



MALTA

QORTI TAL-APPELL
(Kompetenza Inferjuri)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tat-12 ta' Ġunju, 2020

Appell Inferjuri Numru: 218/2011/1 LM

Jean Pierre Borg (K.I. numru 473467M)
(l-appellant)

vs.

Il-Kummissarju tat-Taxxi
(l-appellat)

Il-Qorti,

Preliminari

1. Dan huwa appell magħmul mir-rikorrent, hawnhekk "l-appellant", **Jean Pierre Borg** (K.I. numru 473467M) mis-sentenza mogħtija fis-27 ta' Mejju,

2019 (minn issa 'l quddiem "is-sentenza appellata"), mit-Tribunal ta' Revizjoni Amministrattiva (minn issa 'l quddiem "it-Tribunal"), li permezz tagħha t-Tribunal iddeċieda illi:

"... jiċċhad 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. IV 119707 u minflok jikkonferma l-istess imsemmija deċiżjoni u konsegwenti Likwidazzjoni tat-Taxxa.

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

Fatti

2. Il-proċeduri odjerni nb dew wara li r-rikorrent kien resaq għall-iffirmar ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Marco Burlò, fit-12 t'Awwissu, 2009, li permezz tiegħu huwa kien akkwista mingħand Edgar Tabone l-arja, illum okkupata mill-appartament indikat bin-numru sitta (6), u l-arja llum okkupata mill-penthouse, formanti parti mill-blokk numru 15, Graham Street, Sliema, u fil-kuntratt tal-akkwist gie stipulat li dawn l-arjiet kienu qegħdin jiġu akkwistati għall-prezz ta' €385,600. L-intimat **Kummissarju tat-Taxxa Interni**, illum Kummissarju tat-Taxxi, hawnhekk "l-appellat", ma qabilx ma' din il-valutazzjoni, u għalhekk interpella lir-rikorrent għall-ħlas ta' taxxa addizzjonali u penali, minħabba li lili rriżultalu li kien hemm diskrepanza bejn il-prezz stipulat fil-kuntratt tal-akkwist u l-prezz attwali tal-proprjetà fis-suq.

Mertu

3. Ir-rikorrent, permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Marco Burlò tat-12 ta' Awwissu, 2009, kien akkwista l-arja, li illum fuqha hemm mibni l-appartament indikat bin-numru sitta (6), u l-arja illum okkupata mill-*penthouse*, formanti parti mill-binja indikata bin-numru 15, Graham Street, Sliema, fejn ir-rikorrent digà kellu proprjetà kontigwa, u fuq il-kuntratt tal-akkwist gie stipulat li t-trasferiment sar għall-prezz ta' €385,600. Il-Kummissarju tat-Taxxa, permezz ta' Notifika ta' Likwidazzjoni mibgħuta lir-rikorrent fl-1 ta' Ġunju, 2010, kien interpellat lir-rikorrent għall-ħlas ta' €131,440 rappreżentanti ħlas ta' taxxa, taxxa addizzjonali u penali, għaliex skont l-intimat appellat, il-valur reali tal-proprjetà akkwistata mir-rikorrent kien ta' €1,314,400 aktar minn dak li gie dikjarat fil-kuntratt tal-akkwist. Ir-rikorrent kien ħass ruħu aggravat b'din in-notifika u l-komputazzjoni tat-taxxa, u permezz ta' oġġezzjoni mibgħuta minnu lill-intimat fid-9 ta' Ġunju, 2010, talab għar-revoka tagħha. Mill-provi li nstemgħu quddiem it-Tribunal, jirriżulta li l-ewwel komputazzjoni ta' taxxa nħadmet wara li l-intimat appellat bagħat lill-Perit Tancred Mifsud fuq is-sit u dan għamel stima tal-valur tal-proprjetà mingħajr ma aċċeda fis-sit, minħabba li dak iż-żmien ir-rikorrent kien imsiefer. Permezz ta' Fomula ta' Qbil mibgħuta lir-rikorrent fit-28 ta' Diċembru, 2010, u wara li kienet saret spezzjoni tal-proprjetà mill-Perit Mifsud, li din id-darba ngħata aċċess għas-sit, il-Kummissarju tat-Taxxa naqqas l-ammont ta' taxxa, taxxa addizzjonali u penali dovuti mir-rikorrent għal €7,940, u informa lir-rikorrent li f'każ li l-ħlas dovut

minnu jsir sat-28 ta' Diċembru, 2010, l-ammont ta' taxxa addizzjonali u penali dovuti minnu jkunu fl-ammont ridott ta' €5,955.

Ir-rikorrent ħass ruġu aggravat bid-deċiżjoni tal-Kummissarju tat-Taxxa, u kien għalhekk li appella minn din id-deċiżjoni permezz ta' appell li ressaq quddiem it-Tribunal, *ai termini* tal-artikolu 58 tal-Att dwar Taxxa fuq Dokumenti u Trasferimenti (Kap. 364), fejn ir-rikorrent saħaq li l-valur ta' €385,600 attribwit lit-trasferiment fuq il-kuntratt tal-akkwist tal-proprjetà inkwistjoni kien wieħed ġust u reali, u jirrifletti l-prezz tal-arja trasferita fuq is-suq ħieles, u spjega li l-arja tal-*penthouse* fiha biss kejl ta' sebgħin metru kwadru (70 m.k.), li fuqha r-rikorrent seta' jżviluppa biss terrazzin żgħir u kamra waħda (salott) li jmissu mal-bqija tal-proprjetà tar-rikorrent. Ir-rikorrent sostna li l-Avviż ta' Rifjut tal-Ogġezzjoni tal-Kummissarju tat-Taxxa huwa infondat fil-fatt u fid-dritt u għandu jiġi revokat. Fid-dawl ta' dawn il-konsiderazzjonijiet, ir-rikorrent talab lit-Tribunal sabiex jilqa' l-appell tiegħu, u jirrevoka l-likwidazzjoni magħmula mill-Kummissarju tat-Taxxa, jiddikjara li l-ebda ammont m'huwa dovut mir-rikorrent, u alternattivament, f'każ li jiddeċiedi li hemm ammont ta' taxxa li għadu dovut mir-rikorrent, jikkonferma l-parti tad-deċiżjoni tal-15 ta' Settembru, 2011 li permezz tagħha l-likwidazzjoni tat-taxxa tnaqqset minn €131,440 għal €7,940, u jgħaddi sabiex inaqqas ulterjorment l-istess likwidazzjoni b'dak l-ammont li t-Tribunal ikun jidhirlu xieraq u opportun fiċ-ċirkostanzi.

Il-pożizzjoni tal-Kummissarju tat-Taxxa f'dawn il-proċeduri kienet li d-deċiżjoni tiegħu u l-likwidazzjoni maħduma minnu huma ġusti u skont il-liġi. Mix-xhieda mogħtija mill-Perit Tancred Mifsud quddiem it-Tribunal, irriżulta li għall-ewwel l-Perit Mifsud kien għamel stima *best of judgment* wara li ma kienx irnexxielu jaċċedi fuq is-sit għax ma kienx ingħata aċċess għall-proprjetà. Imma wara li r-rikorrent oġġezzjona għal dan, il-Perit Mifsud kien ingħata aċċess għas-sit, u kien spezzjona fiżikament is-sit u ħareġ it-tieni stima. Il-Perit Mifsud qal li wara li spezzjoni sit, kien wasal għall-konkluzjoni li l-valur tal-proprjetà akkwistata mir-rikorrent kien ta' €465,000, u qal ukoll li min-naħa tiegħu huwa kien ikkonstata diskrepanza wkoll fil-kejl dikjarat tal-proprjetà, għaliex l-kejl attwali tal-proprjetà huwa akbar mill-kejl dikjarat fil-kuntratt tal-akkwist. Barra minn hekk il-Perit Mifsud ikkonferma li kuntrarjament għal dak li ġie dikjarat fil-kuntratt tal-akkwist, huwa sab proprjetà mibnija meta aċċeda fuq is-sit, u dan minkejja li fuq il-kuntratt tal-akkwist saret dikjarazzjoni li kienet qiegħda tinbiegħ l-arja, u spjega li l-appartamenti mibnija fil-ħames u s-sitt sular ġew interkonnessi.

Edgar Tabone, il-persuna li bieġhet il-proprjetà mertu ta' dawn il-proċeduri lir-rikorrent, ikkonferma li huwa bieġh il-proprjetà bil-prezz ta' €385,511, u min-naħa tiegħu huwa ma rċieva l-ebda ammont ieħor akkont tal-prezz mingħand ir-rikorrent. Fil-proċeduri quddiem it-Tribunal, ir-rikorrent ipprezenta kopja ta' rapport imħejji mill-Perit Christian Spiteri, inkarigat mir-rikorrent sabiex iħejji valutazzjoni tal-proprjetajiet inkwistjoni fiż-żmien meta dawn ġew akkwistati mir-rikorrent, li qal li l-proprjetà numru 5 kellha l-valur ta' €200,000, filwaqt li

l-proprjetà numru 6 kellha l-valur ta' €180,000 fiż-żmien meta sar l-akkwist tal-proprjetajiet inkwistjoni mir-rikorrent. Ir-rikorrent, fl-*affidavit* tiegħu, ikkonferma li meta akkwista l-proprjetà mertu ta' dawn il-proċeduri, dawn iż-żewġ proprjetajiet kienu diġà mibnija u lesti fi stat ta' ġebel u saqaf, u spjega li filwaqt li fil-kuntratt tal-akkwist gie dikjarat li l-arjiet rispettivi ta' dawn l-appartamenti huma ta' mija u għoxrin (120) u tmenin (80) metru kwadru rispettivament, fir-realtà parti mill-arja ma setgħetx tigi żviluppata, u għalhekk il-proprjetajiet akkwistati minnu għandhom il-kejl ta' mija (100) u ħamsa u erbgħin (45) metru kwadru rispettivament. Ir-rikorrent qal li huwa ħallas €204,985 għall-akkwist tal-appartament fil-ħames sular u €180,526 għall-appartament fis-sitt sular, jiġifieri €385,511 b'kollox, u huwa xtara dawn il-proprjetajiet bil-ħsieb li jkun jista' jkabbar proprjetà adjaċenti li huwa diġà kellu. Ir-rikorrent spjega li huwa jaħdem fis-settur tal-kostruzzjoni, u kien għalhekk li meta l-Perit Mifsud mibgħut mill-intimat mar fuq is-sit, dan sab li l-proprjetà inkwistjoni kienet diġà lesta. Ir-rikorrent qal li huwa min-naħa tiegħu qiegħed jirrifjuta li jħallas it-taxxa addizzjonali u l-penali li qegħdin jintalbu mingħandu mill-appellat għaliex l-istima li saret mill-Perit Mifsud hija oġġla mill-prezz attwalment imħallas minnu għall-akkwist ta' din il-proprjetà, liema prezz ir-rikorrent isostni li kien wieħed ġust u reali. Ir-rikorrent sostna li l-istima tal-Perit Mifsud hija €79,400 oġġla mill-prezz imħallas minnu fuq il-kuntratt tal-akkwist, u biex lesta l-proprjetà minn kollox, kellu joħroġ iktar mid-€79,400 addizzjonali fl-istima tal-proprjetà kif gie stabbilit mill-intimat. Tul il-proċeduri li nżammu quddiem it-Tribunal ir-rikorrent ippreżenta kopji ta'

irċevuti għal ħlasijiet li huwa għamel lil diversi *suppliers*, b'rabta mal-*finishes* li huwa għamel fuq il-proprjetà.

L-Assistent Tekniku tat-Tribunal il-Perit Elena Borg Costanzi assistit fil-valutazzjoni tal-proprjetà inkwistjoni, u fir-relazzjoni tagħha stabbiliet li l-appartamenti inkwistjoni jiffurmaw parti minn blokka residenzjali mibnija fuq ħames sulari u *penthouse*, b'numru ta' garaxxijiet mibnija taħt, u qalet li l-valur tal-appartament numru 5 fl-2009 kien ta' €195,000, filwaqt li l-appartament numru 6 kellu l-valur ta' €170,000.

Is-Sentenza Appellata

4. Permezz tas-sentenza mogħtija fis-27 ta' Mejju, 2019, it-Tribunal ċaħad l-appell tar-rikorrent mid-deċiżjoni tal-Kummissarju tat-Taxxi Interni tal-15 ta' Settembru, 2011 u l-konsegwenti Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru IV 119707, u kkonferma l-imsemmija deċiżjoni u konsegwenti Likwidazzjoni ta' Taxxa, filwaqt li kkundanna lir-rikorrent għall-ħlas tal-ispejjeż kollha tal-kawża. It-Tribunal wasal għal din id-deċiżjoni wara li għamel is-segweni konsiderazzjonijiet:

“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 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 u 14, Graham Street, Sliema*) – *iktar 'l isfel f'din is-sentenza flimkien indikati b'hala 'il-proprjeta'*. 'For purposes of clarity, it is being declared that the Penthouse has been interconnected with and today forms an integral part of the duplex Penthouse internally numbered five (5) which is constructed within the herunder described Neighbouring Block (*il-blokk ta' appartamenti nru. 13 u 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 and twenty-six euro (€180,526).'

Dan it-trasferiment gie notifikat lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni fl-20 ta' Awwissu 2009 u l-Kummissarju inkariga lill-Perit Tancred Mifsud sabiex jagħti stima tal-valur reali tal-proprjeta' akkwistata mir-Rikorrent fiz-żmien tat-trasferiment. L-ewwel stima tal-Perit Mifsud kienet stima best of judgment peress illi ma kienx irnexxielu jaççedi fil-proprjeta' in kwistjoni u l-valur mogħti minnu kien ta' €1,699,911. Peress illi l-valur komplessiv dikjarat fl-att ta' trasferiment kien anqas minn 85% tal-valur stmat mill-Perit Mifsud il-Kummissarju tat-Taxxi Interni ħareġ Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV 113785 fil-konfront tar-Rikorrent permezz ta' liema talbu jħallas is-somma ta' €65,720 b'hala taxxa fuq il-valur addizzjonali taxxabli ta' €1,314,400, flimkien mas-somma ta' €65,720 b'hala taxxa addizzjonali/penali. Ir-rikorrent oġġezzjona mill-imsemmija Likwidazzjoni ta' Taxxa permezz ta' ittra datata 9 ta' Ġunju 2010, in bazi għall-fatt li l-Perit imqabbad mid-Dipartiment qatt ma aççeda fuq il-post meritu ta' dan il-kont, billi l-klijent tagħna meta rçieva l-ewwel avviz mingħand il-Perit kien çempel minnufih lill-istess Perit sabiex jinfurmah illi ma

setax ikun preżenti għal dan l-appuntament. Il-klijent tagħna u l-Perit tad-Dipartiment kienu baqgħu li kien ser jerġa' jiġi ffissat appuntament ieħor, iżda dan baqa' qatt ma sar minkejja d-diversi tentattivi tal-klijent tagħna li jerġa' jagħmel kuntatt mal-istess Perit J. Mifsud. Apparti hekk, huwa pertinenti li jiġi rilevat ukoll illi l-arja in kwistjoni fiha kejl ta' madwar 70 metru kwadru biss, illi fuqha l-klijent seta' jżviluppa biss terrazzin żgħir u kamra waħda, bħala salott, li tmiss mal-bqija tal-proprjetà tal-istess klijent, già żviluppata fuq il-blokk ta' appartament attigwu.

In segwitu għal din l-oġġezzjoni 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-segwent: '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 irriżulta li hu 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 2011, irreveda 'l isfel il-valur reali tal-proprjetà għal €465,000 u konsegwentement irreveda 'l isfel it-taxxa dovuta fuq il-valur addizzjonali taxxabli għal €3,970 u t-taxxa addizzjonali/penali dovuta għal €3,970. B'Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV 119707 maħruġa fil-konfront tar-rikorrent fis-26 ta' Settembru 2011, il-Kummissarju tat-Taxxi Interni talab ħlas mingħand ir-Rikorrent tas-somma ta' €3,970 bħala taxxa fuq il-valur addizzjonali taxxabli ta' €79,400, flimkien mas-somma ta' €3,970 bħala taxxa addizzjonali/penali, komplessivament ammontanti għal €7,940.

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

Ir-rikorrent jibbaża l-appell tiegħu fuq is-segwent aggravi: (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 tal-arja trasferita fis-suq ħieles fiż-żmien tal-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 jista' jżviluppa biss terrazzin żgħir

u kamra waħda, bħala salott, li tmiss mal-bqija tal-proprjetà tal-istess esponenti, ġia żviluppata fuq il-blokk ta' appartamenti attigwu; u (iii) mingħajr preġudizzju għas-suespost, u fi kwalunkwe każ, l-Avviż ta' Rifjut tal-Oġġezzjoni tal-Kummissarju intimat huwa infondat fil-fatt u fid-dritt u jimmerita, għalhekk, li jiġi revokat jew, alternattivament, varjat.'

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

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 2012, il-Perit Mifsud iddikjara li eventwalment kien irnexxielu jaċċedi fil-proprjetà in kwistjoni u 'rrizulta li sibt l-area tal-fifth floor qiegħda 22.7 metres fond b'5.5 metres wiesgħa. L-airspace li kien iddikjarat fil-kuntratt kienet 14.5 metres fond b'5.5 metres wiesgħa.' 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 'il-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 'il-fatt li kienet mibnija, kienet xi ħaġa li kkunsidrajtha fil-valur, fil-weight?' Il-Perit wieġeb 'iva, dak li ddikjara n-Nutar meta daħhal 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 irċevuti mir-rikorrent fir-rigward ta' xogħlijiet li setgħu saru bejn id-data tal-kuntratt u d-data tal-aċċess, il-Perit Mifsud wieġeb 'le, le ... safejn naf jien qed ngħidlek le imma ħa 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 sal-lum irrid nibrraxja ftit ieħor.’ Mistoqsi mil-ġdid dwar id-deskrizzjoni tal-proprjetà akkwistata mir-rikorrent fid-dikjarazzjoni tan-Nutar, il-Perit Mifsud wieġeb ‘fid-dikjarazzjoni tan-Nutar il-proprjetà ġiet maqsuma fi tnejn, the airspace today occupied by the apartment 5th floor and the airspace today occupied by the penthouse 6th floor, jiġifieri maqsumin fi tnejn ta.’ ... Mistoqsi ‘jiġifieri aħna qed nitkellmu fuq airspace li eventwalment inbriet 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 fhimtha jiena li kien diġà 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 jirriżulta kkonfermat mill-istess rikorrent li fl-affidavit tiegħu 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’ cirka mitt (100) metru kwadru bħala floor area u ieħor (penthouse) fis-sitt sular, tal-kejl ta’ cirka ħamsa u erbgħin (45) metru kwadru bħala floor area – formanti parti mill-korp ta’ bini bin-numru ħmistax (15), magħruf bħala ‘Ramsah’ fi Graham Street, tas-Sliema. Irrid nispjega illi minkejja li l-arja ta’ dawn l-appartamenti kienet ta’ cirka mija u għoxrin (120) u tmenin (80) metru kwadru rispettivament, il-floor area tagħhom kienet sostanzjalment inqas – u ċioe fl-ammonti hawn fuq imsemmija – billi parti mdaqqsqa mill-istess area kellha jew titħalla barra bħala arja mhux żviluppata, u ċioe terrazzin ... L-appartamenti li jien akkwistajt xtrajthom sabiex inkun nista’ nkabbar proprjetà adjaċenti li jiena ġia kelli fl-istess blokk. Fil-fatt l-appartament tas-sitt sular intuża sabiex sar salott u terrazzin żgħir, filwaqt illi l-appartament tal-ħames sular ġie mniffed ma’ appartament ieħor li jien ġia kelli fil-ħames sular. Irrid nispjega illi xogħli huwa fin-negozju tal-bini u l-konstruzzjoni u għalhekk kif sar il-kuntratt jien mill-ewwel bdejt inwettaq ix-xogħlijiet kollha neċessarji sabiex isir it-tibdil strutturali li kien hemm bżonn, u ċioe sabiex titniffed il-proprjetà akkwistata mal-proprjetà l-oħra li jien ġia kelli u sabiex isiru x-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’ Diċembru 2010 u ċioe madwar sena u erba’ xhur wara li kien sar il-kuntratt. Kif ġia spjegajt, ix-xogħlijiet kollha fuq il-proprjetà li jien kont akkwistajt kienu ilhom lesti, u għalhekk kienet tiffirma parti integrali mill-proprjetà li jiena ġia 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 ġbidtlu l-attenzjoni għall-fatt illi tali stima kienet ser tkun ferm ogħla 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 xogħli kien illi ninnegozja fil-bini u l-kostruzzjoni, jien kont lestejt dawn ix-xogħlijiet fi żmien qasir u fi kwalunkwe każ 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-każ, qabel ma nibda nwettaq l-istess xogħlijiet. ... Fis-26 ta' Settembru 2011, jien kont irćevejt 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 mitlub, permezz ta' avviż ta' rifjut tal-oġġezzjoni li kienet intbagħtet lili flimkien mal-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 tal-istima tal-imsemmi Perit li kienet fl-ammont ta' €79,400 u aktar mill-prezz illi jien kont ħallast fuq il-kuntratt. Hawnhekk irrid ngħid illi sabiex jien niffid il-proprjetà li jiena akkwistajt fuq il-kuntratt tat-12 ta' Awwissu 2009 mal-proprjetà li jien ġia kelli, u sabiex wettaqt 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 jiċhadx 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 tal-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' €385,511, ossia żewġ appartamenti u mhux arjiet, fil-blokk Nru. 15, Graham Street, Sliema, kinux fiż-żmien tal-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 tal-Assistent Tekniku tat-Tribunal il-Perit Elena Borg Costanzi. Fir-rigward huwa jissottometti li 'il-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 skont il-verbal tal-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-perijodu 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 euro (€195,000) waqt illi l-penthouse fuq is-sitt (6) sular kien jiswa mija u sebgħin elf euro (€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-konkluzjonijiet tagħha fir-relazzjoni.'

Wara li qies il-provi prodotti però t-Tribunal, nonostante dak osservat u kkunsidrat mill-Assistent Tekniku l-Perit Elena Borg Costanzi, ma qiesx li ġie debitament ippruvat illi l-proprjetà akkwistata mir-rikorrent kienet fiż-żmien tal-akkwist fi stat ta' ġebel u saqaf.

Għalkemm fir-rapport tagħha l-Perit Borg Costanzi kkonkludiet illi 'fl-opinjoni tal-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 imnaqqa għall-finijiet tar-relazzjoni?' wiegħbet 'illi kif jirrizulta mill-provi mressqa l-appartamenti kienu ġebel u saqaf', it-Tribunal josserva li huwa ma huwiex marbut li joqgħod fuq il-parir tal-Assistent/i tiegħu. In effetti l-Artikolu 10(1) u (2) tal-Kap. 490 tal-Ligijiet ta' Malta jipprovdi li: (1) Fil-proċeduri li jsiru quddiemu, it-Tribunal ta' Reviżjoni Amministrattiva għandu

jkun assistit minn żewġ assistenti, maħtura skont dan l-artikolu, li t-Tribunal ta' Reviżjoni Amministrattiva 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 tal-assistenti tiegħu.'

lċċarat dan il-punt it-Tribunal josserva li għalkemm il-Perit Christian Spiteri fir-rapport tiegħu datat 2 ta' Frar 2013 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 (euro two hundred thousand) Flat 6 – Euro 180,000.00 (euro one hundred eighty thousand)', jirriżulta 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 ġiet akkwistata fi stat ta' ġebel u saqaf imma sempliċiment 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 tiegħu l-Perit Spiteri jiddikjara li 'jiġna ġejt inkarigat minn Jean Pierre Borg sabiex nistabbilixxi 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 ċioe 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 ċioe li l-Perit Spiteri ta' stima ta' proprjetà fi stat ta' ġebel u saqaf għaliex ġie speċifikament mitlub jagħmel hekk mir-rikorrent.

Għal dak li jirrigwarda d-dokumentazzjoni esebita mir-rikorrent għall-fini li jipprova li l-proprjetà ġiet akkwistata minnu fi stat ta' ġebel u saqaf, it-Tribunal josserva li din id-dokumentazzjoni mhux talli ma tissostanzjax b'mod sodisfaċenti dak allegat mir-rikorrent talli addirittura turi b'mod ċar li fiż-żmien tat-trasferiment il-proprjetà ma kinitx fi stat ta' ġebel u saqaf. Dan jirriżulta partikolarment mill-fatt illi l-maġġor parti tad-dokumentazzjoni esebita hija datata qabel it-12 ta' Awwissu 2009, ossia qabel id-data tat-trasferiment, u tirreferi għal oġġetti, servizzi u 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-segwenti fatturi:

- *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 aċċessorji oħra relatati, oġġetti dawn kollha li żgur ma jiġux akkwistati u wisq anqas installati fi proprjetà li għadha fi stat ta' ġebel u saqaf;*
- *Anke l-akkwist ta' bamboo u soil peat mhix 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 jirriżulta 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 bilkemm ħmistax wara u huwa ferm improbabli li fi żmien meta l-proprjetà għadha fi stat ta' ġebel u saqaf, ir-rikorrent kien ġia qed jixtri socket outlets, lamp holders, halogen lamps u oġġetti oħra tal-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-maġġor parti tagħhom kollha datati qabel id-data tat-*

trasferiment, kwazi kollha jirreferu għal affarijiet li ma hemmx lok li jinxtraw meta proprjetà tkun għadha ġebel u saqaf. Apparti 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. 53 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 tal-att ta' trasferiment fit-12 ta' Awwissu 2009 u mhux qabel/fil-mori tal-konvenju.*

Apparti 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 Camilleri Paris Mode a fol. 119 u 120 tal-proċess. Fuq dawn il-fatturi ma hemmx indikat x'ġie akkwistat jew x'servizz ġie reż, iżda l-probabbiltà qawwija hi li din id-ditta partikolari ma pprovdiet l-ebda oġġett u/jew servizz relatat ma' proprjetà li tinsab fi stat ta' ġebel u saqaf;*
- *Il-VAT receipts a fol. 121 u 122 tal-proċess huma entrambi datati f'perijodu wara li jinżamm 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 favur ir-rikorrent iżda għan-nom tas-soċjetà B&F Construction Ltd. Għalkemm fix-xhieda li ta*

waqt is-seduta tal-4 ta' April 2014 ir-rikorrent iddikjara li s-socjetà B&F Construction Ltd hija tiegħu, mill-fattura in kwistjoni ma jirrizulta xejn li jallačča 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 relevanti in kwantu tirreferi għal tiswija ta' ħsara rrapurtata 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 jimpingi 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, bħal ma huma l-kisi, it-tibjid, id-dawl u affarijiet oħra simili.

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 dan isegwi għalhekk li r-rikorrent ma rnexxilux jipprova b'mod sodisfaċenti li l-istima tal-Perit Tancred Mifsud u per konsegwenza d-deċiżjoni tal-Kummissjarju tat-Taxxi Interni datata 15 ta' Settembru 2011 u l-konsegwenti Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-kont Nru. IV119707 huma żbaljati u eċċessivi u għaldaqstant jirrizulta li l-appell tiegħu mill-imsemmija deċiżjoni u konsegwenti Likwidazzjoni ta' Taxxa ma huwiex ġustifikat u b'hekk ma jistħoqqx li jiġi milqugh.

Għal dawn ir-raġunijiet it-Tribunal jaqta' u jiddeċiedi billi jiċhad l-appell tar-rikorrent mid-deċiżjoni tal-Kummissjarju tat-Taxxi Interni datata 15 ta' Settembru 2011 u l-konsegwenti Likwidazzjoni ta' Taxxa bil-Kont Nru. IV 119707 u minflok jikkonferma l-istess imsemmija deċiżjoni u konsegwenti Likwidazzjoni tat-Taxxa.

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

Ir-Rikors tal-Appell

5. Ir-rikorrent ippreżenta r-rikors tal-appell tiegħu fl-14 ta' Ġunju, 2019, fejn talab lill-Qorti sabiex:

"... jogħgħobha tilqa' dan l-appell u konsegwentement tħassar u tirrevoka s-sentenza appellata tas-27 ta' Mejju 2009 fl-ismijiet hawn fuq premessi u tgħaddi sabiex, prevja li tilqa' r-rikors tal-esponent tas-7 t'Ottubru 2011, tirrevoka l-likwidazzjoni magħmula mill-Kummissarju, ossia tirrevoka d-deċiżjoni tal-Kummissarju tal-15 ta' Settembru 2011, u tiddikjara illi l-ebda ammont ma hu dovut mill-esponent lill-istess Kummissarju bħala taxxa u taxxa addizzjonali, u/jew penali in segwitu tat-trasferiment tat-12 t'Awwissu 2009, jew, alternattivament, filwaqt illi tikkonferma dik il-parti tad-deċiżjoni tal-15 ta' Settembru 2011 tal-Kummissarju li permezz tagħha l-istess likwidazzjoni tnaqqset minn €131,440.00 għal €7,940, tgħaddi sabiex tnaqqas ulterjorment l-istess imsemmija likwidazzjoni, b'dak l-ammont li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li jkun xieraq u opportun fiċ-ċirkostanzi, u dan għar-raġunijiet kollha hawn fuq premessi u bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-istess Kummissarju."

6. L-appellant jgħid li hu jhoss ruħu aggravat bid-deċiżjoni tat-Tribunal minhabba li sabiex wasal għall-konklużjoni tiegħu li meta r-rikorrent akkwista l-proprjetà tiegħu, din kienet fi stat *finished* u mhux fi stat ta' ġebel u saqaf, it-Tribunal skarta kompletament diversi provi, fosthom ix-xhieda mogħtija mir-rikorrent innifsu, li saħansitra esebixxa għadd ta' rċevuti b'rabta ma' spejjeż li huwa kellu jagħmel sabiex ilesti l-proprjetà inkwistjoni; ir-rapport tal-Perit *ex parte* Christian Spiteri, u r-rapport tal-membru tekniku tat-Tribunal, il-Perit Elena Borg Costanzi, li kkonfermat li l-valur mogħti fuq il-kuntratt tat-12

t’Awwissu 2009 kien wiehed reali u ġust. L-appellant għamel riferiment għax-xhieda mogħtija minnu fejn qal li huwa kien xtara l-fondi inkwistjoni sabiex ikun jista’ jniffidhom ma’ proprjetà oħra li huwa kellu fl-istess blokk bini, u fejn spjega li sabiex ikabbar il-proprjetà tiegħu huwa kien niffed l-appartament numru sitta (6) fil-ħames sular ma’ appartament ieħor li huwa diġà kellu fl-istess sular. L-appellant għamel riferiment ukoll għall-parti tax-xhieda tiegħu fejn spjega li huwa jaħdem fis-settur tal-kostruzzjoni, u għalhekk kif akkwista l-proprjetà mertu ta’ dawn il-proċeduri, huwa kien f’pożizzjoni li jibda mill-ewwel ix-xogħol sabiex iġib il-proprjetà fi stat *finished*. Għalhekk il-proprjetà akkwistata minnu kienet fi stat *finished* minn ferm qabel mhuwa ġie infurmat bl-ispezzjoni li l-Perit Tancred Mifsud kien fi ħsiebu jagħmel fl-istess proprjetà. L-appellant spjega li meta l-Perit Mifsud aċċeda fuq is-sit sabiex jagħmel it-tieni stima tiegħu, sab li l-proprjetà inkwistjoni kienet diġà tiffirma parti integrali mill-proprjetà tar-rikorrent, u kienet fi stat *finished*. L-appellant spjega li huwa nefaq aktar minn €79,400 sabiex lesta l-proprjetà inkwistjoni, u li ma jkunx ġust li l-Kummissarju intimat iqis l-ammont ta’ flus li ntefqu minnu sabiex isiru l-*finishes* fuq il-proprjetà inkwistjoni bħala parti mit-trasferiment. L-appellant qal li huwa ppreżenta diversi rċevuti u fatturi relattivi għax-xogħlijiet li huwa għamel ġewwa l-proprjetà akkwistata minnu, liema irċevuti nħarġu jew f’ismu personalment jew f’isem il-kumpannija B. & F. Construction Limited. L-appellant qal li wara li t-Tribunal skarta żewġ rapporti tekniċi, dan naqas milli jikkonsidra li l-istima tal-Perit Tancred Mifsud saret sena u erba’ xhur wara li ġie ppubblikat il-kuntratt tat-12 t’Awwissu, 2009, u fi żmien meta

L-proprjetà akkwistata mir-rikorrent kienet lesta minn kollox, u kienet saħansitra bdiet tiffirma parti integrali minn proprjetà oħra li kellu l-appellant. Huwa qal li dan ma jfissirx li meta sar it-trasferiment il-proprjetà akkwistata minnu kienet fi stat *finished*, u wieħed irid jikkonsidra li wara l-akkwist ta' din il-proprjetà, din giet imniffda ma' proprjetà oħra. L-appellant qal ukoll li mhux verosimili li l-proprjetà li giet mibjugħa lilu kienet fi stat *finished*, għaliex il-*finishes* riedu jigu jaqblu ma' dawk li kellu fil-proprjetà l-oħra tiegħu, u ma teżisti l-ebda prova li l-prezz li ħallas għall-akkwist tal-proprjetà kien għall-akkwist ta' proprjetà lesta u mhux għal proprjetà ġebel u saqaf. L-appellant sostna wkoll li l-fatt li l-irċevuti u l-fatturi esebiti minnu nħargu kollha f'ismu jew f'isem kumpanniji kkontrollati minnu, huwa prova tal-fatt li l-*finishes* saru kollha mill-appellant u a spejjeż tiegħu, u li m'hemm xejn barra minn loku li persuna tibda tordna u tixtri ċerti affarijiet saħansitra fi stadju fejn tkun iffirmit biss konvenju għall-akkwist tal-proprjetà. L-appellant qal li fid-dawl ta' dawn il-konsiderazzjonijiet kollha, ma jkunx ġust li huwa jigi kkundannat iħallas taxxa u taxxa addizzjonali jew xi forma ta' penali lill-Kummissarju intimat fuq il-valur ta' xogħlijiet li huwa għamel sabiex lesta l-proprjetà inkwistjoni.

Ir-Risposta tal-Appell

7. Fir-risposta tal-appell tiegħu, l-appellant sostna li s-sentenza mogħtija mit-Tribunal hija ġusta u jistħoqqilha konferma. Huwa qal li t-Tribunal kellu l-opportunità li jgħarbel il-provi migjuba quddiemu u li l-konstatazzjonijiet

fattwali tat-Tribunal m'għandhomx jiġu disturbati jekk mhux għal raġunijiet gravi. L-appellat qal illi b'mod wiesa', l-appellant ikkritika l-mod kif it-Tribunal għamel evalwazzjoni tal-provi miġjuba quddiemu, u kif skarta provi oħra li skont ir-rikorrent kienu wkoll rilevanti. L-appellat qal li jinkombi fuq l-appellant li jipprova li l-likwidazzjoni li saret mill-appellat hija waħda eċċessiva, u għal darb'oħra ta elenku tal-fatti kif ġraw. L-appellat sostna li l-appellant kellu jipprova quddiem it-Tribunal li l-Likwidazzjoni ta' Taxxa inkwistjoni hija eċċessiva, u li l-appellant ma kienx korrett meta pprova jagħti l-impressjoni li akkwista arjiet, meta fil-verità rriżulta li kien akkwista proprjetà mibnija. L-appellat qal li kuntrarjament għal dak allegat mill-appellant, jirriżulta li t-Tribunal għamel evalwazzjoni korretta tal-provi pprezentati quddiemu, u kkonsidra l-fatturi u l-irċevuti pprezentati mir-rikorrent b'mod estensiv, sabiex wasal għall-konklużjoni li l-proprjetà akkwistata mir-rikorrent ma kinitx fi stat ta' ġebel u saqaf kif qiegħed jallega r-rikorrent, iżda fi stat *finished*. L-appellat qal ukoll li t-Tribunal ikkonsidra l-kredibilità ta' dak li ġie affermat mill-appellant meta minkejja li pprezenta stampa li rnexxielu jintraċċa l-irċevuti u provi marbuta ma' oġġetti akkwistati minnu sabiex jintużaw fil-proprjetajiet akkwistati minnu, ma sabx irċevuti marbuta ma' xogħol normalment assoċjat ma' postijiet li jinxtraw fi stat ta' ġebel u saqaf bħalma huma tibjid, kisi u tikħil. L-appellat għamel riferiment ukoll għall-konklużjonijiet li waslet għalihom il-Perit Elena Borg Costanzi, li qalet li hija bbażat ir-relazzjoni tagħha fuq akkwist ta' proprjetà fi stat ta' ġebel u saqaf. L-appellat qal ukoll li anki l-Perit Christian Spiteri, fir-rapport imħejji minnu spjega li attribwixxa valur lil dawn il-

proprietajiet fi stat ta' ġebel u saqaf, wara li r-rikorrent tah inkarigu jagħmel stima tal-valur tal-proprjetà fi stat ta' ġebel u saqaf fiz-żmien rilevanti. L-appellant sostna li l-appellant naqas milli jilħaq il-grad tal-prova rikjest sabiex juri li l-prezz ġust u reali fis-suq fil-mument li fih sar it-trasferiment kien anqas minn dak li nħadmet il-komputazzjoni tat-taxxa addizzjonali fuqu, u għalhekk it-taxxa, taxxa addizzjonali u penali pretiżi mill-intimat huma esaġerati.

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

8. Din il-Qorti sejra tgħaddi sabiex tikkonsidra l-aggravju mressaq mill-appellant, flimkien mar-risposti mogħtija mill-Kummissarju appellat, u dan fid-dawl tad-deċiżjoni mogħtija mit-Tribunal.

L-aggravju ewlieni: It-Tribunal skarta provi mressqa mir-rikorrent in sostenn tal-pretensjoni tiegħu li huwa akkwista l-proprjetà fi stat ta' ġebel u saqaf

L-appellant għamel riferiment kemm għad-depożizzjoni mogħtija minnu, fejn kull darba li xehed jew ta l-verżjoni tal-fatti quddiem it-Tribunal huwa dejjem sostna li l-proprjetà mertu ta' dawn il-proċeduri giet akkwistata minnu fi stat ta' ġebel u saqaf, u in sostenn ta' dan ipprezenta għadd ta' rċevuti u fatturi għal *finishes* u *furnishings* li huwa għamel sabiex ikun jista' jlesti din il-proprjetà, kif ukoll għar-rapporti tal-Perit Christian Spiteri, li huwa perit li ġie inkarigat mill-appellant sabiex jagħmel valutazzjoni tal-proprjetà inkwistjoni,

kif ukoll għar-rapport tal-Assistent Tekniku tat-Tribunal, il-Perit Elena Borg Costanzi.

Il-Qorti tqis li fid-depożizzjoni tiegħu l-appellant qal li huwa kien xtara l-proprjetà mertu ta' dawn il-proċeduri sabiex ikun jista' jniffidha ma' proprjetà oħra tiegħu, u kien akkwista l-proprjetà fi stat ta' ġebel u saqaf sabiex il-*finishings* tal-proprjetà jkunu jaqblu. L-appellant qal ukoll li peress li jaħdem fis-settur tal-proprjetà, huwa kien f'pożizzjoni li jlesti l-proprjetà akkwistata minnu fi żmien relattivament qasir. B'hekk meta saret l-ispezzjoni tas-sit mill-Perit Mifsud madwar sena u erba' xhur wara l-akkwist tal-proprjetà, il-proprjetà kienet lesta u kienet diġà tiffirma parti integrali mill-proprjetà l-oħra tiegħu. L-appellant jikkontendi li huwa nefaq ferm aktar mid-disgħa u sebghin elf u erba' mitt Euro (€79,400) differenza fil-prezz li giet stabbilita mill-Perit Mifsud, sabiex ilesti l-proprjetà inkwistjoni, u in sostenn ta' dan ipprezenta għadd ta' rċevuti u fatturi maħruġa jew f'ismu personalment jew f'isem il-kumpannija B&F Construction Limited, li fil-proċeduri quddiem it-Tribunal qal li hija kkontrollata minnu. L-appellant qal ukoll li t-Tribunal ma messux skarta x-xhieda mogħtija miż-żewġ periti li pprezentaw ir-relazzjoni tagħhom quddiem it-Tribunal.

Il-Qorti tqis li d-deċiżjoni tat-Tribunal kienet imsejsa, fil-parti l-kbira tagħha, fuq il-provi dokumentarji pprezentati mir-rikorrent, partikolarment fuq għadd ta' fatturi u rċevuti pprezentati minnu, u li huwa jgħid li huma marbuta mal-ispejjeż li għamel sabiex seta' jlesti l-proprjetà mertu ta' dawn il-proċeduri. Il-

pern tal-kwistjoni kollha hija jekk il-proprjetà akkwistata mir-rikorrent kinitx fi stat ta' ġebel u saqaf jew inkella kinitx lesta meta din ġiet akkwistata mill-appellant, għaliex l-istat li kienet fih il-proprjetà fil-mument tal-akkwist tagħha jinċidi direttament fuq il-valur tagħha. Il-Qorti tirrileva li fil-mori tal-proċeduri quddiem it-Tribunal, ma ġew ipprezentati l-ebda ritratti jew xi tip ta' prova oġġettiva li tindika f'liema stat kienet il-proprjetà meta ġiet akkwistata mir-rikorrent permezz tal-kuntratt tal-1 ta' Awwissu, 2009 u f'liema stat kienet meta ġiet magħquda mal-proprjetà l-oħra li kellu r-rikorrent, u b'liema mod din tlestiet sabiex il-*finishings* taż-żewġ proprjetajiet ikunu konformi. Il-Qorti kkonsidrat ukoll li kuntrarjament għall-impressjoni li pprova jagħti l-appellant, it-Tribunal għamel analiżi dettaljata ħafna tal-provi li kellu għad-dispożizzjoni tiegħu, u abbażi ta' tali provi wasal għall-konkluzjoni li ma jistax ikun li l-proprjetà akkwistata mill-appellant kienet fi stat ta' ġebel u saqaf fiż-żmien tal-akkwist. Anki din il-Qorti eżaminat fid-dettall l-irċevuti u l-provi dokumentarji pprezentati mir-rikorrent, u ma tistax tasal għal konkluzjoni differenti minn dik li wasal għaliha t-Tribunal, li fl-analiżi tal-provi qies li minn dawn l-irċevuti ma jirrizultax dawn il-*finishings* f'liema proprjetà saru. Barra minn hekk uħud minn dawn l-irċevuti nħargu saħansitra qabel l-akkwist tal-proprjetà inkwistjoni, u l-oġġetti mixtrija huma oġġetti li normalment wieħed jixtri u jaħseb għalihom wara li jkun xtara l-proprjetà tiegħu. Hekk pereżempju din il-Qorti tqis li hemm irċevuti maħruġa f'Ġunju tal-2009 li permezz tagħhom tħallas depożitu ta' 30% għax-xiri ta' sistemi tal-arja kundizzjonata, u dan meta l-proprjetà fejn suppost kellhom jitwaħħlu dawn is-sistemi, ġiet akkwistata f'Awwissu tal-istess sena;

irċevuti maħruġa f'Ottubru tal-2009 għax-xiri ta' oġġetti elettronici bħal *DVD players*; irċevuta oħra maħruġa f'Lulju tal-2009 għax-xiri ta' tagħmir tad-dawl; irċevuta oħra maħruġa f'April 2009 għax-xiri ta' oġġetti bħal *speakers* u tagħmir ieħor relatat mal-informatika; irċevuta oħra tas-6 ta' Mejju, 2009 maħruġa minn Elektra Limited b'rabta max-xiri ta' lampi u bozoz, kif ukoll irċevuta maħruġa minn Camilleri Paris Mode f'Jannar tal-2010. Il-Qorti qieset ukoll li l-appellant ipprezenta rċevuti oħra maħruġa minn Grima Interiors għal xogħol ta' *gypsum*, liema irċevuti nħarġu waħda fis-16 ta' April, 2009 u l-oħra fis-7 ta' Lulju, 2009, it-tnejn li huma għal xogħol ta' *gypsum*. Irċevuta oħra maħruġa mill-istabbiliment Satariano Limited, li jbigħ madum u kmamar tal-banju, tistipula li l-bilanċ tal-prezz dovut lilha għax-xogħol ordnat mir-rikorrent irid jiġihallas sal-5 ta' Mejju, 2009, jiġifieri madwar tliet xhur qabel ma sar l-akkwist finali tal-proprjetajiet inkwistjoni. Il-Qorti tqis li l-indirizz indikat fuq dawn l-irċevuti huwa indirizz ta' proprjetà f'San Ġiljan, u l-ebda waħda mill-irċevuti ma tispeċifika li dawn l-oġġetti ġew ikkonsenjati lill-appellant sabiex jintużaw fil-proprjetajiet mertu ta' dawn il-proċeduri. Huwa għalhekk li l-Qorti tqis li dawn il-provi dokumentarji li l-appellant isostni li tant huma ċentrali għall-argument tiegħu li huwa akkwista l-proprjetà fi stat ta' ġebel u saqaf, fil-verità ma jservu tal-ebda sostenn għall-argument tiegħu. Il-Qorti tqis li l-piż probatorju ta' dawn id-dokumenti huwa limitat għall-aħħar, partikolarment għax minn dawn id-dokumenti ma jirriżultax ċar għal liema proprjetà ġew akkwistati l-imsemmija oġġetti. Il-Qorti tqis ukoll li f'sitwazzjoni fejn l-appellant iddikjara li huwa involut fis-settur tal-kostruzzjoni, dawn l-irċevuti setgħu

nħarġu f'ismu b'rabta ma' kwalunkwe proġett ieħor li seta' kien involut fih huwa personalment jew il-kumpannija tiegħu. Barra minn hekk din il-Qorti ma tara xejn barra minn loku fl-analiżi li għamel it-Tribunal meta qal li mhux verosimili li ċertu materjal jinxtara jew jithallas depożitu fuqu saħansitra minn qabel tinxtara u tiġi akkwistata l-proprjetà. Din il-Qorti tistaqsi x'jiġri f'sitwazzjoni fejn persuna thallas depożitu u tixtri oġġetti elettronici u tagħmir ieħor għal proprjetà li eventwalment il-kuntratt ta' trasferiment tagħha ma jiġix iffirmit għal xi raġuni jew oħra. B'riferiment għall-irċevuta maħruġa minn Grima Interiors fis-7 ta' Lulju 2009, il-Qorti tqis li mhux verosimili li l-ħlas għal xogħol bħal dan isir saħansitra minn qabel tiġi akkwistata l-proprjetà, anzi aktarx li x-xogħol tal-*gypsum* huwa xogħol li jsir ħafna wara li jsir xogħol ieħor fil-proprjetà, bħad-dawl u l-ilma u t-tikħil, u għalhekk mhux verosimili li meta nħarġet dik l-irċevuta, il-proprjetà kienet għadha qiegħda tinbena jew kienet fi stat ta' ġebel u saqaf.

Il-Qorti kkunsidrat ukoll il-valur probatorju tar-rapporti peritali li ġew ipprezentati quddiem it-Tribunal. Tqis fir-rigward tar-relazzjoni mħejjija mill-Perit Christian Spiteri, li ngħata inkarigu mill-appellant innifsu u hejja valutazzjoni tal-proprjetà fi stat ta' ġebel u saqaf għas-sena rilevanti, li dan seta' jagħmel biss eżercizzju akkademiku biex jasal għal din il-valutazzjoni, għaliex meta ngħata l-inkarigu mill-appellant, il-proprjetà kienet diġà fi stat *finished*, u għalhekk ma setax jikkonferma li meta l-appellant akkwista din il-proprjetà din hux vera kienet ġebel u saqaf jew inkella kinitx *finished*. Il-Perit Spiteri kien pjuttost ċirkoskritt f'dak li ntalab jagħmel mill-appellant biex wasal

għall-konkluzjoni tiegħu, u għalhekk ma jistax jitqies li din ir-relazzjoni hija opinjoni esperta attendibbli rigward il-punt ċentrali jekk meta l-appellant akkwista l-proprjetà inkwistjoni din kinitx ġebel u saqaf jew inkella kinitx lesta.

L-istess jista' jingħad għar-relazzjoni tal-espert tekniku tat-Tribunal, il-Perit Elena Borg Costanzi, li fir-relazzjoni tagħha spjegat li hija ntalbet tagħti l-opinjoni professjonali tagħha dwar il-valur tal-fondi inkwistjoni fi stat *shell*. Il-Perit Borg Costanzi ma ntalbitx tagħti l-opinjoni professjonali tagħha dwar jekk meta l-appellant xtara l-proprjetà inkwistjoni din kinitx fi stat ġebel u saqaf jew inkella kinitx lesta, iżda ntalbet biss tagħti l-opinjoni esperta tagħha dwar il-valur tal-proprjetà fiż-żmien rilevanti fi stat ta' ġebel u saqaf. Għaldaqstant l-iskop ta' tali prova huwa wieħed limitat, meta wieħed jikkonsidra x'kienu t-talbiet li kellu jiddeċiedi dwarhom it-Tribunal.

In vista ta' dawn il-konsiderazzjonijiet, il-Qorti tirrileva li m'għandha l-ebda raġuni għalfejn tiddipartixxi mill-konkluzjoni li wasal għaliha t-Tribunal, jiġifieri li hemm taxa addizzjonali u penali li jridu jiġihallu mill-appellant lill-appellat, li kif ġie stabbilit jammontaw għal sebat elef, disa' mija u erbgħin Euro (€7,940.00), u dan għaliex jirriżulta li l-valur tal-proprjetà kif iddikjarat fil-kuntratt tal-akkwist, ma kienx jirrispekkja l-valur ġust u reali tal-proprjetajiet akkwistati mill-appellant.

Decide

Għar-raġunijiet premissi, din il-Qorti qiegħda tiddeciedi billi tiċhad l-aggravju mressaq mill-appellant, u b'hekk tikkonferma s-sentenza appellata fl-intier tagħha.

Spejjeż tal-appell a karigu tal-appellant u l-ispejjeż tal-ewwel istanza kif decizi mit-Tribunal.

Moqrija.

**Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef**

**Rosemarie Calleja
Deputat Registratur**