



TRIBUNAL TA' REVIZJONI AMMINISTRATTIVA

**MAGISTRAT DR.
GABRIELLA VELLA**

Seduta tat-18 ta' Frar, 2014

Rikors Numru. 224/2011

Spinola Development Company Limited

Vs

Direttur Generali (Taxxi Interni)

It-Tribunal,

Ra r-Rikors ipprezentat mis-socjetà Spinola Development Company Limited fil-25 ta' Ottubru 2011, permezz ta' liema titlob li t-Tribunal jiddikjara li l-imposizzjoni da parte tal-Kummissarju tat-Taxxi Interni ta' taxxa addizzjonali fir-rigward tat-trasferiment b'titolu ta' emfitewsi temporaneja ta' l-appartament Nru.25 fit-tieni sular tal-blokk Numru 30 li qiegħed fil-kumplex Portomaso, accessibbli minn Vjal Portomaso, San Giljan, u tal-garage parking space bin-Numru 3268 li jinsab f'livell *minus* 3 (-3) fl-istess kumplex, bis-sahha ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Charlene Vella datat 12 ta' Mejju 2009 u s-sussegwenti rifjut da parte ta' l-istess Kummissarju li jilqa' l-oggezzjoni tagħha għal tali imposizzjoni ta' taxxa addizzjonali huma

infondati u nulli għall-finijiet u effetti kollha tal-Ligi, u konsegwentement jiddikjara li l-ordni għall-hlas ta' l-imsemmija somma ta' €1,740 da parte tal-Kummissarju tat-Taxxi Interni ma tistax tigi esegwita fil-konfront tagħha, bl-ispejjez kontra l-Kummissarju tat-Taxxi Interni;

Ra d-dokumenti annessi mar-Rikors promotur markati Dok. "A" u Dok. "B" a fol. 4 sa' 34 tal-process;

Ra r-Risposta tal-Kummissarju tat-Taxxi Interni permezz ta' liema jopponi għall-appell tas-socjetà Rikorrenti u jitlob li l-istess jigi michud, bl-ispejjez kontra tagħha, stante li d-decizjoni mehuda minnu u l-konsegwenti Likwidazzjoni tat-Taxxa magħmula minnu huma gusti u saru skond il-Ligi;

Ra li b'Digriet moghti fid-9 ta' Frar 2012 giet ordnata korrezzjoni fir-Rikors promotur u kull fejn mehtieg fl-atti fis-sens illi t-titolu "Kummissarju tat-Taxxi Interni" jigi indikat bhala "Kummissarju tat-Taxxi" fid-dawl ta' l-Att XXII ta' l-2011 u ta' l-Avviz Legali 16 ta' l-2012;

Sema' x-xhieda ta' Maurice Tabone, Diane Saliba u tan-Nutar Joseph Abela moghtija waqt is-seduta tad-9 ta' Frar 2012 u ra d-dokumenti markati Dok. "JA1" a fol. 51 sa' 53 tal-process, Dok. "MT1" a fol. 54 sa' 65 tal-process u Dok. "DS1", sema' x-xhieda ta' Ivan Portelli moghtija waqt is-seduti tas-7 ta' Mejju 2012 u tat-18 ta' Gunju 2012 u ra d-dokumenti markati Dok. "SD1" sa' Dok. "SD6", sema' x-xhieda tal-Perit Alex Buontempo moghtija waqt is-seduta tat-18 ta' Ottubru 2012 u x-xhieda tal-Perit Tancred Mifsud moghtija waqt is-seduta tat-22 ta' Jannar 2013, ra d-dokumenti markati Dok. "TM1" u Dok. "TM2" esebiti mid-Direttur Generali (Taxxi Interni) già Kummissarju tat-Taxxi Interni permezz ta' Nota ipprezentata fit-22 ta' Jannar 2013;

Ra r-Rapporti ta' l-Assistent tat-Tribunal il-Perit Elena Borg Costanzi u ra l-mistoqsijiet in eskussjoni li saru lill-Perit Borg Costanzi u r-risposti tagħha għal tali mistoqsijiet;

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

Ra l-atti l-oħra kollha tal-kawza;

Ikkonsidra:

Bil-proceduri odjerni s-socjetà Rikorrenti tikkontesta d-decizjoni tal-Kummissarju tat-Taxxi Interni datata 15 ta' Settembru 2011 permezz ta' liema ma laqghax *in toto* l-oggezzjoni tagħha għall-Likwidazzjoni tat-Taxxa mahruga in konnessjoni mat-trasferiment b'titolu ta' emfitewsi temporaneja ta' l-appartament Nru.25 fit-tieni sular tal-blokk Numru 30 li qiegħed fil-kumpless Portomaso, accessibbli minn Vjal Portomaso, San Giljan, u tal-garage parking space bin-Numru 3268 li jinsab f'livell *minus* 3 (-3) fl-istess kumpless, bis-saħha ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Charlene Vella datat 12 ta' Mejju 2009, u minflok iddikkjara li l-valur fuq is-suq ta' l-immobbli hekk minnha trasferiti huwa ta' €170,000 [€150,000 għall-appartament u €20,000 għall-garage parking space] u illikwida taxxa addizzjonali/penali fl-ammont ta' €1,740, u l-konsegwenti Likwidazzjoni tat-Taxxa mahruga fis-26 ta' Settembru 2011 għall-ammont ta' €1,740 appuntu rapprezentanti taxxa addizzjonali/penali imposta fuq l-imsemmi trasferiment.

Is-socjetà Rikorrenti tibbaza l-appell tagħha mid-decizjoni tal-Kummissarju tat-Taxxi Interni u konsegwenti Likwidazzjoni tat-Taxxa in bazi għall-aggravju li *t-talba tal-Kummissarju intimat hija wahda nfondata kemm fil-fatt kif ukoll fid-dritt u dan peress illi l-valur tal-korrispettiv ta' l-ghotja emfitewtika hekk kif indikat fuq il-precitat att pubbliku [il-kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Charlene Vella datat 12 ta' Mejju 2009] huwa wiehed gust, veritier u genwin u għalhekk it-taxxa fuq dokumenti u trasferimenti hekk kif dikjarat fuq l-att pubbliku precitata w imhallas mis-socjetà akkwirenti Ernest Ellul Sullivan Limited hija gusta u korretta għall-finijiet u effetti tal-Kap.364 tal-Ligijiet ta' Malta u għalhekk biss il-Kummissarju intimat mexa b'mod arbitrarju, skorrett, illegali w ingust meta impona taxxa addizzjonali fuq dokumenti u trasferimenti fir-rigward tat-trasferiment precitat u li għalhekk daqstant arbitrarja,*

skorretta, illegali w ingusta hija l-precitata likwidazzjoni ta' Taxxa Addizzjonali/Penali fis-somma komplessiva ta' elf seba' mija w erbghin euro (€1,740) u konsegwenzjali ordni ghall-hlas ta' l-istess minnu effettwata fil-konfront tas-socjetà esponenti.

Il-Kummissarju tat-Taxxi Interni jopponi ghall-appell tas-socjetà Rikorrenti u jitlob li t-talba taghha tigi michuda stante li d-decizjoni mehuda minnu u l-konsegwenti Likwidazzjoni tat-Taxxa maghmula minnu huma gusti u saru skond il-Ligi.

Qabel ma jittratta l-appell fil-meritu 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 finanza, qiegħed hawn jiddelega d-drittijiet, id-doveri, is-setghat u l-funzjonijiet, inkluza r-rappreżentanza legali u gudizzjarja tal-Gvern moghtija lil 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 jekkupa l-kariga ta' Direttur Generali (Taxxi Interni)¹. ... Din l-Ordni u d-delegi maghmula taht 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-rappreżentanza 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 d-dipartimenti tat-taxxa jkollhom

¹ Sottolinear tat-Tribunal.

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* [li jinkludu Kummissarju tat-Taxxi Interni] 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* [li jinkludu d-Direttur Genearli (Taxxi Interni)] 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, b' Digriet datat 9 ta' Frar 2012 saret korrezzjoni fir-Rikors promotur u kull fejn mehtieg fl-atti fis-sens illi t-titolu "Kummissarju tat-Taxxi Interni" gie sostitwit bit-titolu "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 it-titolu "Kummissarju tat-Taxxi Interni" u t-titolu "Direttur Generali (Taxxi Interni)", it-Tribunal hu tal-fehma li fil-kaz in ezami ghandha ssir korrezzjoni ulterjuri fl-okkju tal-proceduri fis-sens illi t-titolu "Kummissarju tat-Taxxi" jigi kkancellat u sostitwit bit-titolu "Direttur Generali (Taxxi Interni)", biex b'hekk l-okkju tal-proceduri jkun jirrifletti min huma attwalment il-partijiet kontendenti fil-kawza.

Trattata din il-kwistjoni t-Tribunal se jghaddi issa biex jittratta l-appell fil-meritu.

Mill-atti processwali u mill-provi prodotti jirrizulta li originarjament il-Kummissarju tat-Taxxi Interni – tramite l-Perit Alex Buontempo – kien iffissa l-valur fuq is-suq ta' l-immobbli trasferiti mis-socjetà Rikorrenti bis-sahha tal-kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Charlene Vella datat 12 ta' Mejju 2009 fl-ammont globali ta' €205,000, konsistenti fil-valur ta' €185,000 ghall-appartament u fil-valur ta' €20,000 ghall-garage parking space, u konsegwentement ghadha biex impona taxxa addizzjonali/penali fuq is-socjetà Rikorrenti *qua transferor* fl-ammont ta' €3,490. In segwitu ghal diversi oggezzjonijiet da parte tas-socjetà Rikorrenti l-Kummissarju tat-Taxxi Interni fid-decizjoni tieghu tal-15 ta' Settembru 2011 naqqas l-istima ta' l-appartament minn €185,000 ghal €150,000 izda kkonferma l-istima tal-garage parking space, u dana skond stima mahruqa mill-Perit Tancred Mifsud nominat mill-Kummissarju ghall-fini li jerga' jispezzjona l-immobbli trasferiti u jaghmel stima taghhom, b'dana li l-valur fuq is-suq ta' l-immobbli trasferiti mis-socjetà Rikorrenti gie likwidat fl-ammont komplessiv ta' €170,000 u konsegwentement giet imposta taxxa addizzjonali/penali fl-ammont ta' €1,740. Ladarba hija din id-decizjoni tal-Kummissarju tat-Taxxi Interni u dan l-ahhar ammont ta' taxxa addizzjonali/penali hekk minnu impost fuq is-socjetà Rikorrenti li qed jigi kontestat mill-istess imsemmija socjetà, a tenur ta' l-Artikolu 58(3) tal-Kap.364 tal-Ligijiet ta' Malta s-socjetà Rikorrenti jehtieg tipprova li l-Likwidazzjoni tat-Taxxa datata 26 ta' Settembru 2011 **ibbazata fuq l-istima tal-Perit Tancred Mifsud** hija eccessiva.

Mill-minuta esebita mid-Direttur Generali (Taxxi Interni) permezz ta' Nota ipprezentata fit-22 ta' Jannar 2013 jirrizulta li l-Perit Tancred Mifsud irrapporta s-segwenti lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni: *after inspecting the property in question (refer attached drawing) and taking into account contents of red 6 & all other factors that influence the market value of the property & taking into account that area (internal) is limited to 42 sq mts, I estimate its market value at €20,000 for car space & €150,000 – Total €170,000 one hundred & seventy €.* Fixxhieda li ta waqt is-seduta tat-22 ta' Jannar 2013 il-Perit Mifsud spjega illi huwa gie inkarigat mid-Dipartiment biex jaghti a *second opinion* fir-rigward ta' l-immobbli trasferiti mis-socjetà Rikorrenti u fir-rigward qal *il-proprjetà tikkonsisti fi studio apartment f'Portomaso, fil-parti mill-blokka ta' Portomaso, fl-ahhar blokk li jekk minix sejjer zball jghidulha blokk 31, entrance 30, wahda mill-ahhar li nbni, wara Diamonds International x'imkien hemm. L-area tal-proprjetà hija verament zghira fil-fatt ma hemmx internal partitions hliet ghal bathroom ghax il-bqija l-bedroom u l-kitchen/dining huma open plan kif issottomettejt jiena fil-pjanti fl-inspection tieghi, il-pjanta ssottomettejtha jiena u tawili dakinhar li mort l-inspection bil-firma u t-timbru tieghi. ... Kif tistghu taraw din hija an L-shaped unit u fiha hemm partition ta' spare toilet u shower insomma lanqas hi spare toilet, shower, u tinkludi wkoll parking space. Il-value tal-parking space huwa twenty thousand euros li huwa l-istess valur identiku bhal dak illi stma l-kollega tieghi precedenti fl-inspection. Il-valur tal-proprjetà jien stajt one hundred and fifty thousand euro taking into consideration il-livell illi fih qiegħed, l-istat illi rajtu fih jiena, excluding furniture, in a finished state excluding furniture, il-location illi fih qiegħed u when considering illi l-market value of similar property in the surrounding, fl-istess inhawi, wasalt għall-konkluzzjoni ta' one hundred and fifty thousand euros mingħajr parking space, an additional twenty thousand euros for the parking space.*

Mill-kontro-ezami tal-Perit Mifsud jirrizulta kkonfermat li huwa vvaluta l-appartament *f'finished state excluding*

furniture u ghall-finijiet tal-garage huwa ikkonsidra li parking space huwa parking space li hemm dimensions, minimum dimensions li l-MEPA titlob 2.2 metres by 4.8 metres, fir-realtà ftit nies jipprovdu dak il-parkegg, fil-kuntratt jaghmel referenza ghal eleven square metres li huwa vicin hafna two metres by five metres li jigu ten metres, 2.2 by 4.8 qeghdin qrib eleven square metres li jien ghamilt referenza ghaliha li gie ddikjarat fil-kuntratt. Parking space San Giljan huwa simili ghal parking space f'Tas-Sliema, kulhadd jaf x'inhi l-problema f'Tas-Sliema, San Giljan u l-lum kullimkien f'Malta jigifieri ma naghmlux distinzjoni bejn Tas-Sliema u San Giljan ghax il-problema ta' parking qeghda kwazi all over Malta jigifieri u that is a common market value for a parking space in that zoning. In that zoning ghax qed naghmel differenza per eżempju San Giljan u Haz-Zabbar jew San Giljan u Bormla. Qed naghmillek distinzjoni ta' rhula però nqabblu l-istess parking space f'zona Tas-Sliema. ... il-fattur tad-demand and supply jirrizulta minn kemm jiswa l-proprjetà, f'dan il-kaz huwa parking space. Jekk fiz-zona ma hemmx parking spaces ghall-bejgh, il-valur ta' any parking space ghall-bejgh ha jghola. Il-valur tal-proprjetà jekk id-demand huwa ftit u s-supply huwa hafna, il-valur tal-proprjetà ha jorhos u dak huwa parti mill-computation tal-valuation tieghi. ... Numerically fil-progett ta' Portomaso ma dhaltx fiha (ossia l-kwistjoni ta' demand & supply) ghax jien m'ghandix dik l-informazzjoni, però comparatively f'dik iz-zona jien naf x'inhuma r-requirements tal-parking space f'San Giljan. Mur matul il-gimgha, mhux is-Sibt filghaxija ta, mur matul il-gimgha San Giljan fil-vicinanze ta' Ball Street u ara jekk issibx tipparkja w ir-rizultat wahdu jurik dekk id-demand u s-supply humiex dak li favorevoli jew mhux favorevoli. Mistoqsi jekk hax in konsiderazzjoni l-fatt jekk hemmx parking spaces gol-kumpless ta' Portomaso li jistghu jinbieghu li persuni mhux residenti fl-istess kumpless, il-Perit Mifsud irrisponda hija r-relevanti ghal valuation tal-proprjetà u ngħidlek ghaliex, ghaliex min ser jixtri flat Portomaso ibqa' cert li hux ser jixtri flat minghajr parking space, jigifieri ser nerga nirrepeti illi Portomaso ma ssibx tipparkja, jigifieri ma jhallukx tipparkja, il-parking space huwa impossibbli fi triq pubblika u mintix ser tbiegh proprjetà minghajr parking space, jigifieri dak huwa

zvantagg ghal min jigi biex jikkummercja u jadvertisja apartment Portomaso minghajr parking space jigifieri fil-computation tal-valuation tieghi dik ma hadthiex in consideration ghaliex hija rrilevanti.

L-Assistent tat-Tribunal il-Perit Elena Borg Costanzi spezzjonat l-immobbli trasferiti mis-socjetà Rikorrenti u hija vvalutat l-istess immobbli fiz-zmien tat-trasferiment bil-mod segwenti: l-appartament għall-valur ta' €115,000 u dana in bazi għall-konsiderazzjoni li *l-fond jikkonsisti f'appartament zghir hafna u mqassam bhala bedsit, jigifieri kamra kbira illi takkomoda kamra tas-sodda kif ukoll kcina u salott, u kamra tal-banju separata. Hemm ukoll terrazzin illi jaghti fuq Vjal Portomaso. L-access għall-appartament in kwistjoni hija tarmite spazji esterni li jwasslu għall-entrata komuni mghammra b'lift u tarag illi huma mfasslin tajjeb hafna. L-esponenti kkunsidrat il-provi u x-xhieda fil-process, hadet in konsiderazzjoni id-daqs ta' l-appartament u l-fatt illi hemm cens temporanju li jaghlaq fit-18 ta' Mejju 2114 kif ukoll illi l-appartament kien f'shell form; u l-garage għall-valur ta' €18,000 in bazi għall-konsiderazzjoni li l-fond jikkonsisti f'garaxx (open space) fuq il-livell -3 tal-kumpless numru 30. L-access għal dan il-garaxx huwa tramite rampa jew tramite lifts jew tarag komuni li jwasslu sal-livell -3. Il-garaxx jifforma parti minn sensiela ta' garaxxijiet simili. Il-wisa' tal-garaxx huwa ta' 2.2 metru illi huwa idjaq milli approvat. Illi l-garaxx huwa suggett għal cens ta' Ewro 0.47 per annum għall-perijodu kif deskritt fl-atti tal-process. L-esponenti kkunsidrat il-provi u x-xhieda fil-process, hadet in konsiderazzjoni id-daqs tal-garaxx.*

Mir-Rapporti tal-Perit Borg Costanzi jirrizulta immedjatament evidenti li hija prattikament tikkonferma l-istima tal-garage parking space kif maghmula mill-Perit Tancred Mifsud, illi kien ta' valur ta' €20,000, u anke mill-Perit Alex Buontempo, li kien l-ewwel Perit inkarigat mill-Kummissarju tat-Taxxi Interni u li wkoll kien ivvaluta l-garage parking space għall-valur ta' €20,000.

Mill-konvenju u mill-kuntratt esebit mis-socjetà Rikorrenti ma jirrizultax il-prezz li bih gie trasferit dan il-garage

parking space stante li l-prezz dikjarat huwa wiehed globali ghall-appartament u l-garage parking space flimkien. In effetti l-konvenju jipprovdi li *the promise of sale* (relattiva ghat-trasferiment ta' l-appartament u tal-garage parking space) *is being made and accepted under the following terms and conditions, which both parties declare to fully comprehend and agree upon, namely: (a) for the price and consideration of fifty eight thousand Malta Liri (Lm58,000) which shall be paid by purchaser as follows: (i) 10% is being paid today and vendor gives due receipt. This payment represents a deposit on account of the purchase price forfeitable in favour of vendor if purchaser does not sign the final deed for a reason not valid at law. (ii) A further 30% is payable within 3 months from today. (iii) A further 50% is payable on practical completion of electrical and plumbing conduits, floor tiles, plastering, completion of bathroom tiling and installation of external doors and windows. (iv) The balance of 10% is payable on practical completion of the unit and block according to attached specifications documents V and Y, u l-kuntratt jipprovdi li the parties do hereby agree and declare that this emphyteutical grant is being made and accepted under the following terms and conditions accepted by the Grantor and the Grantee company, namely:- (a) For the total consideration of one hundred and thirty five thousand one hundred and three Euro and sixty-six cents (€135,103.66) [equivalent to fifty-eight thousand Maltese Liri (Lm58,000)], which total consideration has been paid prior to today, and for which the Grantor hereby grants full and final receipt, in full and final settlement of the said total consideration. The said total consideration includes the consideration for the Apartment in shell form state.*

Ghal kull buon fini jigi osservat li lanqas mic-cessjoni tad-drittijiet fuq il-konvenju minn Frank Salt Investments Limited lis-socjeta' Ernest Sullivan Limited ma jirrizulta prezz specifiku ghall-garage parking space stante li f'din ic-cessjoni semplicement hemm provdut *the said "Frank Salt Investments Limited" is hereby assigning its rights over the above-mentioned preliminary agreement relative to the said property in favour of the Grantee Company, which accepts, and this in consideration of the price of*

one hundred and thirty thousand four hundred and forty-four Euro and ninety cents (€130,444.90c), which sum is being settled on this deed and for which full and final acquittance is hereby granted by the said "Frank Salt Investments Limited". ... Simultaneously, the said Grantee Company, is also purchasing from "Frank Salt Investments Limited", movables (furnishings and finishings) located in the said property, including the kitchen, as results from the inventory hereto attached marked as Document "M", for the price of thirteen thousand nine hundred and seventy-six Euro and twenty-four cents (€13,976.24c), which sum is also being settled on this deed and for which full and final acquittance is hereby granted by the said "Frank Salt Investments Limited".

Huwa biss tramite x-xhieda ta' Maurice Tabone moghtija waqt is-seduta tad-9 ta' Frar 2012 illi s-socjetà Rikorrenti taghti indikazzjoni tal-prezz li bih gie trasferit dan il-garage parking space. In effetti Maurice Tabone ddikjara li l-konvenju sar fl-10 ta' Mejju 2005, bi prezz ta' 53,000 Maltin u 5,000 ghal zewg parking spaces. Fil-fehma tat-Tribunal però din ix-xhieda, li ma hija sostanzjata bl-ebda prova ohra, ma hijiex affattu sufficjenti biex teghleb il-valur probatorju ta' ben tlett stimi ta' Periti prattikament identici relattivi ghal dan il-garage parking space. Lanqas huma sufficjenti sabiex jeghlbu l-validità u korrettezza ta' stima fl-ammont ta' €20,000 ghall-garage parking space id-diversi argumentazzjonijiet li s-socjetà Rikorrenti ressqet f'forma ta' mistoqsijiet lill-Perit Tancred Mifsud waqt il-kontro-ezami tieghu.

Fid-dawl ta' dan ghalhekk it-Tribunal huwa tal-fehma li s-socjetà Rikorrenti ma irnexxilha tipprova b'mod sodisfacenti li l-istima li fuqha l-Kummissarju tat-Taxxi Interni bbaza l-valur fuq is-suq tal-garage parking space trasferit mis-socjetà Rikorrenti bis-sahha tal-kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Charlene Vella datat 12 ta' Mejju 2009, hija eccessiva hekk kif minnha mehtieg ai termini ta' l-Artikolu 58(3) tal-Kap.364 tal-Ligijiet ta' Malta.

Jifdal ghalhekk li tigi trattata l-istima relattiva ghall-appartament trasferit mis-socjetà Rikorrenti bis-sahha ta' l-imsemmi kuntratt.

Fix-xhieda li ta waqt is-seduta tad-9 ta' Frar 2012 Maurice Tabone iddikjara li l-appartament in kwistjoni gie trasferit mis-socjetà Rikorrenti ghall-valur ta' Lm53,000, illum ekwivalenti ghal €123,456.79. Il-Perit Tancred Mifsud ghall-Kummissarju tat-Taxxi Interni vvaluta dan l-appartament ghall-valur ta' €150,000, u dana bhala appartament *finished* minghajr il-*furnishings*, filwaqt illi l-Perit Borg Costanzi vvalutat l-istess appartament *shell form* ghall-valur ta' €115,000.

Mix-xhieda prodotti mis-socjetà Rikorrenti, u senjatement Maurice Tabone u Diane Saliba, jirrizulta li inizjalment l-uniku argument li l-imsemmija socjetà gabet 'l quddiem kontra l-istima maghmula mill-Kummissarju tat-Taxxi Interni kien li: (i) bhala *public company* is-socjetà Rikorrenti ma tistax tilghab bil-valuri u l-informazzjoni kollha relattiva u pertinenti ghat-trasferimenti maghmula minnha hija disponibbli minn fuq il-*websites* taghha; u li (ii) l-ammont ta' flus li hija rceviet ghat-trasferiment ta' l-appartament u tal-garage parking space huwa ta' €135,103.65 – ossia l-prezz dikjarat fil-konvenju u fil-kuntratt. In segwitu u senjatement waqt ix-xhieda tal-Perit Tancred Mifsud fejn irrizulta li l-valur ta' €150,000 moghti minnu ghall-appartament huwa valur ta' appartament **finished minghajr il-furnishings**, is-socjetà Rikorrenti bdiet tishaqq li l-appartament in kwistjoni gie trasferit f'*shell form*, u ghalhekk l-istima tal-Perit Mifsud ma tistax tkun korretta izda kjarament eccessiva. In effetti waqt it-trattazzjoni orali ddikjarat li r-Rapport tal-Perit Elena Borg Costanzi relattiv ghall-appartament, fejn il-Perit ivvalutat dan l-appartament f'*shell form* fil-valur ta' €115,000, addirittura inqas mill-prezz li bih gie trasferit dan l-appartament, jikkonforta l-posizzjoni taghha u l-prezz li bih ittrasferiet dan l-appartament.

In kwantu rigwarda l-argumentazzjoni inizjali migjuba 'l quddiem mis-socjetà Rikorrenti t-Tribunal josserva li din ma hijiex sufficjenti sabiex tistabilixxi li l-prezz dikjarat fil-

kuntratt finali huwa effettivament il-**valur fuq is-suq liberu** ta' dik il-proprjetà hekk trasferita, li fl-ahhar mill-ahhar, tenut kont ukoll tal-kalkoli li jridu jsiru ladarba hawn si tratta ta' koncessjoni emfitewtika temporaneja, huwa l-kriterju li fuqu hija bbazata l-ligi dwar it-taxxa fuq id-dokumenti u trasferimenti². Ghalkemm huwa minnu li *public company* ma ghandhiex u ma tistax tilghab bil-valuri u ghalkemm jista' jirrizulta li l-prezz dikjarat huwa effettivament l-ammont ta' flus percepit mill-parti venditrici, b'daqshekk ma jfissirx li l-prezz pattwit bejn il-partijiet kontraenti huwa l-valur fuq is-suq liberu ta' dik il-proprjetà. Il-Ligi, li fl-ahhar mill-ahhar it-Tribunal huwa tenut li josserva u japplika u ghandu jara li giet osservata w applikata b'mod korrett mill-Kummissarju tat-Taxxi Interni, illum Direttur Generali (Taxxi Interni), hija cara: il-valur tal-proprjetà li minnu ghandha titlaq kull konsiderazzjoni, u dan dipendenti min-natura propria tat-titolu ta' trasferiment ossia jekk hux titolu assolut, dirett dominju, utili dominju, uzufrutt etc., ghandu jkun il-prezz medju li dik il-proprjetà kienet iggib li kellha tinbiegh fis-suq liberu fid-data tat-trasferiment wara li jitqiesu c-cirkostanzi kollha li jolqtu lil dik il-proprjetà. Ic-cirkostanzi li jeffettwaw il-valur tal-proprjetà huma cirkostanzi li jolqtu l-**proprjetà u mhux il-kontrattazzjoni per se** u ghalhekk in-natura tal-partijiet u cirkostanzi partikolari ghall-partijiet ma jistghux u ma ghandhomx jittiehdu in konsiderazzjoni ghall-finijiet tad-determinazzjoni tal-valur tal-**proprjetà fuq is-suq liberu**.

In kwantu rigwarda t-tieni argumentazzjoni migjuba 'l quddiem mis-socjetà Rikorrenti u cioè li l-valutazzjoni tal-Perit Tancred Mifsud hija fic-cirkostanzi tal-kaz eccessiva ghaliex l-appartament in kwistjoni gie trasferit *in shell form*, it-Tribunal iqis li din ukoll ma hijiex gustifikata peress illi mill-atti processwali u mill-provi prodotti ma jirrizultax li l-appartament gie effettivament trasferit *in shell form*, anzi jirrizulta li l-istess gie trasferit *in finished state*.

Jigi osservat li ghalkemm il-Perit Borg Costanzi, Assistant tat-Tribunal, fir-Rapport taghha osservat u kkunsidrat li l-

² Regolament 3 tal-Legislazzjoni Sussidjarja 364.06, Regoli dwar it-Taxxa fuq id-Dokumenti u Trasferimenti.

appartament gie trasferit *in shell form*, it-Tribunal ma huwiex marbut b'din l-osservazzjoni tal-Perit u konsegwenti konkluzzjoni taghha bbazata fuq tali osservazzjoni – partikolarment meta mill-atti jirrizulta mod iehor – stante li ai termini ta' l-Artikolu 10(1) u (2) tal-Kap.490 tal-Ligijiet ta' Malta *fil-proceduri li jsiru quddiemu, it-Tribunal ta' Revizjoni Amministrattiva ghandu jkun assistit minn zewg assistenti, mahtura skond dan l-artikolu, li t-Tribunal ta' Revizjoni Amministrattiva jkun jista' jikkonsulta f'kull kaz biex jasal ghad-decizjoni tieghu. Il-konsultazzjoni ssir bil-miftuh jew kameralment u t-Tribunal ta' Revizjoni Amministrattiva ma jkunx marbut li joqghod fuq il-parir ta' l-assistenti tieghu*³.

Il-fatt li l-appartament ma giex trasferit *in shell form* jirrizulta b'mod car kemm mill-konvenju kif ukoll mill-kuntratt finali esebiti mis-socjeta' Rikorrenti, apparte l-fatt li kif gustament osservat mid-Direttur Generali (Taxxi Interni) l-istat tal-finishing o meno ta' l-appartament ma kienx issema bhala oggezzjoni fl-ittri ta' oggezzjoni tas-socjeta' Rikorrenti.

Il-konvenju relativ ghat-trasferiment ta' l-appartament in kwistjoni kien jipprovdi li *the said apartment and common parts within the block, will be sold finished to the specification attached marked documents V&Y whilst the garage space/s will be sold complete as seen by Purchasers. Vendor reserves the right to alter the specifications in the attached documents V&Y on condition that the alternatives offered are of similar or better quality. ... the promise of sale is being made and accepted under the following terms and conditions, which both parties declare to fully comprehend and agree upon, namely: (a) for the price and consideration of fifty eight thousand Malta Liri (Lm58,000) which shall be paid by purchaser as follows: (i) 10% is being paid today and vendor gives dues receipt. This payment represents a deposit on account of the purchase price forfeitable in favour of vendor if purchaser does not sign the final deed for a reason not valid at law. (ii) A further 30% is payable*

³ Sottolinear tat-Tribunal.

within 3 months from today. (iii) A further 50% is payable on practical completion of electrical and plumbing conduits, floor tiles, plastering, completion of bathroom tiling and installation of external doors and windows. (iv) The balance of 10% is payable on practical completion of the unit and block according to attached specifications documents V and Y u l-kuntratt finali jipprovdi li the said Apartment and common parts within the Block are being transferred as finished, as well as the garage space, all as seen by the Grantee Company.

Nonostante dak appena rilevati dwar dak provdut kemm fil-konvenju kif ukoll fil-kuntratt finali, fl-istess kuntratt il-partijiet kontraenti – ossia s-socjetà Rikorrenti u is-socjetà Ernest Sullivan Limited – ipprovduw illi *the parties do hereby agree and declare that this emphyteutical grant is being made and accepted under the following terms and conditions accepted by the Grantor and the Grantee company, namely:- (a) For the total consideration of one hundred and thirty five thousand one hundred and three Euro and sixty-six cents (€135,103.66) [equivalent to fifty-eight thousand Maltese Liri (Lm58,000)], which total consideration has been paid prior to today, and for which the Grantor hereby grants full and final receipt, in full and final settlement of the said total consideration. The said total consideration includes the consideration for the Apartment in shell form state* – provvediment dan li jmur kontra d-disposizzjonijiet l-oħra imsemmija u mnizzla fil-konvenju u fil-kuntratt u li għalhekk kien jehtieg prova konkreta u konklussiva da parte tas-socjetà Rikorrenti li minkejja dak provdut dwar l-istat li fih kien se jigi trasferit l-appartament gie trasferit *in shell form state*, prova li però għal raguni għal kollox inspjegabbli, partikolarment meta kemm il-*prospective transferee* Frank Salt Investments Limited u t-*transferee* attwali Ernest Sullivan Limited huma entrambe socjetajiet registrati Malta, ma gietx minnha prodotta.

Għalkemm mic-cessjoni bejn Frank Salt Investments Limited u Ernest Sullivan Limited jirrizulta li Ernest Sullivan Limited akkwistat minghand Frank Salt Investments Limited *movables (furnishings and finishings)*

*located in the said property, including the kitchen, as results from the inventory hereto attached marked as Document "M", for the price of thirteen thousand nine hundred and seventy-six Euro and twenty-four cents (€13,976.24c), xorta jibqa' l-fatt li s-socjetà Rikorrenti qua Grantor/transferor kienet obligat ruhha fil-konvenju **originali** li tittrasferixxi l-appartament in a finished state u li teffettwa electrical and plumbing conduits, floor tiles, plastering, completion of bathroom tiling and installation of external doors and windows, stat dan li gie rifless fil-kuntratt u li allura juri li kuntrarjament ghal dak allegat mis-socjetà Rikorrenti, l-appartament qatt ma kien intiz li jigi trasferit – u fil-fatt ma giex trasferit – in shell form.*

Ghaldaqstant, f'dan il-kaz ukoll fil-fehma tat-Tribunal is-socjetà Rikorrenti ma irnexxilha tipprova b'mod sodisfacenti li l-istima tal-Perit Tancred Mifsud u l-konsegwenti Likwidazzjoni tat-Taxxa mahruga mill-Kummissarju tat-Taxxi Interni in segwitu ghar-rifjut ta' l-oggezzjoni taghha, huma eccessivi.

Fid-dawl ta' dan kollu osservat ghalhekk it-Tribunal huwa tal-fehma li l-aggravji imressqa mis-socjetà Rikorrenti mid-decizjoni u konsegwenti Likwidazzjoni tat-Taxxa tal-Kummissarju tat-Taxxi Interni fil-konfront taghha ma humiex gustifikati u b'hekk ma jisthoqqx li jigu milqugha.

Ghal dawn ir-ragunijiet it-Tribunal jaqta' u jiddeciedi l-kawza billi:

1. Fl-ewwel lok jordna li ssir korrezzjoni fl-okkju tal-proceduri fis-sens illi t-titolu "Kummissarju tat-Taxxi" jigi kkancellat u sostitwit bit-titolu "Direttur Generali (Taxxi Interni)"; u
2. Jichad l-appell tas-socjetà Rikorrenti mid-decizjoni tal-Kummissarju tat-Taxxi Interni datata 15 ta' Settembru 2011 u l-konsegwenti Likwidazzjoni tat-Taxxa datata 26 ta' Settembru 2011 u jikkonferma l-istess imsemmija decizjoni u konsegwenti Likwidazzjoni tat-Taxxa.

L-ispejjez jibqghu a karigu tas-socjetà Rikorrenti.

Kopja Informali ta' Sentenza

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----