QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF CHRISTIAN FALZON SCERRI
ONOR. IMĦALLEF JOSETTE DEMICOLI

Seduta ta' nhar il-Ħamis, 8 ta' Mejju, 2025

Numru 6

Rikors numru 867/2010/2RGM

Anthony Chetcuti u Louis Chetcuti

v.

Mary Cortis u Paul Chetcuti, u b'digriet tat-13 ta' Mejju, 2021 ġiet kjamata in kawża Victoria Cuschieri li b'digriet tat-13 ta' Marzu, 2025 ġie ordnat li l-kunjom tal-imsejħa fil-kawża għandu jaqra Chetcuti

Il-Qorti:

1. Dan huwa appell imressaq mill-konvenut Paul Chetcuti minn żewġ sentenzi tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tas-7 ta' Lulju, 2022 u tas-27 ta' April, 2023, li permezz tagħhom ġie deċiż: (i) li l-aħwa Chetcuti huma komproprjetarji tal-fond inkwistjoni; (ii) li l-konvenuti ma jistgħux minn jeddhom iwettqu tibdil strutturali mingħajr il-kunsens tal-komproprjetarji kollha; u (iii) ikkundannat lill-konvenut Paul Chetcuti sabiex fi żmien tliet xhur ireġġa' lura x-

xogħlijiet ta' natura strutturali li wettaq fil-fond 'Assisi', fi Triq it-Tajjar, ġewwa l-Imsida.

Daħla

2. B'rikors maħluf tal-31 ta' Awwissu, 2010, l-atturi fissru li permezz ta' żewġ testmenti datati 15 ta' Awwissu 1987 u 15 ta' Marzu 1988 rispettivament, it-tnejn fl-atti tan-Nutar Joseph Sciriha, Joseph Chetcuti (li jiġi missier l-atturi u l-konvenut Paul Chetcuti, kif ukoll ir-raġel tal-konvenuta Mary Cortis), ħalla lil martu Mary Cortis l-użufrutt ta' kwart tal-imsemmi fond, u ħalla legat ta' ħaġa ta' ħaddieħor tal-fond Assisi, Triq it-Tajjar, l-Imsida lil dawk minn uliedu li jkun ġuvni jew xebba fid-data tal-mewt tiegħu sabiex jgħixu fil-fond. Huwa nnomina bħala eredi universali fi kwoti ndaqs lill-erba' wliedu u ċjoè Paul, Anthony, Louis u Victoria aħwa Chetcuti.

3. Fissru li Joseph Chetcuti miet nhar it-13 ta' April, 1991. Issoktaw jgħidu li huma sidien ta' kwart (1/4) indiviż kull wieħed mill-wirt ta' Joseph Chetcuti inkluż tan-nofs indiviż (1/2) tal-fond bl-isem ta' Assisi fi Triq it-Tajjar, l-Imsida. Spjegaw li ħuhom il-konvenut Paul Chetcuti baqa' ġuvni u wara l-mewt ta' missierhom baqa' jgħix fl-imsemmi fond flimkien mal-konvenuta Cortis, u dan fl-eżerċizzju ta' dritt ta' abitazzjoni li huwa jgawdi.

4. Jgħidu li Mary Cortis telqet minn dan il-fond fis-sena 2008 u baqa' jgħix fih biss il-konvenut Paul Chetcuti. Fissru li permezz ta' applikazzjoni numru PA 04477/09, l-Awtorità dwar l-Ambjent u l-Ippjanar (illum l-Awtorità tal-Ippjanar), ħarġet permess favur il-konvenuta Mary Cortis '*to carry out internal and external alterations to existing dwelling and erect two new floors*.'

5. Issoktaw jgħidu li permezz ta' rikors maħluf numru 20/1010JZM, il-konvenut Paul Chetcuti talab id-diviżjoni tal-wirt ta' missieru, sew kontra ħutu kif ukoll kontra ommu.

6. L-atturi sostnew li l-konvenuti jew min minnhom illegalment u abbużivament bdew jew inkarigaw terzi sabiex jinbdew ix-xogħlijiet approvati mill-Awtorità tal-Ippjanar fil-fond imsemmi. Jinsistu li bħala komproprjetarji, qegħdin joġġezzjonaw għal dan it-tibdil fil-fond billi dan qiegħed isir mingħajr il-kunsens tagħhom, anzi bl-oppożizzjoni espressa tagħhom.

7. Żiedu li pendenti l-kawża ta' diviżjoni fuq imsemmija huma riedu jħarsu l-interessi tagħhom fuq l-imsemmi fond. Kemm hu hekk, permezz ta' digriet maħruġ fit-12 ta' Awwissu, 2010 intlaqgħet it-talba tagħhom għall-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni kontra l-konvenuti.

8. Kien għalhekk li l-atturi fetħu din il-kawża u talbu lill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili sabiex:

«i. Tiddikjara illi l-esponenti huma ko-eredi, u kwindi kompropjetarji tal-assi ereditarju tal-mejjet Anthony (recte: Joseph) Chetcuti, li jikkomprendi l-fond ossia dar bl-isem ta' Assisi, fi Triq it-Tajjar, Imsida; u;

ii. 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 tal-atturi, anzi inoltre hemm l-oppożizzjoni tagħhom; u;

iii. Konsegwentement tikkundanna lill-konvenut Paul Chetcuti, u Mary Cortis, jew min minnhom, sabiex fi żmien qasir u perentorju ffissat 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;

iv. 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'riżerva għal kull azzjoni għad-danni, u bl-ispejjeż kontra il-konvenuti jew min minnhom, inklużi dawk tal-mandat ta' inibizzjoni fl-istess ismijiet, minn issa inġunti għas-subizzjoni».

9. Il-konvenuti ressqu tweġiba maħlufa fit-8 ta' Ottubru, 2010 u eċċepew hekk:

«1. Preliminarjament, in-nuqqas ta' integrità tal-ġudizzju, u dan stante li oħt il-partijiet, Victoria Chetcuti, li għandha interess attwali ma hiex parti f'din il-kawża;

2. Fil-mertu u mingħajr preġudizzju għall-premess, l-eċċipjenti jaqblu mal-ewwel talba attriċi;

3. Illi t-tieni u t-tielet u r-raba' talba għandhom jiġu miċħuda, bl-ispejjeż kontra l-atturi, u dan stante illi x-xogħlijiet mertu tal-kawża kienu intiżi biex jameljoraw [sic!] fond, li bi dritt jgħix fih l-eċċipjenti Paul Chetcuti, li kien waqa' fi stat ta' abbandun u periklu, u li l-atturi ma kellhomx interess fih u f'min kien jgħix fih;

4. Illi, mingħajr preġudizzju għall-premess, it-tielet talba attriċi ma tistax tintlaqa', u dan stante l-impossibbiltà li l-atturi stess ġabu l-eċċipjenti fiha permezz tal-mandat ta' inibizzjoni Nru 1248/10;

5. Illi, mingħajr preġudizzju għall-premess, it-tielet u r-raba' talba attriċi għandhom jiġu miċħuda, u dan stante li r-ripristinar tal-fond, kif mitlub mill-atturi, jfisser li jreġġgħu lura fi stat agħar milli kien qabel, bis-soqfa fi stat pjetuż u b'konsenturi li għadhom viżibbli – u b'dan li jekk il-fond jinġieb fi stat aħjar milli kien, l-eċċipjenti minn issa jirriżervaw id-drittijiet tagħhom li

jipproċedu kontra l-atturi għal kull azzjoni spettanti lilhom skont il-liġi, inkluż għall-arrikiment li jkun sar;

6. Illi, tenut kont tal-preżentata tal-mandat ta' inibizzjoni, l-eċċipjenti qegħdin minn issa jirriżervaw id-drittijiet spettanti lilhom, skont il-liġi, għad-danni kollha li qegħdin jinkorru, u li għad jistgħu talvolta jinkorru fil-ġejjieni, minħabba l-fatt li x-xogħlijiet ta' riparazzjoni ma jistgħux jitkomplew.

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.»

10. Din il-kawża ġiet deċiża b'sentenza tal-25 ta' Marzu, 2014 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 xogħlijiet jitwettqu mill-atturi bi spejjeż tal-konvenuti taħt l-indukrar tal-Perit Arkitett Mario Cassar.

11. Il-konvenuti appellaw minn din is-sentenza, liema appell ġie deċiż fis-27 ta' Jannar 2021, u l-Qorti tal-Appell laqgħet l-istess, ħassret is-sentenza appellata, u bagħtet l-atti lura quddiem l-Ewwel Qorti sabiex tiġi msejħa fil-kawża Victoria Chetcuti u jerġa' jsir is-smigħ.

12. L-imsejħa fil-kawża Victoria Chetcuti ressqet ir-risposta maħlufa tagħha nhar it-3 ta' Ġunju, 2021 u eċċepiet:

«i. Illi hija tat ruħha b'notifikata bl-atti ta' din il-kawża u in risposta għat-talbiet attriċi hija tiddikjara li taqbel mal-ewwel talba. Fil-fatt hija tippreċiża illi, sa fejn taf hija, il-proprjetà mertu tal-kawża kienet akkwistata mill-ġenituri tal-partijiet waqt iż-żwieġ tagħhom u kwindi tappartjeni lill-komunjoni tal-akkwisti eżistenti bejn il-ġenituri tagħhom. Kif premess fl-istess kawża il-missier ġie nieqes u allura, skont il-liġi u l-aħħar testment tiegħu, l-istess proprjetà tappartjeni kwantu għal nofs kull parti fil-koppja u ċjoè nofs l-omm Mary Cortis u nofs żewġha u

b'riżultat tat-testment tar-raġel, li ħalla kwart ta' ġidu in użufrutt lil Mary Cortis, u eredi lill-erbat itfal tiegħu f'sehem indaqs bejniethom, attwalment l-eredi tiegħu huma l-erba' ulied ugwalment bejniethom u ċjoè huma għandhom kwart indiviż tan-nofs indiviż li kellu missierhom, jew aħjar ottava parti mill-intier.

ii. Illi l-esponenti ma kienet mgħarrfa assolutament b'xejn meta ser jinbdew u meta saru x-xogħlijiet lamentati mill-atturi u allura t-tibdiliet imsemmija minnhom ma setgħux saru bl-approvazzjoni tal-esponenti. Isegwi allura illi l-esponenti tħoss illi t-tieni talba attriċi għandha tiġi milqugħa.

iii. Illi l-esponenti saret taf fiex attwalment jikkonsistu x-xogħlijiet meta daħlet flimkien mal-perit ġudizzjarju fl-imsemmi fond u rathom b'għajnejha. Illi hija tħoss illi jkun ħasra illi dawn ix-xogħlijiet konsistenti f'tiswijiet jinqalgħu iżda hija ma taqbilx li t-tibdiliet fi żvilupp li saru fil-fond jibqgħu jeżistu u f'dan is-sens hija tirrimetti ruħha għas-savju ġudizzju tal-Qorti.

iv. Salv kontestazzjoni oħra skont il-liġi.»

13. L-Ewwel Qorti, kif impoġġija differenti, tat sentenza *in parte* fis-7 ta' Lulju, 2022 li permezz tagħha ġew miċħuda t-tieni, it-tielet, ir-raba' u l-ħames eċċezzjonijiet tal-konvenuti, laqgħet l-ewwel talba u ddikjarat li l-atturi huma ko-eredi u komproprjetarji tal-assi ereditarji tal-mejjet missierhom Anthony Chetcuti li jinkludu l-fond 'Assisi', fi Triq it-Tajjar, l-Imsida, kif ukoll laqgħet it-tieni talba u ddikjarat li l-konvenuti Paul Chetcuti u Mary Cortis m'għandhomx il-jedd illi mingħajr il-kunsens tal-atturi jagħmlu t-tibdil strutturali f'dan il-fond, ħlief għal dak ix-xogħol meħtieġ għall-manutenzjoni u tneħħija ta' periklu fil-fond. Spejjeż jinġarru esklussivament mill-konvenut Paul Chetcuti. Il-Qorti ordnat it-tkomplija tas-smigħ tal-kawża sabiex jiġu deċiżi l-bqija tal-eċċezzjonijiet tal-konvenuti u tat-talbiet attriċi li ma kinux għadhom ġew deċiżi.

14. L-Ewwel Qorti ddeċidiet finalment din il-kawża b'sentenza tas-27 ta' April, 2023 billi:

*«1.**Tilqa' in parte** t-tielet talba, tikkundanna lill-konvenut Paul Chetcuti sabiex a spejjeż esklussivament tiegħu u fi żmien tliet xhur mil-lum jreġġa' lura x-xogħlijiet ta' natura strutturali li għamel fil-fond 'Assisi' Triq t-Tajjar l-Imsida kif konstatati mill-Perit Mario Cassar fil-proċedura tar-rikors revoka numru 941/2010 fuq imsemmi; u sabiex sa fejn jirrigwarda l-istruttura tal-binja kollox jitreġġa' lura għall-istat li kienet fih qabel ma nbdew dawn ix-xogħlijiet strutturali;*

***2.Tordna** li x-xogħlijiet hawn ordnati isiru taħt is-sorveljanza tal-Perit Mario Cassar li qed jiġi nominat għal dan il-għan a spejjeż tal-konvenut Paul Chetcuti;*

***3. Tiddikjara** illi din is-sentenza ma teżentax lill-konvenut Paul Chetcuti mill-obbligi li fejn meħtieġ għad-demolizzjoni u ripristinar jottjeni l-permessi tal-awtoritajiet kompetenti bl-inkarigu tal-perit tal-fiduċja tiegħu a spejjeż esklussivament tiegħu;*

***4. Tordna** illi l-akkoljiment tat-tielet talba attriċi ma jolqotx dawk ix-xogħlijiet li saru sabiex issir manutenzjoni tal-fond jew sabiex jitneħħa periklu fil-fond;*

***5. Tilqa'** r-raba' talba attriċi, tordna li fl-eventwalità li l-konvenut Paul Chetcuti jonqos milli jottempera ruħu ma' dak hawn deċiż fit-terminu hawn ordnat, tawtorizza lill-atturi sabiex jagħmlu l-istess taħt is-sorveljanza tal-Perit Mario Cassar, kollox a spejjeż tal-konvenut Paul Chetcuti liema spejjeż f'tali eventwalità għandhom jiġu qabel xejn preventivament approvati u awtorizzati mill-istess Perit Mario Cassar.*

***Bl-ispejjeż** kontra l-konvenut Paul Chetcuti kif mitlub.»*

15. Ir-raġunijiet li wasslu lill-Ewwel Qorti biex taqta' l-kawża b'dan il-mod huma dawn:

«Ikkunsidrat;

1. Qabel tgħaddi sabiex tqis it-tielet u r-raba' talbiet attriċi u għall-aħjar intendiment ta' din is-sentenza, l-Qorti ser tirriproduċi siltiet mis-sentenza in parte tagħha tas-7 ta' Lulju 2022.

Sentenza in parte tas-7 ta' Lulju, 2022:

"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 ċjoè l-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 kwantu għal nofs indiviż (1/2) lill-konvenuta Mary Cortis u inkwantu għal tmint (1/8) sehem indiviż kull wieħed u waħda mill-partijiet l-oħra.

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-diviżjoni 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 ġa immess fil-pussess tal-fond Assisi, Triq it-Tajjar, Msida, għaliex fil-mument tal-mewt ta' missieru huwa kien ġa jabita f'dak il-fond;
2) Joseph Chetcuti kellu n-nofs indiviż tal-fond "Assisi", Triq it-Tajjar, Msida :
3) Kien stmat mill-perit tekniku fl-ammont ta` €140,000. Għalhekk il-valur tan-nofs indiviz huwa €70,000.
4) l-kontendenti qablu fuq l-istima tal-bini.
5) Billi dan il-bini huwa soġġett għall-użufrutt ta' Mary Cortis għandu jibqa' ndiviż bejn il-bqija tal-partijiet u ċjoè l-erba' ulied ta' Joseph Chetcuti, eredi tiegħu, sakemm jintemm dak l-uzufrutt skont il-liġi.
6) Dment illi Paul Chetcuti jibqa' ġuvni, għandu jibqa' jgawdi d-dritt li jabita fil-fond "Assisi", Triq it-Tajjar, Msida, kif ipprovda d-decujus fit-testmenti tiegħu.
7) L-assjem tal-provi juri li l-attur għadu ġuvni. Fil-każ illi jintemm l-użufrutt ta' Mary Cortis u/jew fil-każ li jintemm id-dritt ta' abitazzjoni tal-attur fil-fond "Assisi", Triq it-Tajjar, Msida, il-Qorti tordna li l-bini għandu jinbiegħ b'liċitazzjoni, u r-rikavat jinqasam indaqs bejn l-erba' wlied tad-decujus, eredi tiegħu.

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.

Sal-lum ma jirriżultax li l-konvenuta Mary Cortis irrinunzjat għall-użufrutt tagħha imħolli mill-mejjet żewġha kif lanqas jirriżulta li l-konvenut Paul Chetcuti rrinunzja 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 però 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-xogħlijiet 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-xogħlijiet.

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'xogħlijiet strutturali, inkluż il-bini ta' sulari oħra; id-dritt ta' abitazzjoni li jista' għandu l-intimat, prima facie ma jagħtihx il-fakoltà 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."

Omissis -

Konsiderazzjonijiet

B'testment tal-15 ta' 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 née Cortis l-użufrutt ta' nofs indiviż tal-proprjetà tiegħu kollha preżenti u futuri u jeżentaha mill-obbligi tal-formazzjoni tal-inventarju u tal-prestazzjoni tal-kawzjoni rikjesti mil-liġi."[1] Fl-istess testment, Jospeh Chetcuti 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

[1] Paġna 7 tal-proċess

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 nxtrat minnu matul iż-żwieġ però bi flus li huwa wiret mingħand missieru. F'dan it-testment ikompli jingħad hekk:

> *«It-testatur [...] jaf li nofs indiviż tal-imsemmija dar ("Assisi", Triq it-Tajjar, Msida) m'huwiex teknikament proprjetà assoluta tiegħu (salv il-kreditu favur tiegħu kif fuq speċifikat) u huwa jaf ukoll li dak kollu ta' ġo fija mill-ghatba 'il ġewwa jappartjeni għall-komunjoni tal-akkwisti ta' bejnu u bejn martu Mary Checturi peress li dan sar matul iż-żwieġ, però xorta waħda jrid li l-imsemmi prelegat tal-abitazzjoni tal-imsemmija dar fl-intier u tal-użu ta' kull ma jkun hemm fiha "a limine intus" jitgawda fl-intier minn dawk fost uliedu li jkunu ġuvintur u jew xebba konġuntivament u suċċessivament bejniethom [...]*[2]*»*

Joseph Chetcuti miet fit-13 ta' April 1991. Wieħed mill-aħwa u ċjoè 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 tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel talba [jimmittu fil-pussess lil Paul Chetcuti fil-prelegat tad-dritt t'abitazzjoni fid-dar "Assisi", Triq it-Tajjar, Msida]*[3]*.»*

Riferibbilment għat-tieni talba, tillikwida l-wirt tal-mejjet Joseph Chetcuti bħala konsistenti mill-assi hekk kif huma deskritti fit-Taqsima IV bit-titolu "It-tieni u t-tielet talbiet" ta' din is-sentenza.

Riferibbilment għat-tielet talba, tordna li l-qasma tal-assi ereditarji tal-mejjet Joseph Chetcuti bejn l-erba' wliedu, eredi tiegħu, u kull provvediment ieħor konness u relatat, għandha ssir skont kif ipprovdiet bid-dettall fit-Taqsima IV bit-titlu "It-tieni u t-tielet talbiet" ta' din is-sentenza.

Riferibbilment għar-raba' talba, tinnomina lin-Nutar Pubbliku Dottor Nicholas Vella, sabiex nhar il-Ħamis 29 ta' Diċembru 2016, fil-11.00 a.m., fit-tieni sular tal-bini tal-Qrati tal-Gustizzja, Valletta, jassikura li l-erba' lottijiet ta' għelieqi hekk kif speċifikat fit-Taqsima IV bit-titlu "It-tieni u t-tielet talbiet" ta' din is-sentenza jittellgħu bix-xorti u jiġu assenjati bejn l-erba' wlied, u eredi tad-decujus Joseph Chetcuti. Tinnomina lill-Avukat Dottor Anna Mifsud Bonnici sabiex tidher bħala kuratriċi ghall-eventwali kontumaċi."

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

---

2 Paġna 10 tal-proċess

3 *«Fil-każ tal-lum jirriżulta li l-attur diġà ngħata l-immissjoni fil-pussess tal-legat indikat fl-ewwel talba b'mod taċitu mill-konvenuti ladarba tħalla jgħix mingħajr xkiel fil-fond de quo»* - paġna 31 tas-sentenza

Għaldaqstant il-Qorti sejra tgħadd sabiex tilqa' l-ewwel talba tal-atturi u tiddikjara li huma ko-eredi u kwindi kompropjetarji 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 però li fis-sena 2009 Paul Chetcuti inkariga lill-Perit Colin Zammit sabiex jagħmel survey report fuq il-fond mertu tal-kawża. L-imsemmi Perit irrapporta 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*[4]*.»*

Fit-12 t'Ottubru 2009 saret applikazzjoni mal-Awtorità 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 kompropjetarja wkoll. L-aħwa ċjoè Anthony, Louis, Victoria kif ukoll Paul ġew informati b'din l-applikazzjoni stante li kienu kompropjetarji. 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-Awtorità tal-Ippjanar (ġa MEPA) 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 ngħata 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

[4] Paġna 115 tal-proċess

t'Awwissu 2010 ppreżentaw Mandat ta' Inibizzjoni kontra Mary Cortis u Paul Chetcuti5 sabiex jitwaqqaf ix-xogħol li kien qiegħed isiru u b'digriet tat-12 t'Awwissu 2010 il-qorti ordnat li "stante kawza ta' diviżjoni pendenti quddiem dawn il-Qrati, għandhom interess jassiguraw li l-fond meritu tar-rikors ma jiġix alterat b'xogħlijiet strutturali, inkluż il-bini ta' sulari oħra; id-dritt ta' abitazzjoni li jista' għandu l-intimat, prima facie ma jagħtihx il-fakoltà jagħmel ix-xogħol li jidher li jixtieq jagħmel."[5]

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 laħqu saru xogħlijiet ta' re routing tas-sistema tal-elettriku.*
> *2) Illi fil-fatt saż-żmien tal-aċċess kienu saru xi xogħlijiet strutturali biex il-fond isirulu l-alterazzjonijiet kif kontemplati fl-applikazzjoni tal-iżvilupp re. PA 04477/09.*
> *3) Illi apparti ftuħ ta' ħitan, u introduzzjoni ta' travi tal-ħadid, sar xogħol fuq ix-xaft tal-lift u ħajt tal-faċċata fil-livell tat-tieni sular.*
> *Illi bix-xogħlijiet li diġà saru il-fond ġie reż suxxettibbli għall-ingress tal-ilma waqt ix-xita, u ma jinsabx fi stat abitabbli[6].»*

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

…..

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.[7]

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-tibdil fil-fond 'Assisi' Triq t-Tajjar l-Imsida u dan peress li m'hemmx kunsens tal-atturi.

Ikkunsidrat;

---

[5] Paġna 16 tal-proċess
[6] Paġna 100 tal-proċess
[7] Paġna 81A tal-proċess

> *Stabbilit illi l-konvenuti, b'mod partikolari l-konvenut Paul Chetcuti, m'għandhomx id-dritt li jagħmlu x-xogħlijiet 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.»*

16. Il-konvenuti appellaw miż-żewġ sentenzi tal-Ewwel Qorti b'rikors imressaq fis-26 ta' Mejju, 2023, bi tliet aggravji.

17. L-atturi ressqu r-risposta tagħhom nhar it-30 ta' Ġunju, 2023, li permezz tagħha ressqu l-preġudizzjali tan-nullità tar-rikors tal-appell billi sostnew li Mary Cortis ma setgħetx hi stess f'isimha mingħajr l-intervent tal-kuratur tagħha, l-Avukat Alex Herrera, tressaq appell u dan billi hija ġiet interdetta permezz ta' digriet mogħti mill-Qorti Ċivili (Sezzjoni ta' Ġurisdizzjoni Volontarja) nhar it-23 ta' Diċembru, 2019 fuq rikors tal-istess konvenut. Barra minn hekk, l-atturi taw ir-raġunijiet tagħhom għala l-appell għandu jiġi miċħud.

18. Illi fit-8 ta' Jannar, 2025 l-Avukat Alex Scerri Herrera ppreżenta nota li permezz tagħha jgħid li huwa ma awtorizzax l-appell għan-nom ta' Mary Cortis u ma kellu ebda għarfien jew involviment fih u sa dakinhar ma kienx notifikat b'dawn il-proċeduri.

19. L-imsejħa fil-kawża Victoria Chetcuti ressqet ir-risposta tagħha nhar is-16 ta' Jannar, 2025 u tat ir-raġunijiet tagħha għala l-appell għandu jiġi miċħud.

20. Permezz ta' digriet ta' din il-Qorti tat-23 ta' Jannar, 2025 b'riħet l-**Artikolu 207(5) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili** dan l-appell ġie appuntat għas-smigħ għat-13 ta' Marzu, 2025. F'din is-seduta ġiet preżentata nota ta' ċessjoni tal-appell f'isem Mary Cortis. Il-każ tħalla għas-sentenza għal-lum.

Konsiderazzjonijiet:

21. Illi qabelxejn jirriżulta li ladarba ġiet preżentata nota ta' ċessjoni tal-appell f'isem Mary Cortis, il-**preġudizzjali ta' nullità** tar-rikors tal-appell ġiet sorvolata.

22. Ngħaddu għalhekk għall-mertu tal-appell imressaq. Tqis li l-ewwel żewġ aggravji għandhom jitqiesu flimkien għaliex huma marbuta ma' xulxin.

23. Permezz tal-**ewwel aggravju** tiegħu, il-konvenut jgħid li l-Ewwel Qorti kienet legalment u fattwalment żbaljata meta naqset milli tieħu għarfien ta' provi li ressaq u li bl-aktar mod ċar juru li x-xogħlijiet magħmula kienu meħtieġa sabiex titħares il-proprjetà inkwistjoni. Dan minħabba l-ħsara kbira u ta' natura urġenti li l-istess proprjetà kellha l-bżonn tagħhom qabel saru l-istess xogħlijiet. Jissokta jgħid li għalkemm l-Ewwel Qorti għarfet li l-partijiet kollha f'din il-kawża huma komproprjetarji tal-fond, warrbet għalkollox il-fatt li qabel saru x-xogħlijiet huwa talab il-kunsens bosta drabi mingħand il-

komproprjetarji l-oħra kollha sabiex jitwettqu dawn ix-xogħlijiet. Isostni li dawn is-sejħiet dejjem waqgħu fuq widnejn torox u dan skontu għaliex ħutu ma kellhom l-ebda interess li jżommu l-fond f'qagħda abitabbli proprju għaliex huwa se jibqa' jgħix fil-fond ladarba għandu l-jedd ta' abitazzjoni.

24. L-appellant jgħid li l-istat ħażin tal-fond ġie ppruvat. Jirreferi għar-rapport tal-Perit Colin Zammit tat-22 ta' Settembru, 2009 imqabbad minnu u tax-xhieda tal-istess Perit. Jgħid li huwa ma ġiex kontroeżaminat, filwaqt li Victoria Chetcuti kkonfermat li l-Perit Alex Buontempo kkundanna d-dar u qal li hemm periklu. Iżid li l-kundizzjoni tal-fond kienet tant gravi li ħutu ddeċidew li joħorġu lil ommhom minn hemm.

25. Jissokta jgħid li l-Ewwel Qorti ma ħadet ebda konsiderazzjoni tar-raġuni li huwa ta fl-affidavit tiegħu għax-xogħlijiet ġodda li saru minnu, ċjoè li huwa mexxa bix-xogħlijiet wara parir li ngħata mill-periti tiegħu. Jisħaq li ladarba l-affidavit tiegħu ma ġiex ikkontestat mill-appellati għandu jitqies bħala fatt. Minkejja dan jgħid li l-Ewwel Qorti ma qieset xejn minn dan u warrbet għalkollox il-fatt li x-xogħol kien meħtieġ u mitlub sabiex tiġi evitata xi traġedja minħabba l-periklu serju li s-soqfa tal-fond kienu fihom.

26. L-appellant jgħid li l-intenzjoni wara l-**Artikolu 493 tal-Kodiċi Ċivili** hija li tipprojbixxi dawk l-alterazzjonijiet li għandhom it-tendenza li jbiddlu d-destinazzjoni, l-istat u l-konsistenza tal-ħaġa komuni. Huwa ovvju li xejn minn

dan ma sar għaliex dak li sar minnu kien biss biex titħares il-proprjetà minn deterjorazzjoni kbira u sabiex il-fond jibqa' jservi l-istess skop ta' fond residenzjali. Kemm hu hekk, sa mill-bidu ta' dawn il-proċeduri huwa għadu jgħix f'dan il-fond. Jisħaq li l-Ewwel Qorti tat interpretazzjoni restrittiva ta' dan l-artiklu b'riżultat li xogħlijiet li kienu meħtieġa issa qegħdin jiġu ordnati li jitneħħew u l-fond jispiċċa fil-qagħda ħażina li kien fiha qabel ma twettqu x-xogħlijiet inkwistjoni.

27. Permezz tat-**tieni aggravju**, l-appellanti jgħid li l-Ewwel Qorti kienet legalment u fattwalment żbaljata meta waslet għall-konklużjoni li x-xogħlijiet saru kontra l-liġi u bi ksur tal-**Artikolu 493 tal-Kodiċi Ċivili**. Jissokta jgħid li l-Ewwel Qorti warrbet għalkollox dak li jgħid l-**Artikolu 492 tal-Kodiċi Ċivili**. Jisħaq li huwa pprova kemm-il darba sabiex il-komproprjetarji l-oħra joħorġu sehemhom sabiex il-fond jinżamm fi stat tajjeb iżda dan kien kollu ta' xejn. Jirreferi għall-ittra li bagħat u għax-xhieda fil-kontroeżami ta' oħtu Victoria Chetcuti meta kkonfermat li kienet saret laqgħa fejn fiha kienu preżenti ommha, ħuha Paul u s-sieħba tiegħu u hija, u ddiskutew it-tiġdid tal-fond u l-potenzjali diviżjoni tal-assi u dan kien għall-ħabta ta' Settembru, 2009.

28. Jisħaq li huwa għamel dak kollu possibbli sabiex l-appellati jagħmlu l-parti tagħhom. Kien biss meta s-sitwazzjoni ġiet ferm gravi li ma setgħetx aktar tistenna, li huwa ħa d-deċiżjoni li jmexxi bix-xogħlijiet u jgħid li din l-imġiba tiegħu hija dik mistennija minnu bħala komproprjetarju li jaġixxi bħala

missier tajjeb tal-familja. Għaldaqstant iqis li huwa mexa skont kif jippermetti l-**Artikolu 492 tal-Kodiċi Ċivili**. Jgħid ukoll li huwa ġab il-permess ta' ommu li għandha interess dirett fil-fond. Iżid ukoll li x-xogħlijiet imwettqa ma ġabu magħhom ebda bidla fid-destinazzjoni tal-ħaġa hekk kif mistenni mill-**Artikolu 491 tal-Kodiċi Ċivili** għaliex se jibqa' jservi ta' residenza. Dawn ix-xogħlijiet ma jxekklux id-drittijiet tal-komproprjetarji l-oħrajn jew fuq it-tgawdija ħielsa tal-fond, iżda kienu maħsuba biss biex iħarsu l-istess fond.

29. Sabiex din il-Qorti tistħarreġ dawn l-aggravji jkun utli li tirreferi għall-**Artikoli 491** sa **493 tal-Kodiċi Ċivili**, kif ukoll għat-tagħlim ġurisprudenzjali dwar l-istess. Dawn l-Artikoli jaqraw hekk:

> *«491. Kull komproprjetarju jista' jinqeda bil-ħwejjeġ in komun, basta -*
>
> *(a) li jinqeda bil-ħaġa skont id-destinazzjoni tagħha kif stabbilita bl-użu;*
>
> *(b) li ma jinqediex bil-ħaġa kontra l-interess tal-komunjoni, jew b'mod li ma jħallix lill-komproprjetarji l-oħra jinqdew biha in komun skont il-jeddijiet tagħhom.*
>
> *492. Kull wieħed mill-komproprjetarji jista' jobbliga lill-oħrajn joħorġu sehem miegħu għall-ispiża meħtieġa sabiex il-ħaġa in komun tinżamm fi stat tajjeb, iżda kull wieħed minnhom jista' jeħles minn dan l-obbligu billi jċiedi l-jeddijiet tiegħu ta' komunjoni.*
>
> *493. Ebda komproprjetarju ma jista' jagħmel tibdil fil-ħaġa in komun mingħajr il-kunsens tal-komproprjetarji l-oħra, lanqas jekk jidhirlu li dak it-tibdil hu ta' ġid għal kulħadd.»*

30. Ġie mfisser mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza fl-ismijiet ***Izola Bank plc v. Mario Scicluna*** deċiża fis-16 ta' Lulju, 2024 li:

> *«Huwa minnu li komproprjetarju jista' jinqeda mill-ħaġa miżmuma b'mod komuni bl-aħjar mod possibbli. Madankollu, dan l-użu ma jistax ikun tali li jxekkel lill-komproprjetarji l-oħra milli jinqdew biha skont il-jeddijiet tagħhom (ara l-**Artikolu 491(b) tal-Kodiċi Ċivili** u s-sentenza fl-ismijiet **Joseph***

> ***Camilleri et v. Mario Vella et** maqtugħa mill-Qorti tal-Appell fit-12 ta' Marzu, 2024). Huwa minnu wkoll li l-ġurisprudenza tal-Qrati tagħna ttaffi xi ftit ir-restrizzjoni misjuba fl-**Artikolu 493 tal-Kodiċi Ċivili**, hawn fuq imsemmi.»*

31. Fl-imsemmija sentenza fl-ismijiet ***Joseph Camilleri et v. Mario Vella et***, il-Qorti tal-Appell irreferiet għas-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fl-ismijiet ***Josephine Bedingfield et v. Mario Caruana*** deċiża fil-25 ta' Marzu, 2002 tenniet b'referenza għall-**Artikolu 493 tal-Kodiċi Ċivili** li:

> *«Eżami ta' dan l-Artikolu jindika żewġ kunċetti fundamentali. Komproprjetarju ma jistax, mingħajr il-kunsens tal-komproprjetarji l-oħra, ibiddel il-ħaġa in komun anke fejn isostni li dan it-tibdil huwa ta' benefiċċju għal kulħadd, basta li, bl-għemil tiegħu, l-oġġett in komuni jkun qiegħed jinbidel. Il-kelma 'tibdil' fis-sens grammatika (recte: grammatikali) tagħha tfisser li jkun sar kambjament fl-oġġett inkwistjoni b'dan illi m'għadux jikkonsisti fil-forma oriġinali tiegħu. Xogħlijiet ta' dekorazzjoni jew xogħlijiet superfiċjali oħra anke fit-tifsira oriġinali ta' din il-kelma ma jbiddlux in-natura tal-oġġett u għalhekk ma humiex kolpiti bis-sanzjoni tal-Artikolu fuq ċitat.»*

32. Ingħad ukoll mill-Qorti tal-Appell li huwa interessanti dak li ntqal mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fis-sentenza fl-ismijiet ***Concetta Chircop v. Filippa Xuereb et*** deċiża fis-16 ta' Mejju, 1961, meta fissret li:

> *«Illi l-kelma 'innovazzjoni' li kienet fit-test Taljan tal-**art. 189 tal-Ordinanza VII tal-1868**, ġiet definita għal dawk l-alterazzjonijiet fil-ħaġa komuni li għandhom it-tendenza li jbiddlu d-destinazzjoni, l-istat u l-konsistenza imma ma humiex intiżi bħala innovazzjonijiet dawk li sempliċiment iservu għall-aħjar godiment tal-ħaġa (ara Appell 3.12.1909 **Camilleri v. Ellul**, **Vol. XX-1-258 U 259**; ara wkoll Qorti ta' Għawdex 7.1.1888 **Borg v. Axiak**, Volum Sent. 1888, Sessjoni Epifanija, paġ. 15). Illi l-kelma 'innovazzjoni' fl-**art. 530 tal-Kap. 23** (**Artiklu 493 tal-Kodiċi Ċivili**) ġiet tradotta f''alterations' u bil-Malti 'tibdil fil-ħaġa komuni', imma l-ispirtu tal-liġi baqa' dejjem l-istess.»*

33. Jiġi b'hekk, li mhux kull tibdil isarraf f'innovazzjoni. Fuq kollox, il-komproprjetarju għandu dritt juża l-ħaġa komuni skont id-destinazzjoni tagħha, sakemm ma jfixkilx it-tgawdija tagħha mill-komproprjetarji l-oħrajn. Innovazzjoni sseħħ meta jkun hemm bidla li ma tkunx skont id-destinazzjoni

tal-ħaġa komuni. Il-ġurisprudenza lokali għalhekk ittaffi ftit ir-restrizzjoni imposta bil-liġi u tippermetti xogħlijiet li ma jbiddlux id-destinazzjoni, l-istat u l-konsistenza tal-ħaġa komuni (ara s-sentenza tal-Qorti tal-Appell deċiża fl-20 ta' Lulju, 2020 fl-ismijiet ***Dr Joseph Manuel Bozzino et v. Jonathan Callus et***; u dik deċiża fit-23 ta' Frar, 2022 fl-ismijiet ***Filippa Muscat et v. George Zammit***).

34. Fuq kollox, il-Qorti tal-Appell fis-sentenza tas-27 ta' Marzu, 2020 fl-ismijiet ***John Vella Laurenti v. Alexander Vella Laurenti et*** stħarrġet id-differenza li hemm bejn l-**Artikoli 492** u **493 tal-Kodiċi Ċivili**. Fissret li dawn iż-żewġ provvedimenti tal-liġi huma differenti minn xulxin u jikkontemplaw ċirkostanzi partikolari ħafna. Filwaqt li l-**Artikolu 492** jitkellem dwar l-ispartizzjoni ta' "*spejjeż*" bejn komproprjetarji fil-ħaġa miżmuma b'mod komuni, l-**Artikolu 493** jirreferi għal "*tibdil*" fil-ħaġa miżmuma b'mod komuni, liema tibdil ma jistax iseħħ ħlief bil-kunsens tal-komproprjetarji kollha. Il-Liġi tagħmel distinzjoni bejn każijiet ta' preservazzjoni, manutenzjoni jew konservazzjoni tal-ħaġa komuni u dawk il-każijiet fejn isseħħ bidla fl-istess ħaġa (jew parti minnha) minn wieħed mill-komproprjetarji. Fl-ewwel każ, il-komproprjetarju jista' jġiegħel lill-komproprjetarji l-oħra biex joħorġu sehemhom mill-ispejjeż meħtieġa, sabiex l-oġġett komuni bejniethom jinżamm fi stat tajjeb, filwaqt li fit-tieni każ, il-komproprjetarji kollha jridu jagħtu l-kunsens tagħhom biex l-oġġett komuni ssirlu bidla fih. Fis-sentenza ta' din il-Qorti (Kompetenza Inferjuri) tat-

12 ta' Diċembru, 1936, fil-kawża fl-ismijiet ***Antonio Azzopardi v. Emmanuele Abela et*** ingħad illi:

> «*huwa paċifiku fid-dottrina u l-ġurisprudenza illi l-***Artikolu 188** *(illum* **Art. 492***), għad-differenza ta' dak ta' warajh (***Art. 493***), ma jeżiġix ir-rekwiżit tal-kunsens una volta l-ispiża hi neċessarja*" u "*biex il-konsorti jista' jiġi kostrett jikkontribwixxi, mhux biżżejjed li l-ispiża tkun ta' indoli neċessarja, imma hemm bżonn li tkun kongruwa, għaliex il-kunsens huwa ġust li jiġi preżunt meta l-ispiża tkun mhux biss neċessarja imma meta biex tiġi affrontata jintefaq dak l-ammont li huwa strettament bżonnjuż u mhux aktar.*»

35. Id-distinzjoni bejn iż-żewġ provvedimenti tal-liġi hija li filwaqt li l-**Artikolu 492** jippermetti li komproprjetarju jaqbad u jieħu inizjattiva fl-interess tal-ġid miżmum b'mod komuni, u li mbagħad ikollu dritt li jitlob lill-komproprjetarji l-oħra sabiex iħallsu sehemhom għall-ispiża magħmula, mhux l-istess jista' jingħad għaċ-ċirkostanzi maħsuba taħt l-**Artikolu 493** li jikkontempla l-bżonn li jingħata l-kunsens tal-komproprjetarji qabel ma jseħħu tibdiliet fil-ħaġa komuni, liema kunsens m'għandux jiġi preżunt.

36. Meta nduru għall-każ tagħna, din il-Qorti tqis li qabel kollox jeħtieġilha tistħarreġ jekk ix-xogħlijiet imwettqa u proposti humiex kif qegħdin jgħidu l-atturi jew humiex biss xogħlijiet ta' manutenzjoni u tiswija li jaqgħu fil-parametri ta' dak li jipprovdi l-**Artikolu 492 tal-Kodiċi Ċivili**.

37. L-Ewwel Qorti qieset li x-xogħlijiet imwettqa u dawk li ma laħqux saru kienu jeħtieġu l-kunsens tal-komproprjetarji kollha, liema kunsens kien nieqes.

38. Il-konvenut jinsisti li l-fond inkwistjoni huwa fi stat ħażin ħafna, b'soqfa perikolużi u li kien jinħtieġ xogħol ta' natura urġenti li ma setax jistenna. Fl-affidavit tiegħu (paġni 110 sa 114 tal-proċess) jixhed li huwa qabbad lill-Perit Colin Zammit biex imur jara l-fond biex jara x'kien meħtieġ isir. Jgħid li l-Perit Zammit irrimarka li d-dawl u l-ilma u drenaġġi riedu jinbidlu għaliex kienu antiki. Xehed li minn mindu nxtara l-fond fis-sittinijiet ma saritlux manutenzjoni jew tibdil ta' servizzi. Fisser li l-katusi tal-istess post jinsabu mblukkati u d-dranaġġ qiegħed jisbokka kollu taħt l-istess dar u s-soqfa tat-tieni sular jinsabu bil-problemi għaliex dawn qatt ma kellhom kontrabejt iżda madum dirett fuq il-konkos. Jgħid li għalkemm ipprova jħallibhom xorta baqa' jgħaddi l-ilma, b'konsegwenza li s-saqaf jeħtieġ li jinbidel. Biss jgħid li peress li d-dar ta' maġenbhom tidħol fuq id-dar tagħhom permezz ta' diviżorju komuni, dan ma jistax iseħħ għaliex skontu jkun irid jaqa' sular mid-dar tal-ġirien tagħhom. Sal-lum dawn is-soqfa għadhom iserrħu fuq ġakkijiet (*jacks*) mikrija. Jgħid li kien għalhekk li ngħata parir li t-tielet sular jiġi msaqqaf kollu biex jevitaw fil-futur li jibqa' jgħaddi l-ilma u jiġi nfurzat is-saqaf tat-tieni sular permezz ta' travi minn taħt biex dan ma jkomplix jiżżaqqaq bħalma diġà ġara. B'hekk kulma jissaqqaf fit-tielet sular huwa kwart mill-bejt għaliex il-bqija diġà jinsab imsaqqaf.

39. Issokta jgħid li meta kkonsultaw mal-Awtorità flimkien mal-Perit, dawn talbu li jkunu konformi maż-żminijiet tal-lum biex it-tibdil li hemm bżonn jiġi approvat u li kien jikkonsisti li jitneħħew il-kċina li tinsab fis-sular ta' isfel u hija

bla permess, il-kamra tal-ħasil flimkien ma' kamra tas-sodda li tinsab fit-tielet sular ukoll mingħajr permess. B'hekk riedu jsiru pjanti ġodda. Kien meħtieġ ukoll li jkun hemm sistema sanitarja skont ir-regolamenti, dawl li skont ir-regolamenti, 50% minnu jkun minn sors naturali permezz tax-xemx u garaxx li jkun ta' karozza waħda. Kien għalhekk li huwa flimkien mal-Perit fasslu pjan fejn mexxew kollox b'sular 'il fuq, biex isfel jiġi garaxx. Qalgħu diviżorju li minfloku tpoġġa travu. It-tieni sular jsir pjan miftuħ li jikkonsisti fi kċina, kamra tal-ikel u salott. Biex dan seta' jsir tneħħew żewġ diviżorji u minflokhom tpoġġew travi, minflok bieb u tieqa eżistenti llum jeħtieġ jingħalqu u jinfetaħ bieb ċentrali kbir minħabba d-dawl naturali biex jintlaqtu tajjeb mix-xemx. Jgħid li talab lill-Perit jinkludi lift żgħir billi għandu diżabbiltà permanenti fil-vista li kulma tmur taggrava tista'. Barra minn hekk, fit-tielet sular irid jinbena ħajt fil-faċċata u ieħor fuq wara u diviżorju f'nofshom biex iservu ta' żewġ kmamar tas-sodda. Kulma se jkun hemm ġdid huwa r-raba' sular fejn kienet se ssir kamra tal-ħasil u kuritur fi tromba tat-taraġ li preżentement jinsab fit-tielet sular.

40. Il-konvenut ippreżenta rapport tal-Perit Colin Zammit datat 22 ta' Settembru, 2009 (ftit jiem qabel ma ġiet ippreżentata l-applikazzjoni sabiex jinġieb il-permess għax-xogħlijiet) (Dok A1 f'paġna 115 tal-proċess). Il-Perit Zammit aċċeda fil-fond u kiteb hekk:

> *«The property consists of kitchen-sitting dining, bathroom and back yard at ground floor, three bedrooms and main bathroom at first floor, washroom and terrace at roof level.*

> *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.»*

41. L-istess Perit xehed *viva voce* (seduta tal-25 ta' Jannar, 2012) fejn fisser li l-klijent tiegħu, ċjoè l-konvenut, ried li jsir tibdil fil-fond fuq livelli differenti konsistenti fit-tneħħija ta' ħitan, ftuħ ta' bibien u ried ukoll xi żidiet. L-applikazzjoni kienet ukoll bil-ħsieb li jinbnew żewġ sulari oħra. Fil-kontroeżami xehed li l-post li ra kellu bżonn manutenzjoni kbira, tant li rrakkomanda li l-proprjetà kellha bżonn tinqala' ta' taħt fuq.

42. Jirriżulta mbagħad mill-applikazzjoni li saret mal-Awtorità li kien qiegħed jiġi propost żvilupp *«To carry out, internal and external alterations to existing dwelling and erect two new floors»* u l-permess ħareġ kif mitlub.

43. Illi filwaqt li huwa minnu li ma sarx kontroeżami tal-konvenut, dan waħdu ma jfissirx li kulma xehed għandu jitqies bħala fatt ippruvat kif qiegħed jippretendi huwa. Kemm hu hekk, xhieda tista' tiġi kontradetta permezz ta' xhieda jew prova oħra. Jingħad li f'dawn il-proċeduri ġie ppreżentat rapport tal-Perit Mario Cassar (Dok LC23 f'paġni 97 sa 107 tal-proċess) li kien inħatar mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fi proċeduri li saru wara li l-atturi kisbu b'suċċess digriet ta' mandat ta' inibizzjoni sabiex jieqfu x-xogħlijiet (Rik Nru: 941/10JZM). Il-Perit żamm aċċess fl-10 ta' Diċembru, 2010. Il-ħatra tiegħu kienet sabiex jirrelata dwar it-tiswijiet li kien hemm bżonn isiru fil-fond inkwistjoni biex ikun

abitabbli mingħajr periklu. Fil-fatt, fil-fond kienu diġà bdew ix-xogħlijiet. Kemm hu hekk, il-Perit Cassar irrelata li kienu diġà saru: (i) xogħlijiet ta' *re-routing* tas-sistema tal-elettriku; (ii) xogħlijiet strutturali biex il-fond isirulu l-alterazzjonijiet skont l-applikazzjoni tal-iżvilupp; (iii) apparti ftuħ ta' ħitan u introduzzjoni ta' travi tal-ħadid, sar xogħol fuq ix-xaft tal-lift u ħajt tal-faċċata fil-livell tat-tieni sular; u (iv) sab li bix-xogħlijiet li kienu diġà saru, il-fond ġie reż suxxettibbli għall-ingress tal-ilma waqt ix-xita u ma kienx jinsab fi stat abitabbli. Kien għalhekk li l-Perit Cassar irrakkomanda li jsiru xi xogħlijiet biss sabiex il-fond ikun abitabbli mingħajr periklu.

44. Fl-affidavit tiegħu, il-konvenut jikkritika wħud mir-rakkomandazzjonijiet tal-Perit Cassar u jgħid li l-post għadu jinsab f'periklu għalih u għall-ġirien tiegħu. Iżda kif rajna mill-provi dan ma jirriżultax.

45. Miżmum dan, jirriżulta mill-provi mressqa li l-post kellu bżonn ta' manutenzjoni u kien hemm xi soqfa li riedu jinbidlu għalkemm l-urġenza li tant saħaq fuqha l-konvenut ma tirriżultax. Kemm hu hekk, il-Perit Zammit la fir-rapport tiegħu u lanqas meta xehed ma saħaq li kien hemm xi periklu imminenti ta' xi tiġrif ta' dawn is-soqfa. Din il-Qorti jidhrilha li dak propost mill-konvenut ma kienx sempliċement biex issir manutenzjoni jew xogħol ieħor superfiċjali. Il-fatt li kien hemm soqfa li kien jeħtieġ li jinbidlu kif ukoll kċina li ma kinitx skont ir-regolamenti fihom infushom ma jiġġustifikawx dak propost

mill-konvenut li huma xogħlijiet li mhux meħtieġ li jinġieb il-kunsens mingħand il-komproprjetarji l-oħra.

46. Ħarsa lejn il-pjanti u x-xogħlijiet li nbdew juru li l-fiżjonomija tal-fond kienet se tinbidel għalkollox kif jirriżulta wkoll meta wieħed iqabbel id-deskrizzjoni li l-Perit għamel tal-fond u dak li fisser il-konvenut fl-affidavit tiegħu stess. Kienu anki se jinbnew żewġ sulari oħra. Huwa irrilevanti li l-valur tal-fond jista' jogħla u li kien hemm partijiet mill-fond li ma kinux skont ir-regolamenti. Il-konvenut qiegħed juża dawn il-fatti biss bħala skużanti għall-imġiba tiegħu. Jekk verament il-konvenut ġenwinament ried li kollox isir kif suppost u li l-fond ikun konformi mar-regolamenti kollha seta' mexxa kontra l-komproprjetarji l-oħra legalment skont il-liġi u mhux jgħaddas rasu u jagħmel ta' rasu. Jgħid li pprova jkellem lil ħutu bosta drabi bil-kelma t-tajba. Fl-atti tirriżulta biss ittra waħda (Dok K1 f'paġna 148 tal-proċess) datata 6 ta' Diċembru, 2019 u allura wara li kienet ġiet preżentata l-applikazzjoni. Il-fatt li ħutu kienu qegħdin jiġu notifikati bl-eżitu tal-applikazzjoni fih innifsu ma jfisser xejn għaliex dan ma jistax jitqies xi forma ta' kunsens. Minflok, jirriżulta li anki mal-Awtorità kien hemm oppożizzjoni formali minn uħud minn ħutu.

47. M'hemmx dubju għalhekk li x-xogħlijiet li ried u jrid iwettaq il-konvenut kienu maħsuba mhux bħala tiswijiet u manutenzjoni biss iżda ried jibdel ta' taħt fuq il-fond. L-argument li l-fond baqa' jintuża bħala residenza hu wieħed fieragħ għaliex il-punt mhux dak. Fuq kollox, għalkemm jidher li l-fond kien fi

stat mhux daqstant tajjeb, kien il-konvenut li bix-xogħlijiet li qabad u wettaq u b'hekk meta x-xogħlijiet twaqqfu bid-digriet il-fond ġie mhux abitabbli. Ma jirriżultax mir-rapport tal-Perit Colin Zammit li l-fond qabel ma kienx abitabbli. Fuq kollox, hekk kif sewwa wieġbu l-istess appellati u l-imsejħa fil-kawża, lanqas il-jedd ta' abitazzjoni li għandu l-konvenut ma jtih id-dritt li jagħmel li jrid fid-dar. Dan il-jedd ta' abitazzjoni huwa mfisser mil-liġi bħala jedd reali li wieħed joqgħod, flimkien mal-familja tiegħu u skont il-kundizzjonijiet tiegħu, f'dar li sidha huwa ħaddieħor. Mill-kittieba u studjużi tad-dritt ġie sa minn żmien ilu mgħallem li l-jedd ta' abitazzjoni huwa jedd li jixxiebaħ ma' servitù personali fuq il-ġid ta' sid u huwa jedd li jagħti setgħat anqas milli jagħti l-jedd ta' użufrutt. Kemm hu hekk, il-jedd ta' abitazzjoni huwa jedd ta' użu dwar dar li wieħed jgħix fiha (ara s-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tas-27 ta' April, 2005 fl-ismijiet ***Carmen Cacopardo Mariani v. Stephen Cacopardo et***).

48. Jiġi b'hekk li l-konvenut kellu jġib il-kunsens tal-komproprjetarji l-oħra. Ladarba jirriżulta li dan kien nieqes, il-konvenut ma kellux dritt li jwettaq dawk ix-xogħlijiet. Għaldaqstant dawn iż-żewġ aggravji se jiġu miċħuda.

49. Ngħaddu issa għat-**<u>tielet aggravju</u>**. L-appellant jgħid li dak deċiż mill-Ewwel Qorti huwa kontradett minn dak propost mill-Perit Mario Cassar meta fir-rapport tiegħu jgħid li: *«Dan mhux il-każ illi l-fond jerġa' jiġi ripristinat fl-istat oriġinali tiegħu. Fl-istat preżenti, u bl-alterazzjonijiet ġa affettwati, bil-materjali*

tal-bini u bit-tneħħija tal-ħitan diviżorju, il-fond ma hux fi stat abitabbli, u mingħajr periklu.»

50. Jissokta jgħid li l-Ewwel Qorti naqset milli tidħol fl-analiżi teknika jekk dak li qegħdin jitolbu l-atturi fattwalment u mil-lat tekniku jistax isir. Dan jingħad fid-dawl li x-xogħlijiet li qegħdin jiġu ordnati mill-Qorti jfissru twaqqigħ ta' ħitan u sulari li jista' jkunu ta' preġudizzju ferm kbir għall-fond inkwistjoni u għall-fondi biswitu. L-Ewwel Qorti lanqas ma qieset l-effett li t-tali xogħlijiet jista' jkollhom fuq il-problema ta' ingress ta' ilma li l-fond inkwistjoni kien suġġett għaliha qabel saru x-xogħlijiet. F'dan is-sens huwa rilevanti li l-Perit Mario Cassar lanqas kien inkarigat jirrelata dwar ix-xogħlijiet sabiex ikun jista' jsir ripristinar tal-fond. L-appellant jinsisti li l-Ewwel Qorti marret kontra l-pariri tekniċi u tat ordni li mil-lat tekniku hija fl-impossibbiltà li ssir u konsegwentement hemm lok li s-sentenza appellata titħassar, tiġi revokata u annullata.

51. Dan l-aggravju mhux wieħed fejjiedi. Ibda biex, il-parti tar-rapport li qiegħed jikkwota l-appellant hija nota tal-Perit Cassar, li għamel fl-aħħar tar-rapport tiegħu, maħsuba biex tirrakkomanda t-tiswijiet sabiex il-fond ikun fi stat abitabbli wara li kienu saru x-xogħlijiet. Xejn aktar u xejn anqas. Din il-Qorti tqis li x-xogħlijiet strutturali li l-konvenut wettaq mingħajr il-kunsens tal-komproprjetarji l-oħra jridu jitreġġgħu lura.

52. Fuq kollox, ix-xogħlijiet se jsiru taħt l-indukrar tal-Perit Mario Cassar u għaldaqstant dan għandu jieħu ħsieb kemm l-integrità u s-sigurtà tal-binja inkwistjoni kif ukoll dak tal-binjiet li jmissu magħha waqt li jkunu qegħdin jitwettqu x-xogħlijiet.

Decide

Għaldaqstant, għar-raġunijiet fuq imsemmija, din il-Qorti, qiegħda **tiċħad** l-appell tal-konvenut Paul Chetcuti u għalhekk tikkonferma fis-sħiħ is-sentenza appellata. It-terminu ta' tliet xhur jitlaq mil-lum.

L-ispejjeż ta' dan l-appell jitħallsu mill-istess appellanti.

Tordna komunika ta' din is-sentenza lill-Perit Mario Cassar.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Christian Falzon Scerri Imħallef	Josette Demicoli Imħallef

Deputat Reġistratur
da