PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

ONOR. IMĦALLEF MARK SIMIANA, LL.D

Rikors Ġuramentat Numru 555/2022 MS

ANZ284 Limited

Vs.

Il-Kummissarju tat-Taxxi

Illum, 27 ta' Marzu, 2025

Kawża Numru: 8

Il-Qorti,

1. Rat ir-rikors ġuramentat imressaq fl-24 ta' Ġunju 2022 mill-attriċi, li permezz tiegħu hija, wara li ppremettiet hekk:

> Il-Fatti
>
> Illi fit-2 ta' Settembru 2021 gie ffirmat konvenju (iktar 'l quddiem imsejjah il- "Konvenju") bejn Andrew u Nadia koppja Zarb (bhala xerrejja) u Carmen Piscopo u Dolores Dingli (bhala bejjiegħa) għall-kompravendita tal- apartament Numru 1,

Parthenon Court, 39, Triq Markiz l Zimmerman Barbaro, kantuniera ma' Triq Sant' Antnin, Tas-Sliema, (iktar' l quddiem il- "Proprjetà") għall-prezz ta' €290,000. Dan il-konvenju (hawn anness bhala Dok. 1) kien jinkludi klawżola li x-xerrejja kellhom id-dritt li jissostitwixxu lilhom infushom b'terzi persuni fuq l-att finali. Fil-fatt meta ġie ffirmat il-konvenju ġie spjegat lill-bejjiegħa li l-intenzjoni tax-xerrejja kienet li jiffurmaw kumpanija biex din takkwista il-proprjetà hi fuq l-att finali.

Illi fis-7 ta' Settembru 2021, (kif jirrizulta wkoll minn Dok. 2 hawn anness) ai termini tal-artikolu 3(6) tal- Att dwar it-Taxxa fuq Dokumenti u Trasferimenti (Kap. 364), u l-artikolu 10 tar-Regoli dwar it-Taxxa fuq Dokumenti u Trasferimenti (Legislazzjoni Sussidjarja 364.06) il-konvenju gie debitament innotifikat lill-Kummissarju Tat-Taxxi u n-Nutara Katrin Bartolo hallset it-taxxa provizorja ghan-nom tal-kompraturi.

Illi fit-22 ta' Dicembru 2021, ix-xerrejja kienu inkorporaw is-socjeta' rikorrenti ANZ284 Limited specifikatament sabiex din jigu lilha assenjati id- drittijiet tax-xerrejja emanenti mill-konvenju u biex b'hekk il-bejgh isir direttament lis-socjeta' rikorrenti. Fil-fatt l-azzjonisti tas-socjeta' rikorrenti huma propju l-istess koppja Zarb. (Ara Dok. 3)

Illi fit-12 ta' Jannar 2022 ix-Xerrejja assenjaw id-drittijiet u l-obbligi tagħhom risultanti mill-konvenju hawn fuq imsemmi lis-socjeta' taghhom ANZ284 Limited u din is-socjeta' fil-fatt xtrat il-Proprjetà mingħand il-bejjiegħa Piscopo u Dingli skond it-termini u l-kundizzjonijiet stabbiliti fil-Konvenju, kif jirrizulta mill-kopja tac-cessjoni hawn annessa bhala Dok. 4.1 u kopja tal-att publiku hawn anness bhala Dok. 4.2.

Illi s-socjeta' rikorrenti pprovdiet lin-Nutar Katrin Bartolo il-fondi meħtieġa għall-ħlas tat-taxxa pagabbli taħt l-Att dwar it-Taxxa fuq Dokumenti u Trasferimenti (Kap. 364) ikkalkulata skont ir-regolament 5 tal-Ordni dwar Eżenzjoni mit-Taxxa għall-finijiet tal-artikolu 23 (Legislazzjoni Sussidjarja 364.12) u l-Bejjiegħa pprovdew lin-Nutar Katrin Bartolo il-fondi meħtieġa għall-ħlas tat-Taxxa taħt l-Att dwar it-Taxxa fuq l-Income (Kap. 123) kalkolata skont ir-regolament 3 tar-Regoli dwar Eżenzjoni mit-Taxxa fuq ċerti Trasferimenti ta' Proprjetà (Legislazzjoni Sussidjarja 123.199).

Illi kemm ir-regolament 5 tal-Ordni dwar Eżenzjoni mit-Taxxa għall-finijiet tal-artikolu 23 (Legislazzjoni Sussidjarja 364.12) kif ukoll ir-regolament 3 tar- Regoli dwar Eżenzjoni mit-Taxxa fuq ċerti Trasferimenti ta' Proprjetà (Legislazzjoni Sussidjarja 123.199) jipprovdu li rata mnaqqsa ta' taxxa taħt l- Att dwar it-Taxxa fuq Dokumenti u Trasferimenti (Kap. 364) u l-Att dwar it-Taxxa fuq l-Income (Kap. 123) hija applikabbli fejn ċerti kundizzjonijiet ikunu sodisfatti inkluz fejn ikunu sodisfatti l-kundizzjonijiet kollha li ġejjin:

(i) Il-Konvenju għall-bejgħ jew għat-trasferiment relattiv jiġi nnotifikat lill- Kummissarju skont l-artikolu 3(6) Att dwar it-

Taxxa fuq Dokumenti u Trasferimenti (Kap. 364) sa mhux aktar tard mill-31 ta' Diċembru 2021.
(ii) It-Trasferiment isir sa mhux aktar tard mit-30 ta' Settembru 2022 (originarjament din id-data kienet 30 ta' Ġunju 2022, imma giet estiza) u jingħata avviż dwaru lill-Kummissarju Tat-Taxxi sal-31 ta' Ottubru 2022 (originarjament din id-data kienet il-31 ta' Lulju 2022 imma giet estiza).

Illi t-taxxa mnaqqsa pagabbli skont ir-regolament 5 tal-Ordni dwar Eżenzjoni mit-Taxxa għall-finijiet tal-artikolu 23 (Legislazzjoni Sussidjarja 364.12) hija ta' euro u ħamsin ċenteżmu (€1.50) fuq kull mitt euro (€100.00) jew parti minnha, jiġifieri bil 1.5% minflok il-5% tas-soltu u l-parti rilevanti tar-regolament 5(1) taqra kif ġej bil-kundizzjonijiet rilevanti jiġu emfasizzati:

"*5.(1) Fil-każ ta' trasferiment inter vivos ta' proprjetà immobbli jew xi dritt reali fuqha li jsir fi, jew wara, id-9 ta' Ġunju 2020 iżda qabel l-1 ta' Jannar 2022, it-taxxa li mod ieħor kienet tiġi mpostaskont l-Att dwar it-Taxxa fuq Dokumenti u Trasferimenti fuq l-ewwel erba' mitt elf euro (€400,000) tal- ammont jew tal-valur ta' dak li jingħata bil-ħlas tal-proprjetà trasferita jew tal-valur tal-proprjetà, liema jkun l-akbar, għandha tiġi mposta bir-rata ta' euro u ħamsin ċenteżmu (€1.50) fuq kull mitt euro (€100.00) jew parti minnha:*
Iżda dan l-artikolu għandu japplika biss fejn il-kundizzjonijiet kollha segwenti jiġu sodisfatti:
(a) il-persuna li qed takkwista l-proprjetà ma teħtieġx permess għall- għanijiet tal-Att dwar l-Akkwist ta' Proprjetà Immobbli minn Persuni mhux Residenti;
(b) l-avviż dwar l-att finali relattiv tal-imsemmi trasferiment jingħata lill- Kummissarju tat-Taxxi sa mhux aktar tard mill-31 ta' Jannar 2022; u
(c) l-ebda konċessjoni ma tiġi mitluba taħt l-artikolu 32ċ tal-Att dwar it-Taxxa fuq Dokumenti u Trasferimenti fuq l-istess trasferiment.
***Iżda wkoll fejn l-avviż dwar il-konvenju għall-bejgħ jew għat-trasferiment relattiv jingħata lill-Kummissarju tat-Taxxi qabel l-1ta' Jannar 2022, l-eżenzjoni taħt dan l-artikolu għandha wkoll tapplika fil-każ ta' trasferiment inter vivos ta' proprjetà immobbli jew xi dritt reali fuqha li jsir mhux aktar tard mit-30 ta' Settembru 2022, b'dan li l-avviż dwar l-att finali relattiv tal-imsemmi trasferiment għandu jingħata lill- Kummissarju tat-Taxxi sa mhux aktar tard mill-31 ta' Ottubru 2022**:*
Iżda wkoll dan l-artikolu ma għandux japplika fil-każ ta'persuna li kienet teħtieġ permess mill-Ministru għall-finijiet tal-Attdwar l-Akkwist ta' Proprjetà Immobbli minn Persuni mhux Residentili kieku l-proprjetà akkwistata ma kienitx sitwata f'area msemmija speċjali."

Illi in kwantu jirrigwarda t-taxxa pagabbli mill-bejjiegh hemm ukoll provvedimenti ekwivalenti. Fil-fatt it-taxxa pagabbli minnu hija ridotta ai termini tal-artikolu 3 tar-Regoli dwar Eżenzjoni mit-Taxxa fuq ċerti Trasferimenti ta' Proprjetà (Legislazzjoni Sussidjarja 123.199) b'riduzzjoni ta' hamsa fil-mija (5%) fuq ir-

rata tat-taxxa normalment applikabbli. Fil-fatt dan l-artikolu jaqra' hekk:

3.Dawn ir-regoli japplikaw għal kull trasferiment ta' proprjetà li, kieku mhux għad-dispożizzjonijiet ta' dawn ir-regoli, ikun soġġett għat-taxxa skont l-artikolu 5A tal-Att bir-rata ta' tmienja fil-mija (8%) jew għaxra fil-mija (10%) tal-valur tat-trasferiment u jissodisfa l-kondizzjonijiet kollha ta' xi wieħed miż-żewġ paragrafi li ġejjin:
(a)(i) it-trasferiment isir fid-9 ta' Ġunju 2020 jew wara iżda qabel 1-1 ta' Jannar 2022; u
(ii) l-avviż tat-trasferiment li huwa meħtieġ li jingħata skont ir-regola 22(2) tar-Regolidwar Taxxa fuq it-Trasferimenti ta' Proprjetà jingħata lill- Kummissarju mhux aktar tard mill-31 ta' Jannar 2022;
(b) ***(i) it-trasferiment isir fid-9 ta' Ġunju 2020 jew wara iżda sa mhux aktar tard mit-30 ta'Settembru 2022; u***
(ii) it-trasferiment isir skont konvenju ta' bejgħ jew trasferiment li jkun ingħata avviż tiegħu skont is-subartikolu (6) tal-artikolu 3 tal-Att dwar it- Taxxa fuq Dokumenti u Trasferimenti sa mhux aktar tard mill-31 ta'Diċembru 2021; u
(iii) l-avviż tat-trasferiment li huwa meħtieġ li jingħata skont ir-regola 22(2) tar-Regoli dwar Taxxa fuq it-Trasferimenti ta' Proprjetà jingħata lill- Kummissarju mhux aktar tard mill-31 ta' Ottubru 2022."

Illi fis-17 ta' Jannar 2022 meta n-Nutara Katrin Bartolo marret tirreġistra l- att pubbliku għat-trasferiment tal-Proprjetà flimkien mad-dokumenti rilevanti kif rikjest mill-liġi, l-uffiċjal riċeventi fi hdan l-ufficcju tal-Intimat, certu Etienne Barbara, qalilha li t-taxxa mnaqqsa kif previst fir-regolament 5 tal-Ordni dwar Eżenzjoni mit-Taxxa għall-finijiet tal-artikolu 23 (Legislazzjoni Sussidjarja 364.12) u regolament 3 tar-Regoli dwar Eżenzjoni mit-Taxxa fuq Ċerti Trasferimenti ta' Proprjetà (Legislazzjoni Sussidjarja 123.199) ma kienux applikabbli peress li l-assenjazzjoni mill-koppja Zarb lill-kumpanija tagħhom ANZ284 Limited ma ġietx notifikata lill-Kummissarju sal-31 ta' Diċembru 2022. Dan jirrizulta mill-Post-it note tal-istess Etienne Barbara, hawn esebita bhala Dok 5.1. Qed tigi esebita wkoll l-Rule 2, First Schedule mimlija min-Nutara Katrin Bartolo, hawn esebita bhala Dok. 5.2., mimlija bir- rata li tikkontendi s-socjeta' rikorrenti ta' 1.5%.

Illi in segwitu ghal dan, l-ghada (18 ta' Jannar 2022) kien hemm skambju ta' emails bejn in-Nutara Bartolo u Josette Galdes Director (Property Tax), Capital Transfer Duty, Office of the Commissioner for Revenue, (hawn annessa bhala Dok. 6), fejn l-istess Nutara talbet lis-sinjura Galdes tghidilha a bazi ta' liema artikolu legali il-Kummissarju tat-Taxxi ma kienx accetta l-pagament tat-taxxa bir-rata ridotta, u r-risposta tal-intimat kienet tghid hekk:
Rule 5 of SL364.12 states that the promise of sale, or promise of transfer (which includes assignments) has to be REGISTERED by 31st December 2021,

Since way back in October 2021 I had communicated with Notarial Council (attached) to remind, and draw the attention of all Notaries about this. A promessa ta' cessjoni (sic) REGISTERED with this office by 31st December 2021 would have also been accepted.

Illi bejn it-18 ta' Jannar 2022 u 21 ta' Jannar 2022 kien hemm skambju ta' korrispondenza bejn Andre Zarb - id-Direttur tas-socjeta' rikorrenti - mal- istess Sinjura Galdes u l-Kummissarju tat-Taxxi in kopja, (hawn esebita bhala Dok. 7) fejn Andre' Zarb spjega kif u ghaliex il-posizzjoni li kienet ikkomunikata informalment li l-Kummissarju kien behsiebu jintaxxa r-registrazzjoni tal-att b'rata mhux ridotta ma kellha ebda bazi legali una volta il-konvenju kien gie notifikat lill-Kummissarju Tat-Taxxi qabel 1 ta' Jannar 2022.

Illi il-Kummissarju Tat-Taxxi accetta li minghand il-bejjiegha huwa jiehu rata ta' taxxa ridotta, izda baqa' jinsisti li biex jirregistra l-att minghand ix-xerrejja ir-rata ta' taxxa ma kellhiex tigi ridotta, nonostante l-fatt li r-rekwiziti tal-ligi gew osservati skrupolozament mill-istess xerrejja. Fil-fatt l-intimat insista li biex l-att jigi debitament irregistrat it-taxxa ridotta tal-bejjiegha u t-taxxa mhux ridotta tas-socjeta' rikorrent, kjellhom jithallsu f'daqqa.

Illi fit-28 ta' Jannar 2022 in vista tal-korrispondenza skambjata u l-konferma li t-taxxa li għandha titħallas mill-bejjiegħa kienet l-ammont imnaqqas skont ir-regolament 3 tar-Regoli dwar Eżenzjoni mit-Taxxa fuq ċerti Trasferimenti ta' Proprjetà (Legislazzjoni Sussidjarja 123.199), u sabiex jiġi solvut l-impass fuq ir-reġistrazzjoni u l-insinwar tal-att pubbliku tat-trasferiment tal- proprjetà, is-socjeta' rikorrenti ddecidiet li jkun aħjar li l-att pubbliku jiġi rregistrat, titħallas it-taxxa mnaqqsa kif ikkonfermat mis-Sinjura Josette Galdes pagabbli mill-bejjiegħa u titħallas, taħt protest, it-taxxa taħt l-Att dwar it-Taxxa fuq Dokumenti u Trasferimenti bil-hamsa fil-mija (5 %) minflok bil-wiehed punt hamsa (1.5%). Il-Kummissarju Tat-Taxxi accetta ir-registrazzjoni u ntaxxah u gabar taxxa bir-rata ta' 5% minflok 1.5% kemm suppost kellu jigbor fuq dak l-att. Flimkien ma' dawn il-ħlasijiet li saru u mar- reġistrazzjoni tal-att pubbliku u d-dokumentazzjoni rilevanti n-Nutara Katrin Bartolo ssottomettiet ukoll ittra mingħand Andre Zarb f'isem ANZ284 Limited li reġgħet tispjega li t-taxxa għandha tiġi kkalkulata bil-wiehed punt hamsa fil-mija (1.5%) skont ir-regolament 5 tal-Ordni dwar Eżenzjoni mit- Taxxa għall-finijiet tal-artikolu 23 (Legislazzjoni Sussijarja 364.12) u li l-ħlas żejjed ta' €10,150 kien qed jitħallas "taħt protesta" u sempliċiment biex ikun jista' jirreġistra l-att pubbliku u bl-istess ittra Andre Zarb f'isem is-socjeta rikorrenti ANZ284 Limited talab rifużjoni tal-imsemmi ħlas żejjed ta' €10,150 għax tali ammont ma kienx dovut skont il-liġi applikabbli. Madankollu, l-uffiċjal Etienne Barbara, irritorna l-ittra lin-nutar Katrin Bartolo ghax qal li din se tiġi injorata. (Ara f'das-sens Doks 8.1 sa' 8.3).

Illi fit-8 ta' Frar 2022 saret laqgha bejn il-partijiet, fejn il-Kummissarju gie mitlub jirrikonsidra l-posizzjoni tieghu, minhabba r-ragunijiet hawn fuq sottomessi, u l-intimat kellu jerga jikkonsidra l-posizzjoni tieghu u permezz ta' email datata 25 ta' Frar 2022 (ara Dok. 9) I-Intimat kien gharraf lir-rappresentant tar-rikorrenti li wara li rrikonsidra il-kontenut tal-ittra datata 25 ta' Jannar 2022 ta' Andre' Zarb (Dok. 8.1) ma kienx qed jaccetta li kellha tithallas rata ta' taxxa ridotta peress li:
1. Rule 5 of Subsidiary Legislation 364.12 makes reference to 'promise of transfers' and not just to 'promise of sales'; and
2. The assignment of rights was not registered with the Commissioner for Revenue by the 31st December 2021.

Illi ghal dil-posizzjoni s-socjeta' rikorrenti rribattiet fl-14 ta' Marzu 2022 (ara Dok. 10) ghal dawn iz-zewg punti hekk:
"*I note the reason provided why my request for refund was not entertained, quote:*
"1. Rule 5 of Subsidiary Legislation 364.12 makes reference to 'promise of transfers' and not just to 'promise of sales'; and" unquote: As stated in my attached letter the relevant part of Rule 5 of S.L. 364.12 reads as follows, emphasis added: "Provided further that where notice of the relative promise of sale or promise of transfer is given to the Commissioner for Revenue before the 1st January 2022, the exemption under this article shall also apply in the case of a transfer inter vivos of immovable property or any real right over such property made by not later than the 30th June 2022, provided that notice of the final deed in relation to such transfer is given to the Commissioner for Revenue by not later than the 31st July 2022:" Given the word "or" it is sufficient that the relevant promise of sale was notified to the Commissioner for Revenue before 1 January 2022 for ANZ284 Limited to be eligible to the reduced duty of 1.5% (€1.5 for every €100 of value/consideration). Furthermore an agreement for the assignment of rights of a promise of sale is not a "promise of transfer" and hence there was no promise of transfer in this case.
"2. The assignment of rights was not registered with the Commissioner for Revenue by the 31st December 2021"; unquote: Rule 5 of S.L. 364.12 does not require that an assignment of rights of a promise of sale be "registered with the Commissioner for Revenue by the 31 December 2021" in order that the reduced rate of duty at 1.5% be applicable."

Illi fl-istess email is-socjeta' rikorrenti talbet lill-intimat sabiex isegwi l- procedura taht Parti V tal-Att Att dwar it-Taxxa fuq Dokumenti u Trasferimenti (Kap. 364) u johrog stima (assessment) halli s-socjeta' rikorrenti tkun f'posizzjoni li toggezzjona ghall-istess, bl-intimat ma jaccettax tali oggezzjoni u imbaghad is-socjeta' rikorrenti tintavola appell quddiem It-Tribunal ta' Revizjoni Amministrativa u kull parri naturalment ikollha dritt li tappella minn tali decizjioni quddiem il-Qorti tal-Appell. Kif jirrizulta minn Dok. 11, din it-talba ma gietx accettata.

Illi in vista ta' tali rifjut is-socjeta' rikorrenti ma kien ghad fadallha ebda alternattiva ohra ghajr dik li tintavola l-odjerna procedura.

Bazi Legali

Illi dan ir-rikors qed isir ai termini tal-artikolu 469A (1) (b) (ii) (iii) u (iv) tal- Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta, u fil-fatt hemm zewg ghemili amministrattivi tal-intimat li qed jigu attakkati permezz ta' din il-procedura.

L-Ewwel Ghemil Amministrattiv

L-ewwel ghemil amministrattiv li qed jigi attakkat huwa l-fatt li meta fit-28 ta' Jannar 2022 gie rregistrat l-att finali rizultanti mill-Konvenju debitament notifikat lill-intimat, l-istess intimat Kummissarju Tat-Taxxi intaxxa lis- socjeta' rikorrenti bir-rata ta' hamsa fil-mija (5%) u mhux bir-rata ta' wiehed punt hamsa fil-mija (1.5%) . Illi dan l-ghemil amministrativ qed jigi impunjat ai termini tal-artikolu 469A(1) (b) (iii) u (iv).

Illi l-parti rilevanti tal-ligi applikabbli tad-dispożizzjonijiet tar-regolament 5 tar-Regolament l-Ordni dwar Eżenzjoni mit-Taxxa għall-finijiet tal-artikolu 23 (Legislazzjoni Sussidjarja 364.12) hija inekwivokabbli stante li: (i) - konvenju in kwestjoni ġie nnotifikat lill-Intimat fis-7 ta' Settembru 2021 (ara Dok. 2), i.e. ferm qabel il-31 ta' Diċembru 2021; u (ii) l-att pubbliku ġie nnotifikat lill-Kummissarju fit-28 ta' Jannar 2022; b'hekk id-dispożizzjonijiet rilevanti sabiex is-socjeta' ANZ284 Limited tkun eligibbli biex tħallas it-taxxa taħt l-Att dwar Taxxa fuq Dokumenti u Trasferimenti bir rata mnaqqsa ta' wiehed punt hamsa (1.5%) gew sodisfatti, u b'hekk id-decizjoni tal-Intimat, li jintaxxa l-att pubbliku meta gie rregistrat bir-rata ta' taxxa ta' hamsa fil- mija (5%), kienet: a) kontra l-ligi; u b) ibbazata fuq konsiderazzjonijiet irrelevanti.

Illi tali konsiderazzjonniet irrelevanti u applikazzjoni hazina tal-ligi, fl-agir tal- Intimat meta effettivament gabar taxxa bir-rata ta' hamsa fil-mija minflok bir-rata ta' wiehed punt hamsa fil-mija hija wkoll apprezzata mill- korrispondenza skambjata bejn il-partijiet.

Fil-korrispondenza bl-email bejn ir-rikorrenti, Josette Galdes u l-Intimat, ir- raġunament tal-Kummissarju huwa li l-kliem issottolinjat fil-frażi li ġejja "*Izda wkoll fejn l-avviż dwar il-konvenju għall-bejgħ jew <u>għat-trasferiment</u> relattiv jingħata lill-Kummissarju tat-Taxxi qabel l-1ta' Jannar 2022...*" tirreferi għall- assenjazzjoni tad-drittijiet taħt il-Konvenju u li fid-dawl li din l-Assenjazzjoni tad-drittijiet ma ġietx innotifikata lill-Kummissarju sal-31 ta' Diċembru 2021, l-eligibilità għall-ħlas tat-taxxa taħt l-Att dwar Taxxa fuq Dokumenti u Trasferimenti bir-rata mnaqqsa ta' 1.5% intilfet. Dan l-argument mhuwiex validu għar-raġunijiet li ġejjin:

(i) Il-kliem "il-konvenju għat-trasferiment" ma jirreferux għall-assenjazzjoni tad-drittijiet u l-obbligi ta' konvenju. L-ewwelnett fil-konvenju l-partijiet iwiegħdu u jorbtu lilhom infushom li jagħmlu xi ħaġa fil-futur, normalment soġġetti għal ċerti kundizzjonijiet li jiġu sodisfatti u l-kliem użat normalment ikun kif ġej "'A' iwiegħed u jorbot lilu nnifsu li jbiegħ u jittrasferixxi lil 'B', li minn naha tiegħu iwiegħed u jorbot lilu nnifsu li jixtri u jakkwista, il-proprjetà...." imma fuq il-kuntratt attwali ta' bejgħ/xiri l-kliem użat mhuwiex dak ta' wegħda iżda kif ġej "'A' b'dan l'att ibiegħ u jittrasferixxi lil B li min-naħa tiegħu jixtri u jakkwista, il-proprjetà...". Il-kliem operattiv fil- ftehim tal-Assenjazzjoni huwa kif gej "In virtue of this Private Agreement the Assignor hereby assigns and transfers unto the Assignee which hereby accepts and acquires by title of assignment from the Assignor the rights and obligations appertaining to the Assignor to purchase and acquire from Dolores Dingli and Carmen Piscopo: the apartment numbered one (1), at number 39, The Parthenon Court, Triq Markizi Zimmerman Barbaro, Sliema and as fully described and under the terms and conditions stipulated in the original convenium dated the 2 September 2021 ." liema kliem juri biċ-ċar li l-Assenjazzjoni mhux Konvenju u għalhekk qatt ma jista' jkun "il-konvenju .... għat-trasferiment". L-Att dwar Taxxa fuq Dokumenti u Trasferimenti juża l-kliem "għall-bejgħ jew għat-trasferiment" għaliex l-Att dwar Taxxa fuq Dokumenti u Trasferimenti tirreferi għal "Bejgħ u trasferimenti oħra" (ara l- Artikolu 32 tal-istess) u trasferimenti oħra jirreferu għal trasferimenti b'titolu ta' donazzjoni u trasferimenti causa mortis. Il-verita' hi li il-kliem "il- konvenju għat-trasferiment" qatt ma kienu intizi li jirreferu għal assenjazzjoni;
(ii) Minbarra l-fatt li l-kliem "il-konvenju għat-trasferiment" ma jirreferux għal-Assenjazzjoni, id-dispożizzjoni rilevanti tar-regolament 5 tal- Ordni dwar Eżenzjoni mit-Taxxa għall-finijiet tal-artikolu 23 (Legislazzjoni Sussidjarja 364.12) tuża l-kelma "jew" u taqra hekk :
Bil-Malti:
"fejn l-avviż dwar il-konvenju għall-bejgħ jew għat-trasferiment relattiv jingħata lill-Kummissarju tat-Taxxi qabel l-1ta' Jannar 2022" (emfazi mizjuda)
B'Ingliz:
"where notice of the relative promise of sale or promise of transfer is given to the Commissioner for Revenue before the 1st January 2022" (emfazi mizjuda)
Jiġifieri huwa ċarissimu li huwa biżżejjed li l-"Konvenju għall-bejgħ" jiġi nnotifikat lill-Kummissarju qabel l-1 ta' Jannar 2022, irrispettivament mit- tifsira mogħtija lill-kliem "il-konvenju...... għat-trasferiment".

(b) Li l-argument tal-Kummissarju msemmi iktar 'l fuq fil-paragrafu (a) huwa fallaci u hu tant evidenti mill-fatt li Josette Galdes ikkonfermat li l- Bejjiegħa huma eligibbli għat-taxxa mnaqqsa taħt l-Att Dwar it-Taxxa fuq l- Income. Kif jidher b'mod car mid-dispożizzjonijiet rilevanti tar-regolament 5 tal-Ordni dwar Eżenzjoni mit-Taxxa għall-finijiet tal-artikolu 23 (Legislazzjoni Sussidjarja 364.12) u tar-regolament 3 tal-Ordni dwar Eżenzjoni mit-Taxxa fuq ċerti Trasferimenti ta' Proprjetà

(Legislazzjoni Sussidjarja 123.199) dawn huma prattikament identiċi, kif muri hawn taħt (il-partijiet rilevanti huma emfasizzati bil-font bold). It-taxxa mnaqqsa pagabbli skont ir-regolament 5 tal-Ordni dwar Eżenzjoni mit-Taxxa għall-finijiet tal-artikolu 23 (Legislazzjoni Sussijarja 364.12) hija ta' euro u ħamsin centeżmu (€1.50) fuq kull mitt euro (€100.00) jew parti minnha, jiġifieri bil-1.5% minflok il-5% tas-soltu u l-parti rilevanti tar-regolament 5(1) taqra kif ġej:

Bil-Malti:
"5.(1) Fil-każ ta' trasferiment inter vivos ta' proprjetà immobbli jew xi dritt reali fuqha li jsir fi jew wara id-9 ta' Ġunju 2020 iżda qabel l-1 ta' Jannar 2022, it-taxxa li mod ieħor kienet tiġi mpostaskont l-Att dwar it-Taxxa fuq Dokumenti u Trasferimenti fuq l-ewwel erba' mitt elf euro (€400,000) tal- ammont jew tal-valur ta' dak li jingħata bil-ħlas tal-proprjetà trasferita jew tal-valur tal-proprjetà, liema jkun l-akbar, għandha tiġi mposta bir-rata ta' euro u ħamsin ċenteżmu (€1.50) fuq kull mitt euro (€100.00) jew parti minnha:
Iżda dan l-artikolu għandu japplika biss fejn il-kundizzjonijiet kollha segwenti jiġu sodisfatti:
(a) il-persuna li qed takkwista l-proprjetà ma teħtieġxpermess għall- għanijiet tal-Att dwar l-Akkwist ta'Proprjetà Immobbli minn Persuni mhux Residenti;
(b) l-avviż dwar l-att finali relattiv tal-imsemmi trasferimentjingħata lill- Kummissarju tat-Taxxi sa mhux aktar tardmill-31 ta' Jannar 2022; uKap. 364. (c) l-ebda konċessjoni ma tiġi mitluba taħt l-artikolu 32ċ tal-Att dwar it- Taxxa fuq Dokumenti u Trasferimenti fuq l-istess trasferiment. Iżda wkoll fejn l-avviż dwar il-konvenju għall-bejgħ jew għat-trasferiment relattiv jingħata lill-Kummissarju tat-Taxxi qabel l-1 ta' Jannar 2022, I- eżenzjoni taħt dan l-artikolu għandha wkoll tapplikafil-każ ta' trasferiment inter vivos ta' proprjetà immobbli jew xi drittreali fuqha li jsir mhux aktar tard mit-30 ta' Settembru 2022, b'dan li l-avviż dwar l-att finali relattiv tal-imsemmi trasferiment għandu jingħata lill-Kummissarju tat-Taxxi sa mhux aktar tard mill-31 ta'Ottubru 2022:
Iżda wkoll dan l-artikolu ma għandux japplika fil-każ ta'persuna li kienet teħtieġ permess mill-Ministru għall-finijiet tal-Attdwar l-Akkwist ta' Proprjetà Immobbli minn Persuni mhux Residenti li kieku l-proprjetà akkwistata ma kienitx sitwata f'area msemmija speċjali."
Bl-Ingliż
"5.(1) In the case of a transfer inter vivos of immovable property or any real right over such property made on or after the 9thJune 2020 but before the 1st January 2022, the duty otherwise chargeable in terms of the Duty on Documents and Transfers Act on the first four hundred thousand euro (€400,000) of the amount or value of the consideration for the transfer of the property or the value of the property, whichever is the higher, shall be chargeable at the rate of one euro and fifty cents (€1.50) for every one hundred euro (€100.00) or part thereof:
Provided that this article shall only apply where all the following conditions are satisfied:

(a) the person acquiring the property does not require a permit for the purposes of the Immovable Property(Acquisition by Non-Residents) Act; (b) notice of the final deed in relation to such transfer is given to the Commissioner for Revenue by not later than the 31st January 2022; and (c) no relief is claimed under article 32C of the Duty on Documents and Transfers Act on the same transfer.
Provided further that where notice of the relative promise of sale or promise of transfer is given to the Commissioner for Revenue before the 1st January 2022, the exemption under this article shall also apply in the case of a transfer inter vivos of immovable property or any real right over such property made by not later than the 30th September 2022, provided that notice of the final deed in relation to such transfer is given to the Commissioner for Revenue by not later than the 31st October 2022: Provided further that this article shall not apply to a person who would have required a permit by the Minister for the purposes of the Immovable Property (Acquisition by Non-Residents) Act had the property acquired not been situated in a special designated area."

Regolament 3 tar-Regoli dwar Eżenzjoni mit-Taxxa fuq ċerti Trasferimenti ta' Proprjetà (Legislazzjoni Sussidjarja 123.199)

Hawnhekk it-taxxa mnaqqsa pagabbli skont ir-regolament 3 tar-Regoli dwar Eżenzjoni mit-Taxxa fuq ċerti Trasferimenti ta' Proprjetà (Legislazzjoni Sussidjarja 123.199) titnaqqas b'ħames punti perċentwali minn dik li kieku kienet titħallas. Ir-Regolament 3 tar-Regoli dwar Eżenzjoni mit-Taxxa fuq Ċerti Trasferimenti ta' Proprjetà (Legislazzjoni Sussidjarja 123.199) jaqra' hekk:

Bil-Malti
"3. Dawn ir-regoli japplikaw għal kull trasferiment ta'proprjetà li, kieku mhux għad-dispożizzjonijiet ta' dawn ir-regoli, ikun soġġett għat-taxxa skont l-artikolu 5A tal-Att bir-rata ta' tmienja fil-mija (8%) jew għaxra fil-mija (10%) tal-valur tat-trasferiment u jissodisfa l-kondizzjonijiet kollha ta' xi wieħed miż-żewġ paragrafi li ġejjin:
(a)(i) it-trasferiment isir fid-9 ta' Ġunju 2020 jew wara iżda qabel 1-1 ta' Jannar 2022; u
(ii) l-avviż tat-trasferiment li huwa meħtieġ li jingħata skont ir-regola 22(2) tar-Regolidwar Taxxa fuq it-Trasferimenti ta' Proprjetà jingħata lill- Kummissarju mhux aktar tard mill-31 ta' Jannar 2022;
(b) (i) it-trasferiment isir fid-9 ta' Ġunju 2020 jew wara iżda sa mhux aktar tard mit-30 ta'Settembru 2022; u
(ii) it-trasferiment isir skont konvenju ta' bejgħ jew trasferiment li jkun ingħata avviż tiegħu skont is-subartikolu (6) tal-artikolu 3 tal-Att dwar it-Taxxa fuq Dokumenti u Trasferimenti sa mhux aktar tard mill-31 ta' Diċembru 2021; u
(iii) l-avviż tat-trasferiment li huwa meħtieġ li jingħata skont ir-regola 22(2) tar-Regoli dwar Taxxa fuq it-Trasferimenti ta' Proprjetà jingħata lill- Kummissarju mhux aktar tard mill-31 ta' Ottubru 2022."

Bl-Ingliż
"3.These rules apply to any transfer of property that, were it not for the provisions of these rules, would be subject to tax in terms of article 5A of the Act at the rate of eight percent (8%) or ten percent (10%) of the transfer value and that satisfies all the conditions of any one of the following two paragraphs:
(a) (i) the transfer is made on or after 9 June 2020but before 1 January 2022; and
(ii) the notice of the transfer that is required to be given in terms of rule 22(2) of the Tax on Property Transfers Rules is delivered to the Commissioner by not later than 31 January2022;
(b) (i) the transfer is made on or after 9 June 2020 but by not later than 30 September 2022; and
(ii) the transfer is made in terms of a promise of sale or transfer notice of which would have been given in accordance with sub-article (6) of article 3 of the Duty on Documents and Transfers Act by not later than the 31December 2021; and
(iii) the notice of the transfer that is required to be given in terms of rule 22(2) of the Tax on Property Transfers Rules is delivered to the Commissioner by not later than 31 October 2022."

Peress li l-Proprjetà hija l-istess u l-att pubbliku jirriżulta mill-istess Konvenju rilevanti, huwa inkonċepibbli kif il-Kummissarju jista' jikkonkludi li l-Bejjiegħa huma intitolat għat-taxxa mnaqqsa taħt l-Att Dwar it-Taxxa fuq l-Income skont ir-regolament 3 tar-Regoli dwar Eżenzjoni mit-Taxxa fuq ċerti Trasferimenti ta' Proprjetà (Legislazzjoni Sussidjarja 123.199) iżda x-Xerrej mhuwiex intitolat għat-taxxa mnaqqsa taħt l-Att dwar Taxxa fuq Dokumenti u Trasferimenti skond ir-regolament 5 tal-Ordni dwar Eżenzjoni mit-Taxxa għall-finijiet tal-artikolu 23 (Legislazzjoni Sussijarja 364.12) meta l- kundizzjonijiet sostantivi ta' dawn iż-żewġ regolamenti huma identiċi - jiġifieri, fir-rigward tal-kundizzjoni li fuqha ma hemmx qbil, li "il-konvenju għall-bejgħ jew għat-trasferiment relattiv" ġie nnotifikat lill-Kummissarju qabel l-1 ta' Jannar 2022. Dan juri biċ-ċar inkonsistenza fl-interpretazzjoni u l-applikazzjoni tal-liġijiet tat-taxxa għad-detriment ċar tas-socjeta' rikorrenti ANZ284 Limited;

(c) Barra minn hekk, il-konsiderazzjoni irrelevanti tkompli tohrog fil- fallacita tal-argument tal-Kummissarju msemmi iktar 'l fuq meta bhala gustifikazzjoni ghal tali ragunament fl-email tad-19 ta' Jannar 2022 jissemma minn Josette Galdes il-possibbiltà ta' abbuż u l- soluzzjoni adottata f'tentattiv biex tiġi indirizzata din il- possibbiltà ta' abbuż. Mill-imsemmi email ta' Josette Galdes:

"On another note, if we were to accept this, we would have given way for a lot of abuse as per the example below:
A contractor with remaining properties on his hands, finds a friend who would sign various promise of sales with him (in 2021), thus securing eligibility for the scheme, with the intention of assigning them to third parties in 2022 and promoting the property as qualifying for the scheme. They would then rescind any remaining promises of sale after June 2022."

Għalhekk is-soluzzjoni tal-Kummissarju fl-indirizzar ta' tali possibbiltà ta' abbuż hija li tikkonferma li l-bejjiegħ huwa intitolat għat-taxxa mnaqqsa taħt I-Att Dwar it-Taxxa Fuq l-Income skont ir-regolament 3 tar-Regoli dwar Eżenzjoni mit-Taxxa fuq ċerti Trasferimenti ta' Proprjetà (Legislazzjoni Sussidjarja 123.199). Il-bejjiegħ fl-email ikkwotata hawn fuq huwa il- "contractor with remaining properties on his hands" u li allegatament jista jabbuża mil-leġiżlazzjoni u li "finds a friend who would sign various promise with him (in 2021)...", u għalhekk is-soluzzjoni tal-Kummissarju hi li tippremja lil min possibilment jabbuża fiċ-ċirkustanza deskritta fl-email imsemmija hawn fuq; iżda tikkastiga lix-xerrejja terzi, li, minħabba l-kliem tal-leġiżlazzjoni, probabbilment ikunu xerrejja bona fide. Evidentement, soluzzjoni bħal din għall-problema ta' possibbiltà ta' abbuż, hija manifestament żbaljata u għandha r-riżultat oppost ta' dak li għandha tkun of sales biex titrażżan possibbiltà ta' abbuż.

(d) Barra minn hekk huwa sottomess ukoll li huwa dritt fundamentali ta' kull ċittadin u fil-liġi tat-taxxa kull taxpayer li jkun jista' joqgħod fuq il- kliem ċar tal-liġi u li taxpayer m'għandux isofri l-ebda konsegwenzi negattivi minħabba xi interpretazzjoni tal-Kummissarju li mhix ibbażata fuq il-kliem tal-liġi Il-Kummissarju m'għandux jitħalla jivvinta l-liġi u/jew jivvinta dispożizzjonijiet ġodda li mhumiex fil-liġi, u dan għaliex dan ikun ta' preġudizzju għat-taxpayers li jieħdu deċiżjonijiet finanzjarji bbażati fuq il-liġi kif miktuba. Kieku l-liġi fil-fatt kienet tinkludi dispożizzjoni li kwalunkwe assenjazzjoni ta' drittijiet u obbligi ta' konvenju kellha tiġi nnotifikata sal-31 ta' Diċembru 2022 Il-konjugi Zarb setgħu facilment jagħmlu dan sa din id- data u inoltre ANZ284 Limited setgħet ukoll xtrat il-proprjetà sal-31 ta' Diċembru 2021 peress li f'dak il-mument ANZ284 Limited kienet inkorporata. I-Assenjazzjoni u l-att pubbliku saru fil-bidu ta' Jannar 2022 mhux għax ix- 'xerrej reali' ġie identifikat fl-2022 (bħal iċ-ċirkustanza possibilment abbużiva msemmija minn Josette Galdes fl-email tagħha msemmija hawn fuq) imma għall-konvenjenza biss. Illi bhala risultat tal-agir amministrativ tal-Intimat, is-socjeta' rikorrenti giet kostretta thallas taxxa bir-rata ta' hamsa fil-mija u mhux wiehed punt hamsa fil-mija, liema taxxa thallset lill-intimat under protest u kienet tfisser taxxa migbura indebitament mill-intimat fl-ammont ta' €10,150.

It-Tieni Ghemil Amministrattiv

Illi t-tieni ghemil amministrattiv huwa bbazat fuq l-artikolu 469A(1) (b) (ii) u (iii) tal-Kap. 12.

Illi l-Kummissarju kien fid-dmir li joħroġ stima skont l-artikolu 54 tad- Att dwar Taxxa fuq Dokumenti u Trasferimenti iżda irrifjuta li joħroġ tali stima, b'hekk illegalment ċaħad lis--socjeta' rikorrenti id-dritt li toġġezzjona u tappella kontra d-deċiżjoni tal-Kummissarju kif ikkontemplat fil-Parti V tal-Att dwar Taxxa fuq Dokumenti u Trasferimenti, dritt fundamentali li b'mod car ġie

michud apposta mill-azzjonijiet tal-Kummissarju li ma josservawx il- prinċipji ta' ġustizzja naturali u huma kuntrarji għar-rekwiżiti proċedurali obbligatorji tal-Parti V tal-Att. Filwaqt li l-legislatur haseb li jkun hemm audi alterma partem bil-possibilita' ta' hrug ta' stime, oggezzjoni ghall-istess, u dritt ta' zewg appelli, bl-agir tieghu il-Kummissarju ddecieda wahdu u ma ta ebda opportunita' lir-rikorrenti li jsemma lehnu fil-procedura ta' deliberazzjoni. Dwar dan il-punt huwa rilevanti li wieħed jinnota r-raġuni mogħtija mill-Kummissarju biex jiġġustifika li ma kellux għalfejn joħroġ stima:

"In terms of 'Part V' of the Duty on Documents and Transfers Act (Chapter 364 of the Laws of Malta), an objection may be filed only where an assessment has been issued by the Commissioner for Revenue following a determination that the value of the immovable property declared in a contract is lower than the market value of the same immovable property...."

F'dan ir-rigward is-socjeta' rikorrenti tissottometti li:
(i) L-Artikolu 54 tal-Att dwar Taxxa fuq Dokumenti u Trasferimenti, li jgħid kif ġej, huwa inekwivoku u huwa applikabbli fiċ-ċirkostanzi kollha u mhux biss f'ċirkostanzi speċifiċi "Il-Kummissarju għandu jara li jiġi notifikat lill-persuna li jkollha tħallas it-taxxa, jew lir-rappreżentanti legali ta' dik il-persuna, avviż li juri l-ammont ta' taxxa li għandha titħallas skont id- dispożizzjonijiet ta' dan l-Att, u li juri d-drittijiet tagħha taħt l-artikolu 56." and
(ii) Il-pożizzjoni li qed jieħu l-Kummissarju li hija kif avżat verbalment minn Josette Galdes lil Andre Zarb li l-istimi jinħarġu biss meta l-Kummissarju jkun tal-opinjoni "that the value of the of the immovable property declared in a contract is lower than the market value of the same immovable property" m'għandha l-ebda bażi legali, l-ewwelnett minħabba li l-Artikolu 54 tal-Att dwar Taxxa fuq Dokumenti u Trasferimenti kif innutat hawn fuq huwa inkondizzjonat u t-tieni nett għax hemm ċirkostanzi oħra li fihom il- Kummissarju jista' joħroġ stima kif huwa kkontemplati fl-Att dwar Taxxa fuq Dokumenti u Trasferimenti, bhal l-Artikolu 52(2) li bażikament jirreferi għal ċirkostanzi fejn Il-Kummissarju huwa tal-fehma li rata mnaqqsa ta' taxxa taħt I-Att dwar Taxxa fuq Dokumenti u Trasferimenti skond l-Artikolu 32 (rata mnaqqsa ta' taxxa għall-akkwist ta' residenza unika w ordinarja) u f'termini tal-Artikoli 33 u 34 tal-Att (ċerti rati mnaqqsa ta' dazju f'trasferimenti causa mortis).

Illi b'hekk ir-rifjut li tinhareg stima da parti tal-Intimat, u l-konsegwenzi li dan igib mieghu, mill-perspettiva ta' smiegh xieraq u opportunita' instrinsika fil- ligi sabiex it-taxpayer ikollu d-dritt li joggezzjona ghall-istima maghmula mill- Kummissarju, jammonta ghal ksur palezi tal-principji ta' gustizzja naturali u proceduri mandatorji ammontanti ghal bazi ta' revizjoni tal-azzjoni amministrattiva ai termini tal-artikolu 469A (1) (b) (ii).

għaddiet biex titlob lill-Qorti, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni jew provvediment neċessarju, jogħġobha:

> 1. Tiddikjara li l-ghemil amministrattiv tal-Intimat Kummissarju tat-Taxxa tat-28 ta' Jannar meta ntaxxa u gabar taxxa, minghand is-socjeta' rikorrenti, bir-rata ta' hamsa fil-mija (5%) minflok bir-rata ta' wiehed punt hamsa fil-mija (1.5%) fuq ir-registrazzjoni tal-akkwist da parti tas-socjeta' rikorrenti tal-fond konsistenti apartament Numru 1, Parthenon Court, 39, Triq Markiz I Zimmerman Barbaro, kantuniera ma' Triq Sant' Antnin, Tas-Sliema, kien huwa null, invalidu u bla effett stante li:
> a) jikkostitwixxi abbuż tas-setgħa tal-istess Kummissarju tat-Taxxi billi dan sar għal għanijiet mhux xierqa jew kien imsejjes fuq konsiderazzjonijiet mhux rilevanti; jew
> b) kien imur mod iehor kontra l-ligi
>
> 2. Tordna lill-Intimat Kummissarju Tat-Taxxi sabiex jirrifondi lis-socjeta rikorrenti s-somma ta' €10,150 rappresentanti t-taxxa eccessiva migbura mill-intimat bhala risultat tal-ghemil amministrattiv li qed jigi hawn impunjat.
>
> 3. Fin-nuqqas li jigu akkolti l-ewwel zewg talbiet, tiddikjara li l-ghemil amministattiv tal-intimat, meta ddecieda li ma johrogx stima tat-taxxa minnu pretiza u esiga l-hlas ta' taxxa minnu determinata arbitrarjament, jammonta ghal nuqqas ta' osservazzjoni tal-principji ta' gustizzja naturali jew htigijiet procedurali mandatorji fit-ttwettiq tal-ghemil amministrattiv jew fid-deliberazzjonijiet ta' qabel dwar dak l-ghemil.
>
> 4. Per konsegwenza tordna li tinhareg tali stima.
>
> Bl-ispejjez u bl-imgħaxijiet legali mit-28 ta' Jannar 2022 kontra l-intimat li jibqa' ngunt ghas-subizzjoni.

2. Rat ir-risposta ġuramentata imressqa fis-7 ta' Settembru 2022 mill-konvenut[1], li permezz tagħha huwa wieġeb hekk:

> Dikjarazzjoni tal-fatti kif maghrufa mill-intimat
>
> 1. Illi fis-sebgha (7) ta' Settembru 2021, l-intimat ircieva minghand in-nutar Katrin Bartolo l-avviz dwar il-konvenju relattiv datat it-tnejn (2) ta' Settembru 2021 kif ffirmat bejn Dolores Dingli u Carmela sive Carmen Piscopo bhala l-vendituri u Andrew Zarb u Nadia Zarb bhala x-xerrejja prospettiva ghal bejgh u xiri tal- appartament numru wiehed (1) fl-indirizz disgha u tletin (39), 'The Pantheon Court' fi Triq Markizi Zimmerman Barbaro, kantuniera ma' Triq Sant' Antnin, Sliema. Liema avviz

[1] Fol.87.

tal-konvenju gie rregistrat mal-Kummissarju tat-Taxxi u inghata n-numru PS202129761;

2. Illi fit-tmienja u għoxrin (28) ta' Jannar 2022, il-Kummissarju tat-Taxxi ircieva kontestwalment l-avviz ghat-trasferiment u tal-att tat-trasferiment nnifsu li sar tal-appartament numru wiehed (1) fl-indirizz disgha u tletin (39), 'The Pantheon Court' fi Triq Markizi Zimmerman Barbaro, kantuniera ma' Triq Sant' Antnin, Sliema din id-darba bejn Dolores Dingli u Carmela sive Carmen Piscopo bhala l-vendituri u ANZ284 Limited C101163 bhala x-xerrejja;

3. Illi abbazi tal-Kap 364 tal-Ligijiet ta' Malta u ta' l-artiklu 5 tal-Legislazzjoni Sussidjajra numru 364.12, intitolat "Ezenzjoni mit-taxxa fuq certi trasferimenti ta' proprjeta’", il-Kummissarju tat-Taxxi għadda biex jigbor it-Taxxa rispettiva tal-partijiet fl-att ta' trasferiment imsemmi. B'dana illi f'dak li jirrigwardja il-vendituri, insegwitu ghal konvenju gie applikat dak li jiddisponi kemm l-artikolu 5 Legislazzjoni Sussidjajra numru 123.199 u l-artiklu 5 Legislazzjoni Sussidjarja 364.12 ghaldaqstant bir-rata ta' 5% taxxa in kwantu ghal fatt illi l- vendituri baqghu l-istess persuni imsemmija fil-konvenju registrat qabel l-ewwel (1) ta' Jannar 2022. In kwantu ghax-xerrejja, in vista tal-fatt illi dakinhar tat-trasferiment, u cioe' wara il-31 ta' Dicembru 2021, sehhet cessjoni waqt it-trasferiment u dahlet minflok is-socjeta' ANZ284 Limited (C-101163)1- Kummissarju tat-Taxxi kellu japplika r-rata ta' taxxa applikabbli għax-xerreja u dan abbazi tal-Kap 364 tal-ligijiet ta' Malta;

4. Illi sabiex ix-xerrejja ANZ Limited (C-101163) setghet tgawdi mir-rata ta' 1.5% skond l-artiklu 5 tal-Legislazzjoni Sussidjajra numru 364.12, dan seta' biss isir li kieku: (1) ic-cessjoni giet registrata sal-31 ta' Dicembru 2021 jew inkella l-att ta' trasferiment bejn il-vendituri u ANZ Limited (C-101163) saret entro il-31 ta' Dicembru 2021;

5. Illi nonstante l-intimat iktar minn darba ra kif ghamel mezz li jikkorrispondi b'mod kontinwu kemm mas-socjeta' attrici u kif ukoll man-nutar Katrin Bartolo f'dan ir-rigward, ir-rapprezentanti tas-socjeta' attrici irrifjutaw li jaccettaw li l-iskema ghandha r-rekwiziti taghha li kellhom qabel xejn jigu sodisfatti biex jigu applikabbli. Liema rekwiziti jillimitaw kemm tista' tiggebbed din l-iskema. Skema li minnha nnifisha hija intiza bi skop li ssir entro perjodu ristrett u kif it-titolu taghha jghid 'ghal certi trasferimenti' u ghaldaqstant setghet tapplika biss kemm-il darba r-rekwiziti indikati fil-lista isehhu entro l-perjodu msemmi;

6. Illi inoltre s-socjeta' attrici insistiet ukoll mal-intimat sabiex johrog stima skont l-artikolu 54 tal-Kap 364 tal-Ligijiet ta' Malta halli kif sahqet l-istess, tkun tista' tappella kontra d-decizjoni tal-Kummissarju tat-Taxxi fuq tali stima. Illi altru milli abbuz, is-socjeta' attrici jidher li mhux tippercepixxi l-iskop wara l-hrug ta' l-istima. Il-Kummissarju tat-Taxxi f'dan ir-rigward spjega lill-istess socjeta' illi fl-ewwel lok il-hrug ta' stima kif gie pretiz li jsir la hi azzjoni ezercitata mil- Kummissarju tat-Taxxi

awtomatikament ma' kull trasferiment li jsehh u fit-tieni lok lanqas ma jitqies li dan isehh ghax hu bid-dritt ta' kull min jittrasferixxi jew jakkwista proprjeta' immobbli izda hija biss fakolta li tinsab fid- diskrezzjoni tal-Kummissarju tat-Taxxi. Inoltre u fit-tielet lok il-Kummissarju tat-Taxxi fisser ukoll lill-istess socjeta' illi kemm-il darba mhux jaqblu mar-rata applikabbli certament li ma kienx kaz li tinhareg stima sabiex jigi invokat it- Tribunal ta' Revizjoni Amministrattiva. Bid-dovut rispett, ma tezistix konnessjoni bejn ir-rata taxxabbli (li hija l-kwistjoni tal-kaz odjern) u l-hrug ta' stima. Fuq dan il-ligi u cioe' il-Kap 364 tal-Ligijiet ta' Malta, ai termini ta' l-artiklu 10 u 52 hija cara dwar ghal-liema raguni u l-mod kif isehh il-hrug ta' stima;

7. Illi dawn huma l-fatti maghrufa minn naha tal-Kummissarju tat-Taxxi u jishaq illi huwa ma wettaq l-ebda allegat eghmil amministrattiv li jaqa' taht l-artiklu 469A (1) (b) (ii) (iii) u (iv) tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta fil-konfronti tas- socjeta' attrici;

Eccezzjonijiet fil-Mertu

8. Illi fil-mertu u dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponenti jirrespingi u jiċħad bil-qawwa l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet kollha mressqa mis-socjeta' attrici fil-konfront tieghu peress li dawn huma kompletament infondati fil-fatt u fid-dritt hekk kif kull ma ghamel il- Kummissarju tat-Taxxi hu li japplika l-ligi u dan kif ser jiġi muri waqt it- trattazzjoni ta' din il-kawża;

9. Illi l-procedura relattiva fil-kaz in dizamina tinsab delinjata fl-artiklu 5 tal- Legislazzjoni Sussidjajra numru 364.12, intitolat "Ezenzjoni mit-taxxa fuq certi trasferimenti ta' proprjeta"" li qed jigi hawn taht ikkwotat bl-intiza li titpogga emfazi fejn -jidher illi s-socjeta' attrici ma ottemporatx ruhha fir-rigward u cioe':

"*Artiklu 5 (1) Fil-każ ta' trasferiment inter vivos ta' proprjetà immobbli jew xi dritt reali fuqha li jsir fi jew wara id-9 ta' Ġunju 2020 iżda qabel l-1 ta' Jannar 2022, it-taxxa li mod ieħor kienet tiġi mposta skont l-Att dwar it-Taxxa fuq Dokumenti u Trasferimenti fuq l-ewwel erba' mitt elf euro (€400,000) tal-ammont jew tal-valur ta' dak li jingħata bil-ħlas tal-proprjetà trasferita jew tal-valur tal-proprjetà, liema jkun l-akbar, għandha tiġi mposta bir-rata ta' euro u hamsin centeżmu (€1.50) fuq kull mitt euro (€100.00) jew parti minnha: Iżda dan l-artikolu għandu japplika biss fejn il-kundizzjonijiet kollha segwenti jiġu sodisfatti:*
(a) il-persuna li qed takkwista l-proprjetà ma teħtieġx permess għall-għanijiet tal- Att dwar l-Akkwist ta' Proprjetà Immobbli minn Persuni mhux Residenti;
(b) l-avviż dwar l-att finali relattiv tal-imsemmi trasferiment jingħata lill- Kummissarju tat-Taxxi sa mhux aktar tard mill-31 ta' Jannar 2022; u
(c) l-ebda konċessjoni ma tiġi mitluba taħt l-artikolu 32ċ tal-Att dwar it-Taxxa fuq Dokumenti u Trasferimenti fuq l-istess trasferiment.

***Iżda wkoll fejn l-avviż <u>dwar</u> il-konvenju għall-bejgħ jew għat-trasferiment relattiv jingħata lill-Kummissarju tat-Taxxi <u>qabel l-1 ta' Jannar 2022</u>, l- eżenzjoni taħt dan l-artikolu għandha wkoll tapplika fil-każ ta' trasferiment inter vivos ta' proprjetà immobbli** jew xi dritt reali fuqha li jsir mhux aktar tard mit-30 ta' Settembru 2022, b'dan li l-avviż dwar l-att finali relattiv tal-imsemmi trasferiment għandu jingħata lill-Kummissarju tat-Taxxi sa mhux aktar tard mill- 31 ta'Ottubru 2022...*"; (emfazi mizjuda);

10. Illi dan isegwi illi sabiex l-ezenzjoni tapplika l-ligi titlob b'mod esplicitu illi l- avviz dwar konvenju jewghat-trasferiment irid jigi rregistrat ghand il- Kummissarju tat-Taxxi sa qabel l-ewwel (1) ta' Jannar 2022;

11. Illi kif jidher f'pagna 7 tar-rikors promotur, is-socjeta' attrici rragunat li tiddistingwi bejn it-tifsira 'an agreement for the assignment of right of a promise of sale' u 'promise of transfer' u sahqet illi ma kien hemm ebda 'promise of transfer' involut. Sahqet illi fit-test ingliz tal-Legislazzjoni Sussidjajrja 364.12, hemm imnizzel il-kelma 'or' fis-segwenti frazi hawn kkwotata u cioe' 'promise of sale or promise of transfer' u kkonkludiet illi kien alhekk sufficenti illi gialadarba kellhom il-konvenju irregistrat sal-31 ta' Dicembru 2021 kellha tkun eligibbli għar-riduzzjoni fir-rata ta'-taxxa fl- ammont ta' wiehed punt hamsa fil-mija (1.5%). In segwitu ghal dan ir- ragunament, s-socjeta' attrici talbet għalhekk illi l-Kummissarju johrog stima biex tkun f'pozizzjoni li toggezzjona ghall-istess biex skond hi tkun tista' tirrikorri quddiem it-Tribunal ta' Revizjoni Amministrattiva biex tappella mid-decizjoni ta' l-istima. Illi pero bid-dovut rispett, il-Kummissarju tat-Taxxi jishaq illi s-socjeta' attrici mhux qed tkun korretta fl-interpretazzjoni tagħha tal-fatti u dawk legali u lil-qofol tal-kwistjoni kollha tinsab hawn;

12. Illi jibda biex jinghad illi d-definizzjoni tal-kelma "Trasferiment" taht il-Kap 364 tal-Ligijiet ta' Malta ai termini ta' l-artikolu 2 thaddan fiha definizzjoni vasta ta' diversi mezzi ta' trasferiment meqjusa li huma soggetti ghat-taxxa, inkluz trasferiment permezz ta' 'assenjazzjoni' : *"trasferiment" tinkludi **kull assenjazzjoni**, mogħdija ta'proprjetà, bejgħ, diviżjoni, donazzjoni, kostituzzjoni tad- dota,bejgħ b'instalments, fidi ta' ċens u kull akkwist taħt kull titolu iehor, inkluż att pubbliku dikjaratorju skont ma hemm imsemmi fl-artikolu 371(4) u 354(3) tal-Att dwar il-Kumpanniji, u kull operazzjoni li titqies bħala trasferiment skont id- dispożizzjonijiet tal-artikolu 42B, u biex jitneħħa kull dubju jinkludi kull trasferiment ta' attiv minn kumpannija lill-attivisti tagħha, jew minn soċjetà lill-membri tagħha, matul l-istralċ tal-kumpannija jew tas-soċjetà jew matul it-tqassim tal-attiv lill-attivisti jew membri tagħha skont il-proġett ta' tqassim, iżda, sakemm ma jiġix hekk provdut b'mod speċifiku f'dan l-Att, ma tinkludix trasferiment causa mortis..."*; (emfazi mizjuda)

13. Illi fl-istess artiklu numru 2 tal-Kap 364 tal-Ligijiet ta' Malta u ftit qabel id- definizzjoni tal-kelma trasferiment, hemm provdut

ukoll id-definizzjoni tal-kelma dokument u cioe': "dokument" **tinkludi** polza ta' assigurazzjoni, fattura, att nutarili, cedola ta' fidwa ta' cens preżentata fil-qorti, u sentenza, digriet, jew ordni ta' xi qorti jew awtorità oħra legittima li bihom **kwalunkwe ħaġa immobbli jew xi dritt reali fuq xi immobbli jiġi trasferit;**" (emfazi mizjuda) Liema definizzjoni qed tfisser illi hija wahda ampja u vasta hekk kif tibda bil- kelma 'tinkludi';

14. Illi għaldaqstant, f'dak li jikkoncerna l-kaz odjern, jigi dedott illi kemm il-darba jigi redatt dokument fejn qed issehh assenjazzjoni ta' dritt reali fuq immobbli, tali trasferiment huwa soggett ghat-taxxa. Di fatti fl-iskrittura/ ftehim ta'assenjazzjoni bejn il-konjugi Zarb u s-socjeta' attrici, bejn il-partijiet sehhet cessjoni fejn awtorizzaw lin-nutar Katrin Bartolo sabiex tirregistra l- assenjazzjoni ('cessjoni') u cioe' l-avviz ghat-trasferiment mal-Kummissarju tat- Taxxi u dan proprju kif il-ligi fiskali kkwotata hawn fuq tezigi li jsir. Di fatti fl-att ta' trasferiment nnifsu, in-nutara ddikjarat (ai finijiet ta' gbir ta' taxxa) li l-assenjazzjoni saret minghajr ebda konsiderazzjoni;

15. Illi gialdarba l-avviz ghat-trasferiment (f'dan il-kaz l-assenjazzjoni) u ta' l-att finali relattiv tal-imsemmi trasferiment (il-bejgh) gew mghotija lil Kummissarju tat-Taxxi kontestwalment fit-28 ta' Jannar 2022, l-artiklu 5 tal-Legislazzjoni Sussidjarja numru 364.12 ma jistax jigi applikat ghal-partijiet kollha. Dan ghaliex minn naha l-wahda meta l-avviz tal-konvenju gie rregistrat mal- Kummissarju tat-Taxxi u sehh l-eventwali bejgh, il-vendituri baqaw l-istess persuni meta gie rregistrat l-avviz tal-konvenju qabel l-ewwel ta' Jannar 2022 u allura huma baqaw eligibbli ghall-ezenzjoni mit-taxxa kif provdut taht l- artikolu 5 tal-Legislazzjoni Sussidjarja numru 364.12. Minn naha l-ohra, l-irwol tas-socjeta' attrici fit-trasferiment in kwistjoni dahal wara l-ewwel (1) ta' Jannar 2022, biex inkunu ezatti, fit-28 ta' Jannar 2022 giet rikonoxxuta mal-Kummissarju tat-Taxxi bhala 'assignee' u 'purchaser' fit-trasferiment in kwistjoni. Ghaldaqstant s-socjeta' attrici ma tikkwalifikax bhala eligibbli ai termini ta' l-artikolu 5 Legislazzjoni Sussidjarja numru 364.12 u huwa alhekk li t-taxxa imposta fuqha trid tinhadem skond id-dispozzjonijiet tal-Kap 364 tal- Ligijiet ta' Malta applikabbli għal kaz;

16. Inoltre ghar-ragunijiet hawn fuq premessi, dwar l-allegazzjoni mis-socjeta' attrici li d-decizjoni tal-Kummissarju tat-Taxxi li jimponi taxxa fuq l-istess socjeta' bir-rata ta' hamsa fil-mija (5%) minflok bir-rata mnaqqsa ta' wiehed punt hamsa fil-mija (1.5%) ai termini tal-artikolu 5 tal-legislazzjoni Sussidjarja numru 364.12, saret kontra l-ligi u bbazata fuq konsiderazzjonijiet irrilevanti, il-Kummissarju tat-Taxxi dan jichdu kategorikament u jirribadixxi illi d- decizjoni tieghu lanqas hi wahda amministrattiva izda applikazzjoni korretta tal-ligi abbazi ta' dak li gie mfisser hawn fuq.

17. Illi ghaldaqstant jigi rilevat illi dwar l-allegat l-ewwel eghmil amministrattiv li qed jigi attakkat mis-socjeta' attrici abbazi ta' ai termini tal-artikolu 469A (1) (b) (iii) u (iv) ma jinsab fih ebda

sostenn fattwali u legali fil-konfront tal- Kummissajru tat-Taxxi u għaldaqstant l-ewwel u t-tieni talba ghandhom jigu michuda bl-ispejjez fil-konfront tas-socjeta' attrici;

18. Illi minghajr pregudizzju għal dak kollu fuq suespost, fir-rigward it-tieni talba tas-socjeta' attrici illi tikkoncerna talba ghal danni, Il-Kummissarju tat-Taxxi jecepixxi illi fil-kuntest ta' azzjoni mibnija fuq l-artikolu 469A tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta, sabiex jigu reklamati id-danni u cioe' ir-rifuzjoni ta' flus fl- ammont ta' Eur10,150, meqjusin mill-istess socjeta' bhala t-taxxa eccessiva migbura mil-Kummissarju tat-Taxxi jehtieg jigi ppruvat mala fede ai termini tal- artikolu 469A (5) tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta li f'dan il-każ huma kjarament assenti u ma jirrizulta ebda ness ta' kawzalita' bejn il-fatti specie kif elenkati fir- rikors promotur u l-agir tal-Kummissarju tat-Taxxi;

19. Illi fir-rigward it-tieni allegat eghmil amminstrattiv li qed jigi attakkat mis-socjeta' attrici ai termini tal-artiklu 469A (1) (b) (ii) u (iii) tal-kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta, il-Kummissarju tat-Taxxi filwaqt li jichdu kategorikament jishaq illi tali allegazzjoni m'għandha ebda bazi legali in sostenn. Jibda biex jinghad illi l-hrug ta' stima li tinsisti dwarha s-socjeta' attrici ma ticcentra xejn fil-kaz odjern. Fil-Kap 364 tal-Ligijiet ta' Malta, l-artiklu 10 u 52 jispjegaw sewwa sew l-iskop ghal hrug ta' stima, liema hrug ta' stima issehh biss fid-diskrezzjoni tal- Kummissarju tat-Taxxi u applikabbli biss f'certu cirkustanzi indikati fil-ligi stess u mhux kif qed timplika s-socjeta' attrici u cioe' 'applikabbli fic-cirkostanzi kollha..' (vide pagna 16 f'paragrafu (i));

20. Illi di fatti l-artikolu 54 tal-Kap 364 tal-Ligijiet ta' Malta li tibbaza l-argument taghha s-socjeta' attrici, jinsab indikat taht l-intestatura 'Stimi-Oggezzjonijiet- Appelli u huwa intitolat 'notifika ta' likwidazzjoni' li ai finijiet tal-ligi fiskali l-likwidazzjoni huwa l-kont finali dovut abbazi ta' l-istima kif stabbilita mill- Kummissarju tat-Taxxi (dejjem skont il-kaz), u dan ai termini ta' l-artikolu 10 u 52 tal-Kap 364 tal-Ligijiet ta' Malta. Dan ifisser illi l- artiklu 54 jittratta biss dwar in-notifikazzjoni ta' tali likwidazzjoni (il-kont finali ibbazat fuq l-istima) lit-'taxpayer', u li abbazi tal-artiklu 56 tal-Kap 354 tal-Ligijiet ta' Malta, it- taxpayer kemm-il darba ihoss li l-likwidazzjoni hija eccessiva ghandu dritt jappellahha. It-taxxa li hallset s-socjeta' attrici bir-rata ta' hamsa fil-mija (5%) pero m'hiex likwidazzjoni ai finijiet tal-ligi fiskali li kif qed tippretendi s- socjeta' attrici ghandha tigi soggetta ghall-appell;

21. Illi ghal kull buon fini, ai termini tal-artikolu 10 tal-Kap 364 tal-Ligijiet ta' Malta, jinghad li l-iskop tal-hrug ta' l-istima (magharufa wkoll bhala l-"assessment') hu; "...meta fil-fehma tal-Kummissarju l-valur espress jew dikjarat f'xi dokument ikun inqas mill-valur reali skont id-dispożizzjonijiet l-oħra ta' dan l-Att u r-regoli preskritti taht dan l-Att huwa għandu jgħaddi biex jiddeċiedi b'ordni bil-miktub l- ammont tat-taxxa dovuta u għandu jagħmel stima skont il-każ". Dan isegwi illi kemm-il darba fil-fehma tal-Kummissarju l-valur iddikjarat f'dokument ta' trasferiment ikun inqas mil-valur reali, jiskatta l-artikolu 52 fejn

> jistipula l-mod u manjiera ta' kif tohrog l-istima u cioe, it-taxxa fuq id-differenza bejn il-valur ddikjarat u l-valur reali raggunt u l-penali u interessi skond il-kaz. Illi kif inghad iktar il-fuq, certament li l-kwistjoni prezenti ma ticcentrax fuq konstestazzjoni dwar il-valur kif iddikjarat fuq l-att ta' trasferiment izda dwar ir-rata ta' taxxa applikabbli;
>
> 22. Illi ghaldaqstant is-socjeta' attrici m'ghandhiex ragun tishaq li ghandha dritt titlob lil Kummissajru johrog stima biex tappellaha quddiem it-Tribunal ta' Revizoni Amministrattiva. Xi jkun l-iskop ta' dan kollu meta l-hlas tat-taxxa ma kienx kaz ta' likwidazzjoni u meta l-kontestazzjoni li ressqet is-socjeta' attrici hija dwar ir-rata ta' taxxa applikabbli? Isegwi ghalhekk illi abbazi ta' l-argumenti taghha, mhux il-kaz illi lis-socjeta' attrici gie michud lilha d-dritt ta' audi alteram partem. Illi dan kollu diga kien gie spjegat lis-socjeta' attrici mill- Kummissarju tat-Taxxi u għaldaqstant ir-rifjut li tinhareg stima ma jammonta ghall-ebda ksur palezi tal-principji ta' gustizzja naturali u proceduri mandatorji ammontanti ghal bazi ta' revizjoni tal-azzjoni amministrattiva ai termini tal- artikolu 469A (1) (b) (ii) u konsegwentement it-tielet u r-raba talba ghandhom jigu michuda fl-intier bl-ispejjez kontra l-istess socjeta' attrici;
>
> 23. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-każ;
>
> Ghaldaqstant il-Kummissarju tat-Taxxi jadixxi lil dina l-Onorabbli Qorti tichad it-talbiet kollha kif proposti mis-socjeta' attrici fir-rikors promotur in risposta in toto u dan bl-ispejjeż kollha kontra l-istess socjeta' attrici.

3. Semgħet ix-xhieda li ġew prodotti quddiemha;

4. Rat id-dokumenti eżebiti kif ukoll l-atti proċesswali fl-intier tagħhom;

5. Rat is-sottomissjonijiet bil-miktub li ġew preżentati;

6. Rat li l-kawża tħalliet għall-udjenza tal-lum sabiex tiġi deċiża;

Ikkunsidrat:

7. Illi din hija azzjoni ta' stħarriġ ġudizzjarju ta' għemil amministrattiv. L-attriċi trid li l-Qorti tħassar l-għemil amministrattiv tal-konvenut konsistenti mill-impożizzjoni ta' taxxa nkorsa b'konsegwenza tal-akkwist ta' proprjetà immobbli bir-rata ta' ħamsa fil-mija minflok bir-rata ta' wieħed punt ħamsa fil-mija, u dan għaliex dak l-għemil amministrattiv (i) jikkostitwixxi abbuż tas-setgħa tal-istess konvenut billi dan sar għal

għanijiet mhux xierqa jew inkella kien imsejjes fuq konsiderazzjonijiet li mhux rilevanti, jew (ii) imur mod'ieħor kontra l-liġi. L-attriċi trid ukoll lill-Qorti tordna li, b'konsegwenza tat-tħassir tal-għemil amministrattiv impunjat, il-konvenut jirrifondilha s-somma ta' €10,150 li tirrappreżenta t-taxxa eċċessiva mħallsa minnha. Fir-rikors ġuramentat tagħha, l-attriċi tressaq ukoll talba sussidjarja fis-sens li, jekk din il-Qorti ma tilqax it-talbiet prinċipali tagħha, tħassar minflok l-għemil tal-konvenut konsistenti minn rifjut tiegħu li joħroġ stima ta' taxxa, in kwantu b'hekk dan naqas milli josserva l-prinċipji tal-ġustizzja naturali.

8. Il-fatti tal-każ huma dawn.

9. Fit-2 ta' Settembru 2021[2], Andrew u Nadia konjuġi Zarb iffirmaw konvenju ma' Carmen Piscopo u Dolores Dingli sabiex mingħandhom jixtru appartament fi Sliema bil-prezz ta' €290,000. F'dan il-konvenju, ġie wkoll miftiehem li l-kumpraturi Zarb kellhom il-jedd li jissostitwixxu lil terzi minflokhom. Dan il-konvenju ġie reġistrat mal-konvenut fis-7 ta' Settembru 2021[3], u dakinhar ukoll tħallset it-taxxa provviżorja.

10. Fit-22 ta' Diċembru 2021, ix-xerrejja Zarb inkorporaw lill-attriċi[4]. Fit-12 ta' Jannar 2022, ix-xerrejja Zarb, li kienu appuntu l-azzjonisti tal-attriċi[5], assenjaw id-drittijiet tagħhom kif naxxenti mill-konvenju tat-2 ta' Settembru 2021 (minn issa 'l quddiem imsejjaħ «il-Konvenju») lill-attriċi. Dan sar permezz ta' skrittura privata datata 12 ta' Jannar 2022[6]. B'kuntratt pubbliku riċevut min-Nutar Katrin Bartolo fit-12 ta' Jannar 2022[7], l-attriċi xtrat il-proprjetà fi Sliema mingħand il-vendituri Piscopo u Dingli.

11. Wara li sar il-bejgħ tal-proprjetà, qamet tilwima bejn l-attriċi u l-konvenut dwar it-taxxa fuq id-dokumenti li kienet dovuta mill-attriċi. L-attriċi sostniet li t-trasferiment in kwistjoni kien jissodisfa l-ħtiġiet kollha skont ir-regolament 5 tal-Ordni dwar Eżenzjoni mit-Taxxa għall-Finijiet tal-Artikolu 23[8] u kemm ir-regolament 3 tar-Regoli dwar

[2] Fol.21.
[3] Fol.30-31.
[4] Fol.32.
[5] Fol.34.
[6] Fol.36.
[7] Fol.39.
[8] L.S.364.12.

Eżenzjoni mit-Taxxa fuq Ċerti Trasferimenti ta' Proprjetà[9]. Il-konvenut ma qabilx, għaliex sostna li l-assenjazzjoni ta' drittijiet bejn Zarb u l-attriċi ma kinitx notifikata lilu qabel il-31 ta' Diċembru 2021[10]. Minkejja li saru bosta diskussjonijiet sabiex tiġi risolta din it-tilwima, ma ntlaħaq ebda ftehim u l-attriċi ddeċidiet li tħallas it-taxxa pretiża mill-konvenut taħt protesta, biex l-att pubbliku tax-xiri tal-proprjetà jkun jista' jiġi reġistrat u insinwat[11].

12. Il-vendituri fuq il-kuntratt ħallsu t-taxxa dovuta minnhom bir-riduzzjoni[12].

13. L-attriċi insistiet mal-konvenut sabiex dan joħroġ stima dwar it-taxxa minnu pretiża, sabiex ikollha l-possibilità li tressaq appell minn dik l-istess stima quddiem it-Tribunal ta' Reviżjoni Amministrattiva. Il-konvenut iżda ma qabilx li kellu jagħmel tali stima.

14. Irriżulta li fl-1 t'Ottubru 2021, il-konvenut kien avża permezz ta' ittra elettronika lill-Kumitat tal-Kunsill Notarili nil-għan li jfakkar «… *all Notaries that for a buyer who is purchasing through an assignment of rights to benefit from the reduction in duty through the regeneration measures, the assignment of rights or the promise of assignment of rights has to be registered with this office by the 31st December 2021*»[13]. Dan jidher li sar wara li l-Kunsill Notarili kien qajjem il-kwistjoni mal-konvenut[14]. Fit-22 ta' Novembru 2021, il-konvenut bagħat tfakkira lill-Kunsill Notarili b'ittra elettronika oħra[15].

15. Esposti l-fatti tal-każ, il-Qorti sejra tgħaddi għall-konsiderazzjonijiet tagħha dwar il-meritu.

Ikkunsidrat:

[9] L.S. 123.199.
[10] Fol.60.
[11] Ara x-xiehda bl-affidavit ta' Andrè Zarb, a fol.102.
[12] Ara x-xiehda in kontro-eżami ta' Josette Galdes, a tergo ta' fol.173.
[13] Fol.157.
[14] Ara x-xiehda tan-Nutar Roland Wadge, a fol.155-156.
[15] Fol.158.

16. Illi kif diġà ingħad, l-azzjoni eżerċitata mill-attriċi hija dik ta' stħarriġ ġudizzjarju ta' għemil amministrattiv. Il-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili jirregola din l-azzjoni b'mod speċifiku permezz tal-artikolu 469A.

17. Il-Qorti jidhrilha li huwa opportun li, qabel xejn, tagħmel xi osservazzjonijiet dwar in-natura tal-azzjoni u kif din tinċidi fuq il-parametri tal-istħarriġ li hija mistennija tagħmel.

18. L-ewwel osservazzjoni hija li l-azzjoni ta' stħarriġ ġudizzjarju m'hijiex l-ekwivalenti tar-rimedju tal-appell minn xi deċiżjoni tal-amministrazzjoni pubblika. Fir-rimedju tal-appell, il-Qorti tat-tieni istanza hija mogħnija b'setgħat ta' reviżjoni tad-deċiżjoni mpunjata fuq il-fatti u fuq il-liġi (għalkemm f'ċerti każijiet b'liġi speċjali r-reviżjoni tista' tiġi ċirkoskritta għall-kwistjonijiet speċifiċi biss), b'mod li dik il-Qorti għandha s-setgħa li tissostitwixxi d-diskrezzjoni tagħha għal dik eżerċitata permezz tad-deċiżjoni appellata, fejn ma taqbilx mal-mod kif il-qorti jew it-tribunal tal-ewwel istanza jkun eżerċita d-diskrezzjoni proprja tiegħu. Min-naħa l-oħra, fl-azzjoni ta' stħarriġ ġudizzjarju, l-eżami tal-Qorti huwa limitat għal stħarriġ dwar jekk l-att amministrattiv impunjat ikunx "skont il-liġi", ossia *lawful*. Kif ġie mfisser fid-deċiżjoni ***CCD Limited vs. Awtorità dwar it-Trasport ta' Malta et*** (Prim'Awla, 17 ta' Ġunju 2013)[16]: «*Ix-xogħol tal-qorti mhuwiex li sservi ta` appell jew ta' reviżjoni tad-deċiżjoni tal-Awtorità iżda li tqis jekk id-deċiżjoni li ħadet l-Awtorità kenitx taqa' fil-parametri tal-liġi*».

19. Proprju għalhekk il-Qrati m'għandhomx is-setgħa u l-awtorità li jissostitwixxu d-diskrezzjoni tagħhom għal dik tal-entitajiet pubbliċi li d-deċiżjonijiet tagħhom ma jitqisux *lawful* – fejn il-Qorti ssib li diskrezzjoni amministrattiva ġiet eżerċitata b'mod difettuż, jitħassar l-għemil amministrattiv li jkun il-frott tad-diskrezzjoni żbaljata, u l-entità pubblika konċernata tiddeċiedi mill-ġdid, naturalment fil-parametri tal-liġi li jkunu stabbiliti fid-deċiżjoni li permezz tagħha jkun sar l-istħarriġ ġudizzjarju (ara, per eżempju, ***Reginald Fava pro et noe vs. Supretendent tas-Saħħa Pubblika et***, Appell Superjuri, 11 ta' Mejju 2010).

[16] Ikkonfermata mill-Qorti tal-Appell fit-18 ta' Lulju 2017.

20. Huwa għalhekk imperattiv li wieħed jifhem sewwa meta att amministrattiv jista' jitqies li huwa *unlawful*, għall-iskop tal-azzjoni ta' stħarriġ ġudizzjarju. L-artikolu 469A fil-fatt jelenka b'mod tassattiv iċ-ċirkostanzi li għandhom iwasslu biex Qorti tħassar għemil amministrattiv. Dawn iċ-ċirkostanzi jistgħu jiġu riassunti hekk:

    i. jekk dak l-għemil jikser il-Kostituzzjoni;
    ii. jekk dak l-għemil jitwettaq minn awtorità li ma tkunx awtorizzata twettqu;
    iii. jekk dak l-għemil ikun seħħ bi ksur tal-prinċipji tal-ġustizzja naturali jew ta' ħtiġiet proċedurali mandatorji oħrajn fit-twettiq tiegħu jew fid-deliberazzjonijiet dwar dak l-għemil;
    iv. jekk dak l-għemil ikun jikkostitwixxi abbuż tas-setgħa tal-awtorità pubblika billi jkun bażat fuq konsiderazzjonijiet irrilevanti jew għanijiet mhux xierqa;
    v. jekk dak l-għemil ikun imur mod ieħor kontra l-liġi.

21. It-tilwima li wasslet għal din il-kawża issib l-għajn tagħha fl-interpretazzjoni li l-konvenut qed jagħti lil dispożizzjoni partikolari tal-liġi. Għandu jkun paċifiku li l-konvenut huwa mil-liġi affidat bid-dmir u bis-setgħa li jħaddem u japplika l-liġijiet fiskali tal-pajjiż, bil-għan li jiġbor mingħand id-diversi ċittadini dak dovut lilhom lill-erarju pubbliku. Fit-twettiq ta' dawn id-dmirijiet u setgħat, il-konvenut huwa mistenni li jimxi skont il-liġi u fil-parametri tas-setgħat li l-liġi tagħtih. Huwa biss fejn il-konvenut imur lil'hinn minn dawk il-parametri li l-istħarriġ ġudizzjarju għandu jwassal għat-tħassir tal-għemil amministrattiv.

22. Issa fejn il-konvenut, fl-eżerċizzju tas-setgħat u tad-dmirijiet tiegħu, jinterpreta l-liġi b'mod ħażin u żbaljat, għandu jsegwi li l-għemil amministrattiv konsegwenzjali għal dik l-interpretazzjoni ħażina tal-liġi wkoll huwa ħażin. Dak li jsir abbażi ta' interpretazzjoni ħażina tal-liġi m'huwiex "skont il-liġi", u għalhekk fit-termini tal-artikolu 469A(1), jitqies *ultra vires*. F'dan is-sens huma d-deċiżjonijiet ***Avukat Dr Sylvann Aquilina Zahra vs. Marcel Pizzuto noe et*** (Prim'Awla, 7 t'Ottubru 2021) u ***All for Property Limited vs. Direttur Ġenerali (Dwana)*** (Appell Superjuri, 16 ta' Diċembru 2019). M'hijiex hawnhekk inopportuna riferenza għal dak ritenut żmien ilu fid-deċiżjoni ***Negte. Francesco Saverio Caruana vs. On. Neg. Emmanuele Scicluna***

nomine (Appelli Kummerċjali, 16 ta' Frar 1876)[17]: «*Attesocchè sebbene i termini della legge sieno discrezionali, la discrezione però non può tradursi in arbitrio; anzi al contrario nel fare uso della discrezione accordata è mestieri che risulti essere giusta, e fatta con discernimento e giudiziosamente, secondo l'esigenza del caso e lo spirito della legge. Di fatti la discrezione secondo i dottori non è che* discernere per legem quid sit justum».

23. Dak li għadu kif ġie kkunsidrat hawnhekk huwa wkoll sewwa rifless fil-bran li ġej:

> An administrative decision is flawed if it is illegal. A decision is illegal if it:
>
> (a) contravenes or exceeds the terms of the power which authorises the making of the decision;
> (b) pursues an objective other than that for which the power to make the decision was conferred;
> (c) is not authorised by any power;
> (d) contravenes or fails to implement a public duty.
>
> The task for the courts in evaluating whether a decision is illegal is essentially one of construing the content and scope of the instrument conferring the duty or power upon the decision-maker. The instrument will normally be a statute or statutory instrument, but it may also be an enunciated policy, and sometimes a prerogative or other "common law" power. The courts when exercising this power of construction are enforcing the rule of law, by requiring administrative bodies to act within the "four corners" of their powers or duties. They are also acting as guardians of Parliament's will, seeking to ensure that the exercise of power is in accordance with the scope and purpose of Parliament's enactments.[18]

24. B'żieda ma' dan, u anki b'riferenza għall-kawżali dedotti mill-attriċi sabiex issostni t-talba tagħha għall-istħarriġ ġudizzjarju tal-għemil tal-konvenut, jingħad li għemil amministrattiv jitqies *ultra vires* ukoll fejn dan isir għal għanijiet mhux xierqa jew minħabba konsiderazzjonijiet irrilevanti. Id-dritt amministrattiv Malti, li jsib in-nisel tiegħu fil-liġi pubblika Ingliża, huwa marbut intimament mal-kunċett ta' raġjonevolezza. Li deċiżjoni tittieħed għal għanijiet mhux xierqa jew minħabba konsiderazzjonijiet irrilevanti huwa "irraġjonevoli", u per konsegwenza *ultra vires*.

---

[17] Kollezz. Vol.VII.522.
[18] ***De Smith's Judicial Review*** (Thomson Sweet & Maxwell, 6th Edition), §5.002-§5.003.

25. Fir-rigward ta' dak li hu «raġjonevoli», il-Qorti tagħmel riferenza għall-kittieba ***Wade & Forsyth***[19]:

> The doctrine that powers must be exercised reasonably has to be reconciled with the no less important doctrine that the court must not usurp the discretion of the public authority which Parliament appointed to take the decision. Within the bounds of legal reasonableness is the area in which the deciding authority has genuinely free discretion. If it passes those bounds, it acts ultra vires. The court must therefore resist the temptation to draw the bounds too tightly, merely according to its own opinion… … Decisions which are extravagant or capricious cannot be legitimate. But if the decision is within the confines of reasonableness, it is no part of the court's function to look further into its merits. 'With the question whether a particular policy is wise or foolish the court is not concerned; it can only interfere if to pursue it is beyond the powers of the authority'[20] of the authority'[21]… … It is often expressed by saying that the decision is unlawful if it is one to which no reasonable authority could have come. This is the essence of what is now called '*Wednesbury* unreasonableness', after the now famouse case in which Lord Greene MR expounded it as follows[22].
>
> It is true that discretion must be exercised reasonably. Now what does that mean? Lawyers familiar with the phraseology used in relation to exercise of statutory discretions often use the word 'unreasonable' in a rather comprehensive sense. It has frequently been used and is frequently used as a general description of the things that must not be done. For instance, a person entrusted with a discretion must, so to speak, direct himself properly in law. He must call his own attention to the matters which he is bound to consider. He must exclude from his consideration matters which are irrelevant to what he has to consider. If he does not obey those rules, he may truly be said, and often is said, to be acting 'unreasonably'. Similarly, there may be something so absurd that no sensible person could ever dream that it lay within the powers of the authority. Warrington LJ in *Short v. Poole Corporation* gave the example of the red-haired teacher, dismissed because she had red hair. This is unreasonable in one sense. In another it is taking into consideration extraneous matters. It is so unreasonable that it might almost be described as being done in bad faith; and in fact, all these things run into one another.

26. Kunsiderazzjonijiet simili għal dawk magħmula minn dawn il-kittieba saru wkoll mill-Qrati Maltin. Fid-deċiżjoni ***Halida Kuduzovic et vs. Il-Professur Juanito Camilleri noe*** (Prim'Awla, 30 ta' Mejju 2014) intqal: «*Illi d-dmir li awtorita' taġixxi raġonevolment mhux l-istess bħad-dmir li taġixxi bona fide. Għalhekk, filwaqt li mhux*

[19] Administrative Law (8th Edition), paġni 364-366.
[20] *Short v. Poole Cpn.* [1926] Ch. 66 and 91 (Warrington J).
[21] *Short v. Poole Cpn.* [1926] Ch. 66 and 91 (Warrington LJ).
[22] *Associated Provincial Picture Houses Ltd. V. Wednesbury Corporation* [1948] 1 KB 223 at 229…

kull eżerċizzju raġonevoli ta' ġudizzju huwa bilfors korrett, lanqas mhuwa bilfors irraġonevoli kull eżerċizzju ta' ġudizzju żbaljat. F'każ bħal dan, ix-xiber li l-Qorti jidher li għandha tuża biex tkejjel bih ikun dak li tqis jekk id-deċiżjoni li minnha jkun hemm ilment kinitx mistennija li tittieħed minn persuni raġonevoli».

27. Fid-deċiżjoni ***Mizzi Antiques Limited vs. Iċ-Chairman tal-Malta Enterprise*** (Appell Superjuri, 31 ta' Jannar 2019)[23] saru s-segwenti konsiderazzjonijiet li huma utili anki għax-xogħol li din il-Qorti hija mistennija li tagħmel fil-kawża odjerna:

> 41. Huwa stabilit li biex jitqies jekk awtorità wettqitx b'mod raġonevoli d-diskrezzjoni mogħtija lilha bis-saħħa ta' xi liġi, irid jintwera li dik l-awtorità mxiet ma' dak li kellha jew messha tagħmel u mhux biss ma' dak li setgħet tagħmel[24]. Dan ifisser li l-kejl tar-raġonevolezza jkun wieħed oġġettiv marbut maċ-ċirkostanzi fattwali li fihom dik l-istess diskrezzjoni titwettaq[25]. B'żieda ma' dan, biex imġiba titqies abbużiva, min jallegaha jrid juri li kien hemm element ta' intenzjoni biex wieħed jagħmel il-ħsara, liema fehma wieħed jista' jasal biex juriha b'xi prova ta' mġiba esterna li tagħmel parti mill-eżerċizzju diskrezzjonali li jkun. Minbarra dan, l-eżerċizzju diskrezzjonali jrid ikun kemm "rite" u kif ukoll "recte", jiġifieri jrid jitwettaq skond il-proċedura stabilita u kif ukoll imħaddem b'ħaqq[26];
>
> 42. Illi l-grad tar-"raġonevolezza" meħtieġ biex jiġi soddisfatt dan ir-rekwizit, ġie mistħarreġ u mfisser ukoll mill-Qrati tagħna meta ngħad li:"*F'dan ir-rigward il-Qrati Inglizi applikaw u esponew dan il-principju f'diversi forom. Hekk, per eżempju, fil-każ **Wednesbury Corporation** Lord Greene semma bħala kriterju li l-azzjoni in disamina tkun "so absurd that no sensible man could ever dream that it lay within the powers of the authority"; Lord Denning fit-**Tameside Case** esprima dan il-kunċett f'dawn it-termini "so wrong that no reasonable person could sensibly take that view" u Lord Diplock fil-każ **Council of Civil Service Unions** qal "so outrageous in its defiance of logic or of accepted moral standards that no sensible person who had applied his mind to the question to be decided could have arrived at it"*[27]

28. Kif ingħad, il-kwistjoni ddur mal-interpretazzjoni tal-artikolu 5 tal-Ordni dwar Eżenzjoni mit-Taxxa għall-Finijiet tal-Artikolu 23 (minn issa 'l quddiem imsejħin biss

[23] Ara wkoll ***All for Property Limited vs. Direttur Ġenerali (Dwana)*** (Appell Superjuri, 16/12/2019).
[24] H.W.R. Wade & C.F. Forsyth, Administrative Law (10tth.. Edit), pġ. 295
[25] App. Ċiv. 27.3.2009 fil-kawża fl-ismijiet Carmelo Dingli et vs Kontrollur tad-Dwana et
[26] App. Inf. PS 26.2.2010 fil-kawża fl-ismijiet Peter J. Azzopardi et noe vs Awtorita' għas-Servizzi Finanzjarji
[27] P.A. NC 22.12.2003 fil-kawża fl-ismijiet Denise Buttiġieġ vs Rettur ta' l-Università ta' Malta et u T.R.A. GV 11.6.2012 fil-kawża fl-ismijiet Vincent Mallia vs Ministeru tal-Intern u Affarijiet Parlamentari et

bħala «l-Ordni»)[28]. Fiż-żmien tat-trasferiment tal-proprjetà li wassal għat-taxxa kontestata, il-parti rilevanti ta' dik id-dispożizzjoni kienet tgħid hekk[29]:

> 5.(1) Fil-każ ta' trasferiment *inter vivos* ta' proprjetà immobbli jew xi dritt reali fuqha li jsir fi jew wara id-9 ta' Ġunju 2020 iżda qabel l-1 ta' Jannar 2022, it-taxxa li mod ieħor kienet tiġi mposta skont l-Att dwar it-Taxxa fuq Dokumenti u Trasferimenti fuq l-ewwel erba' mitt elf euro (€400,000) tal-ammont jew tal-valur ta' dak li jingħata bil-ħlas tal-proprjetà trasferita jew tal-valur tal-proprjetà, liema jkun l-akbar, għandha tiġi mposta bir-rata ta' euro u ħamsin ċenteżmu (€1.50) fuq kull mitt euro (€100.00) jew parti minnha:
>
> Iżda dan l-artikolu għandu japplika biss fejn il-kundizzjonijiet kollha segwenti jiġu sodisfatti:
>
> (a) il-persuna li qed takkwista l-proprjetà ma teħtieġx permess għall-għanijiet tal-Att dwar l-Akkwist ta' Proprjetà Immobbli minn Persuni mhux Residenti;
> (b) l-avviż dwar l-att finali relattiv tal-imsemmi trasferiment jingħata lill-Kummissarju tat-Taxxi sa mhux aktar tard mill-31 ta' Jannar 2022;
> (ċ) l-ebda konċessjoni ma tiġi mitluba taħt l-artikolu 32Ċ tal-Att dwar it-Taxxa fuq Dokumenti u Trasferimenti fuq l-istess trasferiment.
>
> Iżda wkoll fejn l-avviż dwar il-konvenju għall-bejgħ jew għat-trasferiment relattiv jingħata lill-Kummissarju tat-Taxxi qabel l-1 ta' Jannar 2022, l-eżenzjoni taħt dan l-artikolu għandha wkoll tapplika fil-każ ta' trasferiment *inter vivos* ta' proprjetà immobbli jew xi dritt reali fuqha li jsir mhux aktar tard mill-30 ta' Ġunju 2022, b'dan li l-avviż dwar l-att finali relattiv tal-imsemmi trasferiment għandu jingħata lill-Kummissarju tat-Taxxi sa mhux aktar tard mit-31 ta' Lulju 2022:
>
> Iżda wkoll dan l-artikolu ma għandux japplika fil-każ ta' persuna li kienet teħtieġ permess mill-Ministru għall-finijiet tal-Att dwar l-Akkwist ta' Proprjetà Immobbli minn Persuni mhux Residenti li kieku l-proprjetà akkwistata ma kienitx sitwata f'area msemmija speċjali.
>
> …

29. Skont il-konvenut, l-eżenzjoni fiskali kontemplata f'din id-dispożizzjoni ma tgħoddx fejn l-akkwirent finali tal-proprjetà jkun persuna differenti minn dik li obbligat ruħha li

[28] LS364.12.
[29] U mhux kif indikat mill-konvenut fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu. Id-dispożizzjoni riprodotta mill-konvenut hija kif emendata mill-Avviż Legali 76/2023, li ma kienx fis-seħħ meta ġraw il-fatti meritu tal-każ.

tixtri fil-konvenju oriġinali, sakemm iċ-ċessjoni li biha l-persuna l-ġdida tidħol minflok ix-xerrej promittent oriġinali ma tiġix reġistrata miegħu sal-1 ta' Jannar 2022.

30. Fis-sottomissjonijiet tagħha, l-attriċi għamlet enfażi kbira fuq il-prinċipju li l-interpretazzjoni tal-liġi, u partikolarment il-liġi fiskali, għandha ssir b'mod restrittiv, b'mod li l-inċidenza tat-taxxa għandha titqies li sseħħ biss fejn il-liġi bl-aktar mod ċar ippreskriviet dik l-inċidenza. Il-prinċipju relattiv ġie enkapsulat kif ġej mill-Qorti ta' l-Appell (Sede Inferjuri): «*Kwantu għall-interpretazzjoni korretta tad-dispożizzjonijiet fiskali għandha tiġi preferuta dik loġika-sistematika fuq is-sinifikat letterali tal-kelma ... Tajjeb pero' li ma' dik is-silta tiġi akkoppata wkoll dan il-bran rakkolta mis-sentenza numru 9 deċiża fid-9 ta' Frar 2001, li filwaqt li jirrikonoxxi li f'materja fiskali l-interpretazzjoni kellha tkun rigoruża biex jiġi aċċertat li kulħadd iħallas dak li kien minnu dovut f'taxxa, fl-istess waqt, tagħraf ukoll li ħadd ma jkun imġiegħel iħallas dak li ma kienx minnu dovut u f'każ ta' dubju raġjonevoli li jippersisti wara l-eżerċizzju ta' interpretazzjoni oġġettiva, id-dubju kellu jmur favur l-individwu u mhux favur il-fisco*»[30].

31. Qari <u>litterali</u> tad-dispożizzjonijiet tal-artikolu 5 tal-Ordni għandu jwassal għall-konklużjoni li fiż-żmien rilevanti, dak li kien meħtieġ sabiex l-akkwirent jibbenefika mill-eżenzjoni hemmhekk kontenut kien li l-<u>**konvenju għall-bejgħ jew għat-trasferiment relattiv**</u> ikun reġistrat mal-konvenut sal-1 ta' Jannar 2022. Issa fil-każ li għandha quddiemha l-Qorti, il-konvenju li wassal għall-bejgħ tal-proprjetà li pprovoka t-taxxa fuq id-dokumenti kien fil-fatt reġistrat qabel dik id-data. Dwar dan effettivament m'hemmx kontestazzjoni.

32. Il-kontestazzjoni tal-konvenut hija li l-kliem kontenuti fit-tieni proviso tal-artikolu 5 tal-Ordni għandu jinftiehem fis-sens li dak li jrid jiġi reġistrat sal-1 ta' Jannar 2022 huwa iċ-ċessjoni, jew wegħda ta' ċessjoni, fejn l-akkwirent finali jkun iċ-ċessjonarju ta' wegħda ta' bejgħ. Iżda din l-interpretazzjoni tal-konvenut m'hijiex riflessjoni <u>litterali</u> ta' dak li jgħid l-artikolu 5. L-artikolu 5, almenu ċertament fiż-żmien rilevanti, ma kien jagħmel ebda distinzjoni bejn każ fejn il-bejgħ isir lill-akkwirent oriġinali u każ fejn l-akkwirent oriġinali jkun ġie sostitwit b'terz. Distinzjoni bħal din ma tistax tiġi deżunta

[30] 5/4/2006 – Kollezz. Sentenzi VAT, Vol.III, pġa.302.

permezz ta' interpretazzjoni impliċita tad-dispożizzjonijiet tal-liġi fiskali, iżda għandha tirriżulta b'mod ċar u limpidu.

33. Huwa minnu li fl-Att dwar it-Taxxa fuq Dokumenti u Trasferimenti[31] il-kelma "trasferimenti" hija mogħtija tifsira wiesgħa ħafna, u espressament tinkludi "assenjazzjoni", li hija kelma sinonima ma' "ċessjoni". Din it-tifsira però ma tbiddel xejn mill-fatt li l-konvenju ta' bejgħ li wassal għall-kuntratt ta' bejgħ u konsegwentement għat-taxxa fuq id-dokumenti relattiva kien ġie reġistrat mal-konvenut qabel id-data indikata. Huwa loġiku li, f'kull każ fejn ikun hemm ċessjoni ta' konvenju, jew wegħda ta' ċessjoni ta' konvenju, hemm ukoll il-konvenju nnifsu. Li kieku l-interpretazzjoni tal-konvenut kienet dik korretta, isegwi li fil-każijiet fejn issir ċessjoni ta' konvenju, sabiex l-akkwirent jibbenefika mill-eżenzjoni jridu jiġu reġistrati żewġ strumenti, u ċjoè l-konvenju tal-bejgħ u ċ-ċessjoni, jew wegħda ta' ċessjoni. Iżda l-artikolu 5 ma jsemmix ħlief ir-reġistrazzjoni ta' strument wieħed. Kemm hu hekk, il-kliem użat mil-liġi huwa «*…l-avviż dwar il-konvenju għall-bejgħ jew għat-trasferiment relattiv…*»; l-użu tal-konġuntiv "jew" jindika li r-reġistrazzjoni tal-konvenju għall-bejgħ huwa suffiċċjenti. L-interpretazzjoni tal-konvenuta setgħet forsi tkun sostnuta kieku intuża l-konġuntiv "u", li jimplika ħtiġiet kumulattivi minflok alternattivi. Iżda fil-każ li għandna quddiemna, il-liġi tgħid "jew" u għalhekk, kif intqal, ir-reġistrazzjoni tal-konvenju qabel id-data ndikata ma tistax ħlief titqies suffiċċjenti. Il-fatt li wegħda ta' ċessjoni ukoll għandha tiġi reġistrata, skont l-artikolu 24 ta' l-Avviż Legali 112/2006[32], kif emendat mill-Avviż Legali 191/2020, ma jbiddel xejn minn dan.

34. Fil-fatt, il-Qorti tqis li fejn konvenju ta' bejgħ ma jkunx ġie reġistrat mal-konvenut, iżda ċ-ċessjoni tal-konvenju tkun ġiet reġistrata qabel id-data ndikata, xorta waħda ma jkunx hemm il-jedd tal-eżenzjoni, għaliex dak li l-liġi ssemmi b'mod ċar huwa li jiġi reġistrat il-konvenju tal-bejgħ. F'kull każ, anki fejn isseħħ ċessjoni, l-bejgħ ikun qed isir «skont il-konvenju» oriġinarjament miftiehem, għaliex iċ-ċessjonarju jrid jakkwista skont il-kondizzjonijiet miftehma bejn il-venditur u x-xerrej oriġinali fil-konvenju – iċ-ċessjoni tbiddel biss l-identità tax-xerrej, u mhux il-kondizzjonijiet tal-bejgħ.

[31] Kapitolu 364 tal-liġijiet ta' Malta.
[32] LS123.92.

35. Il-konvenut, fit-tweġiba tiegħu, jgħid li l-interpretazzjoni tiegħu għandha tipprevali għaliex din teradika l-possibilità ta' abbużi li jsiru minn persuni li jridu jikkapparraw l-effetti tal-eżenzjoni mingħajr ma jkollhom jedd għaliha. Iżda l-Qorti ma tistax taċċetta li interpretazzjoni ta' liġi, u b'mod aktar enfatiku ta' liġi fiskali, tingħata interpretazzjoni estensiva abbażi ta' skopijiet li, anki jistgħu ikunu anki leċiti, ma jinsabux riflessi fit-tifsira naturali u litterali tal-kliem użat fil-lokuzzjoni ta' dik il-liġi. Fl-aħħar mill-aħħar l-interpretazzjoni tal-konvenut twassal biex mal-kondizzjonijiet imposti mil-liġi tiżdied kondizzjoni oħra, u dan iwassal għal konsegwenzi inġusti u inikwi maċ-ċittadini individwali, li għandhom l-aspettattiva li l-jeddijiet u l-obbligazzjonijiet tagħhom jiġu determinati abbażi ta' liġijiet ċari u konsistenti, u mhux liġijiet li jvarjaw mill-kontenut tagħhom skont l-interpretazzjoni ta' min iħaddimhom.

36. Waqt il-kors tas-smigħ tal-kawża, saret riferenza għall-fatt li l-konvenut kien bagħat javża lill-Kunsill Notarili bl-interpretazzjoni li skontu kellha tingħata lill-artikolu 5. Iżda dan il-fatt ma jwassalx biex il-liġi kif miktuba tingħata interpretazzjoni differenti minn dik li tirriżulta mill-qari tagħha. Anzi l-fatt li l-konvenut ħass il-ħtieġa li jibgħat dak l-avviż juri li kien hemm għarfien min-naħa tiegħu li dik l-interpretazzjoni ma kinitx waħda paċifika jew ċara. Dak li allura kellu jsir kien li l-liġi tiġi emendata sabiex il-ħtieġa li ried jimponi l-konvenut tkun riflessa b'mod ċar fil-liġi. Xejn anqas minn hekk ma kellu jsir sabiex l-aspettattiva tal-attriċi għall-eżenzjoni in kwistjoni tiġi mwarrba. F'dan is-sens il-Qorti jidhrilha li l-għemil amministrattiv tal-konvenut, sa fejn qagħad fuq dak li huwa sejjaħ l-iskop tal-leġiżlatur aktar milli fuq il-kelma nnifisha tal-liġi, bħala bażat fuq konsiderazzjoni irrilevanti.

37. La darba l-Qorti waslet għall-konklużjoni illi l-għemil amministrattiv tal-konvenut, konsistenti mid-deċiżjoni tiegħu li l-attriċi ma kinitx intitolata għall-eżenzjoni fiskali mogħtija fl-artikolu 5 tal-Ordni, hija *ultra vires* billi bażata fuq konsiderazzjoni irrilevanti kif ukoll billi tmur kontra l-liġi, se tkun qed tiddikjara dak l-għemil bħala null u invalidu. Dan però ma jwassalx biex tiġi milqugħa t-tieni talba tal-attriċi, u ċjoè dik għar-rifużjoni tat-taxxa żejda mħallsa minnha. Ir-rifużjoni tat-taxxa ssir mill-konvenut wara li huwa jiddeċiedi mill-ġdid dwar id-dritt tal-konvenuta għall-eżenzjoni fiskali in kwistjoni, liema deċiżjoni naturalment għandha tittieħed b'ħarsien lejn dak determinat f'din is-sentenza. Mod'ieħor tkun din il-Qorti li tiddeċiedi dwar jekk l-attriċi

għandhiex jedd għal dik l-eżenzjoni, u dan ikun isarraf f'arrogazzjoni ta' setgħat li l-liġi tirriserva biss lill-konvenut.

38. It-tielet talba tal-attriċi m'għandhiex għalfejn tiġi kkunsidrata, la darba din ġiet kjarament dedotta b'mod sussidjarju għat-talbiet l-oħra.

39. Għal dawn ir-raġunijiet il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi:

(i) tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-konvenut;

(ii) tilqa' l-ewwel talba tal-attriċi kif dedotta;

(iii) tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tat-talbiet l-oħra;

(iv) tordna li l-konvenut iħallas l-ispejjeż tal-kawża.

Onor. Mark Simiana, LL.D
Imħallef

Lydia Ellul
Deputat Reġistratur