MALTA

TRIBUNAL TA' REVIZJONI AMMINISTRATTIVA

MAGISTRAT DR.
GABRIELLA VELLA

Seduta tat-23 ta' Mejju, 2013

Rikors Numru. 40/2011

Joseph Grech

Vs

Direttur Generali (Taxxi Interni)

It-Tribunal,

Ra r-Rikorsipprezentat minn Joseph Grech fit-22 ta' Frar 2011, permezz ta' liema jitlob li t-Tribunal: (i) ihassar u jirrevoka d-decizjoni mehuda mill-Kummissarju tat-Taxxi Interni datata 20 ta' Dicembru 2010 li permezz taghha cahad it-talba tieghu ghar-revoka jew revizjoni tal-Likwidazzjoni bil-Kont Nru. 99190 maghmula kontra tieghu; (ii) jiddikjara u jiddeciedi li l-Likwidazzjoni maghmula mill-Kummissarju tat-Taxi Interni hija skorretta peress illi ma tirriflettix il-valur reali u fis-suq ta' l-immobbli mertu tal-kontestazzjoni; (iii) konsegwentement ihassar u jirrevoka l-Likwidazzjoni maghmula mill-Kummissarju tat-Taxxi Interni; u (iv) jiddikjara u jiddeciedi li l-prezz imhallas minnu ghall-proprjetà mertu tal-kontestazzjoni kif rizultanti

mill-kuntratt ta’ trasferiment huwa l-prezz reali u fuq is-suq tal-fond in kwistjoni, bl-ispejjez kontra l-Kummissarju tat-Taxxi Interni;

Ra d-decizjoni tal-Kummissarju tat-Taxxi Interni datata 20 ta’ Dicembru 2010 annessa mar-Rikors promotur markata Dok. “A” a fol. 5 sa’ 8 tal-process;

Ra r-Risposta tal-Kummissarju tat-Taxxi Interni permezz ta’ liema jopponi ghat-talbiet tar-Rikorrent u jitlob li l-istess jigu michuda bl-ispejjez kontra tieghu, stante li l-pretensjonijiet tar-Rikorrent huma infondati fil-fatt u fid-dritt u invece l-Likwidazzjoni maghmula minnu hija gusta u saret skond il-Ligi;

Sema’ x-xhieda tar-Rikorrent moghtija waqt is-seduta tal-11 ta’ April 2011[1] u ra d-dokumenti esebiti minnu waqt l-imsemmija seduta markati Dok. “JC1” sa’ Dok. “JC5” minn fol. 26 sa’ 39 tal-process, sema’ x-xhieda ta’ Catherine Vella moghtija waqt is-seduta ta’ l-20 ta’ Mejju 2011[2], ra d-dikjarazzjoni guramentata tar-Rikorrent esebita permezz ta’ Nota pprezentata fit-12 ta’ Lulju 2011 a fol. 45 sa’ 48 tal-process, sema’ x-xhieda tal-Perit Carmel Cacopardo moghtija waqt is-seduti tas-6 ta’ Ottubru 2011[3] u tal-15 ta’ Novembru 2011[4] u ra d-dokument minnu esebit u markat Dok. “CC1” a fol. 49 tal-process, sema’ x-xhieda ta’ Florence Galea moghtija waqt is-seduta tas-6 ta’ Ottubru 2011[5], ra d-dokument esebit mir-Rikorrent permezz ta’ Nota ipprezentata fil-15 ta’ Novembru 2011 a fol. 58 sa’ 78 tal-process, sema’ x-xhieda ta’ Ivan Portelli in rapprezentanza tad-Direttur Generali (Taxxi Interni) moghtija waqt is-seduta ta’ l-20 ta’ Settembru 2012[6] u ra d-dokumenti esebiti minnu a fol. 89 sa’ 103 tal-process;

Ra li b’Digriet moghti fit-8 ta’ Marzu 2012 giet ordnata korrezzjoni fl-okkju tal-kawza u kull fejn mehtieg fl-atti fis-sens illi l-intimat Kummissarju tat-Taxxi Interni jigi indikat

---

[1] Fol. 40 sa’ 42 tal-process.
[2] Fol. 44 tal-process.
[3] Fol. 51 sa’ 53 tal-process.
[4] Fol. 79 sa’
[5] Fol. 54 tal-process.
[6] Fol. 120 tal-process.

bhala Kummissarju tat-Taxxi u dana in vista ta' dak provdut fl-Avviz Legali 16 ta' l-2012 u fl-Att XXII ta' l-2011;

Ra r-Relazzjoni tal-Perit Elena Borg Costanzi, Assisstent tat-Tribunal, a fol. 105 sa' 118 tal-process;

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

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

Ikkonsidra:

Bil-proceduri odjerni r-Rikorrent qed jikkontesta d-decizjoni tal-Kummissarju tat-Taxxi Interni, illum maghruf bhala Direttur Generali (Taxxi Interni), datata 20 ta' Dicembru 2010[7] li biha cahad l-oggezzjonijiet tieghu ghall-Likwidazzjoni mahruga kontrih bin-Numru IV099190 u ddikjara li *the duty and additional duty payable by Joseph John Grech in respect of aforesaid transfer* [akkwist ta' l-utile dominju temporaneju ghaz-zmien li fadal mill-koncessjoni originali ta' 150 sena li bdiet tiddekorri fit-23 ta' Mejju 1925, ta' l-appartament *finished* hlief ghall-*bathroom* u *ensuite,* sitwat fis-7th floor level tal-blokk ta' appartamenti "Hera Apartments" u l-utile dominju temporaneju ghaz-zmien li fadal mill-koncessjoni originali ta' 150 sena li bdiet tiddekorri fit-23 ta' Mejju 1925, tal-garage bin-numru 7 sitwat fil-Level -1 fl-imsemmi blokk, fi Qui-Si-Sana tas-Sliema, bis-sahha ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Reuben Debono datat 28 ta' Lulju 2006] *to be €2,329.37 (Lm1,000) and €2,329.37 (Lm1,000) respectively, for a total amount payable of €4,658.74 (Lm2,000),* u l-konsegwenti Likwidazzjoni mahruga fil-21 ta' Dicembru 2010.

Ir-Rikorrent jikkontendi li d-decizjoni u konsegwenti Likwidazzjoni tal-Kummissarju tat-Taxxi Interni huma zbaljati ghaliex: (i) il-prezz li huwa hallas ghall-proprjetà minnu akkwistata huwa dak reali u jirrifletti l-prezz tas-suq; (ii) it-titolu ta' l-akkwist tieghu huwa wiehed temporaneju u

---

[7] Fol. 5 sa' 8 tal-process.

b'hekk jimpingi serjament fuq il-valur tal-proprjetà akkwistata; (iii) fid-data tal-kuntratt il-proprjetà giet akkwistata fi stat ta' gebel u saqaf, ossia *shell*, izda fid-data ta' l-ispezzjoni l-appartament kien lahaq tlesta ossia *finished* u kien *fully furnished* u ghalhekk il-Likwidazzoni li saret ma kenitx imsejsa fuq l-istat ta' l-appartament fid-data tal-kuntratt; (iv) il-Perit inkarigat mid-Dipartiment tat-Taxxi Interni ghall-fini li jispezzjoni l-immobbli akkwistati ma spezzjonax l-garage u ghalhekk naqas milli jikkonstata li l-istess garage huwa inutilizzabbli ghaliex il-qisien tieghu ma jippermettux li tigi parkeggjata vettura; (v) il-Perit inkarigat mid-Dipartiment tat-Taxxi Interni naqas ukoll milli jikkonstata li l-blokk li minnu jifformaw parti l-appartament u l-garage minnu akkwistati huwa afflitt minn difetti serji li wkoll jimpingu fuq il-valur ta' l-immobbli akkwistati; u ghaliex (vi) il-prezz li huwa hallas, liema pagament sar tramite bank kummercjali Amerikan, verament huwa dak indikat fil-kuntratt ta' l-akkwist.

Il-Kummissarju tat-Taxxi Interni, illum maghruf bhala Direttur Generali (Taxxi Interni), jopponi ghat-talbiet tar-Rikorrent u jitlob li l-istess jigu michuda ghaliex il-Likwidazzjoni maghmula minnu hija gusta u saret skond il-Ligi u ghalhekk tisthoqq li tigi kkonfermata.

Qabel ma jidhol fil-meritu tal-proceduri t-Tribunal iqis li jkun opportun li ssir korrezzjoni ulterjuri fl-okkju ta' dawn il-proceduri sabiex l-istess ikun jirrifletti l-partijiet li ghandhom interess fl-istess u fir-rigward ta' min is-sentenza ghandha taghmel stat, u dana ghar-ragunijiet li se jigu hawn imfissra.

Originarjament il-proceduri odjerni kienu gew istitwiti fil-konfront tal-Kummissarju tat-Taxxi Interni izda in segwitu ghall-promulgazzjoni ta' l-Att XXII ta' l-2011 u pubblikazzjoni ta' l-Avviz Legali 16 ta' l-2012, b'Digriet datat 8 ta' Marzu 2012 saret korrezzjoni fl-okkju tal-kawza fis-sens illi l-intimat Kummissarju tat-Taxxi Interni gie indikat bhala Kummissarju tat-Taxxi. Madanakollu però b'Ordni ta' Delega ta' Funzjonijiet relattiv ghall-Att dwar il-Kummissarju tat-Taxxi, Kap. 517 tal-Ligijiet ta' Malta, ippubblikat fil-harga tal-Gazzetta ta-Gvern ta' l-20 ta' Lulju

2012, gie provdut 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, qieghed 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' Proprjetà 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'sehh 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 giudizzjajra 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 ghall-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 kommunikazzjoni notifikata jew indirizzata lil xi dipartiment tat-taxxa u f'kull kommunikazzjoni 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 ghall-finijiet kollha tal-Ligi.* B'hekk skond l-iSkeda ta' dawk ir-Regolamenti l-kliem jew ahjar desinjazzjoni "Kummissarju tat-Taxxi Interni" hija ekwivalenti ghad-desinjazzjoni "Direttur Generali (Taxxi Interni)".

Fil-kaz in ezami però bid-Digriet tat-8 ta' Marzu 2012 l-intimat gie indikat bhala Kummissarju tat-Taxxi u ghalhekk il-principju ta' l-ekwivalenza appena imsemmi ma jistax jigi applikat. B'hekk sabiex dawn il-proceduri jkunu effettivament jirriflettu l-partijiet li attwalment ghandhom interess fihom u jaghmlu stat fil-konfront ta' l-awtorità pubblika li ghandha tirrispondi ghat-talbiet tar-Rikorrent jehtieg li ssir 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)".

Trattata din il-kwistjoni jehtieg issa jigi trattat il-mertu ta' l-appell interpost mir-Rikorrent mid-decizjoni tal-Kummissarju tat-Taxxi Interni datata 20 ta' Dicembru 2010 u konsegwenti Likwidazzjoni mahruga fil-21 ta' Dicembru 2010.

Kif già iktar 'l fuq osservat, fir-Rikors promotur ir-Rikorrent jikkontendi li meta huwa akkwista l-appartament mertu tal-kontestazzjoni, ossia fid-data tal-pubblikazzjoni tal-kuntratt, l-istess appartament kien fi stat ta' gebel u saqaf, ossia *shell*, u kien fi zmien wara l-kuntratt li a spejjez tieghu huwa kien ikkompleta l-appartament u irrendih abitabbli. Jikkontendi wkoll li meta l-Perit Carmel Cacopardo, inkarigat mill-Kummissarju tat-Taxxi Intenri ghall-fini li jaghmel stima ta' l-immobbli minnu akkwisati,

zamm l-ispezzjoni, l-appartament kien *fully furnished* u ghalhekk l-istima li huwa ta ma kenitx ta' appartament f'*shell form* – kif akkwistat minnu – izda ta' appartament *finished* u *fully furnished*. Madanakollu però mill-provi prodotti l-allegazzjoni sollevata mir-Rikorrent fir-Rikors tieghu – ossia li fid-data tal-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' l-akkwist l-appartament minnu akkwistat kien fi stat ta' gebel u saqaf, ossia *shell form*, ma tirrizultax debitament ippruvata.

Jibda biex jigi osservat li mill-kuntratt ta' akkwist fl-atti tan-Nutar Dottor Reuben Debono datat 28 ta' Lulju 2006[8], li bih ir-Rikorrent akkwista *inter alia the Apartment internally numbered two thousand and eight (2008) within the Block styled "Hera Apartments" in Qui-Si-Sana, Sliema, which apartment is situated on the seventh (7th) floor level of the above-mentioned Block*, l-istess appartament gie deskritt bhala *the Apartment is being sold and acquired in* ***its presently finished state, except for the bathroom and ensuite, as seen and inspected by the Purchaser***[9]. Fl-Avviz tat-trasferiment li intbaghat min-Nutar Debono lid-Dipartiment tat-Taxxi Interni[10] l-appartament mill-gdid gie deskritt bhala li ***the said apartment is being sold as finished except for the bathroom and the ensuite***. Minn imkien mill-imsemmi att pubbliku w avviz ma jirrizulta li l-appartment gie trasferiment fi stat ta' gebel u saqaf kif allegat mir-Rikorrent.

In verità ghalkemm ir-Rikorrent jallega li huwa akkwista l-appartament in kwistjoni fi stat ta' gebel u saqaf, mix-xhieda li ta waqt is-seduta tal-11 ta' April 2011[11] jirrizulta piuttost il-kuntrarju. Ir-Rikorrent iddikjara li *jiena ghamilt numru ta' snin konsiderevoli nghix l-Amerka. F'mument minnhom senjatament f'Mejju 2006 jiena bieghhejt ir-residenza li kelli Los Angeles u gejt biex nistabilixxi ruhi hawn Malta fejn ghandi familja jigifieri neputijiet u ahwa. Jiena bdejt infittex ghall-appartamenti tas-Sliema u fil-fatt mort ghand l-estate agent tieghi Pierre Faurè u xi hadd*

---

[8] Dok. "JC2" a fol. 30 sa' 36 tal-process.
[9] Enfasi tat-Tribunal.
[10] Fol. 89 sa' 91 tal-process.
[11] Fol. 40 sa' 42 tal-process.

min-nies tieghu fil-fatt urieni l-appartament illi fl-ahhar spiccajt biex xtrajt. Dan l-appartament kien shell form u ghalkemm kien imkahhal ma kienx hemm tibjid, elettriku u affarijiet minn dawn. Il-proprjetà jiena dhalt f'konvenju ta' haddiehor ghar-raguni li dan il-persuna li kien ser jixtri imbaghad ra proprjetà l-Madliena imbaghad kien ser jixtri lilha. Jiena kont dhalt f'konvenju li kellu certu Andrew Cross mas-sid. Il-proprjetà dak iz-zmien kienet ghadha mhux kompluta kif spjegajt u ma kien hemm xejn la kmamar tal-banju, la kcina, lanqas lift fil-komun u anki l-gallariji kienu ghadhom ma gewx installati. Finalment il-kuntratt ma' dan l-appartament kont iffirmajtu fit-28 jew 29 ta' Lulju 2006. … Nerga' nghid l-appartamenti fiz-zmien ta' l-akkwist ma kienx komplut. Kien hemm kcina nieqsa u affarijiet ohra u dan ix-xoghol fl-appartament ghamiltu jiena fuq medda ta' sitt xhur, madanakollu l-ircevuti tax-xoghlijiet li saru m'ghandix. … Qed nesebixxi serie ta' ritratti fuq dokument wiehed li qed jigu immarkati bhala Dok. JC4 li juru l-appartament li jiena akkwistajt fl-istat li kien fih fiz-zmien ta' l-akkwist. Jiena kont tlabt lill-Perit Ivan Pace biex jigi jaghmel spezzjoni ta' dan l-appartament u fil-fatt gie fis-16 ta' April 2007. Il-valuation li ghamel il-perit tirreferi ghal xoghlijiet kollha li saru minni a spejjez tieghi fl-appartament sa' Jannnar 2007. Ghalkemm il-Perit indikahom bil-Euro jista' jkun li dan sar bi zball u minflok ghandhom jigu indikati fil-Lira Maltija. Il-perit wasal ghal dawn il-valutazzjonijiet in bazi ghar-ricevuti tieghi li jiena kont ghaddejtlu. Meta qabel ghedt li m'ghandix ricevuti ridt infisser li dawn huma fir-rigward ta' xoghlijiet li ghamilt jiena stess u l-familja tieghi fejn allura ma qabbadtx terzi persuni. Il-valutazzjoni li ghamilli l-perit Pace tasal sa' Jannar 2007 jigifieri saz-zmien qabel ma gie l-perit tal-Gvern jispezzjona l-fond. In kontro-ezami huwa spjega li *b'referenza ghall-klawsola numru 1 tal-kuntratt li dwarha qed issirli mistoqsija mit-Tribunal jiena nghid illi l-vendituri kienu spjegawli illi l-appartament kont qed nakkwistah fl-istat li kien fih dak iz-zmien ghalhekk hemm il-kliem in its presently finished state u except il-bathroom u l-ensuite ghax dawn fil-fatt ma kienux lesti. Nerga' nikkonferma però li l-appartament jiena akkwistajtu fl-istat li jiena spjegat aktar kmieni fix-xhieda tieghi*.

Minn din ix-xhieda u anke mir-ritratti esebiti mir-Rikorrent kif ukoll mir-rapport tal-Perit Ivan Pace, li kuntrarjament ghal dak allegat mir-Rikorrent spezzjona l-fond fis-16 ta' April 2011 u mhux fis-16 ta' April 2007, jirrizulta li r-Rikorrent certament ma akkwistax l-appartament in kwistjoni fi stat ta' gebel u saqaf izda, se mai xtrah fi stat ***semi-finished*** fejn indubbjament kellu jaghmel certu ammont ta' xoghlijiet ulterjuri a spejjez tieghu bhal ad ezempju l-kamra tal-banju u l-*ensuite* li zgur ma kienux lesti.

F'tali rigward jigi ulterjorment osservat illi fl-oggezzjonijiet tieghu datati 23 ta' Lulju 2007[12] u 25 ta' Lulju 2007[13] - ossia fi zmien qabel id-decizjoni kontestata b'dawn il-proceduri – ir-Rikorrent kien iddeskriva l-appartament minnu akkwistat bhala *semi-finished* u mhux *shell form* kif issa minnu allegat. Fl-imsemmija ittra ta' oggezzjoni datata 23 ta' Lulju 2007 ir-Rikorrent fil-fatt iddikjara li *I want to protest most strongly about the arbitrary assessment of another Lm2000 in transfer tax without any explanation whatsoever. I bought this apartment **in a semi-finished condition**[14] (of which fact I informed the architect who came to inspect it) as my first and only residence* u indika x-xoghlijiet ulterjuri li kellu jaghmel u l-ispejjez minnu inkorsi fir-rigward, komplessivament ammontanti ghal Lm7,225 u fl-ittra ta' oggezzjoni datata 25 ta' Lulju 2007 rega' tenna li *I purchased this in a **semi finished state with no bathroons, kitchen or even painting**[15].*

Fid-dawl ta' dan kollu ghalhekk it-Tribunal difficilment jista' issa jqis u jaccetta l-allegazzjoni tar-Rikorrent li huwa akkwista l-appartament in kwistjoni fi stat ta' gebel u saqaf bhala veritiera. Ghal kull buon fini jigi osservat li ghalkemm fir-relazzjoni taghha l-Assisstent tat-Tribunal, il-Perit Elena Borg Costanzi, osservat illi *meta nxtara l-fond ma kienx lest izda kellu biss xi madum u xi servizzi mghoddijin. L-istess il-garaxx* u tat valuatazzjoni ta' l-

[12] Fol. 93 u 94 tal-process.
[13] Fol. 95 sa' 96 tal-process.
[14] Enfasi tat-Tribunal.
[15] Enfasi tat-Tribunal.

appartament fi zmien it-trasferiment fi stat prattikament "shell" u soggett ghall-cens temporaneju li jaghlaq fl-2075 fl-ammont ta' €160,000, ekwivalenti ghal Lm68,688, it-Tribunal ma huwiex marbut bil-konstatazzjonijiet u konkluzzjonijiet taghha dwar l-istat u konsegwenti valutazzjoni ta' l-appartament fiz-zmien ta' l-akkwist kemm-il darba mill-provi prodotti kellu jirrizulta mod iehor, hekk kif gara fil-kaz in ezami. In effetti l-Artikolu 10(2) tal-Kap.490 tal-Ligijiet ta' Malta jipprovdi li *l-konsultazzjoni* [bejn it-Tribunal u l-assisstenti] *issir bil-miftuh jew kameralment u t-Tribunal ta' Revizjoni Amministrattiva ma jkunx marbut li joqghod fuq il-parir ta' l-assistenti tieghu*.

Madanakollu però ma jfissirx li t-Tribunal ghandu b'mod awtomatiku jqis il-valutazzjoni maghmula mill-Perit Carmel Cacopardo u konsegwentement il-Likwidazzjoni mahruga mill-Kummissarju tat-Taxxi Interni, fir-rigward ta' l-appartament akkwistat mir-Rikorrent bhala korretti ghaliex in verità r-Rikorrent irnexxielu jistabilixxi li dik il-valutazzjoni u konsegwenti Likwidazzjoni huma zbaljati.

Ir-Rikorrent ipproduca bhala xhud lill-Perit Carmel Cacopardo li kien il-Perit inkarigat mill-Kummissarju tat-Taxxi Interni biex jaghmel valutazzjoni ta' l-immobbli akkwistati mir-Rikorrent u mix-xhieda li ta l-istess Perit it-Tribunal ghandu riservi serji dwar kemm il-valutazzjoni ta' l-appartament meritu tal-kontestazzjoni fl-ammont ta' Lm105,000, fuq liema *inter alia* in segiwtu inharget il-Likwidazzjoni mill-Kummissarju tat-Taxxi Interni, effettivament tirrifletti l-valur reali fuq is-suq ta' l-imsemmi appartament fiz-zmien ta' l-akkwist.

Fix-xhieda li ta waqt is-seduta tas-6 ta' Ottubru 2011[16], il-Perit Cacopardo iddikjara li *l-fond mertu ta' dawn il-proceduri kien gie akkwistat fit-28 ta' Lulju 2006 u jiena l-ispezzjoni zammejtha fil-15 ta' Jannar 2007 jigifieri kwazi sitt xhur wara. Qed nigi mistoqsi jekk l-ircevuti li kellu d-dipartiment fil-pussess tieghu hadthomx in konsiderazzjoni nghid li ghall-finiji ta' l-ewwel valutazzjoni nghid li le ghax ma kienux fil-pussess tieghi però meta*

[16] Fol. 51 sa' 53 tal-process.

gejt biex naghmel ir-rikonsiderazzjoni jiena, b'notament li hemm fil-file tal-25 ta' Settembru 2007[17]*, ghedt li l-punti mqajmin mit-tax payer fl-oggezzjoni tieghu kienu ttiehdu in konsiderazzjoni u fil-fatt kont ikkonfermajt il-valutazzjoni. Nippreciza li fl-ewwel valutazzjoni tieghi jiena ma kontx hadt in konsiderazzjoni fitted kitchen, kif ukoll xi sanitary ware billi dawn dehrli li saru wara li kien gie pubblikat il-kuntratt. Meta jiena nsemmi sanitary ware nkun qed nirrferi ghall-bathroom as a whole. Qed nigi mistoqsi jekk il-valutazzjoni tieghi hadthiex fuq kwistjoni l-appartament bhala shell u dan ghar-raguni li fid-deskrizzjoni moghtija minn Nutar stess, il-proprjetà inbieghet bhala finished hlief ghall-bathroom and ensuite u jiena mxejt fuq dik id-deskrizzjoni. Qed nerga' nigi mistoqsi jekk l-ircevuti sottomessi mir-rikorrent hadthomx in konsiderazzjoni, nghid li billi hemm kunflitt bejn id-dikjarazzjoni tan-nutar u l-ircevuti esebiti mis-sur Grech, jiena mxejt fuq id-dikjarazzjoni tan-nutar. Mill-esperjenza tieghi nghid li ghalkemm proprjetà tigi deskritta bhala finished, fil-verità tkun aktar semi-finished ghax ikun jonqosha l-bathrooms, il-kcina u xi bibien interni. L-internal u l-external apertures jiena hadthom in konsiderazzjoni ghall-valutazzjoni jigifieri ma naqqasthomx jigifieri daqs li kieku kienu hemm fil-mument tax-xiri. Jiena nerga' nghid li peress illi fid-deskrizzjoni tan-nutar il-fond gie deskritt bhala finished, jiena hadtu f'dak is-sens. Qed nigi mistoqsi jekk is-Sur Grech kienx qalli li l-appartament meta xtrah ma kienx fil-posizzjoni li rajtu jiena imma kien fih hafna xoghol li kien ghadu mhux lest, nghid li ma niftakarx u notament f'dan is-sens m'ghandix. Nikkumenta li kwazi t-tax payers kollha jghiduli hekk. Jiena ma hadtx il-valutazzjoni tal-proprjetà bhala freehold izda li hemm cens ta' 150 sena. Madanakollu c-cens huwa ta' ammont zghir li ghalkemm jiena naf x'inhi d-differenza bejn cens perpetwu u cens temporaneju nghid li meta jkun cens temporanju li però jkun fadallu hafna zmien biex jiskadi ma jkunx hemm wisq differenza. Meta mort naghmel spezzjoni tal-proprjetà, ic-cens kien fadallu madwar sebgha u sebghin sena biex jaghlaq. Il-fatt li c-cens kien fadallu sebgha u sebghin sena biex jaghlaq kont hadtu in konsiderazzjoni*.

[17] Fol. 103 tal-process.

Fil-fehma tat-Tribunal minn din ix-xhieda jirrizultaw certa kontradizzjonjiet fil-konsiderazzjonijiet tal-Perit Cacopardo li serjament jimpingu fuq il-valutazzjoni maghmula minnu.

Ghalkemm ghall-ewwel il-Perit Cacopardo jirrikonoxxi li hafna drabi ghad illi fil-kuntratt ta' trasferiment fond ikun deskritt bhala *finished* fil-verità ikun qed jigi trasferit *semi-finished* u ghalkemm in risposta ghall-minuta Nru. 9 – *in view of red 7 and attached fiscal receipts file is being referred for your perusal*, il-Perit Cacopardo fil-minuta Nru.10 tal-25 ta' Settembru 2007 qal li *points raised by T/P were taken into consideration. Valutation confirmed as submitted* – b'dana li wiehed legittimament jifhem li l-ircevuti kollha sottomessi mir-Rikorrent gew accettati bhala konferma li x-xoghlijiet li ghalihom jirreferu effettivament saru mir-Rikorrent wara d-data ta' l-akkwist izda qabel id-data ta' l-ispezzjoni tal-Perit u li konsegwentement ghalhekk l-appartament ma nxtarax f'*finished* state izda iktar f'*semi-finished state*, l-istess Perit jghid li ghall-fini tal-valutazzjoni tieghu huwa kkonsidra li l-appartament gie trasferit f'*finished state* hlief ghall-kcina u l-kmamar tal-banju ghaliex l-avviz dwar it-trasferiment jiddeskrivi l-appartament trasferit bhala *finished*.

Fil-fehma tat-Tribunal ladarba l-Perit jidher li accetta u rrikonoxxa li l-ircevuti fiskali prodotti mir-Rikorrent kienu jkopru xoghlijiet li effettivament saru mir-Rikorrent bejn id-data tat-trasferiment finali u d-data ta' l-ispezzjoni – u dan kif jirrizulta min-notament tieghu tal-25 ta' Settembru 2007 fejn iddikjara li l-punti sollevati mit-tax payer, ossia r-Rikorrent, kien hadhom in konsiderazzjoni – huwa kellu jiehu dawk l-ammonti **kollha** in konsiderazzjoni u mhux jillimita ruhu li jikkonsidra biss – ossia jnaqqas – il-kcina w l-kmamar tal-banju u per di più jivvaluta l-appartament bhala appartament *finished*.

Fattur iehor li serjament jimpingi fuq il-valutazzjoni tal-Perit Cacopardo huwa dak li jirrizulta mix-xhieda li ta waqt is-seduta tal-15 ta' Novembru 2011[18] fejn xehed dwar

[18] Fol. 79 sa' 82 tal-process.

stimi ohra li huwa ghamel ta’ appartamenti kemm fil-blokk mertu tal-kontestazzjoni ossia Hera Apartments kif ukoll fil-blokk adjacenti fuq perijodu ta’ sitt xhur wara z-zmien li huwa spezzjona l-appartament akkwistat mir-Rikorrent.

Il-Perit Cacopardo iddikjara li huwa ghamel is-segwenti valutazzjonijiet: fil-blokk 1 ossia Laida Apartments adjacenti ghall-blokk Hera Apartments - flat 2 - Lm75,000, flat 3 - Lm75,000, flat 4 - Lm80,000, flat 7 - Lm85,000 u flat 8 Lm85,000, filwaqt illi l-garages abbinati ma' dawn l-appartamenti stmahom Lm5,000-il wiehed, hlief ghal wiehed minnhom li kien kemm kemm ikbar mill-ohrajn, u fil-blokk 2, ossia l-blokk Hera Apartments, ivvaluta l-flat 2006, ossia nru.6, ghall-valur ta' Lm90,000 bil-garage stmat ghall-valur ta' Lm5,000.

Mill-kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Reuben Debono datat 28 ta’ Lulju 2006 jirrizulta li l-blokk ta’ appartamenti Laida Apartments, li mix-xhieda tal-Perit Cacopardo rrizulta li huwa blokk 1, u l-blokk ta’ appartamenti Hera Apartments, li dejjem mix-xhieda tal-Perit Cacopardo irrizulta li huwa blokk 2, huma *Two Apartment Blocks adjacent to each other* u jikkonsistu: Laida Apartments *of one (1) ground floor apartment, seven (7) apartments and one (1) penthouse* u Hera Apartments *of two (2) ground floor apartments, fourteen (14) apartments and one (1) penthouse*. Fid-dawl ta' din id-deskrizzjoni jirrizulta li fil-blokk 1 il-Perit Cacopardo zied il-valur ta' kull appartament b'Lm5,000 minn sular ghall-iehor. Peress illi z-zewg blokkok ta' appartamenti huma adjacenti ghal xulxin huwa desumibbli li din l-istess zieda ghandha tapplika minn sular ghall-iehor fil-blokk 2 ukoll. Ghalhekk dejjem in bazi ghall-konsiderazzjonijiet tal-Perit Cacopardo fil-valutazzjonijiet li ghamel ta' appartamenti ohra simili ghal dak akkwistat mir-Rikorrent, partikolarment l-appartament 2006 fil-blokk 2, il-valur reali fuq is-suq ta' l-appartament mertu tal-kontestazzjoni ghandu jkun ta' Lm95,000 u mhux ta' Lm105,000 kif invece originarjament stmat mill-Perit Cacopardo.

Fil-kaz in ezami hemm ukoll il-garage akkwistat mir-Rikorrent bis-sahha ta’ l-istess kuntratt fl-atti tan-Nutar

Dottor Reuben Debono datat 28 ta' Lulju 2006. Fir-rigward ir-Rikorrent jikkontendi li dan il-garage huwa inutilizzabbli ghaliex il-qisien tieghu ma jippermettux li tigi ipparkeggjata vettura. Mir-relazzjoni tal-Perit Elena Borg Costanzi ma jirrizultax li l-garage in kwistjoni huwa inutilizzabbli kif allegat mir-Rikorrent – fattur dan li fi kwalunkwe kaz ma giex debitament ippruvat mir-Rikorrent – izda jirrizulta li l-garage huwa effettivament mibni izghar minn dak kif approvat mill-MEPA u fid-dawl ta' tali konsiderazzjoni hija vvalutat dan il-garage fl-ammont ta' €10,000, ossia **Lm4,293.00**.

Mid-dokument Dok. "CC1" a fol. 49 tal-process jirrizulta li l-Perit Cacopardo ivvaluta l-garage ghall-valur ta' Lm5,000, bhalma vvaluta l-garages l-ohra kollha hlief ghal wiehed minnhom li stmah ghall-valur ta' Lm8,000 ghaliex kemm kemm ikbar mill-ohrajn[19], izda r-Rikorrent jikkontesta din il-valutazzjoni ghaliex il-Perit naqas milli jispezzjona l-garage u allura ma kkonstatax il-problemi li kien fih. Bhala fatt il-Perit Cacopardo ammetta li ma spezzjonax il-garage mertu tal-kontestazzjoni ghaliex ftit tal-hin qabel kien ghadu kemm ra l-garage ta' hdejh u allura skontu già kellu l-qieisn u ma kellux ghalfejn jara dan il-garage ukoll[20]. In-nuqqas tal-Perit Cacopardo li jispezzjona l-garage in kwistjoni però wassal biex ma jiehux konjizzjoni tal-fatt li dan il-garage huwa mibni izghar minn dak kif approvat mill-MEPA bil-konsegwenza li l-valur tieghu fuq is-suq jigi effettwat. Ghalhekk fil-fehma tat-Tribunal il-valur reali fuq is-suq tal-garage akkwistat mir-Rikorrent fiz-zmien ta' l-akkwist ghandu jkun ta' **Lm4,293.00** kif stmat mill-Perit Elena Borg Costanzi.

Ghaldaqstant, fid-dawl ta' dan kollu hawn fuq osservat il-valur reali fuq is-suq tal-proprjetà akkwistata mir-Rikorrent bil-kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Reuben Debono datat 28 ta' Lulju 2006 fiz-zmien ta' l-akkwist, komplessivament jammonta ghal **Lm99,293** u mhux ghal Lm110,000 kif stmat mill-Perit Cacopardo. Dana konsegwentement iwassal ghalhekk ghall-konkluzjoni li l-Likwidazzjoni

[19] Xhieda moghtija waqt is-seduta tal-15 ta' Novembru 2011, fol. 79 sa' 82 tal-process.
[20] *Ibid.*

maghmula mill-Kummissarju tat-Taxxi Interni hija zbaljata ghaliex ladarba r-Rikorrent akkwista l-appartament u l-garage ghall-valur komplessiv ta' **Lm90,000** ma jissussistux l-estremi kontemplati fl-Artikolu 52 u fl-Artikolu 10(2) tal-Kap.364 tal-Ligijiet ta' Malta ghall-imposizzjoni ta' taxxa pura ulterjuri u taxxa addizzjonali fuq ir-Rikorrent.
Raggunta din il-konkluzzjoni jirrizulta evidenti li t-talbiet tar-Rikorrenti huma gustifikati u b'hekk jisthoqq li jigu milqugha.

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 tirrispondi ghat-talbiet tar-Rikorrenti; u (ii) fit-tieni lok jilqa’ l-appell interpost mir-Rikorrent mid-decizjoni tal-Kummissarju tat-Taxxi Interni datata 20 ta’ Dicembru 2010 u konsegwenti Likwidazzjoni bil-Kont Nru. IV099190 datata 21 ta’ Dicembru 2010, 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---------------------------------