MALTA

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

Rikors Nru. 61/12VG

Spinola Development Company Limited

Vs

Direttur Generali (Taxxi Interni)

Illum 22 ta' Mejju 2017

It-Tribunal,

Ra r-Rikors ipprezentat mis-socjetà Spinola Development Company Limited fit-23 ta' April 2012 permezz ta' liema titlob li t-Tribunal jiddikjara li: (i) l-imposizzjoni da parte tad-Direttur Generali (Taxxi Interni) ta' taxxa addizzjonali fuq dokumenti u trasferimenti fir-rigward tat-trasferiment tal-*duplex apartment* bin-numru 302 li jinsab fit-tielet u raba' sular tal-blokk bin-numru 31 fil-kumpless Portomaso, accessibbli minn Vjal Portomaso, San Giljan, in forza ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Marco Buttigieg datat 5 ta' April 2011, u s-sussegwenti rifjut ta' l-oggezzjoni taghha, huma infondati ghall-finijiet u effetti kollha tal-Ligi; (ii) hija daqstant infondata u nulla l-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV120909 in forza ta' liema qed jigi pretiz hlas ta' taxxa addizzjonali/penali fis-somma ta' €3,185; u (iii) li l-imsemmija Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV120909 ma tistax tigi esegwita kontra taghha; bl-ispejjez kontra d-Direttur Generali (Taxxi Interni);

Ra d-dokumenti annessi mar-Rikors promotur markati Dok. "A" sa' Dok. "" a fol. 4 sa' 18 tal-process;

Ra r-Risposta tal-Kummissarju tat-Taxxi permezz ta' liema jopponi ghat-talba tar-Rikorrenti u jitlob li l-istess tigi michuda, bl-ispejjez kontra taghhom, stante li: (i) in linea preliminari, kwalunkwe azzjoni ghandha tigi indirizzata lill-Kummissarju tat-Taxxi u mhux lid-Direttur Generali (Taxxi Interni); u li (ii) fil-mertu, id-decizjoni mehuda minnu u l-konsegwenti Likwidazzjoni ta' Taxxa maghmula minnu huma gusti u saru skond il-Ligi;

Ra li waqt is-seduta tat-18 ta' Gunju 2015 gie verbalizzat illi dawn il-proceduri jittrattaw dwar l-istess proprjetà mertu tar-Rikors fl-ismijiet "Peter Calamatta et v. Direttur Generali (Taxxi Interni) u ghalhekk iz-zewg rikorsi ghandhom jinstemghu flimkien;

Sema' x-xhieda ta' Maurice Tabone[1], tar-Rikorrent Peter Calamatta[2] u ta' Anton Cini[3] moghtija waqt is-seduta tas-16 ta' Lulju 2012 u ra d-dokumenti esebiti minn Maurice Tabone a fol. 42 sa' 49 tal-process fl-ismijiet "Peter Calamatta et v. Direttur Generali (Taxxi Interni)" Rik. Nru. 78/12 u d-dokument esebit minn Anton Cini markat Dok. "MC" a fol. 50 tal-process fl-ismijiet "Peter Calamatta et v. Direttur Generali (Taxxi Interni)" Rik. Nru. 78/12, ra d-dokumenti esebiti mir-Rikorrenti permezz ta' Nota pprezentata fl-20 ta' Novembru 2012 markati Dok. "RM1" sa' Dok. "RM3" a fol. 70 sa' 72 tal-process fl-ismijiet "Peter Calamatta et v. Direttur Generali (Taxxi Interni)" Rik. Nru. 78/12 u sema' x-xhieda tal-Perit Ray Demicoli moghtija waqt is-seduta ta' l-20 ta' Novembru 2012[4] u ra d-dokumenti esebiti minnu markati Dok. "RD1" sa' Dok. "RD6" a fol. 73 sa' 78 tal-process fl-ismijiet "Peter Calamatta et v. Direttur Generali (Taxxi Interni)" Rik. Nru. 78/12, ra d-dokumenti markati Dok. "DGTI1" sa' Dok. "DGTI3" esebiti mid-Direttur Generali (Taxxi Interni) permezz ta' Nota ipprezentata fil-5 ta' Marzu 2013 a fol. 35 sa' 40 tal-process u sema' x-xhieda ta' Ivan Portelli, in rapprezentanza tad-Direttur Generali (Taxxi Interni), moghtija waqt is-seduta tal-5 ta' Marzu 2013[5] u ix-xhieda tal-Perit Alex Buontempo moghtija waqt is-seduta tat-2 ta' Lulju 2013[6];

Ra r-Rapport ta' l-Assistent Tekniku tat-Tribunal, il-Perit Elena Borg Costanzi, a fol. 44 u 45 tal-process;

Ra l-mistoqsijiet in eskussjoni lill-Perit Elena Borg Costanzi da parte tad-Direttur Generali (Taxxi Interni) a fol. 113 u 114 tal-process fl-ismijiet "Peter Calamatta et v. Direttur Generali (Taxxi Interni)" Rik. Nru. 78/12 u ra r-risposti tal-Perit ghal tali mistoqsijiet a fol. 115 tal-process fl-ismijiet "Peter Calamatta et v. Direttur Generali (Taxxi Interni)" Rik. Nru. 78/12;

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

Ra l-atti kollha tal-kawza;

Ikkonsidra:

Mill-atti processwali jirrizulta li in forza ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Marco Buttigieg (u mhux in-Nutar Dottor Marco Burlò kif indikat mill-Kummissarju tat-Taxxi f'diversi dokumenti esebiti minnu fl-atti[7]) datat 5 ta' April

[1] Fol. 51 sa' 58 tal-process fl-ismijiet "Peter Calamatta et v. Direttur Generali (Taxxi Interni)" Rik. Nru. 78/12.
[2] Fol. 59 sa' 66 tal-process fl-ismijiet "Peter Calamatta et v. Direttur Generali (Taxxi Interni)" Rik. Nru. 78/12.
[3] Fol. 67 u 68 tal-process fl-ismijiet "Peter Calamatta et v. Direttur Generali (Taxxi Interni)" Rik. Nru. 78/12.
[4] Fol. 80 sa' 83 tal-process fl-ismijiet "Peter Calamatta et v. Direttur Generali (Taxxi Interni)" Rik. Nru. 78/12.
[5] Fol. 92 u 93 tal-process fl-ismijiet "Peter Calamatta et v. Direttur Generali (Taxxi Interni)" Rik. Nru. 78/12.
[6] Fol. 101 sa' 107 tal-process fl-ismijiet "Peter Calamatta et v. Direttur Generali (Taxxi Interni)" Rik. Nru. 78/12.
[7] Dok. "DGTI2" a fol. 39 tal-process u Decizjoni ta' rifjut ta' oggezzjoni datata 29 ta' Marzu 2012, fol. 6 sa' 8 tal-process.

2011[8], is-socjetà Rikorrenti ttrasferiet a favur il-konjugi Calamatta b'titolu ta' enfitewsi temporaneja ghall-perijodu ta' 103 snin dekoribbli mid-data tal-kuntratt, *the duplex apartment … in a finished state, internally numbered three hundred and two (302) situate on level three and four that is the second and third floor calculated from Vjal Portomaso, of the block of residential apartments and penthouses, without number, known as Block thirty-one (31) … accessible from the access road Vjal Portomaso in the Portomaso Development which abuts onto Church Street …* versu l-prezz ta' €256,231.07 u soggett ghaccens annwu u temporaneju ta' €2.33.

Wara li l-Kummissarju tat-Taxxi rcieva l-Avviz ta' Trasferiment relattiv ghall-imsemmija koncessjoni ta' enfitewsi temporaneja[9], huwa inkariga lill-Perit Alex Buontempo ghall-fini li jaghti stima tal-valur reali tal-fond trasferit fiz-zmien tat-trasferiment. Wara li l-Perit Buontempo acceda fil-fond, ossia *duplex apartment*, in kwistjoni huwa vvaluta l-istess ghall-valur ta' €320,000[10]. In bazi ghall-istima tal-Perit Buontempo il-Kummissarju tat-Taxxi hareg Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. 120909 fil-konfront tas-socjetà Rikorrenti ghall-hlas tas-somma ta' €3,185 bhala taxxa addizzjonali/penali in konnessjoni ma' tali trasferiment/koncessjoni. Is-socjetà Rikorrenti oggezzjonat ghal tali Likwidazzjoni ta' Taxxa stante li *the sale price of the said apartment reflects the market and actual value of the property and the contract price was the actual price paid for the property. This is a one bedroom duplex sold at €256,231.07 i.e. E1,868psm. The apartment has no views. The similar adjacent apartment on a higher floor, namely 31 511, is currently on the market at E2,000psm and open to offers*[11]. Il-Kummissarju tat-Taxxi però ma laqax l-oggezzjoni tas-socjetà Rikorrenti mill-Likwidazzjoni ta' Taxxa mahruga fil-konfront taghha permezz ta' Decizjoni ta' rifjut ta' oggezzjoni datata 29 ta' Marzu 2012 (hawn iktar 'l quddiem indikata bhala d-Decizjoni) u minflok ikkonferma l-istess imsemmija Likwidazzjoni ta' Taxxa[12].

Bil-proceduri odjerni s-socjetà Rikorrenti tappella mill-imsemmija Decizjoni u Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV120909 u essenzjalment titlob li l-istess imsemmija Decizjoni u Likwidazzjoni ta' Taxxa jigu kkancellati u revokati *in toto*. Il-Kummissarju tat-Taxxi jopponi ghall-appell tas-socjetà Rikorrenti mid-Decizjoni u mill-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV120909 u jitlob li l-istess jigi michud stante li: (i) in linea preliminari kwalunkwe azzjoni mibjuba mir-Rikorrenti ghandha tigi indirizzata lill-Kummissarju tat-Taxxi u mhux lid-Direttur Generali (Taxxi Interni); u (ii) fil-mertu, id-decizjoni mehuda minnu u l-Likwidazzjoni ta' Taxxa maghmula minnu huma gusti u saru skond il-Ligi.

Qabel ma jittratta l-appell fil-mertu, it-Tribunal se jittratta l-eccezzjoni preliminari sollevata mill-Kummissarju tat-Taxxi u cioè li kwalunkwe azzjoni

[8] Dok. "B" anness mar-Rikors promotur a fol. 9 sa' 17 tal-process.
[9] Dok. "DGTI1" a fol. 36 sa' 38 tal-process.
[10] Dok. "DGTI2" a fol. 39 tal-process.
[11] Dok. "C" a fol. 18 tal-process.
[12] Likwidazzjoni ta' Taxxa finali u Decizjoni ta' rifjut ta' l-oggezzjoni annessa mar-Rikors promotur markati Dok. "A" a fol. 4 sa' 8 tal-process.

migjuba mir-Rikorrenti kellha tigi ndirizzata lill-Kummissarju tat-Taxxi u mhux lid-Direttur Generali (Taxxi Interni).

Fir-rigward ta' tali eccezzjoni ssir referenza ghas-subartikoli (3), (4) u (5) ta' l-Artikolu 3 ta' l-Att dwar il-Kummissarju tat-Taxxi, Kap.517 tal-Ligijiet ta' Malta, kif applikabbli fiz-zmien rilevanti ghal dawn il-proceduri, ossia f'April 2012, u kif del resto ghadhom hekk applikabbli llum, li jipprovdu illi: *(3) Mad-dhul fis-sehh ta' dan l-Att u minkejja kull ligi ohra, il-funzonijiet kollha vestiti fil-Kummissarju tat-Taxxi Interni, fil-Kummissarju tat-Taxxa fuq il-Valur Mizjud u fil-Kontrollur tad-Dwana taht l-atti tat-taxxa ghandhom jigu trasferiti lill-Kummissarju* [ossia l-Kummissarju tat-Taxxi] *u jigu ezercitati minnu u kull referenza ghall-Kummissarju tat-Taxxi Interni, ghall-Kummissarju tat-Taxxa fuq il-Valur Mizjud u ghall-Kontrollur tad-Dwana f'kull ligi ghandha tinqara u tinftiehem bhala referenza ghall-Kummissarju tat-Taxxi; (4)(a) Il-Kummissarju jista', bi qbil bil-miktub tal-Ministru, jiddelega kull funzjoni taht dan l-Att jew taht l-atti tat-taxxa lil kull ufficjal tad-dipartimenti tat-taxxa. (b) Kull delega maghmula taht dan is-subartikolu ghandha tigi pubblikata mill-Ministru b'ordni fil-Gazzetta. (c) Minkejja kull ligi ohra, meta ufficjal ikun gie delegat xi funzjoni mill-Kummissarju taht il-paragarfu (a), l-ufficjal ghandu jkun responsabbli lejn is-Segretarju Permanenti permezz tal-Kummissarju. (d) Il-Kummissarju jista', f'kull zmien, bi qbil mill-Ministru, jiehu lura dawk il-funzjonijiet kollha, jew uhud minnhom, li jkunu gew delegati taht dan is-subartikolu. Avviz dwar it-tehid lura ta' funzjonijiet ghandu jigi pubblikat fil-Gazzetta tal-Gvern. (e) Meta l-Kummissarju jiehu lura funzjonijiet li kienu gew delegati lil persuna ohra taht dan is-subartikolu, huwa jiehu wkoll, minflok dik il-persuna, ir-rapprezentanza legali u gudizzjarja tal-Gvern fuq id-dokumenti, l-atti gudizzjarji u l-azzjonijiet kollha maghmula, mibghuta, prezentati, mibdija jew mehuda minn jew f'isem jew kontra dik il-persuna ohra bis-sahha ta' l-imsemmija delega; (5) Il-Kummissarju ghandu jkollu r-rapprezentanza legali u gudizzjarja tal-Gvern fid-dokumenti, atti gudizzjarji u azzjonijiet kollha li jkollhom x'jaqsu mal-gbir ta' taxxa u ma' kull kwistjoni ohra li d-dipartimenti tat-taxxa jkollhom interess fiha, kemm-il darba dik ir-rapprezentanza ma tkunx giet delegata skond is-subartikolu (4).*

Fid-dawl ta' dawn il-provvedimenti tal-Ligi, b' Ordni ta' Delega ta' Funzjonijiet relattiv ghall-Att dwar il-Kummissarju tat-Taxxi ppublikat fil-harga tal-Gazzetta tal-Gvern ta' l-20 ta' Lulju 2012 il-Kummissarju tat-Taxxi kien **b'effett mill-20 ta' Jannar 2012** iddelega fost affarijiet ohra r-rapprezentanza giudizzjajra in kwantu rigwarda *inter alia* taxxa li ghandha tingabar taht u kwistjonijiet ohra nascenti mill-Att dwar it-Taxxa Fuq id-Dokumenti u Trasferimenti, Kap.364 tal-Ligijiet ta' Malta, lid-Direttur Generali (Taxxi Interni). Dak l-Ordni fil-fatt kien jipprovdi illi *skond is-setghat moghtija mis-subartikolu (4) ta' l-artikolu 3 ta' l-Att dwar il-Kummissarju tat-Taxxi, il-Kummissarju tat-Taxxi bi qbil tal-Ministru responsabbli ghal finanzi, qieghed hawn jiddelega d-drittijiet, id-doveri, is-setghat u l-funzjonijiet,* ***inkluza r-rapprezentanza legali u gudizzjarja tal-Gvern moghtija lilu mis-subartikolu (5) ta' l-artikolu 3 ta' l-imsemmi Att, hawn aktar 'il quddiem imsejhin "id-drittijiet"***[13],

[13] Enfasi tat-Tribunal.

kif ġej: (a) id-drittijiet taħt l-Att dwar it-Taxxa fuq l-Income, l-Att dwar l-Amministrazzjoni tat-Taxxa, l-Att dwar it-Taxxa fuq Dokumenti u Trasferimenti, l-Att dwar il-Monte di Pietà, l-Ordinanza dwar Ħaddiema d-Deheb u Ħaddiema l-Fidda (Argentiera), l-Att dwar l-Akkwist ta' Proprjetà Immobbli minn Persuni mhux Residenti, u kull regolament magħmul taħtom, għandhom ikunu vestiti fl-uffiċjal li minn żmien għal żmien jokkupa l-kariga ta' Direttur Ġenerali (Taxxi Interni). ... Din l-Ordni u d-delegi magħmula taħtha għandhom isseħħu b'seħħ mill-20 ta' Jannar 2012...

Minn dan appena osservat għalhekk jirriżulta li bħala fatt fit-**23 ta' April 2012**, ossia d-data meta s-soċjetà Rikorrenti intavolat il-proċeduri odjerni, ir-rappreżentanza ġudizzjarja tal-Kummissarju tat-Taxxi kienet vestita fid-Direttur Ġenerali (Taxxi Interni) u għaldaqstant is-soċjetà Rikorrenti ġustament u b'mod għal kollox korrett istitwiet il-proċeduri odjerni fil-konfront tad-Direttur Ġenerali (Taxxi Interni).

Għal kull buon fini jiġi ulterjorment osservat li b'Ordni ta' Assunzjoni mill-Ġdid ta' Funzjonijiet ippubblikata fil-ħarġa tal-Gazzetta tal-Gvern tat-8 ta' Awwissu 2014, il-Kummissarju tat-Taxxi ħa lura d-drittijiet, dmirijiet, setgħat u funzjonijiet kollha li huma vestiti fi taħt fost oħrajn l-Att dwar it-Taxxa fuq Dokumenti u Trasferimenti u **dana b'effett mis-27 ta' Ġunju 2014** u *mill-imsemmija data, id-delega ta' drittijiet, dmirijiet, setgħat u funzjonijiet vestiti taħt l-Atti u r-regolamenti fuq imsemmija* [fosthom l-Att dwar it-Taxxa fuq Dokumenti u Trasferimenti] *li saret bin-Notifikazzjoni tal-Gvern numru 711 ippubblikata fil-Gazzetta tal-Gvern data 3 ta' Lulju 2012 u bin-Notifikazzjoni tal-Gvern numru 766 ippubblikata fil-Gazzetta tal-Gvern datata 20 ta' Lulju 2012 qiegħda tiġi mħassra mingħajr preġudizzju għall-kontinwazzjoni ta' l-effett ta' l-imsemmija Notifikazzjonijiet tal-Gvern għal dak li għandu x'jaqsam mad-delega ta' drittijiet, dmirijiet, setgħat u funzjonijiet vestiti taħt l-Ordinanza tad-Dwana, l-Att dwar id-Dazji ta' Importazzjoni, l-Att dwar Dazju tas-Sisa, u kull regolament magħmul taħthom u mingħajr preġudizzju għall-validità ta' dak li sar bis-saħħa tal-istess Notifikazzjonijiet tal-Gvern qabel id-data effettiva ta' din l-Ordni.*

Minn dak provdut fl-imsemmija Ordni ta' Assunzjoni mill-Ġdid ta' Funzjonijiet joħroġ ċar li b'effett mis-**27 ta' Ġunju 2014** il-Kummissarju tat-Taxxi rega' assuma mill-ġdid ir-rappreżentanza ġiudizzjarja tal-Gvern fi proċeduri naxxenti minn u konnessjoni ma' fosth oħrajn, l-Att dwar it-Taxxa fuq id-Dokumenti u Trasferimenti u għalhekk illum huwa l-Kummissarju tat-Taxxi li għandu jiġi kkunsidrat bħala l-Awtorità pubblika intimata f'dawn il-proċeduri. Detto cioè ma hemmx bżonn li ssir korrezzjoni fl-okkju ta' dawn il-proċeduri għar-raġuni li in forza tar-Regolamenti dwar l-Ekwivalenza ta' Ċerti Referenzi għall-Karigi fid-Dipartimenti tat-Taxxa, Leġislazzjoni Sussidjarja 517.01, l-intestatura Direttur Ġenerali (Taxxi Interni) għandha, għall-finijiet u effetti kollha tal-Liġi, titqies bħala ekwivalenti għall-intestatura Kummissarju tat-Taxxi.

Trattati dawn il-kwistjonijiet, it-Tribunal ser jgħaddi issa biex jittratta l-appell tas-soċjetà Rikorrenti fil-mertu.

Kif già iktar 'l fuq osservat il-Perit Alex Buontempo, il-Perit inkarigat mill-Kummissarju tat-Taxxi ghall-fini li jaghtih stima tal-valur tad-*duplex apartment* trasferit mis-socjetà Rikorrenti lill-konjugi Calamatta in forza tal-kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Marco Buttigieg datat 5 ta' April 2011, fiz-zmien ta' l-akkwist, kien ivvaluta l-imsemmi fond ghall-valur ta' €320,000 bil-konsegwenza li l-Kummissarju tat-Taxxi hareg Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV120909 fil-konfront tas-socjetà Rikorrenti ghall-hlas tas-somma ta' €3,185 bhala taxxa addizzjonali/penali.

Il-Perit Buontempo iggustifika l-valur ta' €320,000 minnu attribwit lill-fond in kwistjoni bil-mod segwenti: *jien ghamilt l-ispezzjoni tieghi fl-14 ta' Lulju 2011 u l-proprjetà li qed tigi trasferita hija duplex apartment fi block 31 fil-kumpless ta' Portomaso. Il-valur li jiena iddikjarat huwa ta' €320,000. Issa kif wasalt ghal dan il-valur, ovvjament kelli esperjenza kbira fl-istess blokka ghax ghamilt hafna spezzjonijiet u punt importanti meta nigi ghall-valuri hija l-konsistenza apparti fatturi ohra li nikkonsidra imma certament hija l-konsistenza. Il-konsistenza huwa punt li kull perit jew valuer irid jiehu certament in consideration, issa fi Block 31 tista' tghid li jien ghamilt il-maggoranza tal-valuri hemm u din hija l-ewwel objection li ghandi fl-istess blokka. ... Il-metodu li wzajt f'dan il-kaz huwa l-comparison method, nahdem fuq l-international valuation standard jien, u nimxi hafna fuq il-price index, f'kelma ohra l-proprjetà li tkun adjacenti maghha, jigifieri tkun similari hafna taghha ghax tkun ezatt hdejha u hija l-istess gholi, fl-istess level u più o meno bl-istess specifications ta' finishes, ghalhekk niehu jien ir-rata, tipo ta' price index per square metre biex hadd ma jkun jista' jghid li jien ghollejt valur jew naqqast valur minn proprjetà ghall-ohra. ... Meta mort jien kien lest. Jien per ezempju nuza formola wkoll, li l-calucalted area li jien nahdem fuqha bhala price index, l-area mhux l-internal area biss imma anke l-external, it-terraces, it-terraces jigu kkalkulati bhala point 7 ta' l-area attwali, fiziku, u l-valuri huma, jekk jigu ccekkjati l-appartamenti huma kollha fuq rates simili hafna, ivarjaw minn sular ghal sular u jvarjaw fl-orientation taghhom, mod ikunu qed iharsu lejn il-btiehi ta' wara li f'dan il-kaz kien qed ihares lejn il-btiehi ta' wara u mod jekk ikunu qed iharsu fuq triq pubblika. ... il-post adjacenti li huwa ftit izghar imma fuq l-istess livell u fl-istess kundizzjoni, u più o meno dawn inbieghu fl-istess perijodu, jien ghamiltu €300,000 ghax huwa ftit izghar. Ta' fuqu li huwa ezattament bhalu, jigifieri ghandu internal area ta' 131 u external area ta' 12.7, imma peress li ta' fuqu ghandu veduti isbah jien ghamiltu €365,000. Mela f'dan il-kaz partikolari li qed nitkellmu llum, fuqu ghamiltu €320,000 u ta' fuqu li hu identiku mieghu imma ghandu veduti ahjar u arja ahjar, ghamiltu €365,000 u milli jidher ghadda ghax ma kellix objection fuqu*[14].

Mic-*check list*[15] li l-Perit Buontempo uza dakinhar li spezzjona l-fond in kwistjoni jirrizulta li huwa ghamel is-segwenti osservazzjonijiet: *Type of Property – Duplex Apartment, Floor Level – 3rd & 4th Floor, Other features – Lift installation, No. of Habitable Floors – Two, Area in m² – Internal Area 131 sq. mt., External 12.7 sq.*

[14] Xhieda moghtija waqt is-seduta tat-2 ta' Lulju 2013, fol. 101 sa' 107 tal-process fl-ismijiet "Peter Calamatta et v. Direttur Generali (Taxxi Interni) Rik. Nru. 78/12.
[15] Dok. "DGTI3" a fol. 40 tal-process.

mt., Tenure - €2.33, 103 years, Lease – Vacant, Approximate Age of Property – 5 years or less, State of Property – Finished, Condition of Finishes – Good.

Is-socjetà Rikorrenti, oltre li tibbaza l-kontestazzjoni taghha fuq ix-xhieda ta' Peter Calamatta[16], tibbaza l-kontestazzjoni taghha ghall-istima tal-Perit Buontempo u l-konsegwenti Likwidazzjoni ta' Taxxa mahruga mill-Kummissarju tat-Taxxi u d-Decizjoni ta' rifjut ta' l-oggezzjoni, fuq ix-xhieda ta' Maurice Tabone[17], Sales and Managing Director ta' Tumas Group, li spjega kif is-socjetà Rikorrent iffissat il-prezz ghall-bejgh tal-proprjetà in kwistjoni, ix-xhieda ta' Anton Cini[18], Financial Comptroller tas-socjetà Rikorrenti, li kkonferma li l-prezz dikjarat fl-att ta' koncessjoni enfitewtika temporaneja huwa l-valur effettivament imhallas mill-konjugi Calamatt lis-socjetà, u fuq ix-xhieda tal-Perit Ray Demicoli li kien il-Perit involut fil-kostruzzjoni u d-disinn tal-blokk ta' Portomaso li d-*duplex apartment* in kwistjoni jiffiroma parti minnu. L-imsemmi Perit esebixxa stima tal-fond in kwistjoni maghmula minnu minn liema jirrizulta li huwa vvaluta l-fond in kwistjoni fiz-zmien tat-trasferiment ghall-valur ta' €240,000[19]. Dan il-valur huwa bbazat fuq is-segwenti konsiderazzjonijiet: *accommodation consists of an open plan living/dining/kitchen, and a guest shower room and toilet at the lower duplex level, and a bedroom and ensuite bathroom and a dressing room at upper duplex level. An internal staircase in the living area leads to the bedroom in the upper duplex. There are two small balconies, one at each level, but there are no views to be enjoyed. Finishes are very good throughout. The usable floor area of the two levels together is 114s.m. The tenure is a temporary emphyteusis expiring in 2114 with an annual ground rent of Euros 2.33.* Flimkien ma' l-istima l-Perit Demicoli esebixxa wkoll, fost diversi dokumenti ohra, *internal floor plans* tad-*duplex apartment* in kwistjoni markati Dok. "RD6" u Dok. "RD7" a fol. 78 u 79 tal-process fl-ismijiet "Peter Calamatta et v. Direttur Generali (Taxxi Interni) Rik. Nru. 78/12.

Minn ezami tal-fatturi li l-Perit Alex Buontempo ha in konsiderazzjoni ghall-fini ta' l-istima tieghu ta' €320,000 ghall-fond in kwistjoni u tal-fatturi li l-Perit Ray Demicoli ha in konsiderazzjoni ghall-fini ta' l-istima tieghu ta' €240,000 ghall-istess imsemmi fond, jirrizulta immedjatament evidenti li z-zewg Periti mhux qed jaqblu dwar il-kejl ossia l-*area* tal-fond. Filwaqt li l-Perit Ray Demicoli jghid li l-fond in kwistjoni ghandu *usable area* ta' 114m^2, il-Perit Buontempo jikkontendi li l-fond in kwistjoni ghandu *internal area* ta' 131 m^2 u external area ta' 12.7 m^2. Fir-Rapport taghha l-Assistent Tekniku tat-Tribunal, il-Perit Elena Borg Costanzi, ikkonstatat li l-fond in kwistjoni ghandu kejl ta' madwar 120m^2, kejl dan ferm qrib tal-*usable area* indikata mill-Perit Ray Demicoli, u a bazi ta' tali konstatazzjoni u diversi fatturi ohra kif minnha elenkati fir-Rapport taghha, tat stima tal-fond mertu ta' dawn il-proceduri fiz-zmien ta' l-akkwist fil-valur ta' €240,000[20]. Mistoqsija in eskussjoni mill-Kummissarju tat-Taxxi dwar kif wasalt ghall-kejl ta' 120m^2 ghall-fond in kwistjoni meta l-Perit Buontempo kien ta kejl ta'

[16] Fol. 59 sa' 66 tal-process fl-ismijiet "Peter Calamatta et v. Direttur Generali (Taxxi Interni) Rik. Nru. 78/12..
[17] Fol. 51 sa' 58 tal-process fl-ismijiet "Peter Calamatta et v. Direttur Generali (Taxxi Interni) Rik. Nru. 78/12.
[18] Fol. 67 u 68 tal-process fl-ismijiet "Peter Calamatta et v. Direttur Generali (Taxxi Interni) Rik. Nru. 78/12.
[19] Dok. "RD1" a fol. 73 tal-process fl-ismijiet "Peter Calamatta et v. Direttur Generali (Taxxi Interni) Rik. Nru. 78/12.
[20] Fol. 44 u 45 tal-process.

131m² bhala *internal area* u kejl ta' 12.7m² bhala *external area*[21], il-Perit Borg Costanzi iddikjarat li hija waslet ghal tali kejl mill-*floor plans* tal-fond esebiti mill-Perit Demicoli bhala Dok. "RD6" u Dok "RD7" a fol. 78 u 79 tal-process fl-ismijiet "Peter Calamatta et v. Direttur Generali (Taxxi Interni) Rik. Nru. 78/12[22].

Minn dan jirrizulta ghalhekk illi filwaqt li l-Perit Buontempo ha in konsiderazzjoni bhala l-kejl tal-fond in kwistjoni kejl bazat fuq komparazzjoni ma' l-appartamenti l-ohra fil-blokk, senjatament dak sovrastanti, konstatazzjoni din li mill-provi prodotti rrizultat ghal kollox erroneja, il-Perit Borg Costanzi hadet in konsiderazzjoni l-kejl attwali tal-fond in kwistjoni a bazi ta' pjanti ta' l-istess fond esebiti fl-atti tal-proceduri mill-Perit li ddisinja l-fond in kwistjoni, il-korrettzza ta' liema pjanti ma giet bl-ebda mod kontestata mill-Kummissarju tat-Taxxi. B'hekk ghandu jirrizulta li l-kejl attwali tal-fond, ossia *duplex apartment*, trasferit mis-socjetà Rikorrenti lill-konjugi Calamatta in forza tal-kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Marco Buttigieg datat 5 ta' April 2011, huwa ta' 120m² bil-konsegwenza ghalhekk li stima tal-Perit Alex Buontempo ta' €320,000 ibbazata fuq kejl ta' 131m² bhala *internal area* u ta' 12.7m² bhala *external area*, hija kjarament mhux biss erroneja izda anke eccessiva.

Fid-dawl ta' dan osservat ghalhekk isegwi li l-appell tas-socjetà Rikorrenti mid-Decizjoni ta' rifjut ta' l-oggezzjoni tal-Kummissarju tat-Taxxi datata 29 ta' Marzu 2012 u mill-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV120909 mahruga fil-konfront taghha, huwa gustifikat u b'hekk jisthoqq li jigi milqugh.

Ghal dawn ir-ragunijiet it-Tribunal jaqta' u jiddeciedi billi filwaqt li jichad l-eccezzjoni preliminari sollevata mill-Kummissarju tat-Taxxi in kwantu fit-23 ta' April 2012 is-socjetà Rikorrenti gustament intavolat il-proceduri odjerni fil-konfront tad-Direttur Generali (Taxxi Interni), jilqa' l-appell tas-socjetà Rikorrenti fil-mertu u konsegwentement ihassar u jirrevoka d-Decizjoni ta' rifjut ta' l-oggezzjoni tal-Kummissarju tat-Taxxi datata 29 ta' Marzu 2012 u l-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. 120909.

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

MAGISTRAT

DEPUTAT REGISTRATUR

---

[21] Mistoqsija Nru. 3 – Nota ta' Direttur Generali (Taxxi Interi) a fol. 113 tal-process fl-ismijiet "Peter Calamatta et v. Direttur Generali (Taxxi Interni) Rik. Nru. 78/12.

[22] Risposta Nru. 3 – Nota tal-Perit Elena Borg Costanzi a fol. 115 tal-process fl-ismijiet "Peter Calamatta et v. Direttur Generali (Taxxi Interni) Rik. Nru. 78/12.