



**MALTA**

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

**Rikors Nru. 261/12VG**

**G.M.F. Precast Limited**

**Vs**

**Direttur Generali (Taxxi Interni)**

**Illum 25 ta' Ottubru 2018**

**It-Tribunal,**

Ra r-Rikors ipprezentat mis-socjetà G.M.F. Precast Limited fid-9 ta' Awwissu 2012 permezz ta' liema titlob li t-Tribunal ihassar u jirrevoka l-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV111183 mahruġa fil-konfront tagħha mid-Direttur Generali (Taxxi Interni) in konnessjoni ma' l-akkwist ta' l-appartament Nru.5, Twilight, Triq id-29 ta' Mejju 1952, Tarxien, bl-ispejjez kontra d-Direttur Generali (Taxxi Interni);

Ra r-Risposta tad-Direttur Generali (Taxxi Interni) permezz ta' liema in linea preliminari jeccepixxi li huwa ġie indikat b'mod zbaljat stante li l-appell kellu jsir kontra d-Direttur Generali (Taxxi Interni) u mhux kontra l-Kummissarju tat-Taxxi Interni u fil-mertu jopponi għall-appell tas-socjetà Rikorrenti mill-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV111183 u jitlob li l-istess jiġi michud, bl-ispejjez kontra tagħha, u l-Likwidazzjoni ta' Taxxa kkonfermata stante li d-decizjoni mehuda minnu datata 29 ta' Marzu 2012 u l-Likwidazzjoni ta' Taxxa mahruġa minnu huma ġusti u saru skond il-Ligi;

Ra d-dokumenti ossia, Valuation Report mahruġ u kkonfermat bil-gurament minn Gordon Dalli, Branch Manager ta' Dhalia Real Estate Services, u Valuation Report mahruġ u kkonfermat bil-gurament mill-Perit Karl Cutajar, esebiti mis-socjetà Rikorrenti permezz ta' Nota pprezentata fid-29 ta' Jannar 2013 a fol. 21 sa' 31 tal-process, sema' x-xhieda ta' Maria Brincat, rapprezentant tas-socjetà Rikorrenti mogħtija waqt is-seduti tad-29 ta' Jannar 2013<sup>1</sup> u tat-23 ta' April 2013<sup>2</sup>, ra d-dokumenti markati Dok. "KT11" sa' Dok. "KT17" esebiti mid-Direttur Generali

---

<sup>1</sup> Fol. 32 sa' 36 tal-process.

<sup>2</sup> Fol. 69 u 70 tal-process.

(Taxxi Interni) permezz ta' Nota pprezentata fit-23 ta' April 2013 a fol. 42 sa' 60 tal-process u d-dokument markat Dok. "KTI9" esebit mid-Direttur Generali (Taxxi Interni) permezz ta' Nota pprezentata fis-6 ta' Mejju 2013 a fol. 71 sa' 78 tal-process u sema' x-xhieda tal-Perit David Sultana moghtija waqt is-seduta tat-23 ta' April 2013<sup>3</sup>;

Ra r-Relazzjoni ta' l-Assistent tat-Tribunal il-Perit Elena Borg Costanzi a fol. 81 sa' 83 tal-process;

Ra l-mistoqsijiet in eskussjoni lill-Assistent tat-Tribunal da parte tas-socjetà Rikorrenti u d-dokumenti annessi magghom avanzati permezz ta' Nota ipprezentata fl-4 ta' Dicembru 2013 a fol. 86 u 87 tal-process u ra r-risposti ta' l-Assistent tat-Tribunal il-Perit Elena Borg Costanzi a fol. 100 u 101 tal-process;

Ra li waqt is-seduta ta' l-20 ta' Jannar 2014<sup>4</sup>, it-Tribunal ikkonceda lis-socjetà Rikorrenti zmien xahrejn sabiex tippresenta n-Nota ta' Sottomissjonijiet taghha bin-notifika lid-Direttur Generali (Taxxi Interni), bi zmien xahrejn min-notifika ghan-Nota Responsiva, izda mill-atti jirrizulta li dawn in-Noti baqghu ma sarux;

Ra l-atti kollha tal-kawza;

### **Ikkonsidra:**

In forza ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Naomi Mugliette datat 26 ta' Mejju 2009, is-socjetà Rikorrenti akkwistat *the apartment internally numbered five (5) at fourth (4) floor level being the level of building underneath the penthouse, on the left hand side of the block when facing the façade from the street, as forming part of a larger block of apartments named Twilight, and without an official number, having a common entrance together with other residential units within the said block of apartments on triq id-disgha u ghoxrin ta' Mejju tas-sena elf hames mija u tnejn u disghin (29 ta' Mejju 1952), in Tarxien, Malta. ... Included with the said apartment here being sold is the perpetual and uninterrupted, and continual right of use together with the other apartments/penthouses within the said block of those parts intended for common use, and these namely consist of the outer door, the entrance hall, the stairwell and staircase, the lift and lift shaft, the landings, the rainwater and drainage disposal systems, the internal shafts within the respective block and all those other areas and services indeed for common use within the respective block; excluding the roof*, ghall-prezz ta' €81,528.06<sup>5</sup>.

Dan it-trasferiment gie notifikat lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni fis-16 ta' Gunju 2009<sup>6</sup> u l-Kummissarju a sua volta inkariga lill-Perit David Sultana sabiex jaghtih stima tal-valur reali tal-fond akkwistat mis-socjetà Rikorrenti fiz-zmien ta' l-akkwist, ossia fid-29 ta' Mejju 2009. Wara li acceda fil-fond in kwistjoni l-Perit Sultana ta stima ta' l-appartament akkwistat mis-socjetà Rikorrenti ghall-valur ta'

---

<sup>3</sup> Fol. 61 sa' 68 tal-process.

<sup>4</sup> Fol. 103 tal-process.

<sup>5</sup> Fol. 48 tal-process.

<sup>6</sup> Fol. 43 sa' 46 tal-process.

€115,000<sup>7</sup>. Peress illi l-valur dikjarat fl-att ta' trasferiment huwa inqas minn 85% tal-valur stimat mill-Perit Sultana, a tenur ta' l-Artikolu 52 tal-Kap.364 tal-Ligijiet ta' Malta d-Direttur Generali (Taxxi Interni) hareg Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV111183 fil-konfront tas-socjetà Rikorrenti fejn giet mitluba thallas is-somma ta' €1,610 bhala taxxa fuq il-valur addizzjonali taxxabli ta' €33,400, flimkien mas-somma ta' €1,610 bhala taxxa addizzjonali/penali.

Is-socjetà Rikorrenti ssottomettiet oggezzjoni minn din il-Likwidazzjoni ta' Taxxa permezz ta' ittra datata 23 ta' Ottubru 2009<sup>8</sup>, in bazi ghall-premessa li *the apartment has been registered with its full purchase value and therefore there should be no other additional value. Given the current state of the property market, the purchase value for which we have bought the property is itself already above the current market value. For the above reasons, I would like to request a re-evaluation by your architect.* In segwitu ghall-oggezzjoni tas-socjetà Rikorrenti il-Perit David Sultana rega' zamm access fil-fond fit-18 ta' Dicembru 2009 u ghmel is-segweni konstatazzjonijiet: *I re-inspected this premises on Friday the 18<sup>th</sup> Dec '09. I hereby reconfirm my original evaluation of €115,000. Purchaser has informed me that he purchased the said premises in shell form with a contemporary agreement with the Vendor for an 'appalt' for the finishes. However on date of contract 26/05/09 these finishing works were already implemented. On the date of my first inspection 26.05.09, the premises was in its completed form<sup>9</sup>.* Is-socjetà Rikorrenti, b'ittra datata 30 ta' April 2010, ghaddiet lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni *a copy of the invoice which covers all the finishing expenses on the purchase apartment in question<sup>10</sup>.* In segwitu ghal din l-ittra l-Perit David Sultana rega' acceda fil-fond in kwistjoni fis-16 ta' Gunju 2010 u huwa mill-gdid stmah ghall-valur ta' €115,000 in bazi ghall-konsiderazzjoni li *this is a typical apartment having a conventional layout. It accomodates a living/kitchen on the façade, hallway, toilet and three bedrooms at the rear end of the flat. My evaluation is for the premises in its finished state<sup>11</sup>.* Il-Perit Sultana in oltre kkonstata li *I confirm my original evaluation of €115,000 for the premises in its completed state as seen reference by purchaser to the value of Lm70,000 is unknown to me<sup>12</sup>.* In bazi ghall-konstatazzjonijiet u konkluzzjonijiet tal-Perit David Sultana d-Direttur Generali (Taxxi Interni) cahad l-oggezzjoni tas-socjetà Rikorrenti b'Decizjoni ta' Rifjut ta' Oggezzjoni datata 29 ta' Marzu 2012<sup>13</sup> u kkonferma l-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV111183 u rega' harigha fil-konfront tas-socjetà Rikorrenti fid-29 ta' Marzu 2012<sup>14</sup>.

Is-socjetà Rikorrenti tikkontesta l-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV111183 mahruga fil-konfront taghha u titlob li l-istess tigi mhassra u revokata in bazi ghas-segweni aggravji: (a) *l-ewwel aggravju ta' l-esponent huwa li kien ferm sorpriz meta rcieva l-imsemmi avviz peress li wara l-oggezzjonijiet li kienu gew imressqa*

---

<sup>7</sup> Fol. 49 tal-process.

<sup>8</sup> Fol. 51 tal-process.

<sup>9</sup> Fol. 52 tal-process.

<sup>10</sup> Fol. 53 u 54 tal-process.

<sup>11</sup> Fol. 50 tal-process.

<sup>12</sup> Fol. 55 tal-process.

<sup>13</sup> Fol. 58 sa' 60 tal-process

<sup>14</sup> Fol. 56 u 57 tal-process

*minnu fit-23 ta' Ottubru 2009 u t-30 ta' April 2010, huwa qatt ma kien gie mitlub mill-KTI sabiex javvanza l-provi tieghu in sostenn ta' dak imfisser fin-noti ta' oggezzjoni. L-esponenti ma ghandu l-ebda dubju li t-Tribunal ser jaqbel li l-KTI qatt ma seta' jivvaluta sewwa l-oggezzjonijiet ta' l-esponenti minghajr ma jisma' l-verzjoni tieghu u l-provi relattivi. L-ittri ta' oggezzjoni huma bbazati fuq punti li kienu jehtiegu necessarjament il-produzzjoni ta' xhieda u provi, element fundamentali li gie injorat ghal kollox mill-KTI. L-esponenti ghalhekk umilment jissottometti li l-atti ta' dana l-kont ghandhom jigu mibghuta lura lill-KTI sabiex l-oggezzjonijiet originali ta' l-esponenti jigu trattati u kunsidrati kif mehtieg, ovvajment wara li tigi moghtija l-opportunita' lill-esponenti li jressaq il-provi tieghu f'dak ir-rigward. Huwa f'dan il-mod biss li d-dritt ta' l-esponenti ghad-doppio esame jigi salvagwardat. Ovvjament, jekk dana t-Tribunal jidhirli mod iehor, huwa jista' dejjem jippermetti lill-esponenti jressaq il-provi tieghu f'dan l-istadju ghalkemm dana jfisser li l-esponenti jkun tilef id-dritt suriferit; (b) it-tieni aggravju ta' l-esponenti huwa li kif imfisser fl-avviz ta' oggezzjoni tieghu, l-appartament kien gie akkwistat minnu versu prezz li jirrifletti l-valur fis-suq fil-mument li gie ffirmit il-kuntratt. Anzi l-esponenti huwa konvint li huwa hallas aktar minn dak li kien il-valur medju tas-suq. Dan jista' jigi anke ssosstanzjat mill-Perit li spezzjona l-appartament. Element iehor li jikkorobora l-verzjoni ta' l-esponenti huwa l-fatt li sa' llum, minkejja li l-appartament gie kompletat, lanqas ma jista' jinbiegh versu l-prezz ta' l-akkwist originali; (c) it-tielet aggravju ta' l-esponenti huwa li meta l-KTI wettaq il-valutazzjoni tieghu ma hax in konsiderazzjoni li fil-mument ta' l-akkwist il-fond kien f'shell form. Sakemm mar il-Perit inkarigat mill-KTI sabiex jispezzjonah il-finishing works kienu gew kompletati, u dana ovvajment kellu effett materjali fuq il-valutazzjoni tieghu. L-esponenti anke pprezenta prova li kien huwa li wettaq ix-xoghljiet a spejjez tieghu. Tant dana huwa minnu li fil-kuntratt ta' l-akkwist hemm anke specifikat li il-partijiet komuni tal-block ma kienux kompletati, u gie stabilit terminu li fih dawna kellhom jitlestew mill-vendituri<sup>15</sup>.*

Id-Direttur Generali (Taxxi Interni), illum Kummissarju tat-Taxxi, jopponi ghall-appell tas-socjeta' Rikorrenti mill-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV111183 mahruqa fil-konfront taghha u jitlob li l-istess jigi michud u minflok il-Likwidazzjoni ta' Taxxa kkonfermata stante li d-decizjoni mehuda minnu fid-29 ta' Marzu 2012 u l-Likwidazzjoni ta' Taxxa mahruqa minnu huma gusti u saru skond il-Ligi. In via preliminari d-Direttur Generali (Taxxi Interni) eccepixxa wkoll li huwa kien gie originarjament indikat hazin bhala Kummissarju tat-Taxxi Interni in kwantu l-appell kellu jsir fil-konfront tieghu. Tali eccezzjoni pero' illum tinsab sorvolata in segwitu ghad-Digiret moghti fl-10 ta' Dicembru 2012<sup>16</sup> li awtorizza talba ghall-korrezzjoni avanzata mis-socjeta' Rikorrenti fejn appuntu t-titolu Kummissarju tat-Taxxi Interni gie sostitwit bit-titolu "Direttur Generali (Taxxi Interni)". It-Tribunal ghalhekk jastjeni milli jiehu konjizzjoni ulterjuri ta' l-eccezzjoni preliminari sollevata mid-Direttur Generali (Taxxi Interni).

It-Tribunal ser jittratta l-ewwel l-ewwel aggravju fuq liema s-socjeta' Rikorrenti tibbaza l-appell taghha mill-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV 111183 u cioe'

<sup>15</sup> Rikors promotur, fol. 1 u 2 tal-process.

<sup>16</sup> Fol. 18 tal-process.

l-aggravju li bih tesigi li l-atti ta' l-imsemmija Likwidazzjoni ta' Taxxa jinbaghtu lura lill-Kummissarju tat-Taxxi sabiex huwa jiddeciedi l-oggezzjoni taghha wara li jisma' u jikkonsidra l-provi li ghandha in sostenn ta' l-istess, u dana sabiex ma tigix mciahhda mid-dritt tad-*doppio esame*.

Il-kompetenza u s-setghat tat-Tribunal ta' Revizjoni Amministrattiva jirrizultaw b'mod car mill-Artikoli 5(1) u 7(1) tal-Kap. 490 tal-Ligijiet ta' Malta, l-Att dwar il-Gustizzja Amministrattiva, u b'referenza specifika ghal Likwidazzjonijiet ta' Taxxa nascenti minn u taht l-Att dwar it-Taxxa fuq Dokumenti u Trasferimenti (Kap.364 tal-Ligijiet ta' Malta), mill-Artikolu 58(4) tal-Kap.364 tal-Ligijiet ta' Malta.

A tenur ta' l-Artikolu 5(1) tal-Kap.490 tal-Ligijiet ta' Malta u a tenur ta' l-Artikolu 7(1) tal-Kap.490 tal-Ligijiet ta' Malta: *qiegħed jigi stabbilit skond id-disposizzjonijiet ta' din it-Taqsima ta' dan l-Att, tribunal indipendenti u imparzjali, li jkun magħruf bhala t-Tribunal ta' Revizjoni Amministrattiva, bl-iskop li jkun jista' **jirrivedi**<sup>17</sup> atti amministrattivi istitwiti quddiemu skond dan l-Att jew kull ligi ohra, u bl-iskop ta' l-ezercizzju ta' kull kompetenza ohra attribwita lit-Tribunal ta' Revizjoni Amministrattiva b'din il-ligi, jew taht din il-ligi, jew xi ligi ohra, kemm qabel kemm wara li jidhol fis-sehh dan l-Att [Artikolu 5(1)]; it-Tribunal ta' Revizjoni Amministrattiva ghandu jkun kompetenti li **jirrivedi atti amministrattivi ta' l-amministrazzjoni pubblika fuq punti ta' ligi u ta' fatt**<sup>18</sup> [Artikolu 7(1)].* Apparte minn hekk a tenur ta' l-Artikolu 58(4) tal-Kap.364 tal-Ligijiet ta' Malta: *bla hsara għad-disposizzjonijiet tas-subartikolu (3) - u cioè li l-appellant għandu l-oneru li jipprova li l-istima mahruġa fil-konfront tiegħu mill-Kummissarju hija eċċessiva - **it-Tribunal għandu jikkonferma, inaqqs, izid jew jannulla l-likwidazzjoni jew jagħmel dak l-ordni dwarha li jidhirli xieraq**<sup>19</sup>, izda kull tnaqqis jew zieda bħal dawġ jistgħu jsiru biss dwar dawġ il-kapijiet tad-deċizzjoni tal-Kummissarju li kontra tagħhom jkun sar appell ...*

Minn dawn il-provvedimenti tal-Ligi johrog ferm car li l-funzjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni Amministrattiva ma hijiex wahda semplicement ta' appell minn decizjoni ta' Awtorità Pubblika izda hija wahda ta' **revizjoni shiha, kemm fuq punti ta' ligi kif ukoll fuq punti ta' fatt**, tad-decizjoni ta' l-Awtorità Pubblika koncernata, fil-kaz in ezami tal-Kummissarju tat-Taxxi già Direttur Generali (Taxxi Interni). Apparte minn hekk fil-kaz ta' decizjonijiet mogħtija mill-Kummissarju tat-Taxxi, it-Tribunal għandu anke s-setgha li jissostitwixxi d-diskrezzjoni tiegħu għal dik tal-Kummissarju tat-Taxxi. Dan ifisser għalhekk li *dato ma non concesso* li l-Kummissarju tat-Taxxi - precedentement id-Direttur Generali (Taxxi Interni) - ma tax lis-socjetà Rikorrenti l-opportunità li tressaq il-provi tagħha in sostenn ta' l-oggezzjoni minnha sottomessa lilu mill-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV 111183, l-istess socjetà għandha l-opportunità shiha li tressaq tali provi quddiem dan it-Tribunal - kif fil-fatt għamel tul is-smigh ta' dawn il-proceduri - u t-Tribunal jgħaddi għad-decizjoni tiegħu in bazi għall-provi hekk minnha prodotti u se mai kuntrastati mill-Kummissarju tat-Taxxi bil-provi a sua volta sottomessi in sostenn tal-Likwidazzjoni ta' Taxxa hekk mahruġa minnu.

<sup>17</sup> Enfasi tat-Tribunal.

<sup>18</sup> Enfasi tat-Tribunal.

<sup>19</sup> Enfasi tat-Tribunal.

Fil-fehma tat-Tribunal il-pretensjoni tas-socjetà Rikorrenti li l-atti tal-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV111183 ghandhom jigu rinvijsati lill-Kummissarju tat-Taxxi biex l-oggezzjonijiet originali taghha jigu trattati u ikkunsidrati kif mehtieg u dana anke ghall-fini li ma tigix imcahhda mid-dritt taghha tad-*doppio esame*, ma hijiex gustifikata u b'hekk l-ewwel aggravju ta' l-appell taghha in kwantu bbazat fuq tali pretensjoni ghandu jigi michud.

Trattat dan l-ewwel aggravju fuq liema s-socjetà Rikorrenti tibbaza l-appell taghha mill-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV111183, it-Tribunal se jghaddi biex jittratta r-rimanenti aggravji ta' l-appell sollevati mis-socjetà Rikorrenti li essenzjalment jittrattaw dwar il-valur - non che il-valur reali - ta' l-appartament akkwistat minnha gewwa Hal Tarxien in forza ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Naomi Mugliette datat 29 ta' Mejju 2009.

Mir-Rikors promotur u mill-provi minnha prodotti, senjatament mix-xhieda ta' Maria Brincat, jirrizulta b'mod car li s-socjetà Rikorrenti tikkontendi li l-valur dikjarat ta' €81,528.06 ghall-akkwist ta' l-appartament Nru.5, fi Twilight, Triq id-29 ta' Mejju 1952, Tarxien, jirrifletti l-valur reali ta' dak l-istess appartament fiz-zmien ta' l-akkwist, anzi skontha addirittura hallset iktar milli kien jiswa' l-istess appartament fiz-zmien tat-trasfriment, stante li: (i) ghalkemm l-appartament in kwistjoni fiz-zmien ta' l-access mizmum mill-Perit inkarigat mid-Direttur Generali (Taxxi Interni) kien *in a finished state* u gie minnu stmat bhala tali, hija akkwistat dan l-appartament *in shell form* u gie kompletat minnha stess a spejjez esklussivi taghha saz-zmien meta nzamm l-access; (ii) il-blokka ta' appartamenti li minnha jiffirma parti l-appartament in kwistjoni, ghadha sa' llum minghajr lift installat; u (iii) il-valur ta' l-appartament, ghad illi issa *in finished state*, baqa' ma varjax matul is-snin u ghadha sa' llum ma tistax issib tbiegh l-istess.

Maria Brincat, rapprezentant tas-socjetà Rikorrenti, tishaqq li l-appartament in kwistjoni gie akkwistat mis-socjetà Rikorrenti *in shell form* u kienet l-istess socjetà li a spejjez taghha ghamlet il-*finishing works* fl-appartament. Fix-xhieda taghha waqt is-seduta tad-29 ta' Jannar 2013<sup>20</sup>, Maria Brincat iddikjarat li *l-proprjetà ma kenitx totalment lesta, fil-fatt xtrajniha, il-kuntratt sar fl-2009, komplejna nlestu ix-xoghlijiet, fil-fatt s'issa ghad hemm partijiet li l-komun ghadu mhux totalment lest skond l-obbligi tal-kuntratt*. In risposta ghall-mistoqsija: *fil-mument li xtrajt il-proprjetà, il-komun u l-partijiet komuni tal-blokk f'liema stat kienu?* Maria Brincat wiegbet: *kien ghadu mhux lest, kien ghadu primittiv hafna aktar milli qieghed issa. ... Primittiv jigifieri t-turgien ma jkunux ghadhom lesti, ma jkunux miksijin, etc. Bhalissa ghad fadal lift li ghadu ma sarx u hemm xi dwal li ghadhom mhux lesti kif ghandhom ikunu lesti*. Fix-xhieda ulterjuri li tat waqt is-seduta tat-23 ta' April 2013<sup>21</sup>, Maria Brincat mill-gdid iddikjarat *jien li nixtieq nispjega huwa dan; li ahna bhala parti mix-xoghol taghna diversi drabi w anke bhalissa, niehdu postijiet li jkunu fi stat shell. Ahna fil-perijodu tal-kuntratt nippruvaw inbieghu fuq il-perijodu tal-konvenut. Issa s-suq ma baqax jippermetti li tbiegh shell, is-suq jippermetti li trid tiffinixjah biex tbieghu. Fil-fatt il-kont hareg lili u mhux lill-*

<sup>20</sup> Fol. 32 sa' 36 tal-process.

<sup>21</sup> Fol. 69 u 70 tal-process.

*kuntrattur. In risposta għall-mistoqsija tat-Tribunal: jigifieri int li qed tghidli hu li bhala fatt l-arrangament mal-venditur kien li jinxtara shell, u kontu intom stess li bejn il-konvenju u l-kuntratt lestejtuh, hekk qed tghidli? Maria Brincat wiegbet: hekk hu, kif għandna sitwazzjonijiet ohra bhal' issa li shell ma nistax nbiegh u rrid niffinixxjahom u bazikament meta jien inbiegh forsi jirnexxieli nbiegh meta jkun għad fi stat li qed jigi finixjat, imma c-chances huma li qabel jien ma nkun iffinixxajtu jien ma nkunx lestejtu. Imma jien l-ispejjez inkun għamilthom jien u mhux jien xtrajtu b'dak il-prezz. Għall-mistoqsijiet ulterjuri tat-Tribunal: f'dan il-kaz partikolari, ix-xogħlijiet li saru, jekk saru ix-xogħlijiet bejn il-konvenju u l-kuntratt tal-finishing? u Min għamilhom, mhux min nefaq il-flus, bhala persuni, nies tieghek, qabbadtu kuntratturi? Maria Brincat wiegbet: iva għall-ewwel mistoqsija u kuntratturi li qabbadt, għax is-sitwazzjoni ggibek li jkollok tiehu certu ammont ta' flus ukoll, mela jghidilna ha niffinixxa jiena u nithallsu b'hekk biex indawru r-rota. In fine għall-mistoqsija tat-Tribunal: jigifieri l-Pert vera rah lest il-post, però qed tghidu li għamiltu x-xogħlijiet a spejjez tagħkom? Maria Brincat wiegbet: spjegajtu li x-xogħlijiet għamilnihom ahna.*

Għalkemm Maria Brincat tiddikjara li l-appartament in kwistjoni gie akkwistat *in shell form*, dan assolutament ma jirrizultax mill-provi prodotti.

Jigi osservat li għalkemm is-socjetà Rikorrenti ma esebietx il-kuntratt ta' trasferiment fl-atti tan-Nutar Dottor Naomi Mugliette in forza ta' liema gie akkwistat l-appartament in kwistjoni, fl-atti hemm il-Notice of an inter vivos transfer of immovable property to be given in terms of the Duty on Documents and Transfers Act and the Income Tax Acts u n-Nota ta' l-Insinwa relativa għat-trasferiment in kwistjoni, entrambe esebiti mid-Direttur Generali (Taxxi Interni) a fol. 43 sa' 46 tal-process u a fol. 48 tal-process. Fin-Notice of Transfer li tintbagħat lill-Kummissarju tat-Taxxi l-appartament akkwistat mis-socjetà Rikorrenti jinsab deskritt bil-mod segwenti: *the apartment internally numbered five (5), at the fourth floor level, on the left hand side of the block when facing the façade from the street; as forming part of a larger block of apartments named Twilight and without an official number, having a common entrance together with other residential units within the said block of apartments on Triq id-disgha u ghoxrin ta' Mejju tas-sena elf hames mija u tnejn u disghin (29 ta' Mejju 1592), in Tarxien, Malta*<sup>22</sup> u fin-Nota ta' l-Insinwa hemm innizzel li l-bejgh li sehħ minn K&M Contractors Limited a favur GMF Precast Limited huwa ta': *the apartment internally numbered five (5) at fourth (4) floor level being the level of building underneath the penthouse, on the left hand side of the block when facing the façade from the street, as forming part of a larger block of apartments named Twilight, and without an official number, having a common entrance together with other residential units within the said block of apartments on triq id-disgha u ghoxrin ta' Mejju tas-sena elf hames mija u tnejn u disghin (29 ta' Mejju 1952), in Tarxien, Malta. The said apartment overlies and underlies property of the Vendor company or of its successors in title; and which block is bounded on the north east by the said street, on the south west by property of Carmelo Polidano (or a company owned by him), and from the south east by property of the Vendor*

---

<sup>22</sup> Fol. 44 tal-process

*company, or its successors in title. The said block of apartments, is as above mentioned without an official number and named Twilight, and consists of six apartments and a penthouse. Included with the said apartment here being sold is the perpetual and uninterrupted, and continual right of use together with the other apartments/penthouses within the said block of those parts intended for common use, and these namely consist of the outer door, the entrance hall, the stairwell and staircase, the lift and lift shaft, the landings, the rainwater and drainage disposal systems, the internal shafts within the respective block and all those other areas and services indeed for common use within the respective block; excluding the roof. The roof is to remain the sole property of the Vendor Company, which in turn reserves the right to build further storeys and to connect to the existing common parts. These rights are constituted by way of praedial servitude in perpetuity and transferable to third parties together with the said apartment, the consideration of which is taken into account in the price hereunder stipulated. This sale was made under all the terms and conditions indicated in the deed for the price of eighty one thousand five hundred and twenty eight Euros and six cents (€81528.06c)<sup>23</sup>.*

Mid-dettal tat-trasferiment kif jirrizulta min-Notice of Transfer u min-Nota ta' Insinwa, li huma l-iktar zewg dokumenti fidili ghall-kontenut ta' l-att ta' trasferiment proprio, bl-ebda mod ma jirrizulta li s-socjetà Rikorrenti akkwistat l-appartament Nru.5, Twilight, Triq id-29 ta' Mejju 1952, Tarxien, *in shell form*, anzi mhux talli ma jirrizultax li l-appartament gie trasferit *in shell form* talli mid-dokument sottomess lid-Direttur Generali (Taxxi Interni) mis-socjetà Rikorrenti in sostenn ta' l-ispejjez minnha allegatament inkorsi ghall-*finishing* ta' l-appartament, u esebita mid-Direttur Generali (Taxxi Interni) a fol. 54 tal-process, jirrizulta li sal-25 ta' Mejju 2009, ossia gurnata qabel it-trasferiment proprio, l-appartament akkwistat mis-socjetà Rikorrenti kien *in a finished state*.

Ghalkemm bid-dokument in kwistjoni, ossia dak a fol. 54 tal-process, is-socjetà Rikorrenti tittenta tipprova li hija ghamlet il-*finishing works* fl-appartament a spejjez esklussivi taghha, it-Tribunal huwa tal-fehma li dan id-dokument wahdu ma jikkostitwixxix prova sodisfacenti ta' dan. Id-dokument in kwistjoni jidher li huwa fattura mahruga minn MCCF Projects Co. Ltd. bl-Invoice Ref. 11/2009 datata 25 ta' Mejju 2009, apparentement mahruga lil GMF Precast Ltd. relattiva ghal xoghlijiet ta' *finishing* u kostruzzjoni fi proprjetà f'Hal Tarxien ghall-valur komplessiv, inkluza il-VAT, ta' €43,000. Dan id-dokument wahdu - fir-rigward ta' liema t-Tribunal ghandu d-dubju serji tieghu dwar l-awtenticità ta' l-istess in kwantu stranament la jindika l-indirizz tas-socjetà Rikorrenti u lanqas jindika l-indirizz tal-proprjetà fejn suppost saru x-xoghlijiet, elementi dawn, fost ohrajn, mehtiega biex fattura titqies bhala valida ai termini tal-Ligi, spejalment dik fiskali - ma jurix b'mod sodisfacenti li x-xoghlijiet hemm Indikati b'mod generiku effettivament saru fuq struzzjonijiet tas-socjetà Rikorrenti u gew imhallsa minn jew ta' l-inqas fuq struzzjonijiet ta' l-istess socjetà Rikorrenti. Fil-kaz in ezami ghall-prova li l-ispejjez gew inkorsi mis-socjetà Rikorrenti u fuq inkarigu taghha kien jehtieg li titressaq il-prova tal-pagament u mhux dokument li jidher li huwa fattura, liema dokument tra l'altro

---

<sup>23</sup> Fol. 48 tal-process.



lanqas huwa ikkonfermat minn minn hargu, ossia minn rapprezentant ta' MCCF  
Projects Company Limited.

Fin-nuqqas ghalhekk ta' prova konklussiva u sodisfacenti li x-xoghlijiet ta' *finishing* ta' l-appartament in kwistjoni saru a spejjez tas-socjetà Rikorrenti, it-Tribunal iqis, anzi huwa konvint, li s-socjetà Rikorrenti akkwistat l-appartament Nru.5, Twilight, Triq id-29 ta' Mejju 1952, Tarxien, minghand is-socjetà K&M Contractors Limited *in a finished state* u mhux *in shell form* kif minnha issa allegat. Dan ifisser ghalhekk li l-Perit David Sultana gustament ghadha biex jaghti stima ta' appartament, ossia l-appartament Nru.5, Twilight, Triq id-29 ta' Mejju 1952, Tarxien, *in a finished state* u mhux *shell form*.

Ghall-fini li tipprova li l-istima tal-Perit David Sultana u konsegwentement il-Likwidazzjoni ta' Taxxa mahruqa fil-konfront taghha mid-Direttur Generali (Taxxi Interni) huma eccessivi, is-socjetà Rikorrenti tikkontendi li l-Perit Sultana qatt ma messu ta stima ta' l-appartament bil-lift inkluz in kwantu saz-zmien ta' l-access, u skontha anke tul il-kors ta' dawn il-proceduri, il-lift ma kienx u baqa' ma giex installat.

Mix-xhieda tal-Perit Sultana jirrizulta b'mod car li hu ta stima ta' appartament, ossia ta' l-appartament Nru.5, Twilight, Triq id-29 ta' Mejju 1952, Tarxien, mhux biss bhala appartament *in a finished state* izda wkoll ta' appartament li, fost affarijiet ohra, kellu lift. In risposta ghall-mistoqsija: *il-fatt li l-lift ma kienx installat jaghmel differenza fil-valutazzjoni?* il-Perit Sultana rrisponda *il-lift, il-bibien kienu hemm u kont staqsejtu lill-persuna li kienet giet, li kienet rapprezentanta tal-GMF, kont ghedtilha s-sid inti u qaltli le, qalli t-tifel kellu jigi u qalli jiena missieru...* In risposta ghall-mistoqsija tat-Tribunal: *u dwar il-lift x'qallek?* il-Perit Sultana wiegeb: *il-lift qalli li se jkun lest u l-lift hadtu into consideration, dejjem.* In risposta ghall-mistoqsija: *jekk il-lift ma kienx installat, nghid sew li kien jaghmillek differenza ghall-valutazzjoni?* il-Perit wiegeb: *le, mija fil-mija li le, ghax jien il-prezz baziku, il-prezz finali huwa l-aktar mitfuh fuq l-appartament, fl-istat tieghu lest.* In risposta ghall-mistoqsija ulterjuri: *però appartament minghajr lift fit-tielet sular, jaghmillek differenza fil-valur?* huwa wiegeb: *kien hemm il-kaxxa tal-lift lesta, jigifieri bilfors ser ikollu l-lift u l-bibien installati, issa jekk kienx hemm il-gabina u l-mutur ma nafx, ha nkun sincier.* Ghall-mistoqsija tat-Tribunal: *Perit ha nkunu cari x'inti tghid, jekk il-lift gie installat?* il-Perit Sultana wiegeb: *jien hadthu, il-prezz li tajt bil-lift installat u ghall-mistoqsija ulterjuri tat-Tribunal: appuntu, jigifieri ma kienx ser joghla izjed milli hu?* il-Perit wiegeb: *le, il-prezz li tajt bil-lift installat u mhux ser innaqqas jew inqid il-valur, jien tajtu bil-lift lest il-valur tal-post<sup>24</sup>.*

Fil-fehma tat-Tribunal il-Perit David Sultana gustament ma hax in konsiderazzjoni ghall-finijiet ta' valur ta' l-appartament in kwistjoni fiz-zmien tat-trasferiment, il-fatt li fiz-zmien ta' l-akkwist innifsu w anke fiz-zmien ta' l-access il-lift kien ghadu mhux installat. Dana huwa hekk ghaliex ai termini tal-kuntratt ta' trasferiment *included with the said apartment here being sold is the perpetual and*

<sup>24</sup> Vide xhieda tal-Perit David Sultana moghtija waqt is-seduta tat-23 ta' April 2013, fol. 61 sa' 68 tal-process.

*uninterrupted and continual right of use together with the other apartments/penthouses within the said block of those parts intended for common use, and these namely consist of ... the lift and lift shaft.* Il-proprjetà akkwistata trid tigi iġvalutata a bazi ta' u billi jittiehdu in konsiderazzjoni c-cirkostanzi kollha li jolqtuha u l-*perpetual and uninterrupted and continual right of use together with the other apartments/penthouses within the said block of those parts intended for common use, and these namely consist of ... the lift and lift shaft*, huwa bla dubju ta' xejn cirkostanza rilevanti u pertinenti għall-valutazzjoni. In-nuqqas ta' twettiq u konsegwenti impediment fit-tgawdija ta' dak id-dritt huma kwistjonijiet ta' bejn il-venditur u l-kompratur u ma humiex tali li jeffettwaw il-valur fuq is-suq ta' l-appartament li gie espressament trasferit b'dak id-dritt perpetwu u kontinwu.

Is-socjetà Rikorrenti tishaqq ukoll li l-istima u l-konsegwenti Likwidazzjoni ta' Taxxa mahruġa mid-Direttur Generali (Taxxi Interni) huma eccessivi għaliex tul iż-żmien il-valur ta' l-appartament *in a finished state* baqa' l-istess bhall-valur li għalih gie akkwistat l-appartament, skontha *in shell form*. In sostenn ta' dan is-socjetà Rikorrenti esebiet zewg *valuations* mahruġa rispettivament minn Dhalia Real Estate Services u mill-Perit Karl Cutajar.

Dwar il-Current Market Value ta' l-appartament in kwistjoni, ir-rappreżentant ta' Dhalia Real Estate Services ikkonstata li *taking into consideration the location of the said property and the above-mentioned information, referring to our most recent sales statistics of similar properties, in the same street and vicinities, we are of the opinion that Current Market Value of Apartment is estimated between €85,000 and 90,000 (Eighty Five and ninety Thousand Euro)* u dwar il-Market Value at Time of Purchase kkonstata li *according to our records and sales of property in the vicinity during 2009, we are of the opinion that market value at time of acquisition of property ie Year 2009 was the same as the current value i.e. €85,000 and €90,000 (Eighty Five and ninety Thousand Euro). This in a finished state*<sup>25</sup>.

Il-Perit Karl Cutajar min-naha tiegħu kkonstata li *on the assumption that there are no onerous restrictions or unusual outgoings or encumbrances of which the valuer has no knowledge and on the basis of the assumptions set out in this report, I consider the Market Value of: 1. The premises at "Twilight Court" Flat no.5, Triq id-29 ta' Mejju 1952, Tarxien, with its existing use as at the date of this report, to be in the region of ninety one thousand five hundred euro (€91,500)*<sup>26</sup>.

It-Tribunal josserva li in kwantu rigwarda l-istimi mogħtija ta' l-appartament in kwistjoni *in a finished state fl-24 ta' Jannar 2013*, kemm da parte ta' Dhalia Real Estate Services kif ukoll da parte tal-Perit Karl Cutajar, dawn ma għandhomx jittiehdu in konsiderazzjoni għall-finijiet ta' dawn il-proceduri u għall-fini tad-determinazzjoni dwar jekk l-istima tal-Perit David Sultana u l-konsegwenti Likwidazzjoni ta' Taxxa mahruġa fil-konfront tas-socjetà Rikorrenti humiex eccessivi o meno, stante li a tenur tar-Regolament 3(1) tar-Regoli dwar Taxxa fuq Dokumenti u Trasferimenti, Legislazzjoni Sussidjarja 364.06, *il-valur ta' kull*

<sup>25</sup> Fol. 22 u 23 tal-process.

<sup>26</sup> Fol. 27 tal-process.

*proprietà soggetta ghat-taxxa skond l-Att, mghoddija bi trasferiment inter vivos jew causa mortis, ghandu jkun il-valur ta' dik il-proprietà fid-data tat-trasferiment inter vivos*<sup>27</sup> imsemmi jew fid-data tal-mewt tal-persuna li minnha jkun origina t-trasferiment cause mortis, skond il-kaz, (hawnhekk izjed 'il quddiem imsejja 'id-data rilevanti') u dak il-valur ghandu jigi stabbilit skond dawn id-disposizzjonijiet... B'hekk huwa evidenti li l-punctum temporis rilevanti ghal dawn il-proceduri huwa z-zmien tat-trasferiment, ossia is-26 ta' Mejju 2009.

In kwantu rigwarda l-konstatazzjoni ta' Dhalia Real Estate Services li skond ir-records taghha fiz-zmien tat-trasferiment, ossia fis-sena 2009, il-valur fuq is-suq ta' appartement *in a finished state* fl-istess lokalità ta' l-appartement mertu tal-proceduri kien ta' bejn €85,000 u €90,000, it-Tribunal ma jistax jonqos milli josserva li l-Assistent tat-Tribunal il-Perit Elena Borg Costanzi kkonkludiet illi *l-valur tal-fond fi stat komplut, illi nxtara fl-2009, huwa ta' €120,000*<sup>28</sup>. Il-Perit Borg Costanzi waslet ghal din il-konkluzzjoni in bazi ghas-segwenti konsiderazzjonijiet: *il-fond jikkonsisti f'appartement fit-tielet sular ta' blokk residenzjali illi hija vicin hafna triq principali. Iz-zond hija residenzjali u hemm diversi blokkok simili illi gew zviluppatti dawn l-ahhar ghaxar snin. L-appartement huwa spazju u mdawwal u mibni skond il-premss tal-MEPA. Fih tlett kmamar tas-sodda, zewg kmamar tal-banjuu salott u kcina li jaghtu ghal fuq it-triq. Hemm tlett terrazzini wkoll. Il-finishes ta' l-istess appartement huma kompluti fil-maggor parti taghhom. Illi l-appartement huwa liberu u frank. L-esponenti kkunsidrat il-provi u x-xhieda fil-process, hadet in konsiderazzjoni d-daqs tal-fond, il-lokalità per se u ir-resale value tal-fond, kif ukoll ghamlet ricerka l-MEPA sabiex tara l-permess mahrug fuq is-sit*<sup>29</sup>.

Huwa evidenti ferm li l-Assistent tat-Tribunal, bhall-Perit David Sultana, ikkunsidrat bir-reqqa c-cirkostanzi partikolari rigwardanti u li jeffettwaw l-appartement mertu tal-kontestazzjoni odjerna u ghalhekk it-Tribunal huwa tal-fehma li huwa iktar kredibbli li l-valur fuq is-suq ta' l-appartement Nru.5, Twilight, Triq id-29 ta' Mejju 1952, Tarxien, akkwistat *in a finished state* - in kwantu ma irrizultax b'mod sodisfacenti li dan gie akkwistat *in shell form* - fl-2009, kien ta' bejn €115,000 u €120,000.

Fid-dawl ta' dan kollu osservat ghalhekk jirrizulta li l-appell tas-socjetà Rikorrenti mill-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV111183 mahruqa fil-konfront taghha mid-Direttur Generali (Taxxi Interni) in konnessjoni ma' l-akkwist ta' l-appartement Nru.5, Twilight, Triq id-29 ta' Mejju 1952, Tarxien, ma huwiex gustifikat u b'hekk ma jisthoqqx li jigi milqugh.

Ghal dawn ir-ragunijiet it-Tribunal jaqta' u jiddeciedi billi jichad l-appell tas-socjetà Rikorrenti mill-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV111183 mahruqa fil-konfront taghha mid-Direttur Generali (Taxxi Interni) in konnessjoni ma' l-akkwist ta' l-appartement Nru.5, Twilight, Triq id-29 ta' Mejju 1952, Tarxien, u minflok jikkonferma l-istess imsemmija Likwidazzjoni ta' Taxxa.

<sup>27</sup> Enfasi tat-Tribunal.

<sup>28</sup> Fol. 82 tal-process.

<sup>29</sup> *Ibid.*

L-ispejjez ta' dawn il-proceduri jibqghu a karigu tas-socjetà Rikorrenti.

**MAGISTRAT**

**DEPUTAT REGISTRATUR**