Bord ta' l-Arbitragg dwar Artijiet

Magistrat Francesco Depasquale

Seduta taʼ nhar l-Erbgha tmienja (8) taʼ Gunju 2016

Rikors Numru 8/13 FDP

Helen Smith

Vs

Kummissarju ta' l-Art

Il-Bord:-

Ra ir-rikors ippresentat mir-rikorrent fit-18 ta' Settembru 2013 fejn ippremettiet illi hija wahda mis-sidien ta' art b'kejl ta' 4,093 metri kwadri, li tinstab San Gwann, fi Triq taz-Zwejt, Triq Sir Luigi Camilleri u Triq Dun Frans Camilleri, liema art ittiehdet mill-intimat Kummissarju tal-Artijiet taht l-iskema maghrufa bhala Building Development Act, cioe Att 1 tal-1983.

Illi permezz ta' Ittra Ufficjali datata 14 ta' Jannar 1985, il-Kummissarju tal-Artijiet innotifika lill-missier ir-rikorrenti, George Borg, illi l-art kienet ittiehdet permezz ta' risoluzzjoni approvata mill-Parlament izda, sa llum, hadd mill-eredi ta' George Borg, inkluz ir-rikorrenti, ghadhom ma rcievew ebda kumpens ghaliha.

Ghalhekk, ir-rikorrenti talbet lill-Bord jillikwida l-kumpens xieraq dovut lilha skond il-Ligi ghas-sehem taghha tal-propjeta.

Ra il-kuntratt ta' xiri tal-art datat 2 ta' Dicembru 1958 (fol 2), it-testment tal-genituri tar-rikorrenti, George u Maria-Dolores Borg, datat 27 ta' Settembru 1976 (fol 4), l-istima tal-Perit Mannie Galea datata 12 ta' Lulju 2013 (fol 7) w il-pjanta tas-sit in kwistjoni (fol 8).

Ra illi l-intimat ippresenta risposta fejn, filwaqt illi talab prova konklussiva ghat-titolu tar-rikorrenti, sahaq illi l-kumpens kellu jigi stabbilit skond id-disposizzjonijiet tal-Building Development Areas Act.

Ra illi fit 22 ta' Jannar 2014 il-Bord appunta lill-Periti Alan Saliba u Joseph Briffa sabiex jassistuh.

Ra l-affidavit ta' **Helen Smith** ippresentat fit 8 ta' April 2014.

Ra illi fis-7 ta' Mejju 2014 ir-rikorrenti ddikjarat illi ma kellhiex aktar provi x'tippresenta.

Ra id-dokumentazzjoni esebita mill-intimat fit 22 ta' Ottubru 2014, ossija zewgt kopji ta' kuntratti pubblici bhala prova tar-rata ta' kumpens pagabbli.

Ra l-affidavit ta' **Peter Mamo** ippresentat fl-10 ta' Novembru 2014.

Ra illi fl-10 ta' Dicembru 2014 l-intimat iddikjara illi ma kienx hemm aktar provi x'jippresenta u ghalhekk il-kawza giet differita ghar-rapport.

Ra illi fid-9 ta’ Jannar 2015, il-Periti ippresentaw ir-relazzjoni taghhom (fol 37)

Ra id-domandi in eskussjoni tar-rikorrent ippresentati fl 24 ta' Marzu 2015.

Ra ir-risposta tal-Periti Membri ghad-domandi tar-rikorrenti, ippresentati fit-12 ta’ Mejju 2015. (fol 52)

Ra illi fl 14 ta’ Ottubru 2015 il-kawza kienet differita ghas-sentenza bil-fakolta’ tan-noti.

Ra in-nota ta’ sottomissjonijet tar-rikorrenti ippresentat fis-16 ta’ Frar 2016.

Ra in-nota ta’ sottomissjonijet tal-intimat ippresentat fit-13 ta’ April 2016.

Ra illi fit-13 ta’ April 2016, il-kawza thalliet ghas-sentenza ghallum.

Ikkunsidra

Jirrizulta, mill-provi limitati prodotti, illi l-art meritu tal-kawza odjerna kienet parti minn art ferm akbar illi giet akkwistata mill-Gvern bis-sahha ta’ l-Artikolu 5 tal-Att dwar Arei ghall-Izvilupp tal-Bini.

Jirrizulta illi missier ir-rikorrenti, George Borg, kien akkwista art "fil-limiti ta' Birkirkara, fil-kuntrada 'taz-zinet' msejha 'ic-cens tal-bajtar' sive 'il-Bur tal-Bajtar' tal-kejl ta' cirka tomnejn u kejla", kif deskritt fil-kuntratt datat 2 ta' Dicembru 2058.

Jirrizulta illi l-pjanta tal-art esebita mir-rikorrenti a fol 8 tal-process giet ikkonfermata bhala parti minn art akbar illi giet akkwistata mill-Gvern permezz tal-Building Development Areas Act, u dana kif ikkonfermat mir-rappresentant ta' l-intimat, Peter Mamo (fol 35).

Jirrizulta illi r-rikorrenti hija wahda minn sitt ahwa illi wirt lill-missierha, ossija George Borg, u dana kif jirrizulta kemm mit-testment minnha esebita a fol 5 u l-affidavit taghhha stess, u ghalhekk is-sehem taghha huwa ta' wiehed minn sitta.

Jirrizulta illi l-Periti Alan Saliba u Joseph Briffa, li kienu qed jassistu l-Bord ippresentaw ir-rapport taghhom fid-9 ta’ Jannar 2015 u ghamlu s-segwenti osservazzjonijiet:

"PUNT 1: Illum, l-art in kwistjoni tikkonsisti f'parti minn Triq Taz-Zwejt (680mk), parti minn Triq Sir Luigi Camilleri (13mk), parti minn Triq Dun Frans Camilleri (640mk) u f'terraced houses (2,760mk - 14 plot shah u partijiet minn 12-il plot)

PUNT 2: L-esponenti Membri Teknici ikkunsidraw dan kollu, id-disposizzjonijiet tal-Ordiannza dwar l-Akkwist tal-Artijiet (Kap 88) u kif ukoll id-disposizzjonijiet tal-Ligi tal-1983 Dwar Arei ghall-Izvilupp tal-Bini (Att Nru 1 tal-1983) u bhala rizultat ta' dan huma tal-opinjoni li l-propjeta fil-kwistjoni ghandha tigi meqjusa bhala art Agrikola ghall-finijiet tal-Ligi.

PUNT 3: Sentenza/Kuntratti

A. *Permez ta' sentenza tas 6 ta' Novembru 2013, inghata kumpens ta' €2 kull metru kwadru ghal art simili li ttiehdet ukoll ghall-BDA fis-Swatar (Rik Nru 21/10)*
B. *Permezz ta' kuntratt tat-13 ta' Frar 2001 fl-atti tan-Nutar Vincent Miceli, saret permuta ta' art simili fis-Swatar b'kejl ta' 587 metri kwadri ma' art ohra stmata 395.99 (Lm170) ekwivalenti ghal €0.67 kull metru kwadru.*
C. *Permezz ta' kuntratt tat-18 ta' Dicembru 2000, fl-atti tan-Nutar Vincent Miceli, saret permuta ta' art simili fis-Swatar b'kejl ta' 2,008 metyri kwdri ma' art ohra stamata €680.18 (Lm292) ekwivalenti ghal €0.34 kull metru kwadru*

Jigi rilevat illi dawn il-kuntratti jittrattaw permuta u ghalhekk huma ibbazati fuq stima u mhux prezz imhallas, u li l-prezz allokat fis-sentenza ccitata aktar jirrispekkja l-valur tal-propjeta fil-kwistjoni.

STIMA: L-esponenti Membri Teknici kkunsidraw dan kollu, il-lokalita' u kif ukoll id-disposizzjonjiet tal-Ordinanza dwar l-Akkwist tal-Artijiet (Kap 88) u bhala riozultat huma tal-opinjoni illi l-kumpens li ghandu jithallas ghax-xiri assolut u bhala libera u franka tal-art fil-kwistjoni kif deskritta fid-dokumenti esebiti ghandu jigi dffissat fl-ammont ta' tmint elef, mija u sitta u tmenin Euro (€8,186), ekwivalenti ghal zewgt Euro kull metru kwadru (€2mk). Dan il-kumpens huwa ghall-art kollha u ghalhekk ir-rikorrenti jmissha biss l-ammont relattiv ghas-sehem appartenenti lilha.

Jirrizulta illi, fuq domanda in eskussjoni, il-Periti Membri kkonfermaw illi l-art in kwistjoni tikkwalifika bhala art agrikola in formza tad-disposizzjonijiet tal-Att I tal-1983 9Att dwar Arei ghal Zvilupp tal-Bini).

Jirrizulta illi dana il-Bord, wara illi ra tali spjegazzjonijiet, ma jara ebda raguni ghalhiex ma ghandhux iqies bhala tieghu l-konkluzjonijet originali ta' l-abbli Esperti Teknici tal-Bord.

Ikkunsidra

Il-Bord, ghalhekk, jasal ghas-segwenti konkluzjonijet:

- L-art ghandha titqies bhala **art agrikola**.

- Id-data tat-tehid tal-pussess ta' l-art ghandu jitqies illi huwa l-**14 ta' Jannar 1985**, ossija id-data meta, kif dikjarat mir-rikorrenti stess, l-intimat baghat jgharraf lill-missieri ir-rikorrenti, George Borg, illi giet akkwistata l-art mill-Gvern skond kif indikat fl-Att 1 tal-1983.

- Il-kumpens xieraq ghax-xiri assolut bhala franka u libera tal-bicca art meritu tal-kawza odjerna u dovut lir-rikorrenti, illi ghandha sehem wiehed minn sitta tal-art meritu tal-kawza odjerna, ghandu jkun ta' ghandu jkun ta' elef, tlett mija u erbgha u sittin Euro u tlieta u tletin centezmu (€1,364.33)

- L-imghax ghandu jiddekorri mill-14 ta' Jannar 1985.

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 r-rikorrenti Helen Smith ghandha jedd illi titlob l-kumpens a tenur ta' l-Artikolu 5 (3) tal-Att 1 tal-1983; u

Jiffissa l-kumpens dovut lir-rikorrenti ghas-sehem taghha ta' wiehed minn sitta tal-art fuq deskritta fis-somma ta' fis-somma ta' **elef, tlett mija u erbgha u sittin Euro u tlieta u tletin centezmu (€1,364.33).**

L-imghax skond il-ligi huwa kalkolabbli mill-14 ta' Jannar 1985.

L-ispejjez ghandhom ikunu sopportati mill-partijiet fi proporzjon meqjusa fuq id-differenza fl-ammont mitlub mir-rikorrenti u dak mill-Bord ikollhom ghad-differenza fl-ammont offrut mill-intimat u l-ammont stabbilit mill-Bord.

Magistrat Francesco Depasquale

Marisa Bugeja
Deputat Registratur