



MALTA

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

Rikors Nru. 140/11VG

Bernard Bugeja u Karen Bugeja

Vs

Kummissarju tat-Taxxi

Illum 12 ta' Gunju 2017

It-Tribunal,

Ra r-Rikors ipprezentat minn Bernard u Karen konjugi Bugeja fl-14 ta' April 2011 permezz ta' liema jitolbu li t-Tribunal ihassar u jirrevoka *in toto* il-Likwidazzjoni ta' Taxxa mahruġa fil-konfront tagħhom mill-Kummissarju tat-Taxxi Interni in konnessjoni ma' l-akkwist tal-fond Penthouse 7, Alcazar, Triq Thorton kantuniera ma' Triq il-Ponta ta' Dragut, Sliema, stante li l-valur ta' l-imsemmi fond huwa l-valur dikjarat fl-att ta' trasferiment fl-atti tan-Nutar Pierre Cassar datat 4 ta' Settembru 2009, bl-ispejjez kontra l-Kummissarju tat-Taxxi Interni;

Ra d-dokumenti annessi mar-Rikors promotur markati Dok. 1 sa' Dok. 8 a fol. 9 sa' 97 tal-process;

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

Ra li b'Digriet mogħti fid-9 ta' Frar 2012¹ it-Tribunal ordna korrezzjoni fir-Rikors promotur u kull fejn meħtieġ fl-atti procedurali, fis-sens illi l-Kummissarju tat-Taxxi Interni jigi indikat bhala l-Kummissarju tat-Taxxi a tenur ta' l-Att XXII ta' l-2011 li dahal fis-seħh in forza ta' l-Avviz Legali 16 ta' l-2012;

¹ Fol. 115 tal-process.

Sema' x-xhieda tar-Rikorrent Bernard Bugeja moghtija waqt is-seduta tas-7 ta' Mejju 2012² u ra d-dokument esebit minnu markat Dok. "BG1" a fol. 117 sa' 119 tal-process, sema' x-xhieda ta' Ivan Portelli in rapprezentanza tal-Kummissarju tat-Taxxi moghtija waqt is-seduta tat-18 ta' Gunju 2012³, ra l-affidavit tal-Perit Mark John Scicluna u rapport anness mieghu esebiti mir-Rikorrenti permezz ta' Nota pprezentata fit-18 ta' Gunju 2012 a fol. 124 sa' 139 tal-process, ra d-dokumenti markati Dok. "KTI" sa' Dok. "KTI2" esebiti mill-Kummissarju tat-Taxxi permezz ta' Nota pprezentata fil-25 ta' Gunju 2012 a fol. 142 sa' 145 tal-process, ra l-affidavit ta' Max Magri esebit mir-Rikorrenti permezz ta' Nota ipprezentata fit-18 ta' Ottubru 2012 a fol. 151 u 156 tal-process, sema' x-xhieda ta' Mark Caruana moghtija waqt is-seduta tat-18 ta' Ottubru 2012⁴ u ra l-affidavit ta' Mark Caruana esebit mir-Rikorrenti permezz ta' Nota pprezentata fit-8 ta' Novembru 2012 a fol. 157 u 158 tal-process, sema' x-xhieda tal-Perit Tancred Mifsud moghtija waqt is-seduti tat-22 ta' Jannar 2013⁵ u tat-18 ta' Gunju 2013⁶ u ra d-dokument esebit minnu markat Dok. "TM1" a fol. 190 u 191 tal-process, ra r-ritratti a fol. 162 sa' 166 tal-process, sema' x-xhieda tal-Perit Mark John Scicluna moghtija waqt is-seduta tat-18 ta' April 2013⁷, ra l-kopja digitali tar-ritratt mehud mill-Perit Mark John Scicluna esebit mir-Rikorrenti permezz ta' Nota ipprezentata fit-13 ta' Gunju 2013 a fol. 188 u 189 tal-process u ra d-dokumenti esebiti mid-Direttur Generali (Taxxi Interni) markati Dok. "DG1" sa' Dok. "DG6" permezz ta' Nota pprezentata fit-22 ta' Ottubru 2013 a fol. 201 sa' 215 tal-process;

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

Ra l-atti kollha tal-kawza;

Ikkonsidra:

In forza ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Pierre Cassar datat 4 ta' Settembru 2009⁸, ir-Rikorrenti akkwistaw minghand Raymond u Geraldine konjugi Cassar Torregiani, Dottor Ferdinand u Ann konjugi Cassar Torregiani, Alexander u Natalie konjugi Cassar Torregiani, John u Patricia konjugi Cassar Torregiani u David Cassar Torregiani u Rita Petrococchino ahwa Cassar Torregiani: (a) *the penthouse internally numbered seven (7), at sixth floor level, situated at level number seven (7), forming part of the building externally unnumbered named Alcazar, in Thornton Street corner with Triq il-Ponta ta' Dragut, in Qui Si Sana, Sliema, including the roof and airspace, which airspace is subject to the easement of altius non tollendi in favour of the vendors...*; (b) *two car spaces externally unnumbered and unnamed marked unofficially letter A number one (1) and letter A number two (2), situated at the first basement level, that is the level under street level, each measuring approximately eleven (11) square metres, accessible from a common driveway which is externally unnumbered and unnamed, in Triq il-Ponta ta' Dragut and Thornton Street, in Qui Si Sana,*

² Fol. 120 sa' 122 tal-process.

³ Fol. 140 u 141 tal-process.

⁴ Fol. 153 sa' 156 tal-process.

⁵ Fol. 167 sa' 174 tal-process.

⁶ Fol. 192 sa' 199 tal-process.

⁷ Fol. 176 sa' 183 tal-process.

⁸ Fol. 18 sa' 35 tal-process.

*Sliema ...; (c) one fourth (1/4) undivided part of an open area, situated at basement level number, which area measures approximately twenty (20) square metres, accessible from a common driveway which is externally unnumbered and unnamed, in Triq il-Ponta ta' Dragut and Thornton Street, in Qui Si Sana, Sliema; u (d) a share in ownership of those common parts of the building – which includes the garage complex and the block of apartments – as described in the Condominium Act excluding the roof, which roof and airspace are being transferred to the purchasers by virtue of this deed, subject to the easement of *altius non tollendi*, versu l-prezz komplessiv ta' €261,123.00.*

In segwitu ghan-*Notice of an Inter Vivos Transfer of Immovable Property*⁹, il-Kummissarju tat-Taxxi inkariga lill-Perit Tancred Mifsud ghall-fini li jaghti stima ta' l-immobbli akkwistati mir-Rikorrenti fiz-zmien ta' l-akkwist. Il-Perit Mifsud originarjament kien ta stima ghall-valur komplessiv ta' €420,000, li minnha l-valur ta' €370,000 kien attribwit ghall-*penthouse* u l-valur ta' €50,000 kien attribwit ghaz-zewg *car spaces*¹⁰. A bazi ta' din l-istima l-Kummissarju tat-Taxxi hareg Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV113810 datata 17 ta' Gunju 2010 fil-konfront tar-Rikorrenti ghall-hlas tas-somma ta' €7,940.00 bhala taxxa fuq il-valur addizzjonali taxxabli ta' €158,800.00 u tas-somma ulterjuri ta' €7,940.00 bhala taxxa addizzjonali/penali, ghall-valur komplessiv ta' €15,880.00¹¹. Ir-Rikorrenti oggezzjonaw minn din il-Likwidazzjoni ta' Taxxa permezz ta' ittra datata 2 ta' Lulju 2010¹² u in segwitu ghal din l-oggezzjoni l-Perit Tancred Mifsud irriveda 'l isfel l-istima tal-*penthouse* li minn €370,000 nizlet ghal €330,000 filwaqt li kkonferma l-istima relattiva ghaz-zewg *car spaces*¹³. A bazi ta' l-istima riveduta tal-Perit Mifsud il-Kummissarju tat-Taxxi emenda l-Likwidazzjoni ta' Taxxa originali mahruqa fil-konfront tar-Rikorrenti u fl-20 ta' Settembru 2010 hareg Likwidazzjoni ta' Taxxa riveduta fejn, anke bl-iskop li jintlahaq ftehim mar-Rikorrenti, talab lill-istess Rikorrenti jhallsu s-somma ta' €5,940 bhala taxxa fuq il-valur addizzjonali taxxabli ta' €118,800 u s-somma ulterjuri ta' €5,940 bhala taxxa addizzjonali/penali, komplessivament ammontanti ghal €11,880. Ir-Rikorrenti ma qablux ma' l-istima riveduta w oggezzjonaw mill-istess permezz ta' ittra datata 8 ta' Ottubru 2010¹⁴. B'ittra datata 15 ta' Marzu 2011 il-Kummissarju tat-Taxxi gharraf lir-Rikorrenti li in segwitu ghall-oggezzjoni taghhom il-*file* rega' ntbaghat ghand il-Perit inkarigat mid-Dipartiment, li però rega' kkonferma l-valur li huwa kien ta lill-Kummissarju¹⁵.

B'hekk is-sitwazzjoni attwali, u dan anke kif jirrizulta mid-decizjoni tal-Kummissarju tat-Taxxi Interni datata 30 ta' Jannar 2012 u l-Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV121622 datata 31 ta' Jannar 2012¹⁶, hija li l-Kummissarju tat-Taxxi qed jesigi hlas minghand ir-Rikorrenti tas-somma ta' €5,940 bhala taxxa fuq il-valur addizzjonali taxxabli ta' €118,800 u s-somma ta' €5,940 bhala taxxa addizzjonali/penali, komplessivament ammontanti ghal €11,880, liema

⁹ Dok. "DG2" a fol. 203 sa' 207 tal-process.

¹⁰ Dok. "DG3" a fol. 208 tal-process.

¹¹ Fol. 9 u 10 tal-process.

¹² Fol. 11 tal-process.

¹³ Dok. "DG4" a fol. 209 tal-process.

¹⁴ Fol. 15 u 16 tal-process.

¹⁵ Fol. 17 tal-process.

¹⁶ Dok. "DG6" a fol. 211 sa' 215 tal-process.

pretensjoni hija kategorikament opposta mir-Rikorrenti. In effetti waqt is-seduta tat-22 ta' Mejju 2017¹⁷, id-difensur tar-Rikorrenti ippuntwalizza li l-appell odjern gie intavolat in segwitu ghall-istima originali kif riveduta datata 20 ta' Settembru 2010 u d-difensuri tal-partijiet qablu li l-appell odjern effettivament jittratta dwar is-somma globali ta' €11,880 mitluba mill-Kummissarju tat-Taxxi.

Ir-Rikorrenti jibbazaw il-kontestazzjoni taghhom mill-pretensjoni u konsegwenti talba tal-Kummissarju tat-Taxxi ghall-hlas tas-somma ta' ta' €5,940 bhala taxxa fuq il-valur addizzjonali taxxabli ta' €118,800 u s-somma ta' €5,940 bhala taxxa addizzjonali/penali, fuq is-segweni aggravji: (a) il-prezz dikjarat fl-att ta' trasferiment huwa mhux biss il-prezz attwali tal-proprjetà trasferita izda jirrifletti l-valur reali tal-proprjetà fiz-zmien tat-trasferiment; (b) il-Perit inkarigat mill-Kummissarju tat-Taxxi spezzjona l-proprjetà in kwistjoni, li originarjament kienet tikkonsisti f'kamra zghira tas-sodda, kamra tal-banju u *living area* u kienet inxtrat *shell*, madwar sitt xhur wara d-data ta' l-akkwist, tul liema perijodu huma kienu lahqg ghamlu, a spejjez taghhom, xoghlijiet sostanzjali. Apparte minn hekk is-saqaf tal-penthouse kien ikkundannat mill-Perit taghhom u kien ukoll meqjus bhala perikoluz bil-konsegwenza li huma kellhom iwaqqghu l-penthouse minnhom akkwistata u jergghu jibnuha mill-gdid. Sabiex huma ghamlu dawn ix-xoghlijiet u l-penthouse saret abitabbli, nefqu s-somma ta' €142,277.00 fi spejjez; (c) huma ma akkwistawx l-arja tal-penthouse izda semplicement dritt ta' passagg fuq il-bejt ghall-finijiet ta' manutensjoni; (d) il-valur addizzjonali taxxabli ta' €158,800.00 determinat mill-Kummissarju tat-Taxxi huwa vicin hafna l-valur ta' l-ispejjez inkorsi minnhom biex ghamlu l-bidliet strutturali u miljoramenti mehtiega u d-differenza bejn dawn il-valuri hija ta' circa 6% li hija varjazzjoni accettata mill-ligi in kwantu l-ebda taxxa addizzjonali ma ghandha tigi imposta kemm-il darba l-varjazzjoni fil-valuri tkun inqas minn 85%. In oltre, il-proposta mibghuta mill-Kummissarju tat-Taxxi fl-20 ta' Settembru 2010 turi valur addizzjonali taxxabli ta' €118,800, liema valur huwa addirittura inqas mill-ispejjez inkorsi minnhom biex ghamlu x-xoghlijiet strutturali u miljoramenti in kwistjoni; (e) fi kwalunkwe kaz, anke jekk il-valur addizzjonali taxxabli determinat mill-Kummissarju tat-Taxxi jiehu in konsiderazzjoni l-miljoramenti esegwiti minnhom, fi kwalunkwe kaz il-valur reali tal-proprjetà ma ghandux ikun ghola minn 85% tal-valur dikjarat fl-att ta' trasferiment; (f) l-istima tal-Kummissarju tat-Taxxi ghalhekk ma hijiex korretta u ma tirriflettix il-valur tal-proprjetà fl-istat li kienet meta din giet akkwistata minnhom.

In sostenn tal-kontestazzjoni taghhom ir-Rikorrenti, apparte x-xhieda moghtija mir-Rikorrent Bernard Bugeja, ressqu bhala xhieda fost ohrajn lil Mark Caruana u lill-Perit Mark John Scicluna li xehedu waqt is-seduti tat-18 ta' Ottubru 2012¹⁸ u tat-18 ta' April 2013¹⁹, rispettivament.

Ir-Rikorrent xehed illi l-*asking price originali* ghall-proprjetà mertu tal-kontestazzjoni kien *ta' mitejn elf Lira Maltin*. Dan kien bejn wiehed u iehor hames jew stit snin ilu. Kif digà spjegajt dak iz-zmien il-prezz beda niezal u fl-ahhar wasal ghal mija u disgha u ghoxrin elf Lira Maltin. ... Ahna l-proprjetà

¹⁷ Fol. 231 tal-process.

¹⁸ Fol. 153 sa' 156 tal-process.

¹⁹ Fol. 176 sa' 183 tal-process.

akkwistajniha għall-prezz ta' mitejn wiehed u sittin mija u tlieta u ghoxrin elf Euro. Il-prezz kompli naqas minn dak li kien qed jintalab fuq is-suq għar-raguni li l-prezz li bih konna qed nixtru ahna stess. Ma kienx hemm estate agents involuti. Meta ahna xtrajna l-proprjetà in kwistjoni għalkemm kien hemm xi plastering u kien hemm xi aluminium, ngħid illi mill-kumpliment ma kien fiha xejn fir-rigward ta' l-aluminium dana ma kienx double glazed u l-proprjetà ukoll kellha difett strutturali peress li kien hemm hajt mibni fuq il-vojt. Fil-fatt konna nafu li ahna kellna nwaqqghu l-proprjetà kwazi kollha u nergghu nibnuha kif suppost. Sabiex stajna nakkwistaw din il-proprjetà ahna hadna loan mill-bnak. L-iskop għall-proprjetà ma kienx għal uzu tagħna, izda li nixtruha u nikruha. Inizjalment kienet tikkonsisti f'kamra kbira, kamra zghira u terrazzin. Meta ahna waqqajniha naturalment nehhejna l-aluminium kollu li kien hemm u regghet inbdiet bir-re-enforcements necessarji. Ahna allura kellna nerrghu x-xogħlijiet kollha mill-gdid u ngħid li dawn ahna għamilnihom in a very good standard of finish. Qed niggi muri r-ritratti a fol. 40 et sequitur tal-process. Dawn ir-ritratti juru l-proprjetà kif kienet qabel fiz-zmien meta akkwistajniha imbagħad naturalment għamilna x-xogħol ta' twaqqigh u kostruzzjoni li beda jsir. Ix-xogħol fil-proprjetà in kwistjoni tista' tghid bdew mill-ghada li ahna konna akkwistajniha. ... Sabiex għamilna dawn ix-xogħlijiet kollha, biex ahna waqqajna il-proprjetà, ergajna bnejniha u lestejniha minn kollox, ahna nfaqna s-somma ta' mija tnejn u erbghin elf mitejn sebgha u sebghin Euro. Qed niggi muri dokumenti a fol. 52 sa' 97 tal-process u ricevuti relattivi għax-xogħlijiet illi saru sabiex tlestew ix-xogħlijiet kollha domna sa' l-ahhar ta' Marzu ta' l-2010²⁰.

Mark Caruana, li kien id-designer inkarigat mir-Rikorrenti fir-rigward tal-proprjetà in kwistjoni, xehed illi l-proprjetà kienet, meta tidhol fiha trid taralha il-potenzjal, għax kif kienet, kienet limitata. Kellha bibien zghar, twieqi zghar, jigifieri u hekk il-veduta fejn kienet qegħda ma stajtx tgawdiha, jigifieri anke fl-izvilupp tal-proprjetà kien qed isir certu xogħol u kien qed isir xogħol iehor, il-potenzjal jintlahaq kollu. ... Bazikament waqqajniha kollha, kellna nwaqqghuha kollha għax ma kienx il-pjan inizjali. Il-pjan inizjali kien li konna ha nkabbruha, imma kellna nwaqqghuha kollha għax il-hajt tal-faccata ma kienx qieghed mibni, ma kienx qieghed mibni fuq supporting walls, allura jekk inti tiftah iktar twieqi, aktar ha ddajjgħef u tagħmel l-istruttura perikoluza, allura kellna inwaqqghuha u kellna nergghu nibnuha kollha. B'referenza għad-dikjarazzjoni tiegħu datata 12 ta' April 2011, esebita a fol. 37 tal-process, fejn fost affarijiet oħra iddikjara li s-Sinjuri Bugeja effettivamente xtraw l-appartament għall-ispazju ta' l-arja tiegħu. L-ebda tibdil ma seta' jsir minhabba l-fatt li wahda mill-faccati kienet mibnija fuq saqaf li ma kienx isspportjat b'hajt 'load bearing'. Għalhekk ma kienx possibbli li jkun hemm firxa gdida ta' toqol u ma kellhomx triq oħra hlief li jwaqqghu l-bini u jibnu mill-gdid biex l-appartament ikollu struttura soda, Mark Caruana xehed ovvjament dan jista' jkun li jikkonfermah il-Perit milli nikkonfermah jiena. Nikkonfermah fix-xogħol għaliex il-Perit kien qal li ma nistghux nifthu dawn l-affarijiet li għidt qabel jigifieri²¹.

²⁰ Xhieda mogħtija waqt is-seduta tas-7 ta' Mejju 2012, fol. 120 sa' 122 tal-process.

²¹ Xhieda mogħtija waqt is-seduta tat-18 ta' Ottubru 2012, fol. 153 sa' 156 tal-process.

Il-Perit Mark John Scicluna xehed illi jiena ... *gejt imqabba mis-Sinjuri Bugeja ffit wara Gunju tat-2009 biex isiru xi xoghljiet gol-penthouse number 7 go Alcazar, Triq Thornton, Sliema. Ix-xoghljiet kienu jikkonsistu fit-tibdil tas-saqaf, dawk l-affarijiet insomma, tibdiliet tas-saqaf u xoghljiet strutturali. ... Ix-xoghljiet strutturali saru primarjament minhabba li waqt li morna naghmlu spezzjoni tal-post innutajna li fl-external envelope tal-penthouse kien hemm crackjatura minn bieb sa' iehor ta' din il-penthouse. Prattikament nikkalkula off hand 40 to 50% ta' dak il-hajt li l-bqija kienu aperturi imbaghad jigifieri dan jispicca ma jserrah fuq imkien inkella. Id-difett taghha kien jirrizulta li kien qed isir moviment fis-saqaf ta' tahtha bil-loads jigifieri bit-taghbija li kien qed igorr dan is-saqaf. ... Dan wara li ghamilna inspection fis-sular ta' taht u ccekjkana ezattament kif qed jigu transferred il-loads kien jidher car li l-load fuq dan il-hajt meta ccekjkajna fl-appartament ta' taht ma kien hemm l-ebda load bearing wall supports ohra u kien jirrizulta ezatti f'nofs l-open space ta' taht li kienet tikkonsisti f'kitchen, living, dining room. Issa ovvjament l-ikbar movement isir lejn in-nofs ta' l-open space allura l-moviment ikun inqas però fin-nofs ma jkollux supports ohra w allura l-moviment ikun irregistrat l-iktar hemmhekk. Fil-fatt dan innutajnih fis-sular taghna tal-penthouse jigifieri fejn harget crack orizonatli prattikament orizontali minn naha ghall-ohra ta' hajt minnhom. ... Ir-rizjutat kien li dan it-tip ta' movement l-ewwel nies dan meta rajtu kien ghadu shell jigifieri la kien ghad hemm madum, la ghamara, la finishes xejn jigifieri. Jigifieri dan kien qed jaghmel dan il-moviment ghadna lanqas biss ghabbejn b'xejn dan. Issa ovvjament dan ma stajniex niehdu risk imbaghad naraw x'jigri minn ta' taht. Jigifieri kellna nissalvagwardaw l-interessi kemm tas-Sinjuri Bugeja kif ukoll l-interessi tan-nies ta' taht. Wara ma tistax tghid heqq gara li gara, jigifieri kellna nibdlu s-saqaf biex jiehu in konsiderazzjoni l-load bearing structures ta' taht jigifieri l-hitan ta' taht li kienu telghin mill-pedament biex inkun nista' nibbridgja fejn ghandi dan id-difett qisu hux fejn tohrog din il-crack. ... In risposta ghall-mistqosija tat-Tribunal minghajr dik il-konsentura li inti rajt, kien jidher però li kien hemm problema jigifieri kieku ma hargitx il-konsentura bniedem jista' jinduna li kien fih problema l-fond jew le? il-Perit Scicluna irrisponda for the untrained eye ma nahsibx li jkun jista' jghid jekk hux problema ghax hawn konsenturi li tista' tkahhalhom u qisu ma gara xejn imma trid tara s-site conditions speci ta' tahtek u kif jaffettwaw hux²².*

Il-Perit Tancred Mifsud, ossia l-Perit inkarigat mill-Kummissarju tat-Taxxi ghall-fini li jaghti stima tal-proprjetà akkwistata mir-Rikorrenti fiz-zmien ta' l-akkwist, xehed illi l-istima li huwa ghamel ta' l-imsemmija proprjetà kienet ta' *three hundred seventy thousand euros ghal penthouse u hemm two parking spaces fifty thousand euros. ... imbaghad saret objection. Kienet saret objection fl-ahhar ta' l-2010 u fil-bidu ta' l-2011 jiena tawni l-file u ha nikkwota xi ktibt lid-Direttur: Director, din qeghda minute ten fil-file tad-Dipartiment, after taking note of content of red 6, li hija l-ittra ta' l-objection, please note that minute 4 is being confirmed since during the site inspection it was noted that the property consisted of a corner penthouse with terrace with side seaviews. Furniture was not included in the evaluation of the property and fiscal receipts have been deducted in minute four. Jigifieri hu ma' l-objection attaccja xi fiscal receipts,*

²² Xhieda moghtija waqt is-seduta tat-18 ta' April 2013, fol. 176 sa' 183 tal-process.

naqqasthom mill-valuation li ghamilt jien. Il-valur tal-parking spaces baqa' kif kien fifty thousand euors for two parking spaces. Il-valur tal-proprjetà meta jitnaqqas il-fiscal receipts li gew attached naqqsu b'xi forty thousand euros ghax originali jien fil-first inspection stmajtu three hundred and seventy thousand euros, at re-consideration stage meta jien tfajtu into account, il-fiscal receipts attached u x-xoghljiet illi saru nzilt ghal three hundred and thirty thousand euros. Fir-rigward ta' x'fatturi ha in konsiderazzjoni biex wasal ghall-istima tieghu, il-Perit Mifsud xehed illi l-proprjetà ghandha kejl bejn wiehed u iehor metragg intern hija kantuniera din penthouse illi f'genb minnhom tara lil Fort Cambridge, Tas-Sliema, Tigné u mit-terrazzin tara l-bahar ghax mhux il-bogħod mill-bahar, qieghed quddiem l-entrata tal-parking space tal-parking garage ta' Fort Cambridge. Il-proprjetà in kwistjoni ghandha zewg faccati, hija kwadra preso o poco, hija thirty five feet by thirty five feet, jigu xi eleven metres by eleven metres minghajr it-terrazzin. It-terrazzin dawra mejt ghandha two point five by two point five. It is a corner penthouse u l-MEPA taghtik concession ta' set back anqas minn four point two five standard ghal corner restricted site. Jigifieri qeghda Tas-Sliema, ghandek it-terrazzin, il-location li fiha, fejn kienet mibnija l-proprjetà meta inti tqabblu ma' comparative method ma' valur ta' proprjetà li gew iddikjarati u mibjugha fl-inhawi wzajt dik il-metodologija biex wasalt ghal dak l-ammont.

Fir-rigward tax-xogħol ta' tibdil tas-saqaf u rikostruzzjoni li sar mir-Rikorrenti fil-proprjetà in kwistjoni l-Perit Mifsud xehed illi ma hadtux in konsiderazzjoni ghax jien meta persuna qed jixtri proprjetà, qed nimmagina li fil-kuntratt ikun hemm imnizzel li huwa mibni skond is-sengħa u l-arti u bil-permessi kollha, jigifieri jekk kien hemm difett strutturali ovvjament mhux considered fil-valuation tieghi, jien personalment ma rajtux, ovvjament ghax ix-xoghljiet minn dawn ir-ritrattati nahseb saru qabel ma ghamilt l-inspection jiena u jekk kien hemm difett strutturali huwa responsabbli l-bennej u l-Perit illi bena x-xogħol. ... Ghax il-proprjetà hija recentement mibnija. Il-Perit Mifsud iddikjara ukoll li meta huwa spezzjona l-proprjetà in kwistjoni ma kienx gie infurmat li kellu jinbidel is-saqaf u l-proprjetà prattikament terga' tinbena mill-gdid u fir-rigward xehed illum nafha din jigifieri. ... ma kontx naf u lanqas kien jidhol fil-computation tal-valuation tieghi. ... fl-objection letter Frendo Montebello li hija datata 8 ta' Ottubru 2010, li jiena bbazajt l-istima tar-re-consideration tieghi, fil-fatt ghamilt referenza ghal Red 6, ma jissemmiex li hemm problema strutturali giet iffirmata minn Ramona Frendo. In risposta għall-mistoqsija ma qalulekx lanqas meta mort tispezzjona il-proprjetà li hemm problema strutturali? il-Perit Mifsud xehed le, le hadd ma qalli, digà ghedtlik li llum l-ewwel darba li sirt naf li hemm problema strutturali.

Għall-mistoqsija assumendo li kien hemm problema strutturali w inti kont taf biha Perit, jigifieri li s-saqaf kellu jitwaqqa' u kellha tigi mibnija mill-gdid din il-penthouse, meta tagħmel valuation tagħha dik il-proprjetà, meta tigi biex tagħmel valuation tagħha, kont tasal għall-istess valur ta' three hundred and fifty thousand? il-Perit Mifsud irrisponda jien ma nirrispondix ghal assumptions li qed jagħmel l-Avukat. Irrid inkun naf x'inhi r-raguni li waqa' s-saqaf għaliex hemm diversi raguni għaliex saqaf gdid ta' blokk għada jinbidel. Jista' jkun illi min xtara l-post, min bena l-post b'load bearing walls, bil-hitan interni u min xtara l-post riedu open plan, iqabblad perit tieghu u jghidlu isma' strutturalment

mhux possibbli li niftahlek dawn il-hitan. Fir-rigward ta' din il-kwistjoni partikolari l-Perit Mifsud kompli jixhed illi jien naghmel distinzjoni bejn proprjetà li hija gdida u bejn per eżempju town house jew house of character li ghandha bejn tletin, erbghin, hamsin, sittin sena jew izjed. Meta inti qed tixtri proprjetà antika u x-xorok maqsumin jew it-travi huma mmermrin jew it-travi huma msaddin, dak it may be considered fil-computation tal-valuation. ... It-three hundred and thirty thousand huma l-valur tal-proprjetà gebel u saqaf, tnaqqsu l-finishes u ma gewx inkluzi l-furniture tal-proprjetà kif rajtha jiena fil-location fejn kienet bil-common parts u l-access li kien hemm u bil-views illi kellha, issa jekk kien hemm difett strutturali jew le, ma kienx komputu tieghi li indahlhu fil-valuation, tant hu hekk li meta saret l-ewwel objection lanqas biss issemmiet din. Minn Dr. Ramona Frendo lanqas biss issemmiet din, jigifieri kieku kien hemm difett strutturali, kienet tissemma fl-ewwel objection u jittiehdu r-ritratti u nara applikax ghal valuation tieghi, però bhala principju primarju, il-fatt li l-proprjetà hija relatively new, inbniet tlett snin nahseb, tlett snin, erba' snin, nikkonferma d-data mill-permess tal-MEPA through Map Server meta hareg dan il-permess jigifieri, ma nippretendix illi penthouse go Tas-Sliema, Qui-Si-Sana, jkollha difett strutturali fis-saqaf, jigifieri jew il-Perit ma kienx jaf x'qed jaghmel li kien qed jibni jew inkella l-kuntrattur kellu xi haga hazina, jew inkella kif ghidtlek l-ewwel li l-penthouse min xtraha riedha open plan u l-istruttura li nbni ma kinitx tippermetti li tkun open plan²³. Il-posizzjoni tal-Perit vis-à-vis l-istima riveduta tieghu baqghet invarjata tul ix-xhieda li ta waqt is-seduta tat-13 ta' Gunju 2013²⁴.

Mix-xhieda tal-Perit Tancred Mifsud jirrizulta evidenti li filwaqt li ghall-finijiet ta' l-istima riveduta tieghu, ossia stima ghal fond akkwistat *in shell form* – liema stima u konsegwenti pretensjoni tal-Kummissarju tat-Taxxi jiffurmaw il-mertu ta' dawn il-proceduri – ha in konsiderazzjoni l-*finishes* esegwiti mir-Rikorrenti fil-proprjetà minnhom akkwistata in forza tal-kuntratt fl-atti tan-Nutar Pierre Cassar datat 4 ta' Settembru 2009, ma hax in konsiderazzjoni l-fatt li r-Rikorrenti biddlu s-saqaf tal-proprjetà u pratikament regghu bnew il-proprjetà mill-gdid.

In kwantu rigwarda l-*finishes*, jirrizulta evidenti li l-Perit Mifsud ma hax in konsiderazzjoni ghall-finijiet ta' l-istima tieghu l-ghamara akkwistata mir-Rikorrenti ghall-fini li jghammru l-proprjetà minnhom akkwistata, izda ha in konsiderazzjoni biss dawk ix-xoghlijiet ta' *finishes* li kienu mehtiega fid-dawl tal-fatt li l-proprjetà kienet akkwistata *in shell form*. Fil-fehma tat-Tribunal il-Perit Mifsud gustament ikkonsidra biss ix-xoghlijiet ta' *finishes* u mhux ukoll l-ghamara akkwistata mir-Rikorrenti u dan ghar-raguni li l-istima hija tal-proprjetà *per se* – hekk kif jirrizulta anke mir-Regolament 3 tal-Legislazzjoni Sussidjarja 364.06 kif applikabbli fiz-zmien rilevanti ghal dawn il-proceduri, u allura jekk proprjetà tinxtara *in shell form* bhalma kien il-kaz in ezami, il-Perit inkarigat mill-Kummissarju tat-Taxxi jiehu in konsiderazzjoni biss dawk ir-ricevuti li t-*taxpayer* jista' jipprovdu fir-rigward ta' xoghol esegwit biex il-proprjetà titlesta u ma tibqax iktar fi stat ta' gebel u saqaf u mhux ukoll ricevuti ta' ghamara intizi biex jigi mghammar il-fond.

²³ Xhieda moghtija waqt is-seduta tat-22 ta' Jannar 2013, fol. 167 sa' 174.

²⁴ Fol. 192 sa' 199 tal-process.

Minn ezami ta' l-ircevti sottomessi mir-Rikorrenti jirrizulta li – eskluż għall-mument it-tibdil tas-saqaf li se jigi trattat iktar 'l quddiem f'din is-sentenza – il-maggor parti tagħhom jirreferu għall-ghamara akkwistata għall-fond in kwistjoni u l-ircevti li effettivament jirreferu għal xoghlijiet ta' *finishing* tal-proprjetà akkwistata *shell form* jammontaw għal madwar €40,000, li huwa fil-fatt il-valur li ha in konsiderazzjoni l-Perit Mifsud għall-finijiet ta' l-istima riveduta tiegħu.

In kwantu rigwarda s-saqaf tal-fond u l-fatt li l-fond pratikament kellu jerga' jinbena mill-gdid, li tant jagħmlu enfasi fuqhom ir-Rikorrenti bhala fatturi determinanti għall-finijiet ta' stima tal-fond fiz-zmien tat-trasferiment, it-Tribunal ma huwiex affattu konvint li fil-kaz in ezami dawn il-fatti għandhom jimpingu fuq u jeffettwaw l-istima tal-fond fiz-zmien ta' l-akkwist.

Jibda biex jigi osservat li għalkemm fix-xhieda li ta waqt is-seduta tas-7 ta' Mejju 2012²⁵ ir-Rikorrent Bernard Bugeja iddikjara li *meta ahna xtrajna l-proprjetà in kwistjoni għalkemm kien hemm xi plastering u kien hemm xi aluminium, ngħid illi mill-kumplament ma kien fiha xejn fir-rigward ta' l-aluminium dana ma kienx double glazed u l-proprjetà ukoll kellha difett strutturali peress li kien hemm hajt mibni fuq il-vojt. Fil-fatt konna nafu li ahna kellna nwaqqghu l-proprjetà kwazi kollha u nergghu nibnuha kif suppost*, b'dana li donnu jimplika li l-fond gie akkwistat bl-allegat “difett strutturali” ezistenti u li l-prezz ta' l-akkwist kif dikjarat fl-att ta' trasferiment jirrifletti dan “id-difett strutturali”, tali fatt ma jsibx korroborazzjoni fl-att ta' trasferiment innifsu in kwantu ma ssir ebda referenza għal tali “difett strutturali” allegatament ezistenti, kif invece wiehed jistenna li jsib.

Lanqas ma huwa konvint it-Tribunal li dan l-allegat “difett strutturali” seta' gie a konjizzjoni tar-Rikorrenti biss wara li akkwistaw il-fond in kwistjoni għar-raguni li ma huwiex affattu kredibbli li persuna li takkwista fond mibni ftit snin qabel l-akkwist, u li ssib fih difett strutturali ta' tali entità, tagħzel li tirrimedja d-difett hi stess, b'dana li Prattikament terga' tibni l-fond mill-gdid, minflok ma tusufuwixxi mir-rimedji lilha disponibbli ai termini tal-Ligi fil-konfront tal-vendituri. Fil-fehma tat-Tribunal is-saqaf tal-fond inbidel mhux għaliex kien hemm difett strutturali fil-fond kif allegat mir-Rikorrenti imma għaliex dan sar necessarju minhabba t-tibdiliet u l-alterazzjonijiet li r-Rikorrenti stess riedu jagħmlu fil-fond biex ikunu jistgħu jisfruttaw ahjar il-potenzjal ta' l-istess fond.

Din l-osservazzjoni tat-Tribunal issib konferma fix-xhieda ta' Mark Caruana, mogħtija waqt is-seduta tatat-18 ta' Ottubru 2012²⁶ u anke fid-dikjarazzjoni tiegħu datata 12 ta' April 2011 esebita a fol. 37 tal-process, fejn sahaq li biex ir-Rikorrenti jisfruttaw bl-ahjar mod il-potenzjal tal-fond kienu meħtiega certa alterazzjonijiet, senjatament li jifthu iktar twieqi u jifthu l-*internal area* tal-fond, liema alterazzjonijiet però ma setghux isiru bil-fond kif mibni l-fond izda setghu jsiru biss jekk il-fond pratikament jerga' jinbena mill-gdid. Ladarba t-tibdil tas-saqaf u l-bini mill-gdid tal-fond sar necessarju għall-iskopijiet tar-Rikorrenti

²⁵ Fol. 120 sa' 122 tal-process.

²⁶ Fol. 153 sa' 156 tal-process.

stess, l-istess Rikorrenti ma jistghux jippretendu li dan il-fatt ghandu b'xi mod jimpingi fuq u jeffettwa l-valur reali tal-fond fiz-zmien tat-trasferiment.

Ghal kull buon fini jigi osservat li ghalkemm fir-Rikors promotur ir-Rikorrenti jressqu bhala aggravju l-pretensjoni li huma ma akkwistawx l-arja tal-penthouse izda semplicement dritt ta' passagg fuq il-bejt ghall-finijiet ta' manutensjoni, mill-att ta' trasferiment jirrizulta li huma effettivament akkwistaw il-penthouse bl-arja taghha, bis-servitù però ta' *altius non tollendi*, liema servitù nonostante l-limitazzjoni biha imposta, xorta ma tistax titqies li tfisser li l-penthouse ma gietx akkwistata bl-arja taghha.

Fid-dawl ta' dan kollu osservat ghalhekk it-Tribunal huwa tal-fehma li ma jirrizultax illi l-istima riveduta tal-Perit Tancred Mifsud u l-konsegwenti Likwidazzjoni ta' Taxxa mahruqa mill-Kummissarju tat-Taxxi fejn jesigi hlas tas-somma ta' €5,940 bhala taxxa fuq il-valur addizzjonali taxxabli ta' €118,800 u s-somma ulterjuri ta' €5,940 bhala taxxa addizzjonali/penali, huma eccessivi. B'hekk l-appell tar-Rikorrenti mill-pretensjonijiet tal-Kummissarju tat-Taxxi fil-konfront taghhom ma huwiex gustifikat u konsegwentement ma jisthoqqx li jigi milqugh.

Ghal dawn ir-ragunijiet it-Tribunal jaqta' u jiddeciedi billi jichad l-appell tar-Rikorrenti u minflok jikkonferma l-Likwidazzjoni ta' Taxxa mahruqa mill-Kummissarju tat-Taxxi fejn jesigi hlas tas-somma ta' €5,940 bhala taxxa fuq il-valur addizzjonali taxxabli ta' €118,800 u s-somma ulterjuri ta' €5,940 bhala taxxa addizzjonali/penali, komplessivament ammontanti ghal €11,880, in konnessjoni ma' l-akkwist da parte tar-Rikorrenti tal-penthouse Nru.7, Alcazar, Triq Thornton kantuniera ma' Triq il-Ponta ta' Dragut, Qui-Si-Sana, Sliema, flimkien ma' zewg car spaces bin-numri mhux ufficjali A1 u A2, in forza ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Pierre Cassar datat 4 ta' Settembru 2009.

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

MAGISTRAT

DEPUTAT REGISTRATUR