MALTA

QORTI TAL-APPELL

(Kompetenza Inferjuri)

ONOR. IMĦALLEF LAWRENCE MINTOFF

Seduta tat-12 ta' Ġunju, 2020

Appell Inferjuri Numru: 96/2013/1 LM

Lonoris Limited (C 13362)
(l-appellanta)

vs.

Direttur Ġenerali (Taxxi Interni)
(l-appellat)

Il-Qorti,

<u>Preliminari</u>

1. Dan huwa appell magħmul mis-soċjetà rikorrenti, hawnhekk "is-soċjetà appellanta", **Lonoris Limited** (C 13362) mis-sentenza mogħtija mit-Tribunal ta'

Reviżjoni Amministrattiva (minn issa 'l quddiem "it-Tribunal"), mogħtija fis-27 ta' Mejju, 2019 (minn issa 'l quddiem "is-sentenza appellata"), li permezz tagħha t-Tribunal iddeċieda illi:

"... filwaqt li jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel eċċezzjoni sollevata mid-Direttur Ġenerali (Taxxi Interni), jilqa' l-eċċezzjoni fil-mertu sollevata minnu u konsegwentement jiċħad l-appell tas-soċjetà rikorrenti mid-deċiżjoni ta' rifjut ta' oġġezzjoni tad-Direttur Ġenerali (Taxxi Interni) datata 20 ta' Marzu 2013 u per konsegwenza mil-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV 122372, u minflok jikkonferma l-istess imsemmija deċiżjoni ta' rifjut ta' oġġezzjoni u Likwidazzjoni ta' Taxxa.

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

<u>Fatti</u>

2. Is-soċjetà rikorrenti intavolat rikors quddiem it-Tribunal ta' Reviżjoni Amministrattiva *ai termini* tal-artikolu 58 tal-Kapitolu 364 tal-Liġijiet ta' Malta, li permezz tiegħu oġġezzjonat għad-deċiżjoni mogħtija mill-intimat, hawnhekk "l-appellat" **Direttur Ġenerali (Taxxi Interni)** tal-20 ta' Marzu, 2013, fejn ġiet miċħuda l-oġġezzjoni tar-rikorrenti għal-likwidazzjoni tat-taxxa li saret mill-intimat, u konsegwentement ġie kkonfermat l-*assessment* tat-taxxa u t-taxxa addizzjonali li għandhom jitħallsu minnha, u li flimkien jammontaw għal disat elef, tliet mija u ħamsin Euro (€9,350).

<u>Mertu</u>

3. Is-soċjetà rikorrenti istitwiet proċeduri quddiem it-Tribunal ta' Reviżjoni Amministrattiva wara li ħassitha aggravata mid-deċiżjoni tal-intimat li hija għandha tħallas taxxa u taxxa addizzjonali komplessivament ammontanti għal disgħat elef, tliet mija u ħamsin Euro (€9,350), u dan wara li permezz ta' kuntratt pubbliku tat-30 ta' Novembru, 2011 fl-atti tan-Nutar Robert J. Muscat l-istess soċjetà rikorrenti kienet akkwistat il-fondi bin-numri 24 u 26 (ġia 139 u 141, u gia 60 u 60A), fi Triq Carmelo Dimech, il-Mosta. Is-soċjetà rikorrenti tgħid li l-prezz dikjarat minnha fuq il-kuntratt tal-akkwist huwa wieħed ġust u reali, u t-taxxa mħallsa minnha fuq l-akkwist hija dik realment dovuta minnha. Minkejja dan, id-Direttur Ġenerali (Taxxi Interni) kien informa lis-soċjetà rikorrenti li l-valur tal-proprjetà akkwistata minnha huwa ogħla minn dak dikjarat fuq il-kuntratt tal-akkwist, u l-valur addizzjonali taxxabbli huwa ta' tlieta u disgħin elf u ħames mitt Euro (€93,500). Konsegwentement is-soċjetà rikorrenti ġiet infurmata li t-taxxa dovuta minnha fuq dan l-ammont hija ta' erbat elef, sitt mija u ħamsa u sebgħin Euro (€4,675), filwaqt li t-taxxa addizzjonali li trid titħallas minnha hija ta' erbat elef, sitt mija u ħamsa u sebgħin Euro (€4,675), sabiex b'hekk it-total dovut minnha wara l-likwidazzjoni u l-*assessment* li saru mill-intimat, jammontaw għal disat elef, tliet mija u ħamsin Euro (€9,350). Is-soċjetà rikorrenti sostniet li l-valur u l-prezz tal-proprjetà akkwistata minnha jistgħu jiġu kkonfermati mid-diretturi u mill-impjegati tagħha, kif ukoll mill-vendituri tal-proprjetà. Spjegat li b'kollox kien

hemm tmien vendituri fuq l-att ta' trasferiment, u li kien diffiċli ferm li jintlaħaq ftehim fuq il-prezz tal-bejgħ, u għalhekk mhux verosimili li l-partijiet setgħu jaslu għal ftehim fuq prezz li mhux dak realment imħallas mis-soċjetà rikorrenti. Minkejja dan id-Direttur Ġenerali (Taxxi Interni) sostna li huwa mexa fuq il-parir ta' esperti tekniċi sabiex wasal għall-valutazzjoni tal-proprjetà, u s-soċjetà rikorrenti ma ġabet l-ebda prova sabiex turi li l-valur dikjarat fuq il-kuntratt tal-akkwist huwa wieħed korrett. Is-soċjetà rikorrenti ssostni li hi min-naħa tagħha m'għandha għalfejn tipprova xejn, u l-preżunzjoni tal-intimat għandha tkun li kwalsiasi valur dikjarat fuq kuntratt huwa dak korrett.

4. L-intimat min-naħa tiegħu wieġeb li l-allegazzjonijiet tas-soċjetà rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt, u s-soċjetà rikorrenti hija żbaljata meta ssostni li hi min-naħa tagħha m'għandha għalfejn tipprova xejn, għaliex l-artikolu 58(3) tal-Kapitolu 364 jispeċifika li l-piż tal-prova illi l-likwidazzjoni li dwarha jsir l-ilment hija eċċessiva, huwa tal-appellant li jkun ressaq l-oġġezzjoni tiegħu quddiem it-Tribunal. L-intimat eċċepixxa li s-soċjetà rikorrenti min-naħa tagħha ma tat ebda raġuni fl-ittra ta' oġġezzjoni tagħha jew ressqet 'il quddiem prova li l-valur iddikjarat minnha fil-kuntratt huwa wieħed reali. L-intimat sostna li l-Avviż ta' Likwidazzjoni IV 122372 u l-avviż ta' rifjut tal-20 ta' Marzu, 2013 huma ġusti u saru skont il-liġi u għalhekk kellhom jiġu kkonfermati mit-Tribunal.

5. Mill-provi jirriżulta li s-soċjetà rikorrenti kienet bagħtet ittra ta' oġġezzjoni lid-Direttur Ġenerali (Taxxi Interni) fis-7 ta' April, 2012, u dan b'riferiment għall-*assessment* mibgħut lilha fit-30 ta' Marzu, 2012, wara x-xiri u l-akkwist tal-fond bin-numri 24/26, Triq Carmelo Dimech, il-Mosta. Is-soċjetà rikorrenti spjegat li hija min-naħa tagħha kienet qiegħda tressaq oġġezzjoni formali għaliex il-valur dikjarat fuq il-kuntratt tat-30 ta' Novembru, 2011 huwa l-valur reali tal-proprjetà. Fir-risposta tiegħu tas-17 ta' April, 2012, l-intimat wieġeb li l-liġi tobbliga lill-akkwirent iħallas it-taxxa fuq il-valur tal-proprjetà u mhux fuq il-prezz miftiehem fuq il-kuntratt. Fl-*affidavit* tiegħu Emanuel sive Noel Formosa, direttur u azzjonist tas-soċjetà rikorrenti, spjega li s-soċjetà rikorrenti kienet akkwistat il-proprjetà konsistenti f'żewġ garaxxijiet adjaċenti għal xulxin, bin-numri 24 u 26, fi Triq Carmelo Dimech, il-Mosta, bl-arja relattiva tagħhom, bil-prezz ta' mija u sittax-il elf, erba' mija u tmienja u sittin Euro (€116, 468). Qal li l-Perit Reuben Sciortino mibgħut mill-intimat ħareġ *assessment* fuq din il-proprjetà u stmaha d-doppju tal-prezz li tħallas għall-akkwist tagħha. Il-Perit Sciortino stabbilixxa li l-valur reali għat-trasferiment tal-imsemmija proprjetà huwa ta' mitejn u għaxart elef Euro (€210,000). Ix-xhud qal li s-soċjetà rikorrenti ma qablitx ma' din il-valutazzjoni, u kien għalhekk li oġġezzjonat għaliha. Minkejja dan, din l-oġġezzjoni ġiet rifjutata u kien fid-dawl ta' dan ir-rifjut li kellu jsir l-appell quddiem it-Tribunal. Ix-xhud sostna li l-prezz dikjarat fuq il-kuntratt tal-akkwist huwa l-prezz reali ta' dawn il-garaxxijiet, u spjega li b'kollox kien hemm tmien bejjiegħa fuq il-kuntratt, b'tali mod li kien diffiċli ferm li jintlaħaq ftehim fuq il-prezz tat-trasferiment ta'

din il-proprjetà, u għalhekk ma kienx possibbli għall-partijiet li jiftiehmu bil-moħbi fuq xi prezz ieħor. Qal li l-intenzjoni tiegħu meta akkwista din il-proprjetà kienet li jiżviluppa l-arja ta' fuq il-garaxxijiet, u għalhekk kien jaqbillu jiddikjara l-prezz sħiħ minħabba li l-boll fuq l-akkwist jinħadem bir-rata ta' ħamsa fil-mija (5%) filwaqt li l-boll fuq il-bejgħ jinħadem bit-tnax fil-mija (12%). Qal li l-arja superfiċjali ta' dawn iż-żewġ garaxxijiet hija ta' mija u għaxart elef metru kwadru (110m.k.), u li l-binja kienet tisporġi 'l barra b'madwar ħames piedi u sitt pulzieri mil-linja tal-bini, u għalhekk l-arja ma tistax tinbena kollha, iżda tista' tinbena biss sal-linja tal-bini fil-kumplament tat-triq.

Quddiem it-Tribunal xehed ukoll il-Perit Reuben Sciortino, li kien inkarigat mill-intimat biex jagħmel stima tal-proprjetà trasferita lis-soċjetà rikorrenti. Ix-xhud spjega li din is-*site* tinsab f'kantuniera, u l-pjan lokali jippermetti żvilupp ta' tliet sulari, *semi-basement* u *penthouse* fl-inħawi, u qal li fuq din l-arja jistgħu jinbnew appartamenti ta' tliet kmamar tas-sodda għal kull sular. Ix-xhud qal li huwa ffissa l-valur ta' tmintax-il elf Euro (€18,000) għal kull sular li jista' jinbena fuq l-arja, u ħadem il-valur ta' din il-binja bħala *site* u mhux bħala garaxxijiet individwali, minħabba li l-proprjetà inkwistjoni ma ġietx akkwistata permezz ta' żewġ kuntratti iżda permezz ta' kuntratt wieħed. Huwa qal ukoll li f'każ li kellu jikkunsidra ż-żewġ garaxxijiet separatament, ma kienx ser ikun hemm tibdil sostanzjali fil-prezz, u filwaqt li spjega li l-prezz tal-garaxx li jmiss mal-kantuniera jinżel li kieku kellu jivvalutah waħdu, il-prezz tal-garaxx li jmiss mat-triq jibqa' l-istess. Il-Perit Sciortino żied jgħid li sabiex wasal għall-valutazzjoni ta' din il-proprjetà huwa kkonsidra diversi fatturi, fosthom iż-żona

fejn tinsab il-proprjetà, u l-potenzjal li għandha, u kkonkluda billi spjega li l-inkarigu li ngħata mill-intimat kien sabiex jagħmel valutazzjoni taż-żewġ garaxxijiet flimkien bl-arja magħhom.

Is-Sentenza Appellata

5. Permezz ta' sentenza mogħtija fis-27 ta' Mejju, 2019, it-Tribunal ċaħad l-appell tas-soċjetà rikorrenti mid-deċiżjoni ta' rifjut ta' oġġezzjoni tad-Direttur Ġenerali (Taxxi Interni) tal-20 ta' Marzu, 2013 u per konsegwenza mil-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV 122372, u minflok ikkonferma l-istess imsemmija deċiżjoni ta' rifjut ta' oġġezzjoni u Likwidazzjoni ta' taxxa, u dan wara li għamel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

> *"Mill-atti proċesswali jirriżulta li in forza ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Robert John Muscat datat 30 ta' Novembru 2011, is-soċjetà Rikorrenti akkwistat* 'the tenements bearing official numbers twenty four (24) and twenty six (26), formerly numbered one hundred and thirty-nine (139) and one hundred and forty one (141) and originally numbered sixty (60) and sixty letter A (60A) in Carmelo Dimech Street, formerly named Bridge Street (Triq il-Pont) and originally named Biċċerin Street (Strada Biċċerin), at Mosta, inclusive of its relative airspace and sub-terrain and as free and unencumbered, with all its rights and appurtenances, tale quale in its present state and condition, as seen and accepted by the purchaser company and with free and vacant possession,' *verso il-prezz ta' €116,468. Dan it-trasferiment ġie notifikat lill-Uffiċċju tat-Taxxi Interni – Dipartiment tal-*Capital Transfer Duty *fis-16 ta' Diċembru 2011 u l-Kummissarju tat-Taxxi inkariga lill-Perit Reuben Sciortino sabiex jagħtih stima ta' valur reali tal-proprjetà akkwistata mis-soċjetà Rikorrenti fiż-żmien tat-trasferiment.*

Il-Perit Sciortino vvaluta l-proprjetà in kwistjoni bil-mod segwenti: garage Nru. 24, inkluża l-arja tiegħu, sitwat f'żona intiża għal żviluppi bi tliet sulari, għall-valur ta' €105,000; u garage nru. 26, inkluża l-arja tiegħu, sitwat f'żona intiża għal żviluppi bi tliet sulari, għall-valur ta' €105,000 – komplessivament ammontanti għal €210,000. Peress illi l-valur dikjarat fl-att ta' trasferiment datat 30 ta' Novembru 2011 huwa inqas minn 85% mill-valur stmat mill-Perit Sciortino, id-Direttur Ġenerali (Taxxi Interni) ipproċeda bil-ħruġ ta' Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV 122372 fil-konfront tas-soċjetà Rikorrenti permezz ta' liema talabha tħallas is-somma ta' €4,675 bħala taxxa fuq il-valur addizzjonali taxxabbli ta' €93,500, flimkien mas-somma ta' €4,675 bħala taxxa addizzjonali/penali, komplessivament ammontanti għal €9,350.

Is-soċjetà Rikorrenti oġġezzjonat għal din il-Likwidazzjoni ta' Taxxa permezz ta' żewġ ittri ta' oġġezzjoni datati 7 ta' April 2012 u 17 ta' Awwissu 2012, iżda l-oġġezzjonijiet tagħha ġew miċħuda b'Deċiżjoni ta' Rifjut ta' Oġġezzjoni datata 20 ta' Marzu 2013 u l-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV 122372 ġiet ikkonfermata u maħruġa mill-ġdid fl-20 ta' Marzu 2013 fejn id-Direttur Ġenerali (Taxxi Interni) tenna t-talba tiegħu għall-ħlas tas-somma ta' €4,675 bħala taxxa fuq il-valur addizzjonali taxxabbli ta' €93,500 flimkien mas-somma ta' €4,675 bħala taxxa addizzjonali/penali, komplessivament ammontanti għal €9,350.

Is-soċjetà Rikorrenti ħassitha aggravata b'din id-deċiżjoni tad-Direttur Ġenerali (Taxxi Interni) u bil-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV 122372 maħruġa fil-konfront tagħha u interponiet dan l-appell minnhom. Hija titlob li l-imsemmija deċiżjoni u per konsegwenza l-Likwidazzjoni ta' Taxxa jiġu mħassra u revokati u minflok jiġi dikjarat li hija ma għandha tħallas l-ebda taxxa ulterjuri u/jew taxxa addizzjonali in konnessjoni ma' dan l-akkwist. Dan l-appell huwa bbażat fuq is-segwenti aggravji: (a) il-prezz dikjarat fl-att ta' trasferiment fl-atti tan-Nutar Dottor Robert John Muscat datat 30 ta' Novembru 2011 huwa wieħed ġust u reali u t-taxxa mħallsa hija dik realment dovuta; (b) il-fatt li l-prezz dikjarat fl-att ta' trasferiment huwa l-valur reali mħallas jista' jiġi kkonfermat mhux biss mid-diretturi tas-soċjetà iżda anke min-Nutar li ppubblika l-att u mill-vendituri; (ċ) għalkemm fid-deċiżjoni tiegħu d-Direttur Ġenerali (Taxxi Interni) jgħid li huwa qagħad fuq il-parir tal-espert inkarigat minnu u li hi, ossia s-soċjetà rikorrenti, naqset milli ġġib prova biex turi li l-valur dikjarat fl-att ta' trasferiment huwa dak korrett, in verità s-soċjetà ma għandha tipprova xejn għaliex il-preżunzjoni li għandha tkun il-punt tal-partenza

għandha tkun proprju li l-valur dikjarat fil-kuntratt huwa dak korrett u mhux vice versa u huwa d-Direttur Ġenerali (Taxxi Interni) li għandu jipprova l-kuntrarju. Ir-razzjonal adoperat fid-deċiżjoni tad-Direttur Ġenerali (Taxxi Interni) huwa priv minn kwalsiasi loġika u raġunament ġuridiku.

Id-Direttur Ġenerali (Taxxi Interni) jopponi għall-appell tas-soċjetà Rikorrenti u jitlob li l-istess jiġi miċħud stante li: (i) in linea preliminari huwa ġie indikat b'mod żbaljat stante li kellu jiġi indikat bħala Direttur Ġenerali (Taxxi Interni); u (ii) fil-mertu, l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet tas-soċjetà Rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt in kwantu; (a) kuntrarjament għal dak pretiż minnha, l-oneru tal-prova li l-Likwidazzjoni ta' Taxxa maħruġa fil-konfront tagħha hija eċċessiva jinkombi fuqha. Fil-każ in eżami s-soċjetà Rikorrenti ma speċifikatx raġunijiet fl-ittra ta' oġġezzjoni tagħha kif kellha l-obbligu li tagħmel a tenur tal-Artikolu 56(1) tal-Kap. 364 tal-Liġijiet ta' Malta u wisq anqas ressqet provi dwar il-korrettezza o meno tal-valur indikat fil-kuntratt; u (b) l-avviż ta' Likwidazzjoni ta' Taxxa bin-Numru IV 122372 u l-avviż ta' Rifjut ta' Oġġezzjoni datat 20 ta' Marzu 2013 huma ġusti u saru skont il-liġi.

B'riferenza għall-ewwel eċċezzjoni sollevata mid-Direttur Ġenerali (Taxxi Interni) it-Tribunal jagħmel referenza għad-Digriet mogħti llum 27 ta' Mejju 2019 fejn in forza tal-Artikolu 175(1) tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta, ordna korrezzjoni fl-okkju ta' dawn il-proċeduri, kemm fir-Rikors promutur kif ukoll kull fejn meħtieġ fl-atti, billi l-intimat Direttur Ġenerali (Dipartiment tat-Taxxi Interni) jiġi indikat bħala Direttur Ġenerali (Taxxi Interni). Fid-dawl ta' tali Digriet it-Tribunal jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel eċċezzjoni sollevata mid-Direttur Ġenerali (Taxxi Interni).

In kwantu rigward il-mertu, Emanuel sive Noel Formosa, Direttur tas-soċjetà Rikorrenti, iddikjara li 'l-prezz dikjarat fuq il-kuntratt żgur li huwa l-prezz reali li jiena ħallast għal dawn iż-żewġ garaxxijiet. Irrid ngħid ukoll illi fuq dan il-kuntratt kien hemm tmien bejjiegħa u kien diffiċli ħafna biex wieħed jasal u jiftiehem fuq il-prezz aħseb u ara kemm wieħed jista' jasal biex jiftiehem ħalli parti mill-prezz jiġi moħbi apparti mill-fatt illi (i) jiena ma nagħmilx dawn l-affarijiet; u (ii) lanqas ma jaqbilli nagħmilhom għaliex dawn iż-żewġ garaxxijiet xtrajthom bil-ħsieb li niżviluppa l-arja tagħhom u għalhekk se mai jaqbilli ngħolli u mhux inbaxxi l-prezz tal-akkwist ħalli nħallas iżjed bolla bil-5% u niffranka iżjed capital gains tax *bis-7% jew 12%! Jiġifieri ċertament li ma kelli assolutament ebda interess li niddikjara prezz iżjed baxx minn dak li kien ġie miftiehem. Barra minn hekk jiena niddikjara li l-prezz dikjarat huwa l-*

prezz reali ta' dawn iż-żewġ garaxxijiet. Dawn iż-żewġ garaxxijiet għandhom total superficial area *ta' 110 metru kwadru biss it-tnejn flimkien u għalhekk ma nistax nifhem minn fejn il-perit tad-Dipartiment ħareġ b'valutazzjoni ta' €210,000. Barra minn hekk irrid ngħid li dawn il-garaxxijiet huma mibnija madwar ħames piedi u sitt pulzieri iżjed 'il barra mil-linja tal-bini u allura ċertament li l-arja tagħhom ma tistax tinbena sa barra iżda biss sal-linja tal-bini tal-kumplament tat-triq. Dan ifisser illi l-area żviluppabbli tkompli tonqos. Għandu jingħad ukoll illi fil-parti fejn jinstabu dawn iż-żewġ garaxxijiet it-triq tidjieq sostanzjalment ... u dan proprju minħabba l-fatt li dawn iż-żewġ garaxxijiet huma mibnija 'l barra sew mil-linja tal-bini għal din it-triq. Jien nerġa' ntenni li l-prezz dikjarat fuq il-kuntratt għal dawn iż-żewġ garaxxijiet mhux biss huwa l-prezz verament miftiehem mal-bejjiegħa iżda jirrappreżenta wkoll il-valur reali ta' dawn iż-żewġ garaxxijiet u għalhekk l-*assessment *illi sar huwa inġust.'*

It-Tribunal jibda billi josserva li fil-każ in eżami ma hija qed issir l-ebda allegazzjoni fil-konfront tas-soċjetà Rikorrenti li l-prezz dikjarat fl-att ta' trasferiment ma jirrappreżentax il-prezz effettivament imħallas għal tali trasferiment. Dak li qed jikkontendi d-Direttur Ġenerali (Taxxi Interni) huwa li l-prezz dikjarat fl-att ta' trasferiment, ossia l-prezz ta' €116,468, ma jirriflettix il-valur reali kif intiż fil-Liġi tal-garages, bl-arja tagħhom inkluża, akkwistati mill-imsemmija soċjetà.

Fir-rigward il-Liġi hija ferm ċara u tipprovdi li: 'għandha titħallas fuq kull dokument u fuq kull sentenza, digriet jew ordni ta' kull qorti jew awtorità oħra leġittima li bihom ħaġa immobbli jew xi dritt reali fuq xi immobbli jiġi trasferit lil xi persuna u fuq kull dikjarazzjoni magħmula skont l-artikolu 33, għar-rigward ta' persuni li minnhom joriġina t-trasferiment causa mortis *li mietu fi jew wara t-23 ta' Novembru 1999, taxxa ta' ħames euro (€5) għal kull mitt euro (€100) jew parti minnha* ***tal-ammont jew tal-valur ta' dak li jingħata bil-ħlas tal-ħaġa trasferita jew tal-valur ta' dik il-ħaġa, liem ikun l-akbar –*** *Artikolu 32(1) tal-Kap. 364 tal-Liġijiet ta' Malta.*

Minn dan il-provvediment joħroġ ċar li t-taxxa fuq trasferimenti u dokumenti titħallas jew fuq il-prezz dikjarat fl-att ta' trasferiment jew inkella fuq il-valur ta' dik il-ħaġa li qed tinbiegħ, ***skont liema jkun l-ogħla.*** *A tenur tar-Regolament 3 tar-Regoli dwar it-Taxxa fuq Dokumenti u Trasferimenti, Leġislazzjoni Sussidjarja 364.06, kif applikabbli fiż-żmien pertinenti għal dawn il-proċeduri, ossia l-2011, 'il-valur ta' kull proprjetà soġġetta għat-taxxa skont dan l-Att, mgħoddija bit-trasferiment* inter vivos *jew* causa mortis*, għandu jkun il-valur ta' dik il-proprjetà fid-*

data tat-trasferiment inter vivos *imsemmi jew fid-data tal-mewt tal-persuna li minnha jkun oriġina t-trasferiment* causa mortis, *skont il-każ (hawnhekk iżjed 'il quddiem imsejħa 'd-data rilevanti') u dak il-valur għandu jiġi stabbilit skont dawn id-dispożizzjonijiet – Regolament 3(1).* ***Il-valur tal-proprjetà assoluta ta' kull proprjetà fid-data rilevanti għandu jkun il-prezz medju li dik il-proprjetà kienet iġġib li kellha tinbiegħ fuq is-suq liberu f'dik id-data, wara li jitqiesu ċ-ċirkostanzi kollha li jolqtu dik il-proprjetà –*** *Regolament 3(2). Huwa fuq dawn il-provvedimenti tal-Liġi li d-Direttur Ġenerali (Taxxi Interni) jibbaża l-pretensjonijiet tiegħu fil-konfront tas-soċjetà Rikorrenti.*

Lanqas il-fatt li ġiet imposta taxxa addizzjonali/penali fuq is-soċjetà Rikorrenti ma jfisser li d-Direttur Ġenerali (Taxxi Interni) qed jallega jew addirittura jikkonferma li l-prezz dikjarat fl-att ta' trasferiment ma huwiex il-prezz effettivament imħallas u dana billi a tenur tal-Artikolu 10 tal-Kap. 364 tal-Liġijiet ta' Malta t-taxxa addizzjonali/penali fil-konfront tal-kompratur tiskatta meta ***l-valur stmat mill-Kummissarju kif imsemmi qabel ikun jeċċedi l-valur espress jew dikjarat fid-dokument b'iktar minn ħmistax fil-mija tal-valur stmat mill-Kummissarju.*** *Anke l-Artikolu 52(4) tal-Kap. 364 tal-Liġijiet ta' Malta jipprovdi li t-taxxa addizzjonali tiskatta meta 'l-Kummissarju jkun stabbilixxa li l-valur tal-immobbli kif dikjarat fl-att ta' trasferiment jew f'dikjarazzjoni* causa mortis ***ikun inqas minn ħamsa u tmenin fil-mija tal-valur reali jew ta' dak li jkollu jingħata bi ħlas kif stabbilit fis-subartikolu (1) jew <u>meta</u> fil-fehma tal-Kummissarju l-kuntratt ta' trasferiment jew l-att ta' dikjarazzjoni magħmulin skont l-artikolu 33 ma jkunux jirriflettu l-kondizzjonijiet veri tat-trasferiment.'***

Iċċarata l-bażi tal-pretensjonijiet tad-Direttur Ġenerali (Taxxi Interni) fil-konfront tas-soċjetà Rikorrenti, it-Tribunal josserva li in kwantu jirrigwarda l-valur reali tal-proprjetà akkwistata mis-soċjetà Rikorrenti ossia, ai termini *tal-Liġi, il-prezz medju li dik il-proprjetà kienet iġġib li kieku kellha tinbiegħ fuq is-suq liberu fid-data tat-trasferiment, l-istess soċjetà, tramite x-xhieda ta' Emanuel sive Noel Formosa, kjarament tikkontendi li minħabba s-*superficial area *mhux tant kbira tal-garages, liema* superficial area *tkompli tonqos f'eventwali żvilupp in kwantu l-garages huma mibnija oltre l-linja tat-triq u kull żvilupp ikun irid isegwi dik il-linja tat-triq, u minħabba l-fatt li t-triq fejn tinsab il-proprjetà tidjieq, il-valur dikjarat fl-att ta' trasferiment effettivament jirrispekkja l-valur reali hekk intiż fil-Liġi ta' dik l-istess proprjetà fiż-żmien tat-trasferiment.*

*Mix-xhieda tal-Perit Reuben Sciortino però jirriżulta b'mod ċar li dawn il-fatturi kollha ttieħdu in konsiderazzjoni minnu għall-fini li jasal għall-istima tiegħu ta' €210,000 bħala l-valur reali tal-proprjetà akkwistata mis-soċjetà Rikorrenti. In effetti kkonfrontat b'dawn il-fatti l-Perit Sciortino ddikjara: 'iva minn fuq Triq it-Tin jidher li hawnhekk hawn parti li ilha mibnija sporġuta 'l barra mit-triq. Mela l-proprjetà ta' terza persuna li hija faċċata tal-proprjetà tal-avukat jew tal-klijenti tiegħu li qed tisporġi aktar mill-*alignment *tat-triq. Fil-każ ta' dan iva hemm parti minnha li qed tisporġi fuq Triq it-Tin, hija ħafna inqas iva fil-fatt qed tidher fuq din ir-*registration plan*, hija ħafna inqas però xorta qiegħda hemmhekk. Peró ma naqbilx mal-Avukat li ngħidu li għandha faċċata waħda. Il-proprjetà, is-*site*, għax jiena stmajtha bħala* site*, mhux bħala garaxxijiet, il-proprjetà għandha 2 faċċati, waħda fuq Triq it-Tin u l-oħra fuq Trejqet il-Pont.' Mistoqsi 'int x'ħin għamilt il-*valuation *tiegħek, dak li issa qed taċċetta u tikkonferma li fil-fatt dawn il-garaxxijiet mibnijin 'il barra mil-linja tat-triq, kont diġà tafu, iva jew le?' Il-Perit Sciortino wieġeb 'il-fatt li hija kantuniera, meta inti qed tibni blokka bħal din m'għandekx bżonn* back yard *għax m'għandekx fond ta' aktar minn 12-il metru, ta' 40 pied. Għaldaqstant, il-fatt li int qed titlef minn quddiem xorta qed tiggwadanjah wara.'*

*Rinfaċċjata b'din il-pożizzjoni tal-Perit Sciortino, minnha prodott bħala xhud, is-soċjetà Rikorrenti ppruvat tibni argument a bażi tal-fatt li kemm-il darba l-garages in kwestjoni kellhom jiġu stmati individwalment, l-istima ta' kull wieħed minnhom individwalment kienet tkun ferm inqas mill-istima mogħtija mill-Perit Sciortino. In effetti l-imsemmi Perit ġie mistoqsi: 'jiġifieri naqblu illi kieku inti dawn qed jiġu stmati individwalment, l-istima kienet tkun sostanzjalment inqas? Dawn preżentawhomlok bħala 2 kuntratti separati għax fil-fatt hekk huma.' Huwa irrisponda: 'inti għandek tnejn, waħda minnhom li tmiss maż-żewġ toroq u l-oħra li tmiss ma' waħda. Dik il-waħda li tmiss ma' triq waħda, il-valur tagħha ma jinbidilx. Dik li tmiss maż-żewġ toroq, iżda l-valur tagħha jinżel minħabba dawk is-7 piedi li qed nitkellmu, però ma jinżilx b'tali mod li ħa jkun hemm xi differenza fil-prezz daqshekk sostanzjali.' Mistoqsi ulterjorment 'però tikkonferma li kieku kellhom jiġu mixtrija individwalment u żviluppati individwalment, il-komun ħa jiekol mit-tnejn mhux hekk? Jiġifieri d-*developable area *ħa tonqos sostanzjalment?' Il-Perit Sciortino wieġeb 'għal dik ir-raġuni qed ngħidlek. Tal-kantuniera iva l-prezz ħa jinżel, dik li tmiss ma' triq waħda, il-prezz ħa jibqa' l-istess.' Il-Perit Sciortino ddikjara wkoll li l-area tal-arja ta' wieħed mill-garages, ossia dak li għandu kejl ta' 48 m.k., ossia l-arja*

tal-garage bin-numru 24, tonqos b'madwar 10m.k. u b'hekk 'jien għandi żewġ proprjetajiet A u B, it-triq qiegħda hawn, dan mhux se jiġi affettwat minn dawk is-7 piedi, għalhekk qed ngħidlek dan bl-ebda mod il-prezz tiegħu mhux se jitbiddel.' Mistoqsi 'u allura l-ieħor il-48 se jinżel għal 38 għax ħa jittiekel kollu minnu?' Il-Perit wieġeb, 'fuq dan naqbel miegħek, iva l-valur tiegħu jista' jinżel.' Rinfaċċjat bl-affermazzjoni 'issa allura qed tgħidilna li l-48, jiena qed nifhem x'qed tgħid, jiġifieri dawn mhux jinqasmu 5 fuq wieħed u 5 fuq l-ieħor. Dak li huwa 48 se jinżel 38. X'ħin tnaqqaslu l-komun lanqas 1 bedroom *ma joħroġ,' il-Perit Sciortino irrimarka 'jiena stmajthom it-tnejn flimkien għax dak hu l-inkarigu tiegħi. Qed tgħidli* 'split them now.' *Mistoqsi ulterjorment 'jonqsu minn fejn jonqsu naqblu illi wieħed minnhom ma jiġix żviluppabbli għax jekk jonqos mill-51 inżilna 41* in fine square metre*, ma joħroġx il-komun u jekk minn 48 jinżel 38 f'2* square metre *naħseb irid ikun xi komun għan-nemel. Ma joħroġx il-komun lanqas', il-Perit wieġeb, 'xorta ma naqbilx miegħek u ngħidlek għalfejn għax jiena jekk hemm bżonn nista' nagħmilha 1 bedroom across 2 floors ... fis-sens li nagħmel* living *isfel u l-*bedroom *fuq u niggwadanja jekk għandu 30 niggwadanja 30 u 30.' Għall-mistoqsija 'jiġifieri arja tiġi waħda imbagħad mhux ta' tnejn' il-Perit wieġeb,* 'yes, then the price goes down *imma mhux ma jiġi żviluppat xejn. Il-prezz jitbiddel mija fil-mija.'*

Għalkemm din ix-xhieda tal-Perit Sciortino, speċjalment lejn l-aħħar tal-eżami tiegħu, tista' tidher li tagħti raġun lis-soċjetà Rikorrenti li l-Likwidazzjoni ta' Taxxa maħruġa fil-konfront tagħha mid-Direttur Ġenerali (Taxxi Interni) hija eċċessiva, in verità dan ma huwiex hekk. Ir-raġuni għal dan hi li r-risposti tal-Perit Sciortino lejn l-aħħar tax-xhieda tiegħu in eżami huma bbażati fuq il-premessa ***għal kollox żbaljata,*** *li kienet il-*filo conduttore *tal-mistoqsijiet li sarulu, illi s-soċjetà Rikorrenti akkwistat iż-żewġ garages individwalment b'żewġ kuntratti separati u b'hekk kellhom jiġu stmati individwalment u mhux bħala proprjetà, nonche arja sħiħa.*

Fir-rigward is-soċjetà Rikorrenti appuntu għamlet is-segwenti osservazzjoni waqt l-eżami tal-Perit Sciortino: 'jiġifieri naqblu illi kieku inti dawn qed jiġu stmati individwalment, l-istima kienet tkun sostanzjalment inqas?' ***Dawn preżentawhomlok bħala 2 kuntratti separati għax fil-fatt hekk huma,*** *iżda min-*Notice of an inter vivos transfer of immovable property to be given in terms of the Duty on Documents and Transfers Act and the Income Tax Acts, *ossia n-notice li biha t-trasferiment ta' proprjetà jinġieb a konjizzjoni tad-Dipartiment tat-Taxxi Interni da parti tan-Nutar li jkun ippubblika l-att ta' trasferiment, esebita a fol. 9 sa*

12 tal-proċess, jirriżulta b'mod ċar li l-akkwist tal-garages bl-arja tagħhom kien wieħed uniku u mhux tnejn separati.

*Dan ifisser għalhekk li l-Perit Sciortino kellu, kif fil-fatt għamel, jagħti stima tal-valur reali ai termini tal-Liġi ta' żewġ garages flimkien bl-arja tagħhom bħala entità unika, li hija appuntu l-istima li huwa ta ta' €210,000. Il-fatt li dawn kienu intiżi bħala entità unika joħroġ ċar mill-*affidavit *ta' Emanuel sive Noel Formosa fejn appuntu jgħid 'dawn iż-żewġ garaxxijiet xtrajthom bil-ħsieb li niżviluppa l-arja tagħhom ...' żvilupp dan li fil-fehma tat-Tribunal ma setax ikun intiż mod ieħor għajr li jkun żvilupp uniku mifrux fuq l-arja taż-żewġ garages flimkien.*

*Fid-dawl ta' dan kollu għalhekk it-Tribunal iqis li l-istima tal-Perit Reuben Sciortino ta' €210,000 għall-proprjetà akkwistata mis-soċjetà Rikorrenti in forza tal-kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Robert John Muscat datat 30 ta' Novembru 2011, liema stima hija bbażata fuq il-konsiderazzjonijiet li 's-*site *hija kantuniera, il-pjan lokali jindika dik is-*site *bħala 3 sulari, meta tgħodd l-area taż-żewġ garaxxijiet flimkien jaslu għal 100 metru kwadru pressopoco u għaldaqstant qed inħarsu lejn 3* bedroomed apartment per air space. *Bi 3 sulari għandek 3 sulari,* semi-basement *u* penthouse *u hemmhekk jiena ħadthom bil-Maltin ħadthom għal €18,000 kull* airspace,*' kif ukoll fuq il-fatt li l-garages huma mibnija 'l barra mil-linja tat-triq bil-konsegwenza li l-iżvilupp ikollu jimxi mal-linja tat-triq, effettivament tirrifletti l-valur reali ai termini tal-Liġi ta' dik il-proprjetà fiż-żmien tat-trasferiment. Minn dan isegwi għalhekk li d-deċiżjoni ta' rifjut ta' oġġezzjoni tad-Direttur Ġenerali (Taxxi Interni) datata 20 ta' Marzu 2013 ma hijiex żbaljata u l-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV 122372 maħruġa fil-konfront tas-soċjetà Rikorrenti ma hijiex eċċessiva.*

Għal dawn ir-raġunijiet it-Tribunal jaqta' u jiddeċiedi billi filwaqt li jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel eċċezzjoni sollevata mid-Direttur Ġenerali (Taxxi Interni), jilqa' l-eċċezzjoni fil-mertu sollevata minnu u konsegwentement jiċħad l-appell tas-soċjetà Rikorrenti mid-deċiżjoni ta' rifjut ta' oġġezzjoni tad-Direttur Ġenerali (Taxxi Interni) datata 20 ta' Marzu 2013 u per konsegwenza mil-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV 122372, u minflok jikkonferma l-istess imsemmija deċiżjoni ta' rifjut ta' oġġezzjoni u Likwidazzjoni ta' Taxxa.

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

Ir-Rikors tal-Appell

6. Is-soċjetà appellanta ppreżentat l-appell tagħha fis-17 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 Amministrattiva jogħġbu jħassar u jirrevoka d-deċiżjoni mogħtija mid-Direttur Ġenerali (Taxxi Interni) fl-20 ta' Marzu 2013 bin-numru ta' referenza IVS2011/12274; IRS 2012/1908, u minflok jiddikjara li l-ebda ammont ma huwa minnha dovut bħala taxxa u/jew taxxa addizzjonali, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra d-Direttur Ġenerali appellat."*

7. Is-soċjetà appellanta tgħid li hija tħossha aggravata bid-deċiżjoni tat-Tribunal minħabba li dan ibbaża d-deċiżjoni tiegħu fuq l-istima tal-Perit Rueben Sciortino li vvaluta dawn iż-żewġ proprjetajiet mertu tal-kawża bħala proprjetà waħda. Is-soċjetà appellanta ssostni li dan mhux korrett, peress li l-valur iffissat mill-Perit Sciortino kien ikun ferm inqas li kieku huwa ta stima taż-żewġ garaxxijiet separatament. Is-soċjetà appellanta tgħid li effettivament il-valur ta' kull garaxx mixtri huwa ta' €58,234, u li dan huwa l-prezz reali tal-proprjetà. In sostenn ta' dan l-aggravju sollevat minnha, is-soċjetà appellanta tgħid ukoll li kieku garaxx minnhom inxtara minn terz u l-ieħor mill-appellanta, il-valutazzjoni tal-Perit bilfors li kienet ser tvarja, minħabba li l-Perit ma kienx ikun jista' jibbaża l-valutazzjoni tiegħu daqslikieku ġiet akkwistata *site.* Is-soċjetà appellanta tgħid li r-Regolament 3(2) tar-Regoli dwar it-Taxxa fuq Dokumenti u Trasferimenti applikabbli fiż-żmien meta saru dawn il-proċeduri, kien jistipula li l-valur tal-proprjetà huwa l-prezz medju li dik il-proprjetà kienet

iġġib li kieku kellha tinbiegħ fis-suq liberu, u wara li jitqiesu ċ-ċirkostanzi kollha li jolqtu dik il-proprjetà. Is-soċjetà appellanta saħqet li ċ-ċirkostanzi li kellhom jitqiesu għall-fini tal-valutazzjoni tal-proprjetà huma dawk li jolqtu l-proprjetà nnifisha u mhux lil min ikun qiegħed jixtriha. L-appellanta qalet li huwa hawn fejn sar żball mill-appellat, liema żball ġie ssanat ukoll mit-Tribunal, minħabba li minflok ittieħdet konsiderazzjoni tal-valur ta' kull wieħed mill-garaxxijiet individwalment, dawn tqiesu bħala *site* minħabba li ġew akkwistati mill-istess persuna.

<u>Ir-Risposta tal-Appell</u>

8. Fir-risposta tal-appell tiegħu, l-appellat sostna li s-sentenza mogħtija mit-Tribunal hija ġusta u jistħoqqilha konferma. L-appellat qal li kemm f'dan l-istadju, kif ukoll fil-proċeduri li nżammu quddiem it-Tribunal, il-piż tal-prova li l-likwidazzjoni magħmula mill-appellat hija eċċessiva, jinkombi fuq is-soċjetà appellanta, u minkejja dan, tali prova da parti tas-soċjetà appellanta ma ġietx imressqa. L-appellat żied jgħid li min-*notice* tat-trasferiment miġjuba a konjizzjoni tad-Dipartiment tat-Taxxi, jirriżulta bl-aktar mod ċar li l-akkwist tal-garaxxijiet bl-arja fuqhom, kien wieħed uniku u ma kienx hemm akkwist ta' żewġ garaxxijiet b'mod separat. Dan ifisser, sostna l-appellat, li l-istima tal-Perit Sciortino ma kinitx waħda żbaljata, iżda waħda reali, u kien Emanuel sive Noel Formosa, id-direttur tas-soċjetà appellanta stess, li xehed li huwa akkwista dawn iż-żewġ garaxxijiet bil-ħsieb li jiżviluppa l-arja tagħhom. L-

appellat qal ukoll li x-xhieda tal-Perit Sciortino li qal li kieku kellu jivvaluta dawn il-garaxxijiet separatament il-prezz kien jinbidel, m'għandux ikollha applikazzjoni fil-kuntest legali odjern peress li dawn il-garaxxijiet ġew akkwistati bħala entità waħda. L-appellat qal li r-riferiment li għamlet is-soċjetà appellanta għar-Regolament 3(2) tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 364.06, kif applikabbli fiż-żmien rilevanti, ġie interpretat b'mod skorrett peress li dak ir-Regolament jistipula li apparti li wieħed irid jieħu konsiderazzjoni tal-valur tal-proprjetà fiż-żmien tat-trasferiment, wieħed irid iqis ukoll iċ-ċirkostanzi kollha li jolqtu dik il-proprjetà. L-appellat qal ukoll li kien jinkombi fuq is-soċjetà appellanta li tipprova li l-valur tal-garaxxijiet inkwistjoni kien jirrifletti l-valur ġust u reali ta' dik il-proprjetà fis-suq fil-mument li fih sar it-trasferiment, u li l-likwidazzjoni li saret mill-appellat hija waħda eċċessiva. L-appellat qal li minkejja dan, is-soċjetà appellanta ma ġabitx provi suffiċjenti biex tissodisfa l-kriterji u r-rekwiżiti tal-liġi fir-rigward tal-valur mogħti lill-fond li ġie ttrasferit. Barra minn hekk l-appellat sostna li filwaqt li kien jinkombi fuq is-soċjetà appellanta li tipprova li l-prezz indikat fuq l-att ta' trasferiment huwa prezz ġust u reali fis-suq fil-mument li sar it-trasferiment, u li konsegwentement il-likwidazzjoni li saret mill-appellat hija waħda eċċessiva, is-soċjetà appellanta ma ġabet l-ebda prova f'dan ir-rigward. In vista ta' dawn il-konsiderazzjonijiet, sostna l-appellat, l-istima magħmula mill-Perit Sciortino, għandha titqies bħala waħda attendibbli, u li tirrifletti l-valur reali tal-proprjetà fiż-żmien meta sar l-akkwist.

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

9. Din il-Qorti sejra tgħaddi sabiex tikkonsidra l-uniku aggravju mressaq mill-appellanta, flimkien mar-risposti mogħtija mill-appellat, u dan fid-dawl tad-deċiżjoni mogħtija mit-Tribunal.

L-uniku aggravju: *It-Tribunal ma kkonsidrax iċ-ċirkostanzi kollha li jolqtu t-trasferiment ta' din il-proprjetà, u konsegwentement wasal għal deċiżjoni skorretta.*

Is-soċjetà appellanta qiegħda tappella mid-deċiżjoni mogħtija mit-Tribunal ta' Reviżjoni Amministrattiva li ddeċieda li l-Likwidazzjoni ta' Taxxa stabbilita mid-Direttur Ġenerali (Taxxi Interni) tal-20 ta' Marzu, 2013 bin-numru ta' referenza IVS2011/12274; IRS 2012/1908 hija korretta, u konsegwentement is-soċjetà appellanta għandha tħallas it-taxxa u t-taxxa addizzjonali imposti fuqha, wara li l-appellat ikkonsidra li l-valur dikjarat tal-proprjetà immobbli akkwistata mill-appellanta permezz tal-kuntratt tat-30 ta' Novembru, 2011, kien inqas minn 85% mill-valur stmat mill-Perit inkarigat mill-appellat għal dan l-iskop. Is-soċjetà appellanta ssejjes l-aggravju tagħha fuq il-fatt li l-Perit Sciortino inkarigat mill-appellat sabiex jivvaluta l-proprjetà akkwistata mis-soċjetà appellanta, ivvaluta ż-żewġ garaxxijiet akkwistati minnha bħala *site* waħda, xi ħaġa li hija targumenta li ma kellhiex issir, għaliex dak li kellu jiġi stmat mill-Perit Sciortino kien il-valur intrinsiku tal-proprjetà mibjugħa, irrispettivament miċ-ċirkostanzi soġġettivi li jiċċirkondaw dak l-akkwist. Is-soċjetà appellanta

bbażat l-aggravju tagħha fuq il-fatt li mix-xhieda mogħtija mill-Perit Sciortino quddiem it-Tribunal, irriżulta li kieku huwa kellu jivvaluta separatament il-garaxxijiet inkwistjoni, il-valur tagħhom kien ikun inqas minn dak li ġie ffissat minnu għall-finijiet tal-inkarigu li ngħata mill-appellat. Is-soċjetà appellanta ssostni li l-prezz dikjarat minnha fuq l-att ta' trasferiment huwa l-prezz realment imħallas minnha, għalkemm Emanuel sive Noel Formosa, id-direttur tas-soċjetà appellanta, fix-xhieda tiegħu kkonferma li huwa akkwista dawn il-garaxxijiet sabiex ikun jista' jiżviluppahom u jibni l-arja ta' fuqhom. Fuq kollox is-soċjetà appellanta sostniet li t-Tribunal naqas milli jqis iċ-ċirkostanzi kollha li jolqtu l-proprjetà inkwistjoni meta ta d-deċiżjoni tiegħu, u għalhekk wasal għal deċiżjoni li mhix skont il-liġi.

Il-Qorti kkonsidrat li mill-provi jirriżulta li l-iskop tas-soċjetà appellanta kien li l-proprjetà akkwistata bil-kuntratt tat-30 ta' Novembru, 2011 kien biex il-proprjetà tiġi żviluppata, kif ikkonfermat minn Emanuel sive Noel Formosa, direttur tal-istess soċjetà. Barra minn hekk jirriżulta wkoll li meta ġew ippreżentati n-notifiki tat-trasferiment ta' din il-proprjetà lid-Dipartiment tat-Taxxi, dan it-trasferiment ġie ppreżentat lill-appellat bħala trasferiment wieħed u unitarju, u kien għalhekk li meta l-appellat inkariga lill-Perit Sciortino sabiex iħejji valutazzjoni ta' din il-proprjetà, dan ikkonsidra li ċ-ċirkostanzi ta' dan it-trasferiment kienu tali li t-trasferiment inkwistjoni għandu jiġi kkonsidrat bħala trasferiment wieħed. Il-Perit Sciortino fl-eżami li għamel sabiex jasal għall-valutazzjoni tal-proprjetà, ikkonsidra li ċ-ċirkostanzi kollha li jolqtu din il-proprjetà jinkludu l-potenzjal tagħha għall-iżvilupp, u wasal għall-

valutazzjoni tiegħu wara li qies li l-proprjetà inkwistjoni tinsab f'żona fejn huwa permess bini ta' tliet sulari, *semi-basement* u *penthouse,* u għalhekk iffissa valur għal kull sular li jista' jinbena. Il-Qorti hija tal-fehma li f'dan il-kuntest, l-appellat għamel analiżi korretta taċ-ċirkostanzi kollha li jolqtu din il-proprjetà, u minflok ikkonsidra ż-żewġ garaxxijiet bħala *units* separati, ikkonsidra li dawn ġew akkwistati mill-istess xerrej bil-ħsieb li fuqhom ikun jista' jsir żvilupp wieħed, kif ġie dikjarat li ser isir mid-direttur tas-soċjetà appellanta Emanuel sive Noel Formosa.

Il-Qorti tirrileva wkoll li l-ispirtu tal-Kap. 364 tal-Liġijiet ta' Malta huwa li għall-finijiet ta' taxxa, il-leġiżlatur ried li jiġi stabbilit il-valur reali tal-immobbli, irrispettivament mill-prezz imħallas mix-xerrej fuq l-att ta' trasferiment. F'dan il-każ ġiet imposta it-taxxa addizzjonali mill-appellat, għaliex għad li jista' jkun li huwa minnu li l-prezz li effettivament għadda lill-vendituri fuq l-att ta' trasferiment kien dak dikjarat fuq l-att, fil-fehma tal-appellat u għar-raġunijiet spjegati minnu, dak il-prezz kien ħamsa u tmenin fil-mija (85%) inqas mill-valur reali tal-proprjetà trasferita, u huwa għalhekk li ġew imposti t-taxxa addizzjonali u l-penali fuq il-valur stabbilit mill-Perit Sciortino. Il-Qorti kkonsidrat ukoll li fl-ebda waqt tal-proċeduri, kemm dawk li saru quddiem it-Tribunal, kif ukoll fil-proċeduri li saru quddiem din il-Qorti, is-soċjetà appellanta ma rnexxilhiex tipprova li l-valur reali tal-proprjetà akkwistata minnha huwa l-prezz dikjarat minnha fuq l-att ta' trasferiment, permezz ta' rapport imħejji skont id-dispożizzjonijiet tal-artikolu 3A(2) tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 364.06.

In vista ta' dawn il-konsiderazzjonijiet, il-Qorti tqis li l-aggravju mressaq mis-soċjetà appellanta mhuwiex ġustifikat, u għalhekk qiegħed jiġi miċħud.

Decide

Għar-raġunijiet premessi, din il-Qorti qiegħda tiċħad l-aggravju mressaq mis-soċjetà appellanta, u b'hekk tikkonferma s-sentenza appellata fl-intier tagħha.

Spejjeż tal-ewwel istanza kif deċiżi mit-Tribunal, u spejjeż ta' din l-istanza a karigu tas-soċjetà appellanta.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur