MALTA

TRIBUNAL TA' REVIZJONI AMMINISTRATTIVA

MAGISTRAT DR.
GABRIELLA VELLA

Seduta tat-12 ta' Frar, 2015

Rikors Numru. 215/2011

Roofs Limited

Vs

Kummissarju tat-Taxxi

It-Tribunal,

Ra r-Rikors ipprezentat mis-socjetà Roofs Limited fit-30 ta' Settembru 2011 permezz ta' liema titlob li t-Tribunal jirrevoka l-bilanc li ghandu jithallas jew alternattivament jirrivedi l-isfel ghal somma aktar verjuri t-talba li d-Dipartiment tat-Taxxi Interni qieghed jitlob minghandha fir-rigward tal-proprjetà bl-indirizz 101 "White Mansions" Ghar id-Dud, Sliema, bl-ispejjez kontra l-Kummissarju tat-Taxxi Interni;

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

Sema' x-xhieda ta' Malcolm Dato Mallia moghtija waqt is-seduta tas-26 ta' Jannar 2012[1] u ra d-dokumenti esebiti minnu markati Dok. "RL1" sa' Dok. "RL4" a fol. 16 sa' 46 tal-process, ra d-dokumenti esebiti mis-socjetà Rikorrenti permezz ta' Nota pprezentata fil-15 ta' Marzu 2012 a fol. 52 sa' 69 tal-process, sema' x-xhieda tal-Perit Tancred Mifsud moghtija waqt is-seduta tat-28 ta' Mejju 2012[2] u ra d-dokumenti esebiti mill-Kummissarju tat-Taxxi Interni permezz ta' Nota pprezentata fit-8 ta' Gunju 2012 markati Dok. "KTI" u Dok. "KTI1" a fol. 76 sa' 80 tal-process;

[1] Fol. 47 sa' 49 tal-process.
[2] Fol. 72 sa' 75 tal-process.

Ra li b'Digriet moghti fil-15 ta' Marzu 2012[3] ordna li ssir korrezzjoni fl-okkju tar-Rikors u kull fejn mehtieg fl-atti fis-sens illi l-Kummissarju tat-Taxxi Interni jigi indikat bhala l-Kummissarju tat-Taxxi;

Ra r-Rapport ta' l-Assisstent tat-Tribunal il-Perit Elena Borg Costanzi a fol. 84 sa' 90 tal-process;

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

Ra l-atti kollha tal-kawza;

Ikkonsidra:

Bil-proceduri odjerni s-socjetà Rikorrenti tikkontesta Likwidazzjoni ta' Taxxa mahruga kontriha mill-Kummissarju tat-Taxxi Interni in konnessjoni mat-trasferiment ta' l-appartament numerat 101, White Mansions, Triq Ghar id-Dud, Sliema, bis-sahha ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Robert John Muscat datat 1 ta' Ottubru 2008, permezz ta' liema qed tigi mitluba thallas is-somma ta' €1,445 bhala taxxa addizzjonali in konnessjoni ma' tali trasferiment. Hija tibbaza l-appell taghha mill-imsemmija Likwidazzjoni ta' Taxxa fuq is-segwenti aggravji: (i) *il-proprjetà in kwistjoni tinsab f'korp ta' bini ta' appartamenti w appartamenti ohra fl-istess korp ta' bini nbieghu bi prezz vicin hafna dak indikat fil-kawza odjerna, liema valuri gew accettati mill-intimat;* (ii) *l-istima tal-valur moghtija mill-Perit hija ferm aktar gholja mill-valur reali tal-proprjetà hekk kif kien meta dan il-fond gie mibjugh ossia fl-2008* ; u (iii) *il-Perit naqas milli jiehu in konsiderazzjoni l-fatt li l-valur tal-proprjetà fis-suq bejn l-2008 u l-2009, u allura fiz-zmien li sar il-bejgh ta' din il-proprjetà kif ukoll iz-zmien li fih sar dan l-assessment, kien baxx hafna u kien niezel drastikament, u ghaldaqstant il-valur li wasal ghalih huwa ma kienx il-valur reali ta' l-imsemmija proprjetà fiz-zmien imsemmi.*

Il-Kummissarju tat-Taxxi Interni, illum Kummissarju tat-Taxxi[4], jopponi ghall-appell interpost mis-socjetà Rikorrenti u jitlob li l-istess jigi michud stante li d-decizjoni mehuda minnu u l-konsegwenti Likwidazzjoni ta' Taxxa mahruga fil-konfront tas-socjetà Rikorrenti huma gusti u saru skond il-Ligi.

Mill-atti processwali u senjatament mix-xhieda ta' Malcolm Dato Mallia waqt is-seduta tas-26 ta' Jannar 2012[5] u minn osservazzjonijiet u konstatazzjonijiet maghmula mill-Perit Tancred Mifsud[6] u mill-Assisstent tat-Tribunal il-Perit Elena Borg Costanzi[7], jirrizulta li bis-sahha ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Robert John Muscat datat 1 ta' Ottubru 2008, is-socjetà Rikorrenti ttrasferiet

---

[3] Fol. 51 tal-process.
[4] 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.
[5] Fol. 47 sa' 49 tal-process.
[6] Xhieda moghtija waqt is-seduta tat-28 ta' Mejju 2012, fol. 72 sa' 75 tal-process.
[7] Fol. 84 sa' 90 tal-process.

a favur Kevin u Maria Saliba l-appartament numerat 101, White Mansions, Triq Ghar id-Dud, Sliema, fi stat *finished* ghall-prezz ta' €156,000.

Il-Perit Tancred Mifsud inkarigat mill-Kummissarju tat-Taxxi Interni ghall-fini li jaghmel stima ta' l-appartament trasferit sabiex jigi determinat il-valur reali ta' tali appartament fiz-zmien tat-trasferiment ghal skopijiet ta' kalkolu tat-taxxa fuq id-dokumenti u trasferimenti effettivament dovuta ai termini tal-Kap.364 tal-Ligijiet ta' Malta, iddetermina li l-valur reali ta' l-appartament fid-data tat-trasferiment kien ta' **€185,000**[8]. Fid-dawl ta' dak provdut fl-Artikolu 52(4) tal-Kap.364 tal-Ligijiet ta' Malta, kif applikabbli fiz-zmien tat-trasferiment, il-Kummissarju tat-Taxxi Interni impona taxxa addizzjonali fuq is-socjetà Rikorrenti ammontanti ghal €1,445 – ekwivalenti ghat-taxxa dovuta fuq il-valur addizzjonali taxxabbli ta' €28,900.

Mistoqsi jispjega kif wasal ghall-valur ta' €185,000 il-Perit Tancred Mifsud irrisponda *jiena spezzjonajt f'isem id-dipartiment tat-taxxi interni l-appartament 101 White Mansions, Triq Ghar id-Dud, Sliema. Il-post inbiegh minn Roofs Limited u nxtara minn Saliba Kevin u Saliba Maria. Il-post ghandu faccata ta' five point one metres, fond ta' twenty one point two metres, ghandu bitha fuq wara u kien iffinixxjat fid-data ta' l-inspection. ... dak li gie dikjarat fil-kuntratt min-Nutar huwa rifless fl-istima li kkunisdrajt qabel ma dahhalt il-file id-dipartiment. ... il-file gie ghandi darbtejn, l-ewwel mort fl-2009, April, Mejju ta' l-2009, giet iffaljata objection f'Ottubru ta' l-2009, f'Novembru ta' l-2009, jien fil-file ktibt hekk, please note that the valuation was based on the date of deed and also on similar valuations on other apartments in the same building. I confirm my valuation.* In kontro-ezami mistoqsi mill-gdid kif wasal ghall-valur ta' €185,000 il-Perit Mifsud irrisponda *l-valuation tiddependi hafna mill-location fejn qieghed, mill-istat tieghu u mill-istat ta' finishing tieghu. Issa l-proprjetà hija two bedroom apartment, bathroom u ensuite, hija ffinixxjata, ghandu bitha fuq wara, ghandu qisien ta' five point one metres faccata u 21 point two metres fond. ... Imbaghad minnha tnaqqas it-tromba tat-tarag*[9].

L-Assisstent tat-Tribunal il-Perit Elena Borg Costanzi wkoll spezzjonat l-appartament meritu ta' dawn il-proceduri w in bazi ghas-segwenti konsiderazzjonijiet: *il-fond jikkonsisti minn appartament f'blokka residenzjali f'Ghar id-Dud, jigifieri kantuniera 'l boghod mix-xatt il-bahar, huwa accessibbli minn arja komuni li taghti ghall-entratura privata li jwassal ghall-appartament in kwistjoni li jinsab f'elevated ground floor level. Il-blokka tikkonsisti minn appartamenti u minn garages fil-livell ta' taht l-art. Il-fond huwa kopert bil-permess PA/02149/05, To demolish existing building, to construct an apartment block with underlying parking and to demolish wall at basement level and link parking with adjacent building. L-appartament jikkonsisti minn arja ta' madwar 110 metri kwadri organizzat*

[8] Vide rapport tal-Perit Mifsud markat Dok. "KTI" a fol. 77 tal-process.
[9] Xhieda moghtija waqt is-seduta tat-28 ta' Mejju 2012, fol. 72 sa' 75 tal-process.

fuq livell wiehed li jgawdi minn split levels. L-entratura ta' l-appartament taghti ghall-kamra tas-salott u ta' l-ikel u l-kcina li jaghtu ghal fuq it-triq. Din il-faccata fiha wisgha ta' madwar 4.5 metri. Illi hemm ukoll zewg kmamar tal-banju, wahda minnhom ensuite, zewg kmamar tas-sodda li jaghtu ghall-bitha ta' wara. Il-ligijiet skond KAP.10, Code of Police Laws gew osservati u l-appartament gie mibni skond il-permess, hlief ghal xi modifiki interni ta' natura zghira li m'ghandhomx bzonn permess minn ghand il-MEPA ghaliex ma jbidlux l-uzu tal-kamra u xorta jirrispettaw il-ligi kif inhi miktuba fil-KAP.10. L-appartament huwa komplut b'madum tac-ceramika, gypsum rendering mal-hitan u mas-soqfa u ceramika ghall-kmamar tal-banju. L-aperturi ta' barra huma skond il-permess, jigifieri ta' l-aluminium u parigg il-kumplament tal-blokka. Il-proprjetà hija freehold. Illi meta nxtara il-fond, kien lest kif spezzjonat waqt l-access, ikkonkludiet illi *l-valur ta' l-appartament li nxtara fl-2008 kif deskritt huwa ta'* ***Euro 160,000***[10].

Ghall-fini li jiddetermina jekk il-valur dikjarat ta' €156,000 jirriflettix il-valur reali ta' l-appartament in kwistjoni fiz-zmien tat-trasferiment it-Tribunal ghandu jiddetermina liema miz-zewg valuri, ossia dak ta' €185,000 stmat mill-Perit Tancred Mifsud jew dak ta' €160,000 stmat mill-Perit Elena Borg Costanzi, effettivament jirrapprezenta l-valur reali ta' l-imsemmi appartament fiz-zmien tat-trasferiment.

Minn ezami tax-xhieda tal-Perit Tancred Mifsud u tar-rapport tal-Perit Elena Borg Costanzi jidher li z-zewg periti hadu in konsiderazzjoni l-istess fatturi ghall-fini li jaslu ghall-konkluzzjoni taghhom, ossia essenzjalment il-*location* ta' l-appartament, il-kobor ta' l-appartament u l-istat ta' *finishing* ta' l-istess. Madanakollu però mix-xhieda tal-Perit Tancred Mifsud jirrizulta fattur li jwassal lit-Tribunal biex iqis illi huwa iktar verosimili li l-valur reali ta' l-appartment in kwistjoni fiz-zmien tat-trasferiment kien ta' €160,000 kif stmat mill-Perit Elena Borg Costanzi milli l-valur ta' €185,000 stmat mill-Perit Mifsud.

Kif iktar 'l fuq rilevat in ezami l-Perit Tancred Mifsud xehed illi *l-file gie ghandi darbtejn, l-ewwel mort fl-2009, April, Mejju ta' l-2009, giet iffaljata objection f'Ottubru ta' l-2009, f'Novembru ta' l-2009, jien fil-file ktibt hekk, <u>please note that the valuation was based on the date of deed and also on similar valuations on other apartments in the same building. I confirm my valuation</u>*[11]. Madanakollu però il-Perit Mifsud ma indikax liema kienu dawn l-appartamenti l-ohra fl-istess blokka ta' apaprtamenti li a bazi ta' l-istima taghhom hareg l-istima ta' l-appartament meritu ta' dawn il-proceduri u lanqas ma indika x'kienu dawn l-istimi l-ohra li bbaza ruhu fuqhom. Anzi, in kontro-ezami mistoqsi jekk spezzjonax *il-proprjetà fl-istess blokka, l-appartament li simetrikament jigi n-naha l-ohra ta' dan il-fond?* il-Perit Mifsud irrisponda *ma nistax nikkonferma jekk dhlatx fih, jien li nista'*

[10] Enfasi tat-Tribunal.
[11] Sottolinear tat-Tribunal.

nikkonferma li dhalt f'xi tnejn jew tlieta. Ma niftakarx, ahna qed nitkellmu fl-09 jigifieri. U in risposta ghad-domanda tat-Tribunal jekk dahalx jaghmel spezzjonijiet fil-proprjetà fl-istess blokka l-Perit irrisponda li ma jistax jiftakar.

Jigi osservat li apparte x-xhieda tal-Perit Mifsud u minkejja dak minnu hemm affermat, il-Kummissarju tat-Taxxi Interni ma ressaq ebda prova ulterjuri ta' dawn l-istimi l-ohra li skont il-Perit Mifsud jiffurmaw il-bazi ta' l-istima tieghu ta' l-appartament meritu ta' dawn il-proceduri.

Minghajr tali prova, liema prova fil-fehma tat-Tribunal hija necessarja fid-dawl ta' dak li jirrizulta mix-xhieda ta' Malcolm Dato Mallia, xhud prodott mis-socjetà Rikorrenti, u d-dokumenti esebiti minnu, it-Tribunal difficilment jista' iqis l-istima tal-Perit Tancred Mifsud bhala l-valur reali ta' l-appartament meritu ta' dawn il-proceduri fiz-zmien tat-trasferiment bhala wahda ragjonevoli.

Fl-ewwel lok mix-xhieda ta' Malcolm Dato Mallia u mid-dokumenti esebiti minnu jirrizulta li s-socjetà Rikorrenti ma ttrasferietx biss appartamenti fil-block White Mansions, Triq Ghar id-Dud, Sliema, izda kien hemm okkazzjonijiet fejn flimkien ma' l-appartament gie trasferit ukoll *garage parking space*, hekk kif kien il-kaz tat-trasferiment a favur Jean Marc Sciberras ta' *the apartment internally numbered three hundred and two [302] in the above-described apartment block* – ossia White Mansions, Triq Ghar id-Dud, Sliema – *situated at third (3rd) floor level (that is the fourth (4th) level from street level) of the above-described apartment block... and the garage parking space internally numbered two (2) situated on the level known as groundfloor of the garage complex* ... bis-sahha ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Remigio Zammit Pace datat 5 ta' Awwissu 2008[12] ghall-prezz dikjarat ta' €151,409.27. Jirrizulta wkoll li mhux l-appartamenti kollha inbieghu fl-istess stat ta' *finishing* hekk kif kien il-kaz tat-trasferiment a favur Frank u Marlene konjugi Camilleri taz-zewg appartamenti numerati 102 u 202 sitwati fil-*first (1st) and second (2nd) floor levels respectively* tal-blokk White Mansions, Triq Ghar id-Dud, Sliema, bis-sahha ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Mariosa Grech datat 15 ta' Lulju 2008[13], liema appartamenti gew trasferiti *in a shell form state* ghall-prezz komplessiv ta' €276,030.74, li minnu l-valur ta' €122,292.10 kien jirrapprezenta l-prezz ta' l-appartament numru 102 u l-valur ta' €153,738.64 kien jirrapprezenta l-prezz ta' l-appartament numru 202.

Apparte minn hekk u forsi iktar importanti minn hekk, fix-xhieda tieghu Malcolm Dato Mallia ddikjara wkoll illi *bhala fatt f'dan l-izvilupp kelli ground floor apartment iehor u jekk niftakar sew kont bieghejtu ghall-prezz ta' madwar Lm63,000. ... Fir-rigward ta' l-appartament li qieghed ground floor mhux dak in kwistjoni imma l-iehor inbiegh lill-persuna ta' nazzjonalità barranija u allura ma nafx jekk il-perit kienx mar jew le, li naf huwa li jien*

[12] Dok. "RL4" a fol. 20 sa' 43 tal-process.
[13] Fol. 53 sa' 69 tal-process.

qatt ma rcevejt kont minghand il-Kummissarju tat-Taxxi Interni fir-rigward ta' dak l-appartament. Nippreciza li l-persuna li xtrat il-ground floor l-iehor huwa Malti però jghix Dubai. Fir-rigward ta' din il-blokka però kelli zewg kwistjonijiet ohra mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni fuq zewg flats fit-tielet sular. Fir-rigward ta' wiehed minnhom il-kont kien gie kancellat. Il-perit tal-Gvern kien ghamel stima fuq il-proprjetà minghajr ma dahal ghar-raguni li il-kompratur ma kienx fetahlu. Il-perit kien hareg stima ta' valur addizzjonali ta' 148,000 euro. Probabilment haseb li dan kien xi appartament kbir però fil-verità dawn ghandhom area ta' madwar 85 metru kwadru. Fil-fatt dan l-appartament kont bieghejtu ghal prezz ta' Lm65,000, bil-garaxx inkluz. Mentri l-appartament mertu ta' dawn il-proceduri m'hemmx il-garaxx inkluz. Dak il-kont li kelli mad-dipartiment kien gie kancellat u nista' nipprezenta d-dokumentazzjoni f'dan is-sens li qed tigi immarkata bhala dokument RL2 u RL3[14]*. … Fuq domanda tat-Tribunal nghid li l-kont fir-rigward ta' l-appartament l-iehor li gie kancellat ukoll ghar-raguni li jien ma rcevejtx aktar korrispondenza minghand il-Kummissarju tat-Taxxi Interni fir-rigward. …*

Fid-dawl ta' dak affermat minn Malcolm Dato Mallia, liema affermazzjonijiet la gew kontestati u wisq inqas kontradetti mill-Kummissarju tat-Taxxi Interni, it-Tribunal difficilment jista' jaccetta l-affermazzjoni tal-Perit Tancred Mifsud li *the valuation was based on the date of deed <u>and also on similar valuations on other apartments in the same building</u>* bhala gustifikazzjoni ta' l-istima ta' €185,000 li huwa ta bhala l-valur reali ta' l-appartament numerat 101, White Mansions, Triq Ghar id-Dud, Sliema, fiz-zmien tat-trasferiment, ossia fl-2008.

Fid-dawl ta' dan kollu osservat ghalhekk it-Tribunal huwa tal-fehma li huwa iktar verosimili li l-valur reali ta' l-imsemmi appartament fl-2008 kien ta' €160,000 kif stmat mill-Assisstent tat-Tribunal il-Perit Elena Borg Costanzi.

A tenur ta' l-Artikolu 52(4) tal-Kap.364 tal-Ligijiet ta' Malta kif applikabbli fiz-zmien tat-trasferiment, ossia fl-2008, il-Kummissarju tat-Taxxi Interni kellu is-setgha li jimponi taxxa addizzjonali ekwivalenti ghall-ammont ta' taxxa stamata ai termini ta' l-Artikolu 52(1) ta' l-imsemmi Kapitolu tal-Ligi, biss kemm-il darba kellu jirrizulta li l-valur dikjarat fl-att ta' trasferiment ikun inqas minn 85% tal-valur reali tal-proprjetà trasferita. Fil-kaz in ezami, ladarba qed jigi stabbilit li l-valur reali ta' l-appartament numerat 101, White Mansions, Triq Ghar id-Dud, Sliema, fl-2008 kien ta' €160,000, dan il-provvediment tal-Ligi – ossia l-Artikolu 52(4) tal-Kap.364 tal-Ligijiet ta' Malta – ma jsibx applikazzjoni in kwantu l-prezz dikjarat ma huwiex inqas minn 85% tal-valur reali tal-proprjetà[15]. Ghaldaqstant is-socjetà Rikorrenti ma ghandha tkun assoggetta ghal ebda taxxa addizzjonali in konnessjoni mat-trasferiment ta' l-appartament numerat 101, White Mansions, Triq Ghar id-

[14] Fol.17, 18 u 19 tal-process.
[15] 85% ta' €160,000 = €136,000.

Dud, Sliema, bis-sahha ta’ kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Robert John Muscat datat 1 ta’ Ottubru 2008.

Fid-dawl ta’ dan kollu osservat ghalhekk jirrizulta li l-appell interpost mis-socjetà Rikorrenti mill-Likwidazzjoni ta’ Taxxa mahruga kontriha mill-Kummissarju tat-Taxxi Interni in konnessjoni mat-trasferiment ta’ l-appartament numerat 101, White Mansions, Triq Ghar id-Dud, Sliema, bis-sahha ta’ kuntratt datat 1 ta’ Ottubru 2008, huwa gustifikat u jisthoqq li jigi milqugh.

Ghal dawn ir-ragunijiet it-Tribunal jaqta’ u jiddeciedi billi jilqa’ l-appell tas-socjetà Rikorrenti mill-Likwidazzjoni ta’ Taxxa mahruga kontriha mill-Kummissarju tat-Taxxi Interni in konnessjoni mat-trasferiment ta’ l-appartament numerat 101, White Mansions, Triq Ghar id-Dud, Sliema, bis-sahha ta’ kuntratt datat l-1 ta’ Ottubru 2008, u konsegwentement ihassar u jirrevoka l-istess imsemmija Likwidazzjoni ta’ Taxxa.

L-ispejjez ta’ dawn il-proceduri ghandhom jigu sopportati 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-------------------------------