PRIM' AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

IMĦALLEF
ONOR. ROBERT G. MANGION

SEDUTA TAS-27 TA' APRIL, 2023

Kawża Numru: 6

Rik. Ġur. 867/2010 RGM

Anthony Chetcuti u Louis Chetcuti

vs.

Mary Cortis, Paul Chetcuti u
b'digriet tat-13 ta' Mejju, 2021 ġiet kjamata in kawża Victoria *Cuschieri

Il-Qorti:

1. Rat li b'rikors maħluf l-atturi ppremettew 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, missierhom, missier il-konvenut Paul Chetcuti, kif ukoll ir-raġel tal-konvenuta Mary Cortis, ħalla

lill-martu Mary Cortis l-usufrutt ta' kwart (1/4) tal-imsemmi fond, u legat in parte 'di cosa altrui' tal-fond Assisi, Triq it-Tajjar, Imsida.

2. Ippremettew li missierhom ħalla l-jedd ta'

3. abitazzjoni lil dawk min uliedu li jkunu ġuvni jew xebba fid-data tal-mewt tiegħu u innomina wkoll bħala eredi universali fi kwoti ndaqs lil erba' uliedu u ċioe Paul, Anthony, Louis u Victoria aħwa Chetcuti.

4. L-imsemmi Joseph Chetcuti miet nhar it-13 ta' April 1991.

5. L-atturi ppremettew li huma propjetarji ta' kwart (1/4) indiviż kull wieħed mill-eredita 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' jirrisjedi fl-imsemmi fond flimkien mal-konvenuta Cortis, in eżerċizzju ta' dritt ta' abitazzjoni li huwa jgawdi.

6. Ippremettew li għas-sena 2008 l-konvenuta Mary Cortis, ħarġet mill-imsemmi fond, u l-konvenut Paul Chetcuti baqa' jabita fl-imsemmi fond waħdu.

7. L-atturi fissru li permezz ta' applikazzjoni numru PA 04477/09, l-Awtorita' dwar l-Ambjent u l-Ippjanar (illum l-Awtorita tal-Ippjanar), ħarġet permess favur il-konvenuta Mary Cortis ***'to carry out internal and external alterations to existing dwelling and erect two new floors.'*** L-atturi ppremettew illi l-konvenuti jew min minnhom illegalment u abusivament bdew jew inkarigaw terzi sabiex jinbdew ix-xogħolijiet approvati mill-Awtorita' tal-Ippjanar fil-fond Assisi, fi Triq it-Tajjar, Imsida. L-attur. Jinsistu li bħala koproprjetarji, qegħdin joġġezzjonaw għal tali tibdil fil-fond in

kwistjoni stante li dan qiegħed isir mingħajr il-kunsens tagħhom, anzi bl-oppożizzjoni espressa tagħhom. .

8. Għalhekk l-atturi intavolaw din il-kawża u talbu lil din il-Qorti sabiex:

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

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 ta' l-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 iffissat min din il-Qorti, jirripristinaw il-fond, ossia dar bl-isem 'Assisi' Triq t-Tajjar l-Imsida għall-istat li kien fih, qabel ma nbdew dawn ix-xogħliijiet, liema xogħlijiet għandhom isiru taħt is-sorveljanza ta' Perit nominat minn din il-Qorti; u;

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

9. Rat li l-konvenuti Paul Chetcuti u Mary Cortis ippreżentaw risposta maħlufa fejn preliminarjament eċċepew li huwa nieqes l-integrita tal-gudizzju, u dan peress li Victoria Chetcuti, li kellha interess attwali, ma kinitx parti fil-kawza. Fil-mertu imbagħad eċċepew li huma jaqblu mal-ewwel talba attriċi. Fir-rigward tat-tieni u t-tielet talba eċċepew li għandhom jiġu miċħuda u dan għaliex ix-xogħlijiet mertu tal-kawża kienu intizi biex jameljoraw fond li kien waqa` fi stat ta' abbandun u perikolu. Inoltre, ġie eċċipiet ukoll li mingħajr preġudizzju, it-tielet talba ma tistax tintlaqa u dan minħabba l-impossibilita li l-atturi stess ġabu permezz tal-Mandat ta' Inibizzjoni Nru 1248/10. Di piu eċċepew li t-tielet u r-raba' talba għandhom jiġu miċħuda, u dan stante li r-ripristinar tal-fond kif mitlub mill-atturi jkun jfisser li jerġgħu lura fi stat agħar milli kien qabel, bis-soqfa fi stat pjetuż u b'konsenturi li għadhom viżibbli.

10. Rat l-atti tal-kawża kif ukoll il-provi li tressqu waqt il-prosegwiment tal-kawża.

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

12. Rat li minn dik is-sentenza ġie interpost appell mill-konvenuti u b'sentenza tal-<u>Qorti tal-Appell</u> mogħtija fis-<u>27 ta' Jannar 2021</u>, laqgħet l-appell, ħassret is-sentenza appellata, u bgħatet l-atti lura quddiem il-prim' istanza sabiex tiġi msejħa fil-kawża Victoria Chetcuti u jerġa jsir is-smiegħ.

13. Rat illi l-kawża ġiet riassenjata lill-qorti kif issa presjeduta li appuntat is-smiegħ mill-ġdid għall-11 ta' Mejju 2021 u b'digriet tat-13 ta' Mejju 2021 ordnat il-kjamat in kawża ta' Victoria Cuschieri.

14. Il-kjamata in kawża Victoria Chetcuti fir-risposta ġuramentata tagħha eċċepiet li hija taqbel mal-ewwel talba. Kompliet tgħid li hija qatt ma kienet ġiet informata li kienu ser jibdew u anqas meta saru x-xogħlijiet lamentati mill-atturi u għalhekk ma sarux bl-approvazzjoni tagħha u għalhekk it-tieni talba għandha tintlaqa. Eċċepiet li hija ma tħossx li t-tiswijiet li saru għandhom jinqalgħu iżda ma taqbilx li tibdiliet fi żvilupp li saru fil-fond "jibqgħu jesistu" u f'dan is-sens hija rrimettiet ruħha għall-ġudizzju tal-Qorti.

15. Rat in-noti ta' sottomissjonijiet.

16. Rat illi b'sentenza *in parte* tas-7 ta' Lulju, 2022 mogħtija minn din il-Qorti, kif presjeduta ġew miċħuda it-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', Triq it-Tajjar, 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 fil-fond 'Assisi', Triq it-Tajjar, Imsida, ħlief għal dak ix-xogħol meħtieġ għall-manutenzjoni u tneħħija ta' perikolu fil-fond de quo spejjeż a karigu esklussivament tal-konvenut Paul Chetcuti. Il-Qorti imbagħad għaddiet sabiex ordnat "il-prosegwiment tas-smiegħ sabiex jiġu deċiżi l-kumplament tal-eċċezzjonijiet tal-konvenuti u l-kumplament tat-talbiet attriċi sa issa mhux deċiżi.

17. Rat li sussegwentement il-partijiet iddikjaraw li ma kellhom ebda sottomissjonijiet ulterjuri x'jagħmlu fir-rigward tat-tielet u r-raba talba' attriċi mhux deċiżi bis-sentenza in parte fuq imsemmija.

18. Rat li l-kawża tħalliet għallum għas-sentenza dwar it-tielet u r-raba talbiet attriċi.

Ikkunsidrat

L-azzjoni

Ikkunsidrat;

19. 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 ċioe' lill-atturi, lill-konvenut u lill-kjamat in kawża, u ħalla lil martu l-konvenuta Mary Cortis l-użufrutt ta' nofs il-beni tiegħu kollha.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Omissis -

Konsiderazzjonijiet

B'testment tal-15 t'Awwissu 1987, Joseph Chetcuti, missier l-atturi u l-konvenut Paul Chetcuti, il-kjamata in kawża Victoria Chetcuti u r-raġel ta' Mary Cortis, ħalla "lill-martu Mary Chetcuti nee Cortis l-użufrutt ta' nofs indiviż tal-proprjeta tiegħu kollha preżenti u futuri u jeżentaha mill-obbligi tal-formazzjoni tal-inventarju u tal-prestazzjoni tal-kawzjoni rikjesti mil-liġi."[1] Fl-istess testment, Jospeh Chetcutir ta dritt lil dawk minn uliedu li jkunu ġuvintur jew xebba fid-data tal-mewt tiegħu li jabitaw fid-dar tal-abitazzjoni tiegħu 'Assisi', Triq it-Tajjar, Msida, sakemm ikunu ġuvintur u xebba u jagħmlu użu ta' kull ma jkun hemm fl-istess dar. Bil-ħames artikolu ta' dan it-testment, Chetcui nnomina b'eredi universali tiegħu f'ishma indaqs bejniethom lill-erba' uliedu Anthony, Louis, Vittoria u Paul Richard aħwa Chetcuti. B'testment tal-15 ta' Marzu 1988, Joseph Chetcuti kkjarifika li l-fond 'Assisi', Triq it-Tajjar, Msida inxtrat minnu matul iż-żwieġ pero bi flus li huwa wiret mingħand missieru. F'dan it-testment ikompli jingħad hekk:

"It-testatur [...] jaf li nofs indiviz tal-imsemmija dar ("Assisi", Triq it-Tajjar, Msida) m'huwiex teknikament proprjeta assoluta tieghu (salv il-kreditu favur tieghu kif fuq specifikat) u huwa jaf ukoll li dak kollu ta' go fija mill-ghatba 'il gewwa jappartjeni ghall-komunjoni tal-akkwisti ta' bejnu u bejn martu Mary Checturi peress li dan sar matul iz-zwieg, pero xorta wahda jrid li l-imsemmi prelegat tal-abitazzjoni tal-imsemmija dar fl-intier u tal-uzu ta' kull ma jkun hemm fiha "a limine intus" jitgawda fl-intier minn dawk fost uliedu li jkunu guvintur u jew xebba konguntivament u successivament bejniethom [...]"[2]

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

---

[1] Paġna 7 tal-proċess.
[2] Paġna 10 tal-proċess.

"Tastjeni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel talba [jimmittu fil-pussess lil Paul Chetcuti fil-prelegat tad-dritt t'abitazzjoni fid-dar "Assisi", Triq it-Tajjar, Msida].[3]

Riferibbilment ghat-tieni talba, tillikwida l-wirt ta` l-mejjet Joseph Chetcuti bhala konsistenti mill-assi hekk kif huma deskritti fit-Taqsima IV bit-titolu "It-tieni u t-tielet talbiet" ta` din is-sentenza.

Riferibbilment ghat-tielet talba, tordna li l-qasma tal-assi ereditarji tal-mejjet Joseph Chetcuti bejn l-erba` wliedu, eredi tieghu, u kull provvediment iehor konness u relatat, ghandha ssir skont kif ipprovdiet bid-dettall fit-Taqsima IV bit-titolu "It-tieni u ttielet talbiet" ta` din is-sentenza.

Riferibbilment ghar-raba` talba, tinnomina lin-Nutar Pubbliku Dottor Nicholas Vella, sabiex nhar il-Hamis 29 ta` Dicembru 2016, fil-11.00 a.m., fit-tieni sular tal-bini tal-Qrati tal-Gustizzja, Valletta, jassikura li l-erba` lottijiet ta` ghelieqi hekk kif specifikat fit-Taqsima IV bit-titolu "It-tieni u t-tielet talbiet" ta` din is-sentenza jittellghu bix-xorti u jigu assenjati bejn l-erba` wlied, u eredi tad-decujus Joseph Chetcuti. Tinnomina lill-Avukat Dottor Anna Mifsud Bonnici sabiex tidher bhala kuratrici ghall-eventwali kontumaci."

Minn din is-sentenza ma kien hemm l-ebda appell. Mix-xhieda ta' Victoria Chetcuti jidher li nonostante li ġiet ordnata l-qasma tal-wirt ta' missierhom in forza tas-sentenza imsemmija l-istess diviżjoni għada ma saritx. Dan il-fatt ma ġiex ikkontestat mill-partijiet l-oħra. M'huwiex ikkontestat anqas mill-partijiet, anzi pjuttost jidher li hemm qbil bejniethom, li l-partijiet kollha huma kopropjetarji tal-fond mertu ta' din il-kawża u ċioe 'Assisi', Triq it-Tajjar, Imsida.

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

Ikkunsidrat;

Il-konvenut Paul Chetcuti baqa' ġuvni u sa minn qabel il-mewt ta' missieru kien jirrisjedi fl-imsemmi fond. Wara l-mewt ta' missieru huwa kellu l-jedd ai termini tat-testmenti fuq kwotati li jibqa' jirrisjedi fil-fond Assisi, Triq it-Tajjar, Imsida sakemm idum ġuvni u fil-fatt huwa baqa' jagħmel hekk. L-atturi dan ma jikkontestawhx

---

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

u joħroġ ferm ċar kemm mix-xhieda mogħtija f'dawn il-proċeduri kif ukoll mis-sentenza **Paul Chetcuti vs. Anthony Chetcuti et** (Rik Ġur 20/2010) fuq imsemmija. Għal xi żmien Mary Cortis kienet qiegħda tirrisjedi f'dak il-post ukoll, iżda wara xi żmien l-istess marret toqgħod ġewwa fond ieħor u llum tinsab rikoverata ġewwa dar tal-anzjani.

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

"*The property was built approximately forty years ago. It requires a total refurbishment and the ceilings at roof level need to be replaced.*

Property built according to sanitary rules and regulations except for kitchen in backyard and set back of washroom at roof level."[4]

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

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

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

[4] Paġna 115 tal-proċess.

Meta raw dan, l-atturi fit-3 t'Awwissu 2010 ppreżentaw Mandat t'Inibizzjoni kontra Mary Cortis u Paul Chetcuti[5] sabiex jitwaqqaf ix-xogħol li kien qiegħed isiru u b'digriet tat-12 t'Awwissu 2010 il-qorti ordnat li "stante kawza ta' divizjoni pendenti quddiem dawn il-Qrati, ghandhom interess jassiguraw li l-fond meritu tar-rikors ma jigix alterat b'xogholijiet strutturali, inkluz il-bini ta' sulari ohra; id-dritt ta' abitazzjoni li jista' ghandu l-intimat, *prima facie* ma jiaghtihx il-fakolta' jaghmel ix-xoghol li jidher li jixtieq jaghmel."[6]

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

"1) Illi l-fond lahqu saru xogholijiet ta' *re routing* tas-sistema tal-elettriku.
2) Illi fil-fatt saz-zmien tal-access kienu saru xi xogholijiet strutturali biex il-fond isirulu l-alterazzjonijiet kif kontemplati fl-applikazzjoni tal-izvilupp re. PA 04477/09.
3) Illi apparti ftugh ta' hitan, u introduzzjoni ta' travi tal-hadid, sar xoghol fuq ix-xaft tal-lift u hajt tal-faccata fil-livell tat-tieni sular.
Illi bix-xogholijiet li diga saru il-fond gie rez suxxettibbli ghal-ingress tal-ilma waqt ix-xita, u ma jinsabx fi stat abitabbli."[7]

Ġaladarba l-fond in eżami m'huwiex ta' Paul Chetcuti waħdu jew ta' Mary Cortis weħdiha, iżda hemm oħrajn li għandhom sehem fl-istess fond, ħadd minnhom m'għandu l-jedd jagħmel tibdiliet mingħajr il-kunsens tal-kopropjetarji l-oħra. Dan huwa regolat fl-**Artikolu 493 tal-Kodiċi Ċivili** li jipprovdi li

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

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

"Hu veru li ebda koproprjetarju ma jista' jaghmel alterazzjonijiet fil-fond minghajr il-kunsens tal-koproprjetarji l-ohra, u jekk anke wiehed mill-koproprjetarji jallega li hu ma tax il-kunsens tieghu,

[5] Nru 1248/2010.
[6] Paġna 16 tal-proċess.
[7] Paġna 100 tal-proċess.

jista' jagixxi kontra dak il-koproprjetarju li wettaq l-alterazzjonijiet minghajr biss il-htiega li l-koproprjetarji l-ohra li jiddahhlu fil-kawza. Ghalkemm il-ligi tipprojbixxi b'mod generali li jsiru alterazzjonijiet fl-oggett in komuni, il-gurisprudenza taghna ttaffi ftit din ir-restrizzjoni u gie imfisser li bil-projbizzjoni msemmija fl-Artikolu 493 tal-Kodici Civili, wiehed ghandu jifhem dawk l-alterazzjonijiet li ghandhom it-tendenza li jbiddlu d-destinazzjoni, l-istat u l-konsistenza tal-haga komuni, u mhux ukoll dawk li sempliciment iservu ghall-ahjar godiment tal-haga.

Koproprjetarju m'ghandux dritt li jaghmel tibdil ta' sustanza li jbiddel in-natura ta' l-oggetti in komun minghajr il-kunsens tal-koproprjetarji kollha (ara Farrugia v. Fenech deciza minn din il-Qorti fl-4 ta' Novembru, 2005, u l-gurisprudenza hemm kwotata, specjalment fis-sentenza ta' l-ewwel Qorti li kienet giet konfermata minn din il-Qorti). Fil-fatt, fil-waqt li f'din l-ahhar indikata sentenza t-tibdil ta' art minn sit fabbrikabbli ghal fond fabbrikat, gie meqjus bhala bidla fis-sustanza ta' l-oggett in komun, fil-kawza LaFerla v. Vella, deciza minn din il-Qorti fil-25 ta' Frar, 2005. Intqal li sid ta' flat ghandu kull dritt li jqabbad katusa gdida ma' katusa komuni; bl-istess mod l-installazzjoni ta' air-conditioning unit zghir fuq il-bejt komuni minghajr ma dan johloq ingombru jammonta ghall-uzu fil-qies tal-proprjeta` komuni. L-istess jghodd ghall-uzu ta' hbula ta' l-inxir fuq il-bejt komuni.

Fil-kawza Bedingfield v. Caruana, deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fil-25 ta' Marzu, 2002, gie osservat li l-kelma "tibdil" tfisser li jkun sar kambjament fl-oggett in kwistjoni b'dan illi m'ghadux jikkonsisti fil-forma originali tieghu. Xoghlijiet ta' dekorazzjoni jew xoghlijiet superficjali ohra anke fit-tifsira originali ta' din il-kelma ma jbiddlux in-natura ta' l-oggett u ghalhekk ma humiex kopliti bis-sanzjoni ta' l-artikolu fuq citat. Dan huwa wkoll guridikament logiku peress illi l-iskop ta' dan l-artikolu huwa li jipprotegi lill-koproprjetarji li ma ghandhomx il-pussess ta' l-oggett in kwistjoni milli arbitrarjament isir it-tibdil f'dak l-oggett mill-koproprjetarji li jkollhom il-pussess, liema tibdil jista' serjament jaffettwa n-natura ta' l-oggett/fond in kwistjoni."

Applikati dawn il-prinċipji għall-każ odjern jidher ferm ċar li t-tibdil pjanat mill-konvenut Paul Chetcuti u li beda fil-fatt isir minnu ma jistax jitqies xogħol ta' manutenzjoni jew xogħol ta' dekorazzjoni jew xogħol superfiċjali. Huwa mill-aktar evidenti illi dak ippjanat mill-konvenut Paul Chetcuti, u in parte eżegwit, jikkostitwixxi bdil radikali fl-istruttura tal-immobbli de quo. Dan jirriżulta mill-pjanti li ġew ippreżentati fil-mori tal-kawża.[8]

[8] Paġna 81A tal-proċess.

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

Ikkunsidrat;

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

Decide

Għal dawn il-motivi, l-Qorti

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

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

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

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

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

Konsiderazzjonijiet tal-Qorti dwar it-tielet u r-raba' talbiet attriċi.

20. Kif rajna supra, wara l-għoti tas-sentenza in parte fuq imsemmija il-partijiet irrimettew ruħhom għall-atti.

21. Fis-sena 2009 il-konvenut Paul Chetcuti inkariga lill-Perit Colin Zammit sabiex jagħmel survey report fuq il-fond mertu tal-kawża. L-imsemmi Perit irraporta hekk:

> "*The property was built approximately forty years ago. It requires a total refurbishment and the ceilings at roof level need to be replaced.*
>
> *Property built according to sanitary rules and regulations except for kitchen in backyard and set back of washroom at roof level*."[9]

22. Fit-12 t'Ottubru 2009 saret applikazzjoni mal-Awtorita tal-Ippjanar (dak iż-żmien MEPA) sabiex isir xogħol t'alterazzjonijiet ġewwa u barra għal bini eżistenti u sabiex jinbnew żewġ sulari oħra. Il-permess ġie approvat u beda jsir ix-xogħol fil-fond de quo mill-konvenut Paul Chetcuti li permezz tas-sentenza in parte fuq imsemmija ġie dikjarat illi dawk ix-xogħolijiet li jikkonsistu f'tibdil strutturali saru bi ksur tal-jeddijiet tal-atturi.

23. Fil-kawża odjerna ħadd mill-partijiet ma talab in-nomina ta' perit tekniku u għalhekk il-Qorti ser tistrieh fuq ir-rapport li kien għamel il-Perit Tekniku Mario Cassar nominat mill-Qorti li kienet qed tisma' r-rikors għar-revoka tal-mandat ta' inibizzjoni.

---

[9] Paġna 115 tal-proċess.

24. Fil- proċeduri għar-Revoka tal-Mandat ta’ Inibizzjoni Nru 1248/2010 (Rik Revoka Nru 941/2010), irriżulta mir-Rapport tal-Perit Tekniku Mario Cassar illi sakemm ħareġ il-mandat ta’ inibizzjoni kienu laħqu saru ssegwenti xogħlijiet:

> “1) Illi l-fond lahqu saru xogholijiet ta’ *re routing* tas-sistema tal-elettriku.
> 2) Illi fil-fatt saz-zmien tal-access kienu saru xi xogholijiet strutturali biex il-fond isirulu l-alterazzjonijiet kif kontemplati fl-applikazzjoni tal-izvilupp re. PA 04477/09.
> 3) Illi apparti ftugh ta’ hitan, u introduzzjoni ta’ travi tal-hadid, sar xoghol fuq ix-xaft tal-lift u hajt tal-faccata fil-livell tat-tieni sular.
> Illi bix-xogholijiet li diga saru il-fond gie rez suxxettibbli ghal-ingress tal-ilma waqt ix-xita, u ma jinsabx fi stat abitabbli.”[10]

25. Fl-atti tal-istess rikors għar-revoka tal-Mandat t’Inibizzjoni din il-Qorti diversament presjeduta ippermetiet li fil-fond de quo jsiru biss is-segwenti xogħlijiet:

> “i. Waterproofing membrane fuq is-saqaf tat-tieni sular wara illi titbajjad sguxxatura tar-ramel u siment bejn il-hitan u l-bejt u ssir verifika tal-integrita` tas-sistema tal-katusi tad-drenagg tal-ilma tax-xita.
> ii. Jigu mblukkati xi toqob fil-bricks tal-hajt li tela` fil-livell tat-tieni sular fuq il-faccata.
> iii. Jitnehha l-materjal ta` kostruzzjoni, inkluz gebel u puntali sabiex il-pjan terren ikun hieles minn kull ingombru.
> iv. Il-kcina tigi reintegrata biex terga` sservi ta` kcina kif kien l-uzu taghha originarjament.

[10] Paġna 100 tal-proċess.

v. Illi jinbnew mill-gdid il-hitan li twaqqghu qabel sar ix-xoghol skond il-permess PA 0477/09, b`dan illi ma ghandhomx jitnehhew il-puntali qabel isir il-bini tal-hitan."

26. Il-Qorti għalhekk sejra tordna sabiex ix-xogħolijiet kollha ta' natura strutturali li saru fil-fond de quo jitreġġgħu lura, L-ordni ser tinħareġ kontra l-konvenut Paul Chetcuti u mhux ukoll fuq il-konvenuta Mary Cortis għaliex kif rajna Mary Cortis ma effettwat l-ebda żvilupp fil-fond de quo.

Decide

Għal dawn il-motivi, l-Qorti qed tippronunzja sentenza finali billi taqta' u tiddeċiedi t-tielet u r-raba' talbiet attriċi,

1. **Tilqa' in parte** t-tielet talba, tikkundanna lill-konvenut Paul Chetcuti sabiex a spejjeż esklussivament tiegħu u fi żmien tlett xhur millum jreġġa lura x-xogħolijiet 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 safejn jirrigwarda l-istruttura tal-binja kollox jitreġġa lura għall-istat li kienet fih qabel ma nbdew dawn ix-xogħliijiet strutturali;

2. **Tordna** li x-xogħolijiet 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 Chetuti mill-obbligi li fejn meħtieġ għad-demolizzjoni u ripristinar jottjeni l-permessi

meħtieġa mill-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 perikolu fil-fond;

5. **Tilqa'** r-raba' talba attriċi, tordna li fl-eventwalita' 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 eventwalita' għandhom jiġu qabel xejn preventivament approvati u awtorizzati mill-istess Perit Mario Cassar.

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

Moqrija.

Onor. Robert G. Mangion

Imħallef

27 ta'April, 2023

Lydia Ellul

Deputat Registratur

i

[i] *U b'digriet mill-Qorti tal-Appelli Civili tat-13 ta' Marzu 2025, giet awtorizzata korrezzjoni fl-okkju tas-sentenza appellata, billi l-kunjom tal-imsejha fil-kawza jigi jaqra 'Chetcuti' u mhux 'Cuschieri'.

Illum 28 ta' Marzu 2025

Lydia Ellul
Deputat Registratur