PRIM' AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

IMĦALLEF
ONOR. ROBERT G. MANGION

SEDUTA TAS-7 TA' LULJU, 2022

Kawża Numru: 4

Rik. Ġur. 867/2010 RGM

Anthony Chetcuti (K.I. 271260M), u
Louis Chetcuti (K.I. 141763M)

vs.

Mary Cortis (K.I. 181136(M) u
Paul Chetcuti (K.I. 318870M)

Il-Qorti:

Rat ir-**rikors ġuramentat ta' Anthony u Louis aħwa Chetcuti** ippreżentat fil-31 t'Awwissu, 2010 li permezz tiegħu wara li ppremettew:

1. Illi permezz ta' żewġ testmenti wieħed datat 15 ta' Awissu 1987, (Dok LC 1), u l-ieħor datata 15 ta' Marzu 1988, (Dok LC 2), fl-atti tan-Nutar Joseph Sciriha, Joseph Chetcuti, missier l-atturi u l-konvenut Paul Chetcuti, u r-raġel tal-konvenuta Mary Cortis, kien ħalla l-usufrutt, ta' kwart (1/4) tal-fond hawn taht indikat favur l-armla Mary Cortis, u legat; in parte 'di cosa altrui' stante li l-istess fond kien jappartjeni il-komunjoni ta' l-akkwisti, bejnu u bejn l-intimata Mary Cortis; ta' dritt ta' abitazzjoni fil-fond, ossia dar bl-isem 'Assisi' Triq t-Tajjar l-Imsida, lil dawk minn uliedu li jkun ġuvni jew xebba fid-data tal-mewt tiegħu u fl-istess ħin innomina bħala eredi universali tiegħu fi kwoti ndaqs lil kull wieħed mill-erba' (4) uliedu, u cioe: Paul, Anthony, Louis u Victoria Chetcuti (li mhix parti f' din il-kawża).

2. Illi l-imsemmi Joseph Chetcuti miet nhar it-13 ta' April 1991.

3. Illi għalhekk l-atturi huma propjetarji ta' kwart (1/4) indiviż kull wieħed mill-eredita ta' l-imsemmi Joseph Chetcuti inkluż għalhekk tan-nofs indiviż (1/2) tal-fond ossia dar bl-isem ta' Assisi fi Triq it-Tajjar l-Imsida.

4. Illi l-konvenut Paul Chetcuti baqa' ġuvni, u sa minn qabel il-mewt ta' missieru kien jirrisjedi fl-imsemmi fond, in eżerċizzju ta' dritt ta' abitazzjoni li huwa jgawdi.

5. Illi inoltre, madwar sentejn ilu, il-konvenuta l-oħra Mary Cortis, ħarġet mill-imsemmi fond, u għalhekk illum il-konvenut Paul Chetcuti qiegħed jabita fl-imsemmi fond, ad esklużjoni ukoll ta' l-istess Mary Cortis.

6. Illi riċentement ossia permezz ta' Applikazzjoni numru PA 04477/09, l-Awtorita' dwar l-Ambjent u l-Ippjanar, ħarġet permess favur il-konvenuta Mary Cortis ***'to carry out internal and external alterations to existing dwelling and erect two new floors.'***(Dok LC 3).

7. Illi inoltre permezz ta' Rikors Ġuramentat numru 20/2010 JZM li jinsab pendenti quddiem din il-Qorti, il-konvenut Paul Chetcuti talab 'inter alia', id-diviżjoni ta' l-eredita ta' missieru, sew kontra ħutu l-atturi, kif ukoll kontra ommu l-konvenuta Mary Cortis.

8. Illi riċentement il-konvenuti jew min minnhom, illegalment u abusivament bdew jew inkarigaw terzi sabiex jinbdew, dawn ix-xogħolijiet fil-fond, ossia dar bl-isem ta' Assisi, fi Triq it-Tajjar, Imsida. (ritratt immarkat Dok LC 4).

9. Illi bħala kompropjetarji l-esponenti qegħdin joġġezzjonaw għat-tali tibdil fil-fond in kwistjoni stante li dan qiegħed isir mill-kompropjetarji, l-intimati Paul Chetcuti u Mary Cortis jew min minnhom, mingħajr il-kunsens tagħhom, anzi inoltre bl-oppożizzjoni espressa tagħhom. (Dok LC 5).

10. Illi inoltre, in vista tal-kawża għad-diviżjoni, proposta mill-konvenut Paul Chetcuti, u li għadha pendenti quddiem din il-Qorti, l-esponenti iridu jissalvagwardjaw l-interessi tagħhom fuq l-imsemmi fond.

11. Illi din il-Qorti, permezz ta' digriet li jġib id-data tat-12 ta' Awissu 2010, laqgħet it-talba ta' l-esponenti għal ħruġ ta' mandat t'Inibizzjoni kontra l-konvenuti (Rikors nru. 1248/2010 TM). (Dok LC 6).

12. Illi għalhekk kellha ssir din il-kawża.

Talbu lill-Qorti:

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

2. Tiddikjara illi il-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 t-Tajjar l-Imsida, stante li m'hemmx il-kunsens ta' l-atturi, anzi inoltre hemm l-oppożizzjoni tagħhom; u;

3. Konsegwentement tikkundanna lill-konvenut Paul Chetcuti, u Mary Cortis, jew min minnhom, sabiex fi żmien qasir u perentorju iffissat min 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-xogħliijiet, liema xogħlijiet għandhom isiru taħt is-sorveljanza ta' Perit nominat minn din il-Qorti; u;

4. Fin-nuqqas, li dawn ix-xogħlijiet isiru mill-konvenut Paul Chetcuti u Mary Cortis jew min minnhom, tordna li dawn isiru mill-atturi, a spejjeż tal-konvenuti jew min minnhom,

B'Riserva għal kull azzjoni għad-danni, u bl-ispejjeż kontra il-konvenuti jew min minnhom, inklużi dawk tal-mandat t'inibizzjoni numru 1248/2010 TM, fl-istess ismijiet, minn issa nġunti għas-subizzjoni.

Rat ir-**risposta ġuramentata ta' Paul Chetcuti u Mary Cortis** ippreżentata fit-8 t'Ottubru, 2010 fejn jingħad kif ġej:

1. Preliminarjament, in-nuqqas ta' integrita` tal-gudizzju, u dan stante li oht il-partijiet, Victoria Chetcuti, li ghandha interess attwali ma hiex parti f'din il-kawza;

2. Illi fil-mertu, u minghajr pregudizzju ghall-premess, l-eccepjenti jaqblu ma' l-ewwel talba attrici;

3. Illi t-tieni u t-tielet u r-raba talba ghandhom jigu michuda, bl-ispejjez kontra l-atturi, u dan stante illi x-xogholijiet mertu tal-kawza kienu intizi biex jameljoraw fond, li bi dritt jghix fih l-eccepjenti Paul

Chetcuti, li kien waqa` fi stat ta' abbandun u perikolu, u li l-atturi ma kellhomx interess fih u f'min kien jghix fih;

4. Illi, minghajr pregudizzju ghall-premess, it-tielet talba attrici ma tistax tintlaqa, u dan stante l-impossibilita` li l-atturi stess gabu l-eccepjenti fiha permezz tal-Mandat ta' Inibizzjoni Nru 1248/10;

5. Illi, minghajr pregudizzju ghall-premess, it-tielet u r-raba talba attrici ghandhom jigu michuda, u dan stante li r-ripristinar tal-fond, kif mitlub mill-atturi, jfisser li jregghu lura fi stat aghar milli kien qabel, bis-soqfa fi stat pjetuz u b'konsenturi li ghadhom vizibbli – u b'dan li jekk il-fond jingieb fi stat ahjar milli kien, l-eccepjenti minn issa jirrizervaw id-drittijiet taghhom li jipprocedu kontra l-atturi ghal kull azzjoni spettanti lilhom skont il-Ligi, inkluz ghall-arrikiment li jkun sar;

6. Illi, tenut kont il-prezentata tal-Mandat ta' Inibizzjoni, l-eccepjenti qeghdin minn issa jirrizervaw id-drittijiet spettanti lilhom, skont il-Ligi, ghad-danni kollha li qeghdin jinkorru, u li ghad jistghu talvolta jinkorru fil-gejjieni, minhabba l-fatt li x-xogholijiet ta' riparazzjoni ma' jistghux jitkomplew.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat is-sentenza ta' din il-Qorti diversament preseduta mogħtija fil-25 ta' Marzu 2014[1] li permezz tagħha laqgħet it-talbiet attriċi; ikkundannat lill-konvenuti sabiex fi żmien sitt xhur "jirripristinaw il-fond de quo fl-istat li kien qabel ma inbdew l-istess xogħolijiet, liema xogħolijiet għandhom isiru taħt is-sorveljanza tal-perit tal-istess intimati"; u fin-nuqqas ordnat li l-istess xogħolijiet isiru mill-atturi a spejjeż tal-konvenuti taħt is-sorveljanza tal-Perit Arkitett Mario Cassar.

Rat li minn din is-sentenza ġie interpost appell mill-konvenuti;

Rat illi bis-sentenza tal-Qorti tal-Appell mogħtija fis-27 ta' Jannar 2021, laqgħet l-appell, ħassret is-sentenza appellata, u bgħatet l-atti lura quddiem il-prim' istanza sabiex tiġi msejħa fil-kawża Victoria Chetcuti u jerġa jsir is-smiegħ.[2]

Rat illi l-kawża ġiet riassenjata lill-qorti kif issa presjeduta li appuntat is-smiegħ mill-ġdid għall-11 ta' Mejju 2021 u ordnat il-kjamata in kawża ta' Victoria Cuschieri.

---

[1] Paġna 214 et seq tal-proċess.
[2] Paġna 273 et seq tal-proċess.

Rat ir-risposta ġuramentata tal-kjamata in kawża Victoria Cuschieri tat-3 ta' Ġunju 2021 u l-provi minnha mressqa.

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-atturi ppreżentata fl-1 ta' Frar 2022.[3]

Rat illi l-konvenuti Paul Chetcuti u Mary Cortis ma ppreżentawx nota ta' sottomissjonijiet.

Rat illi l-kjamata in kawża Victoria Chetcuti rrimetiet ruħha għall-atti.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Semgħet it-trattazzjoni tal-abbli avukat tal-atturi fl-udjenza tas-26 ta' April 2022 meta l-kawża tħalliet għal-lum għas-sentenza.

Ikkunsidrat;

Fatti fil-Qosor

Il-konvenuta Mary Cortis hija omm il-partijiet l-oħra kollha. Hija kienet miżżewġa lil Joseph Chetcuti, missier il-partijiet l-oħra, li miet fit-13 ta' April 1991.

Fil-komunjoni tal-akkwisti kien hemm il-fond residenzjali tal-konjuġi Chetucti bl-indirizz "Assisi", Triq it-Tajjar, Msida.

Id-decujus għamel żewġ testmenti fl-atti tan-Nutar Dr J H Sciriha datati 15 ta' Awissu 1987 u 15 ta' Marzu 1988 fejn ħalla b'eredi universali tiegħu lill-erba' uliedu u ċioe' lill-atturi, lill-konvenut u lill-kjamat in kawża, u ħalla lil martu l-konvenuta Mary Cortis l-użufrutt ta' nofs il-beni tiegħu kollha.

Ħalla wkoll id-dritt ta' abitazzjoni fil-fond imsemmi lil dawk minn uliedu li fil-jum tal-mewt tiegħu ikunu ġuvni jew xebba.

Il-fond imsemmi ġie denunzjat taħt il-kappa "komunjoni tal-akkwisti"

Għalhekk dan l-immobbli llum jappartjeni in kwangu għal nofs indiviż (1/2) lill-konvenuta Mary Cortis u in kwantu għal tmint (1/8) sehem indiviż kull wieħed u waħda mill-partijiet l-oħra.

[3] Paġna 239 et seq tal-proċess.

Fil-jum tal-mewt tal-missier il-konvenut Paul Chetcuti kien għadu ġuvni u kien jgħix ma' ommu fil-fond de quo.

F'kawża li l-konvenut Paul Chetcuti kien fetaħ lura fis-sena 2010 kontra ommu u t-tlett ħutu, huwa kien talab fost l-oħrajn il-likwidazzjoni u d-diviżżjoni tal-wirt ta' missieru.

Għal dak li jolqot il-fond mertu tal-kawża odjerna jingħad hekk fis-sentenza mogħtija mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fid-29 ta' Settembru 2016 fl-ismijiet "Paul Chetcuti vs Anthony Chetcuti, Louis Chetcuti, Victoria Chetcuti u Mary Cortis":

> 1) LI Paul Chetcuti huwa ġia immess fil-pussess tal-fond Assisi, Triq it-Tajjar, Msida, għaliex fil-mument tal-mewt ta' missieru huwa kien ġia jabita f'dak il-fond;
> 2) Joseph Chetcuti kellu n-nofs indiviz tal-fond "Assisi", Triq it-Tajjar, Msida :
> 3) Kien stmat mill-perit tekniku fl-ammont ta` €140,000. Ghalhekk il-valur tan-nofs indiviz huwa €70,000.
> 4) l-kontendenti qablu fuq l-istima tal-bini.
> 5) Billi dan il-bini huwa soggett ghall-uzufrutt ta` Mary Cortis ghandu jibqa` ndiviz bejn il-bqija tal-partijiet u cioe` l-erba` ulied ta` Joseph Chetcuti, eredi tieghu, sakemm jintemm dak l-uzufrutt skont il-ligi.
> 6) Dment illi Paul Chetcuti jibqa` guvni, ghandu jibqa` jgawdi d-dritt li jabita fil-fond "Assisi", Triq it-Tajjar, Msida, kif ipprovda d-decujus fit-testmenti tieghu.
> 7) L-assjem tal-provi juri li l-attur ghadu guvni. Fil-kaz illi jintemm l-usufrutt ta` Mary Cortis u/jew fil-kaz li jintemm id-dritt ta` abitazzjoni tal-attur fil-fond "Assisi", Triq it-Tajjar, Msida, il-Qorti tordna li l-bini ghandu jinbiegh b`licitazzjoni, u r-rikavat jinqasam indaqs bejn l-erba` wlied tad-decujus, eredi tieghu.

Minn din is-sentenza ma jirriżultax li sar appell u għalhekk tikkostitwixxi bejn il-partijiet kollha ġudikat.

Isegwi minn din is-sentenza illi dan il-fond ma jistax jinbiegħ sakemm għad hemm in vigore l-użufrutt ta' Mary Cortis u/jew id-dritt ta' abitazzjoni tal-konvenut Paul Chetcuti. Il-Qorti f'dik is-sentenza orndat illi kif dak l-użufrutt u dak id-dritt ta' abitazzjoni jiġu fi tmiemhom il-fond jinbiegħ b'liċitazzjoni u r-rikavat jinqasam indaqs bejn l-erba' aħwa.

Sallum ma jirriżultax li l-konvenuta Mary Cortis irrinunzjat għall-użufrutt tagħha imħolli mill-mejjet żewġha kif lanqas jirriżulta li l-konvenut Paul Chetcuti irrinunzja għad-dritt tiegħu ta' abitazzjoni fl-istess fond sakemm għadu ġuvni.

Jirriżulta illi dan l-immobbli kien jinstab fi stat ta' manutenzjoni ħażina.

Fit-12 ta' Ottubru 2009 il-konvenut Paul Chetcuti inkariga lil Perit Colin Zammit sabiex japplika halli jsiru alterazzjonijiet strutturali fl-immobbli de quo kif ukoll jinbnew żewġ sulari oħra. L-applikazzjoni saret f'isem il-konvenuta Mary Cortis pero' jirriżulta illi l-konvenut Paul Chetcuti kien qed imexxi kollox u li l-iżvilupp kien beħsiebu jagħmlu hu bi flusu.

Nonostante l-objezzjonijiet mal-MEPA minn uħud mill-partijiet, il-permess għall-iżvilupp mitlub inħareġ fit-22 ta' Marzu 2010. Waqt li għaddej il-proċess tal-applikazzjoni mal-MEPA, l-konvenut Paul Chetcuti intavola l-kawża fuq imsemmija fil-11 ta' Jannar 2010 kontra ommu u kontra ħutu.

Peress li l-konvenut Paul Chetcuti beda jagħmel ix-xogħolijiet li dwarhom inħareġ il-permess imsemmija, l-atturi intavolaw fit-3 ta' Awissu 2010 rikors kontra Paul Chetcuti u kontra ommhom fejn talbu l-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni fir-rigward ta' dawk ix-xogħolijiet.

B'digriet tat-12 ta' Awissu 2010 il-Qorti ordnat il-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni kontra Paul Chetcuti u kontra Mary Cortis wara li qieset li l-atturi "għandhom interess jassiguraw li l-fond mertu tar-rikors ma jiġix alterat b'xogħolijiet strutturali, inkluż il-bini ta' sulari oħra; id-dritt ta' abitazzjoni li jista' għandu l-intimat, prima facie ma jagħtihx il-fakolta' jagħmel ix-xogħol li jidher li jixtieq jagħmel".

Il-Qorti f'dak id-digriet kompliet tiddikjara illi:

"Għall-kull buon fini, il-ħruġ ta' dan il-mandat ma jfissirx li l-intimati huma miżmuma milli jwettqu l-manutenzjoni ordinarja fil-fond eżistenti."

Fil-31 ta' Awissu l-atturi intavolaw il-kawża odjerna.

Provi.

Xehed **Ivor Robinich**, rappreżentant tal-Awtorita tal-Ippjanar, fejn ikkonferma li saret applikazzjoni għal żvilupp sabiex isiru alterazzjonijiet interni u esterni u żieda ta' żewġ sulari oħra fil-binja eżistenti bl-indirizz

'Assisi', Triq it-Tajjar, Msida, liema applikazzjoni saret minn Mary Cortis. Ix-xhud jikkonferma li l-applikazzjoni ġiet approvata u ħareġ il-permess. Jgħid ukoll li kienu saru żewġ oġġezzjonijiet għal dik l-applikazzjoni. Ix-xhud ġab għall-attenzjoni tal-Qorti li Cortis għamlet l-applikazzjoni bħala inkwilina u ddikjarat li hija m'hijiex is-sid. In vista ta' dan, l-Awtorita infurmat lis-sidien bl-iżvilupp propost.

Xehed ukoll il-**Perit Colin Zammit** fejn spjega li huwa kien inkarigat minn Paul Chetuci sabiex jagħmel *survey* ta' post sabiex jissottometti applikazzjoni għal alterazzjonijiet fuq livelli differenti konsistenti fi tneħħija ta' ħitan, ftuħ ta' bibien u xi żidied, inkluż li jinbnew żewġ sulari oħra. Jispjega li huwa għamel l-applikazzjoni fuq Mary Cortis, nonostante li ġie inkarigat minn Paul Chetcuti, stante li kien tal-aħħar stess li qallu sabiex jagħmel dan. Il-Perit ikkonferma li wara li ħareġ il-permess, kien inbeda x-xogħol iżda dan ġie mwaqqaf. Kompla jgħid li fit-30 t'Awwissu 2010 għamel spezzjoni tal-post u ħareġ stima tax-xogħol li kien jonqos isir sabiex jitlesta l-proġett.

L-attur **Anthony Chetcuti** xehed permezz t'affidavit. Huwa spjega li missieru miet fit-13 t'April 1991 u li missieru għamel żewġ testmenti quddiem in-Nutar J. Sciriha fil-15 t'Awwissu 1987 u miżjud b'testment ieħor fil-15 ta' Marzu 1988. Huwa jgħid li b'dawn it-testmenti missieru ħalla lill-erba uliedu eredi kif ukoll li ħalla użufrutt ta' nofs l-assi tiegħu lill-martu Mary Cortis. Jgħid li fl-istess testment ħalla legat dwar min setgħa jibqa' jirrisjedi fil-post 'Assisi', Triq it-Tajjar, Msida wara mewtu. Jgħid li l-aħwa huma proprjetarji ta' sehem minn tmienja (1/8) (kwart tan-nofs), inkluż ħuħ Paul Chetcuti, iżda dan tal-aħħar huwa l-unika wieħed li baqa' jgħix f'dak il-fond stante li anke ommhom marret toqgħod x'imkien ieħor. Jgħid li huwa ġie informat mill-MEPA permezz ta' ittra lejn l-aħħar ta' Settembru 2009 fejn ġie informat li kien hemm applikazzjoni għal żvilupp fuq il-fond mertu tal-kawża. L-attur jgħid li huma kienu ftehmu li l-wirt jinqasam bejnithom skont it-testment. Nonostante t-tentattiv sabiex iseħħ il-qsiem, dan ma sarx minħabba oġġezzjoni min-naħa ta' Paul Chetcuti. Jgħid li hu u ħuħ Louis oġġezzjonaw għall-iżvilupp. Jgħid li meta staqsa lill-ommu għalfejn kien ser isir l-iżvilupp, hija qaltlu li kien Paul li ried jirranġa l-post. Ix-xhud jinsisti li bl-applikazzjoni għal ħruġ ta' permess, ma kienx ser isir biss manutenzjoni u tiswijiet, kif spjegalu Paul, iżda kien hemm applikazzjoni għal alterazzjoni interni u esterni u estenzjoni ta' żewġ sulari ġodda. Jgħid li fl-2010 huwa kien għaddej minn quddiem il-post mertu tal-kawża u ra li kien diġa saru xi xogħlijiet u kien għalhekk li għamlu Mandat t'Inibizzjoni sabiex jitwaqqaf ix-xogħol liema mandat ġie milqugħ.

Xehed **Louis Chetcuti** wkoll permezz t'affidavit fejn ikkonferma l-kontenut tal-affidavit ta' ħuħ. Huwa żied jgħid li oħtu Victoria Chetcuti ma riditx tidħol fil-kwistjoni u kien għalhekk li din l-azzjoni ġiet intavolata minnu u minn ħuħ Anthony biss.

Il-konvenut **Paul Chetcuti** xehed permezz t'affidavit. Jgħid li huwa għandu l-jedd li jibqa' jgħix fid-dar mertu tal-kawża flimkien m'ommu ġaladarba li huwa baqa' ġuvni. Jgħid li huwa ta diversi twissijiet rigward il-kundizzjoni tad-dar kemm lill-ommu kif ukoll lill-ħutu. Jgħid li wara xi żmien ommu maret toqgħod f'post żgħir terran u hu baqa' jgħix fil-post 'Assisi', Triq it-Tajjar, Msida. Huwa jgħid li nkariga lil Perit Colin Zammit biex jispezzjoni l-fond u jara x'kien jeħtieġ isir. Ix-xhud jagħmel referenza għal għadd ta' affarijiet li kienu eżistenti u li kien jeħtieġu li jinbidlu, fosthom is-servizzi u xi soqfa. Ix-xhud jgħid li dak li huwa kien ser jagħmel huwa li jgħolli kollox b'sular 'il fuq biex isfel ikun jista' jagħmel garaxx. Huwa jgħid li wara li għamel l-applikazzjoni mal-Awtorita tal-Ippjanar, ħadd ma ntavola oġġezzjoni għall-applikazzjoni tiegħu u ħadd m'appella mid-deċiżjoni li ttieħdet mill-istess Awtorita. Kien għalhekk, jgħid, li huwa beda x-xogħlijiet u beda jneħħi dak li hu ta' periklu. Jgħid li huwa talab lill-ħutu jaqsmu l-flus li kien ħalla missierhom fil-bank u sabiex kulħadd joħroġ sehemu bħala ko-eredi iżda jgħid li dan ma rnexxiex. Jgħid li ħutu l-atturi dejjem oġġezzjonaw u kien għalhekk li intavola proċeduri sabiex isir id-diviżjoni tal-assi. Jinsisti li d-dar 'Assisi', Triq it-Tajjar, Msida hija ta' periklu kemm għalih u kemm għal ġirien.

Il-kjamata in kawża **Victoria Chetcuti** xehdet permezz t'affidavit. Hija bħal ħuta tikkonferma li għandha sehem mill-eredita ta' missierha. Tikkonferma wkoll li kien ħuha Paul Chetcuti biss li baqa jgħix fil-fond 'Assisi', Triq it-Tajjar, Msida u dan wara li ommha marret tgħix f'fond ieħor u sussegwentament ġiet rikoverata f'dar tal-anzjani. Tikkonferma wkoll li ħuha Paul kien intavola proċeduri u li fis-sena 2016, il-Qorti ordnat id-diviżjoni parzjali tal-assi bejn l-aħwa pero tali diviżjoni baqgħet ma saritx "sallum"[4]. Il-kjamata in kawża tgħid li hija qatt ma tat il-kunsens tagħha sabiex isiru xogħlijiet fid-dar in kwistjoni u ma taqbilx li jsir żvilupp fil-binja pero ma sibx oġġezzjoni għal kwalunkwe tiswijiet li jista' jkun hemm bzonn. Tinsisti li hija qatt ma ġiet informata meta kienu ser jibdew bix-xogħlijiet.

In kontro-eżami tikkonferma li hija kienet tieħu ħsieb il-kontijiet bankarji t'ommha matul ħajjitha u anke wara mewtha. Meta ġiet mistoqsija dwar il-garanzija li kellha tinħareġ għallpermess tal-bini, ix-xhud tgħid li hija

[4] Affidavit magħmul fil-5 t'Awwissu 2021.

ma kinitx taf biha pero meta rat li kien hemm ammont ta' flus nieqes mill-kont hija indagat dwarha u sabet li kienet ommha stess li għamlet il-ħlas. Spjegat li meta hija staqsiet lill-ommha għal liema garanzija kienet għamlet il-ħlas, ommha ma kinitx taf tgħidilha. Tgħid li minn hawn kienu bdew il-problemi ta' saħħa ta' ommha. Ix-xhud tgħid li lill-ħuha Paul kienet kelmitu u qaltlu li jkun aħjar li d-dar tiġi fuq ismu l-ewwel qabel jibda jagħmel it-tibdiliet. Tgħid li hija taf l-importanza li wieħed jagħmel xogħol fuq xi ħaġa li hija tiegħu. Hija tikkonferma li m'għamlitx oġġezzjoni għall-ħruġ tal-permess u lanqas ma ħadet passi wara li ħareġ il-permess u beda l-bini. Hija kkonfermat li l-Perit Alex Buontempo kien qalilhom li d-dar 'Assisi', Triq it-Tajjar, Msida hija kkundannata pero tgħid li ommha telqet minn dak il-fond ukoll għaliex ma kinitx tista' tissaporti l-għaġir ta' Paul.

In ri-eżami tgħid li hija qatt ma oġġezzjonat għat-tiswijiet iżda ma setgħetx tifhem għalfejn kien ser isir l-iżvilupp u lanqas ma tat il-kunsens tagħha li jsiru alterazzjonijiet u jiżdiedu żewġ sulari.

Ikkunsidrat;

Konsiderazzjonijiet

B'testment tal-15 t'Awwissu 1987, Joseph Chetcuti, missier l-atturi u l-konvenut Paul Chetcuti, il-kjamata in kawża Victoria Chetcuti u r-raġel ta' Mary Cortis, ħalla "lill-martu Mary Chetcuti nee Cortis l-użufrutt ta' nofs indiviż tal-proprjeta tiegħu kollha preżenti u futuri u jeżentaha mill-obbligi tal-formazzjoni tal-inventarju u tal-prestazzjoni tal-kawzjoni rikjesti mil-liġi."[5] Fl-istess testment, Jospeh Chetcutir ta dritt lil dawk minn uliedu li jkunu ġuvintur jew xebba fid-data tal-mewt tiegħu li jabitaw fid-dar tal-abitazzjoni tiegħu 'Assisi', Triq it-Tajjar, Msida, sakemm ikunu ġuvintur u xebba u jagħmlu użu ta' kull ma jkun hemm fl-istess dar. Bil-ħames artikolu ta' dan it-testment, Chetcui nnomina b'eredi universali tiegħu f'ishma indaqs bejniethom lill-erba' uliedu Anthony, Louis, Vittoria u Paul Richard aħwa Chetcuti. B'testment tal-15 ta' Marzu 1988, Joseph Chetcuti kkjarifika li l-fond 'Assisi', Triq it-Tajjar, Msida inxtrat minnu matul iż-żwieġ pero bi flus li huwa wiret mingħand missieru. F'dan it-testment ikompli jingħad hekk:

> "It-testatur [...] jaf li nofs indiviz tal-imsemmija dar ("Assisi", Triq it-Tajjar, Msida) m'huwiex teknikament proprjeta assoluta tieghu (salv il-kreditu favur tieghu kif fuq specifikat) u huwa jaf ukoll li dak kollu ta' go fija mill-ghatba 'il gewwa jappartjeni ghall-komunjoni tal-

[5] Paġna 7 tal-proċess.

> akkwisti ta' bejnu u bejn martu Mary Checturi peress li dan sar matul iz-zwieg, pero xorta wahda jrid li l-imsemmi prelegat tal-abitazzjoni tal-imsemmija dar fl-intier u tal-uzu ta' kull ma jkun hemm fiha "a limine intus" jitgawda fl-intier minn dawk fost uliedu li jkunu guvintur u jew xebba konguntivament u successivament bejniethom [...]"[6]

Joseph Chetcuti miet fit-13 t'April 1991. Wieħed mill-aħwa u ċioe Paul Chetcuti intavola proċeduri kontra ħutu kif ukoll kontra l-konvenuta ommu Mary Cortis sabiex tiġi diviża l-eredita ta' missieru Joseph Chetcuti. B'sentenza fl-ismijiet **Paul Chetcuti vs. Anthony Chetcuti et** (Rik Ġur 20/2010) mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fid-29 ta' Settembru 2016 ġie deċiż is-segwenti:

> "Tastjeni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel talba [jimmittu fil-pussess lil Paul Chetcuti fil-prelegat tad-dritt t'abitazzjoni fid-dar "Assisi", Triq it-Tajjar, Msida].[7]
>
> Riferibbilment ghat-tieni talba, tillikwida l-wirt ta` l-mejjet Joseph Chetcuti bhala konsistenti mill-assi hekk kif huma deskritti fit-Taqsima IV bit-titolu "It-tieni u t-tielet talbiet" ta` din is-sentenza.
>
> Riferibbilment ghat-tielet talba, tordna li l-qasma tal-assi ereditarji tal-mejjet Joseph Chetcuti bejn l-erba` wliedu, eredi tieghu, u kull provvediment iehor konness u relatat, ghandha ssir skont kif ipprovdiet bid-dettall fit-Taqsima IV bit-titolu "It-tieni u ttielet talbiet" ta` din is-sentenza.
>
> Riferibbilment ghar-raba` talba, tinnomina lin-Nutar Pubbliku Dottor Nicholas Vella, sabiex nhar il-Hamis 29 ta` Dicembru 2016, fil-11.00 a.m., fit-tieni sular tal-bini tal-Qrati tal-Gustizzja, Valletta, jassikura li l-erba` lottijiet ta` ghelieqi hekk kif specifikat fit-Taqsima IV bit-titolu "It-tieni u t-tielet talbiet" ta` din is-sentenza jittellghu bix-xorti u jigu assenjati bejn l-erba` wlied, u eredi tad-decujus Joseph Chetcuti. Tinnomina lill-Avukat Dottor Anna Mifsud Bonnici sabiex tidher bhala kuratrici ghall-eventwali kontumaci."

Minn din is-sentenza ma kien hemm l-ebda appell. Mix-xhieda ta' Victoria Chetcuti jidher li nonostante li ġiet ordnata l-qasma tal-wirt ta' missierhom in forza tas-sentenza imsemmija l-istess diviżjoni għada ma saritx. Dan il-fatt ma ġiex ikkontestat mill-partijiet l-oħra. M'huwiex

[6] Paġna 10 tal-proċess.

[7] "Fil-kaz tal-lum jirrizulta li l-attur diga` nghata l-immissjoni fil-pussess tal-legat indikat fl-ewwel talba b`mod tacitu mill-konvenuti ladarba thalla jghix minghajr xkiel fil-fond de quo." – paġna 31 tas-sentenza.

ikkontestat anqas mill-partijiet, anzi pjuttost jidher li hemm qbil bejniethom, li l-partijiet kollha huma kopropjetarji tal-fond mertu ta' din il-kawża u ċioe 'Assisi', Triq it-Tajjar, Imsida.

Għaldaqstant il-Qorti sejra tgħadd sabiex tilqa' l-ewwel talba tal-atturi u tiddikjara li huma ko-eredi u kwindi kopropjetarji mal-konvenuti u l-kjamata in kawża tal-fond 'Assisi', Triq it-Tajjar, Imsida.

Ikkunsidrat;

Il-konvenut Paul Chetcuti baqa' ġuvni u sa minn qabel il-mewt ta' missieru kien jirrisjedi fl-imsemmi fond. Wara l-mewt ta' missieru huwa kellu l-jedd ai termini tat-testmenti fuq kwotati li jibqa' jirrisjedi fil-fond Assisi, Triq it-Tajjar, Imsida sakemm idum ġuvni u fil-fatt huwa baqa' jagħmel hekk. L-atturi dan ma jikkontestawhx u joħroġ ferm ċar kemm mix-xhieda mogħtija f'dawn il-proċeduri kif ukoll mis-sentenza **Paul Chetcuti vs. Anthony Chetcuti et** (Rik Ġur 20/2010) fuq imsemmija. Għal xi żmien Mary Cortis kienet qiegħda tirrisjedi f'dak il-post ukoll, iżda wara xi żmien l-istess marret toqgħod ġewwa fond ieħor u llum tinsab rikoverata ġewwa dar tal-anzjani.

Ġara pero li fis-sena 2009 Paul Chetcuti inkariga lill-Perit Colin Zammit sabiex jagħmel survey report fuq il-fond mertu tal-kawża. L-imsemmi Perit irraporta hekk:

> "*The property was built approximately forty years ago. It requires a total refurbishment and the ceilings at roof level need to be replaced.*
>
> *Property built according to sanitary rules and regulations except for kitchen in backyard and set back of washroom at roof level.*"[8]

Fit-12 t'Ottubru 2009 saret applikazzjoni mal-Awtorita tal-Ippjanar (dak iż-żmien MEPA) sabiex isir xogħol t'alterazzjonijiet ġewwa u barra għal bini eżistenti u sabiex jinbnew żewġ sulari oħra. L-applikazzjoni saret f'isem Mary Cortis, nonostante li kien qiegħed jieħu ħsieb kollox Paul Chetcuti. Jikkonferma Paul Chetcuti stess li huwa ħass li ommu kienet il-persuna idonea li tagħmel l-applikazzjoni u dan stante li hija kienet ko-propjetarja wkoll. L-aħwa ċioe Anthony, Louis, Victoria kif ukoll Paul ġew informati b'din l-applikazzjoni stante li kienu ko-propjetarji. Mix-xhieda tar-rappreżentant tal-MEPA jidher li kienu saru żewġ oġġezzjonijiet, waħda minn Anthony u oħra minn Louis. Nonostante dan, b'deċiżjoni tat-22 ta' Marzu 2010, l-Awtorita tal-Ippjanar (ġia MEPA)

[8] Paġna 115 tal-proċess.

ħarġet permess "*to carry out internal and external alterations to existing dwelling and erect two new floors.*"

Anthony, Louis u Victoria aħwa Chetcuti lkoll baqgħu joġġezzjonaw li jsiru tibdiliet fil-fond. Filwaqt li ma sabu l-ebda problema li jsiru dawk ix-xogħlijiet meħtieġa meqjusa bħala manutenzjoni u tiswijiet fil-fond de quo, l-istess ma qablux li jiżdiedu żewġ sulari oħra fuq il-bini ġa eżistenti, stante li dak qatt ma jista' jitqies li huwa manutenzjoni.

Jidher kjarament li nonostante li kienu saru dawn l-oġġezzjonijiet, Paul Chetcuti wara li ingħata l-permess mill-Awtoritajiet sabiex jagħmel l-alterazzjonijiet u żieda fis-sulari, huwa għadda sabiex jibda bix-xogħlijiet.

Meta raw dan, l-atturi fit-3 t'Awwissu 2010 ppreżentaw Mandat t'Inibizzjoni kontra Mary Cortis u Paul Chetcuti[9] sabiex jitwaqqaf ix-xogħol li kien qiegħed isiru u b'digriet tat-12 t'Awwissu 2010 il-qorti ordnat li "stante kawza ta' divizjoni pendenti quddiem dawn il-Qrati, ghandhom interess jassiguraw li l-fond meritu tar-rikors ma jigix alterat b'xogholijiet strutturali, inkluz il-bini ta' sulari ohra; id-dritt ta' abitazzjoni li jista' ghandu l-intimat, *prima facie* ma jiaghtihx il-fakolta' jaghmel ix-xoghol li jidher li jixtieq jaghmel."[10]

Ix-xogħlijiet li saru ġew ikkonfermati mill-Perit Mario Cassar, il-Perit inkarigat mill-Qorti Ċivili fil-proċeduri ta' Revoka ta' Mandat ta' Inibizzjoni Nru 1248/2010. Fir-rapport ingħad hekk:

> "1) Illi l-fond lahqu saru xogholijiet ta' *re routing* tas-sistema tal-elettriku.
> 2) Illi fil-fatt saz-zmien tal-access kienu saru xi xogholijiet strutturali biex il-fond isirulu l-alterazzjonijiet kif kontemplati fl-applikazzjoni tal-izvilupp re. PA 04477/09.
> 3) Illi apparti ftugh ta' hitan, u introduzzjoni ta' travi tal-hadid, sar xoghol fuq ix-xaft tal-lift u hajt tal-faccata fil-livell tat-tieni sular.
> Illi bix-xogholijiet li diga saru il-fond gie rez suxxettibbli ghal-ingress tal-ilma waqt ix-xita, u ma jinsabx fi stat abitabbli."[11]

Ġaladarba l-fond in eżami m'huwiex ta' Paul Chetcuti waħdu jew ta' Mary Cortis weħdiha, iżda hemm oħrajn li għandhom sehem fl-istess fond, ħadd minnhom m'għandu l-jedd jagħmel tibdiliet mingħajr il-

---

[9] Nru 1248/2010.
[10] Paġna 16 tal-proċess.
[11] Paġna 100 tal-proċess.

kunsens tal-kopropjetarji l-oħra. Dan huwa regolat fl-**Artikolu 493 tal-Kodiċi Ċivili** li jipprovdi li

> "Ebda komproprjetarju ma jista' jagħmel tibdil fil-ħaġa inkomun mingħajr il-kunsens tal-komproprjetarji l-oħra, lanqas jekk jidhirlu li dak it-tibdil hu ta' ġid għal kulħadd."

Il-Qorti tal-Appell (sede Superjuri) fis-sentenza mogħtija fl-20 ta' Lulju 2020, fl-ismijiet **Dr. Joseph Emanuel Bozzino et vs. Jonathan Callus et** (App Ċiv 1131/2013), għamlet referenza estensiva għas-sentenza **Joseph Ripard pro et noe vs. Onor. Prim Imhallef Carmelo Schembri et** (App Ċiv 928/1989) deċiża wkoll mill-Qorti tal-Appell fit-30 ta' Novembru, 2007, fejn ingħad:

> "Hu veru li ebda koproprjetarju ma jista' jaghmel alterazzjonijiet fil-fond minghajr il-kunsens tal-koproprjetarji l-ohra, u jekk anke wiehed mill-koproprjetarji jallega li hu ma tax il-kunsens tieghu, jista' jagixxi kontra dak il-koproprjetarju li wettaq l-alterazzjonijiet minghajr biss il-htiega li l-koproprjetarji l-ohra li jiddahhlu fil-kawza. Ghalkemm il-ligi tipprojbixxi b'mod generali li jsiru alterazzjonijiet fl-oggett in komuni, il-gurisprudenza taghna ttaffi ftit din ir-restrizzjoni u gie imfisser li bil-projbizzjoni msemmija fl-Artikolu 493 tal-Kodici Civili, wiehed ghandu jifhem dawk l-alterazzjonijiet li ghandhom it-tendenza li jbiddlu d-destinazzjoni, l-istat u l-konsistenza tal-haga komuni, u mhux ukoll dawk li sempliciment iservu ghall-ahjar godiment tal-haga.
>
> Koproprjetarju m'ghandux dritt li jaghmel tibdil ta' sustanza li jbiddel in-natura ta' l-oggetti in komun minghajr il-kunsens tal-koproprjetarji kollha (ara Farrugia v. Fenech deciza minn din il-Qorti fl-4 ta' Novembru, 2005, u l-gurisprudenza hemm kwotata, specjalment fis-sentenza ta' l-ewwel Qorti li kienet giet konfermata minn din il-Qorti). Fil-fatt, fil-waqt li f'din l-ahhar indikata sentenza t-tibdil ta' art minn sit fabbrikabbli ghal fond fabbrikat, gie meqjus bhala bidla fis-sustanza ta' l-oggett in komun, fil-kawza LaFerla v. Vella, deciza minn din il-Qorti fil-25 ta' Frar, 2005. Intqal li sid ta' flat ghandu kull dritt li jqabbad katusa gdida ma' katusa komuni; bl-istess mod l-installazzjoni ta' air-conditioning unit zghir fuq il-bejt komuni minghajr ma dan johloq ingombru jammonta ghall-uzu fil-qies tal-proprjeta` komuni. L-istess jghodd ghall-uzu ta' hbula ta' l-inxir fuq il-bejt komuni.
>
> Fil-kawza Bedingfield v. Caruana, deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fil-25 ta' Marzu, 2002, gie osservat li l-kelma "tibdil" tfisser li jkun sar kambjament fl-oggett in kwistjoni b'dan illi m'ghadux jikkonsisti fil-forma originali tieghu. Xoghlijiet ta' dekorazzjoni jew

xoghlijiet superficjali ohra anke fit-tifsira originali ta' din il-kelma ma jbiddlux in-natura ta' l-oggett u ghalhekk ma humiex kopliti bis-sanzjoni ta' l-artikolu fuq citat. Dan huwa wkoll guridikament logiku peress illi l-iskop ta' dan l-artikolu huwa li jipprotegi lill-koproprjetarji li ma ghandhomx il-pussess ta' l-oggett in kwistjoni milli arbitrarjament isir it-tibdil f'dak l-oggett mill-koproprjetarji li jkollhom il-pussess, liema tibdil jista' serjament jaffettwa n-natura ta' l-oggett/fond in kwistjoni."

Applikati dawn il-prinċipji għall-każ odjern jidher ferm ċar li t-tibdil pjanat mill-konvenut Paul Chetcuti u li beda fil-fatt isir minnu ma jistax jitqies xogħol ta' manutenzjoni jew xogħol ta' dekorazzjoni jew xogħol superfiċjali. Huwa mill-aktar evidenti illi dak ippjanat mill-konvenut Paul Chetcuti, u in parte eżegwit, jikkostitwixxi bdil radikali fl-istruttura tal-immobbli de quo. Dan jirriżulta mill-pjanti li ġew ippreżentati fil-mori tal-kawża.[12]

L-ebda wieħed mill-aħwa l-oħra ma qabel li jsir dan it-tibdil strutturali u żvilupp ta' żewġ sulari ġodda fil-fond 'Assisi' Triq t-Tajjar l-Imsida u fl-ebda stadju bħala kopropjetarji ma taw il-kunsens tagħhom li jsiru x-xogħlijiet proposti mill-konvenut Paul Chetcuti. In vista ta' dan għalhekk il-Qorti sejra tgħaddi sabiex tilqa' wkoll it-tieni talba u tiddikjara li l-konvenuti Paul Chetcuti u Mary Cortis m'għandhomx il-jedd illi jagħmlu t-tidbil fil-fond 'Assisi' Triq t-Tajjar l-Imsida u dan peress li m'hemmx kunsens tal-atturi.

Ikkunsidrat;

Stabbilit illi l-konvenuti, b'mod partikolari l-konvenut Paul Chetcuti, m'għandhomx id-dritt li jagħmlu x-xogholijiet strutturali li dwarhom inħareġ il-permess ta' żvilupp, imiss issa li s-smiegħ tal-kawża jitkompla sabiex jiġi stabbilit x'jeħtieġ isir mill-konvenut Paul Chetcuti sabiex ireġġa lura l-alterazzjonijiet strutturali li huwa abbużivament u illegalment għamel fil-fond de quo.

Decide

Għal dawn il-motivi, l-Qorti

1. Tiċħad it-tieni, it-tielet, ir-raba' u l-ħames eċċezzjoni tal-konvenuti;

[12] Paġna 81A tal-proċess.

2. Tilqa' l-ewwel talba tal-atturi, tiddikjara li l-atturi huma ko-eredi u komproprjetarji tal-assi ereditarji tal-mejjet missierhom Anthony Chetcuti li jinkludu l-fond 'Assisi', Triq it-Tajjar, Imsida;

3. Tilqa' it-tieni talba, tiddikjara li l-konvenuti Paul Chetcuti u Mary Cortis m'għandhomx il-jedd illi mingħajr il-kunsens tal-atturi jagħmlu t-tibdil strutturali fil-fond 'Assisi', Triq it-Tajjar, Imsida, ħlief għal dak ix-xogħol meħtieġ għall-manutenzjoni u tneħħija ta' perikolu fil-fond de quo;

Tenut kont illi l-iżvilupp fil-fond de quo ġie ppjanat esklussivament mill-konvenut Paul Chetcuti u mhux ukoll mill-konvenuta Mary Cortis, il-Qorti tordna li l-ispejjeż ta' din is-sentenza in parte huma a karigu esklussivament tal-konvenut Paul Chetcuti.

Tordna l-prosegwiment tas-smiegħ sabiex jiġu deċiżi l-kumplament tal-eċċezzjonijiet tal-konvenuti u l-kumplament tat-talbiet attriċi sa issa mhux deċiżi.

Moqrija.

Onor. Robert G. Mangion
Imħallef
7 ta' Lulju 2022

Lydia Ellul
Deputat Reġistratur