



**MALTA**

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

**Rikors Nru. 26/12VG**

**Joseph Pace u Winifred Georgina Pace**

**Vs**

**Il-Kummissarju tat-Taxxi Interni**

**Illum 24 ta' Jannar 2017**

**It-Tribunal,**

Ra r-Rikors ipprezentat minn Joseph u Winifred Georgina konjugi Pace fit-12 ta' Marzu 2012 permezz ta' liema jitolbu li t-Tribunal ihassar u jirrevoka d-decizjoni tal-Kummissarju tat-Taxxi Interni tat-30 ta' Jannar 2012 in kwantu nulla u bla effett fil-Ligi u konsegwentement ihassar u jirrevoka l-valur addizzjonali taxxabli u l-penali rispettiva mahruga mill-Kummissarju tat-Taxxi Interni fil-konfront taghhom, bl-ispejjez kontra l-Kummissarju tat-Taxxi Interni;

Ra d-dokumenti annessi mar-Rikors promotur markati Dok. "A" sa' Dok. "C" a fol. 6 sa' 8 tal-process;

Ra r-Risposta tal-Kummissarju tat-Taxxi permezz ta' liema jopponi ghall-appell tar-Rikorrenti u jitlob li l-istess jigi michud, bl-ispejjez kontra taghhom, stante li l-Likwidazzjoni maghmula minnu hija gusta u saret skond il-Ligi u ghalhekk l-aggravji tar-Rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt;

Sema' x-xhieda tar-Rikorrent Joseph Pace<sup>1</sup> u ta' Ian Pace<sup>2</sup> moghtija waqt is-seduta tat-28 ta' Mejju 2012, ra d-dokument, ossia Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV116277 datata 2 ta' Novembru 2010, esebit mir-Rikorrenti permezz ta' Nota pprezentata fil-11 ta' Settembru 2012 a fol. 31 u 32 tal-

---

<sup>1</sup> Fol. 26 u 27 tal-process.

<sup>2</sup> Fol. 28 u 29 tal-process.

process, sema' x-xhieda tal-Perit Anton Valentino moghtija waqt is-seduta tal-11 ta' Settembru 2012<sup>3</sup> u x-xhieda ta' Ivan Portelli, in rappreżentanza tad-Direttur Generali (Taxxi Interni), moghtija waqt is-seduta tas-26 ta' Novembru 2012<sup>4</sup> u ra d-dokumenti esebiti minnu markati Dok. "IP1" sa' Dok. "IP10" a fol. 37 sa' 54 tal-process, ra d-dokumenti esebiti mid-Direttur Generali (Taxxi Interni) markati Dok. "DGT1" permezz ta' Nota pprezentata fil-5 ta' Marzu 2013 a fol. 63 sa' 76 tal-process u sema' x-xhieda tal-Perit Alex Buontempo moghtija waqt is-seduta tat-23 ta' Mejju 2013<sup>5</sup>;

Ra r-Rapport ta' l-Assistent Tekniku tat-Tribunal il-Perit Elena Borg Costanzi a fol. 83 sa' 87 tal-process;

Ra d-Digriet datat 16 ta' Jannar 2017<sup>6</sup> u ra n-Nota Guramentata ta' l-Assistent Tekniku tat-Tribunal il-Perit Elena Borg Costanzi pprezentata fis-17 ta' Jannar 2017<sup>7</sup>;

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

Ra l-atti kollha tal-kawza;

### **Ikkonsidra:**

In forza ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Marco Buttigieg datat 24 ta' Gunju 2010, ir-Rikorrenti akkwistaw *the temporary utile dominium for the period remaining from one hundred fifty (150) years which commenced on the twenty third (23<sup>rd</sup>) day of May of the year one thousand nine hundred twenty five (1925) of the garage numbered twenty six (26) Qui Si Sana Lane, Sliema, as subject to two euro thirty three cents (€2.33) annual and temporary, non-revisable, ground rent payable to the Joint Office, with its free airspace and free underlying ground space, otherwise free and unencumbered free from any real and or personal rights and or servitudes in favour of third parties, free from third party claims and all pretentions, free from any expropriation and or requisition order of notice, free from debts, hypothecs, privileges, charges and or cautions with all its rights and appurtenances and with free and vacant possession* versu l-prezz ta' €38,000<sup>8</sup>. It-trasferiment in kwistjoni gie notifikat lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni fis-6 ta' Lulju 2010<sup>9</sup> u l-Kummissarju ghadha biex jinkariga lill-Perit Alex Buontempo ghall-fini li jiddetermina l-valur reali fiz-zmien ta' l-akkwist tal-garage hekk akkwistat mir-Rikorrenti<sup>10</sup>. Il-Perit Buontempo, wara li

---

<sup>3</sup> Fol. 33 sa' 35 tal-process.

<sup>4</sup> Fol. 60 u 61 tal-process.

<sup>5</sup> Fol. 90 sa' 94 tal-process.

<sup>6</sup> Fol. 111 tal-process.

<sup>7</sup> Fol. 112 tal-process.

<sup>8</sup> Dok. "IP1" a fol. 37 sa' 39 tal-process.

<sup>9</sup> Ibid.

<sup>10</sup> Fol. 68 tal-process.

ikkonsidra fost affarijiet ohra t-tip ta' proprjetà, il-kobor u kejl ta' l-istess, il-fatt li l-garage gie akkwistat b'titolu ta' enfitewsi temporaneja ghall-perijodu rimanenti ta' 65 sena u hu soggett ghal cens annwu u temporaneju ta' €2.33 u li t-trasferiment kien jinkludi l-arja sovrastanti l-garage, iddetermina li l-valur reali tal-garage fiz-zmien ta' l-akkwist kien ta' €70,000<sup>11</sup>. In segwitu ghal tali valutazzjoni l-Kummissarju tat-Taxxi Interni pproceda bil-hrug ta' Avviz ta' Likwidazzjoni ta' Taxxa bin-Numru IV116277 fil-konfront tar-Rikorrenti li bih gew mitluba jhallsu s-somma ta' €1,600 bhala taxxa fuq il-valur addizzjonali taxxabli ta' €32,000 flimkien mas-somma ta' €1,600 bhala penali<sup>12</sup>. Ir-Rikorrenti oggezzjonaw ghal din il-Likwidazzjoni ta' Taxxa<sup>13</sup> izda l-Kummissarju tat-Taxxi Interni rrifjuta l-oggezzjonijiet taghhom b'decizjoni moghtija fil-31 ta' Jannar 2012<sup>14</sup> u ghadha biex jikkonferma u jerga' johrog mill-gdid l-Avviz ta' Likwidazzjoni ta' Taxxa bin-Numru IV116277 ghall-hlas tas-somma ta' €1,600 bhala taxxa fuq il-valur taxxabli addizzjonali ta' €32,000 u tas-somma ta' €1,600 bhala penali, ghall-valur komplessiv ta' €3,200<sup>15</sup>.

Bil-proceduri odjerni r-Rikorrenti jappellaw mid-decizjoni ta' Rifjut ta' Oggezzjoni tal-Kummissarju tat-Taxxi Interni u l-konsegwenti Likwidazzjoni ta' Taxxa mahruga minnu fil-konfront taghhom u jitolbu li l-istess decizjoni u konsegwenti Likwidazzjoni ta' Taxxa jigu mhassra u revokati in bazi ghas-segwenti aggravji: (i) il-valutazzjoni ta' €70,000 ghal enfitewsi temporaneja ta' 64 sena ta' *one car garage* hija eccessiva u ma tirriflettix il-prezz reali tas-suq ghal garage ta' l-istess daqs u fl-istess akkwati u dana iktar u iktar meta jigi ikkunsidrat li ghall-garage adjacenti bin-Nru. 27, Qui Si Sana Lane, Sliema, liema garage gie akkwistat fl-istess zmien u addirittura huwa kemm kemm ikbar mill-garage Nru.26, Qui Si Sana Lane, Sliema, il-Kummissarju tat-Taxxi iddetermina valur ta' €45,800 bhala l-valur reali ta' tali garage; (ii) id-Dipartiment tat-Taxxi Interni ma uzax l-istess metru fil-valutazzjoni taz-zewg garages adjacenti ghal xulxin fejn il-valur ghall-garage Nru.26, Qui Si Sana Lane, Sliema, akkwistat mir-Rikorrenti baqa' jigi kkunsidrat fis-somma ta' €70,000 filwaqt li l-valur ghall-garage adjacenti Nru.27, Qui Si Sana Lane, Sliema, gie kkunsidrat fis-somma ferm inferjuri ta' €48,500; (iii) ma huwiex minnu dak ikkunsidrat mill-Kummissarju tat-Taxxi Interni fid-decizjoni ta' Rifjut ta' l-Oggezzjoni li *transferees failed to produce any evidence to show that the value declared in the deed is correct. Under the circumstances, the Commissioner sees no valid reason for discarding the advice obtained by him and confirms his assessment in that respect*, in kwantu huma kienu gharrfu lill-istess Kummissarju li l-garage adjacenti ghal dak minnhom akkwistat, liema garage kien ikbar mill-garage taghhom, gie vvalutat mid-Dipartiment stess b'valur ta' €48,500, apparte l-fatt li pprezentaw Rapport tal-Perit Anton

---

<sup>11</sup> Fol. 68 u 69 tal-process.

<sup>12</sup> Fol. 32 tal-process.

<sup>13</sup> Oggezzjoni datata 20 ta' Novembru 2010 a fol. 41 tal-process, oggezzjoni datata 14 ta' Frar 2011 a fol. 44 u 45 tal-process u oggezzjoni datata 5 ta' Ottubru 2011 a fol. 48 u 49 tal-process.

<sup>14</sup> Fol. 52 sa' 54 tal-process.

<sup>15</sup> Fol. 51 tal-process.

Valentino minn liema jirrizulta li l-valur minnhom dikjarat fl-att ta' l-akkwist huwa l-valur reali tal-garage fiz-zmien ta' l-akkwist.

Il-Kummissarju tat-Taxxi jopponi ghall-appell tar-Rikorrenti mid-decizjoni ta' Rifjut ta' Oggezzjoni u l-konsegwenti Likwidazzjoni ta' Taxxa mahruga fil-konfront taghhom u jitlob li l-istess jigi michud in kwantu l-Likwidazzjoni ta' Taxxa mahruga minnu hija gusta u saret skond il-Ligi.

Mix-xhieda tal-Perit Alex Buontempo moghtija waqt is-seduta tat-23 ta' Mejju 2013<sup>16</sup>, jirrizulta li huwa bbaza l-istima tieghu ta' €70,000 ghall-garage akkwistat mir-Rikorrenti fuq l-istat, kejl u lokalità tal-garage, fuq il-fatt li t-titolu tar-Rikorrenti huwa wiehed ta' enfitewsi temporaneja u fuq il-kwistjoni ta' *supply and demand* ghal garages ghall-lokalità ta' Tas-Sliema, kif ukoll fuq il-potenzjal ta' l-arja tal-garage li giet akkwistata mir-Rikorrenti flimkien ma' l-istess garage. In effetti minn din ix-xhieda jidher car li ghall-Perit Buontempo l-arja tal-garage u l-potenzjal ta' l-izvilupp ta' l-istess kien fattur importanti u determinanti ghall-finijiet ta' l-istima tieghu. Fir-rigward huwa xehed *il-proprjetà in kwistjoni hija one car garage li huwa soggett ghat-temporary utile dominium ta' mija u hamsin sena li bdew nineteen twenty five u ghaldaqstant kien fadal approximately hamsa u sittin sena. Dan il-garage jikkonsisti, il-measurements tieghu huwa wiesgha ghaxar piedi u pulzier u l-fond huwa dsatax u disa' pulzieri. Fattur importanti huwa li l-garage jinkludi l-arja tieghu w ovvjament l-arja ghandha valur. Huwa located f'zona ta' tmien sulari u ghaldaqstant kelli nikkusidra wkoll l-arja tieghu. Fil-fatt wara li rajt l-objections, l-objection kienet jekk ikkunsidrajtx li ghandu c-cens temporaneju, iwa kkunsidrajtha li ghandu cens temporanju u dak ghandu fattur fuq il-valur. ... Li jridu jifhmu hija li l-arja ghalkemm hadt assumption li tista' tinbena, irridu nkunu, irridu naraw kemm hu realistiku jew le li tinbena l-arja u qed niddefendi ruhi qabel wisq probabli li jistquni huma. Ovvjament wahedha ma tistax tinbena ghax din hija twenty square metres, circa twenty square metres. It-tax payer, it-tifel tieghu wkoll xtara proprjetà, garagxx iehor adjacenti ma' dan il-file u kont jiena wkoll li ghamilt l-ispezzjoni u l-valutazzjoni u mxejt fuq l-istess valur anke jekk il-garaxx tat-tifel huwa harira akbar minnu, differenza zghira. ... it-tendenza hi li jekk jigi the right buyer certament li jixtrihom is-sitt arjiet li hemm hemm. Qed ikolli esperjenza hafna li l-arja Tas-Sleima, kull arja li jkun hemm, difficili kemm tkun difficili, tinxtara imma tajjeb li tkun taf li kieku kelli nistma din l-arja wahedha hija ninety six thousand Euro, l-arja wahedha tal-garaxx ghax hemmhekk hemm il-potenzjal ta' sitt sulari. Qed nghid sitta u mhux tmienja ghax il-penthouse peress li trid tirtira set back ta' 4.25 metri ma tistax tabbinaha, tigi zghira wisq. Ghall-mistoqsija fuq l-arja tal-garaxx wahdu, xorta hemm il-potenzjal li jinbena? il-Perit Buontempo rrisponda wahedha, on its own le. ... Hija kwazi impossibbli tibni blokka, ... jew jiftehmu t-tlieta almenu, biex ikun hemm approximately sixty square metres*

---

<sup>16</sup> Fol. 90 sa' 94 tal-process.

*u jwaqqghu l-garaxxijiet. ... or at least tlett garaxxijiet u filfatt qed nghidlek fuq il-valur jien ghamilt depreciation ta' sixty per cent ghax ikkunsidrajt li wahedha m'ghandhiex valur gholi.*

Minn din ix-xhieda jirrizulta b'mod car li l-konsiderazzjonijiet tal-Perit Buontempo dwar il-potenzjal ta' l-arja tal-garage akkwistat mir-Rikorrenti huma iktar ibbazati fuq assunzjonijiet u spekulazzjonijiet milli possibilitajiet attwali peress illi l-izvilupp jista' jsir biss jew jekk il-garages adjacenti ghal xulxin, sitta b'kollox, jinxtraw mill-istess persuna li insegwitu tizviluppahom, jew li imqar tlett proprjetarji ta' garages flimkien jizviluppaw l-arja tal-garages rispettivi taghhom. Fil-fehma tat-Tribunal tali konsiderazzjoni da parte tal-Perit Buontempo in kwantu rigwarda l-potenzjal ta' l-arja tal-garage akkwistat mir-Rikorrenti ma hijiex affattu accettabbli u tmur ghal kollox kontra dak provdut fir-Regolament 3 tar-Regoli dwar it-Taxxa fuq Dokumenti u Trasferimenti, Legislazzjoni Sussidjarja 364.06, li jipprovdi b'mod car li l-valur reali jigi determinat wara li jitqiesu **c-cirkostanzi** kollha li jolqtu dik il-proprjetà. Una volta li l-istima tal-Perit Buontempo hija, ghall-inqas in parte, ibbazata fuq assunzjonijiet u spekulazzjonijiet iktar milli c-cirkostanzi attwali li jolqtu l-proprjetà in kwistjoni, ma jistax jitqies li tali stima tirrifletti l-valur reali tal-garage fiz-zmien ta' l-akkwist.

Li l-istima tal-Perit Buontempo ta' €70,000 ghall-garage in kwistjoni hija eccessiva jirrizulta minn dak li gara fir-rigward tal-garage Nru. 27, Qui-Si-Sana, Lane, Sliema, li gie akkwistat minn bin ir-Rikorrenti, Ian Pace. Fl-istess zmien li r-Rikorrenti akkwistaw il-garage Nru. 26, Qui-Si-Sana Lane, Sliema, binhom Ian Pace akkwista l-garage adjacenti bin-Nru. 27 taht l-istess kondizzjonijiet in kwantu rigwarda cens temporaneju u l-arja tal-garage, bid-differenza li l-garage tieghu huwa kemm kemm ikbar mill-garage tar-Rikorrenti. Il-garage akkwistat minn Ian Pace kien gie spezzjonat mill-Perit Alex Buontempo, kif minnu stess ammess waqt ix-xhieda li ta waqt is-seduta tat-23 ta' Mejju 2013<sup>17</sup>, u kien gie smat ghall-valur ta' €70,000. In segwitu ghal oggezzjoni da parte ta' Ian Pace ghaliex fil-fehma tieghu fic-cirkostanzi stima ta' €70,000 ghall-garage akkwistat minnu kienet eccessiva, il-Kummissarju tat-Taxxi inkariga Perit iehor biex jispezzjona l-garage u jaghti stima ta' l-istess. Dan it-tieni Perit ghamel stima ta' €48,500 liema valur gie accettat mill-Kummissarju tat-Taxxi bhala l-valur reali tal-garage Nru. 27, Qui Si Sana Lane, Sliema, fiz-zmien ta' l-akkwist tant illi l-Likwidazzjoni ta' Taxxa mahruga fil-konfront ta' Ian Pace giet riveduta 'l isfel. Bl-agir tieghu f'dan il-kaz il-Kummissarju tat-Taxxi stess gie li rrikonoxxa li stima ta' €70,000 ghall-garages in kwistjoni hija eccessiva u b'hekk mhux sostenibbli.

Nonostante l-agir tal-Kummissarju tat-Taxxi Interni fir-rigward tal-garage bin-Nru.27, Qui Si Sana Lane, Sliema, huwa ma aggixiex bl-istess mod fir-rigward tar-Rikorrenti odjerni u r-raguni ghal dan kienet li *dak* (ossia l-kaz ta'

---

<sup>17</sup> Fol. 90 sa' 94 tal-process.

Ian Pace) *nahseb kien fit-transition meta bdejna naddottaw sistema differenti, fejn qabel konna nibghatu l-istess Perit fuq objection, biddilna l-policy u biddilna kollox, u bdejna nibaghtu, biex ikun hemm aktar ha nghidu hekk, idea ta' valur differenti, bdejna nibghatu a different engineer fuqhom, biex jaghtina valur differenti ... jekk ikun hemm lok<sup>18</sup>. Fil-fehma tat-Tribunal din ma hijiex raguni valida ghalfejn il-garage bin-Nru. 27, Qui Si Sana Lane, Sliema, li huwa prattikament identiku ghall-garage adjacenti bin-Nru. 26, anzi piuttost huwa kemm kemm ikbar, jigi stmat mill-Kummissarju tat-Taxxi Interni ghall-valur ta' €48,500 filwaqt li l-imsemmi garage bin-Nru. 26 jigi stmat ghall-valur ta' €70,000.*

Fattur iehor li juri bic-car li l-istima tal-Perit Buontempo ta' €70,000 ghall-garage Nru. 26, Qui Si Sana Lane, Sliema, hija fic-cirkostanzi tal-kaz eccessiva, huwa r-Rapport ta' l-Assistent Tekniku tat-Tribunal il-Perit Elena Borg Costanzi. In effetti wara li hadet konsiderazzjoni ta' diversi fatturi pertinenti ghall-kaz in ezami, inkluz il-potenzjal ta' zvilupp ta' l-arja sovrastanti il-garage in kwistjoni, l-imsemmija Perit ikkonkludiet li l-valur fuq is-suq tal-garage akkwistat mir-Rikorrenti fiz-zmien ta' l-akkwist (u dan kif minnha ikkonfermat fin-Nota Guramentata taghha pprezentata fis-17 ta' Jannar 2017<sup>19</sup>) kien ta' **€45,000**.

Fid-dawl ta' dan kollu osservat ghalhekk it-Tribunal huwa tal-fehma li l-valur reali tal-garage akkwistat mir-Rikorrenti in forza ta' kuntratt fl-Atti tan-Nutar Dottor Marco Buttigieg datat 24 ta' Gunju 2010, liema garage nxtara b'titolu ta' enfitewsi temporaneja ghar-rimanti perijodu ta' 150 sena dekoribbli mill-mit-23 ta' Mejju 1925, soggett ghac-cens annwu u temporaneju ta' €2.33 pagabbli lill-Ufficju Kongut, bl-arja tieghu, huwa ta' €45,000 kif stmat mill-Perit Elena Borg Costanzi.

A tenur ta' l-Artikolu 52(4) tal-Kap. 372 tal-Ligijiet ta' Malta, kif applikabbli fiz-zmien ta' l-akkwist, meta l-Kummissarju tat-Taxxi Interni jistabilixxi li l-valur ta' l-immobbli trasferit kif dikjarat fl-att ta' trasferiment ikun inqas minn 85% tal-valur reali ta' dak l-istess immobbli, il-persuna li takkwista tali fond ghandha, oltre li thallas it-taxxa dovuta fuq il-valur addizzjonali taxxabbli, thallas ukoll taxxa addizzjonali daqs l-ammont ta' taxxa stmata mill-Kummissarju tat-Taxxi.

Fil-kaz in ezami 85% ta' €45,000 jammonta ghal €38,250 b'dana ghalhekk li l-valur dikjarat ta' €38,000 ghall-akkwist tal-garage da parte tar-Rikorrenti huwa inqas minn 85% tal-valur reali ta' l-imsemmi garage. B'konsegwenza ta' dan il-fatt r-Rikorrenti ghandhom ihallsu taxxa bir-rata ta' 5% fuq il-valur addizzjonali taxxabbli ta' €250, ossia ghandhom ihallsu s-somma ta' €12.50,

---

<sup>18</sup> Xhieda moghtija minn Ivan Portelli in rapprezentanza tad-Direttur Generali (Taxxi Interni) waqt is-seduta tas-26 ta' Novembru 2012, fol. 60 u 61 tal-process.

<sup>19</sup> Fol. 112 tal-process.

flimkien mat-taxxa addizzjonali ta' €12.50, komplessivament ammontanti ghal €25.00.

Ghal dawn ir-ragunijiet ghalhekk it-Tribunal jilqa' l-appell tar-Rikorrenti mid-decizjoni ta' Rifjut ta' Oggezzjoni tal-Kummissarju tat-Taxxi Interni datata 30 ta' Jannar 2012 u l-konsegwenti Likwidazzjoni ta' Taxxa bin-Numru IV116277 billi **jirriduci** l-valuri determinati bl-imsemmija decizjoni u riflessi fil-konsegwenti Likwidazzjoni tat-Taxxa bil-mod segwenti: (i) il-valur addizzjonali taxxabbli jigi ridott ghal €250; (ii) it-taxxa dovuta fuq tali valur addizzjonali taxxabbli tigi ridotta ghal €12.50; u (iii) it-taxxa addizzjonali dovuta a tenur ta' l-Artikolu 52(4) tal-Kap. 372 tal-Ligijiet ta' Malta tigi ridotta ghal €12.50, b'dana ghalhekk li komplessivament it-taxxa dovuta u t-taxxa addizzjonali jammontaw ghal €25.00.

Fic-cirkostanzi partikolari ta' dan il-kaz l-ispejjez ta' dawn il-proceduri ghandhom jigu sopportati interament mill-Kummissarju tat-Taxxi.

**MAGISTRAT**

**DEPUTAT REGISTRATUR**