



MALTA

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

Rikors Nru. 94/12VG

Skyways Developments Co. Ltd.

Vs

Kummissarju tat-Taxxi Interni

Illum 3 ta' Lulju 2020

It-Tribunal,

Ra r-Rikors ipprezentat mis-soċjetà Skyways Developments Co. Ltd. fit-30 ta' April 2012 permezz ta' liema għad illi tikkontendi li t-Tribunal mhux kompetenti biex jittratta u jiddetermina l-vertenza odjerna stante li l-azzjonijiet kollha għall-ġbir ta' kull taxxa li għandha tithallas u kull penali imposta ta' l-Att dwar it-Taxxa fuq Dokumenti u Trasferimenti, Kap. 364 tal-Liġijiet ta' Malta, huma di kompetenza tal-qrati ta' ġurisdizzjoni ċivil, titlob li t-Tribunal: (i) jirrevoka d-deċiżjoni tal-Kummissarju tat-Taxxi Interni datata 16 ta' April 2012, li biha ċaħad l-oġġezzjoni tagħha mill-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV120245 maħruġa kontriha in konnessjoni ma' l-akkwist ta' żewġ porzjonijiet ta' art fi Triq Marco Montebello, Qormi, u minflok ikkonferma l-istess imsemmija Likwidazzjoni ta' Taxxa fejn ġie determinat li fuq tali akkwist huwa minnha dovut l-ammont ta' €10,800 bħala taxxa fuq dokumenti u trasferimenti, flimkien ma' l-ammont ulterjuri ta' €10,800 bħala taxxa addizzjonali; u (ii) konsegwentement jiddikjara li ebda ammont ma huwa minnha dovut bħala taxxa fuq id-dokumenti u trasferimenti u/jew taxxa addizzjonali in konnessjoni ma' l-imsemmi akkwist, bl-ispejjeż kontra l-Kummissarju tat-Taxxi Interni;

Ra r-Risposta tal-Kummissarju tat-Taxxi permezz ta' liema jopponi għall-appell tas-soċjetà Rikorrenti mid-deċiżjoni ta' Rifjut ta' Oġġezzjoni datata 16 ta' April 2012 u mill-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV120245 maħruġa fil-konfront tagħha u jitlob li l-istess jiġi miċħud, bl-ispejjeż kontra s-soċjetà Rikorrenti, u minflok l-imsemmija deċiżjoni u Likwidazzjoni ta' Taxxa jiġu ikkonfermati stante li huma ġusti u saru skond il-Liġi. Jeċċepixxi wkoll li s-soċjetà Rikorrenti għandha tispjega l-allegazzjoni tagħha ta' nuqqas ta' ġurisdizzjoni ta' dan it-Tribunal;

Ra li fis-seduta ta' l-20 ta' Settembru 2012¹, is-soċjetà Rikorrenti rtirat l-aggravju tagħha dwar in-nuqqas ta' kompetenza ta' dan it-Tribunal;

Sema' x-xhieda tal-Perit Mario Axisa mogħtija waqt is-seduta tal-11 ta' April 2013² u ra d-dokumenti esebiti minnu markati Dok. "MA" a fol. 23 sa' 25 tal-proċess, ra d-dokumenti markati Dok. "MA1" sa' Dok. "MA3" u d-dokumenti markati Dok. "DG1" sa' Dok. "DG5" risepttivament esebiti mid-Direttur Ġenerali (Taxxi Interni) permezz ta' Nota pprezentata fit-18 ta' April 2013 a fol. 26 sa' 29 tal-proċess u permezz ta' Nota pprezentata fl-10 ta' Ottubru 2013 a fol. 41 sa' 53 tal-proċess, sema' x-xhieda ta' Francis Fenech mogħtija waqt is-seduti ta' l-10 ta' Ottubru 2013³ u tal-25 ta' Novembru 2014⁴ u ix-xhieda ta' Emanuel Fenech mogħtija waqt is-seduta tal-25 ta' Novembru 2014⁵ u ra d-dokument esebiti minnu markat Dok. "GV1" a fol. 70 sa' 74 tal-proċess, ra d-dokumenti markati Dok. "A" sa' Dok. "C" esebiti mis-soċjetà Rikorrenti permezz ta' Nota pprezentata fis-16 ta' Marzu 2015 a fol. 84 sa' 91 tal-proċess;

Ra r-Relazzjoni ta' l-Assistent Tekniku tat-Tribunal, il-Perit Elena Borg Costanzi, a fol. 92 u 93 tal-proċess;

Ra l-mistoqsijiet in eskussjoni li saru lill-Assistent Tekniku tat-Tribunal kemm mis-soċjetà Rikorrenti⁶ kif ukoll mill-Kummissarju tat-Taxxi⁷ u rat ir-risposti ta' l-Assistent Tekniku tat-Tribunal għal tali mistoqsijiet⁸;

Sema' t-trattazzjoni finali tal-partijiet kontendenti;

Ra l-atti kollha tal-kawża;

Ikkonsidra:

In forza ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Anthony Abela datat l-1 ta' April 2011, is-soċjetà Rikorrenti akkwistat mingħand is-soċjetà Il-Bajja Limited: (a) *il-biċċa art diviża f'Hal Qormi, b'faċċata fuq Triq Marco Montebello già magħrufa bħala triq ġdida fi Triq il-Furnar u indikat bħala Plot numru għoxrin (20) tal-kejl kompleks ta' mitejn u tnejn punt disgħa erbgħa metri kwadri [202.94m.k.] li minnhom erbgħa u tletin punt disgħa erbgħa metri kwadri [34.49 m.k.] huma intiżi għall-formazzjoni tat-triq u tikkonfina mill-grigal ma' l-imsemmija triq fejn hemm l-aċċess u mill-majjistral u xlokk ma' beni ta' George Micallef jew irjeh oħra verjuri;* (b) *il-biċċa art diviża f' Hal Qormi b'faċċata fuq Triq Marco Montebello già magħrufa bħala triq ġdida fi Triq il-Furnar u indikat bħala Plot numru wieħed u għoxrin [21] tal-kejl kompleks ta' mitejn u wieħed punt tnejn tmienja metri kwadri [201.28m.k.] li minnhom erbgħa u tletin punt disgħa erbgħa metri kwadri [34.49] huma intiżi għall-formazzjoni tat-triq u tikkonfina mill-grigal ma' l-imsemmija triq fejn hemm*

¹ Fol. 17 tal-proċess.

² Fol. 32 sa' 38 tal-proċess.

³ Fol. 54 sa' 58 tal-proċess.

⁴ Fol. 75 sa' 80 tal-proċess.

⁵ Fol. 81 u 82 tal-proċess.

⁶ Fol. 98 tal-proċess.

⁷ Fol. 97 tal-proċess.

⁸ Fol. 101 tal-proċess u 102 tal-proċess.

l-aċċess min-nofsinhar ma' l-ewwel biċċa art fuq deskritta u punent ma' beni tal-familja Agius jew suċċessuri tagħha jew irjeh oħra verjuri, verso l-prezz ta' €200,000⁹.

Dan it-trasferiment gie komunikat lill-Kummissarju tat-Taxxi¹⁰ illi nkariga lill-Perit Mario Axisa sabiex jagħmel stima tal-valur reali taż-żewġ porzjonijiet art akkwistati mis-soċjetà Rikorrenti fiż-żmien tat-trasferiment. Wara li żamm aċċess il-Perit Axisa vvaluta l-artijiet in kwistjoni għall-valur ta' €208,000 il-waħda¹¹, b'dana għalhekk li ta stima komplessiva ta' €416,000. Peress illi l-valur dikjarat fl-att ta' trasferiment huwa inqas minn 85% tal-valur stmat mill-Perit Axisa¹², il-Kummissarju tat-Taxxi hareġ Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV120245 fil-konfront tas-soċjetà Rikorrenti permezz ta' liema jesigi ħlas tas-somma ta' €10,800 bħala taxxa fuq il-valur addizzjonali taxxabli ta' €216,000, flimkien mas-somma ulterjuri ta' €10,800 bħala taxxa addizzjonali/penali¹³. Is-soċjetà Rikorrenti oġġezzjonat għal din il-Likwidazzjoni ta' Taxxa permezz ta' ittra ta' oġġezzjoni datata 31 ta' Ottubru 2011¹⁴, iżda l-oġġezzjoni tagħha giet miċhuda mill-Kummissarju tat-Taxxi permezz ta' deċiżjoni mogħtija fis-16 ta' April 2012¹⁵. F'din id-deċiżjoni l-Kummissarju caħad l-oġġezzjoni w ikkonferma l-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV120245 maħruġa fil-konfront tas-soċjetà Rikorrenti, bil-possibilità li jekk il-ħlas isir entro t-23 ta' April 2012 l-ammont totali dovut jkun ta' €15,120 peress li it-taxxa addizzjonali tkun ta' €4,320 minflok €10,800. Il-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV120245 inħarġet mill-ġdid fis-16 ta' April 2012 u s-soċjetà Rikorrenti reġġhet giet interpellata tħallas is-somma ta' €10,800 bħala taxxa fuq il-valur addizzjonali taxxabli ta' €216,000, flimkien mas-somma ulterjuri ta' €10,800 bħala taxxa addizzjonali/penali, komplessivament ammontanti għal **€21,600**¹⁶.

Is-soċjetà Rikorrenti hassitha aggravata bid-deċiżjoni ta' Rifjut ta' Oġġezzjoni datata 16 ta' April 2012 u bil-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV120245 u interponiet appell minnhom quddiem dan it-Tribunal. Hija titlob ir-revoka ta' l-imsemmija deċiżjoni u Likwidazzjoni ta' Taxxa u li jiġi dikjarat li ebda taxxa fuq dokumenti u trasferimenti u/jew taxxa addizzjonali ma hija minnha dovuta in konnessjoni ta' l-akkwist taż-żewġ porzjonijiet ta' art fi Triq Marco Montebello, Qormi, in forza tal-kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Anthony Abela datat 1 ta' April 2011. Is-soċjetà Rikorrenti tibbaża l-appell tagħha mid-deċiżjoni ta' Rifjut ta' Oġġezzjoni u mill-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. 120245 in bażi għas-segwenti aggravji: (i) il-prezz dikjarat fl-att ta' trasferiment fl-atti tan-Nutar Dottor Anthony Abela datat 1 ta' April 2011 huwa ġust u reali u t-taxxa fuq dokumenti u trasferimenti imħallas hija t-taxxa dovuta in konnessjoni ma' dan l-akkwist; (ii) il-prezz dikjarat fl-att ta' trasferiment huwa l-valur reali fis-suq taż-żewġ porzjonijiet ta' art minnha akkwistati; (iii) huwa d-Direttur Ġenerali (Taxxi Interni) li għandu jipprova li l-valur dikjarat fl-att ta' trasferiment ma jirriflettix il-valur reali taż-żewġ porzjonijiet ta' art akkwistati minnha fiż-żmien tat-trasferiment. Hija tikkontendi wkoll li dan it-

⁹ Fol. 85 sa' 88 tal-proċess.

¹⁰ Dok. "DG1" a fol. 42 sa' 44 tal-proċess.

¹¹ Dok. "MA1" a fol. 27 tal-proċess.

¹² Valur dikjarat huwa ta' €200,000 - 85% ta' €416,000 (stima tal-Perit Axisa) = €353,600.

¹³ Dok. "DG2" a fol. 45 u 46 tal-proċess.

¹⁴ Fol. 47 tal-proċess.

¹⁵ Fol. 51 sa' 53 tal-proċess.

¹⁶ Fol. 49 u 50 tal-proċess.

Tribunal mhux kompetenti biex jittratta u jiddetermina l-vertenza odjerna stante li l-azzjonijiet kollha għall-ġbir ta' kull taxxa li għandha tithallas u kull penali imposta ta' l-Att dwar it-Taxxa fuq Dokumenti u Trasferimenti, Kap. 364 tal-Liġijiet ta' Malta, huma di kompetenza tal-qrati ta' ġurisdizzjoni ċivili.

Il-Kummissarju tat-Taxxi jopponi għall-appell tas-soċjetà Rikorrenti mid-deċiżjoni ta' Rifjut ta' Ogġezzjoni datata 16 ta' April 2012 u mill-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. 120245 u jitlob li l-istess jiġi miċhud stante li l-imsemmija deċiżjoni u Likeidazzjoni ta' Taxxa huma ġusti u saru skond il-Liġi. Il-Kummissarju jeċċepixxi wkoll li s-soċjetà Rikorrenti għandha tispjega l-allegazzjoni tagħha ta' nuqqas ta' ġurisdizzjoni ta' dan it-Tribunal.

Fis-seduta ta' l-20 ta' Settembru 2012¹⁷ is-soċjetà Rikorrenti rtirat l-aggravju tan-nuqqas ta' kompetenza ta' dan it-Tribunal u għaldaqstant it-Tribunal jastejni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri ta' dan l-istess aggravju.

Mill-atti proċesswali jirriżulta ferm ċar li l-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. 120245 maħruġa mill-Kummissarju tat-Taxxi fil-konfront tas-soċjetà Rikorrenti hija bbażata fuq l-istima tal-Perit Mario Axisa taż-żewġ porzjonijiet ta' art akkwistati mill-imsemmija soċjetà. Kif già osservat il-Perit Axisa għamel stima għall-valur ta' €208,000 għal kull porzjon ta' art akkwistat mis-soċjetà Rikorrenti u b'hekk ta stima komplessiva ta' €416,000. Mill-Engineer's Property Valuation Check List a fol. 24 u 25 tal-proċess jirriżulta li l-Perit Axisa bbaża l-istimi tiegħu fuq is-segweni konsiderazzjonijiet:

- Plot 20 - li hija *within scheme; no. of floors 3; area of land 168m²; freehold; vacant*; li hemm *vehicular access*, u li hemm strutturi mibnija fuqha. Ikkonsidra ukoll li *it is not clear whether the overlying construction has been part of the property at time of transfer. The undersigned has not included it in the valuation in view of documents shown by buyer, with the scope of confirming that he had paid for the said construction. Located in a mixed use area*¹⁸;
- Plot 21 - li hija *within scheme; no. of floors 3; area of land 167m²; freehold; vacant*; li hemm *vehicular access*, u li hemm strutturi mibnija fuqha. Ikkonsidra ukoll li *it is not clear whether the overlying construction has been part of the property at time of transfer. The undersigned has not included it in the valuation in view of documents shown by buyer, with the scope of confirming that he had paid for the said construction. Located in a mixed use area*¹⁹.

Fix-xhieda li ta quddiem it-Tribunal il-Perit Mario Axisa²⁰ spjega li *mixed usage* jfisser li *mixed use area* tagħtik l-oppunità li tista' tuża, hemm lista ta' tipi ta' użu li l-MEPA taċċettalek, li huwa li minn banda wieħed jista' jara negattiva fis-sens li mhux residenzjali, imma mill-banda l-oħra ċertu tipi ta' użu huma accettati biss f'dan it-tip ta' *mixed use areas* jew *industrial areas*. ... *Mixed use area* għandek lista li tinkludi ċertu użu *industrijali*. ... *għandek limitazzjoni*, imma hemm *ħafna* użu

¹⁷ Fol. 17 tal-proċess.

¹⁸ Fol. 24 tal-proċess.

¹⁹ Fol. 25 tal-proċess.

²⁰ Xhieda mogħtija waqt is-seduta tal-11 ta' April 2013, fol. 32 sa' 37 tal-proċess.

industrijali jġifieri jekk jien ħa mmur biex nagħmel fabbrika ta' l-azzar probabbli li le, imma jekk jien irrid intella' jew nagħmel użu bħal ta' sprayer li f'bini ieħor jew f'area residenzjali oħra mhux aċċettati hemmhekk huma aċċettabbli. Biss biss jekk tara l-area kif inhi uzata tista' tinduna hemm ħafna warehousing u hemm ħafna minn dan it-tip ta' bini. Dwar kif wasal għall-istima tiegħu l-Perit Axisa spjega li: jiena ħadt il-going rate, jien aktar milli nibbaża fuq per square metre kemm hu, int trid tara diversi fatturi, trid tara l-potenzjal, trid tara s-site tagħha, trid tara l-location tagħha. Dwar l-aċċess għall-plots in kwistjoni l-Perit Axisa ddikjara għal din il-plot partikolari l-aċċess huwa tajjeb m'hemmx limitazzjoni as such fuqha, jġifieri jien at the end of the day jekk bit-truck nista' nidhol u noħroġ komodament minn go din il-plot u ngħaddi jew 'l hawn jew 'l hemm, issa int qed tgħidli li naħa minnhom ma nistax nidhol jew ftit il-fuq tagħlaq, imma jekk indur 'l isfel nidhol u noħroġ komodament. Għall-mistoqsija imma ma tagħmilx differenza triq tagħlaq u triq tinfed? il-Perit wieġeb ma tagħmilx daqshekk differenza, kieku jien għandi link prinċipali u nsib għeluq hemm tagħmel, imma jekk biex nidhol u noħroġ f'dan il-punt ġieli tkun ta' vantaġġ li jkollok triq tagħlaq għax ikollok iżjed parking u iżjed hekk. Dwar x'ha in konsiderazzjoni biex wasal għall-istima tiegħu l-Perit Axisa ddikjara: il-punti prinċipali li trid tħares lejhom f'każ bħal dan huma l-potenzjal tal-plot u li fil-fatt il-potenzjal deher għax irrid ngħid li jien meta mort, u d-data meta mort jien kienet 27th July 2011, il-plot kienet già mibnija. Issa jien meta għamilt ir-riċerka fil-website tal-MEPA sibt li dan il-permess kien ħareġ f'Diċembru 2010, jġifieri c-chances huma li l-gurnata ta' meta sar il-kuntratt as such l-bini kien digà nbena għax dakinhar fl-applikazzjoni ta' l-2010, l-applikazzjoni qiegħda cara to sanction. Però jien meta l-persuna li ġie fuq il-post urieni r-receipts li juru li hu kien għamel l-ispejjeż u kien ħareġ l-ispejjeż biex jibniha, jien ktibt fir-rapport li għalkemm by right jien suppost stmajt fuq il-bini għax hekk titlob il-liġi, jien ħadt into consideration u ma qiesthomx dawk u qegħda cara. In risposta għall-mistoqsija tat-Tribunal jġifieri l-valuation hija ta' l-art biss? il-Perit Mario Axisa wieġeb ta' l-art ibss, issa l-punt jibqa' li l-potenzjal jidher ċar għax inbena f'binja ta' tlett sulari u jekk mhux sejjer żball iżjed ukoll u kien hemm basement jekk mhux sejjer żball. Tara l-location fis-sens li jekk jien għandi industrial garaxx li qiegħed ġor-residenti li l-ħin kollu jikkomplejnjaw mod, u jekk jien għandi industrial garaxx fejn jien aċċettat u nista' naħdem komodament huwa mod ieħor, jġifieri trid tqis dawn il-fatturi kollha. In risposta għall-mistoqsija mixed use jinkludi r-residential ukoll? il-Perit Axisa wieġeb mixed used minix ċert imma jekk hemm xi restrizzjonijiet fuq ir-residential però jidhirli li jekk hemm li ġieli jhallu residenzi fis-sulari ta' fuq, fis-sulari t'isfel le. Għall-mistoqsija ulterjuri jġifieri xorta jista' jkollok nies jikkomplejnjaw, mhux hekk? il-Perit Axisa wieġeb le f'mixed area r-residenti jafu fejn qegħdin u ma jistgħux jikkomplejnjaw jekk hu qed jimxi skond l-esigenzi li tippermettilu l-MEPA, jekk inti għandek oġġezzjoni għal dawn l-affarijiet tmurx toqgħod f'mixed use area għax hemm taf x'ser issib.

B'referenza għal dawn iż-żewġ porzjonijiet ta' art akkwistati mis-soċjetà Rikorrenti, Francis Fenech, Direttur ta' l-imsemmija soċjetà, iddikjara li meta ġew akkwistati dawn il-plots saret kostruzzjoni fuqhom konsistenti f'żewġ garages sovrapposti għal xulxin u fond ieħor fuq, liema fond jista' jintuża bħala ufficċju. Għall-mistoqsija wara li xtrajthom ... x'ippruwajt tagħmel bihom? Francis Fenech wieġeb l-ewwel ippruwajt inbiegħhom u ma stajt inbiegħhom qatt imbagħad kelli t-tifel kien jaħdem f'pompa tal-petrol u għedtlu biex intellgħuhom flimkien, tellajnihom u għadhom hemm sa'

illum. ... vojta għaliex kultant jaħsbuni qed nagħmel l-irkant biex nikrihom jew inbiegħhom. Għall-mistoqsija u għamilt xi haġa minn dan, irnexxielek tikrieh jew tbiegħu? Francis Fenech wieġeb le. Għall-mistoqsija ulterjuri ż-zona li qegħdin go Ħal Qormi naqblu? X'hekk f'dawk l-akkwati? huwa wieġeb hemm qisu mastrudaxxi, min jaħdem fuq u min jaħdem isfel, hemm sitt postijiet joqgħodu sitt familji u jista' jiġi bniedem jara u jikkonferma kemm hemm garaxxi bil-for sale jew għall-kiri. Jista' jmur jara l-perit. Mistoqsi kif ġew żviluppanti l-plots, Francis Fenech wieġeb haġt u haġt u soqfa tal-planki, garaxx u m'għamiltx postijiet għax għedt forsi nsib inbiegħu u jaqla' lira t-tifel tiegħi għax m'għamilt xejn speċjali. ... l-arja mibnija tiegħu (ossia l-arja tal-garage) hemm garaxx ieħor fuqu. ... Garaxx bil-pilastri fin-nofs u ieħor fuqu imbagħad hemm qisu bħal penthouse fuqu. ... Imma mhux bħala penthouse għax hi miftuħa mhux li joqgħodu n-nies fiha. ... wieħed jista' jagħmel ufficju fuq. Dwar residenzi li hemm f'dawk l-akkwati Francis Fenech iddikjara hemm sitta imma hemmhekk hemm industrial area imbagħad dawruha semi-area jiġifieri ma tista' tagħmel xejn. Għandi s-sular t'isfel parking tal-karozzi qas tista' ddaħħal xejn go fih u s-sular ta' mat-triq ma tantx tista' tistorja fih għax jekk inti ser ikollok sitta jew seba' minn nies ikunu tawhulek parking u ma tista' titfa' xejn go fih jiġifieri ma tistax tagħmlu bħala store²¹.

L-Assistent Teniku tat-Tribunal, il-Perit Elena Borg Costanzi, stmat iż-żewġ porzjonijiet ta' art akkwistati mis-soċjetà Rikorrenti bil-valur ta' €650 kull metru kwardu, li ta valur għall-kejl komplessiv ta' 343 metri kwadri ta' €222,950. Il-Perit Borg Costanzi waslet għal din l-istima in bażi għas-segwenti konsiderazzjonijiet: *il-fond jikkonsisti f'art b'referenza plots 20 u 21 fi Triq Marco Montebello illi hija triq wiesgħa li tagħlaq. Il-kejl ta' dawn il-plots flimkien huwa ta' cirka 343 metru kwadru kif jirriżulta mill-kejl illi ħadet l-esponenti matul l-aċċess. Peress illi jeżisti bitħa fuq wara kif tirrikjedi l-liġi tas-sanità, il-bini per se huwa ta' cirka 309 metru kwadru. Din l-art hija parti miż-zona ta' Mixed Use skond il-Pjan Lokali tal-MEPA illi giet approvata fil-2006 fejn wieħed jista' jibni tlett sulari, basement u penthouse, kollha ta' natural kummerċjali, kif inhi t-triq kważi kollha. Din it-triq m'għandhiex prominenza kummerċjali. L-esponenti kkunsidrat il-provi u x-xhieda fil-proċess, ħadet in konsiderazzjoni d-daqs tal-fond, il-lokalità per se, kif ukoll għamlet riċerka l-MEPA sabiex tara l-permessi fuq is-sit sabiex tikkontesta l-potenzjal ta' l-istess art²².*

Minn konsiderazzjoni tal-provi prodotti kif ukoll tar-Relazzjoni ta' l-Assistent Tekniku tat-Tribunal, il-Perit Elena Borg Costanzi, it-Tribunal huwa tal-fehma li l-istima tal-Perit Borg Costanzi hija l-istima li l-iktar tirrifletti l-valur reali taż-żewġ biċċiet art akkwistati mis-soċjetà Rikorrenti fiż-żmien ta' l-akkwist.

Mir-Relazzjoni tal-Perit Elena Borg Costanzi jirriżulta li ż-żewġ porzjonijiet ta' art akkwistati mis-soċjetà Rikorrenti jinsabu fi triq, ossia Triq Marco Montebello, Qormi, li appartu li hija triq li tagħlaq, hija triq li ma għandhiex prominenza kummerċjali. Il-fatt li t-triq ma għandhiex prominenza kummerċjali jfisser li ma hijiex wisq esposta la għat-traffiku pedonali u lanqas għat-traffiku ta' vetturi. Il-Perit Mario Axisa ma jagħmel l-ebda referenza għal dan il-fatt, ossia dwar in-nuqqas ta' prominenza

²¹ Vide xhieda mogħtija waqt is-seduta ta' l-10 ta' Ottubru 2013, fol. 54 sa' 58 tal-proċess.

²² Fol. 92 u 93 tal-proċess.

kummerċjali tat-triq, u evidentement għalhekk dan la gie minnu konstatat u wisq inqas ikkunsidrat. Il-fatt li dawn iż-żewġ porzjonijiet ta' art jinsabu fi triq li ma għandhiex prominenza kummerċjali u per di più jinsabu f'*mixed use area*, fejn hemm restrizzjonijiet kemm fuq żvilupp residenzjali kif ukoll fuq żvilupp kummerċjali, serjament jimpingi fuq il-valur ta' l-artijiet in kwistjoni u b'hekk valur stmat ta' €208,000 il-waħda huwa bla dubju ta' xejn wiehed eċċessiv. Ladarba jirriżulta li l-istima komplessiva tal-Perit Mario Axisa ta' €416,000 għaż-żewġ porzjonijiet ta' art hija eċċessiva, jikkonsegwi li l-Likwidazzjoni ta' Taxxa maħruġa mill-Kummissarju tat-Taxxi fil-konfront tas-soċjetà Rikorrenti hija eċċessiva wkoll.

It-Tribunal josserva li għalkemm il-Kummissarju tat-Taxxi jipprova jiggustifika l-istimi tal-Perit Axisa u l-eventwali Likwidazzjoni ta' Taxxa maħruġa minnu fil-konfront tas-soċjetà Rikorrenti billi jallaċċja mal-bini li già kien mibni fuq l-artijiet in kwistjoni qabel ma l-Perit Axisa żamm l-aċċess u jikkontendi, jew għall-inqas donnu jipprova jargumenta, li fil-verità s-soċjetà Rikorrenti akkwistat bini u mhux biss artijiet²³, il-Perit Axisa stess iddikjara bl-iktar mod ċar li l-istimi tiegħu huma għall-art biss u ma jinkludux il-bini stante li r-rappreżentant tas-soċjetà Rikorrenti prezenti waqt l-aċċess urieh dokumenti li jippruvaw illi l-kostruzzjoni fuq l-artijiet sar a spejjeż ta' l-istess soċjetà Rikorrenti²⁴.

Għalkemm it-Tribunal jikkonkludi li l-istima tal-Perit Mario Axisa għall-valur komplessiv ta' €416,000 hija eċċessiva, fid-dawl ta' dak provdut fl-Artikolu 58(4) tal-Kap. 364 tal-Liġijiet ta' Malta, xorta waħda għandu jiġi kkunsidrat u determinat jekk is-soċjetà Rikorrenti hijiex obligata tħallas taxxa fuq id-dokumenti u trasferimenti ulterjuri u taxxa addizzjonali in konnessjoni ma' l-akkwist taż-żewġ porzjonijiet ta' art fi Triq Marco Montebello, Qormi, in forza tal-kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Anthony Abela datat l-1 ta' April 2011.

L-Artikolu 52(1) tal-Kap. 364 tal-Liġijiet ta' Malta kien u għadu jipprovdi li: *meta l-Kummissarju jkun sodisfatt li l-prezz jew dak li jkollu jingħata bi ħlas jew valur għal immobbli kif dikjarat f'kuntratt ta' trasferiment jew f'dikjarazzjoni ta' trasferiment causa mortis magħmula skond l-artikolu 33, ikun inqas minn ħamsa u tmenin fil-mija tal-valur reali jew ta' dak li jkollu jingħata bi ħlas kif stabbilit mill-Kummissarju, jew ikun inqas minn dak li jkollu jingħata bi ħlas li jirriżulta lill-Kummissarju li jkun fil-fatt tħallas ma' l-att, jew meta dikjarazzjoni li kellha ssir skond l-artikolu 33 ma tkunx saret, huwa għandu jgħaddi biex jiddeċiedi b'ordni bil-miktub l-ammont ta' taxxa dovuta fuq id-differenza bejn il-valur jew dak li jkollu jingħata bi ħlas dikjarati fil-kuntratt u l-valur jew dak li jkollu jingħata bi ħlas għall-immobbli kif stabbilit jew kif jirriżulta lill-Kummissarju li jkun attwalment tħallas jew it-taxxa li kellha tithallas fuq dikjarazzjoni, skond il-każ, u għandu jaqħmel stima skond il-każ...*

Applikant dan il-provvediment tal-Liġi għall-valur stmat mill-Perit Elena Borg Costanzi jirriżulta li 85% ta' €222,950 jammonta għal €189,507.50, liema figura hija inqas mill-valur dikjarat ta' €200,000 għall-akkwist ta' l-artijiet in kwistjoni. Minn

²³ Vide n-natura tal-mistoqsijiet li saru lil Francis Fenech waqt is-seduta tal-25 ta' Novembru 2014, fol. 75 sa' 80 tal-proċess.

²⁴ Vide Engineer's Property Valuation Check Lists a fol. 24 u 25 tal-proċess u xhieda mogħtija waqt is-seduta tal-11 ta' April 2013 a fol. 32 sa' 38 tal-proċess.

dan jirrizulta għalhekk li s-soċjetà Rikorrenti ma għandha tkun assoġġettata għal ebda taxxa fuq id-dokumenti u trasferimenti ulterjuri u taxxa addizzjonali.

Għal dawn ir-raġunijiet it-Tribunal, filwaqt li jastjeni milli jieħu konjizzjoni ta' l-aggravju ta' nuqqas ta' kompetenza sollevat mis-soċjetà Rikorrenti stante li dan ġie minnha rtirat, fil-mertu jaqta' u jiddeciedi billi jilqa' l-appell tas-soċjetà Rikorrenti mid-deċiżjoni ta' Rifjut ta' Oġġezzjoni datata 16 ta' April 2012 u mill-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV120245, jhassar u jirrevoka l-istess imsemmija deċiżjoni u Likwidazzjoni ta' Taxxa u jiddikjara li s-soċjetà Rikorrenti ma għandha tkun assoġġettata għal ebda taxxa fuq id-dokumenti u trasferimenti ulterjuri u taxxa addizzjonali in konnessjoni ma' l-akkwist ta' żewġ porzjonijiet ta' art fi Triq Marco Montebello, Qormi, in forza ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Anthony Abela datat l-1 ta' April 2011.

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

MAĠISTRAT

DEPUTAT REĠISTRATUR