



TRIBUNAL TA' REVIZJONI AMMINISTRATTIVA

**MAGISTRAT DR.
GABRIELLA VELLA**

Seduta tal-11 ta' April, 2013

Rikors Numru. 73/2009

Exclusive Property Bureau Limited

Vs

Direttur Generali (Taxxi Interni)

It-Tribunal,

Ra r-Rikors ipprezentat mis-socjetà Exclusive Property Bureau Limited fil-5 ta' Gunju 2006 permezz ta' liema titlob li l-Likwidazzjoni mahruqa kontra taghha mill-Kummissarju tat-Taxxi Interni, illum Direttur Generali (Taxxi Interni), b'referenza ghall-akkwist tal-fond f'Norfolk Court, Triq il-Keffa kantuniera ma' Triq il-Mizura, Ta' l-lbragg, bis-sahha ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Remigio Zammit Pace datat 31 ta' Dicembru 1998, tigi ikkancellata peress illi d-decizjoni tal-Kummissarju hija zbaljata u/jew peress illi l-Perit Tekniku ma kkunsidrax l-elementi kollha li ghandhom x'jaqsmu mal-kaz;

Ra r-Risposta tal-Kummissarju tat-Taxxi Interni permezz ta' liema jopponi ghat-talba tas-socjetà Rikorrenti u jitlob li l-istess tigi michuda, bl-ispejjez kontra taghha, stante li ghar-ragunijiet moghtija fid-decizjoni tieghu tal-15 ta' Mejju 2006 il-Likwidazzjoni tat-Taxxa fuq Dokumenti u Trasferimenti dwar trasferiment ta' immobbli lis-socjetà Rikorrenti li sehh b'kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Remigio Zammit Pace tal-31 ta' Dicembru 1998 hija gusta u timmerita konferma;

Ra d-dokumenti annessi mar-Risposta tal-Kummissarju tat-Taxxi Interni markati Dok. "A" sa' Dok. "F" a fol. 4 sa' 18 tal-process u ra d-dokumenti a fol. 19 sa' 30 tal-process;

Sema' x-xhieda ta' Marcus Ferrante moghtija waqt is-seduta tat-28 ta' Jannar 2011¹ u ra d-dokumenti esebiti minnu markati Dok. "FF1" a fol. 37 sa' 82 tal-process, sema' x-xhieda ta' Christopher Testaferrata Moroni Viani moghtija waqt is-seduta tal-25 ta' Marzu 2011² u ra d-dokumenti esebiti minnu u markati Dok. "CT1" sa' Dok. "CT4" a fol. 86 sa' 104 tal-process, sema' x-xhieda ta' Bartolomeo Caruana moghtija waqt is-seduta ta' l-20 ta' Mejju 2011³, ra d-dokumenti esebiti mis-socjetà Rikorrenti permezz ta' Nota pprezentata fl-20 ta' Mejju 2011 markati Dok. "E1" sa' Dok. "E3" a fol. 112 ta' 144 tal-process u permezz ta' Nota ipprezentata fis-26 ta' Mejju 2011 markat "Deed" a fol. 149 sa' 156 tal-process, sema' x-xhieda ta' Ivan Portelli in rapprezentanza tad-Direttur Generali (Taxxi Interni) moghtija waqt is-seduti tas-6 ta' Ottubru 2011⁴, tad-9 ta' Frar 2012⁵ u tas-7 ta' Mejju 2012⁶ u ra d-dokument esebiti mill-Kummissarju tat-Taxxi permezz ta' Nota pprezentata fit-23 ta' Frar 2012 a fol. 164 sa' 167 tal-process;

¹ Fol. 83 sa' 84 tal-process.

² Fol. 105 sa' 107 tal-process.

³ Fol. 145 tal-process.

⁴ Fol. 158 sa' 160 tal-process.

⁵ Fol. 168 sa' 172 tal-process.

⁶ Fol. 174 sa' 182 tal-process.

Kopja Informali ta' Sentenza

Ra r-Relazzjoni ta' l-Assistent tat-Tribunal il-Perit Elena Borg Costanzi⁷;

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

Ra l-atti l-ohra kollha tal-kawza;

Ikkonsidra:

B'decizjoni moghtija fit-18 ta' April 2006, u mhux 15 ta' Mejju 2006 kif erronejament indikat mill-Kummissarju tat-Taxxi Interni fir-Risposta tieghu, il-Kummissarju tat-Taxxi Interni rrifjuta t-talba tas-socjeta' Exclusive Property Bureau Limited ghall-kancellament tal-Likwidazzjoni mahruqa kontra taghha bil-Kont Numru 33218 relattivament ghall-fond f'Norfolk Court, Triq il-Keffa kantuniera ma' Triq il-Mizura, Ta' l-Ibragg, akkwistat mill-imsemmija socjeta' bis-sahha ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Remigio Zammit Pace datat 31 ta' Dicembru 1998, stante li ghalkemm irrikonoxxa li ghandu jkun hemm tnaqqis fil-valur taxxabli u konsegwentement fl-ammont ta' taxxa u taxxa addizzjonali dovuti fid-dawl tal-fatt li l-fond hu soggett ghac-cens annwu u perpetwu rivedibbli ta' Lm63 fis-sena, ma accettax l-affermazzjoni tas-socjeta' Exclusive Property Bureau Limited li l-valur dikjarat fil-kuntratt ta' trasferiment huwa l-valur reali tal-fond trasferit peress illi fil-fehma tieghu *transferee failed to produce any evidence to show that the value declared in the deed is correct*. Ghaldaqstant, il-Kummissarju tat-Taxxi Interni ddecieda li *saving the directives given in paragraph 4 and 5 hereof* [it-tnaqqis fil-valur taxxabli u konsegwentement fl-ammont ta' taxxa u taxxa addizzjonali dovuti fid-dawl tal-fatt li l-fond hu soggett ghac-cens annwu u perpetwu rivedibbli ta' Lm63 fis-sena], *does not see any valid reason to cancel the assessment in question as desired by transferee and, in accordance with the provisions of article 56(3) of the Duty on Documents and Transfers Act (Cap.364), he does hereby determine the duty and additional duty payable by EXCLUSIVE PROPERTY*

⁷ Fol. 186 sa' 189 tal-process.

BUREAU LIMITED in respect of the aforesaid transfer to be Lm1,050 and Lm2,100 respectively, a total amount payable of Lm3,150⁸.

In segwitu ghal dik id-decizjoni u senjatament fil-11 ta' Mejju 2006 inharget Likwidazzjoni ohra fil-konfront tas-socjetà Exclusive Property Bureau Limited bil-Kont Nru. IV075678⁹ relattivament ghall-akkwist tal-fond f'Norfolk Court, Triq il-Keffa kantuniera ma' Triq il-Mizura, Ta' l-Ibragg, bis-sahha tal-kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Remigio Zammit Pace datat 31 ta' Dicembru 1998, fejn gie stabbilit valur addizzjonali taxxabli ta' Lm15,000 bil-konsegwenti imposizzjoni ta' taxxa fl-ammont ta' Lm1,050 u taxxa addizzjonali fl-ammont ta' Lm2,100, b'dana li l-Kummissarju tat-Taxxi Interni kien – u del resto ghadu¹⁰ – qed jesigi hlas minghand l-imsemmija socjetà fl-ammont komplessiv ta' Lm3,150 – illum ekwivalenti ghal €7,337.52.

Is-socjetà Exclusive Property Bureau Limited tibqa' tikkontesta d-decizjoni u konsegwenti posizzjoni adottata mill-Kummissarju tat-Taxxi Interni, illum Direttur Generali (Taxxi Interni), fil-konfront taghha ghaliex: (i) il-valur ta' Lm42,000 likwidat mill-Kummissarju tat-Taxxi Interni huwa fallaci in kwantu mhux komplut peress illi l-Perit Tekniku ma kkonsidrax l-oggezzjonijiet kollha sollevati minnha u ha in konsiderazzjoni biss l-effett tac-cens gravanti l-fond mertu tal-kontestazzjoni u naqas milli jikkonsidra l-fatt li l-fond inbiegh fi stat ta' gebel u saqaf u x-xoghlijiet u miljoramenti li saru fl-istess fond sad-data tat-trasferiment finali saru minn u a spejjez taghha; (ii) id-decizjoni tal-Kummissarju tat-Taxxi Interni in kwantu ibbazata fuq il-konsiderazzjoni li *the appellant failed to produce any evidence to show that the value declared on the deed is correct* hija zbaljata ghaliex la l-Kummissarju tat-Taxxi Interni u lanqas il-Perit Tekniku ma kkunsidraw il-prova dokumentarja minnha sottomessa, ossia l-iskrittura privata

⁸ Fol. 30 tal-process.

⁹ Dok. "E" a fol. 18 tal-process.

¹⁰ Vide Dok. "CT3" fol. 96 u 97 tal-process u xhieda in kontro-ezami moghtija minn Ivan Portelli in rapprezentanza tal-Kummissarju tat-Taxxi Interni, illum Direttur Generali (Taxxi Interni), waqt is-seduta tas-6 ta' Ottubru 2011, fol. 158 sa' 160 tal-process.

datata 7 ta' Novembru 1996 u l-att ta' trasferiment finali datat 31 ta' Dicembru 1998; (iii) il-Kummissarju tat-Taxxi Interni ma hax in konsiderazzjoni l-fatt li l-bejgh sar tramite l-medjazzjoni ta' *estate agents*; (iv) il-Kummissarju tat-Taxxi Interni injora ghal kollox it-talba taghha sabiex isir access mill-gdid fil-fond in kwistjoni; u (v) il-Kummissarju tat-Taxxi Interni ma hax in konsiderazzjoni diversi elementi u fatturi li jistghu jeffettwaw – positivamente u negattivament – il-valur fis-suq tal-proprjeta' u ha in konsiderazzjoni biss l-effett tac-cens gravanti l-fond u xejn iktar, u dana nonostante diversi sentenzi tal-Qorti ta' l-Appell fejn gie rilevat li l-Kummissarju tat-Taxxi Interni ghandu jiehu in konsiderazzjoni l-fatti li jinfluwenzaw il-prezz finali tal-fond trasferit.

Il-Kummissarju tat-Taxxi Interni, illum Direttur Generali (Taxxi Interni), però jinsisti li r-ragunijiet minnu moghtija fid-decizjoni tieghu huma korretti u ghalhekk il-Likwidazzjoni mahruqa kontra s-socjeta' Exclusive Property Bureau Limited hija gusta u ghaldaqstant ghandha tigi kkonfermata.

Qabel ma jittratta l-kaz fil-mertu t-Tribunal jaghmel referenza ghall-Ordni ta' Delega ta' Funzjonijiet relattiv ghall-Att dwar il-Kummissarju tat-Taxxi, Kap. 517 tal-Ligijiet ta' Malta, ippublikat fil-harga tal-Gazzetta ta-Gvern ta' l-20 ta' Lulju 2012. F'dan l-Ordni jinghad illi *skond is-setghat moghtija mis-subartikolu (4) ta' l-artikolu 3 ta' l-Att dwar il-Kummissarju tat-Taxxi, il-Kummissarju tat-Taxxi bi qbil tal-Ministru responsabbli ghal finanzi, qiegghed hawn jiddelega d-drittijiet, id-doveri, is-setghat u l-funzjonijiet, inkluza r-rapprezentanza legali u gudizzjarja tal-Gvern moghtija lilu mis-subartikolu (5) ta' l-artikolu 3 ta' l-imsemmi Att, hawn aktar "il quddiem imsejhin "id-drittijiet", kif gej: (a) id-drittijiet taht l-Att dwar it-Taxxa fuq l-Income, l-Att dwar l-Amministrazzjoni tat-Taxxa, l-Att dwar it-Taxxa fuq Dokumenti u Trasferimenti, l-Att dwar il-Monte di Pietà, l-Ordinanza dwar Haddiema d-Deheb u Haddiema l-Fidda (Argentiera), l-Att dwar l-Akkwist ta' Proprjeta' Immobbli minn Persuni mhux Residenti, u kull regolament maghmul tahtom, ghandhom ikunu vestiti fl-ufficjal li minn zmien ghal zmien jokkupa l-kariga ta'*

Direttur Generali (Taxxi Interni). ... Din l-Ordni u d-delegi maghmula tahtha ghandhom issehhu b'seħ mill-20 ta' Jannar 2012...

Ai termini ta' l-Artikolu 3(5) tal-Kap.517 tal-Ligijiet ta' Malta *il-Kummissarju ghandu jkollu r-rapprezentanza legali u giudizzjarja tal-Gvern fid-dokumenti, atti giudizzjarji u azzjonijiet kollha li jkollhom x'jaqsmu mal-gbir ta' taxxa u ma' kull kwistjoni ohra li id-dipartimenti tat-taxxa jkollhom interess fiha, kemm-il darba dik ir-rapprezentanza ma tkunx giet delegata skond is-subartikolu (4).* Mill-precitat Ordni però johrog car li b'effett mill-20 ta' Jannar 2012, il-Kummissarju tat-Taxxi ddelega din ir-rapprezentanza giudizzjarja in kwantu rigwarda fost ohrajn taxxa li ghandha tingabar taht u kwistjonijiet ohra nascenti mill-Att dwar it-Taxxa Fuq id-Dokumenti u Trasferimenti, Kap.364 tal-Ligijiet ta' Malta, lid-Direttur Generali (Taxxi Interni). Ghalhekk bis-sahha ta' dik l-Ordni l-interessi tal-Kummissarju tat-Taxxi fil-proceduri in ezami *qua* l-awtorità pubblika intimata, illum jinsabu vestiti fid-Direttur Generali (Taxxi Interni), b'dana li huwa d-Direttur Generali (Taxxi Interni) li ghandu jigi kkunsidrat bhala l-awtorità pubblika intimata minflok il-Kummissarju tat-Taxxi.

F'dan ir-rigward jigi ulterjorment osservat illi ai termini tar-Regolament 2 ta' l-Avviz Legali 173 ta' l-2012 – Regolamenti ta' l-2012 dwar l-Ekwivalenza ta' Certi Referenzi għall-Karigi fid-Dipartimenti tat-Taxxa – *il-kliem imnizzel fl-ewwel Kolonna ta' l-iSkeda ghandu, f'kull att gudizzjarju jew azzjoni giudizzjarja u f'kull komunikazzjoni notifikata jew indirizzata lil xi dipartiment tat-taxxa u f'kull komunikazzjoni mibghuta minn xi dipartiment tat-taxxa, jitqies li huwa ekwivalenti u li ghandu l-istess tifsira u effetti legali bhall-kliem imnizzel fl-istess partita fit-tieni Kolonna ta' l-iSkeda dan b'mod illi l-kliem uzat fiz-zewg kolonni ta' l-istess partita ghandu jkollu l-istess tifsira u effett għall-finijiet kollha tal-Ligi.* B'hekk skond l-iSkeda ta' dawk ir-Regolamenti l-kliem jew ahjar desinjazzjoni "Kummissarju tat-Taxxi Interni" hija ekwivalenti għad-desinjazzjoni "Direttur Generali (Taxxi Interni)".

Fil-kaz in ezami, b' Digriet moghti fid-9 ta' Frar 2012¹¹ saret korrezzjoni fl-okkju tal-proceduri u kull fejn mehtieg fl-atti fis-sens illi d-desinjazzjoni "Kummissarju tat-Taxxi Interni" giet sostitwita bid-desinjazzjoni "Kummissarju tat-Taxxi", u dana fid-dawl ta' dak provdut fl-Att XXII ta' l-2011. Fid-dawl ta' tali korrezzjoni u nonostante dak provdut fir-Regolament 2 ta' l-Avviz Legali 173 ta' l-2012 dwar l-ekwivalenza ghall-finijiet u effetti kollha tal-Ligi bejn id-desinjazzjoni "Kummissarju tat-Taxxi Interni" u d-desinjazzjoni "Direttur Generali (Taxxi Interni)", it-Tribunal hu tal-fehma li fil-kaz in ezami, stante li l-intimat jinsab indikat bhala "Kummissarju tat-Taxxi" u mhux "Kummissarju tat-Taxxi Interni" fejn allura tkun tapplika r-regola ta' l-ekwivalenza, ghandha ssir korrezzjoni ulterjuri fl-okkju u kull fejn mehtieg fl-atti tal-kawza fis-sens illi id-desinjazzjoni "Kummissarju tat-Taxxi" tigi cancellata u sostitwita bid-desinjazzjoni "Direttur Generali (Taxxi Interni)", biex b'hekk l-okkju tal-proceduri jkun jirrifletti l-awtorità pubblika li attwalment ghandha tirispondi ghat-talbiet tas-socjetà Rikorrenti.

In kwantu rigwarda l-mertu tal-proceduri jigi osservat li mill-provi prodotti jirrizultaw is-segwenti fatti saljenti:

- Bis-sahha ta' skrittura privata datata 7 ta' Novembru 1996¹² is-socjetà Tal-Franciz Construction Limited ikkoncediet b'titolu ta' lokazzjoni lis-socjetà Rikorrenti l-fond ossia *two stores in Triq l-Keffa c/w Triq il-Mizura, Tal-Ibragg, Swieqi, which two stores are part of Norfolk Court*, ghall-perijodu ta' sentejn b'effett mit-2 ta' Jannar 1997 u verso l-kera ta' Lm5.00 kuljum;
- Bis-sahha ta' l-istess imsemmija skrittura privata s-socjetà Tal-Franciz Construction Limited obligat ruhha li tbiegh u s-socjetà Rikorrenti obligat ruhha li takkwista l-imsemmi fond kif soggett ghar-rata ta' cens annwu u perpetwu ta' Lm63 fis-sena, rivedibbli kull hamsa u ghoxrin sena, verso l-prezz ta' Lm27,000;
- Bis-sahha ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Remigio Zammit Pace datat 31 ta' Dicembru 1998¹³ is-

¹¹ Fol. 163 tal-process.

¹² Fol. 15 u 16 tal-process.

¹³ Fol. 150 sa' 156 tal-process.

socjetà Tal-Franciz Construction Limited bieghet lis-socjetà Rikorrenti *the ground floor premises in shell form which is unnamed and unnumbered, forming part of the block which is unnumbered named "Norfolk Court" situated in Triq il-Keffa corner with Triq il-Mizura, Ta' I-Ibragg*, kif soggett ghar-rata ta' cens annwu u perpetwu ta' Lm63 fis-sena, rivedibbli kull 25 sena, verso l-prezz ta' Lm27,000;

- Bhala fatt fid-data tat-trasferiment il-fond in kwistjoni ma kienx fi stat ta' gebel u saqaf izda f'*finished state* u kien f'tali stat ukoll meta acceda fil-fond il-Perit Tekniku inkarigat mill-Kummissarju tat-Taxxi Intern;
- Il-Perit Tekniku inkarigat mill-Kummissarju tat-Taxxi Interni hareg stima tal-fond fi stat ta' gebel u saqaf u stima oħra pertinenti għall-*completion works*, biex finalment wasal għall-valur globali tal-fond li skontu kien jirrapprezenta l-valur fuq is-suq ta' dak il-fond, fl-istat li kien fih dakinhar ta' l-ispezzjoni, fid-data tat-trasferiment.

Jigi osservat illi l-Perit Tekniku inkarigat mill-Kummissarju tat-Taxxi Interni wasal għall-konkluzjoni li l-valur fuq is-suq tal-fond in kwistjoni – hekk kif soggett ghar-rata ta' cens annwu u perpetwu ta' L63 fis-sena, rivedibbli kull 25 sena – fi stat ta' gebel u saqaf fiz-zmien tat-trasferiment kien ta' **Lm27,000**, li huwa l-istess valur dikjarat fil-kuntratt ta' trasferiment tal-31 ta' Dicembru 1998 bhala l-prezz ta' l-akkwist ta' l-imsemmi fond – appuntu fi stat ta' gebel u saqaf – da parte tas-socjetà Rikorrenti.

Mill-minuti tal-Perit Tekniku fil-*file* tad-Dipartiment jirrizulta li originarjament il-Perit kien għamel is-segweni stima relattiva għall-fond in kwistjoni: (a) *ground floor in shell form Lm33,000*; (b) *completion works Lm15,000* għall-valur komplessiv ta' Lm48,000¹⁴, ibbazata fuq l-osservazzjoni li *on date of the deed of purchase the flat was completely finished*. Il-Perit kien osserva però li *if buyer provides receipted bills proving that they paid for the finishing works, I will revise my valuation accordingly*¹⁵. Wara li ngieb a konjizzjoni tieghu li l-fond in

¹⁴ Fol. 165 tal-process.

¹⁵ Fol. 166 tal-process.

kwistjoni huwa soggett ghal rata ta' cens annwu u perpetwu rivedibbli huwa ghamel is-segweni osservazzjonijiet u korrezzjoni fl-istima tieghu: *the deed of transfer attached to red 6(a) states that the property is subject to a revisable perpetual ground rent of Lm63 p.a. That element means a substantial diminution of the value of the property transferred. Hence I am scaling down the valuation in respect of the property "in shell form" from Lm33,000 to Lm27,00 as actually stated in the deed of transfer. However, my valuation of Lm15,000 in respect of completion works remains. Red 6 itself states that on the date of the publication of the deed of transfer, the property was in fact in a finished state.* Il-Perit ikkonkluda li l-Kummissarju tat-Taxxi Interni kellu jibqa' jinsisti fuq l-istima ta' Lm15,000 rapprezentanti l-*completion works* li skonthu kellha tizdied mal-valur tal-fond fi stat ta' gebel u saqaf¹⁶.

Li fiz-zmien tat-trasferiment il-valur tal-fond in kwistjoni kif soggett ghal rata ta' cens annwu u perpetwu rivedibbli u fi stat ta' gebel u saqaf kien bejn wiehed u iehor il-valur kif stmat mill-Perit Tekniku inkarigat mill-Kummissarju tat-Taxxi Interni u indikat fil-kuntratt ta' trasferiment tal-31 ta' Dicembru 1998, gie ikkonfermat ukoll mill-Assistent tat-Tribunal il-Perit Elena Borg Costanzi li fir-Relazzjoni taghha kkonkludiet illi *l-esponent tistma' l-fond kif deskritt li nxtara fil-1998 f'shell form ghall-valur ta' (Lm25,500) Euro 59,399.00*¹⁷.

Dan iwassal ghalhekk ghall-konkluzzjoni li l-qofol tal-kwistjoni kollha ticcentra madwar il-fatt jekk huwiex attwalment minnu li l-ftehim bejn is-socjeta' Tal-Franciz Construction Limited (il-venditrici) u s-socjeta' Rikorrenti (il-kompratrici) dwar il-fond f'Norfolk Court, Triq il-Keffa kantuniera ma' Triq il-Mizura, Ta' l-Ibragg, kien li is-socjeta' Tal-Franciz Construction Limited tbiegh il-fond lis-socjeta' Rikorrenti fi stat ta' gebel u saqaf, u kienet l-istess socjeta' Rikorrenti li a spejjez taghha esegwiet ix-xoghljiet ta' *finishing* fl-imsemmi fond fil-perijodu bejn il-konvenju

¹⁶ Fol. 167 tal-process.

¹⁷ Fol. 186 u 187 tal-process.

datat 7 ta' Novembru 1996 u l-att ta' trasferiment finali datat 31 ta' Dicembru 1998.

Is-socjetà Rikorrenti ressqet diversi provi li fil-fehma tat-Tribunal sodisfacentement juru u jippruvaw li: (a) b'effett mit-2 ta' Jannar 1997 il-fond fi Triq il-Keffa kantuniera ma' Triq il-Mizura, Ta' l-Ibragg, proprjetà tas-socjetà Tal-Franciz Construction Limited, ghadha fil-pussess tas-socjetà Rikorrenti; (b) l-imsemmi fond ghadha fil-pussess tas-socjetà Rikorrenti fi stat ta' gebel u saqaf; u li (c) fil-perijodu bejn li l-fond ghadha fil-pussess taghha u gie in segwitu minnha akkwistat fil-31 ta' Dicembru 1998, is-socjetà Rikorrenti esegwiet il-*completion works* a spejjez taghha. Dawn il-provi jikkonsistu kemm fix-xhieda moghtija minn Marcus Ferrante¹⁸, Christopher Testaferrata Moroni Viani¹⁹ u Bartolomeo Caruana²⁰, kif ukoll f'provi dokumentarji senjatament skrittura privata datata 7 ta' Novembru 1996²¹, kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Remigio Zammit Pace datat 31 ta' Dicembru 1998²² [li già kienu fil-pussess tal-Kummissarju tat-Taxxi Interni] u partikolarment f'diversi fatturi u ricevuti relattivi ghal xoghlijiet esegwiti fil-perijodu in kwistjoni li gew esebiti minn Marcus Ferrante waqt is-seduta ta' tat-28 ta' Jannar 2011 bhala Dok. "FF1" a fol. 37 sa' 82 tal-process.

Fil-fehma tat-Tribunal huma dawn il-fatturi u ricevuti li jikkostitwixxu l-iktar prova cara u konkreta li x-xoghlijiet esegwiti fil-fond mertu tal-kontestazzjoni gew esegwiti minn u a spejjez tas-socjetà Rikorrenti fil-perijodu bejn li hadet pussess tal-fond fl-1997 u z-zmien meta attwalment akkwistat il-fond fl-ahhar ta' l-1998, u li allura bhala fatt il-ftehim bejn is-socjetà Tal-Franciz Construction Limited u s-socjetà Rikorrenti kien li Tal-Franciz Construction Limited tbiegh il-fond fi stat ta' gebel u saqaf bid-dritt tas-socjetà Rikorrenti li tesegwixxi l-*completion works* fil-mori tal-konvenju. Dana jfisser ghalhekk illi l-Kummissarju tat-Taxxi Interni kellu jibbaza l-konsiderazzjonijiet tieghu fuq fond, soggett ghal rata ta' cens annwu u perpetwu,

¹⁸ Seduta tat-28 ta' Jannar 2011, fol. 83 u 84 tal-process.

¹⁹ Seduta tal-25 ta' Marzu 2011, fol. 105 sa' 107 tal-process.

²⁰ Seduta ta' l-20 ta' Mejju 2011, fol. 145 tal-process.

²¹ Fol. 19 u 20 tal-process.

²² Fol. 150 sa' 156 tal-process.

rivedibbli kull 25 sena, fi stat ta' gebel u saqaf u mhux fi stat *finished*.

Il-Kummissarju tat-Taxxi Interni, illum Direttur Generali (Taxxi Interni), però ma huwiex qed jaccetta dawn il-fatturi u ricevuti bhala prova valida ta' dak affermat mis-socjetà Rikorrenti ghaliex, fi kliem Ivan Portelli in rappresentanza tad-Direttur Generali, *bazikament ma jaghtux kashom ghall-fatt li l-ircevuti huma ta' xoghol li sar fi zmien il-konvenju, mhux wara d-deed, allura f'dak il-kaz, il-perit mhux ser jaghti kashom*²³. Waqt it-trattazzjoni orali d-Direttur Generali (Taxxi Interni) issottometta ulterjorment illi d-Dipartiment tat-Taxxi Interni (Capital Transfers Unit) irid jibbaza il-konsiderazzjonijiet tieghu fuq l-istat tal-fond fiz-zmien tat-trasferiment, indipendentement minn min seta' esegwixxa l-*completion works* qabel it-trasferiment finali.

Fil-fehma tat-Tribunal il-posizzjoni adottata mill-Kummissarju tat-Taxxi Interni, illum Direttur Generali (Taxxi Interni), hija ghal kollox supericjali u ma tirispekkjax il-volontà tal-Legislatur kif tirrizulta mill-Ligi.

Jibda biex jigi osservat li l-fatt li l-fatturi u ricevuti esebiti mis-socjetà Rikorrenti jirreferu ghal perijodu bejn il-konvenju u l-att ta' trasferiment finali huwa konsonu mal-posizzjoni ta' l-istess socjetà kontra d-decizjoni tal-Kummissarju tat-Taxxi Interni fil-konfront taghha, u cioè li l-fond ghadda fil-pussess taghha minghand is-socjetà venditrici fi stat ta' gebel u saqaf u kienet hi stess li, a spejjez taghha esegwiet il-*completion works*. Il-Kummissarju tat-Taxxi Interni, illum Direttur Generali (Taxxi Interni) ma ghandux ihares biss lejn id-dati tal-fatturi u ricevuti izda ghandu jikkonsidra wkoll il-fatt – ferm importanti u sinjifikanti ghall-finijiet ta' valur probatorju – li dawk l-istess fatturi u ricevuti huma kollha indirizzati lis-socjetà Rikorrenti.

Fir-rigward tas-sottomissjoni tad-Direttur Generali (Taxxi Interni) li d-Dipartiment irid jibbaza l-konsiderazzjonijiet

²³ Xhieda moghtija waqt is-seduta tas-7 ta' Mejju 2012, fol. 174 sa' 182 tal-process.

tieghu fuq l-istat tal-fond fiz-zmien tat-trasferiment indipendentement minn min seta' esegwixxa l-*completion works* qabel it-trasferiment finali, issir referenza ghall-Artikolu 32(1) tal-Kap.364 tal-Ligijiet ta' Malta kif applikabbli fiz-zmien tat-trasferiment mertu tal-kontestazzjoni: *ghandha tithallas fuq kull dokument u fuq kull sentenza, digriet jew ordni ta' kull Qorti jew awtorità ohra legittima, li bihom haga immobbli jew xi dritt reali fuq xi immobbli jigi trasferit lil xi persuna u fuq kull dikjarazzjoni maghmula skond l-artikolu 33 ta' dan l-Att, taxxa ta' Lm7 fuq kull Lm100 jew parti minnha ta' l-ammont jew tal-valur ta' dak li jinghata bil-hlas tal-haga trasferita jew tal-valur ta' dik il-haga, liema jkun l-akbar*²⁴ u ghar-Regolament 3 tar-Regoli dwar it-Taxxa fuq Dokumenti u Trasferimenti, Legislazzjoni Sussidjarja 364.04, ukoll kif applikabbli fiz-zmien tat-trasferiment mertu tal-kontestazzjoni: (1) *il-valur ta' proprjetà soggetta ghat-taxxa skond l-Att, mghoddija bi trasferiment inter vivos jew causa mortis, ghandu jkun il-valur ta' dik il-proprjetà fid-data tat-trasferiment inter vivos imsemmi jew fid-data tal-mewt tal-persuna li minnha jkun origina t-trasferiment causa mortis, skond il-kaz, (hawnhekk izjed 'il quddiem imsejha 'id-data rilevanti')* u dak il-valur ghandu jigi stabbilit skond dawn id-disposizzjonijiet. (2) *il-valur tal-proprjetà assoluta ta' kull proprjetà fid-data rilevanti ghandu jkun il-prezz medju li dik il-proprjetà kienet iggib li kellha tinbiegh fis-suq liberu f'dik id-data, wara li jitqiesu c-cirkostanzi kollha li jolqtu lil dik il-proprjetà*²⁵. ... (5) *il-valur ta' l-utili dominju ta' kull proprjetà fid-data rilevanti ghandu jigi stabbilit kif gej: (a) meta l-utili dominju ikun perpetwu, jew meta l-perijodu li jifdal ma jkunx anqas minn hamsin sena, il-valur ta' l-utili dominju ghandu jkun id-differenza bejn il-valur tal-proprjetà assoluta tal-proprjetà stabbilit skond id-disposizzjonijiet tas-subregola (2) u l-valur tad-dirett dominju stabbilit skond id-disposizzjonijiet tas-subregola (7)(a).*

Minn dawn il-provvedimenti tal-Ligi johrog ferm car li ghall-fini li tigi kalkolata it-taxxa dovuta fuq trasferiment ta' immobbli jew ta' jedd reali fuq immobbli, il-Kummissarju

²⁴ Att XVII ta' l-1993.

²⁵ Enfasi tat-Tribunal.

tat-Taxxi Interni, illum id-Direttur Generali (Taxxi Interni), ghandu jiehu in konsiderazzjoni dak li **attwalment** gie trasferit bejn il-partijiet kontraenti u **ic-cirkostanzi kollha li jolqtu lill-proprjeta li giet trasferita**, li jfisser ghalhekk li stima maghmula mill-Kummissarju/Direttur Generali bbazata fuq il-premessa li d-Dipartiment irid joqghod fuq l-istat tal-fond fiz-zmien tat-trasferiment indipendentement minn minn gew esegwiti l-*completion works* ma tistax titqies legalment valida w in konformita ma' l-ispirtu tal-Ligi. Tant hu hekk li fil-minuti tieghu lid-Dipartiment il-Perit Tekniku inkarigat mill-Kummissarju tat-Taxxi Interni osserva w irrimarka li *my valuation had been based on the fact that on date of deed of purchase, the flat was completely finished. If buyer provides receipted bills proving that they paid for the finishing works, I will revise my valuation accordingly*²⁶. Fil-verita dan ma jistax ikun mod iehor ghaliex l-iskop principali ta' l-Att dwar it-Taxxa fuq id-Dokumenti u Trasferimenti, Kap.364 tal-Ligijiet ta' Malta, huwa li jigi accertat li partijiet fi trasferiment ihallsu t-taxxa minnhom attwalment dovuta fuq tali trasferiment u mhux li jhallsu dak li l-Kummissarju tat-Taxxi Interni, illum Direttur Generali (Taxxi Interni), arbitrarjament jidhirlu li hu dovut.

Dan kollu appena osservat issib konferma fis-sentenza fl-ismijiet fl-ismijiet **J and T Company Limited v. Kummissarju tat-Taxxi Interni, Appell Nru. 4/96** deciza mill-Qorti ta' l-Appell fis-27 ta' Frar 2004, fejn inghad illi *t-taxxa fuq id-dokumenti in kwistjoni ma kienet qatt intiza bhala taxxa ta' qligh fuq kapital (capital gains tax) imma taxxa ta' boll fuq il-valur reali li ghadha jew thallas effettivament mix-xerrej lill-venditur ghal fini ta' trasferiment. Jidher li l-legislatur ried jizgura li sa fejn hu possibbli ma jkunx hemm evazzjoni ta' hlas minn din it-taxxa tramite kolluzjoni bejn il-partijiet kontraenti. Ghalhekk huwa ha hsieb ghal dan billi ta s-setgha lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni li, entro certi parametri, huwa jkun jista' johrog stima ex parte biex jigi stabbilit x'kien "il-valur reali" biex seta' seh it-trasferiment de quo. In ezekuzzjoni ta' dan il-poter diskrezzjonali, l-appellat Kummissarju, u fil-kaz in ezami l-arkitett li gie mahtur*

²⁶ Fol. 166 tal-process. Sottolinear tat-Tribunal.

minnu ghall-fini ta' stima, kien bil-ligi tenut li fl-istima tieghu jiehu in konsiderazzjoni wkoll il-kondizzjonijiet kollha rigwardanti l-immobbli biex din setghet tigi trasferita, u mhux semplicement jillimita ruhu ghal stima tal-binja fil-mument li saret l-ispezzjoni tal-fond. Naturalment ikun jinkombi fuq il-parti interessata li ggib il-prova li hemm ammont, konsistenti f'miljoramenti strutturali tal-fond, li ma giex tassew trasferit. Imma kemm-il darba prova tirrizulta ghandha, u mhux m'ghandhiex, titqies ghall-fini ta' stima. Diversament ikun ifisser – bl-istess ragonament ta' l-appellat – li min jakkwista immobbli li fuqha ghad ma hemmx binja però hemm il-kundizzjoni li l-venditur ghad irid jerigi struttura a spejjez tieghu, li allura tali struttura, darba li ghadha ma saritx, ma setghetx tigi ikkunsidrata fost il-kundizzjonijiet tal-bjeggħ – li hija haga manifestament erroneja.

Ghaldaqstant ladarba s-socjetà Rikorrenti rnextielha tipprova b'mod sodisfacenti li il-completion works fil-fond lilha trasferit mis-socjetà Tal-Franciz Construction Limited bil-kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Remigio Zammit Pace datat 31 ta' Dicembru 1998 gew esegwiti minnha w a spejjez taghha fil-perijodu bejn il-konvenju u l-att ta' trasferiment finali, isegwi li l-Kummissarju tat-Taxxi Interni, illum Direttur Generali (Taxxi Interni), kellu jiddetermina x'taxxa kienet dovuta ai termini tal-Kap.364 tal-Ligijiet ta' Malta fuq it-trasferiment ta' fond fi stat gebel u saqaf li huwa soggett ghal rata ta' cens annwu u perpetwu rivedibbli, u dana wara li jiddetermina l-valur fuq is-suq ta' dak il-fond fiz-zmien tat-trasferiment. Kif già inghad iktar 'l fuq dan l-ezercizzju sar mill-Perit Tekniku inkarigat mill-Kummissarju tat-Taxxi Interni u rrizulta li l-valur fuq is-suq ta' dak il-fond fi stat gebel u saqaf li huwa soggett ghal rata ta' cens annwu u perpetwu rivedibbli fiz-zmien tat-trasferiment kien ta' Lm27,000, li huwa l-istess valur dikjarat fil-kuntratt ta' trasferiment fl-atti tan-Nutar Dottor Remigio Zammit Pace datat 31 ta' Dicembru 1998. Minn dan isegwi ghalhekk li ma hija dovuta ebda taxxa ulterjuri u taxxa addizzjonali da parte tas-socjetà Rikorrenti fuq dan l-akkwist u ghaldaqstant l-appell taghha mid-decizjoni u konsegwenti Likwidazzjoni tal-Kummissarju tat-Taxxi

Kopja Informali ta' Sentenza

Interni, illum Direttur Generali (Taxxi Interni), huwa gustifkat u jisthoqq li jigi milqugh.

Ghal dawn ir-ragunijiet it-Tribunal jaqta' u jiddeciedi l-kaz billi: (i) fl-ewwel lok jordna korrezzjoni ulterjuri fl-okkju u kull fejn mehtieg fl-atti tal-kawza fis-sens illi id-desinjazzjoni "Kummissarju tat-Taxxi" tigi kancellata u sostitwita bid-desinjazzjoni "Direttur Generali (Taxxi Interni)", biex b'hekk l-okkju tal-proceduri jkun jirrifletti l-awtorità pubblika li attwalment ghandha tirispondi ghat-talbiet tas-socjetà Rikorrenti; u (ii) fit-tieni lok jilqa' l-appell interpost mis-socjetà Rikorrenti mid-decizjoni tal-Kummissarju tat-Taxxi Interni datata 18 ta' April 2006 u konsegwenti Likwidazzjoni bil-Kont Nru. Iv075678 datata 11 ta' Mejju 2006, u jirrevoka u jannulla l-istess imsemmija decizjoni u Likwidazzjoni.

L-ispejjez ta' dawn il-proceduri ghandhom jigu sopportati interament mid-Direttur Generali (Taxxi Interni).

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----