



MALTA

**Fit-Tribunal ta' Revizjoni Amministrattiva
Magistrat**

Dr. Gabriella Vella B.A., LL.D.

Rikors Nru. 160/11VG

C H Formosa Company Limited

Vs

Direttur Ġenerali (Taxxi Interni)

Illum 27 ta' Mejju 2019

It-Tribunal,

Ra r-Rikors ipprezentat mis-socjetà C H Formosa Company Limited fis-17 ta' Mejju 2011 permezz ta' liema titlob li t-Tribunal jirrevoka d-decizjoni mogħtija mill-Kummissarju tat-Taxxi Interni fid-9 ta' Mejju 2011, bir-Referenza Numru IV2008/02999; IR(S) 2008/6358, u jiddikjara li ebda ammont ma huwa minnha dovut bhala boll u/jew boll addizzjonali lill-istess Kummissarju, bl-ispejjeż kontra l-Kummissarju tat-Taxxi Interni;

Ra r-Risposta tal-Kummissarju tat-Taxxi Interni permezz ta' liema jopponi għall-appell tas-socjetà Rikorrenti u jitlob li l-istess jiġi miċhud, bl-ispejjeż kontra s-socjetà Rikorrenti, u minflok id-decizjoni tiegħu u l-Likwidazzjoni ta' Taxxa mahruġa minnu jiġu kkonfermati stante li: (i) in linea preliminari, dan it-Tribunal huwa kompetenti ai termini ta' l-Artikolu 57 tal-Kap.364 tal-Liġijiet ta' Malta biex jittratta u jiddetermina l-vertenza odjerna; (ii) preliminarjament ukoll, il-motivazzjoni tad-decizjoni ta' rifjut ta' oġġezzjoni se tiġi sostanzjata minnu permezz tax-xhieda u dokumentazzjoni li se jiġu prodotti fil-mori tal-proċeduri; u (iii) fil-mertu, id-decizjoni meħuda minnu u l-Likwidazzjoni ta' Taxxa magħmula minnu huma ġusti u saru skond il-Liġi;

Ra li b'Digriet mogħti fl-14 ta' Frar 2012¹, it-Tribunal ordna li desinjazzjoni tal-Kummissarju tat-Taxxi Interni tiġi korretta għal Kummissarju tat-Taxxi u dana in vista ta' l-Att XXII ta' l-2011 li daħal fis-seħħ bl-Avviż Legali 16 ta' l-2012;

¹ Fol. 18 tal-proċess.

Ra s-sentenza preliminari mogħtija fil-11 ta' Settembru 2012² permezz ta' liema fl-ewwel lok ordna korrezzjoni ulterjuri fl-okkju tal-proċeduri fis-sens illi d-desinjazzjoni "Kummissarju tat-Taxxi" tigi kkanċellata u sostitwita bid-desinjazzjoni "Direttur Ġenerali (Taxxi Interni)" u fit-tieni lok ċaħad l-aggravju preliminari tan-nuqqas ta' kompetenza sollevat mis-soċjetà Rikorrenti;

Sema' x-xhieda ta' l-Avukat Dottor Chris Cilia mogħtija waqt is-seduta tas-26 ta' Novembru 2012³ u x-xhieda mogħtija mill-Avukat Dottor Stefan Zrinzo Azzopardi mogħtija waqt is-seduta tat-23 ta' Mejju 2013⁴, ra l-affidavit ta' Emanuel sive Noel Formosa esebit mis-soċjetà Rikorrenti permezz ta' Nota ppreżentata fit-3 ta' Ottubru 2013 a fol. 38 sa' 40 tal-proċess, sema' x-xhieda ta' Charles Pearsall mogħtija waqt is-seduta ta' l-10 ta' Ottubru 2013⁵ u x-xhieda tal-Perit Edward Scerri mogħtija waqt is-seduti tat-18 ta' Frar 2014⁶ u tat-12 ta' Mejju 2014⁷ u ra d-dokumenti esebiti minnu markati Dok. "ES1" a fol. 65 u 66 tal-proċess, ra d-dokumenti markati Dok. "CTD1" sa' Dok. "CTD8" esebiti mid-Direttur Ġenerali (Taxxi Interni) permezz ta' Nota ppreżentata fit-12 ta' Mejju 2014 a fol. 67 sa' 80 tal-proċess u d-dokument, ossia kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Robert John Muscat datat 20 ta' Marzu 2008, markat Dok. "RJM" esebit mill-Kummissarju tat-Taxxi permezz ta' Nota ppreżentata fis-16 ta' Ottubru 2014 a fol. 101 sa' 116 tal-proċess u sema' x-xhieda tal-Perit Robert Grech mogħtija waqt is-seduta tat-2 ta' Ġunju 2014⁸;

Sema' t-trattazzjoni finali da parte tad-difensuri tal-partijiet kontendenti;

Ra l-atti kollha tal-kawża;

Ikkonsidra:

In forza ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Robert John Muscat datat 20 ta' Marzu 2008⁹, is-soċjetà Rikorrenti akkwistat *the unnumbered hotel named "Springfield", in an unnamed service road leading to Pioneer Street, Bugibba, in the limits of St. Paul's Bay, which hotel is built on plot numbers sixty six (66) and sixty seven (67), forming part of the lands known "It-Torba l-Bajda" ... as subject to the annual and perpetual ground rent of one thousand seven hundred and forty seven euros and three cents (€1,747.03), equivalent to seven hundred and fifty Maltese liri (Lm750), otherwise free and unencumbered, with all its rights and appurtenances, inclusive of its free airspace and underlying sub-terrain and with vacant possession* verso l-prezz dikjarat ta' €628,930.81.

² Fol. 22 sa' 26 tal-proċess.

³ Fol. 28 u 29 tal-proċess.

⁴ Fol. 32 u 33 tal-proċess.

⁵ Fol. 44 sa' 46 tal-proċess.

⁶ Fol. 53 sa' 61 tal-proċess.

⁷ Fol. 81 sa' 90 tal-proċess.

⁸ Fol. 92 sa' 98 tal-proċess.

⁹ Fol. 102 sa' 116 tal-proċess.

Dan l-akkwist gie notifikat lill-Uffiċċju tat-Taxxi Interni - Dipartiment tal-Capital Transfer Duty¹⁰ u l-Kummissarju tat-Taxxi Interni nkariga lill-Perit Edward Scerri sabiex jagħtih stima tal-valur reali tal-proprjetà akkwistata mis-soċjetà Rikorrenti fiż-żmien tat-trasferiment. Il-Perit Scerri ta stima ta' €980,000¹¹. Peress illi l-prezz dikjarat fl-att ta' trasferiment huwa inqas minn 85% tal-valur stmat mill-Perit Edward Scerri, il-Kummissarju tat-Taxxi Interni ħareġ Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV107564¹² fil-konfront tas-soċjetà Rikorrenti permezz ta' liema talabha thallas is-somma ta' €17,550 bħala taxxa fuq il-valur addizzjonali taxxabli ta' €351,000, flimkien mas-somma ulterjuri ta' €17,550 bħala taxxa addizzjonali/penali, komplessivament ammontanti għal €35,100.

Is-soċjetà Rikorrenti oġġezzjonat għal din il-Likwidazzjoni ta' Taxxa permezz ta' żewġ ittri ta' oġġezzjoni datati 6 ta' Jannar 2009¹³ u 28 ta' Mejju 2009¹⁴, iżda l-oġġezzjonijiet tagħha ġew miċhuda b'deċiżjoni ta' rifjut ta' oġġezzjoni datata 9 ta' Mejju 2011¹⁵ u l-Likwidazzjoni ta' Taxxa giet ikkonfermata u nħarġet mill-ġdid fil-fid-9 ta' Mejju 2011 fejn għal darb' oħra s-soċjetà Rikorrenti giet mitluba thallas is-somma ta' €17,550 bħala taxxa fuq il-valur addizzjonali taxxabli ta' €351,000, flimkien mas-somma ulterjuri ta' €17,550 bħala taxxa addizzjonali/penali, komplessivament ammontanti għal €35,100¹⁶. Is-soċjetà Rikorrenti hassitha aggravata bid-deċiżjoni ta' rifjut ta' oġġezzjoni u bil-Likwidazzjoni ta' Taxxa maħruġa fil-konfront tagħha w interponiet dan l-appell fejn titlob li t-Tribunal jirrevoka d-deċiżjoni mogħtija mill-Kummissarju tat-Taxxi fid-9 ta' Mejju 2011, bir-Referenza Numru IV2008/02999; IR(S) 2008/6358, u jiddikjara li ebda ammont ma huwa minnha dovut bħala boll u/jew boll addizzjonali lill-Kummissarju.

Is-soċjetà Rikorrenti tibbaża l-appell tagħha fuq is-segwenti aggravji: (i) preliminarjament, it-Tribunal ma huwiex kompetenti biex jittratta u jiddetermina l-vertenza odjerna stante li ai termini ta' l-Artikolu 16 tal-Kap.364 tal-Liġijiet ta' Malta *l-azzjonijiet kollha għall-ġbir ta' kull taxxa li għandha tithallas u ta' kull penali mwaħħla taħt dan l-Att, jittieħdu mill-Kummissarju quddiem il-qrati ta' ġurisdizzjoni ċivili*; (ii) id-deċiżjoni mogħtija mill-Kummissarju tat-Taxxi Interni hija nulla u bla ebda effett stante li hija kompletament priva minn kwalsiasi motivazzjoni; u (iii) fil-mertu: (a) il-prezz dikjarat fil-kuntratt pubbliku ta' l-20 ta' Marzu 2008 fl-atti tan-Nutar Dottor Robert John Muscat u li bih akkwistat il-lukanda żgħira bl-isem ta' "Springfield" fi triq bla isem li tiżbokka fi Triq il-Pijunieri, Bugibba, limiti ta' San Pawl il-Baħar, kien wiehed ġust u reali u l-boll imħallas kien il-boll realment dovut; (b) il-fatt li l-prezz dikjarat fil-kuntratt imsemmi huwa l-valur reali mħallas jista' jiġi kkonfermat mhux biss mid-Diretturi tagħha imma anke min-Nutar Dottor Robert John Muscat, mill-Avukat Dottor Chris Cilia, mill-vendituri Emanuel u Josephine Zammit, mill-Avukat Dottor

¹⁰ Dok. "CTD1" a fol. 68 sa' 70 tal-proċess.

¹¹ Dok. "CTD2" a fol. 71 tal-proċess.

¹² Dok. "CTD3" a fol. 72 tal-proċess.

¹³ Dok. "CTD4" a fol. 73 tal-proċess.

¹⁴ Dok. "CTD6" a fol. 75 tal-proċess.

¹⁵ Dok. "CTD7" a fol. 76 sa' 78 tal-proċess.

¹⁶ Dok. "CTD8" a fol. 79 tal-proċess.

Stefan Zrinzo Azzopardi, minn Charles Pearsall u ufficjali oħra tal-Bank of Valletta p.l.c.; u (ċ) il-Perit inkarigat mill-Kummissarju tat-Taxxi Interni sabiex jagħti stima ta' l-immobbli akkwistat minnha, aċċeda fuq il-post biss wara li kienu diġà saru xogħlijiet estensivi ħafna li permezz tagħhom lukanda li kienet fi stat ta' abbandun u *run-down* giet konvertita f'*boutique hotel* verament sabiħa w akkoljenti, fattur dan li ma setgħax ma jinfluwenzax lill-Perit Scerri fil-valutazzjoni astronomika li wasal għaliha.

Il-Kummissarju tat-Taxxi Interni, in segwitu Direttur Ġenerali (Taxxi Interni) u illum Kummissarju tat-Taxxi, jopponi għall-appell tas-soċjetà Rikorrenti u jitlob li l-istess jiġi miċħud u minflok id-deċiżjoni ta' rifjut ta' oġġezzjoni u l-Likwidazzjoni ta' Taxxa jiġu kkonfermati stante li: (i) in linea preliminari, dan it-Tribunal huwa kompetenti ai termini ta' l-Artikolu 57 tal-Kap.364 tal-Liġijiet ta' Malta biex jittratta u jiddetermina l-vertenza odjerna; (ii) preliminarjament ukoll, il-motivazzjoni tad-deċiżjoni ta' rifjut ta' oġġezzjoni se tiġi sostanzjata minnu permezz tax-xhieda u dokumentazzjoni li se jiġu prodotti fil-mori tal-proċeduri; u (iii) fil-mertu, id-deċiżjoni meħuda minnu u l-Likwidazzjoni ta' Taxxa magħmula minnu huma gusti u saru skond il-Liġi.

Jiġi osservat li l-aggravju dwar in-nuqqas ta' kompetenza tat-Tribunal sollevat mis-soċjetà Rikorrenti gie trattat u deċiż b'sentenza preliminari mogħtija fil-11 ta' Settembru 2012¹⁷ u għaldaqstant issa fadal li jiġu trattati r-rimanenti aggravji fuq liema s-soċjetà Rikorrenti tibbaża l-appell tagħha, ossia l-aggravju tan-nullità tad-deċiżjoni ta' rifjut ta' oġġezzjoni u l-aggravju fil-mertu.

Aggravju tan-nullità tad-deċiżjoni ta' rifjut ta' oġġezzjoni datata 9 ta' Mejju 2011.

Is-soċjetà Rikorrenti tikkontendi li *d-deċiżjoni mogħtija mill-Kummissarju appellat hija nulla u bla ebda effett stante illi hija kompletament priva minn kwalsiasi motivazzjoni. Illi dan l-aggravju tas-soċjetà rikorrenti a bażi ta' punt legali jemani mid-disposizzjonijiet ta' l-artikolu 218 tal-Kap.12 tal-Liġijiet ta' Malta li jipprovdli illi fis-sentenza għandhom qabel xejn jingħataw ir-raġunijiet li fuqhom tkun giet ibbażata din id-deċiżjoni u għalhekk a bażi ta' dan l-artikolu tal-Liġi huwa ċar illi s-sentenza mogħtija m'hijiex waħda li tissodisfa l-kriterji mitluba mill-Liġi b'dana illi din id-deċiżjoni bl-ebda mod ma tagħti spjegazzjoni jew referenza fuq liema dokumenti pprezentati din id-deċiżjoni hija bbażata, stante li tgħid biss li l-oġġezzjoni ma gietx ippruvata. Illi fuq dan il-punt legali hemm diversi sentenzi fosthom is-sentenza fil-Qorti ta' l-Appell (Superjuri) datata 18 ta' Mejju 1994 fl-ismijiet "John Abela et noe v. John Cassar" fejn il-Qorti ta' l-Appell għamlet referenza għall-artikolu tal-Liġi hawn fuq citat u cioè artikolu 218 tal-Kap.12 tal-Liġijiet ta' Malta u rrimarkat illi "Din il-Qorti dejjem ippruvat issalva sentenza purchè din ikollha dik l-awtonomija neċessarja biex wieħed jifhem eżattament x'gie milqugħ u x'gie miċħud u għaliex. Sentenza li*

¹⁷ Fol. 22 sa' 26 tal-proċess.

*sempliment tiddeċiedi l-vertenza mingħajr ma tispjega fuq liema bażi ntlaggħet hija affront għal kull sens ta' ġustizzja*¹⁸.

Fid-deċiżjoni ta' rifjut ta' oġġezzjoni datata 9 ta' Mejju 2011¹⁹ il-Kummissarju tat-Taxxi Interni, wara li rrefera għall-oġġezzjonijiet tas-soċjetà Rikorrenti mill-Likwidazzjoni ta' Taxxa mahruġa fil-konfront tagħha, għamel is-segweni osservazzjonijiet u konstatazzjonijiet: *by a deed drawn up in the acts of Notary Doctor of Laws Robert John Muscat of the 20th March 2008, Emanuel Zammit and Josephine Zammit transferred to C H Formosa Co. Ltd., the unnumbered hotel named "Springfield", in an unnamed service road leading to Pioneer Street, Bugibba, in the limits of St. Paul's Bay, which hotel is built on plot numbers sixty six (66) and sixty seven (67), forming part of the lands known "It-Torba l-Bajda" and bounded on the southeast by the said service road, on the southwest by property of Paul Magro and on the northeast by property of Fortunato Vella and John Agius, as subject to the annual and perpetual ground rent of one thousand seven hundred and forty seven euros and three cents (€1,747.03), equivalent to seven hundred and fifty Maltese liri (Lm750), otherwise free and unencumbered, with all its rights and appurtenances, inclusive of its free airspace and underlying sub-terrain and with vacant possession, for a declared price of six hundred and twenty eight thousand, nine hundred and thirty euro and sixty one cents (€628,930.61). By Rule 3 of the Duty on Documents and Transfers Rules, 1993, it is established that the value of any property subject to duty under the Act "shall be the average price which such property would fetch if sold on the open market ..." and the value of the property "shall be the value of such property on the date of the said transfer inter vivos..." In determining the value of the immovable property transferred, the Commissioner has obtained the advice of his technical expert who valued the said immovable property at nine hundred and eighty thousand euro (€980,000). The Commissioner had no option other than to proceed with an assessment on the basis of the difference between the value of the immovable property in question as determined by him on technical advice and the declared price. At objection's stage reference was again made to the departmental engineer who remarked that the refurbishment was, in fact, not taken into consideration in his valuation. Thus he confirmed his original valuation. On the other hand, transferees failed to produce any evidence to show that the value declared in the deed is correct. Under the circumstances, the Commissioner sees no valid reason for discarding the advice obtained by him and confirms his assessment in that respect. As regards additional duty, this was imposed in terms of article 52(4) of the Duty on Documents and Transfers Act (Cap.364) whereby the transferee shall be liable to pay an additional duty equal to the amount of estimated duty as determined by the Commissioner. The amount of additional duty properly chargeable in this case was €17,500. However, the Commissioner sees no valid reason to remit or reduce the additional duty incurred.*

¹⁸ Para. 6 sa' 8 tar-Rikors promotur, fol. 1 u 2 tal-proċess.

¹⁹ Dok. "CTD7" a fol. 76 sa' 78 tal-proċess.

A bażi ta' dawn l-osservazzjonijiet il-Kummissarju tat-Taxxi Interni ddecieda li: *wherefore, the Commissioner, does not see any valid reason to cancel the assessment in question as desired by the transferee and, in accordance with the provisions of article 56(3) of the Duty on Documents and Transfers Act (Cap. 364) he does hereby determine the duty and additional duty payable by C H Formosa Company Limited in respect of the aforesaid transfer to be €17,550 and €17,550 respectively for a total amount payable of €35,100.*

Minn qari tad-deċiżjoni ta' rifjut ta' oġġezzjoni jirriżulta immedjatament u kjarament evidenti li kuntrarjament għal dak pretiż mis-soċjetà Rikorrenti l-imsemmija deċiżjoni ma hijiex kompletament priva minn kwalsiasi motivazzjoni u per konsegwenza ma hijiex nulla u bla effett fil-Liġi. Jirriżulta b'mod ċar li d-deċiżjoni tal-Kummissarju tat-Taxxi Interni li jirrifjuta l-oġġezzjoni tas-soċjetà Rikorrenti hija bbażata fuq il-fatt illi skontu l-imsemmija soċjetà ma rnekkx il-hiex u/jew tikkontradiċi l-istima fl-ammont ta' €980,000 tal-Perit Edward Scerri, il-Perit minnu inkarigat għall-fini li jagħtih stima tal-valur reali tal-proprjetà akkwistata mis-soċjetà Rikorrenti fiż-żmien tat-trasferiment. Din il-konvinzjoni tal-Kummissarju tat-Taxxi Interni hija ddetata mill-fatt li nformat bl-oġġezzjoni tas-soċjetà Rikorrenti fis-sens illi sar *refurbishment estensiva minn fuq fisfel tal-lukanda kollha bi spejjeż ta' eluf kbar ta' liri u għalhekk jekk il-likwidazzjoni inħadent a bażi tal-valur attwali tal-lukanda u cioè l-valur tal-lukanda wara tali refurbishment, allura tali likwidazzjoni hija msejsa fuq premissi kompletament żbaljati. Il-klijenti tiegħi xtraw din il-lukanda fi stat mitluq u kwazi dizastrat u dal fatt ukoll incida fuq il-prezz pattwit u ovvjament fuq il-prezz reali ta' l-immobbli kif mixtrija²⁰, il-Perit Edward Scerri kkonferma l-istima tiegħu in kwantu huwa ma hax tali refurbishment in konsiderazzjoni.*

Jekk il-Perit Edward Scerri kienx ġustifikat fil-konsiderazzjonijiet li għamel u fil-konsegwenti stima li ta u per konsegwenza jekk il-Likwidazzjoni ta' Taxxa maħruġa mill-Kummissarju tat-Taxxi Interni fil-konfront tas-soċjetà Rikorrenti kienetx ġustifikata o meno, hija kwistjoni ta' mertu u ċertament għaliex is-soċjetà Rikorrenti ma qabltx ma' dik id-deċiżjoni ma jirrendix dik l-istess deċiżjoni bla motivazzjoni u per konsegwenza nulla u bla effett fil-Liġi.

In vista ta' dan kollu osservat it-Tribunal iqis li l-aggravju tan-nullità tad-deċiżjoni ta' rifjut ta' oġġezzjoni fuq liema s-soċjetà Rikorrenti tibbaża l-appell tagħha ma huwiex ġustifikat u bħala tali ma jisthoqqux li jiġi milqugh.

Aggravju fil-mertu:

Is-soċjetà Rikorrenti, tramite x-xhud non che Direttur tagħha Emanuel sive Noel Formosa, tikkontendi li l-prezz dikjarat fil-kuntratt ta' trasferiment fl-atti tan-Nutar Dottor Robert John Muscat datat 20 ta' Marzu 2008, jirrifletti l-valur reali tal-proprjetà minnha akkwistata fiż-żmien tat-trasferiment in bażi għas-segwenti konsiderazzjonijiet: *din il-lukanda hija waħda żgħira mibnija fuq żewġ plots*

²⁰ Dok. "CTD4" a fol. 73 tal-proċess.

ħdejn xulxin. Fiż-żmien meta aħna konna tħajjarna nixtruha dil-lukanda kienet magħluqa u fi stat ta' abbandun anke peress illi s-sidien tagħha kellhom dejn sostanzjali mal-Bank of Valletta p.l.c. u l-file tagħhom kien wasal ir-Recoveries Unit u ċioè kienu waslu biex jinbdew proċeduri kontra tagħhom peress li ma kienux qed iħallsu. Fil-fatt kienu l-managers tal-Bank of Valletta p.l.c. stess li kienu ħajruna biex nixtruha peress li aħna dejjem konna nżommu l-commitments tagħna mal-Bank. Fil-fatt irrid ngħid li meta aħna ġejna biex nixtru dil-lukanda konna offrejna prezz inqas għaliha peress li kif għidt din kienet magħluqa u fi stat ta' abbandun u ried isir kollox mill-ġdid minn fuq s'isfel - it-tibjid, kisi, jinbidel il-madum, l-elettriku, kmamar tal-banju, eċċetra. Prattikament konna qed nixtru żewġ plots in shell form. Però minħabba li s-sidien kellhom id-dejn mal-Bank of Valletta p.l.c. ma stajniex ninnegozjaw il-prezz kif ridna għax il-Bank kien qed jinsisti li mal-kuntratt jithallas kollox u għalhekk il-lukanda xtrajniha prattikament bil-prezz li kien qed jiddetta l-bank u ċioè EUR628,930.81. ... Imbagħad wara li xtrajniha saru xogħlijiet estensivi ħafna biex irrangajna dil-lukanda w armajniha bħala a boutique hotel u kien biss wara li sar dax-xogħol kollu u l-lukanda kienet tlestiet, armata u miftuħa li kien ġie l-perit mid-Dipartiment tat-Taxxi Interni biex jagħmel stima tal-valur tal-proprjetà li konna xtrajna. Naturalment dak li ra b'għajnejh kien ferm u ferm 'l bogħod minn dak li konna xtrajna aħna u jiena nemmen li kien għalhekk li ħareġ bl-istima sproporzjonata u (almenu fil-fehma tiegħi) bla sens ta' xejn ta' EUR980,000!! Kwazi miljun Ewro!! Kieku dawn iż-żewġ plots u nofs qosra (50 pied b'60 pied ċirca) ma nbnewx bħala lukanda iżda nbnew bħala appartamenti kienu joħroġu tmax-il appartement u 3 penthouses (kollha two bed-roomed) fuq ħames sulari (peress li l-ischeme kienet ta' 4+1). Dan għaliex fuq dak id-daqs kienu jidħlu żewġ tronob u tlett appartamenti fuq kull sular. Għalhekk aħna xtrajna l-arja ta' kull unit bil-prezz ta' EUR 41, 928.70 kull arja li ċertament huwa prezz għoli għal two-bedroomed f'Bugibba - altru milli l-prezz dikjarat huwa inqas mill-prezz tas-suq kif qed jgħid il-perit tad-Dipartiment!!²¹

Biex tissostanzja dak minnha affermat is-soċjetà Rikorrenti ressqet bħala xhieda lill-Avukat li kien assistiha f'dan in-negozju, l-Avukat Dottor Chris Cilia, lill-Avukat li kien assista lill-vendituri, l-Avukat Dottor Stefan Zrinzo Azzopardi, u lil-Charles Pearsall li fiż-żmien pertinenti għal dawn il-proċeduri kien Executive Head tar-Recoveries Unit tal-Bank of Valletta p.l.c.

Fix-xhieda²² tiegħu l-Avukat Dottor Chris Cilia ddikjara li dan il-każ jirrigwarda lukanda żgħira f'Bugibba, ftit 'l bogħod minn fejn hemm l-Empire Cinema, li kien jisimha Springfield Hotel. Din bażikament kienet lukanda fi stat, meta nxtrat, completely run down, jiġifieri jekk kienet tintuża nista' nsejħilha a one satr hotel, l-iżjed li tista' tagħtiha klassifikazzjoni, u dan nista' ngħidu għax meta konna niltaqgħu konna niltaqgħu hemm stess, meta kien ikun hemm xi diskussjonijiet. Li hu ċert huwa li fuq din il-lukanda kien hemm dejn sostanzjali ħafna mal-Bank of Valletta p.l.c. Fil-fatt il-file fuq il-lukanda kien fir-recoveries unit tal-bank, taħt il-kontroll ta' Charles Pearsall. Meta ġie miftiehem il-prezz biex tinxtara l-

²¹ Affidavit ta' Emanuel sive Noel Formosa, fol. 39 u 40 tal-proċess.

²² Xhieda mogħtija waqt is-seduta tas-26 ta' Novembru 2012, fol. 28 u 29 tal-proċess.

lukanda, fil-fatt kien anke bl-intervent tal-bank. Il-ġħaliex li kieku ma ġiex ottenut ċertu ammont ma kienx ser jaċċetta li jagħti l-waiver biex tkun tista' tinxtara din il-lukanda mis-soċjetà C H Formosa Limited. Effettivament imbagħad, naf anke għax kont mort hemm wara, li hu ċert huwa li sar xogħol kbir fuq din il-lukanda, kemma donna fid-diskussjonijiet kienet diġà, jekk niftakar tajjeb, ingħatat iċ-ċavetta u pussess biex jibdew isiru xi xogħlijiet, u minn lukanda li kienet fi stat kompletament dižastruż jekk nista' nsejjaħlu hekk, illum ġiet trasformata f'dik li tissejjaħ boutique hotel, jiġifieri ċertu tip ta' hotel partikolari li ovvjament bejn dak li nxtara u dak li hemm illum, jew dak li kien hemm anke ftit tax-xhur wara, għax naf li x-xogħlijiet bdew mill-ewwel. Anke aktar 'l quddiem ingħibu provi anke bil-bookings li kien hemm etc. u l-kambjament kien wieħed kbir. Però li hu ċert huwa l-involvement tal-bank, din kienet lukanda li dejn fuqha kien fir-recoveries unit, allura li huwa prezz kien hemm il-bank stess qed jinnegozja, għax li kieku ma ġiex ottenut il-prezz minimu, ma kienx ser jirrilaxxa l-waiver.

Ix-xhieda mogħtija mill-Avukat Dottor Stefan Zrinzo Azzopardi²³ ftit li xejn tagħti dettalji ulterjuri dwar is-sitwazzjoni in kwantu kull ma ddikjara hu: *li niftakar fuq dak il-bejgħ lil konjuġi Zammit, ma nafx jekk kienux qegħdin ibiegħu fil-kwalità tagħhom personali jew bħala kumpanija li mingħalija kienet iġġib l-isem Springfield Company Limited, kif kien jisimha l-lukanda ..., sa hemmhekk niftakar. ... Niftakar li kienu qegħdin jixtru s-sidien tal-Canifor Hotel, Karmenu, Alla jaħfiru, u niftakar it-tifel tiegħu, ma niftakarx min kien in-nutar li pubblika, baziment kienu tkellmu biex isir dan il-bejgħ. ... Il-vendituri niftakar li kienu għaddejjin minn xi żmien kienu kostretti li jbiegħu. ... Kien hemm kredituri u niftakar li biex isolvu s-sitwazzjoni tagħhom they had to find a buyer, jew kienet hekk jew inkella ma nafx jekk kienx hemm sitwazzjoni ta' proċeduri mill-Qrati għall-bejgħ, dak ma niftakrux, però s-sitwazzjoni fejn persuna tkun wasslet f'ċertu diffikultajiet.*

Dwar it-trasferiment tal-lukanda in kwistjoni a favur is-soċjetà Rikorrenti Charles Pearsall²⁴, li fiż-żmien pertinenti għal dawn il-proċeduri, ossia fl-2008, kien Executive Head tar-Recoveries Department mal-Bank of Valletta, iddikjara: *il-kont kien f'isem Springfield Company Limited. Il-konjuġi Zammit kienu qed jagħmlu tajjeb b'garanzija w ovvjament b'ipoteka speċjali fuq il-lukanda għax kienet f'isimhom. Bazikament dawn kellhom loan li kien ilu għaddej ħafna u fil-fatt għalhekk spicċa recoveries, u kellna dejjem tħadidiet biex naraw kif ser nirrangaw. Il-lukanda kienet qed topera b'mod baxx, il-konjuġi Zammit kienu qed jixjieħu u kienu qegħdin jgħejjew imma peress li relazzjoni kienet ilha ġejja fit-tul, il-bank kien dejjem qed jipprova jara kif jirrangà. Finalment kienu qalulna li sabu min irid jixtriha għaliex anki kienu qed jagħmlu adverts fil-gazzetta. ... Rigward id-dejn jiena kull ma nista' ngħidlek huwa li minn naħa tiegħi fit-23 ta' Novembru 2007 jiena ħriġt cancellation letter biex nikkancellaw l-ipoteki, basta jsir depożitu ta' Lm440,000 li jiġu ekwivalenti għal €1,249,024. Wara dik il-cancellation letter kien sar il-kuntratt ta' bejgħ u tħallasna. ... Jiena*

²³ Xhieda mogħtija waqt is-seduta tat-23 ta' Mejju 2013, fol. 32 u 33 tal-proċess.

²⁴ Xhieda mogħtija waqt is-seduta ta' l-10 ta' Ottubru 2013, fol. 44 sa' 46 tal-proċess.

rċevejt żewġ cheques, bank draft ta' €785,000 maħruġ mill-Bank of Valletta li nista' nassumi li dan kien il-loan, imbagħad irċevejt personal cheque ta' C H Formosa Company Limited ta' €239,924.30 miġbud fuq il-Bank of Valletta u s'hemm naf li tħallasna.

Minn din ix-xhieda jirriżulta ferm ċar li għall-fini li tissosstanzja l-pretensjoni tagħha li l-istima tal-Perit Edward Scerri u per konsegwenza l-Likwidazzjoni ta' Taxxa maħruġa fil-konfront tagħha huma eċċessivi, is-soċjetà Rikorrenti tagħmel enfasi qawwija fuq il-fatt li t-trasferiment tal-lukanda kien soġġett għal u determinat mill-volontà tal-Bank of Valletta li kellu ipoteki sostanzjali fuq l-istess imsemmija lukanda. Fil-fehma tat-Tribunal però il-fatt li f'dan it-trasferiment kien involut il-Bank of Valletta *qua* kreditur tal-vendituri ma jwassalx biex il-prezz dikjarat fl-att ta' trasferiment - ossia s-somma ta' €628,930.81 - għandu jitqies b'mod kważi awtomatiku bħala l-valur reali jew ta' l-inqas li jirrispekkja l-valur reali ai termini tal-Liġi ta' l-istess imsemmija lukanda fiż-żmien tat-trasferiment. L-interessi tal-Bank ovvjament kienu li in forza ta' dan it-trasferiment jithallas id-dejn li l-vendituri kellhom miegħu w allura dement li tali dejn effettivament jithallas il-Bank ma jidholx fi, u fil-verità lanqas tant tinteressah mill-kwistjoni dwar jekk il-prezz pattwit effettivament jirrispekkja o meno l-valur reali ta' dik il-proprjetà f'dak iż-żmien.

Detto ciò però mix-xhieda ta' Charles Pearsall jirriżulta fattur li serjament jimpingi fuq il-validità ta' l-appell tas-soċjetà Rikorrenti u l-pretensjoni tagħha li l-istima tal-Perit Edward Scerri u per konsegwenza l-Likwidazzjoni ta' Taxxa maħruġa fil-konfront tagħha mill-Kummissarju tat-Taxxi Interni huma eċċessivi. In effetti mix-xhieda ta' Charles Pearsall jirriżulta li għall-finijiet ta' *waiver* il-Bank ried li jirċievi is-somma totali ta' Lm440,000, ekwivalenti għal **€1,024,924.30**, liema somma effettivament tħallset mis-soċjetà Rikorrenti permezz ta' bank draft fl-ammont ta' €785,000 maħruġ mill-Bank of Valletta p.l.c. u ta' cheque personali tas-soċjetà Rikorrenti fl-ammont ta' €239,924.30. Ma hemmx dubju li din is-somma ta' €1,024,924.30 hija ferm in eċċess mill-prezz dikjarat fl-att ta' trasferiment ta' €628,930.81, li skond Emanuel sive Noel Formosa addirittura kien il-prezz stabbilit mill-Bank għall-finijiet ta' trasferiment. Dan il-fatt iwassal lit-Tribunal biex jemmen li fil-kuntratt ta' trasferiment fl-atti tan-Nutar Dottor Robert John Muscat datat 20 ta' Marzu 2008, ma ġiex dikjarat il-prezz tat-trasferiment tal-lukanda *qua* immobbli fl-intier tiegħu u dana bl-iskop ovvju w evidenti li ma tithallasx it-taxxa u il-boll kollu dovuti fuq tali trasferiment. Il-konvinciment tat-Tribunal li dan huwa l-każ jissahħah minn dak stipulat fil-kuntratt stess jiġi kkunsidrat fid-dawl ta' dak affermat minn Emanuel sive Noel Formosa, Direttur tas-soċjetà Rikorrenti, u mill-Avukat Dottor Chris Cilia fix-xhieda tagħhom tul is-smiġħ ta' dawn il-proċeduri.

Mill-imsemmi att ta' trasferiment, esebit mill-Kummissarju tat-Taxxi bħala Dok. "RJM" a fol. 102 sa' 116 tal-proċess, jirriżulta li apparte l-lukanda, is-soċjetà Rikorrenti akkwistat ukoll l-oġġetti mobbli li kien hemm u effettwat is-segweni hlasijiet: il-lukanda *for the price of six hundred and twenty eight thousand nine*

hundred and thirty euros and eighty one cents (€628,930.81²⁵), equivalent to two hundred and seventy thousand maltese liri (Lm270,000) out of which the amount of forty six thousand five hundred and eighty seven euros and forty seven cents (€46,587.47), equivalent to twenty thousand maltese liri (Lm20,000) has already been paid as a deposit on account, while the balance of five hundred and eighty two thousand three hundred and forty three euros and thirty four cents (€582,343.34) equivalent to two hundred and fifty thousand maltese liri (Lm250,000) is presently being paid by the Bank in execution of the delegation made to it by the purchaser company in the first part of this deed, directly to the vendors, who accept and receive the latter mentioned amount and tender due receipt according to law, in full and final settlement of the global purchase price. ... Furthermore, the vendors, in solidum between them, are hereby selling to the purchaser company, which accepts and buys all the movable effects, including furniture, fittings, fixtures and equipment, existing in the hotel described in the second part of this deed, and this for the price of five hundred and sixty four thousand eight hundred and seventy three euros and four cents (€564,873.04²⁶), equivalent to two hundred and forty two thousand five hundred maltese liri (Lm242,500) out of which the purchaser company is presently paying the sum of three hundred and sixty two thousand two hundred and sixteen euros and thirty eight cents (€362,216.38) equivalent to one hundred and fifty five thousand four hundred and ninety nine maltese liri and fifty cents (Lm155,499.50), while the Bank in execution of the delegation made to it by the purchaser company in the first part of this deed, is hereby paying the balance of two hundred and two thousand six hundred and fifty six euros and sixty six cents (€202,656.66) equivalent to eighty seven thousand maltese liri and fifty cents (Lm87,000.50) directly to the vendors, who accept and receive the said amounts and tender due receipt in full and final settlement of the global sale price of the aforementioned movable effects.

Minn dak stipulat fil-kuntratt u hawn citat jirrizulta li għall-mobbli li kien hemm fil-lukanda s-socjetà Rikorrenti ħallset kważi daqs kemm ħallset biex traxt il-lukanda *qua* immobbli nnifisha. In effetti bejn il-prezz għat-trasferiment tal-lukanda *qua* immobbli u l-prezz għall-akkwist tal-mobbli hemm biss differenza ta' €64,057.77 - differenza din li f'għajnejn it-Tribunal ma tagħmel assolutament l-ebda sens partikolarment fid-dawl tal-fatt li kemm Emanuel sive Noel Formosa, Direttur tas-socjetà Rikorrenti, kif ukoll l-Avukat Dottor Chris Cilia saħqu fix-xhieda tagħhom li il-lukanda kienet fi stat ta' abbandun totali u kellu jsir *refurbishment* estensiv ta' l-istess. Fir-rigward Emanuel sive Noel Formosa ddikjara li *meta aħna gjejna biex nixtru dil-lukanda konna offrejna prezz inqas għaliha peress li kif għidt din kienet magħluqa u fi stat ta' abbandun u ried isir kollox mill-ġdid minn fuq s'isfel - tibjid, kisi, jinbidel il-madum, elettriku, kmamar tal-banju eċċetra. **Prattikament konna qed nixtru żewġ plots b'bini in shell form***²⁷. Da parte tiegħu l-Avukat Dottor Chirs Cilia iddikjara din

²⁵ Enfasi tat-Tribunal.

²⁶ Enfasi tat-Tribunal.

²⁷ Affidavit ta' Emanuel sive Noel Formosa a fol. 39 u 40 tal-process. Enfasi tat-Tribunal.

bażikament kienet lukanda fi stat, meta inxtrat, completely run down, jigiifieri jekk kienet tintuza nista' nsejhilha a one star hotel, l-izjed li tista' tagħtiha klassifikazzjoni, u dan nista' ngħidu għax meta konna niltaqgħu konna niltaqgħu hemm stess, meta kien ikun hemm xi diskussjonijiet²⁸. Meta qed jingħad mid-Direttur ta' l-istess soċjetà Rikorrenti li pratikament kienet qed tixtri żewġ plots b'bini *in shell form* u meta qed jingħad minn xhud iehor li daħal u ra din il-lukanda li l-istess l-iktar li setgħet tikklassifika hi bħala lukanda one star, kif tista' s-soċjetà Rikorrenti tippretendi li jitwemmen li hija hallset is-somma ta' ben €564,873.04 għall-mobbli li kien hemm fl-istess lukanda.

Fil-fehma tat-Tribunal huwa iktar probabbli u fil-fatt plawsibbli li għall-akkwist tal-lukanda - intiża hawn bħala proprjetà immobbli - mingħand il-konjuġi Zammit is-soċjetà Rikorrenti hallset is-somma ta' **€1,193,803.85** - ossia €628,930.81 + €564,873.04 - u mhux biss il-prezz dikjarat ta' €628,930.81. Għal kull buon fini jigi osservat li s-soċjetà Rikorrenti hallset għall-lukanda in kwistjoni ammont għola mill-kreditu tal-Bank of Valletta garantit b'din il-proprjetà. In effetti jirrizulta li s-soċjetà Rikorrenti hallset lill-konjuġi Zammit is-somma ta' €168,879.55 iktar mill-ammont pretiż mill-Bank għall-finijiet ta' *waivers*.

Stabbilit għalhekk li in verità għall-immobbli in kwistjoni s-soċjetà Rikorrenti hallset is-somma ta' **€1,193,803.85**, qajla tista' l-istess soċjetà targumenta b'suċċess li l-istima tal-Perit Edward Scerri għal tali immobbli fl-ammont ta' €980,000 hija eċċessiva.

Fil-fehma tat-Tribunal għalhekk anke l-aggravju fil-mertu sollevat mis-soċjetà Rikorrenti ma huwiex ġustifikat u b'hekk ma jisthoqqux li jigi milqugħ.

Ladarba mill-provi prodotti jirrizulta li l-prezz effettivament imħallas mis-soċjetà Rikorrenti għall-akkwist ta' l-immobbli in kwistjoni, ossia tal-lukanda "Springfield" sitwata fi triq bla isem li tiżbokka fuq Triq il-Pijunieri, Bugibba, limiti ta' San Pawl il-Baħar, kien ta' **€1,193,803.85** u mhux ta' **€628,930.81** kif invece ddikjarat fl-att ta' trasferiment, jirrizulta evidenti li l-imsemmija soċjetà kellha tħallas taxxa a tenur ta' l-Att dwar it-Taxxa fuq Dokumenti u Trasferiment, Kap.364 tal-Liġijiet ta' Malta, fuq l-imsemmi ammont ta' **€1,193,803.85**. B'hekk fil-fehma tat-Tribunal is-soċjetà Rikorrenti għandha issa tħallas taxxa fuq il-valur addizzjonali taxxabbli ta' **€564,900**²⁹ li tammonta għal **€28,245**, flimkien mat-taxxa addizzjonali ta' **€28,245**. It-Tribunal huwa fakoltizzat li jagħmel tali żieda u konsegwenti imposizzjoni fuq is-soċjetà Rikorrenti a bażi ta' dak provdut fl-Artikolu 58(4) tal-Kap.364 tal-Liġijiet ta' Malta, ossia li: ***bla ħsara għad-dispożizzjonijiet tas-subartikolu (3) it-Tribunal għandu jikkonferma, inaqgas, iżid jew jannulla l-likwidazzjoni jew jagħmel dak l-ordni dwarha li jidhiru xieraq³⁰, iżda kull tnaqqis jew żieda bħal dawk jistgħu jsiru biss dwar dawk il-kapijiet tad-deċiżjoni tal-Kummissarju li kontra tagħhom iklun sar appell.***

²⁸ Xhieda mogħtija mill-Avukat Dottor Chris Cilia waqt is-seduta tas-26 ta' Novembru 2012, fol. 28 u 29 tal-proċess.

²⁹ €1,193,803.85 - €628,930.81 = €564,873.04 - rounded għal €564,900.

³⁰ Enfasi tat-Tribunal.

Għal dawn ir-raġunijiet it-Tribunal jaqta' u jiddeciedi billi jiċċad l-appell tas-soċjetà Rikorrenti mid-deċiżjoni ta' rifjut ta' oġġezzjoni tal-Kummissarju tat-Taxxi Interni datata 9 ta' Mejju 2011 u mill-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV107564 maħruġa fil-konfront tagħha u in forza ta' l-Artikolu 58(4) tal-Kap.364 tal-Liġijiet ta' Malta, jordna li l-Likwidazzjoni ta' Taxxa fil-konfront tas-soċjetà Rikorrenti tiżdied bil-mod segwenti: il-valur addizzjonali taxxabbli jiżdied għal €564,900, it-taxxa dovuta fuq il-valur addizzjonali taxxabbli tiżdied għal €28,245 u it-taxxa addizzjonali/penali tiżdied għal €28,245, b'dana li hija dovuta mis-soċjetà Rikorrenti s-somma komplessiva ta' €56,490.

L-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri għandhom jiġu sopportati interament mis-soċjetà Rikorrenti.

MAGISTRAT

DEPUTAT REĠISTRATUR