QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF ROBERT G. MANGION
ONOR. IMĦALLEF GRAZIO MERCIECA

Seduta ta' nhar it-Tlieta, 6 ta' Mejju, 2025.

Numru 9

Rikors numru 1012/21/1 AJD

Mary Ann sive Marianna Massa u żewġha Pasquale Fernando sive Leo Massa

v.

Brian Azzopardi

Il-Qorti:

1. Dan hu appell minn sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili mogħtija fit-12 ta' April 2024 li ordnat il-qasma ta' porzjon raba' f'żewġ biċċiet, b'ekwiparazzjoni ta' €40,000 favur il-konvenut għal sehmu mill-kmamar li jinstabu fuq il-porzjon art assenjata lill-atturi.

2. L-atturi appellaw mis-sentenza. Huma qablu mad-deċiżjoni tal-Ewwel Qorti li l-art hi komodament diviżibbli, kif ukoll mal-pjan ta' qasma suġġerit mill-perit tekniku u addottat mill-Ewwel Qorti. L-uniku punt li fuqu ma qablux mal-Ewwel Qorti huwa fejn ordnatilhom jagħtu l-ekwiparazzjoni.

3. Il-konvenut, li kellu sehem indiviż, kien applika sabiex jibni ħajt tas-sejjieħ tat-triq li kien waqa', u ġie ordnat mill-awtorità kompetenti biex ineħħi xi strutturi bil-pjanċi illi kienu hemm illegalment qabel seta' joħroġ il-permess biex jinbena l-ħajt. Kien hemm ukoll kamra żgħira u oħra iżgħar fuqha illi huma antiki, mibnija qabel l-1967 u li setgħu jibqgħu. Applika bħallikieku kien sid uniku u ma kienx informa lill-komproprjetarji l-oħra li kien waqa' l-ħajt. Neħħa l-istrutturi illegali mingħajr ma nforma lis-sidien l-oħrajn; il-kmamar l-oħrajn ħallihom hemm. M'applikax biex il-kmamar illegali jiġu ssanzjonati. Qala' wkoll xi siġar.

4. Dwar l-ekwiparazzjoni, l-Ewwel Qorti rraġunat hekk:

> "33.Il-partijiet mhumiex jaqblu mal-konklużjonijiet tal-Perit Tekniku, u dan għal raġunijiet diversi kif isegwi:
>
> 33. … ir-rikorrenti jsostnu illi mhux talli huma m'għandhomx jiġu mġiegħla jħallsu ekwiparazzjoni lill-intimat għal sehmu mill-bini fir-raba', iżda talli għandu jkun l-intimat illi jħallas ekwiparazzjoni lir-rikorrenti, stante illi kien hu illi, mingħajr il-kunsens tagħhom u meta kien ben konxju tal-fatt illi ma kienx l-uniku sid tal-art in kwestjoni, iddeċieda illi jwaqqa' l-kmamar illi kienu jinstabu fl-għalqa, b'tali mod illi għamel gwadann sostanzjali għaliex seta' jħawwel is-sigar u jerġa' jtella ħajt tas-sejjieħ u bi preġudizzju għad-drittijiet tar-rikorrenti illi tilfu sehemhom minn dak illi kien dovut lilhom minn dawn l-erba' kmamar illi twaqqgħu;

-omissis-

34. … Din il-Qorti rat kemm il-proposta tal-Perit Hector Zammit illi kien inkarigat ex parte, kif ukoll il-proposta tal-Perit Tekniku minnha stess inkarigat, u tagħmel is- segwenti osservazzjonijiet:

a. L-ewwelnett, huwa l-intimat stess illi jikkonferma illi huwa applika sabiex jagħmel xi xogħol fir-raba' u ddikjara illi huwa sid ir-raba', meta effettivament huwa kellu sehem biss mir-raba'. Dan ix-xogħol kien jinkludi wkoll it-twaqqiegħ ta' numru ta' kmamar illi kienu jinsabu fir- raba' fiż-żmien meta applika għall-permessi ta' żvilupp. Din il-Qorti iżda tqis illi l-kawża odjerna hija kawża għal diviżjoni tar-raba', u mhux kawża għal danni ċivili, b'dana illi din il-Qorti ma tistax tiddeċiedi dwar min għandu jieħu xiex b'tali mod illi tippenalizza jew tiċċensura lill- intimat għall-aġir tiegħu u tagħtih sehem inqas daqslikieku qed iġġiegħlu jagħmel tajjeb għal danni minnu kkawżati lir-rikorrenti;

b. It-tieni nett, il-linja ta' mistoqsijiet magħmula lill-Perit Tekniku mir-rikorrenti tat lill-Qorti x'tifhem illi huma qed jikkontendu illi għalkemm il- bini illi twaqqa' kien mibni b'mod illegali, tali bini seta' ġie sanzjonat, b'dana illi kien ikollhom valur ikbar f'bini fir-raba'. Apparti l-fatt illi din hija ipotesi da parti tar-rikorrenti illi l-Qorti mhix f'pożizzjoni illi tirrikonoxxi bħala stat ta' fatt, il-Qorti rat illi l-Perit Tekniku, mistoqsi in eskussjoni jekk jaqbilx illi li kieku l-konvenut għażel li jissanzjona dawn il-kmamar il-permess kien jinħareġ xorta u għalhekk il-konvenut ma kellux għalfejn iwaqqa' l-kmamar kif effettivament għamel, wieġeb, "Għalkemm l-intimat seta' applika sabiex jissanzjona dana ma jfissirx li tali applikazzjoni kienet ser tintlaqa'. L-intimat ġie ordnat ineħħi l-kmamar kollha, u mhux uħud minnhom biss. Dan ifisser illi l-Bord qies li kienu illegali. Li kieku kienu legali skond kif qed jiġi allegat, il-Bord kien jippermetti li jitħallew, kif għamel għal kmamar mibnija qabel l-1967. Għalhekk ma jistax jingħad li l-istrutturi li tneħħew kellhom valur minħabba illi ġie allegat illi "il-permess kien joħroġ xorta". Għaldaqstant l-esponent ma jidhirlux illi għandu jipprova jagħtihom valur." Ikompli jixhed ukoll il-Perit Tekniku in eskussjoni, "[I]l-Bord kellu l-applikazzjoni quddiemu. Wara li ra kollox, alright irriżulta lill-Bord, il-Bord jew il-Case Officer, meta raw id-dokumenti prodotti, alright, waslu għal konklużjoni jew biex tgħid hekk, il-Case Officer għamel rakkomandazzjoni, illi dawk il-kmamar ma kienux legali skont il-*policies* tal-Planning Authority, jiġifieri allura biex jiġi sanzjonati kellhom bżonn applikazzjoni. Ma jfissirx pero` illi jekk tkun saret applikazzjoni tas-sanzjonar il- permess kien joħroġ awtomatikament." Jirriafferma l-istess għat- tielet darba meta jixhed, "Li nista' ngħid Sur Imħallef, li seta' japplika biex jiġi issanzjonat pero minn dak li qed nara, li kieku applika biex jissanzjona, il-possibilta', il-probabilita' kienet illi jiġi rrifjutat. Għax il- Bord a priori ddeċieda illi dawn ma setgħux jibqgħu" u "Il-bord, il-każ seta' japplika biex jiġi sanctioned pero ladarba nerġa' ngħid il-

Bord iddeċieda minnu nnifsu illi meta ra d-dokumenti dawk għalih l-istrutturi kienu illegali, ħeqq issa opinjoni tiegħi kif qed titlobni int, il-probabilita' kienet tkun illi it-talba għas-sanction ma kienx jiġi milqugħ." Fid-dawl ta' din ix-xhieda, din il-Qorti ma tistax b'konvinċiment morali taqbel mar- rikorrenti in kwantu jsostnu illi huma tilfu sehem mill-kmamar mibnija b'mod illegali meta l-konvenut waqqagħhom sabiex jinħariġlu l-permess. Dan kemm peress illi m'għandhom l-ebda garanzija illi li kieku huwa applika sabiex jissanzjonahom, kienu ser jiġu sanzjonati, u anke peress illi la kienu mibnija bla permess, l-Awtorita' tal-Ippjanar kienet ser titlob illi tali kmamar jitwaqqgħu, irrispettivament jekk l-ordni ngħatatx dakinhar illi applika l-konvenut għall-permess sabiex jagħmel ix-xogħol fir-raba' jew snin wara. Din il-Qorti hija tal-fehma għalhekk illi ma tistax għalhekk toqgħod fuq is-sottomissjonijiet tar-rikorrenti f'dan ir- rigward;"

5. Fir-rikors tal-appell tagħhom, l-aggravju tal-atturi huwa li:

"7. … Azzopardi, minkejja illi huwa mhuwiex is-sid tal art fl-intier taghha izda huwa biss proprjetarju ta' 2/3 minnha, huwa xorta pproceda bit-tnehhija ta' erba' strutturi li kienu mibnija fuq din l-art, u dan b'mod unilaterali minghajr ebda forma ta' konsulta mal-appellanti.

8. … dan jirrizulta mill-pjanta annessa mar-rapport tal-Perit ex parte, Hector Zammit, a fol. 161 tal-process, fejn jidher car illi kien hemm mibnija 4 t'ikmamar ohra, li pero` llum, kif xehed l-appellat Brian Azzopardi, m'ghadhomx jezistu stante li dawn gew imnehhija mill-appellat stess wara l-applikazzjonijiet PA 03257/16 u PA 9850/18.

9. … kif ikkonkluda l-Perit Pace fir-rapport tieghu… "Huwa car għalhekk illi l-intimat ma ddejjaqx japplika ghal permess u jesegwixxi xogħlijiet fuq art li kentix tieghu, xogħlijiet li kienu jinkludu qlugh ta' sigar u twaqqiegh ta'strutturi. In oltre, jinghad illi li kieku l-appellat ma waqqaghx dawn l-istrutturi, il-permess sussegwenti ossia PA 03257/16, ma kienx jinhareg.

10. … konsegwenza ta' tali twaqqigh… Azzopardi ghamel gwadan sostanzjali b'dan illi huwa seta' jhawwel is-sigar u jerga' jtella' hajt tas sejjeigh…

11. … Barra minn hekk, kif xehed ukoll il-Perit Hector Zammit, liema xhieda giet ukoll enfasizzata mill-Ewwel Qorti fis-sentenza taghha, "F'dan il-kez ma naqbilx illi l-oqsma m'humiex ta' valur indaqs ghaliex il-kmamar li kien hemm ma ghadomx jezistu u kienu kmamar li minnhom ir-rikorrenti kellhom sehem. Għalhekk ħassejt li l-kmamar ma naghtihomx valur ghax dik tal-kamra ezistenti kiene ippariggjata mill-arja tel kmamar li tnehhew ghal gwadann tel-intimet. Il-kmamar ma qiestomx fil-valur u qsamt bhala art biss minghajr strutturi.

-omissis-

13. …Kif irrizulta mix-xhieda, kemm dik ta' Roderick Livori in rapprezentanza tel Awtorita' tal-ippjanar, kif ukoll tal-Perit Pace in eskussjoni, l-appellat Azzopardi seta' japplika ghas-sanzjonar tal-4 t'ikmamar in kwistjoni izda huwa naqas milli jaghmel dan…

14. … Ghalhekk… l-appellanti ma jaqblux mar-ragunar tal-Ewwel Qorti illi ma jistax jinghad illi li kieku dawn il-kmamar ma twaqqghux mill-appellat, huma ma kienx ser ikollhom valur ikbar f'bini fir-raba'.

15. … In oltre, fir-rigward tal-kap tal-ispejjez, l-Ewwel Qorti esprimiet is-segwenti:

> "37. F'dawk illi huma l-ispejjeż ġudizzjarji l-oħra, din il-Qorti hija tal-fehma illi minkejja illi l-partijiet qablu illi kellha ssir id-diviżjoni, kien unikament per kawża tal-aġir tal konvenut illi r-rikorrenti kellhom iintavolaw il-kawża odierna, u dan stante illi l konvenut kien qiegħed iaġixxi lil hinn mid-drittijiet tiegħu' u r-rikorrenti ma setgħux jieħdu ċans jistennew illi jaslu għal ftehim mal-konvenut biex issir diviżjoni bonarja meta d-drittijiet tagħhom qua komproprjetarji kienu qed jiġu preġudikati. Għaldaqstant, din il-Qorti tqis illi ma jkunx ġust illi r-rikorrenti jbatu spejjeż ġudizzjarji, u sejra tordna illi l-ispejjeż ġudizzjarji jitħallsu interament mill-konvenut."

16. … Huwa car illi l-Ewwel Qorti rrikkonoxxiet u rat illi l-agir tal-appellat ma kienx gust tant li ordnat illi l-ispejjez tal-kawza jithallsu unikament minnhu, minkejja li l-kawza infetħet mill-appellanti u hija kawza li tirrigwarda divizjoni, u ma dan, l-appellanti jaqblu.

17. … Stante illi l-Ewwel Qorti accettat u rat illi l-appellat Azzopardi agixxa lil hinn mid-drittijiet tieghu, dan ifisser illi ma ghandux ikun hemm ekwiparazzjoni fil-konfront tieghu mill-appellanti, stante illi l-gwadann tieghu mill-art in kwistjoni, diga ghamlu, u jekk l-appellanti jigu ordnati illi ihallsu is somma ta' €40,000 … dan il-gwadan ser ikompli jikber u dan bi pregudizzju fil-konfront tal-appellanti illi dejjem adirixxew rwiehom mal-liġi."

6. L-aggravju tal-appellanti huwa essenzjalment ripetizzjoni tas-sottomissjonijiet magħmula quddiem il-Qorti tal-Prim'istanza, u li dik il-Qorti sewwa indirizzat fis-sentenza tagħha. Jirrepetu li l-konvenut messu applika għas-sanzjonar. Jinjoraw ir-riferenza tal-Qorti għad-depożizzjoni

tal-perit tekniku in eskussjoni li sostna li l-probabilità hi li t-talba għas-sanzjonar kieku saret kienet tiġi rrifjutata.[1]

7. L-appellanti jsostnu wkoll li l-Qorti allokat l-ispejjeż tal-kawża kollha lill-konvenut billi għarfet li aġixxa lil hinn mid-drittijiet tiegħu bħala komproprjetarju; u li għalhekk messha wkoll ħadet dan l-abbuż in kunsiderazzjoni u mhux addossat lill-atturi bl-ekwiparazzjoni. Din id-doljanza mhix tajba. L-ewwel għaliex kif ġjà ngħad, l-inizjattiva unilaterali tal-konvenut li japplika għall-permessi biex jerġa' jibni ħajt imwaqqa' ma ġabet l-ebda dannu lill-komproprjetarji l-oħrajn. L-istess jingħad għan-nuqqas tiegħu li japplika għas-sanzjonar, kif diġà muri. It-tieni għaliex kif sewwa rrimarkat l-Ewwel Qorti – u dwar dan xejn ma jikkumentaw l-appellanti – din hi kawża ta' diviżjoni u mhux kawża għad-danni; il-Qorti trid toqgħod strettament għal-limiti tal-kontestazzjoni; ma tistax bħal speċi tpaċi l-ekwiparazzjoni dovuta mill-atturi mal-ħsara li allegatament saret mill-konvenut. Dan apparti li l-ħsara ma ġietx ippruvata.

8. L-aggravju tal-appellanti m'għandu l-ebda bażi la fattwalment u lanqas fil-liġi.

[1] Ara paġna 16 tas-sentenza appellata.

9. Għal dawn il-motivi, il-Qorti qiegħda tiċħad l-appell, u tikkonferma s-sentenza appellata. Spejjeż tal-ewwel istanza kif deċiżi mill-Ewwel Qorti, spejjeż tal-appell a kariku tal-appellanti.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Robert G. Mangion Imħallef	Grazio Mercieca Imħallef

Deputat Reġistratur
da