QORTI TAL-MAGISTRATI (MALTA)

MAGISTRAT
DR. MONICA VELLA LL.D., M.Jur

Rikors Nru. 98/2007 MV

Kummissarju tat-Taxxi Interni

vs

Universal 2000 Ltd

Sentenza preliminari dwar talba sabiex titressaq eccezzjoni ulterjuri

Illum 2 ta' Marzu, 2016

Il-Qorti;

Rat ir-rikors ta' Universal 2000 Ltd li jghid;

> Illi bil-prezenti Universal 2000 Ltd ta' Casa Floriani & Falzon, Floriana jirreferu ghall-ittra ufficjali (Dok A) pprezentata mill-Kummissarju tat-Taxxi Interni fit-8 ta' Frar 2007 kontra l-esponent bl-indirizz tal-esponent erronjament indikat bhala Attrans Depot, Mdina Road, Zebbug ZBG 04.

F'din l-ittra l-Kummissarju qed jitlob il-hlas ta' Lm800 allegatament dovuta minn Universal 2000 Ltd bhala taxxa likwidata fuq trasferiment favur l-esponent fl-20 ta' Novembru 2003, ta' porzjon art imsejha Ta' Spaga sive Ta' Cordina, Ghajnsielem, Ghawdex, tal-kejl ta' cirka 895 metri kwadri jew kejl verjuri. L-esponent jirrispingi dawn it-talbiet. Illi din il-porzjon kienet precedentement mixtrija fl-10 ta' Ottubru 2002 fl-atti tan-Nutar Dottor Paul George Pisani minn Universal 2000 Ltd ma' MPJ Ltd minghajr terzi bil-prezz ta' Lm50,000 (Dok B). Dana l-prezz gie accettat mill-Kummissarju tat-Taxxi Interni u ma hemm ebda problema fuqu.

It-trasferiment inkwistjoni u cioe' l-att tal-20 ta' Novembru 2003 fl-atti tan-Nutar Dottor Paul George Pisani jikkonsisti fit-trasferiment tas-sehem ta' nofs indiviz ko-proprjeta' ta' MPJ Ltd fl-imsemmija proprjeta' lil Universal 2000 Ltd; jigifieri nofs ta' l-art precedentement mixtrija. Il-prezz ta' bejgh f'dan il-kuntratt kien Lm27,000 (Dok C). Ghalhekk jidher car illi kien hemm awment ta' Lm2000 fuq il-prezz imhallas minn MPJ Ltd ghan-nofs ko-proprjeta f'din l-ghalqa, (inizjalment mixtrija bil-prezz ta' Lm25,000 u imbaghad mibjugh bil-prezz ta' Lm27,000). Irid jinghad illi l-art mhijiex zviluppabbli, l-art hija moghtija ghal skopijiet ta' agrikoltura u ma sar ebda benefika fuq l-art nel frattemp. Zgur ghalhekk illi l-prezz (gialadarba accettat ghar-rigward tal-art intiera ghar-rigward tal-kuntratt inizjali tal-10 ta' Ottubru 2002) ghandu jigi similment accettat proporzjonalment ghall-kuntratt maghmul sena u xahar ghar-rigward ta' nofs l-art.

Ghaldaqstant ir-rikorrenti jitlob bir-rispett ghar-ragunijiet imsemmija u dawk li jigu msemmija fil-kawza, li din l-Onorabbli

Qorti joghgobha tiddikjara li l-ammont pretiz kif hawn indikat mill-Kummissarju tat-Taxxi Interni mhux dovut.

Bl-ispejjez.

Rat wkoll ir-risposta tal-Kummissarju tat-Taxxi Interni li tghid;

Illi l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet tas-socjeta' rikorrenti huma kollha nfondati fil-fatt u fid-dritt ghar-ragunijiet segwenti:

Illi l-pretensjonijiet tas-socjeta' rikorrenti huma bazati biss fuq il-fatt li l-porzjon art imsejha Ta' Spaga sive Ta' Cordina, Ghajnsielem, Ghawdex kienet precedentement mixtrija fl-10 ta' Ottubru, 2002 ghal prezz ta' Lm50,000 u ghalhekk skond huma l-prezz dikjarat mill-istess rikorrenti kellu jigi accetat bhala proporzjonalment accettabli ghax kien qed isir ftit aktar minn sena wara.

Illi bir-rispett kollu lejn is-socjeta' rikorrenti dan l-argument ma jregix stante li huwa universalment maghruf illi matul il-medda tas-snin il-prezzijiet tal-proprjeta' u l-valur taghha, hi ta' liema tip hi, jizdiedu regolarment b'mod sostanzjali u mhux proporzjonali u dan mhux biss minn sena ghal sena imma sahansitra minn xahar ghal xahar.

Illi ghaldaqstant l-esponent ma jistax jifhem kif illum is-socjeta' rikorrenti tippretendi li l-prezz indikat minnhom ghandu jigi meqjus minn din il-Qorti bhala 'proporzjonalment accettabli'.

Illi inoltre u bla pregudizzju ghas-suespost kuntrarjament ghal dak li qed tghid is-socjeta' rikorrenti huma ma gabu ebda prova dokumentarja li turi li bejn il-perjodu tal-kuntratt tal-10 ta' Ottubru, 2002 u dak tal-20 ta' Novembru 2003 ma saru ebda benefikati fuq l-art li seta' kellhom effett fuq il-prezz tal-istess art.

Illi fid-dawl tas-suespost l-esponent isostni li t-taxxi likwidata minnu f'perjodu relattivament qasir wara l-konkluzjoni tal-kuntratt inkwistjoni hija gusta u timmerita konferma.

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-kaz.

Illi l-esponent m'ghandux ibati l-ispejjez.

Rat ir-risposta tal-intimata rikorrenti li tghid:

1. Illi l-Kummissarju tat-Taxxi Interni fir-risposta tieghu tat-2 t'April 2007 qal fil-hames paragrafu li:

   '…huma ma gabu ebda prova dokumentarja li turi li bejn il-perjodu tal-kuntratt tal-10 ta' Ottubru, 2002 u dak tal-20 ta' Novembru 2003 ma saru ebda benefikati fuq l-art li seta' kellhom effett fuq il-prezz tal-istess art'

   L-esponent qieghed hawnhekk jiddikjara li ma saru l-ebda benefikati fl-art imsemmija.

   Illi filwaqt li huwa difficli li ssir prova negattiva, l-esponenti jhoss li l-ahjar prova tinsab fl-art stess (ara ritratti taghha

annessi u mmarkati Dok A) li turi b'mod car, li ma saru l-ebda benefikati mill-10 ta' Ottubru 2002 sal-20 ta' Novembru 2003, u fil-fatt sal-gurnata tal-llum. L-esponenti jirrileva li l-Kummissarju tat-Taxxi (jew rapprezentant tieghu) huwa liberu, anzi mistieden, biex jivverifika tali dikjarazzjoni billi jaghmel access u jikkonstata f'liema stat tinsab.

2. Il-Kummissarju qal ukoll:-

'*matul il-medda tas-snin il-prezzijiet tal-propjeta u l-valur taghha, hi ta' liema tip hi, jizdiedu regolarment b'mod sostanzjali u mhux proporzjonali u dan mhux minn sena ghal sena imma sahansitra minn xahar ghal xahar'.*

Illi jrid jigi rilevat illi dan il-kaz ma jittrattax f'trasferiment li sar wara '… *medda tas-snin'* izda huwa trasferiment li sar wara biss hdax il-xahar. Inoltre ma jistax jinghad b'mod konvincenti li l-awment tal-valur tal-propjeta' jsir '*minn xahar ghal xahar'* u wisq anqas li tali asserzjoni tapplika ghal kull propjeta'. Zgur ma jistax jinghad li l-valur ma jiddependix fuq it-tip ta' propjeta' involuta jew/u fuq il-perjodu intervenjenti (jekk ix-xiri ma jkunx sar eccezzjonalment bi prezz baxx – (b'*bargain*). Huwa fatt li certu tipi ta' propjeta' – bhal din inkwistjoni – jizdiedu fil-prezz fuq medda ta' snin (u mhux xhur) '*all things being equal'* b'rata hafna inqas mghaggla minn p.ez. tipi ohrajn ta' propjeta' (bhala per ez. siti fabbrikabbli).

3. Illi l-Kummissarju tat-Taxxi qieghed ghalhekk jallega li l-valur ta' nofs din il-propjeta' – art mhux zviluppabbli li tinsab

f'Ghajnsielem, Ghawdex, fid-daqs ta' circa 448 metri kwadri u li m'ghandhiex access stradali – zdied b'Lm10,000 (Lm2000 skond il-kuntratt u Lm8000 skond il-valur addizzjonali kif stipulat mill-Kummissarju tat-Taxxi) f'medda ta' hdax il-xahar. Hu ma semma l-ebda fattur jew ragunament li jispjega tali zieda sostanzjali. Inoltre ma semmiex kif u fuq liema kriterji wasal ghal tali likwidazzjoni. Bir-rispett kollu, zgur li ma hemmx indici infallibbli li awtomatikament jistabilixxi awment f'raba' (mhux fabbrikabbli) ta' 448 m.k. kejl f'Ghawdex, bir-rata invarjabbli ta' Lm10,000 kull hdax-il xahar; ekwivalenti ghall-interessi ta' 40% fuq investiment ta' Lm25,000 (li jirraprezenta nofs il-prezz ta' akkwist tal-ghalqa intiera li nofs indiviz taghha gie issa trasferit) f'inqas minn sena!

4. Sussidjarjament jinghad illi l-Kummissarju ghalkemm accenna li t-taxxa likwidata minnu saret f'perjodu relattivament qasir, ma ddikjarax meta din effettivament saret. Illi fin-nuqqas ta' prova kuntrarja ghandu jitqies li l-likwidazzjoni sehhet fil-gurnata li fih inhareg il-kont relattiv – li f'dan il-kaz kien datat 30 ta' Gunju 2004. Illi dan il-kont inhareg aktar minn sebgha xhur wara li sar it-trasferiment. Illi kieku huwa veru dak li qed jallega l-Kummissarju tat-Taxxa (i.e. li l-valur ta' din il-propjeta ghola b'rata daqshekk sostanzjali fi ftit xhur), allura tali kont kellu jinhareg immedjatamnet wara t-trasferiment biex ikun gust u jirrifletti l-prezz tal-art u mhux sebgha xhur wara – fejn skond id-dikjarazzjoni tal-Kummissarju stess il-prezz tal-propjeta' jinbidel sostanzjalment minn xahar ghal xahar!

Ghaldaqstant l-esponenti jibqa jsostni bir-rispett ghar-ragunijiet issa imsemmija u dawk li issemmew precedentement, li l-ammont ta’ taxxa pretiz mill-Kummissarju tat-Taxxa skond il-valutazzjoni soggettiva u bla prova minnu allegata ma timmeritax konferma.

Bl-ispejjez.

Rat ir-rikors tal-Kummissarju tat-Taxxi Interni a fol. 27 tal-process fejn ir-rikorrent intimat Kummissarju tat-Taxxi Interni qal li jrid iressaq eccezzjoni ulterjuri u talab l-awtorizzazzjoni biex iressaq tali eccezzjoni ulterjuri.

Rat ir-risposta tal-intimat rikorrenti ghal tali talba a fol. 31 tal-process illi aktar milli risposta dwar jekk il-Kummissarju tat-Taxxi Interni ghandux jigi awtorizzat iressaq tali eccezzjoni jew le hija risposta ta' sottomissjonijiet illi tali eccezzjoni m'ghandhiex tigi milqugha mill-Onorabbli Qorti.

Ra illi fis-seduta tad-09 t'Ottubru 2008, il-kawza thalliet ghas-sentenza preliminari dwar din l-eccezzjoni ulterjuri.

Rat illi fis-seduta tas-07 t' Ottubru 2015, il-Qorti kif preseduta regghet halliet il-kawza ghas-sentenza dwar dan il-punt wara li r-rapprezentant tar-rikorrenti intimat iddikjarat li se tistrieh fuq l-atti processwali u ghalhekk il-Qorti kif preseduta tista' tghaddi ghas-sentenza. L-intimat rikorrenti u d-difensur tieghu ma dehrux.

Rat illi ghalhekk dakinhar il-kawza regghet thalliet ghas-sentenza.

Rat id-dokumenti u l-atti kollha tal-kawza u qieset il-provi kollha prodotti;

Ikkunsidrat:

Tibda biex jinghad illi minn imkien fil-process ma jirrizulta illi fil-fatt il-Qorti kienet awtorizzat lir-rikorrent intimat sabiex iressaq tali eccezzjoni preliminari ulterjuri. Fil-fatt fil-process ma tirrizulta l-ebda nota ta' eccezzjonijiet ulterjuri ghax din qatt ma giet prezentata. Hemm biss ir-rikors ghall-awtorizzazzjoni aktar ’il fuq riferit. Fuq dan il-punt ta’ procedura biss, tali eccezzjoni prelimari ghandha tigi michuda.

Minkejja dan din il-Qorti thoss illi in vista tad-dewmien fil-proceduri dovuti ghall-istess, il-Qorti ghandha tikkunsidra u tidhol fil-mertu tal-imsemmija eccezzjoni preliminari fid-dawl tal-fatt illi l-intimat rikorrent ghamel risposta ghar-rikors tar-rikorrenti intimat wara li gie notifikat bih u ghalhekk mhux ser jigi pregudikat.

Illi fil-mertu, huwa ben saput illi kull min ihossu aggravat minn sitwazzjoni li tilledi d-drittijiet tieghu jew ahjar li jhoss li tilledi d-drittijiet tieghu ghandu d-dritt illi jaghmel azzjoni *ad hoc* permezz ta’ rikors quddiem il-Qorti biex tali sitwazzjoni tigi rizolta quddiem il-Qorti. Il-Qorti tisma’ tali rikors kif qed isir fil-proceduri odjerni quddiem din il-Qorti u taghti d-decizjoni taghha. Fil-fatt ir-risposta inizjali tar-rikorrent intimat bl-ebda mod u manjiera ma ghamlet accenn ghal dak kontenut fit-talba tar-rikorrent intimat sabiex iressaq eccezzjoni ulterjuri u cioe illi l-*assessment* tal-Kummissarju tat-Taxxi Interni huwa definittiv la darba ma giex kontestat skond il-procedura taht l-Att Dwar it-Taxxa fuq Dokumenti u Trasferimenti u cioe permezz ta’ appell fi

zmien tletin gurnata quddiem Bord ta' Kummissarji Specjali u wara permezz ta' Appell quddiem il-Qorti ta' l-Appell fi zmien tletin jum.

Illi l-Qorti tara li minn dan in-nuqqas ta' tali eccezzjoni fin-nota ta' eccezzjonijiet inizjali, jidher li r-rikorrent intimat stess lanqas kien konvint minn tali eccezzjoni ghax kieku kien iressaqha minnufih u mhux jirriskja li ma jinatax l-awtorizzazzjoni biex iressaq tali eccezzjoni ulterjuri.

In oltre, li kieku kien il-kaz li ma hemmx tali dritt, normalment din kienet tkun l-ewwel u probabbilment l-unika eccezzjoni li kienet titressaq mir-rikorrenti intimat.

Aktar minn hekk, il-Qorti thoss illi ladarba r-rikorrent intimat iddecieda illi jitlob il-hlas dovut permezz ta' ittra ufficcjali taht l-Artikolu 466 tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili allura huwa kien qed jissoggetta ruhu wkoll ghal dik il-procedura u *ab initio* kien qieghed jiddikjara li qed jagixxi skond u taht dik il-procedura. Dan tenut kont il-fatt ukoll illi huwa r-rikorrent u cioe min jagixxi illi jaghzel liema procedura ghandu jiehu filwaqt illi l-intimat iressaq l-eccezzjonijiet u d-difiza tieghu skond it-talba kif proposta mir-rikorrent u taht dak ir-regim li jkun applikabbli skond l-istess talba.

Illi l-Artikolu 466 tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili jaghti rimedju lill-intimat illi jikkontesta tali proceduri, kif sehh fil-kaz odjern, u kif fil-fatt ghamel l-intimat rikorrent. Jigifieri l-proceduri odjerni lanqas huma proceduri *ad hoc* izda huma wkoll proceduri li l-ligi tahseb ghalihom specifikatament taht l-Artikolu 466 tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili.

Ghal dawn ir-ragunijiet, fil-procedura u fil-mertu, l-Qorti qeghda tichad it-talba kontenuta fir-rikors tal-Kummissarju tat-Taxxi Interni tas-06 ta' Frar 2008, bl-ispejjez kontra tieghu.

(ft) Magistrat Dr. Monica Vella LL.D., M. Jur.

(ft) Angelo Buttigieg
Deputat Registratur