MALTA

Fit-Tribunal ta' Reviżjoni Amministrattiva
(Att dwar it-Taxxa fuq Dokumenti u Trasferimenti - Kap.364 tal-Liġijiet ta' Malta)
Maġistrat
Dr. Gabriella Vella B.A., LL.D.

Rikors Nru. 49/19VG

Paul Charles Buttigieg Tanti u Christine Buttigieg Tanti

Vs

Kummissarju tat-Taxxi

Illum 16 ta' Jannar 2023

It-Tribunal,

Ra r-Rikors ippreżentat minn Paul Charles u Christine Buttigieg Tanti fil-5 ta' Ġunju 2019, permezz ta' liema jitolbu li t-Tribunal: (i) iħassar u jirrevoka l-Likwidazzjoni ta' Taxxa maħruġa fil-konfront tagħhom mill-Kummissarju tat-Taxxi in konnessjoni ma' l-akkwist ta' proprjetà da parte tagħhom bis-saħħa ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Marco Burlò datat 12 ta' Lulju 2018; u (ii) iħassar u jirrevoka l-penali amministrattiva u l-imgħax imposti fuqhom mill-Kummissarju tat-Taxxi, bl-ispejjeż kontra l-Kummissarju tat-Taxxi;

Ra d-dokumenti annessi mar-Rikors promotur markati Dok. "A" sa' Dok. "I" a fol. 4 sa' 39 tal-proċess;

Ra r-Risposta tal-Kummissarju tat-Taxxi permezz ta' liema jopponi għall-appell tar-Rikorrenti mill-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV140259 maħruġa fil-konfront tagħhom u jitlob li l-istess jiġi miċħud, bl-ispejjeż kontra tagħhom, u minflok l-imsemmija Likwidazzjoni ta' Taxxa tiġi kkonfermata stante li a bażi ta' l-istima għall-valur ta' €210,000 tal-Perit inkariġat minnu w ai termini ta' l-Artikolu 52(1) tal-Kap.364 tal-Liġijiet ta' Malta, il-likwidazzjoni tat-taxxa u taxxa addizzjonali mertu ta' dawn il-proċeduri hija ġusta u timmerita konferma;

Ra d-dokumenti annessi mar-Risposta tal-Kummissarju tat-Taxxi markati Dok. "CTD1" sa' Dok. "CTD6" a fol. 49 sa' 88 tal-proċess;

Ra li b'Digriet datat 15 ta' Ottubru 2019[1], it-Tribunal ordna korrezzjoni fl-intestatura tat-Tribuanl fir-Rikors promotur b'dana li taħt l-intestatura jiżdiedu l-kliem "Att dwar it-Taxxa fuq Dokumenti u Trasferimenti - Kap. 364 tal-Liġijiet ta' Malta";

Sema' x-xhieda tal-Perit Fabrizio Baldacchino mogħtija waqt is-seduta tal-15 ta' Ottubru 2019[2] u ra d-dokument esebit minnu markat Dok. "FB" a fol. 99 u 100 tal-proċess, ra l-affidavit tar-Rikorrenti Christine Buttigieg Tanti u d-dokumenti annessi miegħu esebiti mir-Rikorrenti permezz ta' Nota ppreżentata fit-28 ta' Jannar 2020, fol. 104 sa' 124 tal-proċess, sema' x-xhieda tar-Rikorrent Paul Buttigieg Tanti mogħtija waqt is-seduta tat-28 ta' Jannar 2020[3] u x-xhieda tal-Perit Anthony Galea mogħtija waqt is-seduta tal-15 ta' Ġunju 2021[4];

Ra waqt is-seduta tal-21 ta' Ottubru 2021[5], il-partijiet kontendenti ddikjaraw li fiċ-ċirkostanzi ta' dan il-każ ma hemmx lok li jsir aċċess;

Ra li waqt is-seduta tat-13 ta' Jannar 2022[6], id-Difensur tar-Rikorrenti ddikjara li l-istess Rikorrenti jistrieħu fuq il-provi u li ma għandhomx sottomissjonijiet ulterjuri x'jagħmlu;

Ra n-Nota ta' Sottomissjonijiet tal-Kummissarju tat-Taxxi a fol. 150 sa' 156 tal-proċess;

Ra l-atti kollha tal-kawża;

Ikkonsidra:

In forza ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Marco Burlò datat 12 ta' Lulju 2018[7], ir-Rikorrenti akkwistaw mingħand is-soċjetà Tum Invest Limited *the flat … internally numbered eleven (11) situated on the first (1st) floor, being the fourth (4th) level of the Building* (ossia il-kumpless Bidnija Heights, Triq Patri Tumas Xerri u Triq il-Qastan, Baħrija), *forming part of Block A in Triq Patri Tumas Xerri/Triq il-Qastan, Baħrija,* u *garage internally numbered twenty-seven (27), forming part of the Garage Complex* (ossia l-kumpless ta' garages sottostanti l-kumpless Bidnija Heights), *situated on the first (1st) level of the Building, in Triq Patri Tumas Xerri/Triq il-Qastan, Baħrija* verso l-prezz komplessiv ta' €175,000.

Dan it-trasferiment ġie notifikat lill-Kummissarju tat-Taxxi[8] li da parte tiegħu nkariga lill-Perit Anthony Galea sabiex jagħtih stima tal-prezz medju li l-proprjetà akkwistata mir-Rikorrenti kienet iġġib li kellha tinbiegħ fis-suq liberu fid-data tat-trasferiment. Wara li żamm aċċess fid-29 ta' Novembru 2018, il-Perit Anthony Galea ta stima ta' l-appartament u garage flimkien għall-valur komplessiv ta' €210,000[9]. A bażi ta' tali stima u ai termini ta' l-Artikolu 52 tal-Kap. 364 tal-Liġijiet ta' Malta, il-Kummissarju tat-Taxxi ħareġ Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV140259 fil-konfront tar-Rikorrenti, permezz ta' liema talabhom iħallsu s-somma ta' €1,750 bħala taxxa fuq il-valur addizzjonali taxxabbli ta' €35,000, flimkien mas-somma ta' €350 rappreżentanti taxxa

[1] Fol. 98 tal-proċess.
[2] Fol. 101 u 102 tal-proċess.
[3] Fol. 125 sa' 128 tal-proċess.
[4] Fol. 137 sa' 142 tal-proċess.
[5] Fol. 143 tal-proċess.
[6] Fol. 145 tal-proċess.
[7] Dok. "D" a fol. 23 sa' 31 tal-proċess.
[8] Dok. "CTD1" a fol. 49 u 50 tal-proċess.
[9] Dok. "CTD2" a fol. 51 sa' 60 tal-proċess.

addizzjonali, komplessivament ammontanti għal €2,100[10]. Ir-Rikorrenti oġġezzjonaw għal din il-Likwidazzjoni ta' Taxxa permezz ta' oġġezzjoni datata 20 ta' Jannar 2019[11] fejn issottomettew illi *se nqajjem erba' punti li min opinjoni tiegħi l-valur addizzjonali taxxabbli ma naqbilx magħhom, dan li għaliex li aħna: 1. 1st Time Buyers li sa fejn naf jiena kif inhi kwotata fuq is-sit tal-gvern: <u>https://www.propertymarket.com.mt/budget-2018/:</u> "If you are thinking of buying or renting a property in the next year, here are the key points from Budget 2018. First-Time Buyers - The duty exemption scheme for the first 150K of a residential property is extended for another year. The minimum amount a first-time buyer can benefit from is €5,000. 2. Il-konvenju sar fid-data ta' 23 ta' Marzu 2017 fuq il-prezz li kien miftiehem li kien ta' €175,000. 3. Bħala Notifika ta' Konvenju li ħallasna t-taxxa dovuta rcivejna Notifikazzjoni min-naħa tad-Dipartiment ta' l-Inland Revenue bir-referenza tan-numru tal-Konvenju PS201704370. 4. Ġibna il-Perit biex jagħmel Evalwazzjoni tal-Post (jekk jogħġbok irreferi għal dokumenti li se nagħmillek mehmuża f'din l-istess e-mail għal aktar Evidenza). 5. U l-kuntratt kien sar fit-12 ta' Lulju 2018*. Il-hard copy ta' dokumentazzjoni annessa ma' l-oġġezzjoni effettivament intbagħtet lill-Kummissarju tat-Taxxi u jirriżulta li din waslet għand id-Dipartiment fit-23 ta' Jannar 2019.

In segwitu għall-oġġezzjoni tar-Rikorrenti, il-Kummissarju tat-Taxxi nkariga Perit ieħor, il-Perit David Sultana, sabiex jagħtih stima tal-prezz medju li l-proprjetà akkwistata mir-Rikorrenti kienet iġġib li kellha tinbiegħ fis-suq liberu fid-data tat-trasferiment. Il-Perit Sultana ta stima ta' l-appartament u tal-garage flimkien għall-valur ta' €220,000[12], b'dana li għall-Kummissarju tat-Taxxi ġiet ikkonfermata l-istima tal-Perit Anthony Galea għall-valur ta' €210,000. In segwitu għall-istima tal-Perit David Sultana u b'Avviż datat 25 ta' April 2019[13], il-Kummissarju tat-Taxxi għarraf lir-Rikorrenti li *b'referenza għall-oġġezzjoni tiegħek fuq il-kont imsemmi fuq, ninfurmak li l-każ reġa' ntbagħat għand perit ieħor imqabbad mid-Dipartiment. Il-valutazzjoni tiegħu tikkonferma l-istima li kien wasal għaliha l-ewwel Perit. Għaldaqstant, il-kont mhux se jinbidel*. Bħala fatt fis-6 ta' Mejju 2019, il-Kummissarju tat-Taxxi reġa' ħareġ il-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV140259[14] fil-konfront tar-Rikorrenti fejn mill-ġdid talab għall-ħlas tas-somma ta' €1,750 bħala taxxa fuq il-valur addizzjonali taxxabbli ta' €35,000, flimkien mas-somma ta' €350 rappreżentanti taxxa addizzjonali u s-somma ulterjuri ta' €13.13 rappreżentanti imgħax konteġġjat sas-6 ta' Mejju 2019, komplessivament ammontanti għal **€2,113.13**.

Ir-Rikorrenti ħassewhom aggravati bid-deċiżjoni tal-Kummissarju tat-Taxxi u bil-ħruġ tal-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV140259 u nterponew appell għal quddiem dan it-Tribunal, fejn jitolbu li t-Tribunal: (i) iħassar u jirrevoka l-Likwidazzjoni ta' Taxxa maħruġa fil-konfront tagħhom mill-Kummissarju tat-Taxxi in konnessjoni ma' l-akkwist ta' proprjetà da parte tagħhom bis-saħħa ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Marco Burlò datat 12 ta' Lulju 2018; u (ii) iħassar u jirrevoka l-penali amministrattiva u l-imgħax imposti fuqhom mill-Kummissarju tat-Taxxi.

Ir-Rikorrenti jibbażaw l-appell tagħhom fuq is-segwenti aggravji: (i) *bejn id-data tal-konvenju u d-data ta' l-ewwel spot check għaddew wieħed u għoxrin xahar u, kif inhu risaput fuq livell nazzjonali, il-valur tal-proprjetà żdied b'mod konsiderevoli...*; (ii) *in*

---

[10] Dok. "CTD3" a fol. 61 tal-proċess.
[11] Dok. "CTD4" a fol. 62 sa' 78 tal-proċess.
[12] Dok. "CTD5" a fol. 79 sa' 85 tal-proċess.
[13] Fol. 88 tal-proċess.
[14] Fol. 87 tal-proċess.

oltre, fil-mori, ir-rikorrenti għamlu numru ta' amiljoramenti fil-fond inkluż sollijiet, xogħol ta' żebgħa, u fittings illi ma kienux ikkontemplati fil-prezz oriġinali; u (iii) *il-Kummissarju konvenut naqas milli jagħti raġunijiet għad-deċiżjoni tiegħu kif inhuwa obbligat illi jagħmel skond it-tagħlim tal-ġurisprudenza*[15].

Il-Kummissarju tat-Taxxi jopponi għall-appell tar-Rikorrenti mill-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV140259 maħruġa fil-konfront tagħhom u jitlob li l-istess jiġi miċħud u minflok l-imsemmija stima tiġi kkonfermata stante li *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 għall-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 biex 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-proprjetajiet in kwistjoni fid-data tat-trasferiment kien mitejn u għaxart elef Euro (€210,000) abbażi tal-valutazzjoni l-iktar baxxa magħmula mill-Perit Anthony Galea inkarigat mill-esponent, b'dan illi l-prezz iddikjarat huwa inqas minn 85% ta' dak il-valur. Illi effettivament, il-valutazzjoni 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 ta' taxxa u taxxa addizzjonali mertu ta' dawn il-proċeduri hija ġusta u timmerita konferma*[16].

It-Tribunal ser jittratta l-ewwel l-aggravju tar-Rikorrenti, ossia li l-Kummissarju tat-Taxxi naqas milli jagħti raġunijiet għad-deċiżjoni tiegħu li jiċħad l-oġġezzjoni tagħhom u minflok jikkonferma l-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV140259.

Fir-rigward ta' l-għoti ta' raġunijiet f'deċiżjoni ta' awtorità pubblika, l-awtur H.W.R. Wade jsostni illi *the principles of natural justice do not, as yet, include any general rule that reasons should be given for decisions. Nevertheless there is a strong case to be made for the giving of reasons as an essential element of administrative justice. The need for it has been sharply exposed by the expanding law of judicial review, now that so many decisions are liable to be quashed or appealed against on grounds of improper purpose, irrelevant considerations and errors of law of various kinds. Unless the citizen can discover the reasoning behind the decision, he may be unable to tell whether it is reviewable or not, and so he may be deprived of the protection of the law. A right to reasons is therefore an indispensable part of a sound system of judicial review. Natural justice may provide the best rubric for it, since the giving of reasons is required by the ordinary man's sense of justice. It is also a healthy discipline for all who exercise power over others. No single factor has inhibited the development of English administrative law as seriously as the absence of any general obligation upon public authorities to give reasons for their decisions. … Notwithstanding that there is no general rule requiring the giving of reasons, it is increasingly clear that there are many circumstances in which an administrative authority which fails to give reasons will be found to have acted unlawfully. The House of Lords has recognised 'a perceptible trend towards an insistence on greater openness … or transparency in the making of administrative decisions and consequently has held that where, in the context of the case, it is unfair not to give reasons, they must be given. … an important consideration*

[15] Rikors promotur, fol. 1 u 2 tal-proċess.
[16] Para. 3 sa' 5 tar-Risposta tal-Kummissarju tat-Taxxi, fol. 45 tal-proċess.

underlying the extension of the duty to give reasons, referred to in many cases, is that in the absence of reasons the person affected may be unable to judge whether there has been 'a justiciable flaw in the [decision making] process', and thus whether an appeal, if available, should be instituted or an application for judicial review made. Since today there are few exercises of governmental power which are not subject to judicial review, it will be rare that a person affected by a decision - for which reasons are not given - will not be able to say that the absence of reasons has denied him effective recourse to judicial review. A general duty to give reasons is latent in this argument; and the courts seem willing to see sufficient weight given to it to enable such a duty to develop. … The time has now surely come for the court to acknowledge that there is a general rule that reasons should be given for decisions based on the principle of fairness which permeates administrative law, subject only to specific exceptions to be identified as cases arise. Such a rule should not be unduly onerous, since reasons need never be more elaborate than the nature of the case admits, but the presumption should be in favour of giving reasons, rather than, as at present, in favour of withholding them[17].

Fil-każ in eżami u kif già iktar 'l fuq osservat, wara l-oġġezzjoni għall-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV140259 da parte tar-Rikorrenti, il-Kummissarju tat-Taxxi inkariga lill-Perit David Sultana sabiex jagħtih stima tal-prezz medju li l-proprjetà akkwistata mir-Rikorrenti kienet iġġib li kellha tinbiegħ fis-suq liberu fid-data tat-trasferiment. Mill-atti proċesswali jirriżulta li l-Perit Sultana żamm aċċess fil-proprjetà tar-Rikorrenti f'April 2019, in fatti d-data fuq ic-Check List tiegħu hija 8 ta' April 2019. Wara li il-Perit Sultana ta l-istima tiegħu, li kif ingħad kienet għall-valur ta' €220,000 u b'hekk għola mill-istima tal-Perit Anthony Galea, il-Kummissarju tat-Taxxi b'Avviż datat 25 ta' April 2019, għarraf lir-Rikorrenti li wara l-oġġezzjoni tagħhom ġie nkarigat Perit ieħor biex jagħti valutazzjoni tal-proprjetà akkwistata minnhom u peress illi huwa ikkonferma l-istima ta' l-ewwel Perit inkarigat mid-Dipartiment, il-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV140259 ma kenitx ser tinbidel.

Minn dan l-Avviż jirriżulta ferm ċar li l-Kummissarju tat-Taxxi ta, in suċċint iżda b'mod suffiċjenti, ir-raġunijiet għalfejn l-oġġezzjoni tar-Rikorrenti kienet qed tiġi miċħuda u minflok il-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV140259 kienet qed tiġi kkonfermata.

Fid-dawl ta' dan appena osservat għalhekk it-Tribunal iqis li dan l-aggravju partikolari tar-Rikorrenti ma huwiex ġustifikat u b'hekk ma jistħoqqx li jiġi milqugħ.

It-Tribunal ser jgħaddi issa biex jittratta aggravju ieħor fuq liema r-Rikorrenti jibbażaw l-appell tagħhom mill-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV140259 u cioè li l-*punctum temporis* li għandu jittieħed in konsiderazzjoni għall-fini tad-determinazzjoni tal-valur reali tal-proprjetà akkwistata minnhom kellu jkun id-data tal-konvenju, ossia it-23 ta' Marzu 2017, u mhux id-data tal-kuntratt, ossia it-12 ta' Lulju 2018.

Ir-Regolament 3(1) tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 364.06, **kif applikabbli fi u għaż-żmien pertinenti għall-proċeduri odjerni**, kien jipprovdi li: *il-valur ta' kull proprjetà soġġetta għat-taxxa skond l-Att, mgħoddija bi trasferiment inter vivos jew causa mortis,* ***għandu jkun il-valur ta' dik il-proprjetà fid-data tat-trasferiment inter vivos imsemmi jew fid-data tal-mewt tal-persuna li minnha jkun oriġina t-trasferiment causa mortis, skond il-każ***[18], *(hawnhekk*

[17] Administrative Law, H.W.R. Wade & C.F. Forsyth, pg 436 sa '439.
[18] Enfasi tat-Tribunal.

iżjed 'il quddiem imsejjħa "id-data rilevanti") u dak il-valur għandu jiġi stabbilit skond dawn id-disposizzjonijiet.

Is-subartikolu (2) ta' l-imsemmi Regolament kif applikabbli fiż-żmien pertinenti għal dawn il-proċeduri kien jipprovdi li: ***il-valur tal-proprjetà assoluta ta' kull proprjetà fid-data rilevanti għandu jkun il-prezz medju li dik il-proprjetà kienet iġġib li kellha tinbiegħ fis-suq liberu f'dik id-data***[19]*, fl-istat li tkun fih f'dik id-data, inklużi kwalunkwe miljoramenti eżistenti f'dik id-data, kemm jekk magħmula jew imħallsa minn dak li qed jittrasferixxi, dak li qed jirċievi, jew kwalunkwe persuna oħra. …*

Minn dawn id-disposizzjonijiet tal-Liġi kif applikabbli fi u għaż-żmien pertinenti għal dawn il-proċeduri, jirriżulta b'mod ċar li l-*punctum temporis* rilevanti u pertinenti għall-valur ta', *inter alia,* proprjetà trasferita *inter vivos*, hija **d-data tat-trasferiment u mhux id-data tal-konvenju**, u dana indipendentement mill-fatt jekk l-att ta' trasferiment isirx fi żmien qrib id-data tal-konvenju o meno. Huwa evidenti għalhekk li kuntrarjament għal dak pretiż mir-Rikorrenti, il-Kummissarju tat-Taxxi kellu, kif fil-fatt għamel, jiddetermina l-prezz medju li l-proprjetà akkwistata minnhom kienet iġġib li kellha tinbiegħ fis-suq liberu fid-data tat-trasferiment, ossia fit-12 ta' Lulju 2018, u mhux fid-data tal-konvenju.

Għal kull buon fini jiġi osservat li l-emenda ghar-Regolament 3(1) tal-Leġislazzjoni Sussidjarja introdotta bl-Artikolu 8 ta' l-Avviż Legali 68 ta' l-2020, bdiet tapplika b'effett mill-**15 ta' Ottubru 2019**, li fil-fatt hija data wara d-data tat-trasferiment mertu ta' dawn il-proċeduri. B'hekk fil-każ in eżami l-*punctum temporis* rilevanti u applikabbli huwa d-data tat-trasferiment, u cioè t-12 ta' Lulju 2018.

Fid-dawl ta' dan kollu osservat għalhekk jirriżulta li anke dan l-aggravju fuq liema r-Rikorrenti jibbażaw l-appell tagħhom mill-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV140259 ma huwiex ġustifikat u b'hekk ma jistħoqqx li jiġi milqugħ.

Jifdal għalhekk li jiġi trattat aggravju ieħor fuq liema r-Rikorrenti jibbażaw l-appell tagħhom mill-Likwidazzjoni ta' Taxxa maħruġa kontrihom mill-Kummissarju tat-Taxxi, u cioè li saż-żmien meta l-Perit inkarigat mill-Kummissarju żamm l-aċċess fil-proprjetà akkwistata minnhom, huma kienu laħqu għamlu diversi miljoramenti a spejjeż tagħhom li però ma ġewx ikkunsidrati mill-istess Perit u b'hekk mhux riflessi fl-istima tiegħu.

Mill-konvenju datat 23 ta' Marzu 2017, jirriżulta li r-Rikorrenti kienu ftehmu mas-soċjetà venditriċi li kienu se jakkwistaw il-proprjetà in kwistjoni fi stat *finished* skond l-ispeċifikazzjonijiet indikati fid-dokument Dok. "C" anness ma' l-istess konvenju[20]. Naturalment dawn ix-xogħlijiet kienu nklużi fil-prezz miftiehem għall-akkwist tal-proprjetà. Ir-Rikorrenti Christine Buttigieg Tanti però tikkontendi li għalkemm it-trasferiment tal-proprjetà kellu jsir fi Frar ta' l-2018, dan ma setax isir għaliex il-blokka li tagħha l-appartament minnhom akkwistat jifforma parti, kienet għadha ma tlestiex. In effetti fl-affidavit tagħha[21] tiddikjara li *ħames xhur wara ż-żmien miftiehem però l-blokka ta' appartamenti kien għadna ma tlestietx, li sa' dan it-tant aħna konna diga għamilna xi spejjeż għax kellna nżidu l-madum li għażilna għal prezz ta' €291.00, sinkijiet tal-kmamar tal-banju għal prezz ta' €292.00, sar ukoll ir-ram ta' l-*

[19] Enfasi tat-Tribunal.
[20] Fol. 17 u 18 tal-proċess.
[21] Fol. 105 tal-proċess.

aircondition għal prezz ta' €800.00 li bilfors kellu jsir qabel minħabba l-kisi u tibjid, li sadanittant lanqas twaħħal il-bieb ta' barra ta' l-appartament u aluminum imma dawn twaħħlu ġimgħatejn wara (meta sar l-kuntratt) u kellna nħallsu soll tal-gallarija ta' 4 metri għall-prezz ta' €246.00. Sakemm ġie il-Perit tal-Gvern l-ewwel spezzjoni saret fl-14 ta' Jannar 2019, aħna lħaqna għamilna aktar affarijiet bħal communication ta' l-alarm system għal prezz ta' €480, bdilna plakkek għax ma kienux ta' kwalità li wegħduna fuq l-ispecification sheet kienu ditta Tailey flok Legend u kellna nibdluhom għall-prezz ta' €187.17, saru wkoll madum fil-kamra tal-ħasil u feature wall għall-prezz ta' €303.36, xtrajna ż-żebgħa tal-ħitan għall-prezz ta' €793.00, saru l-gypsum u fittings tad-dawl €3,002. Għalhekk ressaqna dan ir-rikors quddiem il-qorti, għax meta appellajna mad-Dipartiment tat-Taxxi reġgħu għamlu spezzjoni oħra aħna komplejna u lħaqna żidna aktar affarijiet bħal sett tal-kamra tas-sodda għall-prezz ta' €4,200 u twaħħlu wkoll il-fittings tal-kmamar tal-banju għall-prezz €704.

Il-Perit Anthony Galea, li kif ingħad kien il-Perit inkarigat mill-Kummissarju tat-Taxxi u fuq l-istima ta' min inħarġet il-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV140259 fil-konfront tar-Rikorrenti, xehed illi meta kien aċċeda fil-proprjetà in kwistjoni din kienet *partly-finished bħala location, bħala post, imma m'għandix imniżżel li għamel xi xogħlijiet hu jew hekk, ma kkunsidrajthomx.* Ikkonferma li huwa ta stima tal-proprjetà kif raha fiż-żmien ta' l-aċċess, fi kliemu stess *tale quale*. Il-Perit Galea jinsisti però li waqt l-aċċess ma ġiex infurmat li saru xi xogħlijiet mill-kompraturi għaliex *kieku kont innizzel nota li ħa jibgħat xi rċevuti jew inkella urieni xi rċevuti għax ma jkollux photocopies tagħhom. Ġieli ma jiġux ippreparati, jurihomli u ma jkunx jista' jagħmilhomli għax ikunu oriġinali. F'dan il-każ m'għandix imniżżel*[22].

Stabbilit li fid-data ta' l-aċċess, ossia **29 ta' Novembru 2018** kif jirriżulta mic-Check List tal-Perit Galea[23] u mhux fl-14 ta' Jannar 2019 kif affermat mir-Rikorrenti, il-post, ossia l-appartament, tar-Rikorrenti kien għadu partly-finished, isegwi li kien għad hemm xi xogħlijiet ta' miljorament għaddejjin. Stabbilit ukoll li l-Perit Galea ta l-istima tiegħu għall-post kif rah dakinhar ta' l-aċċess, ossia fid-29 ta' Novembru 2018, it-Tribunal mill-ġdid jagħmel referenza għar-Regolament 3(2) tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 364.06, illi jipprovdi li: *il-valur tal-proprjetà assoluta ta' kull proprjetà fid-**data rilevanti** għandu jkun il-prezz medju li dik il-proprjetà kienet iġġib li kellha tinbiegħ fis-suq liberu f'**dik id-data, fl-istat li tkun fih f'dik id-data**[24], inklużi kwalunkwe miljoramenti eżistenti f'dik id-data, kemm jekk magħmula jew imħallsa minn dak li qed jittrasferixxi, dak li qed jirċievi, jew kwalunkwe persuna oħra. …*

Fid-dawl ta' dak provdut fir-Regolament 3(1) tal-Leġislazzjoni Sussidjajra 364.06, id-data rilevanti u d-data li għandu jieħu in konsiderazzjoni l-Kummissarju tat-Taxxi u anke l-Perit inkarigat minnu, hija d-data tat-trasferiment li jfisser għalhekk li kwalunkwe miljorament li jsir wara d-data tat-trasferiment iżda qabel id-data ta' l-aċċess da parte tal-Perit inkarigat mill-Kummissarju, għandu jittieħed in konsiderazzjoni - fis-sens li jitnaqqas - għall-fini tal-valur reali tal-proprjetà ai termini tal-Liġi. Minn dan isegwi għalhekk li dawk il-miljoramenti li saru mir-Rikorrenti wara it-12 ta' Lulju 2018 iżda qabel id-29 ta' Novembru 2018, kellhom jittieħdu in konsiderazzjoni mill-Perit Anthony Galea, ħaġa din li ma saritx għaliex ma kellu l-ebda tip ta' rċevuta f'idejh fuq liema seta' jimxi.

[22] Xhieda mogħtija waqt is-seduta tal-15 ta' Ġunju 2021, fol. 137 sa' 142 tal-proċess.
[23] Fol. 60 tal-proċess.
[24] Enfasi tat-Tribunal.

Mid-dokumenti annessi ma' l-affidavit ta' Christine Buttigieg Tanti, liema dokumenti, ossia fatturi/riċevuti, għad li ma jidhirx li nġabu a konjizzjoni tal-Kummissarju tat-Taxxi fl-istadju ta' l-oġġezzjoni jew ta' l-inqas fi żmien qabel il-preżentata ta' dan l-appell, ma ġew bl-ebda mod konestati minnu, jirriżulta li bejn id-data tal-kuntratt - 12 ta' Lulju 2018 - u d-data ta' l-aċċess miżmum mill-Perit Galea - 29 ta' Novembru 2018, ir-Rikorrenti nefqu s-segwenti ammonti f'miljoramenti esegwiti fil-proprjetà tagħhom:

- Gypsum - 28.08.2018 - €2,312[25]
- Bathroom fittings - 20.07.2018 u 24.09.2018 - €50 u €229 (għad illi l-ammonti intiera huma ikbar, ma jirriżultax meta tħallsu l-ammonti intiera tal-fatturi u għaldaqstant it-Tribunal se jieħu in konsiderazzjoni biss l-ammonti li tħallsu rispettivament fl-20 ta' Lulju 2018 u fl-24 ta' Settembru 2018)[26];
- Materjal akkwistat mingħand Halmann Vella - 01.10.2018 - €246.31[27];
- Gypsum fittings u dwal - 05.10.2018 - €690[28];
- Materjal minghand Camilleriparismode - 16.10.2018 u 19.10.2018 - €793.91[29];
- Madum tal-kmamar tal-banju - 18.07.2018 - €291[30] (għalkemm il-fattur hija għall-valur totali ta' €456.36, ir-Rikorrenti Christine Buttigieg Tanti ddikjarat li l-ammont żejjed imħallas minnhom kien ta' €291 u għalhekk huwa dak l-ammont li se jittieħed in konsiderazzjoni);
- Eletrcial Supplies - 02.10.2018 - €187.17[31].

Għalkemm mal-fatturi bejn id-data tal-kuntratt u d-data ta' l-aċċess hemm inkluża ukoll il-fattur għall-alarm, it-Tribunal iqis li din ma għandhiex tittieħed in konsiderazzjoni.

Fiċ-ċirkostanzi għalhekk it-Tribunal iqis li s-somma globali ta' **€4,799.39**, rappreżentanti miljoramenti li saru mir-Rikorrenti fil-proprjetà akkwistata minnhom bejn id-data tal-kuntratt u d-data ta' l-aċċess mill-Perit Anthony Galea, għandha titnaqqas mill-istima tal-Perit Anthony Galea b'dana li l-prezz medju li l-proprjetà akkwistata mir-Rikorrenti kienet iġġib li kellha tinbiegħ fis-suq liberu fid-**data tat-trasferiment** jiġi **€205,200.61**.

L-Artikolu 52(1)(4) tal-Kap.364 tal-Liġijiet ta' Malta kjarament jipprovdu li dak fihom dispost jiskatta u japplika meta l-prezz dikjarat huwa inqas minn 85% tal-prezz medju li l-proprjetà trasferita kienet iġġib li kellha tinbiegħ fuq is-suq liberu fiż-żmien tat-trasferiment. Bażikament fil-każ in eżami tali provvedimenti tal-Liġi jiskattaw kemm-il darba l-prezz dikjarat ta' €175,000 jirriżulta li huwa inqas minn 85% tal-valur ta' €205,200.61 hawn appena determinat.

85% ta' €205,200.61 jammonta għal €174,420.52 li huwa ammont inqas mill-prezz dikjarat ta' €175,000. B'hekk ladarba l-prezz dikjarat fl-att ta' trasferiment tal-proprjetà akkwistata mir-Rikorrenti ma huwiex inqas minn 85% tal-valur ta' €205,200.61 determinat mit-Tribunal, isegwi li r-Rikorrenti ma għandhomx ikunu assoġġettati għal taxxa fuq valur addizzonali taxxabbli u taxxa addizzjonali w imgħax.

---

[25] Dok. "A1" a fol. 106 tal-proċess.
[26] Dok. "A3" a fol. 108 tal-proċess u Dok. "A5" a fol. 110 tal-proċess.
[27] Dok. "A6" a fol. 111 tal-proċess.
[28] Dok. "A13" a fol. 118 tal-proċess.
[29] Dok. "A14" sa' Dok. "A16" a fol. 119 sa' 121 tal-proċess.
[30] Dok. "A17" a fol. 122 tal-proċess.
[31] Dok. "A18" a fol. 123 tal-proċess.

Fid-dawl ta' dan għalhekk u a bażi ta' dan l-aħħar aggravju ta' l-appell sollevat mir-Rikorrenti trattat mit-Tribunal, jirriżulta li l-appell tar-Rikorrenti mill-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV140259 huwa ġustifikat u b'hekk jistħoqq li jiġi milqugħ.

Għal dawn ir-raġunijiet it-Tribunal jaqta' u jiddeċiedi billi jilqa' l-appell tar-Rikorrenti mill-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV140259 u konsegwentement iħassar u jirrevoka l-imsemmija Likwidazzjoni ta' Taxxa.

In kwantu r-Rikorrenti ressqu l-irċevuti għall-miljoramenti minnhom esegwiti fil-proprjetà akkwistata bejn id-data tal-kuntratt u d-data ta' l-aċċess miżmum mill-Perit Anthony Galea, biss fil-kors ta' dawn il-proċeduri, l-istess Rikorrenti għandhom ibaghtu l-ispejjeż tagħhom relattivi għal dawn il-proċeduri filwaqt li l-Kummissarju tat-Taxxi għandu jbagħti l-ispejjeż tiegħu relattivi għal dawn il-proċeduri.

MAĠISTRAT

DEPUTAT REĠISTRATUR