QORTI TAL-APPELL
(Sede Inferjuri)

Onorevoli Imhallef Dr. Joanne Vella Cuschieri
B.A. Mag. Jur. (EUR. LAW.), LL.D.

Seduta tal-lum il-Gimgha, 11 ta' Ottubru, 2019

Appell numru: 125/2011
Wara sentenza tat-Tribunal ta' Revizjoni Amministrattiva datata 22 ta' Frar, 2018

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

Il-Qorti

1. Illi permezz tar-rikors tal-appell odjern il-Kummissarju tat-Taxxi appella minn sentenza tat-Tribunal ta' Revizjoni Amministrattiva tat-22 ta' Frar, 2018 li permezz taghha t-Tribunal laqa' l-appell tar-rikorrenti appellati George Camilleri u martu Hilary Camilleri, Thomas Camilleri u martu Jane Camilleri, David Camilleri u martu Miriam Camilleri u Anthony Camilleri u rrevoka *in toto* l-likwidazzjoni ta' taxxa mahruga mill-istess Kummissarju tat-Taxxi fil-

konfront tar-rikorrenti;

2. Illi t-Tribunal ta' Revizjoni Amminsitrattiva wasal ghad-decizjoni tieghu kif isegwi:

'Ra r-Rikors ipprezentat 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 mghax 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 skont il-Ligi;

Ra r-Risposta ulterjuri tal-Kummissarju tat-Taxxi fis-sens illi l-appell tar-Rikorrenti huwa ntempestiv u bhala tali ghandu jigi dikjarat null, stante li huwa ghadu ma harigtx ir-rifjut finali fil-konfront 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 ghal-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, ra d-dokument, ossija kopja tal-file tad-Dipartiment tat-Taxxi Interni (Capital Transfers Unit) relattiv ghar-Rikorrenti u pertinenti ghal-Likwidazzjoni ta' Taxxa mertu ta' dawn il-proceduri esebita mid-Direttur Generali (Taxxi Interni) permezz ta' Nota pprezentata 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 pprezentata 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;

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) u ra r-risposti tal-Perit Borg Costanzi ghal tali mistoqsijiet;

Ra n-Nota ta' Sottomissjonijiet tar-Rikorrenti a fol. 203 sa' 206 tal-process u ra n-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, ir-Rikorrenti akkwistaw, in kwantu ghal sehem ta' ¼ indiviz kull wiehed, minghand Maria Theresa sive Terry Gera, the shop known as "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, li a sua volta nkariga 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. 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.

Ir-Rikorrenti oggezzjonaw minn din il-Likwidazzjoni ta' Taxxa permezz ta' ittra ta' oggezzjoni datata 16 ta' Frar 2011, 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). 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, illi b'referenza ghall-oggezzjoni 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, 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 nhargux '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 skont 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 l-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-proprjetà in kwistjoni.

Fir-rigward ir-Rikorrent Anthony Camilleri xehed illi l-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 nbidlet 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 Gera, u din kienet indikat illi ommha kienet lesta li tbiegh l-imsemmija

proprjetà. Jiena minnufih kellimt lit-tliet 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 tliet 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 jammonatw ghal mitejn u tlieta u ghoxrin elf, sitt mija u ghoxrin Euro (€223,620). Dan kollu wassalna sabiex huti u jiena ltqajna 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 nnifsu 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 nikkontravvjenux 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 (lil 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.

Raymond Cassar, Estate Agent ma' l-Agenzja mmobiljari Re/Max Malta, prodott bhala xhud mir-Rikorrenti ghall-fini ta' stima tal-proprjetà mertu ta' dawn il-proceduri, iddikjara li jiena gejt avvicinat mill-ahwa George, Thomas, David u Anthony Camilleri li nafhom bhala l-proprjetarji tal-business gewwa l-Belt bl-isem ta' 'Benefit Shoe Stores' u naf li n-negozju taghhom huwa mitfuh fil-qasam tal-bejgh taz-zraben. Naf li lhom 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 cirka hames metri (5) fit-tul tieghu u cirka sitt metri u nofs (6.5) wiesgha (li jigu cirka 32.5 metri kwadri biss fil-kobor). F'wiehed mill-gnub hemm tarag ta' l-injam li jaghti ghal kamra taht l-art ta' cirka l-istess kobor però ghandha saqaf pjuttost baxx u tintuza bhala storage space. Gejt infurmat mill-ahwa Camilleri li din il-proprjetà meta xtrawha kienet sottoposta ghal kirja mill-antiki, haga li jiena familjari sew maghha minhabba li matul xoghli 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 Valletta fl-2010. Qieghed nannetti property valuation report – fol. 176 tal- process – li hrigt ghall-imsemmija proprjetà li tirrifletti dak li ghadni kif semmejt aktar 'il fuq u rrid nikkonferma li l-valur tal-proprjetà gewwa l-Belt Valletta ma ratx zidiet f'dawn l-ahhar tliet snin; anzi rrid nghid illi minhabba r-ricessjoni nternazzjonali, il-valur tal-proprjetà l-Belt sahansitra tilfet xi ftit mill-valur taghha.

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, qeghdha 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 Shoe 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 hemm xi rivediment ghal €1071.51 per annum fil-kera. Jigifieri din hija informazzjoni li kien tahieli min kien gie mieghi. 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 pozittiv 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 mpatt 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, skont 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 mbaghad 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 ghidtilna 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 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 l-fond – se jkollu effett u mpatt 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 lhom qed jigu kkontemplati 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. In fatti l-imsemmija Perit ikkonkludiet illi fl-opinjoni ta' l-esponenti, 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 ghal-livelli ta' terzi go triq kummercjali u vicin hafna ta' Triq Repubblika. Il-hanut ghandu faccata wiesgha però mhuwiex fond. Illi nbena mezzanin fuq tliet 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 jgenici. 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-mezzanin 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 jippermetti zvilupp kummercjali peress illi qieghed fil-'primary town centre'. L-esponenti kkunsidrat 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 ghand ir-rikorrenti skont 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 ir-rikorrenti? il-Perit Borg Costanzi wiegbet illi kien hemm tnaqqis fil-valur minhabba dan il-fattur illi jirrizulta mill-atti.

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 mil-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 nterament mill-Kummissarju tat-Taxxi.'

3. Il-Kummissarju tat-Taxxi appellant appella minn din id-decizjoni permezz ta' rikors datat 14 ta' Marzu, 2018 fejn ressaq aggravju wiehed kif isegwi:

' . . . illi t-Tribunal ta' Revizjoni Amministrattiva ghamel apprezzament skorrett tal-provi kif migjuba quddiemu u li permezz ta' hekk gie rifless fid-decizjoni tieghu meta ghadda biex jilqa' l-appell interpost mir-rikorrenti quddiem l-istess Tribunal.'

Konsegwentement fl-aggravju tieghu l-appellant jghaddi sabiex jelabora fuq fatti li li dwarhom huwa ma qabilx mal-konkluzjoni tat-Tribunal.

Illi permezz ta' risposta datata 16 ta' Novembru, 2018 l-appellati rrispondew li l-appell odjern huwa unikament ibbazat fuq nuqqas ta' qbil tal-Kummissarju mal-apprezzament tal-provi tal-Ewwel Onorabbli Tribunal u jinsistu li l-apprezzament tal-Ewwel Tribunal kien gjust u li d-decizjoni tieghu ghandha tigi konfermata.

4. Illi l-fatti tal-kaz odjern gew abilment elenkati mit-Tribunal kif su-espost w'ghaldaqstant din il-Qorti qed taghmel taghha l-istess ai fini tal-appell odjern.

5. Illi l-Qorti semghet it-trattazzjoni tal-avukati tal-partijiet fis-seduta tal-21 ta' Gunju, 2019 u ddiferiet l-appell ghad-decizjoni ghal-lum.

6. Illi l-punti principali mqajma mill-Kummissarju appellat fl-

aggravju tieghu fir-rikors tal-appell tieghu huma s-segwenti:

a) Il-Kummissarju appellant isostni li ghall-kuntrarju ta' dak deciz mit-Tribunal, ir-rikorrenti Camilleri naqsu milli jressqu provi sufficjenti sabiex it-Tribunal ikun jista' jikkonkludi li l-fattur ewlieni li fuqu bbazaw l-appell taghhom ir-rikorrenti Camilleri, cioe' li l-hanut in kwistjoni qabel ma gie akkwistat minnhom kien gia fil-pussess taghhom permezz ta' kirja protetta bil-ligi u li dan ma ttehidx kont mill-Kummissarju meta saret il-valutazzjoni tal-fond, kien gjustifikat w'ghalhekk ghadda sabiex jilqa' l-appell taghhom.

F'dan l-isfond il-Kummissarju fir-rikors tal-appell tieghu jsostni li x-xhieda tar-rikorrenti Anthony Camilleri ma kinitx bizzejjed stante li jqis li tali verzjoni ma kinitx sostnuta minn xhieda ohra fosthom l-appellant isemmi l-ahwa r-rikorrenti l-ohra li ma xehdux fl-atti. Il-Kummissarju wkoll jissottometti li jiskanta kif is-sid precedenti filli ma riditx tbiegh u malli l-fond intiret allura c-cirkustanzi nbidlu anzi jghid li kif jista' jkun li l-werrieta ma riedux li jgawdu l-fond huma stess. Il-Kummissarju jistaqsi l-kredibilita' tal-intenzjonijiet tas-sidien precedenti. Jinsisti li l-prezz li ghalih nbiegh il-fond kien wiehed mizeru tenut kont li r-rikorrenti appellati kellhom in-negozju qed jigi gestit mill-fond f'zona centrali fil-Belt Valletta. L-appellant isostni wkoll li ma jaqbilx mal-argument imqajjem mir-rikorrenti appellati li l-fond kien verament zghir u li dak iz-zmien in-negozju fil-Belt Valletta kien qed jonqos.

b) Il-Kummissarju appellant ma jaqbilx ukoll mal-konkluzjoni tal-Ewwel Onorabbli Tribunal li stante li l-kirja kienet protetta sas-sena 2028 skont il-ligijiet kif riveduti allura dan bilfors kellu jkollu effett li jbaxxi l-valur tal-fond in kwistjoni. Il-Kummissarju jinsisti li l-valutazzjoni moghtija mill-Perit imqabbad minnu cioe' l-Perit Saliba kienet wahda korretta u li t–Tribunal kellu jimxi maghha filwaqt li jikritika l-valutazzjoni li saret da parti tal-Perit Elena Borg Costanzi mqabbda mill-istess Tribunal sabiex tirrelata dwar il-valur u li rrelatat li l-valur tal-fond tenut kont kemm tad-daqs kif ukoll tal-inkwilinat kien ta' €245,000.

JIostni wkoll li dwar l-istess punt ma jaqbilx ukoll max-xhud Raymond Cassar (Real Estate Agent) prodott mir-rikorrenti appellati in sostenn tal-pretensjoni taghhom dwar il-valur reali tal-fond fic-cirkustanzi. Dan ix-xhud ta valur lill-fond in kwisjtoni ta' bejn €200,000 u €250,000.

Il-Kummissarju appellanti jsostni wkoll li wara s-sena 2010 irrizulta li l-krizi finanzjarja ma affettwatx il-valur tal-prezzijiet tal-proprjeta' fil-Belt Valletta kif sostnew ir-rikorrenti appellati.

7. Ikkunsidrat ulterjorment:

Illi mill-aggravju tal-Kummissarju kif espost fir-rikors tal-appell l-Qorti fehmet li l-istess appellant ma jaqbel ma' hadd u xejn mix-xhieda, espert u t-Tribunal ghajr mar-rapport u x-xhieda tal-perit *ex parte* tieghu l-Perit Simon Saliba. Min-naha l-ohra l-Qorti kkonstatat li

sabiex it-Tribunal wasal ghall-konkluzjonijiet u d-decizjoni tieghu huwa ghamel analizi dettaljata tax-xhieda u l-provi kollha mressqa quddiemu u wasal ghall-konkluzjoni finali li l-istima tal-Perit Simon Saliba kienet l-aktar wahda mhux attendibbli fic-cirkustanzi u li l-bqija tal-provi wasslu lit-Tribunal ghall-konvinciment li l-valur reali kien dak dikjarat mir-rikorrenti llum appellati.

Illi din il-Qorti wara li regghet qieset u gharblet kelma b'kelma l-provi u d-dokumentazzjoni kollha fl-atti tqis li konvenjentement il-Kummissarju appellanti skarta parti mportanti mix-xhieda tal-Perit tieghu stess il-Perit Saliba fejn a fol. 186 et seq xehed kif isegwi:

'It-Tribunal: Issa meta huwa l-inkwilin stess li qed jixtri, dak li kont qed nipprova nsaqsik?

Dr. Robert Attard: X'formola hemm?

Ix-xhud: Le ghalija m'hemmx formola, jien qed nara kemm tiswa l-proprjeta u fejn qeghdha l-proprjeta', issa dan jista' jibqa' jgawdieh sa ghoxrin sena wara kien dak iz-zmien jew inqas ghax qed nitkellmu fl-2010, jigifieri int trid tghid, jekk din il-proprjeta' tiswa tant u dan jista' jibqa' jgawdih ghal tmintax-il sena ohra b'€1000 fis-sena, sewwa, mela inti trid tghid dan irrid innaqqaslu mill-valur ghad dan jista' jibqa' jgawdieh u jiggenera minnu . . . . . Jiena normalment, jekk inti qed tghid isma' jekk ikollok tbieghu u dan jiswa 100% u ghandek l-inkwilih fih, pero' kif qed nghidlek l-inkwilin huwa int stess u tinsiex ukoll li l-inkwilin kellu terminu bil-ligi tal-kera l-gdid, kellu terminu ta' certu zmien. Jigifieri mhux qed nghidu kif kienet qabel l-antika ha jibqa'

hemm, jigifieri s-sahha tal-proprjeta' qeghdha hemm, issa jiena personali I would reduce around 40% mill-valur tieghu. . . .ix-xoghol ikun kemm ikun difficli int mbaghad qisek trid tara wkoll jekk dan xtara €350,000, trid tara jekk dawn it-€350,000 titfahom il-bank, ghall-argument, kemm se tiehu minnhom, issa mill-banda l-ohra trid tara illi l-proprjeta' ser tigi tieghek ukoll, u trid tara wkoll li within 18 years, ghax mill-2008 issa bil-ligi, l-proprjeta' kienet se terga' tmur lura. Wiehed irid jizen il-fatt ukoll l'issa l-ligi kienet inbidlet.'

Illi minn dak suespost, jirrizulta, kif ukoll ikkonstata u rrimarka l-Ewwel Onorabbli Tribunal fid-decizjoni tieghu li l-Perit mqabbad mill-Kummissarju jikkontradixxi lilu nnifsu fix-xhieda tieghu fejn filli jghid li f'kaz li jkun hemm inkwilinat allura huwa jnaqqas 40% mill-valur izda ghal xi raguni jsostni li din ma tapplikax jekk ikun qed jixtri l-inkwilin stess. L-Ewwel Onorabbli Tribunal ma qablitx ma' din il-konkluzjoni tal-Perit Saliba anki ghaliex kienet komfortata mill-konkluzjoni tal-Perit Elena Borg Costanzi u wkoll minn xhieda prodotti fl-atti fosthom l-agent tal-proprjeta' Raymond Cassar:

'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 'il quddiem il-fond in kwistjoni jsir di 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, ***<u>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.</u>*** (emfazi tal-Qorti odjerna)

Illi fil-fatt jirrizulta li l-argument tal-Perit Saliba ma jaghmilx sens legali u fattwali meta thares lejh mil-lenti ta' min qed ibiegh. Fic-cirkustanzi odjerni min kien qed ibiegh kellu tliet alternattivi jew li jibqa fis-sitwazzjoni li kien u jibqa' jircievi kirja zghira hafna ghall-fond ghat-tmintax-il sena li baqa' mbaghad jiprosegwi biex ibiegh wara (jekk ikun ghadu haj), jew ibiegh lill-kerrej prezenti li kellu l-buona volonta li jixtri altrimenti jbiegh lil terz bl-inkwilinat fih u jaghmel uzu

immedjat kif irid mill-profitt tal-bejgh. Skont l-argument tal-Perit Saliba l-bejjiegh kellu dritt jircievi prezz akbar minghand l-inkwilin izda mhux minghand terz izda fir-realta fis-suq tal-proprjeta' din id-differenza ma tezistix. Fi kwalunkwe kaz, il-bejjiegh kien qed ibiegh fond li fih hemm inkwilinat protett w'allura l-valur jibqa' l-istess kemm jekk dan jinbiegh lill-inkwilin stess kemm jekk jinbiegh lil terz. Xejn fil-ligi ma jiggustifika d-differenza li ghamel il-Perit Saliba bejn l-inkwilin u terz li qed jixtru l-istess proprjeta' kif suggett ghall-inkwilinat. Il-fatt li bil-bejgh tal-fond l-inkwilinat spicca ma jaghmel ebda differenza ghall-bejjiegh li xorta wahda rcieva l-valur tal-fond fis-suq fil-kundizzjonijiet li kien qabel ma nbiegh. Din il-Qorti ghalhekk tiddikjara li hija taqbel mal-konluzjonijiet li wasal ghalihom it-Tribunal li strah fuq ir-rapport tal-espert tieghu stess l-abbli Perit Elena Borg Costanzi u laqa' l-appell tar-rikorrenti Camilleri appellati. Anzi li kieku din il-Qorti kellha tapplika l-argument tal-Perit Saliba li f'kaz ta' inkwilinat huwa jnaqqas 40% mill-valur, tenut kont li huwa stma l-fond fis-somma ta' €350,000 dan kien igibu b'valur ta' €140,000, cioe' ferm anqas minn dak effettivament imhallas mill-appellati Camilleri u kemm gie stmat mill-Perit Elena Borg Costanzi. Dan jevidenzja kemm l-argumenti tal-Kummissarju appellanti fl-appell odjern huma bla bazi.

Illi bla bazi huma wkoll il-kummenti tal-Kummissarju dwar x'seta' kellhom f'mohhom is-sidien precedenti tal-fond meta dawn bl-ebda mod ma tressqu jixhdu fil-proceduri u jipretendi li din il-Qorti tilqa' l-

appell tieghu abbazi ta' assunzjonijiet dwar huwa x'jahseb li setghu hasbu s-sidien qabel resqu ghall-bejgh! Ukoll din il-Qorti ma tista' qatt taccetta argumentazzjoni da parti tal-appellant li d-daqs tal-fond ma kellux rilevanza meta rrizulta li l-fond kien verament wiehed zghir ghalkemm verament kantuniera ma' triq principali fil-Belt Valletta. Certament f'dawn ic-cirkustanzi d-daqs zghir tal-fond ta' madwar 32.5 metri kwadri u l-istat tieghu mal-bejgh kellhom ukoll jinghataw id-debita mportanza kif appuntu ghamlet il-Perit Elena Borg Costanzi fir-relazzjoni taghha.

Illi minn annalizi tal-provi kollha fl-atti u wara l-konsiderazzjonijiet kollha suesposti din il-Qorti tqis li xejn mill-argumenti mqajjma fl-aggravju tal-Kummissarju appellant ma jiggustifika li hija tvarja l-apprezzament tal-provi li wettaq l-Ewwel Onorabbli Tribunal anzi pjuttost tqis li l-appell odjern ipendi lejn il-frivolu u l-vessatorju, w'ghaldaqstant ser tghaddi sabiex tichad l-aggravju u cioe' l-appell tal-Kummissarju appellant.

Decizjoni

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet kollha suesposti, din il-Qorti tghaddi sabiex taqta' w'tiddeciedi dan l-appell billi filwaqt li tichad l-aggravji tal-Kummissarju appellant, tichad l-appell u tghaddi sabiex tikkonferma d-decizjoni appellata tat-Tribunal ta' Revizjoni Amministrattiva fl-ismijiet premessi datata 22 ta' Frar, 2018.

Bl-ispejjez kollha taz-zewg istanzi kontra l-Kummissarju appellant.

(ft.) Dr. Joanne Vella Cuschieri
Imhallef

(ft.) Maureen Xuereb
Deputat Registratur

Vera kopja

D/Registratur