MALTA

BORD TA' ARBITRAGG DWAR ARTIJIET

**MAGISTRAT DR.
GIOVANNI GRIXTI**

Seduta tat-23 ta' Ottubru, 2013

Rikors Numru. 19/2011

Silka Ltd (C4896)

vs

Kummissarju tal-Artijiet

Il-Bord:

Ra r-rikors promutur li jghid hekk;

Illi fis-sittax t'April elf disgha mija u seba u tmenin (16/4/1987) skond kuntratt fl-Atti tan-Nutar Dr. Vincent Miceli, Silka Ltd giet moghtija koncessjoni enfitewtika temporanja mill-Gvern ta' Malta, ta' porzjon ta' art deskritta bhala
'Salt pans at Salina in the limits of Naxxar measuring approximately ninety eight thousand eight hundred and fifty square meters registered in Government Rent Roll under no fifty thousand – three hundred and seventy (Ten 50370)'
taht il-kundizzjonijiet hemm imsemmija (Doc A)

Illi fis-sebgha u ghoxrin ta’ Ottubru elf disgha mija erbgha w disghin (27/10/1994) skond kuntratt fl-Atti tan-Nutar Vincent Miceli il-kuntratt fuq imsemmi gie immodifikat *‘fis-sens li l-iskop tal-uzu tal-istess art tigi mibdula ghall-uzu ta’ fish farm ghall parti murija’* fi pjanta annessa tal-kejl ta’ circa ghalfejn mija tlieta u tletin metri kwadri u ghal din il koncessjoni giet mhallsa is-somma ta’ Lm5,000.00 (€11,646.86) (Doc B).

Illi fis-sebgha u ghoxrin ta’ Ottubru elf disgha mija erba’ u disghin (27/10/1994) skond kuntratt fl-Atti tan-Nutar Vincent Miceli Silka Ltd giet moghtija koncessjoni enfitwetika temporanja mill-Gvern ta’ Malta ‘*il-fond bla numru fis-Salina Road, Salina limiti ta’ Naxxar liema fond fih il-kejl komplessiv ta’ cirka sebgha mija hamsa u hamsin metri kwadri....liema fond ghandu jintuza biss ghall-iskop esklussiv in konnessjoni mal-produzzjoni tal-melh’* (Doc C).

Illi l-perjodu temporanju enfitewtiku taz-zewg kuntratti, li kieku kellu jithalla jiehu il-kors kollu tieghu kien jiskadi fi tnejn ta’ Novembru elfejn u wiehed u ghoxrin (02/11/2021).

Illi pero l-Gvern ried jittermina din il-koncesjoni qabel l-iskadenza ta’ dan il-perjodu u bl-Avviz tal-Gvern Numru 195 tas-7 ta’ Marzu, 2011 il-Gvern ta’ Malta ittermina ossia qed jesigi li dawna c-cnus jigu terminati b’effett minnufih f’dik l-istess data, b’kumpens ta’ €150,000 lic-censwalist.

Illi ai termini tal-ligi ‘Land Acquisition Public Purposes Act’ Kap 88 artiklu 33-2 u artiklu 22 et ‘ir-rikorrent huwa intitolat ghall-kompensazzjoni’ ghal tali terminazzjoni prematura.

Illi kemm is Salt Pans u il-fond bla numru fis-Salina Road huma siti ta’ valur storiku inkwantu kostrwiti fiz-zmien il-Kavallieri u jiffurmaw parti miz-Zoni Specjali ta’ Konservazzjoni ta’ Importanza Internazzjonali u Zoni ta’ Harsien Specjali tan-network Natura 2000

Illi ghaldaqstant il-valur taghhom ghandu jitkejjel skond Kap 88 tal-Liġijiet ta’ Malta [Art 22 (11aa) vi cc].

Illi l-kelma uzata mill-ligi ikkwotata ghar-rigward ta’kif ghandu jigi kkalkolat il-kompensazzjoni dovuta lir-rikorrenti minhabba terminazzjoni prematur atal-Gvern ta’ din il-koncessjoni hija ‘premium u cioe’ il-hlas maghmul mir-rikorrenti lill-Gvern meta akkwista ic-cens temporanju.

Illi meta gew koncessi lir-rikorrent dawn it-terreni bl-immobbli kostruwit fuqhom, l-istat tal-kostruzzjoni kienet tant hazina u delapitata wara l-gharar tal-1979illi t-terren gie mehud fl-istat ‘tale quale’, pero’ bl-obbligu impost fuq l-akwirent censwalist illi jaghmel spiza fuq l-istess proprjeta ta’ mhux inqas minn Lm80,000 u cioe’ €186,349.00 fl-ewwel ghaxar snin.

Illi l-esponent fil-fatt nefaq ossia investa is-somma ta’ Lm174,272.00 (€405,400.00) liema ammont gie indikat lill-Gvern fuq talba tal-Gvern stess permezz ta’ ittra datata 24 ta’ Lulju 2006, u liema ammont ma hux kontestat. Illi ghalhekk ma hemmx dubju li l-esponent nefaq fuq il-fond is-somma ta’ €405,400.00 u dana sal-1997 (Doc D).

Illi l-esponent jissottometti illi din is-somma li huwa nefaq ghanda titqies ugwali hall-hlas ta’ ‘premium’ indikat u rikjest mill-ligi kif sopra citat. U dana kemm ghaliex il-hsieb tal-ligi huwa hekk, kemm ghaliex illi kif irrizultaw il-fatti tal-kaz l-infieq li ghamel fuq il-post huwa in rejalta’ ‘tantamount’ ghall-hlas tas-solitu premium, u ghaliex is-solitu premium mehud dejjem kont tal-fatt illi l-istat tal-proprjeta koncessa kien dilapidate u li kien impost fuq ir-rikorrent infieq ta’ ammont sostanzali.

Illi l-esponent jikkalkola illi a bazi tal-fuq kwotata ligi u tar-ragunament fuq imsemmi l-ammont dovut lilu huwa is-segwenti: €421,992.84 skond kalkoli hawn annessi (Dok E).

Ghaldaqstant jghid ghaliex l-intimat dan it-Tribunal m’ghandux

1. Jiddikjara ghar-ragunijiet fuq imsemmija illi huwa intitolat li jigi imhallas kompensazzjoni mill-Gvern ghat-terminazzjoni prematura tal-koncessjoni emfitewtika; u

2. Jistabbilixxi dan il-kompensazjoni fl-ammont ta' €425,745.38jew somma ohra verjuri; u

3. Jiddikjara lill-Gvern responsabbli ghal tali hlas; u

4. Jikkundanna lill-Gvern sabiex ihallas dan l-ammont immedjatament bl-imghax ta' 5% fis-sena dekorribbli minn sebgha ta' Marzu, 2011 jew mid-data li tigi dikjarata mill-Bord.

Bl-ispejjez

Ra wkoll ir-risposta li tghid hekk;

1. Illi l-esponent gie notifikat bir-rikors datat 28 ta' Lulju, 2011 fl-ismijiet fuq imsemmija fejn ir-rikorrenti oggezzjonat ghall-kumpens lilha offrut mill-awtorita' kompetenti ta' mija u hamsin elf Ewro (€150,000) ghax-xiri assolut ta' l-utile dominju temporanju ghat-12 –il sena li fadal li jaghlaq fit-2 ta' Novembru 2021 tas-segwenti art fis-Salina limiti tan-Naxxar u San Pawl il-Bahar; (1) is-salini li ghandhom kejl kumplessiv ta' madwar 98,850 metru kwadru, moghtija b'cens rivedibbli bi hlas ta' €5,357.56 fis-sena, parti minnhom li ghandha kejl ta' madwar 2133 metru kwadru moghtija ghall-uzu ta' *fish farm,* waqt li l-kumplament inghata ghall-uzu esklussiv tal-produzzjoni tal-melh u l-ippakjar tieghu ghall-konsum, (2) ir-ridott li ghandu kejl ta' madwar 755 metru kwadru, moghti b'cens rivedibbli bi hlas ta' €3,077.10 fis-sena ghall-uzu esklussiv tal-produzzjoni tal-melh.

2. Illi r-rikorrenti qeghda tippretendi illi l-kumpens ghandu jkun ta' erba' mija u hamsa u ghoxrin elf, seba' mija u hamsa u erbghin Ewro u tmienja u tletin centezmu (€425,745.38).

3. Illi l-esponent qieghed jibqa' jsostni li l-kumpens gust ghall-art fuq imsemmija huwa dak fuq citat, jigifieri, l-ammont ta' mija u hamsin elf Ewro (€150,000) u dan skond l-ittra ufficjali tal-5 ta' Lulju, 2011 u l-istima tal-Perit Arkitett Michael Schembri A.&C.E fl-Avviz Numru 195 tal-Gazzetta tal-Gvern datata 7 ta' Marzu, 2011

4. Ghaldaqstant l-esponent qieghed jitlob bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord sabiex jiffissa l-ammont ta' mija u hamsin elf Ewro (€150,000) bhala kumpens gust ghall-esproprjazzjoni tal-art fuq imsemmija.

Semgha l-provi;

Ra l-atti kollha tar-rikors;

Ikkunsidra:

Illi din hija kawza proposta mill-utilista ta' zewg fondi minnha goduti taht titolu ta' emfitewsi temporanja u li permezz taghha qed tadixxi lil dan il-Bord jiffissa l-kumpens gust lilha dovut wara illi l-awtoritajiet esproprijaw l-istess art b'titolu ta' xiri assolut u s-socjeta' rikorrenti rrifjutat li taccetta l-kumpens lilha offert ghaliex deherilha illi l-offerta mhix komputata skond il-ligi;

Illi din mhix decizzjoni finali fejn qed ikun iffissat il-kumpens talvolta dovut, izda hija wahda parzjali sabiex il-Bord jiddeciedi liema hi l-ligi applikabbli ghall-fatti in ispeci. Dan ghaliex is-socjeta' rikorrenti hi tal-fehma illi l-valur tal-art ghar-rimarrenti perjodu enfitewtiku ghandu jkun komputat skond l-artikolu 22 (11aa) vi cc. Ghal precizzjoni, jidher li s-socjeta' rikorrenti riedet tirreferi ghall-artikolu 22 (11)(aa) (vi) (c) (c) fejn il-kumpens dovut ghandu jkun komputat fuq il-*premiium* li kien imhallas mill-akkwirent tal-koncessjoni enfitewtika temporanja ghal-perjodu ta' tmienja u disghin sena jew anqas. Is-socjeta' rikorrenti ghalhekk hi tal-fehma illi dan il-kaz huwa diversi minn ohrajn fejn il-Bord jiffissa l-kumpens ghal-espropriju bazat fuq il-valur tal-art fid-data tat-tehid taghha u li l-kumpens odjern ghandu jkun komputat fuq il-formla

stabilita fl-artikolu 22 (11)(aa) (vi) (c) (c) kif ukoll fuq il-fatt illi l-fond huwa wiehed storiku. Id-decizjoni odjerna hija ghalhekk limitata dwar jekk il-kumpens gust ghandux ikun bazat fuq dak ravvizat fl-artikolu 22 (11)(aa) (vi) (c) (c);

Illi qabel kull konsiderazzjoni ohra tajjeb li jkunu sintettizati l-fatti bil-mod segwenti. Fis-sena 1987 is-socjeta' rikorrenti kienet inghatat mill-Gvern ta' Malta koncezzjoni enfitewtika temporanja ta' bicca art fis-salina sabiex tintuza ghall-produzzjoni tal-melh. Fis-sena 1994 l-partijiet qablu li parti delineata minn dik l-art setghet tintuza bhala *Fish Farm* u fl-istess sena 1994 l-Gvern ta' Malta trasferixxa bl-istess titolu lill-istess socjeta' porzjoni iehor ta' art ukoll ghall-produzzjoni tal-melh. Iz-zewg koncessjonijiet kellhom jintemmu fis-sena 2021. Issa s-socjeta' rikorrenti tipremetti illi l-Gvern ta' Malta "ittermina ossia qed jesigi li dawna c-cnus jigu [recte. ikunu] termintati" bis-sahha tal-Avviz tal-Gvern 195 tas-7 ta' Marzu 2011 [recte. Avviz 194]. Fil-premessa sussegwenti, s-socjeta' rikorrenti tinsisti li din hija "terminazzjoni prematura" ta' kuntratt. Ghal precizzjoni irid jinghad illi l-avviz 194 ma jitterminax ic-cnus in mertu. Dan huwa avviz ta' espropriju fejn il-Gvern, b'dikjarazzjoni tal-President ta' Malta fit-termini tal-artikolu 3 tal-Kap 88 tal-ligijiet ta' Malta, qieghed jakkwista b'titolu ta' xiri assolut, ir-rimmarenti utile dominju temporanju ta' 12-il sena fuq l-artijiet in kwistjoni. L-Kap 88 ma jipprovdix ghal terminazzjoni prematura ta' titolu enfitewtiku bejn il-Gvern u l-enfitewta bhal fil-kaz ta' hall ta' kiri ghal zmien determinat mill-Gvern ta' Malta fit-termini tal-artikolu 1576A Kapitolu 16. Din hija esproprijazzjoni normali u dak li hu kontestat huwa l-ammont ta' kumpens u l-artikolu tal-ligi li ghandu japplika ghall-komputazzjoni tal-istess;

Brevement rikaptati dawn il-fatti, tajjeb issa li jkun riprodott l-artikolu invokat mis-socjeta' rikorrenti in sostenn tat-talba taghha. L-artikolu 22 (11)(aa) (vi) (c) (c) jipprovdi hekk:

Fil-kaz ta' enfitewsi temporanja ghal zmien ta' tmienja u disghin sena jew anqas jew ta dritt iehor reali temporanju ghal dik iz-zmien, l-ammont ta' *premium* imhallas ghall-koncessjoni ta' dik l-enfitewsi jew ghal dak id-dritt reali

temporanju iehor, jekk ikun hemm, imnaqqas b'wiehed fil-mija ghal kull sena li tkun ghaddiet mindu saret il-koncessjoni jew mindu gie trasferit dak it-titolu, mizjud bl-ammont illi jirrizulta wara li c-cens pagabbli kull sena jigi kapitalizzat bir-rata ta' tmienja fil-mija;

Issa s-socjeta' rikorrenti tikkontendi illi hija kienet hallset *premium* ghaz-zewg cessjonijiet temporanji u li ghalhekk ghandu japplika l-artikolu appena citat. Il-kwistjoni izda mhix wahda daqshekk semplici ghaliex qabel ikun deciz jekk kienx thallas dak il-*premium* ghal fini ta' dan l-artikolu, jehtieg li jkun deciz jekk dan is-subartikolu huwiex fill-fatt applikabbli jew le;

Il-kwistjoni hawn devoluta tikkomplika ruhha maggorment minhabba id-diffikolta li jippresta l-artikolu 22 fl-intier tieghu li, wara diversi emendi u ziediet li sarulu matul is-snin sar jirraviza l-illegibbli u jehtieg li jkun ezaminat u abbozzat mill-gdid b'termini aktar cari, anqas komplikati u li jipprovdu ghall-kumpens xieraq b'mod oggettiv. Wara kollox dan l-artikolu huwa l-pern tal-Kap 88 inniffsu.

Issa, jidher illi huwa terren komuni bejn il-partijiet illi iz-zewg fondi huma "bini storiku". Skond l-artikolu 2 "bini storiku" tfisser ukoll art u ghalhekk sa dan il-punt mghandux jkun hemm nuqqas ta' qbil. Anqas ma ghandu jkun hemm divergenza dwar il-fatt illi allura l-kumpens ghandu jkun komputat skond l-artikolu 22 (11) (aa). Dan is-subartikolu jipprovdi ghall-metodi diversi ta' kumpens dipendenti fuq diversi kriterji fosthom jekk il-bini storiku kien jew le originarjament tal-Gvern u skond jekk it-trasferiment kienx sehh aktar jew anqas miz-zmien hemm stabilit;

Raggunt dan l-istadju tal-konsiderazzjonijiet, jidher illi sa issa huwa applikabbli l-artikolu 22 (11) (aa) (ii) sa (v). Isegwi imbaghad is-subinciz (vi) li jipprovdi tifsira ta' diversi kliem jew frazijiet uzati f'dan is-sub artikolu 11. L-ewwel tifsira hija ghall-kliem "il-valur shih ta' bini storiku" li hawn jassumi tlett tifsiriet elenkati bhala (a), (b) u (c). Ghal kjarezza u certezza, is-subinciz (a) mhux applikabbli ghaliex l-art mhix "proprjeta' assoluta tal-persuna

esproprijata u is-subinciz (b) mhux applikabbli ghaliex l-art ma kienitx fil-pussess tal-persuna b'titolu ta' enfitewsi perpetwa. Ghalhekk huwa applikabbli biss is-subinciz (c) li moqri mas-subartikolu (vi) jipprovdi hekk: *"il-valur shih ta' bini storiku" tfisser, jekk il-bini storiku jkun fil-pussess tal-persuna li minghandha jkun gie espropjat t-titolu ta' enfitewsi temporanja jew b'xi titolu temporanju iehor il-valur shih ta' dak it-titolu ta' enfitewsi temporanja jew ta' dik it-titolu temporanju iehor fiz-zmien tad-Dikjarazzjoni tal-President ta' Malta."*

L-istess subinciz (vi) imbaghad jipprovdi ghat-tifsira ta' "l-ammont li bih gie akkwistat il-bini storiku minghand il-Gvern" li f'dan il-kaz ukoll tista tfisser wahda minn tlett possibilitajiet (a) (b) u (c). Hija applikabbli hawn it-tifsira fil-paragrafu (c) fejn allura "l-ammont li bih gie akkwistat il-bini storiku minghand il-Gvern" tfisser "*fil-kaz ta' enfitewsi temporanja ghal zmien ta' tmienja u disghin sena jew anqas jew ta' dritt iehor reali termporanju ghal dak iz-zmien, l-ammont ta'* premium *imhallas ghal koncessjoni ta' dik l-enfitewsi jew ghal dak id-dritt reali temporanju iehor, jekk ikun hemm, imnaqqas b'wiehed fil-mija ghal kull sena li tkun ghaddiet mindu saret il-koncezzjoni jew mindu gie trasferit dak it-titolu, mizjud bl-ammont illi jirrizulta wara li c-cens pagabbli kull sena jigi kapitalizzat bir-rata ta' tmienja fil-mija"*;

Illi ghalhekk in konkluzzjoni dwar dan il-punt, l-art mehuda hija bini storiku, originarjament tal-Gvern, moghtija b'titolu ta' enfitewsi temporanja u konsegwentement l-esproprijat huwa intitolat ghall-valur komputat skond (11) (aa) (i) sa (v). Imbaghad ghal fini ta' komutazzjoni l-ammont tal-akkwist tac-cessjoni enfitewtika ghandu jkun kalkolat fuq l-*premium* mhallas mill-enfitewta esproprijat biz-zieda u tnaqqis msemmija fis-subinciz (vi) (c) (c);

Stabilit dan kollu anke jekk b'mod kliniku tenut il-komplessita tal-artikolu in kwisjtoni, jokkorri issa jkun deciz jekk fil-koncessjoni enfitwetika temporanja, ossia fiz-zewg koncessjonijiet, kien hemm dak il-*premium* msemmi fl-artikoli appena ezaminati. Isegwi ghalhekk htiega ta' ezami ta' atti ta' koncessjoni. B'atti pubbliku tas-16 t'April

1987 is-socjeta’ rikorrenti inghatat b’titolu ta’ enfitewsi temporanja bicca art fis-Salini ghall-uzu esklussiv ta’ produzzjoni tal-melh soggetta ghal-diversi kondizzjonijiet fosthom hlas ta’ cens annwu ta’ Lm1500 revizzibbli kull disa snin. Fost il-kondizzjonijiet hemm dik enumerata 4 li tipprovdi hekk:

“*The site is being granted ‘tale quale’ and the emphyteuta has to spend, at its own expense, a minimum of eighty thousand Maltese Liri (Lm80,000) within ten years in reinstatement works on the Salt Pans, evaporation beds, perimiter walls, roads and huts so as to put them in good operational order. At the expiry of the lease, the site is to be handed back in a good state of repair and without any right for compensation for improvements and/or repairs carried ou*t”. Dan l-att kien emendat jew modifikat bis-sahha ta’ att iehor tas-27 ta’ Ottubru 1994 fejn, kif gia inghad, parti mill-art issa setghet tintuza bhala Fish Farm u dan versu il-korrispettiv ta’ darba biss ta’ Lm5000. B’kuntratt tal-istess data, is-socjeta’ rikorrenti imbaghad inghatat bl-istess titolu temporanju porzjon art ohra versu cens annwu ta’ Lm1321. F’din l-ahhar koncessjoni ma kien hemm ebda obbligu ta’ miljoramenti bhal fil-kaz tal-ewwel koncessjoni;

Issa is-socjeta’ rikorrenti tikkontendi illi l-obbligu ta’ miljoramenti fl-ammont ta’ Lm80,000 ghandu jkun konsiderat bhala *premium* ghal-fini ta’ komputazzjoni filwaqt illi l-intimat isostni li fuq dak l-att ma thallas l-ebda *premium.* Fl-artikolu 22 (11)(aa) (vi) (c) (c) ma hemm l-ebda definizzjoni tal-kelma “premium” u l-uniku indizju ta’ tifsira jinsab fil-kliem “l-ammont ta’ *premium* imhallas ghal-koncessjoni ta; dik l-enfitewsi”. Ghalhekk wiehed ghandu jifhem b’dan, l-ammont ta’ flus, rigal, *key money*, jew *quid pro quo* iehor li setgha sar ghall-akkwist u kull tifsira ohra li l-istess artikolu donnu jippermetti b’mod liberu. Bin-nuqqas ta’ definizzjoni tal-kelma insolita li ghaliha rrikorra l-legislatur, jidher li din tistgha taghti lok ghall-tifsira verament wiesgha. Issa, ezaminat l-atti ta’ koncessjoni in mertu, jirrizulta illi l-koncessjoni saret versu hlas ta’ cens annwu ta’ Lm1500 u ma thallset l-ebda somma bhala prezz kif normalment isir f’koncessjonijiet ta’ din in-natura.

Pero' l-partijiet kienu qablu li l-akkwierent jobbliga ruhu li jonfoq total ta' Lm80,000 fuq medda ta' ghaxar snin bhala benefikati u miljoramenti fuq is-sit. Il-Bord itendi li jiddeciedi favur l-argument li dan ghandu jammonta ghall-*premium* ghaliex huwa fil-fatt il-konsiderazzjoni li l-akkwirenti obbligat ruhha li thallas sabiex tinghata din il-koncessjoni temporanja. Huwa palezi illi ghall-validita ta' kuntratt jehtieg li jkun hemm il-konkorrenza ta' erba elementi: kapacita' tal-kontraenti; kunsens tal-partijiet, l-oggett tal-kuntratt u l-konsiderazzjoni jew *causa*. Issa huwa palezi ukoll illi c-cens m'huwiex il-*causa* izda huwa pagament annwali bhala rikonoxximent tat-titolu. Hija l-fehma ta' dan il-Bord illi l-konsiderazzjoni f'dan il-kuntratt hija s-somma ta' Lm80,000 li l-partijiet dakinhar, ghar-ragunijiet li jafu huma biss, ghogobhom jiddeskrivu bhala miljoramenti u benefikat li ghandhom isiru fuq medda ta' 10 snin u dan donnu jimplika prezz ta' Lm80,000 pagabbli f'ghaxar snin;

Illi ghalhekk ma hemm l-ebda raguni ghaliex dan il-Bord mghandux jikkonsidra is-somma ta' Lm80,000 bhala l-*premium* ravvizat fl-artikolu 22 (11)(aa) (vi) (c) (c).

< Sentenza In Parte >

--------------------------------TMIEM--------------------------------