MALTA

TRIBUNAL TA' REVIZJONI AMMINISTRATTIVA

MAGISTRAT DR.

GABRIELLA VELLA

Seduta tat-18 ta' Gunju, 2015

Rikors Numru. 158/2011

Michael Bonello u Denise Bonello Fenech

Vs

Kummissarju tat-Taxxi

It-Tribunal,

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

kif ukoll kwantu 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 taghhom, 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 2011[1] fis-sens illi dawn il-proceduri mexjin flimkien mal-proceduri bir-Rikors Nru. 157/11VG – liema proceduri huma fl-ismijiet "George Micallef u Denise Micallef v. Kummissarju tat-Taxxi" – u ghalhekk hemm qbil bejn il-partijiet li l-provi migbura fil-proceduri in ezami jghoddu wkoll ghal dawk il-proceduri;

Sema' x-xhieda tar-Rikorrent 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-ohra datat 20 ta' Lulju 2009 pertinenti ghat-trasferiment meritu ta' dawn il-proceduri, fotokopja ta' zewg *cheques* mahruga mir-Rikorrenti fl-20 ta' Lulju 2009 lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni u lil George Micallef 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 tar-Rikorrenti 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 lir-Rikorrenti datata 20 ta' Settembru 2010 u ittra tal-Kummissarju tat-Taxxi Interni lil George Micallef datata 5 ta' Lulju 2010, sema' x-xhieda ta' 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 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 mir-Rikorrenti fis-sena 2009 u pjanta ta' l-appartament fil-kumpless Portomaso numerat 2281 akkwistat mir-Rikorrenti fis-sena 2009, liema appartament jifforma 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 r-Rikorrenti bieghu l-appartament li kellhom fil-kumpless Portomaso f'San Giljan bin-numru 101 fi blokk 17 esebit mir-Rikorrenti permezz ta' Nota pprezentata fil-21 ta' Novembru 2011 u ra l-kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor

[1] Fol. 29 tal-process.

Andrè Farrugia datat 7 ta' Ottubru 2009 bis-sahha ta' liema ir-Rikorrenti akkwistaw il-proprjetà meritu ta' dawn il-proceduri esebit mill-istess Rikorrenti 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 Michael Bonello u martu Denise Bonello Fenech (iktar 'il quddiem indikati bhala r-Rikorrenti konjugi Bonello) jikkontestaw id-decizjoni tal-Kummissarju tat-Taxxi Interni datata 7 ta' April 2011 relattiva ghall-Likwidazzjoni ta' Taxxa mahruga minnu fil-konfront taghhom bis-sahha ta' liema jesigi minghandhom il-hlas tas-somma ta' €9,150 bhala taxxa fuq il-valur addizzjonali taxxabbli ta' €183,000 – in kwantu l-Kummissarju tat-Taxxi Interni ddetermina li l-valur fuq is-suq tal-proprjetà akkwistata minnhom huwa ta' €1,010,000 – u tas-somma ta' €9,150 bhala taxxa addizzjonali in konnessjoni ma' l-akkwist 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., bis-sahha ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Andrè Farrugia datat 7 ta' Ottubru 2009.

Ir-Rikorrenti konjugi Bonello 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-proprjetà minnhom akkwistata; u (ii) ghalkemm fid-decizjoni tieghu l-Kummissarju tat-Taxxi Interni josserva li *trasnferess 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 verità huma altru milli ma ipproducewx evidenza in sostenn ta' l-oggezzjonijiet taghhom ghall-Likwidazzjoni ta' Taxxa mahruga kontrihom.

Il-Kummissarju tat-Taxxi da parte tieghu jikkontendi li l-appell tar-Rikorrenti konjugi Bonello mid-decizjoni tieghu relattiva ghall-Likwidazzjoni ta’ Taxxa minnu mahruga 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 Andrè Farrugia datat 9 ta’ Ottubru 2009, ir-Rikorrenti konjugi Bonello akkwistaw minghand George Micallef u martu Denise Micallef *the apartment internally numbered eighty-one (81) also known as apartment numbered twenty-two eighty-one (2281) … on the seventh (7^{th}) 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 (10.5m^2) 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 it 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-proprjetà akkwistata mir-Rikorrenti konjugi Bonello, ivvaluta l-imsemmija proprjetà ghall-valur globali ta’ €1,010,000, li minnu l-valur ta’ €950,000 gie attribwit lill-appartment eskluzi kwalunkwe oggetti mobbli u ghamara ta’ go fih u l-valur ta’ €20,000 gie attribwit lil kull wiehed mit-tlett *garage spaces* akkwistati mir-Rikorrenti konjugi Bonello. 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-proprjetà tikkonsisti f’appartament li qieghed 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-proprjetà 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-ohra, il-maggoranza ta’ l-appartamenti f’Portomaso huma simili imma f’dan il-kaz partikolari u hemm xi diversi ohrajn, huma xi ftit differenti peress li hemm tarag li jillidja ghall-Marina direttament mit-triq ta’ wara u dan allura ghandu faccata akbar ta’ 22 metru mentri l-ohrajn kollha ghandhom 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 tar-Rikorrenti konjugi Bonello fejn jidher li kkontestaw il-Likwidazzjoni ta' Taxxa mahruga kontrihom fost affarijiet ohra a bazi ta' paragun mal-prezz dikjarat f'kuntratt ta' trasferiment ippubblikat fl-istess zminijiet ta' l-akkwist in ezami u bis-sahha ta' liema huma ittrasferew proprjetà – ossia appartament 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 r-Rikorrenti konjugi Bonello fl-oggezzjoni taghhom u minn tali ezami komparattiv huwa kkonkluda li l-istima maghmula minnu tal-proprjetà meritu ta' dawn il-proceduri effettivament tirrispekkja l-valur fuq is-suq ta' tali proprjetà fiz-zmien ta' l-akkwist. F'tali rigward il-Perit Buontempo iddikjara: *ix-xerrej* [u cioè 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-proprjetà li kien biegh hu hija izghar minn din il-proprjetà li qed jixtri hu. Fil-fatt il-proprjetà li biegh hu kellha internal area 166.39 square meters u kellha external area ta' 35.73 square meters li f'total jammontaw ghal 200.12 metru kwadru. Meta l-proprjetà li xtara f'dan il-kuntratt kienet 279.34 square meters. Il-proprjetà li qed jixtri hija 43% akbar f'area interna. Jiena ghandi access mid-dipartiment bhala konuslent, il-valur li hu biegh l-appartament 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 f'belt ohra u huma simili. L-appartament 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-appartament 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-appartament 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-proprjetà.*

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 Bonello ressqu diversi provi, u b'mod partikolari s-segwenti xhieda u provi: il-venditur George Micallef u r-Rikorrent 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 r-Rikorrenti konjugi Bonello bieghu l-appartament li kellhom fil-kumpless ta' Portomaso f'San Giljan bin-numru 101 fi blokk 17.

Il-venditur 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 reklamat 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.*

Ir-Rikorrent Michael Bonello iddikjara li: *Jiena direttur tas-socjeta' Remax Tigne. 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 ivverifikajt 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 Bonello 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 il-valuri ta' proprjetajiet indikati fuq riklami jew rivisti ta' *estate agencies* jistghu jaghtu indikazzjoni ta' kif ikun qed imur is-suq tal-proprjetà izda mhux necessarjament jirriflettu l-prezz fuq is-suq tal-proprjetà, wisq inqas ta' proprjetà 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-lokalità fejn tinsab il-proprjetà u l-istat ta' l-istess proprjetà 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 mir-Rikorrent Michael Bonello ta' l-appartamenti li kienu ghall-bejgh fil-kumpless Portomaso ma jistax jitqies bhala prova sodisfacenti tal-prezz fuq is-suq ta' proprjetà f'dak l-izvilupp u wisq inqas tal-proprjetà meritu ta' dawn il-proceduri. Apparte minnhekk jigi osservat li l-prezzijiet citati mir-Rikorrent huma prezzijiet applikabbli fil-5 ta' Novembru 2011 filwaqt li l-proprjetà 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-proprjetà 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-proprjetà, 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 sehh f'Ottubru ta' l-2009, ossia minn sentejn qabel.

Ghalkemm il-venditur George Micallef esebixxa d-dokumenti Dok. "GM1" biex jissosstanzja l-argument li l-istima tal-Perit Alex Buontempo hija eccessiva, mix-xhieda tieghu johrog car li l-prezz dikjarat fil-kuntratt ta' trasferiment mar-Rikorrenti konjugi Bonello ma jirrispekkjax il-valur fuq is-suq ta' dik il-proprjetà 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 Bonello u l-venditur George Micallef, li kwalunkwe prezz oghla mill-prezz tat-trasferiment ma huwiex realistiku w eccessiv u ma jirrispekkjax il-prezz fuq is-suq ta' dik il-proprjetà ghar-raguni li ebda venditur realment interessat li jbiegh il-proprjetà tieghu ma hu se jqieghed ghall-bejgh proprjetà bi prezz ferm in eccess minn dak li setghet iggib fuq is-suq miftuh u il-prezz tat-trasferiment effettiv generalment jintlahaq – 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 ghaliha mill-Kummissarju tat-Taxxi fin-Nota ta' Sottomissjonijiet tieghu: *hi allura manifestament skorretta is-sottomissjoni illi l-valur tas-suq tal-proprjetà kien ekwivalenti ma' l-ammont li ghogobha thallas ghar-ragunijiet taghha s-socjetà rikorrenti biex akkwistataha. Il-valur tas-suq kellu bilfors jigi konsidrat u stabbilit b'riferenza ghal 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 ghall-venditur u ghall-kompratur*[2].

Ghalkemm ir-Rikorrenti konjugi Bonello jressqu bhala prova in sostenn tal-kontestazzjoni taghhom li l-prezz dikjarat fil-kuntratt ta' trasferiment fl-atti tan-Nutar Andrè Farrugia datat 9 ta' Ottubru 2009 huwa l-valur reali tal-proprjetà trasferita l-kuntratt ta' trasferiment ta' l-appartament u garage space li huma kellhom fil-kumpless Portomaso, in verità dan il-kuntratt bl-ebda mod ma jissosstanzja l-pretensjoni taghhom.
Jibda biex jinghad illi mill-provi prodotti irrizulta li l-appartament akkwistat mir-Rikorrenti konjugi Bonello ghandu potenzjal ferm ahjar mill-appartament minnhom mibjugh ghar-raguni li huwa ferm ikbar, huwa izjed arjuz, ghandu faccata akbar u fuq in-naha ta' wara fejn hem mil-kmamar tas-sodda ghandu l-ftuh peress illi ma hemmx bini iehor li jostakola l-arja u l-veduti. B'hekk il-paragun li jipprova jigbdu r-Rikorrenti konjugi Bonello in verità ma jistax isir. Fi kwalunkwe kaz anke jekk kellu jsir paragun a bazi tar-rata ghal kull metru kwadru li bih inbiegh l-appartament li kellhom ir-Rikorrenti konjugi Bonello, paragun li jidher li sar mill-Perit Buontempo, jirrizulta li a bazi ta' dik ir-rata l-appartament minnhom akkwistat 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 ghall-valur ta' €910,000 li huwa ferm qrib il-valur ta' €950,000 moghti mill-Perit Buontempo u stmat il-garage spaces ghall-valur ta' €18,000 il-wiehed liema valur ukoll huwa ferm qrib il-valur ta' €20,000 moghti mill-Perit Buontempo.

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

Ghal dawn ir-ragunijiet it-Tribunal jaqta' u jiddeciedi billi jichad l-appell tar-Rikorrenti konjugi Bonello mid-decizjoni tal-Kummissarju tat-Taxxi datata 7 ta' April 2011 relattiva ghall-Likwidazzjoni ta' Taxxa bir-referenza

[2] Sottolinear tat-Tribunal.

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 Bonello.

< Sentenza Finali >

--------------------------------TMIEM--------------------------------