Qorti tal-Appell

(Kompetenza Inferjuri)

Imhallef A. Ellul

Appell numru: 45/2010

Ta' Seraqa Limited (appellanti)

Vs

Kummissarju tat-Taxxi (appellat)

16 ta' Marzu, 2018.

1. Il-kumpannija rikorrenti appellat minn sentenza tat-Tribunal ghar-Revizjoni Amministrattiv tat-18 ta' Gunju, 2015 li biha cahdet it-talba sabiex tigi revokata d-decizjoni tal-intimat tat-18 ta' Ottubru, 2010 li biha gie kkonfermat li, *"the duty and additional duty payable by Ta' SERAQA' LIMITED in respect of the aforesaid transfer to be €3,377.59 (Lm1,450) and €3,377.59 (Lm1,450) respectively, for a total amount payable of €6,755.18 (Lm2,900)"*.

2. L-aggravji huma:

   i. Illi t-Tribunal ta' Revizjoni Amministrattiva ma tax l-importanza misthoqqa lill-kuntratt ta' akkwist u appalt datat 19 ta' Mejju 2004 fl-atti tan-Nutar Dr. Tonio Spiteri, u lanqas lid-deskrizzjoni tal-proprjeta' trasferita kif moghtija mill-istess Nutar fil-formola ta' registrazzjoni tal-att mad-Dipartiment tat-Taxxi Interni. Dana inghad fis-sens illi dawna z-zewg dokumenti juru li dak li l-appellanti akkwistat hija l-arja u mhux bini f'shell form u li dina l-arja kienet ser tigi zviluppata kif dettaljat fl-istess kuntratt hawn fuq imsemmi. Zgur li dawn iz-zewg dokumenti ghandhom iktar piz u ghandhom jinghataw iktar importanza mill-ittra tat-18 ta' Ottubru, 2010.

   ii. Bis-sentenza t-Tribunal ta' Revizjoni Amministrattiva mhux biss varja t-taxxa li l-appellanti kellha thallas (kif ghandha l-poter taghmel skond il-ligi) izda varja wkoll dak li effettivament akkwistat u dahlet ghalih l-appellanti permezz tal-kuntratt datat 19 ta' Mejju, 2004. Illi t-Tribuanl ma kellu l-ebda setgha u dritt li jvarja dak illi akkwistat l-appellanti permezz tal-kuntratt tad-19 ta' Mejju 2004 billi permezz ta' sentenza gie ndikat proprjeta' differenti minn dik akkwistat mill-appellanti permezz tal-kuntratt citat. Kieku ghall-argument it-Tribunal kellu ragun jichad it-talbiet tal-kumpannija appellanti, l-istess Tribunal u l-Kummissarju appellat, ma kellhom ebda setgha u dritt ivarjaw l-indikazzjoni ta' x'verament akkwistaw l-appellanti permezz tal-kuntratt hawn fuq citat.

iii. L-Artikolu 52 tal-Kap. 364 jitkellem dwar verifiki u hlas ta' taxxa addizzjonali meta l-valur ta' immobbli kif dikjarat f'kuntratt ma jkunx il-valur reali. Id-disposizzjoni taghti lill-Kummissarju appellat il-poter li jinvestiga l-valur reali ta' immobbli biss u mhux li jinvestiga jekk l-immobbli huwiex verament dak l-immobbli hekk kif deskritt f'kuntratt. Ghaldaqstant, isegwi li l-Kummissarju appellat u kif ukoll it-Tribunal ma agixxewx u konsegwentmenet ma tawx decizjoni bbazata fuq il-ligi.

iv. Illi l-Perit inkarigat mill-Kummissarju appellat ma ghamilx dak rikjest mill-Kummissarju appellat u minflok wettaq inkarigu differenti. Dana nghad peress li minflok ma llimita ruhu li jaghti valur ta' l-arja in kwistjoni kif kien gie nkarigat jaghmel, hu ddecieda unilateralment li jaghti biss valur ta' proprjeta' f'*shell form*. Bir-rispett kollu, semmai, tali Perit missu ghamel valutazzjoni tal-arja u nforma lill-Kummissarju tat-Taxxi dwar x'sab *onsite*. Ta' minn jirrimarka li l-membru tekniku tat-Tribunal ghamlet il-valutazzjoni taghha abbazi tal-arja u mhux ta' bini *shell form*.

v. Illi inoltre' u minghajr pregudizzju ghas-suespost, gie rilevat li t-Tribunal ta' Revizjoni Amministrattiva ma tahx l-importanza misthoqqa lix-xhieda u l-provi prodotti mill-appellanti. Illi l-kuntratt ta' akkwist u t'appalt sar fid-19 ta' Mejju, 2004, l-istess kuntratt jistipula li l-prezz tal-appalt ta' 14,000 liri maltin "jithallas malli jitlesta x-xoghol kollu", l-istess kuntratt jghid li x-xogholijiet fuq l-arja mixtrija kellhom jitlestew fi zmien sitt xhur, l-ispezzjoni mill-Perit inkarigat mill-Kummissarju appellat sar f'Awwissu 2004, mix-xhieda ta' Rose-Marie Camilleri tat-2 ta' Gunju 2011 l-appellanti rcevew l-ircevuta ghall-hlas f'Settembru 2004. Allura, jekk wiehed ihares lejn dan it-trapass ta' zmien, huwa ovvju li meta sar l-ispezzjoni da parti tal-Perit inkarigat mill-Kummissarju appellat, l-arja kienet ser tkun diga' zviluppata/miljorata sa certu estent.

vi. L-ittra tat-18 ta' Ottubru, 2004, inkitbet fir-rigward ta' IV084952 u IV 0849909 u ghalhekk fin-nuqqas ta' prova jew konferma li l-kontenut ta' din l-ittra tikkoncerna specifikament lill-kawza odjerna ossia IV084909, it-Tribunal u l-Kummissarju appellat ma jistghux jistriehu fuq il-kontenut ta' dina l-ittra li del resto m'ghandix l-istess forza fil-ligi li ghandu kuntratt.

3. L-intimat wiegeb u ta r-ragunijiet ghalfejn l-appell ghandu jigi michud.

4. Il-qorti qrat l-atti.

5. B'kuntratt pubblikat fid-19 ta' Mejju, 2004 min-nutar Tonio Spiteri, gie ddikjarat li r-rikorrenti kienet qeghda tixtri, *"…. L-arja mil-livell tal-hames filata mil-livell tal-linja tal-qatran sal-gholi ta' tmienja u ghoxrin (28) filata mil-livell tal-linja tal-qatran, tal-kejl superficjali ta' cirka mija u ghoxrin metru kwadru (120mk)"* ghall-prezz ta' Lm26,000. Fuq l-istess att, jinghad li s-socjeta' rikorrenti tat appalt lil A A & M Limited sabiex fl-arja tinbena *maisonette* u appartament, ghall-prezz ta' Lm14,000.

6. Is-socjeta' attrici lmentat li xtrat arja, u jirrizulta li d-decizjoni tal-intimat ma kinitx bazata fuq stima tal-arja izda ta' bini fi stat ta' gebel u saqaf. Ir-rikorrenti argumentat li l-likwidazzjoni tal-intimat ma kinitx gusta ghaliex kien fiha element qawwi ta' miljoramenti li saru wara li nxtrat l-arja. F'dan ir-rigward it-Tribunal iddecieda:

   i. Fl-ittra ta' oggezzjoni (18 ta' Ottubru, 2004) jinghad, *'the properties in question were **acquired in shell form** and subsequently developed further'*.
   ii. Mid-deposizzjoni ta' Rose-Marie Camilleri u Mario Gauci, xhieda tal-attrici, jirrizulta li f'Settembru 2004 il-vendituri taw lis-socjeta' rikorrenti ricevuta ta' Lm14,000 ghall-hlas ta' appalt. Prova li fil-fehma tat-Tribunal tikkonferma li l-bini ma sarx a spejjez tar-rikorrenti izda a spejjez tal-vendituri.

7. Ir-rikorrenti argumentat li t-Tribunal ta' Revizjoni Amministrattiva ma tax l-importanza li kellu jinghata lill-kuntratt tad-19 ta' Mejju, 2004. Il-qorti ma taqbilx. It-Tribunal ikkunsidra dak li jinghad fil-kuntratt mal-provi l-ohra. Provi li minnhom irrizulta bl-iktar mod car li fir-realta n-negozju ma kien xejn aktar ghajr negozju ta' bejgh u xiri ta' *maisonette* u appartament. Ghalkemm fil-kuntratt gie ddikjarat li l-oggett kienet arja, il-provi juru mod iehor.

8. Mill-provi ma rrizultax li l-intimat qaghad jinvestiga biex jara jekk dak dikjarat fil-kuntratt kienx veru. L-intimat ikkunsidra biss li t-trasferiment kien ta' *maisonette* u appartament u nkariga perit biex jaghmel stima taghhom.

9. Ir-rikorrenti argumentat li l-artikolu 52 tal-Kap. 364 jaghti l-poter lill-intimat sabiex jinvestiga l-valur reali tal-immobbli u mhux li jindaga jekk l-immobbli huwiex verament dak li jissemma fil-kuntratt ta' akkwist. Ir-rikorrenti m'ghandhiex ragun. Subinciz (4)(a) tal-istess disposizzjoni jaghti lill-intimat dak il-poter li jikkunsidra jekk il-kuntratt ta' trasferiment jirriflettix il-kondizzjonijiet veri tat-trasferiment.

10. Ma tressqet l-ebda prova li l-kostruzzjoni saret wara d-data tax-xiri. L-ittra tat-18 ta' Ottubru, 2004 hi ittra tal-avukat tal-appellata u fiha jinghad:

"…. *Please be informed that the properties in question* ***__were acquired in shell form__*** *and subsequently developed futher"*.

Dikjarazzjoni cara u tonda li ma tehtieg l-ebda nterpretazzjoni u tikkontradici ghal kollox dak dikjarat fil-kuntratt.

11. Fir-rikors promotur li r-rikorrenti pprezentat fit-8 ta' Novembru 2010, jinghad li l-miljoramenti saru wara li nxtrat l-arja. Ghalkemm ir-rikorrenti ghandha l-kuntratt ta' akkwist bhala prova, hi kontradetta mill-ittra tat-18 ta' Ottubru, 2004 u minn xhieda tar-rikorrenti. Kieku riedet r-rikorrenti kellha kull opportunita' li tressaq provi li l-izvilupp sar wara d-19 ta' Mejju, 2004. Wara kollox dak li gie ddikjarat fil-kuntratt jorbot lill-partijiet u mhux lill-intimat.

12. Hu minnu li fl-avviz li l-intimat baghat lill-perit Conrad Thake datat 18 ta' Lulju, 2004 talbu biex jaghmel stima tal-arja 120 metri kwadri (6), Triq Abela, Santa Venera. Madankollu hu minnu wkoll li meta fil-11 ta' Awissu 2004 il-perit Thake mar fil-post, sab bini. Hu evidenti wkoll li f'dak l-istadju l-intimat kien approva l-mod kif il-perit Thake wettaq l-inkarigu, tant hu hekk li bbaza d-decizjoni tieghu fuq dik l-opinjoni.

13. Il-paragun li sar mir-rikorrenti bejn kazijiet ta' din ix-xorta u ohrajn li ghandhom x'jaqsmu ma' VRT ta' vetturi, hu ghal kollox barra minn loku. Ghalkemm ir-rikorrenti qalet li hu possibbli li fi tlett xhur inbnew zewg sulari, dak li kien determinant hu x'gie trasferit u mhux f'kemm zmien inbnew zewg sulari.

14. Hu minnu li l-ittra legali datata 18 ta' Ottubru 2004 issemmi *'Re IV 084952 IV 084909'*, filwaqt li l-avviz tad-19 ta' Ottubru, 2010 li baghat l-intimat isemmi l-kont numru IV084909. Madankollu d-decizjoni tal-intimat tat-18 ta' Ottubru, 2010 issemmi '*Claim no* 84909' li hu l-istess numru li hemm fl-ittra tat-18 ta' Ottubru, 2004.

15. Ir-riferenza ghas-sentenza **John Meli vs Kummissarju tat-Taxxi** (Rikors 35/2010) ma tghinx lir-rikorrenti. Kull kaz ghandu c-cirkostanzi partikolari tieghu. F'dak il-kaz l-access mill-perit inkarigat mill-intimat sar sentejn wara l-akkwist. Fil-kaz tal-lum l-akkwist sar fid-19 ta' Mejju, 2004 u l-access sar fil-11 ta' Awissu, 2004. Ghalhekk ma jistax isir paragun bejn iz-zewg kazijiet.

Ghal dawn il-motivi tichad l-appell bl-ispejjez kollha kontra l-kumpannija appellanti.

Anthony Ellul.