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

Rikors Nru. 37/09VG

Salvi Holdings Limited

Vs

Kummissarju tat-Taxxi

Illum 15 ta' Ottubru 2015

It-Tribunal,

Ra r-Rikorsipprezentat mis-socjetà Salvi Holdings Limited fil-15 ta' Novembru 2002 quddiem il-Bord ta' Kummissarji Specjali, in segwitu trasferit quddiem dan it-Tribunal, permezz ta' liema titlob li l-Likwidazzjoni ta' Taxxa mahruga mill-Kummissarju tat-Taxxi Interni fil-konfront taghha in konnessjoni ma' l-akkwist ta' zewg porzjonijiet ta' art mit-territorju maghruf bhala Tal-Kappara, f'Marsascala, bis-sahha ta' kuntratt datat 13 ta' Mejju 1996, tigi revokata b'dan li in konnessjoni ma' dan l-akkwist ma tkun obbligata thallas l-ebda taxxa ulterjuri oltre dik minnha già imhallsa fuq l-att ta' trasferiment;

Ra li l-Kummissarju tat-Taxxi Interni, illum Kummissarju tat-Taxxi, jopponi ghall-appell tas-socjetà Rikorrenti u jitlob li l-istess jigi michud, bl-ispejjez kontra taghha, stante li ghar-ragunijiet moghtija fid-decizjoni ta' rifjut ta' oggezzjoni datata 5 ta' Ottubru 2002, il-Likwidazzjoni ta' Taxxa mahruga minnu relattivament ghat-trasferiment ta' art a favur l-imsemmija socjetà bis-sahha ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Robert J. Muscat datat 13 ta' Mejju 1996, hija gusta u timmerita konferma;

Ra d-dokumenti annessi mar-Risposta tal-Kummissarju tat-Taxxi Interni markati Dok. "A" sa' Dok. "G" a fol. 11 sa' 20 tal-process;

Ra u kkunsidra x-xhieda moghtija minn Benny Camilleri quddiem il-Bord ta' Kummissarji Specjali waqt is-seduta tat-18 ta' Mejju 2004[1] u d-dokumenti esebiti minnu markati Dok. "BC1" sa' Dok. "BC3" a fol. 29 sa' 36 tal-process u ra u kkunsidra x-xhieda moghtija mill-Perit Alex Buontempo quddiem il-Bord ta' Kummissarji Specjali waqt is-seduta tas-17 ta' Novembru 2004[2] u d-dokumenti esebiti minnu markati Dok. "AB1" a fol. 49 sa' 55 tal-process;

Sema' x-xhieda tal-Perit Alex Buontempo moghtija waqt is-seduta ta' l-14 ta' Marzu 2011[3] u x-xhieda tal-Perit Joseph Camilleri moghtija waqt is-seduta ta' l-1 ta' Novembru 2011[4] u ra d-dokument esebit waqt l-imsemmija seduta markat Dok. "JR1" a fol. 78 tal-process u sema' x-xhieda ta' Benny Camilleri moghtija waqt is-seduta tat-28 ta' Novembru 2011[5];

Ra li b'Digriet moghti fil-15 ta' Marzu 2012 it-Tribunal ordna li fir-Rikors promotur u kull fejn mehtieg fl-atti 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 bis-sahha ta' l-Avviz Legali 16 ta' l-2012[6];

Ra r-Rapport ta' l-Assisstent Tekniku tat-Tribunal il-Perit Elena Borg Costanzi a fol. 91 sa' 100 tal-process;

Ra l-mistoqsijiet in eskussjoni lill-Perit Borg Costanzi da parte tad-Direttur Generali (Taxxi Interni) già Kummissarju tat-Taxxi Interni[7] u ra r-risposti tal-Perit ghal tali mistoqsijiet[8];

Ra li b'Digriet moghti fil-11 ta' April 2013 il-partijiet kontendenti gew awtorizzati jressqu s-sottomissjonijiet taghhom bil-miktub b'dana li s-socjetà Rikorrenti kellha tipprezenta s-sottomissjonijiet taghha, bin-notifika lill-kontro-parti, sat-30 ta' April 2013 bid-Direttur Generali (Taxxi Interni) ikollu zmien tlett gimghat min-notifika ghan-Nota Responsiva;

Ra li b'Digriet moghti fl-20 ta' Awwissu 2015 it-Tribunal mill-gdid ikkonceda lill-partijiet kontendenti zmien tlett gimghat mill-komunika ta' l-imsemmi Digriet lid-Difensuri taghhom sabiex jipprezentaw in-Noti ta' Sottomissjonijiet rispettivi taghhom u wissihom li fin-nuqqas ta' tali Noti ta' Sottomissjonijiet jipprocedi ghas-sentenza;

Ra li d-Digriet ta' l-20 ta' Awwissu 2015 gie komunikat lid-Difensuri tal-partijiet kontendenti fil-21 ta' Awwissu 2015;

---

[1] Fol. 26 sa' 28 tal-process.
[2] Fol. 44 sa' 48 tal-process.
[3] Fol. 73 sa' 75 tal-process.
[4] Fol. 79 sa' 80 tal-process.
[5] Fol. 83 sa' 85 tal-process.
[6] Fol. 86 tal-process.
[7] Fol. 103 tal-process.
[8] Fol. 105A tal-process.

Ra n-Nota ta' Sottomissjonjietipprezentata mill-Kummissarju tat-Taxxi fil-11 ta' Settembru 2015 u ra li s-socjetà Rikorrenti baqghet ma pprezentatx sottomissjonijiet bil-miktub;

Ra l-atti kollha tal-kawza;

Ikkonsidra:

Bil-proceduri odjerni s-socjetà Rikorrenti tikkontesta Likwidazzjoni ta' Taxxa mahruga fil-konfront taghha mill-Kummissarju tat-Taxxi Interni in segwitu ghad-decizjoni ta' rifjut ta' oggezzjoni ta' l-istess Kummissarju datata 5 ta' Ottubru 2002, permezz ta' liema qed tigi mitluba thallas is-somma ta' Lm5,180, illum ekwivalenti ghal €12,066.15, bhala taxxa fuq il-valur addizzjonali taxxabbli ta' Lm74,000, illum ekwivalenti ghal €172,373.63, u s-somma ta' Lm10,360, illum ekwivalenti ghal €24,132.30, bhala taxxa addizzjonali, ghall-valur komplessiv ta' Lm15,540, illum ekwivalenti ghal €36,198.46, in konnessjoni ma' l-akkwist ta' zewg porzjonijiet ta' art formanti parti mit-territorju maghruf bhala "Tal-Kappara" f'Marsascala, bis-sahha ta' kuntratt datat 13 ta' Mejju 1996.

Is-socjetà Rikorrenti tikkontendi li: (i) il-prezz dikjarat fl-att tat-trasferiment huwa l-prezz reali miftiehem bejn il-partijiet kontraenti u jirrapprezenta l-valur reali taz-zewg porzjonijiet ta' art minnha akkwistati fiz-zmien tat-trasferiment; (ii) il-Likwidazzjoni ta' Taxxa mahruga mill-Kummissarju tat-Taxxi Interni hija zbaljata w eccessiva; (iii) il-Likwidazzjoni ta' Taxxa in kwistjoni hija bbazata fuq stima ghal kollox zbaljata; u (iv) il-ftehim milhuq bejn il-partijiet kontraenti huwa dak rifless fl-att ta' trasferiment, liema ftehim sar u gie esegwit in buona fede mill-istess partijiet kontraenti. A bazi ta' dawn l-aggravji s-socjetà Rikorrenti titlob ir-revoka tal-Likwidazzjoni ta' Taxxa mahruga kontriha fil-5 ta' Ottubru 2002, b'dana li in konnessjoni ma' dan l-akkwist ma tkun obbligata thallas l-ebda taxxa ulterjuri oltre dik minnha già imhallsa fuq l-att ta' trasferiment.

Il-Kummissarju tat-Taxxi Interni, illum Kummissarju tat-Taxxi, jopponi ghall-appell tas-socjetà Rikorrenti u jitlob li l-istess jigi michud stante li ghar-ragunijiet moghtija fid-decizjoni tieghu tal-5 ta' Ottubru 2002, il-Likwidazzjoni ta' Taxxa mahruga kontra l-imsemmija socjetà in konnessjoni ma' l-akkwist ta' zewg porzjonijiet ta' art formanti parti mit-territorju maghruf bhala "Tal-Kappara" f'Marsascalau, bis-sahha tal-kuntratt datat 13 ta' Mejju 1996, hija gusta u timmerita konferma.

Mill-provi prodotti jirrizulta li:

- In forza ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Robert John Muscat datat 13 ta' Mejju 1996[9], is-socjetà Rikorrenti akkwistat minghand is-socjetà Joseph Carabott Limited: (1) porzjoni diviza ta' art formanti parti mit-territorju maghruf bhala "Tal-Kappara", f'Marsascala, tal-kejl superficjali ta' circa 2764.5m.k., bid-drittijiet u pertinenzi kollha taghha, libera u franka minn cnus u pizijiet, bil-pussess vakanti; u (2) iz-zewg terzi indivizi (2/3) minn porzjoni diviza ta' art formanti parti mit-territorju maghruf bhala "Tal-Kappara", f'Marsascala, tal-kejl superficjali ta' circa 2956.75m.k., bid-drittijiet u l-pertinenti kollha, libera u franka minn cnus u pizijiet u bil-pussess vakanti, versu l-prezz komplessiv ta' Lm335,000, illum ekwivalenti ghal €780,340.08;
- Bis-sahha ta' kuntratt iehor fl-atti tan-Nutar Dottor Robert John Muscat datat 30 ta' Mejju 1996[10], is-socjetà Rikorrenti akkwistat minghand Louis u Marisa konjugi Giordmaina porzjoni diviza ta' art, ta' forma irregolari, f'building scheme approvata, formanti parti mit-territorju maghruf bhala "Tal-Kappara" f'Marsascala, tal-kejl fabbrikabbli ta' 201m.k. u 325.7m.k. area stradali, libera u franka, bid-drittijiet u pertinenzi kollha taghha;
- It-tlett porzjonijiet ta' art akkwistati mis-socjetà Rikorrenti biz-zewg kuntratti tat-13 ta' Mejju 1996 u tat-30 ta' Mejju 1996 huma indikati fuq il-pjanta markata Dok. "BC2" esebita a fol. 32 tal-process;
- Il-Kummissarju tat-Taxxi Interni inkariga lill-Perit Alex Buontempo sabiex jaghmel stima taz-zewg porzjonijiet ta' art akkwistati mis-socjetà Rikorrenti bil-kuntratt tat-13 ta' Mejju 1996 ghall-fini li jistabilixxi l-valur reali ta' tali porzjonijiet ta' art fiz-zmien tat-trasferiment ghad-determinazzjoni tat-taxxa attwalment dovuta a tenur ta' l-Att dwar it-Taxxa fuq Dokumenti u Trasferimenti, Kap.364 tal-Ligijiet ta' Malta;
- Il-Perit Buontempo ivvaluta z-zewg porzjonijiet ta' art akkwistati mis-socjetà Rikorrenti bil-kuntratt tat-13 ta' Mejju 1996 ghall-valur komplessiv ta' Lm409,000, illum ekwivalenti ghal €952,713.72;
- In segwitu ghal tali stima l-Kummissarju tat-Taxxi Interni hareg Likwidazzjoni ta' Taxxa fil-konfront tas-socjetà Rikorrenti fejn talabha thallas is-somma ta' Lm5,180 bhala taxxa fuq il-valur addizzjonali taxxabbli ta' Lm74,000 u s-somma ta' Lm10,360 bhala taxxa addizzjonali, ghall-valur komplessiv ta' Lm15,540[11];
- Is-socjetà Rikorrenti oggezzjonat ghal din il-Likwidazzjoni ta' Taxxa permezz ta' ittra datata 15 ta' Lulju 1997[12] in bazi ghas-segwenti osservazzjonijiet: *area of land 'A' is 2,956.75 sq mts and is only 2/3 owned. The other 1/3 belongs to 3rd parties; Area of land 'B' is 2,754.5 sq mts and, as is visible on Site Plan attached[13], is very limited as only 1/3 of this part of land has facade onto the road.* Is-socjetà Rikorrenti

---

[9] Dok. "BC3" a fol. 33 sa' 36 tal-process.
[10] Dok. "BC1" a fol. 29 sa' 31 tal-process.
[11] Dok. "B" a fol. 14 tal-process.
[12] Dok. "C" a fol. 15 tal-process.
[13] Annessa ma' l-ittra ta' l-oggezzjoni u esebita a fol. 16 tal-process.

baqghet issosstni l-oggezzjoni taghha permezz ta' ittri ulterjuri datati 5 ta' Dicembru 1997[14], 9 ta' Frar 1998[15] u 9 ta' Lulju 2002[16];

- B'decizjoni datata 5 ta' Ottubru 2002[17] il-Kummissarju tat-Taxxi Interni irrifjuta l-oggezzjoni tas-socjetà Rikorrenti u minflok ikkonferma l-Likwidazzjoni ta' Taxxa mahruga kontriha essenzjalment a bazi tas-segwenti konsiderazzjoni: *in determining the value of the immovable property transferred, the Commissioner has obtained the advice of his technical expert, who valued the land measuring 2,764.5 square meters at Lm240,000 and the two thirds of the land namely 2,965. 75 square meters at Lm169,000, an aggregate of Lm409,000. 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. Following the objection, the departmental engineer re-confirmed the valuation and declared that the land had a great potential. Transferees have failed to produce any evidence to show that the value declared in the deed is correct;*
- In segwitu ghal tali decizjoni l-Kummissarju tat-Taxxi Interni mill-gdid hareg Likwidazzjoni ta' Taxxa fil-konfront tas-socjetà Rikorrenti bis-sahha ta' liema jesigi hlas fl-ammont globali ta' Lm15,540 bejn taxxa fl-ammont ta' Lm5,180 u taxxa addizzjonali fl-ammont ta' Lm10,360[18].

Fix-xhieda tieghu kemm quddiem il-Bord ta' Kummissarji Specjali kif ukoll quddiem dan it-Tribunal, il-Perit Alex Buontempo iggustifika l-istima tieghu taz-zewg porzjonijiet ta' art mit-territorju maghruf bhala "Tal-Kappara", Marsascala, akkwistati mis-socjetà Rikorrenti in forza tal-kuntratt fl-atti tan-Nutar Robert John Muscat datat 13 ta' Mejju 1996, bil-mod segwenti: *Ikkonstatajt li l-art in kwistjoni tinstab f'zona tajba f'Wied il-Ghajn, nispjega meta nghid zona tajba illi hemm rikjesta tajba ghall-residential units f'din iz-zona. Dina l-art in kwistjoni kienet art fabbrikabbli li kienet tinsab gewwa development scheme. Fost il-fatturi illi jiena nqis sabiex nasal ghall-valutazzjoni tieghi nghid illi hemm ukoll il-potenzjal ta' l-art in kwistjoni. L-art in kwistjoni kienet maqsuma f'zewg porzjonijiet wahda b'ittra A u l-ohra b'ittra B. ... L-art indikata b'ittra A kienet qed tigi akkwistata b'mod indiviz ossia zewg terzi indivizi mill-intier. Filwaqt illi porzjoni immarkata b'ittra B kienet qed tinxtara fl-intier taghha. Sa fejn niftakar meta ghamilt l-ispezzjoni kien prezenti l-kompratur. Matul l-access il-kompratur kien gibidli l-attenzjoni u jiena fil-fatt ikkonstatajt illi l-art in kwistjoni fl-intier taghha, ghalkemm kellha area pjuttost sostanzjali, circa hamest itmiem bhala frontage fuq it-toroq in kwistjoni ma tantx kellha. Minkejja n-nuqqas ta' faccata fuq it-toroq in kwistjoni, jiena rajt il-possibilità li jekk issir triq li*

[14] Dok. "D" a fol. 17 tal-process.
[15] Dok. "E" a fol. 18 tal-process.
[16] Dok. "F" a fol. 19 tal-process.
[17] Fol. 3 sa' 5 tal-process.
[18] Dok. "G" a fol. 20 tal-process.

tghaddi mill-parti mill-art in kwistjoni dana jippermetti, cioè iwassal ghall-frontage ferm ghola fuq it-toroq u ovvjament dana jaghti potenzjal akbar ta' zvilupp u kwindi anke ta' valur lill-art in kwistjoni. Nixtieq nghid ukoll illi z-zmien tana parir il-ghaliex minn fuq l-art in kwistjoni ghaddiet triq kif jiena kont qieghed nimmagina dak iz-zmien. Jiena tajt importanza hafna ghall-fatt tal-potenzjal ta' l-art in kwistjoni u kif spjegat bhala potenzjal l-art bil-mod kif tipprezenta ruhha cioè topografija taghha kien jaghmel sens u fl-opinjoni tieghi kien hemm possibilità kbira kif fil-fatt gara kif spjegat aktar qabel, illi tghaddi triq minn go l-art in kwistjoni b'mod u manjiera illi l-presenza ta' triq gdida, kif fil-fatt tezisti llum il-gurnata, jaghti aktar frontage u kwindi valur lill-art in kwistjoni. Fattur iehor li jiena niehu in konsiderazzjoni meta nkun qieghed naghmel access sabiex nasal ghall-valur huwa fil-fatt il-prezz tas-suq korrenti. Dak iz-zmien kont qieghed naghmel 2,000 spezzjoni fis-sena u kwindi nikkonsidra li kont naf sew is-suq specjalment fin-naha t'isfel ta' Malta dak iz-zmien. Ir-rata dak iz-zmien bejn wiehed u iehor ta' l-art fil-lokalitajiet tan-naha t'isfel ta' Malta kienet ta' circa mija u hamsin lira (Lm150) m.k. Din hija medja ghax ikun hemm varjazzjoni anke minn proprjetà ghall-proprjetà ohra fl-istess lokalità wkoll. Ghal dak li jirrigwarda plots it-tendenza hi li l-valutazzjonijiet ikunu pjuttost simili. Fl-opinjoni tieghi kellha tigi applikata rata ghola ghall-art in kwistjoni stante li l-art kellha dizlivell. Dan id-dizlivell kien jippermetti tip ta' zvilupp li kien ikollu aktar sulari fuq it-triq proposta li ghadni kif semmejt. L-art indikata b'ittra B kellha area ta' 2764m.k. Fil-kalkoli tieghi jiena kkunsidrajt illi t-triq li setghet talvolta ssir fil-futur kienet u setghet tittiehed mill-porzjon B, cioè l-art li l-kopmratur akkwista il-full ownership wahdu, u meta ghamilt il-kalkoli tieghi jiena hadt in konsiderazzjoni wkoll, cioè naqqast dik il-parti mill-Porzjon B li kienet suppost tintuza ghat-tirq li ghadni kif semmejt. Jiena hadt il-libertà li nqis li t-triq potenzjali tittiehed mill-porzjon B u mhux mill-porzjon A ghax kif spjegajt il-porzjon B inxtrat interament mill-kompratur u mentri l-pozjon A inxtrat mill-kompratur b'mod indiviz kif spjegajt xtara biss 2 terzi indivizi u ghalhekk minhabba appuntu dan il-fatt, il-kompratur ma kellux il-mano libera sabiex jizviluppaha kif irid u ghalhekk kien jaghmel aktar sens f'termini reali illi l-porzjon B tigi zviluppata u kwindi t-triq issir mill-porzjon B. Jiena hadt in konsiderazzjoni wkoll il-fatt li ladarba l-art akkwistata, ossia z-zewg porzjonijiet A u B flimkien, kienu pjuttost imdaqqsin, dana kienu jiffacilitaw l-izvilupp taghha w anke kienu jaghti lok ta' prezz ahjar meta dina tinbiegh. Ghalhekk jiena wasalt ghall-konkluzzjoni li r-rata kellha tkun ta' Lm135 cirka. Biex inkun preciz Lm136 però circa Lm135m.k. Dina r-rata li ghadni kif semmejt ta' Lm135m.k. kienet biss applikata ghall-porzjoni B. Fl-ittra A jiena applikajt rata aktar baxxa ghall-istess raguni li semmejt cioè illi l-akkwirent ma kellux il-full ownership. Fil-fatt ir-rata li wzajt ghall-art indikata fil-porzjon A kienet ta' Lm86m.k. Ghaldaqstant wara dawn il-konsiderazzjonijiet u stabbiliti dawn ir-rati, jiena wasalt ghall-konkluzzjoni illi l-art, il-porzjon B kellha valur ta'

Lm240,000, filwaqt illi l-porzjon A jiena stmajtha ghal Lm169,000 kwantu ghaz-zewg terzi inidivizi u dan abbazi ta' Lm254,000 ghall-intier[19]*.*

Quddiem dan it-Tribunal il-Perit Buontempo fost affarijiet ohra ddikjara li *fl-tat-tax payer kien hemm il-kwistjoni li ma kellux frontage ghall-art tieghu u ghalhekk jiena kont issuggerejt li kien hemm potenzjal ghal triq privata. Ma kontx immarkajt din it-triq bil-mod ezatt kif jirrizulta fuq id-dokument JR1 izda nikkonferma li kont immarkajtha fuq l-art li hija kollha proprjetà tas-socjetà rikorrenti. Fil-fatt hemm parti mill-art in kwistjoni fejn is-socjetà rikorrenti ghandha biss two thirds ownership. Jiena t-triq privata kont ipprogettajtha fil-border ezatt bejn il-parti ta' l-art li hija full ownership tas-socjetà rikorrenti u dik il-parti li hija two thirds ownership ta' l-istess socjetà. Meta jiena tajt il-valur, hadt il-valur tal-parti li hija full ownership u l-parti li hija two thirds u imbaghad fil-valuation komplessiva naqqast il-valur ta' dik il-parti li kienet ser tkun it-triq u dik fil-fatt tajtha zero value. ... Meta jiena naghmel spezzjoni ta' art niehu in konsiderazzjoni diversi fatturi inkluzi policies ta' l-Awtorità ta' l-Ippjanar li jkunu vigenti fiz-zmien per ezempju l-kwistjoni ta' sulari li jistghu jinbnew li ghalija hija kwistjoni importantissima. Fil-kaz ta' l-art in kwistjoni it-tipografija ta' l-art kienet b'tali mod li fil-parti fejn gejja progettata t-triq setghu jittellghu aktar sulari ghar-raguni li kien hemm dislivell fl-istess art anzi nikkoregi li kien hemm set back. ... Qed issirli referenza ghax-xhieda li jiena kont tajt quddiem il-Bord tal-Kummissarji Specjali fejn ghedt li mir-ritratt numru 5 erbghin metru biss huma mehuda mill-art in kwistjoni jiena nikkonferma li huwa hekk. Dana huwa anki kif jirrizulta mill-pjanta li kont hejjejt jiena li tinsab a fol 50 tal-process. Nikkonferma li fil-pjanta Dok.JR1 li qed nara llum il-parti mehuda minn din l-art hija inqas mill-erbghin metru li jiena semmejt. Madanakollu nghid illi l-valutazzjoni tibqa' l-istess ghax jiena kkalkulajt fuq bazi ta' square metre u dina qieghda spjegata wkoll fix-xhieda li jiena tajt quddiem il-Bord tal-Kummissarji Specjali. Jiena adottajt ir-rata ta' Lm136 ghal kull metru kwadru u fil-fatt kienet anqas mir-rata applikabbli dak iz-zmien li kienet bejn wiehed u iehor ta' Lm150 ghal kull metru kwadru. Ir-rata li wzajt fil-parti li hija biss two thirds ownership tas-socjetà rikorrenti kienet ta' Lm86 kull metru kwadru u dana billi ma kellux il-full ownership ta' dik l-istess art. ... Qed nigi mistoqsi jekk ikkonstatajtx illi fil-fatt il-parti mmarkata fuq id-dokument JR1 hatched bil-vjola gietx mohlija nghid li dan jiena ma kkonstatajtux. Qed nigi mistoqsi jekk fil-fatt l-art kif tidher fuq id-dokument JR1 senjatament il-post fejn giet it-triq kien l-uniku post fejn setghat issir it-triq in bazi ghall-policies vigenti ta' dak iz-zmien, nghid li jiena ma naqbilx. Nerga' ntenni li meta jiena naghmel valuation ta' art, niehu in konsiderazzjoni l-potenzjal ta' dik l-istess art u f'dak il-kaz kien hemm il-potenzjal li ssir it-triq privata. Irrid nghid illi fic-cirkostanzi partikolari ta' l-art in kwistjoni, l-valur li jiena kont tajt kien konservattiv hafna. Qed terga' ssirli referenza ghar-ritratt a fol 55 tal-process li jgib in-numru 5 u qed*

[19] Xhieda moghtija quddiem il-Bord ta' Kummissarji Specjali waqt is-seduta tas-17 ta' Novembru 2004, fol. 44 sa' 48 tal-process.

nerga' nigi mistoqsi jekk nikkonfermax li fil-fatt huma ghoxrin metru biss li gew mehuda mill-art in kwistjoni. Nghid illi skond il-pjanta Dok.JR1 huwa hekk pero' jiena ma naqbilx maghha izda mbaghad mir-ritratt ma nistax nghid bl-ezatt kemm ittiehdu metri[20].

Wara li qies sew ix-xhieda tal-Perit Buontempo flimkien mal-fatti l-ohra li irrizultaw mill-provi prodotti, it-Tribunal ma jistax ghajr li jiddikjara li ma huwiex affattu sodisfatt bl-ispjegazzjoni moghtija mill-imsemmi Perit in gustifikazzjoni ta' l-istima tieghu ta' Lm409,000 ghaz-zewg porzjonijiet ta' art mit-territorju maghruf bhala "Tal-Kappara", Marsascala, akkwistat mis-socjetà Rikorrenti bis-sahha tal-kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Robert John Muscat datat 13 ta' Mejju 1996.

Jibda biex jinghad li meta wiehed jikkonsidra l-ispjegazzjoni moghtija mill-Perit ta' l-istima tieghu in kwantu bbazata fuq l-applikazzjoni ta' rata ghal kull metru kwadru, in verità din l-ispjegazzjoni ftit li xejn taghmel sens.

Mill-atti processwali jirrizulta li l-Porzjon B – ossia l-porzjoni ta' art fejn is-socjetà Rikorrenti hija proprjetarja assoluta – fiha kejl totali ta' circa 2764.5m.k. Il-Perit Buontempo jikkontendi li ghal din l-porzjoni ta' art huwa applika r-rata ta' Lm135 ghal kull metru kwadru b'dana però li ha *zero rate* ghal dik il-parti mill-imsemmija porzjon ta' art li fil-fehma tieghu kellha tittiehed ghat-triq mehtiega biex l-izvilupp fuq din il-porzjon ikollu *frontage* fuq it-triq – indikata din il-parti bil-kulur orangjo fuq il-pjanta esebita mill-istess Perit a fol. 50 tal-process - b'dana li hareg b'valur ta' Lm240,000 ghal din il-porzjon ta' art. Meta wiehed jahdem dan il-kalkolu jirrizulta li l-Perit Buontempo applika r-rata ta' Lm135 ghal kejl ta' circa 1,777.77m.k.[21], filwaqt illi applika *zero rate* ghall-kelj ta' circa 986.73m.k.

Il-mod kif in segwitu giet ipprogettata w effettivament mibnija t-triq fuq il-Porzjon B akkwistata mis-socjetà Rikorrenti jirrizulta mill-pjanta markata Dok. "JR1" a fol. 78 tal-process. Minn din il-pjanta jirrizulta li t-triq ma gietx progettata u mibnija kif originarjament mahsub mil-Perit Buontempo izda giet mibnija iktar 'l gewwa fl-imsemmija porzjon ta' art b'dana li kien hemm ukoll ammont ta' *wastage*. Mir-Rapport ta' l-Assistent Tekniku tat-Tribunal, il-Perit Elena Borg Costanzi, jirrizulta li mill-kejl komplessiv tal-Porzjon B il-kejl ta' 330m.k. ittiehed ghat-triq u l-kejl ta' 270m.k. ittiehed ghall-*front garden* imposta mill-MEPA, liema parti ma hijiex zviluppabbli. Kwindi l-kejl totali mill-Porzjon B li effettivament ma huwiex zviluppabbli huwa ta' 600m.k. u mhux ta' 986.73m.k. kif ikkunsidrat mill-Perit Buontempo.

Meta wiehed iqabbel il-pjanta Dok. "JR1" a fol.78 tal-process mal-pjanta esebita mill-Perit Buontempo a fol. 50 tal-process jirrizulta immedjatament evidenti li l-ammont ta' art mill-Porzjon B attwalment effettwat bit-triq, ossia

[20] Xhieda moghtija quddiem it-Tribunal waqt is-seduta ta' l-14 ta' Marzu 2011, fol. 73 sa' 75 tal-process.
[21] Lm240,000/Lm135 = 1,777.77m.k.

kemm l-art fejn effettivament inbniet it-triq u l-*wastage* rizultanti minhabba il-mod kif giet progettata, huwa ferm iktar mill-ammont ta' art immarkat mill-Perit bil-kulur orangjo bhala li skontu seta' jigi effetwat b'tali triq. Dan il-fattur iwassal lit-Tribunal ghall-konkluzzjoni li l-Perit Buontempo difficilment seta' wasal ghall-valur ta' Lm240,000 ghall-Porzjon B billi applika r-rata ta' Lm135 ghal kull metru kwadru, liema rata skontu wasal ghaliha wara li ha diversi fatturi in konsiderazzjoni, kif minnu dikjarat kemm quddiem il-Bord ta' Kummissarji Specjali kif ukoll quddiem dan it-Tribunal.

Din il-fehma tat-Tribunal hija msahha minn fattur iehor li jirrizulta b'mod car mill-atti processwali u cioè il-mod kif il-Perit Buontempo jikkontendi li wasal ghall-valur ta' Lm169,000 ghall-Porzjoni A. Kif iktar 'l fuq osservat il-Perit jikkontendi li wasal ghal dan il-valur partikolari billi applika r-rata ta' Lm86 ghal kull metru kwadru stante li s-socjetà Rikorrenti ghandha titolu indiviz – ossia sehem ta' 2/3 indivizi – minn din il-porzjoni ta' art partikolari. Meta wiehed jaghmel il-kalkolu però bir-rata ta' Lm86 ghal kull metru kwadru l-valur ta' din il-porzjon ta' art li, jigi ribadit, ghandha kejl ta' circa 2,956.75m.k., kellu jkun ta' Lm254,280.50 u mhux ta' Lm169,000. Il-Perit Buontempo jispjega din il-figura ta' Lm169,000 billi jghid li din tirrapprezenta 2/3 ta' l-intier ta' Lm254,280.50, liema spjegazzjoni però ma taghmel l-ebda sens meta jigi kkunsidrat li l-Perit già kien applika rata mnaqqsa ta' Lm86 ghal kull metru kwadru ghaliex is-socjetà Rikorrenti ghandha biss sehem ta' 2/3 indivizi minn din l-art!

It-Tribunal difficilment jemmen li dan huwa zball genwin da parte tal-Perit Buontempo li fi kliemu stess dak iz-zmien kien qed jaghmel madwar 2,000 spezzjoni fis-sena u kwindi kien jikkonsidra ruhu li kien jaf sew is-suq specjalment fin-naha t'isfel ta' Malta, izda jemmen li l-Perit effettivament uza parametri ohra u l-ispjegazzjoni tar-rati per metru kwadru nghatat biss biex jipprova jiggustifika l-valuri tieghu, spjegazzjoni però li rrizultat ghal kollox insostenibbli.

Fil-fehma tat-Tribunal il-Perit Buontempo wasal ghall-konkluzzjoni tieghu esklussivament fuq il-potenzjal tal-porzjonijiet ta' art in kwistjoni liema konsiderazzjoni fiha nfisha ma fiha xejn hazin purchè li ssir bil-mod korrett u ghall-finijiet ta' l-Att dwar it-Taxxa fuq Dokumenti u Trasferimenti, jitqiesu **biss ic-cirkostanzi li jolqtu dik il-proprjetà fiz-zmien tat-trasferiment**.

Fil-fehma tat-Tribunal ic-cirkostanzi li kellhom jittiehdu in konsiderazzjoni mill-Perit Buontempo ghall-fini ta' stima tal-porzjonijiet ta' art meritu tal-kontesazzjoni odjerna essenzjalment huma tlieta: (i) li fiz-zmien tat-trasferiment is-socjetà Rikorrenti kellha biss sehem ta' 2/3 indivizi mill-Porzjoni A; (ii) li l-Porzjoni B ma kellhiex *frontage* sufficjenti fuq it-triq; u (iii) li l-art zviluppabbli kellha forma irregolari hafna. It-Tribunal iqis però li l-Perit Buontempo ma tax il-piz debitu lil dawn ic-cirkostanzi u minflok ghazel li jikkonsidra l-potenzjal tal-porzjonijiet art in kwistjoni eskulssivament a bazi

ta' assunzjoni li huwa ghamel dwar triq li setghet tigi progettata fil-Porzjoni B u a bazi tal-fatt li fit-30 ta' Mejju 1996 is-socjetà Rikorrenti akkwistat porzjon art ohra adjacenti ghall-Porzjoni B, liema zewg fatturi sostanzjalment jtejbu l-potenzjal ta' l-artijiet mertu tal-proceduri izda però ma jirriflettux ic-cirkostanzi ta' l-istess porzjonijiet ta' art kif mehtieg mill-Ligi.

In kwantu rigwarda s-sehem tas-socjetà Rikorrenti ta' 2/3 indivizi mill-Porzjoni A, jigi osservat li ghalkemm hu u jaghti spjegazzjoni ta' l-istima mahruga minnu a bazi tar-rati applikabbli ghal kull metru kwadru, liema spjegazzjoni jigi ribadit ma tikkonvinci xejn, il-Perit Buontempo jghid li ha dan il-fattur partikolari in konsiderazzjoni ghall-fini ta' l-istima ta' din il-porzjoni ta' art, in verità ghall-fini ta' potenzjal u konsegwentement ta' l-istima il-Perit Buontempo kompletament injora dan il-fattur. Fix-xhieda li ta quddiem il-Bord ta' Kummissarji Specjali l-Perit Buontempo espressament iddikjara li *jiena hadt in konsiderazzjoni wkoll il-fatt illi ladarba l-art akkwistata, ossia z-zewg porzjonijiet A u B flimkien, kienu piuttost imdaqqsin, dana kienu jiffacilitaw l-izvilupp taghha u anke kienu jaghtu lok ta' prezz ahjar meta dina tinbiegh*[22].

Huwa ferm evidenti li l-Perit injora l-fatt li biex il-Porzjoni A setghet tigi zviluppata s-socjetà Rikorrenti necessarjament kellha l-ewwel tasal fi ftehim mas-sid/sidien tar-rimanenti sehem indiviz biex jew isir zvilupp kongunt jew inkella biex tali sehem rimanenti jigi akkwistat minnha, ftehim dan li ma jigix facilment jigi milhuq – kif jidher li gara peress illi in kontro-ezami quddiem il-Bord ta' Kummissarji Specjali l-Perit Buontempo stess ikkonferma li sa' dak iz-zmien, ossia sa' l-2004, kien ghadu ma sar l-ebda zvilupp fuq il-Porzjoni A izda l-izvilupp li kien hemm kien limitat ghall-Porzjoni B u l-art adjacenti maghha in segwitu akkwistata mis-socjetà Rikorrenti.

Ghal dak li jirrigwarda l-fatt li l-Porzjoni B ma kellhiex, fiz-zmien tat-trasferiment, *frontage* fuq it-triq jinghad li fir-rigward ta' dan il-punt partikolari huwa iktar il-Kummissarju tat-Taxxi Interni li ma huwiex korrett milli l-Perit Buontempo per se. Ghall-imsemmi Perit din il-problema tal-*frontage* fuq it-triq setghet facilment tissolva bil-bini ta' triq privata li assuma li tigi progettata u mibnija kollha kemm hi fil-Porzjoni B mal-linja tal-konfini ma' Porzjoni A, hekk kif minnu indikat fil-pjanta esebita a fol. 50 tal-process. Ghalkemm irrizulta li sa certu punt il-Perit Buontempo kien korrett ghaliex eventwalment giet progettata u mibnija triq pubblika minn fuq il-Porzjoni B, din it-triq giet progettata u mibnija b'tali mod li rrizulta li hemm *wastage* ta' parti mill-Porzjoni B li fuqu ma jista' jsir l-ebda zvilupp sakemm ma tkunx inkorporata fi zvilupp li jsir fuq il-Porzjoni A, fuq liema porzjoni ta' art però is-socjetà Rikorrenti ghandha biss sehem ta' 2/3 indivizi, u ghalhekk ma jistax jinghad li dik l-istima tirrapprezenta l-valur reali ta' dik il-porzjoni ta' art fiz-zmien tat-trasferiment.

---

[22] Xhieda moghtija quddiem il-Bord ta' Kummissarji Specjali waqt is-seduta tas-17 ta' Novembru 2004, fol. 44 sa' 48 tal-process.

F'tali rigward il-Kummissarju tat-Taxxi jissottometti li *filwaqt li l-valur reali tal-proprjetà fid-data tat-trasferiment kellu jkun ibbazat fuq il-potenzjal ta' l-art u l-iskemi u l-policies tal-Awtorità ta' l-Ippjanar kif applikabbli fiz-zmien tat-trasferiment, il-Perit Borg Costanzi qassmet il-porzjonijiet fuq il-bazi ta' kif evnetwalment saret it-triq pubblika bl-isem Triq Lanzon, li saret b'applikazzjoni tal-MEPA PC 104.98 cioè sentejn wara z-zmien relevanti. Gjaladarba fid-data tat-trasferiment it-triq in kwistjoni kienet ghadha qed tigi progettata, l-esponent jissottometti li filwaqt li fil-valutazzjoni ta' l-art kellha gustament tittiehed in konsiderazzjoni l-possibilità li tghaddi triq minn go fiha – tenut kont ta' l-iskemi, policies u informazzjoni applikabbli dak iz-zmien – kwalunkwe tnaqqis fil-valur li seta' rrizulta minhabba hela ta' art wara li t-triq eventwalment saret semmai kellu japplika wara li giet mghoddija t-triq u mhux fid-data tat-trasferiment*[23].

It-Tribunal ma jaqbilx mas-sottomissjoni tal-Kummissarju tat-Taxxi ghas-semplici raguni li fiz-zmien tat-trasferiment, u jekk nigu ghalhekk anke fiz-zmien meta l-Perit Buontempo spezzjona l-artijiet in kwistjoni, it-triq li eventwalment infethet fuq il-Porzjoni B kienet ghadha mhux progettata. In effetti l-Perit Buontempo **assuma** li t-triq, sa' dak iz-zmien fil-fehma tieghu triq privata, setghet tigi progettata b'tali mod u manjiera li ma jkunx hemm *wastage* fuq il-Porzjoni B u ghalhekk dik l-assunzjoni ma tistax titqies li kienet tikkostitwixxi cirkostanza li tolqot lill-proprjetà fiz-zmien tat-trasferiment.

Ic-cirkostanza reali li kien hemm fiz-zmien tat-trasferiment kienet appuntu li il-Porzjoni B ma kellhiex *frontage* fuq it-triq izda t-Tribunal jifhem li jekk hemm possibilità reali li tinfetah triq li tista' zzid il-potenzjal ta' l-art din tittiehed in konsiderazzjoni ghall-finijiet ta' stima izda imbaghad jekk dik il-possibilità, ghad illi ssehh ma tkunx daqstant ta' vantagg daqs kemm originarjament assunt ghaliex per ezempju kif gara f'dan il-kaz parti mill-Porzjoni B giet mhux zviluppabbli, dik ic-cirkostanza ghandha tittiehed in konsiderazzjonijiet ghall-finijiet ta' stima partikolarment meta ssehh f'perijodu fejn il-pendenza bejn it-*taxpayer* u d-Dipartiment tat-Taxxi Interni tkun ghadha mhux biss miftuha izda addirittura kontestata mill-istess *taxpayer*. Fil-fehma tat-Tribunal il-Kummissarju tat-Taxxi ma kellux ikun daqshekk intransigenti u jirrifjuta li jirrivedi l-istima tal-Porzjoni B meta bhala fatt irrizulta li dak originarjament assunt mill-Perit Buontempo sabiex wasal ghall-istima tieghu ma sehhx anzi, irrizulta li s-socjetà Rikorrenti sofriet *wastage* li effettwa l-porzjoni ta' art in kwistjoni.

Hemm ukoll l-element tal-forma irregolari ta' l-art akkwistata mis-socjetà Rikorrenti, liema fattur jeffettwa l-izvilupp li jista' jsir fuqha izda li però bl-iktar mod assolut, tant illi ma hemm ebda accenn fir-rigward fix-xhieda li inghatat mill-Perit Buontempo kemm quddiem il-Bord ta' Kummissarji

[23] Para. 13 tan-Nota ta' Sottomissjonijiet tal-Kummissarju tat-Taxxi. Sottolinear tat-Tribunal.

Specjali kif ukoll quddiem dan it-Tribunal, ma ttehidx in konsiderazzjoni mill-imsemmi Perit. It-Tribunal hu tal-fehma li l-Perit Buontempo ma hax in konsiderazzjoni dan il-fattur ghar-raguni evidenti li fil-konsiderazzjonijiet tieghu dwar il-potenzjal ta' l-art huwa kkonsidra kif jista' jsir l-izvilupp fuq l-porzjonijiet ta' art akkwistati mis-socjetà Rikorrenti fit-13 ta' Mejju 1996 flimkien mal-porzjoni ta' art ohra akkwistata minnha fit-30 ta' Mejju 1996. Tali konsiderazzjoni hija ghal kollox zbaljata in kwantu tmur kontra l-kelma tal-Ligi kif enuncjata fir-Regolament 3(1) tar-Regoli dwar Taxxa fuq Dokumenti u Trasferimenti, Legislazzjoni Sussidjarja 364.06: *il-valur ta' kull proprjetà soggetta ghat-taxxa skond l-Att, mghoddija bi trasferiment inter vivos jew causa mortis, ghandu jkun il-valur ta' dik il-proprjetà fid-data tat-trasferiment inter vivos*[24] *imsemmi jew fid-data tal-mewt tal-persuna li minnha jkun origina t-trasferiment causa mortis, skond il-kaz (hawnhekk izjed 'il quddiem imsejjha "it-data rilevanti")....*

Fid-dawl ta' dan kollu osservat ghalhekk it-Tribunal huwa tal-fehma li l-istima tal-Perit Alex Buontempo taz-zewg porzjonijiet ta' art akkwistati mis-socjetà Rikorrenti in forza ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Robert John Muscat datat 13 ta' Mejju 1996 u l-konsegwenti Likwidazzjoni ta' Taxxa mahruga mill-Kummissarju tat-Taxxi Interni fil-konfront taghha huma kjarament eccessivi.

Ghal kull buon fini jigi osservat li l-Assistent Tekniku tat-Tribunal, il-Perit Elena Borg Costanzi, ikkonkludiet li l-valur fiz-zmien tat-trasferiment taz-zewg porzjonijiet ta' art akkwistati mis-socjetà Rikorrenti b'kuntratt fl-atti tan-Nutar Robert John Muscat datat 13 ta' Mejju 1996, kien ta' €830,000, ekwivalenti ghal Lm356,000[25]. Fil-fehma tat-Tribunal il-valur li waslet ghalih il-Perit Elena Borg Costanzi effettivament jirrispekkja l-valur reali ta' l-imsemmija zewg porzjonijiet ta' art fl-1996 u dana billi mir-Rapport taghha jirrizulta li hija waslet ghal tali valur wara li kkunsidrat ic-cirkostanzi kollha li kienu jolqtu l-imsemmija zewg porzjonijiet ta' art fiz-zmien tat-trasferiment, ossia: (i) il-forma irregolari ta' l-art, liema forma tirrendi l-istess art *dipendenti minn partijiet ta' art illi m'humiex in kwistjoni biex isir zvilupp vantagguz u biex ma tinheliex art minhabba l-btiehi necessarji mill-ligijiet tas-sanità*; (ii) il-fatt li fil-Porzjoni A s-socjetà Rikorrenti ghandha biss sehem ta' 2/3 indivizi; u (iii) li l-Porzjoni B ma ghandhiex, jew ahjar ma kellhiex *frontage* fuq it-triq u li t-triq kif effettivament ipprogettata u mibnija wasslet ghal *wastage* fuq din l-istess porzjoni ta' art.

Fid-dawl ta' tali konsiderazzjoni jirrizulta li s-socjetà Rikorrenti ma ghandhiex tkun assoggetta ghall-hlas ta' taxxa fuq xi valur addizzjonali taxxabbli u ghall-hlas ta' taxxa addizzjonali stante li l-prezz dikjarat ta' Lm335,000 ghall-akkwist ta' l-imsemmija zewg porzjonijiet ta' art fil-kuntratt fl-atti tan-Nutar Robert John Muscat ma huwiex inqas minn 85% tal-valur reali, stamt li hu Lm356,000.

[24] Sottolinear tat-Tribunal.
[25] Vide Rapport a fol. 92 sa' 100 tal-process.

Ghaldaqstant fid-dawl ta' dan kollu osservat it-Tribunal iqis li l-appell tas-socjetà Rikorrenti huwa gustifikat u b'hekk 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 mill-Kummissarju tat-Taxxi fil-konfront taghha in segwitu ghad-decizjoni ta' rifjut ta' oggezzjoni datata 5 ta' Ottubru 2002 in konnessjoni ma' l-akkwist ta' zewg porzjonijiet ta' art mit-territorju maghruf bhala "Tal-Kappara" f'Marsascala bis-sahha ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Robert John Muscat datat 13 ta' Mejju 1996, u konsegwentement ihassar u jirrevoka l-imsemmija Likwidazzjoni ta' Taxxa.

L-ispejjez ta' dawn il-proceduri ghandhom jigu sopportati interament mill-Kummissarju tat-Taxxi.

MAGISTRAT

DEPUTAT REGISTRATUR