MALTA

TRIBUNAL TA' REVIZJONI AMMINISTRATTIVA

MAGISTRAT DR.

DOREEN CLARKE

Seduta tas-16 ta' Mejju, 2014

Rikors Numru. 220/2011

Rikors Numru 220/2011

Nazzareno Vassallo ghan-nom u in rapprezentanza tas-socjeta

Vassallo Builders Group Limited

vs

Il-Kummissarju tat-Taxxi Interni

Illum 16 ta' Mejju 2014

It-Tribunal

Ra r-rikors ta’ l-appell promotur datat 17 ta’ Ottubru 2011 li permezz tieghu l-appellant appella mid-decizjoni datata 14 ta’ Settembru 2011 permezz ta’ liema l-Kummissarju tat-Taxxi cahad oggezzjoni ta’l-appellant u konsegwentement thassar il-likwidazzjoni ta’ taxxa (fuq dokumenti u trasferimenti) dwar trasferiment ta’ propjeta mmobbli favur l-appellant liema trasferiment sehh fil-25 ta’ Frar 2010.

Ra r-risposta ta’ l-appellant datata 10 ta’ Novembru 2011 li permezz taghha ssottometta li l-likwidazzjoni hija gusta u timmerita konferma.

Ra d-dokumenti esebieti u l-atti processwali.

Ra ir-rapport ta’l-Assistant Tekniku tat-Tribunal.

Sema’ it-trattazzjoni tal-partijiet.

Ikkunsidra

Illi l-fatti li taw lok ghal dawn il-proceduri fil-qosor huma s-segwenti:

- Permezz ta’ att notarili ppublikat fil-25 ta’ Frar 2010 s-socjeta Vassallo Builders Group Limited akkwistat, minghand Rudolph Estates Limited, il-fond Villa Alhambra Rudolph Street Sliema bil-prezz ta’ erbgha mija hamsa u sittin elf tmien mija erbgha u sebghin Euro (€465,874.00); l-att

relattiva gie pubblikat min-Nutar Dr Adriana Vella; dan it-trassferiment kien precedut minn konvenju debitatament registrat mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni.

- L-avviz ta' trasferiment bil-hlas tat-taxxa provizzorja u boll relattiv sar fit-23 ta' Marzu 2010.
- Il-Kummissarju appellat, wara stima li saret minn perit inkarigat minnu (il-Perit Tancred Mifsud), stabbilixxa l-valur ta' dan il-fond f'l-ammont ta' sebgha mija u tmenin elf Euro (€780,000.00) u hareg likwidazzjoni ta' taxxa f'Awissu 2010. L-appellant oggezzjoni ghal din il-likwidazzjoni permezz ta' diversi ittri pero permezz ta' decizjoni tieghu ta'l-14 ta' Settembru 2011 il-Kummissarju appellat cahad din l-oggezzjoni u llikwida finalment it-taxxa u t-taxxa addizzjonali pagabbli f'l-ammont ta' wiehed u tlettin elf erbgha mija u ghaxar Euro (€31,410). L-avviz ta' din il-likwidazzjoni nhareg f'l-14 ta' Settembru 2011 ukoll.
- Fis-17 ta' Ottubru 2011 l-appellant intavola l-proceduri odjerni.

Ikkunsidra

Illi l-appell odjern kien gie intavolat kontra l-Kummissarju tat-Taxxi Interni.

Illi permezz tal-Att XXII tas-sena 2011 (il-Kapitolu 517 tal-Ligijiet ta' Malta) id-Dipartiment tat-Taxxi Interni, id-Dipartiment tat-Taxxa fuq il-Valur Mizjud u d-Dipartiment tad-Dwana gew amministrattivament inkorporati f'dipartiment wiehed li beda jissejjah id-Dipartiment tat-Taxxa issa mmexxi minn Kummissarju wiehed imsejjah il-Kummissarju tat-Taxxi. Gie stabbilit li ghal kull wiehed mit-tlett "divizzjonijiet" fi hdan dan id-dipartiment il-gdid ghandu jkun hemm Direttur Generali. Dawn id-dipsozizzjonijiet dahlu fis-sehh b'effett mill-20 ta' Jannar 2012[1] cioe wara li gie intavolat ir-rikors odjern.

Illi in oltre permezz ta'l-Avviz Legali 172 tas-sena 2012 gie stabbilit li f'kull att gudikzjarju jew azzjoni gudizzjarja il-kliem "Kummissarju tat-Taxxi

[1] Dan in forza ta'l-Avviz Legali 16 tas-sena 2012.

Interni" jitqies li huwa ekwivalenti u li ghandu l-istess tifsira u effetti legali bhal kliem "Direttur Generali (Taxxi Interni)".

Illi ghalhekk huwa car li kull referenza ghall-Kummisarju tat-Taxxi Interni fil-proceduri odjerni ghandha titqies bhala referenza ghad-Direttur Generali (Taxxi Interni) u li konsegwentement din is-sentenza ghandha taghmel stat fil-konfront tad-Direttur Generali (Taxxi Interni).

Ikkunisdra

Illi permezz ta' dawn il-proceduri l-appellant qed jissottometti li l-prezz dikjarat u mhallas fil-kuntratt fuq imsemmi jirrifletti l-valur reali tal-propjeta fid-data tat-trasferiment u li min-naha l-ohra l-valur attribwit lill-istess propjeta mill-appellat huwa eccessiv. In sostenn ta' din l-affermazzjoni l-appellant prezenta valutazzjoni tal-fond de quo maghmula fil-1 ta' Ottubru 2011 mill-perit Stephen Farrugia; dan il-perit ikkonkluda li l-valur fuq is-suq ta' dan il-fond huwa erbgha mija erbgha u hamsin elf Euro (€454,000) cioe ftit anqas mill-valur attribwit lill-istess fond mill-appellant.

Illi rapprezentant tas-socjeta appellant (Nazzareno Vassallo) jispjega li l-fond in ezami kien ilu snin ghal bejgh; meta tpogga ghall-bejgh is-socjeta Rudolph Estates Limited kienet qed titlob ferm aktar mill-prezz eventwalment patwit, ammont li fil-fehma ta' Vassallo kien eccessiv. Wara xi zmien Vassallo accetta li jmur jara l-fond, pero kkonferma li l-prezz mitlub kien eccessiv ghaliex minkejja l-faccatta imponenti li ghandha din il-propjeta, li hija scheduled Grade 1, kienet fi stat ta' abbandun u kellha bzonn hafna xoghol; in oltre Vassallo kien jaf li minhabba li kienet scheduled kien hemm hafna limitazzjonijiet fuq l-uzu li seta' jsir minn din il-propjeta u ghalhekk l-akkwist taghha bil-prezz originarjament mitlub ma kienx ikun investiment tajjeb. Rudolph Estates baqghu jigru warajh u

Vassallo spicca biex offra l-prezz eventwalment patwiet; Vassallo kompla jispjega li l-offerta tieghu kienet l-ghola wahda li qatt saret lil Rudolph Estates ghalhekk sar il-konvenju u eventwalment il-kuntratt. Vassallo spjega ukoll li kien applika (lill-MEPA)ghal permess biex jsir uzu kummercjali tal-propjeta pero dan gie rifjutat ghalhekk iddecida li jirrangaha kif inhi biex tuzaha bintu bhala residenza taghha; jghid li l-ispejjez ghar-restawr u biex terga tingieb fi stat abitabbli kienu jammontaw €181,645.00

Illi Vassallo jispjega ukoll li x-xoghol f'din il-propjeta beda immedjatament u li meta mar il-Perit Tancred Mifsud fuq inkarigu tal-Kummissarju biex jaghmel il-valutazzjoni tieghu kienu diga saru xi xogholijiet. F'dan ir-rigward ghandu jigi rilevat li l-Perit Mifsud mar jispezzjona l-propjeta bejn it-13 ta' Gunju 2010 u l-21 ta' Lulju 2010[2]. Mir-rendikont (prezentat mis-socjeta appellanti) tax-xogholijiet li lahqu saru fil-fond in ezami sa' Awissu 2012, jidher li sa' Lulju 2010 kienu saru parti zghira hafna mix-xogholijiet kollha elenkati f'l-imsemmi rendikont u li zgur ma setghax kellhom impatt daqshekk qawwi fuq il-valur tal-propjeta fid-data ta' meta saret l-ispezzjoni mill-perit Mifsud kif komparat mal-valur fid-data tat-trasferiment.

Illi l-fatt jibqa' li l-Perit Mifsud (inkarigat mill-appellat) wara spezzjoni li saret Gunju/Lulju 2010 stabilixxa l-valur fis-somma ta' €780,000 fil-waqt li l-perit Farrugia (inkarigat mill-appellant) wara spezzjoni li ghamel f'Ottubru 2011 stabbilixxa l-valur fis-somma ta' €454,000.

Illi ai termini tar-regolament 3 ta'l-Avviz Legali 98 tas-sena 1993 *il-valur ta' kull proprjetà soggetta ghat-taxxa skond il-Kapitolu 364 tal-Ligijiet ta' Malta, mghoddija bi trasferiment inter vivos jew causa mortis, ghandu jkun il-valur ta' dik il-proprjetà fid-data tat-trasferiment*. In oltre f'l-istess regolament huwa stabbilit li *l-valur tal-proprjetà assoluta ta' kull proprjetà fid-data rilevanti ghandu jkun il-prezz medju li dik il-proprjetà kienet iggib li*

[2] Dawn id-data jirrizultaw mid-Dok KTI3 a fol 131 tal-process.

kellha tinbiegh fis-suq liberu f’dik id-data, wara li jitqiesu c-cirkostanzi kollha li jolqtu lil dik il-proprjetà.

Illi f’dan l-isfond it-Tribunal huwa tal-fehma li jkun ezercizju utli li jara x’wassal lil kull wiehed mill-periti koncernati biex jasal ghal valutazzjoni tieghu.

Illi l-Perit Mifsud m’ghamilx rapport fis-sens tekniku tal-kelma; jidher li l-periti inkarigati mill-Kummissarju biex jghamlu valutazzjoni ta’ xi propjeta trasferita jinaghtaw “check list” biex tigi immarkata skond dak li jaraw; fic-checklist relattiva ghall-propjeta in ezami m’hemmx xi informazzjoni partikolari dwarl-istat taghha. F’dan ir-rigward huwa ta’ riljev partikolari li is-sezzjoni “K”, li tistieden lill-perit koncernat biex jaghti “additional comments (any views, potential for re-development, structural considerations etc)”, baqghet vojta. Meta ta d-depozizzjon tieghu l-Perit Mifsud qal li l-fatturi relevanti kollha hadhom in konsiderazzjoni biex iffissa l-valur tal-propjeta inkluz il-limitazzjonijiet taghha minghajr ma’ spjega x’setghu kienu dawn il-limitazzjonijiet li huwa ha in konsiderazzjoni; dan a differenza tal-pregju tal-propjeta (li huwa ha in konsiderazzjoni u) li huwa iddeskriva b’certa dettal.

Illi min-naha l-ohra hemm l-valutazzjoni tal-Perit Farrugia li f’l-ewwel lok jikkjarifika l-effetti tal-klassifikazzjoni bhala Scheduled Grade 1, imbaghad ikompli biex jiddeskrivi il-binja (kemm il-parti mibnija kif ukoll il-gnien) u l-istat li kienu jinsabu fih. Meta huwa ta d-depozizzjoni elebora fuq il-kontenut tar-rapport tieghu.

Illi biex jghin lit-Tribunal f’l-evalwazzjoni tieghu tal-valutazzjoni li ghamlu dawn iz-zewg periti hemm ukoll ir-rapport redatt mill-Assistant tieghu (il-perit Elena Borg Costanzi); rapport li sar wara li zammet access fuq il-post. Wara li ghamlet il-kostatazzjonijiet kollha relevanti, kostatazzjonijiet li

jinsabu dettaljati fir-rapport minnha esebiet, l-imsemmija perit ikkonkludiet li l-valur tal-propjeta fis-sena 2010 kien ta’ hames mitt elf Euro (€500,000).

Illi tenut kont li dan il-valur huwa ferma aktar vicin tal-valur stabbilit mill-perit Farrugia u anke tal-valur attribwit lill-propjeta mill-appellanti, fil-fehma tat-Tribunal il-valur reali tal-propjeta fid-data tat-trasferiment jista jigi stabbilit fis-somma ta’ €500,000. Huwa car li l-prezz dikjarat fl-att ta’ trasferiment (€465,874) ma huwiex inqas minn 85% tal-valur reali tal-proprjetà fiz-zmien ta’ l-akkwist u ghalhekk ma hemmx lok ghall-ezercizzju tad-diskrezzjoni tal-Kummissarju tat-Taxxi Interni skond l-artikolu 52(1) tal-Kapitolu 364 tal-Ligijiet ta’ Malta.

Illi tenut kont tas-suespost it-Tribunal huwa tal-fehma li l-kontestazzjoni ta’l-appellant ghad-decizjoni tal-Kummissarju tat-Taxxi Interni datata 14 ta’ Settembru 2011 u l-likwidazzjoni ta’ taxxa u taxxa addizjonali, hija gustifikata u ghandha tigi milqugha.

Ghal dawn ir-ragunijiet it-Tribunal jaqta’ u jiddeciedi billi jilqa’ l-appell interpost mid-decizjoni tal-Kummissarju tat-Taxxi Interni datata 9 ta’ Settemmbru 2011 u l-likwidazzjoni tat-taxxa u taxxa addizjonali mahruga kontra s-socjeta appellanti b’rabta mal-kuntrat ippublikat fil-25 ta’ Frar 2010 u jirrevoka u jannulla l-imsemmija decizjoni u likwidazzjoni b’l-ispejjez kontra d-Direttur Generali (Taxxi Interni).

Ai termini ta’ l-Artikolu 58(4) tal-Kapitolu 364 tal-Ligijiet ta’ Malta, it-Tribunal jordna li avviz ta’ din id-decizjoni, tad-data taghha u ta’ dak li effettivament gie deciz jintbaghat lid-Direttur Generali (Taxxi Interni).

< Sentenza Finali >

---------------------------------TMIEM---------------------------------