

Qorti tal-Appell  
(Kompetenza Inferjuri)

Imhalled Anthony Ellul

Appell numru: 220/2011AE

**Nazzareno Vassallo ghan-nom u in rappreżentanza tas-socjeta  
Vassallo Builders Group Limited**

**Vs**

**Il-Kummissarju tat-Taxxi Interni**

L-Erbgha, 2 ta' Dicembru 2015.

L-intimat appella minn sentenza tat-Tribunal ta' Revizjoni Amministrattiva tas-16 ta' Mejju 2014 li biha ntlaga' l-appell tar-rikorrenti, illum appellata, mid-decizjoni tal-intimat tal-14 ta' Settembru 2011 li kienet dwar likwidazzjoni ta' taxxa u taxxa addizzjonali pagabbli fuq kuntratt pubbliku tal-25 ta' Frar 2010.

Il fatt li wasslu ghal dawn il-proceduri huma:

- i. B'kuntratt tal-25 ta' Frar 2010 ir-rikorrenti xtrat il-fond 106, Villa Alhambra, Rudolph Street, Sliema, ghall-prezz ta' €465,874 u thallset €23,295 bhala taxxa fuq id-dokument.
- ii. L-intimat inkariga lill-perit Tancred Mifsud sabiex jaghmel stima tal-valur tal-fond. L-istima kienet ta' €780,000. Ghaldaqstant, l-intimat hareg Avviz ta' Likwidazzjoni bazat fuq dik l-istima.
- iii. Ir-rikorrenti kkontestat il-likwidazzjoni tal-intimat u argumentat li l-fond hu skedat bhala 'grade one listed building' u ghalhekk l-uzu hu limitat u fl-istess hin il-fond ghandu bzonn ta' restawr.
- iv. Fl-14 ta' Settembru 2011 l-intimat hareg Avviz ta' Rifjut mill-oggezzjoni tar-rikorrenti.
- v. Ir-rikorrenti appellat mid-decizjoni tal-intimat, u b'sentenza tas-16 ta' Mejju 2014 it-Tribunal ta' Revizjoni Amministrattiva laqa' l-appell.

L-aggravju tar-rikorrent jirrelata ghall-istima tal-fond. L-intimat ghadu jsostni li ma rrizultax li l-perit Mifsud kien mexa b'mod irragonevoli jew zbaljat fl-evalwazzjoni li ghamel. Skond l-intimat hu diffici li wiehed jemmen li proprjeta ta' certu valur storiku li hi *Scheduled Grade 1* u ghandha certu kobor, jista' jkollha valur fis-suq daqshekk baxx meta tqies li l-proprjeta fiha kejl ta' cirka 700 metri kwadri. Ukoll jekk wiehed iqies l-ispejjez li r-rikorrenti qalet li ghamlet fil-fond sabiex tirrestawra l-proprjeta u l-istima tal-perit Mifsud, il-prezz kellu jkun €600,000.

Min-naha tagħha s-socjeta appellata wiegbet fejn tat ir-ragunijiet għalfejn l-appell għandu jigi michud (fol. 7).

Wara li l-qorti rat l-atti u semgħet it-trattazzjoni, tosserva:

1. L-Artikolu 52(1) tal-Att dwar it-Taxxa fuq Dokumenti u Trasferimenti (Kap. 364) jipprovdi:

*Meta l-Kummissarju jkun sodisfatt li **l-prezz** jew dak li jkollu jingħata bi ħlas jew valur għal immobbli kif dikjarat f'kuntratt ta' trasferiment jew f'dikjarazzjoni ta' trasferiment causa mortis magħmula skont l-artikolu 33, **ikun inqas minn ħamsa u tmenin fil-mija tal-valur reali** jew ta' dak li jkollu jingħata bi ħlas kif stabbilit mill-Kummissarju, jew ikun inqas minn dak li jkollu jingħata bi ħlas li jirriżulta lill-Kummissarju li jkun fil-fatt tħallas mal-att, jew meta dikjarazzjoni li kellha ssir skont l-artikolu 33 ma tkunx saret, huwa għandu jgħaddi biex jiddeciedi b'ordni bil-miktub l-ammont ta' taxxa dovuta fuq id-differenza bejn il-valur jew dak li jkollu jingħata bi ħlas dikjarati fil-kuntratt u l-valur jew dak li jkollu jingħata bi ħlas għall-immobbli kif stabbilit jew kif jirriżulta lill-Kummissarju li jkun attwalment tħallas jew it-taxxa li kellha titħallas fuq dikjarazzjoni, skont il-każ, u għandu jagħmel stima skont il-każ.*

Skond regolament 3(2) tal-Legislazzjoni Sussidjarja 364.06 (*Duty on Documents and Transfer Rules*):-

*"(2) The value of the full ownership of any property on the relevant date shall be the **average price which such property would fetch if sold on the open market on that date, due regard being had to all circumstances affecting such property**".*

2. Il-piz tal-prova li l-likwidazzjoni hi eccessiva kienet fuq is-socjeta rikorrenti (Artikolu 58(3) tal-Kap. 364). Bħala prova pprezentat rapport tal-perit Stephen Farrugia li għamel stima ta' €454,000. Fir-rapport jingħad li l-proprjeta għandha limitazzjonijiet li gew identifikati li huma:
  - i. Tinsab fi triq traffikuza fejn hemm nuqqas ta' parkegg;
  - ii. Il-proprjeta hi skedata bħala Grade 1 u għalhekk tista' tghid li ma jstax isir zvilupp;

Min-naha tal-intimat id-decizjoni tiegħu tal-14 ta' Settembru 2011 (fol. 23) hi bazata fuq l-istima tal-perit inkarigat minnu. Fil-fatt qal:-

*"The Commissioner had no option other than to proceed with an assessment on the basis of the difference between the value of the immovable property in question as determined by him on technical advice and the declared price. At objection stage, reference was again made to the departmental engineer who, once more, confirmed his*

*original valuation, remarking that contents of objection letter were in fact taken into account during his original site inspection. On the other hand, transferee 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”.*

3. It-Tribunal inkariga lill-perit Elena Borg Costanzi sabiex taghmel stima tal-fond. Fir-rapport (fol. 143) jinghad li l-valur tal-proprjeta li ntrax fis-sena 2010 hu ta' €500,000 u osservat:-

*“L-esponent ikkunsidrat il-provi u xhieda fil-process kif ukoll ghamlet studju ta' x'tip ta' potenzjal kien hemm, jew kien permessibbli mill-MEPA li jkun zvilupabbli fl-2010, cioe' wiehed ta' natura limitata hafna. Hadet in konsiderazzjoni l-istat tal-fond ta' meta nxtara, jigifieri illi l-fond ma kienx fi stat abitabbli u l-faccati, il-gnien u l-intern kellhom bzonn attenzjoni u xoghol pjuttost estensiv sabiex wiehed ikun jista' jghix go fih” (fol. 144).*

Fis-sentenza t-Tribunal osserva:-

*“Illi tenut kont li dan il-valur huwa ferma aktar vicin tal-valur stabbilit mill-perit Farrugia u anke tal-valur attribwit lill-propjeta mill-appellanti, fil-fehma tat-Tribunal il-valur reali tal-propjeta fid-data tat-trasferiment jista' jigi stabbilit fis-somma ta' €500,000. Huwa car li l-prezz dikjarat fl-att ta' trasferiment (€465,874) ma huwiex inqas minn 85% tal-valur reali tal-proprjeta fiz-zmien ta' l-akkwist u ghalhekk ma hemmx lok ghall-ezercizzju tad-diskrezzjoni tal-Kummissarju tat-Taxxi Interni skond l-artikolu 52(1) tal-Kapitolu 364 tal-Ligijiet ta' Malta”.*

4. It-Tribunal ghamel apprezzament tal-provi li kellu quddiemu. Il-kontestazzjoni kienet fuq materja teknika u gialadarba t-Tribunal kellu zewg opinjonijiet differenti dwar il-valur reali tal-fond fi zmien li sar il-bejgh, fittex il-parir tekniku tal-assistent tieghu. Ladarba t-tielet opinjoni kienet l-iktar vicin ghal dik tal-perit *ex parte* tas-socjeta rikorrenti, it-Tribunal gustament ikkonkluda li s-socjeta rikorrenti kienet ippruvat li l-likwidazzjoni tal-intimat kienet eccessiva. Fl-appell l-intimat ma qal xejn gdid minn dak li qal waqt li l-kaz kien qieghed jinstema' quddiem it-Tribunal. Qieghed jerga' jistieden lil din il-qorti biex tippreferi l-parir tekniku li ta l-perit Tancred Mifsud. Pero' ma nghatawx ragunijiet li jistghu jiggustifikaw li qorti ta' revizjoni twarrab l-apprezzament tal-provi li ghamel it-Tribunal<sup>1</sup>. Il-qorti tinnota wkoll li l-perit Mifsud kien spezzjona l-fond u l-istima ghamilha fuq *standard form* (Dok. KTI1)<sup>2</sup>. Fid-dokument ma jissemma mkien li l-proprjeta hi

<sup>1</sup> Hu stabbilit fil-gurisprudenza li qorti ta' revizjoni m'ghandhiex tiddisturba l-apprezzament tal-provi li jsir fl-ewwel istanza jekk mhux ghal raguni gravi.

<sup>2</sup> Fol. 130.

skedata u dan minkejja li fil-parti K tal-formola jinghad: *"Additional Comments (Any views, potential for re-development, structural consideration, etc)"* u hemm spazju vojta biex il-perit jaghti l-kummenti tieghu. F'dan il-kaz l-ispazju kien u baqa' vojta. Ghalkemm f'minuta li ghamel fit-3 ta' April 2011 fil-file tad-dipartiment kiteb: *"After inspecting the property in question & confirming property dimensions, I confirm my previous valuation, since contents of objection letter have been taken into account during original site inspection & original valuation"*, il-qorti tippretendi li kieku verament ikkunsidra jekk setax isir zvilupp fil-proprjeta, dan kien isemmieh fir-rapport u mhux ihalli l-parti K vojta.

**Ghal dawn il-motivi tichad l-appell tal-intimat bl-ispejjez kontra tieghu.**

Anthony Ellul.