

Qorti tal-Appell
(Kompetenza Inferjuri)

Imhalled Anthony Ellul

Appell 53/2009

Malcolm Pace Debono (appellat)

vs

Kummissarju tat-Taxxi (appellant)

7 ta' Frar 2017

Il-Qorti,

Rat **ir-Rikors ta' Malcolm Pace Debono** tas-17 ta' Gunju 2004 (fol 4-5) fejn talab lill-Bord ta' Kummissarji Speċjali jiddikjara li ebda taxxa ma hija dovuta fir-rigward tal-akkwist tal-fond "Hibiscus" Triq l-Istasja, Ibragg, stante li l-prezz dikjarat fil-kuntratt ta' trasferiment kien jirrifletti l-valur fuq is-suq tal-proprjetà in kwistjoni fiz-zmien ta' l-akkwist u dan kif ikkonfermat minn stima maghmula minn perit professjonali;

Rat **ir-Risposta tal-Kummissarju tat-Taxxi għal l-Kummissarju tat-Taxxi Interni** notifikata lill-Bord fil-21 ta' Gunju 2001 (fol 6) permezz ta' liema ecceppixxa li għar-ragunijiet mogħtija minnu fid-deċizjoni tiegħu 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;

Rat illi sussegwentement l-atti tal-kaz intbagħatu quddiem it-Tribunal ta' Revizjoni Amministrattiva.

Rat **is-sentenza mogħtija mit-Tribunal ta' Revizjoni Amministrattiva tas-17 ta' Marzu 2016** li fiha gie deciz hekk:

"Għal dawn ir-ragunijiet it-Tribunal jaqta' u jiddeciedi billi jilqa' l-appell tar-Rikorrent mid-deċizjoni tal-Kummissarju tat-Taxxi Interni datata 12 ta' Mejju 2004 u l-konsegwenti Likwidazzjoni ta' Taxxa mahruġa kontrih datata 18 ta' Mejju 2004 u konsegwentement iħassar 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 għandhom jigu sopportati mill-Kummissarju tat-Taxxi."

Dan wara li mill-evalwazzjoni tal-provi mressqa mill-partijiet l-istess Tribunal wasal għal konkluzjoni li l-iktar valur li effettivament jirrispekkja l-valur reali fuq is-suq tal-

proprjeta' in kwistjoni fiz-zmien tat-trasferiment huwa l-valur dikjarat fil-kuntratt ta' trasferiment, u mhux dak li wasal ghalih il-perit imqabba mid-Dipartiment tat-Taxxi.

Il-Kummissarju ntimat appella minn din is-sentenza u l-appellat wiegeb (fol 7). Waqt is-seduta tal-31 t'Ottubru 2016 deheru d-difensuri tal-partijiet u l-appellat u saret trattazzjoni.

Il-Qorti rat l-atti.

L-appell tal-Kummissarju tat-Taxxi

L-aggravju tal-appellant hu li t-Tribunal ibbaza s-sentenza fuq kunsiderazzjonijiet zbaljati, principalment billi strah fuq il-prezzijiet indikati fir-reklami esibiti mill-appellat dwar bejgh ta' proprjeta' fil-perjodi bejn Settembru 2001 u Jannar 2002. Fil-fehma tal-appellant, il-likwidazzjoni ta' taxxa mertu tal-proceduri odjerni ma kinitx eccessiva u kienet timmerita konferma.

Mill-atti jirrizulta li:

- i. Fil-5 ta' Novembru 2001 l-appellant ircieva Avviz ta' bejgh u xiri li sar b'kuntratt pubblika fit-2 ta' Novembru 2001 li bih ir-rikorrent u martu 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 għac-cens annwu u perpetwu ta' Lm119. Il-prezz dikjarat kien ta' Lm210,000 (Eur489,168.41) - fol 7;

- ii. Fit-23 ta' Novembru 2001 l-Kummissarju nkariga lill-Perit Carmel Caccopardo sabiex jispezzjona l-proprjeta' mixtrija mir-rikorrent u jaghti stima tal-valur reali tagħha fil-mument tax-xiri. Wara li ezegwixxa dan l-inkarigu, l-perit imsemmi kien tal-opinjoni li l-valur reali tagħha kien ta' Lm262,000 (Eur610, 295.83) - fol 136;
- iii. Skont l-Artikolu 52 (1) tal-Att dwar Taxxa fuq Dokumenti u Trasferimenti (Kap 364), *"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 jirrizulta 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 likellha titħallas fuq dikjarazzjoni, skont il-kaz, u għandu jagħmel stima skont il-kaz:"

- iv. A bazi ta' dan l-artikolu u peress li l-prezz dikjarat fil-kuntratt in ezami kien anqas minn 85% tal-valur stabbilit mill-Kummissarju, fil-25 ta' Marzu 2002 id-Dipartiment hareg Notifika ta' Likwidazzjoni u talab lill-appellat biex ihallas is-somma totali ta' Lm7,800 (Eur18,169.11) in kwantu għal (a) Lm2,600 (Eur6,056.37) bhala taxxa fuq il-valur addizzjonali taxxabli ta' Lm52,000 (Eur121,127.41) u (b) Lm5,200 (Eur12,112.74) bhala taxxa addizzjonali - (fol 10);
- v. Fl-1 t'April 2002, l-appellat kien ressaq ittra ta' oggezzjoni għal din it-talba għax fil-fehma tiegħu il-valur stmat mid-Dipartiment ma kienx jirrifletti dak tal-kuntratt ta' kompro-vendita tal-5 ta' Novembru 2001 (fol 9);
- vi. B'decizjoni tat-12 ta' Mejju 2004 (fol 1) il-Kummissarju ma laqax l-oggezzjoni tal-appellat, u b'Notifika ta' Likwidazzjoni tat-18 ta' Mejju 2004 l-appellat gie mgharraf mid-Dipartiment li ma kienx hemm ragunijiet tajba biex tinbidel il-likwidazzjoni kif mitlub minnu u għalhekk għal finijiet tal-artiklu 56 (3) tal-Att imsemmi, huwa gie mitlub ihallas is-somma totali ta' Lm7,800 (Eur18,169.11) surreferita (fol 8);
- vii. Sussegwentement, l-appellat intavola l-proceduri odjerni quddiem il-Bord ta' Kummissarji Speċjali, liema kaz eventwalment għadda f'idejn it-Tribunal ta' Revizjoni Amministrattiva.

Il-vertenza fil-kaz tal-lum tirrigwarda l-valur reali tal-proprjeta' akkwistata mill-appellat fil-perjodu tat-trasferiment.

Ir-regolament 3 (1) u (2) tal-Legislazzjoni Sussidjarja 364.06 (Regoli dwar it-Taxxa fuq Dokumenti u Trasferimenti) li kien japplika fl-2001 (A.L. 98 tal-1993), kien jipprovdi li l-valur ta' kull proprjeta' soggetta għat-taxxa skond l-Att dwar it-Taxxa fuq Dokumenti u Trasferimenti, mghoddija bi trasferiment *inter vivos*, bhal fil-kaz odjern, għandu jkun il-valur ta' dik il-proprjeta' fid-data tat-trasferiment *inter vivos*. Il-valur tal-proprjeta' għandu jkun "*...il-prezz medju li dik il-proprjeta' kienet iggib li kellha tinbiegh fis-suq liberu f'dik id-data, fl-istat li tkun fih f'dik id-data, wara li jitqiesu c-cirkostanzi kollha li jolqtu lil dik il-proprjeta'.*"

Il-kompitu tal-Qorti għalhekk huwa li tiddetermina jekk l-ezercizzju li wettaq it-Tribunal fl-evalwazzjoni tal-provi, meta mehuda ic-cirkostanzi kollha li jolqtu l-istess proprjeta', ragonevolment wassalx għal konkluzjoni gusta dwar il-valur jew le.

Fl-affidavit tieghu (fol 19 *et seq*) l-appellat jghid illi wara negozjati li kellu ma' sid il-fond, dan kien lest li jbieghu ghall-prezz ta' Lm220,000 (Eur512,462) inkluz l-ghamara, l-kcina, l-aperturi u l-air conditioners. F'dak l-istadju l-appellat inkariga perit ta' fiducja tieghu, il-perit Frank Giordmaina-Medici, biex jaghtih parir li jinkludi l-prezz tal-proprjeta' fuq is-suq ta' dak iz-zmien. Dan il-perit ghamel rapport dettaljat datat 27 ta' Frar 2001 (fol 34) li fih ghamel stima ta' Lm200,000 (Eur465,874) wara li kkunsidra fost ohrajn l-istat tal-fond, ic-cens annwu u perpetwu u x-xoghlijiet ta' tiswija u rinnovament li kien jirrikjedi. Kien a bazi tar-rapport tal-perit imsemmi li l-partijiet lahqu kompromess dwar il-prezz u ftehm u fuq Lm210,000 (Eur489,168.41), liema prezz l-appellat jinsistli li kien dak li effettivament thallas fuq il-kuntratt.

L-istat tal-fond u l-bzonn ta' rinnovament estensiv fih fil-perjodu tal-akkwist huwa mertu pacifiku bejn il-partijiet. L-appellat xehed li l-post kien inbena fis-snin sebghin u minn dak inhar 'l hawn kien thalla fl-istess stat minghajr rinnovar jew ridekorazzjoni. L-istat tal-gnien u l-aperturi kien wiehed hazin kif muri fir-ritratti esibiti in atti (fol 22-23). Huwa jghid ukoll li l-fond ma kellux *pool*, garaxx jew *washroom*, kif ukoll kellha titbidel is-sistema tad-dawl u l-ilma, l-aperturi u l-kmamar tal-banju. Ix-xhieda tal-appellat hi korroborata mill-perit Giordmaina-Medici li qal li ghalkemm il-proprjeta', "*is in a good structural condition and no structural defects are evident after a thorough visual inspection*" kienet ilha hafna snin mibnija u kellha bzonn rinnovament (fol 24 para 2). Huwa kkonstata wkoll deterjorazzjoni f'diversi partijiet tal-fond u hsarat li kellhom bzonn tiswija (fol 25 para 4). L-appellat kellu jinkorri spejjez sostanzjali biex jaghmel ix-xoghlijiet mehtiega, l-ircevuti ta' liema gew ukoll esibiti in atti (fol 40-87).

Il-perit Carmel Caccopardo, inkarigat mill-Kummissarju appellant ikkonferma li l-istat tal-post kien wiehed li "***jirrikjedi tiswijiet u rinnovazzjoni sostanzjali***" (fol 141). Huwa jghid li ha in konsiderazzjoni dan il-fattur fl-istima li ghamel kif ukoll, "*id-dettalji kollha li rrizultawli waqt l-ispezzjoni nkluz li kien hemm cens perpetwu ta' Lm119 fis-sena li beda fit-12 t'April 1966 (fol 141).*"

Dwar l-istima fis-suq tal-fond mixtri, Bernard Bugeja, Direttur Manigerjali ta' Bernards Real Estate Co Ltd u li personalment spezzjona l-fond fl-2001 meta dan kien ghall-bejgh indika wkoll valur simili ghal dak indikat mill-perit Giordmaina-Medici, u cioe' prezz fl-akkwati bejn l-Lm200,000 and Lm220,000. Din ic-cifra kienet bazata fuq il-kriterji tat-tip ta' proprjeta', il-lok, l-istat li kienet fih u t-tip ta' rinnovar mehtieg kif ukoll fuq analizi komparattiva ma' vilel simili ghall-bejgh f'Malta u l-istat tas-suq f'Malta fl-2001 (fol 30). Lista ta' vilel registrati ghall-bejgh ma' din il-kumpanija ta' *real estate* fil-perjodu 2000-2001 fl-istess lokalita' Tal-Ibragg turi valur medju ta' prezzijiet bejn Lm95,000 u Lm200,000 (fol 37-38).

Di piu', l-appellat ipprezenta riklami ta' proprjetajiet ghall-bejgh f'diversi lokalitajiet fix-xhur ta' qabel u wara d-data tat-trasferiment tal-proprjeta' in kwistjoni (fol 88 sa 126).

Min-naha l-ohra, l-perit Caccopardo ghad-Dipartiment xehed li huwa ma tantx kien ikollu nkarigi ta' valutazzjonijiet ta' proprjetajiet in-nahat tal-Ibragg u li ghalhekk fil-kaz odjern **strah aktar fuq x'kien ghaddej fis-suq f'dik l-epoka**. Izda meta

mistoqsi biex jaghti prova tal-valuri fis-suq li kien ikkunsidra biex jiggustifika l-ammont li wasal ghalih, **ma kienx f'qaghda li jaghmel dan** (fol 146-147). Ix-xhud qal:

"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 nozmm 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 kont nidhol fihom imma hadd ma ndikawhomli anki fi zmien li setghu jaghmlu l-oggezzjoni...."

Ifhimni nkun qed insegwi prattikament li ghaddej fis-suq jew ikolli xi kazijiet li nkun naf bihom jew professjonalment jew dak li jkun hemm avzat fil-gazzetta u fil-magazines tal-proprjeta'".

Maghmula dawn l-osservazzjonijiet kollha, l-Qorti, l-istess bhat-Tribunal, tqis li l-provi mressqa mill-appellat huma **ferm aktar sodi, konsistenti u verosmili minn dawk imressqa mill-appellat**. Il-ftit provi li ressaq l-appellant m'humieq konvincenti. Il-perit Cacopardo stess xehed li ma tantx kien ikollu stejjem fl-inhawi fejn hemm il-fond oggett tal-proceduri; *"Darba kultant kien ikolli wahda...."*. Dan apparti li r-ragunijiet kultant vagi li ta l-perit Caccopardo dwar il-kriterji wzati minnu ghall-valutazzjoni ta' din il-proprjeta', ma gewx imsahha bi provi ohra konkreti li setghu jeghlu dawk migjuba mill-appellat quddiem it-Tribunal.

Stabbilit dan, ma hemm ebda dubju li l-appell tal-Kummissarju ma jistax jirnexxi. It-Tribunal iddecieda wara evalwazzjoni dettaljata u ezawrjenti tac-cirkostanzi kollha rilevanti, inkluz reklami esibiti mill-appellat. Il-qorti ma taqbilx mal-appellant li qal: *"... t-Tribunal jidher li bbaza l-konkluzjoni u d-decizjoni tieghu principalment fuq ir-ragunament li r-rikorrent illum appellat esebixxa diversi riklami ghall-bejgh ta' proprjeta' li kien gew ippubblikati f'gazzetta lokali f'perjodi bejn Settembru 2011 u Jannar 2002...."* Huwa minnu li fil-principju u b'mod izolat reklami dwar il-bejgh tal-proprjeta' huma biss indikazzjoni ta' dak li jkun ghaddej fis-suq u mhux necessarjament jirriflettu l-prezz fis-suq ta' proprjeta' partikolari. Min-naha l-ohra l-perit Cacopardo stess jidher li jaghmel uzu wkoll minn reklami ghal finijiet ta' stima, iktar u iktar fejn ma jkunx ghamel hafna stejjem f'lokalita partikolari, kif gara f'dan il-kaz. Il-Qorti tqis li l-konsiderazzjoni tat-Tribunal fir-rigward tar-riklami ezibiti saret biss fi sfond komparattiv biex tkompli ssahhah dak li rrizulta minn provi ohra li ressaq l-appellat. F'dan is-sens ghalhekk il-gurisprudenza li ghamel riferenza ghalha l-appellant m'hijiex ta' ghajnuna ghalih ghaliex il-kuntest tal-osservazzjoni tat-Tribunal fihom kien wiehed differenti peress li f'dawk il-kazijiet ir-reklami ezibiti mhux biss instab li ma kinux riferibbli ghall-perjodu tat-trasferiment tal-proprjeta' nvoluta izda wkoll ghax tali prova kienet giet meghluba minn provi aktar kredibbli li ressaq id-Dipartiment. Sitwazzjoni li m'avveratx ruhha fil-kaz tal-lum.

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

Anthony Ellul