



MALTA

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

Rikors Nru. 218/11VG

Jean Pierre Borg

Vs

Kummissarju tat-Taxxi

Illum 27 ta' Mejju 2019

It-Tribunal,

Ra r-Rikors ipprezentat minn Jean Pierre Borg fis-7 ta' Ottubru 2011 permezz ta' liema jitlob li t-Tribunal jirrevoka l-Likwidazzjoni ta' Taxxa magħmula mill-Kummissarju tat-Taxxi Interni fil-konfront tiegħu, ossia, jirrevoka d-deċiżjoni tal-Kummissarju tat-Taxxi Interni datata 15 ta' Settembru 2011 u jiddikjara li l-ebda ammont ma hu dovut minnu lill-istess Kummissarju bħala taxxa u taxxa addizzjonali u/jew penali in segwitu għall-akkwist ta' l-arja, illum okkupata minn Appartament numru sitta (6) fil-ħames (5) sular, flimkien ma' l-arja, illum okkupata minn *penthouse* fis-sitt (6) sular, formanti parti minn blokk Nru.15, Graham Street, Sliema, in forza ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Marco Burlò datat 12 ta' Awwissu 2009, jew alternattivament, filwaqt li jikkonferma dik il-parti tad-deċiżjoni tal-15 ta' Settembru 2011 li permezz tagħha l-istess Likwidazzjoni tnaqqset minn €131,440 għal €7,940, jgħaddi sabiex inaqqas ulterjorment l-istess imsemmija Likwidazzjoni b'dak l-ammont li dan it-Tribunal jidhirlu li jkun xieraq u opportun fiċ-ċirkostanzi; bl-ispejjeż kontra l-Kummissarju tat-Taxxi Interni;

Ra r-Risposta tal-Kummissarju tat-Taxxi Interni permezz ta' liema jopponi għall-appell tar-Rikorrent u jitlob li l-istess jiġi miċġud, bl-ispejjeż kontra r-Rikorrent, stante li d-deċiżjoni mehuda minnu u l-Likwidazzjoni magħmula minnu huma ġusti u saru skond il-Ligi;

Ra li b'Digriet mogħti fit-8 ta' Marzu 2012¹, it-Tribunal ordna korrezzjoni fl-okkju tar-Rikors promotur u kull fejn meħtieġ fl-atti proċesswali fis-sens illi l-

¹ Fol. 20 tal-proċess.

Kummissarju tat-Taxxi Interni jiġi indikat bħala l-Kummissarju tat-Taxxi u dan a tenur ta' l-Att XXII ta' l-2011 li daħal fis-seħħ in forza ta' l-Avviż Legali 16 ta' l-2012;

Sema' x-xhieda mogħtija mill-Perit Tancred Mifsud waqt is-seduta tat-28 ta' Mejju 2012², ra d-dokumenti markati Dok. "KTI" u Dok. "KTI1" ešebiti mill-Kummissarju tat-Taxxi Interni permezz ta' Nota pprezentata fit-8 ta' Ġunju 2012 a fol. 28 sa' 30 tal-proċess, sema' x-xhieda ta' Edgar Tabone mogħtija waqt is-seduta tas-26 ta' Novembru 2012³, ra l-affidavit tal-Perit Christian Spiteri u d-dokument anness miegħu markat Dok. "CS1" a fol. 61 sa' 64 tal-proċess u l-affidavit tar-Rikorrent u d-dokumenti annessi miegħu markati Dok. "A" sa' Dok. "K" a fol. 65 sa' 82 tal-proċess, ra d-dokument markat Dok. "DG" ešebit mid-Direttur Ġenerali (Taxxi Interni) permezz ta' Nota pprezentata fl-10 ta' Ottubru 2013 a fol. 85 sa' 91 tal-proċess, sema' x-xhieda tar-Rikorrent mogħtija waqt is-seduti tat-18 ta' Frar 2014⁴ u ta' l-4 ta' April 2014⁵ u ra d-dokumenti markati Dok. "JPB1" u Dok. "JPB2" ešebiti minnu a fol. 99 sa' 180 tal-proċess;

Ra r-Rapport ta' l-Assistent Tekniku l-Perit Elena Borg Costanzi a fol. 187 sa' 189 tal-proċess;

Ra l-mistoqsijiet in ešekussjoni lill-Perit Elena Borg Costanzi da parte tad-Direttur Ġenerali (Taxxi Interni)⁶ u ra r-risposti ta' l-imsemmija Perit⁷;

Ra n-Nota ta' Sottomissjonijiet tar-Rikorrent a fol. 197 sa' 202 tal-proċess u n-Nota Responsiva tad-Direttur Ġenerali (Taxxi Interni) a fol. 205 sa' 208 tal-proċess;

Ra l-atti kollha tal-kawża;

Ikkonsidra:

In forza ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Marco Burlò datat 12 ta' Awwissu 2009, ir-Rikorrent akkwista *the airspace today occupied by the Apartment (in the deed referred to as the "Apartment") which Apartment is situated at fifth (5th) floor level (reckoned from the underlying Graham Street) and is constructed and lies directly above the hereunder defined Block [il-blokk ta' appartamenti Nru.15, Graham Street, Sliema], but has a separate and independent access to it from the Neighbouring Block [il-blokk ta' appartamenti Nru. 13&14, Graham Street, Sliema] and has been internally renumbered six (6). The said Apartment is being transferred with all its rights and appurtenances, but as excluding its overlying and/or underlying airspace. This Apartment is being mutually attributed the value of two hundred and four thousand, nine*

² Fol. 23 sa' 27 tal-proċess.

³ Fol. 56 u 57 tal-proċess.

⁴ Fol. 95 sa' 97 tal-proċess.

⁵ Fol. 181 sa' 185 tal-proċess.

⁶ Fol. 192 tal-proċess.

⁷ Fol. 193 tal-proċess.

hundred eighty five Euro (€204,985) u the airspace today occupied by the Penthouse (in the deed referred to as the “Penthouse”) which Penthouse is situated at sixth (6th) floor level (reckoned from the underlying Graham Street) which Penthouse is constructed and lies directly above the here-under defined Apartment and Block [il-blokk ta’ appartamenti Nru.15, Graham Street, Sliema], but has a separate and independent access to it from the Neighbouring Block [il-blokk ta’ appartamenti Nru. 13&14, Graham Street, Sliema] - iktar ‘l isfel f’din is-sentenza flimkien indikati bhala l-proprjeta’. For purposes of clarity, it is being declared that the Penthouse has been interconnected with and today forms and integral part of the duplex penthouse internally numbered five (5) which is constructed within the hereunder described Neighbouring Block [il-blokk ta’ appartamenti Nru. 13&14, Graham Street, Sliema], from where it is accessible. The said Penthouse is being transferred with all its rights and appurtenances, including its terraces and overlying airspace usque ad coelum from the floor level of the terraces comprised in the Penthouse, but excluding its underlying airspace. This Penthouse is being mutually attributed the value of one hundred and eighty thousand, five hundred twenty six Euro (€180,525)⁸.

Dan it-trasferiment gie notifikat lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni fl-20 ta’ Awwissu 2009⁹ u l-Kummissarju nkariga lill-Perit Tancred Mifsud sabiex jaghti stima tal-valur reali tal-proprjeta’ akkwistata mir-Rikorrent fiz-żmien tat-trasferiment. L-ewwel stima tal-Perit Mifsud kienet stima *best of judgement* peress illi ma kienx irnexxielu jaċċedi fil-proprjeta’ in kwistjoni u l-valur moghti minnu kien ta’ €1,699,911. Peress illi l-valur komplessiv dikjarat fl-att ta’ trasferiment kien inqas minn 85% tal-valur stmat mill-Perit Mifsud il-Kummissarju tat-Taxxi Interni hareġ Likwidazzjoni ta’ Taxxa bil-Kont Nru. IV113785 fil-konfront tar-Rikorrent permezz ta’ liema talbu jhallas is-somma ta’ €65,720 bhala taxxa fuq il-valur addizzjonali taxxabbli ta’ €1,314,400, flimkien mas-somma ta’ €65,720 bhala taxxa addizzjonali/penali¹⁰. Ir-Rikorrent oġġezzjona mill-imsemmija Likwidazzjoni ta’ Taxxa pemrezz ta’ ittra datata 9 ta’ Ġunju 2010¹¹, in bażi għall-fatt li *l-Perit imqabbad mid-Dipartiment qatt ma aċċeda fuq il-post meritu ta’ dan il-kont, billi il-klijent tagħna meta rċieva l-ewwel avviz mingħand il-Perit kien ċempel minnufiħ lill-istess Perit sabiex jinfurmah illi ma setgħax ikun preżenti għal dan l-appuntament. Il-klijent tagħna u l-Perit tad-Dipartiment kienu baqgħu li kien ser jerga’ jigi ffissat appuntament ieħor, iżda dan qatt ma sar minkejja d-diversi tentattivi tal-klijent tagħna li jerga’ jagħmel kuntatt ma’ l-istess Perit J. Mifsud. Apparti hekk, huwa pertinenti li jigi rilevat ukoll illi l-arja in kwistjoni fiha kejl ta’ madwar 70 metru kwadru biss, illi fuqha l-klijent seta’ jizviluppa biss terrazzin zgħir u kamra waħda, bhala salott, li tmiss mal-bqija tal-proprjeta’ ta’ l-istess klijent, già żviluppata fuq il-blokk ta’ appartamenti attigwu.*

⁸ Fol. 87 tal-proċess.

⁹ Fol. 86 sa’ 91 tal-proċess.

¹⁰ Fol. 69 tal-proċess.

¹¹ Fol. 70 tal-proċess.

In segwitu għal din l-oggezzjoni l-Perit Mifsud aċċeda fil-proprjetà akkwistata mir-Rikorrent u rreveda l-istima tiegħu 'l isfel. Fil-minuta 4 esebita a fol. 30 tal-proċess, il-Perit Mifsud iddikjara s-segweni: *after inspecting the property in question I estimate the market value as follows: level 5 - €265,000, level 6 €200,000 - €465,000 four hundred and sixty five thousand €*. Peress illi l-valur komplessiv dikjarat fl-att ta' trasferiment fi kwalunkwe każ irrizulta li huwa inqas minn 85% tal-valur stmat mill-Perit Tancred Mifsud bħala l-valur reali tal-proprjetà akkwistata mir-Rikorrent fiż-żmien tat-trasferiment, il-Kummissarju tat-Taxxi Interni b'deċiżjoni datata 15 ta' Settembru 2011¹², irriveda 'l isfel il-valur reali tal-proprjetà fiż-żmien tat-trasferiment għal €465,000 u konsegwentement irriveda 'l isfel it-taxxa dovuta fuq il-valur addizzjonali taxxabbli għal €3,970 u t-taxxa addizzjonali/penali dovuta għal €3,970. B'Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV119707 maħruġa fil-konfront tar-Rikorrent fis-26 ta' Settembru 2011, il-Kummissarju tat-Taxxi Interni talab h̄las mingħand ir-Rikorrent tas-somma ta' €3,970 bħala taxxa fuq il-valur addizzjonali taxxabbli ta' €79,400, flimkien mas-somma ta' €3,970 bħala taxxa addizzjonali/penali, komplessivament ammontanti għal €7,940¹³.

Peress illi r-Rikorrent h̄assu aggravat bl-imsemmija deċiżjoni u konsegweni Likwidazzjoni ta' Taxxa maħruġa fil-konfront tiegħu, huwa interpona dan l-appell minnhom u jitlob ir-revoka ta' l-imsemmija deċiżjoni u konsegweni Likwidazzjoni ta' Taxxa jew alternattivament it-tnaqqis ulterjuri tal-Likwidazzjoni ta' Taxxa in kwistjoni.

Ir-Rikorrent jibbaża l-appell tiegħu fuq is-segweni aggravji: (i) *il-valur ta' €385,600 attribwit lit-trasferiment de quo fuq il-kuntratt tat-12 ta' Awwissu 2009 kien wieħed ġust u reali u li jirrifletti l-prezz ta' l-arja trasferita fis-suq h̄ieles fiż-żmien ta' l-istess imsemmi trasferiment*; (ii) *mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-arja tal-penthouse akkwistata mill-esponent permezz tal-kuntratt de quo fiha kejl ta' madwar sebgħin (70) metru kwadru biss u fuqha l-istess esponent seta' jizviluppa biss terrazzin zgħir u kamra waħda, bħala salott, li tmiss mal-bqija tal-proprjetà ta' l-istess esponenti, già żviluppata fuq il-blokk ta' appartamenti attigwu*; u (iii) *mingħajr preġudizzju għas-suespost, u fi kwalunkwe każ, l-Avviż ta' Rifjut ta' l-Ogġezzjoni tal-Kummissarju intimat huwa infondat fil-fatt u fid-dritt u jimmerita, għalhekk, li jiġi revokat jew, alternattivament, varjat*¹⁴.

Il-Kummissarju tat-Taxxi Interni, illum Kummissarju tat-Taxxi, jopponi għall-appell tar-Rikorrent mid-deċiżjoni tiegħu tal-15 ta' Settembru 2011 u mill-konsegweni Likwidazzjoni ta' Taxxa u jitlob li l-istess jiġi miċhud stante li d-deċiżjoni meħuda minnu u l-Likwidazzjoni ta' Taxxa magħmula minnu huma ġusti u saru skond il-Liġi.

¹² Fol. 78 sa' 80 tal-proċess.

¹³ Fol. 81 u 82 tal-proċess.

¹⁴ Paras. I sa' III tar-Rikors promotur, fol. 3 tal-proċess.

Mix-xhieda tal-Perit Tancred Mifsud jirrizulta li l-istima ta' €465,000, li hija l-istima fuq liema hija bbażata d-deċiżjoni tal-15 ta' Settembru 2011 u l-konsegwenti Likwidazzjoni tat-Taxxa bil-Kont Nru. IV 119707 hawn kontestati, hija stima ta' proprjetà mibnija u mhux ta' arjiet. In effetti meta xehed waqt is-seduta tat-28 ta' Mejju 2012¹⁵, il-Perit Mifsud iddikjara li eventwalment kien irnexxielu jaċċedi fil-proprjetà in kwistjoni u rrizulta li *sibt l-area tal-fifth floor qeghda 22.7 metres fond b'5.5 metres wiesgha. L-airspace li kien iddikjarat fil-kuntratt kienet 14.5 metres fond u 4.4 metres wiesgha.* B'hekk l-arja komplessiva kalkolata mill-Perit Mifsud hija ta' *125 square metres level 5, 80 square metres level 6.* In risposta għall-mistoqsija meta allura wasalt għat-tieni stima tiegħek, minbarra l-qies, id-daqs tal-proprjetà, ikkunsidrajt xi fatturi oħra? il-Perit Mifsud iddikjara l-proprjetà kienet mibnija u mhux arja kif kien iddikjarat fil-kuntratt. Għall-mistoqsija ulterjuri u inti mort kemm wara l-kuntratt jekk jogħġbok? It-tieni stima meta għamiltha? il-Perit Mifsud wieġeb id-data tiegħi qiegħda 18/12/10. Għall-mistoqsija l-fatt li kienet mibnija, kienet xi haġa li kkunsidrajtha fil-valur, fil-weight? il-Perit wieġeb iwa, dak li ddikjara n-Nutar meta daħħal il-formola tad-dipartiment, hu ddikjara li hemm airspace ... Jiena mort fuq il-post u sibt proprjetà abitabbli. ... Jiena fil-fatt ktibt, għax aħna għandna formula x'nipprezentaw lid-dipartiment, fil-formola ktibt property was built on date of inspection. Jien għidt lid-dipartiment li mhux qed nistma arja, imma qed nistma l-proprjetà. Fuq mistoqsija tat-Tribunal dwar jekk ingħatax riċevuti mir-Rikorrent fir-rigward ta' xogħlijiet li setgħu saru bejn id-data tal-kuntratt u d-data ta' l-aċċess, il-Perit Mifsud wieġeb *le, le. ... sa fejn naf jien qed ngħidlek le imma ha nikkonferma. Fil-file m'hawn xejn ta.* Mistoqsi jiddeskrivi l-iżvilupp li sab il-Perit Mifsud iddikjara duplex apartment fil-5th u 6th floor internally linked, jekk minix sejjer żball kien hemm pool fuq il-bejt, kien hemm pool fit-terrazzin, mill-memorja tgħidli għax mill-2010 sa' llum irrid nibbraxja ftit ieħor. Mistoqsi mill-gdid dwar id-deskrizzjoni tal-proprjetà akkwistata mir-Rikorrent fid-dikjarazzjoni tan-Nutar, il-Perit Mifsud wieġeb *fid-dikjarazzjoni tan-Nutar il-proprjetà giet maqsuma fi tnejn, the airspace today occupied by the apartment 5th floor and the airspace today occupied by the penthouse 6th floor, jiġifieri maqsumin fit-tnejn ta...* Mistoqsi jiġifieri aħna qed nitkellmu fuq airspace li eventwalment inbniet u dik id-dikjarazzjoni anke ħarġet mid-dikjarazzjoni tan-Nutar, hux hekk qed ngħidu? il-Perit Mifsud wieġeb *in-Nutar ikkonferma li fid-data tal-kuntratt, kif fhimta jiena li kien diġa mibni fid-data tal-kuntratt. The airspace today occupied by the apartment. The airspace today occupied by the apartment.*

Il-fatt li fid-data tat-trasferiment ir-Rikorrent akkwista proprjetà mibnija u mhux arjiet jirrizulta kkonfermat mill-istess Rikorrent li fl-affidavit tiegħu¹⁶ ddikjara li *permezz ta' kuntratt tat-12 ta' Awwissu 2009 fl-atti tan-Nutar Dottor Marco Burlò jien akkwistajt, mingħand Edgar Tabone, żewġ appartamenti fi stat ta' ġebel u saqaf - wieħed fil-ħames sular, tal-kejl ta' ċirka mitt (100) metru kwadru bħala floor area w ieħor (penthouse) fis-sitt sular, tal-kejl ta' ċirka ħamsa u erbgħin (45) metru kwadru bħala floor area - formanti parti mill-korp ta' bini*

¹⁵ Fol. 23 sa' 27 tal-proċess.

¹⁶ Fol. 65 sa' 67 tal-proċess.

bin-numru ħmistax (15), magħruf bħala “Ramsah” fi Graham Street, tas-Sliema. Irrid nispijega illi minkejja li l-arja ta’ dawn l-appartamenti kienet ta’ ċirka mija u għoxrin (120) u tmenin (80) metru kwadru rispettivament, il-floor area tagħhom kienet sostanzjalment inqas - u cioè fl-ammonti hawn fuq imsemmija - billi parti imdaqqa mill-istess area kellha jew titħalla barra bħala arja mhux żviluppata, u cioè terrazzin. ... L-appartamenti li jien akkwistajt xtrajthom sabiex inkun nista’ inkabbar proprjetà adjacenti li jiena già kelli fl-istess blokk. Fil-fatt l-appartament tas-sitt sular intuża sabiex sar salott u terrazzin zghir, filwaqt illi l-appartament tal-ħames sular gie mniffed ma’ appartament ieħor li jien già kelli fil-ħames sular. Irrid nispijega illi xogħoli huwa fin-negozju tal-bini u l-kostruzzjoni u għalhekk hekk kif sar il-kuntratt jien mill-ewwel bdejt inwettaq ix-xogħlijiet kollha neċessarji sabiex isir it-tibdil strutturali li kien hemm bżonn, u cioè sabiex titniffed il-proprjetà akkwistata mal-proprjetà l-oħra li jien già kelli u sabiex isiru ix-xogħlijiet kollha neċessarji ta’ finishings. Fil-fatt ix-xogħlijiet kollha li għadni kif semmejt saru fi żmien sitt (6) u tmien (8) xhur wara d-data tal-kuntratt. kien sar aċċess fuq il-post mill-Perit Tancred Mifsud. Dan kien sar fit-18 ta’ Dicembru 2010 u cioè madwar sena u erba’ xhur wara li kien sar il-kuntratt. Kif già spjegajt, ix-xogħlijiet kollha fuq il-proprjetà li jien kont akkwistajt kienu ilhom lesti, u għalhekk kienet tiffirma parti integrali mill-proprjetà li jiena già kelli qabel il-kuntratt tat-12 ta’ Awwissu 2009. Fil-fatt, niftakar lill-Perit Mifsud jgħidli li huwa kellu jagħmel stima ta’ dak illi sab fuq il-post. Jien mill-ewwel kont gbidtlu l-attenzjoni għall-fatt illi tali stima kienet ser tkun ferm għola mill-valur tal-proprjetà fi stat ta’ ġebel u saqaf li jien kont akkwistajt fuq il-kuntratt, u dan minħabba x-xogħlijiet estensivi li jien kont għamilt wara d-data tal-kuntratt. Spjegajtlu wkoll illi peress illi xogħoli kien illi ninnegozja fil-bini u l-kostruzzjoni, jien kont lestejt dawn ix-xogħlijiet fi żmien qasir u li fi kwalunkwe kaz ma kontx tal-fehma illi kelli nibqa’ nistenna sakemm il-Kummissarju jibgħat lill-Perit tiegħu, cioè sena u erba’ xhur wara l-kuntratt f’dan il-kaz, qabel ma nibda nwettaq l-istess xogħlijiet. ... Fis-26 ta’ Settembru 2011, jien kont irċevejt kopja tad-deċiżjoni tal-Kummissarju tal-15 ta’ Settembru 2011 li minnha kien jidher ċar illi l-Kummissarju kien mexa fuq l-istima li kien għamel il-Perit Tancred Mifsud ta’ dak illi kien sab fuq il-post sena u erba’ xhur wara li kien sar il-kuntratt. Din l-istima kienet fl-ammont ta’ €465,000. B’hekk jien kont ġejt miltub, permezz ta’ avviż ta’ rifjut ta’ l-oggezzjoni li kienet intbagħtet lili flimkien ma’ l-imsemmija deċiżjoni, sabiex inħallas is-somma ta’ €3,970 bħala taxxa u somma oħra ta’ €3,970 bħala taxxa addizzjonali u/jew penali, u cioè total ta’ €7,940 u dan abbażi ta’ l-istima ta’ l-imsemmi Perit li kienet fl-ammont ta’ €79,400 aktar mill-prezz illi jien kont ħallast fuq il-kuntratt. Hawnhekk irrid ngħid illi sabiex jiena niffidt il-proprjetà li jiena akkwistajt fuq il-kuntratt tat-12 ta’ Awwissu 2009 mal-proprjetà li jien già kelli, u sabiex wettaq ix-xogħlijiet kollha ta’ finishings li kien hemm bżonn - u għalhekk sabiex ġibt il-proprjetà fl-istat illi ra l-Perit Mifsud waqt l-aċċess - jien infaqt aktar mis-somma ta’ €79,400. Ma nħossx, però, illi jien għandi niġi ntaxxat mill-Kummissarju fuq dan l-ammont.

Minn din ix-xhieda jirrizulta ferm ċar għalhekk li filwaqt illi r-Rikorrent ma jiċħadx li fiż-żmien tat-trasferiment huwa effettivament akkwista proprjetà

mibnija u mhux arjiet, huwa jikkontendi però li dawn ġew akkwistati minnu fi stat ta' ġebel u saqaf u mhux kompluti kif rahom il-Perit Mifsud dakinhar ta' l-aċċess u li x-xogħlijiet kollha meħtieġa biex jiġu kompletati f'dak l-istat saru a spejjeż tiegħu.

Fid-dawl ta' dan għalhekk it-Tribunal jeħtieġ issa jiddetermina jekk il-proprjetà attwalment akkwistata mir-Rikorrent in forza tal-kuntratt ta' trasferiment fl-atti tan-Nutar Dottor Marco Burlò datat 12 ta' Awwissu 2009 għall-valur ta' €385,111, ossia żewġ appartamenti u mhux arjiet, fil-blokk Nru.15, Graham Street, Sliema, kienux fiż-żmien ta' l-akkwist kompluti jew inkella fi stat ta' ġebel u saqaf.

Fin-Nota ta' Sottomissjonijiet tiegħu r-Rikorrent jikkontendi li l-pretensjoni tiegħu li fiż-żmien tat-trasferiment ġew trasferiti - u b'hekk akkwistati minnu - żewġ appartamenti fi stat ta' ġebel u saqaf tinsab debitament sostanzjata u ppruvata bir-rapport tal-Perit Christian Spiteri kif ukoll bid-dokumentazzjoni minnu esebita relattivament għax-xogħlijiet minnu allegatament esegwiti fl-imsemmija appartamenti wara t-trasferiment. Jikkontendi wkoll li dan kollu jinsab ikkonfermat mir-Rapport ta' l-Assistent Tekniku tat-Tribunal il-Perit Elena Borg Costanzi. Fir-rigward huwa jissottometti li *l-membri tekniku ta' dan it-Tribunal, il-Perit Elena Borg Costanzi, zammet aċċess fuq iż-żewġ fondi soġġetti għat-trasferiment de quo fil-15 ta' Mejju 2014, kif iffissat minn dan l-istess Tribunal skond il-verbal ta' l-4 ta' April 2014. Illi fir-relazzjoni tagħha, il-Perit Borg Costanzi korrettament ikkunsidrat il-fatt li l-fondi in kwistjoni ġew akkwistati mill-esponent fi stat ta' ġebel u saqaf, u li hija kellha tagħti valur reali tal-fondi fil-perjodu ta' meta dawn inxtraw u cioè fit-12 ta' Awwissu 2009. Illi fuq l-iskorta ta' dawn il-konsiderazzjonijiet, hija kkonkludiet li l-appartament numru 6 fuq il-ħames sular kien jiswa mija u ħamsa u disgħin elf Ewro (€195,000.00) waqt illi l-penthouse fuq is-sitt (6) sular kien jiswa mija u sebghin elf Ewro (€170,000) u cioè kienu jiswew saħansitra inqas minn dak illi ħallas l-esponent fuq il-kuntratt tat-12 ta' Awwissu 2009!! Illi fit-twegibiet tagħha għad-domandi in eskussjoni mressqa mill-Kummissarju intimat, il-Perit Borg Costanzi sostniet illi sabiex waslet għall-valur taż-żewġ fondi in kwistjoni hija kienet ħadet in konsiderazzjoni "kazijiet simili f'dak l-istess perijodu" u għalhekk addirittura kompliet saħħet il-konkluzzjonijiet tagħha fir-relazzjoni¹⁷.*

Wara li qies il-provi prodotti però it-Tribunal, nonostante dak osservat u kkunsidrat mill-Assistent Tekniku l-Perit Elena Borg Costanzi, ma qisx li ġie debitament ippruvat illi l-proprjetà akkwistata mir-Rikorrent kienet fiż-żmien ta' l-akkwist fi stat ta' ġebel u saqaf.

Għalkemm fir-Rapport tagħha l-Perit Borg Costanzi kkonkludiet illi *fl-opinjoni ta' l-esponenti l-valur tal-fond kif deskritt illi nxtara fl-2009 huwa ta' €195,000 għall-appartament numru 5 u €170,000 għall-appartament numru 6 u għalkemm għall-mistoqsija in eskussjoni liema xogħlijiet ġew imnaqqsa għall-finijiet tar-relazzjoni? wiegħbet illi kif jirriżulta mill-provi mressqa l-*

¹⁷ Para. III tan-Nota ta' Sottomissjonijiet tar-Rikorrent, fol. 200 u 201 tal-proċess.

appartamenti kienu ġebel u saqaf, it-Tribunal josserva li huwa ma huwiex marbut li joqgħod fuq il-parir ta' l-Assistent/i tiegħu. In effetti l-Artikolu 10(1) u (2) tal-Kap.490 tal-Liġijiet ta' Malta jipprovdi li: (1) Fil-proċeduri li jsiru quddiemu, it-Tribunal ta' Reviżjoni Amministrattiva għandu jkun assistit minn żewġ assistenti, maħtura skond dan l-artikolu, li t-Tribunal ta' Reviżjoni Amministrattiva jkun jista' jikkonsulta f'kull każ biex jasal għad-deċiżjoni tiegħu; (2) Il-konsultazzjoni ssir bil-miftuħ jew kameralment u t-Tribunal ta' Reviżjoni Amministrattiva ma jkunx marbut li joqgħod fuq il-parir ta' l-assistenti tiegħu.

Iccarat dan il-punt it-Tribunal josserva li għalkemm il-Perit Christian Spiteri fir-rapport tiegħu datat 2 ta' Frar 2013¹⁸ dwar il-valur tal-proprjetà akkwistata mir-Rikorrent fit-12 ta' Awwissu 2009 iddikjara li *it may be established by comparative analysis that the values of these free and unencumbered properties in shell form at the time of purchase and hence 12th August 2009 were as follows: Flat 5 - Euro 200,000.00 (euro two hundred thousand) Flat 6 - Euro 180,000.00 (euro one hundred eighty thousand)*, jirrizulta b'mod ċar li l-istess Perit ta' valur ta' proprjetà fi stat ta' ġebel u saqaf mhux għaliex aċċerta ruħu jew ġie muri lilu b'mod konkret li l-imsemmija proprjetà effettivament giet akkwistata fi stat ta' ġebel u saqaf imma semplicement għaliex ir-Rikorrent talbu jagħtih stima ta' dik il-proprjetà fi stat ta' ġebel u saqaf fit-12 ta' Awwissu 2009. In effetti fl-affidavit tiegħu¹⁹ il-Perit Spiteri jiddikjara li *jiena ġejt inkarigat minn Jean Pierre Borg sabiex nistabilixxi l-valur ta' żewġ fondi, ossia appartament numru ħamsa (5) u appartament numru sitta (6), formanti parti minn korp ta' bini bin-numru ħmistax (15) fi Graham Street, Sliema, fi stat ta' ġebel u saqaf fil-mument illi l-istess fondi ġew akkwistati minnu, u cioè fit-12 ta' Awwissu 2009*. Għaldaqstant il-valur probatorju ta' tali rapport u konsegwenti stima għandhom jiġu kkunsidrati fid-dawl ta' dan il-fatt ferm importanti u determinanti u cioè li l-Perit Spiteri ta' stima ta' proprjetà fi stat ta' ġebel u saqaf għaliex ġie speċifikatament mitlub jagħmel hekk mir-Rikorrent.

Għal dak li jirrigwarda d-dokumentazzjoni²⁰ esebita mir-Rikorrent għall-fini li jipprova li l-proprjetà giet akkwistata minnu fi stat ta' ġebel u saqaf, it-Tribunal josserva li din id-dokumentazzjoni mhux talli ma tissosstanzjax b'mod sodisfacenti dak allegat mir-Rikorrent talli addirittura turi b'mod ċar li fiż-żmien tat-trasferiment il-proprjetà ma kenitx fi stat ta' ġebel u saqaf. Dan jirrizulta partikolarment mill-fatt illi l-maggor parti tad-dokumentazzjoni esebita hija datata **qabel it-12 ta' Awwissu 2009**, ossia qabel id-data tat-trasferiment, u tirreferi għal oġġetti, servizzi w affarijiet li ċertament ma hemmx lok li jinxtraw fi żmien meta proprjetà tkun għadha fi stat ta' ġebel u saqaf.

Eżempju ċar ta' dan huma s-segwenți fatturi:

¹⁸ Fol. 62 sa' 64 tal-proċess.

¹⁹ Fol. 61 tal-proċess.

²⁰ Fol. 104 sa' 180 tal-proċess.

- Il-fattura a fol. 104 tal-proċess maħruġa minn AC Systems u datata 18 ta' Ġunju 2009, tirreferi għall-akkwist u installazzjoni ta' AC units u affarijiet relatati, Ma għandux ikun hemm wisq dubju li AC units u affarijiet oħra relatati mhux normali u solitu li jiġu akkwistati u addirittura installati fi żmien meta proprjetà tkun għadha fi stat ta' ġebel u saqaf;
- L-istess raġunament jgħodd għall-fatturi a fol. 105 sa' 117 tal-proċess maħruġa minn Astral Enterprises Ltd. f'diversi żminijiet qabel it-12 ta' Awwissu 2009. Dawn il-fatturi fil-fatt jirreferu għal Plasma Televisions, DVD Players, Sound Systems, Speakers u accessorji oħra relatati, oġġetti dawn kollha li zgur ma jiġux akkwistati u wisq inqas installati fi proprjetà li għadha fi stat ta' ġebel u saqaf;
- Anke l-akkwist ta' bamboo u soil peat mix indikati fl-istima ta' Calamatta Landscapes datata 6 ta' Marzu 2009 a fol. 118 tal-proċess, ma jagħmilx sens li jsir fi żmien meta proprjetà tkun għadha fi stat ta' ġebel u saqaf;
- It-Tribunal għandu d-dubji serji tiegħu kemm il-fatturi maħruġa mid-ditta Elektra esebiti a fol. 123 sa' 132 tal-proċess jirreferu għal akkwisti relattivi għall-proprjetà akkwistata mir-Rikorrent stante li f'uħud minnhom, ossia l-fatturi a fol. 123 sa' 126 u 128 tal-proċess, il-klijent żgur li ma huwiex ir-Rikorrent hekk kif jirrizulta b'mod ċar mill-firem fuq il-fatturi in kwistjoni. Dawk il-fatturi li ma juru l-ebda firma fuqhom, ossia l-fatturi a fol. 127 u 129 sa' 130 tal-proċess) huma datati qabel id-data tat-trasferiment jew inkella bil-kemm hmistax wara u huwa ferm improbabbli li fi żmien meta l-proprjetà għadha fi stat ta' ġebel u saqaf jew ftit granet biss wara li nxtrat proprjetà allegatament fi stat ta' ġebel u saqaf, ir-Rikorrent kien ġia qed jixtri socket outlets, lamp holders, halogen lamps u oġġetti oħra ta' l-istess natura;
- Il-fattura maħruġa minn Farrugia Lighting & Interiors datata 24 ta' Ġunju 2009 u esebita a fol. 135 tal-proċess tirreferi għall-akkwist ta' *Chandelier 6 lights*, oġġett dan li żgur ma jiġix akkwistat meta proprjetà tkun għadha fi stat ta' ġebel u saqaf;
- Il-fatturi maħruġa minn Grima Interiors Gypsum Works datati 16 ta' April 2009 u 7 ta' Lulju 2009 u esebiti a fol. 137 u 136 tal-proċess jirreferu għal xogħol li allegatament sar qabel id-data tat-trasferiment filwaqt li fl-affidavit tiegħu r-Rikorrent iddikjara li x-xogħlijiet esegwiti minnu biex il-proprjetà titlesta ġew esegwiti kollha wara d-data tat-trasferiment;
- Il-fatturi maħruġa minn Howard's Ironmongery esebiti a fol. 138 sa' 151 tal-proċess u fil-maggor parti tagħhom kollha datati qabel id-data tat-trasferiment, kważi kollha jirreferu għal affarijiet li ma hemmx lok li jinxtraw meta proprjetà tkun għadha ġebel u saqaf. Apparte minn hekk minn dawn l-istess fatturi jirrizulta li hemm akkwisti - fol. 141 u 142 tal-proċess - li ma sarux għall-proprjetà tar-Rikorrent f'Graham Street, Sliema iżda għal skopijiet/proprjetajiet oħra;
- Daqstant ieħor ma jagħmilx sens li jinxtara parquet - fattura maħruġa minn Krosse Holdings Limited datata 23 ta' Marzu 2009 esebita a fol. 153 tal-proċess - fi żmien meta proprjetà tkun għadha fi stat ta' ġebel u saqaf;
- Id-dokument datat 28 ta' Lulju 2009 a fol. 155 tal-proċess li ma jirrizultax minn min inħareġ, ukoll jirreferi għal servizz, ossia *supply and installation of extra Handsfree Monitor in Flat 6 and re-programming of flats, technician installed*

and tested system ok, li ma jagħmilx sens li jiġi provdut fi proprjetà allegata fi stat ta' ġebel u saqaf;

- Il-fatturi maħruġa minn Roger Satariano & Son Ltd. esebiti fol. 164 sa' 177 tal-proċess, għad illi jirreferu għal Jean's Extension Bathroom (Graham Street) huma kollha datati qabel id-data tat-trasferiment u t-Tribunal ma jistax iqis li l-istess akkwisti saru a karigu u spejjeż tar-Rikorrent in kwantu, jiġi ribadit, ir-Rikorrent iddikjara fl-affidavit tiegħu illi huwa esegwixxa xogħlijiet fil-proprjetà in kwistjoni wara l-pubblikazzjoni ta' l-att ta' trasferiment fit-12 ta' Awwissu 2009 u mhux qabel/fil-mori tal-konvenju.

Apparte l-fatt li dawn il-fatturi kollha juru b'mod ċar li l-proprjetà mertu ta' dawn il-proċeduri ma ġietx akkwistata mir-Rikorrenti fi stat ta' ġebel u saqaf, hemm fatturi oħra li ma humiex affattu rilevanti fil-kuntest ta' dan l-appell u li per konsegwenza ma għandhom l-ebda valur probatorju. Dawn huma:

- Il-fattura maħruġa minn Camilleriparismode a fol. 119 u 120 tal-proċess. Fuq dawn il-fatturi ma hemmx indikat x'ġie akkwistat jew x'servizz ġie reż, iżda l-probabilita qawwija hi li din id-ditta partikolari ma pprovdiet l-ebda oġġett u/jew servizz relatat ma' proprjetà li tinstab fi stat ta' ġebel u saqaf;
- Il-VAT receipts a fol. 121 u 122 tal-proċess huma entrambe datati f'perijodu wara li inzamm l-aċċess mill-Perit Tancred Mifsud;
- VAT receipts a fol. 121 u 122 dated post-inspection;
- Il-fattura maħruġa minn Flock Image Company Limited datata 26 ta' Ottubru 2009, esebita a fol. 134 tal-proċess, ma nħarġitx a favur ir-Rikorrent iżda għannom tas-soċjetà B&F Construction Ltd. Għalkemm fix-xhieda li ta waqt is-seduta ta' l-4 ta' April 2014²¹ ir-Rikorrent iddikjara li s-soċjetà B&F Construction Ltd. hija tiegħu, mill-fattura in kwistjoni ma jirrizulta xejn li jallaċċja dak l-akkwist mal-proprjetà akkwistata mir-Rikorrent f'ismu personali;
- Ma huwiex affattu ċar jekk il-fattura maħruġa minn Jason Aluminium, datata 1 ta' Frar 2010 u esebita a fol. 152 tal-proċess, tirreferix għal xogħol esegwit fil-proprjetà akkwistata mir-Rikorrent fit-12 ta' Awwissu 2009 u dana billi fl-imsemmija fattura hemm indikat ukoll xogħol ta' riparazzjoni u/jew sostituzzjoni kif ukoll xogħol f'garage, meta r-Rikorrent ma akkwista l-ebda garage fit-12 ta' Awwissu 2009;
- Il-fattura maħruġa minn Masco Security Services Limited a fol. 154 tal-proċess ma hijiex rilevanti in kwantu tirreferi għal tiswija ta' ħsara rrappurtata u l-fatturi a fol. 156 u 157 tal-proċess maħruġa minn Keramit Bathroom Centre u FSS Limited rispettivament ma jagħtu l-ebda indikazzjoni dwar xiex jirreferu u b'hekk ma tirrizultax rabta mal-proprjetà mertu ta' dawn il-proċeduri.

Fattur ieħor li serjament jimpinġi fuq il-kredibilità ta' dak affermat mir-Rikorrent huwa l-fatt li incidentalment ma sabx proprio dawk il-fatturi li jirreferu għal xogħlijiet li normalment isiru f'fond li jkun fi stat ta' ġebel u saqaf, bħala ma huma l-kisi, it-tibjid, id-dawl u affarijiet oħra simili.

²¹ Fol. 181 sa' 185 tal-proċess.

Fid-dawl ta' dan kollu osservat it-Tribunal jirribadixxi li mill-provi prodotti ma jirrizultax b'mod sodisfaċenti li l-proprjetà ġewwa Graham Street, Sliema, akkwistata mir-Rikorrent in forza tal-kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Marco Burlò datat 12 ta' Awwissu 2009, ġiet minnu akkwistata fi stat ta' ġebel u saqaf. Minn isegwi għalhekk li r-Rikorrent ma rnexxilux jipprova b'mod sodisfaċenti li l-istima tal-Perit Tancred Mifsud u per konsegwenza d-deċiżjoni tal-Kummissarju tat-Taxxi Interni datata 15 ta' Settembru 2011 u l-konsegwenti Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV119707 huma żbaljati e eċċessivi u għaldaqstant jirrizulta li l-appell tiegħu mill-imsemmija deċiżjoni u konsegwenti Likwidazzjoni ta' Taxxa ma huwiex ġustifikat u b'hekk ma jisthoqxx li jiġi milqugh.

Għal dawn ir-raġunijiet it-Tribunal jaqta' u jiddeċiedi billi jiċċad l-appell tar-Rikorrent mid-deċiżjoni tal-Kummissarju tat-Taxxi Interni datata 15 ta' Settembru 2011 u l-konsegwenti Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV119707 u minflok jikkonferma l-istess imsemmija deċiżjoni u konsegwenti Likwidazzjoni tat-Taxxa.

L-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri għandhom jiġu sopportati interament mir-Rikorrent.

MAGISTRAT

DEPUTAT REĠISTRATUR