MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA
ONOR. IMHALLEF
SILVIO MELI

Seduta tal-25 ta' Marzu, 2014

Citazzjoni Numru. 867/2010

Anthony **Chetcuti**
(karta ta' l-identita` numru 271260 (M))
u
Louis Chetcuti
(karta ta' l-identita` numru 141763(M))

vs

Mary Cortis
(karta ta' l-identita` numru 181136 (M))
u
Paul Chetcuti
(karta ta' l-identita` numru 318870(M))
jew min minnhom

Il-Qorti,

1.0. Rat ir-rikors guramentat promotur datat il-31 t'Awwissu, 2010, li permezz tieghu r-rikorrenti sintetikament esponew is-segwenti:

1.1 Illi tramite zewg (2) testmenti datati l-15 t'Awwissu, 1987 (ara fol 7), u l-15 ta' Marzu, 1988, (ara fol 9), it-tnejn (2) fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Henry Sciriha, Joseph Chetcuti, missier ir-rikorrenti u l-intimat Paul Chetcuti, li wkoll jigi zewgt l-intimata l-ohra Mary Cortis, kien halla l-uzufrutt ta' kwart (1/4) il-fond "Assisi", Triq

it-Tajjar, l-Imsida, favur l-armla Mary Cortis, u halla legat *in parte di cosa altrui*, billi l-istess fond kien jappartjeni il-**kunjom,** (recte komunjoni), (ara fol1), ta' l-akkwisti bejnu u bejn l-intimata Mary Cortis, ta' dritt t'abitazzjoni tal-istess fond fuq gia` riferit, lil dawk minn uliedu li jkunu guvintur jew xebbiet fid-data tal-mewt tieghu;

1.2. Illi l-istess Joseph Chetcuti innomina bhala eredi universali tieghu fi kwoti indaqs lil kull wiehed mill-erba' (4) uliedu, senjatament, Paul, Anthony, Louis u Victoria Chetcuti;

1.3. Illi l-missier Joseph Chetcuti miet fit-13 t'April, 1991;

1.4. Illi ghalhekk ir-rikorrenti huma proprjetarji ta' kwart (1/4) indiviz kull wiehed mill-eredita ta' l-imsemmi Joseph Chetcuti – inkluz in-nofs indiviz (1/2) tal-fond fuq gia` riferit, (ara paragrafu numru wiehed punt wiehed, (1.1) aktar qabel);

1.5. Illi l-intimat Paul Chetcuti baqa' guvni u kien jirrisjedi fl-istess imsemmi fond fuq gia` indikat in ezercizzju ta' drtitt ta' abitazzjoni li jgawdi;

1.6. Illi madwar sentejn (2) ilu, l-intimata Mary Cortis harget mill-imsemmi fond;

1.7. Illi konsegwentement l-intimat Paul Chetcuti qed jabita wahdu fl-imsemmi fond;

1.8. Illi permezz t'applikazzjoni numru PA 04477/09 l-Awtorita` dwar l-Ambjent u l-Ippjanar harget permess favur l-intimata Mary Cortis *"to carry out internal and external alterations to existing dwelling and erect two new floors",* (ara fol 12);

1.9. Illi permezz ta' Rikors Guramentat numru 20/2010 prezentement pendenti quddiem il-Prim' Awla tal-Qorti Civili, l-intimat Paul Chetcuti talab fost l-ohrajn, id-divizjoni ta' l-eredita` ta' missieru – kemm kontra hutu u kontra l-intimata odjerna Mary Cortis;

1.10. Illi ricentement l-intimati jew min minnhom illegalment u abuzivament bdew jew inkarigaw terzi biex jinbdew ix-xoghlijiet strutturali fuq il-fond in dizamina, (ara fol 14);

1.11. Illi r-rikorrenti joggezzjonaw ghal tali tibdil fil-fond in dizamina stante li qed isir mill-komproprjetarji Paul Chetcuti u Mary Cortis, jew min minnhom, minghajr il-kunsens tar-rikorrenti, anzi bl-oppozizzjoni tal-istess; (ara fol 15);

1.12. Illi r-rikorrenti jridu jissalvagwardaw l-interessi taghhom fuq il-fond *de quo*, anke in vista tal-fatt li hemm pendenti kawza rigwardanti id-divizjoni tal-massa familjari;

1.13. Illi permezz ta' digriet datat it-12 t'Awwissu 2010, il-Qorti laqghet it-talba tar-rikorrenti ghall-hrug ta' mandat t'inibizzjoni kontra l-intimati, (ara fol 16);

1.14. Illi konsegwentement ir-rikorrenti aderew din il-Qorti biex:

1.14.1. Tiddikjara li r-rikorrenti huma ko-eredi, u komproprjetarji tal-assi ereditarju ta' Anthony (*recte* Joseph) Chetcuti, li jinkludi l-fond bl-isem "Assisi", Triq it-Tajjar, Imsida;

1.14.2. Tiddikjara li l-intimati Paul Chetcuti u Mary Cortis, jew min minnhom, m'ghandhomx id-dritt li jaghmlu dan it-tibdil fl-imsemmi fond in dizamina, stante li m'hemmx il-kunsens tar-rikorrenti – anzi hemm addirittura, l-oppozizzjoni ghall-istess;

1.14.3. Tikkundanna lill-intimati Paul Chetcuti u Mary Cortis, jew min minnhom, biex fi zmien qasir u perentorju iffissat minn din il-Qorti, jirripristinaw il-fond in dizamina fuq gia` riferit ghall-istat li kien qabel ma inbdew dawn ix-xogholijiet, liema xoghlijiet ghandhom isiru taht is-sorveljanza ta' perit nominat minn din il-Qorti;

1.14.4. Illi fin-nuqqas li dawn ix-xogholijiet ma' jsirux mill-intimati Paul Chetcuti u Mary Cortis, jew min minnhom, tordna li dawn isiru mir-rikorrenti a spejjez tal-intimati jew min minnhom;

1.14.5. B'rizerva ghall-kull azzjoni ghad-danni;

1.14.6. Bl-ispejjez kontra l-intimati jew min minnhom, inkluz dawk ghall-mandat t'inibizzjoni fuq ukoll gia` riferit;

2.0. Rat ir-risposta tal-intimati datata t-8 t'Ottubru, 2010, li permezz taghha sintetikament irrispondew is-segwenti:

2.1. Preliminarjament in-nuqqas t'integrita` tal-gudizzju stante li oht il-partijiet Victoria Chetcuti li ghandha interess attwali, m'hix parti fil-kawza;

2.2. Illi fil-mertu, jaqblu li r-rikorrenti jigu dikjarati ko-eredi u komproprjetarji tal-assi ereditarji ta' missier il-kontendenti Joseph Chetcuti;

2.3. Illi t-tieni (2), it-tielet (3) u r-raba' (4) talba tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra r-rikorrenti stante:

2.3.1. Ix-xogholijiet in dizamina kienu intizi biex jameljoraw il-fond in dizamina;

2.3.2. Illi l-imsemmi fond kien fi stat t'abbandun u perikolanti;

2.3.3. Illi r-rikorrenti ma kellhomx interess fl-imsemmi fond u f'min kien jghix fih;

2.4. Illi t-tielet (3) talba tar-rikorrenti ma tistax tintlaqa' stante l-impossibilita` li kienu r-rikorrenti stess li ikkawzaw il-problema riskontrata permezz tal-mandat t'inibizzjoni fuq riferit;

2.5. Illi r-ripristinar tal-fond ifisser li jregghu l-fond lura fi stat aghar milli kien qabel, b'soqfa perikoluzi u b'konsenturi vizibbli;

2.6. Illi f'dan il-kaz l-intimati jirrizervaw li jipprocedu kontra r-rikorrenti;

2.7. Illi qed jirrizervaw id-drittijiet taghhom ghad-danni subiti u li jistghu jirrinkorru fihom fil-futur minhabba x-xogholijiet ta' riparazzjoin li ma' jistghux jitkomplew;

2.8. Salv eccezzjonijiet ohra;

3. Rat id-digriet taghha diversament preseduta datata s-27 t'Ottubru, 2010, li permezz tieghu hatret assistent gudizzjarju biex jespleta l-inkarigu hemm riferit, (ara fol 25);

4. Rat il-verbal taghha datat il-11 t'Ottubru, 2011, li permezz tieghu l-kawza giet differita biex il-provi jinstemghu quddiemha;

5. Rat id-digriet taghha datat is-6 ta' Gunju, 2013, li permezz tieghu, fuq talba tal-abbli rapprezentanti legali tal-kontendenti, awtorizzat lill-partijiet biex jittrattaw il-kawza bil-modalita` hemm indikata, (ara fol 199);

6. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti datata s-27 t'Awwissu, 2013, flimkien ma' dik tal-intimati datata l-25 ta' Novembru ta' l-istess sena, (ara rispettivament fol 200 u fol 206);

7. Ezaminat ix-xhieda u d-dokumentazzjoni kollha in atti;

8. Semghet it-trattazzjoni orali finali tal-abbli rapprezentanti legali tal-partijiet;

Ikkunsidrat:

9.0. Illi l-procedura odjerna tista' tigi sintetikament esposta bil-mod segwenti:

9.1. Illi l-kontentendi huma ahwa wlied Joseph Chetcuti, (li la jismu “Anthony” kif indikat mir-rikorrenti a fol 3 u lanqas kunjomu “Cortis” kif indikat mill-intimati a fol 206);

9.2. Illi l-eredita` tal-imsemmi Joseph Chetcuti hi regolata b’zewg testmenti in atti tan-Nutar Sciriha fuq gia` indikat u rispettivament datati l-15 t’Awwissu, 1987, u l-15 ta’ Marzu, 1988, (ara fol 7 u 9);

9.3. Illi rizultat tal-istess testmenti, l-imsemmi Joseph Chetcuti iddetermina l-assi ereditarja tieghu bil-mod segwenti:

9.3.1. Uzufrutt ta’ kwart (1/4) il-fond fuq gia` indikat favur l-armla Mary Cortis;

9.3.2. Legat *in parte di cosa altrui* stante li l-istess fond kien jappartjeni lill-komunjoni (mhux *kunjom* ara fol 1 u 200), tal-akkwisti ta’ dritt tal-abitazzjoni tal-istess fond lil dawk minn uliedu li jibqghu guvintur jew xebbiet meta jmut;

9.3.3. Eredi universali lill-erba’ (4) uliedu fuq gia`riferiti, (ara paragrafu numru wiehed punt tnejn, (1.2.) aktar qabel);

9.4. Illi wahda minn hut il-kontendenti Victoria Chetcuti, m’hix parti mill-kawza;

9.5. Illi dan Joseph Chetcuti miet fit-13 t’April, 1991;

9.6. Illi l-intimat Paul Chetcuti baqa’ guvni u dejjem irrisjeda fil-fond in dizamina;

9.7. Illi l-intimata Mary Cortis ma baqghetx tirrisjedi fil-fond in dizamina u konsegwentement l-imsemmi Paul Chetcuti spicca jabita wahdu fl-imsemmi fond;

9.8. Illi l-Awtorita` tal-Ippjanar lokali harget permess favur l-intimata Mary Cortis biex din teffetwa alterazzjonijiet

strutturali interni w esterni fl-imsemmi fond *de quo* u biex tibni zewg (2) sulari ohra fuqu, (ara fol 12);

9.9. Illi *di piu`*, l-istess rikorrenti Paul Chetcuti intavola procedura legali li permezz taghha fost l-ohrajn qed jitlob id-divizjoni ta’ l-eredita` ta’ missieru Joseph Chetcuti;

9.10. Illi aktar minn hekk l-intimati anke taw bidu ghax-xogholijiet strutturali fl-imsemmi fond u dan, minghajr il-kunsens preventiv tal-ko-proprjetarji l-ohra – anzi addirittura bl-opposizzjoni espressa tar-rikorrenti fir-rigward;

9.11. Illi sahansitra jirrizulta li inhareg ukoll mandat t’inibizzjoni datat it-12 t’Awwissu, 2010, kontra l-intimati, stante li kien determinat li jikkonkorru r-rekwiziti tal-artiklu 873(2) tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta’ Malta, (ara fol 16);

9.12. Illi nonostante dan kollu l-intimati baqghu jippersistu anke allura, b’disprezz lejn l-awtorita` ta’ din il-Qorti;

9.13. Illi effettivament jirrizulta s-segwenti:

9.13.1. Illi x-xogholijiet in dizamina qeghdin isiru mill-intimat Paul Chetcuti;

9.13.2. Illi l-applikazzjoni mal-MEPA saret mill-intimata l-ohra Mary Cortis;

Ikkunsidrat:

10. Illi mis-suespost jirrizulta li l-intimati qed jagixxu ta’ sidien totali tal-proprjeta` in dizamina meta palezement dan m’hux il-kaz;

11. Illi ghalhekk l-istess intimati qeghdin juzurpaw is-sitwazzjoni u jagixxu b'mod illegittimu b'disrispett assolut ghad-drittijiet ugwali li huthom ir-rikorrenti ghandhom fil-fond in dizamina;

12. Illi l-fatt li l-fond *de quo* jinsab fi stat prekarju w anke perikolanti ma jaghtihomx id-dritt li jinjoraw id-drittijiet tar-rikorrenti u jipprocedu daqslikieku dawn ma jezistux;

13. Illi r-regoli tal-proprjeta` jirrikjedu modalita` t'azzjoni differenti fejn il-posizzjoni ta' kull komproprjetarju tigi rispettata u mhux injorata b'disprezz u kontra l-ligi;

14. Illi l-permess rilaxxat mill-MEPA ghar-ristrutturar hemm koncess ma jfissirx li min jinghata dan il-permess jinghata wkoll *chart blanche* biex jirfes u jkasbar id-drittijiet ta' haddiehor;

15. Illi in effetti tali permess inhareg bil-kundizzjoni espressa *"...saving third party rights"* – kundizzjoni li l-intimati ghazlu li jinjoraw, (ara fol 38);

Ikkunsidrat:

16. Illi ghandu jkun pacifiku li f'cirkostanzi bhal dawk in dizamina l-ebda wiehed mill-komproprjetarji t'immobbli indiviz ma ghandu d-dritt li jinjora lill-komproprjetarji l-ohra;

17. Illi ghandu ghalhekk ikun ovvju li kwalunkwe tibdil f'immobbli mizmum in komun, ghandu jirrikjedi l-kunsens tal-komproprjetarji l-ohra – anke jekk dan jista' jahseb li t-tibdil indikat, ikun ta' gid ghal kulhadd – kunsens li f'dan il-kaz ir-rikorrenti m'hux biss ma irrilaxxawx, izda effettivament offrew l-oppozizzjoni kollha taghhom fir-rigward;

18. Illi s-suespost m'hux biss hi regola aurea ta' konvivenza izda hi stabbilita` statutorjament fl-artiklu 493 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta;

19. Illi ghalhekk, in vista tal-fatt li l-intimati m'hux biss injoraw ir-regoli basici tal-konvivenza izda anke injoraw il-ligi billi hadu l-ligi f'idejhom, issa ghandhom ibaghtu l-konsegwenzi tal-istess agir;

DECIDE:

20.0. Illi ghaldaqstant, in vista tal-premess, din il-Qorti tqis li r-rikorrenti ippruvaw il-kaz taghhom skont il-ligi u konsegwentement, filwaqt li tirrespingi r-risposti kollha tal-intimati, takkolji t-talbiet kollha tar-rikorrenti u konsegwentement:

20.1. Tiddikjara li r-rikorrenti huma ko-eredi u komproprjetarji tal-assi ereditarji ta’ Joseph Chetcuti, liema assi jinkludu l-fond “Assisi”, Triq it-Tajjar, l-Imsida;

20.2. Tiddikjara li l-intimati m’ghandhomx dritt li jaghmlu t-tibdil fil-fond in dizamina stante li m’hemmx il-kunsens tar-rikorrenti fir-rigward;

20.3. Tikkundanna lill-intimati biex fi zmien sitt (6) xhur mil-lum jirripristinaw il-fond *de quo* fl-istat li kien qabel ma inbdew l-istess xoghlijiet, liema xoghlijiet ghandhom isiru taht is-sorveljanza tal-perit tal-istess intimati;

20.4. Illi fin-nuqqas tordna li l-istess xogholijiet isiru mir-rikorrenti a spejjez tal-intimati u dan, taht is-sorveljanza tal-perit arkitett Mario Cassar li gia` hu intiz mill-vertenza odjerna;

20.5. Bl-ispejjez, inkluzi dawk tal-mandat t’inibizzjoni fuq riferit kontra l-istess intimati.

____
Onor. Imhallef Silvio Meli

DECIZJONI FINALI

< Sentenza Finali >

--------------------------------TMIEM--------------------------------