QORTI TAL-MAGISTRATI (MALTA)

MAGISTRAT
DR. MONICA VELLA LL.D., M.Jur

Rikors Nru. 98/2007 MV

Wara l-ittra ufficjali datata 8 ta' Frar 2007 fl-ismijiet

Kummissarju tat-Taxxi Interni

vs

Universal 2000 Ltd

Illum, 12 ta' Jannar 2018

Il-Qorti;

Rat ir-rikors ta' Universal 2000 Ltd li jghid:

> Illi bil-prezenti Universal 2000 Ltd ta' Casa Floriani & Falzon, Floriana jirreferu ghall-ittra ufficjali (Dok A) pprezentata mill-Kummissarju tat-Taxxi Interni fit-8 ta' Frar 2007 kontra l-esponent bl-

indirizz tal-esponent erronjament indikat bhala Attrans Depot, Mdina Road, Zebbug ZBG 04.

F’din l-ittra l-Kummissarju qed jitlob il-hlas ta’ Lm800 allegatament dovuta minn Universal 2000 Ltd bhala taxxa likwidata fuq trasferiment favur l-esponent fl-20 ta’ Novembru 2003, ta’ porzjon art imsejha Ta’ Spaga sive Ta’ Cordina, Ghajnsielem, Ghawdex, tal-kejl ta’ cirka 895 metri kwadri jew kejl verjuri. L-esponent jirrispingi dawn it-talbiet. Illi din il-porzjon kienet precedentement mixtrija fl-10 ta’ Ottubru 2002 fl-atti tan-Nutar Dottor Paul George Pisani minn Universal 2000 Ltd ma’ MPJ Ltd minghajr terzi bil-prezz ta’ Lm50,000 (Dok B). Dana l-prezz gie accettat mill-Kummissarju tat-Taxxi Interni u ma hemm ebda problema fuqu.

It-trasferiment inkwistjoni u cioe’ l-att tal-20 ta’ Novembru 2003 fl-atti tan-Nutar Dottor Paul George Pisani jikkonsisti fit-trasferiment tas-sehem ta’ nofs indiviz ko-proprjeta’ ta’ MPJ Ltd fl-imsemmija proprjeta’ lil Universal 2000 Ltd; jigifieri nofs ta’ l-art precedentement mixtrija. Il-prezz ta’ bejgh f’dan il-kuntratt kien Lm27,000 (Dok C). Ghalhekk jidher car illi kien hemm awment ta’ Lm2000 fuq il-prezz imhallas minn MPJ Ltd ghan-nofs ko-proprjeta f’din l-ghalqa, (inizjalment mixtrija bil-prezz ta’ Lm25,000 u imbaghad mibjugh bil-prezz ta’ Lm27,000). Irid jinghad illi l-art mhijiex zviluppabbli, l-art hija moghtija ghal skopijiet ta’ agrikoltura u ma sar ebda benefika fuq l-art nel frattemp. Zgur ghalhekk illi l-prezz (gialadarba accettat ghar-rigward tal-art intiera ghar-rigward tal-kuntratt inizjali tal-10 ta’ Ottubru 2002) ghandu jigi similment accettat proporzjonalment ghall-kuntratt maghmul sena u xahar ghar-rigward ta’ nofs l-art.

Ghaldaqstant ir-rikorrenti jitlob bir-rispett ghar-ragunijiet imsemmija u dawk li jigu msemmija fil-kawza, li din l-Onorabbli Qorti joghgobha tiddikjara li l-ammont pretiz kif hawn indikat mill-Kummissarju tat-Taxxi Interni mhux dovut.

Bl-ispejjez.

Rat wkoll ir-risposta tal-Kummissarju tat-Taxxi Interni li tghid hekk:

Illi l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet tas-socjetà rikorrenti huma kollha nfondati fil-fatt u fid-dritt ghar-ragunijiet segwenti:

Illi l-pretensjonijiet tas-socjetà rikorrenti huma bazati biss fuq il-fatt li l-porzjon art imsejha Ta' Spaga sive Ta' Cordina, Ghajnsielem, Ghawdex kienet precedentement mixtrija fl-10 ta' Ottubru, 2002 ghal prezz ta' Lm50,000 u ghalhekk skond huma l-prezz dikjarat mill-istess rikorrenti kellu jigi accetat bhala proporzjonalment accettabli ghax kien qed isir ftit aktar minn sena wara.

Illi bir-rispett kollu lejn is-socjetà rikorrenti dan l-argument ma jregix stante li huwa universalment maghruf illi matul il-medda tas-snin il-prezzijiet tal-proprjeta' u l-valur taghha, hi ta' liema tip hi, jizdiedu regolarment b'mod sostanzjali u mhux proporzjonali u dan mhux biss minn sena ghal sena imma sahansitra minn xahar ghal xahar.

Illi ghaldaqstant l-esponent ma jistax jifhem kif illum is-socjetà rikorrenti tippretendi li l-prezz indikat minnhom ghandu jigi meqjus minn din il-Qorti bhala 'proporzjonalment accettabli'.

Illi inoltre u bla pregudizzju ghas-suespost kuntrarjament ghal dak li qed tghid is-socjetà rikorrenti huma ma gabu ebda prova dokumentarja li turi li bejn il-perjodu tal-kuntratt tal-10 ta' Ottubru, 2002 u dak tal-20 ta' Novembru 2003 ma saru ebda benefikati fuq l-art li seta' kellhom effett fuq il-prezz tal-istess art.

Illi fid-dawl tas-suespost l-esponent isostni li t-taxxi likwidata minnu f'perjodu relattivament qasir wara l-konkluzjoni tal-kuntratt inkwistjoni hija gusta u timmerita konferma.

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-kaz.

Illi l-esponent m'ghandux ibati l-ispejjez.

Rat ir-risposta tal-intimata rikorrenti li tghid:

1. Illi l-Kummissarju tat-Taxxi Interni fir-risposta tieghu tat-2 t'April 2007 qal fil-hames paragrafu li:

   '…huma ma gabu ebda prova dokumentarja li turi li bejn il-perjodu tal-kuntratt tal-10 ta' Ottubru, 2002 u dak tal-20 ta' Novembru 2003 ma saru ebda benefikati fuq l-art li seta' kellhom effett fuq il-prezz tal-istess art'

   L-esponent qieghed hawnhekk jiddikjara li ma saru l-ebda benefikati fl-art imsemmija.

Illi filwaqt li huwa difficli li ssir prova negattiva, l-esponenti jhoss li l-ahjar prova tinsab fl-art stess (ara ritratti taghha annessi u mmarkati Dok A) li turi b'mod car, li ma saru l-ebda benefikati mill-10 ta' Ottubru 2002 sal-20 ta' Novembru 2003, u fil-fatt sal-gurnata tal-llum. L-esponenti jirrileva li l-Kummissarju tat-Taxxi (jew rapprezentant tieghu) huwa liberu, anzi mistieden, biex jivverifika tali dikjarazzjoni billi jaghmel access u jikkonstata f'liema stat tinsab.

2. Il-Kummissarju qal ukoll:-

'matul il-medda tas-snin il-prezzijiet tal-propjeta u l-valur taghha, hi ta' liema tip hi, jizdiedu regolarment b'mod sostanzjali u mhux proporzjonali u dan mhux minn sena ghal sena imma sahansitra minn xahar ghal xahar'.

Illi jrid jigi rilevat illi dan il-kaz ma jittrattax f'trasferiment li sar wara '… medda tas-snin' izda huwa trasferiment li sar wara biss hdax il-xahar. Inoltre ma jistax jinghad b'mod konvincenti li l-awment tal-valur tal-propjeta' jsir 'minn xahar ghal xahar' u wisq anqas li tali asserzjoni tapplika ghal kull propjeta'. Zgur ma jistax jinghad li l-valur ma jiddependix fuq it-tip ta' propjeta' involuta jew/u fuq il-perjodu intervenjenti (jekk ix-xiri ma jkunx sar eccezzjonalment bi prezz baxx – (b'bargain). Huwa fatt li certu tipi ta' propjeta' – bhal din inkwistjoni – jizdiedu fil-prezz fuq medda ta' snin (u mhux xhur) 'all things being equal' b'rata hafna inqas mghaggla minn p.ez. tipi ohrajn ta' propjeta' (bhala per ez. siti fabbrikabbli).

3. Illi l-Kummissarju tat-Taxxi qieghed ghalhekk jallega li l-valur ta' nofs din il-propjeta' – art mhux zviluppabbli li tinsab f'Ghajnsielem, Ghawdex, fid-daqs ta' circa 448 metri kwadri u li m'ghandhiex access stradali – zdied b'Lm10,000 (Lm2000 skond il-kuntratt u Lm8000 skond il-valur addizzjonali kif stipulat mill-Kummissarju tat-Taxxi) f'medda ta' hdax il-xahar. Hu ma semma l-ebda fattur jew ragunament li jispjega tali zieda sostanzjali. Inoltre ma semmiex kif u fuq liema kriterji wasal ghal tali likwidazzjoni. Bir-rispett kollu, zgur li ma hemmx indici infallibbli li awtomatikament jistabilixxi awment f'raba' (mhux fabbrikabbli) ta' 448 m.k. kejl f'Ghawdex, bir-rata invarjabbli ta' Lm10,000 kull hdax-il xahar; ekwivalenti ghall-interessi ta' 40% fuq investiment ta' Lm25,000 (li jirraprezenta nofs il-prezz ta' akkwist tal-ghalqa intiera li nofs indiviz taghha gie issa trasferit) f'inqas minn sena!

4. Sussidjarjament jinghad illi l-Kummissarju ghalkemm accenna li t-taxxa likwidata minnu saret f'perjodu relattivament qasir, ma ddikjarax meta din effettivament saret. Illi fin-nuqqas ta' prova kuntrarja ghandu jitqies li l-likwidazzjoni sehhet fil-gurnata li fih inhareg il-kont relattiv – li f'dan il-kaz kien datat 30 ta' Gunju 2004. Illi dan il-kont inhareg aktar minn sebgha xhur wara li sar it-trasferiment. Illi kieku huwa veru dak li qed jallega l-Kummissarju tat-Taxxa (i.e. li l-valur ta' din il-propjeta ghola b'rata daqshekk sostanzjali fi ftit xhur), allura tali kont kellu jinhareg immedjatamnet wara t-trasferiment biex ikun gust u jirrifletti l-prezz tal-art u mhux sebgha xhur wara – fejn skond id-dikjarazzjoni tal-Kummissarju stess il-prezz tal-propjeta' jinbidel sostanzjalment minn xahar ghal xahar!

> Ghaldaqstant l-esponenti jibqa jsostni bir-rispett ghar-ragunijiet issa imsemmija u dawk li issemmew precedentement, li l-ammont ta' taxxa pretiz mill-Kummissarju tat-Taxxa skond il-valutazzjoni soggettiva u bla prova minnu allegata ma timmeritax konferma.
>
> Bl-ispejjez.

Rat ir-risposta ulterjuri indikata bhala rikors ulterjuri mressqa mir-rikorrent intimat fis-seduta tal-14 ta' Gunju 2017 li tghid hekk:

> Illi dan ir-rikors qed jigi prezentat in segwitu tas-sentenza moghtija fl-ismijiet "Kummissarju tat-Taxxi Nterni vs Universal 2000 Ltd" mill-Onorabbli Qorti tal-Appell (sede inferjuri) fid-19 ta' Mejju 2017, fejn l-esponent gie awtorizzat jipprezenta twegiba ulterjuri kif mitlub fir-rikors tas-6 ta' Frar 2008;
>
> Illi ghalhekk il-procedura odjerna quddiem din l-Onorabbli Qorti m'hijiex il-procedura idonea sabiex ir-rikorrent iressaq oggezzjoni ghal-likwidazzjoni tat-taxxa in kwistjoni.
>
> Illi l-Att dwar it-Taxxa fuq Dokument u Trasferimenti (Kap. 364 tal-Ligijiet ta' Malta) jipprovdi l-iter li wiehed ghandu jsegwi sabiex jikkontesta assessments maħruga mill-Kummissarju;
>
> Illi l-procedura hija dik prevista fit-Taqsima V ta' l-Att dwar it-Taxxa fuq Dokumenti u Trasferimenti fejn tista' ssir oggezzjoni lill-esponent fi zmien 30 gurnata min-notifika ta' l-assessments u fin-nuqqas ta' qbil bejn it-taxpayer u l-esponent Kummissarju tat-Taxxi jista' jsir appell fi zmien tletin (30) gurnata quddiem it-Tribunal ta' Revizjoni

Amministrattiva, u wara hemm provvdut mill-ligi Appell quddiem il-Qorti ta' l-Appell fi zmien tletin (30) jum;

Illi effetivament jekk ir-rikorrent ma qabilx ma' l-assessment mahrug mil-esponent, kellu l-obbligu li jsegwi l-procedura stabbilita mill-ligi, haga li hu qatt m'ghamel;

Ili ai termini ta' l-Artikolu 60 ta' L-Att dwar it-Taxxa fuq Dokumenti u Trasferimenti, l-likwidazzjoni ta' taxxa in kwistjoni hija ormai finali u konkluziva ghall-finijiet kollha tal-ligi.

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Rat is-sentenza tal-Qorti tal-Appell tad-19 ta' Mejju 2017.

Rat u qieset id-dokumenti u provi kollha prodotti.

Rat illi fis-seduta tal-25 t' Ottubru 2017, il-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza wara li r-rikorrent intimat iddikjara li se jistrieh fuq l-provi in atti u talab li l-kawza tmur ghas-sentenza. Is-socjetà intimata rikorrenti u d-difensur taghha ma dehrux.

Ikkunsidrat:

Illi f'din il-kawza s-socjetà intimata rikorrenti qeghda tikkontesta talba ghall-hlas ta' ammont dovut pretiz mir-rikorrent intimat b'ittra ufficjali spedita taht l-Artikolu 466 tal-Kodici t'Organizzazzjoni u Procedura Civili, Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta.

Illi r-rikorrent intimat ressaq l-eccezzjonjiet tieghu u, wara, permezz ta' rikors ulterjuri talab li jeccepixxi ulterjorment li dan l-ammont huwa dovut bhala hlas ta' likwidazzjoni ta' taxxa maghmula mir-rikorrent intimat fuq trasferiment ta' immobbli u li ghalhekk din mhix il-procedura stabbilita mil-ligi sabiex jigi kontestat tali ammont.

Illi r-rikorrent intimat gie awtorizzat mill-Qorti tal-Appell permezz tas-sentenza tad-19 ta' Mejju 2017 sabiex fi zmien ghoxrin (20) jum jipprezenta twegiba ulterjuri, f'dan is-sens, u kif mitlub fir-rikors tas-06 ta' Frar 2008.

Illi r-rikorrent intimat ma pprezentax l-imsemmija risposta fiz-zmien koncess mill-Qorti tal-Appell li kien jiskadi fit-08 ta' Gunju 2017 izda ressqu tardivament fis-seduta tal-14 ta' Gunju 2017. Illi s-socjetà intimata rikorrenti giet notifikata bl-istess, skont ir-riferta fuq in-naha ta' wara ta' folio 80 tal-process, fit-28 t'Awwissu 2017, u ma ressqet l-ebda oggezzjoni ghall-istess.

Illi huwa minnu li l-ligi tipprovdi procedura specjali kif wiehed ghandu jikkontesta likwidazzjoni tat-taxxa mahruga mill-Kummissarju tat-Taxxa, taht il-Kapitolu 364 tal-Ligijiet ta' Malta.

Illi però il-procedura odjerna ma hiex kontestazzjoni tal-likwidazzjoni tat-taxxa izda hija kontestazzjoni ta' talba ghall-hlas ta' kreditu. Din l-azzjoni ma saritx taht l-Att dwar it-Taxxa fuq Dokumenti u Trasferimenti, Kapitolu 364 tal-Ligijiet ta' Malta izda saret taht l-Artikolu 466 tal-Kapitlu 12 tal-Ligijiet ta' Malta. Dawn huma zewg azzjonijiet diversi li r-rikorrent intimat qed jittenta jghaqqadhom f'wahda minghajr distinzjoni.

Il-provi mressqa mill-partijiet huma limitati hafna. L-intimat rikorrent ressaq bhala provi (1) kopja tal-ittra ufficjali Dok A pagna 1 a folio 3 tal-process, (2) kopja ta' dikjarazzjoni guramentata tal-Kummissarju tat-Taxxi Interni Dok A pagna 2 annessa mal-ittra ufficjali a folio 4 tal-process, (3) kopja tal-kont tal-likwidazzjoni Dok A pagna 3 a folio 5 tal-process, (4) kopja tal-kuntratti relattivi Dok B a folio 6 et sequitur tal-process u Dok C a folio 9 et sequitur tal-process u (5) sett ritratti markati Dok A numru 1 sa 4 a folio 22 et sequitur tal-process li juru l-art.

Ir-rikorrent intimat ma ressaq l-ebda prova biex jikkontesta t-talba tas-socjetà intimata rikorrenti.

Illi però l-partijiet ghamlu diversi sottomissjonijiet bil-miktub fejn ghamlu l-pozizzjoni taghhom cara.

Illi din il-Qorti hija tal-fehma li ghandha timxi ma' l-ittra ufficjali mibghuta mill-Kummissarju tat-Taxxa lis-socjetà intimata rikorrenti, fejn fl-istess ittra l-Kummissarju jiddikjara li t-talba ghall-hlas qed issir taht l-Artikolu 466 tal-Kapitolu 12 u ta avviz ukoll li seta' jsir jew hlas jew opposizzjoni ghat-talba skond l-imsemmi Artikolu 466. Illi ghalhekk ma hemmx dubju li, meta saret l-ittra ufficjali, l-Kummissarju tat-Taxxa ma kienx qed jagixxi taht il-Kapitolu 364.

Illi b'referenza ghas-sentenzi referiti mir-rikorrent intimat, il-Qorti ezaminat l-istess sentenzi, minn liema jirrizulta li l-partijiet f'dawk il-kawzi ressqu diversi provi u anke xhieda viva voce. Fil-kawza odjerna ma tressqu l-ebda provi ghajr id-dokumenti msemmija fil-bidu f'din is-sentenza, li tressqu mis-socjetà intimata rikorrenti. Illi ghalhekk, ma jistax jinghad illi

dawk il-kawzi huma simili fil-fatti u fil-provi ghall-kawza in ezami illum. In oltre, kif inhu ben saput, id-dottrina tal-precedent ma tifformax parti mil-ligi nostrana.

Ghal dawn ir-ragunijiet, l-Qorti qeghda tilqa' l-kontestazzjoni tal-imsemmija ittra ufficjali numru 761/2017 maghmula mis-socjetà intimata rikorrenti permezz tar-rikors taghha tat-02 ta' Marzu 2007, u dan minghajr pregudizzju ghad-drittijiet tar-rikorrent intimat li jesegwixxi d-dritt tieghu bi proceduri ohra. Spejjez jibqghu bla taxxa bejn il-partijiet.

(ft) Magistrat Dr. Monica Vella LL.D., M. Jur.

(ft) Angelo Buttigieg
Deputat Registratur