



MALTA

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

Rikors Nru. 203/12VG

Benjamin Curmi

Vs

**Direttur Generali (Taxxi Interni) qabel Kummissarju tat-Taxxi
Interni**

Illum 22 ta' Mejju 2017

It-Tribunal,

Ra r-Rikors ipprezentat minn Benjamin Curmi fit-28 ta' Gunju 2012 permezz ta' liema jitlob li t-Tribunal jirrevoka t-talba tad-Direttur Generali (Taxxi Interni) ghall-hlas tas-somma komplessiva ta' €9,230 bhala taxxa u taxxa addizzjonali in konnessjoni ma' l-akkwist ta' l-imhazen bin-numri 77 u 79 f'Carmel Street, Fgura, avanzata permezz ta' Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV120841, bl-ispejjez kontra d-Direttur Generali (Taxxi Interni);

Ra d-dokumenti annessi mar-Rikors promotur markati Dok. "A" sa' Dok. "C" a fol. 3 sa' 7 tal-process;

Ra r-Risposta tad-Direttur Generali (Taxxi Interni) permezz ta' liema jopponi ghall-appell tar-Rikorrent mill-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV120841 u jitlob li l-istess jigi michud, bl-ispejjez kontra r-Rikorrent, stante li d-Decizjoni ta' rifjut ta' l-oggezzjoni datata 28 ta' Novembru 2011 u l-konsegwenti Likwidazzjoni ta' Taxxa huma gusti u saru skond il-Ligi;

Sema' x-xhieda tar-Rikorrent moghtija waqt is-seduta tad-29 ta' Jannar 2013¹ u ra d-dokumenti esebiti minnu markati Dok. "BC" sa' Dok. "BC3" a fol. 26 sa' 41 tal-process, sema' x-xhieda tal-Perit Mark Borg moghtija waqt is-seduta tat-

¹ Fol. 42 sa' 47 tal-process.

23 ta' April 2013² u x-xhieda tal-Perit Hector Zammit moghtija waqt is-seduta tat-2 ta' Lulju 2013³ u ra d-dokumenti markati Dok. "KTI1" sa' Dok. "KTI4" esebiti mid-Direttur Generali (Taxxi Interni) permezz ta' Nota pprezentata fit-2 ta' Lulju 2013 a fol. 57 sa' 64 tal-process;

Ra r-Rapport ta' l-Assistent Tekniku tat-Tribunal, il-Perit Elena Borg Costanzi, a fol. 66 sa' 72 tal-process;

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

Ra l-atti kollha tal-kawza;

Ikkonsidra:

In forza ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Maria Spiteri datat 21 ta' April 2009⁴, ir-Rikorrent u martu Maria Concetta sive Marie Curmi akkwistaw minghand is-socjeta' Vertex Vending Services Limited *the warehouses officially numbered seventy seven (77) and seventy nine (79), formerly unofficially numbered forty two letter "B" (42B) and forty two letter "C" (42C), respectively, which warehouses are interconnecting and are situate in Carmel Street, Fgura, free and unencumbered with all their rights and appurtenances including the relative air space and underlying land*, verso l-prezz ta' €209,644. Il-Kummissarju tat-Taxxi Interni gie nfurmat b'dan it-trasferiment permezz ta' Avviz ta' Trasferiment⁵ u pproceda biex jinkariga Perit ghall-fini li jaghtih stima tal-valur reali ta' l-imsemmija fondi fiz-zmien tat-trasferiment.

L-ewwel Perit inkarigat ghal tali skop ivvaluta l-fondi in kwistjoni ghall-valur komplessiv ta' €372,000 u in segwitu l-Kummissarju tat-Taxxi Interni hareg Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV110312 fil-konfront tar-Rikorrenti ghall-hlas tas-somma ta' €8,115 bhala taxxa fuq il-valur addizzjonali taxxabli ta' €162,356 flimkien mas-somma ta' €8,115 bhala taxxa addizzjonali. Ir-Rikorrent oggezzjona minn din il-Likwidazzjoni ta' Taxxa permezz ta' ittra datata 21 ta' Awwissu 2009⁶ u eventwalment il-Kummissarju tat-Taxxi Interni inkariga Perit iehor ghall-fini li jaghtih stima tal-valur reali tal-fondi akkwistati mir-Rikorrenti fiz-zmien ta' l-akkwist. It-tieni Perit, il-Perit Hector Zammit, ivvaluta z-zewg fondi flimkien ghall-valur komplessiv ta' €302,000⁷, liema stima giet minnu in segwitu kkonfermata⁸. Fid-dawl ta' tali stima riveduta u b'decizjoni ta' rifjut ta' oggezzjoni datata 28 ta' Novembru 2011⁹, il-Kummissarju tat-Taxxi Interni iddetermina li l-valur reali tal-fondi akkwistati

² Fol. 49 sa' 52 tal-process.

³ Fol. 74 sa' 78 tal-process.

⁴ Dok. "BC" a fol. 26 sa' 32 tal-process.

⁵ Dok. "KTI1" a fol. 58 sa' 61 tal-process.

⁶ Dok. "A" a fol. 3 tal-process.

⁷ Dok. "KTI3" a fol. 63 tal-process.

⁸ Dok. "KTI4" a fol. 64 tal-process.

⁹ Dok. "B" a fol. 4 sa' 6 tal-process.

mir-Rikorrenti fiz-zmien ta' l-akkwist flimkien kien ta' €302,000 u b'hekk illikwida taxxa dovuta fuq il-valur addizzjonali taxxabli ta' €92,300 fl-ammont ta' €4,615 u taxxa addizzjonali fl-ammont ta' €4,615. Din id-decizjoni giet segwita b'Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV120841 datata 5 ta' Dicembru 2011¹⁰ in forza ta' liema r-Rikorrent gie mitlub ihallas is-somma ta' €4,615 bhala taxxa fuq il-valur addizzjonali taxxabli ta' €92,300, flimkien mas-somma ta' €4,615 bhala taxxa addizzjonali, komplessivament ammontanti ghal €9,230.

Bil-proceduri odjerni r-Rikorrenti jikkontestaw id-decizjoni tal-Kummissarju tat-Taxxi Interni datata 28 ta' Novembru 2011 u l-konsegwenti Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV120841 datata 5 ta' Dicembru 2011 u jitlobu li l-istess jigi revokati u kkancellati *in toto*. Huma jibbazaw l-appell taghhom mill-imsemmija decizjoni u konsegwenti Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV120841 fuq is-segweni aggravji: (i) *kif jidher mid-decizjoni ta' l-intimat, iz-zieda astronomika originali fil-valur ta' €162,356 hija bbazata fuq opinjoni ta' espert tekniku maghzul u mibghut mill-intimat liema zieda meta mar fuq il-post l-espert tekniku iehor nizlet mirakolozament ghal €92,330. Dan ifisser li kien hemm distakk ta' €70,026 bejn stima ta' perit u iehor*; (ii) *l-esponent ma jhossx li d-dipartiment ghandu jibqa' jinsisti li jzid il-valur taxxabli meta jirrizulta li zewg periti ma jsitghux jaqblu fuq il-valur b'daqshekk distakk bejniethom, qisu l-valur huwa tal-lastiku u prodott ta' opinjoni purament soggettiva. Il-process ta' kif jigi stabbilit il-valur da parti ta' l-intaimt juri nuqqas kbir ta' serjeta' u nuqqas ta' rispettt lejn il-principji ta' fair play u good governance fejn l-individwu huwa soggett ghal rizultat purament arbitrarju, qiesu qieghed jippartecipa f'floghoba ta' l-azzard. M'hemm assolutament l-ebda spjegazzjoni ta' kif kull wiehed mill-esperti teknici iffissa l-valur u m'hemm l-ebda rabta mal-valur indikat fuq xi kuntratti ta' proprjeta' fil-qrib, u dana meta d-dipartiment ta' l-intimat ghandu l-informazzjoni kollha accessibbli stante li kull trasferiment ta' proprjeta' immobbli jigi registrat mieghu*; (iii) *il-prezz indikat fil-kuntratt ta' €209,644 jirrifletti l-valur reali u tas-suq tal-proprjeta' mibjugha bis-sahha ta' l-istess kuntratt tal-21 ta' April 2009 fil-kundizzjoni u stat li kienet fiha fil-mument tal-bejgh u l-kundizzjonijiet kollha fil-kuntratt kienu jirriflettu l-ftehim tal-partijiet fl-istess kuntratt*¹¹.

Id-Direttur Generali (Taxxi Interni), già Kummissarju tat-Taxxi Interni u lllum Kummissarju tat-Taxxi, jopponi ghall-appell tar-Rikorrenti mid-decizjoni tieghu datata 28 ta' Novembru 2011 u mill-konsegwenti Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV120841 u jitlob li l-istess jigi michud stante li l-imsemmija decizjoni u konsegwenti Likwidazzjoni ta' Taxxa huma gusti u saru skond il-Ligi.

¹⁰ Dok. "C" a fol. 7 tal-process.

¹¹ Para. 9 sa' 11 tar-Rikors promotur, fol. 2 tal-process.

Fix-xhieda li ta waqt is-seduta tad-29 ta' Jannar 2013, ir-Rikorrent Benjamin Curmi spjega li huwa kien akkwista z-zewgt imhazen Nri. 77 u 79 f' Carmel Street, Fgura, minghand is-socjetà Vertex Vending Services Limited bhala hlas in parte ghall-proprjetà sitwata Hal Qormi, di proprjetà tas-socjetà tieghu Quill Office Supplies Limited, trasferita lill-istess Vertex Vending Services Limited/Mark Azzopardi. Huwa jikkontendi li d-determinazzjoni tal-prezz li bih kien se jakkwista, u fil-fatt akkwista dawn iz-zewgt imhazen kien dipendenti proprio fuq il-konkluzzjoni tan-negozju dwar it-trasferiment tal-proprjetà gewwa Hal Qormi. Fir-rigward huwa xehed illi *jien kelli proprjetà pjuttost kbira f'Hal Qormi li xtaqt inbiegh u kienet ilha on the market ghal ftit zmien mhux hazin. ... nqala dan il-proxmu w offrieli bicca barter u bicca flus. Ovvjament innegozjajna, jien tlabtu mod u hu, insomma dealing and wheeling, u hekk. ... Offrieli dawn iz-zewg garages li huma l-Fgura u parti flus, parti flus u parti garages. ... rajthom, imbaghad taghni pjanta, iltqajt ma' zewg real estate agents, bhal speci rajthom minn wara daharu, fis-sens li jien kelli l-pjanti u morna narawhom minn barra u speci ta' vvalutawhom, qaluli dawn bejn wiehed u iehor jiswew daqshekk. ... Ikkalkulaw li jigu xi Lm90,000. Flimkien, ghax dawn qishom speci ta' interconnected, imbaghad jien bhal speci ghamilt il-homework u ftehmna fuq l-ammont ta' flus li speci ridt, and we agreed on the money and on the property, li niehu parti property u niehu parti flus u hekk ghamilt.*

Apparte minn hekk ir-Rikorrent ressaq bhala xhud lill-Perit Mark Borg li ghamel stima tal-fondi in kwistjoni, liema stima kienet ghas-sena 2012 u mhux ghas-sena 2009, is-sena li fiha gew akkwistati l-fondi in kwistjoni, ghall-valur komplessiv ta' €240,000¹². Mir-Rapport tieghu datat 27 ta' Dicembru 2012, esebit bhala Dok. "BC3" a fol. 36 sa' 38 tal-process, jirrizulta li l-Perit Borg ibbaza l-valutazzjoni tieghu fuq: *Site Location and Characteristics, Physical Conditions, Schedule of Internal Net Areas, Structure, Services, Finishes, Legal Title, Statutory Permits u Typical Comparables*, li huma konsiderazzjonijiet marbuta sfieq mal-proprjetajiet *per se*, hekk kif del resto kienet tesigi il-Ligi fiz-zmien rilevanti ghal dawn il-proceduri ghall-finijiet ta' determinazzjoni tal-valur reali ta' proprjetajiet¹³, u mhux marbuta ma' l-esigenzi ta' kwalunkwe negozju li r-Rikorrent seta' kellu ma' terzi persuni.

Mix-xhieda tal-Perit Borg¹⁴ jirrizulta wkoll li ghall-finijiet ta' stima tal-fondi in kwistjoni huwa ha in konsiderazzjoni l-potenzjal taghhom, partikolarment kif koperti b'permess ghall-uzu bhala *garages*. Fir-rigward huwa xehed illi: *Il-bazi tal-valuation tieghi telqet mill-fatt wara li saret ricerka mill-MEPA ta' x'permessi kienu validi fuq il-proprjeta in kwistjoni. ... Irrizultali li ghalkemm id-definizzjoni li tinghata kemm fil-kuntratt kif ukoll minn diversi rapporti li rajt minghand il-kljient tieghi, li kienu qed jghidu li dik il-proprjetà huma zewg warehouses, però fil-verità l-permess qed jirreferi, l-*

¹² Vide xhieda moghtija waqt is-seduta tat-23 ta' April 2013, fol. 49 sa' 52 tal-process.

¹³ Regolament 3(2) tal-Legislazzjoni Sussidjarja 364.06 kif applikabbli fl-2009 kif ukoll fl-2012.

¹⁴ Moghtija waqt is-seduta tat-23 ta' April 2013, fol. 49 sa' 52 tal-process.

ahhar permess li instab li huwa validu, qed jirreferi ghal-garaxx fejn jinstallaw ir-radios tal-karrozzi. ... Jigifieri l-permess ta' dak iz-zmien li kien hareg f'Marzu ta' l-1999, dak ikun validu ghal hames snin u allura llum m'ghadux validu. Precedentement il-permess qabel ma sar ic-change of use kien garaxx normali, infatti t-titolu tal-permess huwa change of use from a previous garage to an outlet selling hi-fis and installing car radios. Allura l-bazi tal-valuation tieghi bilfors kellha tiehu din into consideration. ... Biex Mr. Curmi jkun jista' juza' l-proprjeta' bhala warehouses ikun irrid jaghmel permess iehor, ikun irrid jaghmel change of use mil-garaxx, ghax allura dan il-permess ta' radios gie zvalidat u jaghmel change of use biex ikun jista' juzah per ezempju ghal-warehouse sale. ... Bil-parametri stringenti li hemm illum jigifieri, biex f'zona residenzjali wiehed ikun jista' juza' proprjeta' bhal din ghal warehousing, anke minhabba li nafu li physically hemm fit maneuvering space fl-area biex l-area tintuza ghal dan it-tip t'uzu w anke ghaliex kif accenajt fir-rapport tieghi l-area hija vicin hafna ta' skola primarja u anke tal-Kunsill Lokali fejn isir it-tribunal, hemm heavy use of pedestrian usage f'dik l-area w allura n-natura ta' l-uzu tal-warehousing narah mhux kompatibbli mal-kumpliment. ... It-triq hija a single carriage way u one way, jigifieri dan jekk jigi biex jiparkja trailer diga jkun hemm problema, issa let alone il-manuvrar u dhul u l-hrug gewwa. ... Jien inzertajt li jien mill-Fgura, ghext hafna minn hajti hemm, l-area nafha sew, fit-tezi tieghi ghamilt ricerka kumbinazzjoni fuq il-valur tal-proprjeta' hemm ukoll, jirrizulta li l-figura tar-rata li applikajt jien inhoss li hija ragjonevoli, nista' nghid ukoll li kieku wiehed kellu jikkunsidra li l-proprjeta' jaqlibha f'bini residenzjali, ic-chances huma li ma jmurx tajjeb lanqas ghax l-area hija saturated hafna u mill-informazzjoni li ghandi dawn it-tip ta' apartment blocks illum qed jibqghu ghal hafna zmien fuq is-suq.

Il-Perit Hector Zammit, Perit inkarigat mill-Kummissarju tat-Taxxi Interni u li ta stima ghall-fondi in kwistjoni fiz-zmien tat-trasferiment tal-valur komplessiv ta' €302,000, li hija l-istima fuq liema hija bbazata l-Likwidazzjoni ta' Taxxa mertu ta' dan l-appell, spjega kif wasal ghall-istima tieghu bil-mod segwenti: l-imhazen kienu f'kundizzjoni tajba, jidhru li ma kienx ilhom li ntuzaw, finishes tajbin, tajbin fis-sens ghal warehouse, kbar, gholjin, fil-fatt kien hemm anke fuq in-naha ta' wara an intermediate level li probabilmment kien jintuza bhala offices. Area residenzjali, jigifieri area quite busy, qieghda vicin l-iskola primarja tal-Fgura. ... kienu sular wiehed imma imbaghad kellu intermediate floor interna, gewwa, li probabbli kienu jintuzaw bhala offices, però bl-arja taghhom. ... Apparti l-affarijiet tas-soltu, il-location, il-kobor, il-kundizzjoni tal-bini etc. wiehed irid jara l-potenzjal ta' l-area jigifieri u din hija area li hija piuttost residenzjali bil-hwienet u hemm anke xi commercial activities u anke xi naqra industry fil-fatt, ghax aktar 'l fuq naf li hemm xi garaxxijiet industrijali, imma l-potenzjal huwa li din jekk l-uzu taghha ghand min qieghda m'ghandux bzonna ghal skop industrijali ta' warehousing, il-bini facilment jista' jitwaqqa' u jinbnew zewg blokkok ta' appartamenti. ... Fil-fatt naseb li l-aktar potenzjal li illum ghandhom dawn huwa fil-fatt li jitwaqqghu, ghax bhala area din qieghda globalment mat-

300 square metres flimkien, jigifieri easily li wiehed jista' jizviluppaha. In fatti jiena fil-workings tieghi kkunsidrajt il-potenzjali li l-valur originali kien gholha milli fil-fatt tajt jiena, però kkunsidrajt il-fatt li int biex tizviluppahom trid fil-fatt twaqqqa' il-bini li hemm u ghandek certu spejjez involuti, ghalhekk wasalt ghal dak il-valur, imma hemm area ta' tliet sulari u penthouse u tista' taghmel basement garages u hija area mdaqqa, fil-fatt kull mahzen internally ghandu over 7 metres wisgha, jigifieri qed nitkellmu over 14 metres sewwa bhala faccata¹⁵.

In kontro-ezami mistoqsi jekk ivverifikax il-Local Plan ghall-fini li jara x'tip ta' zvilupp u attività tista' ssir fl-akwata fejn jinsabu z-zewg fondi in kwistjoni, il-Perit Zammit irrisponda li iva ghamel dik il-verifika u fir-rigward ta' permess eventwali li jista' jinhareg xehed illi *fl.-istess triq bnejt ghal klijenti ohra tieghi, jigifieri naf x'jista' jinbena u ma jinbeniex, commercial activities huma accettabbli, naturalment wiehed irid jikkunsidra li ghandu bizzejjed parking ghall-izvilupp kollu, jigifieri dawk huma il-kriterji li normalment tuza l-MEPA. In risposta ghall-mistoqsija int qed tghidilna li dawn huma mhazen, ara naqblux li fil-fatt l-access biex wiehed ihott u affarijiet hekk huwa diffiqli, u biex jikser ziemel bit-trailer per ezempju, jbati hafna? il-Perit Zammit qal not really ta, triq wisgha normali u qieghed vicin hafna ta' cross road, jigifieri mhux daqshekk busy li wiehed isibha diffiqli li jdahhal jew johrog l-affarijiet, fil-fatt kif qed nghid qabel hemm hafna commercial u industrial activities fl-area.*

Fil-kaz in ezami t-Tribunal ghandu stima ohra ghall-konsiderazzjoni Tieghu u din hija l-istima ta' l-Assistent Tekniku tat-Tribunal, il-Perit Elena Borg Costanzi li vvalutat il-fondi in kwistjoni fiz-zmien tat-trasferiment ghall-valur komplessiv ta' €232,000. Il-Perit Borg Costanzi bbazat din l-istima fuq is-segwenti konsiderazzjonijiet: *il-fond jikkonsisti f'zewg imhazen adjacenti li fihom saru diversi interventi strutturali sabiex, per ezempju, jitnehha l-hajt divizorju ta' bejniethom u jinbena mezzanine fuq in-naha ta' wara tal-fond. Il-fond huwa mghammar b'diversi servizzi w ufficini zghar u ghandu footprint ta' madwar 290 metri kwadri. Huwa msaqqaf fuq hitan tal-gebel illi huma mfasslin fuq madwar 19-il filata. Il-finishes fl-istess fond ghandhom bzonn jinbiddu u titfassal art gdida sabiex taghmel tajjeb ghad-dizlivelli li hemm ezistenti. L-arja ta' fuq il-fond hija inkluzza. Illi permessi ghall-binja per se ma nstabux fl-arkivji tal-MEPA. Dan ifisser illi l-potenzjal tal-fond huwa soggett ghal dak li jiddetta l-Pjan Lokali tal-Fgura mahrug mill-MEPA. Tali Pjan Lokali jippermetti zvilupp residenzjali mfassal fuq tlett sulari u semi-basement illi jista' jintuza biss ghall-garaxxijiet ghall-vetturi. Jippermetti zvilupp kummercjali zghir ta' mhux izjed minn 75 metri kwadri ta' natura lokali. Jekk wiehed jikkonsidra jizviluppa l-arja ta' fuq l-imhazen, jitlef sular shih residenzjali peress illi l-gholi ezistenti huwa diga' gholha minn kif inhu permissibbli llum. L-access ghas-sulari godda jkun problematiku u*

¹⁵ Xhieda moghtija waqt is-seduta tat-2 ta' Lulju 2013, fol. 74 sa' 77 tal-process.

jkun jehtieg diversi interventi strutturali. Tintilef ukoll il-potenzjal illi wiehed jaghmel semi-basement. Illi l-fond kummercjali huwa zvantaggat ghaliex huwa l barra mit-Town Centre u qieghed fiz-zona residenzjali tal-Fgura, kif deskritt fil-Pjan Lokali. Dan ifisser illi ma jistax jespandi l-arja kummercjali ghaliex ikun qieghed imur kontra li dak li jghid il-Pjan Lokali. Illi l-ahjar metodu li hemm sabiex wiehed jiehu l-akbar potenzjal li jista' huwa li jwaqqa' l-ezistenti u tinbena blokka residenzjali¹⁶.

Mir-Rapport tal-Perit Borg Costanzi johrog b'mod car li l-Perit, bhall-Perit Hector Zammit, hadet in konsiderazzjoni l-potenzjal tal-fondi akkwistati mir-Rikorrenti mill-lat ta' zvilupp residenzjali iktar milli mill-lat ta' zvilupp kummercjali u dana billi mill-Pjan Lokali relattiv jirrizulta li l-potenzjal mill-lat kummercjali huwa limitat hafna. Madanakollu però it-Tribunal huwa tal-fehma li l-istima tal-Perit Borg Costanzi hija iktar indikattiva tal-valur reali tal-fondi akkwistati mir-Rikorrenti fiz-zmien ta' l-akkwist milli hi l-istima tal-Perit Hector Zammit in kwantu l-istima taghha hija iktar fidila lejn dak li jipprovdi l-Pjan Lokali relattiv, estratti ta' liema huma fil-fatt annessi mar-Rapport taghha fol. 71 u 72 tal-process, milli hi l-istima tal-Perit Zammit.

Il-Pjan Lokali kjarament jipprovdi li l-izvilupp residenzjali permess fl-akkwata ta' fejn jinsabu l-fondi akkwistati mir-Rikorrenti huwa ta' tlett sulari u semi-basement (fol. 72 tal-process), hekk kif ikkunsidrat mill-Perit Borg Costanzi, u mhux ta' tlett sulari, penthouse u basement garages kif ikkunsidrat mill-Perit Hector Zammit. Apparte minnhekk, kemm-il darba kellha tigi ulterjorment zviluppata ghal skopijiet residenzjali l-binja ezistenti, fattur dan li jidher li ma ittehidtx in konsiderazzjoni mill-Perit Zammit, proprio minhabba d-dettami u il-parametri tal-Pjan Lokali l-izvilupp ikun wiehed limitat u dana billi jintilef sular in kwantu l-fondi già jissuperaw l-gholi stabbilit u jintilef ukoll is-sular tas-*semi-basement*, apparte problemi ohra li l-istess binja tipprezenta biex tigi ulterjorment zviluppata. Jigi ulterjorment osservat illi filwaqt li l-Perit Zammit semplicement ikkonstata li *commercial activities* huma accettabbli fl-akkwata in kwistjoni ghaliex hemm attivitajiet kummercjali w industrijali fil-vicin, il-Perit Borg Costanzi kienet iktar akkurata fil-konsiderazzjoni taghha u ppuntwalizzat li l-izvilupp kummercjali permessibbli skond il-Pjan Lokali huwa wiehed zghir ta' circa 75m² u li jrid ikun ta' natural lokali, zvilupp dan ferm limitat u li kjarament inaqqas il-valur u skop tal-potenzjal kummercjali tal-fondi in kwistjoni.

Ghaldaqstant jigi ribdadit li fattwalment hija l-istima tal-Perit Elena Borg Costanzi, ossia l-valur komplessiv ta' €230,000, li l-iktar tirrifletti l-valur reali tal-fondi akkwistati mir-Rikorrenti fiz-zmien ta' l-akkwist.

A tenur ta' l-Artikolu 52 tal-Kap.364 tal-Ligijiet ta' Malta, u dana kif applikabbli anke fiz-zmien rilevanti ghal dawn il-proceduri, il-hrug ta'

¹⁶ Rapport tal-Perit Elena Borg Costanzi a fol. 66 sa' 72 tal-process.

Likwidazzjoni ta' Taxxa in konnessjoni mat-trasferiment ta' proprjetà huwa gustifikat biss meta il-valur dikjarat fl-att ta' trasferiment huwa inqas minn 85% tal-valur reali tal-proprjetà fiz-zmien tat-trasferiment. Stabbilit illi fil-kaz in ezami huwa l-valur ta' €230,000 stmat mill-Perit Elena Borg Costanzi li l-iktar jirrifletti u huwa indikattiv tal-valur reali tal-fondi akkwistati mir-Rikorrenti in forza ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Maria Spiteri datat 21 ta' April 2009, fiz-zmien tat-trasferiment, jirrizulta li l-valur dikjarat ta' €209,644 ma huwiex inqas minn 85% tal-valur ta' €230,000 u ghaldaqstant ma hemmx lok ghall-hrug ta' Likwidazzjoni ta' Taxxa in konnessjoni ma' dan it-trasferiment fil-kofront tar-Rikorrenti.

B'hekk jirrizulta li l-appell tar-Rikorrenti mid-decizjoni ta' rifjut ta' oggezzjoni datata 28 ta' Novembru 2011 u l-konsegwenti Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV120841 datata 5 ta' Dicembru 2011, huwa gustifikat u b'hekk jisthoqq li jigi milqugh.

Ghal dawn ir-ragunijiet it-Tribunal jaqta' u jiddeciedi billi jilqa' l-appell tar-Rikorrenti mid-decizjoni ta' rifjut ta' oggezzjoni datata 28 ta' Novembru 2011 u l-konsegwenti Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV120841 datata 5 ta' Dicembru 2011 u konsegwentement ihassar u jirrevoka l-istess imsemmija decizjoni u konsegwenti Likwidazzjoni ta' Taxxa.

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

MAGISTRAT

DEPUTAT REGISTRATUR