



MALTA

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

Rikors Nru. 198/11VG

Peter Martin u Carmen maghrufa bhala Charmaine Martin

Vs

Kummissarju tat-Taxxi

Illum 20 ta' April 2017

It-Tribunal,

Ra r-Rikors ipprezentat minn Peter u Carmen sive Charmaine konjugi Martin fit-22 ta' Awwissu 2011 permezz ta' liema jitolbu li t-Tribunal jirrevoka t-talba tal-Kummissarju tat-Taxxi ghall-pagament ta' elfejn mitejn u sitt Euro (€1,206.00) f'taxxa addizzjonali/penali avanzata bil-Kont Nru. IV118957 IR(S) 6272/08, bl-ispejjez kontra l-Kummissarju tat-Taxxi;

Ra d-dokumenti annessi mar-Rikors promotur markati Dok. "A" sa' Dok. "G" a fol. 4 sa' 15 tal-process;

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

Ra li b'Digriet moghti fit-8 ta' Marzu 2012¹ giet ordnata korrezzjoni fl-okkju tal-proceduri u kull fejn mehtieg fl-atti fis-sens illi l-Kummissarju tat-Taxxi Interni jigi indikata bhala l-Kummissarju tat-Taxxi;

Sema' x-xhieda tar-Rikorrent Peter Martin² u ta' Patrick Spiteri³ moghtija waqt is-seduta tat-8 ta' Marzu 2012 u ra l-affidavit tan-Nutar André Farrugia u

¹ Fol. 35 tal-process.

² Fol. 36A u 36B tal-process.

d-dokumenti annessi mieghu esebiti mir-Rikorrenti permezz ta' Nota pprezentata fit-8 ta' Marzu 2012 a fol. 37 sa' 42 tal-process, sema' x-xhieda ta' Chris Grech in rappreżentanza tas-socjetà Dhalia Real Estate Limited moghtija waqt is-seduta tat-23 ta' April 2013⁴ u x-xhieda tal-Perit Mario Cassar moghtija waqt is-seduta tat-2 ta' Lulju 2013⁵, u ra d-dokumenti markati Dok. "KTI1" sa' Dok. "KTI4" esebiti mid-Direttur Generali (Taxxi Interni) permezz ta' Nota ipprezentata fit-2 ta' Lulju 2013 a fol. 67 sa' 73 tal-process;

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 André Farrugia datat 4 ta' Gunju 2008 ir-Rikorrenti bieghu u ttrasferew a favur Patrick Spiteri *the apartment internally marked by the number two (2) ... forming part of the block without an official number but named Panorama ... in Triq Piscopo Macedonia (previously a new unnamed street leading to Xemxija Heights) at Xemxija Heights, Saint Paul's Bay*, versu l-prezz ta' €115,303.98, ekwivalenti ghal Lm49,500⁶. Wara li dan it-trasferiment gie notifikat lill-Kummissarju tat-Taxxi permezz ta' *Notice of an inter vivos transfer of immovable property to be given in terms of the Duty on Documents and Transfers Act and the Income Tax Acts*⁷, il-Kummissarju inkariga lill-Perit Mario Cassar ghall-fini li jispezzjona l-fond in kwistjoni biex jiddetermina l-valur reali ta' l-istess fond fiz-zmien tat-trasferiment. Il-Perit Cassar iddetermina li fiz-zmien ta' l-akkwist il-valur reali tal-fond in kwistjoni kien ta' €186,000⁸, ekwivalenti ghal Lm79,849.00 u in segwitu ghal tali valutazzjoni l-Kummissarju tat-Taxxi hareg Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV107493 fil-konfront tar-Rikorrenti *qua* vendituri fejn talabhom il-hlas tas-somma ta' €3,506.00 bhala taxxa addizzjonali/penali⁹. Ir-Rikorrenti oggezzjonaw ghal din il-Likwidazzjoni ta' Taxxa¹⁰ w in segwitu ghall-oggezzjoni taghhom il-valur reali tal-fond minnhom trasferit fiz-zmien tat-trasferiment gie rivedut 'l isfel ghall-valur ta' €140,000¹¹ b'dana ghalhekk li t-taxxa addizzjonali/penali mitluba minghand ir-Rikorrenti giet ukoll riveduta 'l isfel ghal €1,206.00¹². Peress illi r-Rikorrenti ma accettawx il-valuri kif issa riveduti u lanqas l-offerta ta' transazzjoni proposta mill-Kummissarju tat-Taxxi¹³, l-istess Kummissarju, b'decizjoni moghtija fl-1 ta' Lulju 2011¹⁴, irriduca il-valur reali tal-fond in

³ Fol. 36C u 36D tal-process.

⁴ Fol. 61 u 62 tal-process.

⁵ Fol. 74 sa' 76 tal-process.

⁶ Fol. 39 sa' 42 tal-process.

⁷ Dok. "KTI1" a fol. 68 sa' 70 tal-process.

⁸ Dok. "KTI2" a fol. 71 tal-process.

⁹ Dok. "B" fol. 8 tal-process.

¹⁰ Dok. "C" a fol. 9 tal-process.

¹¹ Dok. "KTI4" a fol. 73 tal-process.

¹² Fol. 11 tal-process.

¹³ Fol. 11 u 12 tal-process.

¹⁴ Dok. "G" a fol. 14 u 15 tal-process.

kwistjoni minn €186,000 ghal €140,000 u b'hekk irriduca wkoll it-taxxa addizzjonali/penali imposta fuq ir-Rikorrenti minn €3,506 ghal €1,206.00 u konsegwentement hareg Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV118957 fil-konfront tar-Rikorrenti in forza ta' liema jesigi minghandhom il-hlas tas-somma ta' €1,206.00 bhala taxxa addizzjonali/penali in konnessjoni mat-trasferiment ta' l-appartament Nru.2, Panorama, Triq Piscopo Macedonia, Xemxija Heights, San Pawl il-Bahar¹⁵.

Ir-Rikorrenti xorta wahda hassewhom aggravati bil-hrug fil-konfront taghhom tal-Likwidazzjoni ta' Taxxa kif imnaqqsa u b'hekk interponew dan l-appell minnha u jitolbu r-revoka tal-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV118957 a bazi tas-segventi aggravji: (i) *illi kif jidher mid-decizjoni ta' l-intimat, iz-zieda fil-valur hija bazata fuq opinjoni ta' espert tekniku maghzul u mibghut mill-intimat li l-ewwel darba kien ghamel stima tal-vaur ta' €186,000 u sussegwentement wara li giet ipprezentata l-objection kien nizzel l-istima tal-valur ghal €140,000 bil-kumment li certain site restrictions were unknown to him during his first inspection. Differenza inkredibbli ta' €46,000.00 ftemp ta' ftit xhur. L-esponenti jidhrilhom li espert tekniku ghandu jkun jaf sew u minn qabel b'site restrictions li jaghmlu differenza daqshekk sostanzjali fil-valur u jesponu lin-nies ghal penali u taxxa addizzjonali drakonjali, u kien ikun izjed ekwu kieku l-intimat innomina espert tekniku iehor biex jaghmel stima tal-valur at objection stage, tenut kont ukoll ta' kemm ivvarjaw il-valuri bejn "espert" u iehor, apparti l-varjazzjoni kif gara f'dan il-kaz, fl-opinjoni semi-elastika ta' l-istess "espert" ftemp ta' ftit xhur; u (ii) illi l-prezz indikat fil-kuntratt ta' €115,303.98 jirrefletti l-valur reali u tas-suq tal-proprjeta' mibjugha bis-sahha ta' l-istess kuntratt ta' l-4 ta' Gunju 2008 fil-kundizzjoni u stat li kienet fiha fil-mument tal-bejgh u l-kundizzjonijiet kollha fil-kuntratt kienu jirriflettu l-ftehim tal-partijiet fl-istess kuntratt. Fil-fatt l-appartament kien ilu fuq is-suq ghal hafna zmien u nbiegh bis-sahha ta' Dhalia Real Estates Limited wara li kienu wrewh lil hafna nies interessati kif sejjer jigi ppruvat waqt it-trattazzjoni¹⁶.*

Il-Kummissarju tat-Taxxi jopponi ghall-appell tar-Rikorrenti mill-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV118957 u jitlob li l-istess jigi michud stante li d-decizjoni mehuda minnu u l-konsegventi Likwidazzjoni ta' taxxa maghmula minnu huma gusti u saru skond il-Ligi u b'hekk jisthoqq li jigu ikkonfermati.

In sostenn ta' l-appell taghhom mill-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV118957 ir-Rikorrenti, oltre x-xhieda tar-Rikorrent Peter Martin innifsu, ressqu bhala xhieda lin-Nutar André Farrugia, li kien in-Nutar li ppubblika l-att ta' trasferiment datat 4 ta' Gunju 2008, lil Patrick Spiteri, il-persuna li akkwistat l-appartament minghand ir-Rikorrenti, u lil Chris Grech in

¹⁵ Dok. "F" a fol. 13 tal-process.

¹⁶ Para. 6(a) u (b) tar-Rikors promotur a fol. 2 tal-process.

rapprezentanza ta' Dhalia Real Estate Limited, tramite s-servizzi ta' liema gie mibjugh l-appartament in kwistjoni.

Minn din ix-xhieda jirrizulta li r-Rikorrenti kienu akkwistaw l-appartament mertu ta' dawn il-proceduri fl-1989 u meta gew biex ibieghuh kienu qed jitolbu il-prezz ta' Lm62,000, ekwivalenti ghal €144,421.15. Peress illi ma setghux isibu il-bejgh ta' l-appartament, tul iz-zmien naqsu kemm-il darba il-prezz minnhom mitlub sakemm fl-ahhar l-appartament gie akkwistat minn Patrick Spiteri, tramite s-servizzi ta' Dhalia Real Estate Limited, verso l-prezz ta' Lm49,500, ekwivalenti ghal €115,303.98¹⁷. Ghall-fini ta' l-akkwist u *refurbishment* ta' l-appartament in kwistjoni Patrick Spiteri ottjena self minghand il-Bank¹⁸ u dana fis-somma ta' €101,444.94 biex ihallas il-bilanc dovut mill-prezz ta' l-akkwist u fis-somma ta' €23,293 ghar-*refurbishment* ta' l-appartament. Ix-xoghlijiet ta' *refurbishment* minnu esegwiti fl-appartament kienu jikkonsistu f'tibdil tal-*layout* ta' l-appartament, stante li fi kliem Patrick Spiteri dan kien *kemm kemm antik*, kcina gdida, airconditioners, kmamar tal-banju godda, u elettriku mghoddi mill-gdid. L-istess Patrick Spiteri rega' biegh l-appartament in kwistjoni fl-2011 versu l-prezz ta' Lm50,000¹⁹. Fl-affidavit tieghu n-Nutar Dottor Andrè Farrugia iddikjara li r-Rikorrenti u Patrick Spiteri kienu *ffirmaw konvenju fil-presenza tieghi rigward l-appartament numru tnejn (2) Panorama, Triq Piscopo Macedonia, f'San Pawl il-Bahar u sussegwentement permezz tal-kuntratt fl-atti tieghi ta' l-erbgha (4) ta' Gunju 2008 (kopja annessa) il-Konjugi Martin bieghu l-imsemmi appartament lil Patrick Spiteri. Nikkonferma illi l-prezz li kien gie miftiehem bejn l-imsemmija partijiet huwa dak ta' mija u hmistax-il elf tlett mija u tlett Ewro u tmienja u disghin centezmu (€115,303.98c) u fl-ebda hin u mument ma ssemma' xi prezz iehor mill-partijiet*²⁰.

Da parte tieghu l-Kummissarju tat-Taxxi pprezenta d-dokumentazzjoni pertinenti ghal dan il-kaz²¹, inkluzi minuti interni tad-Dipartiment, u ressaq bhala xhud lill-Perit Mario Cassar li fir-rigward ta' l-istimi maghmula minnu dwar il-valur reali tal-fond in kwistjoni fiz-zmien tat-trasferiment xehed illi *jidhirli li l-ewwel valur li kont tajt kien xi 186,000 Euros, imbaghad on second inspection nizziltu ghal 140,000 Euros, ghax hadt konjizzjoni ta' xi kundizzjonijiet jew restrizzjonijiet li kont infurmat bihom fil-frattemp. Mistoqsi x'kienu dawn il-kondizzjonijiet il-Perit Cassar wiegeb ma niftakarx u mistoqsi x'fatturi ttiehdu in konsiderazzjoni ghall-fini ta' market value l-Perit Cassar wiegeb it-tip, il-lok u d-daqs tal-fond in kwistjoni u fir-rigward tal-lokalità u stat ta' l-appartament trasferit kompli jispjega illi Triq Piscopo Macedonia qieghda hawn, f'din it-triq u jekk niftakar tajjeb quddiemha ghandu dik l-open space fejn hemm il-cart ruts, u ma nafx jekk wahda minnhom hijiex f'kundizzjoni li kif giejt infurmat m'inix cert jekk kienetx ser*

¹⁷ Vide xhieda tar-Rikorrent Peter Martin moghtija waqt is-seduta tat-8 ta' Marzu 2012, fol. 36A u 36B tal-process.

¹⁸ Vide kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Andrè Farrugia datat 4 ta' Gunju 2008, fol. 39 sa' 42 tal-process.

¹⁹ Vide xhieda ta' Patrick Spiteri moghtija waqt is-seduta tat-8 ta' Marzu 2012, fol. 36C u 36D tal-process.

²⁰ Fol. 38 tal-process.

²¹ Dok. "KTI1" sa' Dok. "KTI4" a fol. 68 sa' 73 tal-process.

tinbena parti u kienet ha taghlaq il-veduta jew se tigi interrotta. Jista' jkun li dik kienet wahda mir-ragunijiet. ... Normalment, jekk niftakar tajjeb f'dik l-area huma appartamenti relattivament godda, kienu dak iz-zmien u dwar il-fatt li l-appartament jinsab f'elevated ground floor il-Perit iddikjara li dan il-fatt jeffettwa l-valur ghaliex iktar ma titla' l fuq aktar jikber il-valur ghax aktar ma jkollok access ghall-veduta aktar jikber, kull sular normalment kien ikollu premium ghola. Madanakollu in kontro-ezami mistoqsi dwar is-site restraints li wasslu ghall-istima finali tieghu, il-Perit Cassar semplicement irrisponda wara dan it-tul ta' zmien ma niftakarx x'tip ta' site restraints setghu kienu. ... Bhal' issa ma niftakarx x'ghamilt dakinhar, digà irrispondejt lid-Dottoressa f'dan is-sens. ... Biex naghmel is-second site inspection irid ikun hemm oggezzjoni, issa l-probabilità hija li fl-oggezzjoni jindikawli xi restraints jew xi ragunijiet ohra li jien inkun ikkunsidrajt u naqqast il-prezz fit-tieni inspection²².

Wara li kkonsidra l-provi prodotti mill-partijiet kontendenti t-Tribunal ma huwiex affattu konvint mill-istima tal-valur reali ta' l-appartament Nru.2, Panorama, Triq Piscopo Macedonia, San Pawl il-Bahar, fiz-zmien tat-trasferiment maghmula mill-Perit Mario Cassar, li a bazi taghha l-Kummissarju tat-Taxxi hareg il-Likwidazzjoni ta' Taxxa mertu ta' dawn il-proceduri.

Ghalkemm a tenur ta' l-Artikolu 58(3) tal-Kap. 364 tal-Ligijiet ta' Malta l-oneru tal-prova li l-Likwidazzjoni ta' Taxxa kontestata hija eccessiva jinkombi fuq it-taxpayer, it-Tribunal huwa tal-fehma li una volta li t-taxpayer jipprova b'mod sodisfacenti l-posizzjoni tieghu, ossia li l-prezz dikjarat fl-att ta' trasferiment jirrapprezenta l-valur reali tal-fond trasferit fiz-zmien tat-trasferiment u li dak l-ammont huwa l-ammont ta' flus li effettivament ikun ghadda bejn il-partijiet kontraenti ghall-fini ta' dak it-trasferiment, allura l-oneru tal-prova jisposta ruhu ghal fuq il-Kummissarju tat-Taxxi li ghandu a sua volta jipprova li l-Likwidazzjoni ta' Taxxa mahruga minnu hija gusta u mhux eccessiva.

Fil-kaz in ezami r-Rikorrenti ressqu provi, partikolarment tramite x-xhieda ta' Patrick Spiteri u tan-Nutar André Farrugia u bl-esibizzjoni ta' l-att ta' trasferiment datat 4 ta' Gunju 2008, liema provi ma gewx kontradetti jew kontrastatinmill-Kummissarju tat-Taxxi, li fil-fehma tat-Tribunal sodisfacentement juru illi: (a) il-valur dikjarat ta' €115,303.98 ghat-trasferiment ta' l-appartament a favur Patrick Spiteri huwa valur li jirrifletti l-valur fuq is-suq ta' dak l-appartament fiz-zmien tat-trasferiment. Di fatti jirrizulta li l-appartament in kwistjoni ma kienx xi appartament gdid, tant illi r-Rikorrenti kienu akkwistawh fl-1989, anzi kien jehtieg rimodernizzar sostanzjali da parte ta' l-akkwiredent li addirittura mhux biss biddel il-layout tal-fond izda ghadda sistema ta' l-elettriku gdida u ghamel kcina u kmamar tal-banju godda wkoll; u li (b) is-somma ta' €115,303.98 kienet is-somma ta' flus

²² Xhieda moghtija waqt is-seduta tat-2 ta' Lulju 2013, fol. 74 sa' 76 tal-process.

li effettivament ghaddiet minn Patrick Spiteri a favur ir-Rikorrenti għall-akkwist ta' l-appartament in kwistjoni.

L-istess grad ta' prova però ma ntlahaqx mill-Kummissarju tat-Taxxi in sostenn ta' l-Likwidazzjoni ta' Taxxa minnu mahruġa fil-konfront tar-Rikorrenti in kwantu mix-xhieda tal-Perit Mario Cassar ma jirrizultax kif l-istess Perit wasal għall-istima originali ta' €186,000 u wisq inqas kif wasal għall-istima ta' €140,000 li fl-aħhar mill-aħhar a bazi tagħha inharget il-Likwidazzjoni ta' Taxxa kontestata b'dawn il-proceduri.

Għalkemm il-Perit Cassar iddikjara li l-appartamenti fil-lokalità ta' Xemxija Heights huma appartamenti relattivament godda, fattur dan li jidher li ttiehed in konsiderazzjoni għall-fini ta' l-istima ta' €186,000, mill-provi prodotti mir-Rikorrenti, senjatament mill-att ta' trasferiment u mix-xhieda ta' Patrick Spiteri, irrizulta, jigi ribadit, li l-appartament kien gie akkwistat mir-Rikorrenti fl-1989, ossia ben dsatax-il sena qabel ma' l-istess gie trasferit a favur Spiteri, u meta gie trasferit kellu bzonn rimodernizzar estensiv. Il-Perit Cassar lanqas kien f'posizzjoni jghid x'kienu r-ragunijiet, ossia *site restraints*, li wassluh biex jnaqqas l-istima originali tieghu ta' €186,000 għal stima ferm inqas ta' €140,000 u għalhekk ma kienx f'posizzjoni li jissostanzja l-istima ta' €140,000 li skontu tirrappreżenta l-valur reali ta' l-appartament in kwistjoni fiz-zmien tat-trasferiment.

Fattur iehor li fil-fehma tat-Tribunal jimpingi serjament fuq il-validità ta' l-istima tal-Perit Mario Cassar u l-konsegwenti Likwidazzjoni ta' Taxxa mahruġa mill-Kummissarju tat-Taxxi jirrizulta mill-minuti tad-Dipartiment tat-Taxxi esebiti bhala Dok. "KTI3" u Dok. "KTI4" a fol. 72 u 73 tal-process. Minn dawn il-minuti jirrizulta li meta d-Dipartiment ircieva l-oggezzjoni tar-Rikorrenti mill-Likwidazzjoni ta' Taxxa originali bbazata fuq l-istima ta' €186,000, li, jigi ribadit, fil-fehma tat-Tribunal xorta ma tirrizutlax debitament sostnuta, irrefera il-kwistjoni lill-Perit Cassar li però rrisponda bil-minuta *Original valuation is confirmed*. Xi zmien wara d-Dipartiment rega' irrefera l-*file* lill-Perit Cassar bin-Nota li *as per red 7 T/P is referring his objection to the BSC. Referred for necessary action u Red 7 referred for your remark* u l-Perit Cassar irrisponda bil-minuta *upon re-inspection prop. Is being revalued to €140,000. Certain site restraints were unknown to me*.

Meta dawn il-minuti jigu kkunsidrati fid-dawl ta' l-ispjegazzjonijiet xejn perswasivi mogħtija mill-Perit Cassar waqt ix-xhieda tieghu quddiem dan it-Tribunal fir-rigward ta' kif wasal għall-istimi tieghu u b'mod partikolari għall-istima finali ta' €140,000, tinsorgi l-possibilità, anzi l-probabilità li l-istima ta' €186,000 giet ridotta għal €140,000 – bil-konsegwenza li tigi ridotta t-taxxa addizzjonali/penali eventwalment imposta fuq ir-Rikorrenti – biex possibilment jigi evitat appell da parte tat-*taxpayer*. Certament tali kriterju ma jistax jitqies bhala gustifikazzjoni valida ta' stima tal-valur reali ta' fond fiz-zmien tat-trasferiment.

Fid-dawl ta' dan kollu osservat it-Tribunal iquis li l-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV118957 mahruga mill-Kummissarju tat-Taxxi fil-konfront tar-Rikorrenti hija eccessiva u b'hekk l-appell ta' l-istess Rikorrenti minn tali Likwidazzjoni ta' Taxxa huwa gustifikat u jisthoqq li jigi milqugh.

Ghal dawn ir-ragunijiet it-Tribunal jaqta' u jiddeciedi billi jilqa' l-appell tar-Rikorrenti mill-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV118957 u konsegwentement ihassar u jirrevoka l-istess imsemmija Likwidazzjoni ta' Taxxa.

L-ispejjez tal-proceduri ghandhom jigu sopportati interament mill-Kummissarju tat-Taxxi.

MAGISTRAT

DEPUTAT REGISTRATUR