MALTA

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

Rikors Nru. 53/09VG

Malcolm Pace Debono

Vs

Kummissarju tat-Taxxi

Illum 17 ta' Marzu 2016

It-Tribunal,

Ra r-Rikors ipprezentat minn Malcolm Pace Debono fis-17 ta' Gunju 2004 quddiem il-Bord ta' Kummissarji Specjali, in segwitu trasferit quddiem dan it-Tribunal, permezz ta' liema jitlob li jigi dikjarat li ebda taxxa ulterjuri ma hija minnu dovuta lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni in konnessjoni ma' l-akkwist tal-fond "Hibiscus" Triq l-Istasja, Ibragg, stante li l-prezz dikjarat fil-kuntratt ta' trasferiment jirrifletti l-valur fuq is-suq tal-proprjetà akkwistata fiz-zmien ta' l-akkwist u dan kif ikkonfermat minn stima maghmula minn Perit professjonali;

Ra r-Risposta tal-Kummissarju tat-Taxxi Interni permezz ta' liema jopponi ghall-appell tar-Rikorrent u jitlob li l-istess jigi michud, bl-ispejjez kontra r-Rikorrent, stante li ghar-ragunijiet moghtija fid-decizjoni tat-18 ta' Mejju 2004, il-Likwidazzjoni ta' Taxxa fuq Dokumenti u Trasferimenti dwar it-trasferiment ta' immobbli a favur ir-Rikorrent bis-sahha ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Eliza Falzon datat 2 ta' Novembru 2001, hija gusta u timmerita konferma;

Ra d-dokumenti annessi mar-Risposta tal-Kummissarju tat-Taxxi Interni markati Dok. "A" sa' Dok. "D" a fol. 7 sa' 10 tal-process;

Ra d-decizjoni tal-Kummissarju tat-Taxxi Interni datata 12 ta' Mejju 2004 bis-sahha ta' liema giet michuda l-oggezzjoni tar-Rikorrent u minflok giet

ikkonfermata l-Likwidazzjoni ta' Taxxa mahruga kontra tieghu, esebita a fol. 1 sa' 3 tal-process;

Ra li b'Digriet moghti fid-9 ta' Frar 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 bl-Avviz Legali 16 ta' l-2012;

Ra l-affidavit tar-Rikorrent u d-dokumenti annessi mieghu esebiti permezz ta' Nota pprezentata fis-27 ta' Gunju 2012 a fol. 18 sa' 25 tal-process, ra l-affidavit ta' Bernard Bugeja esebit mir-Rikorrent permezz ta' Nota pprezentata fid-9 ta' Frar 2012 a fol. 29 u 30 tal-process, ra l-affidavit tal-Perit Frank Giordmaina-Medici u d-dokument anness mieghu markat Dok. "FGM1" u l-affidavit ta' Nicholas Pace Debono u d-dokument anness mieghu markat Dok. "A" esebiti permezz ta' Nota pprezentata fis-7 ta' Mejju 2012 a fol. 32 sa' 38 tal-process, ra id-dokumenti esebiti mir-Rikorrent markati Dok. "MDP1" sa' Dok. "MDP5" permezz ta' Nota pprezentata fil-31 ta' Mejju 2012 a fol. 39 sa' 126 tal-process, ra d-dokument esebit mid-Direttur Generali (Taxxi Interni) già Kummissarju tat-Taxxi Interni markat Dok. "CC" permezz ta' Nota pprezentata fit-22 ta' Jannar 2013 a fol. 135 u 136 tal-process, sema' x-xhieda tal-Perit Carmel Cacopardo moghtija waqt is-seduti tat-22 ta' Jannar 2013[2] u tat-18 ta' April 2013[3];

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

Ra l-atti kollha tal-kawza;

Ikkonsidra:

Bil-proceduri odjerni r-Rikorrent jikkontesta decizjoni tal-Kummissarju tat-Taxxi Interni datata 12 ta' Mejju 2004 u konsegwenti Likwidazzjoni ta' Taxxa datata 18 ta' Mejju 2004 mahruga fil-konfront tieghu, permezz ta' liema qed jigi mitlub ihallas is-somma ta' Lm2,600[4] bhala taxxa fuq il-valur addizzjonali taxxabbli ta' Lm52,000[5] u s-somma ta' Lm5,200[6] bhala taxxa addizzjonali, ghall-valur totali ta' Lm7,800[7], in konnessjoni ma' l-akkwist tal-fond "Hibiscus" Triq l-Istasija, Ibrag, bis-sahha ta' kuntratt datat 2 ta' Novembru 2001. Huwa jikkontendi li tali decizjoni u konsegwenti Likwidazzjoni ta' Taxxa ghandhom jigu kkancellati u revokati u konsegwentement dikjarat li ebda taxxa ulterjuri ma hija minnu dovuta in konnessjoni ma' dan l-akkwist stante li l-prezz dikjarat fil-kuntratt ta' trasferiment jirrifletti l-valur fuq is-suq tal-proprjetà minnu akkwistata fiz-zmien tat-trasferiment.

---

[1] Fol. 28 tal-process.
[2] Fol. 138 u 139 tal-process.
[3] Fol. 141 147 tal-process.
[4] Illum ekwivalenti ghal €6,056.37.
[5] Illum ekwivalenti ghal €121,127.41.
[6] Illum ekwivalenti ghal €12,112.74.
[7] Illum ekwivalenti ghal €18,169.11.

Il-Kummissarju tat-Taxxi Interni, illum Kummissarju tat-Taxxi, jopponi ghat-talba tar-Rikorrent u jitlob li l-istess tigi michuda stante li ghar-ragunijiet moghtija fid-decizjoni datata 12 ta' Mejju 2004, il-Likwidazzjoni ta' Taxxa datata 18 ta' Mejju 2004 hija gusta u saret skond il-Ligi u b'hekk timmerita konferma.

Mill-provi prodotti jirrizulta li in forza ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Eliza Falzon datat 2 ta' Novembru 2001 ir-Rikorrent u martu Diane Pace Debono akkwistaw minghand Peter Paul Muscat u martu Rita Muscat *the fully detached villa without number but named "Hibiscus" in Triq l-Istasija, from where the said villa has its access, in Ibragg, limits of Saint Andrews, formerly referred to as in the limits of Birkirkara,* liema villa tinkludi *its underlying basement, the garage which underlies the said villa and is situate at basement level, and the surrounding garden, which form an integral part thereof, all built on a portion of land measuring circa eight hundred and ninety seven point two square metres (897.2 sq.m.) which originally formed part of a larger portion of land measuring circa one thousand nine hundred and five square metres (1,905 sq.m.) out of which circa two hundred and sixty nine point three eight square metres (269.38 sq.m.) were used for road formation*, soggetta ghac-cens annwu u perpetwu ta' Lm119, versu l-prezz ta' Lm210,000[8].

Il-Perit Carmel Cacopardo, inkarigat mill-Kummissarju tat-Taxxi Interni ghall-fini li jiddetermina l-valur reali ta' l-imsemmija proprjetà fiz-zmien tat-trasferiment sabiex tigi determinata t-taxxa fuq dokumenti u trasferiment qual' volta effettivament dovuta, ivvaluta l-imsemmija proprjetà ghall-valur ta' Lm262,000[9]. Peress illi l-prezz dikjarat fil-kuntratt ta' l-akkwist huwa inqas minn 85% tal-valur determinat mill-Perit Cacopardo, il-Kummissarju tat-Taxxi Interni, a tenur ta' l-Artikolu 52 tal-Kap.364 tal-Ligijiet ta' Malta, hareg il-Likwidazzjoni ta' Taxxa meritu ta' dawn il-proceduri, liema Likwidazzjoni ta' Taxxa giet minnu konfermata wara li rrifjuta l-oggezzjoni tar-Rikorrent[10].

Ir-Rikorrent jikkontendi li l-valur moghti mill-Perit Cacopardo lill-proprjetà in kwistjoni huwa eccessiv in vista tal-fatt li *l-post kien inbena fis-snin sebghin u tletin (30) sena wara kien ghadu fl-istess stat ta' meta inbena, u qatt ma kien hemm l-ebda tip ta' rinnovar jew ridekorazzjoni fih. Il-gnien u l-aperturi kollha kienu fi stat hazin hahfa, u dan kif jidher mir-ritratti hawn annessi u immarkati bhala Dok. MPD1 u Dok. MPD2; ma kienx hemm pool, garaxx jew washroom, u kelli nbiddel is-sistema kollha tad-dawl u ilma, kif ukoll l-aperturi u l-kmamar tal-banju*[11]. Skond ir-Rikorrent fil-fatt il-prezz dikjarat fil-kuntratt ta' trasferiment – ossia l-valur ta' Lm210,000 – jirrispekkja l-valur reali fuq is-suq ta' l-imsemmija proprjetà fiz-zmien tat-trasferiment. Fir-rigward fl-affidavit tieghu jghid: *il-kuntratt finali sar f'Novembru tas-sena*

[8] Illum ekwivalenti ghal €489,168.41. Vide Dok. "A" a fol. 7 tal-process.
[9] Illum ekwivalenti ghal €610,295.83. Vide Dok. "CC" a fol. 137 tal-process.
[10] Vide decizjoni tal-Kummissarju tat-Taxxi Interni datata 12 ta' Mejju 2004, fol. 1 sa' 3 tal-process.
[11] Affidavit tar-Rikorrent a fol. 19 sa' 25 tal-process.

2001, kif digà semmejt. Nikkonferma illi dakinhar jiena hallast l-ammont indikat fuq l-imsemmi kuntratt, illi kien anki l-valur attwali fuq is-suq lokali ta' dak iz-zmien tal-proprjetà illi kont xtrajt. In sostenn ta' l-affermazzjoni tieghu r-Rikorrent ressaq bhala xhieda fost ohrajn lill-Perit Frank Giordmaina-Medici, li anke hejja Rapport dwar il-proprjetà in kwistjoni, u lil Bernard Bugeja li kien l-Estate Agent, jew ghall-inqas li kienet l-agenzija tieghu involuta fin-negozju relattiv ghall-akkwist ta' l-imsemmija proprjetà da parte tar-Rikorrent. Huwa esebixxa wkoll diversi estratti minn gazzetti lokali dwar riklami ghall-bejgh ta' proprjetajiet u numru ta' fatturi u ricevuti relattivi ghax-xoghlijiet ta' rinnovazzjoni li saru fil-proprjetà akkwistata minnu.

Fix-xhieda li ta l-Perit Carmel Cacopardo waqt is-seduta tat-18 ta' April 2013[12] huwa ddikjara li *spezzjonajt il-proprjetà Hibiscus, Triq l-Istasija, ta' l-Ibragg, fl-14 ta' Jannar 2002 fit-3:45 ta' wara nofsinhar u stmajtha 262,000 wara li hadt in konsiderazzjoni l-kundizzjoni taghha u d-dettalji kollha li rrizultawli waqt l-ispezzjoni inkluz li hemm cens perpetwu ta' 119 il-Lira fis-sena li beda fit-12 ta' April 1966...* Mistoqsi dwar l-istat tal-proprjetà meta huwa acceda fiha, il-Perit Carmel Cacopardo irrisponda *jien ghandi nota illi l-post kien jirrikjedi tiswijiet u rinovazzjoni sostanzjali* u mistoqsi mit-Tribunal jekk hax in konsiderazzjoni tali fatt il-Perit irrisponda fl-affermattiv. In kontro-ezami l-Perit Cacopardo ddikjara li l-istima tieghu hija bbazata fuq il-kejl tal-proprjetà kif moghti fl-Avviz tat-Trasferiment li jigi registrat mad-Dipartiment[13] u li hija stima ta' l-proprjetà fiz-zmien ta' l-akkwist, u cioè fit-2 ta' Novembru 2001. Iddikjara wkoll li wasal ghall-istima tieghu billi, oltre li ha konjizzjoni ta' l-aspetti partikolari tal-proprjetà in kwistjoni, ikkunsidra kif kien ghaddej is-suq tal-proprjetà dak iz-zmien.

Li l-proprjetà akkwistata mir-Rikorrent kienet tehtieg rinnovazzjoni estensiva huwa fatt li dwaru ma hemmx wisq kontestazzjoni bejn il-partijiet kontendenti.

Dak affermat mir-Rikorrent fl-affidavit tieghu dwar l-istat tal-proprjetà u x-xoghlijiet mehtiega fiha gie kkorroborat kemm bir-Rapport tal-Perti Frederick Giordmaina-Medici, Dok. "FGM1" a fol. 34 u 35 tal-process, kif ukoll bid-diversi fatturi u ricevuti markati Dok. "NV1" sa' Dok. "NV11" a fol. 41 sa' 87 tal-process esebiti mir-Rikorrent mal-prospett a fol. 40 tal-process. In verità x-xoghlijiet mehtiega fil-proprjetà li jimpingu fuq il-valur ta' l-istess proprjetà fiz-zmien ta' l-akkwist huma dawk gustament indikati mill-Perit Giordmaina-Medici fir-Rapport tieghu bhala *essential repairs* li gew minnu stmati fil-valur ta' Lm45,000[14] u li effettivament gew jammontaw ghal madwar Lm23,042[15] meta wiehed jaghmel distinzjoni bejn dawk ix-xoghlijiet elenkati fil-prospett a fol. 40 tal-process li jaqghu taht dawk ix-xoghlijiet deskritti mill-Perit Giordmaina-Medici bhala *essential repairs* u dawk ix-xoghlijiet elenkati fl-

---

[12] Fol. 141 sa' 147 tal-process.
[13] Dok. "A" a fol. 7 tal-process.
[14] Illum ekwivalenti ghal €104,821.80.
[15] Illum ekwivalenti ghal €53,673.42.

istess propsett li jaqghu taht dawk ix-xoghlijiet deskritti mill-imsemmi Perit bhala *non-essential improvements which are required by Buyer*. Kif già osservat, anke l-Perit Carmel Cacopardo rrikonoxxa li *l-post kien jirrikjedi tiswijiet u rinovazzjoni sostanzjali … ghandi nota 'requires extensice repaird or services apertures and sanitary fittings*[16].

It-Tribunal huwa tal-fehma ghalhekk li l-kwistjoni kollha f'dan il-kaz tirrivolvi madwar liema miz-zewg valuri, dak dikjarat fil-kuntratt ta' trasferiment jew dak determinat mill-Perit Cacopardo, huwa dak l-iktar li jirrispekkja l-valur reali tal-proprjetà in kwistjoni fis-suq fiz-zmien tat-trasferiment.

Wara li kkonsidra l-provi prodotti fir-rigward mir-Rikorrent u x-xhieda tal-Perit Cacopardo t-Tribunal huwa tal-fehma li l-iktar valur li effettivament jirrispekkja l-valur reali fuq is-suq tal-proprjetà in kwistjoni fiz-zmien tat-trasferiment huwa il-valur dikjarat fil-kuntratt ta' trasferiment, ossia l-prezz dikjarat ta' Lm210,000.

Ir-Rikorrent esebixxa diversi riklami ghall-bejgh ta' proprjetà, fosthom riklami pubblikati fil-hargiet tal-gazzetta The Sunday Times tat-23 ta' Settembru 2001[17], tat-2 ta' Dicembru 2001[18] u tas-27 ta' Jannar 2002[19], li huma perijodi vicini hafna ghad-data tat-trasferiment in kwistjoni, ossia t-2 ta' Novembru 2001. Minn dawn ir-riklami – li fil-fehma tat-Tribunal jaghtu indikazzjoni piuttost tajba ta' kif ikun qed imur issuq tal-proprjetà fiz-zmien rilevanti, f'dan il-kaz is-suq ta' bejgh ta' villel f'lokalitajiet piuttost ricerkati – jidher car li villel sitwati f'lokalitajiet piuttost ricerkati fis-suq tal-villel, ossia San Pawl tat-Targa, Madliena u anke ta' l-Ibragg stess, b'deskrizzjoni simili ghall-proprjetà in kwistjoni u f'certa kazijiet addirittura deskritti bhala *luxuriously finished,* kienu qed jigu riklamati ghall-prezzijiet bejn Lm160,000 u Lm280,000, b'dan l-ahhar valur riklamat fil-harga tal-gazzetta The Sunday Times tas-27 ta' Jannar 2002 ghal proprjetà gewwa l-Madliena deskritta bhala *a distinctive imposing 68ft frontage Villa finished to the highest of specifications*[20] *and set in this highly regarded area. Comprising welcoming hall, sitting room, sitting/dining room with large bay window, enjoying fabulous sea and country views*[21]*, living room, billiard room, fitted kitchen/breakfast, additional kitchen, four bedrooms, 2 bathrooms (1 en suite) shower room, w.c., 2 box rooms, cloakroom, terraces with views and overlooking a 30 ft pool with Jacuzzi*[22]*, BBQ area, large sun deck and a 3 car garage. Fully airconditioned*[23] - ossia proprjetà li tidher fi stat ferm ahjar minn dak tal-proprjetà akkwistata mir-Rikorrent.

---

[16] Xhieda moghtija waqt is-seduta tat-18 ta' April 2013, fol. 141 sa' 147 tal-process.
[17] Dok. "MPD2" a fol. 98 sa' 106 tal-process.
[18] Dok. "MPD3" a fol. 107 sa' 115 tal-process.
[19] Dok. "MPD4" a fol. 116 sa' 126 tal-process.
[20] Sottolinear tat-Tribunal.
[21] Sottolinear tat-Tribunal.
[22] Sottolinear tat-Tribunal.
[23] Fol. 116 tal-process.

Da parte tieghu l-Perit Cacopardo ma tax spjegazzjoni sodisfacenti dwar l-allegata analizi tas-suq li huwa ghamel ghall-fini li jiddetermina l-valur reali tal-proprjetà akkwistata mir-Rikorrent. Mistoqsi dwar dan il-punt il-Perit Cacopardo kien piuttost evasiv ghaliex ghalkemm iddikjara li ha in konsiderazzjoni – fost affarijiet ohra – kif kien qed imur is-suq dak iz-zmien, ghall-mistoqsija *tista' forsi tipprovdielna forsi f'seduta ohra xi stimi ohra illi saru dak iz-zmien ghal proprjetajiet fl-istess inhawi jew ta' l-istess daqs?* il-Perit irrisponda *ma tantx kien ikolli dawk in-nahat. Ha nerga' nitla' ghal xejn. Naf li ma tantx kien ikollna dawk in-nahat. Darba kultant kien ikolli wahda jigifieri izjed milli niccekja minn x'inhu ghaddej fis-suq.* U ghall-mistoqsija *stimi ohra mis-suq illi jisthgu jiggustifikaw dak l-ammont?* il-Perit irrisponda *ifhimni qed titkellem fuq xi haga ta' hdax-il sena u li nista' nghidlek min-notamenti li ghandi hawn. Hawnhekk m'ghandix notamenti liema huma l-kazijiet. Gieli nzomm nota isma dawn l-erba' avvizi fit-tali data jew rajt it-tali kaz ikolli nota, m'ghandix nota hawn. Ovvjament kieku kien hemm dawn il-kazijiet u fl-oggezzjoni ndikawhomli kont nidhol fihom imma hadd ma ndikawhomli anke fi zmien li setghu jaghmlu l-oggezzjoni.*

Fil-fehma tat-Tribunal ghalhekk f'dan il-kaz ir-Rikorrent irnexxielu jipprova b'mod sodisfacenti li l-istima tal-Perit Carmel Cacopardo u l-Likwidazzjoni ta' Taxxa mahruga mill-Kummissarju tat-Taxxi Interni a bazi ta' tali stima huma eccessivi, bil-konsegwenza ghalhekk li l-appell tieghu mid-decizjoni tal-Kummissarju tat-Taxxi Interni datata 12 ta' Mejju 2004 u l-konsegwenti Likwidazzjoni ta' Taxxa mahruga kontrih datata 18 ta' Mejju 2004 huwa gustifikat u jisthoqq li jigi milqugh.

Ghal dawn ir-ragunijiet it-Tribunal jaqta' u jiddeciedi billi jilqa' l-appell tar-Rikorrent mid-decizjoni tal-Kummissarju tat-Taxxi Interni datata 12 ta' Mejju 2004 u l-konsegwenti Likwidazzjoni ta' Taxxa mahruga kontrih datata 18 ta' Mejju 2004 u konsegwentement ihassar u jirrevoka l-istess imsemmija decizjoni u Likwidazzjoni ta' Taxxa u jiddikjara li ebda taxxa ulterjuri ma hija dovuta mir-Rikorrent lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni in konnessjoni ma' l-akkwist tal-fond "Hibiscus" Triq l-Istasja, Ibragg, in forza ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Eliza Falzon datat 2 ta' Novembru 2001.

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

MAGISTRAT

DEPUTAT REGISTRATUR