



MALTA

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

Rikors Nru. 185/11VG

Champalin Company Limited

Vs

Kummissarju tat-Taxxi

Illum 13 ta' Frar 2020

It-Tribunal,

Ra r-Rikors ipprezentat mis-soċjetà Champalin Company Limited fit-2 ta' Awwissu 2011 permezz ta' liema titlob li t-Tribunal jannulla l-Likwidazzjoni ta' Taxxa magħmula mill-Kummissarju tat-Taxxi Interni skond id-deċizzjoni tiegħu tas-6 ta' Ġunju 2011, referenza Nru. IV118713 u IR(S) 2008/4825, rigwardanti t-trasferiment ta' l-24 ta' April 2008 fl-atti tan-Nutar Anthony Grech Trapani b'konċessjoni enfitewtika temporanja għal ħamsin sena ta' biċċa art f'Tal-Kajjarun, Swieqi, stante li dik il-Likwidazzjoni ma għandhiex tissussisti fil-konfront tagħha peress illi hija abusiva, illegali w ingusta u mhux skond is-suq u l-*assessment* magħmul mill-Kummissarju tat-Taxxi Interni għandu jiġi revokat fl-interess tal-gustizzja u ta' l-ekwità, del resto a tenur tal-Liġi;

Ra r-Risposta tal-Kummissarju tat-Taxxi Interni permezz ta' liema jopponi għall-appell tas-soċjetà Rikorrenti u jitlob li jiġi miċhud, bl-ispejjeż kontra tagħha, stante li d-deċizzjoni mehuda minnu u l-Likwidazzjoni magħmula minnu huma ġusti u saru skond il-Liġi;

Ra li waqt is-seduta tal-15 ta' Novembru 2011 il-partijiet kontendenti qablu li l-provi miġbura fil-kawża fl-ismijiet "Caroline Balzan v. Kummissarju tat-Taxxi" Rik. Nru. 184/11 jgħoddu għal dawn il-proċeduri wkoll;

Ra d-dokumenti markati Dok. "CB1" sa' Dok. "CB86" ešebiti minn Caroline Balzan permezz ta' Nota pprezentata fit-28 ta' Settembru 2011 a fol. 25 sa' 120 tal-proċess fl-ismijiet "Caroline Balzan v. Kummissarju tat-Taxxi" Rik. Nru. 184/11;

Sema' x-xhieda ta' Chris Balzan¹ u ta' Charles Cassar² mogħtija waqt is-seduta tal-15 ta' Novembru 2011 u ra d-dokument ešebit minn Chris Balzan markat Dok. "CB1" a fol. 123 tal-proċess fl-ismijiet "Caroline Balzan v. Kummissarju tat-Taxxi" Rik. Nru. 184/11, sema' x-

¹ Fol. 124 tal-proċess fl-ismijiet "Caroline Balzan v. Kummissarju tat-Taxxi" Rik. Nru. 184/11.

² Fol. 125 tal-proċess fl-ismijiet "Caroline Balzan v. Kummissarju tat-Taxxi" Rik. Nru. 184/11.

xhieda ta' Ivan Portelli, rappreżentant tal-Kummissarju tat-Taxxi Interni, mogħtija waqt is-seduti tat-28 ta' Mejju 2012³ u tas-26 ta' Novembru 2012⁴, ra d-dokument markat Dok. "DGT1" esebit mill-Kummissarju tat-Taxxi permezz ta' Nota ppreżentata fil-11 ta' Settembru 2012 a fol. 33 sa' 42 tal-proċess, sema' x-xhieda tal-Perit Anthony Galea mogħtija waqt is-seduta tas-26 ta' Novembru 2012⁵, ra l-kuntratt ta' konċessjoni enfitewtika temporaneja fl-atti tan-Nutar Anthony Grech Trapani datat 24 ta' April 2008 a fol. 157 sa' 161 tal-proċess fl-ismijiet "Caroline Balzan v. Kummissarju tat-Taxxi" Rik. Nru. 184/11;

Ra li waqt is-seduta tal-15 ta' Novembru 2011 id-difensur tal-Kummissarju tat-Taxxi Interni ddikjarat li l-istess Kummissarju mhux qed jinsisti li jitressaq bħala xhud il-Perit David Vassallo għall-konferma tad-dokument Dok. "CB1" esebit minn Chris Balzan a fol. 123 tal-proċess fl-ismijiet "Caroline Balzan v. Kummissarju tat-Taxxi" Rik. Nru. 184/11;

Ra li b'Digriet mogħti fit-8 ta' Marzu 2012⁶ it-Tribunal ordna li ssir korrezzjoni fir-Rikors promotur u kull fejn meħtieġ fl-atti fis-sens illi "Il-Kummissarju tat-Taxxi Interni" jiġi indikat bħala "Il-Kummissarju tat-Taxxi";

Ra r-Relazzjoni ta' l-Assistent tat-Tribunal il-Perit Elena Borg Costanzi a fol. 164 sa' 166 tal-proċess fl-ismijiet "Caroline Balzan v. Kummissarju tat-Taxxi" Rik. Nru. 184/11 u ra l-mistoqsijiet in esekussjoni magħmula mill-partijiet kontendenti lill-Assistent tat-Tribunal il-Perit Elena Borg Costanzi u ra r-risposti ta' l-imsemmija Perit għal tali mistoqsijiet⁷;

Ra li b'Digriet mogħti fit-22 ta' Jannar 2015⁸ it-Tribunal issospenda l-prolazzjoni tas-sentenza sabiex l-Assistent tat-Tribunal il-Perit Elena Borg Costanzi ttejjji rapport li fih tiddetermina ċ-ċens annwu u temporaneju tal-proprjetà mertu tal-proċeduri;

Ra r-Relazzjoni ulterjuri ta' l-Assistent tat-Tribunal il-Perit Elena Borg Costanzi a fol. 54 u 55 tal-proċess;

Ra li waqt is-seduta tad-9 ta' Marzu 2015⁹ id-difensur tar-Rikorrenti ddikjara li f'dan l-istadju t-tieni stima ta' l-Assistent tat-Tribunal il-Perit Elena Borg Costanzi hija *ultra vires* stante li għaladarba l-ewwel stima kienet żbaljata u giet hekk dikjarata mill-atti, din ma tistax tiġi varjata stante li l-istima magħmula mid-Dipartiment ġia ma tikkumbacjjax ma' l-istima tal-Perit tat-Tribunal u għalhekk it-talbiet tal-Kummissarju tat-Taxxi ma jistgħux jiġu milqugħa abbażi ta' l-ewwel stima u lanqas tat-tieni stima. Ra r-Risposta tal-Kummissarju tat-Taxxi għal dawn is-sottomissjonijiet tar-Rikorrenti¹⁰;

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

Ra l-atti kollha tal-kawża;

Ikkonsidra:

³ Fol. 130 sa' 135 tal-proċess fl-ismijiet "Caroline Balzan v. Kummissarju tat-Taxxi" Rik. Nru. 184/11 u fol. 30 u 31 tal-proċess.

⁴ Fol. 152 sa' 154 tal-proċess fl-ismijiet "Caroline Balzan v. Kummissarju tat-Taxxi" Rik. Nru. 184/11.

⁵ Fol. 147 sa' 151 tal-proċess fl-ismijiet "Caroline Balzan v. Kummissarju tat-Taxxi" Rik. Nru. 184/11.

⁶ Fol. 127 tal-proċess fl-ismijiet "Caroline Balzan v. Kummissarju tat-Taxxi" Rik. Nru. 184/11.

⁷ Fol. 168 sa' 172 tal-proċess fl-ismijiet "Caroline Balzan v. Kummissarju tat-Taxxi" Rik. Nru. 184/11.

⁸ Fol. 51 tal-proċess.

⁹ Fol. 52 u 53 tal-proċess.

¹⁰ Fol. 186 u 187 tal-proċess fl-ismijiet "Caroline Balzan v. Kummissarju tat-Taxxi" Rik. Nru. 184/11.

In forza ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Anthony Grech Trapani datat 24 ta' April 2008¹¹, is-soċjetà Rikorrenti kkonċediet lil Caroline Balzan b'titolu ta' enfitewsi temporaneja għall-perijodu ta' 50 sena dekoribbli mid-data ta' l-att *sit fabbrikabbli ta' forma triangolari b'faċċata fuq Triq il-Majjistral ġa triq ġdida proġettata bla isem fiż-żona tal-Madliena, limiti tas-Swieqi, ġa l-limiti tal-Għargħur, formanti parti din il-plot mill-għalqa "Tal-Kajjarun", kontrada "Ta' Stronka", fiż-żona l-Madliena, limiti tas-Swieqi, ġa fil-limiti tal-Għargħur, tal-kejl superficjali din il-plot ta' ċirka disa mija erba' u erbgħin punt żero tmienja metri kwadri (944.08m²) ġa mitejn u hmistax qasab kwadri (215q²), mill-liema kejl il-parti kostruwibbli għandha kejl superficjali ta' ċirka sitt mija disa' u erbgħin punt tmienja metri kwadri (649.88m²) ġa mija tmienja u erbgħin qasba kwadra (148q²) filwaqt li l-arja rimanenti hija destinata għat-triq u l-front garden, verso ċ-ċens annwu u temporaneju ta' €2,330.*

Mill-provi prodotti jirriżulta li meta din il-konċessjoni ġiet komunikata lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni, il-Kummissarju inkariga lill-Perit Anthony Galea sabiex jagħtih stima tal-valur reali tal-proprjetà fiż-żmien tat-trasferiment. L-istima mogħtija mill-Perit Anthony Galea kienet waħda *best of judgement* għall-valur ta' €690,000¹². A bażi ta' tali stima l-Kummissarju tat-Taxxi Interni hareġ Likwidazzjoni ta' Taxxa fil-konfront tas-soċjetà Rikorrenti permezz ta' liema talabha thallas taxxa addizzjonali dovuta in konnessjoni ma' tali konċessjoni a bażi ta' ċens annwu u temporaneju determinat ta' €34,500. Is-soċjetà Rikorrenti oġġezzjonat għal din il-Likwidazzjoni ta' Taxxa permezz ta' ittra datata 4 ta' Settembru 2008 fejn Charles Cassar, Direttur ta' l-imsemmija soċjetà, ippremetta li: *bil-preżenti nixtieq ninfurmak li dan il-plot tajtu tifla tiegħi Caroline li hija miżżewġa lil Chris Balzan li tajtula għal żmien li jagħlaq għal hamsin sena temporaneju li fil-fatt jerġa' jaqa' tiegħi u tifla diġa għandha share fil-kumpanija*¹³. Wara l-oġġezzjoni tas-soċjetà Rikorrenti l-Perit Galea aċċeda fil-proprjetà in kwistjoni u ta valur ta' €490,000 bhala l-valur reali ta' l-imsemmija proprjetà fiż-żmien tat-trasferiment. A bażi ta' tali stima l-Kummissarju tat-Taxxi Interni għadda għas-segwenti deċiżjoni: *at objection stage, reference was again made to the departmental engineer who, after taking into consideration objection of transferee, revised his original valuation to €24,500. Therefore the Commissioner directs that the claim is to be revised on the basis of the difference in values between the latter value and the price declared. 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 €19,260. However, following the revision as directed in the preceding minute, the Commissioner directs that the amount of additional duty should be proportionally reduced to €13,260. Otherwise the Commissioner sees no valid reason to remit or reduce further the additional duty incurred. 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 additional duty payable by Champalin Co. Ltd. in respect of the aforesaid transfer to be €13,260 and €13,260 respectively, for a total amount payable of €13,260*¹⁴.

¹¹ Fol. 157 sa' 161 tal-proċess fl-ismijiet "Caroline Balzan v. Kummissarju tat-Taxxi" Rik. Nru. 184/11.

¹² Vide xhieda mogħtija mill-Perit Anthony Galea waqt is-seduta tas-26 ta' Novembru 2012, fol. 147 sa' 154 tal-proċess fl-ismijiet "Caroline Balzan v. Kummissarju tat-Taxxi" Rik. Nru. 184/11.

¹³ Fol. 38 tal-proċess.

¹⁴ Deċiżjoni datata 6 ta' Ġunju 2011, fol. 35 u 36 tal-proċess.

In segwitu għal tali deċiżjoni l-Kummissarju tat-Taxxi Interni hareġ Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV118713 datata 12 ta' Lulju 2011¹⁵ fil-konfront tas-soċjetà Rikorrenti permezz ta' liema talabha tħallas is-somma ta' €13,260 bħala mat-taxxa addizzjonali in konnessjoni mat-trasferiment ta' l-art in kwistjoni. Is-soċjetà Rikorrenti hassitha aggravata bid-deċiżjoni tal-Kummissarju tat-Taxxi Interni datata 6 ta' Ġunju 2011 u bil-ħruġ ta' din il-Likwidazzjoni ta' Taxxa fil-konfront tagħha w interponiet appell minnhom għal quddiem dan it-Tribunal. Hija titlob li l-imsemmija deċiżjoni u konsegwenti Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV118713 jiġu annullati u revokati stante li huma abbusivi, illegali w inġusti u mhux skond is-suq.

Is-soċjetà Rikorrenti tibbaża l-appell tagħha mid-deċiżjoni tal-Kummissarju tat-Taxxi Interni datata 6 ta' Ġunju 2011 u mill-konsegwenti Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV118713 fuq is-segwenti aggravji:

- *Illi l-proprjetà in kwistjoni li ġiet trasferita bil-kuntratt ta' l-24 ta' April 2008, fl-atti tan-Nutar Anthony Grech Trapani, m'hijiex kuntratt ta' bejgħ imma kuntratt ta' enfitewsi temporanja għal perijodu ta' 50 sena;*
- *Illi d-direttarju temporaneju baqa' l-persuna li trasferit l-art lill-mittenti ossia Champalin Company Limited;*
- *Illi l-proprjetà libera u franka qatt ma tista' ssir proprjetà ta' Caroline Balzan imma hija għandha l-obbligu biex tagħmel benefikati fuq l-istess art a benefiċċju ta' Champalin Company Limited, liema benefikati jintilfu favur l-istess padrun dirett;*
- *Illi Caroline Balzan in effetti kellha tagħmel benefikati fuq l-istess art ta' €116,468.67 meta effettivament hija għamlet benefikati skond riċevuti ta' ċirka €500,000;*
- *Illi terz ta' l-art biss hija żviluppabbli kif jirriżulta mill-permess tal-MEPA, li fuqha tista' tibni semi-detached;*
- *Illi dawn il-benefikati saru a benefiċċju ta' Champalin Company Limited għax hija qatt ma tista' ssir proprjetarja ta' l-istess art u/jew benefikati mibnija fuq l-istess art stante illi skond il-Liġi, l-iktar dritt li talvolta jista' jkollha Caroline Balzan jekk jissussistu illi l-kundizzjonijiet stabbiliti fil-Liġi huwa ta' inkwilinat però dan huwa wkoll vjetat minħabba d-disposizzjonijiet ta' l-Artikolu 16 tal-Kap.158 tal-Liġijiet ta' Malta li jstipula illi d-disposizzjoni ta' l-Artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta m'għandhomx japplikaw għal kuntratt ta' enfitewsi temporanja li jsir fl-1 ta' Ġunju 1995 jew wara dik id-data;*
- *Illi għalhekk ma tistax lanqas tgawdi minn titolu ta' inkwilinat u għalhekk il-proprjetà in kwistjoni tirriverti totalment fidejn is-soċjetà Champalin Company Limited;*
- *Illi hawnhekk dan it-Tribunal għandu japprezza dak riportat fil-kawża quddiem il-Qrati nostrani u cioè fil-kawża fl-ismijiet Galea Testaferrata et v. Prim' Ministru deċiża fit-3 ta' Ottubru 2000 (Rikors 348/91), fejn għalkemm din il-kawża kienet tittratta fuq ċens perpetwu, dik is-sentenza kif diversament preseduta sabet favur ir-rikorrenti u kkonkludiet li l-liġi kienet waħda anti-kostituzzjonali u dan billi dak stipulat mill-Kap. 158 jammonta għal teħid forzuz tal-proprjetà tal-padrin dirett għal liema teħid ma hemmx maħsub kumpens ġust u xieraq; ...*
- *Illi wieħed forsi jasal sabiex jifhem li l-indħil fil-proprjetà tal-privat jista' jkun raġonevolment ġustifikat meta dan ikun għal skop pubbliku, iżda huwa illogiku w inaċċettabbli li wieħed jasal sabiex jippretendi li enfitewta li b'ebda mod ma għandha bżonn protezzjoni ta' servizzi soċjali arbitrarijament tithalla tiegħu l-proprjetà ta' terzi bl-iskuża ta' liġi li l-għan tagħha se mai kien li jipprotegi lil min għandu bżonn. Anke kieku wieħed kellu jaċċetta li l-liġi fiha infisha hija raġonevolment ġustifikata bi skop pubbliku li jiġu protetti enfitewti li qegħdin fil-bżonn, però l-esponenti ma jistgħux ma jagħmlux*

¹⁵ Fol. 37 tal-proċess.

riferenza għall-kazijiet ġia decizi mill-Qorti Ewropea fir-rigward ta' indhil fil-proprjetà tal-privat mill-Istat Malti bħal kazijiet ta' Ghigo v. Malta, ta' Amato Gauci v. Malta. L-esponenti jinnutaw illi dik il-Qorti stess indikat li l-Istat ma jistax jippretendi li l-privat ikun karitattuz ma' individwi oħra billi jċedi l-proprjetà tiegħu lil terzi, iżda l-obbligu ta' akkomodazzjoni soċjali huwa fuq l-Istat u mhux fuq il-privat. Wieħed forsi jasal biex jifhem li familja fil-bżonn għandha tiġi mejjuna, mill-Istat (kif tippretendi l-Qorti Ewropea) u forsi anke mill-individwu privat bħala membru f'soċjetà, iżda l-esponenti f'dan il-kaz qegħdin jiġu pretizi li jċedu l-proprjetà tagħhom lil persuni li b'ebda mod ma għandhom bżonn xi karità jew protezzjoni; ...

- Illi għalhekk huwa stabbilit fil-Liġi illi anki kieku l-mittenti kellha xi dritt biex tirriverti l-koncessjoni enfitewtika temporanja f'waħda perpetwa, ħaġa li m'għandhiex, dawn l-artikoli tal-Liġi u senjatement l-artikoli 12(4), 12(5) u 12(6) tal-Kap. 158 jivvolaw id-drittijiet fundamentali ta' l-atturi fejn l-atturi jagħmlu referenza u jiġbdu l-attenzjoni ta' din l-Onorabbli Qorti għal dak enunċjat fil-kawża deciza 'res judicata' mogħtija mill-Onor. Imħallef Raymond C. Pace fl-ismijiet Paola sive Paulina Vassallo v. Maria Dalli, mogħtija mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili nhar it-30 ta' Ottubru 2008 (Citaz. 938/2007)...;
- Illi fiċ-ċirkostanzi ġialadarba dan mhux bejgħ imma koncessjoni enfitewtika temporanja, bil-limitazzjonijiet kollha fuq imsemmija, il-Kummissarju tat-Taxxi Interni ma kellux raġuni biex jivvaluta l-art bil-prezz li huwa iwwalutaha, stante illi fiċ-ċirkostanzi l-intimata kienet obligata li tagħmel benefikati fuq l-art li wara li għalaq il-perijodu ta' ħamsin sena, dawn kienu ser jiġu gawduti minn Champalin Company Limited u mhux minnha;
- Illi għalhekk wara l-perijodu ta' ħamsin sena, hija bla dubbju kien ħa jkollha telf u mhux apprezzament fil-proprjetà tagħha u fl-assi patrimonjali tagħha;
- Illi għalhekk id-deċiżjoni tal-Kummissarju tat-Taxxi Interni għandha tiġi revokata stante illi hija qed tiffallas b'ċens annwu u temporanju tas-suq, konsidrat ukoll il-benefikati li hija per forza kellha tagħmel fuq l-art in kwistjoni biex tgawdi l-art li hija akkwistat mingħand is-soċjetà mittenti huma ta' valur sostanzjali li jnaqqsu mill-valur intrinsiku taċ-ċens li talvolta jista' jiġi imponut fuq l-art;
- Min hi dik il-persuna ta' moħħha san li ser tiegħu biċċa art b'ċens ta' €34,500 fis-sena meta hija tkun nefqet biex tibni din l-istess art €500,000 wara liema perijodu l-benefikati kollha jispiċċaw f'idejn Champalin Limited? Huwa bla dubbju garantit li ma ssib l-ebda persuna ta' moħħha san li tagħmel dan it-tip ta' negozju, kif jippretendi l-Kummissarju tat-Taxxi Interni;
- Illi mid-dritt Ruman l-istitut ta' l-enfitewsi ġie stabbilit biex preċiżament wieħed iħallas canone raġonevoli biex il-persuna li tkun ħadet dik l-art jiżviluppa u jgawdiha għal perijodu miftiehem, wara liema perijodu terġa taqa' f'idejn id-direttarju;
- Illi b'dak li qed jipprova jeżiġi l-Kummissarju tat-Taxxi Interni, huwa li qed jikkonsidra din l-art qisha giet mogħtija b'ċens perpetwu lir-Rikorrenti meta effettivament din giet mogħtija b'ċens temporanju għal perijodu ta' ħamsin sena biss, liema perijodu ma jistax jiġgedded u li tiegħu r-rikorrenti lanqas tista' tgawdi l-istess proprjetà taħt titolu ta' inkwilinat;
- Illi għalhekk il-mittenti tħossha aggravata bil-likwidazzjoni tal-Kummissarju tat-Taxxi Interni u għalhekk ma għandhiex tħallas l-ammont ta' taxxa u penali kif stabbilit mill-istess Kummissarju li għandu l-assessment tiegħu jiġi revokat u dak li hemm immiżżel fil-kuntratt ta' trasferiment ta' l-24 ta' April 2008, fl-atti tan-Nutar Dr. Anthony Grech Trapani, huwa ġust u reali, meħud kont il-fatt illi l-proprjetà in kwistjoni tirriverti lura f'idejn is-soċjetà venditriċi u l-benefikati li hija trid tagħmel fuq l-istess art¹⁶.

¹⁶ Rikors Promotur a fol. 1 sa' 8 tal-proċess.

Il-Kummissarju tat-Taxxi Interni, illum Kummissarju tat-Taxxi, jopponi għall-appell tas-soċjetà Rikorrenti mid-deċiżjoni tiegħu datata 6 ta' Ġunju 2011 u mill-konsegwenti Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV118713 u jitlob li l-istess jiġi miċhud stante li d-deċiżjoni meħuda minnu u l-Likwidazzjoni magħmula minnu huma ġusti u saru skond il-Liġi.

Minn eżami tal-provi prodotti jirriżulta li l-Kummissarju tat-Taxxi Interni iddetermina l-valur reali taċ-ċens annwu u temporaneju dovut għall-konċessjoni mertu ta' dawn il-proċeduri fiż-żmien tat-trasferiment, ossia l-valur ta' €24,500¹⁷, a bażi tal-valur ta' €490,000 mogħti mill-Perit Anthony Galea¹⁸. Mix-xhieda tal-Perit Anthony Galea¹⁹ però jirriżulta li l-valur ta' €490,000 mogħti minnu huwa għal proprjetà *freehold* peress illi mill-informazzjoni li kellu għall-fini ta' l-inkarigu mogħti lillu mill-Kummissarju tat-Taxxi Interni ma kienx jirriżulta li l-art mertu ta' dawn il-proċeduri kienet qed tiġi konċessa b'titolu ta' ċens temporaneju għall-perijodu ta' hamsin sena dekoribbli mill-24 ta' April 2008. Mistoqsi mit-Tribunal *kemm-il darba kont tiġi infurmat biċ-ċens u fil-fatt ikkonferma li kien hemm tali ċens, il-prezz kien jonqos? il-Perit Galea bla eżitazzjoni ta' xejn wieġeb iwa kien jonqos ... Għal hamsin sena la hu ftit u lanqas hu ħafna, jiġifieri jorħos imma mhux ser jorħos, kif ġia għedt qabel mhux ħa jorħos bin-nofs*²⁰.

Fid-dawl tal-fatt li l-istima tal-Kummissarju tat-Taxxi Interni, illum Kummissarju tat-Taxxi, taċ-ċens annwu u temporaneju dovut għall-konċessjoni in eżami, hija hekk ibbażata fuq stima ta' proprjetà *freehold* u mhux fuq stima ta' proprjetà konċessa b'titolu ta' enfitewsi temporaneja għall-perijodu ta' hamsin sena dekoribbli mid-data tal-konċessjoni, ma jistax għajr li jirriżulta li dik l-istima determinata mill-Kummissarju u l-konsegwenti Likwidazzjoni ta' Taxxa minnu maħruġa fil-konfront tas-soċjetà Rikorrenti huma eċċessivi. Konferma ta' l-eċċessività ta' l-istima tal-Kummissarju tat-Taxxi Interni u tal-konsegwenti Likwidazzjoni ta' Taxxa maħruġa minnu fil-konfront tar-Rikorrenti tirriżulta mir-Relazzjoni ta' l-Assistent tat-Tribunal il-Perit Elena Borg Costanzi a fol. 164 sa' 166 tal-proċess fl-ismijiet "Caroline Balzan v. Kummissarju tat-Taxxi" Rik. Nru. 184/11 u mir-Relazzjoni ulterjuri tagħha a fol. 54 u 55 tal-proċess.

Fit-18 ta' April 2013 l-Assistent tat-Tribunal il-Perit Elena Borg Costanzi ipprezentat Relazzjoni fejn ikkonstatat u kkonkludiet is-segwenti: *it-Tribunal apponta l-esponenti biex tagħti l-valur tat-trasferiment b'enfitewsi temporanja għal perijodu ta' hamsin sena għall-porzjoni ta' art il-Madliena, illi għandha kejl ta' madwar 944.08 metru kwadru u sar aċċess fid-19 ta' Diċembru 2012. Illi prezenti għall-aċċess kien hemm Caroline Balzan u Chris Balzan kif ukoll Charles Cassar għas-soċjetà Rikorrenti. Ma kien prezenti ħadd għall-intimat. Illi l-kuntratt sar fl-24 ta' April 2008 u l-esponenti għandha tagħti valur reali tat-trasferiment għal dak il-perijodu. Illi l-fond jikkonsisti f'biċċa art fabbrikabbli bejn Triq Esprit Balzan u Triq il-Veduta ġo zona magħrufa bħala Triq il-Majjistral, Ta' Stronka, il-Madliena. Illi skond il-Pjan Lokali tal-MEPA wieħed jista' jibni semi-detached villa b'ċertu restrizzjonijiet bħalma ġew imposti u trattati fil-permess tal-fond stess b'referenza PA4434.07. Illum tletin fil-mija ta' l-arja hija mibnija. Dan huwa l-massimu illi jista' jinbena skond ir-regolamenti tal-MEPA. L-esponenti kkunsidrat il-provi u x-xhieda fil-proċess, ħadet in konsiderazzjoni d-daqs ta' l-art u l-forma triangolari tagħha, kif ukoll il-fatt illi l-art biss ingħatat b'konċessjoni enfitewtika temporaneja għal hamsin sena, versu ċ-ċens annwu u temporanju ta' Ewro 2,330 fis-sena pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem bl-*

¹⁷ Vide para. 4 tad-deċiżjoni datata 6 ta' Ġunju 2011, fol. 35 tal-proċess.

¹⁸ €490,000 ÷ 20 = €24,500.

¹⁹ Xhieda mogħtija waqt is-seduta tas-26 ta' Novembru 2012, fol. 147 sa' 154 tal-proċess fl-ismijiet "Caroline Balzan v. Kummissarju tat-Taxxi" Rik. Nru. 184/11.

²⁰ Fol. 150 u 151 tal-proċess fl-ismijiet "Caroline Balzan v. Kummissarju tat-Taxxi" Rik. Nru. 184/11.

obbligu li s-soċjetà rikorrenti tagħmel benefikati ta' mhux inqas minn Ewro 116,468.67 u illi jinbena dar fuq l-istess fond fi żmien massimu ta' ħames snin mid-data tal-kuntratt. Illi fl-opinjoni ta' l-esponenti, il-valur ta' l-akkwist ta' l-art il-Madliena, illi gie trasferit fl-2008 kif deskritt u bil-kondizzjonijiet kollha fil-kuntratt tan-Nutar Anthony Grech Trapani, huwa ta' mija u ħamsin elf Ewro (€150,000)²¹.

Huwa evidenti li f'din ir-Relazzjoni tagħha l-Perit Elena Borg Costanzi tat il-valur ta' l-utile dominju temporaneju ta' l-art in kwistjoni mentri fil-każ in eżami il-valur mehtieg huwa dak taç-ċens annwu u temporaneju stante li bl-att ta' l-24 ta' April 2008 fl-atti tan-Nutar Anthony Grech Trapani ma ġiex trasferit l-utile dominju temporaneju fuq il-proprjetà izda ġiet ikkreata konċessjoni ta' enfitewsi temporaneja għal perijodu ta' ħamsin sena dekoribbli mid-data ta' l-att kostituttiv. Huwa evidenti għalhekk li r-Relazzjoni tal-Perit Borg Costanzi ma kenitx kompluta u kien jonqos il-pass ulterjuri li jiġi determinat il-valur taç-ċens annwu u temporaneju, determinazzjoni li fuq direzzjoni tat-Tribunal saret fir-Relazzjoni ulterjuri tal-Perit Borg Costanzi fejn appuntu kkonstatat u kkonkludiet illi: *fl-opinjoni ta' l-esponenti, dan il-valur ta' ċens annwu huwa ta' 5% tal-valur ta' l-art, kif deskritt fir-rapport ta' l-esponenti datat 9 ta' Frar 2013 (€150,000) u huwa ta' Ewro 7,500*²².

It-Tribunal iħoss li hawn huwa opportun jiġi osservat li kuntrarjament għal dak pretiż mis-soċjetà Rikorrenti waqt is-seduta tad-9 ta' Marzu 2015²³, l-ewwel Relazzjoni tal-Perit Borg Costanzi ma kenitx, u ma hijiex, żbaljata izda, jiġi ribadit, ma kenitx kompluta u kien jonqos il-pass ulterjuri tad-determinazzjoni taç-ċens annwu u temporaneju dovut għal dik il-konċessjoni. Konsegwentement għalhekk u kuntrarjament għal dak pretiż mis-soċjetà Rikorrenti, ir-Relazzjoni ulterjuri tal-Perit Borg Costanzi ma hijiex *ultra vires* u fiha ma qed jiġu varjati ebda valuri izda sempliċement gie determinat il-valur taç-ċens annwu u temporaneju a bażi tal-valur ta' l-utile dominju temporaneju. Fid-dawl ta' dan ukoll lanqas ma hija sostenibbli u ġustifikata l-kontestazzjoni tas-soċjetà Rikorrenti li *gjaladarba l-ewwel stima kienet żbaljata u ġiet hekk dikjarata mill-atti, din ma tistax tiġi varjata stante illi l-istima magħmula mid-dipartiment diġa ma tikkumbajax ma' l-istima tal-Perit tat-Tribunal u għalhekk it-talbiet tal-Kummissarju tat-Taxxi ma jistgħux jiġu milqugħa abbażi la ta' l-ewwel stima u lanqas tat-tieni stima*²⁴.

Is-soċjetà Rikorrenti evidentement tippretendi li siccome l-istima tal-Perit Anthony Galea rriżultat eċċessiva u b'hekk il-konsegwenti deċiżjoni tal-Kummissarju tat-Taxxi datata 6 ta' Ġunju 2011 u l-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV118713 huma eċċessivi wkoll, u dana anke fid-dawl tar-Relazzjonijiet tal-Perit Elena Borg Costanzi li a loro volta qed jiġu kontestati mis-soċjetà Rikorrenti, l-appell tagħha għandu jiġi awtomatikament milqugħ. Tali pretensjoni però ma tistax tregi stante li a tenur ta' l-Artikolu 58(4) tal-Kap. 364 tal-Liġijiet ta' Malta *bla ħsara għad-disposizzjonijiet tas-subartikolu (3) [l-oneru tal-prova li l-istima hija eċċessiva jinkombi fuq it-taxpayer] it-Tribunal għandu jikkonferma, inaqqs, iżid jew jannulla l-likwidazzjoni jew jagħmel dak l-ordni dwarha li jidhirlu xieraq, izda kull tnaqqis jew zieda bħal daww jistgħu jsiru biss dwar daww il-kapijiet tad-deċiżjoni tal-Kummissarju li kontra tagħhom ikun sar appell.*

Minn din id-disposizzjoni tal-Liġi jirriżulta b'mod ċar li t-Tribunal jista' - fejn ikun hemm provi sodisfaċenti għal hekk, hekk kif inhu l-każ fil-każ in eżami - jissostitwixxi d-diskrezzjoni tiegħu għal dik tal-Kummissarju tat-Taxxi u b'hekk f'każ li l-Likwidazzjoni ta' Taxxa tirriżulta eċċessiva, bħalma huwa l-każ fil-każ in eżami, Huwa ma huwiex ristrett u limitat li sempliċement jannulla tali Likwidazzjoni izda jista' - jekk jirriżultalu li jista' u

²¹ Fol. 164 u 165 tal-proċess fl-ismijiet "Caroline Balzan v. Kummissarju tat-Taxxi" Rik. Nru. 184/11.

²² Fol. 54 u 55 tal-proċess.

²³ Fol. 52 u 53 tal-proċess.

²⁴ Verbal tas-seduta tad-9 ta' Marzu 2015, fol. 52 tal-proċess.

għandu jagħmel hekk, hekk kif inhu l-każ fil-każ in ezami - jnaqqas tali Likwidazzjoni biex b'hekk it-*taxpayer* effettivament ihallas dak minnu dovut lill-erarju pubbliku.

Fil-fehma tat-Tribunal fil-każ in ezami ċ-ċens annwu u temporaneju ta' €7,500 determinat mill-Assistent Tiegħu l-Perit Elena Borg Costanzi jirrispekkja l-valur reali taċ-ċens annwu u temporaneju dovut għall-art konċessa mis-soċjetà Rikorrenti lil Caroline Balzan ferm iktar miċ-ċens annwu u temporaneju dikjarat fil-kuntratt fl-atti tan-Nutar Anthony Grech Trapani datat 24 ta' April 2008.

Ma hemmx dubju li fil-konsiderazzjonijiet tagħha l-Perit Borg Costanzi ħadet in konsiderazzjoni l-fatt li l-konċessjoni hija waħda temporaneja għal perijodu ta' ħamsin sena dekoribbli mill-24 ta' April 2008, li mill-art kollha konċessa mis-soċjetà Rikorrenti lil Caroline Balzan, liema art għandha forma triangolari, parti minnha biss tista' tiġi żviluppata - senjata 30% ta' l-art - u li l-żvilupp li jista' jsir fuq l-art hu soġġett għal restrizzjonijiet imposti mill-Awtorità kompetenti. Ħadet in konsiderazzjoni ukoll il-fatt li Caroline Balzan a spejjeż tagħha kellha tagħmel benefikati permanenti konsistenti fil-bini ta' semi-detached villa b'valur ta' mhux inqas minn €116,468.87 fi żmien ħames snin mid-data tal-kuntratt.

Apparte l-element ta' temporanejtà tal-konċessjoni u l-implikazzjonijiet ġuridiċi ta' l-istess, li jiġi ribadit ittiegħdu in konsiderazzjoni mill-Perit Borg Costanzi fil-konsiderazzjonijiet tagħha sabiex finalment waslet għall-valur taċ-ċens annwu u temporaneju dovut għall-konċessjoni in kwistjoni, is-soċjetà Rikorrenti tishaq fuq il-valur tal-benefikati magħmula minn Caroline fuq l-art in kwistjoni biex issostni l-affermazzjoni tagħha li ċ-ċens annwu u temporaneju dikjarat ta' €2,330 huwa ġust u reali. Fir-Rikors promotur fil-fatt hija tippremetti li: *Caroline Balzan in effetti kellha tagħmel benefikati fuq l-istess art ta' €116,468.67 meta effettivament hija għamlet benefikati skond riċevuti ta' ċirka €500,000 ... Illi għalhekk id-deċizzjoni tal-Kummissarju tat-Taxxi Interni għandha tiġi revokata stante illi hija qed tithallas b'ċens annwu u temporanju tas-suq, konsidrat ukoll il-benefikati li hija per forza kellha tagħmel fuq l-art in kwistjoni biex tgawdi l-art li hija akkwistat mingħand is-soċjetà mittenti huma ta' valur sostanzjali li jnaqqsu mill-valur intrinsiku taċ-ċens li talvolta jista' jiġi imponut fuq l-art. Min hi dik il-persuna ta' moħħha san li ser tiegħu biċċa art b'ċens ta' €34,500 fis-sena meta hija tkun nefqet biex tibdni din l-istess art €500,000 wara liema perijodu l-benefikati kollha jispiċċaw fidejn Champalin Limited? Huwa bla dubju garantit li ma ssib l-ebda persuna ta' moħħha san li tagħmel dan it-tip ta' negozju, kif jippretendi l-Kummissarju tat-Taxxi Interni²⁵.*

Fil-fehma tat-Tribunal però ċ-ċens annwu u temporaneju pertinenti għall-konċessjoni partikolari għandu jirrifletti l-kondizzjonijiet tal-konċessjoni u mhux dak li ċ-ċenswalist jista' minn jeddu jagħżel li jagħmel tul il-kors ta' l-istess konċessjoni fir-rigward ta' l-iżvilupp ta' benefikati fuq l-art konċessa lilu. B'hekk iċ-ċens annwu u temporaneju għandu jirrifletti - fost aspetti oħra - il-kondizzjoni espressa fil-kuntratt fl-atti tan-Nutar Anthony Grech Trapani datat 24 ta' April 2008 fis-sens illi: *tobbliga ruħha l-konċessjonarja li fiż-żmien ħames snin mid-data hawn kalendata tagħmel benefikati permanenti edilizji konsistenti fil-bini ta' semi detached villa bil-valur ta' mhux inqas minn mija u sittax-il elf, erba' mija u tmienja u sittin Euro u seba' u sitting centezmu (€116,468.67), ġa ħamsin elf lira ta' Malta (Lm50,000)²⁶, u mhux tant il-fatt li Caroline Balzan spiċċat biex minn jeddha nefqet €500,000 f'benefikati edilizji fuq l-art in kwistjoni.*

Fid-dawl ta' dan kollu għalhekk it-Tribunal itenni li ċ-ċens annwu u temporaneju ta' €7,500 determinat mill-Assistent Tiegħu l-Perit Elena Borg Costanzi jirrifletti ferm iktar l-valur

²⁵ Para. 4 u 16, 17 tar-Rikors promotur, fol. 2 u 7 tal-proċess.

²⁶ Klawnsola 3 tal-konċessjoni enfitewtika, fol. 158 tal-proċess fl-ismijiet "Caroline Balzan v. Kummissarju tat-Taxxi" Rik. Nru. 184/11.

reali taċ-ċens annwu u temporaneju dovut għall-konċessjoni mertu ta' dawn il-proċeduri milli ċ-ċens annwu u temporaneju dikjarat ta' €2,330. Għaldaqstant a tenur ta' l-Artikolu 52(4) tal-Kap. 364 tal-Liġijiet ta' Malta kif applikabbli fl-2008, is-soċjetà Rikorrenti għandha tħallas taxxa addizzjonali in konnessjoni mal-konċessjoni enfitewtika temporaneja mertu ta' dawn il-proċeduri.

Il-valur addizzjonali taxxabli in bażi għal liema s-soċjetà Rikorrenti għandha tħallas taxxa addizzjonali huwa ta' **€5,100**²⁷ u b'hekk it-taxxa addizzjonali dovuta tammonta għal **€3,060**, li huwa ammont ekwivalenti għat-taxxa ulterjuri dovuta minn Caroline Balzan²⁸. Fid-dawl ta' dan għalhekk il-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV118713 maħruġa mill-Kummissarju tat-Taxxi Interni fil-konfront tas-soċjetà Rikorrenti in segwitu għad-deċiżjoni tas-6 ta' Ġunju 2011 għandha tonqos b'dana li l-valur addizzjonali taxxabli jkun jirrifletti l-valur ta' €5,100 bil-konsegwenza li t-taxxa addizzjonali dovuta tonqos għal €3,060.

Għal dawn ir-raġunijiet it-Tribunal jaqta' u jiddeċiedi billi filwaqt li jiċhad it-talba tar-Rikorrenti għall-annullament u revoka tad-deċiżjoni tal-Kummissarju tat-Taxxi Interni datata 6 ta' Ġunju 2011 u l-konsegwenti Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV118713, jiddikjara li l-valur addizzjonali taxxabli determinat mill-Kummissarju tat-Taxxi Interni fl-imsemmija deċiżjoni u taxxa addizzjonali minnu likwidati fil-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV118713 huma eċċessivi u jordna li jiġu ridotti bil-mod segwenti: il-valur addizzjonali taxxabli jkun jirrifletti l-valur ta' €5,100 u b'hekk it-taxxa addizzjonali dovuta tonqas għal €3,060.

L-ispejjez ta' dawn i-proċeduri għandhom jiġu sopportati in kwantu għal 1/4 mis-soċjetà Rikorrenti u 3/4 mill-Kummissarju tat-Taxxi.

MAGISTRAT

DEPUTAT REĠISTRATUR

²⁷ €7,500 x 85% = €6,375 - kwindi japplika l-Artikolu 52(1) tal-Kap. 364 tal-Liġijiet ta' Malta. €7,500 - €2,400 [il-valur in bażi għal liema fil-kuntratt inhadmet it-taxxa dovuta] = €5,100 differenza fil-valuri fuq liema tithallas it-taxxa ta' 60% a tenur ta' l-Artikolu 40 tal-Kap. 364 tal-Liġijiet ta' Malta.

²⁸ 60% ta' €5,100.