MALTA

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

Rikors Nru. 20/12VG

Krigar Developments Ltd.

Vs

Il-Kummissarju tat-Taxxi Interni

Illum 24 ta' Jannar 2017

It-Tribunal,

Ra r-Rikors ipprezentat mis-socjetà Krigar Developments Ltd. fil-5 ta' Marzu 2012 permezz ta' liema titlob li t-Tribunal ihassar, jirrevoka u jannulla l-Likwidazzjoni ta' Taxxa bin-Numru IV115539 mahruga fil-konfront taghha in konnessjoni mat-trasferiment ta' arja tal-kejl ta' circa 119m.k. fi Triq San Patrizju, Birzebbugia, in forza ta' kuntratt datat 15 ta' Jannar 2010, bl-ispejjez kontra l-Kummissarju tat-Taxxi Interni;

Ra d-dokumenti annessi mar-Rikors promotur markati Dok. "KDL1" u Dok. "KDL2" a fol. 6 sa' 31 tal-process;

Ra r-Risposta tal-Kummissarju tat-Taxxi permezz ta' liema jopponi ghall-appell tas-socjetà Rikorrenti u jitlob li l-istess jigi michud, bl-ispejjez kontra taghha, stante li d-decizjoni li huwa ha u l-Likwidazzjoni maghmula minnu huma gusti u saru skond il-Ligi;

Sema' x-xhieda tal-Perit Marvianne Camilleri moghtija waqt is-seduta tas-16 ta' Lulju 2012[1] u x-xhieda ta' Ivan Portelli, in rappreżentanza tad-Direttur Generali (Taxxi Interni), moghtija waqt is-seduti tat-23 ta' Ottubru 2012[2] u tat-13 ta' Gunju 2013[3] u ra d-dokumenti esebiti minnu markati Dok. "IP" a fol. 56 tal-process u Dok. "IP1"a fol. 96 sa' 99 tal-process, ra d-dokumenti, ossia

[1] Fol. 50 sa' 54 tal-process.
[2] Fol. 57 sa' 60 tal-process.
[3] Fol. 100 sa' 102 tal-process.

affidavit ta' Christopher Cuschieri u affidavit tal-Perit Edgar Caruana Montalto u kopja awtentikata tal-kuntratt ta' self u bejgh fl-atti tan-Nutar Dottor Marco Buttigieg datat 15 ta' Jannar 2010, esebiti mis-socjetà Rikorrenti permezz ta' Nota ipprezentata fil-11 ta' April 2012 a fol. 66 sa' 94 tal-process u ra d-dokumenti esebiti mid-Direttur Generali (Taxxi Interni) markati Dok. "KTI1" sa' Dok. "KTI6" permezz ta' Nota pprezentata fis-26 ta' Gunju 2013 a fol. 103 sa' 113 tal-process;

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

Ra l-atti kollha tal-kawza;

Ikkonsidra:

Bil-proceduri odjerni s-socjetà Rikorrenti tikkontesta Likwidazzjoni ta' Taxxa bin-Numru IV115539 mahruga fil-konfront taghha mill-Kummissarju tat-Taxxi Interni in forza ta' liema qed tigi mitluba thallas is-somma ta' €2,190.00 bhala taxxa addizzjonali in konnessjoni mat-trasferiment ta' arja tal-kejl ta' circa 119m.k. fi Triq San Patrizju, Birzebbugia, bis-sahha ta' kuntratt datat 15 ta' Jannar 2010[4]. Hija titlob li t-Tribunal ihassar u jirrevoka l-imsemmija Likwidazzjoni ta' Taxxa in bazi ghas-segwenti aggravji: (i) il-prezz dikjarat fl-att ta' trasferiment ta' l-arja in kwistjoni huwa l-prezz veru u reali u huwa il-*market value* ta' l-istess arja; (ii) il-Likwidazzjoni ta' Taxxa mahruga fil-konfront taghha ma hijiex affidabbli, verosimili jew kredibbli ghaliex hija bbazata fuq stima *best of judgement* tal-Perit inkarigat mill-Kummissarju tat-Taxxi Interni li lanqas biss rat l-arja in kwistjoni; (iii) l-istima li saret mill-Kummissarju tat-Taxxi Interni ta' l-arja trasferita ma tirriflettix il-valur fis-suq ta' l-istess arija; u (iv) ghad illi l-Kummissarju tat-Taxxi Interni fid-decizjoni ta' Rifjut ta' Oggezzjoni kkonsidra li *transferor has failed to produce any evidence to show that the value declared in the deed is correct*, kuntratt pubbliku huwa prova fih innifsu u se mai huwa il-Kummissarju tat-Taxxi Interni li ghandu jirribatti tali prova.

Il-Kummissarju tat-Taxxi jopponi ghall-appell tas-socjetà Rikorrenti mill-Likwidazzjoni ta' Taxxa bin-Numru IV115539 u jitlob li l-istess jigi michud stante li d-decizjoni li huwa ha u l-Likwidazzjoni maghmula minnu huma gusti u saru skond il-Ligi.

Mill-provi prodotti jirrizulta li in forza ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Marco Buttigieg datat 15 ta' Jannar 2010[5], is-socjetà Rikorrenti ttrasferiet a favur Christopher u Karen konjugi Cuschieri *the airspace … from the level of approximately sixteen point three (16.3) metres from the level of the existing pavement of Triq San Patrizju, Birzebbugia, up to nineteen point four two (19.42) metres above the existing pavement of Triq San Patrizju,*

[4] Dok. "KDL2" a fol. 27 tal-process.
[5] Fol. 75 sa' 94 tal-process.

Birzebbugia, … measuring circa one hundred and nineteen (119) square metres, an which airspace forms part of a site … which is at present under construction, and which site was formerly occupied by tenements at number thirty three (33) and thirty four (34), Triq San Patrizju, Birzebbugia[6], versu l-prezz ta' €35,000. L-imsemmi att ta' trasferiment jipprovdi ukoll illi *the Airspace is intended for the construction of a penthouse (without its airspace) together with its front and rear terraces, to occupy the fourth floor level …*[7]

Wara li l-imsemmi trasferiment gie notifikat lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni fis-26 ta' Jannar 2010[8], l-istess Kummissarju inkariga lill-Perit Marvianne Camilleri sabiex taghmel stima ta' l-arja trasferita ghall-fini li jigi determinat il-valur reali ta' tali arja fiz-zmien tat-trasferiment. Dakinhar li l-Perit Camilleri kellha taghmel l-ispezzjoni hija giet infurmata mill-Perit Edgar Caruana Montalto li xi hadd mill-partijiet ma setghax jattendi u konsegwentement ghalhekk l-ispezzjoni ma saritx. Il-Perit Camilleri, minghajr ma ffissat appuntament iehor ghall-ispezzjoni u minghajr lanqas biss accediet fuq il-post b'dana li spezzjoni baqghet ma saret qatt, harget *best of judgement assessment* ghall-valur ta' €93,175[9], liema valur però hu, fi kliem il-Perit Camilleri stess, ghal *penthouse* li ma hijiex kbira bhala post[10]. Fix-xhieda taghha l-Perit Camilleri enfasizzat illi *jiena nixtieq naghmel cara din, jien il-best of judgement hrigtu mhux fuq l-oggezzjoni, fuq il-first inspection.* Ghall-mistoqsija *apparti dik l-ewwel stima, ghamilt stima ohra imbaghad? Meta saret l-objection?* il-Perit Camilleri irrispondiet *le jiena l-objection qatt ma waslet quddiemi. … Sa hemm hekk* (ossia l-*best of judgement valuation*) *u daqshekk, ma kontx involuta iktar imbaghad.* Il-Perit Camilleri ggustifikat l-agir taghha f'dan il-kaz bl-affermazzjoni li *jiena l-best of judgement. Ovvjament kif qalli li ma nistax, ghidt ha jkollna opportunità ohra li niltaqghu, jien naf jekk taghmel best of judgement … kont hrigt il-best of judgement u ghidt jekk ovvjament jekk kien hareg il-best of judgement u kien jerga' jigi quddiemi, nerga' mmur. … ma niftakarx dakinhar x'ghadda minn mohhi ezatt, imma li nista' nghid, jien ghidt li jekk jaghmel objection imbaghad jerga' jigi l-kaz quddiemi u imbaghad nerga' mmur. Dan mhux qed nitkellmu on the ultimate resort, qed nghid fuq il-first inspection.*

In segwitu ghall-istima tal-Perit Marvianne Camilleri l-Kummissarju tat-Taxxi Interni hareg Likwidazzjoni ta' Taxxa fil-konfront tas-socjetà Rikorrenti in forza ta' liema jesigi hlas minghandha tas-somma ta' €2,910 bhala taxxa addizzjonali in konnessjoni mat-trasferiment in kwistjoni, izda kuntrarjament ghal dak li assumiet il-Perit Camilleri, l-oggezzjoni tas-socjetà Rikorrenti ghall-Likwidazzjoni ta' Taxxa mahruga fil-konfront giet sommarjament rifjutata mill-Kummissarju tat-Taxxi Interni li minflok ghadda biex

[6] Fol. 83 tal-process.
[7] *Ibid.*
[8] Dok. "IP1" a fol. 96 sa' 98 tal-process.
[9] Dok. "IP1" a fol. 56 tal-process.
[10] Xhieda moghtija mill-Perit Marvianne Camilleri waqt is-seduta tas-16 ta' Lulju 2012, fol. 50 sa' 54 tal-process.

jikkonferma l-Likwidazzjoni ta' Taxxa mahruga minnu a bazi ta' l-istima *best of judgement* ta' l-imsemmija Perit. Mix-xhieda ta' Ivan Portelli in rapprezentanza tad-Direttur Generali (Taxxi Interni) jirrizulta li r-raguni ghalfejn l-oggezzjoni tas-socjetà Rikorrenti ma ngabitx a konjizzjoni tal-Perit Marvianne Camilleri jew ta' Perit iehor inkarigat mill-Kummissarju tat-Taxxi ghall-fini li tigi debitament ikkunsidrat izda minflok giet sommarjament rifjutata, hija li l-kompraturi, ossia il-konjugi Cuschieri, ma oggezzjonawx ghall-Likwidazzjoni ta' Taxxa mahruga fil-konfront taghhom in konnessjoni ma' dan it-trasferiment. In effetti fir-rigward Ivan Portelli xehed illi *mill-file li rajt … il-Krigar li huwa l-vendor ghamel l-objection, it-transferee ma ghamilx l-objection. Issa s-soltu l-appuntament isir mat-transferee ghax dawk li jkollhom il-keys jew whatever, access ghal dan il-post. F'dan il-kaz ma jidhirx li kellna objection mill-kompraturi. Issa jista' jkun li dak kien il-fatt li ma ltaqghux minn naha tal-Perit jigifieri.* Ghall-mistoqsija tat-Tribunal *jigifieri ghalkemm saret l-objection, il-Perit biex jaghmel l-inspection tal-post baqa' ma mar qatt?* Ivan Portelli wiegeb *baqa' ma mar hadd, ghax jista' jkun peress li huwa l-vendor, jista' qatt ma kellu access jekk ma kellux kuntatt mat-transferee, allura ovvjament dan ha johrog best of judgement.*

Wara li kkonsidra l-provi kollha prodotti mill-partijiet kontendenti t-Tribunal ma jistax ma jesprimix il-perplessità Tieghu ghall-mod kif il-Perit Marvianne Camilleri u l-Kummissarju tat-Taxxi Interni agixxew fil-kaz in ezami, agir li fil-fehma Tieghu huwa ghal kollox kuntrarju ghall-provvedimenti tal-Kap.364 tal-Ligijiet ta' Malta.

Mir-Regolament 3 tar-Regoli dwar it-Taxxa fuq Dokumenti u Trasferimenti, Legislazzjoni Sussidjarja 364.06, kif applikabbli fiz-zmien rilevanti ghall-kaz in ezami, johrog b'mod car li l-valur reali tal-proprjetà trasferita necessarjament u dejjem irid jirrifletti **c-cirkostanzi kollha li jolqtu lil dik il-proprjetà**, liema cirkostanzi ghandhom jittiehdu in konsiderazzjoni kemm mill-Perit inkarigat mill-Kummissarju tat-Taxxi Interni ghall-fini li jaghti stima tal-valur reali tal-proprjetà trasferita fiz-zmien tat-trasferiment, kif ukoll mill-istess Kummissarju tat-Taxxi Interni fid-determinazzjoni finali tieghu. Fil-kaz in ezami huwa iktar milli evidenti li l-Perit Marvianne Camilleri ma haditx in konsiderazzjoni c-cirkostanzi kollha li jolqtu l-arja trasferita mis-socjetà Rikorrenti u dan ghar-raguni li **minghajr lanqas biss accediet fuq il-post fejn tinsab tali arja hija harget stima *best of judgement***. Apparte l-fatt li l-Perit Camilleri agixxiet b'mod ghal kollox kuntrarju ghall-Legislazzjoni Sussidjarja 364.06, hija marret ukoll kontra l-*policies* interni tad-Dipartiment tat-Taxxi Interni u dana billi mix-xhieda ta' Ivan Portelli jirrizulta b'mod car li meta Perit inkarigat mill-Kummissarju tat-Taxxi Interni ma jrnexxilux l-ewwel darba jiltaqa' mal-partijiet koncernati huwa ghandu jghaddi biex jaghti appuntament iehor u huwa biss f'kaz li l-ispezzjoni tibqa' ma ssirx li l-Perit ikun gustifikat f'li johrog stima *best of judgement*. Fir-rigward Ivan Portelli xehed *f'best of judgement dawn jaghmlu appuntament. F'best of judgement dawn suppost jergghu jaghmlu appuntament iehor biex*

forsi finalment jiltaqghu ma' min ghandhom jiltaqghu. Però fil-fatt jekk ma jiltaqghux, l-instructions huma li jridu johorgu value best of jugement[11].

In verità f'dan il-kaz il-Perit Camilleri mhux talli ma haditx in konsiderazzjoni ic-cirkostanzi li jolqtu l-arja trasferita mis-socjetà Rikorrenti, talli injorat ghal kollox id-deskrizzjoni tat-trasferiment kif moghtija min-Nutar Dottor Marco Buttigieg fl-Avviz lill-Kummissarju tat-Taxxi dwar it-trasferiment in kwistjoni. Ghalkemm f'din id-deskrizzjoni jinghad b'mod car li kienet qed tigi trasferita **arja tal-kejl ta' circa 119m.k.** il-Perit Camilleri b'mod ghal kollox arbitrarju u nieqes minn kull motivazzjoni u verifika ghaddiet biex **tat stima *best of judgement* ta' *penthouse***. F'tali cirkostanzi ghalhekk ma jistax jitqies li l-istima ta' €93,175.00 moghtija mill-Perit Marvianne Camilleri effettivament tirrifletti u tirrispekkja l-valur reali tal-proprjetà, ossia arja tal-kejl ta' circa 119m.k., trasferita mis-socjetà Rikorrenti a favur il-konjugi Cuschieri.

Il-Kummissarju tat-Taxxi Interni imbaghad lanqas ipprova jirrimedja ghall-mod ghal kollox zbaljat u rresponsabbli li agixxiet bih il-Perit Marvianne Camilleri anzi kompla jiggrava s-sitwazzjoni meta lis-socjetà Rikorrenti cahhadha mill-process opportun ta' oggezzjoni tal-Likwidazzjoni ta' Taxxa mahruga kontra taghha ghar-raguni li, skontu, hadd ma kien se jiftah jew jaghti debitu access biex issir l-ispezzjoni mehtiega ghaliex il-kompraturi konjugi Cuschieri ma kienux oggezzjonaw ghall-Likwidazzjoni ta' Taxxa mahruga kontra taghhom.

L-agir tal-Kummissarju tat-Taxxi Interni huwa kompletament inaccettabbli ghaliex apparti l-fatt li huwa ma ghandu l-ebda dritt li b'mod ghal kollox arbitrarju jiddeciedi li jcahhad parti milquta b'Likwidazzjoni ta' Taxxa mahruga kontriha, irrispettivament minn jekk hijiex il-parti kompratrici jew il-parti venditrici, mid-dritt ta' oggezzjoni semplicement ghaliex il-parti l-ohra ma toggezzjonax ghall-Likwidazzjoni ta' Taxxa mahruga kontriha in konessjoni ma' l-istess trasferiment. Fir-rigward il-Ligi, senjatament l-Artikolu 56(1) tal-Kap. 364 tal-Ligijiet ta' Malta, jipprovdi li *jekk xi persuna notifikata jew li tintlaqat b'avviz ta' likwidazzjoni tkun tixtieq tikkontesta dik il-likwidazzjoni, hi tista' tapplika ghand il-Kummissarju ghal revoka jew ghal revizjoni taghha b'avviz ta' oggezzjoni bil-miktub li jispecifika r-ragunijiet ghall-oggezzjoni ghall-likwidazzjoni u li jsir fi zmien tletin gurnata mid-data tan-notifika ta' l-avviz imsemmi qabel…*

Minn dan il-provvediment tal-Ligi huwa evidenti li kull persuna milquta b'avviz ta' likwidazzjoni, irrispettivament mill-fatt, fil-kuntest ta' negozju ta' trasferiment ta' proprjetà, jekk hijiex il-venditrici jew il-kompratrici, ghandha dritt toggezzjona minn tali Likwidazzjoni ta' Taxxa u tali dritt ghalhekk, jigi ribadit, ma jistax jigi lilha arbitrarjament michud. Apparte minn hekk fil-kaz specifiku l-assunzjoni tal-Kummissarju tat-Taxxi li ladarba l-kompraturi ma oggezzjonawx ghall-Likwidazzjoni ta' Taxxa mahruga fil-konfront taghhom ma

[11] Xhieda moghtija waqt is-seduta tat-23 ta' Ottubru 2012, fol. 57 sa' 60 tal-process.

kienx se jkun hemm id-debitu access ghall-fini li tkun tista' ssir l-ispezzjoni mehtiega, irrizultat ghal kollox zbaljata ghaliex: (i) fl-ewwel lok il-kompraturi ma oggezzjonawx ghaliex ma gewx notifikati bl-Avviz ta' Likwidazzjoni ta' Taxxa entro t-terminu utili previst fil-Ligi; **u**, ferm iktar importanti minn hekk (ii) irrizulta li l-kompratur Christopher Cuschieri huwa Direttur fis-socjetà Rikorrenti u ghalhekk altru milli ma ghandux interess jew htiega li jipprovdi access ghall-proprjetà ghall-fini li ssir l-ispezzjoni mehtiega.

Fid-dawl ta' dan kollu osservat huwa ferm evidenti li l-istima tal-Perit Marvianne Camilleri u l-konsegwenti Likwidazzjoni ta' Taxxa mahruga mill-Kummissarju tat-Taxxi Interni ma jistghux jitqiesu li jirriflettu u jirrispekkjaw il-valur reali ta' l-arja tal-kejl ta' circa 119m.k. trasferita mis-socjetà Rikorrenti fiz-zmien tat-trasferiment u huwa daqstant iehor evidenti li l-mod kif l-oggezzjoni tas-socjetà Rikorrenti mill-Likwidazzjoni ta' Taxxa mahruga fil-konfront taghha, huwa ghal kollox inaccettabbli u ma jistax jigi assekondat jew legittimat minn dan it-Tribunal.

Fil-fehma tat-Tribunal ghalhekk jirrizulta li l-appell tas-socjetà Rikorrenti mill-Likwidazzjoni ta' Taxxa bin-Numru IV115539 huwa gustifikat u jisthoqq li jigi milqugh.

Ghal dawn ir-ragunijiet it-Tribunal jaqta' u jiddeciedi billi jilqa' l-appell tas-socjetà Rikorrenti mill-Likwidazzjoni ta' Taxxa bin-Numru IV115539 u konsegwentement ihassar u jirrevoka l-istess imsemmija Likwidazzjoni ta' Taxxa.

L-ispejjez ta' dawn il-proceduri ghandhom jigu sopportati interament mill-Kummissarju tat-Taxxi.

MAGISTRAT

DEPUTAT REGISTRATUR