BORD TAL-ARBITRAĠĠ DWAR ARTIJIET

MAĠISTRAT DR. NOEL BARTOLO
B.A. M.A.(Fin. Serv.) LL.D.

Seduta tal-llum 27 ta' Frar 2024

(1) John Bezzina K.I. 392581(M)
(2) Julie Anne Bezzina K.I. 534277(M)
(3) Lorraine Bezzina K.I. 142756 (M)
(4) Matthew Wismayer K.I. 122072(M)
(5) Rachel Calleja Wismayer K.I. 173474(M)

vs

L-Awtorita` tal-Artijiet

Kawza Numru: 9
Rikors Numru : 38/22NB

Il-Bord,

I. <u>PRELIMINARI</u>

Ra r-rikors ta' John Joseph Bezzina K.I. 392581(M) et datata 3 ta' Marzu 2022 fejn gie premess:

1. *Illi r-rikorrenti huma flimkien is-sidien tal-fond 84, St Anthony's Street, Birgu.*

2. *Illi din il-proprjeta' surrefrita kienet giet akkwistata mill-Gvern b'titolu ta' pussess u uzu permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Victor Miller datat 31 ta' Awwissu 1955, kopja annessa Dok JB1.*

3. *Illi skont kif jirrizulta mill-provenjenza spjegata fuq il-kuntratt Dok JB3, din il-proprjeta' kienet tappertjeni lil Gaetano Balzia li kien akkwista din il-proprjeta' fiz-zwieg tieghu ma' Ludgarda nee' Minuti.*

4. *Illi Gaetano u Ludgarda konjugi Balzia mietu fid-19 April 1943 u fil-31 ta' Ottubru 1938 rispettivament minghajr testment u ghalhekk din il-proprjeta' ddevolviet fuq l-uniku tifel taghhom, Carmelo Balzia, skont il-ligi.*

5. *Illi l-pjanta relattiva ghall-istess tehid hija annessa mal-kuntratt fl-atti tan-Nutar Anthony Attard datat 23 ta' April 1955, kopja annessa Dok JB2.*

6. *Illi sussegwentement permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Alexander Grech datat 12 ta' Lulju 1968 (kopja annessa Dok JB3), il-pussess u uzu fuq il-fond surreferit gie konvertit f'titolu ta' dominju pubbliku versu l-kera ta' gharfien ta' sittax –il lira u 16 –il xellin (LM 16.16) pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem.*

7. *Illi Carmelo Balzia miet fil-21 ta' Frar 1966 u skont it-testment tieghu fl-atti tan-Nutar Dottor Antonio Carbonaro datat 18 ta' Mejju 1966 il-fond surreferit ghadda ghand it-tifel tieghu Joseph Balzia u martu Carmen Balzia.*

8. *Illi permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Cachia datat 30 ta' Gunju 1969 (kopja annessa Dok JB4) Joseph u Carmen konjugi Balzia bieghu u ttrasferixxew dan il-fond a favur John u Gaetana sive Tanya ahwa Bezzina (il-predecessuri tar-rikorrenti) bhala mizmum b'dominju pubbliku mill-Gvern.*

9. *Illi fit-22 ta' Novembru 1992 miet John Bezzina u dan skont kif jirrizulta mic-certifikat tal-mewt hawn anness u mmarkat Dok JB5. Illi skont kif jirrizulta mir-ricerki testamentarji pubblici u sigrieti (kopja hawn annessa Dok JB6 u Dok JB7 rispettivament) John Bezzina miet intestat u ghalhekk sehmu ddevolva fuq iz-zewgt itfal tieghu u cioe' ir-rikorrenti John Bezzina u Julie Anne Bezzina in kwantu nofs indiviz kull wiehed bhala soggett ghall-uzufrutt ta' ommhom Loraine Bezzina nee' Wismayer.*

10. *Illi fit-8 t'Awwissu 2020 mietet Tanya Wismayer u dan skont kif jirrizulta mic-certifikat tal-mewt hawn anness u mmarkat Dok JB8. Qabel il-mewt taghha, Tanya Wismayer halliet testament u dan kif jirrizulta mir-ricerki testamentarji pubblici u sigrieti li kopja taghhom qieghda tigi hawn annessa u mmarkata bhala Dok JB9 u Dok JB10. Illi l-werrieta tas-sehem ta' Tanya Wismayer huma z-zewgt itfal taghha u cioe' r-rikorrenti Matthew Wismayer u Rachel Calleja Wismayer kwantu nofs indiviz kull wiehed kif jirrizulta mill-ahhar testment taghha datat 4 ta' Gunju 2003 fl-atti tan-Nutar Dottor Jeannette Laferla Saliba hawn anness Dok JB11.*

11. Illi ghalhekk wara l-mewt ta' Tanya Wismayer, is-sehem tar-rikorrenti huwa ta' kwart (1/4) indiviz kull wiehed minn John Bezzina, Julie Ann Bezzina, Matthew Wismayer u Rachel Calleja Wismayer. Illi s-sehmijiet ta' John Bezzina u Julie Anne Bezzina huma soggetti ghall-uzufrutt ta' ommhom Lorraine Bezzina.

12. Illi ghalhekk ir-rikorrenti huma s-sidien tal-fond mertu tal-kaz fl-ishma segwenti:

a.	*John Bezzina*	*1/4*
b.	*Julie Anne Bezzina*	*1/4*
c.	*Matthew Wismayer*	*1/4*
d.	*Rachel Calleja Wismayer*	*¼*

13. Illi l-fond de quo illum –il gurnata m'ghadux jezisti hekk kif il-Gvern biddel kompletament in-natura tal-istess u illum il-gurnata jifforma parti minn triq ossija pjazza pubblika u dan skont kif jidher ahjar mill-aerial photograph hawn anness u markat Dok JB12.

14. Illi ghalhekk ma hemm lokx li l-fond jinghata lura lir-rikorrenti peress li l-proprjeta` illum hija triq pubblika li sservi ghall-uzu pubbliku.

15. Illi oltre' hekk, dan il-fond ilu 'l fuq minn hamsin sena mizmum mill- Gvern b'titolu ta' dominju pubbliku (u tlettax-il sena qabel b'pussess u uzu), u ghalhekk ir-rimedju ordinarju effettiv disponibbli ghar-rikorrenti huwa li din l-art tigi akkwistata b'xiri assolut skont il-provvedimenti tal-Kap 573.

16. Illi l-Awtorita' intimata giet interpellata mir-rikorrenti sabiex tirregola l-pozizzjoni taghha rigward dan l-esproprju inkluz permezz ta' ittra ufficjali datata 21 ta' Novembru 2018 fl-ismijiet "John Joseph Bezzina et vs Awtorita' tal-Artijiet" (ittra 4155/18, kopja annessa Dok JB13) izda minkejja din l-interpellazjoni, l-Awtorita' intimata baqghet ghal kollox inadempjenti, u naqqset ghal kollox milli taghti dik l-informazzjoni mehtiega lir-rikorrenti rigwardanti dan l-esproprju fejn ghalhekk ir-rikorrenti thallew f'ghama assoluta.

17. Illi ghalhekk ir-rikorrenti ma kellhom ebda ghazla ohra hlief li jifthu dawn il-proceduri ai termini tal-Artikolu 68 tal-Kap 573, sabiex dan l-Onorabbli Bord jordna li l-fond de quo jigi akkwistat b'xiri assolut mill-Awtorita' intimata u sabiex jiffissa kumpens gust u xieraq ghat-tali xiri.

18. Illi huwa wkoll car mir-rapport tal-Perit Kurt Sammut Alessi anness Dok JB14, li l-fond mertu tal-kaz m'ghadux jezisti, liema rapport jinkludi wkoll stima ghal kwon bwon fini tal-fond mertu tal-kaz skont il-valur kurrenti (2021) fl-ammont ta' EUR 225,000.

19. Illi ghalhekk qieghda ssir din il-kawza odjerna.

Ghaldaqstant ir-rikorrenti umilment jitolbu lil dan l-Onorabbli Bord sabiex:

1. *Jordna lill-Awtorita' intimata takkwista b'xiri assolut il-fond 84, St Anthony's Street, Birgu ai termini tal-Artikolu 68 Kap 573 fi zmien qasir u perentorju prefiss minn dan l-Onorabbli Bord u/jew taghti dawk l-ordnijiet kollha necessarji ai termini tal-Kap 573.*

Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-ittra ufficjali 4155/18 u bl-imghaxijiet legali kontra l-Awtorita' intimata, b'rizerva ghad-drittijiet kollha spettanti lis-socjeta' rikorrenti inkluzi dawk fondamentali u kostituzzjonali.

Ir-rikorrenti jaghmluha cara li l-valur hawn indikat f'dawn il-proceduri qieghed jigi dikjarat ai finijiet ta' kumpens li jistghu jitolbu skont il-ligijiet vigenti, izda r-rikorrenti jzommu ferm id-drittijiet li jitolbu kwalunkwe kumpens ulterjuri u jzommu ferm id-drittijiet taghhom inkluz dawk ta' natura kostituzzjonali.

Ra r-Risposta tal-Awtorita' ta' l-Artijiet datata 3 ta' Gunju 2022 (fol 68) fejn gie eċċepit:

1. Illi l-Awtorita esponenti giet notifikata bir-rikors fl-ismijiet hawn fuq imsemmija u l-istess esponenti giet moghtija ghoxrin gurnata cans biex tirrispondi;

2. Illi f'dan l-isfond, l-Awtorita' esponenti tixtieq tissenjala s-segwenti:

2.1 Illi ghad irid ikun verifikat, ir-root of title tar-rikorrent, hekk kif mhux biss ir-rikorrent ma provdiex evidenza konklussiva fir-rigward, izda it-titlu ghad irid jigi verifikat u ezaminat mill-Awtorita tal-Artijiet;

2.2 Illi l-Awtorita' tal-Artijiet qed tirriserva l-posizzjoni taghha f'dan l-istadju fuq jekk ghadx hemm bzonn tal-uzu ta' dominju pubbliku ghal fond mertu tal-kaz de quo;

2.3 Illi inoltre bla pregudizzju ghal dak li inghad hawn fuq, l-Awtorita' tal-Artijiet tirriserva li tipprovdi stima fuq il-fond mertu tal-kawza de quo skont kif premessa bil-ligi;

2.4 Illi L-Awtorita' tal-Artijiet tirriserva d-dritt li tipprovdi eccezzjonijiet u ragunijiet ulterjuri;

Ghaldaqstant l-esponenti, filwaqt li ggib din ir-risposta a konjizzjoni ta' dan l-Onoroabbli Tribunal , u tirriserva d-dritt li tipprovdi ragunijiet u provi ulterjuri waqt is-smigh ta' din il-kawza, titlob lil dan l-Onorabbli Tribunal biex jichad dan ir-rikors.

Salv kull provediment li dan l-Onorabbli Tribunal jidhirlu xieraq.

Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti.

Ra l-verbali tas-seduti.

Ra l-atti proċesswali kollha.

Ra n-Nota ta' Osservazzjonijiet tar-rikorrenti preżentata fil-15 ta' Novembru 2023 (fol 112 et seq).

Ra li l-Awtorita intimata, ghalkemm awtorizzata, ma ppreżentatx Nota Responsiva.

Ra li l-kawza thalliet għallum ghas-sentenza.

II. <u>KONSIDERAZZJONIJIET</u>

Permezz ta' dawn il-proċeduri r-rikorrenti qegħdin jitolbu lill-Bord jordna l-akkwist b'xiri assolut tal-fond 84, St. Anthony's Street, Birgu ai termini tal-Art. 68 tal-Kap. 573 tal-Liġijiet ta' Malta. Il-fond ġie esproprjat ma fondi ohra b'titolu ta' pussess u użu permezz ta' Dikjarazzjoni tal-Gvernatur ta' Malta bin-numru 30 ippubblikata fil-Gazzetta tal-Gvern tal-21 ta' Jannar 1955 (Dok. A – fol 91). Sussegwentement il-Gvern akkwista l-fond b'titolu ta' pussess u użu permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Victor Miller tal-31 ta' Awwissu 1955 (Dok. C – fol 93-94) versu l-kera ta' akkwist ta' Lm12 ekwivalenti għal €27.95 fis-sena. In segwitu t-titolu ġie kkonvertit f'dominju pubbliku versu l-kera ta' għarfien ta' Lm16.80 ekwivalenti għal €78.27 fis-sena permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Alexander Grech tat-12 ta' Lulju 1968 (Dok. D – fol 95 et seq). Il-fond m'għadux jeżisti u llum-il ġurnata jifforma parti minn pjazza/triq pubblika kif jidher mill-aerial photo (Dok JB 12 – fol 44) u mir-rapport tal-perit ex parte tal-atturi Kurt Sammut Alessi (Dok JB 14 – fol 47 et seq).

IKKUNSIDRA

Titolu

Fl-ewwel eċċezzjoni taghħa l-intimata eċċepiet li r-rikorrenti għandhom iressqu prova tat-titolu. In sostenn tat-titolu taghħom l-atturi esebew l-affidavit tar-rikorrenti John Bezzina (fol 74 sa 76) li spjega l-provenjenza tal-fond in meritu u jghid li mid-dokumenti esebiti mar-rikors promotur jirriżulta li l-fond kien originarjament akkwistat minn Carmelo Balzia mingħand il-ġenituri tiegħu, Gaetano u Ludgarda Balzia. Mal-mewt ta' Carmelo Balzia l-fond ippervjena fuq ibnu Joseph Balzia u martu Carmela Balzia li kienu biegħu il-fond lil John Bezzina (missieru) u oħtu Gaetana *sive* Tanya Wismayer permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Joseph Cachia tat-30 ta' Ġunju 1969 (Dok JB 4 – fol 27 et

seq). John Bezzina miet fit-22 ta' Novembru 1992 u n-nofs indiviż li kien jappartjeni lilu għaddha fuq ir-rikorrenti John Bezzina u Julie Anne Bezzina fis-sehem ta' kwart kull wieħed soġġett għall-użufrutt ta' ommhom Lorraine Bezzina. Tanya Wismayer mietet fit-8 ta' Awwissu 2020 u n-nofs indiviż tagħha ppervjena fuq uliedha Matthew Wismayer u Rachel Calleja Wismayer fil-kwota ta' kwart kull wieħed. In sostenn tat-titolu tagħhom, ir-rikorrenti esebew ukoll il-*Property Ownership Form* (Dok. B – fol 77 sa 84). Fis-seduta tat-12 ta' Ottubru 2022 (fol 86) l-Awtorita' intimata ddikjarat li hija sodisfatta bit-titolu tar-rikorrenti. In vista ta' din id-dikjarazzjoni u tenut kont tal-provi sottomessi, l-Bord iqis li r-rikorrenti ppruvaw it-titolu tagħhom.

L-Azzjoni

L-atturi jibbażaw l-azzjoni tagħhom ai termini tal-Art. 68 tal-Kap. 573 tal-Liġijiet ta' Malta, dwar art okkupata b'dominju pubbliku, li jipprovdi hekk:-

> *68. (1) Dawk l-artijiet li mad-dħul fis-seħħ ta' dan l-Att huma miżmuma minn xi awtorità kompetenti b'titolu ta' dominju pubbliku għandhom jew jiġu akkwistati b'xiri assolut jew b'titolu ta' pussess u użu jew inkella jiġu mrodda lura lis-sid.*
>
> *(2) Din id-deċiżjoni min-naħa tal-awtorità għandha tittieħed fi żmien għaxar snin minn meta jidħol fis-seħħ dan l-Att, b'dana li jekk l-awtorità ma tieħu l-ebda deċiżjoni dan għandu jitqies li hija qed tirrinunzja għal kull dritt fuq dik l-art u li s-sid għandu d-dritt jerġa' jeħodha lura.*
>
> *(3) F'każ li l-art tkun trid tinxtara għandha tinħareġ dikjarazzjoni miċ-Chairperson tal-Bord tal-Gvernaturi tal-Awtorità tal-Artijiet skont l-artikolu 38 u d-dispożizzjonijiet tal-artikoli 52, 53, 54 u 55 għandhom japplikaw.*
>
> *(4) Il-valur tal-art għandu jittieħed li hu l-ammont illi l-art tista' ġġib kieku din kellha tiġi mibjugħa fis-suq minn sidha volontarjament fil-mument li nħarġet id-dikjarazzjoni msemmija fis-subartikolu (3):*
>
> *Iżda fil-valur, ebda każ ma għandu jittieħed ta' ebda bini, tlugħ jew titjib ieħor imtella' jew magħmul fuq l-art wara l-jum li fih il-pussess tagħha kien ittieħed mill-awtorità kompetenti.*

Hemm qbil li l-fond qiegħed jinżamm mill-Gvern b'titolu ta' dominju pubbliku. Meta fond ikun miżmum b'titolu ta' dominju pubbliku mad-dħul fis-seħħ tal-Kap 573, ai termini tas-sub-inċiż (1) u (2) tal-Artikolu 68 *supra* l-Awtorita' għandha tieħu d-deċiżjoni jekk hux ser takkwista l-fond b'titolu ta' xiri assolut, pussess u użu jew inkella trodd il-fond lura lis-sidien fi zmien ghaxar snin, b'dan illi f'każ li din id-deċiżjoni ma

tittieħedx fi żmien l-għaxar snin imsemmija ossia mid-dħul fis-seħħ tal-Kap. 573, fl-2017, s-sid għandu d-dritt jerġa' jieħu lura l-fond. Fl-eċċezzjoni 2.2 l-Awtorita' intimata rriżervat il-posizzjoni tagħha u sad-data ta' din is-sentenza l-Awtorita baqgħet ma ħaditx deċiżjoni jekk għadx hemm il-ħtieġa tal-fond u li fl-affermattiv b'liema titolu għandu jiġi akkwistat.

Il-Bord jaqbel mas-sottomissjonijiet tar-rikorrenti li dan in-nuqqas ta' deċiżjoni da parti tal-intimata m'għandux ikun ta' ostaklu għall-azzjoni attriċi. Dan il-punt kien proprju l-mertu ta' decizjoni ta' dan il-Bord diversament presjedut fil-kawza fl-ismijiet **Melina Micallef vs L-Awtorità tal-Artijiet (Rik Nru 1/2018 SG) deċiża fit-13 ta' Ottubru 2021** fejn intqal hekk:

Dan il-Bord fela l-argumenti li tressqu mill-partijiet koncernati, b'mod partikolari dak li qed tishaq l-Awtorità intimata, fis-sens li din l-azzjoni hija wahda intempestiva ghaliex ghadhom ma ddekorrewx l-ghaxar snin msemmija fl-istess Artikolu 68 tal-Kap 573 tal-Ligijiet ta' Malta.

Iqis li minn qari tal-Artikolu 68 tal-Kap 573 tal-Ligijiet ta' Malta, il-legislatur iffissa terminu ta' ghaxar snin minn meta jidhol fis-sehh dan l-Att bhala safety valve, fis-sens li dan il-perijodu ta' ghaxar snin, huwa l-massimu tat-terminu li fih tibqa' tissussisti sitwazzjoni, fejn ikun hemm ambjenti mizmuma b'titolu ta' dominju pubbliku. Il-legislatur ghamilha cara, li art ma tistax tibqa' tinzamm b'titolu ta' dominju pubbliku (public tenure,) u addirittura, stipola dan iz-zmien perentorju, li ma' l-iskadenza tieghu, proprjetajiet li jkunu ghadhom mizmuma b'titolu ta' dominju pubbliku, ghandhom jigu rritornati lura lis-sid. Jidher ghalhekk li l-legislatur, ried jinserixxi cut-off date, li fiha ma jibqax iktar ambjenti mimzuma b'titolu ta' dominju pubbliku mill-awtorità kompetenti.

Jidher izda li f'dawn il-kazijiet, il-legislatur ma stipulax b'mod car, l-azzjoni li tista' tigi ezercitata mis-sid ta' art li tkun qed tinzamm b'titolu ta' dominju pubbliku. Dan jikkontrasta ma' sitwazzjonijiet ohra fejn il-legislatur, f'dan il-Kap 573, nizzel espressament il-procedura li tista' tittiehed mis-sid. Il-Bord hawn qed jirreferi ghal kazijiet, fejn art tkun soggetta ghal dikjarazzjoni minghajr avviz tal-ftehim (Art 64 tal-Kap 573), jew fejn art tkun okkupata minn awtorità kompetenti minghajr dikjarazzjoni (Art 67 tal-Kap 573), jew fejn art tkun soggetta ghal dikjarazzjoni u avviz ghal ftehim, izda ma tkunx giet akkwistata (Art 65 tal-Kap 573).

Dan l-Artikolu 68 tal-Kap 573 tal-Ligijiet ta' Malta ghandu jigi mqabbel ukoll, mal-Artikolu 69 tal-istess Kap. L-Artikolu 69 li jitratta art okkupata b'uzu u pussess ghal aktar minn ghaxar snin, jistipola procedura fejn wara trapass ta' ghaxar snin mid-data li fiha jkun ittiehed pussess mill-awtorità kompetenti, is-sid jista' jitlob lil Bord ta' Arbitragg, sabiex johrog ordni sabiex l-art tigi akkwistata mill-Awtorità b' xiri assolut. In fatti, l-Artikolu 69 tal-Kap 573 tal-Ligijiet ta' Malta jaqra:

(1) Meta l-art tkun ġiet akkwistata minn awtorità kompetenti għal użu jew pussess għal dak iż-żmien li l-bżonnijiet tal-iskop pubbliku jkunu jitolbu, is-sid jista', wara li

jgħaddu għaxar snin mid-data li fiha jkun ittieħed pussess mill-awtorità kompetenti, jitlob lill-Bord tal-Arbitraġġ biex joħroġ ordni sabiex l-art tiġi akkwistata mill-awtorità b'xiri assolut bl-istess mod imfisser fl-artikolu 68(3) u (4) jew inkella li titbattal fi żmien sena mid-data tal-ordni.

(2) Meta art illi tkun fil-pussess u użu ta' awtorità kompetenti tiġi mbattla, l-awtorità tista' tneħħi l-bini kollu, kostruzzjonijiet jew benefikati oħra mibnijin jew magħmulin fuqha matul iż-żmien tal-okkupazzjoni, u tagħti dak il-kumpens lil sid l-art għall-ħsara li tkun saret bil-kostruzzjoni ta' dak il-bini jew xort'oħra, kif jiġi miftiehem bejn l-awtorità u s-sid jew, fin-nuqqas ta' ftehim, kif jiġi ffissat mill-Bord tal-Arbitraġġ.

Dak appena citat jikkontrasta ma' dak li jinghad fl-Artikolu 68 tal-Kap 573 tal-Ligijiet ta' Malta, li minn imkien ma jirrizulta li jistipola l-procedura li jista' jadopera sid, biex ma jibqax f'sitwazzjoni fejn ambjenti jibqghu mizmuma b'titolu ta' dominju pubbliku.

Madanakollu, dan il-Bord huwa tal-fehma, li bil-fatt li gie stipolat terminu ta' ghaxar snin li wara l-iskadenza taghhom, l-art ghandha tigi rritornata lura lis-sid, biex b'hekk l-art ma tibqax mizmuma taht titolu ta' dominju pubbliku, ma jfissirx li l-intenzjoni tal-legislatur kienet li ergo s-sid, ma jista' jezercita l-ebda azzjoni sabiex is-sitwazzjoni tigi regolata. It-trapass ta' ghaxar snin jaghti soluzzjoni ex lege lis-sid, fis-sens li mat-trapass ta' dawk l-ghaxar snin, hemm stipulat li l-art tigi mghoddija lura lis-sid. L-intenzjoni wara dan l-artikolu huwa, li jinholoq rimedju ghal dawk is-sidien, li ghandhom art mizmuma b'titolu ta' dominju pubbliku. Il-Bord jifhem ghalhekk, li matul id-dekors ta' dawn l-ghaxar snin, is-sid ghandhu dritt li jitlob lil dan il-Bord, sabiex fl-ispirtu u ai termini tal-Artikolu 68(1) tal-Kap 573, tali ambjenti ma jibqghux jinzammu mill-awtorità kompetenti b'titolu ta' dominju pubbliku.

L-ghan u l-intenzjoni tal-ligi f'dan l-artikolu, hija cara, u cioè li jigu aboliti sitwazzjonijiet fejn ambjenti jkunu mizmuma mill-awtorità kompetenti b'titolu ta' dominju pubbliku. Dana fl-ispirtu ta' dak li jistipola b'tant kjarezza l-Artikolu 36(4) tal-Kap 573 tal-Ligijiet ta' Malta. Ghaldaqstant, dan il-Bord, ghalkemm ikollu josserva li l-Artikolu 68 tal-Kap 573 mhuwiex miktub bl-aktar mod felici, u lanqas mhu daqstant car, ghandu l-ghan li jaghti rimedju effettiv lil sidien, li ghandhom l-ambjenti taghhom mizmuma b'titolu ta' dominju pubbliku.

Ghaldaqstant, dan il-Bord huwa tal-fehma li l-eccezzjoni mressqa mill-Awtorità initmata dwar intempestività tal-azzjoni, hija wahda infondata, u sejra tigi michuda.

Ghaldaqstant abbazi tal-insenjament sudett il-Bord iqis li n-nuqqas ta' deċiżjoni da parti tal-intimata u l-fatt li ghadhom ma ghaddewx l-ghaxar (10) snin indikati fl-artikolu 68(2) tal-Kap 573 m'hu ta' ebda ostaklu għall-atturi biex jippromwovu l-azzjoni *de quo*.

Mir-ritratti esebiti flimkien mar-rapport tal-Perit Kurt Sammut Alessi u mill-affidavit (mhux kontradett) tar-rikorrent John Bezzina (fol 74 et seq) jirriżulta li l-fond in meritu ġie demolit u llum-il ġurnata jifforma parti integrali minn triq/pjazza pubblika. La darba l-fond m'għadux jeżisti, ma jistax jintradd lura u l-unika opzjoni loġika applikabbli minn dawk indikati fl-artikolu 68 hi li dan għandu jiġi akkwistat b'titolu ta' xiri assolut. F'dan il-kuntest il-Bord jirreferi għas-sentenzi deċiżi mill-Bord fl-ismijiet **Paul Azzopardi vs Kummissarju tal-Art** (Rikors 12/2016NB) deċiża fis-26 ta' April 2023 u **Francis Lanfranco et vs L-Awtorita' tal-Artijiet** (Rikors 8/2019NB) deċiża fit-23 ta' Frar 2022 li kienu jitrattaw talba għall-akkwist ta' fondi b'titolu ta' xiri assolut fejn il-fondi kienu gew demoliti mingħajr il-possibilita' li jintraddu lura. F'dawk il-każijiet, il-Bord laqa' t-talba għall-akkwist skont il-proċedura msemmija fl-Art. 68(3) u (4) tal-Kap. 573. Bl-istess mod anke fil-kaz preżenti l-Bord sejjer joħroġ ordni sabiex l-ambejnti in meritu jiġu akkwistati mill-Awtorita' intimata b'xiri assolut.

Is-sub-inċiżi (3) u (4) tal-Art. 68 jipprovdu li f'każ li l-art tkun trid tiġi akkwistata – kif inhu l-każ preżenti – għandha tinħareġ dikjarazzjoni miċ-Chairperson tal-Bord tal-Gvernaturi tal-Awtorità tal-Artijiet skont l-Art. 38 u d-dispożizzjonijiet tal-Art. 52, 53, 54 u 55 għandhom japplikaw. F'dan il-każ, il-valur tal-art hu l-valur li l-art tista' ġġib kieku din kellha tiġi mibjugħa fis-suq minn sidha volontarjament fil-mument li tinħareġ id-dikjarazzjoni miċ-Chairperson tal-Bord tal-Gvernaturi tal-Awtorità tal-Artijiet. Kif ingħad fis-sentenza ċitata ta' **Francis Lanfranco et vs L-Awtorita' tal-Artijiet**, la darba l-Art. 68 (3) u (4) jiddisponu li għandha tinħareġ dikjarazzjoni miċ-Chairperson tal-Bord tal-Gvernaturi tal-Awtorità tal-Artijiet, il-Bord huwa prekluż milli jistabilixxi l-valur tal-akkwist. Għalhekk il-Bord ser jordna lill-Awtorita' intimata sabiex, ai termini tal-Artikolu 68(3) tinħareġ dikjarazzjoni miċ-Chairperson tal-Bord tal-Gvernaturi tal-istess Awtorità tal-Artijiet skont l-Art. 38 u dan f'terminu ta' tlitt (3) xhur mil-lum liema terminu huwa wieħed perentorju u għandhom japplikaw l-artikoli 52, 53, 54 u 55 tal-istess Att.

III. <u>KONKLUŻJONI</u>

Għalhekk, għal dawn il-motivi, l-Bord qiegħed jipprovdi dwar it-talba tar-rikorrenti u l-eċċezzjonijiet tal-Awtorità intimata billi filwaqt li jiċħad l-eċċezzjonijiet sollevati mill-Awtorita' intimata jilqa' t-talba attriċi fis-sens illi jordna lill-Awtorita intimata sabiex takkwista b'xiri assolut l-ambjenti ossia l-immobbli ġja okkupat mill-fond in meritu ossia l-ambjenti fejn kien hemm il-fond numru erbgħa u tmenin (84), St. Anthony's Street, Birgu bil-mod imfisser fl-Artikolu 68(3) u (4) tal-Kap. 573 tal-Liġijiet ta' Malta u jordna a tenur tal-artikolu 68(3) tal-Kap. 573 tal-Ligijiet ta' Malta lill-Awtorita' intimata sabiex tinħareġ id-Dikjarazzjoni miċ-Chairperson tal-Bord tal-Gvernaturi tal-Awtorità tal-Artijiet skont l-artikolu 38 in rigward tal-ambjenti mertu ta' dawn il-proceduri u dan f'terminu ta' tlett (3) xhur mil-lum liema terminu huwa wieħed perentorju u d-dispożizzjonijiet tal-Artikoli 52, 53, 54 u 55 tal-Kap. 573 tal-Ligijiet ta' Malta għandhom japplikaw.

Bl-ispejjeż ta’ dawn il-proċeduri a karigu tal-Awtorità tal-Artijiet.

Moqrija.

Noel Bartolo
Maġistrat

Caroline Perrett
Deputat Reġistratur

27 ta’ Frar 2024