MALTA

Fit-Tribunal ta' Reviżjoni Amministrattiva
Maġistrat
Dr. Gabriella Vella B.A., LL.D.

Rikors Nru. 184/11VG

Caroline Balzan

Vs

Kummissarju tat-Taxxi

Illum 13 ta' Frar 2020

It-Tribunal,

Ra r-Rikors ippreżentat minn Caroline Balzan fit-2 ta' Awwissu 2011 permezz ta' liema titlob li t-Tribunal jannulla l-Likwidazzjoni ta' Taxxa magħmula mill-Kummissarju tat-Taxxi Interni skond id-deċiżjoni tiegħu tat-3 ta' Ġunju 2011, referenza Nru. IV2008/05173 u IR(S) 2008/4824, rigwardanti t-trasferiment ta' l-24 ta' April 2008 fl-atti tan-Nutar Anthony Grech Trapani b'konċessjoni enfitewtika temporanja għal ħamsin sena ta' biċċa art f'Tal-Kajjarun, Swieqi, stante li dik il-Likwidazzjoni ma għandhiex tissussisti fil-konfront tagħha peress illi hija abusiva, illegali w inġusta u mhux skond is-suq u l-*assessment* magħmul mill-Kummissarju tat-Taxxi Interni għandu jiġi revokat fl-interess tal-ġustizzja u ta' l-ekwità, del resto a tenur tal-Liġi;

Ra r-Risposta tal-Kummissarju tat-Taxxi Interni permezz ta' liema jopponi għall-appell tar-Rikorrenti u jitlob li jiġi miċħud, bl-ispejjeż kontra tagħha, stante li d-deċiżjoni meħuda minnu u l-Likwidazzjoni magħmula minnu huma ġusti u saru skond il-Liġi;

Ra d-dokumenti markati Dok. "CB1" sa' Dok. "CB86" esebiti mir-Rikorrenti permezz ta' Nota ppreżentata fit-28 ta' Settembru 2011 a fol. 25 sa' 120 tal-proċess;

Sema' x-xhieda ta' Chris Balzan[1] u ta' Charles Cassar[2] mogħtija waqt is-seduta tal-15 ta' Novembru 2011 u ra d-dokument esebit minn Chris Balzan markat Dok. "CB1" a fol. 123 tal-proċess, sema' x-xhieda ta' Ivan Portelli, rappreżentant tal-Kummissarju tat-Taxxi Interni, mogħtija waqt is-seduti tat-28 ta' Mejju 2012[3] u tas-26 ta' Novembru 2012[4], ra d-dokument markat Dok. "DGT1" esebit mill-Kummissarju tat-Taxxi permezz ta' Nota ppreżentata fil-11 ta' Settembru 2012 a fol. 139 sa' 143 tal-proċess, sema' x-xhieda tal-Perit Anthony Galea mogħtija waqt is-seduta tas-26 ta' Novembru 2012[5], ra l-kuntratt ta' konċessjoni enfitewtika

[1] Fol. 124 tal-proċess.
[2] Fol. 125 tal-proċess.
[3] Fol. 130 sa' 135 tal-proċess.
[4] Fol. 152 sa' 154 tal-proċess.
[5] Fol. 147 sa' 151 tal-proċess.

temporaneja fl-atti tan-Nutar Anthony Grech Trapani datat 24 ta' April 2008 a fol. 157 sa' 161 tal-proċess;

Ra li waqt is-seduta tal-15 ta' Novembru 2011 id-difensur tal-Kummissarju tat-Taxxi Interni ddikjarat li l-istess Kummissarju mhux qed jinsisti li jitressaq bħala xhud il-Perit David Vassallo għall-konferma tad-dokument Dok. "CB1" esebit minn Chris Balzan a fol. 123 tal-proċess;

Ra li b'Digriet mogħti fit-8 ta' Marzu 2012[6] it-Tribunal ordna li ssir korrezzjoni fir-Rikors promotur u kull fejn meħtieġ fl-atti fis-sens illi "Il-Kummissarju tat-Taxxi Interni" jiġi indikat bħala "Il-Kummissarju tat-Taxxi";

Ra r-Relazzjoni ta' l-Assistent tat-Tribunal il-Perit Elena Borg Costanzi a fol. 164 sa' 166 tal-proċess u ra l-mistoqsijiet in esekussjoni magħmula mill-partijiet kontendenti lill-Assistent tat-Tribunal il-Perit Elena Borg Costanzi u ra r-risposti ta' l-imsemmija Perit għal tali mistoqsijiet[7];

Ra li b'Digriet mogħti fit-22 ta' Jannar 2015[8] it-Tribunal issosspenda l-prolazzjoni tas-sentenza sabiex l-Assistent tat-Tribunal il-Perit Elena Borg Costanzi tħejji rapport li fih tiddetermina ċ-ċens annwu u temporaneju tal-proprjetà mertu tal-proċeduri;

Ra r-Relazzjoni ulterjuri ta' l-Assistent tat-Tribunal il-Perit Elena Borg Costanzi a fol. 182 u 183 tal-proċess;

Ra li waqt is-seduta tad-9 ta' Marzu 2015[9] id-difensur tar-Rikorrenti ddikjara li f'dan l-istadju t-tieni stima ta' l-Assistent tat-Tribunal il-Perit Elena Borg Costanzi hija *ultra vires* stante li ġjaladarba l-ewwel stima kienet żbaljata u ġiet hekk dikjarata mill-atti, din ma tistax tiġi varjata stante li l-istima magħmula mid-Dipartiment ġia ma tikkumbaċjax ma' l-istima tal-Perit tat-Tribunal u għalhekk it-talbiet tal-Kummissarju tat-Taxxi ma jistgħux jiġu milqugħa abbażi ta' l-ewwel stima u lanqas tat-tieni stima. Ra r-Risposta tal-Kummissarju tat-Taxxi għal dawn is-sottomissjonijiet tar-Rikorrenti[10];

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 Anthony Grech Trapani datat 24 ta' April 2008[11], is-soċjetà Champalin Company Limited ikkonċediet lir-Rikorrenti b'titolu ta' enfitewsi temporaneja għall-perijodu ta' 50 sena dekoribbli mid-data ta' l-att *sit fabbrikabbli ta' forma triangolari b'faċċata fuq Triq il-Majjistral ġa triq ġdida proġettata bla isem fiż-żona tal-Madliena, limiti tas-Swieqi, ġa l-limiti tal-Għargħur, formanti parti din il-plot mill-għalqa "Tal-Kajjarun", kontrada "Ta' Stronka", fiż-żona l-Madliena, limiti tas-Swieqi, ġa fil-limiti tal-Għargħur, tal-kejl superfiċjali din il-plot ta' ċirka disa mija erba' u erbgħin punt żero tmienja metri kwadri (944.08m²) ġa mitejn u ħmistax qasab kwadri (215q²), mill-liema kejl il-parti kostruwibbli għandha kejl superfiċjali ta' ċirka sitt mija disa' u*

[6] Fol. 127 tal-proċess.
[7] Fol. 168 sa' 172 tal-proċess.
[8] Fol. 179 tal-proċess.
[9] Fol. 180 u 181 tal-proċess.
[10] Fol. 186 u 187 tal-proċess.
[11] Fol. 157 sa' 161 tal-proċess.

erbgħin punt tmienja tmienja metri kwadri (649.88m²) ġa mija tmienja u erbgħin qasba kwadra (148q²) filwaqt li l-arja rimanenti hija destinata għat-triq u l-front garden, verso ċ-ċens annwu u temporaneju ta' €2,330.

Mill-provi prodotti jirriżulta li meta din il-konċessjoni ġiet komunikata lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni, il-Kummissarju inkariga lill-Perit Anthony Galea sabiex jagħtih stima tal-valur reali tal-proprjetà fiż-żmien tat-trasferiment. L-istima mogħtija mill-Perit Anthony Galea kienet waħda *best of judgement* għall-valur ta' €690,000[12]. A bażi ta' tali stima l-Kummissarju tat-Taxxi Interni ħareġ Likwidazzjoni ta' Taxxa fil-konfront tar-Rikorrenti permezz ta' liema talabha tħallas it-taxxa dovuta fuq il-valur addizzjonali taxxabbli relattiv għaċ-ċens annwu u temporaneju determinat ta' €34,500 flimkien mat-taxxa addizzjonali. Ir-Rikorrenti oġġezzjonat għal din il-Likwidazzjoni ta' Taxxa in bażi għall-oġġezzjoni li l-valur taċ-ċens annwu u temporaneju dikjarat fl-att ta' konċessjoni enfitewtika jirrifletti l-valur reali taċ-ċens annwu u temporaneju għall-proprjetà hekk konċessa lilha fiż-żmien tat-trasferiment, ossia fl-24 ta' April 2008[13]. Wara l-oġġezzjoni tar-Rikorrenti l-Perit Galea aċċeda fil-proprjetà in kwistjoni u ta valur ta' €490,000 bħala l-valur reali ta' l-imsemmija proprjetà fiż-żmien tat-trasferiment. A bażi ta' tali stima l-Kummissarju tat-Taxxi Interni għadda għas-segwenti deċiżjoni: *at objection stage, reference was again made to the departmental engineer who, after taking into consideration objection of transferee, revised his original valuation to €24,500. Therefore the Commissioner directs that the claim is to be revised on the basis of the difference in values between the latter value and the price declared. On the other hand, transferee 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 €19,260. However, following the revision as directed in the preceding minute, the Commissioner directs that the amount of additional duty should be proportionally reduced to €13,260. Otherwise the Commissioner sees no valid reason to remit or reduce further the additional duty incurred. Wherefore, the Commissioner, does not see any valid reason to cancel the assessment in question as desired by 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 Caroline Balzan in respect of the aforesaid transfer to be €13,260 and €13,260 respectively, for a total amount payable of €26,250*[14].

In segwitu għal tali deċiżjoni l-Kummissarju tat-Taxxi Interni ħareġ Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV118708 datata 12 ta' Lulju 2011[15] fil-konfront tar-Rikorrenti permezz ta' liema talabha tħallas is-somma ta' €13,260 bħala taxxa fuq il-valur addizzjonali taxxabbli ta' €265,200, flimkien mat-taxxa addizzjonali fl-ammont ta' €13,260. Ir-Rikorrenti ħassitha aggravata bid-deċiżjoni tal-Kummissarju tat-Taxxi Interni datata 3 ta' Ġunju 2011 u bil-ħruġ ta' din il-Likwidazzjoni ta' Taxxa fil-konfront tagħha w interponiet appell minnhom għal quddiem dan it-Tribunal. Hija titlob li l-imsemmija deċiżjoni u konsegwenti Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV118708 jiġu annullati u revokati stante li huma abbusivi, illegali w inġusti u mhux skond is-suq.

---

[12] Vide xhieda mogħtija mill-Perit Anthony Galea waqt is-seduta tas-26 ta' Novembru 2012, fol. 147 sa' 154 tal-proċess.
[13] Vide pg. 1 tad-deċiżjoni ta' rifjut ta' oġġezzjoni a fol. 141 tal-proċess.
[14] Deċiżjoni datata 3 ta' Ġunju 2011, fol. 142 u 143 tal-proċess.
[15] Fol. 140 u 141 tal-proċess.

Ir-Rikorrenti tibbaża l-appell tagħha mid-deċiżjoni tal-Kummissarju tat-Taxxi Interni datata 3 ta' Ġunju 2011 u mill-konsegwenti Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV118708 fuq is-segwenti aggravji:

- *Illi l-proprjetà in kwistjoni li ġiet trasferita bil-kuntratt ta' l-24 ta' April 2008, fl-atti tan-Nutar Anthony Grech Trapani, m'hijiex kuntratt ta' bejgħ imma kuntratt ta' enfitewsi temporanja għal perijodu ta' 50 sena;*
- *Illi d-direttarju temporaneju baqa' l-persuna li trasferit l-art lill-mittenti ossia Champalin Company Limited;*
- *Illi l-proprjetà libera u franka qatt ma tista' ssir proprjetà tal-mittenti imma il-mittenti għandha l-obbligu biex tagħmel benefikati fuq l-istess art a benefiċċju tal-padrun dirett, liema benefikati jintilfu favur l-istess padrun dirett;*
- *Illi l-intimata in effetti kellha tagħmel benefikati fuq l-istess art ta' €116,468.67 meta effettivament hija għamlet benefikati skond riċevuti ta' ċirka €500,000;*
- *Illi terz ta' l-art biss hija żviluppabbli kif jirriżulta mill-permess tal-MEPA, li fuqha tista' tibni semi-detached;*
- *Illi dawn il-benefikati saru a benefiċċju ta' Champalin Company Limited għax hija qatt ma tista' ssir proprjetarja ta' l-istess art u/jew benefikati mibnija fuq l-istess art stante illi skond il-Liġi, l-iktar dritt li talvolta jista' jkollha jekk jissussistu illi l-kundizzjonijiet stabbiliti fil-Liġi huwa ta' inkwilinat però dan huwa wkoll vjetat minħabba d-disposizzjonijiet ta' l-Artikolu 16 tal-Kap.158 tal-Liġijiet ta' Malta li jistipula illi d-disposizzjoni ta' l-Artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta m'għandhomx japplikaw għal kuntratt ta' enfitewsi temporanja li jsir fl-1 ta' Ġunju 1995 jew wara dik id-data;*
- *Illi għalhekk ma tistax lanqas tgawdi minn titolu ta' inkwilinat u għalhekk il-proprjetà in kwistjoni tirriverti totalment f'idejn is-soċjetà Champalin Company Limited;*
- *Illi hawnhekk dan it-Tribunal għandu jappprezza dak riportat fil-kawżi quddiem il-Qrati nostrani u cioè fil-kawża fl-ismijiet Galea Testaferrata et v. Prim' Ministru deċiża fit-3 ta' Ottubru 2000 (Rikors 348/91), fejn għalkemm din il-kawża kienet tittratta fuq ċens perpetwu, dik is-sentenza kif diversament preseduta sabet favur ir-rikorrenti u kkonkludiet li l-liġi kienet waħda anti-kostituzzjonali u dan billi dak stipulat mill-Kap. 158 jammonta għal teħid forzuz tal-proprjetà tal-padrun dirett għal liema teħid ma hemmx maħsub kumpens ġust u xieraq; ...*
- *Illi wieħed forsi jasal sabiex jifhem li l-indħil fil-proprjetà tal-privat jista' jkun raġonevolment ġustifikat meta dan ikun għal skop pubbliku, iżda huwa illoġiku w inaċċettabbli li wieħed jasal sabiex jippretendi li enfitewta li b'ebda mod ma għandha bżonn protezzjoni ta' servizzi soċjali arbitrarjament titħalla tieħu l-proprjetà ta' terzi bl-iskuża ta' liġi li l-għan tagħha se mai kien li jipproteġi lil min għandu bżonn. Anke kieku wieħed kellu jaċċetta li l-ligi fiha infisha hija raġonevolment ġustifikata bi skop pubbliku li jiġu protetti enfitewti li qegħdin fil-bżonn, però l-esponenti ma jistgħux ma jagħmlux riferenza għall-każijiet ġia deċiżi mill-Qorti Ewropea fir-rigward ta' indħil fil-proprjetà tal-privat mill-Istat Malti bħal każijiet ta' Ghigo v. Malta, ta' Amato Gauci v. Malta. L-esponenti jinnutaw illi dik il-Qorti stess indikat li l-Istat ma jistax jippretendi li l-privat ikun karitattuz ma' individwi oħra billi jċedi l-proprjetà tiegħu lil terzi, iżda l-obbligu ta' akkomodazzjoni soċjali huwa fuq l-Istat u mhux fuq il-privat. Wieħed forsi jasal biex jifhem li familja fil-bżonn għandha tiġi mejjuna, mill-Istat (kif tippretendi l-Qorti Ewropea) u forsi anke mill-individwu privat bħala membru f'soċjetà, iżda l-esponenti f'dan il-każ qegħdin jiġu pretiżi li jċedu l-proprjetà tagħhom lil persuni li b'ebda mod ma għandhom bżonn xi karità jew protezzjoni; ...*
- *Illi għalhekk huwa stabbilit fil-Liġi illi anki kieku l-mittenti kellha xi dritt biex tirriverti l-konċessjoni enfitewtika temporanja f'waħda perpetwa, ħaġa li m'għandhiex, dawn l-artikoli tal-Liġi u senjatament l-artikoli 12(4), 12(5) u 12(6) tal-Kap. 158 jivvjolaw id-drittijiet fondamentali ta' l-atturi fejn l-atturi jagħmlu referenza u jiġbdu l-attenzjoni ta' din l-Onorabbli Qorti għal dak enunċjat fil-kawża deċiża 'res judicata' mogħtija mill-*

Onor. Imħallef Raymond C. Pace fl-ismijiet Paola sive Pawlina Vassallo v. Maria Dalli, mogħtija mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili nhar it-30 ta' Ottubru 2008 (Ċitaz. 938/2007)...;

- *Illi fiċ-ċirkostanzi ġialadarba dan mhux bejgħ imma konċessjoni enfitewtika temporanja, bil-limitazzjonijiet kollha fuq imsemmija, il-Kummissarju tat-Taxxi Interni ma kellux raġuni biex jivvaluta l-art bil-prezz li huwa ivvalutaha, stante illi fiċ-ċirkostanzi l-intimata kienet obbligata li tagħmel benefikati fuq l-art li wara li għalaq il-perijodu ta' ħamsin sena, dawn kienu ser jiġu gawduti minn Champalin Company Limited u mhux minnha;*
- *Illi għalhekk wara l-perijodu ta' ħamsin sena, hija bla dubbju kien ħa jkollha telf u mhux apprezzament fil-proprjetà tagħha u fl-assi patrimonjali tagħha;*
- *Illi għalhekk id-deċiżjoni tal-Kummissarju tat-Taxxi Interni għandha tiġi revokata stante illi hija qed titħallas b'ċens annwu u temporanju tas-suq, konsidrat ukoll il-benefikati li hija per forza kellha tagħmel fuq l-art in kwistjoni biex tgawdi l-art li hija akkwistat mingħand is-soċjetà mittenti huma ta' valur sostanzjali li jnaqqsu mill-valur intrinsiku taċ-ċens li talvolta jista' jiġi imponut fuq l-art;*
- *Min hi dik il-persuna ta' moħħha san li ser tieħu biċċa art b'ċens ta' €34,500 fis-sena meta hija tkun nefqet biex tibni din l-istess art €500,000 wara liema perijodu l-benefikati kollha jispiċċaw f'idejn Champalin Limited? Huwa bla dubju garantit li ma ssib l-ebda persuna ta' moħħha san li tagħmel dan it-tip ta' negozju, kif jippretendi l-Kummissarju tat-Taxxi Interni;*
- *Illi mid-dritt Ruman l-istitut ta' l-enfitewsi ġie stabbilit biex preċiżament wieħed iħallas canone raġonevoli biex il-persuna li tkun ħadet dik l-art jiżviluppa u jgawdiha għal perijodu miftiehem, wara liema perijodu terġa taqa' f'idejn id-direttarju;*
- *Illi b'dak li qed jipprova jeżiġi l-Kummissarju tat-Taxxi Interni, huwa li qed jikkonsidra din l-art qisha ġiet mogħtija b'ċens perpetwu lir-Rikorrenti meta effettivament din ġiet mogħtija b'ċens temporanju għal perijodu ta' ħamsin sena biss, liema perijodu ma jistax jiġġedded u li tiegħu r-rikorrenti lanqas tista' tgawdi l-istess proprjetà taħt titolu ta' inkwilinat;*
- *Illi għalhekk il-mittenti tħossha aggravata bil-likwidazzjoni tal-Kummissarju tat-Taxxi Interni u għalhekk ma għandhiex tħallas l-ammont ta' taxxa u penali kif stabbilit mill-istess Kummissarju li għandu l-assessment tiegħu jiġi revokat u dak li hemm imniżżel fil-kuntratt ta' trasferiment ta' l-24 ta' April 2008, fl-atti tan-Nutar Dr. Anthony Grech Trapani, huwa ġust u reali, meħud kont il-fatt illi l-proprjetà in kwistjoni tirriverti lura f'idejn is-soċjetà venditriċi u l-benefikati li hija trid tagħmel fuq l-istess art*[16].

Il-Kummissarju tat-Taxxi Interni, illum Kummissarju tat-Taxxi, jopponi għall-appell tar-Rikorrenti mid-deċiżjoni tiegħu datata 3 ta' Ġunju 2011 u mill-konsegwenti Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV118708 u jitlob li l-istess jiġi miċħud stante li d-deċiżjoni meħuda minnu u l-Likwidazzjoni magħmula minnu huma ġusti u saru skond il-Liġi.

Minn eżami tal-provi prodotti jirriżulta li l-Kummissarju tat-Taxxi Interni iddetermina l-valur reali taċ-ċens annwu u temporaneju dovut għall-konċessjoni mertu ta' dawn il-proċeduri fiż-żmien tat-trasferiment, ossia l-valur ta' €24,500[17], a bażi tal-valur ta' €490,000 mogħti mill-Perit Anthony Galea[18]. Mix-xhieda tal-Perit Anthony Galea[19] però jirriżulta li l-valur ta' €490,000 mogħti minnu huwa għal proprjetà *freehold* peress illi mill-informazzjoni li kellu għall-fini ta' l-inkarigu mogħti lilu mill-Kummissarju tat-Taxxi Interni ma kienx jirriżulta li l-art mertu ta' dawn il-proċeduri kienet qed tiġi konċessa b'titolu ta'

[16] Rikors Promotur a fol. 1 sa' 8 tal-proċess.
[17] Vide para. 4 tad-deċiżjoni datata 3 ta' Ġunju 2011, fol. 142 tal-proċess.
[18] €490,000÷20 = €24,500.
[19] Xhieda mogħtija waqt is-seduta tas-26 ta' Novembru 2012, fol. 147 sa' 154 tal-proċess.

ċens temporaneju għall-perijodu ta' ħamsin sena dekoribbli mill-24 ta' April 2008. Mistoqsi mit-Tribunal *kemm-il darba kont tiġi infurmat biċ-ċens u fil-fatt ikkonferma li kien hemm tali ċens, il-prezz kien jonqos? il-Perit Galea bla eżitazzjoni ta' xejn wieġeb iva kien jonqos … Għal ħamsin sena la hu ftit u lanqas hu ħafna, jiġifieri jorħos imma mhux ser jorħos, kif ġia għedt qabel mhux ħa jorħos bin-nofs*[20].

Fid-dawl tal-fatt li l-istima tal-Kummissarju tat-Taxxi Interni, illum Kummissarju tat-Taxxi, taċ-ċens annwu u temporaneju dovut għall-konċessjoni in ezami, hija hekk ibbażata fuq stima ta' proprjetà *freehold* u mhux fuq stima ta' proprjetà konċessa b'titolu ta' enfitewsi temporaneja għall-perijodu ta' ħamsin sena dekoribbli mid-data tal-konċessjoni, ma jistax għajr li jirriżulta li dik l-istima determinata mill-Kummissarju u l-konsegwenti Likwidazzjoni ta' Taxxa minnu maħruġa fil-konfront tar-Rikorrenti huma eċċessivi. Konferma ta' l-eċċessività ta' l-istima tal-Kummissarju tat-Taxxi Interni u tal-konsegwenti Likwidazzjoni ta' Taxxa maħruġa minnu fil-konfront tar-Rikorrenti tirriżulta mir-Relazzjoni ta' l-Assistent tat-Tribunal il-Perit Elena Borg Costanzi a fol. 164 sa' 166 tal-proċess u mir-Relazzjoni ulterjuri tagħha a fol. 182 u 183 tal-proċess.

Fit-18 ta' April 2013 l-Assistent tat-Tribunal il-Perit Elena Borg Costanzi ippreżentat Relazzjoni fejn ikkonstatat u kkonkludiet is-segwenti: *it-Tribunal apponta l-esponenti biex tagħti l-valur tat-trasferiment b'enfitewsi temporanja għal perijodu ta' ħamsin sena għall-porzjoni ta' art il-Madliena, illi għandha kejl ta' madwar 944.08 metru kwadru u sar aċċess fid-19 ta' Diċembru 2012. Illi preżenti għall-aċċess kien hemm Caroline Balzan u Chris Balzan kif ukoll Charles Cassar għas-soċjetà Rikorrenti*[21]*. Ma kien preżenti ħadd għall-intimat. Illi l-kuntratt sar fl-24 ta' April 2008 u l-esponenti għandha tagħti valur reali tat-trasferiment għal dak il-perijodu. Illi l-fond jikkonsisti f'biċċa art fabbrikabbli bejn Triq Esprit Balzan u Triq il-Veduta ġo żona magħrufa bħala Triq il-Majjistral, Ta' Stronka, il-Madliena. Illi skond il-Pjan Lokali tal-MEPA wieħed jista' jibni semi-detached villa b'ċertu restrizzjonijiet bħalma ġew imposti u trattati fil-permess tal-fond stess b'referenza PA4434.07. Illum tletin fil-mija ta' l-arja hija mibnija. Dan huwa l-massimu illi jista' jinbena skond ir-regolamenti tal-MEPA. L-esponenti kkunsidrat il-provi u x-xhieda fil-proċess, ħadet in konsiderazzjoni d-daqs ta' l-art u l-forma triangolari tagħha, kif ukoll il-fatt illi l-art biss ingħatat b'konċessjoni enfitewtika temporaneja għal ħamsin sena, versu ċ-ċens annwu u temporanju ta' Ewro 2,330 fis-sena pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem bl-obbligu li s-soċjetà rikorrenti tagħmel benefikati ta' mhux inqas minn Ewro 116,468.67 u illi jinbena dar fuq l-istess fond fi żmien massimu ta' ħames snin mid-data tal-kuntratt. Illi fl-opinjoni ta' l-esponenti, il-valur ta' l-akkwist ta' l-art il-Madliena, illi ġie trasferit fl-2008 kif deskritt u bil-kondizzjonijiet kollha fil-kuntratt tan-Nutar Anthony Grech Trapani, huwa ta' mija u ħamsin elf Ewro (€150,000)*[22].

Huwa evidenti li f'din ir-Relazzjoni tagħha l-Perit Elena Borg Costanzi tat il-valur ta' l-utile dominju temporaneju ta' l-art in kwistjoni mentri fil-każ in eżami il-valur meħtieġ huwa dak taċ-ċens annwu u temporaneju stante li bl-att ta' l-24 ta' April 2008 fl-atti tan-Nutar Anthony Grech Trapani ma ġiex trasferit l-utile dominju temporaneju fuq il-proprjetà iżda ġiet ikkreata konċessjoni ta' enfitewsi temporaneja għal perijodu ta' ħamsin sena dekoribbli mid-data ta' l-att kostituttiv. Huwa evidenti għalhekk li r-Relazzjoni tal-Perit Borg Costanzi ma kenitx kompluta u kien jonqos il-pass ulterjuri li jiġi determinat il-valur taċ-ċens annwu u temporaneju, determinazzjoni li fuq direzzjoni tat-Tribunal saret fir-Relazzjoni ulterjuri tal-Perit Borg Costanzi fejn appuntu kkonstatat u kkonkludiet illi: *fl-opinjoni ta' l-esponenti,*

---

[20] Fol. 150 u 151 tal-proċess.
[21] Is-soċjetà Champalin Company Limited, soċjetà Rikorrenti fil-proċeduri fl-ismijiet "Champalin Company Limited v. Kummissarju tat-Taxxi" Rik. Nru. 185/11.
[22] Fol. 164 u 165 tal-proċess.

dan il-valur ta' ċens annwu huwa ta' 5% tal-valur ta' l-art, kif deskritt fir-rapport ta' l-esponenti datat 9 ta' Frar 2013 (€150,000) u huwa ta' Ewro 7,500[23].

It-Tribunal iħoss li hawn huwa opportun jiġi osservat li kuntrarjament għal dak pretiż mir-Rikorrenti waqt is-seduta tad-9 ta' Marzu 2015[24], l-ewwel Relazzjoni tal-Perit Borg Costanzi ma kenitx, u ma hijiex, żbaljata iżda, jiġi ribadit, ma kenitx kompluta u kien jonqos il-pass ulterjuri tad-determinazzjoni taċ-ċens annwu u temporaneju dovut għal dik il-konċessjoni. Konsegwentement għalhekk u kuntrarjament għal dak pretiż mir-Rikorrenti, ir-Relazzjoni ulterjuri tal-Perit Borg Costanzi ma hijiex *ultra vires* u fiha ma qed jiġu varjati ebda valuri iżda sempliċement ġie determinat il-valur taċ-ċens annwu u temporaneju a bażi tal-valur ta' l-utile dominju temporaneju. Fid-dawl ta' dan ukoll lanqas ma hija sostenibbli u ġustifikata l-kontestazzjoni tar-Rikorrenti li *gjaladarba l-ewwel stima kienet żbaljata u ġiet hekk dikjarata mill-atti, din ma tistax tiġi varjata stante illi l-istima magħmula mid-dipartiment diġa ma tikkumbaċjax ma' l-istima tal-Perit tat-Tribunal u għalhekk it-talbiet tal-Kummissarju tat-Taxxi ma jistgħux jiġu milqugħa abbażi la ta' l-ewwel stima u lanqas tat-tieni stima*[25].

Ir-Rikorrenti evidentement tippretendi li siccome l-istima tal-Perit Anthony Galea rriżultat eċċessiva u b'hekk il-konsegwenti deċiżjoni tal-Kummissarju tat-Taxxi datata 3 ta' Ġunju 2011 u l-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV118708 huma eċċessivi wkoll, u dana anke fid-dawl tar-Relazzjonijiet tal-Perit Elena Borg Costanzi li a loro volta qed jiġu kontestati mir-Rikorrenti, l-appell tagħha għandu jiġi awtomatikatment milqugħ. Tali pretensjoni però ma tistax treġi stante li a tenur ta' l-Artikolu 58(4) tal-Kap. 364 tal-Liġijiet ta' Malta *bla ħsara għad-disposizzjonijiet tas-subartikolu (3)* [l-oneru tal-prova li l-istima hija eċċessiva jinkombi fuq it-*taxpayer*] *it-Tribunal għandu jikkonferma, inaqqas, iżid jew jannulla l-likwidazzjoni jew jagħmel dak l-ordni dwarha li jidhirlu xieraq, iżda kull tnaqqis jew żieda bħal dawk jistgħu jsiru biss dwar dawk il-kapijiet tad-deċiżjoni tal-Kummissarju li kontra tagħhom ikun sar appell.*

Minn din id-disposizzjoni tal-Liġi jirriżulta b'mod ċar li t-Tribunal jista' - fejn ikun hemm provi sodisfaċenti għal hekk, hekk kif inhu l-każ fil-każ in eżami - jissostitwixxi d-diskrezzjoni tiegħu għal dik tal-Kummissarju tat-Taxxi u b'hekk f'każ li l-Likwidazzjoni ta' Taxxa tirriżulta eċċessiva, bħalma huwa l-każ fil-każ in eżami, Huwa ma huwiex ristrett u limitat li sempliċement jannulla tali Likwidazzjoni iżda jista' - jekk jirriżultalu li jista' u għandu jagħmel hekk, hekk kif inhu l-każ fil-każ in eżami - jnaqqas tali Likwidazzjoni biex b'hekk it-*taxpayer* effettivament iħallas dak minnu dovut lill-erarju pubbliku.

Fil-fehma tat-Tribunal fil-każ in eżami ċ-ċens annwu u temporaneju ta' €7,500 determinat mill-Assistent Tiegħu l-Perit Elena Borg Costanzi jirrispekkja l-valur reali taċ-ċens annwu u temporaneju dovut għall-art konċessa lir-Rikorrenti ferm iktar miċ-ċens annwu u temporaneju dikjarat fil-kuntratt fl-atti tan-Nutar Anthony Grech Trapani datat 24 ta' April 2008.

Ma hemmx dubju li fil-konsiderazzjonijiet tagħha l-Perit Borg Costanzi ħadet in konsiderazzjoni l-fatt li l-konċessjoni hija waħda temporaneja għal perijodu ta' ħamsin sena dekoribbli mill-24 ta' April 2008, li mill-art kollha konċessa lir-Rikorrenti, liema art għandha forma triangolari, parti minnha biss tista' tiġi żviluppata - senjata 30% ta' l-art - u li l-żvilpp li jista' jsir fuq l-art hu soġġett għal restrizzjonijiet imposti mill-Awtorità kompetenti. Ħadet in konsiderazzjoni ukoll il-fatt li r-Rikorrenti a spejjeż tagħha kellha

[23] Fol. 182 u 183 tal-proċess.
[24] Fol. 180 tal-proċess.
[25] Verbal tas-seduta tad-9 ta' Marzu 2015, fol. 180 tal-proċess.

tagħmel benefikati permanenti konsistenti fil-bini ta' semi-detached villa b'valur ta' mhux inqas minn €116,468.87 fi żmien ħames snin mid-data tal-kuntratt.

Apparte l-element ta' temporanejtà tal-konċessjoni u l-implikazzjonijiet ġuridiċi ta' l-istess, li jiġi ribadit ittieħdu in konsiderazzjoni mill-Perit Borg Costanzi fil-konsiderazzjonijiet tagħha sabiex finalment waslet għall-valur taċ-ċens annwu u temporaneju dovut għall-konċessjoni in kwistjoni, ir-Rikorrenti tisħaq fuq il-valur tal-benefikati magħmula minnha fuq l-art in kwistjoni biex issostni l-affermazzjoni tagħha li ċ-ċens anwu u temporaneju dikjarat ta' €2,330 huwa ġust u reali. Fir-Rikors promotur fil-fatt ir-Rikorrenti tippremetti li: *in effetti kellha tagħmel benefikati fuq l-istess art ta' €116,468.67 meta effettivament hija għamlet benefikati skond riċevuti ta' ċirka €500,000 ... Illi għalhekk id-deċiżjoni tal-Kummissarju tat-Taxxi Interni għandha tiġi revokata stante illi hija qed titħallas b'ċens annwu u temporanju tas-suq, konsidrat ukoll il-benefikati li hija per forza kellha tagħmel fuq l-art in kwistjoni biex tgawdi l-art li hija akkwistat mingħand is-soċjetà mittenti huma ta' valur sostanzjali li jnaqqsu mill-valur intrinsiku taċ-ċens li talvolta jista' jiġi imponut fuq l-art. Min hi dik il-persuna ta' moħħha san li ser tieħu biċċa art b'ċens ta' €34,500 fis-sena meta hija tkun nefqet biex tibdni din l-istess art €500,000 wara liema perijodu l-benefikati kollha jispiċċaw f'idejn Champalin Limited? Huwa bla dubju garantit li ma ssib l-ebda persuna ta' moħħha san li tagħmel dan it-tip ta' negozju, kif jippretendi l-Kummissarju tat-Taxxi Interni*[26].

Fil-fehma tat-Tribunal però ċ-ċens annwu u temporaneju pertinenti għall-konċessjoni partikolari għandu jirrifletti l-kondizzjonijiet tal-konċessjoni u mhux dak li ċ-ċenswalist jista' minn jeddu jagħżel li jagħmel tul il-kors ta' l-istess konċessjoni fir-rigward ta' l-iżvilupp ta' benefikati fuq l-art konċessa lilu. B'hekk iċ-ċens annwu u temporaneju għandu jirrifletti - fost aspetti oħra - il-kondizzjoni espressa fil-kuntratt fl-atti tan-Nutar Anthony Grech Trapani datat 24 ta' April 2008 fis-sens illi: *tobbliga ruħha l-konċessjonarja li fiż-żmien ħames snin mid-data hawn kalendata tagħmel benefikati permanenti edilizji konsistenti fil-bini ta' semi detached villa bil-valur ta' mhux inqas minn mija u sittax-il elf, erba' mija u tmienja u sittin Euro u seba' u sitting ċentezmu (€116,468.67), ġa ħamsin elf lira ta' Malta (Lm50,000)*[27], u mhux tant il-fatt li r-Rikorrenti spiċċat biex minn jeddha nefqet €500,000 f'benefikati edilizji fuq l-art in kwistjoni.

Fid-dawl ta' dan kollu għalhekk it-Tribunal itenni li ċ-ċens annwu u temporaneju ta' €7,500 determinat mill-Assistent Teigħu l-Perit Elena Borg Costanzi jirrifletti ferm iktar l-valur reali taċ-ċens annwu u temporaneju dovut għall-konċessjoni mertu ta' dawn il-proċeduri milli ċ-ċens annwu u temporaneju dikjarat ta' €2,330. Għaldaqstant a tenur ta' l-Artikolu 40 u 52(1) u (4) tal-Kap. 364 tal-Liġijiet ta' Malta kif applikabbli fl-2008, ir-Rikorrenti għandha tħallas it-taxxa fuq il-valur addizzjonali taxxabbli flimkien mat-taxxa addizzjonali f'ammont daqs it-taxxa dovuta.

Il-valur addizzjonali taxxabbli fuq liema r-Rikorrenti għandha tħallas taxxa a tenur ta' l-Artikolu 40 u 52(1) tal-Kap.364 tal-Liġijiet ta' Malta kif applikabbli fl-2008 huwa **€5,100**[28] u b'hekk it-taxxa dovuta tammonta għal **€3,060**[29] u b'applikazzjoni ta' l-Artikolu 52(4) tal-Kap. 364 tal-Liġijiet ta' Malta t-taxxa addizzjonali dovuta tammonta għal **€3,060**. Fid-dawl ta' dan għalhekk il-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV118708 maħruġa mill-Kummissarju tat-Taxxi Interni fil-konfront tar-Rikorrenti in segwitu għad-deċiżjoni tat-3 ta' Ġunju 2011 għandha tonqos b'dana li l-valur addizzjonali taxxabbli jkun jirrifletti l-valur ta'

---

[26] Para. 4 u 16, 17 tar-Rikors promotur, fol. 2 u 7 tal-proċess.
[27] Klawsola 3 tal-konċessjoni enfitewtika, fol. 158 tal-proċess.
[28] €7,500 x 85% = €6,375 - kwindi japplika l-Artikolu 52(1) tal-Kap. 364 tal-Liġijiet ta' Malta. €7,500 - €2,400 [il-valur in bażi għal liema fil-kuntratt inħadmet it-taxxa dovuta] = €5,100 differenza fil-valuri fuq liema titħallas it-taxxa ta' 60%.
[29] 60% ta' €5,100.

€5,100 bil-konsegwenza li t-taxxa dovuta tonqos għal €3,060 u t-taxxa addizzjonali tonqas għal €3,060.

Għal dawn ir-raġunijiet it-Tribunal jaqta' u jiddeċiedi billi filwaqt li jiċħad it-talba tar-Rikorrenti għall-annullament u revoka tad-deċiżjoni tal-Kummissarju tat-Taxxi Interni datata 3 ta' Ġunju 2011 u l-konsegwenti Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV118708, jiddikjara li l-valur addizzjonali taxxabbli determinat mill-Kummissarju tat-Taxxi Interni fl-imsemmija deċizjoni u t-taxxa u taxxa addizzjonali minnu likwidati fil-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV118708 huma eċċessivi u jordna li jiġu ridotti bil-mod segwenti: il-valur addizzjonali taxxabbli jkun jirrifletti l-valur ta' €5,100 u b'hekk it-taxxa dovuta tonqos għal €3,060 u t-taxxa addizzjonali dovuta tonqas għal €3,060.

L-ispejjez ta' dawn i-proċeduri għandhom jiġu sopportati in kwantu għal 1/4 mir-Rikorrenti u 3/4 mill-Kummissarju tat-Taxxi.

MAĠISTRAT

DEPUTAT REĠISTRATUR