



MALTA

TRIBUNAL TA' REVIZJONI AMMINISTRATTIVA

MAGISTRAT DR.

GABRIELLA VELLA

Seduta tat-18 ta' Gunju, 2015

Rikors Numru. 157/2011

George Micallef u Denise Micallef

Vs

Kummissarju tat-Taxxi

It-Tribunal,

Ra r-Rikors ipprezentat minn George u Denise konjugi Micallef fis-6 ta' Mejju 2011 permezz ta' liema jitolbu li t-Tribunal: (i) jannulla u jhassar il-Likwidazzjoni tal-valur tal-proprjetà immobbli minnhom trasferita bis-sahha ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor André Farrugia datat 7 ta' Ottubru 2009 maghmula mill-Kummissarju tat-Taxxi u konsegwentement jannulla u jhassar id-decizjoni tal-Kummissarju tat-Taxxi datata 7 ta' April 2011 bir-referenza IV8986/2009 IR(S) 2531/2010 kwantu ghall-hlas ta' taxa addizzjonali minnu determinata permezz ta' l-imsemmija decizjoni; jew, minghajr pregudizzju ghall-ewwel talba, li (ii) jnaqqas il-Likwidazzjoni tal-valur tal-proprjetà immobbli minnhom trasferita bis-sahha ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor André Farrugia datat 7 ta' Ottubru 2009 maghmula mill-Kummissarju tat-Taxxi u konsegwentement jirrifirma d-decizjoni tal-Kummissarju tat-Taxxi datata 7 ta' April 2011 bir-referenza IV8986/2009 IR(S) 2532/2010 ghall-hlas

ta' taxxa addizzjonali minnu determinata permezz ta' l-imsemmija decizjoni, bl-ispejjez kontra l-Kummissarju tat-Taxxi;

Ra r-Risposta tal-Kummissarju tat-Taxxi Interni, illum Kummissarju tat-Taxxi, permezz ta' liema jopponi ghall-appell interpost mir-Rikorrenti u jitlob li l-istess jigi michud, bl-ispejjez kontra taghom, stante li d-decizjoni mehuda minnu u l-konsegwenti Likwidazzjoni ta' Taxxa minnu maghmula huma gusti u saru skond il-Ligi;

Ra d-dikjarazzjoni maghmula waqt is-seduta tas-6 ta' Ottubru 2011¹ fis-sens illi dawn il-proceduri mexjin flimkien mal-proceduri bir-Rikors Nru. 158/11VG – liema proceduri huma fl-ismijiet “Michael Bonello u Denise Bonello Fenech v. Kummissarju tat-Taxxi” – u ghalhekk hemm qbil bejn il-partijiet li l-provi migbura f'dawk il-proceduri jghoddu wkoll ghall-proceduri in ezami;

Sema' x-xhieda tar-Rikorrent George Micallef moghtija waqt is-seduta tas-6 ta' Ottubru 2011 u ra d-dokumenti esebiti minnu markati flimkien Dok. “GM1” konsistenti f'riklam ta' l-immobbli meritu ta' dawn il-proceduri ma' l-agenzija Belair Real Estate u estratt mill-gazzetta The Times ta' nhar it-Tlieta 14 ta' Gunju 2011 intitolat “Fall in advertised property prices”, sema' x-xhieda ta' Michael Bonello moghtija waqt is-seduta tas-6 ta' Ottubru 2011 u ra d-dokumenti esebiti minnu markati Dok. “MB1” sa' Dok. “MB3” konsistenti f'konvenju ffirmat bejn George u Denise konjugi Micallef min-naha il-wahda u r-Rikorrent u martu Denise Bonello Fenech min-naha l-oħra datat 20 ta' Lulju 2009 pertinenti ghat-trasferiment meritu ta' dawn il-proceduri, fotokopja ta' zewg *cheques* mahruġa minn Michael Bonello u Denise Bonello Fenech fl-20 ta' Lulju 2009 lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni u lir-Rikorrent ghall-valuri rispettivi ta' €8,270 u ta' €82,700, Notifika ta' Konvenju datata 24 ta' Lulju 2009 relattiva ghall-imsemmi konvenju ta' l-20 ta' Lulju 2009, Credit Agreement ta' Michael Bonello u martu Denise Bonello Fenech ma' Volksbank Malta datat 13 ta' Awwissu 2009, prospett ta' appartamenti ghall-bejgh fil-kumpless Portomaso fil-5 ta' Novembru 2011, ittra tal-Kummissarju tat-Taxxi Interni lil Michael Bonello et datata 20 ta' Settembru 2010 u ittra tal-Kummissarju tat-Taxxi Interni lir-Rikorrent datata 5 ta' Lulju 2010, sema' x-xhieda tal-Perit Alex Bianchi moghtija waqt is-seduta tal-15 ta' Novembru 2011 u x-xhieda tal-Perit Alex Buontempo ukoll moghtija waqt is-seduta tal-15 ta' Novembru 2011 u ra id-dokumenti esebiti mill-Perit Buontempo markati Dok. “AB1” u Dok. “AB2” li huma rispettivament pjanta ta' l-appartament fil-kumpless Portomaso numerat 17101 mibjugh minn Michael Bonello u martu Denise Bonello Fenech fis-sena 2009 u pjanta ta' l-appartament fil-kumpless Portomaso numerat 2281 mibjugh mir-Rikorrent lil Michael Bonello u martu Denise Bonello Fenech fis-sena 2009, liema appartament jiffirma parti mill-meritu tal-proceduri odjerni, ra l-kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Remigio Zammit Pace datat 28 ta' Settembru 2009 bis-sahha ta' liema Michael Bonello u martu Denise Bonello Fenech bieghu l-appartament li kellhom fil-kumpless

¹ Fol. 29 tal-process.

Portomaso f'San Giljan bin-numru 101 fi blokk 17 esebit minnhom permezz ta' Nota pprezentata fil-21 ta' Novembru 2011 u ra l-kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Andrè Farrugia datat 7 ta' Ottubru 2009 bis-sahha ta' liema ir-Rikorrent ittrasferixxa l-proprjeta' meritu ta' dawn il-proceduri lil Michael Bonello u maru Denise Bonello Fenech esebit mill-istess konjugi Bonello permezz ta' Nota pprezentata fid-19 ta' Settembru 2012;

Ra li b'Digriet moghti fit-8 ta' Marzu 2012 it-Tribunal ordna korrezzjoni fl-okkju tal-proceduri u kull fejn mehtieg fl-atti fis-sens illi a tenur ta' l-Att XXII ta' l-2011 u ta' l-Avviz Legali 16 ta' l-2012 il-Kummissarju tat-Taxxi Interni jigi indikat bhala Kummissarju tat-Taxxi;

Ra r-Relazzjoni tal-Membru Tekniku tat-Tribunal il-Perit Elena Borg Costanzi;

Ra n-Nota ta' Sottomissjonijiet tar-Rikorrenti pprezentata fit-22 ta' Jannar 2013 u ra n-Nota ta' Sottomissjonijiet tad-Direttur Generali (Taxxi Interni) già Kummissarju tat-Taxxi Intenri pprezentata fit-18 ta' April 2013;

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

Ikkonsidra:

Bil-proceduri odjerni r-Rikorrenti George Micallef u martu Denise Micallef (iktar 'il quddiem indikati bhala r-Rikorrenti konjugi Micallef) jikkontestaw id-decizjoni tal-Kummissarju tat-Taxxi Interni datata 7 ta' April 2011 relattiva ghall-Likwidazzjoni ta' Taxxa mahruqa minnu fil-konfront taghhom bis-sahha ta' liema jesigi minghandhom il-hlas tas-somma ta' €9,150 bhala taxxa addizzjonali in konnessjoni mat-trasferiment ta' l-appartament numerat 81, maghruf ukoll bhala appartament numru 2281, fis-seba' sular gewwa Portomaso Development u tal-garage parking spaces 2282, 2283 u 2288 kull wiehed tal-kejl ta' circa 10.5m.k., a favur Michael Bonello u martu Denise Bonello Fenech bis-sahha ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Andrè Farrugia datat 7 ta' Ottubru 2009, in kwantu l-Kummissarju tat-Taxxi Interni iddetermina li l-valur fuq is-suq tal-proprjeta' minnhom trasferita huwa ta' €1,010,000 ossia f'valur ta' €183,000 iktar mill-prezz dikjarat fil-kuntratt.

Ir-Rikorrenti konjugi Micallef jibbazaw il-kontestazzjoni taghhom ghall-imsemmija decizjoni u Likwidazzjoni ta' Taxxa u l-konsegwenti talbiet taghhom ghar-revoka u thassir ta' tali decizjoni u Likwidazzjoni ta' Taxxa jew alternattivament tat-tnaqqis ta' l-istess fuq is-segwenti aggravji: (i) illi l-prezz dikjarat fl-att ta' trasferiment jirrifletti il-valur fis-suq tal-proprjeta' minnhom trasferita; u (ii) ghalkemm fid-decizjoni tieghu l-Kummissarju tat-Taxxi Interni josserva li *trasnferors failed to produce any evidence to show that the value declared in the deed is correct. Under the circumstances, the Commissioner sees no valid reason for discarding the advice obtained by him and confirms his assessment in that respect*, in verita' huma altru milli ma

iproducewx evidenza in sostenn ta' l-oggezzjonijiet taghhom ghall-Likwidazzjoni ta' Taxxa mahruqa kontribom.

Il-Kummissarju tat-Taxxi da parte tieghu jikkontendi li l-appell tar-Rikorrenti konjugi Micallef mid-decizjoni tieghu relattiva ghall-Likwidazzjoni ta' Taxxa minnu mahruqa ghandu jigi michud in kwantu l-istess imsemmija decizjoni u Likwidazzjoni ta' Taxxa huma gusti u saru skond il-Ligi.

Mill-atti processwali jirrizulta li in forza ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar André Farrugia datat 9 ta' Ottubru 2009, ir-Rikorrenti konjugi Micallef ittrasferew lil Michael Bonello u martu Denise Bonello Fenech *the apartment internally numbered eighty-one (81) also known as apartment numbered twenty-two eighty-one (2281) ... on the seventh (7th) floor, that is level eight (8) calculated from the marina side, of the block to twenty-one (21) residential apartments and penthouse, without number, known as Block Twenty-Two (22) ... accessible from an access road without name in the Portomaso Development which abuts onto Church Street u the garage parking spaces internally numbered two thousand two hundred and eighty two (2282), two thousand two hundred and eighty three (2283) and two thousand two hundred and eighty eight (2288) ... each measuring approximately ten point five square meters (10.5m²) and up to a height of two point two meters (2.2m) situated on the level known as level minus two (-2) of the garage complex without number and unnamed accessible from the access road Vjal Portomaso which abuts on Church Street, in the Portomaso Complex or Development, where the said garage complex has its common entrance...* versu l-prezz ta' €827,000, liema prezz jinkludi wkoll il-valur ta' oggetti mobbli u ghamara miftiehma bejn il-partijiet li gew mibjugh flimkien ma' l-appartament.

Il-Perit Alex Buontempo, inkarigat mill-Kummissarju tat-Taxxi Interni ghall-fini li jaghmel stima tal-valur fuq is-suq fiz-zmien tat-trasferiment tal-proprjeta' trasferita mir-Rikorrenti konjugi Micallef, ivvaluta l-imsemmija proprjeta' ghall-valur globali ta' €1,010,000, li minnu l-valur ta' €950,000 gie attribwit lill-appartament eskluzi kwalunkwe oggetti mobbli u ghamara ta' go fih u l-valur ta' €20,000 gie attribwit lil kull wiehed mit-tlett *garage spaces* trasferiti mir-Rikorrenti konjugi Micallef. Mix-xhieda li ta waqt is-seduta tal-15 ta' Novembru 2011 jirrizulta li l-Perit Buontempo bbaza l-istima tieghu fuq is-segwenti konsiderazzjonijiet: *din il-proprjeta' tikkonsisti f'appartament li qiegħed fit-tmien livell fuq il-Marina u jikkonsisti fi three bedrooms, open plan, sitting, dining, kitchen, living, study area u zewg kmamar tal-banju, guest toilet, utility room, logga u terrazzin. Il-proprjeta' fiha area interna ta' 238.95 metri kwadri u esterna ta' 40.3 metri kwadri. Kienet fi stat tajjeb hafna highly finished u b'veduti tal-Marina. Barra hekk, differenti mill-appartamenti l-oħra, il-maggoranza ta' l-appartamenti f'Portomaso huma simili imma f'dan il-kaz partikolari u hemm xi diversi oħrajn, huma xi ftit differenti peress li hemm tarag li jillidja għall-Marina direttament mit-triq ta' wara u dan allura għandu f'faccata akbar ta' 22 metru mentri l-oħrajn kollha għandhom xi seba' jew tmien metri. Min-naha ta' quddiem tigi fuq il-*

Marina u fuq in-naha ta' wara tigi fuq il-grounds ta' Portomaso. In kwantu rigwarda l-garage spaces il-Perit Buontempo ddikjara: dawn il-car spaces qed nehodhom kollha at €20,000 kull rapport li ghamilt fl-ahhar tliet snin kull car space hadtu €20,000. Ghalxejn xi hadd jipprova jibghatli advert u jghidli li nbiegh €10,000 jew €11,000, jien kull car space hadtu €20,000.

In segwitu ghal oggezzjoni li saret da parte ta' Michael Bonello u martu Denise konjugi Bonello ghall-Likwidazzjoni ta' Taxxa mahruga kontra taghhom, fejn jidher li kkontestaw il-Likwidazzjoni ta' Taxxa fost affarijiet ohra a bazi ta' paragun mal-prezz dikjarat f'kuntratt ta' trasferiment ippubblikat fl-istess zminijiet tat-trasferiment in ezami u bis-sahha ta' liema huma ittrasferew proprjeta' – ossia appartamento u garage space – li kellhom fil-kumpless Portomaso, il-Perit Buontempo ghamel ezercizzju komparattiv bejn it-trasferiment meritu ta' dawn il-proceduri u t-trasferiment ghal liema ghamlu referenza l-konjugi Bonello fl-oggezzjoni taghhom u minn tali ezami komparattiv huwa kkonkluda li l-istima maghmula minnu tal-proprjeta' meritu ta' dawn il-proceduri effettivament tirispekkja l-valur fuq is-suq ta' tali proprjeta' fiz-zmien ta' l-akkwist. F'tali rigward il-Perit Buontempo iddikjara: *ix-xerrej [u cioe r-Rikorrenti odjerni] biegh il-flat numru 17101 u jekk minix sejjer zball kien fl-istess perjodu. Id-dokumenti ta' dak il-kaz ma gibtux imma issa ser nispjega naqra fuq dan il-flat li biegh hu ghax ghandi naqra dettalji fil-minuta li kont ghamilt lid-dipartiment. Il-proprjeta' li kien biegh hu hija izghar minn din il-proprjeta' li qed jixtri hu. Fil-fatt il-proprjeta' li biegh hu kellha internal area 166.39 square meters u kellha external area ta' 35.73 square meters li ftotal jammontaw ghal 200.12 metru kwadru. Meta l-proprjeta' li xtara f'dan il-kuntratt kienet 279.34 square meters. Il-proprjeta' li qed jixtri hija 43% akbar f'area interna. Jiena ghandi access mid-dipartiment bhala konsulent, il-valur li hu biegh l-appartement kien ta' 750,000 Euro. Ahna l-Periti meta nigu biex naghmlu valutazzjoni simili ta' residential premises normalment nimxu fuq il-comparative method li nipparagunaw x'qed jigri fil-vicin. Ovvjament hemm hafna fatturi li jvarjaw il-valur u ma nistax naghmel a direct proportional jigifieri nghid li dan tant area mela hija din u dan tant area mela tigi din. Jiena qed nghid li f'location dan kull ma hu 'l boghod huwa hames blokkok u meta qed nghidu hames blokkok qed nghidu tletin metru 'l boghod mhux qed nghidu fbelt ohra u huma simili. L-appartement li qed jinxtara ghandu potenzjal akbar peress li huwa izjed arjuz, ghandu faccati akbar u wkoll fuq in-naha ta' wara fejn ghandu l-bedrooms dan l-appartement partikolari ghandu l-ftuh mentri fil-bejgh originali imbaghad telghat blokka quddiemu across the road li ghattietlu hafna mill-arja u mill-veduti li kellu. Jiena fil-fatt kieku nkun naqra tough u mhux konservattiv kelli naghti rata gholja fl-appartement in partikolari f'dak li qed jinxtara minn dak li qed jinbiegh. Imma fir-realtà kienet differenti s-sitwazzjoni. F'dak li qed jinbiegh jigifieri f'dak li t-taxpayer huwa Michael Bonello 750,000 Euro per square meter hija 3,710 Euro per square meter, dejjem ta' dak li qed ibiegh u li ddikjara fil-kuntratt mentri jiena hadt rata ta' 3,400 Euro per square meter f'dan li qed jinxtara jigifieri anqas mir-rata li huwa biegh fl-istess xahar jew xahar qabel, jigifieri kieku*

hadtha 3,710 Euro per square meter kien jigi oghla l-valur li ghamilt jiena. Normalment bhala procedura meta l-appartament ikun akbar bhala area it-tendenza innaqsuha mhux inziduha u dik hija procedura li nuzaw il-periti meta nigu biex nivvalutaw il-proprjeta.

In sostenn tal-kontestazzjoni taghhom li l-istima tal-Perit Buontempo u konsegwentement il-Likwidazzjoni ta' Taxxa mahruga mill-Kummissarju tat-Taxxi Interni huma eccessivi, ir-Rikorrenti konjugi Micallef ressqu diversi provi, u b'mod partikolari s-segwenti xhieda u provi: ir-Rikorrent George Micallef u Michael Bonello li xehdu waqt is-seduta tas-6 ta' Ottubru 2011, il-Perit Alex Bianchi li xehed waqt is-seduta tal-15 ta' Novembru 2011, prospett ta' appartamenti ghall-bejgh fil-kumpless Portomaso fil-5 ta' Novembru 2011, riklam ta' l-immobbli meritu ta' dawn il-proceduri ma' l-agenzija Belair Real Estate u estratt mill-gazzetta The Times ta' nhar it-Tlieta 14 ta' Gunju 2011 intitolat "Fall in advertised property prices" u l-kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Remigio Zammit Pace datat 28 ta' Settembru 2009 bis-sahha ta' liema il-konjugi Bonello bieghu l-appartament li kellhom fil-kumpless ta' Portomaso f'San Giljan bin-numru 101 fi blokk 17.

Ir-Rikorrent George Micallef iddikjara li: *jiena kont proprjetarju tal-appartament 22/81 Portomaso u dan kien ir-residenza personali tieghi. F'Lulju 2009 kont ghamilt konvenju ghat-trasferiment ta' dan l-appartament u l-prezz kien ta' €827,000. Il-kuntratt ghall-istess appartament sar f'Ottubru jew Novembru ta' dik l-istess sena u l-valur tat-trasferiment baqa' dejjem €827,000. Dan l-appartament kien fil-blokk numru 22 fl-izvilupp tal-Portomaso u jekk wiehed ihares lejn in-naha tat-tarag li hemm fejn il-varji restaurants tal-Portomaso jigi Prattikament il-blokka ta' faccata. Ghandu gallarija taghti fuq il-Marina u n-naha ta' wara thares lejn il-Balluta. Dan l-appartament kien ilu fuq is-suq minn Lulju jew Awwissu 2008. Inizjalment il-prezz li kont qed nitlob kien aktar minn dak li nbiegh. Jiena inizjalment kont qed nitlob xi haga aktar fuq il-miljun Ewro. Madanakollu fuq medda ta' kwazi sena sakemm inbiegh, il-prezz naqas u anki minhabba l-fatt li dak iz-zmien bdew jinhassu l-effetti tar-recissjoni. L-appartament kien qed jigi irriklamat minn diversi agenti u jiena fil-fatt sibt estratt mill-magazine jew ahjar brochure tal-Belair fejn jirrizulta li l-istess appartament kien qed jigi reklammat ghall-valur ta' €920,000. F'dan il-prezz kien hemm inkluzi il-5% commission dovuta lill-Estate Agent kif ukoll xi 4% ohra ghal skopijiet ta' negozjazzjoni biex wiehed ikun jista' jiccaqalaq fil-prezz. Qed nipprezenta kopja ta' dan l-estratt u dan qed jigi prezentat bhala Dok.GM1. Fuq dawn l-istess dokumenti qed nimmarka l-appartament in kwistjoni. Ghandi wkoll rapport mahrug mis-Central Bank of Malta li qed jigi esebit u mmarkat Dok.GM2 fejn hemm rapport ta' l-istess bank dwar il-varjazzjonijiet tal-proprjeta' fiz-zminijiet in kwistjoni.*

Il-kompratur Michael Bonello iddikjara li: *Jiena direttur tas-socjeta' Remax Tighe. Jiena xtrajt l-appartament 22/81 fil-progett ta' Portomaso bhala residenza personali tieghi u tal-mara. Qed nesebixxi kopja tal-konvenju datat 20 ta' Lulju 2009 kif ukoll fotokopja tac-cekkijiet li kont hallast bhala deposit fuq il-konvenju, kif ukoll ittra mahruga mill-Kummissarju tat-Taxxi Interni li tikkonferma r-registrazzjoni ta' dan il-konvenju ai termini tal-Ligi. Dawn id-dokumenti lkoll flimkien qed jigu mmarkati Dok.MB1. Jiena gja kelli appartament fil-Portomaso li kien jinsab fil-blokk 17, madanakollu kelli interess nersaq fil-blokk 22 ghar-raguni li xi familjari tal-mara tieghi joqghodu fl-istess zvilupp fil-blokk 24, u jiena ridt nersaq aktar vicin taghhom. Jiena meta kont qed infittex appartament naturalment billi kont gja qed nahdem fix-xoghol bhala estate agent u bdejt nara x'kien hemm fuq is-suq rigward appartamenti l-Portomaso. Malli jiena mbaghad bdejt in-negozjati mar-rikorrent dwar il-bejgh tal-appartament tieghu, jiena poggejt l-appartament tieghi ghall-bejgh ukoll. L-appartament tieghi kont bieghhejtu fit-18 ta' Lulju 2009 u l-appartament tar-rikorrent kont xtrajtu minghandu fl-20 ta' Lulju 2009. L-appartament tieghi jiena kont bieghhejtu ghall-prezz ta' €768,693 u l-appartament minghand ir-rikorrent kont akkwistajtu ghall-valur ta' €827,000. Fuq l-appartament li kien proprjeta' tieghi jiena kelli loan mal-Volksbank u jiena din il-loan kont ittrasferejtha fuq l-appartament l-iehor li jiena xtrajt minghand ir-rikorrent. Qed nesebixxi kopja tas-sanction letter li qed tigi mmarkata Dok.MB2. Ma jkun hemm l-ebda hlas ta' senserija fit-trasferiment tal-appartament li jiena akkwistajt minghand ir-rikorrent. Jiena minghand ir-rikorrent ma xtrajtx biss l-appartament izda tliet garage spaces u allura l-prezz li jiena hallast ghal €827,000 kien jirrispekja l-prezz tat-trasferiment ghal dawn l-immobbli. Jiena l-bierah ghamilt ezercizzju fejn iuverifikajt kemm hemm appartamenti ghall-bejgh bhalissa il-Portomaso u qed nipprezenta t-tabella li jiena hrigt ghall-valur ta' dawn l-appartamenti li jinkludu car parking spaces. Hemm minnhom li jinkludu car parking space wiehed u hemm ohrajn li jinkludu izjed. Din it-tabella qed tigi mmakata Dok.MB3. Il-valuri ndikati fid-dokument MB3 jinkludu l-commission li tkun dovuta lill-estate agent li f'dan il-kaz lill-agenzija tieghi.*

Il-Perit Alex Bianchi ddikjara li huwa vvaluta l-appartament u l-garage spaces meritu tal-kontestazzjoni ghall-valur komplessiv ta' €900,000.

Minn ezami tal-provi prodotti t-Tribunal hu tal-fehma li r-Rikorrenti konjugi Micallef ma rnexxilhomx jippruvaw b'mod sodisfacenti li l-istima tal-Perit Alex Buontempo u l-konsegwenti Likwidazzjoni ta' Taxxa mahruga kontra taghhom mill-Kummissarju tat-Taxxi Interni huma eccessivi. Jibda biex jigi

osservat li l-valuri ta' proprjetajiet indikati fuq riklami jew rivisti ta' *estate agencies* jistghu jaghtu indikazzjoni ta' kif ikun qed imur is-suq tal-proprjeta' izda mhux necessarjament jirriflettu l-prezz fuq is-suq tal-proprjeta', wisq inqas ta' proprjeta' partikolari. Huwa fatt indiskuss li fil-maggor parti tal-kazijiet il-prezz indikat minn *estate agencies* ikun l-*asking price* tal-venditur li ghad illi jista' jiehu in konsiderazzjoni fatturi bhalma huma l-lokalita' fejn tinsab il-proprjeta' u l-istat ta' l-istess proprjeta' kif ukoll id-daqs u servizzi w accessorji li jista' jkollha maghha, fatturi dawn rilevanti u pertinenti ghall-fini tad-determinazzjoni tal-prezz fis-suq, ikun formulat ukoll – jekk mhux addirittura principalment – fuq l-esigenzi ta' l-istess venditur li huma fatturi estraneji ghall-prezz fuq is-suq.

Fid-dawl ta' dan ghalhekk il-prospett esebit minn Michael Bonello ta' l-appartamenti li kienu ghall-bejgh fil-kumpless Portomaso ma jistax jitqies bhala prova sodisfacenti tal-prezz fuq is-suq ta' proprjeta' f'dak l-izvilupp u wisq inqas tal-proprjeta' meritu ta' dawn il-proceduri. Apparte minnhekk jigi osservat li l-prezzijiet citati minnu huma prezzijiet applikabbli fil-5 ta' Novembru 2011 filwaqt li l-proprjeta' meritu tal-kontestazzjoni giet trasferita f'Ottubru 2009 li huwa l-*punctum temporis* pertinenti ghal dawn il-proceduri. Bl-istess mod il-valur moghti mill-Perit Alex Bianchi, ossia dak ta' €900,000 ghall-appartament u l-garage spaces, ma jistax jitqies rilevanti ghall-fini tal-proceduri odjerni stante li huwa ha l-valur tal-proprjeta' fl-ahhar ta' l-2010, ossia sena wara l-*punctum temporis* rilevanti ghall-proceduri odjerni. In effetti ghall-mistoqsija tat-Tribunal: *il-valuation li ghamilt tal-proprjeta', il-fair market value, ta' liema perijodu hadt?* il-Perit Bianchi rrisponda *back dated sena, tat-2010*.

Similment fejn waqt il-kontro-ezami tal-Perit Buontempo saret enfasi fuq il-fatt li *garage space* fil-Portomaso Development seta' anke jinbiegh versu l-prezz ta' €11,500 u mhux ghall-valur ta' €20,000 kif stmat mill-istess Perit, jigi osservat li l-figura citata ta' €11,500 kienet, skond ma jirrizulta mill-istess kontro-ezami, applikabbli f'Novembru ta' l-2011 li mill-gdid ma huwiex il-*punctum temporis* rilevanti ghall-proceduri in ezami in kwantu t-trasferiment meritu ta' dawn il-proceduri sehk f'Ottubru ta' l-2009, ossia minn sentejn qabel.

Ghalkemm ir-Rikorrent esebixxa d-dokumenti Dok. "GM1" biex jissostanzja l-argument li l-istima tal-Perit Alex Buontempo hija eccessiva, mix-xhieda tieghu johrog car li l-prezz dikjarat fil-kuntratt ta' trasferiment mal-konjugi Bonello ma jirrispekkjax il-valur fuq is-suq ta' dik il-proprjeta' ghaliex dak il-prezz waslu ghalih wara t-trapass taz-zmien u wara negozjati bejniethom. Ma jistax jigi argumentat, kif invece qed jaghmlu r-Rikorrenti konjugi Micallef u l-konjugi Bonello, li kwalunkwe prezz oghla mill-prezz tat-trasferiment ma huwiex realistiku w eccessiv u ma jirrispekkjax il-prezz fuq is-suq ta' dik il-proprjeta' ghar-raguni li ebda venditur realment interessat li jbiegh il-proprjeta' tieghu ma hu se jqieghed ghall-bejgh proprjeta' bi prezz ferm in excess minn dak li setghet iggib fuq is-suq miftuh u il-prezz tat-trasferiment effettiv

generalment jintlaħaq – kif jidher li gara fil-kaz in ezami – wara certu ammont ta' negozjati li fih innifsu ma jirrendihx il-valur fuq is-suq ta' dik il-proprjetà.

Kif osservat mill-Qorti Kostituzzjonali fil-kawza fl-ismijiet **J.C.R. Limited v. Kummissarju ta' l-Artijiet et, Rikors Nru. 622/97** deciza fit-2 ta' Novembru 2001, liema sentenza saret referenza għaliha mill-Kummissarju tat-Taxxi fin-Nota ta' Sottomissjonijiet tiegħu: *hi allura manifestament skorretta is-sottomissjoni illi l-valur tas-suq tal-proprjetà kien ekwivalenti ma' l-ammont li ghogobha thallas ghar-ragunijiet tagħha s-socjetà rikorrenti biex akkwistataha. Il-valur tas-suq kellu bilfors jigi konsidrat u stabbilit b'riferenza għal dik li kienet il-vera natura u kwalità tal-proprjetà fil-mument ta' l-akkwist u dana b'mod oggettiv u mhux bil-kriterji soggettivi għall-venditur u għall-kompratur².*

Għalkemm gie esebit bhala prova in sostenn tal-kontestazzjoni li l-prezz dikjarat fil-kuntratt ta' trasferiment fl-atti tan-Nutar André Farrugia datat 9 ta' Ottubru 2009 huwa l-valur reali tal-proprjetà trasferita l-kuntratt ta' trasferiment ta' l-appartament u garage space li l-konjugi Bonello kellhom fil-kumpless Portomaso, in verità dan il-kuntratt bl-ebda mod ma jissosstanzja tali pretensjoni.

Jibda biex jingħad illi mill-provi prodotti irrizulta li l-appartament akkwistat mill-konjugi Bonello għandu potenzjal ferm aħjar mill-appartament minnhom mibjugħ għar-raguni li huwa ferm ikbar, huwa izjed arjuż, għandu faccata akbar u fuq in-naha ta' wara fejn hem mil-kmamar tas-sodda għandu l-ftuh peress illi ma hemmx bini iehor li jostakola l-arja u l-veduti. B'hekk il-paragun li jipprova jigbed Michael Bonello in verità ma jistax isir. Fi kwalunkwe kaz anke jekk kellu jsir paragun a bazi tar-rata għal kull metru kwadru li bih inbiegħ l-appartament li kellhom il-konjugi Bonello, paragun li jidher li sar mill-Perit Buontempo, jirrizulta li a bazi ta' dik ir-rata l-appartament lilhom trasferit mir-Rikorrenti konjugi Micallef effettivament jigi jiswa ferm iktar mill-prezz dikjarat fl-att ta' trasferiment.

Il-fatt li l-istima tal-Perit Buontempo ma hijiex eccessiva jirrizulta wkoll mir-Relazzjoni tal-Membru Tekniku tat-Tribunal il-Perit Elena Borg Costanzi li stmat l-appartament għall-valur ta' €910,000 li huwa ferm qrib il-valur ta' €950,000 mogħti mill-Perit Buontempo u stmat il-garage spaces għall-valur ta' €18,000 il-wieħed liema valur ukoll huwa ferm qrib il-valur ta' €20,000 mogħti mill-Perit Buontempo.

Fid-dawl ta' dan kollu għalhekk it-Tribunal ma jsib l-ebda raguni in bazi għal liema għandu jiddikjara l-istima tal-Perit Alex Buontempo u konsegwentement il-Likwidazzjoni ta' Taxxa mahruġa mill-Kummissarju tat-Taxxi fil-konfront tar-Rikorrenti konjugi Micallef huma eccessivi.

² Sottolinear tat-Tribunal.

Kopja Informali ta' Sentenza

Ghal dawn ir-ragunijiet it-Tribunal jaqta' u jiddeciedi billi jichad l-appell tar-Rikorrenti konjugi Micallef mid-decizjoni tal-Kummissarju tat-Taxxi datata 7 ta' April 2011 relattiva ghall-Likwidazzjoni ta' Taxxa bir-referenza IV8986/2009 u minflok jikkonferma l-istess imsemmija decizjoni u Likwidazzjoni ta' Taxxa.

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

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----