



MALTA

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

Rikors Nru. 7/12VG

Angele Calleja

Vs

Kummissarju tat-Taxxi Interni

Illum 6 ta' Frar 2020

It-Tribunal,

Ra r-Rikors ipprezentat minn Angele Calleja fit-18 ta' Jannar 2012 permezz ta' liema titlob li t-Tribunal iħassar u jirrevoka d-deċiżjoni tal-Kummissarju tat-Taxxi Interni datata 19 ta' Diċembru 2011 u minflok jiddikjara li ebda taxxa, taxxa addizzjonali jew penali ma hi minnha dovuta lill-imsemmi Kummissarju u li l-avviżi kollha mibgħuta mill-Kummissarju in konnessjoni mat-talba refiribilmment għal IV113818 (IR(S)3124/2010) huma nulli, invalidi u mingħajr ebda effett fil-Liġi, bl-ispejjeż kontra l-Kummissarju tat-Taxxi Interni;

Ra d-dokumenti markati Dok. "A" sa' Dok. "E" annessi mar-Rikors promotur a fol. 9 sa' 46 tal-proċess;

Ra li fl-atti ta' dawn il-proċeduri l-Kummissarju tat-Taxxi Interni ma pprezentax Risposta formali għat-talba tar-Rikorrenti;

Ra li b'Digriet mogħti fit-12 ta' Novembru 2012 il-kawża giet differita *sine die*¹;

Ra li b'Digriet mogħti fid-29 ta' Novembru 2012 il-kawża reġgħet giet ri-appuntata²;

¹ Fol. 64 tal-proċess.

² Fol. 65 tal-proċess.

Ra li dawn il-proċeduri mxew u nstemgħu flimkien mal-proċeduri fl-ismijiet “Nicholas Calleja v. Kummissarju tat-Taxxi Interni” Rik. Nru. 8/12 u “Michael Calleja v. Kummissarju tat-Taxxi Interni” Rik. Nru. 9/12;

Sema' x-xhieda tar-Rikorrenti mogħtija waqt is-seduta tal-11 ta' April 2013³ u ra id-dokumenti markati Dok. “F” u Dok. “G” esebiti minnha permezz ta' Nota ippreżentata fit-23 ta' Mejju 2013 a fol. 77 sa' 93 tal-proċess u d-dokument markat Dok. “H” esebit permezz ta' Nota ppreżentata fl-10 ta' Ottubru 2013 a fol. 95 sa' 104 tal-proċess, ra l-affidavit tar-Rikorrenti u d-dokumenti annessi miegħu a fol. 106 sa' 157 tal-proċess, sema' x-xhieda ta' Robert Borg mogħtija waqt is-seduta tat-18 ta' Frar 2014⁴ u ra d-dokumenti esebiti minnu markati Dok. “RB1” sa' Dok. “RB3” a fol. 163 sa' 179 tal-proċess, sema' x-xhieda ta' Paul Falzon mogħtija waqt is-seduta tat-18 ta' Frar 2014⁵ u ra d-dokumenti markati Dok. “DG1” sa' “Dok. DG5” esebiti mid-Direttur Ġenerali (Taxxi Interni) permezz ta' Nota ppreżentata fit-18 ta' Frar 2014 a fol. 180 sa' 188 tal-proċess, sema' x-xhieda tal-Perit Tancred Mifsud mogħtija waqt is-seduta ta' l-4 ta' April 2014⁶;

Ra r-Relazzjoni ta' l-Assistent Tekniku tat-Tribunal il-Perit Elena Borg Costanzi a fol. 207 sa' 209 tal-proċess;

Ra l-mistoqsijiet in eskussjoni lill-Assistent Tekniku tat-Tribunal il-Perit Elena Borg Costanzi da parte tal-Kummissarju tat-Taxxi a fol. 214 tal-proċess u ra t-twegibiet tal-Perit Borg Costanzi għal dawn il-mistoqsijiet a fol. 215 tal-proċess;

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

Ra l-atti kollha tal-kawża;

Ikkonsidra:

In forza ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Marco Buttigieg datat 9 ta' Lulju 2009⁷ ir-Rikorrenti akkwistat mingħand is-soċjetà GWU Property Holdings Limited is-sub-utile dominju temporanju għaž-żmien li fadal minn disgħa u disgħin (99) sena dekoribbli mill-1 ta' Marzu 1954 tal-ħanut li jgħib l-isem “Junction 66” soġġett għaċ-ċens u sub-ċens annwu u temporaneju ta' €56.30, verso l-prezz ta' €228,278.59. Apparte minnhekk fuq l-imsemmi kuntratt ħallset lis-soċjetà Tlata Operations Limited is-somma ta' €2,329.37 rappreżentanti l-prezz taċ-ċessjoni tad-drittijiet ta' l-imsemmija soċjetà nascenti mill-konvenju datat 13 ta' Lulju 2006 in forza ta' liema l-imsemmija Tlata Operations Limited kienet intrabet li tixtri u takkwista mingħand is-soċjetà GWU Property Holdings Limited s-subutile dominju temporaneju tal-blokk bini inluż l-arja tiegħu bin-

³ Fol. 70 sa' 72 tal-proċess.

⁴ Fol. 192 sa' 195 tal-proċess.

⁵ Fol. 196 u 197 tal-proċess.

⁶ Fol. 199 sa' 202 tal-proċess.

⁷ Dok. “A” a fol. 9 sa' 23 tal-proċess.

numru uffiċjali 66 u 66A, Tower Road, Sliema, li minnu l-imsemmi hanut jiffirma parti.

Dan it-trasferiment gie komunikat lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni fl-24 ta' Lulju 2009⁸ u l-imsemmi Kummissarju għadda biex inkariga lill-Perit Tancred Mifsud għall-fini li jagħtih stima tal-valur reali tal-proprjetà trasferita fiż-żmien tat-trasferiment. Il-Perit Mifsud iddetermina li l-valur reali tal-hanut akkwistat mir-Rikorrenti fiż-żmien tat-trasferiment kien ta' €300,000⁹. A bażi ta' tali stima l-Kummissarju tat-Taxxi Interni hareġ Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV113818 datata 17 ta' Ġunju 2010 fil-konfront tar-Rikorrenti permezz ta' liema esiġa l-hlas tas-somma ta' €3,465 bħala taxxa fuq il-valur addizzjonali taxxabbli ta' €69,300, flimkien mas-somma ulterjuri ta' €3,465 rappreżentanti taxxa addizzjonali¹⁰.

Ir-Rikorrenti oġġezzjonat għal din il-Likwidazzjoni ta' Taxxa permezz ta' ittra datata 13 ta' Lulju 2010¹¹ in bażi għas-segwenti oġġezzjonijiet: *illi l-prezz dikjarat fil-kuntratt ta' bejgħ huwa l-prezz rejali miftiehem bejn il-partijiet u jirrifletti wkoll il-valur tal-proprjetà in kwisjoni fuq is-suq Malti. Illi l-fond in kwistjoni jikkonsisti f'hanut żgħir fi blokk ta' ħames sulari li huma prinċipalment residenzjali u li jinsabu ġewwa Tower Road, Sliema. Għalkemm il-location tal-fond huwa tajjeb fir-realtà il-fond in kwistjoni huwa limitat u jutilizza spazju f'ambjenti oħra fil-blokk imsemmi. Inoltre l-fond huwa soġġett għal ċens annwu u temporanju ta' sebgħa u ħamsin Euro u wieħed u sittin ċentenżmu (€57.61) għaž-żmien li fadal minn disgħa u disgħin (99) sena dekoribbli mill-1 ta' Marzu 1954, jiġifieri jittermina fis-sena 2053. Illi l-fond in kwistjoni gie akkwistat mill-General Workers Union wara li dawn kienu ħargu sejha għall-offerti. Il-fond u l-appartamenti sovrastanti kienu mikrija minn kumpannija Derby International Limited li hi kumpannija tar-raġel tal-appellant u liema kirja kellha wkoll impatt fuq il-valur tal-fond fis-suq. Illi l-prezz in kwistjoni huwa l-aħjar prezz possibbli fiċ-ċirkostanzi li l-bejjiegħa setgħu jgħibu għall-fond in kwistjoni. Għalhekk ma hemm ebda raġuni valida, tajba u/jew suffiċjenti għalfejn it-trasferiment premiss għandu jkun soġġett għall-imposizzjoni ta' taxxa addizzjonali kif deskritt fin-Notifika ta' Likwidazzjoni.*

Nonostante l-oġġezzjoni tar-Rikorrenti l-Perit Tancred Mifsud ikkonferma l-istima tiegħu għall-valur ta' €300,000 u b'hekk il-Kummissarju tat-Taxxi Interni, b'deċizzjoni mogħtija fid-19 ta' Diċembru 2011¹², ċaħad l-oġġezzjoni tar-Rikorrenti u kkonferma li l-valur reali tal-hanut akkwistat mir-Rikorrenti fiż-żmien tat-trasferiment kien ta' €300,000 u b'hekk ikkonferma li t-taxxa dovuta fuq il-valur addizzjonali taxxabbli tammonta għal €3,465 u li t-taxxa addizzjonali tammonta għal €3,465. Fid-19 ta' Diċembru 2011 il-Kummissarju tat-Taxxi Interni mill-ġdid hareġ Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV113818 fil-konfront tar-Rikorrenti

⁸ Dok. "DG1" a fol. 181 sa' 183 tal-proċess.

⁹ Dok. "DG2" a fol. 184 u 185 tal-proċess.

¹⁰ Dok. "M" a fol. 152 u 153 tal-proċess.

¹¹ Dok. "I" a fol. 153 u 154 tal-proċess.

¹² Fol. 30 sa' 32 tal-proċess.

permezz ta' liema reġa talab il-ħlas tas-somma ta' €3,465 bħala taxxa fuq il-valur addizzjonali taxxabli ta' €69,300, flimkien mas-somma ulterjuri ta' €3,465 rappreżentanti taxxa addizzjonali¹³.

Ir-Rikorrenti appellat mid-deċiżjoni tal-Kummissarju tat-Taxxi Interni u l-konsegwenti Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV113818 u titlob li l-istess jiġu mħassra u revokati u minflok jiġi dikjarat li ebda taxxa, taxxa addizzjonali jew penali ma hija minnha dovuta lill-Kummissarju u li l-avviżi kollha mibghuta lilha mill-Kummissarju in konnessjoni mat-talba refiribilment għal IV113818 (IR(S)3124/2010) huma nulli, invalidi u mingħajr ebda effett fil-Liġi.

Ir-Rikorrenti tibbaża l-appell tagħha mid-deċiżjoni tal-Kummissarju tat-Taxxi Interni tad-19 ta' Diċembru 2011 u l-konsegwenti Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV113818 fuq is-segwenti aggravji:

1. *Fl-ewwel lok ċertament fil-każ odjern ma rriżultax lill-Kummissarju appellat li fil-fatt u attwalment tħallas fuq l-att ammont li jikkorrispondi għall-istima mhejjija mill-espert imqabbad mill-istess Kummissarju. Dak li fil-fatt irriżulta lill-Kummissarju appellat huwa illi fuq l-att tħallset is-somma ta' €230,607.96 u ma hemm ebda prova li tħallas xi ammont superjuri għal din iċ-ċifra jew saħansitra li tħallset is-somma ta' €300,000. Kwindi, kwalsijasi ammont ta' taxxa jew taxxa addizzjonali jew penali mitluba qiegħdha tintalab fuq ammont ta' flus li fil-fatt qatt ma tħallas lill-venditur. Per di più, jekk l-appellanta tigi mgieġhla tħallas it-taxxa u taxxa addizzjonali kollha mitluba mill-Kummissarju intimat fuq ammont ta' flus li qatt ma tħallas fuq l-att, dan huwa aktar u aktar inekwu meta l-venditur min-naħa tiegħu ma jkun tħallas ebda taxxa fuq dan il-valur ineżistenti, u dan minkejja li l-Artikolu 52(3) u (4) jistipulaw li kwalsijasi taxxa u taxxa addizzjonali bħal dik pretiża mill-Kummissarju intimat fil-każ odjern hija r-responsabilità kemm tal-kompratur kif ukoll tal-venditur¹⁴.*
2. (A) *Illi fi kwalsiasi każ u mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-istima tal-valur tal-proprjetà magħmula mill-espert inkarigat mill-Kummissarju appellat u l-valur taxxabli addizzjonali kif stabbilit minnu huma eċċessivi. Irid jingħad illi l-proprjetà in kwistjoni giet akkwistata mill-appellanta mhux libera u franka iżda bħala soġġetta għal ċens. Terġa', l-istess proprjetà mhix soġġetta għal ċens perpetwu iżda saħansitra hija soġġetta għal ċens temporaneju li jfisser li skond il-konċessjoni originali dan iċ-ċens jiskadi fis-sena 2053, cioè biss 43 sena wara d-data tal-kuntratt. Dan apparti li l-appellanta tħallas ċens annwali fuq l-istess proprjetà u cioè li jsir pagament annwali minbarra l-prezz tat-trasferiment imħallas darba fuq il-kuntratt tad-9 ta' Lulju 2009, u kwindi l-prezz tat-trasferiment kellu wkoll jieħu in konsiderazzjoni l-fatt li għad iridu jsiru pagamenti perjodiċi ta' ċens fil-futur. Dan kollu kellu jittiehed in konsiderazzjoni meta wiehed iqis il-valur fis-suq ta' din il-proprjetà partikolari bħala soġġetta għal ċens temporanju. Anke l-*

¹³ Dok. "C" a fol. 28 u 29 tal-proċess.

¹⁴ Rikors promotur, fol. 2 tal-proċess.

Kap. 364 jiddistingwi bejn kompravendita u konċessjoni enfitewtika għall-fini ta' kif tigi kalkolata t-taxxa fuq dokumenti u trasferimenti. Aħseb u ara ċ-ċens jaffettwax il-valur tal-proprjetà fuq is-suq.

(B) Sal-mument tat-trasferiment, il-blokk kien ukoll soġġett għal kirja favur terzi ... u b'hekk dan kien fattur ieħor li kellu jittiehed in konsiderazzjoni meta wiehed jikkalkula l-prezz fis-suq ta' l-istess proprjetà. Din il-kirja kienet a favur tal-kumpanija Derby International Limited li hija kumpanija tal-familja ta' l-appellanta u kien għadu ma għalaqx it-terminu tal-lokazzjoni, li jfisser li Derby International Limited kien għad għandha drittijiet fuq il-proprjetà in kwistjoni naxxenti mill-kuntratt tat-22 ta' Marzu 1991. ... Fil-kuntratt tad-9 ta' Ġunju [recte: Lulju] 2009, il-kirja imsemmija giet rexissa u revokata, li jfisser illi meta l-appellanta xtrat il-proprjetà in kwistjoni Derby International Limited (il-kumpanija tal-familja ta' l-appellanta) kienet qiegħda titlef mid-drittijiet tagħha fuq il-kuntratt tad-9 ta' Ġunju [recte: Lulju] 2009 u kien biss minħabba din il-menomazzjoni ta' drittijiet li setgħet tigi trasferita l-proprjetà libera u franka. Li kieku x-xerrej finali kien xi hadd ieħor u Derby International Limited għazlet li ma titterminax il-lokazzjoni, il-proprjetà kienet bilfors tigi trasferita soġġetta għall-kirja favur terzi kwindi l-valur negozjabbli tal-proprjetà kien bħala proprjetà soġġetta għal kirja.

(Ċ) L-appellanta daħlet fin-negozju bħala ċessjonarja, jiġifieri l-prezz tal-bejgħ kien gie ffissat bejn il-venditur u ċ-ċedent, u dan meta ċ-ċedent ma kellux kirja favur tiegħu u seta' biss jixtri proprjetà bħala soġġetta għal kirja favur terzi. Fil-fatt fil-konvenju tat-13 ta' Lulju 2006, il-proprjetà giet deskritta bħala mikrija lil terzi persuni ... u l-prezz fis-suq ta' proprjetà simili ma setax kien oġġla minn dak li kien jidher fuq il-konvenju. Il-fatt li fuq l-att finali l-kirja giet xjolta kien biss minħabba li x-xerrej prospettiv ċeda d-drittijiet tiegħu fuq il-konvenju proprju favur ta' l-inkwilin, iżda l-inkwilin min-naħa tiegħu kien qiegħed inaqqas minn drittijiet oħra li huwa kellu naxxenti mill-kuntratt tal-kiri u għalhekk kien jaġħmel sens fir-realtà ekonomika li l-prezz ġust fis-suq jibqa' dak iffissat fuq il-konvenju.

(D) Wiehed irid iqis ukoll illi preċedentement il-proprjetà in kwistjoni kienet giet akkwistata mill-General Workers Union wara li nħarget sejha għal offerti. Wiehed irid iqis ukoll illi l-ħanut in kwistjoni ma għandu ebda potenzjal ta' żvilupp ulterjuri u għalhekk il-valur ġust u reali tiegħu fis-suq ma setax kien għoli esagerat. Inltre l-ħanut inxtara mill-appellanta għal nofs l-2009 meta l-prezzijiet tal-proprjetà immobbli fis-suq Malti ma tantx kienu sejrin tajjeb u għalhekk jekk l-appellanta ħallset €230,607.96 fuq l-att finali għal ħanut li mhux kbir dan ifisser li kienet ħallset somma mdaqqa fi żmien meta l-ħanut ma kienx ser iġib prezz superjuri fis-suq Malti w anke l-bejgħ fil-ħwienet kien waqa'. Barra minn hekk, il-valur taxxabbli jiġi determinat fil-mument ta' meta jsir it-trasferiment u jekk wara l-akkwist l-istess proprjetà toġħla fil-valur tagħha (jew minħabba li s-suq ikun sejjer aħjar jew minħabba l-intervent tal-kumpratur li jsebbahha jew jarredaha b'livell għoli) dan ma

jistax jiġi rifless fil-valutazzjoni mhejjija mill-Kummissarju intimat. Dawn il-fatturi kollha jirriflettu l-korrettezza tal-valur mogħti fuq l-att tat-trasferiment u jkomplu juru kemm hi inekwa, eżagerata u eċċessiva l-valutazzjoni magħmula għan-nom tal-Kummissarju intimat¹⁵.

3. Anke jekk biss għall-grazzja ta' l-argument il-valur indikat fl-att tat-trasferiment seta' kien anqas mill-valur fuq is-suq tal-proprjetà fiż-żmien tat-trasferiment, xorta waħda dik id-diskrepanza ma tista' tkun qatt daqshekk kbira li l-valur fis-suq jeċċedi l-valur mogħti fuq il-kuntratt b'aktar minn 15% jew li l-valur mogħti fuq il-kuntratt ikun inqas minn 85% tal-valur fis-suq ta' l-istess proprjetà. In vista tan-nuqqas ta' tali diskrepanza, kemm it-taxxa kif ukoll it-taxxa addizzjonali/penali mitluba mill-Kummissarju intimat ma jkunx dovuti stante illi ma jkunx ġew sodisfatti l-parametri ta' l-Artikolu 52 tal-Kap.364¹⁶.
4. L-avviż ta' rifjut mibgħut mill-Kummissarju appellat lill-appellanta naqas li jindika r-raġunijiet suffiċjenti li minhabba fihom l-appellat kien qiegħed jirrifjuta l-oġġezzjoni mressqa mill-appellanta. B'mod partikolari l-avviż u id-deċiżjoni annessa miegħu tad-19 ta' Diċembru 2011 naqsu li jindikaw kif intlaħqet iċ-ċifra ta' €300,000 bħala l-valur tal-proprjetà in kwistjoni. Lanqas biss jissemma min hu l-espert tekniku li l-Kummissarju qagħad fuq il-valutazzjoni tiegħu. Mhux hekk biss, iżda lanqas jissemma kif dan l-espert wasal għall-konklużjoni tiegħu u liema kienu l-konsiderazzjonijiet li a bażi tagħhom iddeċieda li l-valur imħallas fuq l-att ta' €230,607.96 kien inqas mill-valur fis-suq tal-proprjetà fiż-żmien meta sar it-trasferiment. Imkien ma jidher jekk dan l-espert għamilx xi spezzjoni tal-post. Fuq kollox ma giet notifikata lill-appellanta ebda kopja tal-valutazzjoni ta' l-espert u cioè l-appellanta qatt ma kellha l-opportunità li tara l-valutazzjoni ta' €300,000 biex tkun tista' tevalwaha u tikkumenta dwarha jew iġġib provi biex tirribattiha. B'hekk l-appellanta ma hix qegħda f'posizzjoni li tissalvagwardja d-drittijiet tagħha suffiċjentement minhabba illi l-baži ta' l-appellat tagħha ma jistax ikollha ċ-ċertezza dwar x'kunsiderazzjonijiet ħa jew naqas li jieħu l-appellat jew l-espert inkarigat minnu fid-deliberazzjoni tiegħu qabel ma wasal għar-rifjut ta' l-oġġezzjoni ta' l-appellanta. Illi l-appellanta qatt ma rċeviet ir-rapport ta' l-espert tekniku inkarigat mill-Kummissarju appellat li a baži tiegħu saret it-talba marbuta mar-referenza IV113818 (IR(S)3124/2010) u għalhekk ukoll l-appellanta qatt ma kienet f'posizzjoni li verament tissalvagwardja d-drittijiet tagħha billi qatt ma kienet f'posizzjoni li tkun taf eżattament x'qegħda tikkontesta. Għaldaqstant l-avviż ta' rifjut mibgħut mill-Kummissarju appellat huwa null u mingħajr ebda effett fil-liġi minhabba illi jisker il-prinċipji ta' ġustizzja naturali fil-konfront ta' l-appellanta u jonqos ukoll li jagħti raġunijiet suffiċjenti għall-istess deċiżjoni li jippermettu lill-appellanta li tirrispondi għall-istess, u dan anke bi ksur tad-dritt fundamentali ta' l-appellanta għal smiġħ xieraq. Kemm l-avviż ta' rifjut kif ukoll l-avviżi kollha preċedenti tal-Kummissarju appellat in konnessjoni

¹⁵ Rikors promotur, fol. 3 u 4 tal-proċess.

¹⁶ Rikors promotur, fol. 4 tal-proċess.

ma' l-istess talba IV113818 (IR(S)3124/2010) huma nulli, invalidi u minghajr ebda effett fil-ligi stante li n-nuqqas ta' l-appellat li jinnotifika lill-appellanta b'kopja tar-rapport u stima ta' l-espert inkarigat mill-appellat issarfu f'caħda lill-appellanta tad-dritt tagħha għal smiġħ xieraq u tal-prinċipji ta' ġustizzja naturali¹⁷.

Mill-atti proċesswali jirriżulta li f'dawn il-proċeduri l-Kummissarju tat-Taxxi Interni, illum Kummissarju tat-Taxxi, ma pprezentax risposta formali għall-appell tar-Rikorrenti mid-deċiżjoni tiegħu tad-19 ta' Diċembru 2011 u tal-konsegwenti Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV113818. Jiġi rilevati però li l-Kummissarju tat-Taxxi Interni pprezenta Risposta fl-atti tar-Rikors fl-ismijiet "Michael Calleja v. Kummissarju tat-Taxxi Interni" Rik. Nru. 9/12, fejn jopponi għall-appell ta' Calleja stante li d-deċiżjoni meħuda minnu u l-Likwidazzjoni ta' Taxxa magħmula minnu huma ġusti u saru skond il-Ligi. Dik ir-Risposta, a fol. 50 tal-proċess bir-Rik. Nru. 9/12, hekk kif jirriżulta anke mill-okkju ta' l-istess, hija kjarament intiża għal dawk il-proċeduri, għal dawn il-proċeduri u għall-proċeduri fl-ismijiet "Nicholas Calleja v. Kummissarju tat-Taxxi Interni" Rik. Nru. 8/12, iżda għal xi raġuni - u dana x'aktarx bi żvista - il-Kummissarju naqas milli jirreplika dik ir-Risposta fil-proċeduri odjerni.

Dawn il-proċeduri qed jinstemgħu flimkien mal-proċeduri fl-ismijiet "Nicholas Calleja v. Kummissarju tat-Taxxi Interni" Rik. Nru. 8/12 u "Michael Calleja v. Kummissarju tat-Taxxi Interni" Rik. Nru. 9/12 għar-raġuni li jirreferu għal Likwidazzjonijiet ta' Taxxa relattivi għall-akkwist ta' *units* fl-istess blokk da parte tar-Rikorrenti u wliedha, li kollha saru mingħand l-istess venditur, fl-istess ġurnata u bis-saħħa ta' l-istess att ta' trasferiment, ossia l-kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Marco Buttigieg datat 9 ta' Lulju 2009, u di fatti l-mertu ta' l-appelli mill-Likwidazzjonijiet ta' Taxxa mahruġa fil-konfront ta' kull wieħed mill-akkwistanti huwa l-istess. Fic-ċirkostanzi għalhekk ladarba l-Kummissarju tat-Taxxi Interni pprezenta Risposta formali fl-atti tal-proċeduri fl-ismijiet "Michael Calleja v. Kummissarju tat-Taxxi Interni" Rik. Nru. 9/12 li qed jinstemgħu flimkien mal-proċeduri odjerni u liema risposta jiġi ribadit kjarament hija intiża għal u pertinenti anke għall-proċeduri odjerni, it-Tribunal mhux se jqis lill-Kummissarju bħala kontumaċi f'dawn il-proċeduri anzi jqis li qed jikkontesta u jopponi l-appell tar-Rikorrenti stante li skontu d-deċiżjoni meħuda minnu u l-Likwidazzjoni magħmula minnu huma ġusti u saru skond il-Ligi.

Trattata din il-kwistjoni t-Tribunal ser jibda l-ewwel billi jittratta r-raba aggravju sollevat mir-Rikorrenti, u cioè l-aggravju dwar in-nullità ta' l-avviż ta' rifjut mibgħut lilha mill-Kummissarju tat-Taxxi Interni u ta' kull avviż preċedenti konċernanti il-Kont bin-Numru IV113818.

Ir-Rikorrenti tikkontendi li l-avviż ta' rifjut notifikat lilha huwa null in kwantu nieqes minn raġunijiet suffiċjenti in bażi għal liema l-Kummissarju tat-Taxxi Interni caħad l-oġġezzjoni tagħha mill-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru.

¹⁷ Rikors promotur, fol. 5 tal-proċess.

IV113818. Hija tibbaża tali kontestazzjoni fuq is-segwent: (i) l-avviż u d-deċiżjoni annessa miegħu datati 19 ta' Diċembru 2011 naqsu milli jindikaw kif intlaħqet iċ-ċifra ta' €300,000 bħala l-valur tal-proprjetà akkwistata minnha; (ii) imkien ma jissema isem l-Espert mahtur mill-Kummissarju tat-Taxxi Interni għall-fini li jagħti stima tal-valur reali tal-proprjetà akkwistata minnha fiż-żmien tat-trasferiment u lanqas biss hemm indikat jekk l-Espert aċċediex fil-fond in kwistjoni; u (iii) qatt ma nġhatat kopja tar-rapport ta' l-Espert mahtur mill-Kummissarju tat-Taxxi Interni biex tkun tista' teżminah u b'hekk tirribatti il-konsiderazzjonijiet magħmula minnu, bil-konsegwenza għalhekk li ma kenitx f'posizzjoni biex tissalvagwardja d-drittijiet tagħha.

Mill-atti proċesswali jirriżulta illi r-Rikorrenti giet notifikata b'Avviż ta' Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV113818 datat 19 ta' Diċembru 2011 permezz ta' liema giet infurmata mill-Kummissarju tat-Taxxi Interni li għandha tħallas is-somma ta' €3,465 bħala taxxa fuq il-valur addizzjonali taxxabbli ta' €69,300 flimkien mas-somma ulterjuri ta' €3,465 bħala penali in konnessjoni ma' l-akkwist tal-ħanut Junction 66 f'Tower Road, Sliema, in forza ta' kuntratt datat 9 ta' Lulju 2009. Flimkien ma' dak l-avviż ir-Rikorrenti giet notifikata ukoll bid-deċiżjoni ta' rifjut ta' oġġezzjoni mogħtija mill-Kummissarju tat-Taxxi Interni fid-19 ta' Diċembru 2011 fejn hemm appuntu jingħad illi: *by a deed drawn up in the acts of Notary Doctor of Laws Marco Buttigieg of the 9th July 2009, GWU Property Holdings Limited transferred to Angela Calleja, the temporary sub-utile dominium for the remaining period from 99 years which commenced on the 1st March 1954 of the shop named "Junction 66" as subject to the annual and temporary ground-rent of fifty six euro and thirty cents (€56.30) and forming part of a block of buildings numbered sixty six (66). This transfer was effected for the declared price of two hundred and twenty eight thousand, two hundred and seventy eight euro and fifty nine cents (€228,278.59) and including a cession of rights of two thousand, three hundred and twenty nine euro and thirty seven cents (€2,329.37), for an aggregate declared priced of two hundred and thirty thousand six hundred and seven euro and ninety six cents (€230,607.96). By Rule 3 of the Duty on Documents and Transfers Rules, 1993, it is established that the value of any property subject to duty under the Act "shall be the average price which such property would fetch if sold on the open market ..." and the value of the property "shall be the value of such property on the date of the said transfer inter vivos...". In determining the value of the immovable property transferred, the Commissioner has obtained the advice of his technical expert, who valued the said immovable property at three hundred thousand euro (€300,000). The Commissioner had no option other than to proceed with an assessment on the basis of the difference between the value of the immovable property in question as determined by him on technical advice and the declared price. At objection stage, reference was again made to the departmental engineer who, once again, confirmed his original valuation. On the other hand, transferee 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. As regards additional duty, this was imposed in terms of article 52(4) of the Duty on*

Documents and Transfers Act (Cap. 364), whereby the transferee shall be liable to pay an additional duty equal to the amount of estimated duty as determined by the Commissioner. The amount of additional duty properly chargeable in this case was €3,465. However, the Commissioner sees no valid reason to remit or reduce the additional duty incurred¹⁸.

A bażi ta' dawn il-konsiderazzjonijiet il-Kummissarju tat-Taxxi Interni ikkonkluda li: *Wherefore, the Commissioner, does not see any valid reason to cancel the assessment in question as desired by transferee and, in accordance with the provisions of article 56(3) of the Duty on Documents and Transfers Act, (Cap. 364), he does hereby determine the duty and additional duty payable by Angela Calleja in respect of the aforesaid transfer to be €3,465 and €3,465 respectively, for a total amount payable of €6,930.*

Minn qari tad-deċiżjoni ta' rifjut ta' oġġezzjoni jirrizulta immedjatament u kjarament evidenti li kuntrarjament għal dak pretiż mir-Rikorrenti fl-imsemmija deċiżjoni - in bażi għal liema nħareġ l-Avviż ta' Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV113818 fil-konfront tar-Rikorrenti - il-Kummissarju jagħti r-raġunijiet fuq liema ċaħad l-oġġezzjonijiet tar-Rikorrenti għall-Likwidazzjoni ta' Taxxa minnu maħruġa fil-konfront tagħha fis-17 ta' Ġunju 2010. Kemm-il darba r-Rikorrenti ma taqbilx mal-konsiderazzjonijiet tal-Kummissarju tat-Taxxi Interni u konsegwenti konkluzzjonijiet tiegħu, haġa li bla dubju ta' xejn għandha dritt tagħmel, ma jfissirx li d-deċiżjoni tal-Kummissarju ma hijiex ben motivata u ma fihix raġunijiet suffiċjenti in sostenn taċ-ċaħda ta' l-oġġezzjoni tagħha. Se mai r-Rikorrenti għandha d-dritt li tikkontesta dik id-deċiżjoni fil-mertu quddiem dan it-Tribunal, haġa li fil-fatt qed tagħmel bil-proċeduri odjerni.

Ir-Rikorrenti tikkontendi wkoll li mkien ma jissemma isem l-Espert mahtur mill-Kummissarju tat-Taxxi Interni sabiex jagħti stima tal-valur reali tal-proprietà mertu tal-kwistjoni u lanqas ma jissemma imkien jekk tali Espert effettivament aċċediex fuq il-fond qabel ma ħareġ l-istima tiegħu. Skontha dawn in-nuqqasijiet jirrendu d-deċiżjoni tal-Kummissarju tat-Taxxi Interni u konsegwenti avviż ta' Likwidazzjoni ta' Taxxa minnu maħruġa fil-konfront tagħha nulli. Fil-fehma tat-Tribunal però tali kontenzjoni tar-Rikorrenti hija għal kollox frivola u vessatorja in kwantu mill-provi prodotti jirrizulta li l-Perit inkarigat mill-Kummissarju tat-Taxxi Interni, il-Perit Tancred Mifsud, effettivament żamm aċċess fil-ħanut akkwistat mir-Rikorrenti bil-konsegwenza għalhekk li mhux talli l-Perit inkarigat effettivament żamm aċċess qabel ma ta l-istima tiegħu talli addirittura ir-Rikorrenti taf ben tajjeb min hu l-Espert inkarigat mill-Kummissarju. Tant inżamm tali aċċess u r-Rikorrenti kienet taf ben tajjeb min hu l-Espert inkarigat mill-Kummissarju tat-Taxxi li la fl-ittra ta' l-oġġezzjoni tagħha mill-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV113818 u lanqas fir-Rikors promotur ma tghid u tallega li l-istima tal-Perit inkarigat mill-Kummissarju kienet wahda *best of judgement* fejn allura kienet tkun ġustifikata il-kontenzjoni li ma kenitx taf min hu l-Espert inkarigat mill-Kummissarju.

¹⁸ Fol. 30 u 31 tal-proċess.

Ir-Rikorrenti tikkontendi wkoll li d-deċiżjoni tal-Kummissarju tat-Taxxi Interni u konsegwenti Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV113818 huma nulli in kwantu qatt ma rċeviet ir-rapport ta' l-Espert nominat mill-Kummissarju fuq liema in segwitu ġew ibbażati kemm id-deċiżjoni ta' rifjut ta' oġġezzjoni kif ukoll il-Likwidazzjoni ta' Taxxa. Hawn ukoll it-Tribunal ma jaqbilx mal-kontenzjoni tar-Rikorrenti għar-raġuni li filwaqt li huwa doveruż u fl-aħjar u l-ghola sens tal-gustizzja li l-Kummissarju jqiegħed lit-*taxpayer* f'posizzjoni li jiddefendi ruhu kif jixraq u b'mod adegwat fl-impunjattiva tiegħu ta' Likwidazzjoni ta' Taxxa maħruġa fil-konfront tiegħu, in-nuqqas ta' l-ghoti ta' tali rapport lit-*taxpayer* ma jista' qatt iwassal għan-nullità ta' l-Likwidazzjoni ta' Taxxa maħruġa fil-konfront tiegħu stante li jekk xejn l-ghoti ta' dak ir-rapport jista' se mai jevita appelli lil dan it-Tribunal bażati esklussivament fuq ir-raġuni domandanti sodisfazzjoni dwar kif tkun inħadmet u b'hekk inħarġet l-Likwidazzjoni ta' Taxxa fil-konfront tiegħu u xejn iktar.

Fid-dawl ta' dan kollu għalhekk it-Tribunal iqis li r-raba' aggravju sollevat mir-Rikorrenti dwar l-allegata nullità tad-deċiżjoni ta' rifjut ta' l-oġġezzjoni datata 19 ta' Diċembru 2011 u l-konsegwenti Likwidazzjoni ta' Taxxa IV113818 - li essenzjalment entrambe kkonfermaw il-Likwidazzjoni ta' Taxxa originali maħruġa fil-konfront tar-Rikorrenti - ma huwiex ġustifikat u b'hekk ma jisthoqxx li jiġi milqugh.

Trattat dan l-aggravju preliminari t-Tribunal ser jgħaddi biex jittratta l-appell fil-mertu u ser jibda l-ewwel billi jittratta l-ewwel aggravju ta' l-appell sollevat mir-Rikorrenti u cioè li d-deċiżjoni tal-Kummissarju tat-Taxxi Interni datata 19 ta' Diċembru 2011 u l-konsegwenti Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV113818 huma żbaljati għar-raġuni li *fil-każ odjern ma rriżultax lill-Kummissarju appellat li fil-fatt u attwalment tħallas fuq l-att ammont li jikkorrispondi għall-istima mhejjija mill-espert imqabbad mill-istess Kummissarju*¹⁹.

Fil-fehma tat-Tribunal dan l-aggravju huwa bbażat fuq interpretazzjoni għal kollox żbaljata kemm tad-deċiżjoni ta' rifjut ta' oġġezzjoni datata 19 ta' Diċembru 2011 kif ukoll tad-disposizzjonijiet tal-Liġi dwar it-taxxa dovuta fuq trasferimenti u dokumenti.

Jibda biex jiġi osservat li fid-deċiżjoni tiegħu l-Kummissarju tat-Taxxi Interni imkien ma jgħid li skontu l-valur li tħallas fuq dan it-trasferiment kien ta' €300,000 u mhux ta' €230,607.96 kif riżultanti mill-att ta' trasferiment fl-atti tan-Nutar Dottor Marco Buttigieg datat 9 ta' Lulju 2009. Mid-deċiżjoni tal-Kummissarju tat-Taxxi Interni kjarament jirriżulta li s-somma ta' €300,000 minnu determinata tirrappreżenta **l-valur li l-immobbli trasferit kien iġib fuq is-suq miftuħ fiż-żmien tat-trasferiment u mhux il-prezz effettivament imħallas għat-trasferiment ta' tali immobbli**. Fid-deċiżjoni appuntu jingħad illi: *By Rule 3 of the Duty on Documents and Transfers Rules*,

¹⁹ Para. 8(i) tar-Rikors promotur, fol. 2 tal-proċess.

1993, it is established that the value of any property subject to duty under the Act “shall be the average price which such property would fetch if sold on the open market ...” and the value of the property “shall be the value of such property on the date of the said transfer inter vivos...”. In determining the value of the immovable property transferred, the Commissioner has obtained the advice of his technical expert, who valued the said immovable property at three hundred thousand euro (€300,000).

Il-Liġi stess fl-Artikolu 32(1) tal-Kap. 364 tal-Liġijiet ta' Malta del resto tipprovdi li: *għandha tithallas fuq kull dokument u fuq kull sentenza, Digriet jew ordni ta' kull Qorti jew awtorità oħra legittima, li bihom haġa immobbli jew xi dritt reali fuq xi immobbli jiġi trasferit lil xi persuna u fuq kull dikjarazzjoni magħmula skond l-artikolu 33, għar-rigward ta' persuni li minnhom jorigina t-trasferiment causa mortis li mietu fi jew wara t-23 ta' Novembru 1999, taxxa ta' ħames euro (5) għal kull mitt euro (100) jew parti minnha ta' l-ammont jew tal-valur ta' **dak li jingħata bil-ħlas tal-haġa trasferita jew tal-valur ta' dik il-haġa, liema jkun l-akbar***²⁰. L-Artikolu 10(1) ta' l-imsemmi artikolu tal-Liġi wkoll jipprovdi li: *salv id-disposizzjonijiet ta' l-artikolu 52, meta fil-fehma tal-Kummissarju l-valur espress jew dikjarat f'xi dokument ikun inqas mill-valur reali fiż-żmien ta' l-eżekuzzjoni tad-dokument, huwa għandu jgħaddi biex jiddeċiedi b'ordni bil-miktub l-ammont tat-taxxa dovuta u għandu jagħmel stima skond il-każ.*

Mill-Liġi stess joħroġ għalhekk illi indipendentment mill-prezz effettivament imħallas għat-trasferiment ta' l-immobbli, it-taxxa fuq dokumenti u trasferimenti tithallas fuq l-ogħla valur bejn il-valur/prezz dikjarat għall-immobbli u l-valur ta' l-immobbli fuq is-suq miftuħ. Minn dan isegwi għalhekk li il-fatt waħdu li r-Rikorrenti ma ħallsitx is-somma ta' €300,000 għall-akkwist tal-ħanut Junction 66 f'Tower Road, Sliema, imma ħallset ammont inqas minn hekk, ma jirrendix id-deċiżjoni tal-Kummissarju tat-Taxxi Interni datata 19 ta' Diċembru 2011 u l-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV113818 żbaljati u ingusti.

Ir-Rikorrenti tikkontendi wkoll li jekk hija tiġi mġieghla tħallas it-taxxa u taxxa addizzjonali kollha mitluba mill-Kummissarju tat-Taxxi fuq ammont ta' flus li qatt ma tħallas, is-sitwazzjoni inekwa fil-konfront tagħha se tkompli tiżdied u tiggrava għaliex il-venditur ma huwa qed jiġi kostrett iħallas ebda taxxa fuq tali valur ineżistenti minkejja l-fatt li skond l-Artikolu 52(3) u (4) tal-Kap. 364 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-responsabilità għall-ħlas ta' taxxa u taxxa addizzjonali pretiżi mill-Kummissarju hija kemm tal-kompratur kif ukoll tal-venditur.

L-Artikolu 52(1), (3) u (4) tal-Kap. 364 tal-Liġijiet ta' Malta pertinenti għall-każ in eżami u kif applikabbli fiż-żmien rilevanti għal dawn il-proċeduri kien jipprovdi li: (1) *Meta l-Kummissarju jkun sodisfatt li l-prezz jew dak li jkollu jingħata bi ħlas jew valur għal immobbli kif dikjarat f'kuntratt ta' trasferiment jew f'dikjarazzjoni ta' trasferiment causa mortis magħmula skond l-artikolu 33, ikun*

²⁰ Enfasi tat-Tribunal.

inqas minn ħamsa u tmenin fil-mija tal-valur reali jew ta' dak li jkollu jingħata bi ħlas kif stabbilit mill-Kummissarju jew ikun inqas minn dak li jkollu jingħata bi ħlas li jirriżulta lill-Kummissarju li jkun fil-fatt tħallas ma' l-att jew meta dikjarazzjoni li kellha ssir skond l-artikolu 33 ma tkunx saret, huwa għandu jgħaddi biex jiddeċiedi b'ordni bil-miktub l-ammont ta' taxxa dovuta fuq id-differenza bejn il-valur jew dak li jkollu jingħata bi ħlas dikjarat fil-kuntratt u l-valur ta' dak li jkollu jingħata bi ħlas għall-immobbli kif stabbilit jew kif jirriżulta lill-Kummissarju li jkun attwalment tħallas jew it-taxxa li kellha tithallas fuq dikjarazzjoni skond il-każ u għandu jagħmel stima skond il-każ; ... (3) Fi trasferiment inter vivos il-persuna li tittrasferixxi u dik li tirċievi t-trasferiment għandhom ikunu responsabbli in solidum għall-ħlas tat-taxxa dovuta msemmija f'dan l-artikolu; (4) Meta l-Kummissarju jkun stabilixxa li l-valur ta' l-immobbli kif dikjarat fl-att ta' trasferiment jew f'dikjarazzjoni ta' trasferiment causa mortis ikun inqas minn ħamsa u tmenin fil-mija tal-valur reali jew ta' dak li jkollu jingħata bi ħlas kif stabbilit fis-subartikolu (1) jew meta fil-fehma tal-Kummissarju l-kuntratt ta' trasferiment jew l-att ta' dikjarazzjoni magħmulin skond l-artikolu 33 ta' dan l-Att ma jkunux jirriflettu il-kondizzjonijiet veri tat-trasferiment, il-persuna li tittrasferixxi fi trasferiment inter vivos u l-persuna li tirċievi t-trasferiment għandhom iħallsu taxxa addizzjonali li tkun daqs l-ammont ta' taxxa stmata mill-Kummissarju kif imsemmi qabel...

Minn dawn il-provvedimenti tal-Liġi jirriżulta li t-taxxa addizzjonali determinata u kalkolata mill-Kummissarju tat-Taxxi skond l-Artikolu 52(4) tal-Kap.364 tal-Liġijiet ta' Malta hija dovuta **sia mill-kompratur kif ukoll mill-venditur**, filwaqt illi t-taxxa determinata mill-Kummissarju skond is-subartikolu (1) ta' l-imsemmi artikolu tal-Liġi, ossia t-taxxa fuq il-valur addizzjonali taxxabbli, hija dovuta **mill-kompratur u mill-venditur solidament bejniethom**. A tenur ta' l-Artikolu 1094 tal-Kap.16 tal-Liġijiet ta' Malta: *l-obbligazzjoni hija in solidum għad-debituri meta huma kollha obbligati għall-istess ħaġa, b'mod li kull wieħed minnhom jista' jiġi mgiegħel għall-ħlas tad-dejn kollu, u li l-ħlas magħmul minn wieħed minnhom jehles lill-oħrrajn lejn il-kreditur* u a tenur ta' l-Artikolu 1096 tal-Kap.16 tal-Liġijiet ta' Malta: *il-kreditur jista' jdur kontra kull min irid mid-debituri in solidum, b'għażla tiegħu, mingħajr ma d-debitur ikun jista' jopponi l-benefiċċju tal-qsim ta' l-obbligazzjoni*. Fid-dawl ta' dawn il-provvedimenti tal-Liġi u l-prinċipji ġuridiċi li jirriżultaw minnhom u b'mod partikolari fid-dawl tas-solidarjetà riżultanti mill-Artikolu 52(3) tal-Kap. 364 tal-Liġijiet ta' Malta u l-import ġuridiku ta' tali solidarjetà bejn il-kompratur u l-venditur għal dak li jirrigwarda t-taxxa fuq il-valur addizzjonali taxxabbli, ma huwiex minnu li l-Kummissarju tat-Taxxi Interni qed jimxi b'mod inekwu fil-konfront tar-Rikorrenti għaliex qed jesigi mingħandha ħlas tat-taxxa fl-ammont ta' €3,465 u taxxa addizzjonali fl-ammont ta' €3,465 relattivament għall-akkwist tal-ħanut Junction 66 f'Tower Road, Sliema.

Fil-fehma tat-Tribunal għalhekk l-ewwel aggravju fuq liema r-Rikorrenti tibbaża l-appell tagħha mid-deċiżjoni tal-Kummissarju tat-Taxxi Interni datata 19 ta'

Diċembru 2011 u l-konsegwenti Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV113818 ma huwiex ġustifikat u bħala tali ma jisthoqqux li jiġi milqugħ.

Fit-tieni aggravju ta' l-appell tagħha r-Rikorrenti tikkontendi li l-valur addizzjoanli taxxabli kif determinat mill-Kummissarju tat-Taxxi Interni huwa eċċessiv stante li: (i) il-proprjetà ma ġietx akkwistata libera u franka iżda hija soġġetta għal ċens temporaneju; (ii) il-blokk li minnu jiffirma parti l-hanut akkwistat minnha, inkluż l-istess hanut, kien mikri lil terzi senjatament lis-soċjetà Derby International Limited, li hija soċjetà tal-familja tar-Rikorrenti stess; (iii) hija ma kellha l-ebda sehem fl-iffissar tal-prezz għat-trasferiment tal-proprjetà stante li hija dahlet bħala cessjonarja tad-drittijiet ta' terzi, ossia tas-soċjetà Tlata Operators Limited; (iv) il-proprjetà in kwistjoni ġiet akkwistata mill-General Workers Union wara sejha għall-offerti; u (v) il-hanut in kwistjoni ma għandu l-ebda potenzjal ta' żvilupp ulterjuri, ġie akkwistat fi żmien meta s-suq Malti ma kienx sejjer tajjeb u siccome l-valur tal-proprjetà jiġi ffissat fiż-żmien tat-trasferiment, l-istess ma jieħux in konsiderazzjoni spejjeż eventwali li il-kompratur jista' jidhol għalihom biex jagħmel miljoramenti fil-proprjetà in kwistjoni.

It-Tribunal jibda billi josserva li l-fatt li r-Rikorrenti ssubentrat permezz ta' ċessjoni ta' drittijiet f'konvenju pattwit bejn Tlata Operators Limited u s-soċjetà GWU Property Holdings Limited, b'dana għalhekk li l-prezz tat-trasferiment ġie iffissat minnhom bl-ebda involviment da parte tagħha, ma huwiex fatt materjali għall-finijiet tal-valur reali tal-proprjetà trasferita fiż-żmien tat-trasferiment. Apparte l-fatt li *qua* cessjonarja tad-drittijiet ta' Tlata Operators Limited fuq il-konvenju mas-soċjetà GWU Property Holdings Limited, ir-Rikorrenti effettivament dahlet fil-posizzjoni ġuridika, attiva u passiva tal-kompratur, ossia tas-soċjetà Tlata Operators Limited, ir-Regolament 3(2) tar-Regoli dwar Taxxa fuq Dokumenti u Trasferimenti, Legislazzjoni Sussidjarja 364.06, 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, wara li jitqiesu ċ-ċirkostanzi kollha li jolqtu lil dik il-proprjetà*. Minn dan il-provvediment tal-Liġi joħroġ ċar li l-valur tal-proprjetà huwa effettwat miċ-ċirkostanzi materjali tal-proprjetà nnifisha u mhux mill-mod kif il-kompratur attwali seta' effettivament akkwista d-dritt li jixtri l-proprjetà in kwistjoni.

In kwantu rigwarda ċ-ċirkostanzi materjali li jeffettwaw il-proprjetà trasferita, mix-xhieda tal-Perit Tancred Mifsud, il-Perit inkarigat mill-Kummissarju tat-Taxxi Interni biex jagħti stima tal-hanut akkwistat mir-Rikorrenti fiż-żmien tat-trasferimenti, jirriżulta li huwa wasal għall-valur ta' €300,000 billi zamm aċċess fil-fond, ha in konsiderazzjoni l-posizzjoni (location) tal-fond u anke l-fatt li l-istess hanut huwa soġġett għal ċens temporaneju. Fir-rigward huwa xehed illi: *dan huwa hanut commercial area f'Tower Road, f'Tas-Sliema. Fil-kummenti li jiena nizzilt f'Dok. 185 nizzilt illi it is a prime commercial area. Biex nagħtikom idea qiegħed faċċata ta' Joinwell ħarira iżjed lejn il-Preluna, biex ikollkom idea tal-location, Junction 66 mingħalija jismu u qabel ma ħriġt il-valur ta' kemm*

jiswa fis-suq ħadt in konjizzjoni d-declaration illi ssottometta n-Nutar fl-att tal-kuntratt li kien anness mal-file tiegħi meta jiena għamilt l-inspection fosthom iċ-ċens illi kien hemm ... Mistoqsi x'fatturi oħra ħa in konsiderazzjoni apparte l-lokalità tal-ħanut, il-Perit Mifsud iddikjara: il-fattur illi huwa f'prime location huwa l-fattur primarju ta' liema rata jiena għandi napplika biex noħroġ il-valur tal-proprjetà. Kif semmejt qabel ukoll fattur determinanti wkoll fir-rata kienet iċ-ċens li kellu sugġett għalih il-proprjetà illi jiskadi fit-2053/2054²¹.

Mill-istess xhieda tal-Perit Mifsud però jirriżulta li kien hemm fatturi partikolari u, fil-fehma tat-Tribunal, determinanti li ma ġewx ikkunsidrati minnu. Fir-rigward huwa ddikjara li: *l-ittra ta' oġġezzjoni qiegħda ppreżentata hawnhekk. Meta jiena rajt l-ittra ta' l-oġġezzjoni, ħa naqra xi ktibt f'minute 4 fil-file illi hemm fid-dipartiment "After taking into account contents of red one (ir-red one hija l-objection letter ta' Dr. John Refalo) I confirm my previous valuation of 300,000 euros." Jigifieri jiena rajt il-kontenut ta' l-ittra illi semma l-avukat. L-avukat fl-objection letter tiegħu, biex il-Qorti tkun taf ukoll, semmiet fattur illi jiena ma ħadtux in konsiderazzjoni waqt il-valuation tiegħi. Number one ma kienx fid-description tal-kuntratt illi ppreżenta l-istess nutar li insinwa l-kuntratt, fil-paragrafu ta' qabel ta' l-aħħar fred one ta' l-objection letter ta' l-avukat, il-fond in kwistjoni ġie akkwistat mill-General Workers Union wara li dan kien ħareġ sejha għall-offerti. Il-fond u l-appartamenti sovrastanti kienu mikrija minn kumpanija Derby International Limited li hi kumpanija tar-raġel ta' l-appellant u liema kirja kellha wkoll impatt fuq il-valur tal-fond fis-suq. L-impatt tal-valur fis-suq għaliex kien sugġett tal-kirja ma kienx ittieħed fil-compilation tiegħu. In-nutar fid-declaration tiegħu kkonferma li kellu ċens però kkonferma wkoll illi l-bqija huwa liberu. Ha naqralek x'qal eżatt: "Bħala soġġett għal ċens annwali temporanju ta' 337 euros, mill-bqija liberu u frank bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tiegħu, inkluż l-arja libera tiegħu u s-sottoswol liberu tiegħu". Jigifieri fid-declaration tan-nutar illi għamel fis-submission tal-kuntratt meta nsinwah, din kitibha n-nutar stess jigifieri in-nutar qed jikkonferma li ma kienx sugġett għall-kijra. In-nutar ikkonferma li kien liberu jigifieri issa jekk kienx hemm affarijiet oħra jiena ma stajtx neħodhom għax jiena kopja tal-kuntratt ma jkollix. Jiena nimxi fuq id-declaration li jippreżenta n-Nutar²².*

Mill-provi prodotti jirriżulta li in forza ta' ftehim fl-atti tan-Nutar Dottor Marco Burlò datat 22 ta' Marzu 1991, is-soċjetà Derby International Limited ħadet mingħand is-soċjetà Untours Limited, l-aventi causa tas-soċjetà GWU Property Holding Limited²³, b'titolu ta' lokazzjoni *the block of buildings situated at Tower Road, Sliema, consisting of one basement, one ground floor and four flats, having two doors on the said road, numbered sixty six (66) and sixty six A (66A),* għall-perijodu ta' wieħed u għoxrin sena dekoribbli mill-1 ta' Lulju 1991²⁴. Il-

²¹ Vide xhieda mogħtija waqt is-seduta ta' l-4 ta' April 2014, fol. 199 sa' 202 tal-proċess.

²² Vide xhieda mogħtija waqt is-seduta ta' l-4 ta' April 2014, fol. 199 sa' 202 tal-proċess.

²³ Dok. "C" a fol. 124 sa' 127 tal-proċess.

²⁴ Dok. "B" a fol. 113 sa' 123 tal-proċess.

hanut mertu ta' dawn il-proċeduri effettivament jifforma parti mill-blokk bini mikri mis-soċjetà Derby International Limited.

Mill-provi prodotti mir-Rikorrenti²⁵ jirriżulta li s-shareholders tas-soċjetà Derby International Limited huma Claude Calleja, ir-raġel tar-Rikorrenti, li għandu 1 Ordinary B share, u s-soċjetà A.M. Holdings Limited, li għandha 80,000 Ordinary A shares u 3,999 Ordinary B shares. Is-soċjetà A.M. Holdings Limited - majority share holder fis-soċjetà Derby International Limited - a sua volta għandha bħala sole shareholder lir-Rikorrenti. Minn dan kollu għalhekk jirriżulta li fl-aħħar mill-aħħar ir-Rikorrenti kienet - tramite s-soċjetajiet tagħha - l-inkwilin tal-hanut minnha eventwalment akkwistat bil-kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Marco Buttigieg datat 9 ta' Lulju 2009 u kien b'konsegwenza ta' dan l-akkwist - fejn kien hemm il-fużjoni tal-persuna tas-sid mal-persuna ta' l-inkwilin - li l-fond ġie trasferit liberu u frank.

L-akkwist tal-hanut in kwistjoni da parte ta' l-inkwilin huwa fil-fehma tat-Tribunal fattur li jikkostitwixxi ċirkostanza li tolqot il-proprjetà trasferita u dan in kwantu kjarament timpinġi fuq il-valur tal-proprjetà siccome l-fond fl-aħħar mill-aħħar kien okkupat minn inkwilin b'titolu ta' lokazzjoni validu, u għalhekk kellu jittiehed in konsiderazzjoni mill-Perit Mifsud, iktar u iktar meta kien parti ċentrali ta' l-oġġezzjoni tar-Rikorrenti għall-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV113818 mahruġa fil-konfront tagħha fis-17 ta' Gunju 2010. Ladarba dan il-fattur hekk determinanti u ċentrali għall-valur tal-proprjetà ma ġiex ikkunsidrat mill-Perit Tancred Mifsud - kif del resto minnu stess ikkonfermat - għandu jirriżulta li l-istima minnu mogħtija ta' €300,000 hija waħda eċċessiva.

Konferma ta' l-eċċessività ta' l-istima tal-Perit Tancred Mifsud tirriżulta wkoll mir-Relazzjoni ta' l-Assistent tat-Tribunal, il-Perit Elena Borg Costanzi li wara illi żammet aċċess fil-fond, ikkunsidrat id-daqs tal-fond, il-fatt li huwa espost hafna, il-lokalità u l-potenzjal tal-fond, u anke hadet konjizzjoni tal-provi u xhieda fil-proċess - u b'hekk il-fatt li l-fond ġie akkwistat mill-inkwilin ta' l-istess fond - waslet għall-konklużjoni li l-valur tal-fond fiż-żmien ta' l-akkwist, cioè fl-2009, huwa ta' €250,000²⁶.

Fid-dawl ta' dawn il-fatti u ċirkostanzi kollha t-Tribunal huwa tal-fehma li l-valur li realment jirrispekkja l-valur tal-hanut akkwistat mir-Rikorrenti fiż-żmien tat-trasferiment huwa dak ta' **€250,000** determinat mill-Assistent Tekniku tat-Tribunal il-Perit Elena Borg Costanzi u dana billi, jiġi ribadit, fost affarijiet oħra jirrispekkja l-fatt li l-hanut effettivament ġie akkwistat mill-inkwilin ta' l-istess hanut. Raġġunta din il-konklużjoni t-Tribunal ma jistax u ma għandux b'mod awtomatiku jgħaddi biex jilqa' l-appell tar-Rikorrenti u dana billi a tenur ta' l-Artikolu 58(4) tal-Kap. 364 tal-Liġijiet ta' Malta *bla ħsara għad-disposizzjonijiet tas-subartikolu (3), it-Tribunal għandu jikkonferma, inaqqas, iżid jew jannulla l-likwidazzjoni jew jagħmel dak l-ordni dwarha li jidhirlu xieraq, iżda kull*

²⁵ Dok. "A" a fol. 109 sa' 112 tal-proċess.

²⁶ Fol. 207 sa' 209 tal-proċess.

tnaqqis jew zieda bħal dawk jistgħu jsiru biss dwar dawk il-kapijiet tad-deċiżjoni tal-Kummissarju li kontra tagħhom ikun sar l-appell.

Fid-dawl ta' dan il-provvediment tal-Liġi t-Tribunal għandu jiddetermina jekk ir-Rikorrenti hijiex jew tistax tkun soġġetta għall-ħlas ta' taxxa u taxxa addizzjonali ai termini tal-Liġi, senjatament ai termini ta' l-Artikolu 52 tal-Kap.364 tal-Liġijiet ta' Malta, kif del resto minnha stess ikkunsidrat fit-tielet aggravju ta' l-appell tagħha.

L-Artikolu 52(1) tal-Kap. 364 tal-Liġijiet ta' Malta jipprovdi b'mod ċar li *taxpayer* jista' jkun asoġġettat għall-ħlas ta' taxxa ulterjuri - u eventwalment a tenur tas-subartikolu (4) ta' l-istess imsemmi artikolu tal-Liġi għall-ħlas ta' taxxa addizzjonali - kemm-il darba l-valur dikjarat ikun inqas minn 85% tal-valur reali tal-proprietà, f'dan il-każ €250,000. 85% ta' €250,000 jammonta għal €212,500 li huwa inqas mis-somma ta' €230,607.96 dikjarata fl-att ta' trasferiment. Konsegwentement għalhekk u fid-dawl ta' dak provdut fl-Artikolu 52 tal-Kap. 364 tal-Liġijiet ta' Malta r-Rikorrenti ma hijiex u ma għandhiex tkun asoġġettata għall-ħlas ta' taxxa ulterjuri u taxxa adizzjonali in kwantu l-valur dikjarat fl-att ta' trasferiment ma huwiex inqas minn 85% tal-valur reali determinat mit-Tribunal.

Fid-dawl ta' dan kollu osservat għalhekk jirriżulta li t-tieni u t-tielet aggravji fuq liema r-Rikorrenti tibbaża l-appell tagħha mid-deċiżjoni ta' rifjut ta' oġġezzjoni datata 19 ta' Diċembru 2011 u mill-konsegwenti Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV113818 huma ġustifikati u b'hekk jisthoqq li jiġu milqugħa.

Għal dawn ir-raġunijiet it-Tribunal jaqta' u jiddeċiedi billi filwaqt li jiċhad l-ewwel u r-raba' aggravji fuq liema r-Rikorrenti tibbaża l-appell tagħha mid-deċiżjoni ta' rifjut ta' oġġezzjoni datata 19 ta' Diċembru 2011 u mill-konsegwenti Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV113818, jilqa' t-tieni u t-tielet aggravji ta' l-appell tagħha, jiddikjara li l-istima tal-Perit Tancred Mifsud inkarigat mill-Kummissarju tat-Taxxi għall-fini li jagħti stima tal-valur reali tal-proprietà akkwistata mir-Rikorrenti fiż-żmien tat-trasferiment, hija eċċessiva u konsegwentement iħassar u jirrevoka d-deċiżjoni ta' rifjut ta' oġġezzjoni datata 19 ta' Diċembru 2011 u l-konsegwenti Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV113818.

L-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri għandhom jiġu sopportati interament mill-Kummissarju tat-Taxxi.

MAĠISTRAT

DEPUTAT REĠISTRATUR