



MALTA

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

Rikors Nru. 96/13VG

Lonoris Limited

Vs

Direttur Ġenerali (Taxxi Interni)

Illum 27 ta' Mejju 2019

It-Tribunal,

Ra r-Rikors ipprezentat mis-soċjetà Lonoris Limited fl-4 ta' April 2013 permezz ta' liema titlob li t-Tribunal iħassar u jirrevoka d-deċiżjoni mogħtija mid-Direttur Ġenerali (Taxxi Interni) fl-20 ta' Marzu 2013 bin-numru ta' referenza IVS2011/12274; IRS 2012/1908, u minflok jiddikjara li ebda ammont ma huwa minnha dovut bhala taxxa u/jew taxxa addizzjonali, bl-ispejjeż kontra d-Direttur Ġenerali (Taxxi Interni);

Ra r-Risposta tad-Direttur Ġenerali (Taxxi Interni) permezz ta' liema jopponi għall-appell tas-soċjetà Rikorrenti u jitlob li l-istess jiġi miċhud, bl-ispejjeż kontra tagħha, stante li: (i) in linea preliminari huwa ġie indikat b'mod żbaljat stante li kellu jiġi indikat bhala Direttur Ġenerali (Taxxi Interni); u (ii) fil-mertu, l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet tas-soċjetà Rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt in kwantu: (a) kuntrarjament għal dak pretiż minnha, l-oneru tal-prova li l-Likwidazzjoni ta' Taxxa maħruġa fil-konfront tagħha hija eċċessiva jinkombi fuqha. Fil-każ in eżami is-soċjetà Rikorrenti ma speċifikatx raġunijiet fl-ittra ta' oġġezzjoni tagħha kif kellha l-obbligu li tagħmel a tenur ta' l-Artikolu 56(1) tal-Kap.364 tal-Liġijiet ta' Malta u wisq inqas ressqet provi dwar il-korrettezza o meno tal-valur indikat fil-kuntratt; u (b) l-avviż ta' Likwidazzjoni ta' Taxxa bin-Numru IV122372 u l-avviż ta' Rifjut ta' Oġġezzjoni datat 20 ta' Marzu 2013 huma ġusti u saru skond il-Liġi;

Ra d-dokumenti annessi mar-Risposta tad-Direttur Ġenerali (Taxxi Interni) markati Dok. "DG1" sa' Dok. "DG8" a fol. 9 sa' 25 tal-proċess;

Ra l-affidavit ta' Emanuel sive Noel Formosa esebit mis-soċjetà Rikorrenti permezz ta' Nota pprezentata fit-3 ta' Ottubru 2013 a fol. 33 u 34 tal-proċess, sema' x-xhieda

tal-Perit Reuben Sciortino mogħtija waqt is-seduta ta' l-14 ta' April 2014¹ u ra d-dokument, ossia *site plan*, markata Dok. "RS" esebta mid-Direttur Ġenerali (Taxxi Interni) permezz ta' Nota pprezentata fit-12 ta' Mejju 2014 a fol. 55 u 56 tal-proċess;

Ra li waqt is-seduta tat-2 ta' Ġunju 2014² is-soċjetà Rikorrenti nġhatat żmien xahar u nofs minn dakinhar tas-seduta għall-prezentata tan-Nota ta' Sottomissjonijiet tagħha b'kopja lid-Direttur Ġenerali (Taxxi Interni), li a sua volta nġhata żmien xahar u nofs min-notifika għall-prezentata tan-Nota Responsvia tiegħu. Ra li ebda waħda minn dawn in-Noti ma giet ipprezentata;

Ra l-atti kollha tal-kawża;

Ikkonsidra:

Mill-atti proċesswali jirriżulta li in forza ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Robert John Muscat datat 30 ta' Novembru 2011, is-soċjetà Rikorrenti akkwistat *the tenements bearing official numbers twenty four (24) and twenty six (26), formerly numbered one hundred and thirty nine (139) and one hundred and forty one (141) and originally numbered sixty (60) and sixty letter A (60A) in Carmelo Dimech Street, formerly named Bridge Street (Triq il-Pont) and originally names Biccerin Street (Strada Biccerin), at Mosta, inclusive of its relative airspace and sub-terrain and as free and unencumbered, with all its rights and appurtenances, tale quale in its present state and condition, as seen and accepted by the purchaser company and with free and vacant possession, verso il-prezz ta' €116,468*³. Dan it-trasferiment gie notifikat lill-Uffiċċju tat-Taxxi Interni - Dipartiment tal-Capital Transfer Duty fis-16 ta' Diċembru 2011⁴ u l-Kummissarju tat-Taxxi inkariga lill-Perit Reuben Sciortino sabiex jagħtih stima tal-valur reali tal-proprjetà akkwistata mis-soċjetà Rikorrenti fiż-żmien tat-trasferiment.

Il-Perit Sciortino vvaluta l-proprjetà in kwistjoni bil-mod segwenti: garage Nru.24, inkluża l-arja tiegħu, sitwat f'żona intiza għal żviluppi bi tlett sulari, għall-valur ta' €105,000⁵; u garage Nru.26, inkluża l-arja tiegħu, sitwat f'żona intiza għal żviluppi bi tlett sulari, għall-valur ta' €105,000⁶ - komplessivament ammontanti għal €210,000⁷. Peress illi l-valur dikjarat fl-att ta' trasferiment datat 30 ta' Novembru 2011 huwa inqas minn 85% mill-valur stmat mill-Perit Sciortino, id-Direttur Ġenerali (Taxxi Interni) ipproċeda bil-ħruġ ta' Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV122372 fil-konfront tas-soċjetà Rikorrenti permezz ta' liema talabha tħallas is-somma ta' €4,675 bħala taxxa fuq il-valur addizzjonali taxxabbli ta' €93,500, flimkien mas-somma ta' €4,675 bħala taxxa addizzjonali/penali, komplessivament ammontanti għal €9,350⁸.

¹ Fol. 44 sa' 53 tal-proċess.

² Fol. 57 tal-proċess.

³ Vide Dok. "DG1", fol. 10 u 11 tal-proċess.

⁴ Dok. "DG1" a fol. 9 sa' 12 tal-proċess.

⁵ Dok. "DG2" a fol. 13 tal-proċess.

⁶ Fol. 14 tal-proċess.

⁷ Dok. "DG3" a fol. 15 tal-proċess.

⁸ Dok. "DG4" a fol. 16 tal-proċess.

Is-soċjetà Rikorrenti oġġezzjonat għal din il-Likwidazzjoni ta' Taxxa permezz ta' żewġ ittri ta' oġġezzjoni datati 7 ta' April 2012⁹ u 17 ta' Awwissu 2012¹⁰, iżda l-oġġezzjonijiet tagħha ġew miċhuda b'Deċiżjoni ta' Rifjut ta' Oġġezzjoni datata 20 ta' Marzu 2013¹¹ u l-Likwidazzjoni tat-Taxxa bil-Kont Nru. IV 122372 giet ikkonfermata u maħruġa mill-ġdid fl-20 ta' Marzu 2013¹² fejn id-Direttur Ġenerali (Taxxi Interni) tenna t-talba tiegħu għall-ħlas tas-somma ta' €4,675 bħala taxxa fuq il-valur addizzjonali taxxabbli ta' €93,500 flimkien mas-somma ta' €4,675 bħala taxxa addizzjonali/penali, komplessivament ammontanti għal €9,350.

Is-soċjetà Rikorrenti hassitha aggravata b'din id-deċiżjoni tad-Direttur Ġenerali (Taxxi Interni) u bil-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV122372 maħruġa fil-konfront tagħha w interponiet dan l-appell minnhom. Hija titlob li l-imsemmija deċiżjoni u per konsegwenza l-Likwidazzjoni ta' Taxxa jiġu mħassra u revokati u minflok jiġi dikjarat li hija ma għandha thallas l-ebda taxxa ulterjuri u/jew taxxa addizzjonali in konnessjoni ma' dan l-akkwist. Dan l-appell huwa bbażat fuq is-segwenti aggravji: (a) il-prezz dikjarat fl-att ta' trasferiment fl-atti tan-Nutar Dottor Robert John Muscat datat 30 ta' Novembru 2011 huwa wieħed ġust u reali u t-taxxa imħallsa hija dik realment dovuta; (b) il-fatt li l-prezz dikjarat fl-att ta' trasferiment huwa l-valur reali mħallas jista' jiġi kkonfermat mhux biss mid-diretturi tas-soċjetà iżda anke min-Nutar li ppubblika l-att u mill-vendituri; (ċ) għalkemm fid-deċiżjoni tiegħu d-Direttur Ġenerali (Taxxi Interni) jgħid li huwa qagħad fuq il-parir ta' l-espert inkarigat minnu u li hi, ossia s-soċjetà Rikorrenti, naqset milli ggħib prova biex turi li l-valur dikjarat fl-att ta' trasferiment huwa dak korrett, in verità s-soċjetà ma għandha tipprova xejn għaliex il-presunzjoni li għandha tkun il-punt tal-partenza għandha tkun proprju li l-valur dikjarat fil-kuntratt huwa dak korrett u mhux vice versa u huwa id-Direttur Ġenerali (Taxxi Interni) li għandu jipprova l-kuntrarju. Irrazzjonal adoperat fid-deċiżjoni tad-Direttur Ġenerali (Taxxi Interni) huwa priv minn kwalsiasi loġika u raġunament ġuridiku.

Id-Direttur Ġenerali (Taxxi Interni) jopponi għall-appell tas-soċjetà Rikorrenti u jitlob li l-istess jiġi miċhud stante li: (i) in linea preliminari huwa ġie indikat b'mod żbaljat stante li kellu jiġi indikat bħala Direttur Ġenerali (Taxxi Interni); u (ii) fil-mertu, l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet tas-soċjetà Rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt in kwantu: (a) kuntrarjament għal dak pretiż minnha, l-oneru tal-prova li l-Likwidazzjoni ta' Taxxa maħruġa fil-konfront tagħha hija eċċessiva jinkombi fuqha. Fil-każ in eżami is-soċjetà Rikorrenti ma speċifikatx raġunijiet fl-ittra ta' oġġezzjoni tagħha kif kellha l-obbligu li tagħmel a tenur ta' l-Artikolu 56(1) tal-Kap.364 tal-Liġijiet ta' Malta u wisq inqas resqet provi dwar il-korrettezza o meno tal-valur indikat fil-kuntratt; u (b) l-avviż ta' Likwidazzjoni ta' Taxxa bin-Numru IV122372 u l-avviż ta' Rifjut ta' Oġġezzjoni datat 20 ta' Marzu 2013 huma ġusti u saru skond il-Liġi.

B'referenza għall-ewwel eċċezzjoni sollevata mid-Direttur Ġenerali (Taxxi Interni) it-Tribunal jagħmel referenza għad-Digriet mogħti lllum 27 ta' Mejju 2019 fejn in forza ta' l-Artikolu 175(1) tal-Kap.12 tal-Liġijiet ta' Malta, ordna korrezzjoni fl-okkju ta'

⁹ Dok. "DG5" a fol. 17 tal-proċess.

¹⁰ Dok. "DG7" a fol. 20 tal-proċess.

¹¹ Fol. 23 sa' 25 tal-proċess.

¹² Dok. "DG8" a fol. 21 tal-proċess.

dawn il-proċeduri, kemm fir-Rikors promotur kif ukoll kull fejn meħtieġ fl-atti, billi l-intimat Direttur Ġenerali (Dipartiment tat-Taxxi Interni) jiġi indikat bħala Direttur Ġenerali (Taxxi Interni). Fid-dawl ta' tali Digriet it-Tribunal jastjeni milli jiehu konjizzjoni ulterjuri ta' l-ewwel eċċezzjoni sollevata mid-Direttur Ġenerali (Taxxi Interni).

In kwantu rigward l-mertu, Emanuel sive Noel Formosa, Direttur tas-soċjetà Rikorrenti, iddikjara li *l-prezz dikjarat fuq il-kuntratt zgur li huwa l-prezz reali li jiena ħallast għal dawn iż-żewġ garaxxijiet. Irrid ngħid ukoll illi fuq dan il-kuntratt kien hemm tmien bejjiegħa u kien diffiċli ħafna biex wieħed jasal u jiftiehem fuq il-prezz aħseb u ara kemm wieħed jista' jasal biex jiftiehem ħalli parti mill-prezz jiġi moħbi, apparti mill-fatt illi (i) jiena ma nagħmilx dawn l-affarijiet; u (ii) lanqas ma jaqbilli nagħmilhom għaliex dawn iż-żewġ garaxxijiet xtrajthom bil-ħsieb li niżviluppa l-arja tagħhom u għalhekk se mai kien jaqbilli ngħolli u mhux inbaxxi l-prezz ta' l-akkwist ħalli nħallas iżjed bolla bil-5% u niġfranka iżjed capital gains tax bis-7% jew bit-12%!! Jiġifieri ċertament li ma kelli assolutament ebda interess li niddikjara prezz iżjed baxx minn dak li kien ġie miġfieh. Barra minn hekk jiena niddikjara li l-prezz dikjarat huwa l-prezz reali ta' dawn iż-żewġ garaxxijiet. Dawn iż-żewġ garaxxijiet għandhom total superficial area ta' 110 metru kwadru biss it-tnejn flimkien u għalhekk ma nistax nifhem minn fejn il-perit tad-Dipartiment ħareġ b'valutazzjoni ta' €210,000. ... Barra minn hekk irrid ngħid li dawn il-garaxxijiet huma mibnija madwar ħames piedi u sitt pulzieri iżjed l-barra mil-linja tal-bini w allura ċertament li l-arja tagħhom ma tistax tinbena sa' barra iżda biss sal-linja tal-bini tal-kumplement tat-triq. Dan ifisser illi l-area żviluppabbli tkompli tonqos. Għandu jingħad ukoll illi fil-parti fejn jinstabu dawn iż-żewġ garaxxijiet it-triq tidjieq sostanzjalment ... u dan proprju minħabba l-fatt li dawn iż-żewġ garaxxijiet huma mibnija l-barra sew mil-linja tal-bini għal din it-triq. Jien nerga' ntenni li l-prezz dikjarat fuq il-kuntratt għal dawn iż-żewġ garaxxijiet mhux biss huwa l-prezz verament miġfieh mal-bejjiegħa iżda jirrappreżenta wkoll il-valur reali ta' dawn iż-żewġ garaxxijiet u għalhekk l-assessment illi sar huwa inġust¹³.*

It-Tribunal jibda billi josserva li fil-każ in eżami ma hija qed issir l-ebda allegazzjoni fil-konfront tas-soċjetà Rikorrenti li l-prezz dikjarat fl-att ta' trasferiment ma jirrappreżentax il-prezz effettivament imħallas għal tali trasferiment. Dak li qed jikkontendi d-Direttur Ġenerali (Taxxi Interni) huwa li l-prezz dikjarat fl-att ta' trasferiment, ossia l-prezz ta' €116,468, ma jirriflettix il-valur reali kif intiz fil-Liġi tal-garages, bl-arja tagħhom inkluża, akkwistati mill-imsemmija soċjetà.

Fir-rigward il-Liġi hija ferm ċara u tipprovdi li: *għandha tithallas fuq kull dokument u fuq kull sentenza, digriet jew ordni ta' kull qorti jew awtorità oħra legittima, li bihom haġa immobbli jew xi dritt reali fuq xi immobbli jiġi trasferit lil xi persuna u fuq kull dikjarazzjoni magħmula skond l-artikolu 33, għar-rigward ta' persuni li minnhom joriġina t-trasferiment causa mortis li mietu fi jew wara it-23 ta' Novembru 1999, taxxa ta' ħames euro (5) għal kull mitt euro (100) jew parti minnha **ta' l-ammont jew tal-valur ta' dak li jingħata bil-ħlas tal-ħaġa trasferita***

¹³ Affidavit ta' Emanuel sive Noel Formosa, fol. 34 tal-proċess.

jew tal-valur ta' dik il-ħaġa, liema jkun l-akbar¹⁴ - Artikolu 32(1) tal-Kap.364 tal-Liġijiet ta' Malta.

Minn dan il-provvediment joħroġ ċar li t-taxxa fuq trasferimenti u dokumenti tithallas jew fuq il-prezz dikjarat fl-atti ta' trasferiment jew inkella fuq il-valur ta' dik il-ħaġa li qed tinbiegħ, ***skond liema jkun l-ogħla***. A tenur tar-Regolament 3 tar-Regoli dwar it-Taxxa fuq Dokumenti u Trasferimenti, Legislazzjoni Sussidjarja 364.06, kif applikabbli fiż-żmien pertinenti għal dawn il-proċeduri, ossia l-2011, *il-valur ta' kull proprjetà soġġetta għat-taxxa skond dan l-Att, mgħoddija bit-trasferiment inter vivos jew causa mortis, għandu jkun il-valur ta' dik il-proprjetà fid-data tat-trasferiment inter vivos imsemmi jew fid-data tal-mewt tal-persuna li minnha jkun oriġina t-trasferiment causa mortis, skond il-każ (hawnhekk iżjed 'l quddiem imsejja d-data rilevanti) u dak il-valur għandu jiġi stabbilit skond dawn id-disposizzjonijiet* - Regolament 3(1). ***Il-valur tal-proprjetà assoluta ta' kull proprjetà fid-data rilevanti għandu jkun il-prezz medju li dik il-proprjetà kienet iġġib li kellha tinbiegħ fuq is-suq liberu f'dik id-data, wara li jitqiesu ċ-ċirkostanzi kollha li jolqtu dik il-proprjetà***¹⁵ - Regolament 3(2). Huwa fuq dawn il-provvedimenti tal-Liġi li d-Direttur Ġenerali (Taxxi Interni) jibbaża l-pretensjonijiet tiegħu fil-konfront tas-soċjetà Rikorrenti.

Lanqas il-fatt li giet imposta taxxa addizzjonali/penali fuq is-soċjetà Rikorrenti ma jfisser li d-Direttur Ġenerali (Taxxi Interni) qed jallega jew addirittura jafferma li l-prezz dikjarat fl-att ta' trasferiment ma huwiex il-prezz effettivament imħallas u dana billi a tenur ta' l-Artikolu 10 tal-Kap.364 tal-Liġijiet ta' Malta t-taxxa addizzjonali/penali fil-konfront tal-kompratur tiskatta meta ***l-valur stmat mill-Kummissarju kif imsemmi qabel ikun jeċċedi l-valur espress jew dikjarat fid-dokument b'iktar minn ħmistax fil-mija tal-valur stmat mill-Kummissarju***¹⁶. Anke l-Artikolu 52(4) tal-Kap.364 tal-Liġijiet ta' Malta jipprovdi li t-taxxa addizzjonali tiskatta meta *l-Kummissarju jkun stabilixxa li l-valur ta' l-immobbli kif dikjarat fl-att ta' trasferiment jew f'dikjarazzjoni causa mortis ikun inqas minn ħamsa u tmenin fil-mija tal-valur reali jew ta' dak li jkollu jingħata bi ħlas kif stabbilit fis-subartikolu (1) jew meta fil-fehma tal-Kummissarju l-kuntratt ta' trasferiment jew l-att ta' dikjarazzjoni magħmulin skond l-artikolu 33 ma jkunux jirrifletti il-kondizzjonijiet veri tat-trasferiment*¹⁷.

Iċċarata l-baži tal-pretensjonijiet tad-Direttur Ġenerali (Taxxi Interni) fil-konfront tas-soċjetà Rikorrenti, it-Tribunal josserva li in kwantu rigwarda l-valur reali tal-proprjetà akkwistata mis-soċjetà Rikorrenti ossia, ai termini tal-Liġi, il-prezz medju li dik il-proprjetà kienet iġġib li kellha tinbiegħ fuq is-suq liberu fid-data tat-trasferiment, l-istess soċjetà, tramite x-xhieda ta' Emanuel sive Noel Formosa, kjarament tikkontendi li minħabba *s-superficial area* mhux tant kbira tal-garages, liema *superficial area* tkompli tonqos f'eventwali żvilupp in kwantu il-garages huma mibnija oltre l-linja tat-triq u kull żvilupp ikun irid isegwi dik il-linja tat-triq, u minħabba l-fatt li t-triq fejn tinsab il-proprjetà tidjieg, il-valur dikjarat fl-att ta'

¹⁴ Enfasi tat-Tribunal.

¹⁵ Enfasi tat-Tribunal.

¹⁶ Enfasi tat-Tribunal.

¹⁷ Enfasi u sottolinear tat-Tribunal.

trasferiment effettivament jirrispekkja l-valur reali hekk intiż fil-Ligi ta' dik l-istess proprjetà fiż-żmien tat-trasferiment.

Mix-xhieda tal-Perit Reuben Sciortino però jirrizulta b'mod ċar li dawn il-fatturi kollha ttieħdu in konsiderazzjoni minnu għall-fini li jasal għall-istima tiegħu ta' €210,000 bħala l-valur reali tal-proprjetà akkwistata mis-soċjetà Rikorrenti. In effetti kkonfrontat b'dawn il-fatti l-Perit Sciortino ddikjara: *iva minn fuq Triq it-Tin jidher li hawnhekk hawn parti li ilha mibnija sproġuta 'l barra mit-triq. Mela l-proprjetà ta' terza persuna li hija faċċata tal-proprjetà ta' l-Avukat jew tal-klijenti tiegħu li qed tisporgi iktar mill-alignment tat-triq. Fil-każ ta' dan iva hemm parti minnha li qed tisporgi fuq Triq it-Tin, hija ħafna inqas iva fil-fatt qed tidher fuq din ir-registration plan, hija ħafna inqas però xorta qiegħda hemmhekk. Però ma naqbilx ma' l-Avukat li ngħidu li għandha faċċata waħda. Il-proprjetà, is-site, għax jiena stmajtha bħala site, mhux bħala garaxxijiet, il-proprjetà għandha 2 faċċati, waħda fuq Triq it-Tin u l-oħra fuq Trejjet il-Pont. Mistoqsi inti x'ħin għamilt il-valuation tiegħek, dak li issa qed taċċetta u tikkonferma li fil-fatt dawn il-garaxxijiet mibnijin 'l barra mil-linja tat-triq, kont diġà tafu, iva jew le? il-Perit Sciortino wieġeb iva u ħadnihom into consideration. Mistoqsi jispjega kif hadhom in konsiderazzjoni l-Perit wieġeb il-fatt li hija kantuniera, meta inti qed tibni blokka bħal din m'għandekx bżonn back yard għax m'għandekx fond ta' iktar minn 12-il metru, ta' 40 pied. Għaldaqstant, il-fatt li inti qed titlef minn quddiem xorta qed tiggwadanjah wara.*

Rinfaccjata b'din il-posizzjoni tal-Perit Sciortino, minnha prodott bħala xhud, is-soċjetà Rikorrenti ppruvat tibni argument a bażi tal-fatt li kemm-il darba l-garages in kwistjoni kellhom jiġu stmati individwalment, l-istima ta' kull wieħed minnhom individwalment kienet tkun ferm inqas mill-istima mogħtija mill-Perit Sciortino. In effetti l-imsemmi Perit gie mistoqsi: *jiġifieri naqblu illi kieku inti dawn qed jiġu stmati individwalment, l-istima kienet tkun sostanzjalment inqas? Dawn prezentawhomlok bħala 2 kuntratti separati għax fil-fatt hekk huma. Huwa irrisponda: inti għandek tnejn, waħda minnhom li tmiss maż-żewġ toroq u l-oħra li tmiss ma' waħda. Dik il-waħda li tmiss ma' triq waħda, il-valur tagħha ma jinbidilx. Dik li tmiss maż-żewġ toroq, iva l-valur tagħha jinżel minħabba dawk is-7 piedi li qed nitkellmu, però ma jinżilx b'tali mod li ha jkun hemm xi differenza fil-prezz daqshekk sostanzjali. Mistoqsi ulterjorment però tikkonferma li kieku kellhom jiġu mixtrija individwalment u żviluppatti individwalment, il-komun ħa jiekol mit-tnejn mhux hekk? Jiġifieri d-developable area ħa tonqos sostanzjalment? il-Perit Sciortino wieġeb għal dik ir-raġuni qed ngħidlek. Tal-kantuniera iva l-prezz ħa jinżel, dik li tmiss ma' triq waħda, il-prezz ħa jibqa l-istess. Il-Perti Sciortino ddikjara wkoll li l-area ta' l-arja ta' wieħed mill-garages, ossia dak li għandu kejl ta' 48m², ossia l-arja tal-garage bin-numru 24¹⁸, tonqos b'madwar 10m² u b'hekk jien għandi żewġ proprjetajiet A u B, it-triq qiegħda hawn, dan mhux se jiġi affettwat minn dawk is-7 piedi, għalhekk qed ngħidlek dan bl-ebda mod il-prezz tiegħu mhux se jitbiddel. Mistoqsi w allura l-ieħor il-48 se jinżel għal 38 għax ha jittiekel kollu minnu? il-Perit wieġeb fuq dan naqbel miegħek, iva l-valur tiegħu jista' jinżel. Rinfaccjat bl-affermazzjoni issa allura qed tgħidilna li l-48, jiena qed nifhem x'qed tgħid, jiġifieri dawn mhux jinqasmu 5 fuq wieħed u 5 fuq l-ieħor. Dak li huwa 48 se*

¹⁸ Fol. 14 tal-proċess.

jinzel 38. X'hin tnaqqaslu l-komun lanqas 1 bedroom ma joħroġ, il-Perit Sciortino rrimarka jiena stmajthom it-tnejn flimkien għax dak hu l-inkarigu tiegħi. Qed tgħidli split them now. Mistoqsi ulterjorment jonqsu minn fejn jonqsu naqblu illi wieħed minnhom ma jġix żviluppabbli għax jekk jonqos mill-51 inżilna 41 in fine square metre, ma joħroġx il-komun u jekk minn 48 jinzel 38 f'2 sqaure metre naħseb irid ikun xi komun għan-nemel. Ma joħroġx il-komun lanqas, il-Perit wieġeb xorta ma naqbilx miegħek u ngħidlek għalfejn għax jiena jekk hemm bżonn nista' nagħmilha 1 bedroom across 2 floors. ... fis-sens li nagħmel living isfel u l-bedroom fuq u niggwadanja jekk għandu 30 niggwadanja 30 u 30. Għall-mistoqsija jġifieri arja tiġi waħda imbagħad mhux ta' tnejn il-Perit wieġeb yes, then the price goes down imma mhux ma jġix żviluppata xejn. Il-prezz jitbiddel mija fil-mija.

Għalkemm din ix-xhieda tal-Perit Sciortino, speċjalment lejn l-aħħar ta' l-eżami tiegħu, tista' tidher li tagħti raġun lis-soċjetà Rikorrenti li l-Likwidazzjoni ta' Taxxa mahruġa fil-konfront tagħha mid-Direttur Ġenerali (Taxxi Interni) hija eċċessiva, in verità dan ma huwiex hekk. Ir-raġuni għal dan hi li r-risposti tal-Perit Sciortino lejn l-aħħar tax-xhieda tiegħu in eżami huma bbażati fuq il-premessa **għal kollox żbaljata**, li kienet il-*filo conduttore* tal-mistoqsijiet li sarulu, illi s-soċjetà Rikorrenti akkwistat iż-żewġ garages individwalment b'żewġ kuntratti separati u b'hekk kellhom jiġu stmati individwalment u mhux bħala proprjetà, nonche arja shiħa.

Fir-rigward is-soċjetà Rikorrenti appuntu għamlet is-segwentni osservazzjoni waqt l-eżami tal-Perit Sciortino: *jġifieri naqblu illi kieku inti dawn qed jiġu stmati individwalment, l-istima kienet tkun sostanzjalment inqas? Dawn prezentawhomlok bħala 2 kuntratti separati għax fil-fatt hekk huma*¹⁹, iżda min-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, ossia in-Notice li biha t-trasferiment ta' proprjetà jingieb a konjizzjoni tad-Dipartiment tat-Taxxi Interni da parte tan-Nutar li jkun ippubblika l-att ta' trasferiment, esebita a fol. 9 sa' 12 tal-proċess, jirriżulta b'mod ċar li l-akkwist tal-garages bl-arja tagħhom kien wieħed uniku u mhux tnejn separati.

Dan ifisser għalhekk li l-Perit Sciortino kellu, kif fil-fatt għamel, jagħti stima tal-valur reali ai termini tal-Liġi ta' żewġ garages flimkien bl-arja tagħhom bħala entità unika, li hija appuntu l-istima li huwa ta' ta' €210,000. Il-fatt li dawn kienu intizi bħala entità unika joħroġ ċar mill-affidavit ta' Emanuel sive Noel Formosa fejn appuntu jgħid *dawn iż-żewġ garaxxijiet xtrajthom bil-ħsieb li niżviluppa l-arja tagħhom...*, żvilupp dan li fil-fehma tat-Tribunal ma setgħax ikun intiz mod ieħor għajr li jkun żvilupp uniku mifruq fuq l-arja taż-żewġ garages flimkien.

Fid-dawl ta' dan kollu għalhekk it-Tribunal iqis li l-istima tal-Perit Reuben Sciortino ta' €210,000 għall-proprjetà akkwistata mis-soċjetà Rikorrenti in forza tal-kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Robert John Muscat datat 30 ta' Novembru 2011, liema stima hija bbażata fuq il-konsiderazzjonijiet li *s-site hija kantuniera, il-pjan lokali jindika dik is-site bħala 3 sulari, meta tgħodd l-area taż-żewġ garaxxijiet flimkien jaslu għal 100 metru kwadru pressopoco u għaldaqstant qed inħarsu lejn 3 bedroomed apartment per air space. Bi 3 sulari għandek 3 sulari, semi-basement u penthouse*

¹⁹ Enfasi tat-Tribunal, fol. 50 tal-proċess.

u hemmhekk jiena ħadthom bil-Maltin ħadthom għal 18,000 kull airspace, kif ukoll fuq il-fatt li l-garages huma mibnija 'l barra mill-linja tat-triq bil-konsegwenza li l-iżvilupp ikollu jimxi mal-linja tat-triq, effettivament tirrifletti l-valur reali ai termini tal-Liġi ta' dik il-proprjetà fiż-żmien tat-trasferiment. Minn dan isegwi għalhekk li d-deċiżjoni ta' rifjut ta' oġġezzjoni tad-Direttur Ġenerali (Taxxi Interni) datata 20 ta' Marzu 2013 ma hijiex żbaljata u l-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV 122372 maħruġa fil-konfront tas-soċjetà Rikorrenti ma hijiex eċċessiva.

Għal dawn ir-raġunijiet it-Tribunal jaqta' u jiddeciedi billi filwaqt li jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri ta' l-ewwel eċċezzjoni sollevata mid-Direttur Ġenerali (Taxxi Interni), jilqa' l-eċċezzjoni fil-mertu sollevata minnu u konsegwentement jiċhad l-appell tas-soċjetà Rikorrenti mid-deċiżjoni ta' rifjut ta' oġġezzjoni tad-Direttur Ġenerali (Taxxi Interni) datata 20 ta' Marzu 2013 u per konsegwenza mill-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV 122372, u minflok jikkonferma l-istess imsemmija deċiżjoni ta' rifjut ta' oġġezzjoni u Likwidazzjoni ta' Taxxa.

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

MAGISTRAT

DEPUTAT REĠISTRATUR

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

Rik. Nru. 96/13VG

Lonoris Limited

Vs

Direttur Ġenerali (Dipartiment tat-Taxxi Interni)

It-Tribunal,

Ra l-eċċezzjoni preliminari sollevata mid-Direttur Ġenerali (Taxxi Interni) fir-Risposta tiegħu għall-appell tas-soċjetà Rikorrenti;

In forza ta' l-Artikolu 175(1) tal-Kap.12 tal-Liġijiet ta' Malta jordna korrezzjoni fl-okkju ta' dawn il-proċeduri, kemm fir-Rikors promotur kif ukoll kull fejn meħtieġ fl-atti, billi l-intimat Direttur Ġenerali (Dipartiment tat-Taxxi Interni) jiġi indikat bħala Direttur Ġenerali (Taxxi Interni).

Mogħti lllum 27 ta' Mejju 2019

MAĠISTRAT