MALTA

QORTI TAL-APPELL
(Sede Inferjuri)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tal-15 ta' Mejju, 2024

Appell Inferjuri Numru 92/2023 LM

Ogygia Enterprises Limited (C 10729)
('ir-rikorrenti')

vs.

L-Awtorità tal-Artijiet
('l-intimata')

Il-Qorti,

Preliminari

1. Dan huma żewġ appelli, magħmul wieħed mill-intimata **Awtorità tal-Artijiet** [minn issa 'l quddiem 'l-intimata'], mil-lodo arbitrali mogħti fil-11 t'Awwissu, 2023 [hawnhekk 'il-lodo appellat'] mit-Tribunal tal-Arbitraġġ fi ħdan iċ-Ċentru dwar l-Arbitraġġ ta' Malta [minn issa 'l quddiem 'it-Tribunal'], fir-rigward ta' proċeduri ta' arbitraġġ mhux mandatorji istitwiti mis-soċjetà

rikorrenti, **Ogygia Enterprises Limited (C 10729)** [hawnhekk 'ir-rikorrenti'], u l-ieħor magħmul inċidentalment mir-rikorrenti.

<u>Fatti</u>

2. Permezz tar-rikors tagħha quddiem it-Tribunal, is-soċjetà rikorrenti spjegat li permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar George sive Jurgen Galea tat-28 ta' Ġunju, 2019, hija akkwistat sit tal-kejl ta' madwar elf, tliet mija u tmienja u tletin punt sitta metri kwadri (1,338.6m.k.), li jikkonsisti fl-intier tar-razzett mingħajr numru uffiċjali li jġib l-isem 'St. Joseph Farmhouse', inkluż l-arja libera u s-sottosuol relattiv tiegħu, fi Triq il-Ġarġir, ġia magħrufa bħala Nigret Road, ir-Rabat, Malta, konfinanti mill-Majjistral mal-imsemmija triq, mil-Lbiċ ma' proprjetà ta' Giuseppe Bugeja jew tal-aventi kawża tiegħu, u mill-Grigal ma' beni tal-familja Gatt, jew irjieħ verjuri u aktar preċiżi, liberu u frank u bid-drittijiet u pertinenzi tiegħu kollha; kif ukoll il-porzjoni diviża tad-dar bil-*garage* anness magħha, inkluż l-arja u s-sottosuol relattivi tagħhom, mingħajr numru uffiċjali iżda bl-isem 'St. Joseph House', fi Triq il-Ġarġir, ġia Nigret Road, ir-Rabat, Malta, libera u franka u bid-drittijiet u pertinenzi kollha tagħha. Ir-rikorrenti spjegat li din il-proprjetà nbiegħet għall-prezz globali ta' żewġ miljun Euro (€2,000,000), rappreżentanti miljun, ħames mija u ħamsin elf Euro (€1,550,000) għar-razzett, u seba' mija u ħamsin elf Euro (€750,000) għall-porzjoni diviża mid-dar rispettivament. Is-soċjetà rikorrenti spjegat li r-razzett in kwistjoni huwa milqut minn ipoteka u privileġġ (numru 1169/2012), li tirriżulta mill-att tal-fidi taċ-ċens fl-atti tan-Nutar Jean Paul Farrugia tas-17 ta' Jannar, 2012. Qalet li skont l-imsemmi att, sabiex hija tkun tista' tiżviluppa dan ir-razzett, u sabiex ikun hemm il-kanċellament tal-ipoteka u tal-privileġġ, hija għandha tħallas penali lill-Gvern,

li għandha tiġi kkalkulata skont il-klawsola 6(i) tal-imsemmi kuntratt. Kompliet tgħid li peress li dan l-iżvilupp ser ikun qiegħed isir bejn ħdax u ħmistax-il sena mid-data effettiva, il-ħlas għandu jkun ta' 15% fuq il-valur stabbilit permezz ta' stima li ssir minn żewġ periti fit-Taqsima Proprjetà tal-Gvern, u dan skont klawsola 6(i)(ċ) tal-att imsemmi. Is-soċjetà rikorrenti żiedet tgħid li l-intimata ma laħqitx indikat l-ammont li għandu jiġi mħallas bħala penali sabiex isir dan l-iżvilupp, u għalhekk hija kienet kostretta tixtri l-art in kwistjoni għaliex il-konvenju relattiv kien ser jiskadi.

3. Ir-rikorrenti spjegat li permezz ta' ittra tat-2 ta' Mejju, 2022, l-Awtorità tal-Artijiet infurmatha li l-valur tar-razzett magħruf bħala 'St. Joseph Farmhouse', fi Triq il-Ġarġir, ġia magħrufa bħala Nigret Road, Rabat, Malta, ġie stmat bil-prezz ta' tliet miljun, erba' mija u għoxrin elf Euro (€3,420,000) u għalhekk il-penali li trid titħallas mis-soċjetà rikorrenti, ekwivalenti għal ħmistax fil-mija (15%) fuq dan l-ammont, għandha tkun ta' ħames mija u tlettax-il elf Euro (€513,000). Is-soċjetà rikorrenti spjegat li hija ma taqbilx ma' din l-istima, u għalhekk irreferiet il-każ quddiem iċ-Ċentru Malti dwar l-Arbitraġġ. Ir-rikorrenti talbet li (i) jiġi dikjaratli l-valur tar-razzett in kwistjoni kif stabbilit mill-intimata, mhuwiex ġust u reali, u konsegwentement il-penali ta' ħames mija u tlettax-il elf Euro (€513,000) kif stabbilita permezz tal-ittra tat-2 ta' Mejju, 2022 hija eċċessiva; (ii) li jiġi ffissat l-valur tar-razzett in kwistjoni u konsegwentement tiġi kkalkolata l-penali mill-ġdid skont kif stipulat fl-att tal-fidi ta' ċens fl-atti tan-Nutar Jean Paul Farrugia tas-17 ta' Jannar, 2017, u jekk ikun hemm bżonn bl-opera ta' periti nominandi; (iii) li jiġi ordnat il-ħlas tal-penali mis-soċjetà rikorrenti lill-Awtorità tal-Artijiet, u l-konsegwenti kanċellament tal-ipoteka u privileġġ numru 1169/2012; u (iv) li jiġi nominat nutar sabiex jippubblika l-att ta'

kanċellament opportun u jirreġistra l-kanċellament tal-istess ipoteka u privileġġ numru 1169/2012, u okkorrendo bin-nomina ta' kuraturi deputati sabiex jidhru għall-eventwali kontumaċi fuq dan l-att.

4. Min-naħa tagħha l-intimata Awtorità tal-Artijiet wieġbet li *ai termini* tal-kuntratt tas-17 ta' Jannar, 2012 fl-atti tan-Nutar Jean Paul Farrugia, hija ngaġġat żewġ periti sabiex jistabbilixxu l-valur tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, sabiex il-penali li trid titħallas mis-soċjetà rikorrenti tinħadem fuq dan il-valur, u dan sabiex ikun jista' jsir l-iżvilupp ipprospettat mis-soċjetà rikorrenti fuq is-sit, kif ukoll sabiex l-ipoteki gravanti s-sit ikunu jistgħu jiġu kkanċellati. L-intimata spjegat li r-rikorrenti ma qablitx mal-valur mogħti mill-imsemmija periti, liema valur ġie kkomunikat lilha mill-intimata permezz ta' ittra tat-2 ta' Mejju, 2022. L-Awtorità tal-Artijiet għalhekk ħadet il-pożizzjoni li l-valuri mogħtija mill-periti tagħha u s-sussegwenti penali fuq dan il-valur, huma ġusti.

<u>Id-Deċiżjoni Appellata</u>

5. Permezz tal-*lodo* mogħti fil-11 t'Awwissu, 2023, l-Arbitri ddeċidew li l-valur tal-art tar-razzett magħruf bħala 'St. Joseph Farmhouse', fi Triq il-Ġarġir, ġia Nigret Road, ir-Rabat, tal-kejl kumplessiv ta' 1058 m.k., għandu jkun ta' żewġ miljun Euro (€2,000,000); li peress li l-iżvilupp ser isir bejn il-ħdax u l-ħmistax-il sena mid-data effettiva, il-penali għandha tkun ta' 15% kif stipulat fl-att ta' fidi taċ-ċens fl-atti tan-Nutar Jean Paul Farrugia tas-17 ta' Jannar, 2012, u għalhekk il-penali li għandha titħallas lill-Awtorità tal-Artijiet għandha tkun ta' tliet mitt elf Euro (€300,000); ordna l-ħlas ta' din il-penali hekk stipulata lill-Awtorità tal-Artijiet bil-konsegwenti kanċellament tal-ipoteka u l-privileġġ numru

1169/2012; innomina lin-Nutar tal-Gvern sabiex jippubblika l-att tal-kanċellament opportun, u jirreġistra l-kanċellament tal-istess ipoteka u privileġġ, u lill-PL Joeline Pace Ciscaldi bħala kuratur deputat għall-eventwali kontumaċi fuq l-att; bl-ispejjeż skont it-taxxa uffiċjali maħruġa mit-Tribunal li għandhom jiġu sopportati kwantu għal 75% mill-Awtorità tal-Artijiet u 25% mis-soċjetà rikorrenti, u dan wara li għamlu s-segwenti konsiderazzjonijiet:

"Konsiderazzjonijiet tal-Arbitri

1. ***Talba fuq il-valur tar-razzett magħruf bħala St. Joseph Farmhouse fi Triq il-Ġarġir, ġia magħrufa bħala Nigret Road, Rabat, Malta***

Deskrizzjoni tas-sit

Illum il-ġurnata fuq is-sit hemm parti mill-iżvilupp mibni saqaf u ġebel, però oriġinarjament dan kien razzett bi kmamar ta' sular wieħed fil-maġġor parti tiegħu (vide ritratti a Dok. P2). ***Il-valutazzjoni qed issir fuq il-binja oriġinali, li qed tiġi meqjusa libera u franka****. (fn. 1 Dok. KB a fol. 9)*

Il-proprjetà li għandha site area ta' 1058 metri kwadri, għandha aċċess dirett minn Triq il-Ġarġir. Il-proprjetà in diżamina għandha faċċata ta' 33 m u tidjieq għal 27.5 m fuq wara, b'fond li jvarja minn 37.8 m fuq in-naħa tal-lemin meta tħares lejn il-faċċata għal 34.5 m fuq in-naħa tax-xellug.

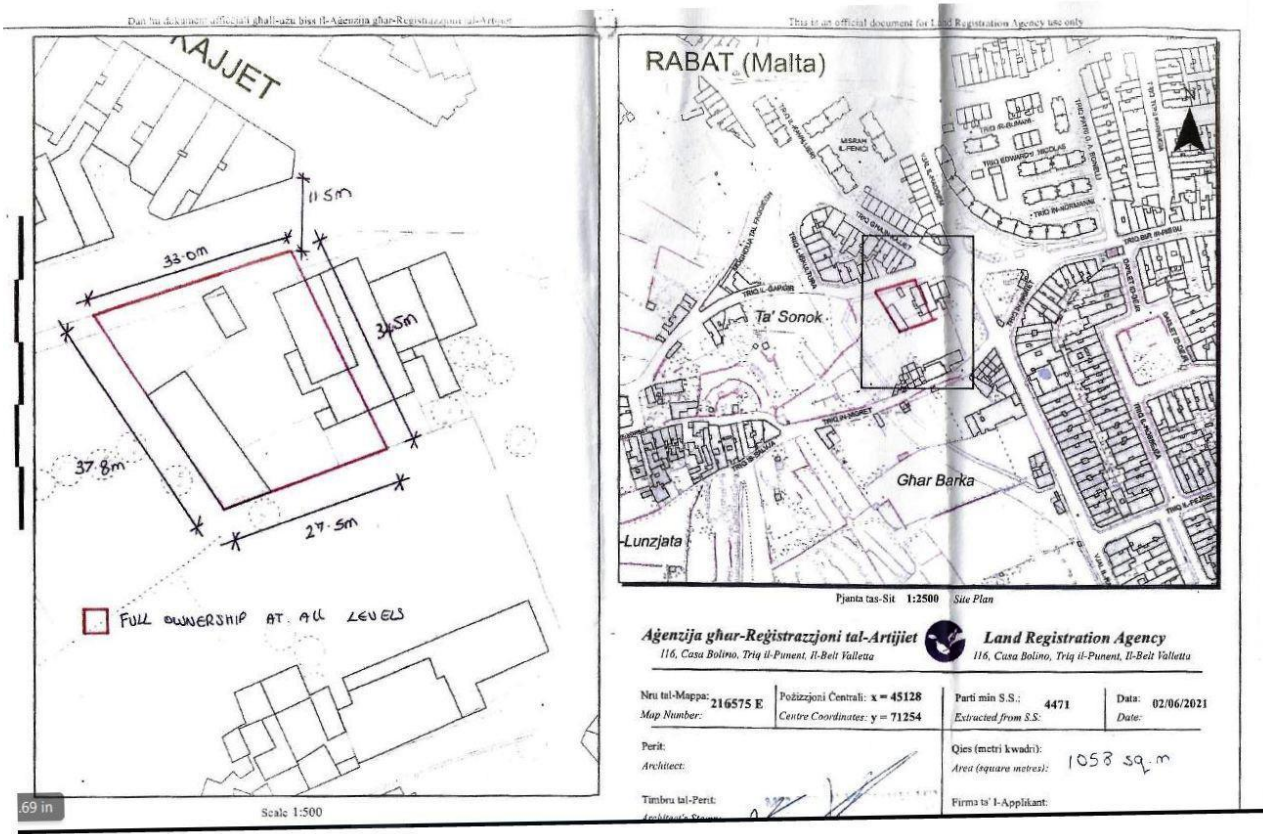

Fig. 1 – Dok. CB2 anness mal-affidavit tal-Perit Charles Buhagiar li juri s-sit mertu tal-kawża

Fig. 2 – Site Plan mill-*mapserver *tal-Awtorità tal-Ippjanar – Sena 1968.

<u>Permessi maħruġa fuq is-sit u potenzjal</u>

Illi n-North West Local Plan tal-2006, fuq Mappa 63, jindika li s-sit mertu tal-kawża bħala "Rabat Residential Area – NWUS 03". Skont il-Policy NWUS03 tal-Pjan Lokali, din iż-żona għandha tibqa' bi predominanza residenzjali. Skont l-istess Policy NWUS 03, użi permissibli f'din iż-żona huma: residenzi; istituzzjonijiet residenzjali ta' skala żgħira; żvilupp relatat ma' estensjoni ta' akkomodazzjoni turistika; ħwienet ta' kejl superfiċjali internament ta' anqas minn 75 metru kwadru; uffiċini ta' kejl superfiċjali internament ta' anqas minn 75 metru kwadru; istituzzjonijiet mhux residenzjali, faċilitajiet edukattivi u faċilitajiet ta' divertiment li huma ta' natura żgħira; u użu relatat mat-trasport u kiri ta' vetturi. Din Policy taċċetta żviluppi mhux residenzjali sakemm ikunu ta' skala żgħira u ma jħallux impatt negattiv fuq iż-żona tal-madwar.

Illi peress li s-sit għandu kejl superfiċjali ta' ċirka 1,058 metri kwadri, kull żvilupp li mhux residenzjali jista' jħalli impatt negattiv fuq iż-żona tal-madwar u għaldaqstant mhux aċċettabbli skont il-Policy NWUS 03 tal-Pjan Lokali. Għaldaqstant l-esponenti tikkunsidra dan is-sit bħala residenzjali, kif ukoll ħwienet u uffiċini ta' kejl superfiċjali internament ta' anqas minn 75 metru kwadru fil-pjan terran.

*Illi s-sit jinsab fiż-Żona tal-Iżvilupp, iżda mhux fil-konfini taż-Żona Urbana ta' Konservazzjoni (UCA). Il-Mappa 64 tal-Pjan Lokali tindika l-għoli permissibbli fuq dan is-sit bħala "*3 Floors Plus 6 courses semi-basement". *Skont Annex 2:* Interpretation of Height Limitation, f'paġna 210 tad-Development Control Design Policy, Guidance and Standards 2015, *il-fond mertu tal-kawża għandu għoli permissibbli sa 17.50 m* (3 floors with semi-basement)*, sal-livell tal-opramorta tal-istrutturi ta' fuq il-bejt, inklużi s-servizzi. Għaldaqstant, minħabba konsiderazzjonijiet ta' għoli massimu permissibbli mill-Pjan Lokali, u impatt viżwali li jista' jaffettwa l-i*streetscape *u/jew l-i*skyline*, li jiġu kkunsidrati mill-Awtorità tal-Ippjanar, l-għoli massimu permissibbli tal-bini ma jistax jeċċedi erba' sulari 'l fuq mil-livell tat-triq, u sular ieħor irtirat bi 3.5m mill-faċċata ta' quddiem.*

*Illi mid-dokument Dok. MM5 esebit, jirriżulta li l-Awtorità tal-Ippjanar ħarġet permess ta' żvilupp PA/3873/19 li approva "*To demolish existing residential unit and adjoining structures, to excavate site, construct basement garage (20 at level -1 and 22 at level 02), pharmacy (Class 4B) and 4 maisonettes at ground floor 8 apartments per floor on first, second and third floor and 7 penthouses at receded level." *Il-binja approvata għandha għoli ta' erba' sulari 'l fuq mil-livell tat-triq, u sular ieħor irtirat mill-faċċata ta' quddiem. L-applikazzjoni kienet sottomessa mill-Perit Charles Buhagiar f'isem Michael Mizzi f'isem is-soċjetà Ogygia Enterprises Ltd.*

*Illi mir-riċerka li għamlet l-esponenti, sussegwentement, l-istess applikant issottometta applikazzjoni ta' żvilupp PA/4817/21 li kienet tipproponi "*Internal and external alterations to approved building at ground floor in PA 3873/19 and change of use of four maisonettes from Class 1A to four retail outlets (Class 4B), Class 4A office and fixing of signs." *Iżda din l-applikazzjoni kienet rifjutata mill-Awtorità tal-Ippjanar peress li l-*floorspace *kummerċjali propost huwa sostanzjali, u għaldaqstant mhux aċċettabbli skont il-Policy NWUS 03 tal-Pjan Lokali. Din id-deċiżjoni kienet appellata u l-appell għadu pendenti quddiem it-Tribunal ta' Reviżjoni dwar l-Ambjent u l-Ippjanar.*

Illi l-permess ta' żvilupp PA/3873/19 li kien mifrux fuq sit ta' kejl ta' 1338.6m.k. (fn. 2 affidavit tal-Perit Charles Buhagiar) li kien jikkonsisti fl-intier tar-razzett mingħajr numru però jġib l-isem 'St. Joseph Farmhouse' ta' kejl ta' 1058m.k. u porzjon diviża mid-dar bil-garaxx anness magħha inkluż l-arja u s-sottosuol relattiv tiegħu. (fn. 3 ibid.)

Illi peress li ipoteka u privileġġ bin-numru elf mija u disgħa u sittin tas-sena elfejn u tnax (Vol. I. No. 1169/2012) kienet fuq ir-razzett mingħajr numru però jġib l-isem 'St. Joseph Farmhouse' inkluż l-arja u s-sottosuol relattivi tiegħu** (fn. 4 fidi ta' ċens fl-atti tan-Nutar Jean Pierre Farrugia tas-17 ta' Jannar, 2012 fol. 150), **l-esponenti qed tagħmel valutazzjoni ta' din il-porzjon art biss ta' kejl ta' 1058 m.k., hekk kif kienet rikjesta mit-talba tar-rikorrenti.

<u>Valutazzjoni</u>

L-esponenti qiegħda tippreżenta Residential Valuation *permezz ta' tabella Dok. P1 anness, fejn għamlet eżerċizzju dwar l-ispejjeż relatati mal-iżvilupp ta' din l-art u l-valur fis-suq ta' appartamenti/maisonettes, penthouses u garaxxijiet ladarba jsir l-iżvilupp.*

L-esponenti użat il-permessi maħruġa mill-Awtorità tal-Ippjanar, PA 3873/19 però limitat għal qies ta' 1058m.k. biex b'hekk setgħet tħejji l-eżerċizzju tagħha fuq prospettiva ta' bini fuq 4 sulari u sular irtirat u żewġ livelli ta' garaxxijiet taħt l-art. Minn dan l-eżerċizzju jirriżulta li l-art tista' tiġi żviluppata bis-segwenti mod:

- *4 maisonettes fil-pjan terran ta' tliet kmamar tas-sodda;*
- *12-il appartament ta' tliet kmamar tas-sodda mifruxin fl-ewwel/fit-tieni u fit-tielet sular;*
- *3 appartamenti ta' żewġ kmamar tas-sodda mifruxin fl-ewwel/fit-tieni u fit-tielet sular;*
- *3 appartamenti ta' kamra tas-sodda waħda mifruxin fl-ewwel/fit-tieni u fit-tielet sular;*

- *4 penthouses ta' tliet kmamar tas-sodda;*
- *Penthouse waħda ta' żewġ kmamar tas-sodda;*
- *16-il garaxx ta' żewġ karozzi mifruxin fuq żewġ sulari taħt l-art*
- *14-il garaxx ta' karozza waħda mifruxin fuq żewġ sulari taħt l-art*

Rigward il-valur totali fis-suq tal-iżvilupp riżultanti, l-esponenti għamlet eżerċizzju ta' proprjetajiet simili. Minn konsiderazzjonijiet ta' proprjetajiet komparabbli ta' ***appartamenti*** *ta' tliet kmamar tas-sodda, żewġ kmamar tas-sodda u kamra tas-sodda waħda, il-valur medju kien ta' €285,000, €250,000 u €190,000 rispettivament. Rigward proprjetajiet komparabbli ta'* ***maisonettes*** *ta' tliet kmamar tas-sodda u l-valur medju kien ta' €325,000. Rigward proprjetajiet komparabbli ta'* ***penthouses*** *ta' tliet kmamar tas-sodda u żewġ kmamar, il-valur medju kien ta' €395,000 u €375,000 rispettivament.*

Għaldaqstant il-valur tal-bejgħ ta' appartamenti, maisonettes, penthouses u garaxxijiet jammontaw għal ċirka €9,200,000.

Rigward l-ispejjeż kollha relatati ma' dan l-iżvilupp, dawn jammontaw għal ċirka €7 miljuni.

Illi biex jiġi stabbilit il-valur tal-art, l-esponenti ħadet in konsiderazzjoni li meta art tkun soġġetta għal piż penali bħas-sit in diżamina, din tirrendi l-art inqas favorevoli minn art tal-istess daqs u fl-istess lokalità però mingħajr l-ebda piż.

Deċiżjoni

Għal dawn il-motivi t-Tribunal tal-Arbitraġġ jiddeċiedi:

1. *Illi l-valur tal-art tar-razzett magħruf bħala St. Joseph Farmhouse, fi Triq il-Ġarġir, ġia magħrufa bħala Nigret Road, Rabat, Malta, ta' kejl kumplessiv ta' 1058m.k. fi stat li kien oriġinarjament, liberu u frank, huwa ta' €2,000,000 (żewġ miljun Euro);*
2. *Illi peress li l-iżvilupp ser isir bejn il-ħdax (11) u l-ħmistax-il sena (15) mid-data effettiva, il-ħlas għandu jkun ta' ħmistax fil-mija (15%) hekk kif stipulat fl-att ta' fidi ta' ċens fl-atti tan-Nutar Dottor Jean Paul Farrugia tas-17 ta' Jannar, 2012. Għaldaqstant il-penali li għandu jitħallas mir-rikorrenti lill-Awtorità tal-Artijiet huwa ta' tliet mitt elf Euro (€300,000);*
3. *Tordna l-ħlas tal-penali fl-ammont ta' Euro 300,000 mis-soċjetà rikorrenti lil-Lands Authority u konsegwentement il-kanċellament tal-ipoteka u privileġġ bin-numru elf mija u disgħa u sittin tas-sena elfejn u tnax (Vol. I No. 1169/2012);*

4. *Tinnomina Nutar tal-Gvern sabiex jippubblika l-att tal-kanċellament opportun u jirreġistra l-kanċellament tal-istess ipoteka u privileġġ bin-numru elf mija u disgħa u sittin tas-sena elfejn u tnax (Vol. I No. 1169/2012), u kuratur deputat PL Joeline Ciscaldi sabiex tidher għall-eventwali kontumaċi fuq l-istess att;*
5. *Bl-ispejjeż, skont it-taxxa uffiċjali maħruġa miċ-Ċentru dwar l-Arbitraġġ ta' Malta, li qiegħda tiġi hawn annessa u mmarkata Dokument Ittra X, għandhom jiġu sopportati kwantu għal 75% mil-Lands Authority u għal 25% mill-kumpannija rikorrenti."*

L-Appell

6. Fir-rikors tal-appell imressaq mill-intimata fid-29 ta' Settembru, 2023, hija talbet lil din il-Qorti tħassar u tirrevoka għal kollox il-*lodo* arbitrali mogħti fl-ismijiet premessi, u talbet lil din il-Qorti tibgħat l-atti lura quddiem it-Tribunal sabiex il-kwistjoni tiġi ttrattata u deċiża skont il-liġi, jew billi tilqa' l-eċċezzjonijiet tagħha għat-talbiet tar-rikorrenti, u tiċħad għal kollox it-talbiet tar-rikorrenti.

7. L-intimata qalet li l-*lodo* finali ngħata f'forma ta' deċiżjoni finali mingħajr mistenni mill-partijiet, u dan għaliex l-intendiment fis-seduta preċedenti kien li l-ewwel kellu jiġi ppreżentat ir-rapport tal-Arbitru Tekniku, jiġifieri l-Perit Marie Louise Caruana Galea, u dan anke skont il-minuta tas-16 ta' Frar, 2023, li kopja tagħha qatt ma ġiet mgħoddija lill-partijiet, u l-intimata kisbet kopja tagħha miċ-Ċentru dwar l-Arbitraġġ ta' Malta fit-28 ta' Settembru, 2023. L-intimata spjegat li wara l-aħħar seduta tas-16 ta' Frar, 2023, il-partijiet irċevew *sitting info sheet,* fejn apparti tagħrif dwar min kien preżenti għas-seduta, l-ismijiet tax-xhieda u l-elenku tad-dokumenti prodotti, ġie verbalizzat li l-partijiet għalqu l-provi tagħhom. L-intimata qalet li mill-banda l-oħra, il-minuta tal-istess seduta li l-partijiet ma kinux ħadu konjizzjoni tagħha qabel id-deċiżjoni finali, issemmi li l-

partijiet awtorizzaw lill-Arbitru Tekniku tgħaddi għar-rapport. L-intimata qalet li imkien ma jissemma li l-partijiet talbu lill-Arbitri jgħaddu għal-*lodo* finali, u dan għaliex l-intendiment kien li l-partijiet kellhom jieħdu konjizzjoni tar-rapport peritali dwar il-valur, sabiex imbagħad ikunu jistgħu jirregolaw ruħhom dwar il-mod kif għandhom jitmexxew il-proċeduri. L-intimata qalet li wara l-aħħar seduta, minflok ma l-partijiet irċevew ir-rapport tekniku bil-valutazzjoni kif kienu qegħdin jistennew, dawn ġew mgħarrfa li l-*lodo* arbitrali kien tlesta, u ġie kkomunikat lilhom.

8. L-intimata spjegat li hija ħassitha aggravata għal żewġ raġunijiet ewlenin: l-ewwel għaliex il-*lodo* ngħata kontra l-proċedura li kienu ftiehmu dwarha l-partijiet, bi ksur għad-dritt tas-smigħ xieraq. Qalet li la fil-verbal u lanqas fil-minuti tas-seduta preċedenti ma jirriżulta li l-Arbitri ġew awtorizzati jgħaddu għad-deċiżjoni finali, u dan jirriżulta wkoll mill-fatt li sa ftit ġimgħat qabel ma d-deċiżjoni ġiet ikkomunikata lill-partijiet, is-soċjetà rikorrenti stess tramite l-konsulent legali tagħha, kienet bagħtet *emails* fejn staqsiet liċ-Ċentru jekk ir-rapport tal-perit kienx lest. L-Awtorità intimata qalet li għalhekk l-ebda parti ma kienet qiegħda tistenna li tirċievi r-rapport finali inkorporat f'deċiżjoni finali. Żiedet tgħid li minn qari tal-minuta tas-16 ta' Frar, 2023, għandu jirriżulta li l-partijiet kienu qegħdin jawtorizzaw lill-Arbitru Tekniku tgħaddi għar-rapport tagħha, u kienu anki qablu dwar l-aċċess *in situ* li seta' kien meħtieġ, u dwar il-possibilità li jsiru seduti ulterjuri jekk ikun meħtieġ. L-intimata qalet li minn qari tal-*lodo* nnifsu, għandu jirriżulta li anke l-mod kif ġie redatt l-*lodo,* juri li dan sar billi ġew magħquda flimkien ir-rapport peritali mad-deċiżjoni finali. Qalet li dan huwa evidenti fil-parti teknika fejn tintuża ħafna drabi l-espressjoni 'l-esponenti', filwaqt li imbagħad il-*lodo* ġie kkonfermat miż-żewġ Arbitri. L-

intimata qalet li dan juri kemm fil-verità kien tħejja rapport peritali mill-Arbitru Peritali kif kien mistenni mill-partijiet, li imbagħad għal xi raġuni ġie ppreżentat bħala *lodo* finali ffirmat miż-żewġ arbitri flimkien. Qalet li d-deċiżjoni finali ngħatat mingħajr ma l-partijiet kellhom l-opportunità jagħmlu skrutinju tar-rapport tekniku, u jagħmlu s-sottomissjonijiet tagħhom fir-rigward, u għalhekk rabtet idejn l-intimata b'tali mod li din ma kellhiex aktar l-opportunità li tattakka jew tikkritika l-konstatazzjonijiet tekniċi tal-Arbitru Tekniku. Qalet li f'xenarju ta' diskrepanza ta' miljuni ta' Euro bejn il-valur mogħti mir-rikorrenti, u l-valur mogħti minnha fir-rigward tal-istess sit, hija kellha tingħata d-dritt li tressaq is-sottomissjonijiet tagħha qabel tingħata d-deċiżjoni finali.

9. L-intimata qalet li dan imur ukoll direttament kontra l-artikolu 41(1) tal-Kap. 387 tal-Liġijiet ta' Malta. Qalet li ż-żewġ partijiet kienu ddikjaraw li m'għandhomx aktar provi x'iressqu, iżda l-ebda waħda mill-partijiet ma qalet li ma kellhiex aktar sottomissjonijiet xi tressaq. Qalet ukoll li tali sottomissjonijiet setgħu jsiru biss wara li l-partijiet ikollhom l-opportunità jevalwaw il-konstatazzjonijiet peritali u mhux qabel, u dan jagħmel aktar sens f'xenarju fejn il-kwistjoni bejn il-partijiet kienet tirrivolvi biss madwar il-valur tal-proprjetà. L-intimata qalet li bl-għoti tal-*award* finali u deċiżiv, mingħajr ebda opportunità li jitressqu s-sottomissjonijiet, hija spiċċat f'sitwazzjoni ta' preġudizzju kbir. Żiedet tgħid li l-proċedura użata fil-każ odjern ma tikkonformax mal-prinċipji ta' ġustizzja naturali, u għalhekk hemm leżjoni tad-dritt fundamentali għal smigħ xieraq kif garantit bl-artikolu 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u bl-Artikolu 6 tal-Ewwel Skeda tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea. L-intimata qalet li l-Arbitru Tekniku segħet tippreżenta r-rapport tagħha qabel jingħata l-*lodo* finali, mhux

biss għaliex il-partijiet fil-kawża qablu li jsir hekk, iżda wkoll għaliex huwa l-Kap. 387 tal-Liġijiet ta’ Malta nnifsu li jippermetti li jsir dan.

10. It-tieni aggravju tal-Awtorità intimata jolqot il-valur mogħti lill-proprjetà in kwistjoni. Spjegat li hija tħossha aggravata għaliex il-valur mogħti mhux biss huwa wieħed baxxa ħafna, iżda wkoll għaliex mil-*lodo* appellat jidher li sabiex ġie stabbilit il-valur, ġew applikati prinċipji li jmorru kontra dak stipulat fil-kuntratt tal-25 ta’ Jannar, 2012 fl-atti tan-Nutar Jean Paul Farrugia, minn fejn oriġinat il-kwistjoni odjerna. L-intimata qalet li f’dak il-kuntratt, il-valur li fuqu kellha tinħadem il-penali applikabbli ta’ 15%, kellu jkun dak mogħti minn stima ta’ żewġ periti fit-Taqsima Proprjetà tal-Gvern, illum l-Awtorità tal-Artijiet. Qalet li m;hemmx dubju li meta wieħed jitkellem dwar stima ta’ valur ta’ proprjetà f’każijiet ta’ dix-xorta, il-valur dejjem ikun wieħed *freehold,* kif sar mill-Periti tagħha, liema valur qiegħed jiġi impunjat fil-proċeduri odjerni. L-intimata qalet li ma jagħmel l-ebda sens legali li wieħed jiffattura kwalunkwe piż li jaggrava l-proprjetà meta l-eżerċizzju tal-valutazzjoni jkun qiegħed isir proprju sabiex jitneħħa tali piż. Hawnhekk l-intimata għamlet riferiment għall-parti tal-*lodo* appellat fejn l-Arbitru Tekniku qalet li sabiex jiġi stabbilit il-valur tal-art, hija ħadet konsiderazzjoni tal-fatt li meta l-art tkun soġġetta għal piż ta’ penali, din tirrendi l-art anqas favorevoli minn art tal-istess daqs u fl-istess lokalità mingħajr ebda piż. L-intimata qalet li din id-dikjarazzjoni għandha ġġib fix-xejn il-valutazzjoni tal-Arbitru Tekniku, stante li din hija bbażata fuq konsiderazzjonijiet li ma kellhomx jiġu meqjusa. Qalet ukoll li din id-dikjarazzjoni ma tħalli l-ebda dubju li l-valur stabbilit huwa inqas minn dak reali, u allura l-*lodo* finali huwa bbażat fuq konsiderazzjonijiet żbaljati u jimmerita li jiġi revokat.

11. Permezz tat-tielet aggravju tagħha, l-intimata qalet li hija ħassitha aggravata wkoll għaliex it-Tribunal ordna li l-ispejjeż għandhom jitħallsu kwantu għal 75% minnha, u 25% mis-soċjetà rikorrenti. Qalet li l-*lodo* appellat, minkejja li baxxa l-valur mogħti minnha, xorta waħda iddeċieda li l-valur mogħti lil din il-proprjetà huwa aktar minn dak mogħti mis-soċjetà rikorrenti, u għalhekk kellu jiġi deċiż li l-intimata kienet ġusta meta m'aċċettatx tali valutazzjoni, bir-riżultat li l-ispejjeż kellhom jiġu akkollati lis-soċjetà rikorrenti. Qalet li ladarba l-valur deċiż bil-*lodo* kien inqas minn dak mogħti mill-intimata, iżda aktar minn dak tas-soċjetà rikorrenti, id-deċiżjoni dwar l-ispejjeż setgħet tkun li kull parti għandha tbati l-ispejjeż tagħha.

<u>Ir-Risposta tal-Appell u l-Appell Inċidentali</u>

12. Is-soċjetà rikorrenti wieġbet li l-*lodo* appellat huwa ġust u jimmerita konferma, għajr għall-parti tad-deċiżjoni dwar il-kap tal-ispejjeż. B'riferiment għall-ewwel aggravju mressaq mill-intimata, is-soċjetà rikorrenti qalet li l-ewwel aggravju mhuwiex fuq punt ta' liġi li jaffettwa sostanzjalment id-drittijiet tal-intimata *ai termini* tal-artikolu 70A (3) tal-Kap. 387, u għalhekk dan l-aggravju m'għandux jiġi kkunsidrat minn din il-Qorti. Is-soċjetà rikorrenti spjegat li ma kien hemm l-ebda dritt ta' smigħ xieraq li ġie mittiefes, u l-partijiet kienu qablu li għandhom jiġu appuntati Dr Philip Manduca u l-Perit Marie Louise Caruana Galea bħala arbitri sabiex jiddeċiedu dwar il-każ. Spjegat li l-Perit Marie Louise Caruana Galea ma ġietx appuntata bħala espert, iżda bħala arbitru bid-drittijiet u s-setgħat kollha stabbiliti fil-Kap. 387, u ntlaħaq dan il-qbil għaliex fil-każ odjern ma kienx hemm argumenti legali xi jsiru jew punti legali x'jiġu deċiżi, u dan huwa każ li jirrigwarda esklussivament il-valur tal-proprjetà. Is-soċjetà

rikorrenti qalet li l-partijiet fl-ewwel seduta kienu qablu li jkun hemm perit maħtur bħala arbitru peress li r-rapport tal-perit kien ser jolqot direttament id-deċiżjoni finali, u kien hemm qbil dwar il-ħatra tal-Perit Marie Louise Caruana Galea, għaliex iż-żewġ partijiet urew fiduċja fil-kapaċità, fl-integrità u fl-imparzjalità tagħha. Is-soċjetà rikorrenti spjegat li l-partijiet kienu jafu li l-valutazzjoni tal-Perit Caruana Galea kienet ser tiddetermina l-*lodo* finali. Is-soċjetà rikorrenti spjegat li, fil-kors tal-proċeduri, hija ressqet żewġ *affidavits* wieħed ta' Michael Mizzi bħala direttur tagħha, u ieħor tal-Perit Charles Buhagiar bħala perit *ex parte,* u ħarrket bħala xhud lir-rappreżentant tal-intimata sabiex jippreżenta r-rapporti tal-Periti mqabbda minnha. Qalet li fis-seduta tas-16 ta' Frar, 2023, xehed Karl Borg, li esebixxa r-rapport, u f'dak l-istadju l-partijiet iddikjaraw li m'għandhomx aktar provi, u dan fisser li l-intimata għażlet li ma tagħmilx kontro-eżamijiet u li ma tħarrikx xhieda sabiex tiddefendi l-każ tagħha. Qalet li dan sar għaliex il-kawża mhijiex waħda marbuta ma' provi, iżda hija kawża sempliċi dwar valutazzjoni ta' proprjetà. B'riferiment għall-artikolu 41(1) tal-Kap. 387, is-soċjetà rikorrenti qalet li dan l-artikolu jgħid li t-Tribunal *'jista''* jistaqsi lill-partijiet jekk għandhomx aktar provi jew sottomissjonijiet x'jagħmlu, u għalhekk it-Tribunal għandu d-diskrezzjoni assoluta li jgħaddi għad-deċiżjoni finali wara l-għeluq tal-provi. Is-soċjetà rikorrenti qalet li fil-każ odjern l-intimata qablet li għandu jkun hemm Perit bħala Arbitru, u għalhekk din ma setgħet tagħmel l-ebda sottomissjoni li kienet ser tibdel id-deċiżjoni wara r-rapport peritali. Qalet ukoll li l-Perit Caruana Galea ma kienitx espert tat-Tribunal, iżda arbitru, u għalhekk ir-rapport huwa parti mil-*lodo* finali.

13. Is-soċjetà rikorrenti qalet li hawnhekk iż-żewġ partijiet straħu fuq il-provi prodotti, u talbu li jsir rapport finali li kien ser jistabbilixxi l-valur, li abbażi tiegħu kienet ser tingħata d-deċiżjoni tat-Tribunal. Spjegat li ż-żewġ partijiet kellhom l-opportunità li jressqu l-provi tagħhom, u li jagħmlu l-kontro-eżamijiet relattivi, u għalhekk iż-żewġ partijiet ingħataw drittijiet ugwali. Is-soċjetà rikorrenti qalet li għalhekk l-ebda parti ma spiċċat fi żvantaġġ fil-konfront tal-parti l-oħra.

14. Is-soċjetà rikorrenti qalet ukoll li minkejja li l-Awtorità intimata tinvoka l-artikolu 44(1) tal-Kap. 387 sabiex targumenta li l-Perit setgħet tippreżenta r-rapport tagħha qabel il-*lodo* finali, dan l-artikolu fil-verità m'għandux x'jaqsam ma' dak li qiegħda ssostni l-Awtorità intimata, u dan l-artikolu jgħid biss li t-Tribunal għandu s-setgħa jagħti deċiżjonijiet parzjali bħal ma huma sentenzi parzjali jew digrieti tal-Qrati.

15. Is-soċjetà rikorrenti għamlet ukoll riferiment għat-tieni aggravju mressaq mill-intimata, fejn qalet li l-valur mogħti lill-proprjetà huwa wieħed baxx ħafna. Qalet li dan l-argument huwa marbut mal-fatti tal-każ, u l-intimata ma ċċitat l-ebda artikolu fil-liġi sabiex tissostanzja dan l-aggravju tagħha. Is-soċjetà rikorrenti spjegat li l-intimata naqset milli tindika taħt liema artikolu huwa l-appell tagħha, u għalhekk il-Qorti tista' biss tikkunsidra l-appell tagħha taħt l-artikolu 69A(2) tal-Kap. 387, li jagħmel riferiment għall-artikolu 70A. Qalet li dan mhux arbitraġġ mandatarju, u t-Tribunal ma kellu l-ebda liġi x'jinterpreta, imma kellu jasal għall-valutazzjoni tal-proprjetà imsemmija, u jordna li jsir il-ħlas tal-penali abbażi tal-istess valutazzjoni. Qalet li għalhekk l-argument imressaq mill-intimata fit-tieni aggravju tagħha, ma jaqax fil-parametri tal-artikolu 70A tal-Kap. 387, u għandu jiġi miċħud.

16. B'riferiment għat-tielet aggravju mressaq mill-intimata, is-soċjetà rikorrenti qalet li hija dejjem kienet disposta li tħallas penali ta' tliet mija u għoxrin elf Euro (€320,00) kif jirriżulta mill-*affidavit* tad-direttur tagħha Michael Mizzi. Qalet ukoll li m'hemmx dubju li dawn il-proċeduri ġew istitwiti biss għaliex l-intimata naqset li tapplika penali fuq valuri reali u ġusti minflok fuq valur esaġerat u fittizju, u għalhekk l-ispejjeż tal-kawża għandhom jitħallsu mill-intimata.

<u>L-Appell Inċidentali</u>

17. Is-soċjetà rikorrenti ressqet ukoll appell inċidentali mil-lodo appellat, b'riferiment għal dik il-parti tal-*lodo* li tgħid li l-ispejjeż għandhom jitħallsu kwantu għal 75% mill-intimata, u 25% mis-soċjetà rikorrenti. Hawnhekk is-soċjetà rikorrenti għamlet riferiment għal dak li jipprovdi l-artikolu 52(1) tal-Kap. 387, u qalet li minkejja li l-*lodo* finali huwa favur tagħha, it-Tribunal naqas milli jispjega x'ċirkostanzi partikolari kienu jeżistu, li wasslu biex l-ispejjeż inqasmu bil-mod kif ġie deċiż. Is-soċjeta rikorrenti qalet li l-artikolu 52(1) tal-Kap. 387 huwa ċar fis-sens li f'sitwazzjoni normali, l-ispejjeż għandhom jiġu sopportati mill-parti telliefa. Qalet li f'dan il-każ ma kien hemm xejn li ma kienx normali, u din kienet kawża sempliċi ħafna dwar valutazzjoni ta' proprjetà, li nxtrat bil-prezz ta' miljun, ħames mija u ħamsin elf Euro (€1,550,000) u li ġiet stmata tliet miljuni, erba' mija u għoxrin elf Euro (€3,420,000) mill-intimata. Qalet li meta hija ppruvat tifhem u tara għal liema raġuni l-intimata waslet għal din id-deċiżjoni, hija ġiet mistiedna tiftaħ proċeduri arbitrali, u lanqas ingħatat il-fakoltà li tieħu konjizzjoni tal-valutazzjonijiet iħejjija mill-periti tal-intimata. Ir-

rikorrenti tikkontendi li l-Qorti għandha tiċċensura dan l-atteġġjament tal-intimata, għaliex bi ftit aktar *buona fede,* il-partijiet setgħu jaslu għal tranżazzjoni. Qalet li f'dawn iċ-ċirkostanzi hija ma kellha l-ebda triq oħra għajr li tistitwixxi l-proċeduri quddiem it-Tribunal, fejn ingħatat raġun dwar il-pretensjoni tagħha li l-valutazzjoni tal-intimata hija waħda esaġerata.

Ir-Risposta għall-Appell Inċidentali

18. L-intimata fir-risposta tagħha wieġbet li l-aggravju mressaq fl-appell inċidentali, għandu mhux biss jiġi miċħud, iżda s-soċjetà rikorrenti għandha wkoll tintalab tagħmel tajjeb għall-ispejjeż. Qalet li fl-ebda ċirkostanza ma jagħmel sens li l-ispejjeż jiġu sopportati interament minnha, meta fil-*lodo* appellat, li ngħata primarjament kontra tagħha, jidher li s-soċjetà rikorrenti kienet ivvalutat il-proprjetà inqas minn dak li ġie deċiż fil-*lodo* appellat. L-intimata qalet li għalhekk hija m'għandhiex tbati spejjeż aktar minn dak li diġà ġie deċiż, u din il-Qorti għandha tiċħad l-appell inċidentali tar-rikorrenti.

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

19. Din il-Qorti ser tgħaddi sabiex tikkunsidra l-aggravji mressqa mill-intimata fir-rikors tal-appell tagħha, kif ukoll l-aggravju mressaq mis-soċjetà rikorrenti fl-appell inċidentali tagħha, u dan fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet magħmula mit-Tribunal fil-lodo appellat, u tas-sottomissjonijiet magħmula mis-soċjetà rikorrenti.

L-Ewwel Aggravju: *[Dwar il-proċedura adottata qabel ingħata l-lodo arbitrali]*

20. L-intimata tgħid li hija ħassitha aggravata għaliex minkejja li l-partijiet qablu dwar il-ħatra ta' żewġ Arbitri, li waħda minnhom hija Arbitru Tekniku, minn qari tal-verbal tas-seduta tas-16 ta' Frar, 2023, l-intenzjoni tal-partijiet kienet li l-Arbitru Tekniku kellha tħejji l-valutazzjoni tagħha tal-proprjetà in kwistjoni. L-intimata spjegat li l-partijiet imkien ma awtorizzaw lill-Arbitri jgħaddu għad-deċiżjoni finali tagħhom, għaliex l-partijiet kellhom jieħdu konjizzjoni tar-rapport peritali dwar il-valur tas-sit, bil-ħsieb li sussegwentement jirregolaw ruħhom dwar il-proċedura li għandha tiġi adottata skont l-konklużjonijiet ta' dak ir-rapport. L-intimata qalet li minflok kopja tar-rapport peritali, il-partijiet ingħataw kopja tad-deċiżjoni finali, li tinkorpora fiha l-imsemmi rapport peritali, u għalhekk dan ir-rapport ma ġiex skrutinizzat mill-partijiet qabel l-għoti tal-*lodo* arbitrali. L-intimata qalet li dan jammonta għal ksur tal-artikolu 41(1) tal-Kap. 387 tal-Liġijiet ta' Malta, għaliex għad li l-partijiet indikaw li ma kellhomx aktar provi x'iressqu, l-ebda waħda minnhom ma indikat li ma kellhiex sottomissjonijiet x'tagħmel. L-intimata qalet li dan jammonta għal ksur tal-prinċipji ta' ġustizzja naturali, u għal ksur tal-jedd tagħha li tingħata smigħ xieraq kif protett bil-Kostituzzjoni ta' Malta u bil-Konvenzjoni Ewropea.

21. Is-soċjetà rikorrenti min-naħa tagħha wieġbet għal dan, billi qalet li dan l-aggravju mhux ibbażat fuq punt ta' liġi *ai termini* tal-artikolu 70A(3) tal-Kap. 387, u fi kwalunkwe każ il-fatti kif ġraw ma jammontax għal ksur tad-dritt għal smigħ xieraq tal-intimata.

22. L-artikolu 70A tal-Kap. 387 jipprovdi li parti fi proċeduri ta' arbitraġġ tista' tappella quddiem din il-Qorti dwar xi punt ta' liġi li jitnissel mid-deċiżjoni finali mogħtija, u din il-Qorti għandha tikkonsidra appelli bħal dawn biss fejn tkun sodisfatta li d-deċiżjoni dwar punt ta' liġi taffettwa sostanzjalment id-drittijiet ta' xi waħda jew aktar mill-partijiet; jew li l-punt ta' liġi huwa wieħed li t-Tribunal kien mitlub jiddeċiedi dwaru, jew li t-Tribunal iddependa fuqu sabiex jagħti d-deċiżjoni tiegħu; jew, li abbażi ta' dak li jirriżulta mill-fatti fid-deċiżjoni, id-deċiżjoni tat-Tribunal dwar il-punt ta' liġi hija miftuħa għal dubji serji.[1] Fil-każ odjern, il-kwistjoni li ġiet riferuta lit-Tribunal kienet dwar in-nuqqas ta' qbil tas-soċjetà rikorrenti mal-valutazzjoni li tħejjiet mill-periti tal-intimata fir-rigward tal-proprjetà mertu ta' dawn il-proċeduri. Sabiex issir din il-valutazzjoni tal-proprjetà mertu ta' dawn il-proċeduri, kienet meħtieġa l-ħatra ta' Arbitru Tekniku sabiex jiffissa l-valur tal-proprjetà, u dan in vista tal-fatt li l-penali li trid titħallas għall-kanċellament tal-ipoteka, għandha tinħadem bħala perċentwali tal-valur tal-proprjetà libera u franka. L-intimata issa qiegħda tikkontesta l-proċedura segwita mit-Tribunal, li minkejja li ħatar żewġ Arbitri, li waħda minnhom hija Arbitru Tekniku, għadda sabiex adotta r-rapport tal-Arbitru Tekniku, u ppreżentah lill-partijiet bħala deċiżjoni finali tat-Tribunal.

23. Il-Qorti tqis li minkejja dak li qiegħda tilmenta minnu l-intimata huwa l-ksur tad-drittijiet tagħha, fl-istess waqt tirrileva li l-liġi tesiġi li dak li jaffettwa d-

[1] "70A (3) Il-Qorti tal-Appell għandha tikkunsidra l-appell biss jekk il-Qorti tkun sodisfatta –

(a) Li d-deċiżjoni dwar il-punt ta' liġi taffettwa sostanzjalment id-drittijiet ta' waħda jew aktar mill-partijiet;
(b) Li l-punt ta' liġi huwa wieħed li t-Tribunal kien mitlub jiddeċiedi fuqu jew mod ieħor iddependa fuqu biex jasal għad-deċiżjoni;
(c) Li fuq il-bażi ta' dak li jirriżulta mill-fatti fid-deċiżjoni, id-deċiżjoni tat-tribunal dwar il-punt ta' liġi hija *prima facie* miftuħa għal dubju serju; u
(d) Li abbażi ta' reviżjoni tar-rikors, kull risposta u d-deċiżjoni, l-appell ma jidhirx li hu dilatorju u vessatorju,,
U fil-każijiet l-oħra kollha l-Qorti għandha tiċħad l-appell."

drittijiet tal-parti li tressaq l-appell, irid ikun deċiżjoni dwar punt ta' liġi. Il-Qorti tqis li ma jistax jingħad li fil-lodo appellat kien hemm punt ta' liġi li ġie deċiż, għaliex il-lodo arbitrali huwa wieħed dwar fatti, ċjoè il-valur tal-proprjetà in kwistjoni, u l-appell huwa bbażat fuq il-proċedura segwita aktar milli fuq xi punt ta' dritt li ġie deċiż. Hawnhekk il-Qorti tfakkar li dawn il-limitazzjonijiet imposti mil-leġislatur fir-rigward tal-punti deċiżi li jistgħu jiġu appellati, jmorru lura għall-oriġini tal-istitut tal-arbitraġġ, fejn l-intenzjoni kienet li ċerti kwistjonijiet jiġu riżolti b'mod ekwitattiv u bi speditezza. Huwa għalhekk li l-leġislatur introduċa numru ta' limitazzjonijiet fir-rigward tal-punti li dwarhom persuna tista' tappella. L-intimata tgħid li fil-każ odjern kien hemm ksur ta' dak li jipprovdi l-artikolu 41(1) tal-Kap. 387, li jirregola l-għeluq tas-seduti quddiem l-Arbitru, iżda l-Qorti tirrileva li dan l-artikolu tal-liġi huwa wieħed fakoltattiv għall-aħħar u ma jimponi l-ebda iter proċedurali li għandu jiġi segwit mit-Tribunal:

> "41.(1) It-Tribunal tal-arbitraġġ jista' jistaqsi lill-partijiet jekk ikollhomx aktar provi xi jġibu jew xhieda jew sottomissjonijiet x'jagħmlu u, jekk dawn ma jkunx hemm aktar minnhom, jista' jiddikjara li s-seduti jkunu ngħalqu."

24. Fil-każ odjern jirriżulta li l-partijiet kienu ddikjaraw li ma kellhomx aktar provi jew xhieda x'iressqu quddiem it-Tribunal, u t-Tribunal effettivament għalaq is-seduti billi adotta r-rapport peritali bħala deċiżjoni finali tiegħu. Il-Qorti hija tal-fehma li dan ma jagħtix lok għal appell quddiem din il-Qorti, li l-kompetenza tagħha hija limitata għal stħarriġ dwar punti ta' liġi deċiżi, u l-Qorti għalhekk mhijiex sejra tilqa' l-ewwel aggravju tal-intimata.

It-Tieni Aggravju: *[Il-valur tal-proprjetà]*

25. It-tieni aggravju tal-intimata huwa li l-valutazzjoni li saret mit-Tribunal hija waħda baxxa ħafna, u sabiex waslet għall-valutazzjoni tagħha, l-Arbitru Tekniku marret kontra dak li kien stipulat fil-kuntratt tal-25 ta' Jannar, 2012. L-intimata għamlet riferiment għall-parti konklussiva tar-rapport peritali, minn fejn jirriżulta li l-Arbitru Tekniku kkunsidrat il-piż li jaggrava l-proprjetà, u qalet li ladarba din hija suġġetta għal piż penali, dan jirrendi l-art inqas favorevoli minn art tal-istess daqs u fl-istess lokalità, però mingħajr l-ebda piż.

26. Il-Qorti tirrileva li l-valutazzjoni tal-art kienet meħtieġa in konnessjoni mal-komputazzjoni tal-penali ta' 15%, li kellha titħallas fuq il-valur tal-proprjetà *freehold* qabel ma jkunu jistgħu jsiru l-kanċellamenti tal-privileġġi u l-ipoteki li jaggravawha fil-preżent. L-Arbitru Tekniku kkunsidrat dan kollu fir-rapport tagħha, u spjegat ukoll il-metodoloġija użata minnha sabiex waslet għall-valutazzjoni tagħha, u li għamlet eżerċizzju komparattiv, u qieset ukoll li l-art hija suġġetta għall-ħlas tal-penali stipulata fil-kuntratt tal-fidi taċ-ċens. Dawn il-konsiderazzjonijiet kollha huma dwar punti ta' fatt, u għal darb'oħra din il-Qorti ssib li m'għandhiex il-kompetenza skont il-liġi biex tikkunsidrahom bħala qorti ta' reviżjoni. Hawnhekk il-Qorti tfakkar li huwa biss perit tekniku li għandu l-għarfien tekniku meħtieġ sabiex jagħmel valutazzjoni teknika. F'każijiet bħal dan fejn hemm diskrepanza daqshekk qawwija bejn il-valur stabbilit mill-intimata u l-valur stabbilit mis-soċjetà rikorrenti, idealment għandu jkun hemm rimedju aktar ekwitattiv minn dak li rrikorrew għalih il-partijiet. Ċertament li f'każ bħal dan kien ikun aħjar li kieku l-kwistjoni bejn il-partijiet ġiet riferuta lil tliet arbitri tekniċi, milli lil arbitru tekniku u lil arbitru legali. Però għal xi raġuni ma ġarax hekk, u l-partijiet qablu fuq il-ħatra ta' arbitru tekniku u ta' arbitru legali sabiex jiddeterminaw il-kwistjoni bejn il-partijiet. Hawnhekk il-Qorti terġa' lura għall-

kwistjoni tal-limitazzjoni tal-kompetenza tagħha f'ċirkostanzi bħal dawn, u għal darb'oħra tirrileva li skont il-liġi applikabbli, hija m'għandhiex il-kompetenza meħtieġa biex tikkunsidra aggravju bbażat fuq il-valur mogħti lill-proprjetà.

It-Tielet Aggravju: [Dwar l-ispejjeż]

27. L-Awtorità tal-Artijiet tgħid li hija ħassitha aggravata wkoll minħabba fil-mod kif ġew spartiti l-ispejjeż, u qalet li ladarba t-talbiet tas-soċjetà rikorrenti ma ġewx milqugħa kompletament, id-deċiżjoni kellha tkun li kull parti għandha tagħmel tajjeb għall-ispejjeż tagħha. L-ispartizzjoni tal-ispejjeż li saret mit-Tribunal tifforma wkoll il-bażi tal-aggravju mressaq mis-soċjetà rikorrenti fl-appell inċidentali tagħha, u dan għaliex is-soċjetà rikorrenti qalet li hija dejjem kienet disposta li tħallas l-ammont ta' tliet mija u għoxrin elf Euro (€320,000) bħala penali, u li għalhekk din il-kwistjoni setgħet tiġi riżolta bi ftit *buona fede* mingħajr il-ħtieġa ta' dawn il-proċeduri.

28. Il-Qorti tqis li huwa minnu li d-diskrepanza bejn il-valutazzjonijiet rispettivi tal-partijiet, hija waħda eċċessiva, u għalhekk l-intimata kellha l-obbligu li tkun aktar trasparenti fil-valutazzjoni pprovduta minnha, u dan f'sitwazzjoni fejn is-soċjetà rikorrenti qiegħda tintalab tħallas penali sostanzjali għall-kanċellament ta' ipoteka jew privileġġ imposti bħala kundizzjoni f'kuntratt. Minflok, l-intimata bagħtet ittra lis-soċjetà rikorrenti fejn infurmatha bil-valutazzjoni tagħha u bl-ammont tal-penali li trid titħallas, mingħajr ebda spjegazzjoni dwar kif saret din il-valutazzjoni u l-metodoloġija użata mill-intimata sabiex waslet biex tistabbilixxi dan il-valur. Kien biss waqt il-proċeduri tal-arbitraġġ li l-intimata żvelat l-ismijiet tal-Periti Tekniċi li ħejjew il-valutazzjoni

għan-nom tagħha, u dan mingħajr ma pproduċiet lill-istess periti sabiex jixhdu u jispjegaw il-valutazzjoni tagħhom. Il-Qorti għalhekk tifhem il-pożizzjoni tas-soċjetà rikorrenti, fejn tgħid li hija dejjem kienet disposta li tħallas il-penali ta' €320,000, u li l-kontenzjoni ewlenija tagħha kienet dwar il-valutazzjoni li waslet għaliha l-intimata, u mhux dwar il-fatt li hemm penali x'titħallas. Jirriżulta wkoll li bid-deċiżjoni tat-Tribunal, il-penali stabbilita u l-valutazzjoni tal-proprjetà huma saħansitra inqas minn dak li kienet disposta tħallas is-soċjetà rikorrenti abbażi tal-istima tal-perit inkarigat minnha, u għalhekk l-ekwità titlob li f'dan il-każ is-soċjetà rikorrenti ma tintalab tħallas l-ebda spejjeż b'rabta ma' dawn il-proċeduri.

<u>Decide</u>

Għar-raġunijiet premessi, il-Qorti taqta' u tiddeċiedi dan l-appell billi tiċħad l-aggravji kollha mressqa mill-intimata fl-appell tagħha, filwaqt li tilqa' l-aggravju mressaq mis-soċjetà rikorrenti fl-appell inċidentali tagħha.

L-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri fiż-żewġ istanzi, għandhom ikunu a karigu tal-intimata.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.	**Rosemarie Calleja**
Imħallef	**Deputat Reġistratur**