MALTA

TRIBUNAL TA' REVIZJONI AMMINISTRATTIVA

MAGISTRAT DR.

DOREEN CLARKE

Seduta tat-22 ta' Mejju, 2014

Rikors Numru. 101/2013

Pender Ville Limited (C36675)

vs

Direttur Generali (Taxxi Interni)

Illum 22 ta' Mejju 2014

It-Tribunal

Ra r-rikors ta' l-appell promotur datat 16 ta' April 2013 li permezz tieghu l-s-socjeta appellanti appella mid-decizjoni datata ta' l-4 ta' April 2013 li biha d-Direttur Generali (Taxxi Interni) cahad l-oggezzjoni ta'l-appellanti ghax invalida u talab li konsegwentement thassar il-likwidazzjoni ta' taxxa (fuq dokumenti u trasferimenti) dwar trasferiment ta' propjeta mmobbli favur l-appellanti liema trasferiment sehh fit-3 ta' Novembru 2011; il-likwidazzjoni finali ta' taxxa maghmula mid-Direttur hija datata ukoll 4 ta' April 2013.

Ra r-risposta ta' l-appellat datata 13 ta' Mejju 2013 li permezz taghha ssottometta li l-likwidazzjoni hija gusta u timmerita konferma.

Ra d-dokumenti esebieti u l-atti processwali.

Sema' il-provi u t-trattazzjoni tal-partijiet.

Ikkunsidra

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

- Permezz ta' att notarili ppublikat fit-3 ta' Novembru 2011 s-socjeta Pender Ville Limited (C 36675) trasferiet, lill-konjugi Yuzepchuk, il-fond ossia appartament internament market numru 1332 fil-block mhux ufficjalment markat bin-numru 13 fil-kumpless maghruf bhala Pender Gardens f'San Giljan, bil-prezz ta' mitejn hamsa u tmenin elf Euro (€285,000.00); l-att relattiva gie pubbblikat min-Nutar Dr Diane Magro.
- L-avviz ta' trasferiment bil-hlas tat-taxxa provizorja u boll relattiv sar fid-9 ta' Dicembru 2011.
- Id-Direttur appellat, wara stima li saret minn perit inkarigat minnu (il-Perit Hector Zammit), stabilixxa l-valur ta' dan il-fond f'l-ammont ta' tlett mija u sittin elf Euro (€360,000.00) u hareg likwidazzjoni ta' taxxa fis-19 ta' Settembru 2012. L-appellanti oggezzjonat ghal din il-

likwidazzjoni pero permezz ta' avviz datat 4 ta' April 2013 id-Direttur appellat informa lill-apellanti li l-oggezzjoni taghha ma gietx accettata u llikwida finalment it-taxxa u t-taxxa addizzjonali pagabbli f'l-ammont ta' tlett elef sebgha mija u hamsin Euro (€3,750). L-avviz ta' din il-likwidazzjoni nhareg f'l-4 ta' April 2013 ukoll.

- Fis-16 ta' April 2013 l-appellanti intavolat l-proceduri odjerni.
- Fis-6 ta' Frar 2014 il-konjugi Yuzepchuk trasferew l-appartament minnhom akkwistat bil-prezz ta' tlett mija u tlettin elf Euro (€330,000.00); f'dan il-trasferiment il-konjugi Yuzepchuk ibbenefikaw mir-rata preferenzjali ta' taxxa provizorja ta' wiehed fil-mija.

Ikkunsidra

Illi f'l-ewwel lok ghandu jigi rilevat li fid-dikjarazzjoni tal-fatti fir-rikors promotur is-socjeta appellanti ssollevat zewg aggravji: l-ewwel wiehed li l-valur dikjarat f'l-att ta'trasferiment huwa wiehed reali u gust; u t-tieni aggravju li l-artikolu 52(4) tal-Kapitolu 364 tal-Ligijiet ta' Malta jivvjola d-dritt ta' access ghall-qrati, dritt sancit permezz ta' l-artikolu 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea.

Illi fit-*"talbiet u rimedju mitlub"* pero it-Tribunal ma giex mitlub jiddikjara li l-artikolu 52(4) tal-Kapitolu 364 jivvolja d-dritt tas-socjeta appellant sancit permezz tad-dispozizzjonijiet kwotati, imma ntalab biss biex "*ghar-raginijiet premessi ... (u) prevja dawk il-provvedimenti kollha opportuni*", jannulla in toto d-decizjoni ta'l-appellat ta' l-4 ta' April 2013 inkluz il-likwidazzjoni ta' taxxa addizjonali.

Illi fir-risposta tieghu l-appellat minbarra li fil-mertu jghid li l-likwidazzjoni ta' taxxa u l-avviz ta' rifjut huma gusti u jimmeritaw konferma, preliminarjament jghid ukoll li dan it-Tribunal mhux il-forum kompetenti biex jiddeciedi kwistjonijiet dwar vjolazzjoni ta' drittijiet fundamentali.

Illi ghandu jigi rilevat ukoll li ma tressqux provi dwar din il-kwistjoni u hadd mill-partijiet m'ghamel referenza ghaliha waqt is-sottomissjonijiet tieghu imma ddibattew biss il-punt centrali ghall-mertu ta' dawn il-proceduri u cioe x'kien il-valur tal-fond trasferiet fiz-zmien tat-trasferiment.

Illi huwa principju ben sabbilit li hija l-Qorti ta' kompetenza Kostituzzjonali biss li tista' tippronunzja ruhha dwar vjolazzjoni ta' drittijiet fundamentali u hija dik il-Qorti biss li tista' taghti rimedju f'kas ta' vjolazzjoni. Tenut kont ta' dan u tenut kont tal-fatt li dan it-Tribunal ma giex mitlub b'mod specifiku biex jippronunzja ruhhu dwar l-allegata vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tas-socjeta appellanti t-Tribunal ser jastjeni milli jiehu konjizzjoni ulterjuri ta' l-aggravju bazat fuq din l-allegata vjolazzjoni.

Ikkunsidrat

Illi fil-mertu l-unika punt in kontestazzjoni f'dan il-kaz huwa l-valur tal-propjeta trasferieta; m'hemmx kontestazzjonijiet dwar xi xogholijiet li setghtu saru wara d-data ta' l-akkwist u li setghu kellhom impatt (pozittiv) fuq il-valur tal-propjeta u li setghu influenzaw il-valutazzjoni tal-periti li taw il-fehma taghhom in materja wara t-trasferiment.

Illi fil-fatt is-socjeta appellanti tikkontendi li l-valur (ta' €285,000.00) minnha attribwiet lill-immobbli trasferiet huwa wiehed gust u reali u li min-naha l-ohra l-valur (ta' €360,000.00) attribwiet lill-istess immobbli mill-appellat huwa eccessiv.

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

Illi mill-provi prodotti jirrizulta li l-kumpless Pender Gardens qed jinbena f' diversi stadji; ghandek parti (phase one) li diga nbniet u nbieghu l-appartamenti kollha formanti parti minnha; issa qed tinbena parti ohra (phase two). F'l-ewwel stadju nbieghu xi units "on plan" u nbieghu units ohra wara li diga kienu nbnew u bil-finishing komplut; jidher li l-istess qed jigri ghat-tieni fazi. Is-socjeta appellanti ghandha website li fiha (inter alia) tirreklama l-appartamenti li ghandha ghall-bejgh bil-prezzijiet relattivi.

Illi mid-depozizzjoni ta' Michael De Maria, is-sales and marketing manager tas-socjeta appellanti, jirrizulta b'mod generali li l-prezz ta' kull appartament gie iffissat wara li hadu in konsiderazzjoni il-kobor tieghu, f'liema sular qieghed, u x' outlook ghandu. Jidher li l-finishing ta'l-appartamenti li qed jinbnew fit-tieni fazi huwa ta' livell ghola minn dak ta' l-ewwel fazi u dan qed jigi rifless fil-prezzijiet iffissati ghal dawn l-appartamenti.

Illi jirrizulta ukoll li saru xi trasferimenti, f'l-ewwel fazi tal-progett u fil-perjodu immedjatament wara l-bejgh in ezami, li ghalihom inizjalment inharget likwidazzjoni ta' taxxa mill-appellat li eventwalment giet ikkancellata.

Illi in oltre jirrizulta li l-persuni li akkwistaw l-appartament in ezami (il-konjugi Yuzepchuk) bieghu l-appartament fis-6 ta' Frar 2014 bil-prezz ta' tlett mija u tletin elf Euro (€330,000.00); meta sar l-att notarili d-Direttur appellat awtorizza l-hlas ta' taxxa provizzorja b'rata preferenzjali ta' wiehed fil-mija (1%). Rata preferenzjali ta' taxxa tigi awtorizzata (fost

cirkostanzi ohra) meta fil-fehma tad-Direttur il-bejjiegh ma jkunx ghamel profit tajjeb mat-trasferiment.

Illi dawn in succinct huma l-fatti pruvati li fuqhom s-socjeta appellanti qed tibbaza l-argumenti taghha li l-valur minnha attribwit lill-propjeta trasferita (fid-data ta' trasferiment) huwa gust u reali.

Illi min-naha l-ohra l-appellat qed jistrih fuq il-valutazzjoni maghmula mill-perit minnu inkarigat, il-Perit Hector Zammit.

Illi l-Perit Zammit jispjega f'termini generali li l-periti inkarigati mill-appellat imorru fuq il-post li tieghu huma jigu mitluba jaghmlu valutazzjoni u ghal dan il-ghan jiehdu in konsiderazzjoni l-kundizzjoni tal-finishes, l-area fejn qieghed, veduti etc u anke jiehdu qisin. Il-perit Zammit b'referenza ghal dan il-kaz partikolari qal li huwa dahal fil-post u applika dawn il-kriterji biex jasal ghall-valutazzjoni tieghu. Huwa spjega ukoll li huwa ra il-pricelist fuq il-website tas-socjeta appellanti u ghamel paragun mal-prezzijiet hemm indikati u kkokluda li huma (prezumibbilment qed jirreferi ghall-periti nkarigati mill-appellat) jadoperaw rati anqas baxxi mir-rati adoperati mis-socjeta appellanti. Jispjega ukoll li fil-fehma tieghu f'zvilupp kbir bhal m'hu Pender Gardens il-prezzijiet reklamati mhux negozjabbli imma (a differenza ta' bejgh bejn zewg persuni kwalunkwe, meta normalment ikun hemm negozjati dwar il-prezz) tigi addottata policy ta' "take it or leave it". Il-Perit Zammit iccara li hu ra l-pricelist fuq il-website tas-socjeta attrici ftit granet qabel ma ta d-depozizzjoni tieghu.

Illi pero minn dan jidher li l-Perit ma kienx qed iqabbel "like with like" ghaliex il-pricelist li huwa ra kienet ghall-appartamenti li ghadhom qed jinbnew, ghandhom veduta isbah minn dawk l-appartamenti li nbieghu f'l-ewwel fazi ta' dan il-progett u ser ikollhom finishing ta' kwalita superjuri;

mentri l-appartament in ezami, minbarra li m'ghandux dik il-veduta u lanqas l-istess finishing, inbiegh tlett snin ilu.

Illi ghandu jigi rilevat fir-rigward tal-mod kif saret il-valutazzjoni mill-Perit Zammit li, minkejja dak li qal fid-depozizzjoni tieghu, hemm dubbju dwar jekk fil-fatt marx f'l-appartament in kwistjoni. Fid-darbtejn li xehed, Michael De Maria allega li l-Perit Zammit ma dahalx f'l-appartament. Din l-allegazzjoni da parti tas-socjeta appellanti ma saritx f'dan l-istadju biss imma anke ab inizio. Fil-fatt meta gew notifikati ghall-ewwel darba bil-likwidazzjoni ta' taxxa (fid-19 ta' Settembru 2012) u huma oggezzjonaw ghal din il-likwidazzjoni f'l-ittra taghhom huma indikaw li l-perit dipartimentali ma kienx acceda f'l-appartament.

Illi fir-risposta tieghu ghall-poggezzjoni ma jidhirx li l-appellat ikkontesta din l-allegazzjoni; huwa (f'l-ittra tieghu datata 8 ta' Novembru 2012) qal hekk: *"…. ninfurmak li l-kaz rega' intbghat ghand perit iehor imqabbad mid-dipartiment . Il-valutazzjoni tieghu tikkonferma l-istima li kien wasal ghaliha l-ewwel perit. Ghaldaqstant il-kont mhux ser jinbidel…..".* Mill-atti ma jirrizultax min hu dan il-perit, jekk zammx access fil-fond u jekk iva meta mar, x'kien ezattament il-valur li wasal ghalih hu, u x'kriterji adopera biex wasal ghall valur li wasal ghalih.

Illi minbarra l-valuri attribwit lill-fond in ezami mill-partijiet hemm valutazzjoni ohra. L-Assistent tat-Tribunal, il-Perit Elena Borg Costanzi, accediet fuq il-post u wara li ghamlet diversi kostatazzjonijiet ikkonkludiet li l-valur ta'l-appartement in ezami fiz-zmien tat-trasferiment kien ta' tlett mija u ghaxart elef Euro (€310,000.00).

Illi tenut kont ta' din il-valutazzjoni, tenut kont tal-fatt li mhux car kif wasal ghall-valutazzjoni tieghu l-perit inkarigat mill-appellat, tenut kont tal-fatt li l-istess kriterji adoperati mis-socjeta appellanti f'l-iffissar tal-prezz ta' dan l-appartament gew adoperati f'l-iffissar tal-prezz ta' appartimenti ohra

mibghuha u dawn il-prezzijiet gew accettati mill-appellat, tenut kont ukoll tal-fatt li tlett snin wara li akkwistaw l-appartament in ezami l-konjugi Yuzepchuk trasferewh bil-prezz ta’ €330,000 u l-appellat jidher li accetta dan il-prezz bhala wiehed reali u anke awtorizza il-hlas ta’ taxxa provizoprja b’rata preferenzjali kif fuq spjegat, it-Tribunal huwa sodisfatt li l-valur reali ta’l-appartament fis-sena 2011 huwa dak attribwiet lilu mill-Assistent tat-Tribunal u cioe €310,000.

Illi huwa car li l-prezz dikjarat fl-att ta’ trasferiment (€285,000.00) ma huwiex inqas minn 85% tal-valur reali tal-proprjetà fiz-zmien ta’ l-akkwist u ghalhekk ma hemmx lok ghall-ezercizzju tad-diskrezzjoni tad-Direttur Generali (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 tad-Direttur Generali (Taxxi Interni) datata 4 ta’ April 2013 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 tad-Direttur Generali (Taxxi Interni) datata 4 ta’ April 2013 u l-likwidazzjoni tat-taxxa u taxxa addizjonali mahruga kontra s-socjeta appellanti b’rabta mal-kuntratt ippubblikat fit-3 ta’ Novembru 2011 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---------------------------------