Bord ta' l-Arbitragg dwar Artijiet

Magistrat Francesco Depasquale

Seduta ta' nhar l-Erbgha sbatax (17) ta' Frar 2016

Rikors Numru 19/11 FDP

Silka Ltd
(C 4896)

vs

Kummissarju ta' l-Art

Il-Bord:

Ra r-rikors tas-socjeta rikorrenti ippresentat fit 28 ta' Lulju 2011 li qal is-segwenti;

> 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.
>
> 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).
>
> 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*'.

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 32(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-1979 illi 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.

Illi l-esponent jissottometti illi din is-somma li huwa nefaq ghanda titqies ugwali ghall-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.

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' €425,745.38 jew 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.

Jirrizulta fis-seduta tall-31 ta’ Ottubru 2012, gie vverbalizzat kif gej:

L-istess difensuri tal-partijiet jaqblu illi dwar il-fatt kif indikati fir-rikors promotur, ma hemmx kontestazzjoni. Il-kontestazzjoni legal f’din il-kawza hija limitata esklussivament ghall-interpretazzjoni tal-kelma ‘premium’ uzata fl-Artikolu 22 (11b) kif applikat ghal dawn ic-cirkostanzi.

Il-Bord diversament ippresjedut, ghalhekk, sema t-trattazzjoni tal-partijiet u, fit 23 ta’ Ottubru 2013, ghaddiet biex tat interpretazzjoni legali ta’ x’inhu premium kif ravvizat fl-Artikolu 22 (11) (aa) (vi) (c) (c), u qalet is-segwenti:

"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. (**sottolinjar ta' dana il-Bord kif kompost**) 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 realitemporanju 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, <u>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)</u> (**sottolinjar ta' dana il-Bord kif kompost**). 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 out*". 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). (**sottolinjar ta' dana il-Bord kif kompost**)"

Jirrizulta illi wara dina d-decizjoni studjata u ben motivata da' parte tal-Bord, kif diversament kompost, il-Bord ghadda biex "*jinnomina lil Perit Alan Saliba u l-Perit Elena Borg Costanzi sabiex jikkomputaw il-kumpens dovut lis-socjeta rikorrenti a bazi tas-sentenza appena prolata.*"

Jirrizulta illi fil 25 ta' Novembru 2013, il-Membri Teknici il-Perit Alan Saliba u il-Perit Elena Borg Costanzi ghaddew biex ippresentaw ir-relazzjoni taghhom, fejn ghamlu s-segwenti konstatazzjonijiet u konkluzjonijiet:

> *L-Artikolu 22 (11) (aa) (vi) (c) (c) imsemmi jistabilixxi l-kumpens dovut bhala "l-ammont ta' 'premium' imhallas ghall-koncessjoni ta' dik l-emfitewsi jew ghal dak id-dritt reali temporanju iehor, jekk ikun hekk, 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.*
>
> *Mill-atti u b'referenza ghas-sentenza parzjali imsemmija, jirrizulta s-segwenti:*
>
> 1. *'Premium' tfisser Lm80,000 jew €186,349.87*
> 2. *'Kull sena li tkun ghaddiet mindu saret il-koncessjoni' tfisser mid-data tal-kuntratt originali tas-16 ta' April 1987 (Dok A fol 5) sad-data tat-tehid tas-7 ta' Marzu 2011 jew 23.89 snin.*
> 3. *'Ic-cens pagabbli kull sena' tfisser €5,357.56 + €3,077.10 = €8,434.66*
>
> *Ghalhekk, il-kumpens dovut qed jigi kkalkolat kif gej:*
>
> | | |
> |---|---|
> | *Premium:* | *€1,86,349.87* |
> | *Imnaqqas 1% ghal 23.89 snin* | *(€44,518.98) (€186,349.87 x 0.01 x 23.89 = €44,518.98)* |
> | *Mizjud cens kapitalizzat bil 8%* | *€105,433.25 (€8,434.66 x 100/8 = €105,433.25)* |
> | ***TOTAL*** | ***€247,264.14*** |
>
> *Ghalhekk, l-esponenti Membri Teknici jikkomputaw il-kumpens dovut lis-socjeta rikorrenti a bazi tas-sentenza parzjali fit-termini ta-disposizzjoniijet tal-Ordinanza dwar l-Akkwist tal-Artijiet (Kap 88) fl-ammont ta'* ***mitejn u sebgha u erbghin elf u mitejn u erbgha u sittin Euro u erbghatax-il centezmu (€247,264.14)***

Jirrizulta illi fis-7 ta' Mejju 2014 il-partijiet awtorizzaw lill-Bord sabiex jghaddi ghas-sentenza.

Jirrizulta illi fil 15 ta' Lulju 2015, dana il-Bord ha konjizzjoni tal-atti u l-kawza giet differita ghas-sentenza.

Jirrizulta ben car lill dana il-Bord kif kompost, wara illi ezamina fir-reqqa kemm is-sentenzja preliminari studjata fir-reqqa mill-Bord kif diversament kompost, kif ukoll ir-rapport tal-abbli Membri Teknici tieghu ma jara ebda raguni ghalhiex ma ghandhux iqies bhala tieghu l-konkluzjonijet ta' Membri Teknici tal-Bord.

Konkluzjoni

Il-Bord,

Wara illi ra il-provi kollha prodotti quddiemu,

Jghaddi biex jaqta' u jiddeciedi dina l-vertenza billi

Jilqa t-talbiet tar-rikorrenti u

Jiddikjara illi ghar-ragunjiet indikati fir-rikors promotur u maqblua bejn il-partijiet, is-socjeta rikorrenti hija intitolata tithallas kompensazzjoni mill-Gvern ghat-terminazzjoni prematura tal-koncessjoni emfitewtika.

Jiffissa l-kumpens dovut lis-socjeta rikorrenti kif komputata mill-Membri Teknici tieghu, fis-somma ta' **mitejn u sebgha u erbghin elf u mitejn u erbgha u sittin Euro u erbghatax-il centezmu (€247,264.14)**

Jikkundanna lill-intimat ihallas lis-socjeta rikorrenti is-somma ta' **mitejn u sebgha u erbghin elf u mitejn u erbgha u sittin Euro u erbghatax-il centezmu (€247,264.14)**

L-imghax ghandu jigi kkalkolat mis-**7 ta' Marzu 2011**.

L-ispejjez ghandhom ikunu sopportati mill-partijiet fi proporzjon li d-differenza fl-ammont dovut mill-Kummissarju tal-Artijiet u dak hemm stabbilit mill-Bord ikollhom ghad-differenza fl-ammont mitlub mis-socjeta rikorrenti u l-ammont stabbilit mill-Bord.

Magistrat Francesco Depasquale

Marisa Bugeja
Deputat Registratur