



**QORTI TA' L-APPELL  
(SEDE INFERJURI)**

**IMHALLEF**

**ONOR. EDWINA GRIMA LL.D.**

**Seduta tat-30 ta' Settembru 2015**

**Appell Numru: 73/2009**

**EXCLUSIVE PROPERTY BUREAU LIMITED (C20719)**

**VS**

**DIRETTUR GENERALI (TAXXI INTERNI)**

Il-Qorti,

Rat id-decizjoni moghtija mit-Tribunal ta' Revizjoni Amministrattiva tal-11 ta' April 2013 fejn it-Tribunal ippronunzja is-segweni decizjoni fl-ismijiet premessi:-

*“ It-Tribunal,*

*Ra r-Rikors ipprezentat mis-socjetà Exclusive Property Bureau Limited fil-5 ta' Gunju 2006 permezz ta' liema titlob li l-Likwidazzjoni mahruga kontra taghha*

*mill-Kummissarju tat-Taxxi Interni, illum Direttur Generali (Taxxi Interni), b'referenza ghall-akkwist tal-fond f'Norfolk Court, Triq il-Keffa kantuniera ma' Triq il-Mizura, Ta' l-Ibragg, bis-sahha ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Remigio Zammit Pace datat 31 ta' Dicembru 1998, tigi ikkancellata peress illi d-decizjoni tal-Kummissarju hija zbaljata w/jew peress illi l-Perit Tekniku ma kkunsidrax l-elementi kollha li ghandhom x'jaqsmu mal-kaz;*

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

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

*Sema' x-xhieda ta' Marcus Ferrante moghtija waqt is-seduta tat-28 ta' Jannar 2011 u ra d-dokumenti esebiti minnu markati Dok. "FF1" a fol. 37 sa' 82 tal-process, sema' x-xhieda ta' Christopher Testaferrata Moroni Viani moghtija waqt is-seduta tal-25 ta' Marzu 2012 u ra d-dokumenti esebiti minnu u markati Dok. "CT1" sa' Dok. "CT4" a fol. 86 sa' 104 tal-process, sema' x-xhieda ta' Bartolomeo Caruana moghtija waqt is-seduta ta' l-20 ta' Mejju 2013, ra d-dokumenti esebiti mis-socjetà Rikorrenti permezz ta' Nota pprezentata fl-20 ta' Mejju 2011 markati Dok. "E1" sa' Dok. "E3" a fol. 112 ta' 144 tal-process u permezz ta' Nota ipprezentata fis-26 ta' Mejju 2011 markat "Deed" a fol. 149 sa' 156 tal-process, sema' x-xhieda ta' Ivan Portelli in rappresentanza tad-Direttur Generali (Taxxi Interni) moghtija waqt is-seduti*

*tas-6 ta' Ottubru 20114, tad-9 ta' Frar 20125 u tas-7 ta' Mejju 20126 u ra d-dokument esebit mill-Kummissarju tat-Taxxi permezz ta' Nota pprezentata fit-23 ta' Frar 2012 a fol. 164 sa' 167 tal-process;*

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

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

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

***Ikkonsidra:***

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

*question as desired by transferee and, in accordance with the provisions of article 56(3) of the Duty on Documents and Transfers Act (Cap.364), he does hereby determine the duty and additional duty payable by EXCLUSIVE PROPERTY BUREAU LIMITED in respect of the aforesaid transfer to be Lm1,050 and Lm2,100 respectively, a total amount payable of Lm3,1508.*

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

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

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

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

*Qabel ma jittratta l-kaz fil-mertu t-Tribunal jaghmel referenza ghall-Ordni ta' Delega ta' Funzjonijiet relattiv ghall-Att dwar il-Kummissarju tat-Taxxi, Kap. 517 tal-Ligijiet ta' Malta, ippubblikat 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, 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' Proprjeta' Immobili 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 tahtom 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 giudizzjarja in kwantu rigwarda fost ohrajn taxxa li ghandha tingabar taht u kwistjonijiet ohra nascenti mill-Att dwar it-Taxxa Fuq id-Dokumenti u Trasferimenti, Kap.364 tal-Ligijiet ta' Malta, lid-Direttur Generali (Taxxi Interni). Ghalhekk bis-sahha ta' dik l-Ordni l-interessi tal-Kummissarju tat-Taxxi fil-proceduri in ezami qua l-awtorità pubblika intimata, illum jinsabu vestiti fid-Direttur Generali (Taxxi Interni), b'dana li huwa d-Direttur Generali (Taxxi Interni) li ghandu jigi kkunsidrat bhala l-awtorità pubblika intimata minflok il-Kummissarju tat-Taxxi.*

*F'dan ir-rigward jigi ulterjorment osservat illi ai termini tar-Regolament 2 ta' l-Avviz Legali 173 ta' l-2012 – Regolamenti ta' l-2012 dwar l-Ekwivalenza ta' Certi Referenzi ghall-Karigi fid-Dipartimenti tat-Taxxa – il-kliem innizzel fl-ewwel Kolonna ta' l-iSkeda ghandu, f'kull att giudizzjarju jew azzjoni giudizzjarja u f'kull komunikazzjoni notifikata jew indirizzata lil xi dipartiment tat-taxxa u f'kull komunikazzjoni mibghuta minn xi dipartiment tat-taxxa, jitqies li huwa ekwivalenti u li ghandu l-istess tifsira u effetti legali*

*bhall-kliem imnizzel fl-istess partita fit-tieni Kolonna ta' l-iSkeda dan b'mod illi l-kliem uzat fiz-zewg kolonni ta' l-istess partita ghandu jkollu l-istess tifsira u effett 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 moghti fid-9 ta' Frar 201211 saret korrezzjoni fl-okkju tal-proceduri u kull fejn mehtieg fl-atti fis-sens illi d-desinjazzjoni "Kummissarju tat-Taxxi Interni" giet sostitwita bid-desinjazzjoni "Kummissarju tat-Taxxi", u dana fid-dawl ta' dak provdut fl-Att XXII ta' l-2011. Fid-dawl ta' tali korrezzjoni u nonostante dak provdut fir-Regolament 2 ta' l-Avviz Legali 173 ta' l-2012 dwar l-ekwivalenza ghall-finijiet u effetti kollha tal-Ligi bejn id-desinjazzjoni "Kummissarju tat-Taxxi Interni" u d-desinjazzjoni "Direttur Generali (Taxxi Interni), it-Tribunal hu tal-fehma li fil-kaz in ezami, stante li l-intimat jinsab indikat bhala "Kummissarju tat-Taxxi" u mhux "Kummissarju tat-Taxxi Interni" fejn allura tkun tapplika r-regola ta' l-ekwivalenza, ghandha ssir korrezzjoni ulterjuri fl-okkju u kull fejn mehtieg fl-atti tal-kawza fis-sens illi id-desinjazzjoni "Kummissarju tat-Taxxi" tigi 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 tas-socjetà Rikorrenti.*

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

*Bis-sahha ta' skrittura privata datata 7 ta' Novembru 199612 is-socjetà Tal-Franciz Construction Limited ikkoncediet b'titolu ta' lokazzjoni lis-socjetà Rikorrenti l-fond ossia two stores in Triq l-Keffa c/w Triq il-Mizura, Tal-Ibragg, Swieqi, which two stores are part of Norfolk Court, ghall-perijodu ta' sentejn b'effett mit-2 ta' Jannar 1997 u verso l-kerà ta' Lm5.00 kuljum;*

*Bis-sahha ta' l-istess imsemmija skrittura privata s-socjetà Tal-Franciz Construction Limited obligat ruhha li tbiegh u s-socjetà Rikorrenti obligat ruhha li takkwista l-imsemmi fond kif soggett ghar-rata ta' cens annwu u perpetwu ta' Lm63 fis-sena, rivedibbli kull hamsa u ghoxrin sena, verso l-prezz ta' Lm27,000;*

*Bis-sahha ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Remigio Zammit Pace datat 31 ta' Dicembru 1998 is-socjetà Tal-Franciz Construction Limited bieghet lis-socjetà Rikorrenti the ground floor premises in shell form which is unnamed and unnumbered, forming part of the block which is unnumbered named "Norfolk Court" situated in Triq il-Keffa corner with Triq il-Mizura, Ta' l-Ibragg, kif soggett ghar-rata ta' cens annwu u perpetwu ta' Lm63 fis-sena, rivedibbli kull 25 sena, verso l-prezz ta' Lm27,000;*

*Bhala fatt fid-data tat-trasferiment il-fond in kwistjoni ma kienx fi stat ta' gebel u saqaf izda f'finished state u kien f'tali stat ukoll meta acceda fil-fond il-Perit Tekniku inkarigat mill-Kummissarju tat-Taxxi Intern;*

*Il-Perit Tekniku inkarigat mill-Kummissarju tat-Taxxi Interni hareg stima tal-fond fi stat ta' gebel u saqaf u stima ohra pertinenti ghall-completion works, biex finalment wasal ghall-valur globali tal-fond li skontu kien jirrapprezenta l-valur fuq is-suq ta' dak il-fond, fl-istat li kien fih dakinhar ta' l-ispezzjoni, fid-data tat-trasferiment.*

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



*1998 bhala l-prezz ta' l-akkwist ta' l-imsemmi fond – appuntu fi stat ta' gebel u saqaf – da parte tas-socjetà Rikorrenti.*

*Mill-minuti tal-Perit Tekniku fil-file tad-Dipartiment jirrizulta li originarjament il-Perit kien ghamel is-segwenti stima relattiva ghall-fond in kwistjoni: (a) ground floor in shell form Lm33,000; (b) completion works Lm15,000 ghall-valur komplessiv ta' Lm48,000<sup>14</sup>, ibbazata fuq l-osservazzjoni li on date of the deed of purchase the flat was completely finished. Il-Perit kien osserva però li if buyer provides receipted bills proving that they paid for the finishing works, I will revise my valuation accordingly<sup>15</sup>. Wara li ngieb a konjizzjoni tieghu li l-fond in kwistjoni huwa soggett ghal rata ta' cens annwu u perpetwu rivedibbli huwa ghamel is-segwenti osservazzjonijiet u korrezzjoni fl-istima tieghu: the deed of transfer attached to red 6(a) states that the property is subject to a revisable perpetual ground rent of Lm63 p.a. That element means a substantial diminution of the value of the property transferred. Hence I am scaling down the valuation in respect of the property “in shell form” from Lm33,000 to Lm27,00 as actually stated in the deed of transfer. However, my valuation of Lm15,000 in respect of completion works remains. Red 6 itself states that on the date of the publication of the deed of transfer, the property was in fact in a finished state. Il-Perit ikkonkluda li l-Kummissarju tat-Taxxi Interni kellu jibqa' jinsisti fuq l-istima ta' Lm15,000 rapprezentanti l-completion works li skonthu kellha tizdied mal-valur tal-fond fi stat ta' gebel u saqaf.*

*Li fiz-zmien tat-trasferiment il-valur tal-fond in kwistjoni kif soggett ghal rata ta' cens annwu u perpetwu rivedibbli u fi stat ta' gebel u saqaf kien bejn wiehed u iehor il-valur kif stmat mill-Perit Tekniku inkarigat mill-Kummissarju tat-Taxxi Interni u indikat fil-kuntratt ta' trasferiment tal-31 ta' Dicembru 1998, gie ikkonfermat ukoll mill-Assistent tat-Tribunal il-Perit Elena Borg Costanzi li*

*fir-Relazzjoni taghha kkonkludiet illi l-esponent tistma' l-fond kif deskritt li nxtara fil-1998 f' shell form ghall-valur ta' (Lm25,500) Euro 59,399.00.*

*Dan iwassal ghalhekk ghall-konkluzzjoni li l-qofol tal-kwistjoni kollha ticcentra madwar il-fatt jekk huwiex attwalment minnu li l-ftehim bejn is-socjetà Tal-Franciz Construction Limited (il-venditrici) u s-socjetà Rikorrenti (il-kompratrici) dwar il-fond f' Norfolk Court, Triq il-Keffa kantuniera ma' Triq il-Mizura, Ta' l-Ibragg, kien li is-socjetà Tal-Franciz Construction Limited tbiegh il-fond lis-socjetà Rikorrenti fi stat ta' gebel u saqaf, u kienet l-istess socjetà Rikorrenti li a spejjez taghha esegwiet ix-xoghlijiet ta' finishing fl-imsemmi fond fil-perijodu bejn il-konvenju datat 7 ta' Novembru 1996 u l-att ta' trasferiment finali datat 31 ta' Dicembru 1998.*

*Is-socjetà Rikorrenti ressqet diversi provi li fil-fehma tat-Tribunal sodisfacentement juru u jippruvaw li: (a) b'effett mit-2 ta' Jannar 1997 il-fond fi Triq il-Keffa kantuniera ma' Triq il-Mizura, Ta' l-Ibragg, proprjetà tas-socjetà Tal-Franciz Construction Limited, ghadha fil-pussess tas-socjetà Rikorrenti; (b) l-imsemmi fond ghadha fil-pussess tas-socjetà Rikorrenti fi stat ta' gebel u saqaf; u li (c) fil-perijodu bejn li l-fond ghadha fil-pussess taghha u gie in segwitu minnha akkwistat fil-31 ta' Dicembru 1998, is-socjetà Rikorrenti esegwiet il-completion works a spejjez taghha. Dawn il-provi jikkonsistu kemm fix-xhieda moghtija minn Marcus Ferrante<sup>18</sup>, Christopher Testaferrata Moroni Viani<sup>19</sup> u Bartolomeo Caruana<sup>20</sup>, kif ukoll f'provi dokumentarji senjatament skrittura privata datata 7 ta' Novembru 1996<sup>21</sup>, kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Remigio Zammit Pace datat 31 ta' Dicembru 1998<sup>22</sup> [li già kienu fil-pussess tal-Kummissarju tat-Taxxi Interni] u partikolarment f'diversi fatturi u ricevuti relattivi ghal xoghlijiet esegwiti fil-perijodu in kwistjoni li gew esebiti minn Marcus Ferrante waqt is-seduta ta' tat-28 ta' Jannar 2011 bhala Dok. "FF1" a fol. 37 sa' 82 tal-process.*

*Fil-fehma tat-Tribunal huma dawn il-fatturi u ricevuti li jikkostitwixxu l-iktar prova cara u konkreta li x-xoghlijiet esegwiti fil-fond mertu tal-kontestazzjoni gew esegwiti minn u a spejjez tas-socjetà Rikorrenti fil-perijodu bejn li hadet pussess tal-fond fl-1997 u z-zmien meta attwalment akkwistat il-fond fl-ahhar ta' l-1998, u li allura bhala fatt il-ftehim bejn is-socjetà Tal-Franciz Construction Limited u s-socjetà Rikorrenti kien li Tal-Franciz Construction Limited tbiegh il-fond fi stat ta' gebel u saqaf bid-dritt tas-socjetà Rikorrenti li tesegwixxi l-completion works fil-mori tal-konvenju. Dana jfisser ghalhekk illi l-Kummissarju tat-Taxxi Interni kellu jibbaza l-konsiderazzjonijiet tieghu fuq fond, soggett ghal rata ta' cens annwu u perpetwu, rivedibbli kull 25 sena, fi stat ta' gebel u saqaf u mhux fi stat finished.*

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

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

*Jibda biex jigi osservat li l-fatt li l-fatturi u ricevuti esebiti mis-socjetà Rikorrenti jirreferu ghal perijodu bejn il-konvenju u l-att ta' trasferiment finali huwa konsonu mal-posizzjoni ta' l-istess socjetà kontra d-decizjoni tal-*

*Kummissarju tat-Taxxi Interni fil-konfront taghha, u cioè li l-fond ghadha fil-pussess taghha minghand is-socjetà venditrici fi stat ta' gebel u saqaf u kienet hi stess li, a spejjez taghha esegwiet il-completion works. Il-Kummissarju tat-Taxxi Interni, illum Direttur Generali (Taxxi Interni) ma ghandux ihares biss lejn id-dati tal-fatturi u ricevuti izda ghandu jikkonsidra wkoll il-fatt – ferm importanti u sinjifikanti ghall-finijiet ta' valur probatorju – li daww l-istess fatturi u ricevuti huma kollha indirizzati lis-socjetà Rikorrenti.*

*Fir-rigward tas-sottomissjoni tad-Direttur Generali (Taxxi Interni) li d-Dipartiment irid jibbaza l-konsiderazzjonijiet tieghu fuq l-istat tal-fond fiz-zmien tat-trasferiment indipendentement minn min seta' esegwixxa l-completion works qabel it-trasferiment finali, issir referenza ghall-Artikolu 32(1) tal-Kap.364 tal-Ligijiet ta' Malta kif applikabbli fiz-zmien tat-trasferiment mertu tal-kontestazzjoni: ghandha tithallas fuq kull dokument u fuq kull sentenza, digriet jew ordni ta' kull Qorti jew awtorità ohra legittima, li bihom haga immobbli jew xi dritt reali fuq xi immobbli jigi trasferit lil xi persuna u fuq kull dikjarazzjoni maghmula skond l-artikolu 33 ta' dan l-Att, taxxa ta' Lm7 fuq kull Lm100 jew parti minnha ta' l-ammont jew tal-valur ta' dak li jinghata bil-hlas tal-haga trasferita jew tal-valur ta' dik il-haga, liema jkun l-akbar<sup>24</sup> u ghar-Regolament 3 tar-Regoli dwar it-Taxxa fuq Dokumenti u Trasferimenti, Legislazzjoni Sussidjarja 364.04, ukoll kif applikabbli fiz-zmien tat-trasferiment mertu tal-kontestazzjoni: (1) il-valur ta' proprjetà soggetta ghat-taxxa skond l-Att, mghoddija bi trasferiment inter vivos jew causa mortis, ghandu jkun il-valur ta' dik il-proprjetà fid-data tat-trasferiment inter vivos imsemmi jew fid-data tal-mewt tal-persuna li minnha jkun origina t-trasferiment causa mortis, skond il-kaz, (hawnhekk izjed 'il quddiem imsejha 'id-data rilevanti') u dak il-valur ghandu jigi stabbilit skond dawn id-disposizzjonijiet. (2) il-valur tal-proprjetà assoluta ta' kull proprjetà fid-data rilevanti ghandu jkun il-prezz*

*medju li dik il-proprjetà kienet iggib li kellha tinbiegh fis-suq liberu f'dik id-data, wara li jitqiesu c-cirkostanzi kollha li jolqtu lil dik il-proprjetà<sup>25</sup>. ... (5) il-valur ta' l-utili dominju ta' kull proprjetà fid-data rilevanti ghandu jigi stabbilit kif gej: (a) meta l-utili dominju ikun perpetwu, jew meta l-perijodu li jifdal ma jkunx anqas minn hamsin sena, il-valur ta' l-utili dominju ghandu jkun id-differenza bejn il-valur tal-proprjetà assoluta tal-proprjetà stabbilit skond id-disposizzjonijiet tas-subregola (2) u l-valur tad-dirett dominju stabbilit skond id-disposizzjonijiet tas-subregola (7)(a).*

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

*Dan kollu appena osservat issib konferma fis-sentenza fl-ismijiet fl-ismijiet **J and T Company Limited v. Kummissarju tat-Taxxi Interni**, Appell Nru. 4/96 deciza mill-Qorti ta' l-Appell fis-27 ta' Frar 2004, fejn inghad illi t-taxxa fuq id-dokumenti in kwistjoni ma kienet qatt intiza bhala taxxa ta' qligh fuq kapital (capital gains tax) imma taxxa ta' boll fuq il-valur reali li ghadda jew thallas effettivament mix-xerrej lill-venditur ghal fini ta' trasferiment. Jidher li l-legislatur ried jizgura li sa fejn hu possibbli ma jkunx hemm evazzjoni ta' hlas minn din it-taxxa tramite kolluzjoni bejn il-partijiet kontraenti. Ghalhekk huwa ha hsieb ghal dan billi ta s-setgha lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni li, entro certi parametri, huwa jkun jista' johrog stima ex parte biex jigi stabbilit x'kien "il-valur reali" biex seta' sehh it-trasferiment de quo. In ezekuzzjoni ta' dan il-poter diskrezzjonali, l-appellat Kummissarju, u fil-kaz in ezami l-arkitett li gie mahtur minnu ghall-fini ta' stima, kien bil-ligi tenut li fl-istima tieghu jiehu in konsiderazzjoni wkoll il-kondizzjonijiet kollha rigwardanti l-immobbli biex din setghet tigi trasferita, u mhux semplicement jillimita ruhu ghal stima tal-binja fil-mument li saret l-ispezzjoni tal-fond. Naturalment ikun jinkombi fuq il-parti interessata li ggib il-prova li hemm ammont, konsistenti f'miljoramenti strutturali tal-fond, li ma giex tassew trasferit. Imma kemm-il darba prova tirrizulta ghandha, u mhux m'ghandhiex, titqies ghall-fini ta' stima. Diversament ikun ifisser – bl-istess ragonament ta' l-appellat – li min jakkwista immobbli li fuqha ghad ma hemmx binja però hemm il-kundizzjoni li l-venditur ghad irid jerigi struttura a spejjez tieghu, li allura tali struttura, darba li ghadha ma saritx, ma setghetx tigi ikkunsidrata fost il-kundizzjonijiet tal-bjegh – li hija haga manifestament erroneja.*

*Ghaldaqstant ladarba s-socjetà Rikorrenti rnexxielha tipprova b'mod sodisfacenti li il-completion works fil-fond lilha trasferit mis-socjetà Tal-Franciz Construction Limited bil-kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Remigio*

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

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

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

Illi d-Direttur appellanti iressaq dan l-appell bil-gravam illi t-Tribunal kien skorrett fl-interpretazzjoni u l-applikazzjoni tieghu tal-Kapitolu 364 u tar-Regolament 3 tar-Regoli dwar it-Taxxa fuq id-Dokumenti u Trasferimenti (Legislazzjoni Sussidjarja 364.06). Ukoll it-Tribunal naqas milli jiehu in konsiderazzjoni tal-fatt illi s-sentenza li strah fuqha sabiex jasal ghad-decizjoni tieghu u cioe' dik fl-ismijiet J and T Company Limited va Kummissarju tat-Taxxi Interni tirrigwarda trasferiment li kien regolat b'ligi antika u cioe mill-Att dwar it-Taxxa fuq Dokumenti (Kap.294), u ir-regoli stabbiliti fil-legislazzjoni Sussidjarja 364.06 ma kenux applikabbli ghalhekk ghat-trasferiment mertu ta' dik is-sentenza.

Illi dak li wassal ghal vertenza konsistenti f'oggezzjoni ghal likwidazzjoni maghmula mid-Direttur appellanti in segwitu ghat-trasferiment *intervivos* tal-proprjeta immobbli mertu tal-kaz, u sussegwentement ghal appell mir-rifjut tad-Direttur illi ihassar tali likwidazzjoni, kien l-uzu li is-socjeta appellata thalliet taghmel, u dan taht titolu ta' kera, tal-fond li kien qed jigi imwieghed li ser jinbiegh permezz ta' konvenju datat 7 ta' Novembru 1996, u dan sat-trasferiment finali li kellu isehh sentejn wara. Dan ghaliex is-socjeta appellata thalliet taghmel dawk il-miljoramenti strutturali necessarji fil-fond mikri lilha minghajr ebda jedd ghal kumpens favur is-sid fit-termin operattiv tal-konvenju. Fil-fatt mill-atti probatorji irrizulta illi dawn il-miljoramenti fil-fatt saru ghas-spejjez tas-socjeta appellata u dan sabiex hija setghet taghmel uzu mill-fond sad-data tat-trasferiment effettiv. X'kienet ir-raguni li wasslet ghal dan il-ftehim, mill-atti ma tirrizultax, izda huwa fatt inkontestat illi l-valur fil-proprjeta zdied minhabba fil-*completion works* li saru fil-mori tal-konvenju sabiex b'hekk



meta sar it-trasferiment effettiv il-fond kien kompletat u ma baqax fi stat ta' gebel u saqaf, kif indikat fil-konvenju u l-att finali ta' kompro-vendita.

Illi d-Direttur appellanti jishaq illi t-Tribunal tbieghed mit-termini tar-regolament 3 tal-Legislazzjoni Sussidjarja 364.06 u ta' dak stipulat fl-artikolu 32(1) tal-Kapitolu 364 tal-Ligijiet ta' Malta u invece strah fuq l-interpretazzjoni moghtija fid-decizjoni J and T Company Limited vs Kummissarju tat-Taxxi Interni li hija ibbazata fuq l-interpretazzjoni tar-regolamenti u disposizzjonijiet tal-ligi applikabbli fiz-zmien in kwistjoni fejn allura kien applikabbli il-Kapitolu 294 tal-Ligijiet ta' Malta illum sorvolat bl-introduzzjoni tal-Kapitolu 364.

Illi minn qari tal-kuntratt tal-komprovendita in atti nutar Remigio Zammit Pace tal-31 ta' Dicembru 1998 jirrizulta illi il-proprjeta soggetta ghat-trasferiment *de quo* kien jikkonsisti f' “ *ground floor premises in shell form, which is unnamed and unnumbered forming part of the block which is unnumbered named Norfolk Court situated in Triq il-Keffa corner with Triq il-Mizura, tal-Ibrag ... subject to the annual and perpetual groundrent of Lm63 payable yearly in advance to the Joint Office and is revisable every twenty-five years ....*”

Dan ifisser illi fit-termini ta' dak dispost fir-Regolament 3 zewg fatturi kellhom jimpingu fuq il-valur tal-proprjeta fuq is-suq fiz-zmien tat-trasferiment u cioe' fl-ewwel lok illi dak li kien qed jigi trasferit kienet proprjeta fi stat ta' gebel u saqaf, ghalkemm fid-data ta' dan trasferiment l-proprjeta kienet fi stat “*finished*”, u li l-imsemmija proprjeta kienet soggetta ghal cens annwu u perpetwu rivedibbli kull hamsa u ghoxrin sena. Fil-fatt id-Direttur appellanti kien ha in konsiderazzjoni dan l-ahhar kwezit, u cioe' illi l-immobbli kien soggett ghal piz ta' cens annwu u perpetwu, u dan meta ghalkemm ma hassarx

il-likwidazzjoni minnu maghmula, izda irikonoxxa li kellu ikun hemm tnaqqis fl-ammont ta' taxxa u taxxa addizzjonali dovuta.

Huwa fatt inkontestat bejn il-ko-litigandi illi l-valur tal-fond fil-mument tat-trasferiment bhala wiehed fi stat ta' gebel u saqaf kif indikat fil-kuntratt finali kien wiehed rejali, tant illi l-Perit Tekniku inkarigat mid-Direttur appellanti kien wasal ghall-istess valur fl-istima maghmula minnu. Izda huwa ghamel stima ohra ta' Lm15000 ghal valur tax-xogholijiet li kienu saru fil-fond, biex b'hekk id-Direttur appellanti baqa' jishaq illi l-valur tal-propejta fuq is-suq fil-mument tat-trasferiment kellu ikun ta' Lm32000 u mhux Lm27000 kif indikat fil-kuntratt.

Illi l-ghan tal-legislatur wara din l-imposizzjoni fiskali hija marbuta mal-oggett formanti parti it-trasferiment u kwindi mal-ftehim milhuq bejn il-bejjiegh u l-akkwiredent dwar dak li kien qed jigi assenjat. Fil-fatt il-Kapitolu 364 jaghti is-segwenti tifsira ta' dak li ghandu jikkostitwixxi trasferiment ghall-finijiet tal-ligi meta jinghad:

**“trasferiment” tinkludi kull assenjazzjoni, moghdija ta' proprjeta', bejgh, divizzjoni, donazzjoni, kostituzzjoni tad-dota, bejgh b'instalments, fidi ta' cens u kull akkwist taht kull titolu iehor**

Dan ifisser illi t-taxxa dovuta hija marbuta mal-oggett li qed jigi dikjarat li qed jigi trasferit. Fil-fatt l-artikolu 3(2) jiddisponi illi:

**“It-taxxa li ghandha tithallas taht dan l-Att ghandha tkun applikata skont ix-xorta intrinsika u l-effetti tat-transazzjoni li tkun tirreferi ghaliha ukoll meta t-titolu apparenti jew il-forma ma jkunux jikkorrispondu ghal dik ix-xorta jew effett.**

**(3) Meta transazzjoni li tnaqqas jew tasal biex tnaqqas l-ammont ta' taxxa li ghandha tithallas taht dan l-Att tkun wahda artifiċjali jew fittizja jew inkella ma tkunx fil-fatt inghatat seh, il-Kummissarju jista' ma jaghtix każ ta' dik it-transazzjoni u jistabbilixxi t-taxxa skont is-subartikolu (2).”**

Kwindi dak li kellu jara d-Direttur appellanti kien illi jistabilixxi jekk dak dikjarat fil-kuntratt kienx rejali jew fittizju bil-ghan illi tigi evasa it-taxxa dovuta. Illi f'dan il-kaz s-socjeta appellata, madanakollu, irnexxielha tipprova illi fil-fatt hija akkwistat biss il-fond fi stat ta' gebel u saqaf, ghaliex il-*completion works* saru kollha ghas-spejjez taghha u dan minghajr ebda kumpens favur is-sid. Dan ifisser ghalhekk illi l-bejjiegh ma kellux jibbenifika mix-xogholijiet illi saru u dan billi jigi awmentat il-valur tal-proprjeta li huwa attwalment kien ser jittrasferixxi u allura ma setax fil-kuntratt ta'kompro- vendita jigi dikjarat valur tal-fond fi stat kompletat minghajr ebda dritt ta' kumpens favur ix-xerrej li kien ezegwixxa ix-xogholijiet ghaliex altrimenti dan kien ikun kaz ta' arrikkiment indebitu.

Tant hu hekk illi skont kif stabbilit fis-sub-inciz 6 ta' l-imsemmija disposizzjoni tal-ligi il-konvenju ta' bejgh jew ta' trasferiment ta' kull proprjeta immobbli jew ta' kull dritt reali fuqha, ma jkunx validu jekk avviz tieghu ma jkunx inghata lill-Kummissarju fi zmien u b'dak il-mod, u li jkun fih dawk il-partikolaritajiet, li jistghu jigu stabbiliti in konnessjoni mal-oggett tat-trasferiment. Flimkien ma' dan l-avviz ghandha ukoll tithallas it-taxxa provvizorja ekwivalenti ghal ghoxrin fil-mija tal-hlas ta' taxxa li jkollha tithallas mal-bejgh finali skont id-disposizzjonijiet ta' l-artikolu 32. B'dan ghalhekk illi d-Direttur jinghata avviz preventiv ta' dak li ser jigi trasferit sabiex jigbor parti mit-taxxa dovuta.

Illi allura isegwi illi ir-regolament 3 tal-Legislazzjoni Sussidjarja 364.06 li jistabilixxi dak il-valur li fuqu ghandha tigi ikkalkolata it-taxxa dovuta, ghalkemm ghandu ikun dak ezistenti fil-mument tat-trasferiment, madanakollu irid jinkorpora fih kull cirkostanza pertinenti ghall-immobbli li ikun qed jigi trasferit li b'xi mod tista' taffetwa dak il-valur.

Premessi dawn il-konsiderazzjonijiet ta' natura legali, allura, ma hemmx dubbju illi r-ragjonament milhuq mit-Tribunal huwa wiehed konformi mal-ispirtu tal-

ligi. Illi t-Tribunal ghadha biex ghamel referenza ghad-decizjoni moghtija minn din il-Qorti kif diversament ippresjeduta fl-ismijiet J and T Company Limited vs Kummissarju tat-Taxxi interni ghaliex hemmhekk jinsab inkapsulat insenjament guridiku-legali tal-ispirtu wara l-imposizzjoni tat-taxxa tal-boll meta isir it-trasferiment ta' proprjeta immobbli u dan immaterjalment jekk fiz- zmien applikabbli ghat-trasferiment mertu ta' dak il-kaz kenitx ghada applikabbli il-ligi l-antika in konnessjoni mal-istess. Dan ghaliex kif issoffermat ruhha il-Qorti f'dik id-decizjoni il-valur tal-miljoramenti strutturali ma kenux effettivament qed jigu trasferiti, kif gie ampjament ippruvat f'dan il-kaz. Ghaldaqstant din il-Qorti ma tara l-ebda raguni 'il ghala ghandha titbieghed mil-fehma milhuqa mit-Tribunal.

Ghaldaqstant ghal dawn il-motivi l-appell qed jigi michud u is-sentenza appellata ikkonfermata, bl-ispejjez kontra d-Direttur appellanti.

(ft) Edwina Grima

Imhallelf

VERA KOPJA

Franklin Calleja

Deputat Registratur

