



MALTA

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

Rikors Nru. 8/12VG

Nicholas Calleja

Vs

Kummissarju tat-Taxxi Interni

Illum 6 ta' Frar 2020

It-Tribunal,

Ra r-Rikors ipprezentat minn Nicholas Calleja fit-18 ta' Jannar 2012 permezz ta' liema jitlob li t-Tribunal ihassar u jirrevoka d-decizjoni tal-Kummissarju tat-Taxxi Interni datata 19 ta' Diċembru 2011 u minflok jiddikjara li ebda taxxa, taxxa addizzjonali jew penali ma hi minnu dovuta lill-imsemmi Kummissarju u li l-avviżi kollha mibghuta mill-Kummissarju in konnessjoni mat-talba refiribilment għal IV113820 (IR(S)3126/2010) huma nulli, invalidi u mingħajr ebda effett fil-Ligi, 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' 44 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 reggħet giet ri-appuntata²;

Ra li dawn il-proċeduri mxew u nstemgħu flimkien mal-proċeduri fl-ismijiet "Angele Calleja v. Kummissarju tat-Taxxi Interni" Rik. Nru. 7/12 u "Michael Calleja v. Kummissarju tat-Taxxi Interni" Rik. Nru. 9/12;

¹ Fol. 60 tal-proċess.

² Fol. 61 tal-proċess.

Sema' x-xhieda ta' Angele Calleja mogħtija waqt is-seduta tal-11 ta' April 2013³ u ra id-dokumenti markati Dok. "F" u Dok. "G" esebiti minnha permezz ta' Nota ipprezentata fit-23 ta' Mejju 2013 a fol. 77 sa' 93 tal-proċess fl-ismijiet "Angele Calleja v. Kummissarju tat-Taxxi Interni" Rik. Nru. 7/12 u d-dokument markat Dok. "H" esebiti permezz ta' Nota pprezentata fl-10 ta' Ottubru 2013 a fol. 95 sa' 104 tal-proċess fl-ismijiet "Angele Calleja v. Kummissarju tat-Taxxi Interni" Rik. Nru. 7/12, ra l-affidavit ta' Angele Calleja u d-dokumenti annessi miegħu a fol. 106 sa' 157 tal-proċess fl-ismijiet "Angele Calleja v. Kummissarju tat-Taxxi Interni" Rik. Nru. 7/12, 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 fl-ismijiet "Angele Calleja v. Kummissarju tat-Taxxi Interni" Rik. Nru. 7/12, 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 pprezentata fit-18 ta' Frar 2014 a fol. 78 sa' 88 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. 92 u 93 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. 97 tal-proċess u ra t-twegġibiet tal-Perit Borg Costanzi għal dawn il-mistoqsijiet a fol. 98 tal-proċess;

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

Ra l-atti kollha tal-kawza;

Ikkonsidra:

In forza ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Marco Buttigieg datat 9 ta' Lulju 2009⁷ ir-Rikorrent akkwista mingħand is-soċjetà GWU Property Holdings Limited is-subutile dominju temporanju għaż-żmien li fadal minn disgħa u disgħin (99) sena dekoribbli mill-1 ta' Marzu 1954 tal-flat internament markat bin-numru wieħed, soġġett għaċ-ċens u sub-ċens annwu u temporaneju ta' €56.30, verso l-prezz ta' €81,528.07. Apparte minnhekk fuq l-imsemmi kuntratt hallas lis-soċjetà Tlata Operations Limited is-somma ta' €1,164.69 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-numru uffiċjali 66 u 66A, Tower Road, Sliema, li minnu l-imsemmi appartament jiffirma parti.

³ Fol. 70 sa' 72 tal-proċess fl-ismijiet "Angele Calleja v. Kummissarju tat-Taxxi Interni" Rik. Nru. 7/12.

⁴ Fol. 192 sa' 195 tal-proċess fl-ismijiet "Angele Calleja v. Kummissarju tat-Taxxi Interni" Rik. Nru. 7/12.

⁵ Fol. 196 u 197 tal-proċess fl-ismijiet "Angele Calleja v. Kummissarju tat-Taxxi Interni" Rik. Nru. 7/12.

⁶ Fol. 199 sa' 202 tal-proċess fl-ismijiet "Angele Calleja v. Kummissarju tat-Taxxi Interni" Rik. Nru. 7/12.

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

Dan it-trasferiment ġie 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 ta' l-appartament akkwistat mir-Rikorrent fiż-żmien tat-trasferiment kien ta' €120,000⁹. A bażi ta' tali stima l-Kummissarju tat-Taxxi Interni ħareġ Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV113820 datata 17 ta' Ġunju 2010 fil-konfront tar-Rikorrent permezz ta' liema esiga l-ħlas tas-somma ta' €1,865 bħala taxxa fuq il-valur addizzjonali taxxabbli ta' €37,300, flimkien mas-somma ulterjuri ta' €1,865 rappreżentanti taxxa addizzjonali.

Ir-Rikorrent oġġezzjona għal din il-Likwidazzjoni ta' Taxxa permezz ta' ittra datata 13 ta' Lulju 2010¹⁰ 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'appartament zġħir fi blokk ta' ħames sulari li jinsab ġewwa Tower Road, Sliema. Għalkemm il-location tal-fond huwa tajjeb fir-realtà il-fond in kwistjoni huwa limitat u ma jipprestax ruħu għal użu kummerċjali u ma huwiex tali li jista' jiġi żviluppat. Inoltr 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 ġie akkwistat mill-General Workers Union wara li dawn kienu ħarġu sejħa għall-offerti. Il-fond u l-appartamenti sovrastanti kienu mikrija minn kumpannija Derby International Limited li hi kumpannija ta' missier u omm l-appellant u liema kirja kellha wkoll impatt fuq il-valur tal-fond fis-suq. Illi l-prezz in kwisjoni huwa l-aħjar prezz possibbli fiċ-ċirkostanzi li l-bejgiegħa setgħu jgħibu għall-fond in kwistjoni. Għalhekk ma hemm ebda raġuni valida, tajba u/jew suffiċjenti għalfejn it-trasferiment premess għandu jkun soġġett għall-imposizzjoni ta' taxxa addizzjonali kif deskritt fin-Notifika ta' Likwidazzjoni.*

Nonostante l-oġġezzjoni tar-Rikorrent l-Perit Tancred Mifsud ikkonferma l-istima tiegħu għall-valur ta' €120,000¹¹ u b'hekk il-Kummissarju tat-Taxxi Interni, b'deċizzjoni mogħtija fid-19 ta' Diċembru 2011¹², ċaħad l-oġġezzjoni tar-Rikorrent u kkonferma li l-valur reali ta' l-appartament akkwistat mir-Rikorrent fiż-żmien tat-trasferiment kien ta' €120,000 u b'hekk ikkonferma li t-taxxa dovuta fuq il-valur addizzjonali taxxabbli tammonta għal €1,865 u li t-taxxa addizzjonali tammonta għal €1,865. Fid-19 ta' Diċembru 2011 il-Kummissarju tat-Taxxi Interni mill-ġdid ħareġ Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV113820 fil-konfront tar-Rikorrent permezz ta' liema reġa talab il-ħlas tas-somma ta' €1,865 bħala taxxa fuq il-valur addizzjonali taxxabbli ta' €37,300, flimkien mas-somma ulterjuri ta' €1,865 rappreżentanti taxxa addizzjonali¹³.

Ir-Rikorrent appella mid-deċizzjoni tal-Kummissarju tat-Taxxi Interni u l-konsegwenti Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV113820 u jitlob li l-istess jiġu mħassra u revokati u minflok jiġi dikjarat li ebda taxxa, taxxa addizzjonali jew penali

⁸ Dok. "DG1" a fol. 79 sa' 81 tal-proċess.

⁹ Dok. "DG2" a fol. 82 tal-proċess.

¹⁰ Dok. "B" a fol. 24 u 25 tal-proċess.

¹¹ Dok. "DG5" a fol. 86 tal-proċess.

¹² Fol. 30 sa' 32 tal-proċess.

¹³ Dok. "C" a fol. 26 u 27 tal-proċess.

ma hija minnu dovuta lill-Kummissarju u li l-avviżi kollha mibgħuta lill-Kummissarju in konnessjoni mat-talba refiribilment għal IV113820 (IR(S)3126/2010) huma nulli, invalidi u mingħajr ebda effett fil-Liġi.

Ir-Rikorrent jibbaża l-appell tiegħu mid-deċiżjoni tal-Kummissarju tat-Taxxi Interni tad-19 ta' Diċembru 2011 u l-konsegwenti Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV113820 fuq is-segwenti aggravji:

- 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' €82,692.76 u ma hemm ebda prova li tħallas xi ammont superjuri għal din iċ-ċifra jew saħansitra li tħallset is-somma ta' €120,000. 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-appellant jigi mgjegħel iħallas 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 hallas ebda taxxa fuq dan il-valur inezistenti, 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.*
- (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-appellant 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 oriġinali dan iċ-ċens jiskadi fis-sena 2053, cioè biss 43 sena wara d-data tal-kuntratt. Dan apparti li l-appellant iħallas 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 jittieħed in konsiderazzjoni meta wieħed iqis il-valur fis-suq ta' din il-proprjetà partikolari (li wara kollox hija biss Appartamento żgħir ħafna li jikkonsisti biss fi tlett ikmamar) bħala soġġetta għal ċens temporanju. Anke l-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, l-appartament kien ukoll soġġett għal kirja favur terzi ... u b'hekk dan kien fattur ieħor li kellu jittieħed in konsiderazzjoni meta wieħed 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-appellant u kien għadu ma għalaqx it-terminu tal-lokazzjoni, li jfisser li

¹⁴ Rikors promotur, fol. 2 tal-proċess.

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-appellant xtara l-proprjetà in kwistjoni Derby International Limited (il-kumpannija tal-familja ta' l-appellant) 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 ħadd 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-appellant daħal fin-negozju bħala ċessionarju, 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 ogħla 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 jagħmel sens fir-realtà ekonomika li l-prezz ġust fis-suq jibqa' dak iffissat fuq il-konvenju.

(D) Wieħed irid iqis ukoll illi precedentement il-proprjetà in kwistjoni kienet giet akkwistata mill-General Workers Union wara li nħarġet sejha għal offerti. Wieħed irid iqis ukoll illi l-appartament in kwistjoni ma għandu ebda potenzjal ta' żvilupp ulterjuri u għalhekk il-valur ġust u reali tiegħu fis-suq ma setax kien għoli esagerat. Inoltre l-appartament inxtara mill-appellant għal nofs l-2009 meta l-prezzijiet tal-proprjetà immobbli fis-suq Malti ma tantx kienu sejrin tajjeb u għalhekk jekk l-appellant ħallas €82,692.76 fuq l-att finali għal daqsxejn ta' appartament dan ifisser li kien ħareġ mill-but somma mdaqqa fi żmien meta l-appartament ma kienx ser igib prezz superjuri fis-suq Malti. Barra minn hekk, il-valur taxxabli jiġi determinat fil-mument ta' meta jsir it-trasferiment u jekk wara l-akkwist l-istess proprjetà toghla fil-valur tagħha (jew minħabba li s-suq ikun sejjer aħjar jew minħabba l-intervent tal-kumpratur li jsebbaħha jew jarredaha b'livell għoli) dan ma jistax jiġi rifless fil-valutazzjoni mħejjija 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*

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

vista tan-nuqqas ta' tali diskrepanza, kemm it-taxxa kif ukoll it-taxxa addizzjonali/penali mitluba mill-Kummissarju intimat ma jkunux dovuti stante illi ma jkunux ġew sodisfatti l-parametri ta' l-Artikolu 52 tal-Kap.364¹⁶.

4. L-avviż ta' rifjut mibgħut mill-Kummissarju appellat lill-appellant naqas li jindikaw r-raġunijiet suffiċjenti li minħabba fihom l-appellat kien qiegħed jirrifjuta l-oġġezzjoni mressqa mill-appellant. B'mod partikolari l-avviż u d-deċiżjoni annessa miegħu tad-19 ta' Diċembru 2011 naqsu li jindikaw kif intlaħqet iċ-ċifra ta' €120,000 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-konkluzjoni tiegħu u liema kienu l-konsiderazzjonijiet li a bażi tagħhom iddeċieda li l-valur imħallas fuq l-att ta' €82,692.76 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 ġiet notifikata lill-appellant ebda kopja tal-valutazzjoni ta' l-espert u cioè l-appellanta qatt ma kellu l-oportunità li jara l-valutazzjoni ta' €120,000 biex ikun jista' jevalwaha u jikkumenta dwarha jew iġib provi biex jirribattiha. B'hekk l-appellant ma hux qiegħed f'posizzjoni li jissalvagwardja id-drittijiet tiegħu suffiċjentement minħabba illi l-baži ta' l-appellat tiegħu 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-appellanti. Illi l-appellant qatt ma irċieva r-rapport ta' l-espert tekniku inkarigat mill-Kummissarju appellat li a baži tiegħu saret it-talba marbuta mar-referenza IV113820 (IR(S)3126/2010) u għalhekk ukoll l-appellant qatt ma kien f'posizzjoni li verament jissalvagwardja d-drittijiet tiegħu billi qatt ma kien f'posizzjoni li jkun jaf eżattament x'qiegħed jikkontesta. Għaldaqstant l-avviż ta' rifjut mibgħut mill-Kummissarju appellat huwa null u mingħajr ebda effett fil-liġi minħabba illi jisker il-prinċipji ta' ġustizzja naturali fil-konfront ta' l-appellant u jonqos ukoll li jagħti raġunijiet suffiċjenti għall-istess deċiżjoni li jippermettu lill-appellant li jirrispondi għall-istess, u dan anke bi ksur tad-dritt fundamentali ta' l-appellant għal smiġħ xieraq. Kemm l-avviż ta' rifjut kif ukoll l-avviżi kollha preċedenti tal-Kummissarju appellat in konnessjoni ma' l-istess talba IV113820 (IR(S)3126/2010) huma nulli, invalidi u mingħajr ebda effett fil-liġi stante li n-nuqqas ta' l-appellat li jinnotifika lill-appellant b'kopja tar-rapport u stima ta' l-espert inkarigat mill-appellat issarfu f'kaħda lill-appellant tad-dritt tiegħu għal smiġħ xieraq u tal-prinċipji ta' ġustizzja naturali¹⁷.

Mill-atti proċesswali jirrizulta li f'dawn il-proċeduri l-Kummissarju tat-Taxxi Interni, illum Kummissarju tat-Taxxi, ma pprezentax risposta formali għall-appell tar-Rikorrent mid-deċiżjoni tiegħu tad-19 ta' Diċembru 2011 u tal-konsegwenti Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV113820. Jiġi rilevat però li il-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 mehuda minnu u l-Likwidazzjoni ta' Taxxa magħmula minnu huma ġusti u saru skond il-Liġi. Dik ir-Risposta, a fol. 50 tal-proċess bir-Rik. Nru. 9/12, hekk kif jirrizulta anke mill-okkju ta' l-istess, hija kjament intiza għal dawk

¹⁶ Rikors promotur, fol. 4 tal-proċess.

¹⁷ Rikors promotur, fol. 5 tal-proċess.

il-proċeduri, għal dawn il-proċeduri u għall-proċeduri fl-ismijiet “Angele Calleja v. Kummissarju tat-Taxxi Interni” Rik. Nru. 7/12, izda 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 “Angele Calleja v. Kummissarju tat-Taxxi Interni” Rik. Nru. 7/12 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-Rikorrent, ommu u hu, 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 maħruġa fil-konfront ta’ kull wieħed mill-akkwirenti huwa l-istess. Fiċ-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 kjarment hija intiza 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-Liġi.

Trattata din il-kwistjoni t-Tribunal ser jibda l-ewwel billi jittratta r-raba aggravju sollevat mir-Rikorrent, u cioè l-aggravju dwar in-nullità ta’ l-avviż ta’ rifjut mibgħut lilu mill-Kummissarju tat-Taxxi Interni u ta’ kull avviż preċedenti konċernanti il-Kont bin-Numru IV113820.

Ir-Rikorrent jikkontendi li l-avviż ta’ rifjut notifikat lilu huwa null in kwantu nieqes minn raġunijiet suffiċjenti in bażi għal liema l-Kummissarju tat-Taxxi Interni caħad l-oġġezzjoni tiegħu mill-Likwidazzjoni ta’ Taxxa bil-Kont Nru. IV113820. Huwa jibbaża tali kontestazzjoni fuq is-segwenti: (i) l-avviż u d-deċiżjoni annessa miegħu datati 19 ta’ Diċembru 2011 naqsu milli jindikaw kif intlaħqet iċ-ċifra ta’ €120,000 bħala l-valur tal-proprjetà akkwistata minnu; (ii) imkien ma jissema isem l-Espert maħtur mill-Kummissarju tat-Taxxi Interni għall-fini li jagħti stima tal-valur reali tal-proprjetà akkwistata minnu fiż-żmien tat-trasferiment u lanqas biss hemm indikat jekk l-Espert aċċediex fil-fond in kwistjoni; u (iii) qatt ma ngħata kopja tar-rapport ta’ l-Espert maħtur mill-Kummissarju tat-Taxxi Interni biex ikun jista’ jeżminah u b’hekk jirribatti l-konsiderazzjonijiet magħmula minnu, bil-konsegwenza għalhekk li ma kienx f’posizzjoni biex jissalvagwardja d-drittijiet tiegħu.

Mill-atti proċesswali jirriżulta illi r-Rikorrent ġie notifikat b’Avviż ta’ Likwidazzjoni ta’ Taxxa bil-Kont Nru. IV113820 datat 19 ta’ Diċembru 2011 permezz ta’ liema ġie infurmat mill-Kummissarju tat-Taxxi Interni li għandu jhallas is-somma ta’ €1,865 bħala taxxa fuq il-valur addizzjonali taxxabli ta’ €37,300 flimkien mas-somma ulterjuri ta’ €1,865 bħala penali in konnessjoni ma’ l-akkwist ta’ l-appartament nru.1, f’Nru.66, Tower Road, Sliema, in forza ta’ kuntratt datat 9 ta’ Lulju 2009. Flimkien ma’ dak l-avviż ir-Rikorrent ġie notifikat 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 Nicholas Calleja, the temporary sub-utile dominium for the remaining period from*

99 years which commenced on the 1st March 1954 of the flat numbered one (1) forming part of a block numbered sixty six (66) in Tower Road, Sliema, as subject to the annual and temporary ground-rent of fifty six euro and thirty cents (€56.30). This transfer was effected for the declared price of eighty one thousand five hundred and twenty eight euro and seven cents (€81,528.07) and including a cession of rights of one thousand one hundred and sixty four euro and sixty nine cents (€1,164.69), for an aggregate declared price of eighty two thousand six hundred and ninety two euro and seventy six cents (€82,692.76). 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 one hundred and twenty thousand euro (€120,000). 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 €1,865. However, the Commissioner sees no valid reason to remit or reduce the additional duty incurred¹⁸.

A baži 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 Nicholas Calleja in respect of the aforesaid transfer to be €1,865 and €1,865 respectively, for a total amount payable of €3,730*¹⁹.

Minn qari tad-deċiżjoni ta' rifjut ta' oġġezzjoni jirriżulta immedjatament u kjarament evidenti li kuntrarjament għal dak pretiż mir-Rikorrent fl-imsemmija deċiżjoni - in baži għal liema nħareġ l-Avviż ta' Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV113820 fil-konfront tar-Rikorrent - il-Kummissarju jagħti r-raġunijiet fuq liema ċaħad l-oġġezzjonijiet tar-Rikorrent għall-Likwidazzjoni ta' Taxxa minnu maħruġa fil-konfront tiegħu fis-17 ta' Ġunju 2010. Kemm-il darba r-Rikorrent ma jaqbilx mal-konsiderazzjonijiet tal-Kummissarju tat-Taxxi Interni u konsegwenti konkluzzjonijiet tiegħu, haġa li bla dubju ta' xejn għandu dritt jagħmel, ma jfissirx li

¹⁸ Fol. 28 u 29 tal-proċess.

¹⁹ Fol. 30 tal-proċess.

d-decizjoni tal-Kummissarju ma hijiex ben motivata u ma fihix raġunijiet suffiċjenti in sostenn ta' -ċaħda ta' l-oġġezzjoni tiegħu. Se mai r-Rikorrent għandu d-dritt li jikkontesta dik id-decizjoni fil-mertu quddiem dan it-Tribunal, haġa li fil-fatt qed jagħmel bil-proċeduri odjerni.

Ir-Rikorrent jikkontendi wkoll li mkien ma jissemma isem l-Espert maħtur 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 hareġ l-istima tiegħu. Skontu dawn in-nuqqasijiet jirrendu d-decizjoni tal-Kummissarju tat-Taxxi Interni u konsegwenti avviż ta' Likwidazzjoni ta' Taxxa minnu maħruġa fil-konfront tiegħu nulli. Fil-fehma tat-Tribunal però tali kontenzjoni tar-Rikorrent 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 zamm aċċess fil-fond akkwistat mir-Rikorrent bil-konsegwenza għalhekk li mhux talli l-Perit inkarigat effettivament zamm aċċess qabel ma ta l-istima tiegħu talli addirittura ir-Rikorrent jaf ben tajjeb min hu l-Espert inkarigat mill-Kummissarju. Tant inzamm tali aċċess u r-Rikorrent kien taf ben tajjeb min hu l-Espert inkarigat mill-Kummissarju tat-Taxxi li la fl-ittra ta' l-oġġezzjoni tiegħu mill-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV113820 u lanqas fir-Rikors promotur ma jgħid u jallega li l-istima tal-Perit inkarigat mill-Kummissarju kienet wahda *best of judgement* fejn allura kienet tkun ġustifikata il-kontenzjoni li ma kienx jaf min hu l-Espert inkarigat mill-Kummissarju.

Ir-Rikorrent jikkontendi wkoll li d-decizjoni tal-Kummissarju tat-Taxxi Interni u konsegwenti Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV113820 huma nulli in kwantu qatt ma rċieva r-rapport ta' l-Espert nominat mill-Kummissarju fuq liema in segwitu ġew ibbażati kemm id-decizjoni ta' rifjut ta' oġġezzjoni kif ukoll il-Likwidazzjoni ta' Taxxa. Hawn ukoll it-Tribunal ma jaqbilx mal-kontenzjoni tar-Rikorrent għar-raġuni li filwaqt li huwa doveruż u fl-aħjar u l-ghola sens tal-ġustizzja 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-Rikorrent dwar l-allegata nullità tad-decizjoni ta' rifjut ta' l-oġġezzjoni datata 19 ta' Diċembru 2011 u l-konsegwenti Likwidazzjoni ta' Taxxa IV113820 - li essenzjalment entrambe kkonfermaw il-Likwidazzjoni ta' Taxxa originali maħruġa fil-konfront tar-Rikorrent - ma huwiex ġustifikat u b'hekk ma jisthoqq li jiġi milqugħ.

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-Rikorrent u cioè li d-decizjoni tal-Kummissarju tat-Taxxi Interni datata 19 ta' Diċembru 2011 u l-konsegwenti Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV113820 huma zbaljati għar-raġuni li *fil-każ odjern ma rrizultax lill-Kummissarju appellat li*

fil-fatt u attwalment thallas fuq l-att ammont li jikkorrispondi għall-istima mhejjija mill-espert imqabba mill-istess Kummissarju²⁰.

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 thallas fuq dan it-trasferiment kien ta' €120,000 u mhux ta' €82,692.76 kif riziultanti mill-att ta' trasferiment fl-atti tan-Nutar Dottor Marco Buttigieg datat 9 ta' Lulju 2009. Mid-deċiżjoni tal-Kummissarju tat-Taxxi Interni kjarament jirrizulta li s-somma ta' €120,000 minnu determinata tirrappreżenta **l-valur li l-immobbli trasferit kien iġib fuq is-suq miftuħ fiż-żmien tat-trasferiment u mhux il-prezz effettivament imhallas għat-trasferiment ta' tali immobbli**. Fid-deċiżjoni appuntu jingħad illi: *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 one hundred and twenty thousand euro (€120,000).*

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' hames euro (5) għal kull mitt euro (100) jew parti minnha **ta' l-ammont jew tal-valur ta' dak li jingħata bil-hlas tal-haġa trasferita jew tal-valur ta' dik il-haġa, liema jkun l-akbar***²¹. 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 jiddeciedi 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 imhallas għat-trasferiment ta' l-immobbli, it-taxxa fuq dokumenti u trasferimenti tithallas fuq l-oġġla 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-Rikorrent ma hallasx is-somma ta' €120,000 għall-akkwist ta' l-appartament nru.1, f'Nru.66, Tower Road, Sliema, imma hallas 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. IV113820 żbaljati u ingusti.

²⁰ Para. 8(i) tar-Rikors promotur, fol. 2 tal-proċess.

²¹ Enfasi tat-Tribunal.

Ir-Rikorrent jikkontendi wkoll li jekk huwa jiġi mgieghel iħallas it-taxxa u taxxa addizzjonali kollha mitluba mill-Kummissarju tat-Taxxi fuq ammont ta' flus li qatt ma tħallas, is-sitwazzjoni inekwa fil-konfront tiegħu 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 jipprovd 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 inqas minn hamsa 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 tiħallas 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 it-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 hamsa 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 haġa, b'mod li kull wieħed minnhom jista' jiġi mgieghel 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 taxxabli, ma huwiex minnu li l-Kummissarju tat-Taxxi Interni qed jimxi b'mod inekwu fil-konfront tar-Rikorrent għaliex qed jesigi minghandu hlas tat-taxxa fl-ammont ta' €1,865 u taxxa addizzjonali fl-ammont ta' €1,865 relattivament għall-akkwist ta' l-appartament nru.1, f'Nru.66, Tower Road, Sliema.

Fil-fehma tat-Tribunal għalhekk l-ewwel aggravju fuq liema r-Rikorrent jibbaża l-appell tiegħu mid-deċiżjoni tal-Kummissarju tat-Taxxi Interni datata 19 ta' Diċembru 2011 u l-konsegwenti Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV113820 ma huwiex ġustifikat u bħala tali ma jisthoqqx li jiġi milqugħ.

Fit-tieni aggravju ta' l-appell tiegħu r-Rikorrent jikkontendi li l-valur addizzjoanli taxxabli kif determinat mill-Kummissarju tat-Taxxi Interni huwa eċċessiv stante li: (i) il-proprjetà ma gietx akkwistata libera u franka iżda hija soġġetta għal ċens temporaneju; (ii) il-blokk li minnu jiffirma parti l-appartament akkwistat minnu, inkluż l-istess appartament, kien mikri lil terzi senjatament lis-soċjetà Derby International Limited, li hija soċjetà tal-familja tar-Rikorrent; (iii) huwa ma kellu l-ebda sehem fl-iffissar tal-prezz għat-trasferiment tal-proprjetà stante li huwa daħal bħala cessjonarju tad-drittijiet ta' terzi, ossia tas-soċjetà Tlata Operators Limited; (iv) il-proprjetà in kwistjoni giet akkwistata mill-General Workers Union wara sejha għall-offerti; u (v) l-appartament 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 ffixsat fiż-żmien tat-trasferiment, l-istess ma jieħux in konsiderazzjoni spejjeż eventwali li l-kompratur jista' jidhol għalihom biex jagħmel miljoramenti fil-proprjetà in kwistjoni.

It-Tribunal jibda billi josserva li l-fatt li r-Rikorrent ssubentra 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 tiegħu, ma huwiex fatt materjali għall-finijiet tal-valur reali tal-proprjetà trasferita fiż-żmien tat-trasferiment. Apparte l-fatt li *qua* cessjonarju tad-drittijiet ta' Tlata Operators Limited fuq il-konvenju mas-soċjetà GWU Property Holdings Limited, ir-Rikorrent effettivament daħal 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 iggib 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 ta' l-appartament akkwistat mir-Rikorrent fiż-żmien tat-trasferimenti, jirriżulta li huwa wasal għall-valur ta' €120,000 billi zamm aċċess fil-fond, ha in konsiderazzjoni l-posizzjoni tal-fond u anke l-fatt li l-istess fond huwa soġġett għal ċens temporaneju. Mill-istess xhieda tal-Perit Mifsud però jirriżulta li

kien hemm fatturi partikolari u, fil-fehma tat-Tribunal, determinanti li ma ġewx ikkunsidrati minnu. Di fatti huwa ddikjara li la ħa in konsiderazzjoni l-fatt li l-blokk li minnu jifforma parti l-appartament in kwistjoni kien ġie akkwistat mill-General Workers Union wara sejha għall-offerti u lanqas ħa in konsiderazzjoni l-fatt li l-istess blokk, inkluż l-appartament *de quo*, kien soġġett għal kirja favur is-soċjetà Derby International Limited²².

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' wiehed u għoxrin sena dekoribbli mill-1 ta' Lulju 1991²⁴. L-appartament mertu ta' dawn il-proċeduri effettivament jifforma parti mill-blokk bini mikri mis-soċjetà Derby International Limited.

Mill-provi prodotti²⁵ jirriżulta li s-shareholders tas-soċjetà Derby International Limited huma Claude Calleja, missier ir-Rikorrent, 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 lil Angele Calleja, omm ir-Rikorrent. Minn dan kollu għalhekk jirriżulta li l-prezz pattwit kien jirrifletti din il-kirja favur is-soċjetà Derby International Limited, kirja li ma ġietx ikkunsidrata mill-Perit Mifsud. Eventwalment il-fond ġie trasferit liberu u frank - ħlief kif soġġett għal ċens temporaneju - għar-raġuni li siccome fl-aħħar mill-aħħar ir-Rikorrent akkwista appartament li kien mikri għand kumpannija tal-familja tiegħu stess din il-kirja ma baqgħetx in vigore. Dan kollu indubbjament jikkostitwixxi ċirkostanza li tolqot il-proprjetà trasferita u timpingi fuq il-valur ta' l-istess. Ladarba dan il-fattur hekk determinanti u ċentrali għall-valur tal-proprjetà ma ġie ikkunsidrat mill-Perit Tancred Mifsud - kif del resto minnu stess ikkonfermat - għandu jirriżulta li l-istima minnu mogħtija ta' €120,000 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 zammet aċċess fil-fond, ikkunsidrat id-daqs tal-fond, il-fatt li huwa espost ħafna, il-lokalità u l-potenzjal tal-fond, u anke ħadet konjizzjoni tal-provi u xhieda fil-proċess - u b'hekk il-fatt li l-fond kien soġġett għall-kirja li jidher li ġiet terminata biss peress li l-kompratur huwa membru tal-familja proprjetarja tas-soċjetà inkwilina - waslet għall-konkluzjoni li l-valur tal-fond fiż-żmien ta' l-akkwist, cioè fl-2009, huwa ta' €90,000²⁶.

Fid-dawl ta' dawn il-fatti u ċirkostanzi kollha t-Tribunal huwa tal-fehma li l-valur li realment jirrispekkja l-valur ta' l-appartament akkwistat mir-Rikorrent fiż-żmien tat-

²² Vide xhieda mogħtija mill-Perit Tancred Mifsud waqt is-seduta ta' l-4 ta' April 2014, fol. 199 sa' 202 tal-proċess fl-ismijiet "Angele Calleja v. Kummissarju tat-Taxxi", Rik. Nru. 7/12.

²³ Dok. "C" a fol. 124 sa' 127 tal-proċess fl-ismijiet "Angele Calleja v. Kummissarju tat-Taxxi", Rik. Nru. 7/12.

²⁴ Dok. "D" a fol. 31 sa' 41 tal-proċess.

²⁵ Dok. "A" a fol. 109 sa' 112 tal-proċess fl-ismijiet "Angele Calleja v. Kummissarju tat-Taxxi Interni" Rik. Nru. 7/12.

²⁶ Fol. 92 u 93 tal-proċess.

trasferiment huwa dak ta' **€90,000** determinat mill-Assistent Tekniku tat-Tribunal il-Perit Elena Borg Costanzi. Raġġunta din il-konklużjoni t-Tribunal ma jistax u ma għandux b'mod awtomatiku jgħaddi biex jilqa' l-appell tar-Rikorrent 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, inaqgas, iżid jew jannulla l-likwidazzjoni jew jagħmel dak l-ordni dwarha li jidhirlu xieraq, iżda kull 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-Rikorrent huwiex jew jistax ikun soġġett għall-ħlas ta' taxxa u taxxa addizzjonali ai termini tal-Liġi, senjatement ai termini ta' l-Artikolu 52 tal-Kap.364 tal-Liġijiet ta' Malta, kif del resto minnu stess ikkunsidrat fit-tielet aggravju ta' l-appell tiegħu.

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-proprjetà, f'dan il-każ €90,000. 85% ta' €90,000 jammonta għal €76,500 li huwa inqas mis-somma ta' €82,692.76 dikjarata fl-att ta' trasferiment. Konsegwentement għalhekk u fid-dawl ta' dak provdut fl-Artikolu 52 tal-Kap. 364 tal-Liġijiet ta' Malta r-Rikorrent ma huwiex u ma għandux ikun assoġġettat għall-ħlas ta' taxxa ulterjuri u taxxa addizzjonali 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-Rikorrent jibbaża l-appell tiegħu mid-deċiżjoni ta' rifjut ta' oġġezzjoni datata 19 ta' Diċembru 2011 u mill-konsegwenti Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV113820 huma ġustifikati u b'hekk jisthoqq li jiġu milqugħa.

Għal dawn ir-raġunijiet it-Tribunal jaqta' u jiddeciedi billi filwaqt li jiċhad l-ewwel u r-raba' aggravji fuq liema r-Rikorrent jibbaża l-appell tiegħu mid-deċiżjoni ta' rifjut ta' oġġezzjoni datata 19 ta' Diċembru 2011 u mill-konsegwenti Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV113820, jilqa' t-tieni u t-tielet aggravji ta' l-appell tiegħu, jiddikjara li l-istima tal-Perit Tancred Mifsud inkarigat mill-Kummissarju tat-Taxxi għall-fini li jagħti stima tal-valur reali tal-proprjetà akkwistata mir-Rikorrent 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. IV113820.

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

MAĠISTRAT

DEPUTAT REĠISTRATUR