BORD TAL-ARBITRAĠĠ DWAR ARTIJIET

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

Seduta tal-llum 26 ta' Gunju 2025

Francis Curmi (ID 843250(M)

vs

L-Awtorita' tal-Artijiet

Numru fuq il-Lista: 3
Rikors Numru : 29/21NB

Il-Bord,

I. <u>PRELIMINARI</u>

Ra r-Rikors ta' Francis Curmi (K.I. 843250M) datat 14 ta' Gunju 2021 fejn ġie premess:

Illi l-esponent huwa proprjetarju ta' fond dar bin-numru sbatax (17), Broad Street, Hamrun. In effetti huwa kien akkwista l-fond imsemmi permezz ta' subenfitewsi perpetwu fl-14 ta' Ottubru 1987 (Dok A) (klawsola 7 tal-kuntratt).

Illi dan il-fond kien gie rekwizizzjonat (Rek. Order Numru 23473; file no. L881/88/5) u dan kif jirrizulta mill-annessa ittra datata 21 ta' Ottubru 1992 (Dok B).

Illi tul is-snin dan il-fond u fond adjacenti kienu twaqqghu mill-Gvem u flokhom ittellghu blokk appartamenti.

Illi l-esponent fil-frattemp ma thallas l-ebda kumpens ghar-rekwizizzjoni in kwistjoni, anke nonostante li l-esponent kien interpella lill-Awtorita' intimata permezz ta' ittra ufficjali (Dok C).

Ghaldaqstant l-esponent jitlob umilment li dan il-Bord jghogbu:

i. *Jiffissa l-kumpens dovut lili għar-rigward tat-tehid tal-fond dar bin-numru sbatax (17), Broad Street, Hamrun.*

ii. *Jikkundanna lill-intimat iħallas lill-esponent il-kumpens hekk stabbilit;*

iii. *Jiffissa l-ġurnata, ħin u lok għall-pubblikazzjoni tal-att opportun u jaħtar nutar sabiex jippublika l-istess att;*

iv. *Jikkundanna lill-intimat iħallas danni materjali u danni morali li jridu jigu likwidati minn dan il-Bord għal dan il-għan minħabba d-dewmien biex sar l-akkwist.*

Bl-ispejjeż kontra l-intimat li minn issa huwa ngunt ghas-subizzjoni.

Ra r-Risposta tal-Awtorita' ta' l-Artijiet datata 26 ta' Lulju 2021 (fol 11 *et se*q) fejn ġie eċċepit:

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

2. Illi r-rikorrent qed isostni li huwa proprjetarju tal-fond numru sbatax(17), Broad Street, Hamrun;

3. Illi skont ir-rikorrenti dan il-fond gie milqut minn rekwizizzjoni u maz-zmien gie imwaqqa' u mibni f'appartamenti;

4. Illi skont ir-rikprrent, huwa qatt ma inghata kumpens u ghalhekk fetah din il-kawza

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

> **5.1** *Illi, ghad irid ikun vertifikat, 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;*
>
> **5.2** *Illi r-rikorrent lanqas biss provda pjanta tas-sit in kwistjoni sabiex l-art in kwistjoni tkun identifikata;*

5.3 *Illi minghajr pregudizzju ghal dak li intqal hawn fuq, l-Awtorita' tal-Artijiet ghad trid tivverifika li dan l-istess sit kien rekwizizzjonat;*

5.4 *Illi l-Awtorita' tal-Atrijiet tirriserva d-dritt li tipprovdi eccezzjonijiet u ragunijiet ulterjuri.*

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

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

Bl-ispejjez kontra l-istess rikorrenti.

Bl-ispejjez kontra r-rikorrent.

Ra l-verbali tas-seduti.

Ra l-atti proċesswali kollha.

Ra li din il-kawża ġiet assenjata lil dan il-Bord kif presjedut in forza ta' Ordni tal-Prim' Imħallef, S.T.O. Mark Chetcuti, tas-27 ta' Lulju 2021.

Ra n-Nota ta' Osservazzjonijiet tar-rikorrenti ppreżentata fit-13 ta' Ottubru 2022 (fol 84 *et seq*) u n-Noti Responsivi tal-Awtorita ppreżentati fl-20 ta' April 2023 (fol 90 *et seq*) u fl-4 ta' Ottubru 2023 (fol 95 *et seq*).

Ra li l-kawża tħalliet għallum għas-sentenza rigward it-titolu.

II. <u>KUNSIDERAZZJONIJIET</u>

Din hija sentenza limitata għall-eċċezzjoni sollevata mill-Awtorità tal-Artijiet dwar il-prova tat-titolu tar-rikorrenti fir-rigward tal-fond 17, Broad Street, Ħamrun.

<u>Ir-rikorrenti xehed permezz ta' affidavit (fol 16 u 17)</u> li permezz ta' kuntratt tat-30 ta' Lulju 1966 fl-atti tan-Nutar Joseph Agius missieru Carmelo Curmi xtara ċ-ċens temporanju li kien għad fadal ta' madwar sebgħin sena tal-fond in mertu (Dok. FC1 – fol 18). Permezz ta' kuntratt tal-14 ta' Ottubru 1987 omm ir-rikorrenti, Mary Curmi, ikkonċediet il-fond lir-rikorrenti b'titolu ta' sub-enfitewsi perpetwa (Dok. FC2 – fol 20). Permezz ta' kuntratt dikjaratorju tad-19 ta' Novembru 1993 ġie dikjarat li l-fond in mertu mogħti lilu minn ommu kien jappartjeni lill-komunjoni tal-akkwisti eżistenti bejn omm u missier ir-rikorrenti Mary u Carmel

Curmi. Ġie dikjarat ukoll li skont il-kuntratt tat-30 ta' Lulju 1966 missier ir-rikorrenti Carmel Curmi kien akkwista l-utile dominju temporanju tal-fond.

Il-fond kien ġie rekwiżizzjonat hekk kif jidher minn korrispondenza datata 1966 u 9 ta' Diċembru 1992 (Dok. FC4 u FC5 – fol 26 u 27). Fil-korrispondenza tal-21 ta' Ottubru 1992 (Dok. FC6 – fol 28) ingħad li Anthony Vella (li kien jokkupa l-fond in meritu) ma baqax jgħix fil-fond u ddepożita ċ-ċwievet mad-Dipartiment tal-Akkomodazzjoni Soċjali peress li kien ġie allokat post ieħor fil-Ħamrun. Il-fond twaqqa' mill-Gvern fis-snin disgħin flimkien ma' kerrejja u post ieħor maġenbu u nbniet blokka appartamenti tal-Gvern. L-isem tat-triq inbidel għal Triq Dun Nerik Cordina Perez. Ommu mietet fit-13 ta' Ġunju 1991 filwaqt li missieru miet fid-9 ta' Frar 1995. Ġiet esebita wkoll il-*Property Ownership Form* (fol 33 *et seq*) fejn jingħad li r-rikorrenti huwa sid tal-utile dominju temporanju. L-attur eżebixxa wkoll ir-riċerki tar-reġistru pubbliku (fol 44 *et seq*).

Permezz ta' nota pprezentata fil-5 ta' Ottubru 2022 (fol 81 *et seq*) l-Awtorità tal-Artijiet iddikjarat li rriskontrat problemi fil-verifika tat-titolu tar-rikorrenti u tikkontendi li t-titolu tal-fond għandu jinqasam kif ġej:- (i) is-sub-dirett dominju temporanju li jagħlaq fl-2036 jgħajjat lill-eredi ta' Carmelo u Mary Curmi ċjoe lir-rikorrenti u lil ħuh Philip Curmi għas-sehem ta' nofs indiviż kull wieħed, (ii) is-sub-utile dominju temporanju bejn it-3 ta' Novembru 1966 u t-2 ta' Novembru 2004 versu Anthony u Theresa konjuġi Vella u (iii) is-sub-utile dominju temporanju mit-3 ta' Novembru 2004 sas-sena 2036 favur ir-rikorrenti Francis u martu Agnes Curmi.

<u>Fl-affidavit tagħha in-Nutar Marisa Grech (fol 107 *et seq*)</u> ikkonfermat il-posizzjoni kif spejgata fin-nota tal-Awtorità tal-Artijiet tal-5 ta' Ottubru 2022. Xehdet ukoll li fir-rigward ta' Carmel Curmi (missier ir-rikorrenti u li miet fid-9 ta' Frar 1995) jeħtieġ li tiġi sottomessa dikjarazzjoni *causa mortis* fejn jiġi ddikjarat is-sub-dirett dominju temporanju li kellu fir-rigward il-fond. Kwantu għall-konjuġi Anthony u Theresa Vella xehdet li dawn għandhom dritt li jitħallsu għas-sub-utile dominju temporanju mill-1 ta' Ġunju 1992 sat-2 ta' Novembru 2004.

Permezz tan-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu tat-13 ta' Ottubru 2022 (fol 84 *et seq*) ir-rikorrenti wieġeb li in kwantu għall-ewwel kwistjoni tas-sub-dirett dominju temporanju li jagħlaq fl-2036 u jgħajjat lill-eredi ta' Carmelo u Mary Curmi ċjoe lir-rikorrenti u lil ħuħ Philip Curmi, l-eredi ta' Carmelo u Mary Curmi m'għandhom l-ebda titolu salv dak li kellhom l-istess Carmelo u Mary Curmi. Ġie rilevat li permezz ta' kuntratt tat-30 ta' Lulju 1966 Carmelo u Mary Curmi kienu akkwistaw il-fond b'titolu ta' ċens temporanju. Fl-14 ta' Ottubru 1987 Mary Curmi tat il-fond lir-rikorrenti b'titolu ta' sub-enfitewsi perpetwa. Dan kien żbaljat għax ma setgħetx tittrasferixxi titolu perpetwu meta hi kellha wieħed temporanju. Għalhekk b'kuntratt dikjaratorju tad-19 ta' Novembru 1993 Carmelo Curmi għan-

nofs indiviż u l-eredi ta' Mary Curmi ċjoe r-rikorrenti u ħuh iddikjaraw li t-titolu ta' trasferiment li kien sar minn Mary Curmi lir-rikorrenti kien dak ta' ċens temporanju u mhux perpetwu kif ukoll ġie ratifikat *in toto* t-trasferiment tal-1987. B'hekk il-fond kollu ġie trasferit lir-rikorrenti u mhux biss is-sehem li kien jappartjeni lil Mary Curmi. Konsegwenza ta' dan ma fadal l-ebda dritt mill-fond x'jiġi trasferit lill-eredi ta' Carmelo u Mary Curmi.

In kwantu għat-tieni kwistjoni dwar is-sub-utile dominju temporanju bejn it-3 ta' Novembru 1966 u t-2 ta' Novembru 2004 versu Anthony u Theresa Vella, illum dawn m'għandhom l-ebda titolu peress li s-sub-ċens skada fit-2 ta' Novembru 2004. Li kieku l-konjuġi Vella baqgħu fil-fond in kwistjoni t-titolu tagħhom kien jiġi konvertit f'kera ai termini tal-Art. 12 tal-Kap. 158. Il-konjuġi Vella kellhom biss dritt personali u meta telqu mill-fond irrinunzjaw għall-kirja.

Fir-rigward tal-aħħar kwistjoni fejn l-Awtorità tal-Artijiet tissottometti li hemm sub-utile dominju temporanju mit-3 ta' Novembru 2004 sas-sena 2036 favur ir-rikorrenti Francis u martu Agnes Curmi jingħad li l-ġenituri tar-rikorrenti akkwistaw il-fond b'titolu ta' ċens temporanju. Bil-kuntratt tal-1987 kif korrett bil-kuntratt tal-1993 dak li ġie trasferit ġie trasferit *in toto* lir-rikorrenti.

Fis-seduta tal-24 ta' Ottubru 2024 Andrew Xuereb, in rappreżentanza tal-Awtorità tad-Djar, xehed (fol 132) li Anthony Vella kien jgħix fil-fond in mertu mill-1967 sakemm ġie rilokat f'residenza alternattiva fi Frar 1992. Il-fond in mertu twaqqa' u nbnew appartamenti.

IKKUNSIDRA

Ai termini tal-Artikolu 58(1)(i) tal-Kap. 573, il-Bord għandu s-setgħa li jiddetermina min *"huwa s-sid jew min għandu xi titolu fuq l-art li tkun ġiet milquta mid-dikjarazzjoni jew li tkun ġiet okkupata mill-Gvern mingħajr ma tkun inħarġet dik id-dikjarazzjoni"*. F'dan il-każ il-Bord għandu quddiemu tlett kweżiti relatati mat-titolu sollevati mill-Awtorita li jridu jiġu mistħarrġa. L-ewwel u t-tielet kweżit sollevati mill-Awtorita' tal-Artijiet ser jiġu trattati flimkien:-

i. Is-sub-dirett dominju temporanju li jagħlaq fl-2036 jgħajjat lill-eredi ta' Carmelo u Mary Curmi ċjoe lir-rikorrenti u lil ħuh Philip Curmi, u

ii. Is-sub-utile dominju temporanju mit-3 ta' Novembru 2004 sas-sena 2036 favur ir-rikorrenti Francis u martu Agnes Curmi

Permezz tal-kuntratt tat-30 ta' Lulju 1966 fl-atti tan-Nutar Joseph Agius, Carmelo Curmi akkwista ċ-ċens temporanju għaż-żmien li kien għad fadal ta' madwar sebgħin sena tal-fond in meritu. Permezz ta' kuntratt tat-3 ta' Novembru 1966 fl-

atti tan-Nutar Joseph Cauchi, Carmel u Mary Curmi kkonċedew il-fond b'titolu ta' sub-enfitewsi temporanja għal sbatax-il sena dekoribbli mit-3 ta' Novembru 1966 lil Anthony Vella. Din il-konċessjoni tterminat fit-2 ta' Novembru 1983. B'kuntratt tat-18 ta' April 1984 fl-atti tan-Nutar Carmel Mangion, Carmelo Curmi reġgħa kkonċeda l-fond lil Anthony Vella b'titolu ta' subenfitewsi temporanja għal wieħed u għoxrin sena dekorribbli mit-3 ta' Novembru 1983. Din il-konċessjoni kella tittermina fit-2 ta' Novembru 2004.

Tul il-konċessjoni favur Anthony Vella, permezz ta' kuntratt tal-14 ta' Ottubru 1987 fl-atti tan-Nutar Francis Micallef, Mary Curmi ikkonċediet il-fond lir-rikorrenti b'titolu ta' sub-enfitewsi perpetwa. Wara l-mewt ta' Mary Curmi fit-13 ta' Ġunju 1991, permezz ta' att dikjaratorju tad-19 ta' Novembru 1993 fl-atti tan-Nutar Francis Micallef, Carmelo Curmi, ir-rikorrenti Francis Curmi u ħuh Philip Curmi irreferew għall-konċessjoni tas-sub-enfitewsi perpetwa tal-14 ta' Ottubru 1987 u ddikjaraw li l-fond in mertu ma kienx jappartjeni lil Mary Curmi waħedha imma lill-komunjoni tal-akkwisti eżistenti bejnha u bejn żewġha Carmelo Curmi li kien xtara l-utile dominju temporanju fit-30 ta' Lulju 1966. B'żieda ma' dan, Carmel Curmi in kwantu għan-nofs indiviż u wliedu Francis u Philip aħwa Curmi bħala l-uniċi eredi skond il-liġi ta' ommhom Mary Curmi ikkonfermaw u rratifikaw *in toto* t-trasferiment li kien sar minn Mary Curmi u ddikjaraw li Francis Curmi għandu biss l-utile dominju temporanju tal-istess fond għaż-żmien li fadal ta' madwar tlieta u erbgħin sena.

Skont l-Artikolu 1494 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, l-enfitewsi hija kuntratt li bih waħda mill-partijiet li jikkuntrattaw tagħti lill-parti l-oħra, għal dejjem jew għal żmien, fond, bi ħlas ta' kull sena determinat jew b'ċens determinat, illi din tal-aħħar tintrabat li tħallas lilha, fi flus jew f'oġġetti, bħala rikonoxximent tad-dominju. Sabiex enfitewsi titqies valida, l-Artikolu 1497 jipprovdi fost affarijiet oħra li l-enfitewsi tista' tkun għal dejjem jew inkella għal żmien stabbilt li jibda jgħodd minn jum ċert. Fin-nuqqas li jiġi speċifikat jekk l-enfitewsi hijiex għal dejjem jew għal żmien stabbilit, l-enfitewi titqies nulla u l-ftehim ma jistax jiġi sanat. Kif ingħad fis-sentenza **United Automobile Limited vs A. Bonello Limited deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fit-23 ta' April 2004 (493/03NC),** fin-nuqqas ta' rekwiżit essenzjali msemmi fl-Artikolu 1497 tal-Kap. 16, "*...l-ftehim ikun affett minn nullita' radikali u assoluta eskludenti l-eżistenza tal-obbligazzjoni*". Fis-sentenza ċitata l-Qorti kompliet tispjega li n-nuqqas ta' rekwiżit inkluż dawk tal-formalita` tal-att ma jistax jiġi sanat lanqas bir-ratifika tal-att u lanqas bil-kunsens espress tal-partijiet.

F'dan il-każ Mary Curmi ikkonċediet il-fond b'titolu ta' sub-ċens perpetwu. La darba hija ma kienetx tiddetjeni l-fond b'mod perpetwu hija ma setgħat qatt tikkonċedi lir-rikorrenti l-fond b'titolu ta' sub-ċens perpetwu. Mill-band l-oħra l-konċessjoni lanqas tista' titqies bħala sub-enfitewsi temporanja peress li l-

partijiet ma ftehmux dwar iż-żmien stabbilt tal-konċessjoni li kellu jibda jgħodd minn jum ċert. La darba ma ġiex stabbilit il-perjodu tal-konċessjoni, il-konċessjoni ma ssegwix ir-rekwiżiti tal-Artikolu 1497 tal-Kap. 16. Dan ifisser li l-konċessjoni, limitatament għal dak li jirrigwarda l-fond in mertu mgħotija minn Mary Curmi lill-binha, hija nulla, ma tistax tiġi ratifikata u lanqas sanata. Minkejja d-dikjarazzjoni li għamlu Carmelo Curmi, r-rikorrenti u ħuh Philip fl-att tan-1993, ir-rikorrenti ma setgħa qatt ikun proprjetarju tal-utile dominju temporanju tal-fond u lanqas ma kien jeżisti s-sub-utile dominju temporanju *vis-à-vis* ir-rikorrenti u l-ġenituri tiegħu. Konsegwenza ta' dan, l-utile dominju temporanju tal-fond in mertu baqa' in kwantu għan-nofs indiviż fil-massa ereditarja ta' Mary Curmi sal-mewt tagħha. Mal-mewt tagħha dan ġie trasferit *in via di successione* fuq l-eredi tagħha. Mill-provi prodotti jirriżulta li Mary Curmi mietet *ab intestato* u għalhekk skond il-Liġi dak iż-żmien wirtuha wliedha r-rikorrenti u ħuh Philip Curmi salv l-użufrutt favur żewgha Carmelo Curmi. B'hekk mal-mewt tagħha fit-13 ta' Ġunju 1991 ir-rikorrenti u ħuh Philip Curmi saru proprjetarji ta' $^1/_4$ indiviż kull wieħed tal-utile dominju suġġett għall-użufrutt favur il-missier filwaqt li missierhom Carmelo Curmi baqa' sid tan-nofs indiviż tal-istess utile dominju temporanju.

Mill-atti jirriżulta li Carmelo Curmi miet fid-9 ta' Frar 1995. Ma tressqux provi jekk Carmelo Curmi mietx *ab intestato* jew jekk kellux testment u min kienu l-eredi tiegħu. Mill-affidavit tan-Nutar Marisa Grech jidher li l-Awtorità tal-Artijiet qed titlob li r-rikorrenti jipprovdi dikjarazzjoni *causa mortis* fejn jiġi ddikjarat is-sub-dirett dominju temporanju li missieru Carmelo kellu rigward il-fond in mertu. Dan ifisser li l-Awtorità tal-Artijiet qed tirrikonoxxi li r-rikorrenti huwa werriet ta' missieru Carmelo Curmi. Hawnhekk il-Bord jirrileva li la darba l-konċessjoni mgħamula minn Mary Curmi favur ir-rikorrenti ġiet dikjarata mhijiex valida, dak li jrid jiġi ddikjarat huwa l-utile dominju temporanju li wiret mingħand il-ġenituri tiegħu u s-sub-dirett dominju temporanju tal-konjuġi Vella kif ser jiġi spjegat aktar 'l isfel.

Fin-nuqqas ta' provi dwar kif iddevolva l-wirt ta' Carmelo Curmi, l-Bord ma jistax jikkwantifika b'ċertezza s-sehem tar-rikorrenti mill-utile dominju temporanju u s-sub-dirett dominju temporanju tal-konjuġi Vella, derivanti lilu mill-wirt ta' missieru. Għaldaqstant il-Bord fil-parti dispożittiva ta' din is-sentenza ser jordna lir-rikorrenti sabiex jippreżenta r-riċerki testamentarji ta' Carmelo Curmi u f'każ li r-rikorrenti huwa wieħed mill-werrieta li ddevolva fuqu l-utile dominju temporanju u s-sub-dirett dominju temporanju tal-konjuġi Vella li kien jappartjeni lil Carmelo Curmi, sabiex tiġi esebita d-dikjarazzjoni *causa mortis* relattiva. Dan huwa meħtieġ għaliex is-sehem tiegħu ser jinfluwixxi fuq il-*quantum* tal-kumpens li talvolta jista jkun dovut u/jew fuq id-danni materjali u morali f'każ li dawn jiġi akkordati.

iii. Is-sub-utile dominju temporanju għall-perjodu ta' bejn it-3 ta' Novembru 1966 u t-2 ta' Novembru 2004 favur Anthony u Theresa Vella

Permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Joseph Cachia tat-3 ta' Novembru 1966 Carmel u Mary Curmi ikkonċedew il-fond b'titolu ta' sub-enfitewsi temporanja għal sbatax-il sena dekorribbli mit-3 ta' Novembru 1966 lil Anthony Vella liema konċessjoni tterminat fit-2 ta' Novembru 1983. Fit-18 ta' April 1984 Carmelo Curmi reġgħa kkonċeda l-fond lil Anthony Vella b'titolu ta' sub-enfitewsi temporanja għal wieħed u għoxrin sena dekorribbli mit-3 ta' Novembru 1983 li għalhekk kellha tittermina fit-2 ta' Novembru 2004.

Ir-rikorrenti jsostni li l-konjuġi Vella m'għandhom l-ebda titolu fuq il-fond in mertu. Li kieku baqgħu jgħixu fil-fond, bis-saħħa tal-Artikolu 12 tal-Kap. 158, kienu jgawdu biss minn titolu ta' kera u la darba huma telqu mill-fond fl-1992, irrinunzjaw għall-istess kirja.

Il-Bord josserva li t-tieni konċessjoni sub-enfitewtika temporanja favur il-konjuġi Vella saret b'effett minn l-għada li skadiet l-ewwel konċessjoni. F'numru ta' sentenzi[1] ġie kkunsidrat li l-għażla tas-sub-direttarji f'tali każijiet kienet ristretta ferm, peress illi jew setgħu jagħmlu kuntratt ta' enfitewsi temporanja kif fil-fatt għamlu l-konjuġi Curmi jew iħallu lid-detenturi tal-proprjeta' jkomplu jżommu l-fond b'titolu ta' kera skont ir-regim legali viġenti f'dan iż-żmien. Dan ifisser li mal-iskandenza tat-tieni konċessjoni fl-2004 kien possibbli li s-sub-enfitewsi tiġi kkonvertita f'titolu ta' kera b'operazzjoni tal-liġi. Il-konjuġi Vella rrilokaw f'fond ieħor fl-1991 u l-fond ittieħed mill-Gvern fl-1 ta' Ġunju 1992. B'hekk fiż-żmien li l-konjuġi Vella rrilokaw ruħhom u l-fond ittieħed mill-Gvern huma xorta waħda baqgħu jgawdu mit-titolu tas-sub-utile dominju temporanju.

Minkejja li l-konjuġi Vella rrilokaw f'fond ieħor ma jirriżultax li s-sub-enfitewsi temporanja favurihom ġiet itterminata mill-konjuġi Curmi. B'hekk il-konjuġi Vella kellhom favurihom is-sub-utile dominju temporanju mit-3 ta' Novembru 1966 sat-2 ta' Novembru 2004. In kwantu għas-sottomissjoni tar-rikorrenti li l-konjuġi Vella kienu jgawdu titolu ta' kera, dan kien ikun minnu kieku l-konjuġi Curmi ma reġgħux ikkonċedew il-fond lil konjuġi Vella bit-tieni konċessjoni ta' sub-utile dominju temporanju. B'hekk il-konjuġi Anthony u Theresa Vella kienu jgawdu mit-titolu tas-sub-utile dominju temporanju għall-perjodu ta' bejn it-3 ta' Novembru 1966 u t-2 ta' Novembru 2004.

In konkużjoni dan ifisser li r-rikorrenti huwa sid ta' sehem ta' 1/4 mill-utile dominju temporanju għaż-żmien li fadal derivanti mill-wirt t'ommu u sehem ieħor (li għad irid jiġi determinat) mill-istess utile dominju temporanju għaż-żmien li

[1] *Vide* **Perit David Psaila vs Avukat Ġenerali et** deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fis-27 ta' Settembru 2018 (Rikors 94/2017JZM)

fadal mill-wirt ta' missieru u wara l-mewt tal-ġenituri tiegħu sat-2 ta' Novembru 2004 ukoll werriet bl-istess mod u sehem tas-sub-dirett dominju temporanju tal-konjuġi Vella.

III. KONKLUŻJONI

Għal dawn ir-raġunijiet, il-Bord qiegħed jipprovdi dwar l-eċċezzjoni tal-Awtorità tal-Artijiet dwar it-titolu tar-rikorrenti billi jiddikjara li r-rikorrenti għandu sehem ta' $^1/_4$ mill-utile dominju temporanju tal-fond 17, Broad Street, Ħamrun li ġie vestit fuqu mal-mewt ta' ommu Mary Curmi fit-13 ta' Ġunju 1991 liema sehem kien soġġett għas-sub-utile dominju temporanju favur Anthony u Theresa Vella mit-3 ta' Novembru 1966 sat-2 ta' Novembru 2004 u stante li l-Bord ma setgħax jikkwantifika s-sehem tar-rikorrenti derivanti mill-wirt ta' missieru minħabba nuqqas ta' provi dwar il-wirt ta' missieru Carmelo Curmi l-Bord qiegħed jordna lill-istess rikorrenti sabiex jippreżenta r-riċerki testamentarji ta' Carmelo Curmi u f'każ li r-rikorrenti huwa wieħed mill-werrieta li ddevolva fuqu l-utile dominju temporanju u s-sub-dirett dominju temporanju li kienu jappartjenu *in parte* lil Carmelo Curmi, jesebixxi d-dikjarazzjoni *causa mortis* relattiva għall-wirt ta' Carmelo Curmi u dan entro l-perjodu ta' tlett xhur mid-data ta' din is-sentenza.

Bl-ispejjeż ta' din is-sentenza jibqgħu riżervati għall-ġudizzju finali.

Moqrija.

Noel Bartolo
Maġistrat

Marisa Bugeja
Deputat Reġistratur

26 ta' Gunju 2025