



MALTA

**QORTI TAL-APPELL**  
**(Kompetenza Inferjuri)**

**ONOR. IMĦALLEF**  
**LAWRENCE MINTOFF**

Seduta tat-12 ta' Ġunju, 2020

Appell Inferjuri Numru: 160/2011/1 LM

**C H Formosa Company Limited (C 36159)**  
*(l-appellanta)*

**vs.**

**Direttur Ġenerali (Taxxi Interni)**  
*(l-appellat)*

**Il-Qorti,**

**Preliminari**

1. Dan huwa appell magħmul mis-soċjetà rikorrenti, hawnhekk “l-appellanta”, **C H Formosa Company Limited (C 36159)** mis-sentenza mogħtija fis-27 ta' Mejju, 2019 (minn issa 'l quddiem “is-sentenza appellata”), mit-

Tribunal ta' Revizjoni Amministrattiva (minn issa 'l quddiem "it-Tribunal"), li permezz tagħha t-Tribunal iddecieda illi,

*"... jiċċad l-appell tas-soċjetà rikorrenti mid-deċiżjoni ta' rifjut ta' oġġezzjoni tal-Kummissarju tat-Taxxi Interni datata 9 ta' Mejju 2011 u mil-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-kont Nru. IV 107564 maħruġa fil-konfront tagħha u in forza tal-artikolu 58(4) tal-Kap. 364 tal-Liġijiet ta' Malta, jordna li l-Likwidazzjoni ta' Taxxa fil-konfront tas-soċjetà rikorrenti tiżdied bil-mod segwenti: il-valur addizzjonali taxxabbli jiżdied għal €564,900, it-taxxa dovuta fuq il-valur addizzjonali taxxabbli tiżdied għal €28,245 u t-taxxa addizzjonali/penali tiżdied għal €28,245, b'dana li hija dovuta mis-soċjetà rikorrenti s-somma komplessiva ta' €56,490.*

*L-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri għandhom jiġu sopportati interament mis-soċjetà rikorrenti."*

## **Fatti**

2. Il-proċeduri odjerni nb dew mis-soċjetà rikorrenti wara li **l-Kummissarju tat-Taxxi** intimat, hawnhekk "l-appellat", b'deċiżjoni tad-9 ta' Mejju, 2011, ċaħad l-oġġezzjoni magħmula minnha u kkonferma l-*assessment* maħruġ mid-Dipartiment tat-Taxxi, fejn ġie determinat li s-soċjetà rikorrenti għandha tħallas taxxa tal-boll fl-ammont ta' sbatax-il elf u ħames mitt Euro (€17,500) u taxxa tal-boll addizzjonali fis-somma ta' sbatax-il elf u ħames mitt Euro (€17,500), għal total ta' ħamsa u tletin elf u mitt Euro (€35,100). Is-soċjetà rikorrenti ressqet appell minn din id-deċiżjoni quddiem it-Tribunal ta' Revizjoni Amministrattiva, fejn fl-ewwel lok eċċepiet in-nuqqas ta' ġurisdizzjoni tat-Tribunal *ai termini* tal-artikolu 16 tal-Kap. 364, u sussegwentement eċċepiet ukoll li d-deċiżjoni tat-Tribunal hija nulla u bla effett stante li hija nieqsa minn

kull motivazzjoni. Is-soċjetà rikorrenti ħassitha aggravata peress li l-intimat fid-deċiżjoni tiegħu qal biss li l-oġġezzjoni tas-soċjetà rikorrenti ma gietx ippruvata, mingħajr ma ċċita d-dokument li abbażi tiegħu ħa din id-deċiżjoni. Dwar il-mertu, is-soċjetà rikorrenti spjegat li fl-20 ta' Marzu, 2008, hija kienet iffirmit kuntratt fl-atti tan-Nutar Robert John Muscat li permezz tiegħu hija akkwistat il-lukanda żgħira bl-isem 'Springfield', fi triq bla isem li tiżbokka fuq Triq il-Pijunieri, Bugibba, fil-limiti ta' San Pawl il-Baħar, u ziedet tgħid li l-prezz tal-akkwist dikjarat fuq dak il-kuntratt kien wieħed reali u ġust, u li jirrispekkja l-valur veru tal-fond fiż-żmien meta seħħ l-akkwist. Is-soċjetà rikorrenti qalet li l-Perit maħtur mill-konvenut sabiex jaċċedi fuq is-sit u jivaluta l-proprjetà akkwistata minnha, kien mar fuq is-sit wara li kien sar xogħol estensiv fuq il-lukanda, li kienet giet ikkonvertita u bdiet topera bħala *boutique hotel*.

### **Mertu**

3. L-intimat wieġeb li t-Tribunal huwa kompetenti sabiex jisma' dawn il-proċeduri bis-saħħa tal-artikolu 57 tal-Kap. 364. L-intimat wieġeb ukoll li l-motivazzjoni għad-deċiżjoni mogħtija minnu ser tiġi sostanzjata mix-xhieda li ser jiġu prodotti minnu, u li d-deċiżjoni mogħtija minnu kienet ġusta u skont il-liġi.

4. It-Tribunal sema' diversi xhieda, fosthom lill-Avukat Chris Cilia li spjega li meta s-soċjetà rikorrenti akkwistat din il-proprjetà ġewwa Bugibba, din kienet

'*completely run down*', u qal li kieku din il-lukanda kellha tiġi kklassifikata, din tiġi kkonsidrata bħala *one-star hotel*. Qal ukoll li fuq din il-lukanda kien hemm dejn sostanzjali ma' bank lokali. Qal li in vista ta' dan, is-soċjetà rikorrenti ma kinitx f'qagħda li tinnegozja l-prezz tat-trasferiment ta' din il-proprjetà peress li l-bank ried jassigura li jirċievi l-kreditu dovut lilu. Dan ix-xhud spjega li l-Perit mibgħut mill-intimat spezzjona din il-proprjetà wara li kien sar xogħol estensiv fuqha u kienet ġiet ikkonvertita f'*boutique hotel*. Xhud ieħor, l-Avukat Stefan Zrinzo Azzopardi ikkonferma li kien hemm dejn sostanzjali fuq din il-proprjetà u qal li kien għalhekk li kellu jinstab xerrej għaliha. Ix-xhud Emanuel, sive Noel Formosa, direttur u azzjonist tas-soċjetà rikorrenti, spjega li s-soċjetà C H Formosa Company Limited kienet akkwistat il-lukanda bl-isem 'Springfield Hotel', fi triq bla isem li tiżbokka fi Triq il-Korp tal-Pijunieri, Buġibba, permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Robert J. Muscat tal-20 ta' Marzu, 2008, mill-poter ta' Emanuel u Josephine Zammit. Dan ix-xhud spjega li l-lukanda inkwistjoni kienet mibnija fuq żewġ *plots* ħdejn xulxin, u qal ukoll li meta din il-lukanda nxtrat, din kienet mitluqa u fi stat ta' abbandun, filwaqt li kien hemm dejn sostanzjali fuqha mal-Bank of Valletta p.l.c. Dan ix-xhud qal li originarjament, is-soċjetà rikorrenti kienet offriet prezz inqas minn dak mitlub għall-akkwist ta' din il-proprjetà, peress li skont hu kellu jsir kollox mill-ġdid, bħal tibjid, kisi, bdil ta' madum, mogħdija tal-elettriku, bdil tal-kmamar tal-banju u xogħol simili ieħor. Qal iżda li l-lukanda kellha tiġi akkwistata bil-prezz li ddetta l-bank, ta' sitt mija, u tmienja u għoxrin elf, disa' mija u tletin Euro u wieħed u tmenin centeżmu (€628,930.81). Żied jgħid li fuq din il-lukanda kellu jsir xogħol

estensiv, u kien biss wara li din intramat bħala *boutique hotel* li l-intimat bagħat Perit sabiex jivvaluta l-imsemmija proprjetà. Qal li kien għalhekk li l-Perit maħtur mill-intimat wasal għall-istima 'sproporzjonata' ta' disa' mija u tmenin elf Euro (€980,000) bħala valur ta' din il-proprjetà. Huwa žied jgħid li kieku dawn il-*plots* ma nbnewx bħala lukanda, fuq dik il-*footprint* setgħu jinbnew tnax-il appartement u tliet *penthouses* ta' żewġ kmamar tas-sodda l-waħda, u qal li sabiex isir eżerċizzju komparattiv, jista' jintqal li s-soċjetà rikorrenti ħallset il-prezz ta' wieħed u erbgħin elf, disa' mija u tmienja u għoxrin Euro u sebgħin ċenteżmu (€41,928.70) għal kull arja akkwistata minnha, li qal li huwa prezz għoli għal dawk l-inħawi.

Xhud ieħor li ta d-depożizzjoni tiegħu quddiem it-Tribunal kien Charles Pearsall, li fiż-żmien rilevanti kien *Executive Head Recoveries Department* fil-Bank of Valletta p.l.c., li qal li l-lukanda inkwistjoni kienet miżmuma fi "stat tajjeb ħafna", u kienet tintuża. Dan ix-xhud qal li fit-23 ta' Novembru, 2007, huwa ħareġ *cancellation letter* biex jigu kkanċellati l-ipoteki li kienu jaggravaw il-proprjetà, u sabiex seta' jsir dan kien gie iddepożitat l-ammont ta' erba' mija u erbgħin elf Lira Maltin (LM440,000), li jekwivalu għal miljun, u erbgħa u għoxrin elf, disa' mija u erbgħa u għoxrin Euro u tletin ċenteżmu (€1,024,924.30). Qal li kien wara din il-*cancellation letter* li kien sar il-kuntratt ta' bejgħ u l-bank seta' jithallas, u qal li l-bank kien irċieva żewġ ċekkijiet, wieħed fl-ammont ta' seba' mija u ħamsa u tmenin elf Euro (€785,000) u l-ieħor fl-ammont ta' mitejn u disgħa u tletin elf, disa' mija u erbgħa u għoxrin Euro u tletin ċenteżmu (€239,924.30).

Il-Perit Edward Scerri waqt id-depożizzjoni tiegħu qal li huwa ssottometta l-valutazzjoni tiegħu għall-konsiderazzjoni tal-intimat fil-15 ta' Diċembru, 2008, u kkonferma li huwa kien mar jara l-lukanda inkwistjoni fix-xhur ta' qabel. Qal li meta mar jara l-lukanda, din kienet diġà lesta bħala *boutique hotel*, u *r-refurbishing* li sar fuqha kien lest, għalkemm zied jispjega li fir-rapport tiegħu huwa kien għamilha ċara li *r-refurbishment* li sar ma kienx qiegħed jiġi kkonsidrat fil-valutazzjoni tiegħu, anzi hu kkonsidra din il-proprjetà fil-valur *shell* tagħha. Il-Perit Scerri kkonferma li meta hu vvaluta l-lukanda bil-potenzjal kollu li fiha, kien wasal għall-konkluzjoni li l-valur reali tagħha kien ta' disa' mija u tmenin elf Euro (€980,000).

Mill-provi jirrizulta wkoll li l-ewwel darba li s-soċjetà rikorrenti oġġezzjonat mal-intimat għal-likwidazzjoni ta' taxxa magħmula minnu, kien fis-6 ta' Jannar, 2009, fejn din saħqet li l-prezz dikjarat minnha fuq il-kuntratt tal-akkwist ta' €628,930.81 mhux biss huwa l-prezz reali mħallas mir-rikorrenti għal din il-proprjetà, iżda huwa wkoll il-prezz ġust għall-akkwist tagħha. L-intimat fl-ittra tiegħu tad-9 ta' Mejju, 2011 għamel riferiment għar-Regolament 3 tal-Att dwar it-Taxxa fuq Dokumenti u Trasferimenti u informa lir-rikorrenti li l-valur ta' proprjetà sugġetta għall-ħlas ta' taxxa taħt dan l-Att huwa l-valur tagħha fis-suq miftuħ tal-proprjetà u li l-espert tekniku maħtur minnu stabbilixxa li l-valur ta' din il-proprjetà kien ta' disa' mija u tmenin elf Euro (€980,000). L-intimat għalhekk informa lis-soċjetà rikorrenti li kien ser jipproċedi b'*assessment*

abbazi tad-differenza bejn il-prezz attwali tal-proprjetà u l-prezz dikjarat minnha fuq l-att ta' trasferiment.

Quddiem it-Tribunal xehed ukoll il-Perit Robert Grech, li qal li wara li din il-proprjetà giet akkwistata mis-soċjetà rikorrenti, il-*finishes* ġew mibdula kollha. Qal li l-valur ta' disa' mija u tmenin elf Euro (€980,000) huwa valur għoli ħafna għal dik is-*site* partikolari. Dan ix-xhud qal ukoll li realistikament fuq dik is-*site* partikolari jistgħu jinbnew żewġ appartamenti fuq kull sular.

### **Is-Sentenza Appellata**

4. Permezz ta' sentenza mogħtija fis-27 ta' Mejju, 2019, it-Tribunal ċaħad l-appell tas-soċjetà rikorrenti mid-deċiżjoni tal-intimat tad-9 ta' Mejju, 2011, u l-konsegwenti Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-kont numru IV 107564 maħruġa fil-konfront tagħha u in forza tal-artikolu 58(4) tal-Kap. 364 tal-Liġijiet ta' Malta, ordna li l-likwidazzjoni ta' taxxa fil-konfront tas-soċjetà rikorrenti tiżdied bil-valur addizzjonali taxxabbli ta' ħames mija u erbgħa u sittin elf u disa' mitt Euro (€564,900), it-taxxa dovuta fuq il-valur addizzjonali taxxabbli tiżdied għal tmienja u għoxrin elf, mitejn u ħamsa u erbgħin Euro (€28,245) u t-taxxa addizzjonali/penali tiżdied għal tmienja u għoxrin elf, mitejn u ħamsa u erbgħin euro (€28,245), u b'hekk hija dovuta lill-intimat mis-soċjetà rikorrenti s-somma komplessiva ta' sitta u ħamsin elf, erba' mija u disgħin Euro (€56,490), u dan wara li t-Tribunal għamel is-segweni konsiderazzjonijiet:

*“In forza ta’ kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Robert John Muscat datat 20 ta’ Marzu 2008, is-soċjetà rikorrenti akkwistat ‘the unnumbered hotel named ‘Springfield’, in an unnamed service road leading to Pioneer Street, Bugibba, in the limits of St. Paul’s Bay, which hotel is built on plot numbers sixty-six (66) and sixty-seven (67), forming part of the lands known “It-Torba l-Bajda”, ... as subject to the annual and perpetual ground rent of one thousand seven hundred and forty seven euros and three cents (€1,747.03), equivalent to seven hundred and fifty Maltese Liri (LM750), otherwise free and unencumbered, with all its rights and appurtenances, inclusive of its free airspace and underlying sub-terrain and with vacant possession’ verso l-prezz dikjarat ta’ €628,930.81.*

*Dan l-akkwist gie notifikat lill-Uffiċċju tat-Taxxi Interni – Dipartiment tal-Capital Transfer Duty u l-Kummissarju tat-Taxxi Interni inkariga lill-Perit Edward Scerri sabiex jagħtih stima tal-valur reali tal-proprjetà akkwistata mis-soċjetà Rikorrenti fiż-żmien tat-trasferiment. Il-Perit Scerri ta stima ta’ €980,000. Peress illi l-prezz dikjarat fl-att ta’ trasferiment huwa inqas minn 85% tal-valur stmat mill-Perit Edward Scerri, il-Kummissarju tat-Taxxi Interni ħareġ Likwidazzjoni ta’ Taxxa bil-Kont Nru. IV 107564 fil-konfront tas-soċjetà Rikorrenti permezz ta’ liema talabha tħallas is-somma ta’ €17,550 bħala taxxa fuq il-valur addizzjonali taxxabli ta’ €351,000, flimkien mas-somma ulterjuri ta’ €17,550 bħala taxxa addizzjonali/penali, komplessivament ammontanti għal €35,100.*

*Is-soċjetà Rikorrenti oġġezzjonat għal din il-Likwidazzjoni ta’ Taxxa permezz ta’ żewġ ittri ta’ oġġezzjoni datati 6 ta’ Jannar 2009 u 28 ta’ Mejju 2009, izda l-oġġezzjonijiet tagħha ġew miċħuda b’deċiżjoni ta’ rifjut ta’ oġġezzjoni datata 9 ta’ Mejju 2011 u l-Likwidazzjoni ta’ Taxxa ġiet ikkonfermata u nħarġet mill-ġdid fid-9 ta’ Mejju 2011 fejn għal darb’oħra s-soċjetà Rikorrenti ġiet mitluba tħallas is-somma ta’ €17,550 bħala taxxa fuq il-valur miżjud addizzjonali taxxabli ta’ €351,000, flimkien mas-somma ulterjuri ta’ €17,550 bħala taxxa addizzjonali/penali, komplessivament ammontanti għal €35,100. Is-soċjetà rikorrenti ħassitha aggravata bid-deċiżjoni ta’ rifjut ta’ oġġezzjoni u bil-Likwidazzjoni ta’ Taxxa maħruġa fil-konfront tagħha u interponiet dan l-appell fejn titlob li t-Tribunal jirrevoka d-deċiżjoni mogħtija mill-Kummissarju tat-Taxxi fid-9 ta’ Mejju 2011, bir-Referenza Numru IV2008/0299; IR(S) 2008/6358, u jiddikjara li ebda ammont ma huwa minnha dovut bħala boll u/jew boll addizzjonali lill-Kummissarju.*



*Is-soċjetà Rikorrenti tibbaża l-appell tagħha fuq is-segwenti aggravji: (i) preliminarjament, it-Tribunal ma huwiex kompetenti beix jittratta u jiddetermina l-vertenza odjerna stante li ai termini tal-Artikolu 16 tal-Kap. 364 tal-Liġijiet ta' Malta, 'l-azzjonijiet kollha għall-ġbir ta' kull taxxa li għandha titħallas u ta' kull penali mwaħħla taħt dan l-Att, jittieħdu mill-Kummissarju quddiem il-qrati ta' ġurisdizzjoni ċivili'; (ii) id-deċiżjoni mogħtija mill-Kummissarju tat-Taxxi Interni hija nulla u bla effett stante li hija kompletament priva minn kwalsiasi motivazzjoni; u (iii) fil-mertu: (a) il-prezz dikjarat fil-kuntratt pubbliku tal-20 ta' Marzu 2008 fl-atti tan-Nutar Dottor Robert John Muscat u li bih akkwistat il-lukanda żgħira bl-isem ta' "Springfield" fi triq bla isem li tiżbokka fi Triq il-Pijunieri, Bugibba, limiti ta' San Pawl il-Baħar, kien wieħed ġust u reali u l-boll imħallas kien il-boll realment dovut; (b) il-fatt li l-prezz dikjarat fil-kuntratt imsemmi huwa l-valur reali mħallas jista' jiġi kkonfermat mhux biss mid-Diretturi tagħha imma anke min-Nutar Dottor Robert John Muscat, mill-Avukat Dottor Chris Cilia, mill-vendituri Emanuel u Josephine Zammit, mill-Avukat Dottor Stefan Zrinzo Azzopardi, minn Charles Pearsall u ufficjali oħra tal-Bank of Valletta p.l.c.; u (ċ) il-perit inkarigat mill-Kummissarju tat-Taxxi Interni sabiex jagħti stima tal-immobbli akkwistat minnha, aċċeda fuq il-post biss wara li kienu diġà saru xogħlijiet estensivi ħafna li permezz tagħhom lukanda li kienet fi stat ta' abbandun u run-down ġiet konvertita f'boutique hotel verament sabiħa u akkoljenti, fattur dan li ma setax ma jinfluenzax lill-Perit Scerri fil-valutazzjoni astronomika li wasal għaliha.*

*Il-Kummissarju tat-Taxxi Interni, in segwitu Direttur Ġenerali (Taxxi Interni) u illum Kummissarju tat-Taxxi, jopponi għall-appell tas-soċjetà Rikorrenti u jitlob li l-istess jiġi miċhud u minflok id-deċiżjoni ta' rifjut ta' oġġezzjoni u l-Likwidazzjoni ta' Taxxa jiġu kkonfermati stante li: (i) in linea preliminari, dan it-Tribunal huwa kompetenti ai termini tal-Artikolu 57 tal-Kap. 364 tal-Liġijiet ta' Malta biex jittratta u jiddetermina l-vertenza odjerna; (ii) preliminarjament ukoll, il-motivazzjoni tad-deċiżjoni ta' rifjut ta' oġġezzjoni se tiġi sostanzjata minnu permezz tax-xhieda u dokumentazzjoni li se jiġu prodotti fil-mori tal-proċeduri; u (iii) fil-mertu, id-deċiżjoni meħuda minnu u l-Likwidazzjoni ta' Taxxa magħmula minnu huma ġusti u saru skont il-Liġi.*

*Jiġi osservat li l-aggravju dwar in-nuqqas ta' kompetenza tat-Tribunal sollevat mis-soċjetà Rikorrenti ġie trattat u deċiż b'sentenza preliminari mogħtija fil-11 ta' Settembru 2012 u għaldaqstant issa fadal li jiġu trattati r-rimamenti aggravji fuq*

*liema s-soċjetà Rikorrenti tibbaża l-appell tagħha, ossia l-aggravju tan-nullità tad-deċiżjoni ta' rifjut ta' oġġezzjoni u l-aggravju fil-mertu.*

***Aggravju tan-nullità tad-deċiżjoni ta' rifjut ta' oġġezzjoni datata 9 ta' Mejju 2011.***

*Is-soċjetà Rikorrenti tikkontendi li 'id-deċiżjoni mogħtija mill-Kummissarju appellat hija nulla u bla effett stante illi hija kompletament priva minn kwalsiasi motivazzjoni. Illi dan l-aggravju tas-soċjetà rikorrenti a bażi ta' punt legali jemani mid-dispożizzjonijiet tal-artikolu 218 tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta li jipprovdi illi fis-sentenza għandhom qabel xejn jingħataw ir-raġunijiet li fuqhom tkun ġiet ibbażata din id-deċiżjoni u għalhekk a bażi ta' dan l-artikolu tal-Liġi huwa ċar illi s-sentenza mogħtija mhijiex waħda li tissodisfa l-kriterji mitluba mil-Liġi b'dana illi din id-deċiżjoni bl-ebda mod ma tagħti spjegazzjoni jew referenza fuq liema dokumenti pprezentati din id-deċiżjoni hija bbażata, stante li tgħid biss li l-oġġezzjoni ma ġietx ippruvata. Illi fuq dan il-punt legali hemm diversi sentenzi fosthom is-sentenza fil-Qorti tal-Appell (Superjuri) datata 18 ta' Mejju 1994 fl-ismijiet 'John Abela et noe vs John Cassar' fejn il-Qorti tal-Appell għamlet referenza għall-artikolu tal-Liġi hawn fuq ċitat u ċioe artikolu 218 tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta u rrimarkat illi, "Din il-Qorti dejjem ippruvat issalva sentenza purchè din ikollha dik l-awtonomija neċessarja biex wieħed jifhem eżattament x'ġie milqugħ u x'ġie miċħud u għaliex. Sentenza li sempliciment tiddeċiedi l-vertenza mingħajr ma tispjega fuq liema bażi ntlaqgħet hija affront għal kull sens ta' ġustizzja."*

*Fid-deċiżjoni ta' rifjut ta' oġġezzjoni datata 9 ta' Mejju 2011 il-Kummissarju tat-Taxxi Interni, wara li rrefera għall-oġġezzjonijiet tas-soċjetà Rikorrenti mil-Likwidazzjoni ta' Taxxa maħruġa fil-konfront tagħha, għamel is-segwent i osservazzjonijiet u konstatazzjonijiet: 'by a deed drawn up in the acts of Notary Doctor of Laws Robert John Muscat of the 20th March 2008, Emanuel Zammit and Josephine Zammit transferred to C H Formosa Co. Ltd., the unnumbered hotel named 'Springfield', in an unnamed service road leading to Pioneer Street, Buġibba, in the limits of St. Pauls' Bay, which hotel is built on plot numbers sixty six (66) and sixty seven (67), forming part of the lands known as "It-Torba l-Bajda" and bounded on the south east by the said service road, on the southwest by property of Paul Magro and on the northeast by property of Fortunato Vella and John Agius, as subject to the annual and perpetual ground rent of one thousand, seven hundred and forty seven euros and three cents (€1,747.03), equivalent to seven hundred and*

fifty Maltese Liri (LM750), otherwise free and unencumbered, with all its rights and appurtenances, inclusive of its free airspace and underlying sub-terrain and with vacant possession, for a declared price of six hundred and twenty-eight thousand, nine hundred and thirty euro and sixty-one cents (€628,930.61). 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 nine hundred and eighty thousand euro (€980,000). 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's stage reference was again made to the departmental engineer who remarked that the refurbishment was, in fact, not taken into consideration in his valuation. Thus he confirmed his original valuation. On the other hand, transferees 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 €17,500. However, the Commissioner sees no valid reason to remit or reduce the additional duty incurred.'

*A bazi ta' dawn l-osservazzjonijiet il-Kummissarju tat-Taxxi Interni iddecieda li: "wherefore, the Commissioner, does not see any valid reason to cancel the assessment in question as desired by the 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 C H Formosa Company Limited in respect of the aforesaid transfer to be €17,550 and €17,550 respectively for a total amount payable of €35,100.'*

*Minn qari tad-deċiżjoni ta' rifjut ta' oġġezzjoni jirrizulta immedjatament u kjarament evidenti li kuntrarjament għal dak pretiż mis-soċjetà Rikorrenti l-imsemmija deċiżjoni mhijiex kompletament priva minn kwalsiasi motivazzjoni u per konsegwenza ma hijiex nulla u bla effett fil-Liġi. Jirrizulta b'mod ċar li d-deċiżjoni tal-Kummissarju tat-Taxxi Interni li jirrifjuta l-oġġezzjoni tas-soċjetà Rikorrenti hija bbażata fuq il-fatt illi skontu l-imsemmija soċjetà ma rnekkx ixxejjien u/jew tikkontradiċi l-istima fl-ammont ta' €980,000 tal-Perit Edward Scerri, il-Perit minnu inkarigat għall-fini li jagħtih stima tal-valur reali tal-proprjetà akkwistata mis-soċjetà Rikorrenti fiż-żmien tat-trasferiment. Din il-konvinzjoni tal-Kummissarju tat-Taxxi Interni hija ddettata mill-fatt li nfurmat bl-oġġezzjoni tas-soċjetà Rikorrenti fis-sens illi sar 'refurbishment estensiva minn fuq s'isfel tal-lukanda kollha bi spejjeż ta' eluf kbar ta' liri u għalhekk jekk il-likwidazzjoni nħadmet a bażi tal-valur attwali tal-lukanda u ċioe l-valur tal-lukanda wara tali refurbishment, allura tali likwidazzjoni hija msejsa fuq premissi kompletament żbaljati. Il-klijenti tiegħi xtraw din il-lukanda fi stat mitluq u kważi diżastrat u dal-fatt ukoll inċida fuq il-prezz pattwit u ovvjament fuq il-prezz reali tal-immobbli kif mixtrija', il-Perit Edward Scerri kkonferma l-istima tiegħu in kwantu huwa ma ħax tali refurbishment in konsiderazzjoni.*

*Jekk il-Perit Edward Scerri kienx ġustifikat fil-konsiderazzjonijiet li għamel u fil-konsegwenti stima li ta u per konsegwenza jekk il-Likwidazzjoni ta' Taxxa maħruġa mill-Kummissarju tat-Taxxi Interni fil-konfront tas-soċjetà Rikorrenti kinitx ġustifikata o meno, hija kwestjoni ta' mertu u ċertament għaliex is-soċjetà Rikorrenti ma qabltx ma' din id-deċiżjoni ma jirrendix dik l-istess deċiżjoni bla motivazzjoni u per konsegwenza nulla u bla effett fil-liġi.*

*In vista ta' dak kollu osservat it-Tribunal iqis li l-aggravju tan-nullità tad-deċiżjoni ta' rifjut ta' oġġezzjoni fuq liema s-soċjetà Rikorrenti tibbaża l-appell tagħha ma huwiex ġustifikat u bħala tali ma jistħoqqx li jiġi milqugħ.*

**Aggravju fil-mertu:**

*Is-soċjetà Rikorrenti, tramite x-xhud non che Direttur tagħha Emanuel sive Noel Formosa, tikkontendi li l-prezz dikjarat fil-kuntratt ta' trasferiment fl-atti tan-Nutar Dottor Robert John Muscat datat 20 ta' Marzu 2008, jirrifletti l-valur reali tal-proprjetà minnha akkwistata fiż-żmien tat-trasferiment in bażi għas-segwenti konsiderazzjonijiet: 'din il-lukanda hija waħda żgħira mibnija fuq żewġ plots ħdejn xulxin. Fiż-żmien meta aħna konna tħajjarna nixtruha dil-lukanda kienet magħluqa u*

*fi stat ta' abbandun anke peress illi s-sidien tagħha kellhom dejn sostanzjali mal-Bank of Valletta p.l.c. u l-file tagħhom kien wasal għand ir-Recoveries Unit u cioè kienu waslu biex jinbdew proċeduri kontra tagħhom peress li ma kinux qed iħallsu. Fil-fatt kienu l-managers tal-Bank of Valletta p.l.c. stess li kienu ħajruna biex nixtruha peress li aħna dejjem konna nżommu l-commitments tagħna mal-Bank. Fil-fatt irrid ngħid li meta aħna ġejna biex nixtru dil-lukanda konna offrejna prezz inqas għaliha peress li kif għidt din kienet magħluqa u fi stat ta' abbandun u ried isir kollox mill-ġdid minn fuq s'isfel – it-tibjid, kisi, jinbidel il-madum, l-elettriku, kmamar tal-banju, eċċetra. Prattikament konna qed nixtru żewġ plots in shell form. Però minħabba li s-sidien kellhom id-dejn mal-Bank of Valletta p.l.c. ma stajniex ninnegożjaw il-prezz kif ridna għax il-Bank kien qed jinsisti li mal-kuntratt jithallas kollox u għalhekk il-lukanda xtrajniha prattikament bil-prezz li kien qed jiddetta l-bank u cioè €628,930.81. ... Imbagħad wara li xtrajniha saru xogħlijiet estensivi ħafna biex irranġajna dil-lukanda u armajniha bħala boutique hotel u kien biss wara li sar dan ix-xogħol kollu u l-lukanda kienet tlestiet, armata u miftuħa li kien ġie l-perit mid-Dipartiment tat-Taxxi Interni biex jagħmel stima tal-valur tal-proprjetà li konna xtrajna. Naturalment dak li ra b'għajnejh kien ferm u ferm 'il bogħod minn dak li konna xtrajna aħna u jiena nemmen li kien għalhekk li ħareġ bl-istima sproporzjonata u (almenu fil-fehma tiegħi) bla sens ta' xejn ta' €980,000! Kważi miljun euro!! Kieku dawn iż-żewġ plots u nofs qosra (50 pied b'60 pied circa) ma nbnewx bħala lukanda iżda nbnew bħala appartamenti kienu joħorġu ttax-il appartament u tliet penthouses (kollha two bed-roomed) fuq ħames sulari (peress li l-ischeme kienet ta' 4 + 1). Dan għaliex fuq dak id-daqs kienu jidhlu żewġ tronob u tliet appartamenti fuq kull sular. Għalhekk aħna xtrajna l-arja ta' kull unit bil-prezz ta' €41,928.70 kull arja li ċertament huwa prezz għoli għal two-bedroomed f'Bugibba – altru milli l-prezz dikjarat huwa inqas mill-prezz tas-suq kif qed jgħid il-perit tad-Dipartiment!!'*

*Biex tissostanzja dak minnha affermat is-soċjetà Rikorrenti ressqet bħala xhieda lill-Avukat li kien assistiha f'dan in-negożju, l-Avukat Dottor Chris Cilia, lill-Avukat li kien assista lill-vendituri, l-Avukat Dottor Stefan Zrinzo Azzopardi, u lil Charles Pearsall li fiz-żmien pertinenti għal dawn il-proċeduri kien Executive Head tar-Recoveries Unit tal-Bank of Valletta p.l.c.*

*Fix-xhieda tiegħu l-Avukat Dottor Chris Cilia ddikjara li 'dan il-każ jirrigwarda lukanda żgħira f'Bugibba, ftit 'il bogħod minn fejn hemm l-Empire Cinema, li kien jisimha Springfield Hotel. Din bażikament kienet lukanda fi stat, meta nxtrat,*

completely run down, jìgifieri jekk kienet tintuża nista' nsejñilha a one star hotel, l-izjed li tista' tagħtiha klassifikazzjoni, u dan nista' ngħidu għax meta konna niltaqgħu konna niltaqgħu hemm stess, meta kien ikun hemm xi diskussjonijiet. Li hu ċert huwa li fuq din il-lukanda kien hemm dejn sostanzjali ħafna mal-Bank of Valletta p.l.c.. Fil-fatt il-file fuq il-lukanda kien fir-Recoveries Unit tal-bank, taħt il-kontroll ta' Charles Pearsall. Meta ġie miftiehem il-prezz biex tinxtara l-lukanda, fil-fatt kien anke bl-intervent tal-bank. Il-għaliex li kieku ma ġiex ottenut ċertu ammont ma kienx ser jaċċetta li jagħti l-waiver biex tkun tista' tinxtara din il-lukanda mis-soċjetà C H Formosa Limited. Effettivament imbagħad, naf anke għax kont mort hemm wara, li hu ċert huwa li sar xogħol kbir fuq din il-lukanda, kemm domna fid-diskussjonijiet kienet digà, jekk niftakar tajjeb, ingħatat iċ-ċavetta u pussess biex jibdew isiru xi xogħlijiet, u minn lukanda li kienet fi stat kompletament dižastruż jekk nista' nsejjaħlu hekk, illum ġiet trasformata f'dik li tissejjaħ boutique hotel, jìgifieri ċertu tip ta' hotel partikolari li ovvjament bejn dak li nxtara u dak li hemm illum, jew dak li kien hemm anke ftit tax-xhur wara, għax naf li x-xogħlijiet bdew mill-ewwel. Anke aktar 'il quddiem ingħibu provi anke bil-bookings li kien hemm, eċċ. U l-kambjament kien wieħed kbir. Però li hu ċert huwa l-involviment tal-bank, din kienet lukanda li dejn fuqha kien fir-Recoveries Unit, allura li huwa prezz kien hemm il-bank stess qed jinnegozja, għax li kieku ma ġiex ottenut il-prezz minimum ma kienx ser jirrilaxxa l-waiver.'

Ix-xhieda mogħtija mill-Avukat Dottor Stefan Zrinzo Azzopardi ftit li xejn tagħti dettalji ulterjuri dwar is-sitwazzjoni in kwantu kull ma ddikjara hu: 'li niftakar fuq dak il-bejgħ lill-konjugi Zammit, ma nafx jekk kinux qegħdin ibiegħu fil-kwalità tagħhom personali jew bħala kumpannija li mingħalija kienet iġġib l-isem Springfield Company Limited, kif kien jisimha l-lukanda ... sa hemmhekk niftakar. .... Niftakar li kienu qegħdin jixtru s-sidien tal-Canifor Hotel, Karmenu, Alla jaħfirlu, u niftakar lit-tifel tiegħu, ma niftakarx min kien in-nutar li ppubblika, bażikament kienu tkellmu biex isir dan il-bejgħ. ... Il-vendituri niftakar li kienu għaddejjin minn xi żmien kienu kostretti li jbiegħu ... Kien hemm kredituri u niftakar li biex isolvu s-sitwazzjoni tagħhom they had to find a buyer, jew kienet hekk jew inkella ma nafx jekk kienx hemm sitwazzjoni ta' proċeduri mill-Qrati għall-bejgħ, dak ma niftakrux, però s-sitwazzjoni fejn persuna tkun waslet f'ċertu diffikultajiet.'

Dwar it-trasferiment tal-lukanda in kwistjoni a favur is-soċjetà Rikorrenti Charles Pearsall, li fiż-żmien pertinenti għal dawn il-proċeduri, ossia fl-2008, kien Executive Head tar-Recoveries Department mal-Bank of Valletta, iddikjara: 'il-kont kien f'isem

*Springfield Company Limited. Il-konjugi Zammit kienu qed jagħmlu tajjeb b'garanzija u ovvjament b'ipoteka speċjali fuq il-lukanda għax kienet f'isimhom. Bazikament dawn kellhom loan li kien ilu għaddej ħafna u fil-fatt għalhekk spiċċa recoveries, u kellna dejjem taħdidiet biex naraw kif ser nirrangaw. Il-lukanda kienet qed topera b'mod baxx, il-konjugi Zammit kienu qed jixjieħu u kienu qed jgħajjew imma peress li relazzjoni kienet ilha ġejja fit-tul, il-bank kien dejjem qed jipprova jara kif jirrangā. Finalment kienu qalulna li sabu min irid jixtriha għaliex anki kienu qed jagħmlu adverts fil-gazzetta. ... Rigward id-dejn jiena kull ma nista' ngħidlek huwa li min-naħa tiegħi fit-23 ta' Novembru 2007 jiena ħriġt cancellation letter biex nikkancellaw l-ipoteki, basta jsir depożitu ta' LM440,000 li jiġu ekwivalenti għal €1,249,024 (sic!). Wara dik il-cancellation letter kien sar il-kuntratt ta' bejgħ u tħallasna ... Jiena rċevejt żewġ cheques, bank draft ta' €785,000 maħruġ mill-Bank of Valletta li nista' nassumi li dan kien il-loan, imbagħad irċevejt personal cheque ta' C H Formosa Company Limited ta' €239,924.30 miġbud fuq il-Bank of Valletta u s'hemm naf li tħallasna.'*

*Minn din ix-xhieda jirrizulta ferm ċar li għall-fini li tissostanzja l-pretensjoni tagħha li l-istima tal-Perit Edward Scerri u per konsegwenza l-Likwidazzjoni ta' Taxxa maħruġa fil-konfront tagħha huma eċċessivi, is-soċjetà Rikorrenti tagħmel enfasi qawwija fuq il-fatt li t-trasferiment tal-lukanda kien soġġett għal u determinat mill-volontà tal-Bank of Valletta li kellu ipoteki sostanzjali fuq l-istess imsemmija lukanda. Fil-fehma tat-Tribunal però il-fatt li f'dan it-trasferiment kien involut il-Bank of Valletta qua kreditur tal-vendituri ma jwassalx biex il-prezz dikjarat fl-att ta' trasferiment – ossia s-somma ta' €628,930.81 – għandu jtiqies b'mod kważi awtomatiku bħala l-valur reali jew tal-inqas li jirrispekkja l-valur reali ai termini tal-Liġi tal-istess imsemmija lukanda fiż-żmien tat-trasferiment. L-interessi tal-Bank ovvjament kienu li in forza ta' dan it-trasferiment jiħallas id-dejn li l-vendituri kellhom miegħu u allura dement li tali dejn effettivament jiħallas il-Bank ma jidholx fi, u fil-verità lanqas tant jinteressah mill-kwistjoni dwar jekk il-prezz pattwit effettivament jirrispekkja o meno l-valur reali ta' dik il-proprjetà f'dak iż-żmien.*

*Detto ciò però mix-xhieda ta' Charles Pearsall jirrizulta fattur li serjament jimpinġi fuq il-validità tal-appell tas-soċjetà Rikorrenti u l-pretensjoni tagħha li l-istima tal-Perit Edward Scerri u per konsegwenza l-Likwidazzjoni ta' Taxxa maħruġa fil-konfront tagħha mill-Kummissarju tat-Taxxi Interni huma eċċessivi. In effetti mix-xhieda ta' Charles Pearsall jirrizulta li għall-finijiet ta' waiver il-Bank ried li jirċievi s-*

*somma totali ta' LM440,000, ekwivalenti għal €1,024,924.30, liema somma effettivament tħallset mis-soċjetà Rikorrenti permezz ta' bank draft fl-ammont ta' €785,000 maħruġ mill-Bank of Valletta p.l.c. u ta' cheque personali tas-soċjetà Rikorrenti fl-ammont ta' €239,924.30. Ma hemmx dubju li din is-somma ta' €1,024,924.30 hija ferm in eċċess mill-prezz dikjarat fl-att ta' trasferiment ta' €628,930.81, li skont Emanuel sive Noel Formosa addirittura kien il-prezz stabbilit mill-Bank għall-finijiet ta' trasferiment. Dan il-fatt iwassal lit-Tribunal biex jemmen li fil-kuntratt ta' trasferiment fl-atti tan-Nutar Dottor Robert John Muscat datat 20 ta' Marzu 2008, ma ġiex dikjarat il-prezz tat-trasferiment tal-lukanda qua immobbli fl-intier tiegħu u dan bl-iskop ovvju u evidenti li ma titħallasx it-taxxa u l-boll kollu dovuti fuq tali trasferiment. Il-konvinċiment tat-Tribunal li dan huwa l-każ jissahħaħ minn dak stipulat fil-kuntratt stess jiġi kkunsidrat fid-dawl ta' dak affermat minn Emanuel sive Noel Formosa, Direttur tas-soċjetà Rikorrenti, u mill-Avukat Dottor Chris Cilia fix-xhieda tagħhom tul is-smiġħ ta' dawn il-proċeduri.*

*Mill-imsemmi att ta' trasferiment, esebit mill-Kummissarju tat-Taxxi bħala Dok. 'RJM' a fol. 102 sa 116 tal-proċess, jirriżulta li apparti l-lukanda, is-soċjetà Rikorrenti akkwistat ukoll l-oġġetti mobbli li kien hemm u effettwat is-segwenti ħlasijiet: il-lukanda 'for the price of six hundred and twenty eight thousand nine hundred and thirty euros and eighty one cents (€628,930.81), equivalent to two hundred and seventy thousand Maltese Liri (LM270,000) out of which the amount of forty six thousand five hundred and eighty seven euros and forty seven cents (€46,587.47), equivalent to twenty thousand Maltese Liri (LM20,000) has already been paid as a deposit on account, while the balance of five hundred and eighty two thousand three hundred and forty-three euros and thirty-four cents (€582,343.34) equivalent to two hundred and fifty thousand Maltese Liri (LM250,000) is presently beind paid by the Bank in execution of the delegation made to it by the purchaser company in the first part of this deed, directly to the vendors, who accept and receive the latter mentioned amount and tender due receipt according to law, in full and final settlement of the global purchase price. ... Furthermore, the vendors, in solidum between them, are hereby selling to the purchaser company, which accepts and buys all the movable effects, including furniture, fittings, fixtures and equipment, existing in the hotel described in the second part of this deed, and this for the price of five hundred and sixty-four thousand, eight hundred and seventy-three euros and four cents (€564,873.04), equivalent to two hundred and forty two thousand five hundred Maltese Liri (LM242,500) out of which the purchaser company is*



presently paying the sum of three hundred and sixty two thousand two hundred and sixteen euros and thirty eight cents (€362,216.38) equivalent to one hundred and fifty-five thousand four hundred and ninety-nine Maltese Liri and fifty cents (LM155,499.50), while the Bank in execution of the delegation made to it by the purchaser company in the first part of this deed, is hereby paying the balance of two hundred and two thousand six hundred and fifty-six euros and sixty six cents (€202,656.66) equivalent to eighty-seven thousand Maltese Liri and fifty cents (LM87,000.50), directly to the vendors, who accept and receive the said amounts and tender due receipt in full and final settlement of the global sale price of the aforementioned movable effects.'

*Minn dak stipulat fil-kuntratt u hawn citat jirrizulta li għall-mobbli li kien hemm fil-lukanda s-socjetà Rikorrenti ħallset kwazi daqs kemm ħallset biex xtrat il-lukanda qua immobbli nnifisha. In effetti bejn il-prezz għat-trasferiment tal-lukanda qua immobbli u l-prezz għall-akkwist tal-mobbli hemm biss differenza ta' €64,057.77 – differenza din li f'għajnejn it-Tribunal ma tagħmel assolutament l-ebda sens partikolarment fid-dawl tal-fatt li kemm Emanuel sive Noel Formosa, Direttur tas-socjetà Rikorrenti, kif ukoll l-Avukat Dottor Chris Cilia saħqu fix-xhieda tagħhom li l-lukanda kienet fi stat ta' abbandun totali u kellu jsir refurbishment estensiv tal-istess. Fir-rigward Emanuel sive Noel Formosa ddikjara li 'meta aħna ġejna biex nixtru dil-lukanda konna offrejna prezz inqas għaliha peress li kif għidt din kienet magħluqa u fi stat ta' abbandun u ried isir kollox mill-ġdid minn fuq s'isfel – tibjid, kisi, jinbidel il-madum, elettriku, kmamar tal-banju, eċċetra. **Prattikament konna qed nixtru żewġ plots b'bini in shell form. Da parte tiegħu l-Avukat Chris Cilia iddikjara 'din bażikament kienet lukanda fi stat, meta nxtrat, completely run down, jiġifieri jekk kienet tintuża nista' nsejnhilha, a one star hotel, l-iżjed li nista' nagħtiha klassifikazzjoni, u dan nista' ngħidu għax meta konna niltaqgħu konna niltaqgħu hemm stess, meta kien ikun hemm xi diskussjonijiet.'** Meta qed jingħad mid-Direttur tal-istess socjetà Rikorrenti li Prattikament kienet qed tixtri żewġ plots b'bini in shell form u meta qed jingħad minn xhud ieħor li daħal u ra din il-lukanda li l-istess l-iktar li setgħet tikklassifika hi bħala lukanda one star, kif tista' s-socjetà Rikorrenti tippretendi li jitwemmen li hija ħallset is-somma ta' ben €564,873.04 għall-mobbli li kien hemm fl-istess lukanda.*

*Fil-fehma tat-Tribunal huwa iktar probabbli u fil-fatt plawsibbli li għall-akkwist tal-lukanda – intiza hawn bħala proprjetà immobbli – mingħand il-konjugi Zammit is-*

soċjetà Rikorrenti ħallset is-somma ta' €1,193,803.85 – ossia €628,930.81 + €564,873.04 – u mhux biss il-prezz dikjarat ta' €628,930.81. Għal kull buon fini jiġi osservat li s-soċjetà Rikorrenti ħallset għal-lukanda in kwistjoni ammont ogħla mill-kreditu tal-Bank of Valletta garantit b'din il-proprjetà. In effetti jirriżulta li s-soċjetà Rikorrenti ħallset lill-konjugi Zammit is-somma ta' €168,879.55 iktar mill-ammont pretiż mill-Bank għall-finijiet ta' waivers.

Stabbilit għalhekk li in verità għall-immobbli in kwistjoni s-soċjetà Rikorrenti ħallset is-somma ta' €1,193,803.85, qajla tista' l-istess soċjetà targumenta b'suċċess li l-istima tal-Perit Edward Scerri għal tali immobbli fl-ammont ta' €980,000 hija eċċessiva.

Fil-fehma tat-Tribunal għalhekk anke l-aggravju fil-mertu sollevat mis-soċjetà Rikorrenti mhuwiex ġustifikat u b'hekk ma jistħoqqa li jiġi milqugħ.

Ladarba mill-provi prodotti jirriżulta li l-prezz effettivament imħallas mis-soċjetà Rikorrenti għall-akkwist tal-immobbli in kwistjoni, ossia tal-lukanda 'Springfield' sitwata fi triq bla isem li tiżbokka fi Triq il-Pijunieri, Buġibba, limiti ta' San Pawl il-Baħar, kien ta' €1,193,803.85 u mhux ta' €628,930.81 kif invece ddikjarat fl-att a' trasferiment, jirriżulta evidenti li l-imsemmija soċjetà kellha tħallas taxxa a tenur tal-Att dwar it-Taxxa fuq Dokumenti u Trasferimenti, Kap. 364 tal-Liġijiet ta' Malta, fuq l-imsemmi ammont ta' €1,193,803.85. B'hekk fil-fehma tat-Tribunal is-soċjetà Rikorrenti għandha issa tħallas taxxa fuq il-valur addizzjonali taxxabli ta' €564,900 li tammonta għal €28,245, flimkien mat-taxxa addizzjonali ta' €28,245. It-Tribunal huwa fakoltizzat li jagħmel tali zieda u konsegwenti impozizzjoni fuq is-soċjetà Rikorrenti a bazi ta' dak provdut fl-Artikolu 58(4) tal-Kap. 364 tal-Liġijiet ta' Malta, ossia li: **'bla ħsara għad-dispożizzjonijiet tas-subartikolu (3) it-Tribunal għandu jikkonferma, inaqas, iżid jew jannulla l-likwidazzjoni jew jagħmel dik l-ordni dwarha li jidhirlu xieraq, iżda kull tnaqqis jew zieda bħal daww jistgħu jsiru biss dwar il-kapijiet tad-deċiżjoni tal-Kummissarju li kontra tagħhom ikun sar appell.**

Għal dawn ir-raġunijiet it-Tribunal jaqta' u jiddeċiedi billi jiċċad l-appell tas-soċjetà Rikorrenti mid-deċiżjoni ta' rifjut ta' oġġezzjoni tal-Kummissarju tat-Taxxi Interni datata 9 ta' Mejju 2011 u mil-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV 107564 maħruġa fil-konfront tagħha u in forza tal-Artikolu 58(4) tal-Kap. 364 tal-Liġijiet ta' Malta, jordna li l-Likwidazzjoni ta' Taxxa fil-konfront tas-soċjetà Rikorrenti tiżdied

*bil-mod segwenti: il-valur addizzjonali taxxabbli jiżdied għal €564,900, it-taxxa dovuta fuq il-valur addizzjonali taxxabbli jiżdied għal €564,900, it-taxxa dovuta fuq il-valur addizzjonali taxxabbli tiżdied għal €28,245 u t-taxxa addizzjonali/penali tiżdied għal €28,245, b'dana li hija dovuta mis-soċjetà Rikorrenti s-somma komplessiva ta' €56,490.*

*L-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri għandhom jiġu sopportati interament mis-soċjetà Rikorrenti."*

### **Ir-Rikors tal-Appell**

5. Is-soċjetà appellanta pprezentat l-appell tagħha fit-18 ta' Ġunju, 2019, fejn talbet lill-Qorti sabiex:

*"... tirrevoka s-sentenza mogħtija mit-Tribunal ta' Reviżjoni Amministrattiva fis-27 ta' Mejju, 2019 u minflok tilqa' l-appell magħmul mis-soċjetà rikorrenti li permezz tiegħu hija talbet lit-Tribunal ta' Reviżjoni Amministrattiv jogħgħbu jħassar u jirrevoka d-deċiżjoni mogħtija mid-Direttur Ġenerali appellat fid-9 ta' Mejju 2011, bir-Referenza Numru IV2008/02999; IR(S) 2008/6358, u jiddikjara li l-ebda ammont ma huwa minnha dovut bħala boll u/jew boll addizzjonali lill-istess Direttur Ġenerali appellat; **alternattivament**, f'każ li din l-Onorabbli Qorti ma jogħgħobhiex tilqa' l-appell fl-intier tiegħu u tirrevoka s-sentenza mogħtija mit-Tribunal ta' Reviżjoni Amministrattiva, jogħgħobha **tirriforma** l-istess sentenza billi filwaqt li tikkonfermaha in kwantu ċaħdet l-appell tas-soċjetà rikorrenti sabiex tħassar u tirrevoka d-deċiżjoni mogħtija mid-Direttur Ġenerali appellat fid-9 ta' Mejju 2011, bir-Referenza Numru IV 2008/0299; IR(S) 2008/6358 u tiddikjara li ebda ammont ma huwa minnha dovut bħala boll u/jew boll addizzjonali lill-istess Direttur Ġenerali appellat filwaqt li tħassar u tirrevoka dik il-parti tas-sentenza mogħtija mit-Tribunal ta' Reviżjoni Amministrattiva illi permezz tagħha ordnat li l-Likwidazzjoni ta' Taxxa fil-konfront tas-soċjetà Rikorrenti jiżdied kif pronunzjat fis-sentenza hawn appellata, filwaqt li tikkonfermaha fil-kumplament, bl-ispejjeż."*

6. Is-soċjetà appellanta tgħid li tħoss ruħha aggravata bid-deċiżjoni tat-Tribunal għaliex skont hi mill-provi kellu jirrizulta ppruvat li l-prezz dikjarat minnha fuq l-att ta' trasferiment huwa l-prezz reali għall-immobbli akkwistat minnha, u li l-istima addizzjonali magħmula mill-Perit Edward Scerri inkarigat mid-Dipartiment tat-Taxxi hija bbażata fuq konġetturi u kalkoli ta' x'tiswa din il-proprjetà li kieku kellha tiġi żviluppata f'appartamenti. L-appellanta qalet li l-proprjetà mixtrija minnha qatt ma giet akkwistata għal skopijiet ta' żvilupp mill-ġdid f'għadd ta' appartamenti. Is-soċjetà appellanta ħasset ruħha aggravata wkoll bil-fatt li t-Tribunal mhux talli ċaħad it-talba tagħha sabiex jiġi dikjarat li ebda ammont mhuwa dovut minnha, talli għall-kuntrarju żied l-ammont tat-taxxa dovut minnha, għaliex mill-provi prodotti dan wasal għall-konklużjoni li l-valur reali tal-proprjetà inkwistjoni kien saħansitra ogħla minn dak li wasal għalih il-Perit Edward Scerri maħtur mill-Kummissarju appellat. Is-soċjetà appellanta qalet li sabiex wasal għal din il-komputazzjoni u ż-żieda fit-taxxa dovuta, it-Tribunal straħ fuq id-dispożizzjonijiet tal-artikolu 58(4) tal-Kapitolu 364 tal-Liġijiet ta' Malta, li jgħid:

“(4). Bla ħsara għad-dispożizzjonijiet tas-subartikolu (3), it-Tribunal għandu jikkonferma, inaqqs, iżid jew jannulla l-likwidazzjoni jew jagħmel dik l-ordni dwarha li jidhirlu xieraq, iżda kull tnaqqis jew żieda bħal dawk jistgħu jsiru biss dwar dawk il-kapijiet tad-deċiżjoni tal-Kummissarju li kontra tagħhom ikun sar appell.”

L-appellanta tgħid li f'dan il-każ ma kien hemm ebda talba fl-appell sabiex il-boll jiżdied, iżda kien hemm biss l-appell tas-soċjetà rikorrenti li talbet li l-boll jitnaqqas. B'żieda ma' dan, l-appellat ma ressaq ebda appell inkidentalment jew xi

talba sabiex il-boll jizdied minn dak li ġie stmat minnu fl-Avviz maħruġ minnu, u għalhekk l-appellanta tikkontendi li d-deċiżjoni tat-Tribunal f'dan ir-rigward mhijiex legalment sostenibbli.

### **Ir-Risposta tal-Appell**

7. Fir-risposta tal-appell tiegħu, l-appellat sostna li s-sentenza appellata hija ġusta u jisthoqqilha konferma. Qal li l-aggravju tas-soċjetà appellanta fejn tikkontendi li l-likwidazzjoni ta' taxxa magħmula minnu hija bbażata fuq konġetturi u kalkoli ta' x'tiswa l-proprjetà li kieku din kellha tiġi żviluppata fi blokk appartamenti, meta l-proprjetà qatt ma ntrax għal dan l-iskop, mhuwiex minnu, u mill-eżami tal-Perit Edward Scerri li sar quddiem it-Tribunal, għandu jirriżulta li sabiex wasal għall-valutazzjoni tiegħu il-Perit Scerri straħ fuq iċ-ċirkostanzi kollha li jolqtu l-proprjetà fil-mument li din ġiet trasferita, inkluż l-istat tagħha, il-post fejn tinsab, u d-daqs u l-potenzjal tagħha. Għaldaqstant, sostna l-appellat, mhux minnu li l-Perit Scerri ibbaża l-valutazzjoni tiegħu fuq ix-xenarju li kieku din il-proprjetà kellha tiġi żviluppata fi blokk appartamenti, u dan ma kienx l-uniku fattur li qagħad fuqu l-Perit Scerri biex wasal għall-valutazzjoni tiegħu. L-appellat qal li mix-xhieda mogħtija mill-Perit Scerri għandu jirriżulta li l-istess Perit ikkonferma għal aktar minn darba li huwa ma ħax konsiderazzjoni tar-*refurbishment* li sar fil-proprjetà, u l-valutazzjoni tiegħu kienet ibbażata fuq proprjetà fi stat *shell*, biċ-ċirkostanzi kollha li kienu jiċċirkondawha. L-appellat zied jgħid li l-fatt li s-soċjetà appellanta ma qablitx

mal-valutazzjoni tal-Perit Scerri ma jrendix il-valutazzjoni u l-Likwidazzjoni ta' Taxxa maħruġa minnu nulla u bla effett fil-liġi. L-appellat zied jgħid li kien jinkombi fuq is-soċjetà appellanta li tipprova li l-valur tal-proprjetà kif indikat fuq l-att ta' trasferiment jirrifletti l-prezz ġust u reali tal-proprjetà fis-suq fil-mument meta sar it-trasferiment, u li l-likwidazzjoni li saret mill-appellat hija eċċessiva. L-appellat sostna li s-soċjetà appellanta naqset milli ġgħib provi biex tissodisfa kriterji u rekwiżiti mitluba fir-rigward tal-valur tal-fond li ġie ttrasferit. L-appellat qal li fattur ewlieni li impingħa serjament fuq il-validità tal-appell tas-soċjetà rikorrenti quddiem it-Tribunal kienet ix-xhieda ta' Charles Pearsall, li stqarr li għall-finijiet ta' *waiver*, il-bank ried li jirċievi s-somma totali ta' €1,024,924.30. L-appellat qal li t-Tribunal kellu l-opportunità jinnota kif tali somma hija ferm ogħla mill-prezz dikjarat fuq l-att ta' trasferiment ta' €628,930.81, u li kien dan il-fattur li wassal lit-Tribunal jikkonkludi li fil-kuntratt ta' trasferiment fl-atti tan-Nutar Robert John Muscat tal-20 ta' Marzu, 2008, ma ġiex iddikjarat il-prezz sħiħ għat-trasferiment tal-lukanda inkwistjoni, bl-iskop li ma titħallasx it-taxxa kollha dovuta. L-appellat zied jgħid li l-konvinciment tat-Tribunal li dan kien il-każ, kompli jissahħaħ mill-fatt li mill-att ta' trasferiment innifsu jirrizulta li s-soċjetà appellanta ħallset il-prezz ta' €564,873.04 għall-akkwist tal-oġġetti mobbli li kien hemm fil-lukanda, u dan meta kienu diversi x-xhieda li qalu li l-lukanda inkwistjoni kienet fi stat ta' abbandun meta nxtrat. Kienu dawn il-fatturi li wasslu lit-Tribunal għall-konvinciment li l-prezz ta' €628,930.81 iddikjarat fuq l-att ta' trasferiment ma kienx il-prezz ġust u reali fis-suq għall-akkwist tal-proprjetà inkwistjoni, u li s-

soċjetà rikorrenti kienet ben konxja tal-valur reali tal-proprjetà fil-mument li din giet akkwistata minnha. L-appellat temm jgħid, fir-risposta tiegħu, li in vista ta' dawn iċ-ċirkostanzi kollha, it-Tribunal kien ġustifikat li jżid il-Likwidazzjoni ta' Taxxa minn kif oriġinarjament magħmula mill-appellat a tenur tal-artikolu 58(4) tal-Kapitolu 364 tal-Liġijiet ta' Malta.

### **Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti**

8. Din il-Qorti sejra tgħaddi sabiex tikkonsidra l-aggravji mressqa mis-soċjetà appellanta, u r-risposta mogħtija mill-appellat, fid-dawl tad-deċiżjoni mogħtija mit-Tribunal.

*L-ewwel aggravju: Il-valutazzjoni tal-immobbli u l-istima addizzjonali magħmula mill-Kummissarju appellat huma bbażati fuq konġetturi u kalkoli ta' x'tiswa l-proprjetà f'moħħ il-perit imqabbad mill-appellat kieku din kellha tiġi żviluppata fi blokk appartamenti, mentri l-proprjetà qatt ma nxtrat għal dan l-iskop*

L-appellanta tgħid li mill-provi prodotti quddiem it-Tribunal għandu jirriżulta li l-prezz dikjarat minnha fuq il-kuntratt ta' trasferiment huwa l-prezz reali għall-immobbli, u l-istima addizzjonali magħmula mill-appellat hija bbażata fuq konġetturi u kalkoli ta' x'tiswa l-proprjetà f'moħħ il-Perit inkarigat mid-

Dipartiment tat-Taxxi, li kieku din kellha tiġi żviluppata fi blokk appartamenti, meta din il-proprjetà qatt ma ntrat għal dan l-iskop.

Il-Qorti kkonsidrat l-atti proċesswali tal-proċeduri li nżammu quddiem it-Tribunal, minn fejn jirriżulta li kien hemm xhieda li taw verżjonijiet kontrastanti partikolarment tal-istat li kienet fih il-lukanda fil-mument li ġiet trasferita. Hekk pereżempju l-Avukat Chris Cilia, fid-depożizzjoni tiegħu qal li l-proprjetà ttrasferita hija lukanda żgħira, li huwa ddeskriva bħala “*completely run down*”, u li kieku kellha tiġi kklassifikata, din tiġi meqjusa bħala “*a one star hotel*”, u qal ukoll li fuq din il-proprjetà kien hemm dejn sostanzjali mal-bank, u qabel din il-proprjetà setgħet tiġi trasferita, kellu jithallas id-dejn li kien jaggravaha. Emanuel, sive Noel Formosa, direttur tas-soċjetà appellanta, qal li meta l-lukanda ntrat mill-appellanta, din kienet fi stat ta’ abbandun u ma kinitx tintuża. Qal ukoll li s-soċjetà appellanta għamlet xogħol estensiv fuq din il-lukanda sabiex intramat u bdiet tintuża bħala *boutique hotel*. Dan ix-xhud qal li l-valutazzjoni li saret mill-Perit inkarigat mill-appellat mhijiex realistika, u hija “sproporzjonata” għall-binja inkwistjoni.

Il-Perit Edward Scerri min-naħa tiegħu xehed li għalkemm meta huwa mar jara din il-proprjetà, din kienet diġà topera bħala *boutique hotel*, huwa kien speċifika fil-valutazzjoni tiegħu li ma kienx qiegħed jikkonsidra *r-refurbishing* li sar fiha sabiex iffissa l-valur tagħha meta sar it-trasferiment. Waqt ix-xhieda tiegħu quddiem it-Tribunal, dan ix-xhud qal li fil-valutazzjoni tiegħu huwa kkonsidra din il-proprjetà daqslikieku ġiet akkwistata fi stat ta’ ġebel u saqaf.



It-Tribunal ikkonsidra wkoll ix-xhieda mogħtija minn Charles Pearsall, *ex-Executive Head Recoveries Department* fil-Bank of Valletta p.l.c., li qal li l-lukanda inkwistjoni kienet miżmuma “fi stat tajjeb ħafna”. Dan ix-xhud qal ukoll li sabiex il-bank ħareġ l-ittri ta’ kancellament tal-ipoteki, kien sar depożitu fl-ammont ta’ €1,024,924.30, tant hu hekk huwa kien irċieva żewġ ċekkijiet separati għal dan l-iskop, wieħed ta’ €785,000 u l-ieħor ta’ €239,924.30. Apparti mix-xhieda mogħtija minn dan l-uffiċjal tal-bank, li effettivament ikkonferma li mat-trasferiment tal-proprjetà inkwistjoni l-bank irċieva s-somma ta’ €1,024,924.30, it-Tribunal ikkonsidra wkoll id-dikjarazzjonijiet li saru fuq l-att ta’ trasferiment innifsu, fejn gie speċifikat li apparti l-prezz ta’ €628,930.81 għall-akkwist tal-immobbli, is-soċjetà appellanta ħallset ukoll il-prezz ta’ €564,873.04 għall-mobbli li kien hemm fil-lukanda. Sabiex wasal għall-konkluzjonijiet tiegħu, it-Tribunal ikkonsidra li effettivament is-soċjetà appellanta ħallset il-prezz totali ta’ €1,193,803.85 għall-akkwist ta’ din il-proprjetà, u li mhux verosimili li għal lukanda fi stat ta’ abbandun u li ma kinitx tintuża, jithallsu l-flejjes dikjarati fl-att ta’ trasferiment għall-akkwist tal-mobbli.

Din il-Qorti hija tal-istess fehma. Mix-xhieda li taw id-depożizzjoni tagħhom quddiem it-Tribunal diġà għandu jirriżulta li hemm kunflitt bejn id-dikjarazzjoni li saret mill-Avukat Chris Cilia li qal li din il-lukanda kienet fi stat ta’ abbandun u li ma setgħetx tintuża, u dak li xehed Charles Pearsall, li kien midħla tal-lukanda inkwistjoni kif ukoll tas-sidien preċedenti tagħha, li qal li din kienet miżmuma fi stat tajjeb ħafna. Kien dan ix-xhud li xeħet dawl fuq l-ammont ta’

flus li tabilhaqq għaddew fir-rigward ta' dan it-trasferiment, u li qal li sabiex il-bank ħareġ l-ittri ta' kancellament tal-ipoteki li kienu jaggravaw din il-proprjetà, ġew iddepożitati żewġ ċekkijiet, wieħed fl-ammont ta' €785,000 u l-ieħor fl-ammont ta' €239,924.30, li b'kollox jammontaw għal €1,024,924.30. Fil-konsiderazzjonijiet tiegħu dwar il-valur reali ta' din il-proprjetà, it-Tribunal ma straħx biss fuq dak li ġie dikjarat mir-rappreżentant tal-bank, iżda għamel riferiment ukoll għal dak li ġie dikjarat fil-kuntratt ta' trasferiment ta' din il-proprjetà, minn fejn jirriżulta li s-soċjetà appellanta ħallset il-prezz ta' €628,930.81 għall-akkwist tal-proprjetà immobbli, u l-prezz ta' €564,873.04 għall-akkwist tal-mobbli li kien hemm f'din il-proprjetà, sabiex b'hekk il-prezz effettivament imħallas mis-soċjetà appellanta għall-akkwist ta' din il-proprjetà huwa ta' €1,193,803.85. Il-Qorti hija tal-fehma li huwa ferm diffiċli jitwemmen li dan ma kienx il-prezz reali miftiehem mal-vendituri għat-trasferiment ta' din il-proprjetà, partikolarment meta wieħed jikkonsidra li minn dak li ntqal minn diversi xhieda, il-lukanda inkwistjoni kienet fi stat ta' abbandun u żdingar, u s-soċjetà appellanta kienet interessata li takkwista l-immobbli filwaqt li ma kellha l-ebda użu għall-mobbli ta' go fiha. Kienu diversi x-xhieda li qalu li fil-proprjetà inkwistjoni saru xogħlijiet estensivi ta' *refurbishing* u Emanuel, sive Noel Formosa, direttur tas-soċjetà appellanta saħansitra xehed li l-proprjetà akkwistata minnu kellha tinqala' minn fuq s'isfel, bi bdil ta' madum, kmamar tal-banju u xogħol ieħor. Il-Qorti hija konvinta li l-ebda xerrej ma jkun dispost li jħallas €564,873.04 għall-akkwist ta' oġġetti mobbli li jridu jinqalgħu u jiġu mibdula. Huwa għalhekk li t-Tribunal kien korrett fl-analizi tiegħu, li l-unika

raguni għalfejn il-prezz attwali għat-trasferiment ta' din il-proprjetà nqasam fi tnejn, il-prezz għall-akkwist tal-immobbli u l-prezz għall-akkwist tal-mobbli, kienet sabiex is-soċjetà appellanta tevita li tħallas it-taxxa kollha dovuta minnha *ai termini* tal-Kap. 364. Barra minn hekk il-Qorti qieset ukoll li kien jinkombi fuq is-soċjetà appellanta li tressaq biżżejjed provi sabiex tipprova li l-prezz attwali tal-immobbli trasferit kien il-prezz attwalment dikjarat minnha fuq il-kuntratt ta' trasferiment, xi haġa li jirriżulta li din naqset li tagħmel, u għalhekk tqis li dan l-aggravju mhux ġustifikat u qiegħda tiċħdu.

*It-tieni aggravju: It-Tribunal mhux talli caħad it-talba tar-rikorrenti sabiex jiġi dikjarat li ebda ammont mhuwa dovut bħala boll u/jew boll addizzjonali, talli saħansitra zied l-ammont ta' taxxa dovuta mill-appellant, u dan meta ma kien hemm ebda appell b'talba appożita biex il-boll jiżdied, iżda t-talba kienet biss biex il-boll jitnaqqas.*

Is-soċjetà appellanta ħasset ruħha aggravata għaliex hija fetħet proċeduri quddiem it-Tribunal kienet sabiex tikkontesta l-likwidazzjoni ta' taxxa li saret fil-konfront tagħha mill-appellat, u dan minħabba li dehrilha li t-taxxa u t-taxxa addizzjonali li ġew likwidati fil-konfront tagħha mhumiex dovuta stante li hija ddikjarat il-valur reali tal-proprjetà fuq il-kuntratt tal-akkwist. L-appellanta tgħid li l-fatt li t-Tribunal iddeċieda li jżid il-penali imposti fuqha għaliex

irrizultalu li l-valur tal-proprjetà akkwistata minnha kien saħansitra ogħla mill-valur li wasal għalih l-appellat, jikkostitwixxi aggravju fih innifsu peress li t-Tribunal ma kellu l-ebda talba quddiemu da parti tal-appellat sabiex jirrevedi l-penali imposti fuq l-appellanta. Is-soċjetà appellanta ssostni li quddiem in-nuqqas ta' talba f'dan is-sens, it-Tribunal ma setax minn jeddu jillikwida taxxa u taxxa addizzjonali li huma saħansitra ogħla minn dawk li wasal għalihom l-appellat.

Il-Qorti kkonsidrat id-dispożizzjonijiet tal-artikolu 58(4) tal-Kapitolu 364 tal-Liġijiet ta' Malta. Il-Qorti tirrileva li minn qari akkurat ta' dan is-subartikolu tal-liġi, għandu jirrizulta li t-Tribunal għie mogħti l-poter li "jikkonferma, inaqqas, iżid jew jannulla l-likwidazzjoni jew jagħmel dak l-ordni dwarha li jidhirlu xieraq", sakemm dik il-konferma, tnaqqis, żieda jew annullament ikunu dwar dawk il-kapijiet tad-deċiżjoni tal-appellat li minnhom ikun sar appell quddiem it-Tribunal. Dan ifisser li t-Tribunal għandu l-poter li f'każ li jirrizultalu li l-valur reali tal-proprjetà kien saħansitra ogħla mill-valutazzjoni li saret mill-Perit inkarigat mill-appellat, u dan abbażi ta' provi oġġettivi, kif ġara fil-każ in eżami, il-liġi tagħti l-fakultà lit-Tribunal li jikkomputa hu l-likwidazzjoni tat-taxxa li għandha titħallas tenut kont il-valur tal-proprjetà inkwistjoni. F'dan ir-rigward għandu jirrizulta li ladarba l-komputazzjoni tat-Tribunal hija bbażata fuq dak li jipprovdi l-Kap. 364, it-Tribunal kien korrett fil-komputazzjoni li għamel, u dan ladarba għie ppruvat li l-valur tal-proprjetà mertu ta' dawn il-proċeduri huwa ta' miljun, mija u tlieta u disgħin elf, tmien mija u tliet Euro u ħamsa u tmenin centezmu (€1,193,803.85).

Il-Qorti tirrileva li quddiem ċirkostanzi b'hal dawk odjerni, fejn il-prova reġina li kellu t-Tribunal għad-dispożizzjoni tiegħu kienet tinsab fl-att ta' trasferiment tal-proprjetà nnifsu, it-Tribunal kien korrett li uża l-fakoltà mogħtija lilu bil-liġi sabiex jikkomputa mill-ġdid it-taxxa u t-taxxa addizzjonali dovuta mis-soċjetà appellanta in segwitu għat-trasferiment tal-proprjetà inkwistjoni.

Għaldaqstant it-tieni aggravju tas-soċjetà appellanta mhuwiex ġustifikat u qiegħed jiġi miċħud ukoll.

### **Decide**

**Għar-raġunijiet premissi, din il-Qorti qiegħda tiddeċiedi dan l-appell billi tiċħad l-aggravji mressqa mis-soċjetà appellanta, u tikkonferma s-sentenza appellata fl-intier tagħha.**

**L-ispejjeż marbuta mal-proċeduri quddiem it-Tribunal għandhom jibqgħu kif deċiżi fid-deċiżjoni appellata, u dawk ta' din l-istanza għandhom jitħallsu mis-soċjetà appellanta.**

Moqrija.

**Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.  
Imħallef**

**Rosemarie Calleja  
Deputat Registratur**