MALTA

# TRIBUNAL TA' REVIZJONI AMMINISTRATTIVA

## MAGISTRAT DR.

## GABRIELLA VELLA

Seduta tat-22 ta' Jannar, 2015

Rikors Numru. 189/2011

**Nikka Developments Company Ltd.**

**Vs**

**Kummissarju tat-Taxxi**

**It-Tribunal,**

Ra r-Rikors ipprezentat mis-socjetà Nikka Developments Company Ltd. fid-9 ta' Awwissu 2011 permezz ta' liema titlob li t-Tribunal jiddikjara li t-taxxa addizzjonali fl-ammont ta' erbat elef sitt mija u tnax-il Euro u sittax-il centezmu (€4,612.16) pretiza mill-Kummissarju tat-Taxxi Interni ma hijiex minnha dovuta, bl-ispejjez kontra l-Kummissarju tat-Taxxi Interni;

Ra d-dokumenti annessi mar-Rikors promotur markati Dok. "A" u Dok. "B" a fol. 3 sa' 8 tal-process;

Ra r-Risposta tal-Kummissarju tat-Taxxi Interni permezz ta' liema joppini ghall-appell tas-socjetà Rikorrenti u jitlob li l-istess jigi michud, bl-ispejjez kontra taghha, stante li d-decizjoni mehuda minnu

u l-konsegwenti Likwidazzjoni ta' Taxxa huma gusti u saru skond il-Ligi;

Ra d-dikjarazzjoni tad-Difensur tas-socjetà Rikorrenti fis-sens illi l-provi li se jigu prodotti f'dawn il-proceduri japplikaw ghall-proceduri bir-Rikors Numri 173/11 u 188/11;

Ra li l-proceduri bir-Rikors Numru 173/11 fl-ismijiet "Nikka Developments Company Ltd. v. Kummissarju tat-Taxxi" gew ceduti fit-23 ta' Mejju 2012, filwaqt illi l-proceduri bir-Rikors Numru 188/11 fl-ismijiet "Joseph Dimech et v. Kummissarju tat-Taxxi" jinsabu differiti ghas-sentenza u fil-fatt se jigu decizi permezz ta' sentenza li se tinghata llum stess 22 ta' Jannar 2015;

Sema' x-xhieda ta' Wilson Dimech moghtija waqt is-seduta tal-15 ta' Novembru 2011 u ra d-dokument esebit minnu markat Dok."WD1" a fol. 26 tal-process, sema' x-xhieda tal-Perit Joe Grech moghtija waqt is-seduti tat-12 ta' Dicembru 2011 u tas-16 ta' April 2013 u ra d-dokumenti ossia pjanti esebiti minnu u markati Dok. "JG1" u Dok. "JG2", sema' ix-xhieda tal-Perit Hector Zammit moghtija waqt is-seduta tat-23 ta' Mejju 2012 u x-xhieda ta' Ivan Portelli moghtija waqt is-seduta tad-19 ta' Lulju 2012 u ra id-dokumenti esebiti minnu markati Dok. "IP1" u Dok. "IP2";

Ra li b'Digriet moghti fl-14 ta' Frar 2012 it-Tribunal ordna li d-desinjazzjoni Kummissarju tat-Taxxi Interni tigi korretta ghal Kummissarju tat-Taxxi u dan in vista ta' dak provdut fl-Att XXII ta' l-2011 li dahal fis-sehh bl-Avviz Legali 16 ta' l-2012;

Ra r-Rapport ta' l-Assisstent tat-Tribunal il-Perit Elena Borg Costanzi;

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

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

**Ikkonsidra:**

Bil-proceduri odjerni s-socjetà Rikorrenti tikkontesta decizjoni tal-Kummissarju tat-Taxxi Interni, illum Kummissarju tat-Taxxi[1], datata 20 ta' Lulju 2011, permezz ta' liema cahad l-oggezzjoni taghha mill-Likwidazzjoni ta' Taxxa mahruga kontriha in konnessjoni mat-trasferiment tal-proprjetà immobbli Nru.1, Triq is-Salvatur,

[1] Artikolu 3 tal-Kap.517 tal-Ligijiet ta' Malta w Ordni ta' Assunzjoni mill-Gdid ta' Funzjonijiet ippubblikat fil-harga tal-Gazzetta tal-Gvern tat-8 ta' Awwissu 2014.

Marsaxlokk, bis-sahha ta' kuntratt ippublikat fit-23 ta' Lulju 2007, fejn gie determinat li ghandha thallas taxxa addizzjonali fl-ammont ta' €4,612.16, u minflok ikkonferma dik l-istess Likwidazzjoni ta' Taxxa[2].

Is-socjetà Rikorrenti tibbaza l-appell taghha mid-decizjoni tal-Kummissarju tat-Taxxi Interni fuq l-aggravju li l-istima tal-Perit inkarigat mill-Kummissarju hija bbazata fuq fond lest u mhux arja, meta hija effettivament ittrasferiet arja u mhux fond lest. Fir-Rikors promotur hija tikkontendi li *l-istima tal-perit ta' l-intimat hija bbazata fuq fond lest u mhux arja. Dana stante li meta l-perit tad-dipartiment intimat acceda fuq il-post sabiex jirrediegi stima ghall-finijiet ta' verifikazzjoni tal-boll imhallas, dan mar aktar minn seba' (7) xhur wara l-pubbblikazzjoni ta' l-att ta' trasferiment u l-arja trasferita kienet kostruita. Dan id-dewmien huwa wkoll atribwibbli ghall-fatt illi n-nutar li rcieva l-att dam kwazi tlett (3) xhur biex insinwah. Illi jirrizulta mid-dikjarazzjoni tal-perit ta' l-esponenti, (Dok. B) illi l-permess ghall-kostruzzjoni mill-awtoritajiet kompetenti inhareg circa xahrejn qabel il-pubbblikazzjoni ta' l-att u l-kostruzzjoni kienet tlestiet f'Dicembru elfejn u sebgha (2007) xhur wara l-pubbblikazzjoni ta' l-att izda qabel ma l-perit tad-Dipartiment intimat acceda fuq il-post*[3].

Il-Kummissarju tat-Taxxi Interni jopponi ghall-appell tas-socjetà Rikorrenti u jitlob li l-istess jigi michud stante li d-decizjoni mehuda minnu u l-konsegwenti Likwidazzjoni ta' Taxxa huma gusti u saru skond il-Ligi.

Mill-provi prodotti u senjatament min-Nota ta' l-Insinwa markata Dok. "WD1" a fol. 26 tal-process, jirrizulta li in forza ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Pierre Falzon datat 23 ta' Lulju 2007 is-socjetà Rikorrenti bieghet u ttrasferiet a favur Joseph Dimech u martu Mary Josephine Dimech, ***l-arja sovrastanti l-appartament bin-numru tlieta (3), liema arja meta tinbena tkun tikkonsisti f'appartament bin-numru wiehed (1) li ser ikun sitwat fil-first floor level***[4] *u jkun formanti parti minn blokk bla isem illum igib l-isem Harbour Views u bla numru li jinsab fi Triq is-Salvatur gewwa Marsaxlokk …* **liema arja *hija soggetta favur il-proprjetarji ta' l-appartamenti sottostanti illi ghandhom dritt ta' uzu esklussiv ta' din il-parti diviza tal-bejt, kif indikata delineata bil-kulur roza fil-pjanta annessa ma' l-att u mmarkata dokument ittra "C", liema uzu huwa in perpetwu, ghalhekk kemm-il darba l-kompraturi jottjenu permessi sabiex jibnu l-arja minnhom illum akkwistata f'dak il-kaz huma***

[2] Dok. "A" fol. 3 u 4 tal-process.

[3] Rikors promotur paras. 2 u 3.

[4] Enfasi tat-Tribunal.

***obbligati li dan l-istess uzu jigi trasferit ghal fuq il-bejt il-gdid u l-istess parti diviza jkollha l-istess qisien dawk ta' tmien piedi u nofs bi hdax-il pied, cioè kejl komplessiv ta' circa tmienja punt tnejn hamsa metri kwadri (8.25m.k.) … liema arja qeghda tigi trasferita libera u franka bid-drittijiet u l-pertinenti taghha kollha***[5]*. Inkluz ukoll ma' dan il-bejgh hemm ukoll* ***l-uzu ta' dawk il-partijiet kollha destinati ghall-uzu komuni cioè l-entratura, l-entrata, it-tarag, it-tromba tat-tarag, id-drains u d-drenagg*** *u kif ukoll id-dritt li l-kompraturi jinstallaw tank ta' l-ilma u aerial jew dish satellitari fuq il-bejt tat-tromba tat-tarag. …* ***u kif ukoll il-car space sottopost ghall-blokk hawn fuq deskritt liema car space huwa dak indikat bil-kulur roza immarkat mhux ufficjalment bla numru accessibbli minn drive in komuni li tisbokka fl-istess tirq u lokalità f'Marsaxlokk***[6] versu l-prezz ta' Lm12,000, illum ekwivalenti ghal €27,952.48.

Ghal kull buon fini jigi osservat li ghalkemm mill-imsemmija Nota ta' l-Insinwa jirrizulta li s-socjetà Rikorrenti ittrasferiet a favur il-konjugi Dimech *car space* sottopost ghall-blokk ta' appartamenti in kwistjoni, liema *car space* kien inkluz fil-prezz ta' Lm12,000, jidher li l-istima tal-Kummissarju tat-Taxxi Interni meritu ta' dawn il-proceduri tirrigwarda **biss** l-appartament li skontu gie trasferit mis-socjetà Rikorrenti lill-konjugi Dimech, **u mhux ukoll** dan il-*car space* ghar-raguni li fil-formula ipprezentata min-Nutar Pierre Falzon lid-Dipartiment tat-Taxxi Interni, li huma l-unici dettalji dwar it-trasferiment li jinghataw lid-Dipartiment, dan il-*car space* ma jissemmiex. B'hekk it-Tribunal mhux se jittratta dwar dan il-*car space* in kwantu kjarament ma jifformax parti la mid-decizjoni tal-Kummissarju tat-Taxxi Interni ta' l-20 ta' Lulju 2011 u lanqas mill-meritu tal-proceduri odjerni.

In kwantu rigward l-kaz in ezami jirrizulta li meta l-Perit Hector Zammit, inkarigat mill-Kummissarju tat-Taxxi Interni, acceda fil-post lilu indikat mill-Kummissarju, ossia Nru.1, Triq is-Salvatur, Marsaxlokk, u dana fi Frar ta' l-2008 huwa sab appartament, fi blokka ta' appartamenti lesta, li kien qed jigi *finished* u ghalhekk l-istima li ghamel ghall-valur ta' €120,000 kienet *ex admissis* stima ta' appartament lest u mhux ta' arja. Fix-xhieda li ta waqt is-seduta tat-23 ta' Mejju 2012, fuq domanda tat-Tribunal *jigifieri inti meta mort hemmhekk stmajt il-post mhux l-arja?* l-Perit Zammit irrisponda *iva ghax inkun stmajt il-post, meta ma nigix pprezentat bi rcevuti tax-xoghlijiet kollha li saru jigifieri f'dak il-kaz jien kont qed nippretendi li jgibli l-ircevuta tal-bennej, tal-kuntrattur li bena plus tal-finishes kollha li*

---

[5] *Ibid.*

[6] Enfasi tat-Tribunal.

*jkunu saru, la jien ma kelli xejn minn dan bilfors irrid nikkunsidraha,* u ghal domanda ulterjuri tat-Tribunal *jigifieri sa fejn taf inti fil-kaz in kwistjoni, dawn l-ircevuti u affarijiet ohra li mill-arja fil-fatt inbniet dan l-appartament* il-Perit Zammit irrisponda *ma' kelli xejn.*

Is-socjetà Rikorrenti tirribatti ghall-posizzjoni adottata mill-Perit Zammit u in segwitu mill-Kummissarju tat-Taxxi Interni bix-xhieda ta' Wilson Dimech u tal-Perit Joe Grech li essenzjalment entrambe ddikjaraw li t-trasferiment a favur il-konjugi Dimech kien ta' arja u mhux ta' appartament u li dina l-arja giet zviluppata, b'dana li inbena l-appartament li ra l-Perit Zammit, fil-perijodu ta' diversi xhur – madwar seba' xhur – bejn il-pubblikazzjoni ta' l-att ta' trasferiment u l-access li zamm il-Perit.

Wilson Dimech xehed illi *l-izvilupp f'Marsaxlokk mertu ta' dawn il-proceduri kien ta' missieri Joseph Dimech, illum mejjet, u ta' hija Joseph Dimech però dan l-izvilupp kien qed isir tramite s-socjetà rikorrenti. Huma bdew jibnu minn wara ghal quddiem u meta gew fuq il-faccata biex jibnu l-arja fejn kienu gejjin l-appartamenti, iddecidew li jiehdu appartament kull wiehed. Ghalhekk huma kellhom jixtru l-arja fejn sussegwentement gie zviluppat l-appartament minghand is-socjetà rikorrenti. Meta huma ghamlu l-kuntratt ta' trasferiment l-arja fil-fatt kienet ghadha arja mhux zviluppata. Il-kuntratti tat-trasferiment saru f'Lulju 2007 u dawn gew ippubblikati fl-atti tan-Nutar Pierre Falzon. … Bhala professjoni kemm missieri u kemm hija huma bennejja u huma jaghmlu kollox jigifieri kisi bil-finishes u bl-ilma b'kollox u allura li gara kien li f'dawn is-seba' xhur bejn meta sar il-kuntratt ghal meta gie l-Perit tal-Gvern, huma lehqu zviluppaw l-appartamenti. Jekk niftakar sew il-permess mill-MEPA hareg fl-2006*[7].

Il-Perit Joe Grech, li huwa l-Perit tas-socjetà Rikorrenti, xehed illi *ilni nafhom* [lis-socjetà Nikka Developments Company Limited] *aktar minn ghaxar snin zgur jigifieri way back qabel il-2000 sew. Il-main works taghhom huma construction però jaghmlu xi xoghlijiet ohra anki finishings ta' xoghlijiet anki li jibnu huma stess u jiena jkolli x'naqsam ovvjament mal-kostruzzjoni biss. Biex nispjega ftit qabel dan* [ossia l-permess li hareg fl-10 ta' April 2007 li ghalih issir referenza fid-dikjarazzjoni tal-Perit Grech datata 31 ta' Mejju 2011 annessa mar-Rikors promotur markata Dok. "B" a fol. 5 tal-process] *kien hemm peremss iehor li hija blokka kantuniera li hija relattivament daqsxejn kbira. Li gara kien li hareg permess fl-2004 li m'hawnx kopja tieghu ghax mhuwiex rilevanti però konna diga' bdejna nibnu l-blokka jigifieri l-blokka bdiet tinbena qabel l-2006, qabel inhareg il-permess. Imbaghad*

[7] Xhieda moghtija waqt is-seduta tal-15 ta' Novembru 2011.

*applikajna ghal xi tibdil b'dan il-permess li kien ikopri l-parti tal-kantuniera tal-blokka. Dan il-permess hareg f'April 2007 u dak iz-zmien kellna l-parti li stajna nibnu digà lesta u komplejna bix-xoghol fuq din il-parti li hareg il-permess fuqha fl-2006. L-arjiet kienu parti minn dan il-permess ghalhekk annettejt dan il-permess ma' l-ittra* [tal-31 ta' Mejju 2011]. Ghad-domanda *hawnhekk* [ossia fid-dikjarazzjoni datata 31 ta' Mejju 2011] *nizzilt li x-xoghol spicca bejn Settembru u Dicembru 2007, jekk spicca f'dan iz-zmien, tenut kont tal-fatt li ilek ghaxar snin tahdmilhom, kemm tikkalkula li hadu zmien biex inbnew dawn il-penthouses in kwistjoni?* il-Perit Grech irrisponda *dana jekk qed nitkellmu fuq il-parti li jkopri dan il-permess ma nahsibx li kien hemm aktar minn erba' xhur xoghol. Bhala kalkolu jkun hemm qisu xahar jew xahar u nofs fuq kull sular. Il-permess kien ikopri erba' sulari u l-kwistjoni li ghandna hija fuq l-ahhar zewg sulari ta' din il-blokka. … Fl-2006 kien il-permess ta' qabel. Din kienet blokka li stajna nahdmuha f'zewg fazijiet: fazi minnhom kienet koperta bil-permess tala-2004 u t-tieni fazi kienet koperta bil-permess li hareg f'April.* Ghad-domanda *u dan ivverifikajt mill-file li tlesta f'Dicembru 2007 hux hekk?* il-Perit Grech irrisponda *iva zgur ahna jkollna inspections ta' l-enforcement u nkun nista' nitrejsja bejn wiehed u iehor iz-zminijiet meta tkun saret il-blokka*[8].

Fil-fehma tat-Tribunal però il-provi prodotti mis-socjetà Rikorrenti, inkluz ix-xhieda ta' Wislson Dimech u tal-Perit Joe Grech, bl-ebda mod ma jippruvaw b'mod sodisfacenti li kuntrarjament ghal dak ikkunsidrat mill-Perit Hector Zammit u in segwitu mill-Kummissarju tat-Taxxi Interni, hija ttrasferiet a favur Joseph Dimech u martu Mary Josephine Dimech arja u mhux appartament.

Mix-xhieda ta' Wilson Dimech u tal-Perit Joe Grech jirrizulta li ghalkemm l-arja jidher li, jew forsi ahjar jinghad allegatament giet akkwistata mill-konjugi Dimech, l-izvilupp *per se* ta' l-appartament – anzi in verità tal-blokka kollha – sar mis-socjetà Rikorrenti, dwar liema zvilupp – **in partikolari dwar l-ispejjez relatati ma' l-istess** – ma tressqet l-ebda prova. Huwa dezumibbli li jekk il-konjugi Dimech verament akkwistaw l-arja biss fejn in segwitu kellu jinbena u jitlesta l-appartament mis-socjetà Rikorrenti huma kellhom ukoll ihallsu lis-socjetà Rikorrenti ghall-kostruzzjoni u tlestija eventwali ta' l-appartament, dwar liema hlas ma ssemma assolutament xejn lanqas, ghall-grazja ta' l-argument, li dan sar *gratis et amoris* da parte tas-socjetà Rikorrenti a favur il-konjugi Dimech.

---

[8] Xhieda moghtija waqt is-seduta tat-12 ta' Dicembru 2011.

In-nuqqas assolut ta' tali prova hekk fondamentali fil-kaz in ezami jwassal lit-Tribunal ghall-konkluzzjoni li kuntrarjament ghal dak dikjarat fil-kuntratt fl-atti tan-Nutar Pierre Falzon datat 23 ta' Lulju 2007, is-socjetà Rikorrenti ittrasferiet a favur il-konjugi Dimech appartament u mhux arja fil-blokk ta' appartamenti maghruf bhala "Harbour Views" fi Triq is-Salvatur, Marsaxlokk, ossia ittrasferiet favur taghhom l-appartament effettivament spezzjonat u stmat mill-Perit Hector Zammit.

Il-konvinzjoni tat-Tribunal li s-socjetà Rikorrenti ttrasferiet lill-konjugi Dimech appartament u mhux biss arja hija mmsahha wkoll minn dak dikjarat mill-Perit Joe Grech fl-ittra tieghu tal-31 ta' Mejju 2011 **u** min-nuqqas ta' prova koroborrativa ghall-istess, liema prova setghet facilment tigi prodotta izda li ma gietx hekk prodotta.

Fl-ittra tal-31 ta' Mejju 2011 il-Perit Grech iddikjara li *the undersigned architect and civil engineer hereby certifies that the MEPA permit relating to the site accommodating the development of the airspace as mentioned in the contract of sales was approved by PA 02853/06 on the 10th April 2007* u ikkonkluda d-dikjarazzjoni tieghu billi afferma li *it can therefore be confirmed that construction works of the apartments at first floor level as mentioned in the contract of sales agreement have been completed* ***sometime between September and December 2007***[9], affermazzjoni din fil-fehma tat-Tribunal piuttost generika.
Konsapevoli tal-fatt li l-affermazzjoni tal-Perit Grech dwar meta tlestew ix-xoghlijiet ta' kostruzzjoni ta' l-appartamenti koperti bil-permess li hareg f'April 2007, inkluz l-appartament illum di proprjetà tal-konjugi Dimech, hija piuttost generika is-socjetà Rikorrenti ppruvat, meta ressqet lill-istess Perit sabiex jixhed in ezami waqt is-seduta tat-12 ta' Dicembru 2011, tpoggi kollox f'perspettiva iktar konkreta. Tramite d-Difensur taghha hija staqsiet lill-Perit Grech *hawnhekk* [ossia fid-dikjarazzjoni datata 31 ta' Mejju 2011] *nizzilt li x-xoghol spicca bejn Settembru u Dicembru 2007, jekk spicca f'dan iz-zmien, tenut kont tal-fatt li ilek ghaxar snin tahdmilhom, kemm tikkalkula li hadu zmien biex inbnew dawn il-penthouses in kwistjoni? u* l-Perit irrisponda li *dana jekk qed nitkellmu fuq il-parti li jkopri dan il-permess ma nahsibx li kien hemm aktar minn erba' xhur xoghol. Bhala kalkolu jkun hemm qisu xahar jew xahar u nofs fuq kull sular. Il-permess kien ikopri erba' sulari u l-kwistjoni li ghandna hija fuq l-ahhar zewg sulari ta' din il-blokka.* Meta però rat li *i conti non tornavano* fid-dawl ta' l-affermazzjoni tal-Perit li x-xgholijiet bdew ftit wara April 2007, is-socjetà Rikorrenti, dejjem tramite d-Difensur taghha, staqsiet lill-Perit *u dan ivverifikajt mill-file* ***li tlesta f'Dicembru 2007, hux hekk****?* – domanda din li in verità ma tirriflettix b'mod korrett dak li kien qal il-Perit Grech - u dan

[9] Enfasi tat-Tribunal.

irrisponda *iva zgur ghax ahna jkollna inspections ta' l-enforcement u nkun nista' nitrejsja bejn wiehed u iehor iz-zminijiet meta tkun saret il-blokka.*

Nonostante r-risposta tal-Perit Grech u l-indikazzjoni cara li din id-dokumentazzjoni kienet ta' importanza notevoli ghas-success tat-talba tas-socjetà Rikorrenti stante li skond ix-xhud prodott minnha din tikkonferma li l-appartament spezzjonat mill-Perit Hector Zammit inbena bejn il-pubblikazzjoni ta' l-att ta' trasferiment u l-access li zamm il-Perit Zammit, l-istess socjetà ghal raguni ghal kollox inspjegabbli la issottomettiet u lanqas talbet li tigi esebita din id-dokumentazzjoni.

Fid-dawl ta' dan kollu ghalhekk it-Tribunal iqis li s-socjetà Rikorrenti ma irnexxilehiex tipprova b'mod sodisfacenti li hija ttrasferiet a favur Joseph Dimech u martu Mary Jospehine Dimech arja u mhux appartament, u konsegwentement ghalhekk ma rnexxilhiex tipprova b'mod sodisfacenti li d-decizjoni tal-Kummissarju tat-Taxxi Interni fil-konfront taghha datata 20 ta' Lulju 2011 hija zbaljata u li konsegwentement l-istima mahruga mill-Kummissarju kontriha hija eccessiva.

Ghal dawn ir-ragunijiet it-Tribunal jaqta' u jiddeciedi l-kawza billi jichad l-appell tas-socjetà Rikorrenti u jikkonferma d-decizjoni tal-Kummissarju tat-Taxxi Interni ta' l-20 ta' Lulju 2011 u l-konsegwenti Likwidazzjoni tat-Taxxa mahruga kontra s-socjetà Rikorrenti.

L-ispejjez ta' dawn il-proceduri ghandhom jigu sopportati interament mis-socjetà Rikorrenti.

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--------------------------------