MALTA

Fit-Tribunal ta' Revizjoni Amministrattiva
Magistrat
Dr.Gabriella Vella B.A., LL.D.

Rikors Nru. 200/11VG

Don Rua Developments Limited

Vs

Kummissarju tat-Taxxi

Illum 17 ta' Marzu 2016

It-Tribunal,

Ra r-Rikors ipprezentat mis-socjetà Don Rua Developments Limited fit-23 ta' Awwissu 2011 permezz ta' liema titlob li t-Tribunal ihassar u jirrevoka d-decizjoni tal-Kummissarju tat-Taxxi Interni fil-konfront taghha datata 25 ta' Lulju 2011 u konsegwentement jiddikjara li l-ebda ammont ma hu minnha lilu dovut bhala taxxa u taxxa addizzjonali/penali in segwitu ghat-trasferiment tat-30 ta' Settembru 2008, jew alternattivament filwaqt li jikkonferma dik il-parti tad-decizjoni tal-Kummissarju tat-Taxxi Interni li permezz taghha l-Likwidazzjoni ta' Taxxa mahruga fil-konfront taghha giet imnaqqsa minn €10,700 ghal €7,200, jghaddi biex inaqqas ulterjorment l-istess imsemmija Likwidazzjoni ta' Taxxa b'dak l-ammont li jidhirlu li jkun xieraq u opportun fic-cirkostanzi, bl-ispejjez kontra l-Kummissarju tat-Taxxi Interni;

Ra r-Risposta tal-Kummissarju tat-Taxxi Interni permezz ta' liema jopponi ghall-appell tas-socjetà Rikorrenti u jitlob li l-istess jigi michud, bl-ispejjez kontra taghha, stante li d-decizjoni mehuda minnu u l-konsegwenti Likwidazzjoni ta' Taxxa mahruga kontriha huma gusti u saru skond il-Ligi;

Ra li b'Digriet moghti fit-8 ta' Marzu 2012[1] it-Tribunal ordna li fir-Rikors promotur u kull fejn mehtieg fl-atti l-Kummissarju tat-Taxxi Interni jigi indikat bhala l-Kummissarju tat-Taxxi u dan a tenur ta' l-Att XXII ta' l-2011 li dahal fis-sehh bis-sahha ta' l-Avviz Legali 16/2012;

[1] Fol. 26 tal-process.

Sema' x-xhieda tal-Perit Tancred Mifsud moghtija waqt is-seduta tat-28 ta' Mejju 2012[2], ra l-affidavit ta' Jean Pierre Borg u d-dokumenti annessi mieghu esebiti permezz ta' Nota pprezentata fil-11 ta' Settembru 2012, markati Dok. "DR1" u Dok. "A" sa' Dok. "P" a fol. 48 sa' 74 tal-process, sema' x-xhieda ta' Pierre Faurè[3], tal-Perit Christian Spiteri[4], ta' Edward Borg[5] u ta' Ian Ellis[6] ilkoll moghtija waqt is-seduta tas-26 ta' Novembru 2012 u ra d-dokument esebit mill-Perit Christian Spiteri markat Dok. "CS1" a fol. 79 u 80 tal-process;

Ra d-dokumenti esebiti mill-Kummissarju tat-Taxxi Interni permezz ta' Nota ipprezentata fit-8 ta' Gunju 2012, markati Dok. "KTI" sa' Dok. "KTI3" a fol. 35 sa' 44 tal-process;

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

Ra l-atti kollha tal-kawza;

Ikkonsidra:

Bil-proceduri odjerni s-socjetà Rikorrenti tikkontesta decizjoni tal-Kummissarju tat-Taxxi Interni datata 25 ta' Lulju 2011[7] u l-konsegwenti Likwidazzjoni ta' Taxxa mahruga kontriha datata 27 ta' Lulju 2011[8], bis-sahha ta' liema qed tigi mitluba thallas is-somma ta' €3,600 bhala taxxa fuq il-valur addizzjonali taxxabbli ta' €72,000 u s-somma ta' €3,600 bhala taxxa addizzjonali/penali, ghall-valur total ta' €7,200, in konnessjoni mat-trasferiment, ossia akkwist, tal-fond, b'garage anness, Nru.20, Triq Don Rua, Sliema, bis-sahha ta' kuntratt datat 30 ta' Settembru 2008.

Is-socjetà Rikorrenti tikkontendi li l-Likwidazzjoni ta' Taxxa mahruga kontra taghha mill-Kummissarju tat-Taxxi Interni, illum Kummissarju tat-Taxxi, ghandha tigi kkancellata u revokata jew alternattivament ulterjorment ridotta stante li: (i) fil-mument tat-trasferiment il-proprjetà in kwistjoni kienet mikrija lil terzi w in segwitu ghall-akkwist hija hallset kumpens fl-ammont ta' €69,881.20 lit-terzi pussessuri tal-fond sabiex jivvakaw l-istess imsemmi fond u jhalluh liberu u bil-pussess vakanti a favur taghha; (ii) il-prezz li bih akkwistat il-proprjetà in kwistjoni jikkompara tajjeb hafna mal-prezzijiet li bihom gew mibjugha proprjetajiet simili fl-istess akkwati, inkluza proprjetà akkwistata minnha stess madwar hames xhur wara l-akkwist meritu ta' dawn il-proceduri permezz ta' irkant, li kienet il-proprjetà adjacenti ghall-fond meritu ta' dawn il-proceduri; (iii) il-valur tal-proprjetà in kwistjoni nizel sostanzjalment minhabba d-dipressjoni li hakmet is-suq tal-bini b'mod

[2] Fol. 32 sa' 34 tal-process.
[3] Fol. 81 sa' 83 tal-process.
[4] Fol. 84 sa' 86 tal-process.
[5] Fol. 87 u 88 tal-process.
[6] Fol. 89 sa' 91 tal-process.
[7] Dok. "O" a fol. 69 sa' 72 tal-process.
[8] Dok. "P" a fol. 73 u 74 tal-process.

generali; u (iv) il-Likwidazzjoni ta' Taxxa mahruga mill-Kummissarju tat-Taxxi Interni hija fi kwalunkwe kaz infondata fil-fatt u fid-dritt.

Il-Kummissarju tat-Taxxi Interni, illum Kummissarju tat-Taxxi, jopponi ghall-appell tas-socjetà Rikorrenti u jitlob li l-istess jigi michud stante li fil-fehma tieghu d-decizjoni datata 25 ta' Lulju 2011 u l-konsegwenti Likwidazzjoni ta' Taxxa datata 27 ta' Lulju 2011 huma gusti u saru skond il-Ligi u b'hekk jisthoqq li jigu kkonfermati.

Mill-provi prodotti u senjatament min-*Notice of An Inter Vivos Transfer of Immovable Property to be Given in Terms of the Duty on Documents and Transfers Act and the Income Tax Acts*[9] sottomessa min-Nutar Dottor Marco Buttigieg lid-Dipartiment tal-Capital Transfer Duty, jirrizulta li b'kuntratt fl-atti ta' l-imsemmi Nutar datat 30 ta' Settembru 2008 is-socjetà Rikorrenti akkwistat minghand Maria Carmela sive May Ellis u Helen Mary sive Lilian Micallef Eynaud, *the house officially numbered twenty (20) in Don Rua Street, Sliema, with its underlying and adjacent garage at street level officially marked number twenty one (21) [formerly marked numbers sixteen and seventeen, and previously marked eleven and twelve] and – hereinafter referred to as 'the tenement' – which tenement was transferred with vacant possession together with all its rights and appurtenances, including its back yard, underlying land and overlying airspace* ghall-prezz ta' €267,878. Jirrizulta wkoll li kien hemm cessjoni ta' drittijiet versu kumpens ta' €100, b'dana ghalhekk li l-kuntratt kien ghall-valur komplessiv ta' €267,978.

Il-Perit Tancred Mifusd, li gie nkarigat mill-Kummissarju tat-Taxxi Interni ghall-fini li jaghmel stima tal-valur reali tal-proprjetà akkwistata mis-socjetà Rikorrenti sabiex tigi determinata t-taxxa fuq dokumenti u trasferimenti attwalment dovuta, kien ta stima komplessiva ghall-proprjetà in kwistjoni ta' €375,000[10], liema stima tnaqqset ghal €340,000 in segwitu ghal oggezzjoni da parte tas-socjetà Rikorrenti[11]. Fix-xhieda li ta quddiem it-Tribunal waqt is-seduta tat-28 ta' Mejju 2012[12], il-Perit Mifsud spjega li huwa kien wasal ghall-valur ta' €375,000 bhala l-valur reali komplessiv tal-proprjetà akkwistata mis-socjetà Rikorrenti wara li ha in konsiderazzjoni l-qisien tal-post u l-istat li fih kienet tinsab il-proprjetà fiz-zmien ta' l-akkwist. Fir-rigward huwa xehed *meta mort biex nistma l-post hadt il-qisien tal-post li kienet tikkonsisti f'dar antika imgarrfa, parzjalment jekk minix sejjer zball, nofsha mwaqqa', annessa ma' garaxx, bl-arja taghha. Ghandha kejl ta' 5.92 metres faccata bi 21.65 metres fond. Hadt il-qisien taghha, rajt ic-cirkustanzi ta' kif inhi.* Huwa spjega ukoll li in segwitu ghal oggezzjoni tas-socjetà Rikorrenti kien naqqas l-istima tieghu tal-proprjetà in kwistjoni ghal €340,000. F'tali rigward il-Perit Mifsud xehed illi *rajt l-oggezzjonijiet li pprezenta Dr. Alexander Schembri meta ghamel l-objection, fil-fatt ghamilt referenza ghaliha, ikkunsidrajt il-kontenut ta' l-*

---

[9] Dok. "KTI3" a fol. 41 sa' 44 tal-process.
[10] Dok. "KTI" a fol. 36 tal-process.
[11] Dok. "KTI1" a fol. 37 tal-process.
[12] Fol. 32 sa' 34 tal-process.

oggezzjoni. … Ikkunsidrajt fatturi ohra u l-valur gie kkoregut ghal three hundred and forty thousand Euros. Mistoqsi jekk il-valur moghti minnu kienx ta' proprjetà bil-pussess vakanti, bla ezitazzjoni ta' xejn il-Perit Mifsud irrisponda *hekk hu tant li meta jiena mort niccekja l-proprjetà ma kien hemm hadd go fiha.* Mistoqsi b'mod specifiku jekk ittehidx in konsiderazzjoni l-fatt li il-proprjetà in kwistjoni kienet soggetta ghal kirja a favur terzi, il-Perit Mifsud irrisponda *zgur li le ghax jiena mxejt skond id-dikjarazzjoni li hemm fil-file li inghatali mid-dipartiment, li rregistra n-nutar illi nsinwa l-kuntratt stess.*

Frankament it-Tribunal ma jistax jifhem kif il-Perit Tancred Mifsud jafferma li huwa naqqas l-istima tieghu tal-proprjetà in kwistjoni minn €375,000 ghal €340,000 wara li, fost affarijiet ohra, ha in konsiderazzjoni l-oggezzjoni tas-socjetà Rikorrenti izda fl-istess waqt ta stima ta' proprjetà bil-pussess vakanti. Jekk wiehed jara l-oggezzjoni tas-socjetà Rikorrenti datata 26 ta' Mejju 2009[13], mill-ewwel jinduna li r-raguni principali fuq liema kienet imsejsa tali oggezzjoni kienet proprio il-fatt li l-proprjetà in kwistjoni kienet fiz-zmien tat-trasferiment soggetta ghall-kirja a favur terzi. In effetti s-socjetà Rikorrenti oggezzjonat fuq is-segwenti bazi: (i) *the property in question was, at the moment of its acquisition by our clients, burdened by an existing lease in favour of third parties. In fact, as is evidenced by the attached document,* [ossia skrittura privata datata 30 ta' Settembru 2008 bejn Edward sive Teddy Borg proprio et nomine u s-socjetà Rikorrenti] *a sum of €69,881.20 was, subsequent to the publication of the relative deed of acquisition, paid by our clients to the lessee of the tenement, in order to obtain free and vacant possession of the said property. It is our clients' opinion, in the circumstances, that a fair and just price was paid for this acquisition*; u (ii) *without prejudice to the above, our clients humbly feel that the purchase price of the property, is easily comparable with the prevalent market price of other properties which were sold within the same area.*

Detto ciò, jidher car li nonostante l-oggezzjoni tas-socjetà Rikorrenti l-Perit Tancred Mifsud baqa' jikkonsidra l-proprjetà in kwistjoni bhala li giet trasferita bil-pussess vakanti ghaliex fl-ahhar mill-ahhar dik hija d-deskrizzjoni li tirrizulta mill-avviz dwar it-trasferiment sottomess mad-Dipartiment min-Nutar Buttigieg. Sfortunatament il-kuntratt ta' trasferiment ma giex esebit f'dawn il-proceduri u ghalhekk ma jistax jigi verifikat jekk id-deskrizzjoni moghtija min-Nutar Buttigieg fl-avviz tat-trasferiment lid-Dipartiment hijiex zbaljata jew inkella effettivament tirriflettix dak provdut fil-kuntratt ta' trasferiment. Nonostante ciò però it-Tribunal huwa tal-fehma li s-socjetà Rikorrenti rnexxielha tipprova b'mod sodisfacenti li in verità Maria Carmela Ellis u Helen Mary Micallef Eynaud ittrasferewlha l-proprjetà minghajr il-pussess vakanti u tali pussess vakanti kellu effettivament jigi "akkwistat" mis-socjetà Rikorrenti stess minghand il-possessuri tal-proprjetà in kwistjoni.

[13] Dok. "KTI2" a fol. 38 sa' 40 tal-process.

Apparte l-fatt li s-socjetà Rikorrenti esebiet l-iskrittura privata datata 30 ta' Settembru 2008[14] iffirmatha bejnha u Edward sive Teddy Borg f'ismu proprio u ghan-nom u in rapprezentanza ta' ohtu Mary Savona u minn liema jirrizulta li *the Lessees* [Borg u Savona] *and the Owner* [is-socjetà Rikorrenti] *do mutually terminate the leasehold of the house officially numbered twenty (20) in Don Rua Street, Sliema, … the legal and physical possession of which leased tenement is hereby being returned with vacant possession in favour of the Owner, which accepts, together with all its rights and appurtenances, including its back yard, underlying land and overlying airspace*versu kumpens ta' €69,881.20 imhallas mis-socjetà Rikorrenti lil Edward sive Teddy Borg proprio et nomine, hija ressqet bhala xhieda, fost ohrajn, lill-istess Edward sive Teddy Borg[15] u lil Ian Ellis[16], li jigi mill-vendituri. Kemm Edward sive Teddy Borg kif ukoll Ian Ellis ikkonfermaw li fiz-zmien tat-trasferiment il-proprjetà in kwistjoni – jew ta' l-inqas il-fond Nru.20, Don Rua Street, Sliema – kienet okkupata minn terzi (ossia Edward siv Teddy Borg u ohtu Mary Savona) u li sabiex ottjeniet il-pussess vakanti tal-proprjetà s-socjetà Rikorrenti – u mhux il-vendituri – kellha thallas kumpens lill-inkwilini – u mhux lill-vendituri.

Dak li rrizulta mill-imsemmija skrittura privata u mix-xhieda ta' Edward sive Teddy Borg u ta' Ian Ellis ma gie bl-ebda mod kontradett mill-Kummissarju tat-Taxxi Interni li semplicement illimita ruhu li jissottometti li l-proprjetà in kwistjoni ghaddiet ghand is-socjetà Rikorrenti bil-pussess vakanti. Il-Kummissarju tat-Taxxi jikkontendi li siccome l-kumpens lill-inkwilini tal-proprjetà in kwistjoni thallas dakinhar stess tal-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' trasferiment u fl-avviz tat-trasferiment sottomess lid-Dipartiment il-proprjetà giet deskritta bhala li giet trasferita bil-pussess vakanti, isegwi li fit-30 ta' Settembru 2008 il-proprjetà in kwistjoni ghaddiet ghand is-socjetà Rikorrenti bil-pussess vakanti u b'hekk huwa dan l-istat tal-proprjetà li ghandu jittiehed in konsiderazzjoni ghall-fini li jigi stabbilit il-valur reali ta' dik il-proprjetà fid-data tat-trasferiment.

Ghalkemm huwa fatt inkontestat li l-iskrittura privata ggib l-istess data tal-kuntratt ta' trasferiment u Ian Ellis ikkonferma li *meta morna ghall-kuntratt, ahna ffirmajna kuntratt f'kamra ghand in-nutar u huma* [is-socjetà Rikorrenti] *kienu hem qed jiffirmaw kuntratt f'kamra ohra ma' l-inkwilin*[17], u ghalkemm huwa fatt daqstant iehor inkontestat li fl-avviz tat-trasferiment sottomess lid-Dipartiment il-proprjetà giet deskritta bhala li trasferita bil-pussess vakanti, fil-fehma tat-Tribunal il-konsiderazzjonijiet maghmula mill-Kummissarju tat-Taxxi Interni f'dan il-kaz huma zbaljati.

A tenur ta' l-Artikolu 32(1) tal-Kap.364 tal-Ligijiet ta' Malta *ghandha tithallas fuq kull dokument* – liema terminu a tenur ta' l-Artikolu 2 ta' l-imsemmi

[14] Dok. "A" anness ma' l-affidavit ta' Jean Pierre Borg a fol. 52 u 53 tal-process.
[15] Xhieda moghtija waqt is-seduta tas-26 ta' Novembru 2012, fol. 87 u 88 tal-process.
[16] Xhieda moghtija waqt is-seduta tas-26 ta' Novembrru 2012, fol. 89 sa' 91 tal-process.
[17] *Ibid.*

Kapitolu tal-Ligi jinkludi polza ta' assikurazzjoni, fattura, banking credit card, att nutarili u cedola ta' fidwa ta' cens prezentata fil-qorti – *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 ghar-rigward ta' persuni li minnhom jorigina trasferiment causa mortis li mietu fi jew wara t-23 ta' Novembru 1999, taxxa ta' hames euro (5) ghal kull mitt euro (100) 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* u a tenur tar-Regolament 3(1) u (2) tal-Legislazzjoni Sussidjarja 364.06: *(1) il-valur ta' kull 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 'l quddiem imsejjha "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…*

Minn dawn il-provvedimenti tal-Ligi jirrizulta b'mod car li dak li ghandu jigi ikkunsidrat ghall-finijiet tad-determinazzjoni tat-taxxa dovuta a tenur tal-Kap.364 tal-Ligijiet ta' Malta fir-rigward tat-trasferiment *inter vivos* ta' proprjetà immobbli in bazi ghall-valur reali ta' tali proprjetà, huwa l-istat tal-proprjetà fil-**mument tat-trasferiment**. Ghalkemm il-ligi titkellem dwar id-data tat-trasferiment huwa bil-wisq ovvju li l-Legislatur ried jorbot kollox mal-**mument tat-trasferiment** u mhux ma fatturi **estranei u posterjuri** ghal tali trasferiment, anke jew tali fatturi setghu sehhew dakinhar stess li l-proprjetà giet trasferita, hekk kif inhu l-kaz fil-kaz in ezami.

Kif già iktar 'l fuq osservat mill-provi prodotti jirrizulta b'mod car hafna li nonostante dak li seta' gie dikjarat fil-kuntratt ta' trasferiment dwar l-istat (ossia jekk hux bil-pussess vakanti jew altrimenti) li fih giet trasferita l-proprjetà in kwistjoni a favur is-socjetà Rikorrenti, in verità Maria Carmela sive May Ellis u Helen Mary sive Lilian Micallef Eynaud ma ttrasferewx il-proprjetà in kwistjoni bil-pussess vakanti. Is-socjetà Rikorrenti kellha hi direttament tipprova tottjeni – u fil-fatt ottjeniet – il-pussess vakanti tal-proprjetà billi hallset kumpens lill-inkwilini. It-trasferiment tal-proprjetà minn Ellis u Eynaud a favur is-socjetà Rikorrenti huwa negozju wiehed u t-terminazzjoni tal-kirja u l-konsegwenti rilaxx tal-proprjetà bil-pussess vakanti minn Borg u Savona a favur is-socjetà Rikorrenti huwa negozju iehor distint minn dak ta' l-ewwel u l-istat akwizit tal-proprjetà in segwitu ghat-terminazzjoni tal-kirja u konsegwenti rilaxx tal-proprjetà – ossia issa proprjetà bil-pussess vakanti – ma jistax u ma ghandux jitqies li huwa l-istess stat li fih giet trasferita dik il-proprjetà ghalkemm it-trasferiment u t-terminazzjoni tal-kirja u konsegwenti rilaxx tal-proprjetà bil-pussess vakanti sehhew fl-istess gurnata wiehed (it-trasferiment) wara l-iehor (it-terminazzjoni tal-kirja).

B'hekk ladarba l-Likwidazzjoni ta' Taxxa meritu ta' dawn il-proceduri hija ibbazata fuq l-istima tal-Perit Tancred Mifsud li hija tal-proprjetà bil-pussess vakanti, u dana nonostante l-fatt li l-iskrittura privata datata 30 ta' Settembru 2008 iffirmata bejn Edward sive Teddy Borg proprio et nomine u s-socjet4 Rikorrenti giet annessa ma' l-oggezzjoni tas-socjetà Rikorrenti, una volta li irrizulta li in verità il-proprjetà ma gietx trasferita bil-pussess vakanti necessarjament isegwi li l-Likwidazzjoni ta' Taxxa mahruga mill-Kummissarju tat-Taxxi Interni fil-konfront tas-socjetà Rikorrenti hija eccessiva u bhala tali ghandha tigi kkancellata u revokata.

Ghalkemm fl-avviz dwar it-trasferiment sottomess min-Nutar Buttigieg mad-Dipartiment tal-Capital Transfers Unit il-proprjetà giet deskritta bhala li giet trasferita bil-pussess vakanti, it-Tribunal huwa tal-fehma li l-ispejjez relattivi ghal dawn il-proceduri ghandhom jigu sopportati interament mill-Kummissarju tat-Taxxi ghar-raguni li s-socjetà Rikorrenti kienet gabet l-iskrittura privata relattiva ghat-terminazzjoni tal-kirja a favur Edward sive Teddy Borg u Mary Savona u l-konsegwenti rilaxx tal-proprjetà bil-pussess vakanti a konjizzjoni tal-Kummissarju tat-Taxxi Intenri già fl-istadju ta' l-oggezzjoni izda, din l-iskrittura u l-implikazzjonijiet rilzutanti minnha gew ghal kollox injorati mill-Kummissarju li ddetermina l-valur reali tal-proprjetà in kwistjoni ghall-finijiet li jistabilixxi t-taxxa effettivament dovuta ai termini tal-Kap.364 tal-Ligijiet ta' Malta fuq il-bazi ta' proprjetà bil-pussess vakanti.

Ghal dawn ir-ragunijiet it-Tribunal jaqta' u jiddeciedi billi jilqa' l-appell tas-socjetà Rikorrenti mid-decizjoni tal-Kummissarju tat-Taxxi Interni datata 25 ta' Lulju 2011 u l-konsegwenti Likwidazzjoni ta' Taxxa datata 27 ta' Lulju 2011 u konsegwentement ihassar u jirrevoka l-istess imsemmija decizjoni u Likwidazzjoni ta' Taxxa.

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

MAGISTRAT

DEPUTAT REGISTRATUR