



MALTA

QORTI TAL-APPELL
(Kompetenza Inferjuri)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tat-23 ta' April, 2021

Appell Inferjuri Numru 4/2017 LM

Daniel Bonnici (K.I. 89657M) u martu Joan Bonnici (K.I. 418765M)
("l-appellanti")

vs.

Direttur (Taxxa fuq il-Proprietà) għall-Kummissarju tat-Taxxi
("l-appellat")

Il-Qorti,

Preliminari

1. Dan huwa appell magħmul mir-rikorrenti **Daniel Bonnici (K.I. 89657M) u martu Joan Bonnici (K.I. 418765M)** hawnhekk "l-appellanti", minn deċiżjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni Amministrattiva (minn issa 'l quddiem "it-Tribunal"), tat-3 ta' Lulju, 2020 (minn issa 'l quddiem "is-sentenza appellata"), li permezz tagħha t-Tribunal iddeċieda li l-Avviż ta' Rifjut maħruġ mill-intimat **Direttur**

(Taxxa fuq il-Proprietà) għall-Kummissarju tat-Taxxi, hawnhekk “l-appellat”, fit-30 ta’ Novembru, 2016 mhuwiex null kif ippruvaw jargumentaw ir-rikorreni, u b’hekk ċaħad l-appell tar-rikorreni mid-deċiżjoni ta’ Rifjut ta’ Ogġezzjoni datata t-30 ta’ Novembru, 2016 u mill-konsegwenti Likwidazzjoni ta’ Taxxa bil-kont numru IV132010, u minflok għadda biex jikkonferma l-imsemmija deċiżjoni u likwidazzjoni ta’ taxxa. It-Tribunal iddeċieda wkoll li l-ispejjeż tal-proċeduri quddiemu għandhom jithallsu mir-rikorreni bejniethom.

Fatti

2. Ir-rikorreni istitwew proċeduri quddiem it-Tribunal wara li d-Direttur (Taxxa fuq il-Proprietà) għall-Kummissarju tat-Taxxi ħareġ Avviż ta’ Rifjut tal-Ogġezzjoni fit-30 ta’ Novembru, 2016, li permezz tagħha r-rikorreni ntalbu jħallsu s-somma ta’ erbat elef, mitejn u tmienja u ħamsin Euro u ħamsin centeżmu (€4,258.50) in segwitu għall-akkwist minnhom ta’ żewġ strixxi arja (wieħed *f’semi-basement level* u ieħor *f’first floor level*) maħsuba għall-bini fuq sit ġewwa Rue d’Argens, l-Imsida, liema akkwist ġie dikjarat li sar għall-prezz ta’ sitta u tletin elf Euro (€36,000) fir-rigward tal-arja fis-*semi-basement level* u sitta u ħamsin elf Euro (€56,000) fir-rigward tal-arja fil-*first floor level* fuq il-kuntratt, tlieta u disgħin elf Euro (€93,000) b’kollox. Id-Direttur intimat kien kiseb parir ta’ espert tekniku inkarigat minnu, li vvaluta din il-proprjetà immobbli fis-somma ta’ tliet mija u tnejn u sittin elf Euro (€362,000). Dan l-ammont sussegwentement ġie rivedut għal mija u sittin elf Euro (€160,000) wara li ġie inkarigat perit ieħor u ntalab jagħmel stima oħra tal-proprjetà akkwistati mir-rikorreni, u abbażi ta’ din l-istima, id-Direttur intimat informa

lir-rikorrenti li kien hemm taxxa u taxxa addizzjonali li kellha tithallas minnhom. Ir-rikorrenti ħassewhom aggravati b'dan l-Avviż u għalhekk istitwew proċeduri quddiem it-Tribunal ta' Reviżjoni Amministrattiva.

Mertu

3. Fir-rikors tagħhom quddiem it-Tribunal, ir-rikorrenti eċċepew li l-Avviż bid-data tat-30 ta' Novembru, 2016 kien null inkwantu dan kien indirizzat fil-konfront tar-rikorrent Daniel Bonnici waħdu, u dan minħabba li kienu ż-żewġ rikorrenti flimkien li resqu għall-kuntratt ta' xiri u akkwist tal-proprjetà inkwistjoni. Ir-rikorrenti eċċepew ukoll in-nullità ta' dan l-Avviż minħabba li f'dan l-Avviż jintqal li m'hemm l-ebda raġuni valida għalfejn l-istima u l-*assessment* maħruġ mid-Dipartiment għandhom jiġu riveduti, u dan meta fl-istess Avviż ir-rikorrenti ġew mgħarrfa li l-istima originali li saret mid-Dipartiment ġiet riveduta, u meta d-differenza bejn l-ewwel u t-tieni stima kienet dik ta' mitejn u elfejn Euro (€202,000). Ir-rikorrenti eċċepew li l-ewwel stima tal-Perit tad-dipartiment kienet żbaljata, u huma kienu ġustifikati joġġezzjonaw għaliha għaliex wara li saret stima oħra tal-arjiet akkwistati minnhom, ġie stabbilit mit-tieni perit inkarigat mid-Dipartiment tat-Taxxi, li l-valur tal-arjiet akkwistati minnhom hu ta' mija u sittin elf Euro (€160,000), jiġifieri kien hemm differenza ta' mitejn u elfejn Euro (€202,000) bejn l-ewwel u t-tieni stima. Ir-rikorrenti spjegaw li anki t-tieni stima li saret mill-perit inkarigat mid-Direttur intimat hija żbaljata u esaġerata għaliex hija aktar mid-doppju tal-prezz li huma ħallsu għall-akkwist ta' din il-proprjetà. Ir-rikorrenti żiedu jgħidu li skont l-istima mogħtija mill-Perit Chris Grech inkarigat

minnhom, il-proprjetà akkwistata minnhom kellha valur komplessiv ta' tlieta u disgħin elf Euro (€93,000) u fil-verità huma ħallsu il-prezz ta' tnejn u disgħin elf Euro (€92,000) għall-akkwist ta' din l-arja. Qalu wkoll li meta l-Perit Chris Grech għamel l-istima tiegħu, din l-arja kienet għadha ma gietx żviluppata minnhom, u għalhekk l-istima tal-perit inkarigat minnhom tirrifletti dak li attwalment gie akkwistat minnhom, għaliex dan il-perit ra s-sit inkwistjoni qabel gie akkwistat u sussegwentement mibni minnhom. Meta t-tieni perit inkarigat mid-Dipartiment għamel l-istima tiegħu, l-istess arja kienet laħqet inbniet, u r-rikorrenti qalu li għalhekk irrizultat din id-differenza bejn iż-żewġ stejjem. Ir-rikorrenti ilmentaw ukoll għaliex il-Kummissarju intimat ibbaża ruħu fuq l-istima mħejjija mill-perit inkarigat minnu, u qalu li għalhekk hija nieqsa l-oġġettività li huma jistennew li jkun hemm qabel jintbagħtu kontijiet għall-ħlas tat-taxxa bħal dawn. In vista ta' din l-osservazzjoni, ir-rikorrenti sostnew li għandu jkun perit indipendenti li għandu jiffissa l-valur ta' din il-proprjetà sabiex il-valur li jiġi attribwit ikun wieħed reali u oġġettiv partikolarment meta tirrizulta diskrepanza ta' tmienja u sittin elf Euro (€68,000) bejn il-valur iddikjarat minnhom fuq il-kuntratt tal-akkwist u l-istima li għamel il-perit inkarigat mid-Dipartiment.

4. Fir-rikors tagħhom quddiem it-Tribunal, ir-rikorrenti spjegaw ukoll li l-art li din l-arja tinsab fuqha, kellha valur ta' sitt mija u ħamsin elf Euro (€650,000), u l-permess relattiv kien jipprovdi għall-iżvilupp ta' numru ta' garaxxijiet fil-*basement*, garaxxijiet fis-*semi-basement*, bini ta' appartamenti fil-*ground floor*, l-ewwel sular, it-tieni sular, it-tielet sular u *penthouse*. Kien abbażi tal-prezz għal kull metru kwadru ta' arja li setgħet tiġi żviluppata li nħadem il-prezz

għall-bejgħ tal-arjiet rispettivi. Wara li spjegaw dan, ir-rikorrenti talbu lit-Tribunal jannulla u jirrevoka kwalsiasi likwidazzjoni li saret mid-Dipartiment intimat, u jordna lid-Direttur intimat ma jinsistix għall-ħlas tal-ammont mitlub mingħand ir-rikorrenti.

5. Id-Direttur intimat nomine spjega lit-Tribunal li t-taxxa likwidata u t-taxxa addizzjonali mitluba mir-rikorrenti huma ġusti u għandhom jiġu kkonfermati, u in linea preliminari eċċepixxa li r-rikorrenti għandhom jindikaw taħt liema artikolu tal-liġi qegħdin jibbażaw l-aggravji tagħhom dwar in-nullità tal-Avviż tar-Rifjut. Kompla jgħid li fil-mertu, il-likwidazzjoni tat-taxxa u t-taxxa addizzjonali maħruġa minnu huma ġusti u għandhom jiġu kkonfermati. Qal li fit-30 ta' Ġunju, 2015, id-Divizjoni tal-*Capital Transfer Duty* fi ħdan id-Dipartiment tat-Taxxi Interni, irċieva l-avviż ta' trasferiment bid-dettalji tal-akkwist inkwistjoni, fejn ġie dikjarat li din il-proprjetà ġiet trasferita bil-prezz ta' tnejn u disgħin elf Euro (€92,000). Spjega li l-ewwel perit inkarigat minnu għall-fini tal-stima kien attribwixxa l-valur ta' tliet mija u tnejn u sittin elf Euro (€362,000) għal din il-proprjetà, u għalhekk fl-14 ta' Diċembru, 2015, kien intbagħat Avviż ta' Likwidazzjoni lir-rikorrenti fl-ammont ta' sittax-il elf u mitejn Euro (€16,200) rappreżentanti t-taxxa u t-taxxa addizzjonali dovuti lid-Dipartiment intimat. Ġie spjegat li r-rikorrenti kienu oġġezzjonaw għal dan l-Avviż ta' Likwidazzjoni permezz ta' ittra ta' oġġezzjoni tat-30 ta' Diċembru, 2015, u in segwitu għal din l-ittra, id-Direttur intimat kien inkariga perit ieħor sabiex jagħmel stima oħra tal-proprjetà, liema perit ikkonkluda li l-valur tal-arja akkwistata mir-rikorrenti dakinhar tat-trasferiment kien ta' mija u sittin elf Euro (€160,000). Id-Direttur intimat qal li wara li saret din l-istima, huwa kien

ħareġ Avviż ta' Likwidazzjoni Riveduta, (numru IV132010) fl-ammont ta' erbat elef u tmenin Euro (€4,080), rappreżentanti tlett elef u erba' mitt Euro (€3,400) bħala taxxa u sitt mija u tmenin Euro (€680) bħala taxxa addizzjonali. L-intimat spjega li ai termini tal-artikolu 52(1) tal-Kap. 364, meta l-Kummissarju tat-Taxxi jkun sodisfatt li l-prezz jew dak kollu li jingħata bi ħlas jew valur għal immobbli kif dikjarat f'kuntratt ta' trasferiment ikun inqas minn 85% tal-valur reali kif stabbilit mill-Kummissarju, huwa għandu jgħaddi biex jiddeċiedi dwar it-taxxa dovuta bil-miktub. Žied jgħid li minn evalwazzjoni teknika li saret mill-periti inkarigati mid-Dipartiment, irriżulta li l-valur tal-proprjetà mertu ta' dawn il-proċeduri fid-data tat-trasferiment kien inqas minn 85% tal-valur reali kif stabbilit mill-Kummissarju, u kien għalhekk li huwa pproċeda biex joħroġ ordni bil-miktub dwar l-ammont ta' taxxa dovuta. Qal li wara li saret spezzjoni teknika mill-periti inkarigati mid-Dipartiment, irriżulta li l-valur tal-proprjetà mertu ta' dawn il-proċeduri fid-data tat-trasferiment kien ta' mija u sittin elf Euro (€160,000) skont l-istima l-aktar baxxa li saret mill-Perit Anthony Galea, b'dan illi l-prezz dikjarat kien ta' inqas minn 85% tal-valur dikjarat. L-intimat spjega wkoll li anki f'każ li l-ispezzjoni tas-sit mill-periti inkarigati minnu ssir wara li jkunu saru xogħlijiet fuq il-proprjetà wara d-data tal-kuntratt, xorta waħda hu jkun jista' jasal għall-valur reali tal-proprjetà fid-data tat-trasferiment tagħha.

6. Ir-rikorrenti ppreżentaw kopja tal-Avviż ta' Rifjut tal-Ogġezzjoni bid-data tat-30 ta' Novembru, 2016, minn fejn tirriżulta t-talba tad-Direttur intimat għall-ħlas ta' erbat elef, mitejn u tmienja u ħamsin Euro u ħamsin ċenteżmu (€4,258.50) bilanċ ta' taxxa dovut mir-rikorrenti; kopja tad-deċiżjoni tal-

Kummissarju tat-30 ta' Novembru, 2016, li permezz tagħha r-rikorrenti ġew infurmati li d-Direttur (Taxxa fuq il-Proprietà) ma sab l-ebda raġuni għalfejn jirrevedi l-likwidazzjoni ta' taxxa li saret in segwitu għal dan l-akkwist; kopja tal-stima tal-Perit Chris Grech bil-pjanti relattivi; kif ukoll kopja tal-kuntratt tax-xiri tal-arja inkwistjoni, liema kuntratt sar fl-atti tan-Nutar Mario Bugeja, fis-27 ta' April, 2015.

7. **Il-Perit Hector Zammit** fix-xhieda tiegħu quddiem it-Tribunal spjega li hu kien mar fuq is-sit u kien hejja rapport dwar il-valur tiegħu. Ix-xhud spjega li r-rikorrenti kienu ġew infurmati bl-ispezzjoni tiegħu, u hu mar jagħmel din l-ispezzjoni waħdu, għalkemm qal li f'każijiet bħal dawn is-sidien ikunu infurmati li ser issir spezzjoni bħal din għaliex xi hadd minnhom ikun irid jiftaħ il-post. Hu qal li sabiex wasal għall-stima tiegħu, ha konsiderazzjoni tal-kobor tal-post, tat-tip ta' *finishes* li sab, l-*area* fejn qiegħed u l-potenzjal tiegħu. Ix-xhud ikkonferma li hu min-naħa tiegħu ma kkonsultax mal-kuntratt tal-akkwist sabiex iffissa l-valur tal-proprjetà. Spjega li l-valur mogħti minnu ta' tliet mija u tnejn u sittin elf Euro (€362,000) jiġbor fih il-valur ta' tliet proprjetajiet magħduda flimkien, konsistenti fl-appartamenti numri 3 (li ġie stmat li jiswa mija u ħamsa u sebgħin elf Euro (€175,00)) u l-appartament numru 4 (li ġie stmat li jiswa tnejn u ħamsin elf Euro (€52,000)) u l-garaxxijiet fis-*semi-basement level* li bejniethom ingħataw il-valur ta' mija u ħamsa u tletin elf Euro (€135,000). It-Tribunal sema' wkoll ix-xhieda tal-**Perit Anthony Galea** li hejja t-tieni stima tal-proprjetà u spjega li hu kien ġie inkarigat mid-dipartiment sabiex jagħmel stima tal-fond. Qal li f'dan il-każ huwa kien ġie infurmat li kienet saret stima oħra tal-fond, għalkemm ma kienx ġie mgħarraf

kemm kien l-ammont ta' din l-istima u lanqas ma gie infurmat bil-prezz li bih inxtrat il-proprjetà mir-rikorrenti. F'xhieda ulterjuri mogħtija minnu, l-istess Perit spjega li meta hu jintalab jagħmel stima ta' proprjetà mid-Direttur intimat, huwa jingħata estratt mill-kuntratt tal-akkwist, kopja tal-pjanta tas-sit, kif ukoll kopja tal-pjanta tar-Registru tal-Artijiet. Ix-xhud qal li meta hejja l-stima tas-sit hu żamm quddiem għajnejh li dan is-sit huwa wieħed b'taħlita ta' postijiet residenzjali u kummerċjali, u fih għadd ta' inkonvenjenzi, fosthom it-traffiku kontinwu u n-nuqqas ta' parkegġ fiż-żona. Ix-xhud ikkonferma li hu qies is-sit bħala "arja" kif ukoll ħa konsiderazzjoni tal-fatt li r-rikorrenti laħqu bnew is-sit sakemm mar jagħmel l-ispezzjoni hu. **John Camilleri** fl-*affidavit* tiegħu spjega li huwa impjegat ma' Express Aluminium Limited bħala assistent amministratur, kumpannija tal-aħwa Rosario, Daniel, John, Joe u Noel Bonnici. Qal li hu kien ikun involut kull meta dawn kienu jagħmlu negozju ta' xiri jew bejgħ ta' proprjetà, u hu min-naħa tiegħu kien jieħu ħsieb iżomm in-noti ta' dak li jkun gie miftiehem. Qal li f'dan il-każ il-prezz ta' kull arja li nbiegħet lil kull wieħed mill-aħwa gie miftiehem skont il-valur tal-art kollha, wara li gie deċiż li din l-arja kellha tiġi żviluppata f'seba' sulari, tnejn taħt il-livell tat-triq u ħamsa 'l fuq mil-livell tat-triq. Qal li l-aħwa Bonnici ma xtaqux jixtru l-art kollha u għalhekk waslu għal ftehim li bis-saħħa tiegħu kellhom jixtru partijiet mill-arja. Il-**Perit Chris Grech** spjega li r-rapport fir-rigward ta' din l-art kien sar minnu fit-18 ta' Frar, 2014, u kien hu li ffissa l-valuri tal-arjiet rispettivi dak iż-żmien. Fid-depożizzjoni tiegħu dan ix-xhud qal li minkejja li t-trasferiment tal-art inkwistjoni seħħ madwar sena wara li huwa hejja r-rapport dwar il-valur tal-art, ma setax kien hemm tibdil drastiku fil-valur ta' din l-art. **In-Nutar Mario Bugeja** spjega li fil-kuntratt ippubblikat minnu hu niżżel il-prezz indikat lilu

waqt l-iffirmar tal-kuntratt. In-Nutar Bugeja qal li fil-fehma tiegħu kollox kien *above board*, u li ż-żewġ partijiet li dehru fuq dan il-kuntratt huma nies onesti ħafna. Xhud ieħor kien **Anthony Galea**, wieħed mill-vendituri tal-art, li spjega li dak iż-żmien il-valur tal-art gie stabbilit wara li l-vendituri raw is-suq kif kien sejjer dak iż-żmien, u kienu anki saru negozjati mar-rikorrenti dwar il-prezz. Fl-*affidavit* tiegħu r-rikorrent **Daniel Bonnici** spjega li hu u martu Joan kienu xtraw arjiet formanti parti mill-blokk numru 175, 'Emily', Rue d'Argens, l-Imnsida, bil-prezz globali ta' tnejn u disgħin elf Euro (€92,000), jiġifieri l-arja li tinsab fil-*first floor* sabiex huma bnew fuqha żewġ appartamenti enumerati 3 u 4, eskluża l-arja mit-tielet sular 'il fuq, u l-arja ta' taħt il-*ground-floor*, fil-livell *semi-basement*, fejn huma bnew garaxx. Ir-rikorrent qal li d-differenza fil-valuri mogħtija mill-periti inkarigati mid-Dipartiment hija dovuta għall-fatt li meta d-Dipartiment bagħat lill-periti tiegħu sabiex iħejju l-istimi relattivi, il-fondi kienu diġà mibnija u ma kinux għadhom arjiet. Huwa qal li hu u martu strixxi arja xtraw u mhux fondi mibnija. Qal li wara li saret l-istima mill-periti inkarigati mid-Dipartiment, hu u martu kienu irċevew talba għall-ħlas ta' sittax-il elf u mitejn Euro (€16,200) wara li l-ewwel perit tad-dipartiment li vvaluta l-arja akkwistata minnhom iffissa l-valur ta' tliet mija u sitta u għoxrin Euro (€326,000) għall-arja akkwistata minnhom, u wara li huma ressqu l-oġġezzjoni tagħhom, kienet saret spezzjoni oħra minn perit ieħor inkarigat mid-Dipartiment li kien ivvaluta l-fond fil-valur ta' mija u sittin elf Euro (€160,000). Ir-rikorrent spjega li wara li hu u martu rċevew l-ewwel Avviż ta' Likwidazzjoni, huma kienu għamli oġġezzjoni għaliha, u kien dak iż-żmien li huma inkarigaw lill-Perit Chris Grech sabiex jagħmel stima tal-art. Qal li kien għalhekk li d-Dipartiment intimat irreveda l-likwidazzjoni tat-taxxa dovuta minnu, u talb

jhallas il-bilanċ ta' erbat elef u tmenin Euro (€4,080) bħala taxxa u taxxa addizzjonali dovuta. Ir-rikorrent qal li hu u martu ddikjaraw il-prezz attwalment imħallas minnhom fuq dan il-fond, u għalhekk l-istima tad-Dipartiment intimat għandha ssir fuq dak il-prezz.

Is-Sentenza Appellata

8. Permezz tad-deċiżjoni mogħtija fit-3 ta' Lulju, 2020, it-Tribunal iddeċieda l-vertenza li kellu quddiemu billi ċaħad l-aggravji preliminari sollevati mir-rikorrenti, u ddikjara li l-Avviż ta' Rifjut tat-30 ta' Novembru, 2016 mhuwiex null, ċaħad l-appell tar-rikorrenti mid-deċiżjoni ta' Rifjut ta' Ogġezzjoni tat-30 ta' Novembru, 2016 u mill-konsegwenti Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-kont numru IV 132010 fil-mertu, u b'hekk ikkonferma l-imsemmija deċiżjoni u likwidazzjoni ta' taxxa wara li għamel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

“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 t-tieni sular u tinsab fit-tielet sular (second floor) liema arja hi intenzjonata għal bini ta' appartament internament markat bin-numru tmienja (8) ... eskluża l-arja 'l fuq mir-raba' sular u l-arja ta' taħt il-first floor, illi l-arja ser tinbena f'appartamenti a spejjeż tal-istess kompraturi u formanti mis-sit f'Rue d'Argens, Msida, versu l-prezz ta' €36,000.

Dan it-trasferiment ġie komunikat lill-Kummissarju tat-Taxxi (fn. 11 – Dok. “KT1” a fol. 31 sa 42 tal-proċess) u l-Kummissarju inkariga lill-Perit Hector Zammit sabiex jagħti stima tal-valur reali tal-arja, li kellha tiġi żviluppata f'appartament numru 8, akkwistata mir-Rikorrenti fiż-żmien tat-trasferiment. Il-Perit Zammit ta stima għall-garages li sabhom ġia mibnija u dan skontu diversi snin qabel it-trasferiment, għall-valur ta' €135,000, għall-appartament numru 3 għall-valur ta' €175,000 u għall-appartament numru 4 għall-valur ta' €52,000 (fn. 12 – Dok. “KT2” a fol. 43 sa 46 tal-

proċess). Peress illi l-valur dikjarat kien anqas minn 85% tal-istima tal-Perit Zammit u l-konsegwenti valur determinat mill-Kummissarju tat-Taxxi, l-imsemmi Kummissarju ħareġ Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV131635 (fn. 13 – Dok. "KT3" a fol. 47 tal-proċess) indirizzata lil Daniel Bonnici permezz ta' liema talab il-ħlas tas-somma ta' €13,500 bħala taxxa fuq il-valur addizzjonali taxxabli ta' €270,000 flimkien mas-somma ta' €2,700 bħala taxxa addizzjonali.

*Daniel Bonnici oġġezzjona għal-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 (fn. 14 – Dok. "KT4" a fol. 48 tal-proċess). In segwitu għal din l-oġġezzjoni l-Kummissarju tat-Taxxi inkariga Perit ieħor, il-Perit Anthony Galea, biex jagħtih stima tal-valur reali tal-arja li kellha tigi żviluppata f'appartamenti numru 3 u 4 u f'garage Rue d'Argens, akkwistati mir-Rikorrenti fiż-żmien tat-trasferiment. Il-Perit Galea ta stima għall-valur ta' €160,000 (fn. 15 – Dok. "KT6" a fol. 50 u 51 tal-proċess) u peress illi l-valur dikjarat kien għadu inqas minn 85% ta' din l-istima, b'deċiżjoni datata 30 ta' Novembru, 2016 (fn. 16 – fol. 8 sa 10 tal-proċess), il-Kummissarju tat-Taxxi ddetermina li l-valur reali tal-arja akkwistata minn Daniel Bonnici u martu huwa ta' €160,000 u b'hekk illikwida t-taxxa dovuta minn Daniel Bonnici u martu fuq il-valur addizzjonali taxxabli fl-ammont ta' €3,400 u t-taxxa addizzjonali dovuta minnhom fl-ammont ta' €680. In segwitu għall-imsemmija deċiżjoni l-Kummissarju tat-Taxxi ħareġ Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-kont Nru. IV132010 indirizzata lil Joseph Bonnici permezz ta' liema talab il-ħlas tas-somma ta' €3,400 bħala taxxa fuq il-valur addizzjonali taxxabli ta' €68,000 flimkien mas-somma ta' €680 bħala taxxa addizzjonali u s-somma ta' €178.50 bħala imgħax (fn. 17 – Dok. "CG1" a fol. 7 tal-proċess), kompleksivament ammontanti għal **€4,258.50.***

Daniel Bonnici u martu Joan (recte) Bonnici ħassewhom aggravati bid-deċiżjoni ta' Riffjut ta' Oġġezzjoni datata 30 ta' Novembru, 2016 u bil-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV 132010 u interponew appell minnha 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 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 preliminarj, in-nullità tal-Avviz datat 30 ta' Novembru, 2016 stante li ġie indirizzat biss lir-Rikorrent Daniel Bonnici meta fil-fatt kienu entrambe r-Rikorrenti li resqu għall-kuntratt ta' xiri u akkwist datat 27 ta' April, 2015; (ii) in linea preliminarj wkoll, in-nullità tal-Avviz datat 30 ta' Novembru, 2016 stante li l-Avviz jgħid illi you are hereby being informed that according to the

decision hereby attached and marked Dok. B2, there are no valid reasons for amending the assessment ...” meta mill-istess Dok. B2 jirrizulta li bħala fatt kien hemm revizjoni ‘l isfel, ta’ ben €202,000 fl-istima tal-valur reali tal-art u konsegwentement fil-Likwidazzjoni ta’ Taxxa maħruġa fil-konfront tagħhom; (iii) l-ewwel stima tal-valur reali tal-arjiet minnhom akkwistati rrizultat żbaljata kif rikonoxxut mill-istess Kummissarju u 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-arjiet in kwistjoni jinsabu ssandwiċċjati minn livelli ta’ arja oħra u ma jgawdux l-arja ta’ fuqhom u meta saret l-istima mill-Perit Chris Grech, huwa ra arjiet mhux mibnija u għalhekk ta valur ta’ dawk l-arjiet iżda meta ġie t-tieni Perit inkarigat mill-Kummissarju, l-arjiet kienu ġew żviluppati 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 żewġ strixxi arja u mhux binjiet; (v) il-Kummissarju tat-Taxxi naqas milli jieħu in konsiderazzjoni r-rapport tal-Perit Chris Grech u straħ biss fuq l-istima tal-Perit inkarigat minnu b’dana għalhekk li l-oġġettività tad-deċiżjoni tal-Kummissarju hija ferm dubjuża, apparti l-fatt li l-konkluzjoni tal-Kummissarju fid-deċiżjoni ta’ Rifjut hija għal kollox monka; (vi) fiċ-ċirkostanzi attwali, fejn hemm differenza ta’ ben €68,000 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 tal-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 ‘il fuq b’faċċata ta’ 14.8 metru. Skont 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 penthouse. 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-arjiet akkwistati minnhom huma: l-airspace -1 fil-livell semi-basement u għandha kejl ta’ 168.21 metri kwadri u bir-rata ta’ €215 għal kull metru kwadru jirrizulta valur ta’ €36,165.15. Huma akkwistaw l-arja għall-valur ta’ €36,000, b’differenza minima ta’ €165.15 u l-Perit Grech ivvaluta l-arja għall-valur ta’ €36,000. Huma ma akkwistawx l-arja kollha tas-sular iżda biss 168.21 metri kwadri mill-istess arja; u l-airspace 2 at first floor level u għandha kejl ta’ 183.14 metri kwadri u bir-rata ta’ €310 għal kull metru kwadru jirrizulta valur ta’ €56,773.40. Huma akkwistaw l-arja għall-valur ta’ €56,000, b’differenza minima ta’

€773.40 u l-Perit Grech ivvaluta l-arja għall-valur ta' €57,000. Huma ma akkwistawx l-arja kollha tas-sular iżda biss 183.14 metri kwadri mill-istess arja.

Il-Kummissarju tat-Taxxi jopponi għall-appell tar-Rikorrenti u jitlob li jiġi miċħud filwaqt li d-deċiżjoni ta' Rifjut ta' Ogġezzjoni datata 30 ta' Novembru, 2016 u l-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-kont Nru. IV 132010 jiġu kkonfermati stante li: (i) għad illi r-Rikorrenti għandhom jindikaw in bazi 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-deċiżjoni meħuda 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 tal-Avviż ta' Rifjut datat 30 ta' Novembru, 2016:

L-Ewwel aggravju preliminari tan-nullità tal-Avviż ta' Rifjut sollevat mir-Rikorrenti huwa bbażat fuq il-fatt li għalkemm Daniel Bonnici u martu Joan Bonnici kienu entrambe partijiet kontraenti, ossia kumpraturi fuq l-att ta' trasferiment mertu tal-proċeduri, l-Avviż ta' Rifjut tal-Ogġezzjoni ġie indirizzat biss lir-Rikorrent Daniel Bonnici, bil-konsegwenza għalhekk li dan 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-rappreżentant legali ta' dik il-persuna, avviż li juri l-ammont ta' taxxa li għandha tithallas skont id-dispożizzjonijiet ta' dan l-Att, u li juri d-drittijiet tagħha taht l-artikolu 56 (Artikolu 55); likwidazzjoni għandha għall-finijiet kollha ta' dan l-Att titqies li saret mill-Kummissarju fid-data tan-notifika tal-imsemmi avviż.

Minn dawn il-provvedimenti tal-Liġi jirriżulta b'mod ċar illi **kull** taxpayer, irrispettivament mill-fatt jekk humiex konjugi o meno, li qed jidher fuq l-istess att ta' trasferiment, għandu jiġi notifikat bil-Likwidazzjoni ta' Taxxa maħruġa 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 Daniel Bonnici biss. Detto ciò però mir-Rikors promutur jirriżulta li l-appell odjern qed isir kemm mir-Rikorrent Daniel

Bonnici kif ukoll minn martu Joan Bonnici b'dana għalhekk li entrambe l-konjugi Bonnici qed jikkontestaw id-deċiżjoni ta' Rifjut ta' Oġġezzjoni datata 30 ta' Novembru, 2016 u l-konsegwenti Likidwazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV132010. F'tali ċirkostanzi għalhekk, il-fatt li l-Avviż ta' Rifjut ġie indirizzat biss lir-Rikorrent Daniel Bonnici jitlef ħafna, jekk mhux għal kollox, mir-rilevanza tiegħu.

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

Fir-rigward il-Qorti tal-Appell osservat illi filwaqt illi l-interpretazzjoni ġusta tal-liġi kif definita f'ġudikati ta' din il-Qorti kienet fis-sens illi l-att promutur tal-appell kellu jiġi notifikat lill-appellat personalment u li l-liġi kienet hekk tesigi proprju biex tassigura li l-parti ċitata titqiegħed personalment f'pożizzjoni li tirrispondi għall-att promutur ta' ġudizzju quddiem Qorti oħra (artikolu 144 tal-Kap. 12) ma kien hemm l-ebda dubbju li n-notifika tal-atti kienet biss mezz biex tassigura li l-parti ċitata tkun konsapevoli tal-proċeduri kontra tagħha u titqiegħed f'pożizzjoni li tiddefendi ruħha. Jekk mill-atti ikun jirrizulta illi l-persuna notifikanda kienet attwalment irċeviet l-att u kienet ipproċediet biex tikkontestah permezz ta' risposta skont il-liġi, l-att tan-notifika nnifsu jsir għall-fini tal-proċess għal kollox irrilevanti. Dan proprju għaliex il-preżentata tar-risposta tkun tekwalivali u kellha tiġi interpretata bħala dikjarazzjoni tal-parti li tkun qed tagħti ruħha b'notifikata bl-att. In fatti s-subinċiż 1 tal-artikolu 146 tal-Kap.12 jipprovd i illi l-proċedura bil-miktub quddiem il-Qorti fi grad ta' appell titqies magħluqa bit-twegiba għar-rikors u fin-nuqqas ta' twegiba bl-għeluq taż-żmien mogħti lilha. F'dan il-każ kien hemm twegiba kemm mill-attributi kif ukoll mill-kjamat fil-kawża, it-tnejn appellati, u kien allura fid-dawl ta' dawk ir-risposti tal-appell illi l-proċedura bil-miktub kellha titqies li ġiet magħluqa. Kwalunkwe nuqqas jew difett fil-proċess tan-notifika isir f'dawk iċ-ċirkostanzi irrilevanti. In fatti n-notifika jew in-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 jibdiex jiddekorri għax ma jkunx hemm twegiba minħabba nuqqas ta' notifika jew jibda jiddekorri mid-data ta' tali notifika.

Għalkemm l-osservazzjonijiet tal-Qorti tal-Appell fis-sentenza appena ċitata saru fil-kuntest tan-notifika ta' att ġudizzjarju, fil-każ speċifiku ta' Rikors tal-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' Oġġezzjoni 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 tal-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' Oġġezzjoni 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-Avviz ta' Rifjut jintavola appell mill-istess entro t-terminu statutorju previst fil-Liġi, l-att tan-notifika nnifsu jsir għall-fini ta' proċess għal kollox irrilevanti u dana billi bl-appell mill-Avviz ta' Rifjut essenzjalment jirrikonoxxi li l-istess inħareġ fil-konfront tiegħu u japplika għalih ukoll.*

Fiċ-ċirkostanzi għalhekk l-ewwel aggravju preliminari sollevat mir-Rikorrenti dwar in-nullità tal-Avviz ta' Rifjut datat 30 ta' Novembru, 2016 in kwantu indirizzat biss lir-Rikorrent Daniel Bonnici ma huwiex ġustifikat u b'hekk ma jistħoqqx li jiġi milqugħ.

It-tieni aggravju preliminari tan-nullità tal-Avviz ta' Rifjut datat 30 ta' Novembru, 2016:

*Ir-Rikorrenti jikkontendu wkoll illi l-Avviz ta' Rifjut datat 30 ta' Novembru, 2016 huwa null għaliex filwaqt li fl-Avviz 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** (fn. 18 – enfasi tat-Tribunal) and that, in terms of article 56(3) of the Act, the amount payable is as follows ... *mid-deċiżjoni ta' Rifjut ta' Oġġezzjoni 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 Commissioner directs that the claim is to be revised on the basis of the difference in values between the latter value and the price declared*** (fn. 19 – enfasi tat-Tribunal).*

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

Fl-ittra ta' oġġezzjoni għal-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV131635 datata 29 ta' Diċembru, 2015 (fn. 20 – Dok. "KT4" a fol. 48 tal-proċess), 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. IV131635, u dana anke fid-dawl tal-fatt li f'dan l-istadju r-Rikorrenti ssottomettew lid-Dipartiment ir-rapport tal-Perit Chris Grech fejn il-valur dikjarat għall-akkwist tal-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 oriġinali u b'hekk tikkonsegwi l-affermazzjoni fl-Avviz 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 l-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 €160,000 – u dana skont l-istima tat-tieni Perit 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-Avviz ta' Rifjut jiġu kkunsidrati flimkien u fl-intier tagħhom u mhux biss biċċiet/partijiet minnhom meħuda iżoltament, ma tirriżulta l-ebda nullità la fid-deċiżjoni u lanqas fl-Avviz ta' Rifjut. Għaldaqstant anke t-tieni aggravju dwar in-nullità tal-Avviz 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 bażi għall-affermazzjoni ċentrali li l-istima fuq liema hija bbażata tali Likwidazzjoni ta' Taxxa hija stima ta' proprjetà mibnija u mhux ta' arjiet. Jikkontendu li meta l-Perit aċċeda fuq il-post, l-arja kienet ġia 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 tal-arja akkwistata minnhom fiż-żmien tat-trasferiment, ir-Rikorrenti ressqu diversi xhieda fosthom lil John Camilleri (fn. 21 – a fol. 83 u 84 tal-proċess), impjegat ta' kumpannija di proprjetà tar-Rikorrent Daniel Bonnici u ħutu, li ddikjara 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' artijiet fuq l-art li tinsab f'175, Triq d'Argens, Msida, il-prezz ta' kull arja miftiehem kien a bażi ta' kalkolu fuq il-valur tal-art kollha. Il-valur fis-suq tal-art kollha dak iż-żmien kienet ta' €650,000. Fil-fatt it-talba tas-sidien originali kienet dik. Din l-art kienet possibbli li tigi żviluppata f'seba' sulari (livelli), tnejn taħt il-livell tat-triq u ħamsa 'l fuq mil-livell tat-triq. Is-sulari kienu ta' kobor ta' 381 m.k. ħlief għas-sular fil-livell tat-triq u s-sulari ta' taħt il-livell tat-triq li kien fihom 87m.k. 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 skont kif ġej: ... *penthouse – 381m.k. - €360 għal kull metru kwadru - €137,160; 3rd floor -381m.k. - €310 għal kull metru kwadru - €118,110; 2nd floor – 381 m.k. - €310 għal kull metru kwadru - €118,110; 1st floor – 381m.k. - €310 għal kull metru kwadru - €118,110; ground floor – 287m.k. - €280 għal kull metru kwadru - €80,360; semi-basement – 287m.k. - €215 għal kull metru kwadru - €61,705; basement – 287m.k. - €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 erbgħa mill-aħwa Bonnici li xtraw xi arjiet f'livelli differenti.*

Xehdu wkoll il-Perit Chris Grech u wieħed mill-vendituri Anthony Galea. Il-Perit Chris Grech (fn. 22 – xhieda mogħtija waqt is-seduta tat-22 ta' Frar, 2018, fol. 86 u 87 tal-proċess) ikkonferma rapport redatt minnu datat 18 ta' Frar, 2014, esebit a fol. 11 u 12 tal-proċess, fejn fir-rigward tal-arjiet akkwistati mir-Rikorrenti kkonstata u kkonkluda li: Airspace 1: airspace of garages at semi-basement level – this airspace is located at semi-basement level and has an area of approximately 168.21 sq.mt. The permit 148/10 covers this site to be developed into three garages of 1 car each, a 2 car garage and three other areas to be used as storage for domestic use. These garages are accessible from a 6.01mt wide drive which is inclusive in the 168.21 sq. mt. This property is located approximately 10.58 mt deep from the facade and therefore does not have direct access to Rue d'Argens. This property at semi-basement is accessible from a common drive which is approximately 2.72 mt wide and is common with other garages located at level -2. Airspace 2: Airspace at first floor – this airspace is located at first floor level and has an area of approximately 183.14 sq.mt. The permit PA 148/10 covers this airspace to be developed into two separate residential units. One unit is to be a three bedroom whilst the other unit is to be a one bedroom. This airspace is to have a facade of approximately 9.87 mt onto Rue d'Argens and a back facade 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 tahom valur kull waħda ta' €36,000 u €57,000 rispettivament.*

*Anthony Galea (fn. 23 – xhieda mogħtija waqt is-seduta tal-4 ta' Ġunju, 2018, fol. 92 sa 94 tal-proċess), wieħed mill-vendituri, ikkonferma t-trasferiment lir-Rikorrenti u dwar il-valur iddikjara: ħadna opinjoni tas-suq Malti u tkellimna bejn 2 min-nies u aħna aċċettajna min-naħa tagħna u hu aċċetta min-naħa tiegħu ... bħal kwalunkwe ħaġa int titlob lira, hu joffrilek nofs lira u ftiehemna 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'konklużjoni li ma tistax tirrangaha u begħejna l-arja. .. Dak tkellimt ma' ħuti għaliex mhux waħdi jiena. Ftiehemna li nistaqsu għal prezz, tkellimna ma' Bonnici u ftiehemna fuq prezz u komplejna minn hemmhekk. *Mistoqsi jekk ikkonsultawx ma' agenti, Anthony Galea wiegħeb* iva mela għamilna. L-ewwel task kien li nbiegħuh lil ħaddieħor imbagħad tfaċċaw Bonnici Bros, tawna prezz raġonevoli u ftiehemna ... l-ċempel lill-aġenti ta' Malta kollha tgħidilhom is-suq x'inhum illum il-ġurnata u jgħidulek il-prezz normali kif inhu tal-bejgħ illum il-ġurnata. Tkellimna ma' Bonnici, għamlulna offerta raġonevoli bejn l-aħwa u aċċettajna l-offerta. *Mistoqsi b'liema prezz bdew in-negożjati mal-aħwa Bonnici, Anthony Galea wiegħeb* ma niftakarx għaliex jiena wara kollox mhux waħdi nirrappreżenta lil ħuti, ħuti illum irtirati imma l-prezz li ġibna kien in line mas-suq tal-ġurnata.*

Ir-Rikorrenti ressqw wkoll, fost diversi affidavits oħra, affidavit tar-rikorrent Daniel Bonnici (fn. 24 – fol. 104 sa 111 tal-proċess fl-ismijiet “Rosario Bonnici et vs Kummissarju tat-Taxxi” rik. Nru. 1/17) li fih iddikjara: illi permezz tal-kuntratt ta' bejgħ li sar fis-27 ta' April, 2015, jien u marti Joan Bonnici, xtrajna l-arja formanti parti mill-blokk numru 175 bl-isem “Emily”, Rue d'Argens, Msida u ċioe l-arja minn fuq il-ground floor 1 u ċioe t-tieni sular (first floor) biex bnejna żewġ appartamenti ennumerati 3 u 4, eskluża l-arja 'l fuq mit-tielet sular u l-arja ta' taħt il-ground floor, bil-prezz ta' sitta u ħamsin elf Euro (€56,000), kif ukoll il-livell minus one (-1) fl-intier tiegħu li jikkonsisti f'arja li kkonvertetjeha f'garage bil-prezz ta' sitta u tletin elf Euro (€36,000) ... Importanti li ngħid illi ż-żewġ arjiet mixtrija jinsabu ssandwiċċjati minn livelli t'arjiet oħra u ma jgawdux l-arja ta' fuqhom. Dan il-fattur żgur li jkompli jnaqqas mill-valur tagħhom. Il-Perit Grech ħadem l-istejjem fuq iż-żewġ arjiet li ra b'għajnejh peress li kienu għadhom ma nbnewx. Imma meta l-periti inkarigati mid-Dipartiment għamlu l-istimi tagħhom, l-istess arjiet kienu mibnija u dan jispjega d-differenza kbira bejn il-valutazzjonijiet. Altru wieħed jara strixxa t'arja u altru ieħor jara sular mibni. Iżda dan ma jfissirx li l-istejjem tal-periti tad-Dipartiment huma tajbin u ġusti għax wara kollox, jien u marti xtrajna strixxi t'arja u mhux binjiet u għalhekk l-istimaġusta għandha tkun fuq dak li aħna effettivament xtrajna – żewġ

strixxi t'arja. Illi fis-7 ta' Diċembru 2015, Hector Zammit, il-perit Dipartimentali tal-Inland Revenue, wara li aċċeda u spezzjona l-fond in kwistjoni, ippreżenta stima ta' tliet mija tnejn u sittin elf Euro (€362,000) u b'hekk, fl-14 ta' Diċembru, 2015, jien u marti rċevejna Avviż ta' Likwidazzjoni b'bilanċ ta' sittax-il elf u mitejn Euro (€16,200) ... Ngħid illi aħna konna morna għand in-Nutar Mario Bugeja sabiex nogġezzjonaw 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 tlieta u disgħin elf Euro (€93,000) elf Euro 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' mija u sittin elf Euro (€160,000), liema ammont huwa kważi n-nofs ammont tal-istima li kien ħareġ il-perit tad-Dipartiment Hector Zammit. Inltre fit-18 ta' Frar, irċevejna Avviż ta' Likwidazzjoni Riveduta, din id-darba b'bilanċ ta' erbat elef u tmenin Euro (€4,080). Minħabba l-fatt illi l-fond ma kienx ġie stmat b'mod ġust min-naħa tal-Inland Revenue, fit-3 ta' Marzu, 2016, jien baġhatt ittra lid-Direttur għall-Kummissarju tat-Taxxi ... sabiex nogġezzjona għal tali Avviż u sussegwentement fuq parir tal-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 'il fuq u xejn aktar u għalhekk kwalsiasi stimagħandha ssir fuq dak il-prezz.

Mix-xhieda tal-Perit Hector Zammit (fn. 25 – xhieda mogħtija waqt is-seduta tas-27 ta' Novembru, 2017, fol. 65 sa 72 tal-proċess), l-ewwel perit inkarigat mill-Kummissarju tat-Taxxi li ta stima għall-valur ta' €362,000, jirriżulta li huwa ta stima ta' proprjetà mibnija, ossia stima ta' appartament u mhux ta' arja. In effetti fir-rigward huwa ddikjara li: jiena mmur nara l-post, f'dan il-każ kienu blokkja ta' appartamenti li kienu lesti u anki okkupati min-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 qiegħed, il-location jiġifieri u 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 ddikjara l-ewwelnett il-valur ta' €362,000 jiġbor il-valur ta' tliet proprjetajiet flimkien. Per eżempju għandk imniżzla bħala airspace però fil-fatt huwa flat number 3 li kien stmat 175,000 imbagħad hemm appartament number 4 li kien stmat 52,000, imbagħad kien hemm xi garages li bejniethom ġew stmati 135,000 ... fil-każ tal-garages qed ngħid built as garages hemm il-kobor 168 square metres jiġifieri qed nitkellmu fuq grupp ta' garages issa hawnhekk u qed ngħid "land has been built for a number of years before

contract” u allura l-valur li qed nagħti hawnhekk huwa ta’ 135,000. Fil-każ ta’ appartament number 3 imniżżel anke l-kobor tiegħu li huwa 183 square metres at first floor, qiegħed mikri fil-fatt okkupat u l-valur li qed nagħti huwa ta’ 175,000 again qed nikkunsidrah bħala bini u mhux bħala airspace kif imniżżel fil-ftehim. Imbagħad kien hemm appartament number 5 li kien appartament relattivament żgħir li kellu fil-fatt area ta’ 53 square metres u f’dak il-każ kien stmat 52,000 ... meta konna għamilna r-riċerki jidher li l-applikazzjoni kienet daħlet fl-2010 u għiet approvata, jekk minix sejjer żball f’Ġunju 2012 u fit-2013, jiġifieri sena wara, kienu ġia bdew ħerġin il-compliance certificates. Issa compliance certificate, bħal ma taf, jinħareġ biss wara li l-bini jkun lest.

Mix-xhieda tal-Perit Anthony Galea (fn. 26 – xhieda mogħtija waqt is-seduta tat-28 ta’ Jannar, 2019, fol. 98 sa 106 tal-proċess), it-tieni perit inkarigat mill-Kummissarju tat-Taxxi u li ta stima ta’ €160,000, jirrizulta li minkejja l-fatt li meta żamm 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-akwati 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. Jiġifieri 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 dawk iż-żewġ affarijiet qabel ma naslu għall-figura ... Ovjament biex ħriġt dik il-figura mxejt ma’ parametri li kellu tas-sena 2015 meta sar it-trasferiment. Fuq domanda tat-Tribunal dwar ta xiex ta stima, il-Perit Galea wieġeb bħala arja wkoll u b’referenza għall-arja żviluppata f’garages, il-Perit iddikjara kkunsidrajt l-aċċess għalih bħala garaxx għaliex kien diġà mibni kif spjegajt għall-appartamenti, il-pożizzjoni fejn qiegħed biex tidhol u toħroġ il-karozza minħabba l-manoeuvring tal-post u l-kumdità li fih il-garaxx ġol-ispazju tiegħu nnifsu għaliex inutli jkollok so much square metres imma trid tara kif inhuma dawk l-isquare metres imxattrin jew bħala area jew faċċata tat-triq eċċ. Mistoqsi jekk ikkunsidrax dan kollu fl-istima tiegħu l-Perit Galea wieġeb iva kkunsidrajtu u dwar il-garage in kontro-eżami ppreciza li l-manoeuvring għal ġol-garaxx kien diffiċli minħabba l-preżenza ta’ third party property.

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 tal-Oġġezzjoni datata 30 ta’ Novembru, 2016 u l-konsegwenti Likwidazzjoni ta’ Taxxa bil-Kont Nru. IV132010 fuq l-istima tal-Perit Anthony Galea, illi ex admissis hija stima ta’ arja u mhux ta’ proprjetà żviluppata, isegwi 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 jinħarġu l-Compliance Certificates, il-Kummissarju tat-Taxxi mhux biss skarta l-istima tal-imsemmi Perit iżda lanqas ressaq provi biex jikkontradixxi dak dikjarat fl-att ta' trasferiment dwar dak li kien qed jiġi trasferit lir-Rikorrenti. Fiċ-ċirkostanzi għalhekk it-Tribunal iqis li dak li għandu jiġi kkunsidrat huwa l-valur reali tal-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-konsegwenti deċiżjoni ta' Riffjut ta' Ogġezzjoni u Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV132010 huma eċċessivi.

Ir-Rikorrenti ressq u diversi xhieda in sostenn ta' dak minnhom allegat, fosthom lil John Camilleri illi spjega kif skontu r-Rikorrenti u l-vendituri waslu għall-valur tal-arja trasferita, ossia billi ħadu l-valur reali tal-art kollha dak iż-żmien, liema valur skontu kien ta' €650,000, u a bażi l-qies tal-proprjetà ħarġu rata ta' tant Euro għal kull metru kwadru. Ir-Rikorrenti però ma ressq u l-ebda prova oħra, wisq inqas prova teknika, li tikkorroborata dak allegat minn Camilleri partikolarment dwar il-valur komplessiv tal-proprjetà "Emily", Nru. 175, Rue d'Argens, Msida. Stranament meta tressaq wieħed mill-vendituri bħala xhud, ossia Anthony Galea, ma saritlu l-ebda mistoqsija da parti 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 jiġifieri l-asking price tiftakar x'kien? Huwa wieġeb le ma niftakarx għaliex jiena wara kolloxx 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 hijjex affattu konvinċenti.

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

Apparti minn hekk, ir-Rikorrenti jikkontendu li l-istima tal-Perit Grech hija fi kwalunkwe każ korretta u ġusta għaliex hija stima ta' żewġ strixxi ta' 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 tal-arja, mil-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 tal-arja kif ikkunsidrat fil-kuntest ta' ċirkostanzi u fatturi oħra relattivi, iktar u iktar tali stimi ma jistgħux u ma għandhomx jiġu kkunsidrati bħala stimi korretti u aċċettabbli.

Fiċ-ċirkostanzi għalhekk ir-Rikorrenti ma rnexxielhomx jippruvaw b'mod sodisfaċenti li l-istima tal-Perit Anthony Galea hija eċċessiva u li per konsegwenza d-deċiżjoni ta' Rifjut ta' Oġġezzjoni u l-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV132010 hekk ibbażati fuq tali stima, huma eċċessivi wkoll. B'hekk jirrizulta li l-appell tar-Rikorrenti fil-mertu wkoll huwa għal kollox inġustifikat u b'hekk lanqas minn dan l-aspett ma jistgħoqq li jiġi milqugħ.

Għal dawn ir-raġunijiet it-Tribunal jaqta' u jiddeċiedi billi jiċċhad l-aggravji preliminari sollevati mir-Rikorrenti u jiddikjara li l-Avviż ta' Rifjut datat 30 ta' Novembru, 2016 ma huwiex null u jiċċhad ukoll l-appell tar-Rikorrenti mid-deċiżjoni ta' Rifjut ta' Oġġezzjoni datata 30 ta' Novembru, 2016 u mill-konsegwenti Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV132010 fil-mertu u minflok jikkonferma l-imsemmija deċiżjoni u Likwidazzjoni ta' Taxxa.

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

L-Appell

9. L-appellanti ressqu l-appell tagħhom mid-deċiżjoni tat-Tribunal fit-22 ta' Lulju, 2020 fejn talbu lil din il-Qorti sabiex,

*"... jogħġobha tħassar, tirrevoka u tikkancella s-sentenza mogħtija fit-3 ta' Lulju, 2020 fl-ismijiet **Daniel Bonnici u martu Joan Bonnici vs Kummissarju tat-Taxxi** (Rikors Ġuramentat numru 4/2017 VG), konsegwentement tilqa' t-talbiet tal-*

appellanti u kwindi tiċĥad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimat Direttur (Taxxa fuq il-Proprietà) għall-Kummissarju tat-Taxxi.”

L-appellanti spjegaw li huma f'assewhom aggravati bid-deċiżjoni tat-Tribunal għaliex fil-fehma tagħhom it-Tribunal fid-deċiżjoni tiegħu naqas milli jagħmel apprezzament korrett tal-fatti u tal-liġi.

10. Fl-ewwel lok, l-appellanti qalu li t-Tribunal għamel apprezzament superficjali tal-provi prodotti quddiemu, partikolarment meta fil-parti deċiżiva tas-sentenza tiegħu kkontenda li r-rikorrenti ma ressqu l-ebda prova oħra, wisq anqas prova teknika, dwar il-valur tal-proprjetà. L-appellanti ziedu jgħidu li minkejja li huma pprezentaw serje ta' provi korroboranti, id-Direttur appellat ipproduċa biss xhud wieħed, jiġifieri lill-perit tad-Dipartiment. L-appellanti spjegaw li huma pprezentaw *affidavit* fejn ikkonfermaw bil-gurament tagħhom li l-proprjetà inkwistjoni nixtrat minnhom bil-prezz ta' tnejn u disgħin elf Euro (€92,000) komplessivament; *affidavit* ta' John Camilleri, li ta rendikont dettaljat dwar kif gie stabbilit il-prezz għall-akkwist tal-proprjetà bi qbil mal-vendituri; ix-xhieda tal-Perit Chris Grech li hejja rapport u għamel l-istima tiegħu tal-arja inkwistjoni, li spjega li wasal għall-valur ta' din il-proprjetà wara li kkonsidra li meta din inxtrat kienet għadha mhix żviluppata, kif ukoll kienet bejn arjiet oħra tal-proprjetà li jappartjenu lil terzi, u li din tinsab f'żona storbjuża bi problemi ta' parkeġġ; sejħu bħala xhud lin-Nutar Mario Bugeja li quddiemu gie ffirmat dan il-kuntratt, li kkonferma li l-partijiet li dehru quddiemu fuq il-kuntratt huma persuni onesti; u sejħu bħala xhud ukoll lil Anthony Galea, wieħed mill-vendituri tal-proprjetà, li kkonferma l-prezz tal-proprjetà li huma xtraw. L-appellanti qalu li t-Tribunal wasal għal konkluzjoni

żbaljata meta qal li l-imsemmija provi ma kinux suffiċjenti biex jikkontrobalanċjaw l-istima tal-perit inkarigat mid-Dipartiment, partikolarment meta jirriżulta li din l-istima kienet saret wara li l-arja kienet giet żviluppata minnhom. L-appellanti qalu li fid-dawl ta' dawn il-konsiderazzjonijiet, għandu jirriżulta lil din il-Qorti li t-Tribunal naqas milli jagħmel apprezzament approfondit tal-provi prodotti mill-appellanti, liema provi jxejnu għalkollox l-istima li saret mill-periti inkarigati mill-appellat.

11. L-appellanti qalu wkoll li t-Tribunal applika l-ligi b'mod skorrett meta kkonkluda li l-istess tal-Perit Chris Grech ma jistgħux jittieħdu inkonsiderazzjoni għaliex dawn huma stejjem li jirriflettu l-valur tal-proprjetà fi Frar tal-2014, jiġifieri madwar sena qabel id-data tat-trasferiment, liema żmien ma jikkonformax mar-Regolament 3(1) tal-Legislazzjoni Sussidjarja 364.06. Żiedu jgħidu li minkejja li r-rapport inkwistjoni għandu d-data tat-18 ta' Frar, 2014, fl-ewwel paġna tar-rapport il-Perit Grech jippreċiża li huwa spezzjona s-sit fit-18 ta' Dicembru, 2014, jiġifieri erba' xhur biss qabel huma resqu għall-iffirmar tal-kuntratt tal-bejgħ. L-appellanti qalu li għalhekk ma jistax jintqal li l-istima tal-Perit Grech ma tirispekkjax il-valur attwali tal-proprjetà għaliex din l-istima saret biss ftit tax-xhur qabel ma seħħ it-trasferiment attwali tal-proprjetà. Komplew jgħidu li l-konkluzjoni tat-Tribunal li l-istima tal-Perit Grech ma kellhiex tittieħed inkonsiderazzjoni għaliex saret erba' (4) xhur qabel id-data tal-akkwist, hija skorretta u tmur kontra l-*forma mentis* tar-Regolament 3(1)(a) tal-Legislazzjoni Sussidjarja 364.06, u għalhekk it-Tribunal naqas milli japplika r-Regolament 3(1) tal-Legislazzjoni Sussidjarja 364.06 b'mod korrett fil-konfront tar-rapport peritali prodott minnhom.

12. L-appellanti qalu wkoll li huma jhossuom aggravati għaliex it-Tribunal għamel interpretazzjoni selettiva tal-osservazzjonijiet tagħhom, partikolarment fejn huma sostnew li huma akkwistaw żewġ strixxi arja u mhux binjiet, filwaqt li t-Tribunal qal li l-arja ma tistax titqies b'mod iżolat imma għandha tigi kkonsiderata fid-dawl tal-potenzjal tagħha. L-appellanti komplew jgħidu li mhux ġust li l-osservazzjoni tagħhom dwar il-fatt li huma akkwistaw strixxa arja, tinqala' mill-kuntest li fih ġie rilevat dan, u tintuża sabiex jiġi invalidat rapport tekniku redatt minn perit indipendenti għad-dannu tagħhom. Qalu li r-riferiment għal strixxa ta' arja sar sabiex huma jenfasizzaw li min-naħa tagħhom huma akkwistaw arja mhux żviluppata u mhux binja, wara li l-Perit Hector Zammit, li hu l-ewwel perit li hejja l-istima għad-Dipartiment, ħareġ bis-somma li huma jsejħulha "fenomenali" ta' €362,000 fl-istima tiegħu. L-appellanti qalu li għandu jirriżulta li l-Perit Chris Grech ikkonsidra l-karatteristiċi intrinżiċi ta' kull arja, tal-*area* fejn din tinsab u tal-potenzjal tagħha għall-kiri ladarba din tinbena. Qalu li għalhekk it-Tribunal ma kellux jiskarta r-rapport tal-Perit Grech fuq il-premessa li dan hejja stima ta' żewġ strixxi arja *sic et simpliciter*, għaliex mill-istess rapport għandu jirriżulta li l-istess perit ikkonsidra diversi fatturi li għenuh jasal għall-prezz ġust tal-*airspace* akkwistati minnhom.

Ir-Risposta tal-Appell

13. Fir-risposta tiegħu d-Direttur appellat wieġeb li d-deċiżjoni tat-Tribunal hija waħda ġusta u timmerita konferma, filwaqt li l-aggravji tal-appellanti għandhom jiġu miċhuda. Spjega li kuntrarjament għal dak li qegħdin isostnu l-

appellanti, għandu jirrizulta li t-Tribunal għamel analiżi dettaljata tal-provi kollha prodotti quddiemu u kien wara li evalwa tali provi li t-Tribunal għadda biex jiċċad it-talbiet tal-appellanti. L-appellat qal li l-osservazzjoni li għamel it-Tribunal li l-appellanti ma ressqu l-ebda prova oħra, wisq anqas prova teknika, dwar il-valur tal-fond inkwistjoni, mhix konklużjoni aħħarija tat-Tribunal, imma biss frażi meħuda minn kument speċifiku, fejn it-Tribunal spjega li dak li xehed John Camilleri dwar il-mod kif intlaħaq ftehim dwar il-prezz li bih kellha tinbiegħ din il-proprjetà, ma ġiex korroborat minn dak li ntqal minn xhieda oħra. L-appellat qal ukoll li t-Tribunal kien qiegħed jikkunsidra wkoll li l-appellanti ma tawx raġuni għalfejn il-prezz iddikjarat minnhom huwa wieħed ġust u reali. Żied jgħid li anki jekk l-appellanti ma jaqblux mal-konklużjoni tat-Tribunal, dan ma jfissirx li t-Tribunal naqas milli jikkonsidra l-provi li tressqu quddiemu. Qal li kien jinkombi fuq l-appellanti li jippruvaw li l-arja inkwistjoni għandha l-valur indikat fuq il-kuntratt ta' trasferiment, u li tali prezz huwa wieħed ġust u reali u jirrifletti l-valur tal-proprjetà fis-suq fil-ħin meta sar it-trasferiment. L-appellat għamel riferiment għal dak li jipprovdi l-artikolu 58(3) tal-Kap. 364 tal-Liġijiet ta' Malta, li jgħid li l-piż tal-prova illi l-likwidazzjoni li dwarha jsir ilment hija eċċessiva, ikun tal-appellant. L-appellat qal li f'dan il-każ l-appellanti ressqu kwantità ta' provi, iżda huma kellhom dmir iressqu provi ta' kwalità sabiex jippruvaw li l-prezz indikat fuq il-kuntratt ta' trasferiment verament kien jirrifletti l-valur tal-proprjetà fis-suq fil-mument meta sar it-trasferiment tal-proprjetà inkwistjoni. L-appellat kompli jgħid li l-provi miġjuba mill-appellanti ma jissostanzjawx l-allegazzjonijiet tagħhom. Spjega li l-Perit Anthony Galea inkarigat minnu, imkien ma kkonferma jew spjega li l-istima tiegħu saret fuq bini u mhux fuq arja, u mkien ma qal li huwa ma ħax

inkonsiderazzjoni l-fatturi vantaġġjuzi u dawk inqas vantaġġjuzi relatati mal-arja inkwistjoni. Id-Direttur appellat qal li meta l-Perit Galea xehed dwar kif wasal għall-istima tiegħu, dan spjega li kien żamm f'moħħu li apparti li kellu jivvaluta arja bid-daqs partikolari tagħha fil-mument li din giet akkwistata mill-appellanti, hu ħa konsiderazzjoni wkoll ta' fatturi oħra partikolari għal dik il-lokalità. L-appellat qal li l-appellanti ma ssenjalawx imġiba mhux f'postha jew żbaljata da parti tal-perit inkarigat minnu, iżda baqgħu jinsistu biss li dak allegat minnhom huwa ġust. Id-Direttur appellat qal li l-Perit Anthony Galea tressaq bħala xhud, u intalab joqgħod ukoll għall-kontroezami, u dan kien konsistenti fit-twegibiet tiegħu. Qal li min-naħa tagħhom l-appellanti donnhom riedu jgħidu li ż-żona fejn huma għamlu l-investment tagħhom hija zona li kwazi huwa impossibbli li wieħed jgħix fiha, meta fir-realtà din hi zona kemm residenzjali kif ukoll kummerċjali, u l-valur tal-proprjetà f'dawn l-inħawi ma jistax jiġi kkonsidrat li huwa wieħed baxx, partikolarment meta wieħed iqis li fl-inħawi hemm ristoranti, ġonna għall-pubbliku, u hemm ukoll il-baħar. Qal li dawn il-fatturi kollha jaffettwaw il-valur tal-fond, imma l-appellanti ma rrilevawhomx. Barra minn hekk l-appellat qal li minkejja li l-appellanti kellhom kull dritt jitolbu lit-Tribunal jaħtar perit tekniku ġudizzjarju sabiex jagħmel l-istima tiegħu, huma naqsu milli jagħmlu dan.

14. Id-Direttur appellat qal ukoll li l-appellanti huma skorretti meta jgħidu li t-Tribunal għamel applikazzjoni żbaljata tal-liġi għall-provi prodotti. L-appellat qal li r-rapport tal-Perit Chris Grech iġib id-data tat-18 ta' Frar, 2014, u dan fix-xhieda tiegħu kkonferma li kien hemm perijodu ta' madwar sena bejn id-data meta hu hejja r-rapport tiegħu u l-akkwist tal-proprjetà mill-appellanti, tant hu

hekk li dan qal li ma kienx hemm bidliet drastici fil-valur tal-proprjeta' f'dak il-perijodu. L-appellat qal li huwa ferm verosimili li l-indikazzjoni fir-rapport li dan sar fix-xahar ta' Dicembru tal-2014 hija zbaljata, partikolarment ghaliex il-Perit Chris Grech stess indika ghal aktar minn darba li l-valuri li bbaża fuqhom kienu ta' madwar sena qabel sar it-trasferiment. L-appellat qal li ghalhekk l-appellanti mhumiex korretti meta jghidu li t-Tribunal ghamel applikazzjoni skorretta tal-ligi ghall-fatti li kellu quddiemu.

15. B'riferiment ghat-tielet aggravju tal-appellanti, fejn jinghad li t-Tribunal kien selettiv fl-interpretazzjoni tieghu, l-appellat jghid li dan l-aggravju huwa minghajr ebda bazi, ghaliex it-Tribunal spjega car li l-perit *ex parte* tal-appellanti ma indikax ic-cirkostanzi kollha li jolqtu din il-proprjeta' meta ffissa l-istima tieghu, partikolarment meta dawn ic-cirkostanzi jaffettwaw il-valur tal-proprjeta' taghhom. L-appellat qal li l-appellanti donnhom iridu jghidu li ghaliex it-Tribunal ma laqax it-talbiet taghhom, dan ifisser li ma fax kont tal-provi migjuba minnhom, jew li t-Tribunal ipprefera jikkonsidra l-provi migjuba minn xi parti a skapitu tal-parti l-oħra. L-appellat qal li l-appellanti ma gewx imcaħħda milli jressqu l-provi taghhom kif xtaqu huma, u kellhom ic-čans kollu li jirribattu u jikkontestaw ix-xhieda prodotti mill-appellat. L-appellat qal li bhala prova huwa ressaq lill-Perit Anthony Galea li spjega kif wasal ghall-istima tal-proprjeta' mertu ta' dawn il-proceduri. Tali xhieda ma giet ikkontestata mill-appellanti fl-ebda waqt tal-proceduri quddiem it-Tribunal. L-appellat qal li minnaħa tieghu huwa laqa' ghall-allegazzjonijiet li qegħdin isiru mill-appellanti, billi ressaq provi quddiem it-Tribunal dwar x'wasslu biex johrog avviz ta' likwidazzjoni wara li kkonsidra l-istima tal-Perit Anthony Galea. L-appellat zied

jgħid li huwa ma jaqbilx mal-istima mħejjija mill-Perit Chris Grech għaliex din mhix sostanzjata kif mitlub biex twaqqa' u telimina l-istima mħejjija mill-Perit Anthony Galea. In vista ta' dawn il-konsiderazzjonijiet, l-appellat qal li s-sentenza appellata hija ġusta u timmerita konferma, u s-sejbiet fattwali tat-Tribunal m'għandhomx jiġu disturbati jekk mhux għal raġunijiet gravi.

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

16. Din il-Qorti ser tgħaddi sabiex tikkunsidra l-aggravji tal-appellanti, u dan fid-dawl tar-risposta intavolata mill-appellat u tal-konsiderazzjonijiet magħmula fid-deċiżjoni appellata. L-appellanti fl-appell tagħhom jgħidu li t-Tribunal naqas milli jagħmel apprezzament korrett tal-fatti u tal-liġi applikabbli għaċ-ċirkostanzi ta' dan il-każ, u li konsegwentement id-deċiżjoni mogħtija minnu hija waħda żbaljata.

L-Ewwel Aggravju: apprezzament superficjali tal-provi

17. L-appellanti jgħidu li t-Tribunal għamel apprezzament żbaljat tal-provi li kellu quddiemu, meta qal li l-appellanti ma ressqu l-ebda prova dwar il-valur tal-proprjetà inkwistjoni. Spjegaw li kuntrarjament għal dak li qal it-Tribunal, huma ressqu diversi provi, filwaqt li l-appellat ressaq biss xhud wieħed, il-Perit inkarigat mid-Dipartiment, mentri l-provi pprezentati minnhom jikkonsistu f'*affidavit* tagħhom, *affidavit* ta' John Camilleri, impjegat tagħhom, ix-xhieda tal-Perit inkarigat minnhom, ix-xhieda tan-Nutar li ppubblika l-kuntratt u x-

xhieda tal-venditur tal-arja, ċertu Anthony Galea, Għalhekk it-Tribunal kien żbaljat meta kkonkluda li l-provi tagħhom ma kinux suffiċjenti biex jikkontrobilanċjaw l-istima li wasal għaliha l-perit inkarigat mid-Dipartiment.

18. L-appellat laqa' għal dan billi qal li kien biss John Camilleri, impjegat tal-appellanti, li fix-xhieda tiegħu spjega l-mod kif intlaħaq ftehim dwar il-prezz tal-bejgħ tal-proprjetà inkwistjoni mas-sidien tal-art, u dak li qal dan ix-xhud ma kien korroborat mill-ebda xhud ieħor imressaq mill-appellanti. L-appellat qal li l-appellanti ma għabu l-ebda prova konkreta dwar għaliex, fil-fehma tagħhom, il-prezz dikjarat minnhom għandu jitqies li huwa ġust u reali, u dan meta l-oneru ta' tali prova kien jinkombi fuqhom bħala l-persuni li qegħdin jikkontestaw l-Avviż ta' Likwidazzjoni li ntbagħat mill-appellat.

19. Il-Qorti qieset id-deċiżjoni tat-Tribunal, u ma jirriżultalhiex li t-Tribunal għamel apprezzament superfiċjali tal-provi li tressqu quddiemu. Il-fatt li l-appellanti ma jaqblux mal-konkluzjonijiet li wasal għalihom it-Tribunal, ma jfissirx li huma għandhom raġun jgħidu li l-analiżi tat-Tribunal kienet waħda superfiċjali jew li naqset milli tiegħu konsiderazzjoni tal-provi kollha miġjuba mill-partijiet fil-kawża. Għall-kuntrarju, minn qari tad-deċiżjoni jirriżulta li t-Tribunal mhux biss ikkonsidra l-provi kollha li tressqu quddiemu, iżda ikkonsidra wkoll il-valur probatorju ta' kull prova mressqa, sabiex ikkonkluda li l-provi miġjuba mix-xhieda li mressqa mill-appellanti ma kinux kredibbli daqs ix-xhieda u l-ispijega mogħtija mill-Perit Anthony Galea li tressaq mill-appellat. L-appellanti, li tant insistew li l-Perit li jivvaluta l-fond tagħhom għandu jkun indipendenti u imparzjali, donnhom ippretendew li t-Tribunal jagħti piż akbar

lix-xhieda mogħtija minn impjegati tagħhom u mill-Perit *ex parte* inkarigat minnhom, milli lix-xhieda mogħtija mill-Perit inkarigat mid-Dipartiment, li ta d-depożizzjoni tiegħu quddiem it-Tribunal darbtejn, u li spjega b'mod dettaljat u ċar dwar il-mod kif huwa wasal għall-istima tiegħu. Dan meta l-appellanti naqsu milli fil-proċeduri quddiem it-Tribunal iressqu talba appożita għall-ħatra ta' perit tekniku ġudizzjarju sabiex jagħmel stima tal-proprjetà, minkejja li fir-rikors tal-appell imressaq minnhom quddiem it-Tribunal, insistew li kellu jsir hekk. Lill-Qorti ma jirrizultalhiex li t-Tribunal naqas milli jagħmel apprezzament tal-provi prodotti mill-appellanti sempliciment għaliex it-Tribunal warrab tali provi wara li kkonsidra li pereżempju, dak li kellu xi jgħid Anthony Galea, wieħed mill-vendituri fuq l-att ta' trasferiment, ma kienx kredibbli. Din il-Qorti wkoll setgħet tinnota l-mod legġer li bih uħud mix-xhieda spjegaw kif ġie ffissat il-prezz għal din il-proprjetà, partikolarment il-mod kif il-venditur Anthony Galea qal li hu u ħutu kellhom pretensjoni ta' ammont ta' flus, ġew offruti anqas flus mill-appellanti, u finalment il-partijiet ftiehm fuq is-somma offruta mill-appellanti. F'dan il-każ, it-Tribunal kien tal-fehma li x-xhieda mogħtija mill-Perit Anthony Galea kienet aktar kredibbli minn dak li qalu d-diversi xhieda mressqa mill-appellanti, u ċertament li b'daqshekk ma jstax jintqal li t-Tribunal kien superficjali meta qies il-provi miġjuba quddiemu.

20. Il-Qorti kkonsidrat ukoll li tirrizulta inkonsistenza fix-xhieda mogħtija mill-appellanti, partikolarment fejn dawn jgħidu li huma talbu lill-Perit Chris Grech iħejji stima ta' din il-proprjetà wara li rċevew l-ewwel talba mid-Direttur appellat sabiex iħallsu t-taxxa u t-taxxa addizzjonali dovuta minnhom. Mill-provi prodotti jirrizulta li l-Perit Chris Grech inkarigat mill-appellanti spezzjona

s-sit meta dan kien għadu mhux mibni, u kien f'dan iż-żmien li dan hejja r-relazzjoni tiegħu. Mid-data indikata fuq ir-rapport tal-Perit Chris Grech, jirriżulta li l-stima tiegħu saret f'xi żmien qabel l-akkwist tal-arja mill-appellanti, u għalhekk l-insistenza tal-appellanti li dan intalab jivvaluta l-arja akkwistata minnhom f'xi żmien wara l-akkwist u b'kombinazzjoni dan wasal għal kwazi l-istess prezz li bih huma kienu akkwistaw din l-arja, mhix kredibbli lanqas.

Għaldaqstant tqis li dan l-aggravju mhuwiex ġustifikat u tiċċdu.

It-tieni aggravju: it-Tribunal applika l-liġi b'mod skorrett

21. L-appellanti jgħidu li t-Tribunal applika l-liġi b'mod skorrett, speċifikament meta kkonsidra li l-istima tal-Perit Chris Grech, li mir-rapport esebit mill-appellanti jirriżulta li saret fi Frar tal-2014, jiġifieri aktar minn sena qabel ġie ppubblikat l-att għat-trasferiment tal-proprjetà inkwistjoni, ma tirrispettax id-dispożizzjonijiet tal-Legislazzjoni Sussidjarja 364.06. Il-Legislazzjoni Sussidjarja 364.06 fir-Regolament 3(1) tagħha tispeċifika illi:

*“3(1) Il-valur ta' kull proprjetà soġġetta għat-taxxa skont 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*, skont il-każ ...”.*

22. It-Tribunal ikkonstata li l-Perit Chris Grech fir-rapport tiegħu stqarr li għamel l-ispezzjoni tiegħu fi Frar tal-2014, anki jekk f'parti oħra tal-istess rapport jingħad li l-ispezzjoni kienet saret f'Diċembru tal-istess sena. Il-Qorti tqis li mix-xhieda mogħtija mill-Perit quddiem it-Tribunal dan ikkonferma li

huwa kien mar fuq is-sit madwar sena qabel sar l-akkwist mill-appellanti, u stqarr li f'dan il-perijodu ta' żmien ma kienx hemm bidliet drastici fil-valur ta' din il-proprjeta'. Il-Qorti ma taqbilx mal-appellanti li b'dan l-aggravju bħal donnhom qegħdin jgħidu li stima jew valutazzjoni tal-fond mogħtija ftit xhur jew addirittura anki sena qabel jiġi ppubblikat l-att ta' trasferiment tal-proprjeta', għandha titqies li hija rilevanti għall-iskop ta' din il-liġi. Il-liġi hija ċara, u teziġi li l-prezz dikjarat fuq l-att ta' trasferiment tal-proprjeta' jkun jirrifletti l-valur tagħha dakinhar li tkun ġiet trasferita. Anki f'każ li ma jkun hemm l-ebda ħlas ta' korrissettiv mat-trasferiment, bħalma huwa l-każ meta ssir donazzjoni, il-*puncto temporis* għall-finijiet tal-valur dikjarat fuq il-kuntratt, huwa l-ġurnata meta jiġi ffirmat il-kuntratt tal-bejgħ tal-proprjeta', u l-ebda ġurnata oħra. L-appellanti kienu jkunu aktar kredibbli fl-aggravju tagħhom li kieku talbu lit-Tribunal jahtar perit tekniku ġudizzjarju sabiex jiffissa l-valur ta' din il-proprjeta' dakinhar li ġiet trasferita, minflok jargumentaw li t-Tribunal kellu jaċċetta l-istima li saret mill-perit *ex parte* inkarigat minnhom, filwaqt li jiskarta l-istima li saret mill-perit inkarigat mill-appellat. Barra minn hekk din il-Qorti għandha r-riservi tagħha dwar kemm huwa minnu li differenza ta' sena fis-suq tal-proprjeta' ma taffettwax il-prezzijiet b'mod drastiku. Huwa fatt notorju li fl-aħħar snin il-prezzijiet tal-proprjeta' żdiedu b'mod mgħaġġel u saħansitra jvarjaw sostanzjalment anki minn xahar għall-ieħor, partikolarment f'żoni meqjusa tajbin għas-suq tal-kiri, bħalma hi l-proprjeta' mertu ta' dawn il-proċeduri.

In vista ta' dawn il-konsiderazzjonijiet, il-Qorti tqis li dan l-aggravju mhuwiex mistħoqq u tiċħdu.

It-tielet aggravju: Interpretazzjoni selettiva tal-osservazzjonijiet tal-appellanti

23. L-appellanti jgħidu li t-Tribunal kien selettiv meta quddiem l-asserzjoni tagħhom li huma akkwistaw strixxa arja mhux żviluppata, it-Tribunal qal li l-arja ma tistax tiġi kkonsiderata f'izolament, iżda għandu jiġi kkonsidrat il-potenzjal tagħha. Jgħidu wkoll li l-perit inkarigat minnhom ħa konsiderazzjoni tal-karatteristiċi kollha ta' din l-arja, inkluż taż-żona li din tinsab fiha, il-potenzjal tal-art partikolarment għall-bini ta' appartamenti għall-kiri, kif ukoll l-iżvantaġġi li fiha bħall-fatt li din l-art tinsab f'żona traffikuża.

24. Hawnhekk ukoll il-Qorti ma ssibx li hemm x'wieħed jikkritika fir-raġunament tat-Tribunal dwar il-fatturi li kellhom jiġi kkonsidrati sabiex tiġi stmata l-arja akkwistata mill-appellanti. Il-Qorti ikkunsidrat li filwaqt li l-perit *ex parte* inkarigat mill-appellanti qies li din l-art fiha għadd ta' żvantaġġi, partikolarment għaliex tinsab f'żona traffikuża fejn huwa diffiċli li wieħed isib parkeġġ, min-naħa l-oħra dan naqas milli jgħid li żewġ sulari minn din l-art, anki jekk mhux il-parti akkwistata mill-appellanti, giet żviluppata f'garaxxijiet, u ż-żona fejn tinsab din il-proprjetà hija attraenti ferm għas-suq tal-kiri għaliex viċin tagħha jinsabu għadd ta' postijiet tax-xogħol u tad-divertiment. Il-perit inkarigat mill-appellat min-naħa l-oħra ta spjega mill-aktar dettaljata tal-mod kif huwa wasal biex jagħmel il-valutazzjoni tiegħu tal-arja inkwistjoni, u l-mod kif dan kien konsistenti fix-xhieda li ta kull darba li deher quddiem it-Tribunal. Dan ix-xhud spjega li meta huwa jintalab iħejji stima ta' proprjetà li tkun giet akkwistata, huwa ma jingħata l-ebda informazzjoni, la dwar il-prezz tax-xiri u lanqas dwar xi stima oħra li tkun saret minn xi perit ieħor, u kulma jingħata

biss huwa kopja tal-pjanta tas-sit u estratt mill-kuntratt, b'dan illi ma jista' jkun hemm l-ebda *bias* jew influwenza la mill-prezz tax-xiri u lanqas minn xi opinjoni sugġettiva li tkun ingħatat fir-rigward tal-proprjetà li tkun. Il-Qorti hawn ukoll ma ssib xejn x'tiċċensura fil-konklużjonijiet tat-Tribunal, li l-arja ma kellhiex tiġi kkunsidrata b'mod izolat, iżda kellu jiġi kkunsidrat il-potenzjal kollu tagħha għall-finijiet ta' valur, u għaldaqstant tqis li dan l-aggravju tal-appellanti mhuwiex ġustifikat, u tiċċdu.

Decide

Għar-raġunijiet premessi, din il-Qorti qiegħda tiddeciedi dan l-appell tal-appellanti billi tiċċdu, filwaqt li tikkonferma d-deċiżjoni appellata fl-intier tagħha, bl-ispejjeż a karigu tal-istess appellanti.

Moqrija.

**Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef**

**Rosemarie Calleja
Deputat Registratur**