MALTA
6
Fit-Tribunal ta' Revizjoni Amministrattiva
Magistrat
Dr.Gabriella Vella B.A., LL.D.

Rikors Nru. 12/12VG

L-Avukat Dottor Austin Bencini u Juanita Bencini

Vs

Il-Kummissarju tat-Taxxi Interni

Illum 28 ta' Jannar 2016

It-Tribunal,

Ra r-Rikors ipprezentat mill-Avukat Dottor Austin Bencini u Juantia Bencini fit-13 ta' Frar 2012 permezz ta' liema jitolbu li t-Tribunal jiddikjara illi: (i) id-Decizjoni tal-Kummissarju tat-Taxxi Interni tat-18 ta' Jannar 2012 fuq Claim Nru. 115668 hi nulla u bla effett stante li hija nieqsa ghal kollox minn kwalunkwe motivazzjoni jew gustifikazzjoni kif mehtiega mill-Ligi u mir-regoli l-izjed elementari tal-gustizzja naturali; u li (ii) il-prezz li permezz tieghu inxtara il-fond Nru. 81, East Street, Valletta, jirrifletti ampjament il-valur gust tas-suq;

Ra d-dokumenti annessi mar-Rikors promotur a fol. 4 sa' 7 tal-process;

Ra r-Risposta tal-Kummissarju tat-Taxxi Interni permezz ta' liema jopponi ghall-appell tal-konjugi Benicni u jitlob li l-istess jigi michud, bl-ispejjez kontra taghhom, stante li: (i) preliminarjament, il-proceduri odjerni qeghdin principalment sabiex tramite Tribunal indipendenti mill-partijiet jigi deciz ilment illi tressaq mill-appellanti, fejn quddiem dan it-Tribunal l-appellanti se jkollhom l-opportunità jressqu x-xhieda u provi kollha biex jissosstanzjaw l-aggravji taghhom; (ii) ma kien hemm xejn x'jzomm lill-appellanti milli jressqu dokumentazzjoni lill-Kummissarju flimkien ma' l-oggezzjoni taghhom, liema dokumentazzjoni kienet tigi kkunsidrata mill-Kummissarju bhal ma dejjem gew ikkunsidrati f'kazijiet simili kull meta gew migjuba a konjizzjoni tieghu; u (iii) fil-mertu, il-Likwidazzjoni ta' Taxxa maghmula minnu fil-konfront tal-konjugi Bencini hija wahda gusta u saret skond il-Ligi;

Sema' x-xhieda ta' Trafford Busuttil[1], tal-Perit Nicholas Sammut Tagliaferro[2] u tar-Rikorrent[3] moghtija waqt is-seduta tas-7 ta' Mejju 2012 u ra d-dokumenti markati Dok. "AB1" a fol. 23 tal-process u Dok. "TB1" a fol. 24 sa' 26 tal-process, sema' x-xhieda ta' Ivan Portelli, rapprezentant tal-Kummissarju tat-Taxxi Interni, moghtija waqt is-seduta tas-16 ta' Lulju 2012[4] u ra d-dokumenti esebiti minnu markati Dok. "IP1" sa' Dok. "IP7" a fol. 35 sa' 49 tal-process, sema' x-xhieda tal-Perit Simon Saliba moghtija waqt is-seudta tat-23 ta' Ottubru 2012[5] u ra d-dokumenti esebiti minnu markati Dok. "SS1" u Dok. "SS2" a fol. 74 u 75 tal-process;

Ra r-Rapport ta' l-Assistent Tekniku tat-Tribunal il-Perit Elena Borg Costanzi a fol. 61 sa' 73 tal-process u ra l-mistoqsijiet in eskussjoni li saru lill-imsemmija Perit da parte tal-Kummissarju tat-Taxxi Interni[6] kif ukoll ir-risposti tal-Perit ghal tali mistoqsijiet[7];

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

Ra l-atti kollha tal-kawza;

Ikkonsidra:

Bil-proceduri odjerni r-Rikorrenti konjugi Bencini jikkontestaw Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV121468 datata 18 ta' Jannar 2012, mahruga fil-konfront taghhom mill-Kummissarju tat-Taxxi Interni in konnessjoni ma' l-akkwist tal-fond Nru.81, East Street, Valletta, bis-sahha ta' kuntratt datat 5 ta' Mejju 2010, permezz ta' liema jesigi hlas tas-somma ta' €2,500 rapprezentanti taxxa fuq il-valur addizzjonali taxxabbli ta' €50,000 u tas-somma ta' €2,500 rapprezentanti taxxa addizzjonali, ghall-valur komplessiv ta' €5,000[8].

Ir-Rikorrenti konjugi Benicni jikkontendu li kien hemm nuqqas totali tar-rispett tal-principji ta' gustizzja naturali da parte tal-Kummissarju tat-Taxxi Interni fil-mod kif ittratta l-oggezzjoni sollevata minnhom ghall-Likwidazzjoni ta' Taxxa marhgua kontra taghhom. Ir-Rifjut ta' l-Oggezzjoni huwa kjarament ibbazat unikament fuq valutazzjoni maghmula minn persuna inkarigata *ex parte*, liema valutazzjoni ma giet sostnuta bl-ebda motivazzjoni jew imqar xi statistika li setghet tigi minnhom kontradetta. Ghalkemm fir-Rifjut ta' l-Oggezzjoni l-Kummissarju tat-Taxxi Interni afferma li *on the other hand transferees failed to produce any evidence to show that the value declared in the deed is correct*, bhala fatt huma ma nghataw l-ebda opportunità u lanqas gew mitluba jressqu xi prova quddiem il-Kummissarju tat-Taxxi Interni jew rapprezentant tieghu. Nonostante ciò anke kieku gew mitluba jressqu l-provi taghhom, huma kienu se

[1] Fol. 27 u 28 tal-process.
[2] Fol. 29 u 30 tal-process.
[3] Fol. 31 sa' 32a tal-process.
[4] Fol. 50 sa' 54 tal-process.
[5] Fol. 76 u 77 tal-process.
[6] Fol. 79 tal-process.
[7] Fol. 80 u 81 tal-process.
[8] Fol. 45 u 46 tal-process.

jaghmlu dan minghajr ma kienu a konoxxenza tal-motivazzjoni jew gustifikazzjoni tal-valutazzjoni tal-Perit Tekniku tad-Dipartiment. Meta talbu lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni jew rapprezentant tieghu sabiex jiddiskutu l-valutazzjoni maghmula mill-Perit inkarigat mill-Kummissarju, huma gew infurmati mid-Dipartiment tat-Taxxi Intenri li dan ma setghax isir in kwantu l-valutazzjoni peritali hija finali u mhux sindakabbli fil-livell ta' Dipartiment. Dana l-ahhar fatt wahdu huwa tali li ghandu jirrendi nulli il-proceduri in kwantu neqsin minn kwalunkwe element ta' oggettività. Fil-mertu r-Rikorrenti konjugi Benicni jikkontendu li huma kkompetew bl-ahjar prezz fis-suq u fil-fatt offrew prezz li kien izjed minn dak li s-suq kien jehtieg bhala medja fil-lokalità fejn jinsab il-fond mertu ta' dawn il-proceduri.

A bazi ta' dawn l-aggravji r-Rikorrenti konjugi Bencini jitolbu li t-Tribunal fl-ewwel lok jiddikjara li d-decizjoni tal-Kummissarju tat-Taxxi Interni tat-18 ta' Jannar 2012 fuq Claim Nru. 115668 hi nulla u bla effett stante li hija nieqsa ghal kollox minn kwalunkwe motivazzjoni jew gustifikazzjoni kif mehtiega mill-Ligi u mir-regoli l-izjed elementari tal-gustizzja naturali u fil-mertu li jigi dikjarat li l-prezz li permezz tieghu nxtara il-fond Nru. 81, East Street, Valletta, jirrifletti ampjament il-valur gust tas-suq.

Il-Kummissarju tat-Taxxi Interni da parte tieghu jopponi ghall-appell tar-Rikorrenti konjugi Benicni u jitlob li l-istess jigi michud stante li (i) preliminarjament, il-proceduri odjerni qeghdin principalment sabiex tramite Tribunal indipendenti mill-partijiet jigi deciz ilmen illi tressaq mill-appellanti, fejn quddiem dan it-Tribunal l-appellanti se jkollhom l-opportunità jressqu x-xhieda u provi kollha biex jissosstanzjaw l-aggravji taghhom; (ii) ma kien hemm xejn x'jzomm lill-appellanti milli jressqu dokumentazzjoni lill-Kummissarju flimkien ma' l-oggezzjoni taghhom, liema dokumentazzjoni kienet tigi kkunsidrata mill-Kummissarju bhal ma dejjem gew ikkunsidrati f'kazijiet simili kull meta gew migjuba a konjizzjoni tieghu; u (iii) fil-mertu, il-Likwidazzjoni ta' Taxxa maghmula minnu fil-konfront tal-konjugi Bencini hija wahda gusta u saret skond il-Ligi.

Mill-atti processwali jirrizulta li in forza ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Marco Farrugia datat 5 ta' Mejju 2010, ir-Rikorrenti konjugi Bencini akkwistaw *the house situated at number eighty one (81) this being the main entrance, East Street, Valletta, and cellar number one hundred and one (101) consisting of two rooms said cellar together with ownership of the airspace of all three units which now form one unit, ... free and unencumbered* versu l-prezz ta' €250,000[9]. Mix-xhieda ta' Trafford Busuttil[10], Managing Director ta' Property Line Real Estate Agency, jirrizulta li l-imsemmija agenzija kienet ghamlet sejha ghall-offerti ghall-akkwist tal-fond imsemmi u b'ittra datata 9 ta' April 2009 ir-Rikorrenti konjugi Bencini kienu ghamlu offerta ta' €250,000 ghall-akkwist ta' dan il-fond[11]. Peress illi din l-offerta rrizultat li kienet l-ahjar offerta, l-imsemmi fond gie trasferit a favur ir-Rikorrenti.

[9] Dok. "IP1" a fol. 35 sa' 37 tal-process.
[10] Xhieda moghtija waqt is-seduta tas-7 ta' Mejju 2012, a fol. 27 u 28 tal-process.
[11] Dok. "TB1" a fol. 24 tal-process.

Il-Kummissarju tat-Taxxi Interni inkariga lill-Perit Simon Saliba sabiex jaghmel stima tal-valur reali tal-fond in kwistjoni ghall-fini li tigi determinata it-taxxa fuq dokumenti u trasferimenti attwalment dovuta. Fl-10 ta' Settembru 2010[12] il-Perit Saliba iddetermina, a bazi ta' *best of judgement* peress li ma kienx irnexxielu jispezzjona l-fond in kwistjoni, li l-valur reali tal-fond akkwistat mir-Rikorrenti konjugi Bencini fiz-zmien tat-trasferiment kien ta' €400,000. In segwitu ghal u a bazi ta' din l-istima l-Kummissarju tat-Taxxi Interni pproceda bil-hrug ta' Likwidazzjoni ta' Taxxa fil-konfront tar-Rikorrenti konjugi Bencini. B'ittra li waslet ghand il-Kummissarju tat-Taxxi Interni fil-21 ta' Ottubru 2010, ir-Rikorrent l-Avukat Dottor Austin Bencini, oggezzjona ghall-Likwidazzjoni ta' Taxxa mahruga kontrih in bazi ghas-segwenti ragunijiet: *the premises in question were not inspected by an official/architect from the Department and consequently the assessment was not based on any objective criterion. For this purpose I am prepared to make the necessary arrangements for such premises to take place **without prejudice** to the appeal being made herewith;* u *the price indicated in the document of transfer represents the true market value of the said premises. In fact the premises were purchased following a public call for offers from which it resulted that the offer made by me was the most advantageous*[13].

Inizjalment il-Perit Saliba kkonferma l-istima originali tieghu in kwantu baqa' ma rnexxilux jaccedi fil-fond in kwistjoni izda in segwitu ghal oggezzjoni ohra da parte tar-Rikorrent l-Avukat Dottor Austin Bencini datata 25 ta' Jannar 2011[14], il-Perit Saliba rnexxielu jaccedi fil-fond in kwistjoni u b'rapport datat 8 ta' Frar 2011 naqqas l-istima tieghu tal-fond in kwistjoni – li skontu jinsab sitwat f'*Excellent Location* – minn €400,000.00 ghal €300,000.00[15]. B'ittra ohra datata 6 ta' Gunju 2011[16], ir-Rikorrent mill-gdid oggezzjona ghall-istima tal-Perit inkarigat mill-Kummissarju tat-Taxxi Interni u gharraf lill-Kummissarju illi *regrettably the agreement proposed by the Department for an amicable settlement does not take into consideration the fact that the price with which the property was purchased is not only correct but also above the current market prices since it was considered as a property for investment purposes. I reiterate that I am prepared to document my claims should you decide to re-assess the situation on the light of current market trends for that property and area.* Din l-oggezzjoni ma gietx milqugha, anzi skond ir-Rikorrenti konjugi Bencini lanqas biss giet ikkunsidrata, u b'hekk il-Kummissarju tat-Taxxi Interni pproceda bil-hrug tal-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV121468 datata 18 ta' Jannar 2012.

Ir-Rikorrenti konjugi Bencini jikkontendu li l-agir tal-Kummissarju tat-Taxxi Interni fl-istadju ta' l-oggezzjoni mill-Likwidazzjoni ta' Taxxa originarjament mahruga kontra taghhom jirrendi d-decizjoni finali tieghu nulla in kwantu ttiehedet fuq l-ebda motivazzjoni cara u minghajr ma gew rispettati l-elementi ta'

---

[12] Dok. "IP2" a fol. 38 tal-process.
[13] Dok. "IP3" a fol. 139 tal-process.
[14] Fol. 40 u 41 tal-process.
[15] Dok. "IP4" a fol. 43 tal-process.
[16] Dok. "IP5" a fol. 44 tal-process.

gustizzja naturali. Il-Kummissarju tat-Taxxi Interni naturalment jikkontesta tali affermazzjoni u x-xhud Ivan Portelli, rapprezentant tal-Kummissarju tat-Taxxi Interni, xehed illi *f'dan il-kaz dik l-ittra* [ossia l-ittra tas-6 ta' Gunju 2011] *intbaghtet wara li l-perit taghna ghamel l-on-site inspection mhux wara l-best of judgement, jigifieri hemmhekk il-perit kien ra fizikament il-proprjetà u ghamel ir-rapport tieghu. Ghaldaqstant wara li dahal dak it-tip ta' rapport u inti bhala t-taxpayer baghttilna din l-objection, id-dipartiment ma jergax jassessja il-proprjetà ladarba ra fizikament u ghamel ir-rapport tieghu l-perit. Ghaldaqstant minn hemmhekk imur ghar-refusal. ... Wara li ghamel l-ahhar objection tieghu Dr. Bencini, le, id-Dipartiment mexa bi procedura normali li nimxu s-soltu, li ladarba saret il-physical inspection u t-transferee jiltaqa' mal-perit u r-rapprezentant tieghu, hemmhekk kellu okkazzjoni li jipprezenta id-dokumenti. Fil-fatt qed nara objection ohra li kienet datata mill-istess Dr. Bencini, objection ta' qabel, ma jidhirx li hawn dati fuqha. Filfatt qed jghid "the price indicated in the document of transfer represents the true market value of the said premises, in fact premises were purchased following a public call for offers which it resulted, the offer made by me was the most advantageous". Jigifieri hemmhekk ma qed jissemmew ebda dokumenti, mar il-perit, fuq dik l-objection ergajna baghtna l-perit ahna, ghamel il-physical inspection, jekk kien hemm xi dokumenti li setghu gew ipprezentati, setghu jigu pprezentati, jidher li ma gewx prezentati*[17].

Wara li qies sew il-provi prodotti fir-rigward, it-Tribunal huwa tal-fehma li l-mod kif agixxa l-Kummissarju tat-Taxxi Interni waqt l-istadju ta' l-oggezzjoni da parte tar-Rikorrenti konjugi Bencini ma jwassalx u ma jaghtix lok ghad-dikjarazzjoni ta' nullità tad-decizjoni ta' rifjut ta' l-oggezzjoni. Hawnhekk it-Tribunal ma huwiex qed jghid li fil-meritu d-decizjoni tal-Kummissarju tat-Taxxi Interni hija korretta u li l-istima mahruga kontra r-Rikorrenti konjugi Bencini ma hijiex eccessiva, dwar dan isir osservazzjonijiet *ad hoc* iktar 'il quddiem f'din id-decizjoni, izda semplicement qed jghid li bhala procedura l-Kummissarju tat-Taxxi Interni ma ghamel xejn li jista' jwassal ghad-dikjarazzjoni ta' nullità tad-decizjoni tieghu.

Ai termini ta' l-Artikolu 56(1) tal-Kap.364 tal-Ligijiet ta' Malta, kif kien applikabbli fiz-zmien rilevanti ghal dawn il-proceduri, *jekk xi persuna notifikata jew li tintlaqat b'avviz ta' likwidazzjoni tkun tixtieq tikkontesta dik il-likwidazzjoni, hi tista' tapplika ghand il-Kummissarju ghal revoka jew ghal revizjoni taghha b'avviz ta' oggezzjoni bil-miktubb li jispecifika r-ragunijiet ghall-oggezzjoni ghall-likwidazzjoni u li jsir fi zmien tletin gurnata mid-data tan-notifika ta' l-avviz imsemmi qabel...*

Fil-fehma tat-Tribunal ma' l-oggezzjoni tieghu t-*taxpayer* ghandu mhux biss iressaq ir-ragunijiet ghalfejn ikun qed joggezzjona minn Likwidazzjoni ta' Taxxa mahruga kontra tieghu izda ghandu wkoll iressaq u jgib a konjizzjoni tal-Kummissarju tat-Taxxi Interni dawk il-provi - idealment f'forma skritta - in sostenn ta' l-oggezzjoni tieghu. Jekk dan ma jsirx huwa difficli hafna li l-

[17] Xhieda moghtija waqt is-seduta tas-16 ta' Lulju 2012, fol. 50 sa' 54 tal-process.

Kummissarju u/jew il-Perit inkarigat minnu jirrivedu l-istima originali tal-valur reali tal-proprjetà in kwistjoni u konsegwentement tal-Likwidazzjoni ta' Taxxa mahruga a bazi ta' dik l-istima. Apparte minn hekk meta ghal raguni jew ohra, per ezempju meta l-istima originali tal-Perit inkarigat mill-Kummissarju tat-Taxxi Interni tkun wahda *best of judgement*, il-Kummissarju tat-Taxxi Interni jerga' jibghat lill-Perit inkarigat minnu sabiex jispezzjona l-proprjetà li trid tigi stmata, ikun ghaqli u opportun, sakemm ma jkunx già ressaq il-provi in sostenn ta' l-oggezzjoni ma' l-ittra ta' l-oggezzjoni stess, li t-*taxpayer* igib a konjizzjoni tal-Perit dawk il-provi in sostenn ta' l-oggezzjoni **qabel** ma dan (ossia l-Perit) jaghmel l-istima attwali tieghu dawr dik il-proprjetà. Ikun ghal kollox inutili li tali provi li t-*taxpayer* jikkontendi li jkollu jingiebu a konjizzjoni tal-Kummissarju tat-Taxxi Interni u/jew tal-Perit inkarigat minnu **wara** li ssir l-istima tal-proprjetà in segwitu ghal *on-site inspection*. F'dak l-istadju jekk it-*taxpayer* jibqa' ma jaqbilx ma' l-istima tal-Kummissarju tat-Taxxi Interni, il-Kummissarju ai termini tal-Ligi, senjatament ta' l-Artikolu 56(3) tal-Kap.364 tal-Ligijiet ta' Malta, ma ghandux triq ohra hlief li jirrifjuta l-oggezzjoni mill-Likwidazzjoni ta' Taxxa – jew ta' l-inqas jilqaghha in parte meta l-istima *best of judgement* tigi riveduta 'l isfel – u jikkonferma/ivarja skond il-kaz il-Likwidazzjoni ta' Taxxa u jinnotifikaha lit-*taxpayer* li, a sua volta fi zmien tletin gurnata min-notifika tar-rifjut u konsegwenti Likwidazzjoni ta' Taxxa jkollu d-dritt jintavola appell quddiem dan it-Tribunal – Artikolu 58(1) tal-Kap.364 tal-Ligijiet ta' Malta.

Applikati dawn l-osservazzjonijiet ghall-fattispecie tal-kaz in ezami t-Tribunal itenni li ma jsib xejn fl-agir tal-Kummissarju tat-Taxxi Interni waqt l-istadju ta' l-oggezzjoni mill-Likwidazzjoni ta' Taxxa originali li jirrendi d-decizjoni finali tieghu wahda nulla in kwantu ma gewx osservati l-principji ta' gustizzja naturali. Ghaldaqstant l-ewwel aggravju fuq liema r-Rikorrenti konjugi Bencini jibbazaw l-appell taghhom mill-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV 121468 datata 18 ta' Jannar 2012 ma huwiex gustifikat u b'hekk ma jisthoqqx li jigi milqugh.

Detto ciò però ma jfissirx li l-istima tal-Perit Simon Saliba u l-konsegwenti Likwidazzjoni ta' Taxxa mahruga mill-Kummissarju tat-Taxxi Interni fil-konfront tar-Rikorrenti konjugi Bencini huma gusti u mhux eccessivi.

Kif già iktar 'l fuq osservat, wara li ghamel spezzjoni tal-fond akkwistat mir-Rikorrenti konjugi Bencini l-Perit Simon Saliba vvaluta l-istess fond ghall-valur ta' €300,000.00. Mix-xhieda li ta waqt is-seduta tat-23 ta' Ottubru 2012[18], jirrizulta b'mod car li l-Perit Saliba bbaza l-istima tieghu tal-fond in kwistjoni essklussivament fuq il-*location* ta' tali fond. In effetti huwa xehed illi *f'din il-proprjetà hadt in konsiderazzjoni l-location taghha din il-proprjetà, ghaliex, ghax din il-proprjetà tinstab, ghandi site plan hawnhekk li hija East Street ... Hi tigi ghal fuq il-port, jigifieri naha wahda ghandek Barbara Bastions u n-naha l-ohra ghandek il-Barrakka t'Isfel, jigifieri jien personalment il-location taghha hija ta' importanza kbira, sewwa, ghax hi ghandha dahla minn wara u minn quddiem tigi ghal fuq il-Port. ... Il-veduti spettakolari tal-Port, jigifieri jiena fuq dak ibbazajt l-istima tieghi.* Li din minn dejjem kienet il-posizzjoni tal-Perit

[18] Fol. 76 u 77 tal-process.

Saliba jirrizulta car ukoll mir-rapport tieghu tat-8 ta' Frar 2011, Dok. "IP4" a fol. 43 tal-process.

L-Assistent Tekniku tat-Tribunal, il-Perit Elena Borg Costanzi, tat stima kemm xejn differenti minn dik tal-Perit Simon Saliba. In effetti hija stamt il-fond in kwistjoni ghall-valur ta' €220,000.00 – li huwa valur addirittura inqas mill-valur dikjarat fil-kuntratt ta' trasferiment ta' €250,000.00 – in bazi ghas-segwenti konsiderazzjonijiet: *mill-bieb immarkat bin-numru 100 minn naha t'isfel ta' Triq Lvant wiehed jidhol go entratura mdaqqsa b'kamrin fuq in-naha tal-lemin. Din l-entratura taghti ghal kamra tal-banju kif ukoll kcina zghira illi minnha jizbokka tarag wieqaf illi itellghek ghal zewgt ikmamar zghar fuq l-ewwel livell, illi fih ukoll split levels. Mill-istess tarag wiehed jitla' sa' l-ahhar sular li fih hemm kamra w access b'garigor illi jaghti ghal fuq il-bejt. Il-kmamar kollha huma hafna iktar baxxi mill-gholi milli l-minimu li jippermettu l-ligijiet tas-Sanità (Code of Police Laws). Sahansitra, f'wiehed mill-kmamar l-ghoti intern huwa ta' madwar 1.7 metru. Il-minimu skond il-ligi huwa 2.75 metru. Il-post huwa msaqqaf in grosso modo bit-travi tal-hadid u bix-xorok u mibni b'hitan tal-gebel illi ghandhom bzonn manutenzjoni minhabba umdità. Il-finituri tal-post huma ta' kwalità modesta hafna. Jirrizulta mill-process illi l-post huwa liberu u frank. Illi l-fond kien mibni qabel ma bdiet il-Planning Authority, izda permessi ta' bini fuq is-sit per se jirrelataw ghal PA 7770/07 fejn il-permess jaghti lok ghat-twaqqigh ta' kwazi kull saqaf ezistenti, inkluz it-tarag. Il-permess ma jbiddilx l-uzu residenzjali tal-post in kwistjoni. Però anke jekk l-interventi huma drastici, xorta wahda l-gholi ta' 2.75 metru skond il-ligijiet tas-Sanità humiex attendibbli. Skond il-Grand Harbour Local Plan iz-zona hija wahda residenzjali u ma jippermettix zvilupp fuq il-bejt biex jipprotegi l-iskyline ezistenti*[19].

In risposta ghall-mistoqsija in eskussjoni da parte tal-Kummissarju tat-Taxxi Interni *fuq liema bazi wasalt ghall-valur ta' €220,000, li huwa taht il-prezz dikjarat fil-kuntratt?* il-Perit Borg Costanzi ddikjarat illi *kif deskritt fir-rapport, ma hemmx sular wiehed illi josserva l-ligijiet tas-sanità. Illi anke bil-concession permess ta' LN 229.12 illi hareg recentement, ma jistghux jigu accettati dawk l-gholijiet. Allura hija haga logika li wiehed jikkonsidra l-fatt illi rimedji drastici strutturali huma mehtiega sabiex il-fond ikun abitabbli. Naturalment, il-finituri u s-servizzi jridu jsiru mill-gid. Dawn l-interventi ghandhom impatt kbir fuq il-valur tal-proprjetà*[20].

Fil-fehma tat-Tribunal bejn il-valur stmat mill-Perit Simon Saliba u l-valur stmat mill-Assistent Tekniku tat-Tribunal il-Perit Elena Borg Costanzi, huwa l-valur tal-Perit Borg Costanzi li l-iktar jirrifletti l-valur reali tal-fond akkwistat mir-Rikorrenti konjugi Bencini bis-sahha tal-kuntratt fl-atti tan-Nutar Marco Farrugia datat 5 ta' Mejju 2010 u dana ghar-raguni illi biex waslet ghall-valur taghha l-Perit Borg Costanzi, kuntrarjament ghall-Perit Simon Saliba, hadet konjizzjoni tac-cirkostanzi **kollha** li jolqtu l-proprjetà in kwistjoni u mhux

[19] Fol. 61 sa' 73 tal-process.
[20] Fol. 80 u 81 tal-process.

element wiehed biss ikkunsidrat izolatament mic-cirkostanzi l-ohra kollha li ilkoll u wkoll jimpingu fuq il-valur reali tal-proprjetà in kwistjoni. Del resto l-Ligi stess fir-Regolament 3(2) tar-Regolamenti dwar it-Taxxa fuq id-Dokumenti u Trasferiment, Legislazzjoni Sussidjarja 364.06, espressament tipprovdi li *il-valur tal-proprjetà assoluta ta' kull proprjetà fid-data rilevanti ghandu jkun il-prezz medju li dik il-proprjetà kienet iggib li kellha tinbiegh fis-suq liberu f'dik id-ata, wara li jitqiesu c-cirkostanzi kollha li jolqtu lil dik il-proprjetà*[21]. Certament ma jistax jitqies li stima bbazata fuq cirkostanza wahda rilevanti ghall-finijiet ta' valur – ossia l-*location* tal-fond li jaghti lok ghal veduti sbih tal-Port – minghajr ma tikkonsidra cirkostanzi ohra daqstant iehor importanti ghall-fini ta' valur, bhal ma huwa l-gholi tas-sulari kollha tal-fond li ma huwiex konformi mal-Ligijiet tas-Sanità, hija stima li tirrifletti l-valur reali tal-proprjetà in kwistjoni.

Ghaldaqstant ghandu jirrizulta li l-istima tal-Perit Simon Saliba u l-konsegwenti Likwidazzjoni ta' Taxxa mahruga mill-Kummissarju tat-Taxxi Interni fil-konfront tar-Rikorrenti konjugi Bencini huma eccessivi u bhala tali ghandhom jigu revokati u kkancellati.

Peress illi l-prezz dikjarat fl-att ta' trasferiment huwa iktar mill-valur reali tal-fond in kwistjoni kif stmat mill-Assistent Tekniku tat-Tribunal, il-provvedimenti ta' l-Artikolu 52 tal-Kap.364 tal-Ligijiet ta' Malta ma jsibux applikazzjoni fil-kaz in ezami.

Ghal dawn ir-ragunijiet it-Tribunal jaqta' u jiddeciedi billi filwaqt li jichad l-ewwel aggravju fuq liema r-Rikorrenti konjugi Bencini jibbazaw l-appell taghhom mill-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV121468 datata 18 ta' Jannar 2012, jilqa' t-tieni aggravju fuq liema r-Rikorrenti konjugi Bencini jibbazaw dana l-appell u in vista tal-fatt li l-istima tal-Perit Simon Saliba u l-konsegwenti Likwidazzjoni ta' Taxxa mahruga mill-Kummissarju tat-Taxxi Interni fil-konfront tar-Rikorrenti konjugi Bencini huma eccessivi, ihassar u jirrevoka l-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Numru IV121468 datata 18 ta' Jannar 2012.

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

MAGISTRAT

DEPUTAT REGISTRATUR

---

[21] Sottolinear tat-Tribunal.