BORD TA' L-ARBITRAGG DWAR ARTIJIET

MAĠISTRAT DR. NOEL BARTOLO

B.A. M.A.(Fin. Serv.) LL.D. Dip. Trib. Eccles. Melit.

Seduta tallum 2 ta' Frar 2022

Monika Testaferrata Moroni Viani ID 492013L; Christopher Testaferrata Moroni Viani ID 71665M; Martin Testaferrata Moroni Viani ID 14970M

vs

L-Awtorita' tal-Artijiet

Rikors Numru : 12/2018

Il-Bord,

I. <u>PRELIMINARI</u>

Ra r-rikors ta' Monika Testaferrata Moroni Viani, Christopher Testaferrata Moroni Viani u Martin Testaferrata Moroni Viani ippreżentat fl-10 ta' Mejju 2018, fejn ġie premess:

1. Illi l-esponenti huma s-sidien ta' zewg (2) porzjonijiet divizi formanti parti mill-art Ta' Xatt il-Qwabar, fil-limiti tal-Marsa, l-ewwel porzjoni tal-kejl ta' cirka mija u wiehed metru kwadru (101 m^2) konfinanti Punent ma' Propjeta tal-kumpanija S&T Services Limited, Lvant ma proprjeta' (esproprijata) tal-famila Testaferrata u Nofsinhar ma' Triq Sannat u li tinsab indikata bhala W1 fuq il-pjanta hawn annessa u mmarkata 'DOK. A' filwaqt li t-tieni porzjoni ghandha kejl ta' cirka tnejn u erbghin metru kwadru (42 m^2) u tikkonfina Punent ma' propjeta' tal-kumpannija S. & T. Services Limited, Lvant ma' propjeta (esproprijata) tal-familja Testaferrata u Tramuntana ma' propjeta' ta' Inez Calleja u ohrajn u tinsab indikata bhala W2 fuq l-istess pjanta;

2. Illi din l-art sfat esproprijata (referenza: PD 55_92_1 File 542/91) u infatti Illum il-gurnata hija zviluppata f'triq;

3. Illi z-zewg porzjonijiet fuq imsemmija kienu gew assenjati permess ta' kuntratt ta' divizjoni maghmula in atti Nutar Dottor Tonio Spiteri tat-tnax ta' Dicembru elfejn u tnejn (12-12-2002) lill-esponenti Monika Testaferrata Moroni Viani kwantu ghal sehem ta' terz (1/3) indiviz u r-rimanenti zewg terzi (2/3) gew assenjati lir-ragel taghha illum mejjet Salvino Testaferrata Morni Viani;

4. Illi l-werrieta tal-imsemmi Salvino Testaferrata Moroni Viani huma l-esponenti l-ohra Christopher u Martin u l-wirt huwa soggett ghad-dritt ta' uzufrutt favur l-esponenti Monika;

5. Illi l-Kummissarju tal-Artijiet u issa l-intimat ma hadu l-ebda azzjoni sabiex jikonkludu din l-esproprijazzjoni.

Ghaldaqstant, l-esponenti jitolbu li dan il-Bord, prevja kull dikjarazzjoni u provediment li hemm bzonn:

(a) Jiddetermina illi l-esponenti huma s-sidien taz-zewg porzjonijiet fuq imsemmija;

(b) Jiffissa l-kumpens dovut lill-esponenti skont l-Artiklu 64 et sequitur Kap 573 bl-ghajnuna okkerrendo tal-Periti membri ta' dan il-Bord;

(c) Jiffissa l-imghax dovut skont l-istess ligi;

(d) U jghati dawk il-provedimenti kollha li hemm bzonn.

Ra r-risposta tal-Awtorita' ta' l-Artijiet (fol 9) datata 6 ta' Gunju 2018 fejn gie eccepit is-segwenti:

Jesponi bir-rspett:

1. Illi l-esponenti gie notifikat bir-rikors fl-ismijiet fuq imsemmija;

2. Illi l-fatti esposti fl-imsemmi rikors huma s-segwenti:

2.1 'Illi l-esponenti huma s-sidien ta' zewg (2) porzjonijiet divizi formanti parti mill-art ta' Xatt il-Qwabar, fil-limiti tal-Marsa, l-ewwel porzjoni tal-kejl ta'cirka mija

u wiehed metru kwadru (101 m2) konfinanti Punent ma' propjeta' tal-kumpannija S.T. Services Limited, Lvant ma' propjeta (espproprijata) tal-familja Testaferrata u Nofsinhar ma' Triq Sannat u li tinsab indikata bhala W1 fuq il-pjanta hawn annessa u mmarkata 'Dok A' filwaqt li t-tieni porzjoni ghandha kejl ta' circa tnejn u erbghin metru kwadru (42 m2) u tikkonfina Punent ma' propjeta' tal-kumpannija S. T. Services Limited, Lvant ma' propjeta (espproprijata) tal-familja Testaferrata u Tramuntana ma' propjeta' ta' Inez Calleja u ohrajn u tinsab indikata bhala W2 fuq l-listess pjanta'.

2.2 'Illi din l-art sfat esproprijata (referenza 55_92_1 File 542/91) u infatti illum il-gurnata hija zviluppata f'triq';

2.3 'Illi z-zewg porzjonijiet fuq imsemmija kienu gew assenjati permezz ta' kuntratt ta' divizjoni maghmula in atti Nutar Dottor Tanio Spiteri tat-tnax ta' Dicembru elfejn u tnejn (12-12-2002) lill-esponenti Monika Testaferrata Moroni Viani kwantu ghal sehem ta' terz (1/3) indiviz u r-rimanenti zewg terzi (2/3) gew assenjati lir-ragel taghha illum mejjet Salvino Testaferrata Moroni Viani';

2.4 'Illi l-werrieta tal-imsemmi Salvino Testaferrata Moroni Viani huma l-esponenti l-ohra Christopher u Martin u l-wirt huwa soggett ghad-dritt ta' uzufrott favur l-esponenti Monika';

2.5 'Illi l-Kummissarju tal-Artijiet u issa l-initmat ma hadu l-ebda azzjoni sabiex jikonklodu din l-esproprijazzjoni';

3. Illi ghaldaqstant, ir-rikorrenti ghamlu it-talbiet segwenti lil dan l-Onorobbali Bord:

3.1 'Jiddetermina illi l-esponenti huma s-sidien taz-zewg porzjonijiet fuq imsemmija';

3.2 'Jiffissa l-kumpens dovut lill-esponenti skont l-Artiklu 64 et sequitur Kap 573 bl-ghajnuna okkerrendo tal-Periti membri ta' dan il-Bord';

3.3 'Jiffissa l-imghax dovut skont l-istess ligi';

3.4 'Jaghti dawk il-provedimenti kollha li hemm bzonn'.

4. Illi min-naha taghha l-Awtorita' esponenti thalli f'idejn dan il-Bord sabiex:

4.1 Fl-ewwel lok jiddetermina jekk ir-rikorrenti humiex tassew is-sidien ta' l-art in kwestjoni fl-ishma indikati;

4.2 Tistabillixi l-kumpens dovut ta' l-art in lineja ma' dak li hemm provdut fil-**Kap. 573** *okkerrendo* n-nomina ta' periti nominandi.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri permessi mill-ligi.

Ra l-verbali tas-seduti.

Ra l-atti processwali kollha.

Ra l-verbal tas-seduta tas-26 ta' Jannar 2022 fejn il-kawza thalliet ghallum ghas-sentenza.

II. KUNSIDERAZZJONIJIET

Din il-kawża tirrigwarda t-tehid ta' żewġ porzjonijiet diviżi ta' art, waħda ta' 101m.k. u oħra ta' 42m.k. formanti parti mill-art Ta' Xatt il-Qwabar, limiti tal-Marsa li ġew esproprjati u żviluppati fi triq. L-azzjoni attrici qeda ssir abbażi tal-Art. 64 *et sequitur* tal-Kap. 573.

Jirrizulta illi dawn iz-zewg porzjonijiet art murija bhala 'W1' u 'W2' fil-pjanta annessa bhala Dok TMV 03 (fol 62) jifformaw parti minn massa akbar ta' proprjeta' li giet dikjarata mill-Awtorita kompetenti bhala mehtiega ghal skop pubbliku u li l-akkwist taghha ghandu jkun b'xiri assolut. Dan kif jidher mid-Dikjarazzjoni tal-President tal-10 ta' April 1992 (notifikazzjoni numru 206 pubblikata fil-gazzetta tal-Gvern fl-istess data)[1]. In segwitu ghall-istess dikjarazzjoni l-Awtorita intimata u/jew il-predecessuri taghha qatt ma hadu ebda azzjoni biex jikkonkludu din l-esproprjazzjoni.

L-awtorita fl-eċċezzjoni taghha enumerata 4.1 sostniet li l-atturi ghandhom jippruvaw it-titolu fuq l-art meritu ta' din il-kawza. F'dan ir-rigward il-Bord jaghmel referenza ghal provi prodotti mill-atturi ossia l-affidavit ta' Martin Testaferrata Moroni Viani (fol 11 et seq) u l-kuntratti u dokumenti annessi mal-istess mnejn tohrog il-provenjenza u kif ukoll ghan-nota tar-rikorrenti tal-21 ta' Novembru 2018 (fol 199) fejn hemm anness Dok TMV X u cioe' l-*property ownership form*. Dawn il-provi ma gewx bl-ebda mod kontradetti mill-intimata, anzi ssir referenza ghal dak li ġie ddikjarat mill-Awtorita' intimata fis-seduta tas-27 ta' Settembru 2021 (fol 309) u cioe illi hija sodisfatta bit-titolu tar-rikorrenti. In vista ta' dan u tenut kont tal-provi sottomessi mir-rikorrenti l-Bord iqis li l-istess rikorrenti ppruvaw it-titolu taghhom dwar il-proprjeta in meritu u ghalhekk il-Bord sejjer jichad tali eċċezzjoni.

Stabbilit il-punt dwar it-titolu jifdal għalhekk il-kwistjoni dwar l-uzu tal-art u l-valur tal-istess. Jirrizulta mhux kontestat illi din l-art giet milquta bid-Dikjarazzjoni Presidenzjali numru 206 fuq imsemmija tal-10 ta' April 1992. Inoltre kif johrog ċar mir-rapport tal-

[1] Dok TMV 04 – Fol 63

periti teknici mahtura mill-Bord il-Periti Edgar Caruana Montaldo u David Pace[2] l-art in kwistjoni ittiehdet ghal formazzjoni ta' toroq u fil-fatt l-istess periti kkonfermaw illi l-uzu tal-art fid-data tad-Dikjarazzjoni Presidenzjali (1992) "kienet bhala parti mis-sistema tat-toroq ta' gewwa il-Marsa".

Illi ghalkhekk irrizulta mill-provi illi l-art in dizamina ittiehdet ghal skop pubbliku senjatament ghal formazzjoni ta' triq.

Illi kwantu ghall-valur il-Bord jaghmel referenza ghar-rapport maħluf *ex parte,* pprezentat mir-rikorrenti*,* tal-Perit Godwin Abela[3] li jghid illi l-porzjonijiet ta' art jinsabu f'*area designated for Mixed Use* skond il-*Marsa Inset Map* li jifforma parti mill-*Grand Harbour Local Plan*. L-area in kwistjoni giet zviluppata f'uffiċini u *light industrial use* u qeda tizviluppa f'*business hub* b'access dirett ghal network ta' toroq u l-area tal-Port il-Kbir. Fiz-zmien id-dikjarazzjoni ta' esproprjazzjoni, fl-10 ta' April 1992, l-area kienet gja taht zvilupp. Il-perit isostni li l-art in meritu hija inkluza fil-*building scheme* ai termini tal-Art. 50(i) u (ii) tal-Kap. 573 u li ai termini tal-Art. 61 (1) (a), (b) u (c) tal-istess Att, il-valur tal-art għandu jkun dak fabrikabbli bil-valur ta' dakinhar tad-dikjarazzjoni u aggornat skond ir-rata ta' inflazzjoni.

Huwa għamel ukoll eżami komparattiv ma' proprjeta' esproprjata fl-istess triq u sostna illi fiż-żmien tad-dikjarazzjoni fl-1992 li l-art in kwistjoni kienet tiswa €40,000 liema valur aggiornat ghat-2018 iwassal ghal €105,500. Jghid ukoll li ma tali ammont hemm dovut ukoll l-imgħax a tenur tal-Artikolu 66(1) tal-Kap 573 mill-1992 sal-2018 fl-ammont ta' €83,200. Għalhekk il-perit Abela jsostni li l-kumpens inkluż l-imgħax ghandu jammonta għal €188,700.

Il-Bord jirreferi wkoll ghar-rapport *ex parte* tal-Awtorita' intimata ppreżentat fis-27 ta' Settembru 2021 u redatt mill-Perit Albert Cauchi – Dok AC 1[4] li vvaluta l-art fil-valur ta' €7,482 fl-1992 għal porzjon art immarkata 'W2' u €30,250 għall-porzjoni mmarkata 'W1'. L-istess perit umbaghad aggiorna l-istess valuri skond ir-rata ta' inflazzjoni u wasal ghall-figuri ta' €14,634 ghall-art W2 u €56,449.50 ghall-art W1. Huwa ghamel ukoll eżami komparattiv ma' kuntratti tal-Awtorita' intimata.

Il-Bord jirreferi wkoll ghar-rapport tal-esperti tekniċi minnu mahtura l-Periti Edgar Caruana Montaldo u David Pace li fir-rapport tagħhom[5] waslu ghas-segwenti konkluzjonijiet u cioe':

"7. L-esponenti huma tal-opinjoni illi jirrizulta bla dubju illi l-art kienet titqies bhala art fabbrikabbli fid-data tad-Dikjarazzjoni Presidenzjali pero b'limitazzjoni minhabba l-fatt illi l-art kienet ippjanata u sussegwentement zviluppata bhala triq.

[2] Prezentat fis-17 ta' Awwissu 2020 – Fol 235 et seq
[3] A fol 214 *et seq*
[4] A fol 249 *et seq*
[5] A fol 235 *et seq*

8. Ikkunsidrat dan, l-esponenti huma tal-opinjoni illi l-art kellha prezz ta' €250 kull metru kwadru fl-1992, li jfisser illi l-valur f'dak iz-zmien kien ta' €35,750.

9. Il-prezz aggiustat ghas-sena 2018 huwa ta' €657.50, li jfisser illi fl-2018 l-ewwel bicca art kellha valur ta' €66,407.50 waqt illi t-tieni bicca kellha valur ta' €27,615"

In segwitu ghad-domandi in eskussjoni mressqa lilhom mill-awtorita intimata, l-membri teknici zammu ferm mal-konkluzjonijiet taghhom u kkonfermaw il-valutazzjoni minnhom maghmula[6].

IKKUNSIDRA:-

Illi l-atturi qegħdin jibbażaw l-azzjoni tagħhom ai termini tal-Art. 64 tal-Kap. 573. Dan l-artikolu jipprovdi hekk :-

> *64. (1) Meta art tkun soġġetta għal dikjarazzjoni qabel id-dħul fis-seħħ ta' dan l-Att u l-Gvern ikun ħa l-pussess tagħha iżda ma jkun qatt inħareġ avviż tal-ftehim jew ikun ġie indikat il-kumpens għall-akkwist ta' dik l-art, kull min juri għas-sodisfazzjon tal-Bord tal-Arbitraġġ li huwa sid b'titolu validu ta' proprjetà fuq dik l-art jista' jitlob li dik l-art tiġi akkwistata b'xiri assolut mill-awtorità.*
>
> *(2) Din l-azzjoni għandha ssir permezz ta' rikors ippreżentat fir-Reġistru tal-Bord tal-Arbitraġġ li għandu jiġi indirizzat kontra l-awtorità li jkollha jedd ta' għoxrin jum biex twieġeb minn mindu tiġi notifikata bir-rikors.*
>
> *(3) Il-kumpens li għandu jitħallas għall-akkwist tal-art, għandu jkun skont il-valur tal-art fiż-żmien li nħarġet id-dikjarazzjoni, liema kumpens għandu jiġi aġġornat mas-snin skont l-indiċi ta' inflazzjoni ppubblikat fl-Iskeda tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar.*
>
> *(4) Barra mill-kumpens għall-akkwist tal-art kif stabbilit f'dan l-artikolu, is-sid jista' jitlob ukoll lill-Bord tal-Arbitraġġ sabiex jillikwida u jordna lill-awtorità tħallsu danni materjali u danni morali minħabba d-dewmien biex sar l-akkwist.*
>
> *(5) Iż-żmien perentorju indikat fl-artikolu 63(6) biex titressaq l-azzjoni jgħodd mutatis mutandis għall-azzjoni taħt dan l-artikolu.*

Di piu l-Artikolu 66(1) tal-Kap 573 jipprovdi illi:

66.(1) Fil-każijiet imsemmija fl-artikoli 64 u 65, is-sid għandu jedd ukoll li jirċievi mgħax bir-rata sempliċi ta' tmienja fil-mija fuq il-kumpens li jkun ġie stabbilit mill-Bord tal-Arbitraġġ kif dan ġie aġġornat mas-snin skont l-indiċi ta' inflazzjoni ppubblikat fl-

[6] Risposti tal-Membri Teknici a fol 244.

Iskeda tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar u dan l-imgħax għandu jibda jgħaddi mid-data ta' meta tkun inħarġet id-dikjarazzjoni".

Għalhekk il-kumpens li għandu jitħallas lir-rikorrenti għall-akkwist tal-art de quo fit-termini tal-provvedimenti sudetti, għandu jkun skond il-valur tal-art fiż-żmien li nħarġet id-dikjarazzjoni. Id-dikjarazzjoni inħarġet fl-1992. Għaldaqstant fil-fehma tal-Bord għandu japplika l-valur tal-art fl-1992 aġġornat skont l-indiċi tal-inflazzjoni ai termini tal-Art 64(3) u bl-imgħax mid-data tad-dikjarazzjoni ai termini tal-Art. 66 tal-Kap. 573.

Il-Bord wara li ezamina l-provi kollha ma jara ebda raguni ghala m'ghandux iqis bhala tieghu l-konkluzjonijiet raggunti mill-Esperti Teknici tal-Bord u ghaldaqstant sejjer jadotta l-valur minnhom attribwit ta' €250 kull metru kwadru fis-sena 1992.

Madanakollu c-Chairperson tal-Bord ser jghaddi sabiex juża l-poteri diskrezzjonarji tieghu moghtija bis-sahha tal-artikolu 59(4) tal-Kap 573 stante illi l-prezz kif aggiustat mill-membri tekniċi ghas-sena 2018 ossia €657.50 mhux korrett skond l-indici ta inflazzjoni kif irid l-Artikolu 64(3) tal-Kap 573. Di piu il-Bord iqis illi ghandu jadotta l-aggiustament tal-prezz sas-sena 2020 li hija l-ahhar indici mahruga qabel id-decizjoni. Ghaldaqstant il-prezz ta' €250 aggiustat skond l-Artikolu 64(3) tal-Kap 573 ghas-sena 2020 jigi €461.93 kull metru kwadru[7].

B'hekk fil-fehema tal-Bord il-prezz li ghandu jigi adoperat ghal fini ta' kumpens kif aggiustat skond l-Artikolu 64(3) huwa ta' €461.93 kull metru kwadru u ghalhekk dan il-Bord ser jgħaddi sabiex jiffissa l-kumpens dovut lir-rikorrenti għall-art de quo fis-somma ta' €46,654.93 ghall-porzjoni ta' 101m.k. indikata bhala W1 u ta' €19,401.06 ghall-porzjoni ta' 42m.k. indikat bħala W2 ossia total ta' €66,055.99.

III. <u>KONKLUŻJONI.</u>

Għal dawn ir-raġunijiet, il-Bord qiegħed jipprovdi dwar it-talbiet tar-rikorrenti, billi filwaqt li jiċħad l-eċċezzjonijiet tal-Awtorita' intimata:-

1. Jilqa' l-ewwel talba attrici u jiddikjara li l-atturi huma s-sidien taż-żewġ porzjonijiet diviżi formanti parti mill-art Ta' Xatt il-Qwabar, limiti tal-Marsa tal-kejl ta' 101m.k. u 42m.k. indikati bħala W1 u W2 f'Dok. "A" mar-rikors promotur;

2. Jilqa' t-tieni talba u jiffissa l-kumpens li għandu jitħallas lill-atturi għall-akkwist tal-art b'xiri assolut mill-awtorità fis-somma ta' €46,654.93 ghall-porzjoni ta' 101m.k. indikata bhala W1 u ta' €19,401.06 ghall-porzjoni ta' 42m.k. indikat

[7] Ossia €250 x 879.32 (indici ta' 2020) ÷ 475.89 (indici ta' 1992) = €461.93

bħala W2 ossia total ta' €66,055.99 u jordna lill-Awtorita intimata thallas lir-rikorrenti il-kumpens hawn iffissat.

3. Jilqa' t-tielet talba u jiffissa imgħax ta' 8% dovut mill-Awtorita' intimata lir-rikorrenti a tenur tal-Artikolu 66(1) tal-Kap 573 dekorribbli mill-10 ta' April 1992 ċjoe' mid-data tad-dikjarazzjoni sal-pagament effettiv.

4. Jilqa r-raba talba u jiffissa d-data tat-8 ta' April 2022 fid-disa ta' filghodu (9.00am) gewwa l-Ufficju tal-Awtorita sabiex jiġi ppublikat il-kuntratt opportun minn Nutar tal-Awtorita u jaħtar lill-Avukat Dr. Phyllis Aquilina sabiex tirrapreżenta l-eventwali kontumaċi fuq l-istess kuntratt, liema kuntratt għandu jsir a spejjeż tal-Awtorita tal-Artijiet.

Spejjeż ta' dawn il-proċeduri a karigu tal-Awtorità intimata.

Moqrija.

Dr. Noel Bartolo
MAĠISTRAT

Mario Spiteri
Deputat Reġistratur