



MALTA

**TRIBUNAL TA' REVIZJONI AMMINISTRATTIVA**

**MAGISTRAT DR.  
GABRIELLA VELLA**

Seduta tat-18 ta' Gunju, 2015

Rikors Numru. 45/2010

**Ta' Seraqa Limited**

**Vs**

**Kummissarju tat-Taxxi**

**It-Tribunal,**

Ra r-Rikors ipprezentat mis-socjetà Ta' Seraqa Limited fit-8 ta' Novembru 2010 permezz ta' liema titlob li t-Tribunal ihassar u jirrevoka *in toto* d-decizjoni tal-Kummissarju tat-Taxxi Interni tat-18 ta' Ottubru 2010 u minflok jordna li jigi accettat bhala gust u reali l-valur/prezz tat-trasferiment ta' l-arja mill-livell tal-hames filata mill-livell tal-linja tal-qatran sa' l-gholi tat-tmienja u ghoxrin filata mill-livell tal-linja tal-qatran tal-kejl supercijali ta' 120m.k.,

minnha akkwistata in forza ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Tonio Spiteri datat 19 ta' Mejju 2004 u/jew jordna li l-atti tal-kaz jinbaghtu lura lill-Kummissarju tat-Taxxi sabiex jerga' jirriedi l-Likwidazzjoni maghmula minnu u jordnalu li jorbot il-Likwidazzjoni tieghu mal-valur tal-proprjeta' li giet trasferita hekk fl-stat taghha fil-mument tat-trasferiment relattiv u dana kif titlob il-Ligi, bl-ispejjez kontra l-Kummissarju tat-Taxxi;

Ra d-dokumenti annessi mar-Rikors promotur, ossia kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Tonio Spiteri datat 19 ta' Mejju 2004 u d-decizjoni tal-Kummissarju tat-Taxxi Interni datata 18 ta' Ottubru 2010, markati rispettivament Dok. "TSL II" u Dok. "TSLI" a fol. 3 sa' 13 tal-process;

Ra r-Risposta tal-Kummissarju tat-Taxxi Interni, illum Kummissarju tat-Taxxi, permezz ta' liema jopponi ghall-appell tas-socjeta' Rikorrenti u jitlob li l-istess jigi michud, bl-ispejjez kontra taghha, in kwantu 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;

Ra d-dokumenti esebiti mill-Kummissarju tat-Taxxi Interni permezz ta' Nota ipprezentata fil-25 ta' Frar 2011 a fol. 23 sa' 32 tal-process;

Sema' x-xhieda ta' Rose-Marie Camilleri<sup>1</sup> u ta' Mario Gauci<sup>2</sup>, Direttur tas-socjeta' Rikorrenti, moghtija waqt is-seduta tat-2 ta' Gunju 2011, ix-xhieda tal-Perit Conrad Thake moghtija waqt is-seduti ta' l-1 ta' Novembru 2011<sup>3</sup> u tal-15 ta' Marzu 2012<sup>4</sup> u ra d-dokument, ossia stima tal-Perit Conrad Thake datata 11 ta' Awwissu 2004, esebita mill-Kummissarju tat-Taxxi Interni permezz ta' Nota pprezentata fil-15 ta' Mejju 2012 a fol. 48 u 49 tal-process;

Ra li b'Digriet moghti fil-15 ta' Marzu 2012<sup>5</sup> it-Tribunal ordna li in vista ta' l-Att XXII ta' l-2011 u ta' l-Avviz Legali 16 ta' l-2012, fir-Rikors promotur u kull

---

<sup>1</sup> Fol. 37 u 38 tal-process.

<sup>2</sup> Fol. 39 tal-process.

<sup>3</sup> Fol. 41 sa' 43 tal-process.

<sup>4</sup> Fol. 50 sa' 52 tal-process.

<sup>5</sup> Fol. 46 tal-process.

Kopja Informali ta' Sentenza

fejn mehtieg fl-atti l-Kummissarju tat-Taxxi Interni jigi ndikat bhala l-Kummissarju tat-Taxxi;

Ra r-Relazzjoni tal-Membru Tekniku tat-Tribunal il-Perit Elena Borg Costanzi a fol. 56 sa' 59 tal-process;

Ra l-mistoqsijiet in eskussjoni li saru mill-partijiet kontendenti lill-Perit Elena Borg Costanzi<sup>6</sup> u ra r-risposti ta' l-istess Perit ghal tali mistoqsijiet a fol. 74 u 75 tal-process;

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

Ra l-atti l-oħra kollha tal-kawza;

### **Ikkonsidra:**

In forza ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Tonio Spiteri datat 19 ta' Mejju 2004<sup>7</sup>, is-socjetà Rikorrenti akkwistat *l-arja mill-livell tal-hames filata mill-livell tal-linja tal-qatran sa' l-gholi tat-tmienja u ghoxrin (28) filata mill-livell tal-qatran, tal-kejl superficjali ta' circa mija u ghoxrin metru kwadru (120m.k.) jew kejl verjuri sovrapposta din l-arja kumpless ta' semi-basement garages proprjetà tal-vendituri jew aventi causa minnhom mibnija fuq parti mill-plots numru sitta u sebgha (6 u 7) fi Triq Abela, f'Santa Venera u fuq liema arja hemm destinat li tinbena s-segwenti proprjetà u cioè (a) il-maisonette, li ghandu jkun indikat mhux ufficjalment bin-numru tnejn (2), *f'elevated ground floor level, sottopost il-flat deskritt hawn taht; (b) flat li jkun internament numerat tnejn (2), fit-tieni sular (elevated first floor level) sovrappost il-maisonette deskritt hawn fuq u ghandu jkun sottopost flat iehor proprjetà tal-vendituri jew aventi causa minnhom ...* versu l-prezz komplessiv ta' Lm26,000 a bazi ta' Lm13,000 ghal kull sular.*

---

<sup>6</sup> Mistqosijiet tas-socjetà Rikorrenti a fol. 64 tal-process u mistoqsijiet tad-Direttur Generali (Taxxi Interni) a fol. 69 tal-process.

<sup>7</sup> Fol. 3 sa' 10 tal-process.

B'Kont bin-Numru IVO84909 datat 9 ta' Settembru 2004<sup>8</sup>, il-Kummissarju tat-Taxxi Interni talab lis-socjetà Rikorrenti thallas taxxa fl-ammont ta' Lm1,450 fuq il-valur addizzjonali taxxabli ta' Lm29,000 u taxxa addizzjonali/penali fl-ammont ta' Lm1,450 – komplessivament ammontanti ghal Lm2,900. B'ittra datata 18 ta' Ottubru 2004<sup>9</sup> is-socjetà Rikorrenti oggezzjonat ghal dik il-Likwidazzjoni ta' Taxxa stante li *the properties in question were acquired in shell form and subsequently developed further. When the architect visited the site he was not aware of this fact and obviously proceeded to determine the estimate accordingly. Needless to say, had he been made aware of this fact, his estimate would be somewhat different.* B'decizjoni moghtija fit-18 ta' Ottubru 2010<sup>10</sup>, il-Kummissarju tat-Taxxi Interni rrifjuta l-oggezzjoni tas-socjetà Rikorrenti a bazi tal-konsiderazzjoni li *at objection's stage reference was again made to the departmental engineer who informed the Commissioner that although the property declared was an airspace, on date of inspection both maisonette and flat were built in shell form. He thus confirmed his original valuation. On the other hand, transferee company failed to produce any evidence to show that the value declared in the deed is correct. Under the circumstances, the Commissioner sees no valid reason for discarding the advice obtained by him and confirms his assessment in that respect* u ddetermina li s-socjetà Rikorrenti ghandha thallas is-somma ta' €3,377.59, ekwivalenti ghal Lm1,450, bhala taxxa u s-somma ta' €3,377.59, ekwivalenti ghal Lm1,450, bhala penali, ghall-ammont komplessiv ta' €6,755.18, ekwivalenti ghal Lm2,900. It-talba ghall-hlas saret formalment permezz ta' Kont bin-Numru IVO84909 datat 19 ta' Ottubru 2010<sup>11</sup> mibghut lis-socjetà Rikorrenti.

Bil-proceduri odjerni s-socjetà Rikorrenti tikkontesta d-decizjoni u konsegwenti Likwidazzjoni ta' Taxxa mahruqa kontriha mill-Kummissarju tat-Taxxi Interni u titlob li l-istess jigu revokati u minflok accettat il-prezz tat-trasferiment bhala l-prezz veritier u gust in kwantu *kif jidher car mill-istess kuntratt pubbliku, is-socjetà rikorrenti akkwistat u xtrat l-**arja** (enfasi ta' l-esponenti) sovrappost bini gja ezistenti. Illi l-likwidazzjoni li saret mill-Kummissarju tat-Taxxi Interni jirrizulta li ma kienx ta' "arja" izda ta' fond gja mibni minkejja fi stat ta' gebel u saqaf. Allura l-likwidazzjoni maghmula mill-intimat ma kienx gust u reali billi kien jinkludi element qawwi ta'*

<sup>8</sup> Fol. 27 tal-process.

<sup>9</sup> Fol. 28 tal-process.

<sup>10</sup> Fol. 30 sa' 32 tal-process.

<sup>11</sup> Fol. 29 tal-process.

*miljoramenti li kienu lahqu saru wara l-akkwist. Miljoramenti li certament ma kellhomx jittiehdu in konsiderazzjoni fil-likwidazzjoni li deherlu li kellu jaghmel l-istess intimat<sup>12</sup>.*

Il-Kummissarju tat-Taxxi Interni però jopponi ghall-appell tas-socjetà Rikorrenti u jitlob li l-istess jigi michud in kwantu ghal kollox infondat fil-fatt u fid-dritt peress illi l-Likwidazzjoni ta' Taxxa maghmula minn hija gusta u saret skond il-Ligi u b'hekk timmerita konferma.

Mid-dokument a fol. 49 tal-process jirrizulta li l-Perit Conrad Thake, inkarigat mill-Kummissarju tat-Taxxi Interni ghall-fini li jaghti stima tal-proprjetà akkwistata mis-socjetà Rikorrenti, kien ivvaluta tali proprjetà a bazi ta' *best of judgement* bil-mod segwenti: *Maisonette (shell) Lm30,000 Flat (shell) Lm25,000 – Lm55,000*. Minn dan id-dokument huwa immedjatament evidenti li l-Perit Thake ma ghamilx stima ta' arja izda ghamel stima ta' maisonette u ta' flat entrambe f'shell form, fatt dan li jirrizulta wkoll mid-decizjoni tal-Kummissarju tat-Taxxi Interni tat-18 ta' Ottubru 2010 u ikkonfermat mill-istess Perit fix-xhieda li ta waqt is-seduta ta' l-1 ta' Novembru 2011, fejn iddikjara: *Jiena kont inkarigat mill-Kummissarju tat-Taxxi Interni biex naghmel spezzjoni ta' l-immobli akkwistat bil-kuntratt mertu ta dawn il-proceduri. Ahna kuntratt ma ninghatawx, kull ma ninghataw huwa extract mill-istess fejn ikun hemm deskrizzjoni tal-propjetà. Propjetà ta' 120 metru kwadru, f'numru 6 Triq Abela, Santa Venera. Jien bghatt nota lix-xerrej Ta' Seraqa Limited, u saret l-ispezzjoni fil-11 t'Awwissu, li hu ma kienx attenda ghalha, fil-fatt hawn in-notamenti, dan kien best of judgement, biss irrid nghid li meta mort, kont mort f'xi postijiet ohrajn qabel. Nerga' ntenni li l-ispezzjoni li ghamilt jiena ta' l-immobli in kwistjoni kienet wahda esterna ghar-raguni li r-rapprezentant tas-socjetà rikorrenti ma kienx attenda. L-ispezzjoni kont effettwajta fil-11 t'Awwissu 2004. Jien ghandi notament li kont hrigt valuation best of judgement u ghamilt nota wkoll li fi zmien ta l-ispezzjoni l-arja kienet mibnija. Kien hemm maisonette li valutajtha tlettin elf lira maltin, u appartement sovrastanti li valutajtu hamsa u ghoxrin elf lira maltin. Dan dejjem bil-premessa li jiena dawn l-propjetajiet rajthom minn barra biss. L-istimi nhargu best of judgement ghax kif ghidt ma kienx hemm rapprezentant tas-socjetà rikorrenti u jiena l-propjetajiet rajthom minn barra biss. Naturalment nkun hadt in-noti tieghi, però, jekk jigu prezentati xi provi ohra min-naha tax-xerrej wiehed ikun jista' jikkunsidrhom. Il-valuation jien ma tajtiex bhala arja izda bhala postijiet shell. Meta attendejt fil-post kien hemm binja mtella.*

<sup>12</sup> Rikors promotur, fol. 1 u 2 tal-process.

*Ghalkemm id-deskrizzjoni li kelli fidejja kienet t'arja, nerga' ntenni li meta mort fil-post kien hemm binja mibnija. Nerga' nghid li ghalkemm id-deskrizzjoni kienet t'airspace peress li meta ghamilt l-ispezzjoni sibt bini lest, jien ivalutajt dak il-bini.*

Fid-dawl ta' dak affermat mill-Perit Thake u tal-posizzjoni li l-Kummissarju tat-Taxxi qed jiehu fil-konfront tas-socjetà Rikorrenti u cioè li fid-19 ta' Mejju 2004 hija akkwistat maisonette u flat f'shell form u mhux arja, jispetta lis-socjetà Rikorrenti tikkonvinci lil dan it-Tribunal bi provi sodisfacenti li bhala fatt bil-kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Tonio Spiteri datat 19 ta' Mejju 2004 hija akkwistat arja – kif stipulat f'dak il-kuntratt – u mhux maisonette u flat f'shell form kif pretiz mill-Kummissarju. Fil-fehma tat-Tribunal però s-socjetà Rikorrenti ma rnexxilhiex tressaq tali prova sodisfacenti biex turi li l-Perit Thake u konsegwentement il-Kummissarju tat-Taxxi huma zbaljati fil-konstatazzjonijiet u konsegwenti konsiderazzjonijiet taghhom.

Ghalkemm mill-kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Tonio Spiteri datat 19 ta' Mejju 2004 jidher li s-socjetà Rikorrenti fl-ewwel lok akkwistat minghand Jonathan u Sabina konjugi Pace, Isaac Mallia u Kenneth Azzopardi versu l-prezz globali ta' Lm26,000, *l-arja mill-livell tal-hames filata mill-livell tal-linja tal-qatran sa' l-gholi tat-tmienja u ghoxrin (28) filata mill-livell tal-qatran, tal-kejl superficjali ta' circa mija u ghoxrin metru kwadru (120m.k.) jew kejl verjuri sovrapposta din l-arja kumpless ta' semi-basement garages proprjetà tal-vendituri jew aventi causa minnhom mibnija fuq parti mill-plots numru sitta u sebgha (6 u 7) fi Triq Abela, f'Santa Venera u li fuq din l-arja kellhom jinbnew (a) il-maisonette, li ghandu jkun indikat mhux ufficjalment bin-numru tnejn (2), f'elevated ground floor level, sottopost il-flat deskritt hawn taht; (b) flat li jkun internament numerat tnejn (2), fit-tieni sular (elevated first floor level) sovrappost il-maisonette desrkitt hawn fuq u ghandu jkun sottopost flat iehor proprjetà tal-vendituri jew aventi causa minnhom, liema maisonette u flat jigu jiformaw parti minn blokk bini bla numru u bla isem konsistenti f'kumpless ta' semibasement garages, zewg maisonettes f'elevated ground floor level u zewg flats f'elevated first floor level u zewg flats f'elevated second floor level, u fit-tieni lok ikkummissjonat lis-socjetà AA&M Limited sabiex fi zmien sitt xhur mid-data tal-ftehim tibni fi stat ta' gebel u saqaf maisonette f'elevated ground floor level u flat fit-tieni sular, ossia elevated first floor level, sovrappost il-maisonette, versu l-prezz*

globali ta' Lm14,000, a bazi ta' Lm7,000 ghal kull sular, mill-atti processwali tirrizulta sitwazzjoni ghal kollox differenti.

Jibda biex jigi osservat li fl-ittra ta' oggezzjoni datata 18 ta' Ottubru 2004<sup>13</sup>, is-socjetà Rikorrenti stess iddikjarat li *the properties in question were **acquired in shell form and subsequently developed further***<sup>14</sup>, dikjarazzjoni din li fil-fehma tat-Tribunal tikkostitwixxi ammissjoni da parte taghha li kuntrarjament ghal dak stipulat fil-kuntratt tad-19 ta' Mejju 2004, hija akkwistat maisonette u flat f'shell form. Tul is-smigh ta' dawn il-proceduri is-socjetà Rikorrenti bl-ebda mod ma kkorregiet jew irtirat dak minnha dikjarat fl-ittra ta' oggezzjoni tat-18 ta' Ottubru 2004, anzi ghazlet li tinjora tali dikjarazzjoni u llimitat ruhha li tressaq bhala xhieda lil Rose-Marie Camilleri u Mario Gauci li essenzjalment xehedu bil-mod segwenti:

Rose-Marie Camilleri, illi xehdet waqt is-seduta tat-2 ta' Gunju 2011, iddikjarat – *jiena impjegata mas-socjetà Rikorrenti u niehu hsieb l-affarijiet rigwardanti l-mobbli u akkwisti li taghmel din l-istess socjetà. Qed nesebixxi kopja tal-kuntratt ipubblikat fl-atti tan-Nutar Dr. Tonio Spiteri datat 19 ta' Mejju 2004 li permezz tieghu s-socjetà akkwistat arja bl-iskop li fuq din l-arja jinbnew maisonette u flat kif deskritti fl-istess kuntratt. L-arja inxtrat ghall-valur ta' Lm26,000, jigifieri Lm13,000 ghal kull sular. Kien hemm ukoll ftehim t'appalt biex jinbnew il-maisonette u l-flat in kwistjoni ghall-valur ta' Lm14,000 jigifieri Lm7,000 ghal kull sular. Dan il-prezz kellu jithallas wara li jitlesta l-bini. Kien hemm kundizzjoni fil-kuntratt li x-xoghol t'appalt. F'Settembru tal-2004 il-vendituri kienu ghaddewlna rcevuta ta' Lm14,000 ghall-hlas ta' l-appalt. Ghalkemm jiena kont ircevejt l-avviz tal-perit personalment ma kontx prezenti meta huwa mar biex jispezzjona l-post. Meta nirreferi ghall-perit inkun qed nirreferi ghall-perit tal-Gvern. Qed nigi mistoqsija jekk meta gie l-Perit tal-Gvern dawn il-maisonette u l-flat kienu mibnija digà jew le, nghid li ma niftakarx. Qed nigi murija d-dokument TSLII a fol. 3 sa' 10 tal-process u nikkonferma li fil-fatt dan huwa l-kuntratt li ghamilt referenza ghalih fix-xhieda tieghi*<sup>15</sup>.

Mario Gauci li wkoll xehed waqt is-seduta tat-2 ta' Gunju 2011 iddikjara – *jiena direttur tas-socjetà rikorrenti. Smajt lix-xhud Rose-Marie Camilleri*

<sup>13</sup> Fol. 28 tal-process.

<sup>14</sup> Enfasi tat-Tribunal.

<sup>15</sup> Fol. 37 tal-process.

*tixhed u nikkonferma dan kollu li qalet. Jiena nikkonferma li kont akkwistajt l-arja, dan kien ftehim ta' tpartit fejn ipprovdejna l-materjal imbaghad kellu jsir il-bini. Qed nigi mistoqsi jekk jiena kontx prezenti meta l-Perit tal-Gvern acceda fil-post, ngħid li ma niftakarx u lanqas niftakar jekk il-post kienx fi stat ta' gebel u saqaf u mibni<sup>16</sup>.*

Fil-fehma tat-Tribunal ix-xhieda li rersqet is-socjetà Rikorrenti ftit li xejn huma ta' ghajnuna għall-posizzjoni tagħha.

Mix-xhieda ta' Rose-Marie Camilleri, liema xhieda giet ikkonfermata minn Mario Gauci, jirrizulta li f'Settembru 2004 il-**vendituri** għaddew lis-socjetà Rikorrenti ricevuta ta' Lm14,000 għall-hlas ta' l-appalt, li fil-fehma tat-Tribunal hija konferma ulterjuri li l-kostruzzjoni tal-proprjetajiet imsemmija fil-kuntratt ma saritx a spejjez tas-socjetà Rikorrenti, kif invece jidher stipulat fil-kuntratt ta' trasferiment, izda saret a spejjez tal-vendituri u li għalhekk il-ftehim reali kien li l-vendituri jittrasferixxu lis-socjetà Rikorrenti maisonette u flat mibni fi stat *shell form*.

Għalkemm kemm Rose-Marie Camilleri kif ukoll Mario Gauci ddikjaraw li ma jiftakrux jekk il-maisonette u l-flat kienux mibnija fiz-zmien li saret l-ispezzjoni da parte tal-Perit Thake, ossia f'Awwissu 2004, ix-xhieda tagħhom fir-rigward ma hijiex affattu kredibbli. Jibda biex jinghad li għalkemm Rose-Marie Camilleri tiftakar li f'Settembru 2004 il-vendituri għaddewlha l-ircevuta għall-ammont ta' Lm14,000 li turi l-hlas ta' l-appalt, stranament ma tiftakarx jekk bejn wiehed u iehor f'dak l-istess perijodu, ossia xahar qabel, il-proprjetajiet kienux mibnija jew le, fattur dan ferm centrali għall-proceduri in ezami. Apparte minn hekk meta fl-ittra ta' l-oggezzjoni tagħha tat-18 ta' Ottubru 2004 is-socjetà Rikorrenti stess iddikjarat li *the properties in question were acquired in shell form and subsequently developed further*, kwalunkwe verzzjoni differenti mogħti tul is-smigh ta' dawn il-proceduri ma hijiex affattu kredibbli.

B'hekk ladarba jirrizulta li s-socjetà Rikorrenti *ex admissis* akkwistat maisonette u flat f'*shell form*, il-Perit Conrad Thake kien gustifikat f'li jagħmel stima ta' maisonette u flat mibnija f'*shell form*.

---

<sup>16</sup> Fol. 39 tal-process.



In kwantu rigwarda l-istima tal-Perit Conrad Thake ta' Lm30,000 ghall-maisonette u ta' Lm25,000 ghall-flat – komplessivament Lm55,000, jigi osservat li ghalkemm jirrizulta li din hija stima *best of judgement* ghaliex ma irnexxilux jispezzjona il-fond minn gewwa peress li hadd min-naha tas-socjeta' Rikorrenti ma kien attenda ghall-appuntament iffissat minnu, is-socjeta' Rikorrenti ma ressqet l-ebda prova li a bazi taghha t-Tribunal jista' jasal ghall-konkluzzjoni li l-istima tal-Perit Thake hija wahda eccessiva u li konsegwentement hija eccessiva wkoll il-Likwidazzjoni ta' Taxxa mahruqa mill-Kummissarju tat-Taxxi Interni a bazi ta' tali stima.

Fid-dawl ta' dan kollu ghalhekk it-Tribunal iqis li l-appell tas-socjeta' Rikorrenti mid-decizjoni tal-Kummissarju tat-Taxxi Interni tat-18 ta' Ottubru 2010 u l-konsegwenti Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Numru IVO84909 datata 19 ta' Ottubru 2010, ma huwiex gustifikat u b'hekk ma jisthoqq li jigi milqugh.

Ghal dawn ir-ragunijiet it-Tribunal jaqta' u jiddeciedi l-kawza billi jichad l-appell tas-socjeta' Rikorrenti mid-decizjoni tal-Kummissarju tat-Taxxi Interni tat-18 ta' Ottubru 2010 u l-konsegwenti Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Numru IVO84909 datata 19 ta' Ottubru 2010, u minflok jikkonferma l-istess imsemmija decizjoni u konsegwenti Likwidazzjoni ta' Taxxa.

L-ispejjez tal-proceduri ghandhom jigu sopportati mis-socjeta' Rikorrenti.

### < Sentenza Finali >

-----TMIEM-----