QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
ONOR. IMĦALLEF ANTHONY ELLUL

Seduta ta' nhar l-Erbgħa, 27 ta' Jannar, 2021.

Numru 3

Rikors numru 867/10/1 SM

Anthony Chetcuti u Louis Chetcuti

v.

Mary Cortis u Paul Chetcuti, jew min minnhom

Il-Qorti:

1. Il-konvenuti appellaw mis-sentenza tal-Qorti Ċivili, Prim'Awla tal-25 ta' Marzu 2014 li ċaħdet l-eċċezzjonijiet tagħhom u filwaqt li laqgħet it-talbiet tal-atturi, qalet:

> *"20.1 Tiddikjara li r-rikorrenti huma ko-eredi u komproprjetarji tal-assi ereditarji ta' Joseph Chetcuti, liema assi jinkludu 'Assisi', Triq it-Tajjar, l-Imsida;*

"20.2 Tiddikjara li l-intimati m'għandhomx dritt li jagħmlu t-tibdil fil-fond in diżamina stante li mhemmx il-kunsens tar-rikorrenti fir-rigward;

"20.3 Tikkundanna lill-intimati biex fi żmien sitt (6) xhur mil-lum jirripristinaw il-fond de quo fl-istat li kien qabel ma inbdew l-istess xogħlijiet, liema xogħlijiet għandhom isiru taħt is-sorveljanza tal-perit tal-istess intimati;

"20.4 Illi fin-nuqqas tordna li l-istess xogħlijiet isiru mir-rikorrenti a spejjeż tal-intimati u dan, taħt is-sorveljanza tal-perit arkitett Mario Cassar li ġia' hu intiż mill-vertenza odjerna".

2. Il-fatti tal-każ huma spjegati fis-sentenza tal-Qorti tal-ewwel grad:

"9.1 Illi l-kontentendi huma ahwa wlied Joseph Chetcuti, (li la jismu "Anthony" kif indikat mir-rikorrenti a fol 3 u lanqas kunjomu "Cortis" kif indikat mill-intimati a fol 206);

"9.2. Illi l-eredita` tal-imsemmi Joseph Chetcuti hi regolata b'zewg testmenti in atti tan-Nutar Sciriha fuq gia` indikat u rispettivament datati l-15 t'Awwissu, 1987, u l- 15 ta' Marzu, 1988, (ara fol 7 u 9);

"9.3. Illi rizultat tal-istess testmenti, l-imsemmi Joseph Chetcuti iddetermina l-assi ereditarja tieghu bil-mod segwenti:

> *"9.3.1 Uzufrutt ta' kwart (1/4) il-fond fuq gia` indikat favur l-armla Mary Cortis;*
>
> *"9.3.2 Legat in parte di cosa altrui stante li l-istess fond kien jappartjeni lill-komunjoni (mhux kunjom ara fol 1 u 200), tal-akkwisti ta' dritt tal-abitazzjoni tal-istess fond lil dawk minn uliedu li jibqghu guvintur jew xebbiet meta jmut;*
>
> *"9.3.3 Eredi universali lill-erba' (4) uliedu fuq gia`riferiti, (ara paragrafu numru wiehed punt tnejn, (1.2.) aktar qabel);*

"9.4. Illi wahda minn ħut il-kontendenti Victoria Chetcuti mhix parti m'hix parti mill-kawza;

"9.5. Illi dan Joseph Chetcuti miet fit-13 t'April, 1991;

"9.6. Illi l-intimat Paul Chetcuti baqa' guvni u dejjem irrisjeda fil-fond in dizamina;

"9.7. Illi l-intimata Mary Cortis ma baqghetx tirrisjedi fil-fond in dizamina u konsegwentement l-imsemmi Paul Chetcuti spicca jabita wahdu fl-imsemmi fond;

"9.8. Illi l-Awtorita` tal-Ippjanar lokali harget permess favur l- intimata Mary Cortis biex din teffetwa alterazzjonijiet strutturali interni w esterni fl-imsemmi fond de quo u biex tibni zewg (2) sulari ohra fuqu, (ara fol 12);

"9.9. Illi di piu`, l-istess rikorrenti Paul Chetcuti intavola procedura legali li permezz taghha fost l-ohrajn qed jitlob id-divizjoni ta' l-eredita` ta' missieru Joseph Chetcuti;

"9.10. Illi aktar minn hekk l-intimati anke taw bidu ghax- xogholijiet strutturali fl-imsemmi fond u dan, minghajr il- kunsens preventiv tal-ko-proprjetarji l-ohra – anzi addirittura bl-opposizzjoni espressa tar-rikorrenti fir- rigward;

"9.11.Illi sahansitra jirrizulta li inhareg ukoll mandat t'inibizzjoni datat it-12 t'Awwissu, 2010, kontra l- intimati, stante li kien determinat li jikkonkorru r- rekwiziti tal-artiklu 873(2) tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta, (ara fol 16);

"9.12. Illi nonostante dan kollu l-intimati baqghu jippersistu anke allura, b'disprezz lejn l-awtorita` ta' din il-Qorti;

"9.13. Illi effettivament jirrizulta s-segwenti:

> *"9.13.1. Illi x-xogholijiet in dizamina qeghdin isiru mill-intimat Paul Chetcuti;*
>
> *"9.13.2. Illi l-applikazzjoni mal-MEPA saret mill- intimata l-ohra Mary Cortis"*.

3. B'rikors ġuramentat preżentat fil-31 ta' Awissu 2010 l-atturi ilmentaw minn xogħlijiet li kienu qegħdin isiru fil-fond Assisi, Triq it-Tajjar, l-Imsida. Isostnu li bħala ko-proprjetarji joġġezzjonaw li jsir tibdil fil-fond. Għaldqstant talbu lill-qorti sabiex:

"1. Tiddikjara illi l-esponenti huma ko-eredi u kwindi koproprjetarji tal-assi ereditarji tal-mejjet Anthony Chetcuti, li jikkomprendu l-fond ossia dar bl-isem ta' Assisi, fi Triq it-Tajjar, Imsida; u

"2. Tiddikjara illi l-konvenuti Paul Chetcuti u Mary Cortis, jew min minnhom, m'għandhomx id-dritt illi jagħmlu dan it-tibdil fuq il-fond, ossia dar bl-isem 'Assisi' Triq it-Tajjar l-Imsida, stante li mhemmx il-kunsens tal-atturi, anzi inoltre hemm l-opposizzjoni tagħhom; u

"3. Konsegwentement tikkundanna lill-konvenuta Paul Chetcuti u Mary Cortis jew min minnhom, sabiex fi żmien qasir u perentorju iffissat minn din il-Qorti, jirripristinaw il-fond, ossia dar bl-isem Assisi, Triq t-Tajjar, l-Imsida għall-istat li kien fih, qabel ma nbdew dawn ix-xogħlijiet, liema xogħlijiet għandhom isiru taħt is-sorveljanza ta' Perit nominat minn din il-Qorti".

4. Permezz ta' tweġiba ġuramentata preżentata fit-8 ta' Ottubru 2010 il-konvenuti wieġbu li:

i. Il-ġudizzju mhuwiex integru għaliex oħt il-partijiet, Victoria Chetcuti, li għandha interess attwali mhijiex parti fil-kawża.

ii. Il-konvenuti jaqblu mal-ewwel talba tal-atturi.

iii. It-tieni, tielet u raba' talbiet għandhom jiġu miċħuda għaliex ix-xogħlijiet kienu intiżi sabiex jameljoraw il-fond, u l-konvenut Paul Chetcuti għandu dritt jabita fih. Il-fond kien waqa' fi stat ta' abbandun u periklu u l-atturi ma kellhomx interess fih.

iv. It-tielet talba ma tistax tintlaqa' minħabba l-impossibilta` li l-atturi stess ġabu bil-ħruġ tal-mandat ta' inibizzjoni.

v. Ir-ripristina tal-fond għall-istat li kien qabel ser ifisser li l-fond ser jitpoġġa fi stat agħar milli kien qabel, bis-soqfa fi stat pjetuż u b'konsenturi li għadhom viżibbli.

vi. Minħabba li hemm mandat ta' inibizzjoni, il-konvenuti qegħdin jirriżervaw id-drittijiet li għandhom għad-danni għaliex ix-xogħlijiet ta' tiswija ma jistgħux jitkomplew.

5. Ir-raġunijiet li tat l-ewwel Qorti għad-deċiżjoni huma s-segwenti:

"10. Illi mis-suespost jirriżulta li l-intimati qed jaġixxu ta' sidien totali tal-proprjeta' in diżamina meta pależament dan mhux il-każ;

"11. Illi ghalhekk l-istess intimati qeghdin juzurpaw is-sitwazzjoni u jagixxu b'mod illegittimu b'disrispett assolut ghad-drittijiet ugwali li huthom ir-rikorrenti ghandhom fil-fond in dizamina;

"12. Illi l-fatt li l-fond de quo jinsab fi stat prekarju w anke perikolanti ma jaghtihomx id-dritt li jinjoraw id-drittijiet tar- rikorrenti u jipprocedu daqslikieku dawn ma jezistux;

"13. Illi r-regoli tal-proprjeta` jirrikjedu modalita` t'azzjoni differenti fejn il-posizzjoni ta' kull komproprjetarju tigi rispettata u mhux injorata b'disprezz u kontra l-ligi;

"14. Illi l-permess rilaxxat mill-MEPA ghar-ristrutturar hemm koncess ma jfissirx li min jinghata dan il-permess jinghata wkoll chart blanche biex jirfes u jkasbar id-drittijiet ta' haddiehor;

"15. Illi in effetti tali permess inhareg bil-kundizzjoni espressa "...saving third party rights" – kundizzjoni li l-intimati ghazlu li jinjoraw, (ara fol 38);

"Ikkunsidrat:

16. "Illi ghandu jkun pacifiku li f'cirkostanzi bhal dawk in dizamina l-ebda wiehed mill-komproprjetarji t'immobbli indiviz ma ghandu d-dritt li jinjora lill-komproprjetarji l-ohra;

17. "Illi ghandu ghalhekk ikun ovvju li kwalunkwe tibdil f'immobbli mizmum in komun, ghandu jirrikjedi l-kunsens tal- komproprjetarji l-ohra – anke jekk dan jista' jahseb li t-tibdil indikat, ikun ta' gid ghal kulhadd – kunsens li f'dan il-kaz ir- rikorrenti m'hux biss ma irrilaxxawx, izda effettivament offrew l-oppozizzjoni kollha taghhom fir-rigward;

18. "Illi s-suespost m'hux biss hi regola aurea ta' konvivenza izda hi stabbilita` statutorjament fl-artiklu 493 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta;

> 19. *"Illi ghalhekk, in vista tal-fatt li l-intimati m'hux biss injoraw ir- regoli basici tal-konvivenza izda anke injoraw il-ligi billi hadu l-ligi f'idejhom, issa ghandhom ibaghtu l-konsegwenzi tal- istess agir".*

6. Fil-11 ta' April 2014 il-konvenuti appellaw mis-sentenza filwaqt li l-atturi ma wieġbux. L-aggravji huma li:

i. L-ewwel Qorti naqset milli tikkonsidra l-ewwel eċċezzjoni li l-ġudizzju mhuwiex integru għaliex Victoria Chetcuti, oħt l-atturi u l-konvenut Paul Chetcuti, mhijiex parti fil-kawża. Għalhekk żgur li ma jistax jingħad li l-ewwel Qorti ċaħdet b'mod impliċitu l-eċċezzjoni għaliex fattwalment ma tiġix ikkonsidrata. Fl-eventwalita` li jintlaqa' dan l-aggravju, il-qorti għandha tibgħat l-atti lura quddiem l-ewwel Qorti sabiex tiddeċiedi l-eċċezzjoni.

ii. L-ewwel Qorti naqset milli tikkonsidra diversi provi. Il-konvenut ħa l-inizjattiva sabiex isalva l-fond mill-kondizzjoni ħażina li kellu. Sar xogħol strutturali ta' natura urġenti. Xogħlijiet li saru bil-kunsens tal-konvenuta l-oħra li hi sid ta' nofs indiviż tal-fond. Inoltre l-konvenut għandu l-jedd ta' abitazzjoni u għalhekk ħa ħsieb jagħmel dak ix-xogħol neċessarju sabiex jagħmel il-fond abitabbli. Għalkemm l-atturi ssejħu biex ikunu involuti fix-xogħlijiet, pero` injorawhom. Bix-xogħol li sar fil-fond, żdied il-valur tiegħu. Jekk ix-xogħol li sar jitneħħa, ser ifisser li l-istruttura ser tiddeterjora. Dan b'periklu għall-konvenut. L-atturi komplew jagħmlu s-

sitwazzjoni iktar prekarja billi talbu l-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni, u liema talba ġiet milqugħa.

iii. Ix-xogħlijiet mertu tal-kawża saru skont permess ta' żvilupp numru PA04477/09. Applikazzjoni li saret f'isem il-konvenuta għaliex għandha interess dirett fil-fond peress li kien jifforma parti mill-komunjoni tal-akkwisti ta' bejnha u żewġha Joseph Chetcuti. Dan apparti li bhala ko-proprjetarji għamlu użu minn beni komuni fil-limiti tal-liġi. Bħala ko-proprjetarji kellhom jedd jagħmlu xogħlijiet biex jissalvagwardjaw l-istess fond. Ix-xogħlijiet li saru jirrispettaw l-Art. 491 tal-Kodiċi Ċivili għaliex ma wasslux biex tinbidel id-destinazzjoni tal-fond. Xogħlijiet essenzjali sabiex ikun preżervat il-fond.

iv. naqset ukoll milli tikkonsidra l-Art. 492 tal-Kodiċi Ċivili, ċioe` li kull wieħed mill-ko-proprjetarji jista' jobbliga lill-oħrajn sabiex joħorġu sehem għall-ispiża meħtieġa sabiex il-ħaġa komuni tinżamm f'kondizzjoni tajba.

7. Fl-ewwel lok jirriżulta li l-kawża **Paul Chetcuti v. Anthony Chetcuti et** (20/2010) li saret riferenza għaliha fir-rikors ġuramentat, kienet deċiża fid-29 ta' Settembru 2016 u hi ġudikat. Kawża li pprovdiet għall-qsim tal-wirt ta' Joseph Chetcuti. Parti f'dik il-kawża kienu l-werrieta kollha ta' Joseph Chetcuti, inkluż Victoria Chetcuti li mhijiex parti fil-kawża tal-lum. F'dik is-sentenza l-qorti ddeċidiet li l-fond in kwistjoni għandu

jibqa' indiviż bejn l-erbat aħwa sakemm ommhom Mary Cortis (konvenuta fil-kawża tal-lum) għandha l-użufrutt, filwaqt li l-konvenut jibqa' jgħix fil-fond diment li għadu ġuvni. Fl-eventwalita` li l-użufrutt ta' Mary Cortis jispiċċa u/jew jintemm il-jedd ta' abitazzjoni, *".....il-Qorti tordna li l-bini għandu jinbiegħ b'liċitazzjoni, u r-rikavat jinqasam indaqs bejn l-erba' wlied tad-decujus, eredi tiegħu"*.

8. Għal dak li jirrigwarda l-ewwel aggravju, jirriżulta li Victoria Chetcuti hi proprjetarja ta' sehem indiviż tal-fond. Pero` mhijiex parti fil-kawża. Fil-parti dispożittiva tas-sentenza tal-25 ta' Marzu 2015 l-ewwel Qorti qalet, *"tirrespinġi r-risposti kollha tal-intimati"*. B'hekk l-eċċezzjoni li l-ġudizzju mhuwiex integru għaliex Victoria Chetcuti mhijiex parti, ġiet miċħuda. Madankollu l-ewwel Qorti ma tat l-ebda raġuni għalfejn ċaħdet dik l-eċċezzjoni. Skont l-Artikolu 218 tal-Kap. 12, fis-sentenza għandhom *"jingħataw ir-raġunijiet li fuqhom il-qorti tkun ibbażat id-deċiżjoni tagħha"*. Fis-sentenza mhemmx raġunijiet li wasslu lill-ewwel Qorti sabiex tiċħad l-ewwel eċċezzjoni.

9. Mill-provi rriżulta li fil-fond saru diversi xogħlijiet. F'dan ir-rigward issir riferenza għar-rapport tal-perit tekniku Mario Cassar preżentat fl-atti tar-rikors (941/201) li bih il-konvenuti talbu r-revoka tal-mandat ta' inibizzjoni **Anthony Chetcuti et v. Mary Cortis et** (1248/2010). Fil-fatt b'digriet tat-12 ta' Awissu 2010 intlaqgħet it-talba tal-atturi għall-ħruġ ta'

mandat ta' inibizzjoni sabiex ma jsirux xogħlijiet fil-fond in kwistjoni. Fir-rapport ġie spjegat li fil-fond sar:

i. *Rerouting* tas-sistema elettrika;

ii. Xogħol strutturali skont l-applikazzjoni ta' żvilupp PA04477/09;

iii. Ftuħ ta' ħitan u tqegħid ta' travi tal-ħadid, kif ukoll xogħol f'xaft tal-lift u ħajt tal-faċċata (tieni sular);

10. Il-motivazzjoni f'sentenza hi essenzjali sabiex ma jkunx ippreġudikat l-jedd ta' smigħ xieraq ta' parti f'kawża. L-ewwel Qorti tat raġunijiet dwar il-mertu tal-kawża, iżda ma tatx raġuni għalfejn ċaħdet l-ewwel eċċezzjoni. Dan iwassal għan-nullita` tas-sentenza (Art. 790 tal-Kap. 12). Il-kawża ilha diġa` għaxar snin pendenti u għalhekk din il-Qorti ser tiddeċiedi l-eċċezzjoni tal-konvenuti li l-ġudizzju mhuwiex integru. Eċċezzjoni preliminari li kien jagħmel sens li tiġi kkonsidrata qabel jinġabru l-provi dwar il-mertu tal-kawża.

11. Victoria Chetcuti hi waħda mill-werrieta ta' missierha u kienet parti fil-kawża tal-qsim tal-wirt. Bħala waħda mis-sidien tal-fond oġġett tal-kawża kellha tkun parti fil-kawża. Victoria Chetcuti ssemmiet fl-affidavit

tal-attur Anthony Chetcuti,[1] li fil-bidu ta' Diċembru 2009 tathom ittra tal-konvenut li fiha kien ingħad li d-dar tinsab f'kondizzjoni ħażina u li l-konvenut kien lest jagħmel l-ispejjeż b'dan li l-flus li kien hemm il-Bank of Valletta, kellhom jinqasmu bejniethom.

12. Hu fatt li jekk is-sentenza tal-ewwel Qorti tibqa' dik li hi u ssir l-eżekuzzjoni, ser ikollhom isiru diversi xogħlijiet li jfissru wkoll spejjeż. Dan meta tikkonsidra li l-perit tekniku Mario Cassar spjega li x-xogħol li kien hemm bżonn li jsir sabiex il-fond jerġa' jsir abitabbli jinkludi:

i. Tneħħija ta' materjal ta' kostruzzjoni;

ii. Il-kċina terġa' ssir kif kienet. Il-qorti fehmet li f'dak is-sular (*ground floor*) sar xogħol sabiex il-kċina, kamra tal-ikel u pranzu jsiru kamra waħda sabiex tintuża bħala garaxx.

iii. Bini ta' ħitan li twaqqgħu u fejn preżentement hemm il-puntali. Il-qorti fehmet li twaqqgħu ħitan fl-ewwel sular fejn qabel kien hemm tlitt ikmamar tas-sodda.

13. Dan apparti li l-permess ta' żvilupp li nħareġ f'isem il-konvenuta Mary Cortis fil-21 ta' April 2010 jipprovdi għall-bini ta' żewġ sulari oħra, li jfisser żvilupp konsiderevoli fi proprjeta` li mhijiex biss tal-atturi u l-konvenuti. F'kawża ta' din ix-xorta kull sid għandu jedd li jiddefendi l-

[1] Fol. 54.

interessi tiegħu u jlissen leħnu, u dan ovvjament għaliex ix-xogħol ser isir fi ħwejġu.

14. Għaldaqstant għall-integrita` tal-ġudizzju kellha tissejjaħ fil-kawża Victoria Chetcuti, waħda mill-ko-proprjetarji tal-fond, sa mill-bidunett tal-kawża. Ordni li l-ewwel Qorti segħet tat *ex officio*, iżda li ma tistax issir fl-istadju ta' appell. Għalhekk il-qorti ser tibgħat l-atti lura quddiem il-Qorti tal-ewwel grad sabiex jerġa' jsir smigħ wara li dik il-qorti ssejjaħ fil-kawża lil Victoria Chetcuti.

Għal dawn il-motivi tilqa' l-appell tal-konvenuti sa fejn kompatibbli ma' dak li ntqal hawn fuq u filwaqt li tilqa' l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenuti, tibgħat l-atti lura quddiem l-ewwel Qorti sabiex issejjaħ fil-kawża lil Victoria Chetcuti qabel tkompli bis-smigħ.

Spejjeż taż-żewġ istanzi a karigu tal-atturi peress li kienu huma li naqsu milli jinkludu bħala parti lil Victoria Chetcuti u b'hekk jiżguraw li l-ġudizzju jkun integru.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
rm