et. Fuq domanda tat-Tribunal però inti l-valur li tajtni hemm huwa ta' l-arja hux hekk? il-Perit Galea wieġeb iva, il-valur li tajtek hemm huwa ta' l-arja.

Wara li qies il-provi kollha prodotti mill-partijiet kontendenti, it-Tribunal jibda billi josserva li ladarba l-Kummissarju tat-Taxxi bbaża d-deċiżjoni ta' Rifjut ta' l-Ogġezzjoni datata 30 ta' Novembru 2016 u l-konsegwenti Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV132009 fuq l-istima tal-Perit Anthony Galea, illi ex admissis hija stima ta' arja u mhux ta' proprjetà żviluppata, jsegwi li huwa, ossia il-Kummissarju, jaċċetta li r-Rikorrenti effettivament akkwistaw arja u mhux proprjetà ġia mibnija. Għalkemm il-Perit Hector Zammit deherlu li fiż-żmien tat-trasferiment ir-Rikorrenti in verità akkwistaw proprjetà mibnija u mhux arja, u dana skontu għaliex fl-2013, ossia sentejn qabel it-trasferiment mertu tal-proċeduri odjerni, ġia kienu qed jinħargu l-Compliance Certificates, il-Kummissarju tat-Taxxi mhux biss skarta l-istima ta' l-imsemmi Perit iżda lanqas ressaq provi biex jikkontradiċi dak dikjarat fl-att ta' trasferiment dwar dak li kien qed jġi trasferit lir-Rikorrenti. Fiċ-ċirkostanzi għalhekk it-Tribunal iqis li dak li għandu jġi kkunsidrat huwa l-valur reali ta' arja akkwistata mir-Rikorrenti fiż-żmien tat-trasferiment u jekk ir-Rikorrenti rnexxilhomx jippruvaw b'mod sodisfaċenti li l-istima tal-Perit Anthony Galea u l-

²⁷ Xhieda mogħtija waqt is-seduta tat-28 ta' Jannar 2019, fol. 114 sa' 122 tal-proċess.

konsegwenti deċiżjoni ta' Rifjut ta' Ogġezzjoni u Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV132009 huma eċċessivi.

Ir-Rikorrenti ressqu diversi xhieda in sostenn ta' dak minnhom allegat, fosthom lil John Camilleri illi spjega kif skontu r-Rikorrenti u l-vendituri waslu għall-valur ta' l-arja trasferita, ossia billi hađu l-valur reali ta' l-art kollha dak iż-żmien, liema valur skontu kien ta' €650,000, u a bażi il-qies tal-proprjetà ħargu rata ta' tant Euro għal kull metru kwadru. Ir-Rikorrenti però ma ressqu l-ebda prova oħra, wisq inqas prova teknika, li tikkorabora dak allegat minn Camilleri partikolarment dwar il-valur komplessiv tal-proprjetà "Emily" Nru.175, Rue D'Argens, Msida. Stranament meta tressaq wiehed mill-vendituri bħala xhud, ossia Anthony Galea, ma saritlu l-ebda mistoqsija da parte tar-Rikorrenti biex jissostanzja dak allegat minn John Camilleri u meta mistoqsi in kontro-eżami *tiftakar il-prezz illi ssuġġerewlkom l-aġenti jekk jogħġbok?* u mistoqsi mit-Tribunal *jew il-prezz li tlaqtu bih intom għall-inqas jigiġifieri l-asking price tiftakar x'kien?* huwa wieġeb wieġeb *le ma niftakarx għaliex jiena wara kollox mhux waħdi nirrappreżenta lil ħuti, ħuti llum irtirati imma l-prezz li ġibna kien in line mas-suq tal-ġurnata*, risposta din li frankament ma hijiex affattu konvinċenti.

Għalkemm ir-Rikorrenti ressqu bħala xhud lill-Perit Chris Grech, illi ta stima tal-valur ta' l-arja eventwalment akkwistata mir-Rikorrenti, l-istima tiegħu ma tistax tittiehed in konsiderazzjoni għar-raġuni li hija stima tal-valur fi Frar 2014, ossia kważi sena qabel id-data tat-trasferiment, żmien allura li ma huwiex in konformità mar-Regolament 3(1) tal-Legislazzjoni Sussidjarja 364.06, illi jipprovdi li: *il-valur ta' kull proprjetà soġġetta għat-taxxa skond l-Att, mgħoddija bi trasferiment inter vivos jew causa mortis, għandu jkun il-valur ta' dik il-proprjetà fid-data tat-trasferiment inter vivos imsemmi jew fid-data tal-mewt tal-persuna li minnha jkun oriġina t-trasferiment causa mortis, skond il-każ, (hawnhekk iżjed 'il quddiem imsejja "id-data rilevanti") u dak il-valur għandu jiġi stabbilit skond dawn id-disposizzjonijiet...*

Apparte minnhekk, ir-Rikorrenti jikkontendu li l-istima tal-Perit Grech hija fi kwalunkwe każ korretta u ġusta għaliex hija stima ta' strixxa arja, dak li huma effettivament akkwistaw, u xejn iktar. Din l-affermazzjoni tar-Rikorrenti però ma hijiex waħda valida għar-raġuni li arja ma tistax titqies u tiġi stmata biss bħala tali b'mod iżolat iżda għandha tiġi kkunsidrata u stmata fid-dawl tal-potenzjal tagħha, potenzjal li naturalment huwa effettwat mill-kejl ta' l-arja, mill-lokalità u mit-tip ta' żvilupp permissibbli f'dik il-lokalità partikolari. Ladarba għalhekk l-istima mogħtija mill-Perit Grech hija stima ta' strixxa arja *sic et simpliciter* mingħajr ebda konsiderazzjoni tal-potenzjal ta' l-arja kif ikkunsidrat fil-kuntest ta' ċirkostanzi u fatturi oħra relattivi, iktar u iktar tali stima ma tistax u ma għandhiex tiġi kkunsidrata bħala stima korretta w aċċettabbli.

Fiċ-ċirkostanzi għalhekk ir-Rikorrenti ma rnexxilhomx jippruvaw b'mod sodisfaċenti li l-istima tal-Perit Anthony Galea hija eċċessiva u li per konsegwenza d-deċiżjoni ta' Rifjut ta' Ogġezzjoni u l-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV132009 hekk ibbażati fuq tali stima, huma eċċessivi wkoll. B'hekk jirriżulta li l-appell tar-Rikorrenti fil-mertu wkoll huwa għal kollox ingustifikat u b'hekk lanqas minn dan l-aspett ma jisthoqq li jiġi milqugħ.

Għal dawn ir-raġunijiet it-Tribunal jaqta' u jiddeċiedi billi jiċċad l-aggravji preliminari sollevati mir-Rikorrenti u jiddikjara li l-Avviz ta' Rifjut datat 30 ta' Novembru 2016 ma huwiex null u jiċċad ukoll l-appell tar-Rikorrenti mid-deċiżjoni ta' Rifjut ta' Ogġezzjoni datata 30 ta' Novembru 2016 u mill-konsegwenti Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV132009 fil-mertu u minflok jikkonferma l-imsemmija deċiżjoni u Likwidazzjoni ta' Taxxa.

L-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri għandhom jiġu sopportati interament mir-Rikorrenti solidalment bejniethom.

MAĠISTRAT

DEPUTAT REĠISTRATUR