Qorti tal-Appell
(Kompetenza Inferjuri)

Appell numru: 49/2009AE

Angelo Scicluna u Rose Scicluna

Vs

Kummissarju tat-Taxxi Interni

L-Erbgha, 25 ta' Novembru 2015.

B'sentenza tat-Tribunal ta' Revizjoni tat-23 ta' Ottubru 2012, laqgha l-appell tar-rikorrenti, illum appellati, mil-likwidazzjoni bin-numru IV039258 tat-28 ta' Novembru 2003, u rrevoka d-decizoni tal-intimat, illum appellant, tas-17 ta' Novembru 2003.

Il-kaz jitratta dwar it-taxxa dovuta skond l-Att dwar it-Taxxa fuq Dokumenti u Trasferimenti (Kap. 364) b'riferenza ghall-kuntratt ta' bejgh pubblikat fid-29 ta' Ottubru 1999 li bih ir-rikorrenti xtraw porzjon art gewwa s-Swieqi ghall-prezz ta' Lm25,000. Fil-5 ta' Lulju 2000, id-Dipartiment tat-Taxxi hareg Avviz ta' Likwidazzjoni numru 39258 ghall-hlas ta' Lm10,600 bhala taxxa u taxxa addizzjonali. Ir-rikorrenti oggezzjonaw ghaliex qalu li fil-perjodu bejn meta ffirmaw il-konvenju u l-kuntratt ta' bejgh, bnew dar fuq l-art oggett tal-kuntratt tad-29 ta' Ottubru 1999 pubblikat min-nutar Dr Tonio Spiteri. Ir-rikorrenti komplew isostnu li: *"... the chargeable value should not include the value of the buildings erected by them"*.

Illi minn din is-sentenza appella l-Kummissarju tat-Taxxi. L-aggravji huma:

1. Interpretazzjoni zbaljata tar-regolament 3 tar-Regoli dwar it-Taxxa fuq Dokumenti u Trasferimenti (L.S. 364.06);
2. Is-sentenza tal-Qorti tal-Appell fil-kawza J and T Company Limited vs Kummissarju tat-Taxxi Interni, m'hijiex rilevanti ghaliex dak il-kaz kien japplika ghalih l-Att dwar it-Taxxa fuq Dokumenti (Kap. 294) u mhux il-Ligi Sussidjarja 364.06;
3. It-Tribunal kien skorrett fl-interpretazzjoni li tal-Artikoli 323 u 324 tal-Kodici Civili.

L-appellati wiegbu permezz ta' twegiba li pprezentaw fid-29 ta' Novembru 2012.

Il-qorti rat l-atti li tinkludi t-traskrizzjoni tat-trattazzjoni li saret quddiem din il-qorti waqt is-seduta tas-7 ta' Ottubru 2013.

<u>Konsiderazzjonijiet</u>.

1. L-appellant isostni li t-taxxa pagabbli mix-xerrej fuq il-kuntratt tal-akkwist kellu jkun il-valur tal-proprjeta kif kienet fid-data tal-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' bejgh, u cjoe' nkluzi l-benefikati li saru mix-xerrej fil-perjodu tal-konvenju, kellhom jittiehdu in konsiderazzjoni. Fid-decizjoni tal-appellant tas-17 ta' Novembru 2003, jinghad:

   "As regards the value of the improvements carried out by transferees prior to the actual transfer, ***the Commissioner is of the opinion that these form an integral part of the object transferred and cannot in any way be allowed as a a liability of the transfer or as a factor that should diminish its ultimate chargeable value****"*.

2. Hemm qbil li l-benefikati saru mix-xerrej fil-perjodu tal-konvenju. Fil-fatt fis-seduta tas-16 ta' Lulju 2012 gie dikjarat:-

   "Il-partijiet jiddikjaraw illi jaqblu li in verita' l-benefikati li saru fuq l-art akkwistata mir-rikorrent saru minnu a spejjez tieghu fil-perjodu bejn il-konvenju u l-att tat-trasferiment u ghalhekk il-kwistjoni pertinenti ghal dan il-kaz titratta l-mod kif ghandha tigi applikata l-ligi" (fol. 34).

3. Ovvjament meta saru l-benefikati u gie ppubblikat il-kuntratt, il-fond kien ghadu proprjeta tal-bejjiegh. Fid-decizjoni tieghu tas-17 ta' Novembru 2003, l-appellant ghamel riferenza ghall-Artikoli 323 u 324 tal-Kodici Civili. Fil-fehma tal-qorti dawn m'humiex rilevanti. L-Artikolu 566 tal-Kodici Civili li jipprovdi:-

   "L-accessjoni hija l-jedd li bih min ghandu l-proprjeta ta' haga jakkwista l-proprjeta ta' dak kollu li dik il-haga taghti, ***jew li jinghaqad jew li jsir bicca wahda maghha****, sew b'mod naturali jew bix-xoghol tal-bniedem"*.

   "Con il termine accessione, si indica, in senso lato, una vicenda acquisitiva che si verifica quando due o piu' cose appartenenti a soggetti diversi vengono unite in modo tale che la loro separazione non possa attuarsi senza costi eccessivi e l'ordinamento, a fronte di tale realta' fattuale, valutando inopportuna una comunione, assegna al proprietario della cosa principale anche la proprieta' di quella accessoria, provvedendo poi a varie compensazioni di denaro" (*Trattato dei Diritti Reali*, Vol. I, A. Gambaro u U Morello, pagna 501, Giuffre' Edizzjoni 2011).

   Il-benefikati li saru fuq l-art, saru parti mill-proprjeta.

4. Regolament 3 tar-Regoli dwar it-Taxxa fuq Dokumenti u Trasferimenti, Legislazzjoni Sussidjarja 364.06, jipprovdi:-

"(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; u

*(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**".*

5. Fil-kaz in ezami n-negozju li sehh bejn Allwoods and Steel Limited, Carmelo Balluci, Carmeline Balluci, Salvatore Camilleri u Victoria Camilleri bhala bejjiegha u Angelo Scicluna u Rose Scicluna bhala xerrejja, fir-realta' kien bejgh ta' porzjon art. Fil-fatt, ghalkemm fl-atti m'hemmx kopja tal-kuntratt ta' bejgh pubblikat fid-29 ta' Ottubru 1999, fid-decizjoni tal-Kummissarju jinghad li l-oggett tal-bejgh li jissemma fl-att hu: *".... a building plot marked number three (3) forming part of the lands known ta' l-Ghoqod in a new unnamed projected street at Swieqi in the limits of Saint Julians, having an area of three hundred and sixty three point zero six square metres (363.06 sq.m) free and unencumbered, for a declared price of twenty five thousand Maltese liri (Lm25,000)".* Gialadarba kienu x-xerrejja li fil-perjodu tal-konvenju ghamlu l-benefikati, ovvjament il-prezz pattwit kien jirrelata biss ghall-art. Il-Kummissarju tat-Taxxi kien sodisfatt li x-xogholijiet saru mix-xerrejja fil-perjodu tal-konvenju, tant li fis-seduta tas-16 ta' Lulju 2012 saret dikjarazzjoni f'dan is-sens.

   Il-qorti ma taqbilx mal-appellant li l-kliem *".... wara li jitqiesu c-cirkostanzi kollha li jolqtu lil dik il-proprjeta"*, jirreferu biss ghal cirkostanzi bhal per ezempju l-lokalita', id-daqs taghha, u veduti[1]. Fil-fehma tal-qorti dan il-provvediment jippermetti li tinghata nterpretazzjoni li tizgura li ma tinholoqx ingustizzja. Li kieku l-proprjeta ma nbieghetx lill-appellati, u l-fond inbiegh lil terzi, il-prezz kien certament jinkludi l-benefikati. Pero' f'dan il-kaz, l-immobbli oggett tal-kuntratt inxtara mill-persuna li ghamlet l-izvilupp fuq l-art. Ghalhekk m'huwiex kaz ta' kolluzjoni bejn il-bejjiegh u x-xerrej sabiex jipprovaw jevadu t-taxxa. Fatt ammess mill-appellant stess bid-dikjarazzjoni li saret waqt is-seduta tas-16 ta' Lulju 2012. Jekk l-appellati jkollhom ihallsu skond l-istima li saret mill-perit inkarigat mill-Kummissarju tat-Taxxi, ikun ifisser li jigu mgieghla jhallsu t-taxxa fuq il-valur mizjud tal-fond b'rizultat tal-benefikati li ghamlu huma stess ghas-spejjez taghhom. Fil-fehma tal-qorti dan m'huwiex l-ghan wara l-ligi. F'dan il-kuntest hu rilevanti li r-ragunament li sar mill-Qorti

[1] Ara l-ewwel aggravju.

tal-Appell fil-kaz li rrefera ghalih t-Tribunal[2], minkejja li l-appellant qal li ghal dak il-kaz li ghalih kienet tapplika d-*Duty on Documents Act* (Kap. 294). Il-principji generali huma l-istess.

Ghal dawn il-motivi tichad l-appell, bl-ispejjez kontra l-appellant.

Anthony Ellul.

[2] **J and T Company Limited vs Kummissarju tat-Taxxi Interni** (Qorti tal-Appell (Superjuri) 4/96): *"It-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 evazjoni ta' hlas minn din it-taxxa tramite kolluzjoni bejn il-partijiet kontraenti".*