MALTA

TRIBUNAL TA' REVIZJONI AMMINISTRATTIVA

MAGISTRAT DR.
GABRIELLA VELLA

Seduta tas-7 ta' Ottubru, 2014

Rikors Numru. 272/2011

Maria Ileana Curmi

Vs

Kummissarju tat-Taxxi

It-Tribunal,

Ra r-Rikors ipprezentat minn Maria Ileana Curmi fis-16 ta' Dicembru 2011 permezz ta' liema titlob li t-Tribunal jirrevoka it-talba tal-Kummissarju tat-Taxxi Interni ghall-hlas tas-somma ta' €4,000 rapprezentanti taxxa addizzjonali/penali skond il-Kont Nru. IV113807 IR(S) 3107/10, bl-ispejjez kontra l-Kummissarju tat-Taxxi Interni;

Ra d-dokumenti annessi mar-Rikors promotur markati Dok. "A" sa' Dok. "H" a fol. 4 sa' 18 tal-process;

Ra r-Risposta tal-Kummissarju tat-Taxxi Interni permezz ta' liema jopponi ghall-appell tar-Rikorrenti u jitlob li l-istess jigi michud, bl-ispejjez kontra taghha, stante li d-decizjoni mehuda minnu u l-konsegwenti Likwidazzjoni mahruga minnu huma gusti u saru skond il-Ligi;

Ra li b'Digriet moghti fit-8 ta' Marzu 2012[1] it-Tribunal ordna li ssir korrezzjoni fl-okkju tal-kawza u kull fejn mehtieg fl-atti fis-sens li l-Kummissarju tat-Taxxi Interni jigi indikat bhala l-Kummissarju tat-Taxxi;

Ra li waqt is-seduta tat-28 ta' Mejju 2012 il-partijiet kontendenti qablu li l-provi li jinstemghu f'dawn il-proceduri jghoddu wkoll ghar-Rikors bin-Numru 3/12VG fl-ismijiet "Le Petit Limited v. Kummissarju tat-Taxxi Interni"[2];

[1] Fol. 35 tal-process.

Sema' x-xhieda tal-Perit Albert Borg Costanzi moghtija waqt is-seduta tat-28 ta' Mejju 2012[3], ra l-affidavit ta' l-Avukat Dottor Peter Caruana Galizia esebit mir-Rikorrenti permezz ta' Nota pprezentata fl-20 ta' Settembru 2012 a fol. 45 sa' 49 tal-process, sema' x-xhieda ta' Adrian Stivala moghtija waqt is-seduta ta' l-20 ta' Settembru 2012[4] u x-xhieda ta' Edward Pellegrini Petit moghtija waqt is-seduta tat-12 ta' Novembru 2012[5] u ra d-dokument esebit minn Edward Pellegrini Petit markat Dok."EP1" a fol. 57 sa' 64 tal-process, ra t-traskrizzjoni tax-xhieda tar-Rikorrenti moghtija waqt is-seduta mizmuma mill-Assisstent Giudizzjarju Dottor Daniela Mangion fl-14 ta' Novembru 2012[6], sema' x-xhieda tal-Perit Tancred Mifsud moghtija waqt is-seduta tad-29 ta' Jannar 2013[7] u ra d-dokumenti esebiti mill-Intimat permezz ta' Nota pprezentata fid-29 ta' Jannar 2013 markati Dok. "DGT1" sa' Dok. "DGT3" a fol. 77 sa' 82 tal-process;

Ra r-Rapport ta' l-Assisstent tat-Tribunal il-Perit Mannie Galea ipprezentat fit-22 ta' Lulju 2013 a fol. 97 tal-process u ra l-mistoqsijiet in eskussjoni ta' l-Intimat lill-Perit Mannie Galea[8] u ra r-risposti tal-Perit Mannie Galea ghal tali mistoqsijiet[9];

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

Ra l-atti l-ohra kollha tal-kawza;

Ikkonsidra:

Bil-proceduri odjerni r-Rikorrenti qed tappella mid-decizjoni tal-Kummissarju tat-Taxxi Interni moghtija fis-6 ta' Dicembru 2011[10], li biha l-Kummissarju cahad l-oggezzjoni taghha mill-Likwidazzjoni tat-Taxxa bil-Kont Nru. IV113807 minnu mahruga kontriha in konnessjoni mat-trasferiment tal-fond Nru.180, Rudolphe Street, Sliema, bis-sahha ta' kuntratt datat l-1 ta' Settembru 2009, u minflok ikkonferma l-imsemmija Likwidazzjoni tat-Taxxa. Bl-imsemmija Likwidazzjoni tat-Taxxa[11] ir-Rikorrenti qed tigi mitluba thallas is-somma ta' €4,000 bhala taxxa addizzjonali/penali fuq it-trasferiment tal-fond Nru.180, Rudolphe Street, Sliema, stante li l-Kummissarju tat-Taxxi Interni vvaluta l-imsemmi fond fl-ammont addizjonali ta' €80,000 fuq il-prezz kif dikjarat fil-kuntratt ta' trasferiment, ossia ghall-ammont totali ta' €220,000.

---

[2] Fol. 37 tal-process.
[3] Fol. 38 sa' 43 tal-process.
[4] Fol. 50 sa' 55 tal-process.
[5] Fol. 68 sa' 71 tal-process.
[6] Fol. 65 sa' 67 tal-process.
[7] Fol. 84 sa' 93 tal-process.
[8] Fol. 101 tal-process.
[9] Fol. 102 tal-process.
[10] Dok. "H" a fol. 16 sa' 18 tal-process.
[11] Dok. "F" a fol. 14 tal-process.

Ir-Rikorrenti tibbaza l-appell taghha mid-decizjoni tal-Kummissarju tat-Taxxi Interni u konsegwenti Likwidazzjoni tat-Taxxa fuq is-segwenti aggravji: (i) *kif jidher mid-decizjoni ta' l-intimat, iz-zieda fil-valur hija bazata fuq opinjoni ta' espert tekniku maghzul u mibghut mill-intimat li kien ukoll ikkonferma l-opinjoni tieghu wara li l-intimat irceva l-objection ta' l-esponenti. F'dan ir-rigward l-esponenti thoss li kien ikun aktar xieraq kieku l-intimat ottjena opinjoni ta' espert differenti u mhux semplicement irrefera lura lill-espert originali. Jinghad ukoll illi ma jidhirx li l-espert ta' l-intimat kien konxju tat-titolu ta' dritt reali li kellha digà is-socjetà kompratrici fuq il-fond, titolu li zgur jnaqqas b'cirka 50% il-valur tal-proprjetà assoluta tenut kont ukoll ta' l-ammont pjuttost baxx tac-cens li kien jithallas lill-esponenti;* (ii) *l-esponenti ma gietx mgharrfa bid-data u l-hin ta' l-ispezzjoni tal-fond mill-espert dipartimentali u ghalhekk ma nghatatx l-opportunità tkun prezenti u taghmel il-kjarifiki li kien hemm bzonn dwar it-titolu u l-konsistenza tad-dritt reali li kien inbiegh bil-kuntratt ta' l-1 ta' Settembru 2009. Ma nghatatx l-opportunità tispjega l-fatti partikolari tal-kaz, specjalment il-fatt li minhabba l-okkupazzjoni tas-socjetà kompratrici tal-fond bhala utilista, ma kienx hemm suq ghall-bejgh lil terzi u l-unika kompratrici prospettiva kienet l-utilista Lepetit Limited stess;* (iii) *il-prezz indikat fil-kuntratt ta' €140,000 jirrifletti l-valur reali tas-suq tal-proprjetà mibjugha bis-sahha ta' l-istess kuntratt ta' l-1 ta' Settembru 2009 fil-kundizzjoni u stat li kienet fiha fil-mument tal-bejgh u il-kundizzjonijiet kollha fil-kuntratt kienu jirriflettu l-ftehim tal-partijiet fl-istess kuntratt*[12].

In bazi ghal dawn l-aggravji r-Rikorrenti titlob li t-talba tal-Kummissarju tat-Taxxi Interni ghall-hlas tas-somma ta' €4,000 skond il-Likwidazzjoni tat-Taxxa bil-Kont Nru. IV113807 tigi revokata izda, il-Kummissarju tat-Taxxi Interni jikkontesta l-appell tar-Rikorrenti u jitlob li l-istess jigi michud stante li d-decizjoni mehuda minnu u l-konsegwenti Likwidazzjoni tat-Taxxa mahruga minnu huma gusti u saru skond il-Ligi.

Qabel ma jittratta l-mertu ta’ l-appell in ezami t-Tribunal ghal kull buon fini jaghmel referenza ghall-Artikolu 3(3), (4) u (5) ta’ l-Att dwar il-Kummissarju tat-Taxxi, Kap.517 tal-Ligijiet ta’ Malta, kif applikabbli llum li jipprovdu illi *mad-dhul fis-sehh ta’ dan l-Att u minkejja kull ligi ohra, il-funzonijiet kollha vestiti fil-Kummissarju tat-Taxxi Interni, fil-Kummissarju tat-Taxxa fuq il-Valur Mizjud u fil-Kontrollur tad-Dwana tat l-atti tat-taxxa ghandhom jigu trasferiti lill-Kummissarju* [ossia l-Kummissarju tat-Taxxi] *u jigu ezercitati minnu u kull referenza ghall-Kummissarju tat-Taxxi Interni, ghall-Kummissarju tat-Taxxa fuq il-Valur Mizjud u ghall-Kontrollur tad-Dwana f'kull ligi ghandha tinqara u tinftiehem bhala referenza ghall-Kummissarju tat-Taxxi;* (4) *(a) Il-Kummissarju jista’, bi qbil bil-miktub tal-Ministru, jiddelega kull funzjoni taht dan l-Att jew taht l-atti tat-taxxa lil kull ufficjal tad-dipartimenti tat-taxxa. (b) Kull delega maghmula taht dan is-subartikolu ghandha tigi pubblikata mill-Ministru b’ordni fil-Gazzetta. (c)*

[12] Rikors promotur.

Minkejja kull ligi ohra, meta ufficjal ikun gie delegat xi funzjoni mill-Kummissarju taht il-paragarfu (a), l-ufficjal ghandu jkun responsabbli lejn is-Segretarju Permanenti permezz tal-Kummissarju. (d) Il-Kummissarju jista', f'kull zmien, bi qbil mill-Ministru, jiehu lura dawk il-funzjonijiet kollha, jew uhud minnhom, li jkunu gew delegati taht dan is-subartikolu. Avviz dwar it-tehid lura ta' funzjonijiet ghandu jigi pubblikat fil-Gazzetta tal-Gvern. (e) Meta l-Kummissarju jiehu lura funzjonijiet li kienu gew delegati lil persuna ohra taht dan is-subartikolu, huwa jiehu wkoll, minflok dik il-persuna, ir-rapprezentanza legali u gudizzjarja tal-Gvern fuq id-dokumenti, l-atti gudizzjarji u l-azzjonijiet kollha maghmula, mibghuta, prezentati, mibdija jew mehuda minn jew f'isem jew kontra dik il-persuna ohra bis-sahha ta' l-imsemmija delega[13]*;* (5) *Il-Kummissarju ghandu jkollu r-rapprezentanza legali u gudizzjarja tal-Gvern fid-dokumenti, atti gudizzjarji u azzjonijiet kollha li jkollhom x'jaqsu mal-gbir ta' taxxa u ma' kull kwistjoni ohra li d-dipartimenti tat-taxxa jkollhom interess fiha, kemm-il darba dik ir-rapprezentanza ma tkunx giet delegata skond is-subartikolu (4)*[14]*.*

B' Ordni ta' Delega ta' Funzjonijiet relattiv ghall-Att dwar il-Kummissarju tat-Taxxi ippublikat fil-harga tal-Gazzetta tal-Gvern ta' l-20 ta' Lulju 2012 il-Kummissarju tat-Taxxi kien b'effett mill-20 ta' Jannar 2012 iddelega fost affarijiet ohra r-rapprezentanza giudizzjajra in kwantu rigwarda *inter alia* taxxa li ghandha tingabar taht u kwistjonijiet ohra nascenti mill-Att dwar it-Taxxa Fuq id-Dokumenti u Trasferimenti, Kap.364 tal-Ligijiet ta' Malta, lid-Direttur Generali (Taxxi Interni). Dak l-Ordni fil-fatt kien jipprovdi illi *skond is-setghat moghtija mis-subartikolu (4) ta' l-artikolu 3 ta' l-Att dwar il-Kummissarju tat-Taxxi, il-Kummissarju tat-Taxxi bi qbil tal-Ministru responsabbli ghal finanzi, qieghed hawn jiddelega d-drittijiet, id-doveri, is-setghat u l-funzjonijiet, inkluza r-rapprezentanza legali u gudizzjarja tal-Gvern moghtija lilu mis-subartikolu (5) ta' l-artikolu 3 ta' l-imsemmi Att, hawn aktar 'il quddiem imsejhin "id-drittijiet"*[15]*, kif gej: (a) id-drittijiet taht l-Att dwar it-Taxxa fuq l-Income, l-Att dwar l-Amministrazzjoni tat-Taxxa, l-Att dwar it-Taxxa fuq Dokumenti u Trasferimenti, l-Att dwar il-Monte di Pietà, l-Ordinanza dwar Haddiema d-Deheb u Haddiema l-Fidda (Argentiera), l-Att dwar l-Akkwist ta' Proprjetà Immobbli minn Persuni mhux Residenti, u kull regolament maghmul tahtom, ghandhom ikunu vestiti fl-ufficjal li minn zmien ghal zmien jokkupa l-kariga ta' Direttur Generali (Taxxi Interni). ... Din l-Ordni u d-delegi maghmula tahtha ghandhom issehhu b'sehh mill-20 ta' Jannar 2012...* Bis-sahha ta' tali Ordni ghalhekk kien id-Direttur Generali (Taxxi Interni) li kellu jitqies bhala l-Awtorità pubblika intimata f'dawn il-proceduri.

B'Ordni ta' Assunzjoni mill-Gdid ta' Funzjonijiet ippubblikata fil-harga tal-Gazzetta tal-Gvern tat-8 ta' Awwissu 2014, il-Kummissarju tat-Taxxi ha lura d-drittijiet, dmirijiet, setghat u funzjonijiet kollha li huma vestiti fi taht fost

[13] Sottolinear tat-Tribunal.
[14] Sottolinear tat-Tribunal.
[15] Sottolinear tat-Tribunal.

ohrajn l-Att dwar it-Taxxa fuq Dokumenti u Trasferimenti u dana b'effett mis-27 ta' Gunju 2014 u *mill-imsemmija data, id-delega ta' drittijiet, dmirijiet, setghat u funzjonijiet vestiti taht l-Atti u r-regolamenti fuq imsemmija* [fosthom l-Att dwar it-Taxxa fuq Dokumenti u Trasferimenti] *li saret bin-Notifikazzjoni tal-Gvern numru 711 ippubblikata fil-Gazzetta tal-Gvern data 3 ta' Lulju 2012 u bin-Notifikazzjoni tal-Gvern numru 766 ippubblikata fil-Gazzetta tal-Gvern datata 20 ta' Lulju 2012 qieghda tigi mhassra minghajr pregudizzju ghall-kontinwazzjoni ta' l-effett ta' l-imsemmija Notifikazzjonijiet tal-Gvern ghal dak li ghandu x'jaqsam mad-delega ta' drittijiet, dmirijiet, setghat u funzjonijiet vestiti taht l-Ordinanza tad-Dwana, l-Att dwar id-Dazji ta' Importazzjoni, l-Att dwar Dazju tas-Sisa, u kull regolament maghmul tahthom u minghajr pregudizzju ghall-validità ta' dak li sar bis-sahha tal-istess Notifikazzjonijiet tal-Gvern qabel id-data effettiva ta' din l-Ordni.*

Minn dak provdut fl-Artikolu 3(4)(e) tal-Kap.517 tal-Ligijiet ta' Malta u fl-imsemmija Ordni ta' Assunzjoni mill-Gdid ta' Funzjonijiet johrog car li b'effett mis-27 ta' Gunju 2014 il-Kummissarju tat-Taxxi rega' assuma mill-gdid ir-rapprezentanza giudizzjarja tal-Gvern fi proceduri nascenti minn u konnessjoni ma' fosth ohrajn, l-Att dwar it-Taxxa fuq id-Dokumenti u Trasferimenti u ghalhekk illum huwa l-Kummissarju tat-Taxxi li ghandu jigi kkunsidrat bhala l-Awtorità pubblika intimata f'dawn il-proceduri minflok id-Direttur Generali (Taxxi Interni) u precedentement il-Kummissarju tat-Taxxi Interni.

Maghmula din l-osservazzjoni t-Tribunal ser jghaddi issa biex jittratta fil-meritu l-appell interpost minn Maria Ileana Curmi.

Ghalkemm ir-Rikorrenti tibbaza l-appell taghha mill-Likwidazzjoni tat-Taxxa mahruga kontriha mill-Kummissarju tat-Taxxi Interni fuq diversi aggravji, hija iffukat il-provi taghha l-iktar fuq il-valur tal-fond trasferit liema kwistjoni tolqot l-ewwel u t-tielet aggravji minnha sollevati. In kwantu rigwarda t-tieni aggravju taghha fejn tikkontendi li ma kenitx giet avzata bl-ispezzjoni li kienet ser issir mill-Perit Tancred Mifsud, inkarigat mill-Intimat ghall-fini li jaghmel stima tal-fond trasferit, bil-konsegwenza li ma inghatatx l-opportunità tispejga lill-imsemmi Perit ic-cirkostanzi partikolari li kienu jeffettwaw lil dan il-fond u l-bejgh ta' l-istess, ir-Rikorrenti ma ressqet l-ebda prova fir-rigward u dana minkejja li a tenur ta' l-Artikolu 58(3) tal-Kap.364 tal-Ligijiet ta' Malta, u del resto anke fid-dawl tal-principju generali li min jallega jrid jipprova, l-oneru tal-prova fil-kaz in ezami jinkombi principalment fuqha. Fid-dawl ta' dan ghalhekk u fin-nuqqas ta' provi fir-rigward, it-Tribunal mhux se jittratta ulterjorment it-tieni aggravju ta' l-appell sollevat mir-Rikorrenti izda se jikkoncentra biss fuq l-ewwel u it-tielet aggravji taghha.

Mill-kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor John Cachia Zammit datat l-1 ta' Settembru 2009, esebit mir-Rikorrenti bhala Dok."A" a fol. 4 sa' 8 tal-process, jirrizulta li r-Rikorrenti bieghet u ttrasferiet a favur is-socjetà Le Petit Limited:

(a) the temporary dominium directum for the remaining period of the twenty five (25) year grant which commenced on the first (1st) September of the year two thousand and five (2005) of the house at number one hundred and eighty (180) Rudolphe Street formerly with another door at number thirty four (34) Nicolò Isouard Street, Sliema, as granted in virtue of a deed published in my records on the thirty first (31st) August of the year two thousand and five (2005) in consideration of the relative revisable temporary ground rent of eight hundred and twenty six Euro and ninety three cents (€826.93) (equivalent to three hundred and fifty five Maltese Liri (Lm355)) per annum due by the purchaser; u *(b) the full ownership thereafter, that is after the termination of the present emphyteutical concession, of the said house in Sliema, free and unencumbered, and with all its rights and appurtenances* versu l-prezz ta' €140,000.

Il-Perit Tancred Mifsud, kif inghad inkarigat mill-Intimat sabiex jaghmel stima tal-fond fid-data tat-trasferiment, ossia l-1 ta' Settembru 2009, ghall-fini li jigi determinat il-valur fuq is-suq miftuh ta' l-imsemmi fond, ivvaluta l-fond ghall-valur totali ta' €220,000. Peress illi l-valur dikjarat fil-kuntratt ta' trasferiment huwa inqas minn 85% tal-valur stmat mill-Intimat, jew ahjar mill-Perit inkarigat minnu, skatta dak provdut fl-Artikolu 52 tal-Kap.364 tal-Ligijiet ta' Malta kif applikabbli fiz-zmien tat-trasferiment, u r-Rikorrenti *qua* venditrici giet soggetta ghall-hlas ta' taxxa addizzjonali/penali ammontanti ghal €4,000, ossia ammont ekwivalenti ghat-taxxa pura dovuta fuq il-valur addizzjonali taxxabbli ta' €80,000.

Mir-rapport tal-Perit Mifsud lill-Intimat[16] u mix-xhieda li ta quddiem it-Tribunal waqt is-seduta tad-29 ta' Jannar 2013[17], jirrizulta li l-valur ta' €220,000 stmat minnu effettivament jikkonsisti f'zewg valuri: il-valur ta' €170,000 ghall-fond u l-valur €50,000 ghall-arja tal-fond. Jirrizulta ghalhekk li l-Perit Mifsud tratta l-fond u l-arja ta' l-istess distintament minn xulxin ghaliex huwa kkunsidra l-arja tal-fond bhala potenzjalment zviluppabbli u li b'hekk fiha infisha ghandha valur ekonomiku fuq is-suq miftuh. Il-Perit iddikjara li huwa wasal ghal dan il-valur ta’ €50,000 ghall-arja tal-fond wara li kkonsulta l-*local plans* tal-MEPA relattivament ghal Tas-Sliema u b’mod partikolari relattivament ghat-triq fejn jinsab dan il-fond, izda imbaghad meta mistoqsi x’inhu z-*zoning* tal-fond in kwistjoni huwa ma kienx f’posizzjoni jirrispondi b’mod ezatt: *nista niccara xi haga, number 1 jiddependi n-natura ta’ l-applikazzjoni, ghax jekk iz-zoning huwa three floors u l-applikant applika ghal hames sulari, hija ovvja li l-MEPA mhux ser taghtih, madanakollu ejja mmorru worst case scenario, l-worst case scenario huwa li z-zoning huwa two floors, li huwa l-gholi ezistenti prezenti tal-proprjetà, above the two floors il-MEPA taghtik struttura fuq il-bejt li tillimita ghal 36 square metres jekk iz-zoning huwa two floors, jekk iz-zoning huwa three floors il-MEPA taghtik a full floor over and above the existing building. Jien*

[16] Dok. "DGTI2" a fol. 81 tal-process.
[17] Fol. 84 sa' 93 tal-process.

mill-memorja mhux se nghidlek hawn jekk hux two floors jew three floors, malajr nista' niccekja mal-local plans tal-MEPA kif naghmel fil-valuations tieghi, però ma nzommx dik il-memorja ta' kull triq x'height limitation ghandha, impossibbli, jigifieri naghmel referenza mal-local plans, m'ghandix problema jien li nghid x'inhu l-height[18].

Wara li a tenur tas-setgha moghtija lilu mill-Artikolu 10 tal-Kap.490 tal-Ligijiet ta' Malta, it-Tribunal ikkonsulta ma' l-Assistenti tieghu, in partikolari ma' l-Assistent Perit Anton Zammit li qed jissostitwixxi lill-Assisstent Perit Mannie Galea, dwar il-*local plans* tal-MEPA relattivament ghall-lokalità ta' Tas-Sliema u b'mod partikolari ghaz-zona in kwistjoni, liema informazzjoni fi kwalunkwe kaz hija informazzjoni pubblika u facilment accessibbli tramite l-*website* tal-MEPA, l-istess Tribunal huwa tal-fehma li l-Perit Tancred Mifsud ma kienx korrett f'li jittratta l-arja tal-fond meritu tal-kontestazzjoni distintament mill-istess fond u li jaghti stima ghall-istess arja fil-valur ta' €50,000.

Kutrarjament ghal dak affermat mill-Perit Mifsud, mill-*local plans* tal-MEPA ghaz-zona in kwistjoni jirrizulta li l-arja tal-fond mertu tal-kontestazzjoni ma hijiex affattu facilment zvilupabbli. In effetti l-*height limitation* li tolqot il-fond in kwistjoni hija wahda mista u ghalhekk huwa bil-wisq probabbli li zvilupp ulterjuri ta' l-arja fl-intier taghha ma jigix permess mill-Awtorità kompetenti. Apparte minnhekk l-istess zona hija skedata bhala Urban Conservation Area, fatt dan li irrizzulta mix-xhieda tal-Perit Albert Borg Costanzi[19] prodott bhala xhud mir-Rikorrenti izda li gie ghal kollox injorat mill-Perit Tancred Mifsud, liema fatt ulterjorment jimpingi fuq l-potenzjal li l-arja tal-fond in kwistjoni tigi zviluppata.

B'hekk fid-dawl ta' dan huwa evidenti li l-istima ta' €50,000 ghall-arja tal-fond in kwistjoni hija bla dubju ta' xejn stima ezagerata u bhala tali ma tistax u ma ghandhiex tigi kkonfermata minn dan it-Tribunal anzi, din il-konkluzjoni ghandha twassal ghal revizjoni tal-Likwidazzjoni tat-Taxxa mahruga mill-Kummissarju tat-Taxxi Interni fil-konfront tar-Rikorrenti in bazi ghal tali stima.

Trattata l-kwistjoni dwar l-istima ta' l-arja tal-fond Nru.180, Rudolphe Street, Sliema, jifdal issa li tigi kkunsidrata u trattata l-kwistjoni dwar l-istima ta' €170,000 li l-Perit Tancred Mifsud ghamel fir-rigward tal-fond innfisu, liema stima hija wkoll meqjusa mir-Rikorrenti bhala stima ezagerata.

Tramite diversi xhieda minnha prodotti[20], inkluz ix-xhieda taghha stess waqt is-seduta mizmuma mill-Assisstent Giudizzjarju l-Avukat Dottor Daniela

[18] Xhieda moghtija waqt is-seduta tad-29 ta' Jannar 2013, fol. 84 sa' 93 tal-process.
[19] Xhieda moghtija waqt is-seduta tat-28 ta' Mejju 2012, fol. 38 sa' 43 tal-process.
[20] Il-Perit Albert Borg Costanzi li xehed fis-seduta tat-28 ta' Mejju 2012, fol. 38 sa' 43 tal-process u l-Avukat Dottor Peter Caruana Galizia li xehed permezz ta' affidavitipprezentat fl-20 ta' Settembru 2012, fol. 45 sa' 49 tal-process.

Mangion fl-14 ta' Novembru 2012[21], ir-Rikorrenti tikkontendi li fil-kaz taghha l-valur tal-fond in kwistjoni kien serjament effettwat b'zewg fatturi partikolari: fl-ewwel lok il-fatt li l-istess fond kien soggett ghal cens temporaneju ta' 25 sena dekoribbli mill-1 ta' Settembru 2005 b'dana ghalhekk li l-uniku kompratur possibbli huwa l-utilista nnifsu u fit-tieni lok, l-akkwist tal-fond in kwistjoni kien determinanti ghat-trasferiment a favur is-socjetà Le Petit Limited tal-fond adjacenti Nru.181, Triq Rudolphe, Sliema, li tieghu r-Rikorrenti kienet koproprjetarja. In bazi ghal dawn il-fatti partikolari r-Rikorrenti tikkontendi li l-valur ta' €140,000 li bih il-fond Nru.180, Triq Rudolphe, Sliema, gie trasferit a favur is-socjetà Le Petit Limited huwa l-valur reali li dak il-fond seta' u fil-fatt gab fuq is-suq.

Fir-rigward fl-affidavit tieghu l-Avukat Dottor Peter Caruana Galiza iddikjara li: *Maria Ileana Curmi kienet tippossjedi d-dar 180, Triq Rudolfo, Sliema, fejn trabbiet, kif ukoll sehem ta' nofs indiviz tad-dar adjacenti u hafna akbar numru 181, Triq Rudolfo, Sliema, li hija kienet wirtet minghand zija xebba. Illi d-dar 181, Triq Rudolfo, Sliema, inghatat b'titolu ta' enfitewsi temporanja minn zijitha Tessie Curmi ghal hamsa u ghoxrin sena b'effett mill-1 ta' Settembru 1980 u renovabbli ghal hamsa u ghoxrin sena ohra fuq xelta ta' l-enfitewta waqt xi snin wara Maria Ileana Curi kienet ikkoncediet id-dar 180, Triq Rudolfo b'mod li l-perijodi tal-koncessjoni kienu jimxu u jaghlqu flimkien. Illi meta l-ewwel perijodu tal-koncessjoni giet biex taghlaq l-enfitewta Le Petit Ltd kien kiteb biex jiddikjara li bi hsiebu jestendi l-koncessjoni taz-zewg fondi ghal hamsa u ghoxrin sena ohra kif kellu dritt taht iz-zewg kuntratti originali. Jiena ghan-nom ta' Maria Ileana Curmi kont ghalhek dehert fuq kuntratt biex issir dina l-estensjoni fil-31 ta' Awwissu 2005 rigward il-fond 180 izda s-sidien l-ohra tal-fond 181 irrifjutaw li jersqu fuq kuntratt ta' tigdid tal-koncessjoni enfitewtika u Le Petit Ltd baqghet in okkupazzjoni izda minghajr titolu. Gara li eventwalment il-kwistjoni dwar il-fond 181 giet rizolta billi intlahaq ftehim fuq bejgh mis-sidien favur Le Petit Ltd izda dan il-ftehim kien soggett ghal kundizzjoni li Le Petit Ltd takkwista wkoll il-proprjetà assoluta fuq il-fond 180 li kien ta' Maria Ileana Curmi wahedha. Jiena kont inkun dejjem prezenti ghal dawn in-negozjati u kont ghalhekk staqsejt lil Maria Ileana Curmi jekk riedetx tbiegh il-fond 180. Hija accettat u kienet ukoll halliet fidejja biex ninnegozja prezz. Ghalhekk, u kif dejjem kont naghmel, anki biex ma ngorrx ir-responsabbilità tal-prezz fuqi, qabbadt lil AIC Albert Borg Costanzi biex jara d-dar 180 u jtini stima tal-valur, tenut kont tal-fatt li kienet soggetta ghal enfitewsi temporanju ghal tlieta u ghoxrin sena ohra. Jiena kont mort fuq il-post mal-perit u fil-11 ta' Ottubru 2007 kien baghtli stima bil-miktub fejn avzani li ghandha valur ta' circa Lm75,000 ekwivalenti illum ghal €174,703. Ghandi nispecifika li jiena ghandi ftehim mal-Perit Albert Borg Costanzi li dejjem jaghmilli stima tal-massimu li jahseb li hu l-valur biex imbaghad ikolli l-ispazju biex ninnegozja. Illi jien kont avzajt lill-enfitewta b'dan il-prezz ta' Lm74,000 izda ma gietx accettata u giet kontro-offerta ta' Lm50,000 (€116,468) kif jidher mill-ittra*

[21] Fol. 65 u 66 tal-process.

Dok C mar-rikors u wara li jiena cempilt lil AIC Albert Borg Costanzi, ktibt lura bi proposta ta' Lm65,000 (€151,409) kif jidher minn Dok D mar-rikors liema proposta ma gietx accettata minkejja insistenza min-naha tieghi kif jidher mill-kopja ta' l-ittra Dok E. Ghandi nghid f'dan il-kuntest illi Maria Ileana Curmi (a) kienet anzjusa biex tbiegh id-dar il-kbira numru 181 fejn kellha nofs indiviz u fejn il-prezz miftiehem kien €435,000; (b) tobghod b'mod tremend il-komproprjeta u ghalhekk riedet tbiegh sehemha mill-fond 181; (c) il-fond 181 ma kienx jinbiegh kieku ma jinbieghx ukoll il-fond 180; u (d) kienet konxja illi dhul mir-rikavat anki wara tnaqqis ta' taxxa fuq qligh kapitali, meta investit kien jirrendi hafna izjed mis-somma li kienet tircievi bhala cens fis-sena liema cens kien €826.96 fis-sena fuq il-fond numru 180 u €989.98 fis-sena fuq il-fond 181. Jiena ghalhekk ergajt hadt il-parir ta' l-AIC Albert Borg Costanzi, u wara izjed negozjati wasalt ghal kompromess ma' Le Petit Ltd. fuq prezz ta'€140,000 u sar il-konvenju fl-4 ta' Marzu 2008. Fl-istess gurnata sar ukoll il-konvenju fuq il-fond 181. Ghandi nghid li l-Perit Borg Costanzi kien qalli li kien impossibbli li jinstab xi hadd iehor interessat minhabba li kien hemm il-koncessjoni enfitewtika u niftakar li kien qalli fi kliemu stess li "ghandi suq ta' wiehed li huwa l-enfitewta stess" u li dak huwa ghalhekk il-prezz tas-suq. Ghandi nghid illi ghal Maria Ileana Curmi is-somma ta' €140,000 kienet meta investita bil-5% fis-sena tassikuralha redittu ta' €7,000 fis-sena (flok €826.93 cens) u dan ghaliha kien il-qofol ta' kollox u serhan il-mohh li tkun f'posizzjoni li tibqa' thallas il-kontijiet ta' Villa Messina. Maria Ileana Curmi, kif spjegat fuq ma ghandhiex tfal jew ahwa u ma ghandha assolutament l-ebda interess li tippreserva l-patrimonju immobbiljari taghha ghal generazzjoni ohra.

Minn din ix-xhieda jirrizulta li l-ewwel stima li r-Rikorrenti ottjeniet ghall-bejgh tal-fond in kwistjoni kienet ta' Lm75,000, illum ekwivalenti ghal €174,703, ossia valur kemm kemm iktar gholi mill-istima li ta l-Perit Tancred Mifsud. Mix-xhieda tal-Perit Albert Borg Costanzi jirrizulta li ghall-finijiet ta' din l-istima huwa ha in konsiderazzjoni l-fatt li l-fond kien soggett ghal cens temporaneju li kien fadallu 23 sena u li l-akkwirent kien l-utilista stess u kien ukoll konxju mill-fatt li fuq it-trasferiment ta' dan il-fond kien jiddependi t-trasferiment tal-fond adjacenti bin-Nru.181, Triq Rudolphe, Sliema, li huma appuntu z-zewg fatturi li r-Rikorrenti tishaq li effettwaw il-valur tal-fond fuq is-suq. Fid-dawl ta' dan ghalekk difficilment jista' jigi argumentat b'success li l-istima ta' €170,000 maghmula mill-Perit Tancred Mifsud tal-fond in kwistjoni hija wahda eccessiva.

Huwa veru li skond il-kuntratt ta' trasferiment fl-atti tan-Nutar Dottor John Cachia Zammit datat l-1 ta' Settembru 2009, il-fond gie trasferit a favur is-socjetà Le Petit Limited versu l-prezz ta' €140,000 izda, mix-xhieda ta' l-Avukat Dottor Peter Caruana Galizia jirrizulta li dan il-prezz huwa rizultat ta' negozjati bejn il-partijiet kontraenti, b'diversi prosposti u kontro-proposti bejniethom, u dipendenti wkoll fuq esigenzi u ragunijiet personali ghar-Rikorrenti li ma ghandhomx wisq x'jaqsmu mal-proprjetà per se. Ir-Regolament 3 tar-Regoli dwar it-Taxxa fuq id-Dokumenti u Trasferimenti,

Legislazzjoni Sussidjarja 364.06, jipprovdi li *l-valur tal-proprjetà assoluta ta' kull proprjetà* [li huwa l-valur utilizzat bhala l-punt ta' tluq ghall-kalkolu tal-valur tal-proprjetà trasferit skond it-tip ta' trasferiment partikolari] *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***[22] – liema cirkostanzi però ma jinkludux negozjati bejn il-partijiet kontraenti u l-esigenzi u ragunijiet personali li jistghu jiddettaw id-decizjoni finali tal-parti venditrici. B'hekk fil-fehma tat-Tribunal l-istima ta' €170,000 maghmula mill-Perit Tancred Mifsud ghall-fond Nru.180, Triq Rudolphe, Sliema, trasferit mir-Rikorrenti a favur is-socjetà Le Petit Limited tirrapprezenta l-valur fuq is-suq miftuh tal-fond in kwistjoni u konsegwentement ghalhekk ma hijiex eccessiva.

Ghalkemm il-Perit Mannie Galea *qua* Assisstent ta' dan it-Tribunal kien ghamel stima ta' €155,000 ghall-fond in kwistjoni, it-Tribunal ma huwiex affattu konvint mill-korrettezza ta' tali stima u b'hekk ma jhossx li ghandu joqghod fuqha, kif del resto ghandu kull dritt li jaghmel a tenur ta' l-Artikolu 10(2) tal-Kap.490 tal-Ligijiet ta' Malta.

It-Tribunal huwa tal-fehma li l-Perit Galea erronejament ikkonsidra t-trasferiment in kwistjoni bhala trasferiment b'titolu temporaneju minflok trasferiment ta' proprjetà b'titolu assolut. Fir-Rapport[23] tieghu il-Perit Galea fost affarrijiet ohra ikkonstata li *nirreferi ghall-valur tal-proprjetà fil-gurnata tal-bejgh fl-1 ta' Settembru 2009 meta kien ghad fadal 25 sena cens temporanju ta' €826.93/Lm355 li bdew fl-1 ta' Settembru 2005* u finalment ikkonkluda li *wara li hadt in konsiderazzjoni tal-kejl, karatteristici arkitettonici u l-fatt li l-proprjetà nbieghet b'titlu ta' cens temporanju kif deskritt fuq, niccertifika l-valur ta' din l-istess proprjetà fl-2009 ghall-ammont ta' €155,000 (mija u hamsa u hamsin elf Euro).* Ghalkemm fir-risposti ghall-mistoqsijiet in eskussjoni li sarulu mill-Intimat il-Perit Galea ddikjara li fl-istima tieghu apparte d-dirett dominju temporanju huwa ha in konsiderazzjoni wkoll it-trasferiment *of the full ownership thereafter, that is after the termination of the present emphyteutical concession, of the said house in Sliema, free and unencumbered and with all its rights and appurtenances,* meta gie biex jispjega kif wasal ghall-valur ta' €155,000 huwa rega' tenna li *ha in konsiderazzjoni l-kejl, kobor, faccata, karatteristici arkitettonici u* ***l-fatt li l-proprjetà nbieghet b'titolu ta' cens temporanju***[24].

Minn qari tal-kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor John Cachia Zammit datat l-1 ta' Settembru 2009 bis-sahha ta' liema r-Rikorrenti ttrasferit a favur is-socjetà Le Petit Limited *(a) the temporary dominium directum for the remaining period of the twenty five (25) year grant which commenced on the first (1st) September of the year two thousand and five (2005) of the house at number*

---

[22] Enfasi tat-Tribunal.
[23] Fol. 97 tal-process.
[24] Fol. 102 tal-process. Enfasi tat-Tribunal.

one hundred and eighty (180) Rudolphe Street formerly with another door at number thirty four (34) Nicolò Isouard Street, Sliema, as granted in virtue of a deed published in my records on the thirty first (31st) August of the year two thousand and five (2005) in consideration of the relative revisable temporary ground rent of eight hundred and twenty six Euro and ninety three cents (€826.93) (equivalent to three hundred and fifty five Maltese Liri (Lm355)) per annum due by the purchaser; (b) the full ownership thereafter, that is after the termination of the present emphyteutical concession, of the said house in Sliema, free and unencumbered, and with all its rights and appurtenances, jirrizulta b'mod evidenti li ma kienx hemm trasferit b'titolu temporaneju izda kien hemm il-konsolidazzjoni bejn id-dirett dominju u l-utile dominju u t-trasferiment tal-proprjetà assoluta tal-fond a favur is-socjetà Le Petit Limited. Tant hu hekk illi meta s-socjetà Le Petit Limited a sua volta giet biex tittrasferixxi l-fond Nru.180, Triq Rudolphe, Sliema, hija ttrasferit id-dritt ta' proprjetà fuq dan il-fond b'mod u b'titolu assolut. Mill-kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Remigio Zammit Pace datat 3 ta' Novembru 2010, esebit minn Edward Pellegrini Petit, Direttur tas-socjetà Le Petit Limited, bhala Dok. "EP1" a fol. 57 sa' 64 tal-process, jirrizulta li l-imsemmija socjetà ittrasferiet a favur Neil Gray u martu Ionie Pauline Gray *the house number one hundred and eighty (180), situate in Rudolph Street, Sliema, formerly with another door number thirty-four (34) in Nicolò Isouard Street, Skiema, free and unencumbered, with all its rights and appurtenances…* B'hekk jigi ribadit li l-osservazzjoni tal-Perit Mannie Galea li l-fond inbiegh b'titolu ta' cens temporaneju hija ghalkollox zbaljata u konsegwentement ghalhekk it-Tribunal ma jhossx li ghandu joqghod fuq l-istima li huwa ghamel tal-fond in kwistjoni.

Fid-dawl ta' dan kollu osservat jirrizulta ghalhekk li l-istima tal-Perit Tancred Mifsud ghandha tonqos minn €220,000 ghal €170,000 stante li kuntrarjament ghal dak minnu kkonstatat u konkluz l-arja tal-fond in kwistjoni ma hijiex zviluppabbli u fiha nfisha u distintament mill-fond ftit li xejn ghandha valur. Ladarba l-istima tal-Perit Mifsud qed tigi ridotta minn €220,000 ghal €170,000, ghandha tigi riveduta ukoll il-Likwidazzjoni tat-Taxxa mahruga mill-Kummissarju tat-Taxxi Intenri fil-konfront tar-Rikorrenti u konsegwentement ghalhekk ghandu jigi determinat jekk fid-dawl ta' l-istima hekk ridotta r-Rikorrenti tibqax soggetta ghall-hlas ta' taxxa addizzjonali/penali in konnessjoni mat-trasferiment tal-fond Nru.180, Triq Rudolphe, Sliema, a favur is-socjetà Le Petit Limited.

L-Artikolu 52 tal-Kap.364 tal-Ligijiet ta' Malta kif applikabbli fiz-zmien tat-trasferiment kien jipprovdi li: *(1) meta l-Kummissarju jkun sodisfatt li l-prezz jew dak li jkollu jinghata bi hlas jew valur ghal immobbli kif dikjarat f'kuntratt ta' trasferiment jew f'dikjarazzjoni ta' trasferiment causa morti maghmula skont l-artikolu 33, ikun inqas minn hamsa u tmenin fil-mija tal-valur reali jew ta' dak li jkollu jinghata bi hlas kif stabbilit mill-Kummissarju, jew ikun inqas minn dak li jkollu jinghata bi hlas li jirrizulta lill-Kummissarju li jkun fil-fatt thallas ma' l-att, jew meta dikjarazzjoni li kellha ssir skont l-artikolu 33 ma tkunx saret, huwa ghandu jghaddi biex jiddeciedi*

b'ordni bil-miktub l-ammont ta' taxxa dovuta fuq id-differenza bejn il-valur jew dak li jkollu jinghata bi hlas dikjarati fil-kuntratt u l-valur jew dak li jkollu jinghata bi hlas ghall-immobbli kif stabbilit jew kif kellha tithallas fuq dikjarazzjoni, skont il-kaz, u ghandu jaghmel stima skont il-kaz: ... u *(4) Meta l-Kummissarju jkun stabilixxa li l-valur ta' l-immobbli kif dikjarat fl-att ta' trasferiment jew f'dikjarazzjoni ta' trasferiment causa mortis ikun inqas minn hamsa u tmenin fil-mija tal-valur reali jew ta' dak li jkollu jinghata bi hlas kif stabbilit fis-subartikolu (1) jew meta fil-fehma tal-Kummissarju l-kuntratt ta' trasferiment jew l-att ta' dikjarazzjoni maghmulin skond l-artikolu 33 ta' dan l-Att ma jkunux jirriflettu l-kondizzjonijiet veri tat-trasferiment, il-persuna li tittrasferixxi fi trasferiment inter vivos u l-persuna li tircievi t-trasferiment ghandhom ihallsu taxxa addizzjonali li tkun daqs l-ammont ta' taxxa stmata mill-Kummissarju kif imsemmi qabel.....*

Applikat dan il-provvediment ghall-kaz in ezami jirrizulta li l-valur ta' €140,000 dikjarat fil-kuntratt tan-Nutar Dottor John Cachia Zammit datat l-1 ta' Settembru 2009 huwa inqas minn 85% tal-valur reali tal-fond mertu tal-kontestazzjoni (85% ta' €170,000 jammonta ghal €144,500) u ghaldaqstant jiskatta dak provut fl-Artikolu 52 tal-Kap.364 tal-Ligijiet ta' Malta iktar 'l fuq citat u r-Rikorrenti hija soggetta ghall-hlas tas-somma ta' **€1,500** (5% ta' €30,000 li hija d-differenza bejn il-valur tal-fond fuq is-suq miftuh u l-valur tal-fond dikjarat fil-kuntratt ta' trasferiment) bhala taxxa addizzjonali/penali fuq it-trasferiment tal-fond Nru.180, Triq Rudolphe, Sliema, a favur is-socjetà Le Petit Limited.

Ghal dawn ir-ragunijiet it-Tribunal jaqta' u jiddeciedi l-appell billi jilqa' in parte l-appell tar-Rikorrenti u parzjalment jirrevoka l-Likwidazzjoni tat-Taxxa bil-Kont Nru. IV113807 mahruga mill-Intimat fil-konfront tar-Rikorrenti billi jnaqqas l-istess ghall-ammont ta' €1,500, liema ammont huwa dovut mir-Rikorrenti bhala taxxa addizzjonali/penali in konnessjoni mat-trasferiment tal-fond Nru.180, Triq Rudolphe, Sliema.

L-ispejjez ta' dawn il-proceduri ghandhom jigu sopportati in kwantu ghal 1/3 mir-Rikorrenti u 2/3 mill-Kummissarju tat-Taxxi.

Ai termini ta' l-Artikolu 58(4) tal-Kap.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 lill-Kummissarju tat-Taxxi.

< Sentenza Finali >

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