# Bord ta' l-Arbitragg dwar Artijiet

## Magistrat Francesco Depasquale

**Seduta ta' nhar l-Erbgha sebgha u ghoxrin (27) ta' Jannar 2016**

**Rikors Numru 16/97 FDP**

**Salvino Testaferrata Moroni Viani (ID 693930M), Monika Testaferrata Moroni Viani (ID 4167A), Maria Testaferrata Bonici u, b'digriet tal-10 ta' Novembru 2004, wara il-mewt taghha, l-atti gew trasfuzi f'isem Annamaria Spiteri Debono, mart John Spiteri Debono bhala ezekutrici u in rappresentanza tal-eredita' ta' l-istess Maria Testaferrata Bonici u Beatrice Tetaferrata Moroni Viani u b'digriet tat 18 ta' Jannar 2008, wara l-mewt ta' Beatrice Testaferrata Moroni Viani l-atti gew trasfuzi f'isem Christopher Testaferrata Moroni Viani, Martin Testaferrata Moroni Viani, Caroline Zammit Testaferrata Moroni Viani, Peter Paul Testaferrata Moroni Viani, Paul Stephen Testaferrata Moroni Viani, Agnese Gera de Patri Tesfaferrata Bonici, Carmen Preziosi u Annamaria Spiteri Debono u b'digriet tat 8 ta' Novembru 2007 kienu kjamati in kawza Mario Testaferrata Moroni Viani u martu Jane u, b'digriet tat-18 ta' Jannar 2008, wara l-mewt ta' Mari testaferrata Moroni Viani, l-atti gew trasfuzi f'isem Caroline Zammit Testaferrata Moroni Viani, Peter Paul Testaferrata Moroni Viani, Paul Stephen testaferrata Moroni Viani u Giovanna sive Jane armla ta' l-istess Mario Testaferrata Moroni Viani ghall-kull interess illi jista jkollha.**

**Vs**

**Kummissarju ta' l-Art**

Il-Bord:-

Ra ir-rikors ippresentat mir-rikorrenti fis-6 ta' Ottubru tas-sena 1997 fejn ippremettew illi l-huma propretarji u titolari ta' seba ottavi (7/8) indivisi tad-drittijiet ta' kumpens a tenur ta' l-Att 1 Tal-1983 u cioe l-Att tal1983 dwar Aerei ghall-Izvilupp tal-Bini. Illi l-art 'de quo' tinstab il-Mosta fil-kontrada maghrufa tal-Blata l-Gholja, gia maghrufa bhala tal-Moghoz u gia ta' Mihas, u ghandha kejl ta' cirka tmienja u erbghin elf metru kwadru (48,000mk) u konfinanti mit-tramuntana u mill-grigal ma' gid tal-familja Testaferrata Moroni Viani (u li parti minn dan il-gid jinsab espropriat), punent ma' parti ta' propjeta' ta' l-istess familja u in parti ma' gid ta' Alfred Micallef u lbic ma'propjeta tal-familja Testaferrata Moroni Viani u xlokk ta' Nazzareno Gauci u ohrajn; in mod aktar preciz l-ewponent Salvino Testaferrata Moroni Viani ghandu hamsa minn tmienja (5/8) sehem indiviz, l-esponenti Beatrice Testaferrata Moroni Viani ghandha ottava (1/8) indiviza filwaqt illi l-

esponenti Monika Testaferrata Moroni Viani ghandha interess in kwantu kompartecipi fil-komunjoni ta' l-akkwisti ma' l-imsemmi zewgha Salvino Tesfaterrata Moroni Viani;

Illi l-art 'de quo' giet espropriata in forza ta' disposizzjonijiet ta' l-Att I tal-1983 u cioe l-Att dwar Aerei ghall-Izvilupp tal-Bini u in forza ta' resoluzzjoni li ggib id-data ghaxra (10) ta' Lulju 1985 mghoddija mill-Kamra tad-Deputati li tabbraccja diversi artijiet fl-istess lokalita inkluza l-art 'de quo'; lir-rikorrenti gew sussegwentement restitwiti dsatax-il elf disa mija u erbgha u sebghin metru kwadru (19,974 mk) u ghalhekk gew espropriati lill-familja Testaferrata tmienja u erbghin elf u wiehed u disghin metru kwadru (48,091 mk), ta liema art l-esponenti ghalhekk fadlilhom jediiet ghall-kumpens in forza ta l-Att I tal-1983.

Illi l-istess art, ghalkemm espropriata that l-Att I tal-1983, ma setghetx tigi hekk espropriata ghax art fabrikabbli; illi l-esponenti diga wrew il-pjanti ghall-izvilupp ghall-bini li kienu behsiebhom jaghmlu fuq l-art u ghall-ispejjez li ghamlu u nkorrew ghal dan l-iskop rimozzjoni hamrija, formazzjoni ta' toroq, nuqqas ta' gbir ta' qbiela u nsistew li jekk il-Gvern esproria l-art, kwalumkwe kumpens pagabbli lill-esponenti ghandu jinghata fuq bazi li l-art hija 'building site'. Ghalhekk l-esponenti izmmu ferm id-drittijiet taghhom, jimpunjaw il-validita' ta' l-espropriazzjoni lilhom maghmul that l-imsemmi Att I tal-1983, illum revokat.

Illi dina l-art tifforma parti minn diversi artijiet registrati fir-registru ta' l-Artijiet that BDA 071 904 164 drabi ohra numr 000013 u diversi plots jinsabu mibnija fuqha. Illi minkejja li l-legislazzjoni relattiva zammet operatttiv u validu d-drittijiet relattivi ghall-kumpens (Att X tal01988 u Att I tal-1992), jibqa l-fatt illi l-Att I tal-1983 gie revokat u li din ir-revoka abrogat implicita' tal-komputazzjoni u likwidita' tal-quantum tal-kumpens.

Illi l-esponenti qatt ma rcevew kumpens relattiv ghall art "de quo" u ghalhekk qed jagixxi bl-azzjoni odjerna, u talbu lill-Bord jistabilixxu kumpens dovut that il-legislazzjoni relattiva u vigenti.

Ra ir-risposta tal-Kummissarju ta' l-Artijiet ippresentata fl-4 ta' Novembru 1997 fejn, filwaqt illi rrespinga kwalsiasi pretensjoni dwar l-allegata invalidita' tal-espropriazzjoni u allegazzjoni abrogazzjoni implicita tal-komputazzjoni u likwidazzjoni dovut that l-Att I tal-1983, jishaq illi r-rikors huwa irritu u null ghax, ghalkemm maghmul that l-imsemmi Att I tal-1983, ma jitlobx, kif jirrikjedi l-Art 5 (3) ta' l-istess Att, illi jigi determinat id-dritt jew interess tar-rikorrenti fuq l-art in kwistjoni u ghall-ottjeniment ta' hlas ghall-kumpens.

Ra in-nota ta' sottomissjonjiet tal-Kummissarju tal-Artjiet dwar in-nullita tar-rikors promotur ippresentat fit 12 ta' Marzu 1998. (fol 11)

Ra in-nota ta' sottomissjonjiet tar-rikorrenti dwar in-nullita' tar-rikors promotur ippresentat fis 27 ta' April 1998 fejn, inter alia, talbu ghal korrezzjoni fl-avviz promotur "fis-sens li jigi determinat ukoll l-interess taghhom fl-art espropriata u fid-drittijiet ghall-kumpens relattiv ghall-istess art". (fol 13)

Ra illi fl-14 ta' Dicembru 1998, wara illi l-Kummissarju tal-Artjiet oppona ghal tali korrezzjoni, il-kawza thalliet ghal decizjoni tal-Bord dwar il-punt tan-nullita'u tal-korrezzjoni kif mitluba mir-rikorrenti.

Ra illi fid-19 ta' Mejju 2000 dana il-Bord, naturalment diversament kompost, laqa t-talba ghall-korrezzjoni kif mitluba u ordna illi wara il-kelma "vigenti" jizdiedu l-kliem "oltre li jistabilixxi il-jedd tar-rikorrenti fuq jew l-interess taghhom fuq l-art inkwistjoni u li jiddetermina l-ottjeniment da' parti tar-rikorrenti tal-kumpens mitlub."

Ra illi bejn it-13 ta’ Ottubru 2000 u il 15 ta’ Novembru 2004 il-kawza kienet qed tistenna l-legitmazzjoni tal-atti wara il-mewt ta’ Maria Testaferrata Bonici, liema talba finalment saret fil 5 ta’ Novembru 2004 u giet akkordata fl-10 ta’ Novembru 2004. (fol 62)

Ra il-pjanta ta’ l-art ippresentata mill-Kummissarju ta’ l-Artijiet fil 31 ta’ Ottubru 1995. (fol 66)

Ra ir-rikors li sar fit 3 ta’ Jannar 2006 mir-rikorrenti ghall kjamat in kawza ta’ Mario Testaferrata Moroni Viani u martu Jane, bhala propretarju tar-rimanenti ottav (1/8) indiviz tal-propjeta meritu tal-kawza odjerna, liema rikors (fol 71) gie dekretat finalment fl-affermattiv fit-8 ta’ Novembru 2007 (fol 140) minkejja l-opposizzjoni ta’ l-intimat

Ra ix-xhieda ta’ **Peter Mamo**, Senior Technical Officer, moghtija fit 23 ta’ Jannar 2006 u d-dokumentazzjoni minnu esebita, partikolarment il-kuntratt ta’ tpartit datat 5 ta’ Gunju 1995 in rigward parti mill-art fil-qies ta’ 19,974, gia fuq imsmemia fir-rikors promotur, liema art giet trasfertita lura lir-rikorrenti mill-Kummissarju permezz ta’ tpartit fejn ir-rikorrenti ghaddew lill-intimat id-drittijiet ta’ kumpens, illi gew stmati fil-valur ta’ Lm5,593 filwaqt illi, in kontro kambju, l-intimat ittrasferixxa b’titolu ta’ tpartit l-art hemm indikata. (fol 77)

Ra illi fit-8 ta’ Mejju 2006 il-Bord qabbad lill-Periti Frederick H Valentino u il-Perit Joseph Mizzi bix jassistuh.

Ra ix-xhieda ta’ **Peter Mamo** moghtija fit 8 ta’ Mejju 2006.

Ra illi fit 8 ta’ Mejju 2006 il-kawza thalliet ghas-sentenza izda, permezz ta’ rikors intavolat fil 21 ta’ Gunju 2006, ir-rikorrent talbu lill-Bord jissospendi l-prolazzjoni tas-sentenza stante illi ma kellhomx l-opportunita’ jezaminaw ir-rapport tal-Periti Teknici.

Ra illi fit 23 ta’ Lulju 2007 ir-rikorrent ppresenta nota spejgattiva fejn indika r-ragunijiet ghaliex kien qieghed jtlob is-sospensjoni tal-prolazzjoni tas-sentenza.

Ra illi fit-8 ta’ Novembru 2007 sar rikors ghall-legitimazjoni tal-atti wara il-mewt ta’ Mario Testaferrata Moroni Viani, liema rikors intlaqa fit 18 ta’ Jannar 2008. (fol 142)

Ra illi fit 8 ta’ Novembru 2007 sar rikors ghall-legitimazzjoni tal-atti wara il-mewt ta’ Beatrice Testaferrata Moroni Viani, liema rikors intlaqa fit 18 ta’ Jannar 2008. (fol 156)

Ra in-nota nid-dokumentazzjoni esebita mir-rikorrenti a fol 184 sa 238 tal-process esebita fit 28 ta’ Frar 2008.

Ra l-affidavit ta' **Salvino Testaferrata Moroni Viani**, **Martin Testaferrata Moroni Viani** li jinstabu a fol 239 u 259 tal-process rispettivament esebita fit 28 ta’ Frar 2008.

Ra l-affidavit ta’ **Alfred Xuereb**, land surveyor imqabbad mir-rikorrenti, u li tinstab a fol 340 tal-process esebita fit 28 ta’ Frar 2008.

Ra ix-xhieda tal-**Perit Brian Ebejer** moghtija fit 28 ta’ Frar 2008 u l-istima minnu ppresentata seduta stante fejn ivvaluta l-art meritu tal-kawza odjerna, illi huwa kejjel fil-qies ta’ 50,534 metri kwadri, fl-ammont ta’ sitta u ghoxrin miljun, mija u disgha u tmenin elf, tlett mija u tlieta u sebghin euro (€26,189,373).  (fol 359)

Ra ix-xhieda ta' **Ivor Robinich**, rappresentant tal-MEPA, moghtija fid-19 ta’ Gunju 2008, fit 23 ta’ Ottubru 2008 u fit 23 ta’ April 2009.

Ra ix-xhieda ta' **Albert Mamo** moghtija fid 29 ta' Jannar 2009.

Ra ix-xhieda ta' **Peter Mamo** moghtija fid 29 ta' Jannar 2009.

Ra ix-xhieda ta' **Carmen Azzopardi** moghtija fid 29 ta' Jannar 2009 u fit 23 ta' April 2009.

Ra illi fl-4 ta' Gunju 2009 ir-rikorrenti indikaw illi l-kejl tal-propjeta hija ta' 50,534 metr kwadri u mhux dik originalment indikat fir-rikors promotur.

Ra illi fit 8 ta' Ottubru 2009 il-partijiet iddikjaraw illi ma kellhomx aktar provi u ghalhekk il-kawza setghet tibqa ghas-sentenza.

Ra illi bejn it 8 ta' Ottubru 2009 u it 28 ta' Jannar 2012 il-Bord ma setax jghaddi ghas-sentenza ghax il-Periti Membri mqabbda sabiex jassistu l-Bord, il-Periti Frederick H Valentino u l-Perit Joseph Mizzi ma kienux lestu r-relazzjoni taghhom.

Ra illi fit-28 ta' Frar 2012 il-Periti Teknici ppresentaw ir-rapport taghhom.

Ra it-tnejn u erbghin (42) domanda in eskussjoni illi saret lill-periti teknici mir-rikorrenti fit 12 ta' Marzu 2012.

Ra ir-risposta tal-Esperti Teknici ippresentata ghad-domandi li gew ippresentati fl-20 ta' Novembru 2012.

Ra in-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti ippresentata fit 30 ta' Novembru 2012.

Ra in-nota responsiva ta' l-intimati ippresentata fis 27 ta' Frar 2013.

Ra illi fis 6 ta' Marzu 2013 il-kawza odjerna thalliet ghas-sentenza.

Ra illi fil 15 ta' Lulju 2015, dana il-Bord, kif kompost, ha konjizzjoni tal-kaz u differixxa l-kawza ghas sentenza.

**Ikkunsidra**

Jirrizulta, mill-provi prodotti, illi permezz ta' risoluzzjoni illi ggib id-data ta' l-ghaxra (10) ta' Lulju tas-sena elf disgha mija u hamsa u tmenin (1985), (fol 186) medda ta' diversi artijiet fil-Mosta kif ahjar deskritti fl-att promotur gewwa territorju maghruf bhala 'tal-Blata l-Gholja', u li giet indikata f'kuntratt ta' tpartit bejn il-partijiet fil-kejl ta' tmienja u sittin elf u hamsa u sittin metri kwadru (68,065 mk) giet akkwistata mill-Gvern ta' Malta bis-sahha illi kien jaghtih l-Att 1 tal-1983 maghruf ukoll bhala 'Att ta' l-1983 dwar Arei ghall-Izvilupp tal-Bini'.

Jirrizulta illi, permezz ta' kuntratt pubbliku iffirmat bejn il-partijiet fil 5 ta' Gunju 1995 (fol 77), il-Gvern ceda, a favur tar-rikorrenti, parti mill-art gia akkwistata, liema art kienet fil-qies ta' dsatax-il elf, disgha mija u erbgha u sebghin metri kwadri (19,974 mk).

Jirrizulta illi dana il-ftehim tal-5 ta' Gunju 1995 kien attwalment kuntratt ta' tpartit bejn il-partijiet, fejn ir-rikorrenti cedew a favur il-Gvern id-dritt ta' kumpens fuq tali medda ta' art, liema kumpens gie stmat fil-valur ta' hamest elef, hames mija u tlieta u disghin Liri Maltin (Lm5,593) filwaqt illi

kontemporanjament il-Kummisarju tal-Artijiet ttrasferixxa b'titolu ta' tpartit il-medda art fil-kejl ta' dsatax-il elf, disgha mija u erbgha u sebghin metri kwadri (19,974 mk).

Jirrizulta illi l-Gvern zamm ir-rimanenti art gia minnu mehudha fl-10 ta' Lulju 1985, liema art, abbazi tal-kuntratt pubbliku fuq imsemmi, allura kellha tkun tal-qies ta' tmieja u erbghin elf u wiehed u disghin metru kwadru (48,091 mk).

Jirrizulta illi fis 6 ta' Ottubru 1997, ir-rikorrenti intavolaw il-proceduri odjerni sabiex jinghataw kumpens abbazi tal-Att 1 tal-1983 illi, ghalkemm revokat, baqa applikabbli abbazi tal-Att X tal-1988 u l-Att 1 tal-1992.

Jirizulta ampjament ippruvat, mid-dokumentazzjoni esebita mir-rikorrenti, illi ghandhom jedd u interess fl-art illi giet akkistata mill-Gvern fl-10 ta' Lulju 1985 u ghalhekk, a tenur ta l-Artikolu 5 (3) tal-Att I tal-1983, ghandhom kull dritt illi jersqu quddiem dana il-Bord sabiex jitolbu l-kumpens.

**Ikkunsidra**

Il-Periti Teknici tal-Bord, fir-rapport taghhom ippresentat fit 28 ta' Frar 2012 (fol 464-467), jaghmlu referenza ghall-kuntratt ta' tpartit fuq imsemmi datat 5 ta' Gunju 1995 u jghidu s-segwenti:

> *"ghal kull buon fini fil-Ligi, l-istess partijiet jikkonfermaw u jiddikjaraw illi l-valutazzjonijiet hawn fuq imsemmia (jigifieri fil-kuntratt tal-5 ta' Gunju 1995) huma kalkolati biss ghall-finjiet ta' inskrizzjonijiet ta' dana l-Att u li blebda mod ma jistghu jigu meqjusa bhala indikattivi tal-valur veru ta' l-art jew jeddijiet imparta bil-presenti Att pubbliku. Minn komputazzjoni li ghamilna, l-esponenti inferixxu li lvalorem tal-art koncernata f'din il-kontrada tal-Blata l-Gholja gewwa l-Mosta inhadmet bir-rata ta' Lm317.24 kull tumolo, ekwivalenti ghal €739 kull tumolo."*

Il-Periti Teknici, imbghad, jaghmlu referenza ghall-istima tal-Perit Brian Ebejer, fuq imsemmija, fejn ghamel stima ta' l-art fil-valur ta' sitta u ghoxrin miljun, mija u disgha u tmenin elf, tlett mija u tlieta u sebghin euro (€26,189,373) u ghamlu s-segwenti osservazzjonijiet:

> *"L-esponenti josservaw illi dana kien ibbaza r-rapport ta'. L-istima tieghu fuq stima precendenti ta' perit tekniku inkarigat mill-Kummissarju ta' l-Artijiet fuq bicca art fil-vicinanzi tal-kontrada tal-Blata l-Gholja, limiti tal-Mosta, fejn deherlu li kellha "bearing" fuq l-istima tieghu.*
>
> ....
>
> *Jirrizultalna li din l-istess art tigi outside il-BDA Area tal-Mosta u inhadmet a bazi tal-Kap 88 fejn in parti giet meqjusa bhala 'building site' u in parti bhala art agrikola.*
>
> ...
>
> *L-esponenti huma tal-fehema li dawn il-parametri kif ittiehdu mill-Perit tar-rikorrenti kienu radikalment zbaljati in kwantu ghad-diversita' ta' l-istess siti ta' zvilupp."*

Il-Periti Teknici, imbghad, wara li kkonfermaw il-jedd tar-rikorrenti, kif fuq gia stabbilit minn dana il-Bord, ghaddew biex ghamlu s-segenti konkluzjonijiet:

*Niffissaw ukoll l-ammont ta' kumpens a bazi ta' artijiet li gew espropriati mill-Gvern, skond kalkoli li ghamilna, li jkopru superfici ta' cirka 48,091 metri kwadri, ossija 42T; 2S; 6.76K fis-somma ta' €47,460, libera u franka, ekwivalenti ghall Lm20,374.58 libera u franka."*

**Ikkunsidra**

Jirrizulta illi, a tenur ta' l-Artikolu 6 tal-Att 1 tal-1983 (esebit mir-rikorrenti a fol 190), dana jipprovdi illi :

*"Kull art ghandha tigi stamata ghall-fini ta' kumpens li ghandu jithallas skond l-Artikolu 5 ta' dana l-Att* *bhala raba jew moxa skond il-kaz*.*"*

Jirrizulta illi l-Perit tar-rikorrenti, il-Perit Brian Ebejer, fl-istima tieghu ta' €26,189,373 ikkunsidra l-art mhux bhala "raba jew moxa", izda bhala raba illi fiha kien hemm "89 plots for terraced houses", "43 plots for semi detached villas" u "Open space measuring 3,948 square meters". (vide fol 361)

Jirrizulta illi l-istima tal-Perit tar-rikorrent ma tinkwadrax ruhha fil-limiti stabbiliti mill-Att 1 tal-1983, ossija illi l-art tigi kkunsidrata bhala "raba jew moxa", u ghalhekk ma tistax titqies minn dana il-Bord.

Jirrizulta wkoll illi ghalkemm ir-rikorrenti jikkontendu illi l-art rimanenti attwalment hija tal-kejl ta' 50,534 metri kwadri, il-kuntratt pubbliku illi l-istess rikorrenti kienu ffirmaw fil-5 ta' Gunju 1995 jindika illi huma kienu gharrfu li l-art attwalment kellha kejl ta' 68,065 mk qabel ma intradd lura lilhom art fil-qies ta' 19,974 mk, u l-unika kontestazzjoni illi l-istess rikorrenti kellhom ma kienx fuq il-kejl izda kien fuq il-valur illi kien gie indikat fil-kuntratt ghall-art li kienet qed tigi restriwita.

Il-Bord, ghalhekk, filwaqt illi ma jara ebda raguni ghaliex ma ghandhux jaghmel tieghu l-konkluzjonijet unanimi milhuqa mill-membri esperti minnu mqabbda, stante illi huma konstatazzjonijiet gusti w in linea ta' dan stipulat fl-Att I tal-1983 kif rez applikabbli a tenur tal-Att X tal-1988 u l-Att I tal-1992, ta' art illi 'ex lege' kellha titqies bhala "*raba jew moxa*".

**Konkluzjoni**

Il-Bord,

Wara illi ra il-provi kollha prodotti quddiemu,

Jghaddi biex jaqta' u jiddeciedi dina l-vertenza billi

**Jichad** l-eccezzjonjiet ta' l-intimat,

**Jilqa** t-talbiet tar-rikorrenti u ghalhekk

**Jiddikjara** illi r-rikorrenti kif deskritti fir-rikors promotur, ossija:

- Salvino Testaferrata Moroni Viani b'sehem ta' hamsa minn tmienja (5/8),
- Maria Testaferrata Bonici u l-eredi taghha kif deskritt fl-avviz b'sehem ta' wiehed minn tmienja (1/8),
- Beatrice Testaferrata Moroni Viani u l-eredi taghha kif deskritt fl-avviz b'sehem ta' wiehed minn tmienja (1/8) u
- Mario Testaferrata Moroni Viani u l-eredi taghha kif deskritt fl-avviz kjamati in kawza mir-rikorrenti, b'sehem ta' wiehed minn tmienja (1/8)

lkoll ghandhom jedd illi jitolbu l-kumpens a tenur ta' l-Artikolu 5 (3) tal-Att 1 tal-1983; u

**Jiffissa** l-kumpens dovut lir-rikorrenti ghall-art fuq deskritta fis-somma ta' fis-somma ta' €47,460 bl-imghax skond il-ligi kalkolabbli mill-10 ta' Lulju 1985.

L-ispejjez ghandhom ikunu sopportati intjerament mill-intimat

**Magistrat Francesco Depasquale**

**Marisa Bugeja**
Deputat Registratur