MALTA

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

Rikors Nru. 63/09VG

Sunroute Limited

Vs

Kummissarju tat-Taxxi

Illum 20 ta' April 2017

It-Tribunal,

Ra r-Rikorsipprezentat mis-socjetà Sunroute Limited quddiem il-Bord ta' Kummissarji Specjali fit-23 ta' Awwissu 2005, in segwitu trasferit quddiem dan it-Tribunal, permezz ta' liematjitlob li l-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV029830 relattiva ghall-koncessjoni subenfitewtika perpetwa tal-fond Cosmopolitan Hotel in forza ta' kuntratt datat 4 ta' Gunju 1998, tigi revokata *in toto*;

Ra d-Decizjoni ta' Rifjut ta' Oggezzjoni datata 15 ta' Lulju 2005 annessa mar-Rikors promotur;

Ra r-Risposta tal-Kummissarju tat-Taxxi Interni permezz ta' liema jopponi ghall-appell tas-socjetà Rikorrenti mill-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV029830 u jitlob li l-istess jigi michud, bl-ispejjez kontra taghha, stante li ghar-ragunijiet moghtija fid-Decizjoni datata 15 ta' Lulju 2005, il-Likwidazzjoni ta' Taxxa fuq dokumenti u trasferimenti ta' immobbli lill-imsemmija socjetà li avvera ruhu b'kuntratt fl-atti tan-Nutar Charles Mangion datat 4 ta' Gunju 1998, hija gusta u timmerita konferma;

Ra d-dokumenti annessi mar-Risposta tal-Kummissarju tat-Taxxi Interni markati Dok. "A" sa' Dok. "D" a fol. 15 sa' 18 tal-process;

Sema' x-xhieda ta' Joe Sant moghtija waqt is-seduti tas-26 ta' Jannar 2012[1] u tas-19 ta' Lulju 2012[2] u ra d-dokumenti esebiti minnu markati Dok. "JS1" sa' Dok. "JS3" a fol. 34 sa' 38 tal-process, sema' x-xhieda ta' Albert Sant moghtija waqt is-seduta tas-26 ta' Jannar 2012[3] u x-xhieda tal-Perit Joseph Cassar moghtija waqt is-seduta tal-15 ta' Marzu 2012[4], sema' x-xhieda tal-Perit Carmel Cacopardo moghtija waqt is-seduti tal-15 ta' Marzu 2012[5] u ta' l-10 ta' Ottubru 2013[6] u ra d-dokumenti markati Dok. "CSD1" u Dok. "CSD2" esebiti mill-Kummissarju tat-Taxxi permezz ta' Nota pprezentata fil-15 ta' Marzu 2012 a fol. 47 sa' 49 tal-process, sema' x-xhieda tan-Nutar Carmel Mangion[7] u ta' George Micallef[8] moghtija waqt is-seduta tad-19 ta' Lulju 2012 u ra d-dokumenti esebiti minn George Micallef markati Dok. "GM" a fol. 67 sa' 69 tal-process, sema' x-xhieda ta' Connie Azzopardi in rapprezentanza tad-Direttur Generali (Taxxa fuq il-Valur Mizjud) moghtija waqt is-seduta tal-5 ta' Marzu 2013[9] u ra d-dokumenti esebiti minnha markati Dok. "CA" a fol. 84 sa'95 tal-process;

Ra li b'Digriet moghti fil-15 ta' Marzu 2012[10] it-Tribunal ordna korrezzjoni fir-Rikors promotur u kull fejn mehtieg f'dawn il-proceduri fis-sens illi l-Kummissarju tat-Taxxi Interni jigi indikat bhala l-Kummissarju tat-Taxxi a tenur ta' l-Att XXII ta' l-2011 li dahal fis-sehh in forza ta' l-Avviz Legali 16 ta' l-2012;

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 Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV029830 datata 25 ta' Lulju 2005[11] in forza ta' liema qed tigi mitluba thallas is-somma ta' Lm17,000, illum ekwivalenti ghal €39,599.35, bhala taxxa fuq il-valur addizzjonali taxxabbli ta' Lm17,000, flimkien mas-somma ulterjuri ta' Lm34,000, illum ekwivalenti ghal €79,198.70, bhala taxxa addizzjonali, komplessivament ammontanti ghal Lm51,000, illum ekwivalenti ghal €118,798.04, in konnessjoni mal-koncessjoni subenfitewtika perpetwa tal-fond Cosmopolitan Hotel, in forza ta' kuntratt datat 4 ta' Gunju 1998. Hija titlob li l-imsemmija Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV029830 tigi

[1] Fol. 39 u 40 tal-process.
[2] Fol. 77 sa' 79 tal-process.
[3] Fol. 41 tal-process.
[4] Fol. 50 sa' 52 tal-process.
[5] Fol. 53 sa' 55 tal-process.
[6] Fol. 104 sa' 108 tal-process.
[7] Fol. 70 u 71 tal-process.
[8] Fol. 72 sa' 76 tal-process.
[9] Fol. 96 sa' 98 tal-process.
[10] Fol. 45 tal-process.
[11] Dok. "D" a fol. 18 tal-process.

revokata *in toto* ghaliex *the price indicated is the actual price agreed and reflected the then existing market value.*

Il-Kummissarju tat-Taxxi Interni, illum Kummissarju tat-Taxxi, jopponi ghall-appell tas-socjetà Rikorrenti mill-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV029830 u jitlob li l-istess jigi michud stante li ghar-ragunijiet moghtija fid-Decizjoni datata 15 ta' Lulju 2005, il-Likwidazzjoni ta' Taxxa fuq dokumenti u trasferimenti ta' immobbli lill-imsemmija socjetà li avvera ruhu b'kuntratt fl-atti tan-Nutar Charles Mangion datat 4 ta' Gunju 1998, hija gusta u timmerita konferma.

Mill-provi prodotti jirrizulta li in forza ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Carmel Mangion datat 4 ta' Gunju 1998[12], Joseph u Albert ahwa Sant flimkien man-nisa taghhom ikkoncedew b'titolu ta' subenfitewsi perpetwa b'effett mid-data tal-kuntratt, lis-socjetà Sunroute Limited, l-aparthotel bla numru, maghrufa bl-isem Cosmopolitan Hotel, già Chez Francis Aparthotel, Nru.2, Triq l-Imhar kantuniera ma' Triq in-Nakkri, Qawra, limiti ta' San Pawl il-Bahar, kif soggetta ghac-cens annwu u perpetwu originali ta' Lm280, minn kull haga ohra libera u franka, versu s-subcens annwu u perpetwu ta' Lm20,000, pagabbli bil-quddiem, minn liema rata, Lm280 jirrapprezentaw ic-cens originali u r-rimanenti bilanc jirrapprezenta s-subcens impost bl-imsemmi att. Apparte minn hekk in forza ta' l-istess kuntratt *is-subkoncedenti qeghdin ibieghu u jassenjaw lis-subenfitewti, accettanti, li jakkwistaw, l-attrezzaturi u ghamara, l-effetti mobbli kollha li fiha l-imsemmija Hotel, fl-istat li huma, u bid-difetti apparenti u mohbija li fiha, u dan versu l-prezz konvenut ta' mitejn elf liri maltin (Lm200,000) li jithallas minghajr imghax fi zmien ghaxar snin mill-llum.*

A tenur ta' l-Artikolu 40 tal-Kap.364 tal-Ligijiet ta' Malta kif applikabbli fiz-zmien ta' trasferiment, *fuq il-kuntratti ta' enfitewsi jew sub-enfitewsi kollha, tithallas taxxa kalkolata fuq ic-cens li jithallas kull sena jew zieda fic-cens li jithallas kull sena, skond il-kaz kif migjub hawn taht: … jekk iz-zmien ikun izjed minn hamsa u sebghin sena … mitt lira kull mitt lira jew parti minnha.* Fid-dawl ta' tali artikolu tal-Ligi, fil-kuntratt imsemmi ta' l-4 ta' Gunju 1998 gie dikjarat illi ghall-fini ta' l-Att dwar it-Taxxa tad-Dokumenti u Trasferimenti, it-taxxa tal-boll tammonta ghal dsatax-il elf u tmien mitt Liri Maltin (Lm19,800) u dana billi Lm280 mis-subcens annwu u perpetwu ta' Lm20,000 kien cens originali.

Wara li l-imsemmija koncessjoni subenfitewtika temporaneja ngabet a konjizzjoni tal-Kummissarju tat-Taxxi Interni[13], il-Kummissarju inkariga lill-Perit Carmel Cacopardo sabiex jistabilixxi l-subcens annwu u perpetwu reali fuq il-proprjetà in kwistjoni fiz-zmien tat-trasferiment. Il-Perit Cacopardo

[12] Dok. "JS1" a fol. 34 sa' 36 tal-process.
[13] Dok. "A" a fol. 15 tal-process.

stabilixxa tali subcens annwu u perpetwu fil-valur ta' Lm36,000[14] bil-konsegwenza li l-Kummissarju tat-Taxxi hareg Likwidazzjoni ta' Taxxa fil-konfront tas-socjetà Rikorrenti permezz ta' liema talab il-hlas tat-taxxa fuq id-differenza bejn is-subcens annwu u perpetwu stabbilit mill-Perit Cacopardo u is-subcens annwu u perpetwu dikjarat fil-kuntratt ta' l-4 ta' Gunju 1998, flimkien mal-hlas ta' taxxa addizzjonali fl-ammont imnaqqas ta' Lm34,000[15].

Peress illi l-Perit Carmel Cacopardo kkonferma s-subcens annwu u perpetwu stabbilit minnu a bazi ta' l-osservazzjoni li *may I draw your attention that in 1993 I carried out Valuation of the same property (ref TS 112/93) and valued same at Lm505,000 (five hundred and five thousand liri). In my view taking all circumstances in consideration value of sub-ground rent at Lm36,000 is correct and hereby confirmed*[16], il-Kummissarju tat-Taxxi Interni rrifjuta l-oggezzjoni tas-socjetà Rikorrenti mill-Likwidazzjoni ta' Taxxa mahruga fil-konfront taghha u kkonferma l-istess imsemmija Likwidazzjoni ta' Taxxa.

Mix-xhieda li ta Joe Sant waqt is-seduta tas-26 ta' Jannar 2012[17] jirrizulta li is-subcens annwu u perpetwu dikjarat fl-att ta' trasferiment gie stabbilit fuq valur ghall-proprjetà ta' Lm400,000. In fatti ghall-mistoqsija *din il-kwistjoni li ghandna quddiemna llum tirrigwarda proprjetà bl-isem Cosmopolitan Hotel, tista' tghid lit-Tribunal meta xtrajtuha din?* Joe Sant irrisponda *xtrajnieha f'Gunju tan-1998, xtrajnieha b'Lm20,000 cens fis-sena, li jigu Lm400,000 ta' l-art u Lm200,000 ta' l-affarijiet li kien fiha*. Joe Sant jsemmi art ghar-raguni li mix-xhieda tieghu rrizulta wkoll li l-fond *per se* ma setghax jibqa' u jintuza bhala lukanda in kwantu kien, fi kliemu stess, *ghat-twaqqiegh, ikkundannata* u sa' zmien sena wara t-trasferiment il-fond twaqqa' ghal kollox. Dan il-fatt gie ikkonfermat mill-Perit Joseph Cassar, il-Perit li kien iccertifika l-fond in kwistjoni bhala *structurally unsound*[18], fix-xhieda li ta waqt is-seduta tal-15 ta' Marzu 2012[19]. Li l-akkwist tal-fond *per se* ma kienx l-iskop principali ghal din il-koncessjoni rrizulta wkoll mix-xhieda tan-Nutar Carmel Mangion illi ddikjara li *din kienet post li effettivament, sa' fejn niftakar, li ried jitwaqqa' ghax bhala sit, it-trasferiment ghalkemm qieghed deskritt hawnhekk bhala proprietà imma s-sit kien l-aktar li jinteressah ghax ried jaghmel ri-conversions u tibdil fuqha, apparti r-restructuring li ried jaghmel biex jitfaghhom fuq il-kumpanija ghax ried jaghmel xi haga interna, intra-company li kienu ta' bejniethom*[20].

Il-fatt li l-Cosmopolitan Hotel kienet fi stat hazin u addirittura fi stat perikoluz jinsab rikonoxxut mill-Perit Carmel Cacopardo, il-Perit inkarigat mill-Kummissarju tat-Taxxi Interni ghall-fini li jiddetermina s-subcens annwu u

---

[14] Dok. "CSD2" a fol. 49 tal-process.
[15] Dok. "B" a fol. 16 tal-process.
[16] Minuta Nru. 8, Dok. "CSD1" a fol. 48 tal-process.
[17] Fol. 39 u 40 tal-process.
[18] Dok. "JS2" a fol. 37 tal-process.
[19] Fol. 50 u 52 tal-process.
[20] Xhieda moghtija waqt is-seduta ta-19 ta' Lulju 2012, fol. 70 u 71 tal-process.

perpetwu relattiv ghall-koncessjoni in kwistjoni fiz-zmien tat-trasferiment, u li gie prodott mis-socjetà Rikorrenti bhala xhud taghha biex jispjega kif wasal ghall-konkluzzjoni li s-subcens annwu u perpetwu relattiv ghall-koncessjoni tal-Cosmopolitan Hotel a favur taghha fl-1998, senjatament fl-4 ta' Gunju 1998, kellu jkun ta' Lm36,000 u mhux ta' Lm19,720 (is-subcens annwu u perpetwu eskluz ic-cens originali ta' Lm280) dikjarat fl-att ta' koncessjoni.

Fir-rigward ta' l-istat tal-Cosmopolitan Hotel, waqt ix-xhieda li ta fis-seduta tal-15 ta' Marzu 2012[21] il-Perit Cacopardi in risposta ghall-mistoqsija *napprezza jekk forsi tiftakar meta dhalt fil-lulanda x'rajt hemm gew? Bhala stat tal-lukanda kif kien?* iddikjara *fi stat hazin* u ghad-domanda ulterjuri *kemm hazin?* il-Perit irrisponda *tant ghamilt allowance ghall-fatt li kien hazin illi meta kont infurmat b'din il-kawza u ccekkjajt in-notamenti tieghi, l-aggustament li ghamilt tal-valur, m'ghamiltux kemm zied il-valur tal-proprjetà fis-suq bejn l-1993 u l-1998, il-proprjetà zdiedet 100% fil-valur u jiena kull ma zidt Lm100,000* u ghad-domandi *jekk fir-rapport li inti hejjet, jekk hemm rapport, jekk kienx hemm miktub li l-post kienx fi stat perikoluz?* u *però taqbel mieghi li li kieku dak il-fattur tnizzel fir-rapport kien jeffettwa l-prezz fuq is-suq ta' dak iz-zmien?* il-Perit Cacopardo rrisponda *m'ghandix nota li l-post kien fi stat perikoluz. ... fil-fatt effettwa ghax jiena stmajtha Lm600,000 ma stmajthiex miljun*. In fine ghall-mistoqsija tat-Tribunal *li qed tghid Perit li ghalkemm ma semmejtx dan il-fatt specifikatament, hadtu in konsiderazzjoni?* il-Perit irrisponda *iva u qed nispecifika ghaliex, ghax meta hadt l-informazzjoni li kelli mort niccekkja halli nara ghalfejn ghamilt dawk il-konkluzzjonijiet u ghandi fost id-dokumenti li nuza l-indici tas-Central Bank li juri li l-valur tal-proprjetà bejn l-1993 meta stmajtha l-ewwel darba u l-1998 zdied b'100%. Jiena kull ma zidt huwa 20% u dak inkun zidtu meta nkun hadt in konsiderazzjoni l-istat tal-post. Ovvjament meta nkun ghamilt il-konkluzzjoni jkolli kollox frisk f'mohhi u mhux necessarjament nikteb kollox.*

Fl-ewwel seduta meta xehed quddiem dan it-Tribunal, ossia fl-imsemmija seduta tal-15 ta' Marzu 2012, il-Perit Cacopardo spjega l-mod kif wasal ghall-figura ta' Lm36,000 bhala rapprezentanti s-subcens annwu u perpetwu ghall-koncessjoni tal-Cosmopolitan Hotel fl-4 ta' Gunju 1998, bil-mod segwenti: *din kienet it-tieni darba li jiena spezzjonajt dan il-fond ghax kont spezzjonajtu qabel fl-1993. Fl-1993 kont stmajt il-proprjetà Lm505,000 u meta gejt biex nistma' l-proprjetà fl-1998, liema spezzjoni ghamiltha fis-27 ta' Lulju 1998, kont mitlub biex nistma' l-holqien tas-subenfitewsi perpetwa ta' dik il-proprjetà. Li ghamilt dakinhar kien li qbadt il-valur li ghamilt fl-1993, aggustajtu w imbaghad ghamilt kapitalizzazzjoni bir-reverse bis-6% li jwassal ghal Lm63,000* [in segwitu korretta mill-Perit stess waqt is-seduta ta' l-10 ta' Ottubru 2013, ghal Lm36,000]. *Dik hija l-istorja kollha tieghi. ...* L-aggustament li ghamel il-Perit, hekk kif jirrizulta mix-xhieda tieghu, huwa

[21] Fol. 53 sa' 55 tal-process.

zieda ta' 20% fil-valur tal-proprjetà kif stmat fl-1993, li wassal ghal-valur ta' Lm600,000.

Minn din ix-xhieda jirrizulta ghalhekk li l-Perit Cacopardo bbaza ruhu fuq valur Lm600,000 bhala l-valur tal-proprjetà assoluta tal-fond in kwistjoni w applika, fi kliemu stess, *capitalization* bir-*reverse* ta' 6% biex wasal ghall-figura finali ta' Lm36,000.

Madanakollu però meta rega' xehed quddiem it-Tribunal, dejjem bhala xhud prodott mis-socjetà Rikorrenti, waqt is-seduta ta' l-10 ta' Ottubru 2013[22], il-Perit Cacopardo biddel il-versjoni tieghu dwar kif wasal ghall-figura finali tas-subcens annwu u perpetwu skontu dovut in konnessjoni mal-koncessjoni tal-Cosmopolitan Hotel. In rispota ghall-mistoqsija tad-difensur tas-socjetà Rikorrenti *meta kont staqsejtek l-ahhar darba u ghedtlek taqbel li kieku l-post, ghax inti semmejt li kien fi stat perikoluz, qed nirreferi ghat-tieni faccata, taqbel li li kieku dan il-fatt tnizzel fir-rapport kien jeffettwa l-prezz fuq is-suq ta' dak iz-zmien u inti rrispondejt "fil-fatt affetwa ghax jiena stmajtha Lm600,000 u ma stmajthiex miljun", mela kien jeffettwa?* il-Perit Cacopardo iddikjara *int qed thawwad bir-rispett kollu ghaliex inti qed tirreferi ghall-valur ta' Lm600,000, dik ghandha tirreferi ghall-valur ta' l-ewwel darba*. Ghall-mistoqsija tat-Tribunal *is-Lm600,000 x'valur kien u meta inghata?* il-Perit Cacopardo rrisponda *fl-1993, it-tieni darba ma kienx hemm valur imma kapitalizzazzjoni tac-cens* u ghall-osservazzjoni ulterjuri tad-difensur tas-socjetà Rikorrenti *imma inti hawnhekk ghedt li fl-1993 stmajtha Lm505,000 dik hija l-ahhar mistoqsija u hemm risposta tieghek fit-tieni faccata, imbaghad fl-1998 stmajtha Lm600,000* il-Perit Cacopardo rreagixxa billi iddikjara *dak mhu veru xejn li stmajtha hekk* u meta rinfaccjat bl-osservazzjoni ulterjuri li *dak hawn miktub hekk mhux inti xehedt*, il-Perit Cacopardo irrisponda *jiena m'ghandix ir-recording ta' dak li xehedt. Fejn hawn ic-cifra ta' Lm600,000 qed nitkellem nghaggel b'referenza ghall-Lm505,000, dik hija issa jekk jiena wzajtx il-kliem ezatt sitt mija jew uzajtx hames mija*. Mistoqsi in kontro-ezami mid-difensur tal-Kummissarju tat-Taxxi *peress li dan kien kaz ta' subenfitewsi perpetwa, ic-cens ta' Lm36,000 per annum kif wasalt ghalih?* il-Perit Cacopardo irrisponda *ghandi diffikulta kif wasalt ghalih ghaliex m'ghandix in-notamenti u huwa ovvju li mhuwiex sempliciment kapitalizzazzjoni ta' l-ammont dikjarat ghaliex kieku huwa sempliciment kapitalizzazzjoni jew ta' l-ammont dikjarat huwa 5% ta' dak l-ammont li huwa hafna izjed u jfisser li hemm informazzjoni ohra*.

Huwa evidenti li fit-tieni xhieda tieghu l-Perit Cacopardo kategorikament jichad li wasal ghall-figura ta' Lm36,000 billi ghamel *capitalization* bir-*reverse* ta' 6% fuq valur ta' Lm600,000 izda xorta wahda jibqa' ma jispjegax kif wasal ghal din il-figura ta' Lm36,000 ghaliex skontu, u in verità evidentement, semplici *capitalization* bir-*reverse* din id-darba bir-rata ta' 5% fuq il-valur ta' Lm505,000, li kien il-valur li huwa kien ta fl-1993 u li ma kienx

[22] Fol. 104 sa' 108 tal-process.

gie kontestat mit-*taxpayers* ta' dak iz-zmien, ma twassalx ghall-valur ta' Lm36,000 minnu determinat.

Fic-cirkostanzi t-Tribunal iqis li ma jistax ghajr li jasal ghall-konkluzzjoni li l-valur li wasal ghalih il-Perit Cacopardo bhala s-subcensa annwu u perpetwu ghall-koncessjoni tal-Cosmopolitan Hotel fl-4 ta' Gunju 1998, u konsegwentement il-Likwidazzjoni ta' Taxxa tal-Kummissarju tat-Taxxi bbazata fuq tali valur, mhux talli huma eccessivi talli huma addirittura ghal kollox inspjegabbli. Ghalkemm fl-ewwel xhieda li ta quddiem it-Tribunal il-Perit Cacopardo spjega li wasal ghall-figura ta' Lm36,000 billi ghamel *capitalization* bir-*reverse* bir-rata ta' 6% fuq il-valur ta' Lm600,000, li fil-fatt taghti Lm36,000, it-Tribunal ma jistax jinjora l-fatt li l-Perit stess in segwitu cahad li wasal ghal tali figura ta' Lm36,000 b'dan il-mod. Apparte minn hekk it-Tribunal ma jistax jifhem kif il-Perit seta' qatt applika rata ta' 6% bhala *capitalization* bir-*reverse* meta a tenur ta' l-Artikolu 1501 tal-Kap.16 tal-Ligijiet ta' Malta l-kapitalizzazzjoni tac-cens fil-kuntest tal-fidi ta' cens issir – kienet hekk issir fiz-zmien rilevanti ghal dawn il-proceduri – bir-rata ta' 5% u mhux 6%. In effetti fit-tieni darba li xehed quddiem it-Tribunal, il-Perit irrefera ghar-rata ta' 5% u mhux ta' 6%.

Fid-dawl ta' dan kollu osservat ghalhekk it-Tribunal iqis li l-appell tas-socjetà Rikorrenti mill-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV029830 mahruga fil-konfront taghha mill-Kummissarju tat-Taxxi Interni huwa gustifikat u b'hekk jisthoqq li jigi milqugh.

Ghal dawn ir-ragunijiet it-Tribunal jaqta' u jiddeciedi billi jilqa' l-appell tas-socjetà Rikorrenti mill-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV029830 u konsegwentement jhassar u jirrevoka *in toto* l-istess imsemmija Likwidazzjoni ta' Taxxa.

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

MAGISTRAT

DEPUTAT REGISTRATUR