MALTA

TRIBUNAL TA' REVIZJONI AMMINISTRATTIVA

MAGISTRAT DR.

GABRIELLA VELLA

Seduta tat-18 ta' Gunju, 2015

Rikors Numru. 263/2011

Sandringham Limited

Vs

Il-Kummissarju tat-Taxxi

It-Tribunal,

Ra r-Rikors ipprezentat mis-socjetà Sandringham Limited fl-24 ta' Novembru 2011, permezz ta' liema titlob li t-Tribunal jannulla *in toto* l-istima mahruga mill-Kummissarju tat-Taxxi datata 18 ta' Ottubru 2011 (Claim Number IV109447), bl-ispejjez kontra l-Kummissarju tat-Taxxi;

Ra d-dokumenti annessi mar-Rikors promotur ossia kuntratt fl-atti tan-Nutar Joseph Abela datat 4 ta' Frar 2009 markat Dok. "SL1" a fol. 4 sa' 16 tal-process, il-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV109447 datata 9 ta' Gunju 2009 markata Dok. "SL2" a fol. 17 tal-process, ittra ta' oggezzjoni datata 26 ta' Gunju 2009 markata Dok. "SL3" a fol. 18 tal-process u decizjoni tal-Kumissarju tat-Taxxi Interni datata 18 ta' Ottubru 2011 markata Dok. "SL4" a fol. 19 sa' 21 tal-process;

Ra r-Risposta tal-Kummissarju tat-Taxxi Interni li biha jopponi ghall-appell tas-socjetà Rikorrenti u jitlob li l-istess jigi michud, bl-ispejjez kontra taghha, stante li l-Likwidazzjoni ta' Taxxa maghmula minnu hija gusta u saret skond il-Ligi u b'hekk timmerita konferma;

Ra li b'Digriet moghti fl-14 ta' Frar 2012[1] it-Tribunal ordna li fid-dawl ta' l-Att XXII ta' l-2011 u ta' l-Avviz Legali 16 ta' l-2012, il-Kummissarju tat-Taxxi Interni jigi indikat bhala l-Kummissarju tat-Taxxi kemm fir-Rikors promotur u kull fejn mehtieg fl-atti ta' dawn il-proceduri;

Sema' x-xhieda ta' Ivan Portelli in rapprezentanza tal-Kummissarju tat-Taxxi Interni moghtija waqt is-seduta tat-23 ta' Mejju 2012 u ra d-dokument esebit minnu markat Dok. "IP" a fol. 44 tal-process, sema' x-xhieda tal-Perit Paul Micallef moghtija waqt is-seduta tat-23 ta' Mejju 2012[2] u x-xhieda ta' Claude Grima in rapprezentanza tas-socjetà Rikorrenti moghtija waqt is-seduta tad-19 ta' Lulju 2012[3] u ra d-dokument esebit minnu markat Dok. "CG1" a fol. 52 sa' 57 tal-process, l-awtenticità ta' liema mhux qed tigi kontestata mill-Kummissarju tat-Taxxi[4], u ra d-dokument esebit mid-Direttur Generali (Taxxi Interni) permezz ta' Nota pprezentata fl-20 ta' Novembru 2012 markat Dok. "RA" a fol. 62 sa' 65 tal-process;

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

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

Ikkonsidra:

Bil-proceduri odjerni s-socjetà Rikorrenti qed tikkontesta d-decizjoni tal-Kummissarju tat-Taxxi Interni datata 18 ta' Ottubru 2011[5] permezz ta' liema irrifjuta l-oggezzjoni taghha mill-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV109447 u minflok ikkonferma l-imsemmija Likwidazzjoni ta' Taxxa b'dana illi in konnessjoni ma' l-akkwist tad-dar Nru.13 u tal-garage Nru.17 f'Lower Saint Albert Street, Gzira, bis-sahha ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Joseph Abela datat 4 ta' Frar 2009, jesigi minghandha l-hlas tas-somma ta' €2,015 bhala taxxa u tas-somma ulterjuri ta' €2,015 bhala taxxa addizzjonali/penali, komplessivament ammontanti ghal €4,030.

Is-socjetà Rikorrenti tikkontesta d-decizjoni tal-Kummissarju tat-Taxxi Interni u titlob ir-revoka taghha in bazi ghas-segwenti aggravji: (i) *departmental engineer* ma huwiex persuna kompetenti sabiex jaghti stima ta' valur ta' proprjetà; (b) peress illi sad-data tal-prezentata ta' l-appell hija kienet ghadha ma gietx provduta b'kopja ta' l-istima tad-*departmental engineer* giet

[1] Fol. 37 tal-process.
[2] Fol. 45 sa' 48a tal-process.
[3] Fol. 58 sa' 60 tal-process.
[4] Verbal tas-seduta ta' l-20 ta' Novembru 2012, fol. 61 tal-process.
[5] Dok. "SL4" a fol. 19 sa' 21 tal-process.

imcahhda mid-dritt fondamentali ta' gustizzja naturali; (c) kwalunkwe valur li seta' wasal ghalih id-*departmental engineer* huwa valur suggettiv li bl-ebda mod ma jista' jigi meqjus li jaghti valur sagrosant tas-suq tal-proprjetà in kwistjoni; (d) ir-Regolament 3 tar-Regoli dwar it-Taxxa fuq Dokumenti u Trasferimenti ma jghidx biss illi l-valur tal-proprjetà *shall be the average price which such property would fetch if sold on the open market* kif indikat mill-Kummissarju tat-Taxxi Interni fid-decizjoni tieghu izda jkompli jghid li *due regard being had to all circumstances affecting such property*, liema kliem thallew ghal kollox barra mill-Kummissarju tat-Taxxi Interni fid-decizjoni tieghu; u (e) fl-istadju ta' l-oggezzjoni t-*taxpayer* ghandu joggezzjona ghall-Likwidazzjoni ta' Taxxa mahruga kontra tieghu izda imkien ma hemm provdut li ghandu jipproduci xi evidenza li l-valur dikjarat fil-kuntratt pubbliku huwa korrett.

Il-Kumissarju tat-Taxxi da parte tieghu jopponi ghall-appell interpost mis-socjetà Rikorrenti u jitlob li l-istess jigi michud in kwantu ghal kollox infondat fil-fatt u fid-dritt stante li l-Likwidazzjoni ta' Taxxa maghmula minnu hija gusta u saret skond il-Ligi u b'hekk timmerita konferma.

Mill-atti processwali jirrizulta li bis-sahha ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Joseph Abela datat 4 ta' Frar 2009[6], is-socjetà Rikorrenti akkwistat minghand Alfrida Agius u Christopher Agius, Claire Osagiede u Corinne Agius ahwa Agius, *id-dar li ggib in-numru ufficjali tlettax (13) u l-isem "Sandringham" u l-garage anness maghha li jgib in-numru sbatax (17), kollox f'Lower Saint Albert Street, Gzira, …* ***eskluzi***[7] *… A) L-arja li intieza li tigi zviluppata bhala garaxx u intiez li jkun internament markat bin-numru "Garage 3" (garage numru tlieta) bhala formanti parti minn kumpless ta' garaxxijiet fil-livell tal-pjan terren, liema arja hija ta' kejl ta' circa tmintax il-metru kwadru u gholi ta' tlettax filati (13 filati) mill-livell tat-triq [però fuq wara ta' l-istess garaxx ghall-ahhar metru u nofs gholi ta' ghaxar filati (10 filati)] u ghandha tkun accessibbli mill-partijiet komuni ta' l-intiez imsemmi kumpless ta' garaxxijiet (deskritti fil-paragrafu "b" taht) liema arija konfinanti mit-trauntana 'l majjistral ma' l-intieza drive-in komuni ta' l-imsemmi garaxxijiet (minn fejn intieza li tkun accessibbli) u mil-lvant 'il grigal u mill-punent 'il lbic mal-bqija ta' l-imsemmi intiez kumpless ta' garaxxijiet… B) Sehem ta' kwart (1/4) indiviz mill-ispazju li intiez li jigi zvilupp bhala drive-in komuni fl-imsemmi intiez kumpless ta' garaxxijiet, mil-livell tat-triq sa' gholi ta' tlettax-il filata (13 filati) liema spazju huwa ta' kejl ta' circa ta' mija u tlettax punt tnejn hamsa metri kwadri (113.25 m.k.) u konfinanti mit-tramuntana 'l majjistral in parti mat-triq imsemmija u in parti mal-garaxx mibjugh b'dana l-att u in parti ma' garaxx iehor ta' terzi persuni (mhux maghrufa), min-nofsinhar ix-xlokk in parti ma' l-ispazju deskritt taht il-paragrafu "a" u in parti mal-bqija ta' l-imsemija proprjetà hawn trasferita u mill-punent 'il lbic ma' beni ta' Grace Borg … C) Id-dritt ta' uzu mhux esklussiv ta' l-ispazju li intiez li jigi*

[6] Dok. "SL1" Fol. 4 sa' 16 tal-process.
[7] Enfasi tat-Tribunal.

zvilupp bhala parti mill-partijiet komuni tal-blokk fl-imsemmi intiez blokk ta' appartamenti, mill-livell tat-triq sa' gholi ta' wiehed u sittin filati u nofs (61 1/2 filati) mill-livell tat-triq, liema spazju huwa ta' kejl ta' circa tnax punt erbgha hamsa metri kwadri (12.45m.k.) u konfinanti mit-tramuntana 'l majjistral mat-triq imsemmja u min-nofsinhar ix-xlokk u mill-lvant 'l grigal mal-bqija ta' l-imsemmija proprjetà hawn trasferita... D) l-arja li intieza li tigi zviluppata bhala penthouse u tkun internament markata bhala appartament bin-numru sebgha (Apartment 7) bhala formanti parti minn blokk ta' appartament fil-hames livell ta' bini, liema arja hija ta' kejl ta' circa ta' mija u tnejn u sittin punt sitta metri kwadri (162.6m.k.) u ta' gholi mil-livell ta' disgha u erbghin filati u nofs (46 1/2 filati) mil-livell tat-triq ghall-gholi kollu li taghti l-Ligi u ghandha tkun accessibbli mill-intiezi partijiet komuni ta' l-imsemmi blokk ta' appartamenti deskritti fil-paragrafu (c) precedenti, liema arja konfinanti mit-tramuntana 'l majjistral mat-triq imsemmija min-nofsinhar ix-xlokk ma' l-ispazju li intiez li jigi zviluppat bhala bitha (li intieza li tkun inkluza ma' l-appartamenti fit-tieni livell ta' bini formanti parti mill-imsemmi blokk ta' appartamenti) u mill-lbic ma' beni ta' Grace Borg... u *E) L-arja kollha mill-gholi ta' wiehed u sittin filati u nofs (61 1/2 filati) ghall-gholi kollu li taghti l-ligi ta' l-imsemmija partijiet komuni deskritti taht l-ittra "c" precedenti,* versu l-prezz ta' €209,643.61.

Mid-dokument markat Dok. "IP" a fol. 44 tal-process jirrizulta li l-Perit Paul Micallef inkarigat mill-Kummissarju tat-Taxxi Interni ghall-fini li jaghti stima tal-proprjetà akkwistata mis-socjetà Rikorrenti, ivvaluta ***the whole property*** ghall-valur komplessiv ta' €250,000, li minnhom €225,000 huwa il-valur li gie attribwit lid-dar u €25,000 huwa l-valur li gie attribwit lill-garage. Mix-xhieda ta' l-istess Perit Micallef moghtija waqt is-seduta tat-23 ta' Mejju 2012[8] jirrizulta li l-imsemmi Perit ghamel stima tad-dar Nru.17 u tal-garage Nru.13 f'Lower Saint Albert Street, Gzira, **eskluzi biss** zewg garages li huma proprjetà ta' terzi. In effetti mix-xhieda tieghu in ezami rrizulta li fl-istima tieghu **hemm inkluz**: (i) l-arja kollha ta' fuq il-garages, (ii) l-arja ta' 49 filata u nofs 'l fuq mill-livell tad-dar li kienet se tintuza ghall-*penthouse;* u (iii) l-arja ta' fuq il-*penthouse*, tant illi kieku kellu jnaqqas l-arja tal-penthouse u l-arja ta' fuq il-garages l-istima tieghu kienet tonqos b'madwar €55,000. Il-Perit iddikjara li huwa vvaluta d-dar u l-garage bil-mod kif ivvaluthom ghaliex hekk kien rahom u ma kellux informazzjoni partikolari fir-rigward ta' din il-proprjetà. In kontro-ezami huwa iddikjara li meta ltaqa' ma' rapprezentant tas-socjetà Rikorrenti waqt l-ispezzjoni tal-proprjetà dan *semmieli li dawk iz-zewg garaxxi ma kienux tieghu u daqshekk, semmieli dawn iz-zewg garaxxi illi ground floor street level* u dwar l-oggezzjoni tas-socjetà Rikorrenti mistqosi *u l-oggezzjoni, ma hadthomx in consideration* [ossia z-zewg garages appena imsemmija] *lanqas ghax ma kien hemm imsemmi xejn?* il-Perit irrisponda *l-oggezzjoni ovvjament ma kenitx tajba, imma kont diga hadthom minn barra.*

[8] Fol. 45 sa' 48a tal-process.

It-Tribunal ghalhekk ghandu quddiemu sitwazzjoni fejn min-naha l-wahda skond il-kuntratt ta' trasferiment fl-atti tan-Nutar Joseph Abela ta' l-4 ta' Frar 2009 is-socjetà Rikorrenti akkwistat ghall-fini ta' zvilupp mill-gdid id-dar Nru.13 u l-garage Nru.17 f'Lower Saint Albert Street, Gzira, **eskluzi** però l-arja ta' circa 18m.k. b'gholi ta' 13-il filata fejn eventwalment kellu jinbena l-garage bin-numru 3, ¼ sehem indiviz mill-ispazju tal-kejl ta' circa 113.25m.k. mill-livell tat-triq sa' gholi ta' 13-il filata intiz bhala drive-in komun fil-kumpless ta' garages, dritt ta' uzu mhux esklussiv tal-partijiet komuni tal-blokk ta' appartamenti, l-arja tal-kejl ta' circa 162.6m.k. b'gholi mill-livell ta' 49½ filati mill-livell tat-triq ghall-gholi kollu li taghti l-Ligi fejn eventwalment kellha tinbena l-penthouse u l-arja kollha mill-gholi ta' 61½ filati ghall-gholi kollu li taghti l-Ligi tal-partijiet komuni tal-blokk ta' appartamenti, ilkoll formanti parti mill-blokk ta' appartamenti u kumpless ta' garages li kellhom jinbnew minnha minflok l-imsemmija dar u garage **u** min-naha l-ohra stima tal-Perit Paul Micallef tad-dar u l-garage in kwistjoni **bl-arja inkluza u xejn eskluz hlief zewg garages proprjetà ta' terzi**.

Fil-fehma tat-Tribunal ladarba l-kuntratt ta' trasferiment gie registrat mad-Dipartiment tat-Taxxi Interni, senjatament mas-Sezzjoni tal-Capital Transfer Duty, bhala trasferiment ta' *dar fin-numru 13 u l-garaxx fi numru 17, Lower Saint Albert Street, Gzira* ***ad eccezzjoni ta' 18-il metru kwadru fil-livell tal-pjan terren u ta' l-arka tad-dar minn 49½ 'il fuq mill-livell tat-triq***[9] u tul is-smigh ta' dawn il-proceduri s-socjetà Rikorrenti esebiet il-kuntratt ta' trasferiment relattiv li effettivament jirrispekkja dik id-deskrizzjoni moghtija lid-Dipartiment, jispetta issa lill-istess Dipartiment, ossia lill-Kummissarju tat-Taxxi li jiggustifika l-istima kif maghmula mill-Perit minnu inkarigat, ossia stima ta' dar u garage bl-arja inkluza u xejn eskluz hlief zewg garages proprjetà ta' terzi.

Frankament it-Tribunal ma jsibx li hija gustifikazzjoni valida li l-Perit ghamel din it-tip ta' stima ghaliex dak huwa dak li ra meta spezzjona l-proprjetà in kwistjoni partikolarment meta kellu, jew ghall-inqas il-Kummissarju kien fid-dover li jipprovdilu, id-deskrizzjoni tal-proprjetà kif moghtija mar-registrazzjoni tal-kuntratt mad-Dipartiment. Lanqas ma jsib li hija gustifikazzjoni valida li l-Perit jghid illi l-oggezzjoni li saret da parte tas-socjetà Rikorrenti ghall-Likwidazzjoni ta' Taxxa mahruga kontra taghha ma kenitx tajba meta f'dik l-oggezzjoni, esebita bhala Dok. "SL3" a fol. 18 tal-process, fost affarijiet ohra s-socjetà Rikorrenti u anke l-vendituri iddikjaraw illi ***not the totality of the property quoted in your claims have been sold, but a divided part thereof***[10], dikjarazzjoni din li tirrifletti d-deskrizzjoni moghtija mar-registrazzjoni tal-kuntratt mad-Dipartiment.

Fil-fehma tat-Tribunal il-Kummissarju tat-Taxxi Interni ma ressaqx prova li sodisfacentement teghleb jew ghall-inqas tpoggi fid-dubju l-veracità tat-

---

[9] Dok. "RA" a fol. 63 u 64 tal-process. Enfasi tat-Tribunal.
[10] Enfasi tat-Tribunal.

trasferiment kif deskritt fil-kuntratt fl-atti tan-Nutar Joseph Abela datat 9 ta' Frar 2004 u konsegwentement ghalhekk l-istima tal-Perit Paul Micallef ta' dar u garage bl-arja inkluza u xejn eskluz hlief zewg garages proprjetà ta' terzi, evidentement hija wahda eccessiva u konsegwentement mhux accettabbli.

Il-prezz tat-trasferiment kif dikjarat fil-kuntratt imsemmi huwa ta' €209,643.61 u mix-xhieda tal-Perit Paul Micallef stess jirrizulta li kemm-il darba kellhom jitnaqqsu l-arja ta' fuq il-garages u l-arja tal-penthouse – ossia l-arjiet li s-socjetà Rikorrenti tikkontendi li ma gewx akkwistati minnha izda li gew inkluzi fl-istima tal-Perit – l-istima tieghu tonoqs b'xi **€55,000** b'dana ghalhekk li l-valur jonqos ghal **€195,000**, valur inqas mill-valur dikjarat fil-kuntratt ta' trasferiment. Waqt it-trattazzjoni orali l-Kummissarju tat-Taxxi issottometta li jekk ghandu jitnaqqas valur ta' arja mill-istima tal-Perit Micallef dan ghandu jkun il-valur ta' l-arja tal-penthouse biss u cioè il-valur ta' €35,000 u mhux ukoll il-valur ta' l-arja ta' fuq il-garages. Kemm-il darba dan kellu jkun il-kaz l-istima tal-Perit Micallef tinzel ghal **€215,000** li, ghalkemm tibqa' stima ghola mill-valur dikjarat fil-kuntratt ta' trasferiment xorta wahda il-valur dikjarat ma huwiex inqas minn 85% tal-valur ta' €215,000 u konsegwentement ghalhekk il-provvedimenti ta' l-Artikolu 52 tal-Kap.364 tal-Ligijiet ta' Malta ma japplikawx.

Fid-dawl ta' dan kollu ghalhekk jirrizulta li l-appell tas-socjetà Rikorrenti mid-decizjoni tal-Kummissarju tat-Taxxi Interni tat-18 ta' Ottubru 2011 huwa gustifikat u b'hekk jisthoqq li jigi milqugh.

Ghal dawn ir-ragunijiet it-Tribunal jaqta' u jiddeciedi billi jilqa' l-appell tas-socjetà Rikorrenti mid-decizjoni tal-Kummissarju tat-Taxxi Interni datata 18 ta' Ottubru 2011 dwar il-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont bin-Numru 109447 u konsegwentement jannulla u jirrevoka l-istess imsemmija decizjoni u Likwidazzjoni ta' Taxxa.

L-ispejjez ta' dawn il-proceduri ghandhom jigu sopportati mill-Kummissarju tat-Taxxi.

< Sentenza Finali >

-------------------------------TMIEM-------------------------------