MALTA

Fit-Tribunal ta' Reviżjoni Amministrattiva
Maġistrat
Dr. Gabriella Vella B.A., LL.D.

Rikors Nru. 71/15VG

Vince Mifsud

Vs

Kummissarju tat-Taxxi

Illum 9 ta' Lulju 2020

It-Tribunal,

Ra r-Rikors ippreżentat minn Vince Mifsud fit-23 ta' Diċembru 2015 permezz ta' liema jitlob li t-Tribunal iħassar u jirrevoka d-deċiżjoni tal-Kummissarju tat-Taxxi relattivament għat-trasferiment tas-sehem ta' nofs indiviz mill-fond Nru.5, Pietra, Triq l-Inbid, Attard, in forza ta' kuntratt datat 24 ta' Settembru 2014;

Ra d-dokumenti markati Dok. "A" sa' Dok. "D" ann+essi mar-Rikors promotur a fol. 4 sa' 24 tal-proċess;

Ra r-Risposta tal-Kummissarju tat-Taxxi permezz ta' liema jopponi għall-appell tar-Rikorrent u jitlob li l-istess jiġi miċħud, bl-ispejjeż kontra tiegħu, u minflok tiġi kkonfermata l-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV130978 maħruġa fil-konfront tar-Rikorrent, stante li l-allegazzjonijiet u konsegwenti pretensjonijiet tiegħu huma għal kollox infondati fil-fatt u fid-dritt;

Ra d-dokumenti markati Dok. "CTD1" sa' Dok. "CTD5" annessi mar-Risposta tal-Kummissarju tat-Taxxi a fol. 34 sa' 50 tal-proċess;

Ra li b'Digriet mogħti fit-12 ta' Mejju 2016[1], ġie ordnat li fir-Rikors promotur, taħt l-intestatura "Tribunal ta' Reviżjoni Amministrattiva", jiżdiedu l-kliem "Att Dwar it-Taxxa fuq Dokumenti u Trasferimenti - Kap.364 tal-Liġijiet ta' Malta" u ġie ordnat ukoll li minflok "Il-Kummissarju tat-Taxxi fuq Trasferimenti" isem l-intimat jiġi korrett għal "Il-Kummissarju tat-Taxxi";

[1] Fol. 62 tal-proċess.

Ra li b' Digriet mogħti fit-12 ta' Mejju 2016[2], ġiet ordnata l-inverżjoni tal-provi b'dana li kellu jibda bil-provi tiegħu l-ewwel il-Kummissarju tat-Taxxi;

Ra d-Digriet mogħti fl-1 ta' Ġunju 2016[3] li bih ġiet miċħuda t-talba tal-Kummissarju tat-Taxxi biex jiġi awtorizzat jappella mid-Digriet mogħti fit-12 ta' Mejju 2016;

Ra li waqt is-seduta tal-25 ta' Lulju 2016[4] il-partijiet kontendenti qablu li l-provi miġbura f'il-proċeduri fl-ismijiet "Avv. Josephine Farrugia Mifsud v. Kummissarju tat-Taxxi" Rik. Nru. 70/15, ukoll pendenti quddiem dan it-Tribunal, jgħoddu għal dawn il-proċeduri wkoll;

Sema' x-xhieda tal-Perit Mario Axisa mogħtija waqt is-seduta tal-25 ta' Lulju 2016[5], ra d-dokumenti markati Dok. "RG" esebiti mill-Kummissarju tat-Taxxi permezz ta' Nota ppreżentata fit-12 ta' Awwissu 2016 a fol. 83 sa' 291 tal-proċess fl-ismijiet "Avv. Josephine Farrugia Mifsud v. Kummissarju tat-Taxxi" Rik. Nru. 70/15 u ra d-dokument ukoll markat Dok. "RG" esebit mill-Kummissarju tat-Taxxi permezz ta' Nota ppreżentata fl-24 ta' Jannar 2017 a fol. 300 sa' 306 tal-proċess fl-ismijiet "Avv. Josephine Farrugia Mifsud v. Kummissarju tat-Taxxi" Rik. Nru. 70/15, sema' x-xhieda ta' l-Avukat Dottor Josephine Farrugia Mifsud mogħtija waqt is-seduti ta' l-20 ta' April 2017[6] u tat-22 ta' Mejju 2017[7], rat id-dokumenti markati Dok. "A" u Dok. "B" esebiti mill-Avukat Dr. Josephine Farrugia Mifsud permezz ta' Nota ppreżentata fit-22 ta' Novembru 2017 a fol. 319 sa' 333 tal-proċess fl-ismijiet "Avv. Josephine Farrugia Mifsud v. Kummissarju tat-Taxxi" Rik. Nru. 70/15, sema' x-xhieda ta' Alex Frendo, in rappreżentanza tal-Kummissarju tat-Taxxi, mogħtija waqt is-seduta tal-15 ta' Jannar 2018[8] u ra l-affidavits tar-Rikorrent u ta' l-Avukat Dr. Josephine Farrugia Mifsud u d-dokumenti annessi magħhom esebiti mir-Rikorrent permezz ta' Nota ppreżentata fit-2 ta' Marzu 2018 a fol. 102 sa' 121 tal-proċess;

Ra n-Nota ta' Sottomissjonijiet tal-Kummissarju tat-Taxxi a fol. 127 sa' 131 tal-proċess u ra n-Nota Responsiva tar-Rikorrent a fol. 132 sa' 134 tal-proċess;

Ra l-atti kollha tal-kawża;

[2] Fol. 63 sa' 68 tal-proċess.
[3] Fol. 77 tal-proċess.
[4] Fol. 78 tal-proċess.
[5] Fol. 79 sa' 81 tal-proċess.
[6] Fol. 87 sa' 90 tal-proċess.
[7] Fol. 92 sa' 94 tal-proċess.
[8] Fol. 97 sa' 100 tal-proċess.

Ikkonsidra:

In forza ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Ivan Barbara datat 24 ta' Settembru 2014[9] ir-Rikorrent ittrasferixxa lill-mara tiegħu l-Avukat Dottor Josephine Farrugia Mifsud, ir-Rikorrenti fil-proċeduri fl-ismijiet "Avv. Josephine Farrugia Mifsud v. Kummissarju tat-Taxxi" Rik. Nru. 70/15, mixjin flimkien ma' dawn il-proċeduri, *in-nofs (1/2) indiviż, jiġifieri s-sehem kollu tal-venditur mill-immobbli hawn taħt imsemmi, u cioè ta' l-utile dominju temporanju li fadal minn mija u ħamsin (150) sena, li bdew jiddekorru mit-tletin (30) ta' Mejju tas-sena elf disa' mija u tmenin (1980), tat-terraced house bin-numru uffiċjali ħamsa (5), bl-isem "Pietra" fi Triq l-Inbid, Attard, bl-arja libera tagħha, inkluż il-parapett u l-bitħa retroposta għall-istess fond, inkluż ukoll il-garage adjaċenti għaliha nnumerat bin-numru tlieta (3) fi Triq l-Inbid, Attard, fl-istat attwali tagħha, kif debitament eżaminata mill-konsulent tax-Xerrejja u bl-esklużjoni tal-garanzija għal difetti latenti … soġġett għaċ-ċens annwu u temporaneju rivedibbli ta' mija u tnejn u tletin Euro u sebgħa u sebgħin ċenteżmu (€132.77), mill-bqija libera u franka, bid-drittijiet, ġiustijiet u pertinenzi kollha tagħha, u bil-pussess liberu, battal u immedjat favur ix-Xerrejja fuq dan l-att finali.* Dan it-trasferiment sar għall-valur dikjarat ta' €25,000.

It-trasferiment in kwistjoni ġie notifikat lill-Kummissarju tat-Taxxi fil-25 ta' Novembru 2014[10]. Il-Kummissarju nkariga lill-Perit Mario Axisa sabiex jagħtih stima tal-valur reali fiż-żmien tat-trasferiment tas-sehem ta' nofs indiviż mill-fond Nru.5, Pietra, Triq l-Inbid, Attard, [iktar 'l quddiem indikat bħala l-Fond] trasferit mir-Rikorrent lil martu l-Avukat Dr. Josephine Farrugia Mifsud. Wara li aċċeda fil-Fond u ħa in konsiderazzjoni numru ta' fatturi, il-Perit Axisa vvaluta s-sehem ta' nofs indiviż mill-Fond trasferit mir-Rikorrent għall-valur ta' €58,000[11]. A bażi ta' din l-istima il-Kummissarju tat-Taxxi ħareġ Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV130978 fil-konfront tar-Rikorrent permezz ta' liema esiġa l-ħlas tas-somma ta' €231.00 bħala penali in konnessjoni ma' l-imsemmi trasferiment[12]. B'ittra datata 23 ta' Settembru 2015 ir-Rikorrent oġġezjona għall-Likwidazzjoni ta' Taxxa maħruġa fil-konfront tiegħu[13]. In segwitu għal tali oġġezzjoni l-Kummissarju tat-Taxxi inkariga Perit ieħor, ossia lill-Perit Paul Micallef, sabiex jagħtih stima tal-valur reali fiż-żmien tat-trasferiment tas-sehem ta' nofs indiviż mill-Fond hekk trasferit mir-Rikorrent.. L-istima mogħtija mill-Perit Micallef għal tali sehem ta' nofs indiviż kienet ta' €75,000[14]. Fid-dawl ta' tali stima l-Kummissarju tat-Taxxi ċaħad l-oġġezzjoni tar-Rikorrent u minflok għadda biex jikkonferma l-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV130978, liema stima hija ibbażata fuq l-istima tal-Perit Mario Axisa għall-valur ta' €58,000, u mill-ġdid talab lir-Rikorrent iħallas is-somma ta' **€231.00** bħala penali in konnessjoni ma' l-imsemmi trasferiment[15].

---

[9] Fol. 4 sa' 16 tal-proċess.
[10] Dok. "CTD1" a fol. 34 sa' 39 tal-proċess.
[11] Dok. "CTD2" a fol. 40 sa' 42 tal-proċess.
[12] Dok. "CTD3" a fol. 43 tal-proċess.
[13] Dok. "CTD4" a fol. 44 u 45 tal-proċess.
[14] Dok. "CTD5" a fol. 49 u 50 tal-proċess.
[15] Fol. 21 u 22 tal-proċess.

Ir-Rikorrent ħassu aggravat bil-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV130978 maħruġa fil-konfront tiegħu w interpona dan l-appell minnha. Huwa jitlob li d-deċiżjoni tal-Kummissarju tat-Taxxi relattivament għat-trasferiment da parte tiegħu tas-sehem ta' nofs indiviż mill-Fond lil martu tiġi mħassra u revokata a bażi tas-segwenti aggravji: *l-istima da parti tal-Periti nkarigati mid-dipartiment ikkonċernat ma għandha qatt tiġi aċċettata u dan għas-segwenti raġunijiet: (1) Illi d-differenza bejn l-ammont stabbilit mill-Periti inkarigati mill-attriċi u minn żewġha hija ta' tmint elef ewro (€8,000) u cioè 2.64%. Illi bid-dovut rispett, huwa prinċipju ben assodat illi avarija favur jew kontra ta' 5% ma taffettwa qatt il-prezz dikjarat u għalhekk tali prezz huwa dejjem kalkolat bħala validu. Illi għalhekk l-attur ma għandu qatt ikun espost għal xi ħlas ta' taxxa addizzjonali; (2) Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, fir-reviżjoni ta' dan il-każ, is-sehem indiviż mertu ta' dan il-bejgħ, qatt ma kien is-suġġett ta' xi negozju jew kien hemm l-intenzjoni ta' xi qliegħ minnu. Kif jirriżulta mart l-attur xtrat in-nofs indiviż appartenenti lil ulied l-attur wara d-demora ta' ommhom. Illi wkoll dan il-bejgħ sar biss wara li l-istess ulied ħadu l-istat tagħhom u mart l-attur daħlet tabita ma' żewġha fl-istess dar. Illi għalhekk huwa aktar minn evidenti li dan kien bejgħ ta' konsolidazzjoni intra familjari u bl-ebda mod ma jista' qatt jiġi meqjus bħala xi bejgħ għal skop ta' lukru u li għalhekk il-prezz allokat, apparti li huwa wieħed li jirrifletti l-prezz tas-suq, huwa wieħed konsiderat; (3) Fl-aħħar u mhux l-anqas, anke kieku wieħed kellu jasal sabiex jikkonsidra dan il-bejgħ bħala wieħed spekulattiv, ir-raġuni prattika tgħidlek li nofs indiviż minn dar ma fih l-ebda valur għax min hu dak li ser jixtri nofs indiviż minn dar meta jaf li sabiex jieħu s-sehem tiegħu jrid per neċessita jidħol il-Qorti sabiex tali sehem jinbiegħ bis-subasta fejn il-bejgħ jsir biss jekk jilħaq 60% tal-valur. Illi għalhekk meħud dan ir-raġonament u, għal mertu ta' dan l-argument, jiġi aċċettat illi l-valur għal dan in-nofs indiviż huwa ta' €33,000, il-prezz fis-suq huwa ta' €19,800 u cioè 60% ta' €33,000. Illi għalhekk, il-prezz dikjarat ta' €25,000 huwa altru milli ġust u għandu jiġi aċċettat minn dan l-Onordabbli Tribunal fil-konsiderazzjonijiet tiegħu*[16].

Il-Kummissarju tat-Taxxi jopponi għall-appell tar-Rikorrent mill-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV130978 u jitlob li l-istess jiġi miċħud u minflok tiġi ikkonfermata l-imsemmija Likwidazzjoni ta' Taxxa stante li l-allegazzjonijiet u konsegwenti pretensjonijiet tar-Rikorrent huma għal kollox infondati fil-fatt u fid-dritt. Huwa jibbaża l-opposizzjoni tiegħu għall-appell odjern fuq is-segwenti argumenti: *Illi l-artikolu 52(1) tal-Kap.364 jipprovdi li 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 ikun inqas minn ħamsa u tmenin fil-mija (85%) tal-valur reali kif stabbilit mill-Kummissarju, huwa għandu jgħaddi beix jiddeċiedi b'ordni bil-miktub l-ammont ta' taxxa dovuta. Minn evalwazzjoni teknika li għamlu l-periti inkarigati mid-Dipartiment irriżulta li l-valur tal-proprjetà in kwistjoni fid-data tat-trasferiment kien ta' €58,000 abbażi tal-valutazzjoni l-iktar baxxa magħmula mill-Perit Mario Axisa inkarigat mill-*

[16] Rikors promotur, fol.2 tal-proċess.

esponent, b'dan illi l-prezz dikjarat huwa inqas minn 85% ta' dak il-valur. Illi in vista ta' dan, hija infondata l-allegazzjoni tar-rikorrenti li d-differenza bejn il-prezz dikjarat u l-ammont stabbilit mill-perit ta' l-esponent hija ta' biss 2.64% stante illi kif ben indikat fl-Avviż ta' Rifjut maħruġ mill-esponent, l-ammont ta' €33,000 huwa l-valur addizzjonali li jirrappreżenta d-differenza bejn il-prezz dikjarat fil-kuntratt u l-valur stabbilit mill-esponent. Illi effettivament, il-valutazzjonijiet tal-proprjetà mertu tal-proċeduri odjerni li għamlu l-periti nkarigati mill-esponent a tenur tal-Kap.364 u l-liġijiet sussidjarji jirriflettu l-prezz medju li l-proprjetà trasferita kienet iġġib li kellha tinbiegħ fis-suq liberu f'dik id-data, wara li tqiesu ċ-ċirkostanzi kollha li jolqtuha. Illi jsegwi għalhekk li l-likwidazzjoni tat-taxxa u taxxa addizzjonali mertu ta' dawn il-proċeduri hija ġusta u timmerita konferma[17].

It-Tribunal ser jittratta wieħed wieħed l-aggravji sollevati mir-Rikorrent, fid-dawl ta' l-opposizzjoni w oġġezzjonijiet tal-Kummissarju tat-Taxxi.

L-ewwel aggravju:

Kif hawn fuq appena osservat ir-Rikorrent jibbaża l-ewwel aggravju tiegħu fuq il-konsiderazzjoni li d-differenza bejn il-valur stabilit mill-Perit inkarigat minnu u minn Martu u l-valur stabilit mill-Perit inkarigat mill-Kummissarju tat-Taxxi hija ta' €8,000, u cioè ta' 2.64%, liema diskrepanza skontu ma għandhiex teffettwa l-valur dikjarat fl-att ta' trasferiment. Din il-pretensjoni tar-Rikorrent hija bbażata fuq l-affermazzjoni li *huwa prinċipju ben assodat illi avarija favur jew kontra ta' 5% ma taffettwa qatt il-prezz dikjarat u għalhekk tali prezz huwa dejjem kalkolat bħala validu*. Fil-fehma tat-Tribunal però dan l-aggravju huwa għal kollox infondat fil-fatt u fid-dritt u b'hekk ma jistħoqqx li jiġi milqugħ.

Jibda biex jiġi osservat - u dan anke kif sottomess mill-Kummissarju tat-Taxxi fir-Risposta u fin-Nota ta' Sottomissjonijiet[18] tiegħu - illi l-valur ta' €33,000 ma huwiex il-valur attribiwt mill-Perit inkarigat mill-Kummissarju, il-Perit Mario Axisa, għas-sehem ta' nofs indiviż mill-Fond trasferit mir-Rikorrent lil martuiżda huwa d-differenza bejn il-valur attribwit mill-Perit Axisa u l-valur dikjarat fl-att ta' trasferiment; b'hekk il-valur ta' €33,000 huwa l-**valur taxxabbli addizzjonali**[19], hekk kif inhu indikat ukoll fil-Likwidazzjoni ta' Taxxa li nħarġet fil-konfront tar-Rikorrent[20]. Ladarba r-Rikorrent telaq bil-premessa żbaljata li l-valur ta' €33,000 huwa l-valur attribwit mill-Perit Axisa għas-sehem ta' nofs indiviż mill-Fond trasferit lil martu, hija konsegwentement żbaljata wkoll il-premessa li d-differenza bejn il-valur dikjarat fl-att ta' trasferiment u l-valur determinat mill-Perit Axisa hija biss ta' 2.64%.

Apparte minn hekk hija wkoll għal kollox ġuridikament żbaljata s-sottomissjoni tar-Rikorrent li *huwa prinċipju ben assodat illi avarija favur jew kontra ta' 5%*

[17] Risposta tal-Kummissarju tat-Taxxi, fol. 31 tal-proċess.
[18] Fol. 127 sa' 131 tal-proċess.
[19] €58,000 - €25,000 = €33,000.
[20] Fol. 21 u 22 tal-proċess.

ma taffettwa qatt il-prezz dikjarat u għalhekk tali prezz huwa dejjem kalkolat bħala validu.

Ir-Rikorrent kjarament jibbaża din il-pretensjoni fuq l-Artikolu 1402 tal-Kodiċi Ċivili, Kap.16 tal-Liġijiet ta' Malta, li jipprovdi: *fil-każijiet l-oħra kollha, sew jekk il-bejgħ ikun ta' corpus determinat u limitat, jew sew jekk il-bejgħ ikun ta' fondi magħżulin u mifrudin minn xulxin, jew sew jekk fil-bejgħ jissemma l-ewwel il-kejl, inkella jissemma l-ewwel il-corpus bit-tismija wara tal-kejl, it-tismija tal-kejl ma tagħti lok għal ebda żjieda mal-prezz favur il-bejjiegħ għaż-żejjed fil-kejl, lanqas għal ebda tnaqqis ta' prezz favur ix-xerrej għan-nieqes fil-kejl, ħlief meta d-differenza bejn il-kejl sewwa u dak imsemmi fil-kuntratt tkun aktar minn waħda minn għoxrin, f'iżjed jew f'anqas, tal-valur tal-ħwejjeġ kollha mibjugħa flimkien. …* Dan l-artikolu tal-Liġi però, illi jinsab taħt is-Subtitolu fil-Kodiċi Ċivili dwar l-obbligi tal-bejjiegħ, senjatament fuq il-kunsinna, ma japplikax għall-każ in eżami in kwantu l-mertu hawn trattat huwa dwar taxxa fuq id-dokumenti u trasferimenti, taxxa din u b'hekk mertu wkoll regolati bid-disposzzjonijiet tal-Liġi Speċjali relattiva, ossia bid-disposizzjonijiet ta' l-Att dwar it-Taxxa fuq Dokumenti u Trasferimenti, Kap.364 tal-Liġijiet ta' Malta.

Kif ġustament osservat mill-Kummissarju tat-Taxxi, il-provvediment tal-Liġi applikabbli fil-każ u għas-sitwazzjoni in eżami huwa dak dispost fl-Artikolu 52(1) tal-Kap.364 tal-Liġijiet ta' Malta, ossia li: *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***[21]*, 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 issir 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 għall-immobbli kif stabbilit jew kif jirriżulta lill-Kummissarju li jkun attwalment tħallas jew it-taxxa li kellha titħallas fuq dikjarazzjoni, skond il-każ, u għandu jagħmel stima skond il-każ***[22]. …

Fid-dawl ta' dan il-provvediment tal-Liġi għalhekk, dak li għandu jiġi stabbilit għall-finijiet ta' determinazzjoni ta' taxxa fuq dokumenti u trasferimenti - u anke għall-finijiet tal-mertu ta' dawn il-proċeduri - huwa jekk il-valur dikjarat fl-att ta' trasferiment datat 24 ta' Settembru 2014 huwiex inqas o meno minn 85% tal-valur determinat mill-Kummissarju tat-Taxxi u jekk jirriżulta li huwa hekk inqas minn 85% mill-valur determinat mill-Kummissarju, għandu jiskatta l-ħruġ ta' Likwidazzjoni ta' Taxxa għall-ħlas tat-taxxa fuq il-valur taxxabbli addizzjonali u għall-ħlas tat-taxxa addizzjonali/penali.

---

[21] Enfasi tat-Tribunal.
[22] Enfasi tat-Tribunal.

Il-valur dikjarat fl-att ta' trasferiment datat 24 ta' Settembru 2015 fl-atti tan-Nutar Dottor Ivan Barbara huwa €25,000, liema valur huwa inqas minn 85% €58,000, ossia mill-valur determinat u stabilit mill-Perit Mario Axisa. In effetti 85% ta' €58,000 jammonta għal €49,300. Fiċ-ċirkostanzi għalhekk il-Kummissarju tat-Taxxi kien ġustifikat li jipproċedi bil-ħruġ ta' Likwidazzjoni ta' Taxxa fil-konfront tar-Rikorrenti.

Fid-dawl ta' dan kollu osservat jiġi ribadit li l-ewwel aggravju fuq liema r-Rikorrent jibbaża l-appell tiegħu mill-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV130978 ma huwiex ġustifikat u b'hekk ma jistħoqqx li jiġi milqugħ.

It-tieni aggravju:

Ir-Rikorrent jikkontendi wkoll illi s-sehem ta' nofs indiviż mill-Fond trasferit lil martu ma kienx suġġett ta' xi negozju jew sar b'intenzjoni ta' qligħ iżda kien akkwist li sar biss bl-iskop li tiġi konsolidata sitwazzjoni familjari li kienu jinsabu fiha dak iż-żmien. A bażi ta' hekk jikkontendi li l-valur dikjarat fl-att ta' trasferiment mhux biss jirrifletti l-valur fuq is-suq ta' dan is-sehem fiż-żmien tat-trasferiment iżda huwa valur konsiderat.

It-Tribunal josserva li għall-finijiet tat-taxxa fuq dokumenti u trasferimenti fiż-żmien pertinenti għal dawn il-proċeduri, ossia l-2014, is-sena li fiha seħħ it-trasferimenti in kwistjoni, il-bażi fundamentali għad-determinazzjoni tal-valur ta' immobbli jew dritt fuq immobbli trasferit kienet dejjem u bla esklużjoni l-prezz medju li l-immobbli jew dritt fuq l-immobbli **kien iġib li kellu jinbiegħ fuq is-suq liberu** fid-data tat-trasferiment, **wara li jitqiesu ċ-ċirkostanzi kollha li jolqtu dik il-proprjetà**. In effetti mir-Regolament 3 tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 364.06 kif applikabbli f'dak iż-żmien, li jittratta dwar il-valur tal-proprjetà, jirriżulta li sia jekk il-konsiderazzjoni dwar il-valur tkun dwar proprjetà assoluta jew inkella proprjetà soġġetta għal drittijiet ta' terzi - bħal ad eżempju enfitwesi temporaneja - il-punt ta' tluq huwa dejjem ***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***[23].

Dan ifisser għalhekk illi l-fatt fih innfisu li r-Rikorrent ittrasferixxa s-sehem ta' nofs indiviż tiegħu mill-Fond lil martu biex tiġi riżolta u konsolidata s-sitwazzjoni familjari li kienu ilhom għaddejjin minnha għal diversi snin, partikolarment ma' ulied ir-Rikorrent mill-ewwel żwieġ tiegħu - kif affermat minnu fl-affidavit tiegħu a fol. 103 u 104 tal-proċess - ma għandux u ma jistax jinfluwixxi fuq il-valur ta' dak is-sehem hekk trasferit. Is-sitwazzjoni familjari tar-Rikorrent kienet u hija kwistjoni personali għalih u ma tistax u ma għandhiex titqies bħala ċirkostanza li tolqot il-proprjetà *per se* u d-dritt fuq tali proprjetà. Mill-provi prodotti però jirriżultaw fatturi u ċirkostanzi oħra li skond ir-Rikorreni kellhom u għandhom jinfluwixxu fuq il-valur tas-sehem ta' nofs indiviż mill-Fond minnu trasferit lil

[23] Enfasi tat-Tribunal.

martu u li addirittura juru u jikkonfermaw li il-valur dikjarat ta' €25,000 huwa l-valur reali u korrett tas-sehem minnu trasferit fiż-żmien tat-trasferiment.

Fix-xhieda li l-Avukat Dr. Josephine Farrugia Mifsud tat quddiem it-Tribunal waqt is-seduta ta' l-20 ta' April 2017[24], hija ddikjarat illi: *konna f'sitwazzjoni fejn jiena kelli nixtri s-share tat-tfal mill-ewwel żwieġ ta' Vince. Bażikament konna f'option jekk it-tfal jixtrux il-post kollu u jagħtu s-share lil missierhom u noħroġu 'l barra aħna jew inkella jiena nottjeni l-half tagħhom u l-half ta' missierhom. Huma kienu għażlu li jieħdu s-share tagħhom biss u jitilqu 'l barra huma, mela jiena ottjenejt is-share tagħhom. ... Jiena kont f'sitwazzjoni fejn jiena minn dan iż-żwieġ għandi żewġt itfal u l-aim tiegħi huwa li ma nħallix problemi lil uliedi. Jiena kont kellimt lir-raġel u staqsejtu kif ser nibqgħu fuq dan il-post u qalli "le l-post ottjenieh kollu inti" jiġifieri jiena ħadt il-loans mill-bank. L-ewwel ħadt loan fuq tat-tfal imbagħad magħha żidt il-loan tar-raġel bil-patt u l-kundizzjoni li r-raġel jibqa' jgħix hemm ġew, it-tfal jieħdu s-share tagħhom u jitilqu imma r-raġel jibqa' jgawdi hemm ġew. Tant hu hekk li meta dehrna quddiem ir-rappreżentant tal-bank, jiena l-flus ħadthom mill-bank u hemm il-kuntratt esebit fl-atti. Il-bank kien għamel klawsola partikolari, li ma niftakarx liema numru kienet imma qiegħda fil-kuntratt, fejn kienu talbu lil Vince li kemm-il darba jiena ma nasalx biex inħallas il-loan, hu ma jimpedihomx milli jkunu jistgħu jottjenu l-post biex ibiegħuh, jiġifieri kienet ċara li r-raġel ħa jibqa' jgħix hemm ġew. Bħala prezz ġie stabbilit mir-raġel bil-patt u l-kundizzjoni li jiena ridt naqla' d-dar kollha bil-madum u bl-għamara, il-kċina, il-bibien u nagħmel kollox mill-ġdid. Tajjeb li ngħid lit-Tribunal li meta r-raġel tiegħi kellu l-ewwel żwieġ, it-tfal kienu żgħar meta mietet il-mara, so fid-dar m'għamel xejn u baqgħu jgħixu fiha kienet kif kienet. Jiġifieri jekk kienet kċina just biex jinqdew, jekk kienet kamra tal-banju just biex jinqdew u jiena kelli nibdel kollox mill-ġdid. Jiġifieri dawk l-invoices kollha li jiena għamilt kopja u tajthom lill-Perit, huwa minnu li hemm minnhom li ma jordnahom Vince però l-flus jiena ħriġthom u jista' jixhed anki Vince. Dan minħabba r-raġuni li jiena dejjem inkun xogħol.*

Għall-mistoqsija *fuq il-valur inti jew ir-raġel kontu ħadtu xi parir fuqu?* l-Avukat Dr. Josephine Farrugia Mifsud wieġbet *da żgur, konna tlabna parir aħna stess mingħand in-Nutar tagħna li kien Dr. Ivan Barbara kif ukoll kellna dak iż-żmien lill-Avukat Dr. Robert Abela li konna wkoll ksibna parir mingħandu x'nistgħu nagħmlu fuq din il-biċċa tax-xogħol li dak iż-żmien konna niddiljaw miegħu. Bażikament biex wasalna għall-istima kienet mhux il-ħamsa u għoxrin elf Euro (€25,000) biss trid tittieħed l-ammont kollu li jiena ħa noħroġ li jeċċedi d-disgħin elf Euro (€90,00) li jiena tajt lit-tfal biex jiena nixtri s-share tagħhom biex jiena nagħmel l-affarijiet kollha t'hemm ġew u nibdilhom biex jiġi abitabbli anki għat-tfal u anki nifdi ċ-ċens.* Għall-mistoqsija tat-Tribunal *jiġifieri l-valur dikjarat huwa s-sehem tar-raġel biss f'dan il-kuntratt partikolari?* l-Avukat Dr. Josephine Farrugia Mifsud wieġbet *is-sehem tar-raġel biss u l-ħamsa u għoxrin elf Euro (€25,000) kemm għaddejt lilu cash jiġifieri l-kumplament iridu jittieħdu wkoll li jiena kelli noħroġhom għax il-post ma setax jibqa' kif kien f'dik is-*

[24] Fol. 87 sa' 89 tal-proċess.

sitwazzjoni u għall-osservazzjoni ulterjuri tat-Tribunal *il-prezz kien għas-sehem*, iddikjarat *għas-sehem bil-patt u l-kundizzjoni li jibqa' jgħix ġo fih u nibdel u dak kien kemm nagħtih il-flus f'idu imma l-bqija jiena ridt nagħmel l-affarijiet l-oħra li riedu jittieħdu magħhom.*

Mix-xhieda ta' l-Avukat Dr. Josephine Farrugia Mifsud għalhekk jirriżulta li żewġ fatturi oħra li skontha - u anke skond ir-Rikorrent - jeħtieġ jiġu kkunsidrati għall-fini tad-determinazzjoni tal-valur tas-sehem ta' nofs indiviz mill-Fond minnha akkwistat mingħand żewġha/lilha trasferit minn zewġha r-Rikorrent, huma: (i) id-dritt tar-Rikorrent li jibqa' jirrisjedi fil-Fond; u (ii) il-fatt li fl-imsemmi Fond hija għamlet, a spejjeż esklussivi tagħha, *refurbishment* sħiħ u estensiv.

Fix-xhieda li ta quddiem it-Tribunal waqt is-seduta tal-25 ta' Lulju 2016[25], il-Perit Mario Axisa, ossia l-Perit inkarigat mill-Kummissarju tat-Taxxi u fuq l-istima ta' min hija bbażata l-Likwidazzjoni ta' Taxxa maħruġa fil-konfront tar-Rikorrent, spjega kif wasal għall-valur €58,000 minnu attribwit lis-sehem ta' nofs indiviż mill-Fond trasferit mir-Rikorrenti lil martu. Huwa ddikjara li *bażikament tlaqt mill-valur fis-suq tal-proprjetà bħalissa using the comparative method u stajt użajt metodi oħra imma f'dan il-każ ma kienx ikun fair fuq it-taxpayer peress li hi qed tużaha bħala residenza għaliha. Il-valur li tlaqt minnu jiena huwa pjuttost relattivament baxx ma' dak li ssib fis-suq jiġifieri jiena tlaqt mill-valur ta' €350,000. Meta tlaqt minn dak imbagħad qist il-fatt illi l-proprjetà sarulha xi spejjeż diġà għall-ammont ta' l-irċevuti li ġew ippreżentati. Kien hemm tlett tipi ta' rċevuti li ġew ippreżentati, kien hemm irċevuti li ġew ippreżentati għan-nom tad-dottoressa li kienu jammontaw €46,547.80 li jirrappreżentaw affarijiet immobbli u spejjeż li saru fil-proprjetà u dawk ġew ikkunsidrati. Kien hemm valur ta' €520 li però l-irċevuta kienet tgħajjat lis-Sur Mifsud u dawk ma ġewx ikkunsidrati imma l-ammont huwa relattivament żgħir, imbagħad kien hemm valur ta' xi €12,348 li dawn ma kienux jirrappreżentaw proprjetà immobbli imma kienu mobbli w allura dawk ukoll ma ġewx ikkunsidrati. Meta jiena qbadt il-valur ta' €350,000 naqqast dan l-ammont u naqqast ukoll bejn wieħed u ieħor €20,000 għal xi spejjeż oħra li għad iridu jsiru fil-proprjetà, wasalt għall-valur ta' €284,000 press o poco. B'dak il-valur u ħadt in konjizzjoni wkoll ta' l-ammont ta' ċens temporanju li jitħallas fil-proprjetà u l-ammont taż-żmien li fadal tal-valur taċ-ċens temporanju, jiena kont għamilt spreadsheet ibbażata fuq calculations u fuq il-kotba u jiena ġejt li l-valur ta' l-utile dominio huwa ta' €201,000 li huwa simili ta' dak li hemm fl-istima li jidhirli li ġiet ippreżentata mid-dottoressa li hija stima tal-Perit Samuel Formosa, jiġifieri jiena hemmhekk qbilt miegħu. Minn hemmhekk imbagħad jiena allura assumejt li jekk inti kellek taqsam dak il-valur f'żewġ ishma, għax ix-xiri qiegħed jirrappreżenta l-50%, inti għandek valur ta' €100,000. By right jiena stajt waqaft hemmhekk għaliex is-Sur Mifsud, li huwa r-raġel tad-dottoressa, awtomatikament għandu dritt li jabita f'dik ir-residenza minħabba li hija l-marital home tagħhom, però ħadt in konjizzjoni l-fatt, u kont iżjed lenient minn hekk u ħadt in konjizzjoni wkoll il-fatt l-età tal-persuna u dan kollu erġajt irriduċejt l-ammont għal €58,000 li fl-aħħar*

[25] Fol. 79 sa' 81 tal-proċess.

mill-aħħar jiena ppreżentajt bħala l-valur ta' kemm jiswa n-nofs li ġie trasferit b'dan il-kuntratt.

Dak kollu affermat mill-Perit Axisa fix-xhieda li ta quddiem it-Tribunal jirriżulta ikkonfermat fir-rapport tiegħu anness ma' l-istima minnu sottomessa lill-Kummissarju tat-Taxxi - esebit bħala Dok. "CTD2" a fol. 40 sa' 42 tal-proċess.

Mix-xhieda u mir-rapport tal-Perit Mario Axisa jirriżulta b'mod ċar ħafna li dawk il-fatturi li tant tisħaq fuqhom l-Avukat Dr. Josephine Farrugia Mifsud bħala li jimpinġu fuq il-valur tas-sehem ta' nofs indiviż mill-Fond akkwistat minnha/lilha trasferit, bħala fatt ġew ikkunsidrati minnu w effettivament ikkontribwew għall-istima finali minnu mogħtija ta' €58,000. F'tali ċirkostanza għalhekk it-Tribunal diffiċilment jista' jasal għall-konklużjoni li l-istima tal-Perit Mario Axisa u l-konsegwenti Likwidazzjoni ta' Taxxa maħruġa mill-Kummissarju tat-Taxxi fil-konfront tar-Rikorrent a bażi ta' tali stima, huma eċċessivi.

Għal dak li jirrigwarda l-ispejjeż inkorsi mill-Avukat Dr. Josephine Farrugia Mifsud għar-*refurbishment* tal-Fond, l-imsemmija Dr. Farrugia Mifsud iddikjarat illi in segwitu għall-aċċess tal-Perit Axisa l-ispejjeż komplew jiżdiedu u għalhekk l-irċevuti minnha sottomessi lill-Perit u b'hekk lill-Kummissarju tat-Taxxi, kienu relattivi biss għax-xogħol li kien laħaq sar sa' dakinhar ta' l-aċċess. Iddikjarat ukoll illi *l-perit f'seduta minnhom indika illi naqqas l-ammont ta' l-irċevuti li hemm f'ismi u l-ammont li hemm f'isem ir-raġel hallihom. Però jiena indikajt ukoll lit-Tribunal illi l-flus kont jien stess illi għaddejthom però ovvjament l-impenji tax-xogħol tiegħi ma jippermettulix … li immur nordna l-materjal jiena. So ma kont nikkontesta xejn li jiena lir-raġel meta nagħtih il-flus u jmur jordnahom joħroġ l-invoice fuq ismu. Fil-verità dan qed igawdi minnu daqskemm qiegħda ingawdi jiena dan il-fond u jiena ma għandi l-ebda oġġezzjoni jiena…* In kwantu rigwarda l-irċevuti r-Rikorrenti iddikjarat li *jista' jkun li jkunu qegħdin fuqi u jista' jkun li jkunu qegħdin fuqu għaliex ovvjament meta jgħadduhomlu qed jiġborhom daqqa jgħidilhom Vince u daqqa jgħidilhom Josephine.* Għall-mistoqsija ulterjuri tat-Tribunal *u meta inti kont tħallashom għal dawn l-affarijiet, kont tħallas b'cekkijiet jew b'cash?* l-Avukat Dr. Josephine Farrugia Mifsud wieġbet *ġieli ħallast b'cheque u għaddejthom lir-raġel, kont inkun naf l-istima u l-quotation minn qabel u ġieli għaddejthomlu anke per eżempju joħroġhom hu mbagħad nagħtihomlu, nirrifondihom jiġifieri dan jista' jixhidhom hu*[26].

Minn qari akkurat tax-xhieda tal-Perit Axisa w anke tar-rapport anness ma' l-istima tiegħu, jirriżulta li huwa ħa in konsiderazzjoni, u b'hekk naqqas mill-valur tal-proprjetà u konsegwentement tas-sehem ta' nofs indiviż: (i) is-somma ta' €20,000 bħala spejjeż futuri li Dr. Farrugia Mifsud kien għad jonqosha tagħmel fil-Fond; (ii) is-somma ta' €46,547.80 rappreżentanti spejjeż magħmula minnha fil-Fond; iżda ma naqqasx: (a) is-somma ta' €520 peress li l-irċevuti kienu f'isem ir-Rikorrent Vince Mifsud u mhux f'isem Dr. Farrugia Mifsud; u (b) is-somma ta' €12,348 li kienet tirrappreżenta akkwista ta' mobbli.

[26] Xhieda ta' l-Avukat Dr. Josephine Farrugia Mifsud mogħtija waqt is-seduta tat-22 ta' Mejju 2017, fol. 92 sa' 94 tal-proċess.

Minn dan jirriżulta għalhekk li fejn l-Avukat Dr. Josephine Farrugia Mifsud issemmi spejjeż li nkorriet wara l-aċċess da parte tal-Perit, jirriżulta car li l-istess Perit ikkonsidra l-figura ta' €20,000, liema somma ma ġiex kontradetta jew imxejna mir-Rikorrent u/jew Dr. Farrugia Mifsud in kwantu ma tressqux provi sodisfaċenti li l-ispejjeż ulterjuri inkorsi mill-imsemmija Dr. Farrugia Mifsud kienu f'ammont iktar minn hekk. Fejn l-Avukat Dr. Farrugia Mifsud issemmi l-ammont li ma ġiex aċċettat mill-Perit għaliex id-dokumentazzjoni kienet f'isem ir-Rikorrent Vince Mifsud, jirriżulta li l-ammont li ma ġiex aċċettat minħabba tali raġuni kien biss ta' €520. Fi kwalunkwe każ dwar dan l-ammont ir-Rikorrent u l-Avukat Dr. Josephine Farrugia Mifsud xorta baqgħu ma ressqux prova sodisfaċenti li turi b'mod konklussiv li in verià dak l-ammont inħareġ minnha u mhux mir-Rikorrent. Għalkemm ġew esebiti rendikonti tal-Bank ta' l-Avukat Dr. Josephine Farrugia Mifsud[27], minnhom ma jirriżultax dettall suffiċjenti biex jiġi stabbilit b'mod konklussiv li l-ammonti hemm indikati kienu jirreferu għax-xogħol esegwit fil-Fond. L-ammont ulterjuri li ma ġiex aċċettat mill-Perit Axisa kien dak ta' €12,348 in kwantu dan kien jirreferi għall-akkwist ta' mobbli u għaldaqstant mhux pertinenti għad-determinazzjoni tal-valur tas-sehem ta' nofs indiviż mill-Fond trasferit mir-Rikorrent lil martu.

Fid-dawl ta' dan għalhekk it-Tribunal jirribadixxi li ma jsib l-ebda raġuni li twasslu għall-konkluzzjoni li l-istima ta' €58,000 u l-konsegwenti Likwidazzjoni ta' Taxxa bbażata fuq tali stima huma eċċessivi. Għaldaqstant, anke t-tieni aggravju fuq liema r-Rikorrent jibbaża l-appell tiegħu mill-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV130978 maħruġa fil-konfront tiegħu jirriżulta għal kollox inġustifikat u b'hekk ma jistħoqqx li jiġi milqugħ.

It-tielet aggravju:

Ir-Rikorrent jikkontendi wkoll li anke jekk it-trasferiment mertu ta' dawn il-proċeduri kellu jitqies ta' natura spekulattiva, l-istima tal-Perit Axisa u l-konsegwenti Likwidazzjoni ta' Taxxa maħruġa fil-konfront tiegħu huma eċċessivi għaliex *nofs indiviż minn dar ma fih l-ebda valur għaliex min hu dak li ser jixtri nofs indiviż minn dar meta jaf li sabiex jieħu s-sehem tiegħu jrid per neċessità jidħol il-Qorti sabiex tali sehem jinbiegħ bis-subbasta fejn il-bejgħ isir biss jekk jilħaq 60% tal-valur*. Jikkontendi wkoll li 60% tal-valur ta' €33,000, li skontu huwa l-valur attribwit lis-sehem ta' nofs indiviż mill-Fond minnu trasferit lil Martu, huwa ta' €19,800 u għalhekk il-valur dikjarat ta' €25,000 huwa altru milli ġust.

Fil-fehma tat-Tribunal dan l-aggravju wkoll huwa għalkollox inġustifikat u b'hekk ma jistħoqqx li jiġi milqugħ.

Dan l-aggravju huwa bbażat fuq il-premessa żbaljata li l-valur attribwit mill-Perit inkarigat mill-Kummissarju tat-Taxxi lis-sehem ta' nofs indiviż mill-Fond trasferit

[27] Dok. "A" u Dok. "B" a fol. 320 sa' 333 tal-proċess fl-ismijiet "Avv. Josephine Farrugia Mifsud v. Kummissarju tat-Taxxi: Rik. Nru. 70/15.

mir-Rikorrent lil martu kien ta' €33,000. Kif ġia iktar 'l fuq determinat però, jirriżulta li l-valur attribit mill-Perit Mario Axisa lis-sehem ta' nofs indiviż mill-Fond trasferit mir-Rikorrent lil martu huwa ta' **€58,000** u mhux ta' €33,000 u għaldaqstant l-argument kollu tar-Rikorrent huwa monk. Jekk din il-figura ta' €58,000 kellha tiġi applikata għar-raġunament tar-Rikorrent, raġunament dan li t-Tribunal ma jaqbilx miegħu għar-raġunijiet li se jagħti iktar 'l quddiem, jirriżulta li 60% tagħha jammonta għal €34,800, li huwa valur ferm iktar mill-valur dikjarat ta' €25,000 u għaldaqstant ma jistax jitqies li il-valur dikjarat ta' €25,000 huwa valur ġust u li jirrifletti l-valur reali tas-sehem ta' nofs indiviż mill-Fond hekktrasferit mir-Rikorrent lil martu fiż-żmien tat-trasferiment.

Ir-raġunament tar-Rikorrent fi kwalunkwe każ ma jagħmilx sens fil-każ in eżami għar-raġuni li hekk kif kjarament jirriżulta mill-provi prodotti, fiż-żmien ta' l-trasferiment tas-sehem ta' nofs indiviż tar-Rikorrent mill-Fond l-Avukat Dr. Josephine Farrugia Mifsud ġia kienet proprjetarja tas-sehem tan-nofs indiviż l-ieħor fl-istess Fond. In effetti in forza ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Ivan Barbara datat 24 ta' Ġunju 2014[28], l-Avukat Dr. Josephine Farrugia Mifsud kienet akkwistat is-sehem ta' ulied ir-Rikorrent mill-ewwel żwieġ, li appuntu kellhom sehem ta' nofs indiviż mill-Fond, u għaldaqstant bl-akkwist ta' dan is-sehem ta' nofs indiviż rimanenti hija saret proprjetarja assoluta tal-Fond.

Fid-dawl ta' dan għalhekk it-Tribunal jirribadixxi li t-tielet aggravju fuq liema r-Rikorrent jibbaża l-appell mill-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV130978 maħruġa fil-konfront tiagħu jirriżulta għal kollox inġustifikat u b'hekk ma jistħoqqx li jiġi milqugħ.

Għal dawn ir-raġunijiet it-Tribunal jaqta' u jiddeċiedi billi jiċħad l-appell tar-Rikorrent mill-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV130978 maħruġa fil-konfront tiagħu mill-Kummissarju tat-Taxxi u minflok jikkonferma l-istess imsemmija Likwidazzjoni ta' Taxxa.

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

MAĠISTRAT

DEPUTAT REĠISTRATUR

[28] Fol. 272 sa' 284 tal-proċess fl-ismijiet "Avv. Josephine Farrugia Mifsud v. Kummissarju tat-Taxxi" Rik. Nru. 70/15.