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, 12 ta' Lulju, 2023

Numru 7
Rikors Ġuramentat numru 1000/2010/1 JA

Joseph Buttigieg de Piro

v.

Carmelo u Maria Dolores konjuġi Galea

1. Dan huwa appell tal-konvenuti minn sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-25 ta' April 2018 li biha ordnat illi l-bejt tal-blokka mertu tal-każ odjern għandu jinqasam skond il-pjanta '*MP2*' tal-perit tekniku a *fol*. 179 tal-proċess, b'dan li terz ikun assenjat lill-konvenuti u żewġ terzi lill-attur. L-ewwel qorti ordnat lill-istess konvenuti sabiex jirripristinaw il-bejt in kwistjoni għall-istat li kien fih qabel ma saru l-interventi magħmula minnhom.

2. Il-fatti tal-każ tal-lum huma dawn: l-attur huwa s-sid ta' żewġ terzi (2/3) indiviżi tal-bejt u tal-arja tal-istess bejt ta' blokka li tinsab fuq żewġ toroq *i.e.* fuq Triq San Ġużepp u Triq iż-Żonqor ġewwa Marsaskala, filwaqt li l-intimati huma s-sidien ta' terz (1/3) indiviż tal-istess bejt u tal-arja tal-istess blokka. [1]

3. Riċentement twettqu numru ta' xogħolijiet fuq l-imsemmi bejt, fosthom li: i) tneħħa r-*railing* li kien jinsab fuq il-faċċata tal-bejt u minflok tela' ħajt tal-*bricks*; ii) il-konvenuti ħolqu diżlivell fil-parti ta' quddiem tal-bejt; iii) ġie installat *pajp* li jaqdi esklussivament l-appartament proprjeta' tal-konvenuti (li jinsab fl-ewwel sular tal-blokka / l-appartament internament immarkat bin-numru tnejn). [2]

4. L-attur isostni li kienu l-konvenuti li wettqu dawn ix-xogħlijiet u li dan l-aġir da parti tagħhom "*imur kontra l-liġi stante li l-intimati bħala komproprjetarji fl-ewwel lok għamlu tibdil fil-propjeta in komun, mingħajr il-kunsens tal-kompropjetarju l-ieħor, u fit-tieni lok, inqdew minn propjeta li hija in komun kontra l-interess tal-komunjoni, anzi addirittura sabiex jaqdu il-ħtiġijiet esklussivi tagħhom, jew tal-propjeta tagħhom.*" [3]

5. L-attur iżid jgħid illi l-bejt u l-arja mertu tal-każ tal-lum huma komodament diviżibbli u li għaldaqstant ma jixtieqx jibqa' fil-komunjoni tal-bejt u tal-arja tal-bejt flimkien mal-intimati konjuġi Galea.

---

[1] L-attur huwa wkoll is-sid ta' żewġ appartamenti fil-blokk mertu tal-każ odjern (*cjoe'* l-appartament internament immarkat bin-numru wieħed f'*St Joseph Street* u appartament ieħor li jinsab fil-*ground level* fi Triq iż-Żonqor); il-konvenut huwa s-sid ta' appartament wieħed fl-imsemmija blokka (*cjoe'* l-appartament li jinsab eżattament taħt il-bejt, internament immarkat bin-numru tnejn, f'*St Joseph Street*). Ara *fol*. 69 tal-proċess.

[2] Ara *foll*. 2, 31, 33 sa 35, 37, 153, 175 sa 177.

[3] Ara *fol*. 2. L-attur iżid jgħid li dan l-aġir ser jippreġudika l-interessi tiegħu fil-każ illi din il-propjeta' tiġi diviża jew tinbiegħ.

6. Kien għalhekk li fetaħ il-proċeduri tal-lum fejn talab lill-qorti sabiex:

> »1. Tiddikjara illi l-esponenti huwa sid ta' żewġ terzi (2/3), indiviżi tal-bejt, u l-arja tal-bejt tal-blokka li tikkonsisti fl-appartament fil-livell tat-triq internament immarkat numru wieħed (1), bil-bibien esterni tal-blokka mmarkati nru tletin (30), u wieħed u tletin (31), fi triq San Ġużepp, Marsaskala; fl-appartament fil-livell tat-triq, bin-numri tmienja u sittin (68) u disa' u sittin (69), fi Triq iż-Żonqor, Marsaskala, u il-partijiet komuni ta' l-istess blokka, li ħlief għall-bejt u għall-arja, huma fl-intier ilkoll propjeta' ta l-esponenti; u fl-appartament fl-ewwel sular, internament immarkat numru tnejn (2), bil-bieb estern numru tletin (30), fi Triq San Ġużepp, Marsaskala, propjeta' ta' l-intimati u illi l-konvenuti huma propjetarji tar-rimanenti terz (1/3) indiviż, ta' l-istess bejt u l-istess arja tal-bejt, tal-imsemmija blokka; u;
>
> »2. Tiddikjara illi il-konvenuti, bħala kompropjetarji m'għandhomx id-dritt illi jagħmlu it-tibdil li jagħmlu fil-bejt ta' l-imsemmija blokka; u;
>
> »3. Konsegwentement tikkundanna lill-konvenuti sabiex fi żmien qasir u perentorju iffissat minn din il-Qorti, jirripristinaw il-bejt ta' l-imsemmija blokka għall-istat li kien fih, qabel ma saru l-interventi magħmula mill-konvenuti; u
>
> »4. Fin-nuqqas, li dawn ix-xogħlijiet isiru mill-konvenuti, tordna li dawn isiru mill-esponenti, a spejjeż tal-konvenuti; u
>
> »5. Tiddikjara illi l-imsemmi bejt, u arja tal-bejt ta' l-imsemmija blokka, hija komodament diviżibbli;
>
> »6. Tordna d-diviżjoni ta' l-imsemmi bejt, u arja tal-bejt ta' l-imsemmija blokka b'opera ta' perit nominat għal dan l-iskop, b'dan illi żewġ terzi (2/3) diviżi jiġu assenjati lill-esponenti, filwaqt li r-rimanenti terz (1/3) diviżi jiġi assenjat lill-konvenuti, b'dawk is-servitujiet jew drittijiet ta' aċċess meħtieġa sabiex iseħħ din id-diviżjoni; u
>
> »7. Tordna liema huma x-xogħlijiet meħtieġa sabiex issir l-imsemmija diviżjoni, u tordna liema xogħlijiet għandhom jiġu esegwiti mill-attur, u liema xogħlijiet għandhom isiru mill-konvenuti, u dana fi żmien qasir u perentorju determinat minn din il-Qorti, u a spejjeż ta' min għandhom isiru dawn ix-xogħlijiet, u fir-rigward tax-xogħlijiet li jridu jsiru mill-konvenuti, tawtorizzaha lill-attur li jesegwixxi l-istess xogħlijiet a spejjeż tal-konvenuti, fl-eventwalita' ta' l-inadempjenza ta' l-istess konvenuti u dana taħt is-sorveljanza ta' perit arkitett jekk jidhrilha xieraq; u;
>
> »8. Tinnomina Nutar Pubbliku għall-pubblikazzjoni ta' l-att relattiv ta' diviżjoni u kuraturi deputati sabiex jirrappreżentaw lill-eventwali kontumaċi, u tiffissa data, ħin u lok għall-pubblikazzjoni ta' l-att imsemmi.
>
> »Bl-ispejjeż, inklużi dawk ta' l-ittra ġudizzjarja tat-22 ta' Ġunju 2010, kontra l-konvenuti, minn issa nġunti għas-subizzjoni.«

7. Il-konvenuti konjuġi Galea wieġbu hekk għar-rikors promotur tal-attur:

> »1. Illi t-talbiet kif ntavolati fir-rikors promotur huma nfundati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti;

»2. Illi fl-ewwel lok u mingħajr preġudizzju, t-talbiet kif ntavolati fir-rikors promoter huma nsostenibbli stante illi tali talbiet kienu jkunu sostenibbli biss kieku r-rikorrenti ntavola rikors dwar spoll;

»3. Illi t-talbiet huma nsostenibbli stante illi l-allegat att spoljativ sar aktar minn xahrejn ilu u għalhekk ma tissusistiex waħda mill-elementi sabiex rikors dwar spoll jirnexxi;

»4. Illi in vista ta' dan żgur ma tistax tintalab r-ripristinazzjoni tal-bejt għall-istat 'quo ante', kif donnu qed jippretendi l-istess rikorrenti;

»5. Illi mingħajr preġudizzju għall-premess, qed tiġi kkontestata l-allegazzjoni da parti tar-rikorrenti illi l-bejt huwa komodament diviżibbli stante illi l-istess bejt jservi kemm lir-rikorrenti kif ukoll lill-istess intimati u minħabba f'hekk ma jistax jiġi kommodament diviż;

»6. Illi mingħajr preġudizzju, t-talbiet, kif ntavolati mir-rikorrenti, ma jinkludux talba sabiex din l-istess Onorabbli Qorti tiddikjara illi l-intimati jew min minnhom fil-fatt għamlu x-xogħolijiet li minhom qed jilmenta l-istess rikorrenti;

»7. Illi, ukoll mingħajr preġudizzju u b'riferenza għall-paragrafu preċedenti, minħabba li din d-dikjarazzjoni ta' ħtija ma ntalbitx mir-rikorrenti, żgur din l-Onorabbli Qorti ma tistax tikkundanna lill-istess intimati sabiex 'jirripristinaw il-bejt...... għall-istat li kien fih qabel.....';

»8. Illi mingħajr ma jkun hemm din d-dikjarazzjoni da parti ta' din l-Onorabbli Qorti, liema dikjarazzjoni min-naħa l-oħra, ma tistax tingħata mill-istess Onorabbli Qorti stante illi ma ġietx mitluba li tagħtiha, żgur ma tistax tiġi milqugħa t-talba tar-rikorrenti għall-ripristinazzjoni;

»9. Illi mingħajr preġudizzju għall-premess, għandu jirriżulta illi x-xogħolijiet li saru, saru biss u esklussivament minħabba l-fatt illi kien hemm periklu tal-istruttura preċedenti, liema periklu ġie ċċertifikat saħansitra mill-Perit Joe Grech;

»10. Illi di piu, l-istess xogħolijiet saru bl-approvazzjoni totali tal-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ippjanar li b'ittra ddatata 12 ta' Marzu 2010 awtorizzat lill-istess Perit Joe Grech li jissorvelja u jbiddel l-istruttura msemmija sabiex jiġi eliminat l-istess periklu;

»11. Illi l-istess perit ġie awtorizzat illi jsorvelja u jiżgura li jsiru dawn x-xogħolijiet anke skond il-liġi li tawtorizza lill-istess perit li jieħu l-miżuri kollha sabiex jiġi eliminat xi periklu u dan anke mingħajr l-kunsens tal-partijiet jew s-sidien nvoluti;

»12. Illi mingħajr preġudizzju, qed tiġi kkontestata bl-akbar qawwa l-allegazzjoni da parti tar-rikorrenti li l-bejt msemmi jista' jiġi kommodament divisibbli stante l-istess bejt jservi lill-blokka kollha u jekk ssir d-diviżjoni kif qed jippretendi l-istess rikorrenti, dan ifisser illi l-istess intimati jkunu mċaħħda mill-aċċess għall-parti tagħhom mill-bejt msemmi, liema parti hija tagħhom bi dritt;

»13. Illi mingħajr preġudizzju, għandu jiġi rilevat illi l-istess rikorrenti kien jaf ben tajjeb bil-periklu li kien hemm fuq il-bejt msemmi u xorta għażel illi jibqa inadempjenti;

»14. Illi ta min wieħed jinnota illi l-istess rikorrenti qatt ma ħa ħsieb li la jitnaddaf u lanqas li jsir xi tip ta' manutenzjoni fil-partijiet komuni tal-appartamenti msemmija;

»15. Illi għalkemm r-rikorrenti kien jaf bl-affarijiet li kien bżonn li jsiru fil-partijiet komuni hu dejjem għażel li ma jagħmel assolutament xejn u di piu dejjem għażel li ma joħroġx l-parti tiegħu għall-ispejjeż għall-manutenzjoni u saħansitra t-tindif tal-partijiet komuni li dejjem ħadu ħsiebhom l-intimati;

»16. Illi l-intimati saħansitra jieħdu ħsieb il-manutenzjoni tal-bejt u r-rikorrenti, minkejja li fil-fatt gawda min tali manutenzjoni li fl-aħħar mill-aħħar bbenefikat minnha l-istess proprjeta tar-rikorrenti, qatt ma dehrlu li kien il-każ li joħroġ s-sehem tiegħu għal tali manutenzjoni, minkejja li l-istess manutenzjoni saret fuq bażi annwali mill-istess intimati u a spejjeż totali ta' dawn tal-aħħar;

»17. Illi fir-rigward tal-ewwel talba, dik t-talba m'hijiex kkontestata, stante illi għandu jirriżulta mid-dokumenti u diversi kuntratti illi l-intimati għandhom terz indiviż mil-parti komuni tal-appartamenti msemmija;

»18. Illi fir-rigward tat-tieni talba, dik t-talba qed tiġi kkontestata stante illi l-intimati dejjem kellhom dritt illi tibdil meħtieġ fil-parti komuni, speċjalment jekk dak l-istess tibdil kien meħtieġ minħabba presenza ta' periklu, kif għandu jirriżulta f'dan il-każ;

»19. Illi fir-rigward tat-tielet talba, l-istess talba ukoll qed tiġi kkontestata stante illi r-ripristinar tas-sitwazzjoni, kif donnu qed jippretendi r-rikorrenti, jfisser illi jerġa jinħoloq periklu, liema periklu ġie fil-fatt eliminat;

»20. Illi fir-rigward tar-raba' talba, qed jiġi umilment sottomess illi l-istess talba għandha tiġi miċħuda minħabba fl-istess raġuni msemmija fil-paragrafu preċedent;

»21. Illi t-talbiet ħamsa sa tmeinja għandhom jiġu miċħuda stante illi l-intimati m'għandhomx jiġu kkundannati jeżegwixxu xi xogħolijiet li huma purament nutli in vista tal-fatt illi, kif fuq indikat, m'hemm ebda talba da parti tar-rikorrenti sabiex jiġu ddikjarati responsabbli għax-xogħolijiet li saru diġa u in vista tal-fatt li tali xogħolijiet saru in vista tan-neċessita li jiġi eliminat l-periklu;

»Għaldaqstant l-esponenti filwaqt illi jagħmlu riferenza għal fuq espost kif ukoll għal kull prova u / jew sottomissjoni ulterjuri jew risposta ulterjuri jekk ikun il-każ, umilment jitolbu lill-istess Onorabbli Qorti sabiex tiċħad t-talbiet rikorrenti bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti.«

8. L-ewwel qorti ddeċidiet hekk:

»... tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti u tilqa' t-talbiet kollha attriċi. Għall-iskop tat-tielet talba tipprefiġġi terminu ta' xahrejn;

»Il-Qorti qed tinnomina lill-A.I.C. Mario Cassar biex f'kull każ jissorvelja x-xogħlijiet neċessarji, u għall-fini tat-tmien talba qed tinnomina lin-Nutar Silvana Borg Caruana biex tippubblika l-att relattiv, u lill-Avukat Dottor Abigail Critien bħala kuratriċi tal-eventwali kontumaċji;

»Il-qasma għandha ssir skond il-pjanta 'MP2' formanti parti mill-proċess, b'dan li terz ikun assenjat lill-konvenuti u żewġ terzi lill-attur, kif ukoll indikat fir-rapport peritali u pjanta.

»Il-kuntratt isir f'data li tiffissa l-Qorti fuq talba tal-partijiet jew tan-Nutar nominand.

»L-ispejjeż tal-kawża jkunu a kariku tal-konvenuti; dawk tal-kuntratt imsemmi fl-istess proporzjon tal-ishma appartenenti lill-partijiet, u allura terz lill-konvenuti u żewġ terzi lill-attur.«

9. Ir-raġunijiet li wasslu lill-ewwel qorti għal din id-deċiżjoni ġew imfissra hekk:

»**Ikkunsidrat**:

»Illi din il-Qorti ser tibda biex tiddikjara li qed tikkunsidra t-talba mressqa mill-attur evidentement msejsa fuq l-*actio rei vindicatoria*. In fatti l-attur qed jitlob li jingħata lura parti mill-bejt in kwistjoni u anke jekk l-azzjoni tista' ukoll tiġi kkunsidrata bħal *action finum regundorum*, din l-ahhar azzjoni hija ukoll forma ta' azzjoni ta' rivendika. Dan qed jingħad għaliex mid-dehra l-konvenuti trattaw il-kawża bħala waħda ta' spoll mill-mod kif ipproponew l-ewwel eċċezzjonijiet tagħhom.

»... … …

»Illi stabbilit dan għalhekk l-eċċezzjonijiet kollha tal-konvenuti fir-rigward tal-azzjoni ta' spoll (dawk immarkati 2, 3 u 4) huma għal kollox irrelevanti. Din il-Qorti hija ukoll tal-fehma li l-eċċezzjonijiet immarkati 6, 7 u 8 ma humiex sostenibbli għaliex il-fatt li l-attur ma nkludiex fit-talbiet tiegħu dikjarazzjoni li l-konvenuti għamlu x-xogħlijiet in kwistjoni ma jfissirx li ma jistax jagħmel it-talba għar-ripristinar l-aktar meta l-istess konvenuti qed jammettu li x-xogħol għamluh huma. (Ara s-sentenza "**Gerada vs Cassar**" mogħtija mill-Prim Awla fil-25 ta' Frar 1960 ċitata fir-rapport tal-perit legali).

»**PROVI**

»...

»**TALBIET ATTRIĊI**

»Illi l-ewwel talba mhjiex kontestata u f'kull każ hija sostnuta mid-dokumenti esebiti. It-talbiet l-oħra pero' huma kkontestati fis-sens li l-konvenuti jeċċepixxu prinċipalment li x-xogħlijiet illi għamlu saru minħabba l-periklu li kien hemm fl-istruttura u li l-attur naqas li jagħmel il-manutenzjoni neċessarja.

»Madankollu huwa evidenti mill-artikolu 493 tal-Kap. 16 illi komproprjetarju ma jistax jagħmel tibdil fi proprjeta' in komuni mingħajr il-kunsens tal-kompropejtarji l-oħra, anke jekk iħoss li jkun ta' benefiċċju għall-oġġett miżmum in komuni. Fil-kawża fl-ismijiet "**Briffa vs Camilleri**" (deċiża fid-29 ta' Mejju 2014) intqal minn din il-Qorti diversament preseduta illi:

»"*Hu paċifiku fil-liġi illi kull koproprjetarju għandu dritt juża l-proprjeta' komuni skond id-destinazzjoni tal-proprjeta' b'dan li ma jsir ebda użu kontra l-interess tal-komunjoni ta' proprjeta' u jxekkel lill-koproprjetarji l-oħra milli jużaw il-koproprjeta' skont id-dritt tagħhom (art. 491 Kap. 16). Bl-istess mod koproprjetarju ma jista' jagħmel ebda alterazzjoni fil-proprjeta' mingħajr il-kunsens tal-koproprjetarji l-oħra avolja tali alterazzjoni tista' tkun ta' benefiċċju għall-koproprjetarji l-oħra (art. 493 Kap. 16). Fejn ma jkunx hemm qbil hi l-Qorti li għandha tiddeċiedi għall-aħjar amministrazzjoni u użu tal-proprjeta' komuni. Dawn l-artikoli ma jħallu ebda dubju illi ebda koproprjetarju ma jista' b'xi mod*

ibiddel, jaltera jew ixekkel fit-tgawdija kompleta tal-proprjeta' komuni b'mod illi l-użu tal-proprjeta' komuni tiġi b'xi mod limitata jew alterata minn wieħed jew aktar koproprjetarji. Dan hu l-korollari tal-principju li kull koproprjetarju hu sid tas-sehem tiegħu tal-proprjeta' komuni kollha indiviża."

»Illi huwa evidenti mill-provi li l-konvenut ma talabx il-kunsens tal-attur biex jagħmel ix-xogħlijiet neċessarji (seduta tal-25 ta' Jannar 2012) u kif qalet din il-Qorti fis-sentenza tagħha fl-ismijiet "**Degabriele utrimque**", deċiża fil-31 ta' Jannar 1995:

»"*… komproprjetarju m'għandux dritt li jagħmel tibdil ta' sustanza li jbiddel in-natura tal-oġġetti in komun mingħajr il-kunsens tal-komproprjetarji kollha; il-bini ta' art fabbrikabbli, u allura t-tibdil ta' dik l-art minn sit fabbrikabbli għall-fond fabbrikat, bla dubju ta' xejn kien jikkostitwixxi tibdil fis-sustanza tal-oġġetti in komun. Dak li għamel il-konvenut f'dan il-każ bla dubju ta' xejn, ibiddel is-sustanza u anke d-distinazzjoni tal-proprjeta' in kwistjoni, u kwindi huma xogħlijiet illegali li l-konvenut irid ineħħi u jirriprestina lfond fl-istat li kien.*"

»Għalhekk l-eċċezzjonijiet rimanenti tal-konvenuti huma wkoll respinti.

»Illi kwantu għat-talba attrici dwar il-qasma tal-bejt huwa evidenti mir-rapport tal-A.I.C. Cassar li din tista' ssir faċilment … … …Kwindi l-Qorti se tadotta l-qasma proposta mill-A.I.C. Cassar indikata a fol 174 tal-proċess.«

10. Il-konvenuti appellaw b'rikors tal-15 ta' Mejju 2018 li għalih wieġeb l-attur fil-25 ta' Mejju 2018.

11. Fir-rikors tal-appell tagħhom il-konvenuti jressqu erba' aggravji – tlieta minnhom li jolqtu dik il-parti tas-sentenza appellata fejn l-ewwel qorti ordnathom sabiex jirripristinaw il-bejt fl-istat li kien fih qabel ma ġew eżegwiti x-xogħlijiet in kwistjoni u l-aħħar aggravju tagħhom jolqot il-mod ta' kif l-ewwel qorti ordnat li għandha ssir id-diviżjoni tal-bejt u tal-arja sovrastanti l-istess bejt.

12. Din il-qorti ser tibda bir-raba' aggravju tal-konvenuti li bih jattakkaw dik il-parti tas-sentenza appellata fejn l-ewwel qorti ordnat illi l-qasma "*għandha ssir skond il-pjanta 'MP2' formanti parti mill-proċess...*" [4]

---

[4] Ara *fol*. 325.

13. Skont huma, likieku l-bejt u l-arja sovrastanti l-fond mertu tal-każ tal-lum kellhom jinqasmu b'dan il-mod *i.e.* bil-mod kif ġie suġġerit mill-perit tekniku A.I.C. Mario Cassar fir-relazzjoni tiegħu tas-7 ta' Mejju 2015 a *foll*. 170 *et seq* tal-proċess, huma ser isofru inġustizzja kbira peress li mhux ser ikollhom dritt għal parti diviża mill-faċċata tal-blokka li, fi kliem l-istess perit tekniku, hija l-aktar parti ta' valur tal-bejt in kwistjoni.

14. Il-konvenuti jfissru r-raba' aggravju tagħhom hekk:

> »Ir-Raba Aggravju – Diviżjoni Għall-Kollox Inġusta
>
> »23. Illi kif ġa spjegat sovrastante, id-diviżjoni kif proposta mil-periti nomandi u kif aċċettat mil-ewwel Onorabbli Qorti hija għall-kollox inġusta u dan għaliex filwaqt li l-appellati ġew akkordati il-faċċata kollha u cioe' l-aktar parti ta' valur tal-bejt in kwistjoni, l-appellanti, minkejja li ma hemmx kontestazzjoni li għandhu titolu validu ta' terz indiviż mil-bejt, ma missux skont l-ewwel Onorabbli Qorti, porzjoni mil-faċċata. Dan jagħmel l-konklużjoni tal-Perit u l-ewwel Onorabbli Qorti għall-kollox inġusta stante li l-partijiet tal-bejt li l-aktar li għandhom valur, se jingħataw lil-appellat filwaqt li l-parti b'inqas valur se tingħata lil-appellanti.
>
> »24. Illi fil-fehma umli tal-appellant li dan joħloq inġustizzja grassa u ... huwa fid-dawl ta' dan li l-esponenti qed jitlob li din l-Onorabbli Qorti tal-Appell idawwar id-deċiżjoni tal-ewwel Onorabbli Qorti u minflok taċċetta d-diviżjoni kif sottomessa mil-appellanti li permezz tagħha kull parti jkun jmissa porzjon mil-bejt kemm fejn hemm l-aktar valur kif wkoll fejn il-valur huwa inqas.«

15. Dan ir-raba' aggravju tal-konvenuti appellanti huwa kompletament frivolu u vessatorju u għaldaqstant mhux ser jintlaqa'.

16. Il-funzjoni ta' din il-qorti f'azzjoni bħal dik tallum *i.e.* f'azzjoni għad-diviżjoni ta' bejt u tal-arja sovrastanti l-istess bejt (l-*actio de communi dividendo*) hija dik li tistabbilixxi jekk dawn humiex komodament diviżibbli u jekk jirriżultalha illi huma komodament diviżibbli, il-qorti trid taċċerta ruħha li wieħed jew aktar mill-komproprjetarji mhumiex ser isofru

preġudizzju serju jew kbir bid-diviżjoni tal-imsemmi bejt u arja hekk kif proposta.

17. F'sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tal-25 ta' Settembru 2003 fl-ismijiet Grech *v.* Grech, it-termini "*bla xkiel*" u "*bla ħsara*" ġew interpretati b'dan il-mod:

> »Illi ngħad li l-kliem "bla xkiel" fil-liġi jfissru bħala "mingħajr ma ssir ħsara lill-interessi ta' dawk li qegħdin jaqsmu", filwaqt li "bla ħsara" jfissru "mingħajr ma jkun hemm tnaqqis fil-valur tal-ġid bil-qasma tiegħu". L-applikazzjoni ta' tali kriterji f'dan ir-rigward hija waħda ta' fatt. Il-kwestjoni għalhekk dwar jekk għandhiex tiġi ordnata l-liċitazzjoni bħala mezz estrem biex wieħed joħroġ mill-komunjoni, minflok ir-rimedju ordinarju tad-diviżjoni, tirriduċi ruħha f'jekk il-qasma materjali hijiex possibbli fil-limiti hawn fuq imfissra.«

18. Fis-sentenza ta' din il-qorti (diversament komposta) tad-29 ta' April 2005 fl-ismijiet Testaferrata *et v.* Spiteri Debono *et* intqal ukoll illi:

> »Meta wieħed jiġi biex jifforma u jaqsam l-ishma ...... għandu jfittex li jdaħħal f'kull sehem l-istess kwantita' ta' ħwejjeġ mobbli, immobbli, jeddijiet jew krediti ta' l-istess xorta u ta' l-istess valur...«

19. B'applikazzjoni tal-prinċipji hawn fuq stabbiliti u wara li fliet l-atti kollha proċesswali, din il-qorti m'għandha l-ebda dubju li l-bejt u l-arja tal-blokka huma komodament diviżibbli [5] u li l-konvenuti mhu ser iġarrbu l-ebda preġudizzju serju jew kbir bil-mod ta' kif il-perit tekniku ppropona li għandhom jinqasmu l-bejt u l-arja tal-blokka mertu tal-każ tal-lum. [6]

20. Fil-fatt, jidher li l-perit *ex parte* tal-attur *i.e.* il-perit David P. Pace, ukoll wasal għall-istess konklużjoni li wasal għaliha l-perit tekniku dwar il-mod

---

5 Kemm il-perit tekniku – l-perit Mario Cassar (ara *fol*. 174) - kif ukoll il-periti *ex parte* tal-partijiet – il-perit David P. Pace u l-perit Joseph Grech (ara *foll*. 82, 85) - qablu li l-bejt u l-arja sovrastanti l-istess bejt huma komodament diviżibbli.

6 Ara, f'dan is-sens, is-sentenza tal-Qorti tal-Appell (diversament komposta) tat-8 ta' Jannar 2010 fl-ismijiet Nazzareno Caruana *v.* John Inguanez (App. Ċiv. Nru. 473/2006/1); is-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tat-28 t'April 2016 fl-ismijiet Michelangelo Cutajar *et v.* Nicholas Cutajar *et* (Rik. Ġur. Nru. 641/2014).

ta' kif għandu jinqasam il-bejt u l-arja tal-blokka mertu tal-proċeduri tal-lum. [7]

21. Għalkemm il-perit *ex parte* tal-konvenuti *i.e.* il-perit Joseph Grech ippropona li l-bejt u l-arja in kwistjoni għandhom jinqasmu b'mod differenti (*cioe'*, b'tali mod li l-konvenuti jkollhom parti akbar tal-faċċata tal-bejt u tal-arja li tinsab fuq Triq iż-Żonqor), [8] dan il-perit ma ttellax bħala xhud fil-proċeduri odjerni sabiex jiġġustifika l-konklużjonijiet tiegħu u lanqas ma fisser ir-raġuni jew raġunijiet għaliex iddeċieda li jalloka aktar minn terz (1/3) tal-faċċata tal-blokka li tinsab fuq Triq iż-Żonqor lill-konvenuti meta dawn għandhom biss terz (1/3) indiviż tal-imsemmi bejt u arja.

22. Il-konvenuti lanqas ma ressqu talba quddiem l-ewwel qorti għall-ħatra ta' periti perizjuri, li setgħu jmeru l-konklużjoni li wasal għaliha l-perit tekniku fir-relazzjoni tiegħu tas-7 ta' Mejju 2015.

23. L-ebda perit ma kkonferma li l-konvenuti ser isofru preġudizzju serju jew kbir jekk il-bejt u l-arja sovrastanti l-istess bejt jinqasmu bil-mod kif propost mill-perit tekniku.

24. L-uniku preġudizzju li l-konvenuti jgħidu li ser iġarrbu jekk din il-qorti tikkonferma s-sentenza appellata (u konsegwentement il-bejt u l-arja tal-blokka jinqasmu bil-mod kif propost mill-perit tekniku) huwa li bid-diviżjoni proposta huma mhux ser ikollhom dritt għal parti mill-faċċata tal-bejt u tal-

---

7 Ara *fol*. 85.

8 Ara *fol*. 82.

arja li tinsab fuq Triq iż-Żonqor (u *cioe'* dik il-parti tal-faċċata li għandha l-aktar valur). [9]

25. Madanakollu, ħarsa anke superfiċjali tal-pjanta mmarkata "*MP2*" annessa mar-relazzjoni tal-perit tekniku a *fol*. 179 turi li bid-diviżjoni tal-bejt u tal-arja hekk kif proposta mill-istess perit tekniku parti mill-faċċata tal-bejt u tal-arja tal-blokka in kwistjoni li għandha veduti tal-baħar i.e. madwar terz tal-imsemmija faċċata [10], ġiet assenjata lill-konvenuti appellanti.

26. Fit-tweġibiet tiegħu għad-domandi magħmula lilu in eskussjoni, il-perit tekniku fil-fatt fisser li kien ben konxju tal-fatt illi l-faċċata tal-blokka li tinsab fi Triq iż-Żonqor hija l-aktar parti tal-bejt li għandha valur u kien għalhekk li qasam il-bejt b'tali mod li madwar terz (1/3) tal-faċċata tal-bejt ġie assenjat lill-konvenuti u ż-żewġ terzi (2/3) l-oħra tal-imsemmija faċċata ġew assenjati lill-attur.

27. Fix-xhieda tiegħu quddiem l-ewwel qorti tal-1 ta' Marzu 2017 il-perit tekniku qal hekk:

> »Xhud: Kriterji jekk għandek faċċata u meta jkollok faċċata veduta ta' baħar, tqum ferm aktar minn faċċata li għandek fuq wara. Issa b'dan il-mod kif issuġġerejt jien li għandu jinqasam il-bejt, anke bħala faċċata jidher li toqrob it-terz.
>
> »...
>
> »Xhud: ... la darba nista' nagħti aċċess minn wara mingħajr ma naqsam l-ebda arja, jiġifieri fuq Triq San Ġużepp, għaliex hemm il-veduta, la darba hemm dik il-faċċata li hija bi proporzjon ta kważi one

[9] Ara *fol*. 246 fejn il-perit tekniku kkonferma li l-faċċata tal-blokka li tagħti fuq il-baħar tiswa madwar tliet darbiet jew erba' darbiet aktar mill-faċċata l-oħra tal-istess blokka (fuq in-naħa ta' wara).

[10] Ara fol. 243.

> third il-faċċata li mess il-parti l-oħra, il-faċċata importanti ħafna. Umbgħad stajt naqsam dik l-arja f'dik il-proporzjon ta' one is to three...
>
> »...
>
> »Xhud: Il-faċċata tal-baħar, in brackets yes. Triq iż-Żonqor anke l-konvenut irriżultalu li għandu terz tal-faċċata pressapoco... ... ...« [11]

28. Fl-assenza ta' provi tekniċi li juru li l-konvenuti ser isofru xi tip ta' preġudizzju serju jew kbir bil-mod ta' kif il-perit tekniku kkonkluda li għandu jinqasam il-bejt u l-arja sovrastanti, din il-qorti ma tistax tiddipartixxi mill-konklużjonijiet li wasal għalihom l-istess perit tekniku, li jidhru li huma ġusti u ekwi fiċ-ċirkostanzi tal-każ tal-lum.

29. Din il-qorti tiċċara biss illi l-pjanta ta' diviżjoni tal-perit tekniku a *fol*. 179 tal-proċess hija naturalment mingħajr preġudizzju / bla ħsara għad-dritt t'aċċess tal-konvenuti appellanti għas-servizzi li preżentement jinsabu fuq il-parti tal-bejt li ġiet assenjata lill-attur u li din il-qorti mhijiex ser tordna li jitneħħew.[12]

30. Ngħaddu issa għall-bqija tal-aggravji tal-konvenuti li bihom jattakkaw dik il-parti tas-sentenza appellata fejn l-ewwel qorti ordnathom sabiex jirripristinaw il-bejt fl-istat li kien fih qabel ma twettqu x-xogħlijiet mertu tal-każ odjern.

31. Dawn l-aggravji tal-konvenuti ġew imfissra hekk:

> »L-Ewwel Aggravju:
>
> »03. Illi l-ewwel Onorabbli Qorti, kella tiskarta r-rapport tal-Perit legali u tekniku,

---

[11] Ara *foll*. 243 sa 245.

[12] Ara, f'dan is-sens, is-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tat-28 t'April 2016 fl-ismijiet Michelangelo Cutajar *et v*. Nicholas Cutajar *et* (Rik. Ġur. Nru. 641/2014).

»04 Illi r-ripristinar kif deċiż mil-ewwel Onorabbli Qorti jfisser li l-bejt jmur lura fi stat perikoluż li kien;

»05 Illi minħabba nuqqas ta' eċċezzjoni minn naħa tal-attur biex l-Qorti tiddikjara min allegatament wettaq ix-xogħolijiet in kwistjoni l-Qorti ma kienx missha ordnat ripristinar;

»...

»07 Illi fid-deċiżjoni tagħha l-ewwel Onorabbli Qorti straħet totalment fuq il-konklużjonijiet tal-Periti li ikkonkludew illi din l-Onorabbli Qorti għandha tordna ir-ripristinar ta' allegat xogħol li sar fuq il-bejt, proprjeta komuni bejn il-kontendenti, minħabba li skont l-istess periti dan sar mingħajr il-kunsens tal-appellat... ... ... anke jekk jidher ċar u iddikjarat mill-partijiet illi l-istess bejt hu maqsum 2/3 għar-rikorrenti u 1/3 għall-esponenti, l-istess konklużjonijiet tal-Periti nominati mill-ewwel Onorabbli Qorti, kif espressi fl-istess rapporti peritali ssottomessi quddiem l-ewwel Onorabbli Qorti, liema rapport l-Onorabbli Prim Awla Qorti Ċivili qabblet magħhom, huma għall-kollox nixfin mill-ġustizzja u mill-ekwita.

»08 Illi fil-fatt hija bosta l-ġurisprudenza li tgħid li Qorti tista tiskarta rapport ta' Perit. Di piu ġustament l-istess ġurisprudenza tgħid li dan ma għandhux jsir leġġerment u il-Qorti għandha tkun konvinta li r-rapporti tal-Periti ma kienux ġusti, kif għandu ampjament jirriżulta fiċ-ċirkostanzi in eżami.

»09 It-Tieni Aggravju – Jfisser li l-bejt in kwistjoni jmur lura għall-istat perikoluż

»10. Illi l-appellanti jissottometti li r-rapport tal-Periti, li qabblet miegħu l-ewwel Onorabbli Qorti, apparti li huma għall kollox sajmin mil-ġustizzja, dejjem bid-dovut rispett se joħolqu problema aktar minn dik diġa esistenti u dan għaliex r-ripristinar kif deċiż mill-ewwel Onorabbli Qorti li għandu jsir fuq il-bejt jfisser biss li l-bejt in kwisjtoni jerġa jiġi lura għall-istat perikoluż li kien jinsab fih qabel saru x-xogħolijiet – ħaġa li hija fiżikament mpossibbli.

»11 Illi l-appellanti jfakkar li x-xogħol li sar, sar biss wara li perit kien iddikjara li kien hemm periklu ċar u manifest u li jekk ma kienx se jsir xogħol rimedjali dan l-istess periklu kien se jiżdied u dan għad-detriment kemm għall-proprjeta' tal-esponenti, kif ukoll, fl-aħħar mill-aħħar, għad-detriment tal-proprjeta' tal-istess rikorrenti.

»12 Illi fid-dawl ta' dan l-esponenti esebixxa ittra tal-Perit Joe Grech li tindika li jekk ma jsirx goħol rimedjali kien se jkun hemm il-periklu. Tajjeb li jiġi rilevat in oltre li l-istess xogħolijiet saru bl-approvazzjoni ta' dik li kienet l-Awtorita' tal-Ambjent u l-Ippjanar (MEPA).

»13 Illi di fatti minkejja li l-Perit tekniku Mario Cassar issuġġerixxa li l-bejt għandhu jiġi ripristinat, u l-Qorti qabblet miegħu jfisser li l-istess perit jagħraf li s-saqaf tal-bejt ma jistax jiġi hekk ripristinat.

»14 Illi huwa għalhekk li l-appellant qed jissottometti li fuq dan il-punt biss l-Qorti ma kelliex taċċetta r-rapport tal-Perit ġaladarba r-ripristinar

ma jistax jsir għax jekk r-ripristinar fil-fatt jsir (anke jekk semmai dan huwa possibbli u l-fatti tar-rikors odjern juru biċ-ċar li dan m'huwiex il-każ), jkun jfisser li b'ordn tal-Qorti dan l-bejt jerġa jiġi fi stat ta' periklu nġenti li kien fih qabel kif iċċertifikat mil-Perit Joe Grech.

»15 Illi għalhekk qed jiġi umilment sottomess li r-ripristinar tal-istess bejt suġġett tar-rikors odjern huwa fil-fatt impossibbli li jseħħ, u għaldaqstant din l-Onorabbli Qorti għandha iddawwar id-deċiżjoni tal-ewwel Onorabbli Qorti f'dan ir-rigward.

»16 It-Tielet Aggravju – Nuqqas ta' Eċċezzjoni mill-Atturi biex Tiddikjara min wettaq ix-Xogħolijiet

»17 Illi, l-appellant qed jressaq dan l-aggravju għax jirriżulta ċar mit-talbiet tal-appellat li tali eċċezzjonijiet ma jinkludux talba sabiex l-ewwel Onorabbli Qorti tiddikjara illi l-esponenti jew min minnhom fil-fatt għamlu x-xogħolijiet li minnhom qed jilmenta l-istess rikorrenti.

»18 Illi l-appellanti ma jistax jaqbel mad-deċiżjoni tal-ewwel Onorabbli Qorti minħabba l-fatt li la darba ma ntalbitx dikjarazzjoni fir-rigward ta' min għamel ix-xogħolijiet jsegwi mingħajr dubbju li l-ewwel Onorabbli Qorti ma tistax tikkundanna lill-istess intimati sabiex jirripristinaw il-bejt '...għall-istat li kien fih qabel...' kif talbu l-appellati f'waħda mit-talbiet tagħhom.

»19 Illi l-appellanti umilment jissottometti li mingħajr ma jkun hemm din id-dikjarazzjoni, liema dikjarazzjoni min-naħa l-oħra, ma tistax tingħata mill-istess Onorabbli Qorti stante illi ma ġietx mitluba li tagħtiha, żgur ma tistax tiġi milqugħa t-talba tar-rikorrenti għall-ripristinazzjoni tal-bejt in kwistjoni.

»20 Illi bid-dovut rispett lejn l-ewwel Onorabbli Qorti, jekk din l-Onorabbli Qorti tal-Appell taċċetta l-argument tal-ewwel Onorabbli Qorti din tkun qed taġixxi ultra petita. Di piu, din l-Onorabbli Qorti ta' Appell, f'sentenza li tat fit-12 ta' Lulju, 1965 fl-ismijiet Joseph Gatt –vs- Joseph Galea, kienet qalet bl-aktar mod ċar li l-Qorti Ċivili fl-għoti tas-setenzi għanda toqod rigorożament fil-limiti tal-kontestazzjonijiet u t-talbiet kif kontenuti fl-istess rikors, u dan skond il-maxim legali quod non est in actus, non est in mundu'.

»...

»22 Illi huwa fid-dawl tal-bran preċitat, li l-istess esponenti umilment jissottometti li din l-Onorabbli Qorti tal-Appell ma għandiex u ma tistax tordna ripristinar stante kif deċiż mill-ewwel Onorabbli Qorti.«

32. Din il-qorti ser tibda billi tindirizza t-tielet aggravju tal-konvenuti appellanti li bih isostnu li fir-rikors promotur tiegħu l-attur ma ressaq l-ebda "*talba sabiex l-ewwel Onorabbli Qorti tiddikjara illi l-esponenti jew*

min minnhom fil-fatt għamlu x-xogħolijiet li minnhom qed jilmenta l-istess rikorrenti." [13]

33. Madanakollu, ħarsa anke superfiċjali lejn it-talbiet tal-attur turi li fir-rikors promotur tiegħu l-attur fil-fatt talab lill-qorti sabiex tiddikjara li kienu l-konvenuti li wettqu x-xogħlijiet mertu tal-proċeduri tal-lum meta talabha sabiex:

> »...
>
> »2. Tiddikjara illi l-konvenuti, bħala kompropjetarji m'għandhomx id-dritt illi jagħmlu it-tibdil li jagħmlu fil-bejt ta' l-imsemmija blokka; u;
>
> »3. Konsegwentement tikkundanna lill-konvenuti sabiex fi żmien qasir u perentorju iffissat minn din il-Qorti, jirripristinaw il-bejt ta' l-imsemmija blokka għall-istat li kien fih, qabel ma saru l-interventi magħmula mill-konvenuti;...
>
> »...« [14]

34. Dan l-argument tal-konvenuti appellanti fit-tielet aggravju tagħhom għalhekk huwa kompletament frivolu u vessatorju u għaldaqstant mhux ser jintlaqa'.

35. Ngħaddu issa għall-argumenti li tressqu fl-ewwel u fit-tieni aggravji tal-konvenuti. F'dawn l-aggravji tagħhom isostnu li l-ewwel qorti ma jmisshiex straħet fuq ir-relazzjoni tal-perit legali u tal-perit tekniku fir-rigward tal-konklużjoni li waslu għaliha fis-sens li l-bejt għandu jiġi ripristinat fl-istat li kien jinsab fih qabel ma twettqu x-xogħlijiet in kwistjoni.

36. Jinsistu li x-xogħlijiet li ġew eżegwiti fuq il-bejt kienu ta' natura urġenti peress li l-bejt kien jinsab fi stat perikoluż.

---

13 Ara *fol*. 335.

14 Ara *fol*. 3.

37. Iżidu jgħidu li l-ewwel qorti ma jmisshiex ordnat li l-bejt għandu jiġi ripristinat għall-istat perikoluż li kien fih qabel ma twettqu l-imsemmija xogħlijiet.

38. Jibda billi jingħad illi ċertament li ma jistax jingħad illi t-toqba li għamel il-konvenut fil-bejt – sabiex ikun jista' jdaħħal pajp tal-gass mill-bejt għall-appartament tiegħu[15] – saret sabiex ineħħi xi tip ta' periklu li kien jinsab fuq il-bejt. Dan l-argument tal-konvenuti appellanti huwa assurd u jirrażenta l-fieragħ u għaldaqstant ser jiġi miċħud immedjatament.

39. Dwar ix-xogħlijiet l-oħra li twettqu fuq il-bejt in kwistjoni *i.e.* it-tneħħija tar-*railing* li kien jinsab fuq il-faċċata tiegħu (*i.e.* fuq il-faċċata li tħares fuq Triq iż-Żonqor) u minflok tela' ħajt tal-*bricks* u d-diżlivell li tfaċċa wara li nbidel il-pizz, huwa rilevanti ħafna dak li ddikjara bil-ġurament il-perit tekniku fix-xhieda tiegħu mogħtija in eskussjoni matul is-seduta tal-1 ta' Marzu 2017 quddiem l-ewwel qorti.

40. Matul din is-seduta l-perit tekniku kkonferma żewġ affarijiet: i) li l-pizz l-antik kellu bżonn jitranġa jew jinbidel għaliex kien jinsab fi stat ħażin jew fi stat perikoluż; ii) li meta nkiser il-pizz l-antik u ġie stallat il-pizz il-ġdid "*trikbet is-slab tal-pizz fuq il-bejt biex ikun jista' jibbilanċja l-pizz.*" [16]

41. Il-perit tekniku għalhekk ikkonferma li x-xogħlijiet li ġew eżegwiti fuq il-pizz l-antik kienu neċessarji u li d-diżlivell li rriżulta fil-parti ta' quddiem tal-bejt (*cjoe'* il-parti li tħares fuq Triq iż-Żonqor) tfaċċa minħabba l-introduzzjoni tal-pizz il-ġdid.

---

[15] Ara *fol*. 113.

[16] Ara *fol*. 240.

42. Il-perit tekniku wieġeb hekk għad-domandi magħmula lilu in eskussjoni:

»Dr. Joseph Paul Bonello: ... ... Meta naslu għar-relazzjoni fir-rigward ta' dan id-deċiżjoni, l-opinjoni li tajt ta' kif rigward ix-xogħolijiet li saru, tajjeb, l-ittra tal-MEPA u l-ittra ... tal-Perit Grech. L-ittra, voldieri relazzjoni. Call it what you like. U l-ittra minn tagħha tal-MEPA fejn qalu "isma kien hemm periklu eċċetera" u x-xogħolijiet li kellhom bżonn isiru, ħadtha into consideration and in what manner jekk ma jimpurtax... B'liema mod?

»Xhud: Ikkunsidrajtha. Għaliex ir-ritratt jitkellem waħdu... Hemm il-pontali... bħala pizz u mhux gallarija, ried jitranġa, ried jinbidel. Biss il-mod kif kien inbidel, jien ma nidħolx fih. Il-mod li tkisret milli stajt nara waqt l-aċċessi, li nkisret, li nkiser il-pizz u trikbet is-slab tal-pizz fuq il-bejt biex ikun jista' jibbilanċja l-pizz. Għaliex, imma jiena ma nidħolx fiha kif kellu jitranġa. Il-mod kien li fil-bejt iffurmat tarġa għaliex meta tranġa, meta ġie mibdul dan il-pizz, tkisser u nbniet *slab* tal-*concrete* li kellha tidħol fuq il-bejt. Jiena meta niġi għal qasma u terġa' esebejt xi ritratti, ma nistax, jien irrid nagħti l-opinjoni li dik it-tarġa m'hiex aċċettabbli. Sakemm ma kienx hemm diskussjoni ma sid il-bejt fuq il-parti l-oħra tal-bejt. Li jidhirli li għamilt referenza għaliha.

»Dr. Joseph Paul Bonello: Ngħid sew jekk ngħidlek li dik il-pizz iż-żejda li saret. Għax inti tkisret, ma kinitx hemm, tpoġġiet wara. Naqblu? Li dik setgħet saret imħabba l-fatt li kellu bżonn jissaħħaħ l-istruttura kollha biex ngħid hekk?

»Xhud: Le ma naqbilx.

»Dr. Joseph Paul Bonello: Ma taqbilx miegħi. Għax dak il-parir li kellna aħna ta' għalhekk.

»Xhud: Dak id-dislivell li rriżulta fil-bejt minħabba l-introduzzjoni.

»Dr. Joseph Paul Bonello: Tal-pizz.

»Xhud: Tal-pizz il-ġdid.

»...

»Xhud: L-opinjoni tiegħi strutturali huwa li dak il-pizz sar biex jibbilanċja l-parti tal-pet il-ġdid li sar. Għax ma tistax inti meta għandek pet antik, dan normalment jingħata mal-konkos tas-saqaf. Ikun hemm ix-shutter u jibqa' ħiereġ il-barra mill-faċċata. Meta qed tibdlu ma tistax tibdlu għax m'għandek ma mkien fejn iżomm. Allura kellu jidħol, kemm għandu l'barra jidħol il-ġewwa biex il-parti ta' ġewwa tal-konkos tibbilanċja ta' barra. Biss m'għandu xejn x'jaqsam mas-saħħa strutturali.

»Dr. Joseph Paul Bonello: Imma naqblu li kien neċessarju minħabba biex ma jaqax il-pet fuqha?

»Xhud: Biex jinbidel il-pet iva.

»Dr. Joseph Paul Bonello: Hekk irid isir.

»Xhud: Kien neċessarju.« [17]

43. Il-perit *ex parte* tal-konvenuti – il-perit Joseph Grech – ukoll ikkonferma bil-ġurament illi dawn ix-xogħlijiet kienu meħtieġa u li kellhom bżonn li jsiru b'mod immedjat. Fl-affidavit tiegħu tad-9 ta' Frar 2012 a *fol*. 80 tal-proċess jgħid hekk:

> »... ... ... Fuq l-inkarigu ta' Carmel (Charles) Galea jien spezzjonajt is-soqfa u gallarija ta' dan il-post u sibt il-gallarija fi stat perikoluż ħafna kemm għall-klient tiegħi kif ukoll għal terzi. Infatti kellu jsir xogħol urġenti fiha b'tali mod li kien hemm bżonn li jsir cantilever kif ukoll ħajt sabiex ikun ta' kontrapiż; b'hekk ġiet kreata tarġa fil-livell tal-bejt li kienet teknikament inevitabbli.« [18]

44. Fl-ittra tagħha tat-12 ta' Marzu 2010 l-Awtorita' dwar l-Ambjent u l-Ippjanar (MEPA) ukoll ikkonfermat illi l-pizz kien jinsab fi stat perikoluż u li konsegwentement kien hemm bżonn li jinbidel immedjatament. Fl-ittra tiegħu, l-perit Joseph Bezzina (*Senior Planning Officer* mal-MEPA) qal hekk:

> »Reference is made to your correspondence regarding the dangerous situation arising from the structural condition of the concrete cantilevered canopy on the facade at roof floor level of the premises in caption.
>
> »I would like to draw your attention to the provisions of L.N. 258 of 2002, which describes the procedures related to dangerous structures. Through this procedure, authorization can be given to conduct emergency remedial works to mitigate or remove existing danger. From your submissions, I can confirm that the danger needs to be removed, subject to the following terms:
>
> »1. You are hereby given permission to remove the current dangerous situation by carefully dismantling the existing dangerous structure, and replace same as outlined in your letter.

---

[17] Ara *foll*. 240, 241.

[18] Ara *fol*. 80.

»...« [19]

45. Fid-dawl tas-suespost, u peress li mill-provi prodotti jirriżulta ampjament illi l-pizz l-antik li kien jinsab fuq il-bejt tal-blokka mertu tal-każ odjern tbiddel peress li kien jinsab fi stat perikoluż u peress li l-istess provi juru wkoll li d-diżlivell fuq il-bejt irriżulta bħala konsegwenza tal-installazzjoni tal-pizz il-ġdid (*cjoe'* biex jibbilanċja il-parti tal-pizz l-ġdid li sar), din il-qorti hija tal-fehma illi l-imsemmi pizz m'għandux jitreġġa' fl-istat li kien fih qabel ma tbiddel.

46. Kien l-istess perit tekniku li, fix-xhieda tiegħu hawn fuq imsemmija tal-1 ta' Marzu, 2017 ikkonferma li l-bejt tal-blokka ma jistax jiġi ripristinat fl-istat li kien jinsab fih qabel ma tbiddel il-pizz. Hu qal hekk:

> »Dr. Joseph Paul Bonello: ... ... Kif jista' jiġi ripristinat jekk għadek kif qed tgħid li kienet neċessarja?
>
> »Xhud: Skużani naqra. Irripristinat ... saru maż-żminijiet. Meta tgħidli ripristinat jiena nifhem fl-istat oriġnali.
>
> »Dr. Joseph Paul Bonello: Namely?
>
> »Xhud: Jekk kien hemm xi jidhirli xi servizzi li ma kienux.
>
> »Dr. Joseph Paul Bonello: Eh, jiġifieri mhux bħalha struttura? Mhux bħala bini qed tgħid int? Bħala servizzi.
>
> »Xhud: Is-saqaf, il-bejt ma tistax tirripristinah.«[20]

47. L-argument tal-konvenuti appellanti fis-sens li l-bejt m'għandux jitreġġa lura għall-istat ħażin u perikoluż li kien fih qabel ma ġie stallat il-pizz il-ġdid – ħaġa li jidher li hija fiżikament impossibbli li ssir – għalhekk huwa legalment fondat u għaldaqstant ser jintlaqa'.

---

[19] Ara *fol*. 126.

[20] Ara *fo*l. 242.

48. Għar-raġunijiet hawn fuq mogħtija, din il-qorti tvarja s-sentenza tal-ewwel qorti tal-25 ta' April 2018 billi: i) tħassarha fejn ipprefiġġiet terminu ta' xahrejn sabiex il-bejt mertu tal-proċeduri tallum jitreġġa' lura fl-istat li kien fih qabel ma ġew esegwiti x-xogħlijiet in kwistjoni u minflok tippreffiġġi terminu ta' xahrejn sabiex l-imsemmi bejt – minbarra l-pizz – jiġi ripristinat għall-istat li kien fih qabel ma ġew esegwiti x-xogħlijiet in kwistjoni mill-konvenuti; ii) tħassarha fejn ċaħdet l-eċċezzjonijiet kollha tal-konvenuti u laqgħet it-talbiet kollha attriċi u minflok tilqa' t-talbiet attriċi kollha minbarra dawk li għandhom x'jaqsmu mal-pizz tal-bejt u tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-konvenuti minbarra dawk li għandhom x'jaqsmu mal-istat perikoluż li kien jinsab fih l-imsemmi pizz u n-natura urġenti tax-xogħlijiet li kellhom bżonn li jsiru sabiex dan jinbidel u jiġi installat wieħed ġdid; iii) tikkonfermaha fil-bqija.

49. L-ispejjeż, kemm tal-ewwel istanza kif ukoll ta' dan l-appell, jitħallsu ħamsa minn sitta (5/6) minnhom mill-konvenuti u r-rimanenti sehem minn sitta (1/6) jitħallas mill-attur.

Mark Chetcuti President	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
gr