



MALTA

TRIBUNAL TA' REVIZJONI AMMINISTRATTIVA

MAGISTRAT DR.

GABRIELLA VELLA

Seduta tat-13 ta' Ottubru, 2014

Rikors Numru. 47/2009

Alpine Rent-a-Car Limited

Vs

Kummissarju tat-Taxxi

It-Tribunal,

Ra r-Rikors ipprezentat mis-socjetà Alpine Rent-a-Car Limited fil-11 ta' Dicembru 2003 permezz ta' liema titlob li jigi dikjarat li ma hija minnha dovuta l-ebda taxxa pura ulterjuri a tenur ta' l-Artikolu 52(1) tal-Kap.364 tal-Ligijiet ta' Malta u li ma hija minnha dovuta l-ebda taxxa addizzjonali/penali a tenur ta' l-Artikolu 52(4) tal-Kap.364 tal-Ligijiet ta' Malta;

Ra d-dokumenti annessi mar-Rikors promotur a fol. 6 sa' 10 tal-process;

Ra r-Risposta tal-Kummissarju tat-Taxxi Interni, illum Kummissarju tat-Taxxi, permezz ta' liema jopponi ghall-appell tas-socjetà Rikorrenti u jitlob li l-istess jigi michud, bl-ispejjez kontra taghha, stante li ghar-

Kopja Informali ta' Sentenza

ragunijiet moghtija minnu fid-decizjoni tieghu ta' l-10 ta' Novembru 2003 il-Likwidazzjoni ta' Taxxa dwar trasferiment ta' immobbli a favur l-imsemmija socjetà li sehħ bis-sahha ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Victor Bisazza datat 1 ta' Awwissu 2001, hija gusta u timmerita konferma;

Ra d-dokumenti annessi mar-Risposta markati Dok. "A" sa' Dok. "D" a fol. 12 sa' 15 tal-process;

Ra d-dokumenti esebiti mis-socjetà Rikorrenti permezz ta' Nota pprezentata fit-18 ta' Jannar 2011 markati Dok. "E" sa' Dok. "F" a fol. 19 sa' 30 tal-process, sema' x-xhieda tan-Nutar Victor Bisazza moghtija waqt is-seduta tas-27 ta' Gunju 2011, ra l-affidavits ta' Louis Buhagiar u John Magro esebiti mis-socjetà Rikorrenti permezz ta' Nota pprezentata fis-27 ta' Gunju 2011 a fol. 37 sa' 39 tal-process, sema' x-xhieda ta' Ivan Portelli in rappreżentanza tal-Kummissarju tat-Taxxi moghtija waqt is-seduta tad-9 ta' Frar 2012 u tas-7 ta' Mejju 2012 u ra d-dokumenti esebiti minnu markati Dok. "IP1" a fol. 43 sa' 55 tal-process, sema' x-xhieda tal-Perit Paul Micallef moghtija waqt is-seduta tat-18 ta' Gunju 2012 u ra d-dokument esebiti mill-Kummissarju tat-Taxxi permezz ta' Nota pprezentata fil-25 ta' Gunju 2012 markat Dok. "KTI" a fol. 76 sa' 79 tal-process;

Ra li b'Digriet moghti fid-9 ta' Frar 2012 giet awtorizzata korrezzjoni fl-okkju tal-proceduri u kull fejn mehtieg fl-atti tal-kawza fis-sens illi l-intimat jigi indikat bhala "Kummissarju tat-Taxxi" minflok "Kummissarju tat-Taxxi Interni";

Ra r-Rapport ta' l-Assistent tat-Tribunal il-Perit Elena Borg Costanzi fejn tat stima tal-proprjetà, ossia garage, akkwistat mis-socjetà Rikorrenti fiz-zmien ta' l-akkwist ossia 2001;

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

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

Ikkonsidra:

Bil-proceduri odjerni s-socjetà Rikorrenti tikkontesta Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV055871 datata 11 ta' Novembru 2003 mahruġa fil-konfront tagħha mill-Kummissarju tat-Taxxi. Bl-imsemmija Likwidazzjoni ta' Taxxa s-socjetà Rikorrenti qed tigi mitluba thallas l-ammont ta' Lm810, illum ekwivalenti għal €1,886.79, bhala taxxa pura ulterjuri u l-ammont ta' Lm1,620, illum ekwivalenti għal €3,773.58, bhala taxxa addizzjonali/penali fuq l-akkwist tal-garage

Nru.18 Triq Pawlu Portelli, Rabat, Ghawdex, bis-sahha ta' kuntratt datat l-1 ta' Awwissu 2001, stante li l-Kummissarju tat-Taxxi vvaluta l-imsemmi garage b'valur addizzjonali taxxabbli ta' Lm16,200, illum ekwivalenti ghal €37,735.85.

Is-socjetà Rikorrenti tikkontesta l-imsemmija Likwidazzjoni ta' Taxxa in bazi ghall-aggravju li *the price for which the property was acquired in the deed of transfer in question is the real value and consideration. The deed of transfer in question reflects the only and true conditions of the transfer. Accordingly the Commissioner cannot determine that additional duty is payable under article 52(1) of Chap.364 and moreover and in any case the appellant is not liable to pay additional duty under article 52(4) of the said Act (Cap.364).*

Il-Kummissarju tat-Taxxi Interni, illum Kummissarju tat-Taxxi¹, da parte tieghu jikkontendi li ghar-ragunijiet moghtija fid-decizjoni tieghu ta' l-10 ta' April 2003, il-Likwidazzjoni ta' Taxxa minnu mahruga fil-konfront tas-socjetà Rikorrenti hija korretta u timmerita konferma u ghaldaqstant l-appell tas-socjetà Rikorrenti ghandu jigi michud. Bl-imsemmija decizjoni l-Kummissarju tat-Taxxi Interni cahad l-oggezzjoni tas-socjetà Rikorrenti mill-Likwidazzjoni ta' Taxxa mahruga kontriha ghaliex *in determining the value of the immovable property transferred [u dan ghall-finijiet u a tenur tar-Regolament 3 tar-Regolamenti dwar it-Taxxa fuq id-Dokumenti u Trasferimenti] the Commissioner has obtained the advice of his technical expert who valued the said immovable property at forty five thousand Maltese Liri (Lm45,000). The Commissioner had no option other than to proceed with an assessment on the basis of the difference between the value of the immovable property in question as determined by him on technical advice and the declared price. At objection stage the departmental engineer confirmed his valuation. On the other hand, transferee has failed to produce any evidence to show that the value declared in the deed is correct. In the meantime, transferor has agreed to the assessment and paid additional duties accordingly. Under the circumstances, the Commissioner sees no valid reason for discarding the advice obtained by him and hereby confirms the 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 ten times the difference between the duty paid on such deed and the duty chargeable as determined by the Commissioner. The amount of additional duty properly chargeable in this case was Lm8,100 but the Commissioner availed himself of the powers conferred upon him by article 24 of the Act and reduced the additional duty to Lm1,620. It is*

¹ Kap.517 tal-Ligijiet ta' Malta.

this latter amount which is in contestation. However, the Commissioner sees no valid reason to remit or reduce further the additional duty incurred.

A tenur ta' l-Artikolu 58(3) tal-Kap.364 tal-Ligijiet ta' Malta *l-piz tal-prova illi l-likwidazzjoni li dwarha jsir l-ilment hija eccessiva jkun ta' l-appellant.* Ghall-fini li tissodisfa l-oneru tal-prova mixhut fuqha s-socjetà Rikorrenti pprezentat diversi dokumenti u rersqet bhala xhieda lin-Nutar Victor Bisazza li essenzjalment ikkonferma li l-kuntratt datat l-1 ta' Awwissu 2001, bis-sahha ta' liema s-socjetà Rikorrenti akkwistat il-garage b'numru mhux ufficjali 18, Triq Pawlu Portelli, Victoria, Ghawdex, gie ppubblikat minnu, lil Louis Farrugia li kien is-sensar fuq dan in-negozju li kkonferma li *the selling price on this transaction agreed between the two parties amounted to Lm28,750 and my commission was also calculated on these basis,* u lil John Magro bhala rapprezentant tas-socjetà venditrici Magro Brothers (Foods) Limited, li kkonferma li *on the 1st August of 2001, Magro Brothers (Foods) Ltd. ... has sold garage number 18 in Pawlu Portelli Street, Victoria, Gozo, to Alpine Rent a Car Ltd ... for the total consideration price of Lm28,750. The amount was paid in 2 equal payments of Lm14,375 each. The price as per contract was the full price agreed between the two parties and represented the fair value of the property at the time of sale.* Is-socjetà Rikorrenti rersqet bhala xhud taghha wkoll lill-Perit Paul Micallef li kien il-Perit inkarigat mid-Dipartiment tat-Taxxi Interni ghall-fini li jaghmel stima tal-proprjeta akkwistata mis-socjetà Rikorrenti.

Wara li qies il-provi kollha prodotti t-Tribunal hu tal-fehma li hija proprio x-xhieda tal-Perit Paul Micallef li turi b'mod car li l-istima maghmula minnu tal-garage akkwistat mis-socjetà Rikorrenti ma trriflettix il-valur reali fuq is-suq miftuh tal-garage fiz-zmien ta' l-akkwist u li per konsegwenza l-Likwidazzjoni ta' Taxxa mahruqa mill-Kummissarju tat-Taxxi Interni fil-konfront ta' l-imsemmija socjetà hija eccessiva. It-Tribunal ma jistax jonqos milli josserva li l-Perit Micallef kien ferm evaisv fir-risposti ghall-mistoqisijiet li sarulu in ezami u ghalkemm iddikjara ghal darba darbtejn li huwa wasal ghall-istima tieghu in bazi ghal valutazzjoni ta' €300 il-metru kwadru, huwa ma tax spjegazzjoni sodisfacenti ta' ta' kif wasal ghal dik ir-rata. In effetti ghalkemm jghid li bbaza ruhu fuq valutazzjonijiet ohra li ghamel fl-istess akkwati u fuq il-fatt li jzomm ruhu aggornat fuq dak li qed jigri fis-suq, huwa ma kienx f'posizzjoni jaghti spjegazzjoni iktar dettaljata izda baqa' ferm vag u astratt fil-gustifikazzjonijiet u spjegazzjonijiet tieghu. Meta in kontro-ezami gie mistqosi x'affarijiet ha in konsiderazzjoni ghall-finijiet ta' l-istima tieghu hu ddikjara li ha in konsiderazzjoni il-kejl u l-kundizzjoni tal-proprjeta u l-lokalità ta' fejn

tinsab izda hawn ukoll ma tax wisq iktar spejgazzjonijiet izda għall-darb' ohra baqa' ferm vag u astratt. Fil-fehma tat-Tribunal ix-xhieda tal-Perit Micallef bl-ebda mod ma tista' titqies li sodisfacentement tissosstanzja u tispjega stima ta' Lm45,000 għall-proprjetà li fi kliem il-Perit Micallef stess huwa garage *normali for private cars only* li kien *finished imma mhux xi gran che*.

Il-fatt li l-istima tal-Perit Micallef ma trriflettix il-valur reali fuq is-suq miftuh tal-garage akkwistat mis-socjetà Rikorrenti jirrizulta kkonfermat mir-Rapport ta' l-Assistent tat-Tribunal il-Perit Elena Borg Costanzi.

Fir-Rapport tagħha l-Perit Borg Costanzi kkonstatat illi *l-fond jikkonsisti minn garaxx accessibbli minn Triq Pawlu Portelli u jinsab f'terran illi huwa fond iktar minn 60 metru u l-wisgha tieghu jvarja minn erbgha metri sa' disgha metri. Il-garaxx huwa gholi sittax-il filata u msaqqaf kullimkien bit-travi tal-hadid u saqaf tal-konkos, hlief parti li huwa msaqqaf bil-corrugated sheeting. L-art tal-garaxx mhux lixx. Hemm rampa tul parti sustanzjali tal-garaxx. Il-post għandu bżonn manutenzjoni. Illi hemm ukoll bitha fuq in-naha tax-xellug tal-garaxx izda dan ma kienx accessibbli u allura l-esponenti ma setgħetx tiehu kejl tieghu. Fuq in-naha ta' wara nett tal-garaxx hemm tieqa fil-gholi. Hemm ukoll servitujiet bħalma huma katusi tad-drenagg u ilma tax-xitta illi għaddejnin minn go din il-proprjetà li hija sottostanti għal mill-inqas zewg sulari residenzjali. Irrizulta mill-kuntratt (fol. 22 tal-process) illi l-post huwa liberu u frank. Illi l-fond kien mibni qabel ma bdiet il-Planning Authority, izda permessi ta' bini fuq is-sit per se ma nstabux fl-arkivji tal-MEPA u kkonkludiet il-valur tal-proprjetà lil nxtara fl-2001 kif deskritt huwa ta' sebgħin elf Euro (Euro 70,000) – ekwivalenti għal Lm30,051.00.*

Fil-fehma tat-Tribunal hija iktar l-istima tal-Perit Borg Costanzi li trrifletti l-valur reali tal-garage in kwistjoni milli l-istima tal-Perit inkarigat mill-Kummissarju tat-Taxxi Interni. Raggunta din il-konkluzzjoni jehtieg issa jigi kkunsidrat jekk kienx korrett il-Kummissarju f'li johrog stima fil-konfront tas-socjetà Rikorrenti fir-rigward ta' l-akkwist mertu ta' dan l-Appell.

A tenur ta' l-Artikolu 52(1) tal-Kap.364 tal-Ligijiet ta' Malta kif applikabbli fiz-zmien tat-trasferiment il-Kummissarju seta', anzi kellu, jghaddi għall-hrug tal-Likwidazzjoni ta' Taxxa dovuta meta l-valur tal-proprjetà trasferita kif dikjarat fil-kuntratt ta' trasferiment ikun inqas minn 85% tal-valur reali fuq is-suq miftuh ta' dik il-proprjetà stabbilit minnu. Fil-kaz in ezami dan ir-rekwizit ma jissussistix peress illi 85% ta' Lm30,051 (ossia €70,000) jammonta għal Lm25,543.35 li huwa

inqas mill-valur li bih is-socjetà Rikorrenti akkwistat il-garage in kwistjoni. B'hekk fil-kaz in ezami ma kienx hemm lok li jiskatta dak provdut fl-Artikolu 52(1) tal-Kap.364 u b'hekk ma hija dovuta mis-socjetà Rikorrenti ebda taxxa pura ulterjuri fuq l-akkwist in kwistjoni.

In kwantu rigwarda t-taxxa addizzjonali/penali imposta mill-Kummissarju tat-Taxxi Interni fuq is-socjetà Rikorrenti jirrizulta li din giet imposta ai termini ta' l-Artikolu 52(4) tal-Kap.364 tal-Ligijiet ta' Malta kif applikabbli fiz-zmien tat-trasferiment, liema provvediment tal-Ligi kien jipprovdi li *meta fil-fehma tal-Kummissarju l-kuntratt tat-trasferiment jew l-att tad-dikjarazzjoni magħmul skond l-artikolu 33 ta' dan l-att **ma jirriflettix il-kundizzjonijiet veri tat-trasferiment**², il-persuna li tittrasferixxi inter vivos u l-persuna li tircievi t-trasferiment jkunu responsabbli jhallsu taxxa addizzjonali li tkun daqs ghaxar darbiet id-differenza bejn it-taxxa imhallsa fuq dak il-kuntratt u t-taxxa dovuta kif ikun gie deciz mill-Kummissarju...* Apparte dak già osservat dwar il-prezz dikjarat fil-kuntratt li certament jeffettwa l-applikabilità ta' dan il-provvediment tal-Ligi fil-kaz in ezami, jigi ulterjorment osservat li f'dan il-kaz ma jirrizultax li l-kuntratt fl-atti tan-Nutar Victor Bisazza datat l-1 ta' Awwissu 2001 ma jirriflettix il-kundizzjonijiet veri tat-trasferiment u ghalhekk fil-fehma tat-Tribunal ebda taxxa addizzjonali/penali ma kellha jew setghet tigi imposta fuq is-socjetà Rikorrenti.

Ghal kull buon fini jigi osservat li dak konstatat mill-Kummissarju tat-Taxxi Interni fid-decizjoni ta' l-10 ta' April 2003, ossia li *in the meantime, transferor has agreed to the assessment and paid additional duties accordingly*, ma jikkostitwixxix raguni valida in bazi ghal liema l-appell tas-socjetà Rikorrenti ghandu jigi michud. Kull parti kontraenti ghandu jkollha l-opportunità li tiddefendi l-posizzjoni taghha vis-vis talba ghall-hlas ta' taxxa u taxxa addizzjonali da parte tl-Kummissarju tat-Taxxi Interni indipendentement minn x'tagħzel li tagħmel il-parti l-ohra fir-rigward ta' dik it-talba.

Ghal dawn ir-ragunijiet it-Tribunal jaqta' u jiddeciedi l-kaz billi jilqa' l-appell tas-socjetà Rikorrenti mill-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV055871 u konsegwentement jannulla u jirrevoka l-imsemmija Likwidazzjoni ta' Taxxa.

L-ispejjez tal-proceduri ghandhom jigu sopportati mill-Kummissarju tat-Taxxi.

² Enfasi tat-Tribunal.

Kopja Informali ta' Sentenza

A tenur ta' l-Artikolu 58(4) tal-Kap.364 tal-Ligijiet ta' Malta avviz ta' din id-decizjoni ghandu jintbaghat lill-Kummissarju tat-Taxxi.

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----