MALTA
Fit-Tribunal ta' Revizjoni Amministrattiva
Magistrat
Dr.Gabriella Vella B.A., LL.D.

Rikors Nru. 10/11VG

Deborah Cefai u Tamara Cefai

Vs

Kummissarju tat-Taxxi

Illum 15 ta' Ottubru 2015

It-Tribunal,

Ra r-Rikors ipprezentat minn Deborah Cefai u Tamara Cefai fl-14 ta' Frar 2011 permezz ta' liema jitolbu li t-Tribunal: (i) ihassar u jirrevoka d-decizjoni tal-Kummissarju tat-Taxxi Interni li l-fond minnhom akkwistat, ossia l-appartament internament numerat 5, formanti parti minn kumpless maghruf bhala Kalkara Heights, fi triq gdida, Kalkara, ghandu jinghata valur addizzjonali taxxabbli ta' €93,800, u konsegwentement li jhassar u jirrevoka id-decizjoni tal-Kummissarju tat-Taxxi Interni li huma ghandhom ihallsu s-somma ta' €8,156 bhala taxxa u taxxa addizzjonali/penali fuq l-imsemmi akkwist; (ii) konsegwentement jiddikjara u jipprovdi li huma ghandhom jigu irrevokabilment ezentati w illiberati milli jhallsu l-imsemmi ammont ta' €8,156, u (iii) dana taht kull provvediment li jidhirlu xieraq jimponi, bl-ispejjez kontra l-Kummissarju tat-Taxxi Interni;

Ra d-dokumenti annessi mar-Rikors promotur markati Dok. "X1" sa' Dok. "X5" a fol. 4 sa' 22 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 taghhom, stante li t-talbiet taghhom huma infondati fil-fatt u fid-dritt in kwantu l-Likwidazzjoni ta' Taxxa maghmula minnu hija wahda gusta u saret skond il-Ligi;

Ra l-affidavit tar-Rikorrenti Deborah Cefai u d-dokumenti annessi mieghu esebiti permezz ta' Nota pprezentata fit-28 ta' Settembru 2011 markati Dok.

"X" sa' Dok. "X6" a fol. 47 sa' 55 tal-process, sema' x-xhieda tal-Perit Hector Zammit[1] u ta' Nazzareno Vella[2] in rapprezentanza tas-socjetà Hal Mann Turnkey Services Limited entrambe moghtija waqt is-seduta tad-29 ta' Jannar 2013 u ra d-dokumenti esebiti mid-Direttur Generali (Taxxi Interni) permezz ta' Nota pprezentata fil-31 ta' Jannar 2013 u markati Dok. "DC1" sa' Dok. "DC6" a fol. 89 sa' 99 tal-process;

Ra li b'Digriet moghti fil-15 ta' Marzu 2012[3] it-Tribunal ordna korrezzjoni fir-Rikors promotur u kull fejn mehtieg fl-atti tal-proceduri fis-sens illi l-Kummissarju tat-Taxxi Interni jigi indikat bhala l-Kummissarju tat-Taxxi u dan a tenur ta' l-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 a fol. 81 sa' 87 tal-process;

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

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

Ikkonsidra:

Bil-proceduri odjerni r-Rikorrenti jikkontestaw il-Likwidazzjoni ta' Taxxa[4] mahruga kontra taghhom mill-Kummissarju tat-Taxxi Interni in konnessjoni ma' l-akkwist ta' l-appartament nru. 5 f'Kalkara Heights Complex, fi triq gdida, Kalkara, bis-sahha ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Naomi Mugliette datat 4 ta' Mejju 2010, permezz ta' liema qed jigu mitluba jhallsu s-somma ta' €4,078 bhala taxxa fuq il-valur addizzjonali taxxabbli ta' €93,800 u s-somma ta' €4,078 bhala taxxa addizzjonali/penali.

Ir-Rikorrenti jikkontendu li fl-att ta' trasferiment *il-fond in kwistjoni, u cioè l-appartament relattiv, kien qed jinbiegh fi stat ta' gebel u saqaf (shell form), u fil-fatt il-prezz attribwit lil dan il-fond f'dan l-istat kien fl-ammont ta' €76,136.88, kif jirrizulta mill-istess att. Illi in forza ta' l-istess att, u aktar specifikatament in forza tat-tielet (3) parti tieghu, dehret ukoll is-socjetà Hal Mann Turnkey Services Limited, li giet inkarigata mix-xoghlijiet li kienu mehtiega sabiex dan il-fond jigi kompletat. Illi effettivament dan l-appalt gie valutat fl-ammont ta' €55,185.55, u dan kif jirrizulta wkoll mill-istess att. Illi ghalhekk l-esponenti hallsu l-prezz komplessiv ta' €131,322.43 ghax-xiri ta' dan l-appartament, izda l-prezz gie apporzjonat kif gie spjegat hawn fuq. Illi ix-xoghlijiet li gew imwettqa mis-socjetà Hal Mann Turnkey Services Limited gew kompletati lejn l-ahhar ta' Gunju 2010 – u ghalhekk in parte wara li gie ippubblikat l-att ta' kompra-vendita relattiv ghal dan il-fond – u fil-fatt l-*

[1] Fol. 79A sa' 79E tal-process.
[2] Fol. 79 F sa' 79H tal-process.
[3] Fol. 66 tal-process.
[4] Dok. "X4" a fol. 21 u 22 tal-process.

esponenti bdew jirrisjedu f'dan il-fond f'Lulju 2010. ... Illi b'referenza ghal dawn ix-xoghlijiet, l-esponenti inghataw ricevuta fiskali meta gew kompletati tali xoghlijiet, u cioè fil-25 ta' Gunju 2010 ... Illi fl-umli fehma ta' l-esponenti, u fid-dawl tal-fatti kif hawn esposti, jirrizulta illi l-valur addizzjonali li gie attribwit lil dan il-fond mid-Dipartiment tat-Taxxi Interni u dan fl-ammont imsemmi ta' €93,800.00 mhux wiehed gust, u qed presenzjalment jigi kkontestat. Illi jsegwi ghalhekk, illi qed tigi kkontestat ukoll il-hlas ta' taxxa u taxxa addizzjonali/penali fl-ammont komplessiv ta' €8,156.00 li l-esponenti gew ordnati li jhallsu lid-Dipartiment konvenut intimat a bazi ta' tali valur addizzjonali taxxabbli[5]. A bazi ta' dak minnhom affermat jitolbu t-thassir u revoka tal-Likwidazzjoni ta' Taxxa mahruga kontra taghhom mill-Kummissarju tat-Taxxi Interni.

Il-Kummissarju tat-Taxxi Interni, illum Kummissarju tat-Taxxi, jopponi ghall-appell tar-Rikorrenti u jitlob li l-istess jigi michud stante li l-Likwidazzjoni ta' Taxxa mahruga minnu hija gusta u saret skond il-Ligi.

Mill-provi prodotti u b'mod partikolari mill-kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Naomi Mugliette datat 4 ta' Mejju 2010[6], jirrizulta li bis-sahha ta' l-istess kuntratt ir-Rikorrenti akkwistaw minghand is-socjetà Hal Mann Kalkara Valley Developments Limited *the duplex-apartment without its relative airspace, internally numbered five (5) situated at levels known as level zero (0) and level one (1) being the levels of building known as levels zero (0) and one (1), as overlying and underlying third party property ... the said properties form part of the above-mentioned "Complex" named "Kalkara Heights" in a new unnamed Street being named Triq il-Genista in Kalkara, Malta. Included with every apartment/penthouse being sold is the relative undivided proportionate share in ownership together with the other apartments/penthouses of the said block of those parts intended for common use and these namely consist of the outer door, the entrance hall, stairwell and staircase, lift and lift shaft, the landings, the rainwater and drainage disposal systems, the internal shafts within the respective block and all those other areas and services intended for common use within the block* ghall-prezz ta' €76,136.88. Fl-imsemmi kuntratt hemm provdut illi *the said property being transferred in shall form state*. Fuq l-istess kuntratt dehret ukoll is-socjetà Hal Mann Turnkey Services Limited li ddikjarat illi *it is receiving the sum of fifty-five thousand one hundred and eighty five Euros and fifty five cents (€55,185.55) inclusive of Value Added Tax, which sum represented the works done by the said Company in the property therein transferred and this according to the specifications listed under document letter "G".*

Ghalkemm skond il-kuntratt jidher li l-appartament in kwistjoni gie trasferit lil u akkwistat mir-Rikorrenti *in shell form state,* mix-xhieda tal-Perit Hector

[5] Rikors promotur, fol. 1 u 2 tal-process.
[6] Dok. "X1" a fol. 4 sa' 18 tal-process.

Zammit[7], il-Perit inkarigat mill-Kummissarju tat-Taxxi Interni għall-fini li jagħmel stima tal-valur reali ta' l-immobbli in kwistjoni, jirrizulta li huwa ta stima ta' appartament *very well finished*, ossia ta' l-appartament fl-istat li rah meta zamm l-ispezzjoni tiegħu fis-27 ta' Settembru 2010, u mhux ta' appartament *in shell form*. Fir-rigward il-Perit Zammit iddikjara li *jien kont tlabt lit-transferee jekk għandhiex dikjarat li għamlet xi xogħol hi, għedtilha prezentali l-ircevuti u nkun nista' nipprezentahom fil-file ma' l-istima tiegħi. Qaltli le għax dawk għamilhomli min biegħhilna, qaltli li m'għandhiex ricevuti u bqajna ma pprezentat xejn jigifieri. Jiena li nista' ngħid hu li din hija blokka li jien minnha rajt diversi appartamenti, dan fuq Kalkara Heights qed nitkellmu, rajt diversi minnhom u kollha kienu kompluti u kollha l-istess tip ta' finishes, jigifieri jidher car li għamilhom it-transferor u fil-fatt, mhux f'dan il-kaz partikolari, imma kont rajt anke kuntratti ta' appalt tax-xogħlijeit li ha jsiru minn bejn il-bejjiegħ u min qed jixtri wkoll, jigifieri jidher bic-car li l-appartamenti kienu qed ikunu lesti max-xiri.*

Għalkemm il-kuntratt ta' trasferiment jipprovdi li l-appartament kien qed jigi trasferit *in shell form state*, ir-Rikorrenti oggezzjonaw għall-Likwidazzjoni ta' Taxxa maħruga kontra tagħhom għaliex *the said apartment was sold in shell form and that a separate company named Hal Mann Turnkey Services Limited was employed in order to finish off the property from shell form to finished condition. I attach for your sight a copy of relative VAT receipt for the works carried out*[8] u flimkien mar-Rikors promotur ipprezentaw fost affarijiet oħra VAT receipt li jidher li nħarget mis-socjetà Hal Mann Turnkey Services Limited għal xogħlijiet esegwiti fl-appartament in kwistjoni, it-Tribunal hu tal-fehma li in verità l-intenzjoni reali tal-partijiet kienet li l-appartament jigi trasferit mis-socjetà venditrici lill-kompraturi, ossia lir-Rikorrenti, *in finished state* u mhux *shell form*.

Li l-appartament kellu jigi trasferit mis-socjetà venditrici lir-Rikorrenti *in finished state* u mhux *shell form* jirrizulta minn dak dikjarat mill-istess Rikorrenti Deborah Cefai fl-affidavit tagħha[9] fejn fost affarijiet oħra ddikjarat illi: *meta jien u oħti iffirmajna l-konvenju għax-xiri ta' dan l-appartament, liema konvenju kien datat 18 ta' Mejju 2009, kien gie mħejji dokument relattiv għax-xogħlijiet li kienu ser jigu mwettqa minn kumpanija oħra, u cioè is-socjetà Hal Mann Turnkey Services Limited sabiex dan l-appartament jigi kompletat u jkun fi stat finished. Nispjega illi l-prezz ta' dan l-appartament kien imqassam b'tali mod illi parti minnu kellu jkun għall-proprjetà fi stat ta' gebel u saqaf, u l-prezz li ngħata kien ta' €76,136.88, filwaqt illi l-appalt għall-kompletar ta' l-appartament kien fl-ammont ta' €55,185.55. … Illi da parti tiegħi u ta' oħti, dan kien l-ewwel kuntratt ta' xiri ta' proprjetà li konna qed nagħmlu u għalhekk ħallejna f'idejn dan in-Nutar li gie rakkomandat lilna. Il-mod kif gie imħejji l-kuntratt ta' l-akkwist, u cioè l-kuntratt għax-xiri tal-proprjetà fi stat ta' gebel u saqaf, u imbagħad ftehim*

[7] Xhieda mogħtija waqt is-seduta tad-29 ta' Jannar 2013, fol. 79A sa' 79E tal-process.
[8] Ittra ta' Oggezzjoni datata 9 ta' Novembru 2010, fol. 96 tal-process.
[9] Fol. 48 u 49 tal-process.

separat ta' appalt, sar fuq decizjoni tal-vendituri flimkien man-Nutar. Ahna gejna pprezentati b'dan l-istat ta' fatt, u peress illi kif gia semmejt, dan kien l-ewwel kuntratt li jien u ohti konna qed naghmlu, hallejna f'idejn in-Nutar, li iggwidana hu dwar kif kellhom isiru l-affarijiet. Nghid li meta ffirmajna l-konvenju, il-post kien ghadu fi stat ta' gebel u saqaf ... Anke l-komun kien ghadu mhux kompletat, u fil-fatt lanqas kien hemm bieb ta' barra. Nghid illi ghalkemm kien sar il-konvenju, ix-xoghlijiet damu sabiex bdew; fil-fatt ix-xoghlijiet ta' kompletar ta' dan l-appartament bdew diversi xhur wara. Nispjega illi dan kien madwar sitt (6) xhur wara li gie ffirmat l-att ta' konvenju, u fil-frattemp, u cioè tul dawk is-sitt (6) xhur, jien u ohti konna qed induru f'diversi stabbilimenti li ndikawlna Hal Mann Turnkey Services Limited sabiex naghzlu affarijiet bhal tiles, il-bathrooms, bathroom fittings u bibien, fost ohrajn. Illi eventwalment ix-xoghlijiet ta' tqeghid ta' dawn l-affarijiet beda, kif gia semmejt, madwar sitt (6) xhur wara l-konvenju. Naf li l-ordnijiet ghall-kmamar tal-banju saru ghall-habta ta' Frar 2010 u dawn imbaghad gew installati mill-appaltatur wara li gew kkonsenjati lejn l-ahhar ta' Marzu 2010. Il-kuntratt ta' xiri ma sarx fiz-zmien originali tal-konvenju ghaliex kienu qalulna li stajna nhallsu l-prezz tal-flat u l-prezz tax-xoghlijiet flimkien, ghaliex solitament hekk issir, u ahna konna nippreferu illi nhallsu kollox flimkien, sabiex fil-frattemp jilhqu jitlestew ix-xoghlijiet. Madanakollu s-socjetà venditrici bdiet taghmel pressjoni fuqna sabiex nersqu ghall-bejgh, dan oltre li anke l-Bank li konna ser niehdu facilità bankarja minghandu, kienu avzawna li konna ser inkomplu ninkorru l-ispejjez kull darba li tigi imgedda l-validità tas-sanction letter. Illi ghalhekk ersaqna ghall-kuntratt ta' xiri. Madanakollu, meta ffirmajna l-kuntratt ta' l-akkwist, l-appartament kien ghadu fi stat semi-finished, u dan fis-sens illi kien gie kompletat it-tqeghid tal-madum, it-tqeghid tal-kmamar tal-banju gew installati l-bibien, u l-post kien parzjalment imkahhal u imbajjad. Kien jonqos illi jsiru xoghlijiet sabiex jigu rimpjazzati xi tiles li kienu miksurin jew gew imqeghda hazin, kellu jitwahhal l-iskirting, kellna problema wkoll b'xi bibien interni, u ghalhekk kellhom jinbidu x-xambrelli, kien jonqos it-tikhil u zebgha f'uhud mill-kmamar, li jigu mwahhla sew il-fittings fil-kmamar tal-banju, oltre li kien jonqos li jinbidel il-bieb tal-gallarija. Kien jonqos ukoll illi jigu kompletati xoghlijiet fil-komun. Nghid li uhud minn dawn ix-xoghlijiet gew kompletati wara li jien u ohti dhalna nghixu fil-post, li kien f'Lulju 2010, filwaqt illi hemm ohrajn li ghadhom ma tlestewx sa' llum il-gurnata.

Minn dan l-affidavit jidher bic-car li l-partijiet kontraenti ma kellhom l-ebda intenzjoni li jigi trasferit appartament *in shell form*. Tant it-trasferiment kellu jkun u fil-fatt kien ta' appartament *in finished state* li: (a) l-arrangament li jsir konvenju ghal appartament fi stat ta' gebel u saqaf u kuntratt ta' appalt ghall-*finishing works* gie propost, anzi t-Tribunal jazzarda jghid impost fuq ir-Rikorrenti mis-socjetà venditrici; (b) l-appartament gie *finished* minn *turnkey contractor* maghzul, ingaggat u inkarigat mis-socjetà venditrici; (iii) ir-Rikorrenti ghazlu l-materjal u l-*finishings* minghand *suppliers* specifikatament indikati lilhom mit-*turnkey contractor*; u (iv) ghalkemm l-

appartament skond ir-Rikorrenti ma kienx ghal kollox komplut fid-data tat-trasferiment, dakinhar effettivament thallas il-prezz intier ta' €131,322.43.

Ghalkemm jidher li s-socjetà Hal Mann Turnkey Projects Limited harget VAT receipt a favur ir-Rikorrenti ghall-valur ta' €55,185.55, it-Tribunal ma jqisx li tali ircevuta tikkostitwixxi prova sodisfacenti tat-trasferiment ta' appartament *in shell form* jew li ta' l-inqas din kienet l-intenzjoni bejn il-partijiet kontendenti. Huwa evidenti mill-provi prodotti li l-appartament kellu jitlesta mis-socjetà venditrici u jigi trasferit lir-Rikorrenti *in finished state*. Il-pagament ma kien xejn ghajr il-hlas tal-porzjon mill-prezz tat-trasferiment li kienet tirrapprezenta l-valur tal-*finishing works* direttament lit-*turnkey contractor* flok ma ghadda l-ewwel ghand is-socjetà venditrici biex din imbaghad thallas lit-*turnkey contractor* ghax-xoghol esegwit f'dak l-appartament.

Fid-dawl ta' dan kollu ghalhekk jirrizulta li l-Perit Hector Zammit gustament ghamel stima ta' l-appartament bhala appartament *finished*, anzi *very well finished* u mhux bhala appartament *in shell form*. B'hekk it-taxxa li kellha tithallas a tenur tal-Kap.364 tal-Ligijiet ta' Malta, kellha tkun it-taxxa fuq il-valur ta' appartament fi stat *finished* u mhux f' *shell form state* kif pretiz mir-Rikorrenti.

In kwantu rigwarda l-istima tal-Perit Zammit *per se,* ossia l-istima ta' €170,000, jigi osservat li ma tressqet l-ebda prova li turi li tali stima hija wahda eccessiva, prova din li a tenur ta' l-Artikolu 58(3) tal-Kap.364 tal-Ligijiet ta' Malta tinkombi fuq ir-Rikorrenti, u konsegwentement ghalhekk lanqas ma jirrizulta li l-Likwidazzjoni ta' Taxxa mahruga mill-Kummissarju tat-Taxxi Interni fil-konfront tar-Rikorrenti hija eccessiva.

In kwantu rigwarda l-imposizzjoni ta' taxxa addizzjonali fuq ir-Rikorrenti jigi osservat li fiz-zmien tat-trasferiment l-Artikolu 52(4) tal-Kap.364 tal-Ligijiet ta' Malta kien jipprovdi illi: *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...*

Fil-fehma tat-Tribunal fil-kaz in ezami jissussistu entrambe l-elementi ghall-imposizzjoni ta' taxxa addizzjonali ossia li l-valur ta' l-immobbli kif dikjarat fl-att ta' trasferiment huwa inqas minn 85% tal-valur reali ta' l-immobbli **u** l-att ta' trasferiment ma jirriflettix il-kondizzjonijiet veri tat-trasferiment, u

ghaldaqstant il-Kummissarju tat-Taxxi Interni kien gustifikat f'li jimponi taxxa addizzjonali fuq ir-Rikorrenti.

Ghaldaqstant it-Tribunal iqis li l-appell tar-Rikorrenti mill-Likwidazzjoni ta' Taxxa mahruga kontra taghhom mill-Kummissarju tat-Taxxi Interni in konnessjoni ma' l-akkwist ta' l-appartament nru. 5 f'Kalkara Heights Complex, fi triq gdida, Kalkara, bis-sahha ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Naomi Mugliette datat 4 ta' Mejju 2010, permezz ta' liema qed jigu mitluba jhallsu s-somma ta' €4,078 bhala taxxa fuq il-valur addizzjonali taxxabbli ta' €93,800 u s-somma ta' €4,078 bhala taxxa addizzjonali/penali, ma huwiex gustifikat u b'hekk ma jisthoqqx li jigi milqugh.

Ghal dawn ir-ragunijiet it-Tribunal jaqta' u jiddeciedi billi jichad l-appell tar-Rikorrenti mill-Likwidazzjoni ta' Taxxa mahruga kontra taghhom mill-Kummissarju tat-Taxxi Interni in konnessjoni ma' l-akkwist ta' l-appartament nru. 5 f'Kalkara Heights Complex, fi triq gdida, Kalkara, bis-sahha ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Naomi Mugliette datat 4 ta' Mejju 2010, u minflok jikkonferma l-istess imsemmija Likwidazzjoni ta' Taxxa.

L-ispejjez ta' dawn il-proceduri ghandhom jigu sopportati mir-Rikorrenti.

MAGISTRAT

DEPUTAT REGISTRATUR