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

Rikors Nru. 125/11VG

George Camilleri u martu Hilary Camilleri, Thomas Camilleri u martu Jane Camilleri, David Camilleri u martu Miriam Camilleri u Anthony Camilleri

Vs

Kummissarju tat-Taxxi

Illum 22 ta' Frar 2018

It-Tribunal,

Ra r-Rikorsipprezentat minn George u Hilary konjugi Camilleri, Thomas u Jane konjugi Camilleri, David u Miriam konjugi Camilleri u Anthony Camilleri fl-4 ta' April 2011, permezz ta' liema jitolbu li t-Tribunal ihassar u jirrevoka l-istima bil-Kont Nru. IV117308 mahruga mill-Kummissarju tat-Taxxi fil-konfront taghhom, inkluz l-imghax u taxxa addizzjonali, stante li: (i) l-imsemmija stima tal-Kummissarju tat-Taxxi u l-istima tal-Perit inkarigat mill-Kummissarju tat-Taxxi ma nhargux *properly, reasonably* u *fairly*; (ii) huma akkwistaw il-proprjetà, ossia l-fond "Benefit Shoe Store" fi Triq Melita, il-Belt Valletta, ghall-valur dikjarat fil-kuntratt ta' l-akkwist; (iii) il-kalkoli tal-Kummissarju tat-Taxxi huma ghal kollox zbaljati u bazati fuq premessi hziena u l-perizja da parte tal-Perit mibghut mill-Kummissarju tat-Taxxi ma saritx sew; u (iv) ir-rapport taxxa pperikolata/multi amministrattivi w imghax punittiv jippekkaw serjament f'dak li huwa proporzjonalità, bl-ispejjez kontra l-Kummissarju tat-Taxxi;

Ra d-dokumenti annessi mar-Rikors promotur markati Dok. "Cam01" sa' Dok. "Cam04" minn fol. 4 sa' 26 tal-process;

Ra r-Risposta tal-Kummissarju tat-Taxxi permezz ta' liema jopponi ghall-appell tar-Rikorrenti u jitlob li l-istess jigi michud, bl-ispejjez kontra taghhom, stante li d-decizjoni mehuda minnu u l-likwidazzjoni minnu maghmula huma gusti u saru skond il-Ligi;

Ra r-Risposta ulterjuri tal-Kummissarju tat-Taxxi fis-sens illi l-appell tar-Rikorrenti huwa intempestiv u bhala tali ghandu jigi dikjarat null, stante li huwa ghadu ma harigtx ir-rifjut finali fil-konront taghhom;

Ra li l-eccezzjoni ulterjuri sollevata mill-Kummissarju tat-Taxxi giet michuda b'sentenza parzjali moghtija fil-15 ta' Marzu 2012;

Ra li b'Digriet moghti fid-29 ta' Jannar 2013, it-Tribunal ordna li l-Kummissarju tat-Taxxi jesebixxi fl-atti ta' dawn il-proceduri l-file kollu relattiv ghar-Rikorrenti u pertinenti ghall-Likwidazzjoni ta' Taxxa mertu ta' dan l-appell;

Sema' x-xhieda ta' Ivan Portelli, rapprezentant tal-Kummissarju tat-Taxxi, moghtija waqt is-seduta tas-26 ta' Novembru 2012[1], ra d-dokument, ossija kopja tal-file tad-Dipartiment tat-Taxxi Interni (Capital Transfers Unit) relattiv ghar-Rikorrenti u pertinenti ghall-Likwidazzjoni ta' Taxxa mertu ta' dawn il-proceduri esebita mid-Direttur Generali (Taxxi Interni) permezz ta' Nota ipprezentata fil-5 ta' Frar 2013 a fol. 75 sa' 167 tal-process, ra l-affidavits ta' Anthony Camilleri u Raymond Cassar esebiti mir-Rikorrenti permezz ta' Nota ipprezentata fit-22 ta' Mejju 2013 a fol. 170 sa' 176 tal-process u sema' x-xhieda tal-Perit Simon Saliba moghtija waqt is-seduta tat-2 ta' Lulju 2013[2];

Ra r-Relazzjoni ta' l-Assistent Tekniku tat-Tribunal, il-Perit Elena Borg Costanzi, a fol. 190 sa' 194 tal-process;

Ra l-mistoqsijiet in eskussjoni lill-Perit Borg Costanzi da parte tad-Direttur Generali (Taxxi Interni)[3] u ra r-risposti tal-Perit Borg Costanzi ghal tali mistoqsijiet[4];

Ra n-Nota ta' Sottomissjonijiet tar-Rikorrenti a fol. 203 sa' 206 tal-process u ra in-Nota Responsiva tad-Direttur Generali (Taxxi Interni) a fol. 211 sa' 214 tal-process;

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

Ikkonsidra:

In forza ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Marco Farrugia datat 31 ta' Mejju 2010[5], ir-Rikorrenti akkwistaw, in kwantu ghal sehem ta' ¼ indiviz kull wiehed[6], minghand Maria Theresa sive Terry Gera, *the shop known as*

[1] Fol. 67 sa' 69 tal-process.
[2] Fol. 183 sa' 188 tal-process.
[3] Fol. 198 tal-process.
[4] Fol. 201 tal-process.
[5] Dok. "Cam01" a fol. 4 sa' 7 tal-process.
[6] Fejn uhud mir-Rikorrenti huma mizzewga, is-sehem ta' ¼ indiviz huwa ghall-koppja u mhux ghal xi wiehed minnhom individwali.

"Benefit Shoe Store" in Melita Street formerly Brittania Street, Valletta, externally numbered thirty six (36) (at times also indicated as being number thirty seven (37)) underlying third party property, including the basement, free and unencumbered with all its rights and appurtenances, as subject to a lease in favour of purchasers, free from any hypothecs and privileges, free from any litigation, free from any requisition or acquisition orders, verso l-prezz ta' €223,620. It-trasferiment in kwistjoni gie notifikat lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni fis-16 ta' Gunju 2010[7], li a sua volta inkariga lill-Perit Simon Saliba sabiex jaghti stima tal-fond akkwistat mir-Rikorrenti fiz-zmien tat-trasferiment, ossia fil-31 ta' Mejju 2010. Il-Perit Saliba, wara li acceda fil-fond in kwistjoni, ta stima tal-valur ta' l-istess fond fiz-zmien tat-trasferiment fl-ammont ta' €350,000[8]. A bazi ta' din l-istima l-Kummissarju tat-Taxxi Interni hareg Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV117308 datata 20 ta' Jannar 2011, permezz ta' liema talab lir-Rikorrenti jhallsu s-somma ta' €6,315 bhala taxxa fuq il-valur addizzjonali taxxabbli ta' €126,300, flimkien mas-somma ulterjuri ta' €6,315 bhala taxxa addizzjonali/penali[9].

Ir-Rikorrenti oggezzjonaw minn din il-Likwidazzjoni ta' Taxxa permezz ta' ittra ta' oggezzjoni datata 16 ta' Frar 2011[10], in bazi ghas-segwenti: (i) *the price for which the premises in question were acquired, namely that of EUR223,620, is the actual and true price that was agreed between the sellers and purchasers (our clients) of the said property*; (ii) *the mentioned price of EUR223,620 represents the actual and true market value of the property and this for the reasons explained below* – (a) *the premises or property in question were subject to an old lease in favour of our clients which lease was entered into on 19th April 1983 by virtue of a private writing. Our clients, as lessees, purchased the said premises as subject to the lease directly from the successors in title of the original lessor; and* (b) *the fact that the property in question was subject to an old lease gives the said property a market value which is lower than that of other properties which are not subject to a similar lease under the old protectionist regime at law*. In sostenn ta' dawn l-oggezzjonijiet ir-Rikorrenti issottomettew lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni l-iskrittura ta' lokazzjoni datata 19 ta' April 1983, diversi ricevuti relattivi ghall-hlas tal-kera tul is-snin u l-att ta' trasferiment datat 31 ta' Mejju 2010.

Il-Kummissarju tat-Taxxi Interni ghadda l-ittra ta' oggezzjoni lill-Perit Simon Saliba li però osserva li *the information re: lease was provided on inspection and noted in my report, I therefore confirm my original value of €350,000 (three hundred and fifty thousand Euros)*[11]. A bazi ta' din l-osservazzjoni tal-Perit Simon Saliba l-Kummissarju tat-Taxxi Interni gharraf lir-Rikorrenti, permezz ta' ittra datata 7 ta' Marzu 2011[12], illi *b'referenza ghall-oggezzjoni*

---

[7] Fol. 165 sa' 167 tal-process.
[8] Fol. 153 sa' 156 tal-process.
[9] Fol. 107 u 109 tal-process.
[10] Fol. 109 sa' 152 tal-process.
[11] Minuta Nru. 4 a fol. 76 tal-process.
[12] Fol. 25 tal-process.

tieghek fuq l-imsemmi kont, ninfurmak li l-file rega' ntbaghat ghand il-perit u rega' kkonferma l-ewwel valur li tana u b'ittra datata 23 ta' Marzu 2011[13], il-Kummissarju mill-gdid interpella lir-Rikorrenti jhallsu s-somma ta' €6,315 bhala taxxa u s-somma ulterjuri ta' €6,315 bhala taxxa addizzjonali/penali.

Peress illi r-Rikorrenti hassewhom aggravati b'din id-decizjoni tal-Kummissarju tat-Taxxi Interni huma ntavolaw l-appell odjern – il-validità ta' liema appell giet ikkonfermata b'sentenza parzjali pronuncjata minn dan it-Tribunal fil-15 ta' Marzu 2012 – u jitolbu li l-istima mahruga mill-Kummissarju tat-Taxxi Interni tigi revokata *in toto*. Ir-Rikorrenti jibbazaw l-appell taghhom fuq is-segwenti aggravji: (i) l-istima u perizja rilevanti ma inhargux 'properly', 'reasonably' u 'fairly'; (ii) huma xtraw il-proprjetà ghall-valur dikjarat; (iii) il-kalkoli tal-Kummissarju huma ghal kollox zbaljati u bazati fuq premessi hziena; (iv) il-perizja ma saritx sew; u (v) ir-rapport taxxa perikolata/multi amministrattivi w imghax punittiv jippekkaw serjament f'dak li huwa proporzjonalità.

Il-Kummissarju tat-Taxxi Interni, illum Kummissarju tat-Taxxi, jopponi ghall-appell tar-Rikorrenti stante li fil-mertu d-decizjoni mehuda minnu u l-Likwidazzjoni ta' Taxxa mahruga minnu, huma gusti u saru skond il-Ligi u b'hekk jisthoqq li jigu kkonfermati.

Mill-provi prodotti u mid-dokumenti esebiti waqt is-smigh ta' dawn il-proceduri jirrizulta b'mod car li l-fattur ewlieni fuq liema r-Rikorrenti jibbazaw l-appell taghhom mid-decizjoni tal-Kummissarju tat-Taxxi Interni li jistabilixxi il-valur reali tal-fond akkwistat minnhom fiz-zmien tat-trasferiment fil-valur ta' €350,000 u b'hekk jimponi taxxa pura ulterjuri ta' €6,315 u taxxa addizzjoanli ta' €6,315, huwa li l-hanut in kwistjoni qabel ma gie akkwistat minnhom kien già fil-pussess taghhom b'titolu ta' kera bis-sahha ta' skrittura datat 19 ta' April 1983, u huma effettivament akkwistaw id-dritt ta' proprjetà minghand il-lokatur taghhom stess jew ahjar minghand is-successur fit-titolu tal-lokatur originali; fattur dan li fil-fehma taghhom jimpingi fuq (fis-sens li jbaxxi) il-valur tal-propjetà in kwistjoni.

Fir-rigward ir-Rikorrent Anthony Camilleri xehed illi*il-hanut li ghandu x'jaqsam mal-mertu tat-talba quddiem dan it-Tribunal huwa dak li jinsab fi Triq Melita, il-Belt Valletta u jgib in-numru 36/37. Dan il-hanut kien gie mikri lilna minn certu Beatrice Amato Gauci u dan sar abbazi ta' ftehim privat datat 19 ta' April 1983. Matul iz-zmien kemm huti w anke jiena dejjem kellna x-xewqa li nixtru l-fond il-fuq imsemmi minn fejn konna noperaw in-negozju taghna izda s-Sinjura Amato Gauci qatt ma riedet. L-istorja inbidlet xi ftit tas-snin ilu meta l-werrieta tas-Sinjura Amato Gauci, jigifieri Marie Therese sive Terry Gera, kienet lesta li tbiegh din il-proprjetà lil huti u lili. Fil-fatt kont jien illi xi ftit tal-gimghat qabel ma eventwalment xtrajna dan l-imsemmi fond, kont iltqajt mat-tifla tas-Sinjura Gera, li jisimha Madeleine*

[13] Fol. 26 tal-process.

Gera, u din kienet indikat illi ommha kienet lesta li tbiegh l-imsemmija proprjetà. Jiena minnufih kellimt lit-tlett huti l-ohra li min-naha taghhom qablu mieghi li kellna nzommu diskussjonijiet mal-familja Gera sabiex nippruvaw nakkwistaw dan il-fond. Huti nkarigawni sabiex jien inzomm dawn l-imsemmija diskussjonijiet u jien dan ghamiltu billi rgajt iltqajt xi darbtejn jew xi tlett darbiet ohra ma' Madeleine Gera fejn gie diskuss il-prezz. L-ammont inizjali li l-familja Gera kienu talbu ghall-fond imsemmi kien ta' mitejn u hamsa u tletin elf Euro (€235,000) izda jien gibna xi riduzzjoni zghira fit-talba u konna qbilna li nixtruh sitta u disghin elf Liri Maltin (Lm96,000) li bil-munita Euro jammonataw ghal mitejn u tlieta u ghoxrin elf, sitt mija u ghoxrin Euro (€223,620). Dan kollu wassalna sabiex huti u jiena iltqajna mas-Sinjura Terry Gera u r-ragel taghha s-Sur Arthur Gera fl-ufficcju tan-Nutar Dr. Marco Farrugia fejn iffirmajna konvenju ghax-xiri tal-proprjetà tal-fond imsemmi u dan gie segwit sussegwentement mix-xiri innifsu tal-proprjetà li sehhet b'kuntratt ta' akkwist datat 31 ta' Mejju 2010 dejjem fl-ufficcju tan-Nutar Dr. Marco Farrugia, il-Belt Valletta. A rigward il-fond innifsu u l-prezz li bih xtrajnieh irrid nghid u nenfasizza illi, kif irrimarkajt aktar 'l fuq, ahna konna ilna nikru l-istess fond mill-familja Amato Gauci u wara l-familja Gera sa' mill-1983. Il-kirja kienet wahda antika jigifieri ahna konna protetti bil-ligi fis-sens li, sakemm ma nikkontravvejnux it-termini tal-kijra, ma stajniex nigu sfurzati barra mill-kirja u l-istess kirja ma setghetx tigi tterminata minghajr il-kunsens taghna. Dan kollu lilna (lill-huti u lili) poggiena f'posizzjoni ta' sahha u kien primarjament minhabba dan il-fatt illi ahna hadna l-fond imsemmi ghall-prezz 'l fuq indikat. Jiena napprezza li l-proprjetà gewwa l-Belt Valletta tista' iggib certu flus però wiehed irid dejjem jiehu in konsiderazzjoni l-fatturi kollha li jkunu jaffettwaw il-fond li ser jigi akkwistat[14].

Raymond Cassar, Estate Agent ma' l-Agenzja immobiljari Re/Max Malta, prodott bhala xhud mir-Rikorrenti ghall-fini ta' stima tal-proprjetà mertu ta' dawn il-proceduri, iddikjara li *jiena gjet avvicint mill-ahwa George, Thomas, David u Anthony Camilleri li nafhom bhala l-proprjetarji tal-business gewwa il-Belt bl-isem ta' 'Benefit Shoe Stores' u naf li n-negozju taghhom huwa mitfuh fil-qasam tal-bejgh taz-zraben. Naf li ilhom joperaw fis-suq Malti ghal bosta snin (ghexieren ta' snin fil-fatt). Jiena gejt mistoqsi biex naghti parir fuq il-valur tas-suq ta' proprjetà li l-ahwa Camilleri xtraw fl-2010 u li tinsab gewwa Melita Street, gewwa l-Belt Valletta u li ghandha numru 36/37. Din il-proprjetà fil-fatt hija wahda mill-hwienet li l-ahwa Camilleri kienu juzaw sabiex iwettqu n-negozju taghhom taht l-isem ta' 'Benefit Shoe Stores'. Jiena mort fizikament fil-post imsemmi w osservajt li l-post huwa wiehed pjuttost zghir. Fil-fatt bhala daqs il-post huwa kbir circa hames metri (5) fit-tul tieghu u circa sitt metri u nofs (6.5) wiesgha (li jigu circa 32.5 metri kwadri biss fil-kobor). F'wiehed mill-gnub hemm tarag ta' l-injam li jaghti ghal kamra taht l-art ta' circa l-istess kobor però ghandha saqaf piuttost baxx u tintuza bhala storage space. Gejt infurmat mill-ahwa*

---

[14] Affidavit tar-Rikorrent Anthony Camilleri a fol. 171 sa' 173 tal-process.

Camilleri li din il-proprjetà meta xtrawha kienet sottoposta ghal kirja mill-antiki, haga li jiena familjari sew maghha minhabba li matul xogholi bhala real estate agent niltaqa' ma' tali cirkustanza ta' spiss. Fl-opinjoni tieghi, partikolarment mill-esperjenza li ghandi fil-qasam tal-bejgh tal-bini u tal-proprjetà, nghid illi l-imsemmija proprjetà gewwa Triq Melita ma kenitx iggib iktar minn bejn mitejn elf Euro (€200,000) u mitejn u hamsin elf Euro (€250,000) u dan b'referenza ghal kif kien is-suq tal-proprjetà gewwa l-Belt Valeltta fl-2010. Qieghed nannetti property valuation report – fol. 176 tal-process – *li hrigt ghall-imsemmija proprjetà li tirrifletti dak li ghadni kif semmejt aktar 'l fuq u rrid nikkonferma li l-valur tal-proprjetà gewwa l-Belt Valletta ma ratx zidiet f'dawn l-ahhar tlett snin; anzi rrid nghid illi minhabba r-ricessjoni internazzjonali, il-valur tal-proprjetà l-Belt sahansitra tilfet xi ftit mill-valur taghha*[15].

Il-Kummissarju tat-Taxxi kif ukoll il-Perit Simon Saliba mhux qed jikkontestaw il-fatt li fiz-zmien ta' l-akkwist ir-Rikorrenti kienu l-inkwilini tal-hanut in kwistjoni u li huma akkwistaw id-dritt ta' proprjetà fuq il-hanut direttament minghand il-lokatur taghhom, izda entrambe jikkontendu li dan il-fatt bl-ebda mod ma jimpingi – iktar u iktar b'mod negattiv – fuq il-valur tal-proprjetà fiz-zmien tat-trasferiment u dana partikolarment fid-dawl ta' l-emendi recenti li kienu dahlu fil-kuntest ta' l-istitut guridiku tal-lokazzjoni.

Il-Perit Simon Saliba, fuq il-konsiderazzjonijiet ta' min il-Kummissarju tat-Taxxi jistrih u jibbaza l-Likwidazzjoni ta' Taxxa mahruga fil-konfront tar-Rikorrent, xehed illi *l-valur* [li ta hu ghall-proprjetà in kwistjoni] *kien ta' €350,000 … kont wasalt ghalih jien ghall-fatt li hija proprjetà kummercjali, min kien qed jixtri kien hu li kellu l-kera, jigifieri kien hu li kellu d-dritt tal-kera, hija proprjetà li ssibha f'lok li huwa lok tajjeb hafna, qeghda kif tikser ma' Republic Street, f'Melita Street jigifieri lok tajjeb hafna hemm, mhux fin-naha t'isfel imma fil-parti t-tajba. Ukoll f'dawk iz-zminijiet niftakar li kienu ghaddejjin diskussjonijiet fuq il-ligi tal-kera w anke fuq il-ligi tal-kera kummercjali. Fl-2008 kienet giet prezentata white paper u int meta tmur taghmel stima fl-2010 u fl-2011, int trid tkun aware li ghaddejjin dawn l-affarijiet.* Mistoqsi *bhala qies tiftakar xi haga?* il-Perit Saliba wiegeb *le, bl-amment ma niftakarx, però niftakar li dhalna gewwa u kien hemm aktar ghax konna tlajna fuq, jigifieri mhux il-hanut isfel biss li huwa l-Benefit Show Store imma kien hemm fuq ukoll.* Fir-rigward tar-raguni ghalfejn nonostante l-oggezzjoni tar-Rikorrenti huwa kkonferma l-istima originali tieghu ta' €350,000, il-Perit Saliba iddikjara li *kkonfermajtu ghax jien dak iz-zmien kien digà kelli l-informazzjoni li kien mikri, qed tifhem, jigifieri meta jien ghamilt l-inspection kont tlabt l-informazzjoni u kont ircevejt l-informazzjoni li kien mikri u b'hemm kien mikri … kien hemm kera ta' bejn €900 u €1000. Jiena hawn kont ktibt li it is subject to €931.75 per annum u nahseb li kien*

---

[15] Affidavit ta' Raymond Cassar a fol. 174 sa' 176 tal-process.

hemm xi rivediment ghal €1071.51 per annum fil-kera. Jigifieri din hija informazzjoni li kien tahieli min kien gie mieghi[16].
Minn diversi mistoqsijiet li saru lill-Perit Saliba mit-Tribunal dwar l-effett fuq il-valur tal-proprjetà meta din tigi akkwistata mill-inkwilin stess tal-proprjetà irrizulta li fil-fehma tieghu l-impatt ikun wiehed posittiv ghaliex fl-ahhar mill-ahhar il-proprjetà issir ta' l-inkwilin. Il-Perit ikun propens li jnaqqas il-valur tal-proprjetà trasferita – u cioè jikkoncedi impatt negattiv fuq il-valur f'kaz ta' inkwilinat – biss kemm il-darba l-proprjetà trasferita tkun qed tigi trasferita u b'hekk akkwistata soggetta ghal titolu ta' lokazzjoni a favur terzi. Fir-rigward u in risposta ghall-mistoqsija tat-Tribunal *però bhala valur ta' proprjetà, ikollu l-istess valur daqs li kieku dak il-persuna xtrah kompletament vojt u ma kellu l-ebda relazzjoni mal-post qabel?* il-Perit Saliba iddikjara *le, u zgur li le, jkun hemm relazzjoni ghax hu ghandu dritt, skond il-ligi tal-kera, kellu dritt li jibqa' hemm ghal ghoxrin sena. Però wara ghoxrin sena, kif kienet giet imbaghad dan irid jitilqu. Kif kienet qabel tafu aktar minni li dan kien jibqa' jgawdih, imma imbaghad kif giet wara ghoxrin sena jrid jerga' jirritornah, jigifieri hemm dak l-element ukoll.* Mill-kontro-ezami tal-Perit Saliba rrizulta li fil-fehma tieghu impatt negattiv fuq il-valur tal-proprjetà – u dana fis-sens li l-valur jonqos anke bi 30% - jirrizulta biss meta l-proprjetà mixtrija tkun qed tigi akkwistata soggetta ghal titolu ta' inkwilinat. In risposta ghall-mistoqsija *bdejt tispjegalna dik il-bicca xoghol ta' jekk ikollok l-inkwilin qed jixtri l-post li kien qed jirrisjedi fih u ghedtilna li hemm differenza, imma din id-differenza kif tigi kalkulata, hemm xi metodu xjentifiku kif wiehed jikkalkulaha din id-differenza li ghandha valur akbar, x'kriterji jintuzaw?* il-Perit Saliba iddikjara *le ha nghidlek, metodu xjentifiku jien personali ma narax li hu metodu xjentifiku, però bhala esperjenza fuq il-Belt jien kont ilni nahdem hafna fuq il-Belt, kont ilni nahdem mis-sena 2000 fuq il-Belt, jigifieri bhala valur ta' proprjetà naf kif telghet etc. Però ovvjament jekk int ha tixtri proprjetà li int stess ghandek id-dritt taghha tal-kera, jiena nghidlek li trid tnaqqas mizerjament dawk it-30%.* Izda in risposta ghall-mistoqsija tat-Tribunal *ghax qed jixtri l-inkwilin stess?* il-Perit Saliba kkjarifika ... *skuzani ghax nahseb qed niftehmu bil-kontra, jekk nixtri proprjetà li fiha inkwilin dik trid tnaqqasha.*

It-Tribunal però ma jaqbilx mal-Perit Simon Saliba li l-fatt li jkun l-inkwilin stess tal-fond li qed jakkwista d-dritt ta' proprjetà tal-fond minghand il-lokatur ma ghandux impatt fuq il-valur tal-proprjetà, fis-sens illi l-valur tal-proprjetà ma jonqosx. Una volta li hemm proprjetà okkupata minn inkwilin necessarjament il-valur ta' dik il-proprjetà fuq is-suq se jkun ferm inqas mill-valur ta' proprjetà simili izda bil-pussess vakanti, fatt dan li kif appena osservat gie rikonoxxut mill-Perit Saliba stess li ddikjara li f'tali cirkostanza l-valur tal-proprjetà jonqos b'madwar 30%. Tali karatteristika tas-suq ma tinbidilx, jew ghall-inqas zgur ma tinbidilx b'mod drastiku jew addirittura tigi eliminata kompletament, f'kaz li l-kompratur tal-fond ikun l-inkwilin stess. Huwa veru li mill-mument ta' l-akkwist 'l quddiem il-fond in kwistjoni jsir di

[16] Xhieda moghtija waqt is-seduta tat-2 ta' Lulju 2013, fol. 183 sa' 188 tal-process.

proprjetà ta' l-inkwilin izda certament il-fatt li fil-mument ta' l-akkwist il-fond kien okkupat minn inkwilin – anke jekk l-inkwilin ikun il-persuna li eventwalment takkwista il-fond – se jkollu effett u impatt dirett fuq il-valur tal-fond.

It-Tribunal izid josserva li l-fatt li fiz-zmien pertinenti ghal dawn il-proceduri kienu dahlu fis-sehh emendi fil-Ligi tal-Kera li kienu ilhom qed jigu ikkontemplati sa' mill-White Paper ippubblikata fl-2008 ma jeliminax l-effetti tac-cirkostanza centrali ghal dawn il-proceduri, ossia li l-fond trasferit kien soggett ghall-inkwilinat u gie akkwistat mill-inkwilin istess. Il-lokazzjoni in ezami – hekk kif rizultanti mill-iskrittura datata 19 ta' April 1983 – taqa' taht il-proviso ta' l-Artikolu 1531I tal-Kap.16 tal-Ligijiet ta' Malta minn liema jirrizulta li din il-kirja kienet taghlaq u tiskadi fl-1 ta' Gunju ta' l-2028 u cioè **ghoxrin sena** mill-1 ta' Gunju 2008. Fil-fehma tat-Tribunal tali cirkostanza, ossia li kirja ta' fond kummercjali f'arja centrali u kummercjali tal-Belt Valletta taghlaq fi zmien ghoxrin sena mill-1 ta' Gunju 2008, u fil-kaz in ezami ben tmintax-il sena mid-data tal-pubblikazzjoni ta' l-att ta' trasferiment finali, ftit li xejn setghet ziedet fil-valur tal-proprjetà li kienet soggetta ghall-inkwilinat a favur ir-Rikorrenti u minnhom stess eventwalment akkwistata. B'hekk fil-fehma tat-Tribunal il-konstatazzjonijiet tal-Perit Saliba kif ibbazati fuq l-impatt ta' l-emendi in kwistjoni ma jistghux jitqiesu wisq attendibbli.

Dawn l-osservazzjonijiet tat-Tribunal isibu konferma fir-Relazzjoni ta' l-Assistent tat-Tribunal il-Perit Elena Borg Costanzi[17]. In fatti l-imsemmija Perit ikkonkludiet illi *fl-opinjoni ta' l-esponsnti, il-valur tal-fond illi nxtara fil-31 ta' Mejju 2010, huwa ta' €245,000*. Il-Perit Borg Costanzi waslet ghall-istima taghha fuq is-segwenti konsiderazzjonijiet: *il-fond jikkonsisti f'hanut taz-zraben terran sottostanti ghall-livelli ta' terzi go triq kummercjali u vicin hafna ta' Triq Repubblika. Il-hanut ghandu faccata wiesgha però mhuwiex fond. Illi inbena mezzanine fuq tlett hitan sabiex iservi bhala gallarija u mahzen. Hemm ukoll kantina accessibbli minn garigor ta' l-injam. Din il-kantina kienet tintuza bhala mahzen u ufficcju kif ukoll ghas-servizzi igenici. Huwa msaqqaf fuq hitan tal-gebel illi huma mfasslin fuq madwar 14-il filata. Il-finishes fl-istess fond ghandhom bzonn jinbidlu peress illi huma malandati. Ma jirrizultax illi l-mezzanine u x-xoghlijiet fil-basement saru kollha bil-permess tal-MEPA. Illi permessi ghall-binja per se ma nstabux fl-arkivji tal-MEPA (instab enforcement notice fuq l-airconditioner unit fuq il-faccata biss). Il-potenzjal tal-fond huwa soggett ghal dak li jiddetta l-Pjan Lokali ghall-Belt mahrug mill-MEPA. Tali Pjan Lokali jippermezzi zvilupp kummercjali peress illi qieghed fil-'primary town centre'. L-esponenti ikkunsidrat il-provi u x-xhieda fil-process, hadet in konsiderazzjoni d-daqs u il-finishes tal-fond, il-lokalità per se, kif ukoll ghamlet rickera l-MEPA. Hadet konjizzjoni tal-fatt illi l-fond kien mikri ghandh ir-rikorrenti skond skrittura privata ta' l-1983*. In eskussjoni w in risposta ghall-mistoqisja *kif gie kkalkulat l-effett li ghandu fuq il-proprjetà il-fatt li l-fond kien mikri ghand*

[17] Fol. 190 sa' 194 tal-process.

ir-rikorrenti?[18] il-Perit Borg Costanzi wiegbet illi *kien hemm tnaqqis fil-valur minhabba dan il-fattur illi jirrizulta mill-atti*[19].

Fid-dawl ta' dan kollu osservat ghalhekk jirrizulta li l-istima tal-Perit Simon Saliba u l-konsegwenti Likwidazzjoni ta' Taxxa mahruga mill-Kummissarju tat-Taxxi fil-konfront tar-Rikorrenti huma eccessivi u ghaldaqstant l-appell tar-Rikorrenti mill-imsemmija Likwidazzjoni ta' Taxxa huwa gustifikat u b'hekk jisthoqq li jigi milqugh.

Ghal dawn ir-ragunijiet it-Tribunal jaqta' u jiddeciedi billi jilqa' l-appell tar-Rikorrenti mill-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV117308 u konsegwentement ihassar u jirrevoka *in toto* l-istess imsemmija Likwidazzjoni ta' Taxxa.

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

MAGISTRAT

DEPUTAT REGISTRATUR

[18] Fol. 198 tal-process.
[19] Fol. 201 tal-process.