



MALTA

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

Rikors Nru. 63/12VG

Kenneth Ellul u martu Marthese Ellul

Vs

Kummissarju tat-Taxxi Interni

Illum 25 ta' Ottubru 2018

It-Tribunal,

Ra r-Rikors ipprezentat minn Kenneth u Marthese konjugi Ellul fl-24 ta' April 2012 permezz ta' liema jitolbu li t-Tribunal: (i) jiddikjara li d-decizjoni mehuda mill-Kummissarju tat-Taxxi Interni datata 29 ta' Marzu 2012 hija zbaljata in kwantu hija ibbazata fuq stima inkorretta w insostenibbli; (ii) ihassar u jirrevoka *in toto* l-imsemmija decizjoni tal-Kummissarju tat-Taxxi Interni; u (iii) jiddikjara li l-prezz kollu hekk kif iddikjarat fl-att ta' trasferiment fl-atti tan-Nutar Tonio Cauchi datat 3 ta' Settembru 2009, huwa prezz korrett u ghalhekk huma ma ghandhom ihallsu l-ebda taxxa addizzjonali jew penali, bl-ispejjez kontra l-Kummissarju tat-Taxxi;

Ra d-dokumenti annessi mar-Rikors promotur markati Dok. "KE1" sa' Dok. "KE14" a fol. 4 sa' 30 tal-process;

Ra r-Risposta tal-Kummissarju tat-Taxxi Interni permezz ta' liema jopponi ghat-talbiet tar-Rikorrenti u jitlob li l-istess jigu michuda, bl-ispejjez kontra taghhom, stante li d-decizjoni mehuda minnu u l-Likwidazzjoni maghmula minnu huma gusti u saru skond il-Ligi;

Ra li dawn il-proceduri mixjin flimkien mal-proceduri fl-ismijiet "Kenneth Ellul et v. Kummissarju tat-Taxxi Interni" Rik. Nru. 62/12VG, deciz illum ukoll, u li l-provi prodotti f'dawk il-proceduri jghoddu ghal dawn il-proceduri wkoll;

Sema' x-xhieda tar-Rikorrent Kenneth Ellul moghtija waqt is-seduti tat-18 ta' Gunju 2012¹ u tat-18 ta' April 2013², sema' x-xhieda ta' Victor Sant moghtija waqt is-seduta tat-18 ta' Ottubru 2012³ u x-xhieda ta' Adrian Chetcuti⁴ u tal-Perit David Psaila⁵ moghtija waqt is-seduta tat-22 ta' Jannar 2013, sema' x-xhieda tal-Perit David Sultana moghtija waqt is-seduta tat-18 ta' April 2013⁶, ra d-dokumenti esebiti mid-Direttur Generali (Taxxi Interni) markati Dok. "KTI1" sa' Dok. "KTI8" permezz ta' Nota pprezentata fit-18 ta' April 2013 a fol. 49 sa' 68 tal-process, ra d-dokumenti esebiti mir-Rikorrenti markati Dok. "KME1" sa' Dok. "KME3" permezz ta' Nota ipprezentata fil-15 ta' Mejju 2013 a fol. 100 sa' 104 tal-process u ra l-pjanta esebita mir-Rikorrenti markata Dok. "KME4" permezz ta' Nota pprezentata fl-20 ta' Gunju 2013 a fol. 69a sa' 69e tal-process;

Ra r-Relazzjoni ta' l-Assistent Tekniku tat-Tribunal il-Perit Elena Borg Costanzi a fol. 72 u 73 tal-process;

Ra l-mistoqsijiet in eskussjoni tal-Kummissarju tat-Taxxi Interni⁷ lill-Perit Elena Borg Costanzi u ra r-risposti tal-Perit Borg Costanzi ghal tali mistoqsijiet⁸;

Ra l-atti kollha tal-kawza;

Ikkonsidra:

In forza ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Tonio Cauchi datat 3 ta' Settembru 2009⁹, ir-Rikorrenti konjugi Ellul akkwistaw minghand Victor u Brigitte konjugi Sant is-segwenti: (a) *l-arja mill-livell tat-triq sad-(19) dsatax il-filata inkluz nofs is-saqaf 'l fuq mill-livell tat-triq fejn kien hemm zewgt ikmamar 'combined' li fihom tmien metri u nofs fond, bi tlett metri punt sitta hamsa wiesgha li kienu jservu bhala access indipendenti ghall-fond bl-isem "Tsubaki" fi Triq Sir Ugo Mifsud, Hal Luqa. Huma kienu laterali ghat-terran bl-isem "Dornic". L-imsemmija kmamar kienu sitwati fuq in-naha tax-xellug fil-pjan terren; (b) porzjon diviza ta' l-arja mill-wiehed u tletin (31) filata 'l fuq mill-livell tat-triq sat-tlieta u erbghin (43) filata inkluz nofs is-saqaf 'l fuq mill-livell tat-triq tal-kejl ta' cirka mija u disgha u ghoxrin punt sittax-il metru kwadru (129.16m.k.) liema porzjon meta tkun zviluppata sejra tkun tikkonsisti fl-appartament illi sejjer ikun internament immarkat bhala numru erbgha (4) fit-tielet sular (second floor level) u illi sejjer ikun sitwat fuq in-naha tax-xellug tal-blokk; (c) porzjon diviza ta' l-arja mill-erbgha u erbghin (44) filata inkluz nofs is-saqaf 'l fuq mill-livell tat-triq ad infinitum tal-kejl komplessiv ta' mitejn u wiehed u hamsin metru kwadru (251m.k.) fuq liema porzjon ta' arja sejrini jigu zviluppata mill-erbgha u erbghin (44) filata sal-hamsa u hamsin (55) filata 'l fuq mill-livell tat-triq tal-kejl ta' cirka mija u hamsa u ghoxrin punt hamsa metri kwadri (125.5) il-wahda, zewg*

¹ Fol. 45 sa' 50 tal-process fl-ismijiet "Kenneth Ellul et v. Kummissarju tat-Taxxi Interni" Rik. Nru. 62/12VG.

² Fol. 95 sa' 99 tal-process fl-ismijiet "Kenneth Ellul et v. Kummissarju tat-Taxxi Interni" Rik. Nru. 62/12VG.

³ Fol. 51 sa' 54 tal-process fl-ismijiet "Kenneth Ellul et v. Kummissarju tat-Taxxi Interni" Rik. Nru. 62/12VG.

⁴ Fol. 56 sa' 59 tal-process fl-ismijiet "Kenneth Ellul et v. Kummissarju tat-Taxxi Interni" Rik. Nru. 62/12VG.

⁵ Fol. 60 sa' 62 tal-process fl-ismijiet "Kenneth Ellul et v. Kummissarju tat-Taxxi Interni" Rik. Nru. 62/12VG.

⁶ Fol. 87 sa' 94 tal-process fl-ismijiet "Kenneth Ellul et v. Kummissarju tat-Taxxi Interni" Rik. Nru. 62/12VG.

⁷ Fol. 120 tal-process fl-ismijiet "Kenneth Ellul et v. Kummissarju tat-Taxxi Interni" Rik. Nru. 62/12VG.

⁸ Fol. 76 tal-process.

⁹ Dok. "KE1" a fol. 4 sa' 14 tal-process.

penthouses internament immarkati bin-numru sitta (6) u sebgha (7) illi sejr in ikunu fuq in-naha tax-xellug u tal-lemin tal-blokk rispettivament, kollox versu l-prezz ta' €60,000.

Dan it-trasferiment gie notifikat lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni fit-18 ta' Settembru 2009¹⁰, li a sua volta inkariga lill-Perit David Sultana sabiex jaghtih stima tal-valur reali ta' l-arjiet akkwistati mir-Rikorrenti minghand Victor u Brigitte konjugi Sant fiz-zmien tat-trasferiment, ossia fit-3 ta' Settembru 2009. Il-Perit Sultana zamm access fi Frar ta' l-2010 u huwa ta stima komplessiva ta' €142,000¹¹. Peress illi l-valur dikjarat fl-att ta' trasferiment huwa inqas minn 85% tal-valur stmat mill-Perit Sultana, a tenur ta' l-Artikolu 52 tal-Kap.364 tal-Ligijiet ta' Malta, il-Kummissarju tat-Taxxi Interni hareg Likwidazzjoni ta' Taxxa fil-konfront tar-Rikorrenti bil-Kont Nru. IV112322 fejn talabhom ihallsu s-somma ta' €4,100 bhala taxxa fuq il-valur addizzjonali taxxabli ta' €82,000 u s-somma ulterjuri ta' €4,100 bhala penali¹². Ir-Rikorrenti oggezzjonaw minn din il-Likwidazzjoni ta' Taxxa permezz ta' ittri ta' oggezzjoni datati 3 ta' Mejju 2009¹³, 26 ta' Lulju 2010¹⁴ u 5 ta' Ottubru 2010¹⁵, izda l-oggezzjonijiet taghhom gew michuda b'decizjoni ta' Rifjut ta' Oggezzjoni datata 29 ta' Marzu 2012 u l-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV112322 giet ikkonfermata¹⁶.

Ir-Rikorrenti hassewhom aggravati bid-decizjoni tal-Kummissarju tat-Taxxi Interni u bil-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV112322 mahruga fil-konfront taghhom u ghaldaqstant interponew appell mill-istess ghal quddiem dan it-Tribunal fejn jitolbu li: (i) jigi dikjarat li d-decizjoni mehuda mill-Kummissarju tat-Taxxi Interni datata 29 ta' Marzu 2012 hija zbaljata in kwantu hija bbazata fuq stima inkorretta u insostenibbli; (ii) l-imsemmija decizjoni tal-Kummissarju tat-Taxxi Interni tigi imhassra u revokata *in toto*; u (iii) jigi dikjarat li l-prezz kollu hekk kif iddikjarat fl-att ta' trasferiment fl-atti tan-Nutar Tonio Cauchi datat 3 ta' Settembru 2009, huwa prezz korrett u ghalhekk huma ma ghandhom ihallsu l-ebda taxxa addizzjonali jew penali.

Ir-Rikorrenti jibbazaw l-appell taghhom fuq is-segwenti aggravji: *fid-decizjoni tieghu l-intimat fil-punt 4, jistqarr li l-perit wasal ghall-evalwazzjoni tieghu ghaliex assumma li l-izvilupp da parti ta' l-esponenti fuq l-arjiet minnhom akkwistati sar qabel id-data tal-kuntratt finali u ghalhekk il-valutazzjoni tieghu saret fuq bini u mhux arjiet. Illi fl-opinjoni ta' l-esponenti l-perit fl-ewwel lok ma kellu ghalfejn jassumi xejn peress li l-esponenti nomine kellhom l-ircevuti kollha tax-xoghol li sar fuq is-sit b'data li turi kjarament li x-xoghol koncernanti l-akkwist taghhom sar wara d-data tal-kuntratt finali, u fit-tieni lok d-decizjoni ta' l-intimat qatt ma kellha tistrih fuq dak li assumma l-perit izda biss fuq konstatazzjoni fattwali u reali. Illi apparti minn hekk ma huwiex kontestat li l-izvilupp fuq is-sit inbeda qabel ma sar il-kuntratt finali u dan ghaliex l-esponenti*

¹⁰ Dok. "KT11" a fol. 50 sa' 53 tal-process.

¹¹ Fol. Dok. "KT12" a fol. 54 sa' 56 tal-process.

¹² Dok. "KE2" a fol. 15 tal-process.

¹³ Dok. "KT13" a fol. 57 u 58 tal-process.

¹⁴ Dok. "KT15" a fol. 62 u 63 tal-process.

¹⁵ Dok. "KT16" a fol. 64 u 65 tal-process.

¹⁶ Dok. "KE3" a fol. 16 sa' 19 tal-process.

ma akkwistawx is-sit kollu izda biss ftit arjiet minn dan is-sit u l-bejgiegha Sant ma kienu marbuta bl-ebda kundizzjoni ta' meta jibdeu ix-xoghol fuq proprjeta' li kienet u baqghet tagghom. Illi x-xoghol li sar qabel id-data tal-kuntratt finali kien jikkonsisti fid-demolizzjoni tal-bini ezistenti, kif ukoll fit-tqattiegh tal-blat u preparazzjoni tas-sit liema xoghljiet il-bejgiegha kellhom kull dritt li jaghmlu. Illi il-perit imqabbad mill-intimat zar is-sit in kwistjoni hames xhur wara d-data ta' l-akkwist u ovvjament tenut kont li l-bejgiegha stess kienu mgħagħla sabiex jergghu lura fir-residenzi tagghom, ovvjament mibnija mill-gdid, kif ukoll li x-xoghol kien diga' avjat, meta mar il-perit fuq is-sit, mill-binja kienu diga' inbnew l-ewwel erbgha u tletin (34) filata u cioè s-semi basement, il-ground floor u l-first floor. ... dak li kellu jikkonstata u jivvaluta l-perit imqabbad mill-intimat huwa semplicement jekk l-arjiet mibnija mill-esponenti nbnewx qabel jew wara l-kuntratt finali filwaqt li jaghmel distinzjoni netta minn dak li akkwistaw l-esponenti u dak li baqa' proprjeta' tal-konjugi Sant u li fuqu l-esponenti ma kellhomx kontroll. Illi in sostenn tagghom l-esponenti ipprezentaw numru sostanzjali ta' ricevuti fiskali li juru kjarment li x-xoghol fuq l-arjiet akkwistati minnhom inbeda fl-10 ta' Novembru 2011 bl-ahhar ricevuta kienet dik tal-lift datat 22 ta' Mejju 2010, ricevuti li gew skarati kompletament mill-Perit. Illi l-esponenti ma jistghux jifhmu x'dokumenti ohra kellhom jipproducu in sostenn tad-dikjarazzjoni tagghom, meta l-intimat injora u skarta kemm dokument ufficjali bhal ma hu l-kuntratt tal-kompravendita nnfisu kif ukoll l-ircevuati fiskali prodotti minnhom¹⁷.

Il-Kummissarju tat-Taxxi Interni, illum Kummissarju tat-Taxxi, jopponi għall-appell tar-Rikorrenti u jitlob li l-istess jigi michud stante li d-decizjoni mehuda minnu u l-Likwidazzjoni magħmula minnu huma gusti u saru skond il-Ligi.

Mill-provi prodotti u sottomissjonijiet avanzati mill-partijiet kontendenti jirrizulta li l-vertenza centrali bejniethom hija bbazata fuq l-istat li fih kien l-izvilupp meta l-Perit Sultana zamm l-access fi Frar 2010, ben hames xhur wara d-data tat-trasferiment, bir-Rikorrenti jikkontendu li siccome fil-frattemp il-blokk li minnu kienu jiffurmaw parti l-arjiet akkwistati minnhom kien lahaq inbena l-imsemmi Perit ta stima ta' proprjeta' mibnija u mhux ta' arjiet.

Mill-konstatazzjonijiet tal-Perit Sultana sottomessi lid-Dipartiment tat-Taxxi Interni u mix-xhieda ta' l-istess Perit Sultana mogħtija quddiem it-Tribunal, jirrizulta b'mod car li meta huwa zamm l-access fi Frar 2010, huwa sab blokk bini *in advanced shell form*. Nonostante dak li sab quddiemu però l-Perit Sultana ma għamilx stima a bazi ta' dak li sab u ra dakinhar ta' l-access fl-2010 izda ta stima a bazi ta' dak li kien hemm fiz-zmien tat-trasferiment, u cioè f'Settembru 2009. Dan jirrizulta b'mod car minn dak osservat mill-Perit fil-minuti tal-file tad-Dipartiment tat-Taxxi Interni relattiv għar-Rikorrenti: *I inspected this property on the 5th February '10. On date of my inspection all the properties referred to as airspaces were developed into properties in shell form. The date of deed is 03/09/09. Purchaser informed me that works had indeed started in February 2009, i.e. prior to date of deed. The works were finished in January 2010, and I inspected bill of*

¹⁷ Rikors promotur, fol. 2 u 3 tal-process.

quantities, bearing this date as drafted by the purchasers' private Architect. In my evaluation I am assuming that the property up to a height of 43 courses from street level were developed by the date of deed. The development from the 43rd course up to the 55th course were developed after date of transfer. The date of start of works referred to above is based on the date of agreement of the purchaser with his contractor and also on the verbal affirmation by the purchaser in this regard. Based on the above, my calculations are as follows: a. Property on third floor from (crs 31 to crs 43) denoted as flat 4 - €62,000 (sixty two thousand Euro); b. Penthouse 1 (airspace) - €30,000 (thirty thousand Euro); penthouse 3 (airspace) - €30,000; d. airspace at ground floor level €20,000 (twenty thousand Euro) - Total €142,000¹⁸.

Wara li l-Perit Sultana kkunsidra l-oggezzjoni tar-Rikorrenti datata 3 ta' Mejju 2010, huwa osserva li: *I have re-inspected the premises as listed and I hereby reconfirm original evaluation as follows: a. Airspace (property as developed) - €62,000 (sixty two thousand Euro); b. Penthouse (airspace) - €30,000 (thirty thousand Euro); c. Penthouse (airspace) - €30,000 (thirty thousand Euro); d. Airspace at ground floor level €20,000 (twenty thousand Euro). Purchaser bought this property on the 3rd September 2009. I inspected these properties on the 11th of February 2010, that is just over five months later. On that date the properties referred to as airspaces were developed as described in my evaluations. The purchaser unofficially informed me that on date of deed (03/09/09) construction was completed up to 43rd course. Therefore I made evaluations for properties up to 43rd course as seen developed while I retained the rates for an undeveloped airspace from 43rd course upwards. Since on date of deed, the premises below 43rd course were existing, to me it appears that the value of the developed airspace is to be retained. Please refer to red 1 in particular to the last four lines of page 1. This supports my point of view as related above¹⁹.*

Wara li kkonsidra l-oggezzjonijiet ulterjuri sottomessi mir-Rikorrenti, il-Perit Sultana osserva li: *I have met purchaser once again, and I have carried out once more an exercise to establish the market value of the premises inspected taking into consideration all the parameters and variables that may have a bearing on the market value. I hereby reconfirm my original evaluations. Regarding state of completion on date of transfer, I refer to my previous correspondence regarding this matter and at this stage I can only reconfirm my original position unless I am presented by ulterior evidence or documentation which shows otherwise. I have studied carefully the official VAT receipts submitted as per red 18. I conclude that these documents do not shed any new light on the circumstances of this case. This is for the reason that the dates on the receipt would seem to support my original conclusions, in the sense that the receipt dates are very close to the date of deed, reconfirming that works were carried out before date of such a deed. For clarity I am listing the main important dates related to this matter. ? January 2009 ... Date of konvenju. 3rd September 2009 ... Date of Deed (about 8 months after Konvenju). 11th February 2010 ... Date of my inspection (about 5 months after Deed). On date of my inspection, purchaser had unofficially informed me that on the date of deed,*

¹⁸ Fol. 55 u 56 tal-process.

¹⁹ Fol. 77 sa' 79 tal-process.

construction works on site had more or less reached the 43rd course. Actually on date of my inspection, works on site were completed including penthouse. At the time, this statement seemed reasonable as the duration of five months (03.09.09 to 11.02.10) would have been a reasonable time for one to complete the construction of the penthouses and other existing plastering works. Therefore the contents of Red 13 in particular the highlighted part “... il-valutazzjoni saret a bazi ta’ dak li kien qed jara hu hames xhur wara li sar il-kuntratt” is not correct. I recall this statement (completion up to the 43rd course by date of contract) perfectly well but obviously I do not have tangible proof of this. However, extracts from letters sent by Mr. Kenneth Ellul or his legal advisor support this. Example: Red 1 dated 03.05.10 “Fil-fatt il-mittenti jixtieq jinnota li kien hemm dewmien bejn il-konvenju u l-kuntratt però dan kien ghal ragunijiet li ma kienx hemm kontroll fuqhom u kien ghalhekk li l-partijiet ftehm u li jibda x-xoghol qabel il-kuntratt”. Red 18 dated 26.07.10 “il-mittenti jiddikjara li huwa ghamel konvenju fuq il-fond fi Triq Sir Ugo Mifsud, Luqa, f’Jannar 2009. Ftit wara l-mittenti beda x-xoghol ta’ twaqqiegh u kostruzzjoni fuq il-fond”. Therefore my evaluations for the relevant properties are as follows:- File bearing reference no IRS 2010/0817. a. Airspace (as developed into maisonette) Euro 65,000; b. Garage 2 (developed airspace) Euro 20,000; c. Garage 3 (developed airspace) Euro 20,000. **File bearing reference no IRS 2010/0819. a. Airspace (as developed) Euro 62,000. Penthouse 1 (considered as airspace) Euro 30,000; c. Penthouse 2 (considered as airspace) Euro 30,000; d. Airspace at ground floor level Euro 20,000²⁰.**

Minn dawn l-osservazzjonijiet tal-Perit Sultana jirrizulta b’mod car li dak li kien già mibni fid-data tat-trasferiment gie stmat minnu bhala fondi *in advanced shell form*, filwaqt illi dak li kien ghadu arja fid-data tat-trasferiment, ghad illi mibni fiz-zmien ta’ l-access, gie stmat minnu bhala arja. Dan kollu jinsab ikkonfermat mill-istess Perit Sultana fix-xhieda li huwa ta quddiem it-Tribunal waqt is-seduta tat-18 ta’ April 2013²¹. Dan iwassal ghall-konkluzzjoni ghalhekk li fil-kaz in ezami fejn ir-Rikorrenti akkwistaw: (a) l-arja **mill-livell tat-triq sad-19-il filata inkluz nofs is-saqaf ‘1 fuq mill-livell tat-triq** fejn kien hemm zewgt ikmamar ‘combined’ li fihom tmien metri u nofs fond, bi tlett metri punt sitta hamsa wiesgha li kienu jservu bhala access indipendenti ghall-fond bl-isem “Tsubaki” fi Triq Sir Ugo Mifsud, Hal Luqa, fuq liema nbena in parte l-maisonette indikat fl-ewwel parti tal-kuntratt relattiv ghat-trasferiment bejn ir-Rikorrenti u Nicola u Maria Dolores Sant; (b) porzjon diviza ta’ l-arja **mill-31 filata ‘1 fuq mill-livell tat-triq sat-43 filata inkluz nofs is-saqaf ‘1 fuq mill-livell tat-triq**, fuq liema nbena appartament li gie internament immarkat bhala numru 4 fit-tielet sular, second floor level; (c) porzjon diviza ta’ l-arja **mill-44 filata inkluz nofs is-saqaf ‘1 fuq mill-livell tat-triq ad infinitum** tal-kejl komplessiv ta’ mitejn u wiehed u hamsin metru kwadru (251m.k.), fuq liema nbnew zewg penthouses, il-Perit Sultana ta stima ta’ **parti mill-maisonette** u mhux arja, ghall-valur ta’ €20,000, **appartament fit-tielet sular** u mhux arja ghall-valur ta’ €62,000 u **zewg arjiet** u mhux penthouses ghall-valur ta’ €30,000 il-wahda.

²⁰ Fol. 66 sa’ 68 tal-process. Enfasi tat-Tribunal. Proprjetajiet u stimi mertu ta’ dawn il-proceduri.

²¹ Fol. 87 sa’ 94 tal-process fl-ismijiet “Kenneth Ellul et v. Kummissarju tat-Taxxi Interni” Rik. Nru. 62/12VG.

Mill-provi prodotti, anke mir-Rikorrenti stess, it-Tribunal hu tal-fehma li l-konsiderazzjoni centrali tal-Perit Sultana, ossia li sad-data tat-trasferiment sal-livell tat-43 filata l-kostruzzjoni kienet già tlestiet *in advanced shell form*, hija fil-fatt korretta u valida. Madanakollu però mix-xhieda moghtija mill-istess Perit David Sultana quddiem it-Tribunal jirrizulta fattur ferm importanti li jimpingi, ghall-inqas in parte, fuq il-korrettezza u kwindi fuq il-validità kemm ta' l-istima tieghu kif ukoll tal-Likwidazzjoni ta' Taxxa mahruġa mill-Kummissarju tat-Taxxi Interni fil-konfront tar-Rikorrenti w anke tad-decizjoni ta' Rifjut ta' Oggezzjoni datata 29 ta' Marzu 2012.

Waqt is-seduta tat-18 ta' April 2013²², in ri-ezami l-Perit Sultana xehed illi: *meta mort fuq il-post u s-Sur Ellul qalli, isma' car u tond, verbalment, sal-43 level kien gia lest he's helping me out. Ghedtlu jghini biex nghinek. Tant hu genwin li qed jghidli fil-43 level hawn mibni minn hawn 'l fuq m'huwiex, minn hawn 'l hawn kien mibni.* In risposta ghall-mistoqsija: *però hu kien spjegalek min kien bnieh sal-43 course jew a spejjez ta' min?* il-Perit Sultana wiegeb **a spejjez tas-Sur Ellul mija fil-mija li l-ispejjez biex inbnew is-Sur Ellul harighom**²³. Minn din ix-xhieda johrog car ghalhekk illi fil-valuri determinati minnu, **ghall-inqas ghal dak li jirrigwarda parte mill-maisonette u l-appartement fit-tielet sular**, il-Perit Sultana inkluda z-zieda fil-valur tal-proprjetà trasferita, ossia z-zieda fil-valur minn arja ghall-parti ta' maistonette *in advanced shell form* u minn arja ghal appartement *in advanced shell form*, li saret a spejjez tar-Rikorrenti stess. Fil-fehma tat-Tribunal Likwidazzjoni ta' Taxxa mahruġa a bazi ta' tali stima hija Likwidazzjoni ta' Taxxa li tonqos milli tiehu in konsiderazzjoni c-cirkostanzi kollha li jolqtu lill-proprjetà trasferita, hekk kif invece mehtieg a tenur tar-Regolament 3(2) tar-Regoli dwar it-Taxxa fuq Dokumenti u Trasferimenti, Legislazzjoni Sussidjarja 364.06, kif applikabbli fiz-zmien pertinenti u rilevanti ghal dawn il-proceduri.

Fir-rigward issir referenza ghas-sentenza fl-ismijiet **J and T Company Limited v. Kummissarju tat-Taxxi Interni, Appell Nru. 4/96** deciza mill-Qorti ta' l-Appell fis-27 ta' Frar 2004, fejn dik il-Qorti appuntu osservat illi: *it-taxxa fuq id-dokumenti in kwistjoni ma kienet qatt intiza bhala taxxa ta' qligh fuq kapital (capital gains tax) imma taxxa ta' boll fuq il-valur reali li ghadda jew thallas effettivament mix-xerrej lill-venditur ghal fini ta' trasferiment. Jidher li l-legislatur ried jizgura li sa' fejn hu possibbli ma jkunx hemm evazzjoni ta' hlas minn din it-taxxa tramite kolluzjoni bejn il-partijiet kontraenti. Ghalhekk huwa ha hsieb ghal dan billi ta s-setgha lill-Kummissarju tat-Taxxi Intenri li, entro cetri parametri, huwa jkun jista' johrog stima ex parte biex jigi stabbilit x'kien 'il-valur reali' biex seta' sehh it-trasferiment de quo. In ezekuzzjoni ta' dan il-poter diskrezzjonali, l-appellat Kummissarju, u fil-kaz in ezami l-arkitett li gie mahtur minnu ghall-fini ta' stima, kien bil-ligi tenut li fl-istima tieghu jiehu in konsiderazzjoni wkoll il-kondizzjonijiet kollha rigwardanti l-immobbli biex din setghet tigi trasferita, u mhux semplicement jillimita ruhu ghal stima tal-binja fil-mument li saret l-*

²² Fol. 87 sa' 94 tal-process fl-ismijiet "Kenneth Ellul et v. Kummissarju tat-Taxxi Interni" Rik. Nru. 62/12VG.

²³ Enfasi tat-Tribunal.

ispezzjoni tal-fond²⁴. Naturalment ikun jinkombi fuq il-parti interessata li ggib il-prova li hemm ammont, konsistenti f'miljoramenti strutturali tal-fond, li ma giex tassew trasferit. **Imma kemm-il darba prova tirrizulta ghandha, u mhux m'ghandhiex, titqies ghall-fini ta' stima**²⁵. Diversament ikun ifisser – bl-istess ragonament ta' l-appellat – li min jakkwista immobbli li fuqha ghad ma hemmx binja però hemm il-kondizzjoni li l-venditur ghad irid jeregi struttura a spejjez tieghu, li allura tali struttura, darba li ghadha ma saritx, ma setghetx tigi ikkunsidrata fost il-kondizzjonijiet tal-bjegh – li hija haga manifestament erroneja.

Issir referenza wkoll ghad-decizjoni tal-Qorti ta' l-Appell (Sede Inferjuri) fl-ismijiet **Angelo Scicluna et v. Kummissarju tat-Taxxi Interni, Appell Nru. 49/09** deciza fil-25 ta' Novembru 2015, fejn gie trattat punt simili ghal dak odjern, ossia fejn ir-Rikorrenti f'dawk il-proceduri akkwistaw art u fil-mori tal-konvenju sakemm gie ppubblikat l-att ta' trasferiment proprio, huma kienu, a spejjez tagghom, lahqu bnew benefikati fuq dik l-istess art, fejn il-Qorti ta' l-Appell osservat illi: *il-Qorti ma taqbilx ma' l-appellant (il-Kummissarju tat-Taxxi Interni) li l-kliem “ ... wara li jitqiesu c-cirkostanzi kollha li jolqtu lil dik il-proprjeta’” jirreferu biss ghal cirkostanzi bhal per ezempju l-lokalita', id-daqs taghha, u veduti. Fil-fehma tal-qorti dan il-provvediment jippermetti li tinghata interpretazzjoni li tizgura li ma tinholoqx ingustizzja. Li kieku l-proprjeta' ma nbieghatx lill-appellati (ir-Rikorrenti f'dawk il-proceduri) u l-fond inbiegh lil terzi, il-prezz kien certament jinkludi l-benefikati. Però f'dan il-kaz, l-immobbli oggett tal-kuntratt inxtara mill-persuna li ghamlet l-izvilupp fuq l-art. Ghalhekk m'huwiex kaz ta' kolluzjoni bejn il-bejjegh u ix-xerrej sabiex jipprovaw jevadu t-taxxa. Fatt ammess mill-appellant stess bid-dikjarazzjoni li saret waqt is-seduta tat-16 ta' Lulju 2012. **Jekk l-appellati jkollhom ihallsu skond l-istima li saret mill-perit inkarigat mill-Kummissarju tat-Taxxi, ikun ifisser li jigu mgieghla jhallsu t-taxxa fuq il-valur mizjud tal-fond b'rizultat tal-benefikati li ghamlu huma stess ghas-spejjez tagghom. Fil-fehma tal-qorti dan m'huwiex l-ghan wara l-ligi***²⁶. F'dan il-kuntest hu rilevanti li r-ragunament li sar mill-Qorti ta' l-Appell fil-kaz li rrefera ghalih it-Tribunal (ossia J and T Company Limited v. Kummissarju tat-Taxxi Interni), minkejja li l-appellant qal li ghal dak il-kaz li ghalih kienet tapplika d-Duty on Documents Act (Kap.294). Il-principji generali huma l-istess.

Applikati dawn l-insenjamenti ghall-fattispecie tal-kaz in ezami jirrizulta b'mod car li l-istima tal-Perit Sultana u l-konsegwenti Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV 112322 mahruqa mill-Kummissarju tat-Taxxi Interni fil-konfront tar-Rikorrenti huma **in parte eccessivi** u certament ghandhom jigu **ridotti** in kwantu rigwarda l-istimi moghtija ghall-parti tal-maisonette €20,000 u l-appartament fit-tielet sular €62,000.

Raggunta din il-konkluzzjoni jonqos li tigi kkunsidrata l-kumplament ta' l-istima tal-Perit Sultana in bazi ghal liema l-Kummissarju tat-Taxxi Interni hareg il-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. 112322 fil-konfront tar-Rikorrenti, ossia l-

²⁴ Enfasi tat-Tribunal.

²⁵ Enfasi tat-Tribunal.

²⁶ Enfasi tat-Tribunal.

istima ta' l-arjiet fuq liema saz-zmien ta' l-access mizмум mill-Perit Sultana laħqu inbnew zewg penthouses.

Kif già iktar 'l fuq osservat dak kollu li mill-livell tat-43 filata 'l fuq laħaq inbena sad-data ta' l-access mizмум mill-Perit Sultana izda li kien ġhadu mhux mibni sad-data tat-trasferiment ġie stmat mill-Perit Sultana bhala arja. B'hekk il-penthouses li inbnew fuq il-porzjon diviza ta' l-arja mit-43 filata inkluz nofs is-saqaf 'l fuq mill-livell tat-triq ad infinitum tal-kejl komplessiv ta' mitejn u wiehed u hamsin metru kwadru (251m.k.), ma ġewx stmati mill-Perit Sultana bhala penthouses izda bhala zewg arjiet għall-valur ta' €30,000 il-wahda.

Mill-provi prodotti mir-Rikorrenti u mill-atti processwali fil-kumpless tagħhom ma tirrizulta l-ebda prova u ma jirrizulta l-ebda fattur li juri b'mod sodisfacenti li l-istima mogħtija mill-Perit Sultana għall-porzjon diviza ta' l-arja mill-43 filata inkluz nofs is-saqaf 'l fuq mill-livell tat-triq ad infinitum tal-kejl komplessiv ta' mitejn u wiehed u hamsin metru kwadru (251m.k.), akkwistata mir-Rikorrenti minghand Victor u Brigitte Sant, minnu kkunsidrata bhala zewg arjiet għall-valur ta' €30,000 il-wahda, hija eccessiva.

In sostenn tal-mod kif ir-Rikorrenti u l-vendituri, inkluz Nicola u Maria Dolores Sant li huma il-vendituri fit-trasferiment formanti l-mertu tal-proceduri fl-ismijiet "Kenneth Ellul et v. Kummissarju tat-Taxxi Interni" Rik. Nru. 62/12VG, wasslu għall-valuri dikjarati fl-att ta' trasferiment fl-atti tan-Nutar Tonio Cachia datat 3 ta' Settembru 2009, ir-Rikorrent Kenneth Ellul iddikjara: *ahna tajna valur lill-arja għax jien ma hriġtx flus fuq l-arjiet* (in kwantu dan kien kaz ta' tpartit fejn ir-Rikorrent thallas għax-xogħol ta' kostruzzjoni tal-blokka permezz ta' l-arjiet u porzjoni diviza ta' art akkwistata minnu u minn martu). *Hija valur ta' kemm bejn wiehed u iehor ikkalkulajna kemm tiswa' l-arja. Jiena ma ridtx nagħmel il-valur għoli u ngħidlek għaliex, għax jekk ikolli hafna ricevuti tal-VAT nispicca niehu hafna return mill-Income Tax which is not my case. Ahna kkalkulajna jiena kif jagħmlu kuntratturi ohra dak li nhallsu fil-Provisional Tax tkun vis-à-vis pressa poco biex ma nkunx irrid flus lura jiena fil-bini naf ngħolli l-prezz meta nixtri imma mbagħad x'jigri, b'ircevuata tal-VAT imbagħad nigi kontra kambju li rrid niehu. It doesn't make any sense. ... Trid tagħti valur hu. Meta jsir barter xorta trid tagħti valur. Il-valur ma trid tagħmlu baxx għax ma trid tagħmlu baxx. M'għandekx għalxiex tagħmlu għoli għax inkella jigi tigbed tiehu iktar income tax return. In risposta għall-mistoqsija: U biex wasaltu għal dan it-tletin elf (€30,000)? ir-Rikorrent wiegeb: Tletin elf (30,000) fuq il-garaxxijiet. Sittin elf (60,000) fuq l-arjiet. ... Tletin elf (30,000) taf x'qed tghid, hmistax-il elf (15,000) fl-arja. Garaxx ta' zewg karozzi u hmistax-il elf (15,000) fl-arja mhux prezzu. In risposta għall-mistoqsija: U kif ikkonstatajtuhom dawn ix-xogħlijiet? ir-Rikorrent wiegeb: għax inti biex tibnih dan jigik forsi sebat' elef Euro (7,000) u tbieghu ha taqla' forsi hamest elef euro (5,000) allura tikkalkula 20% skond il-profitt u johrog l-arja hu. Dak hu prezzu²⁷.*

²⁷ Xhieda mogħtija mir-Rikorrent Kenneth Ellul waqt is-seduta tat-18 ta' April 2013, fol. 95 sa' 99 tal-process fl-ismijiet "Kenneth Ellul et v. Kummissarju tat-Taxxi Interni" Rik. Nru. 62/12VG.

Meta dan ir-ragunament tar-Rikorrent Kenneth Ellul jigi kkunsidrat fid-dawl tar-Regolament 3(2) tar-Regoli dwar it-Taxxa fuq Dokumenti u Transferiment, Legislazzjoni Sussidjarja 364.06, illi jipprovdi li għall-finijiet u effetti kollha tal-Ligi, b'mod partikolari għall-Att dwar it-Taxxa fuq Dokumenti u Trasferimenti, *il-valur tal-proprjetà assoluta ta' kull proprjetà fid-data rilevanti* (ossia fid-data tat-trasferiment f'dak ta' trasferiment *inter vivos*) *għandu jkun il-prezz medju li dik il-proprjetà kienet iggib li kellha tinbiegh fis-suq liberu f'dik id-data, wara li jitqiesu c-cirkostanzi kollha li jolqtu lil dik il-proprjetà*, jirrizulta b'mod car li l-valur ta' €60,000 dikjarat fl-att ta' traferiment fl-atti tan-Nutar Tonio Cauchi datat 3 ta' Settembru 2009, ma jstax jitqies li jirrispekkja u jirrapprezenta l-prezz medju li dawk l-arjiet kienu jgibu fuq is-suq liberu u għaldaqstant, dak il-prezz hekk dikjarat ma jstax jitqies li huwa l-valur reali tat-trasferiment.

Peress illi fil-valur dikjarat ta' €60,000 hemm inkluzi l-arjiet kollha akkwistati mir-Rikorrenti u mhux biss l-arja li fuqha nbnew iz-zewg penthouses, it-Tribunal iqis li id-differenza, jekk hemm, bejn il-valur dikjarat u l-valur determinat mill-Perit Sultana għandha titqies limitatament għal dik il-parti tal-valur dikjarat li tirrapprezenta l-prezz attribwit lill-arja li fuqha nbnew iz-zewg penthouses. Ir-Rikorrent iddikjara li l-valur ta' €60,000 jirrapprezenta l-valur komplessiv għall-artijiet akkwistati minnu. Għalkemm jidher li gew akkwistati erba' arjiet, meta wiehed jikkonsidra l-kejl totali ta' l-arja fuq liema nbniel il-maisonette, ossia 144m.k, l-arja fuq liema nbena l-appartament fit-tielet sular, ossia 129.16m.k. u l-arja li fuqha nbnew iz-zewg penthouses, ossia 251m.k., jirrizulta b'mod car li t-tqassim ta' l-arjiet kien fi tlieta u l-arja totali fuq liema nbnew il-penthouses tkopri kwazi nofs l-arjiet l-oħra flimkien. B'hekk bir-ragunament tar-Rikorrent stess jirrizulta li l-valur stabbilit minnhom għall-arja tal-penthouses kien ta' €30,000 u allura l-istima totali tal-Perit Sultana ta' €60,000 għall-arja fuq liema nbnew iz-zewg penthouses għandha tigi kkunsidrata f'dan l-ambitu.

A tenur ta' l-Artikolu 52(1) tal-Kap.364 tal-Ligijiet ta' Malta, *meta l-Kummissarju jkun sodisfatt li l-prezz jew dak li jkollu jinghata bi hlas jew valur għal immobbli kif dikjarat f'kuntratt ta' trasferiment jew f'dikjarazzjoni ta' trasferiment causa mortis magħmula skond l-Artikolu 33, ikun inqas minn hamsa u tmenin fil-mija tal-valur reali jew ta' dak li jkollu jinghata bi hlas kif stabbilit mill-Kummissarju, jew ikun inqas minn dak li jkollu jinghata bi hlas li jirrizulta lill-Kummissarju li jkun fil-fatt thallas ma' l-att, jew meta dikjarazzjoni li kellha ssir skond 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 jinghata bi hlas dikjarat fil-kuntratt u l-valur jew dak li jkollu jinghata bi hlas għall-immobbli kif stabbilit jew kif jirrizulta lill-Kummissarju li jkun attwalment thallas jew it-taxxa li kellha tithallas fuq dikjarazzjoni, skond il-kaz, u għandu jagħmel stima skond il-kaz.*

Applikat dan il-provvediment tal-Ligi għall-fattispecie tal-kaz in ezami jirrizulta li 85% ta' €60,000 (il-valur komplessiv determinat mill-Perit Sultana għall-arja totali fuq liema nbnew iz-zewg penthouses) jammonta għal €51,000. Huwa evidenti għalhekk li l-valur ta' €30,000 mill-valur dikjarat, rapprezentanti l-valur mogħti mill-partijiet kontraneti għall-arja fuq liema nbnew iz-zewg penthouses huwa inqas minn 85% ta' €60,000. Isegwi għalhekk li r-Rikorrenti għandhom ihallsu taxxa fuq

il-valur addizzjonali taxxabbli ta' €30,000, liema taxxa tammonta ghal €1,500. A tenur ta' l-Artikolu 52(4) tal-Kap.364 tal-Ligijiet ta' Malta kif applikabbli fiz-zmien pertinenti u rilevanti ghal dawn il-proceduri, ir-Rikorrenti ghandhom ihallsu wkoll is-somma ta' €1,500 bhala penali.

Fid-dawl ta' dan kollu osservat ghalhekk l-appell tar-Rikorrenti mid-decizjoni ta' Rifjut ta' Oggezzjoni datata 29 ta' Marzu 2012 u mill-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV112322 mahruga fil-konfront taghhom mill-Kummissarju tat-Taxxi Interni huwa in parte gustifikat u konsegwentement ghalhekk l-imsemmija Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV112322 ghandha tigi ridotta bil-mod segwenti: il-valur addizzjonali taxxabbli jigi ridott minn €82,000 ghal €30,000; it-taxxa dovuta fuq il-valur addizzjonali taxxabbli tigi ridotta minn €4,100 ghal €1,500; u l-penali/taxxa addizzjonali tigi ridotta minn €4,100 ghal €1,500.

Ghal dawn ir-ragunijiet it-Tribunal jaqta' u jiddeciedi billi jilqa' in parte l-appell tar-Rikorrenti mid-decizjoni ta' Rifjut ta' Oggezzjoni datata 29 ta' Marzu 2012 u mill-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV112322 mahruga fil-konfront taghhom mill-Kummissarju tat-Taxxi, u konsegwentement jordni li l-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV112322 tigi ridotta bil-mod segwenti: il-valur addizzjonali taxxabbli jigi ridott minn €82,000 ghal €30,000; it-taxxa dovuta fuq il-valur addizzjonali taxxabbli tigi ridotta minn €4,100 ghal €1,500; u l-penali/taxxa addizzjonali tigi ridotta minn €4,100 ghal €1,500.

Fic-cirkostanzi ta' dan il-kaz l-ispejjez ghandhom jigu sopportati in kwantu ghal 1/4 mir-Rikorrenti u 3/4 mill-Kummissarju tat-Taxxi.

MAGISTRAT

DEPUTAT REGISTRATUR