



FIL-PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

IMĦALLEF

ONOR. JOSEPH R. MICALLEF LL.D.

ILLUM l-Erbgha, 22 ta' Settembru, 2021

Kawża Nru. 15

Rik. Nru. 91/13JRM

Ines magħrufa bħala Iris **VELLA** armla ta' Gerald Vella bħala użufruttwarja, u Felicity Anne Wismayer; u b'degriet tat-12 ta' Settembru, 2013, l-atti tal-kawża għaddew mill-persuna tal-attriċi Ines magħrufa bħala Iris Vella għall-persuna tal-attriċi l-oħra Felicity Anne Wismayer, minhabba l-mewt tal-imsemmija attriċi fil-mori tal-kawża

vs

John **SEYCHELL NAVARRO**, Monica Seychell u d-Direttur tar-Registru Pubbliku

Il-Qorti:

Rat ir-Rikors Maħluf imressaq fil-31 ta' Jannar, 2013, li bih u għar-ragunijiet hemm imsemmija, l-atturi talbu li din il-Qorti (i) issib li l-arja ta' fuq il-blokka bl-isem "*Brighton Flats*", f'numru disgħa u sittin (69) fi Triq Norfolk,

tas-Sliema u fuq il-blokka bl-isem “*Marlborough*”, f’numru hdax (11) fi Triq Dun Karm Psaila, f’ tas-Sliema wkoll, hija komuni u mhux maqsuma, f’ishma ndaqs ta’ nofs ($\frac{1}{2}$) kull wiehed bejn l-atturi u l-imħarrkin Seychell Navarro jew min minnhom, jew f’ishma oħrajn verjuri; (ii) issib għalhekk ma jiswiex il-kuntratt nutarili pubbliku tat-23 ta’ Settembru, 1997, fl-atti tan-Nutar Victor Bisazza li bih Evelyn Seychell tat b’donazzjoni lill-imħarrek John Seychell Navarro l-appartament numru tlieta (3) fil-blokka “*Brighton Flats*” safejn dak il-kuntratt jgħid li l-istess appartament kien qiegħed jingħata “bl-arja tiegħu u sugġett għall-użu tas-sidien l-oħra”; u (iii) issib li ma jiswewx ukoll id-dikjarazzjonijiet *causa mortis* tat-22 ta’ Mejju, 2001 u tal-21 ta’ Awwissu, 2001, fl-atti tal-istess Nutar Bisazza, safejn jindikaw li l-imħarrek John Seychell Navarro wiret mingħand Evelyn Seychell flimkien mal-appartament numru wiehed (1) f’ “*Marlborough Flats*”, fi 11 Triq Dun Karm Psaila “il-komunjoni tal-arja u tal-bejt komuni” u l-komunjoni ta’ “l-kamra ta’ fuq il-bejt”. Talbu wkoll l-ispejjeż;

Rat id-degriet tagħha tat-18 ta’ Frar, 2013, li bih ordnat in-notifika tal-atti lill-imħarrkin u tat direttivi lill-atturi dwar it-tressiq tal-provi min-naħa tagħhom;

Rat it-Twegiba Maħlufa mressqa mill-imħarrek Direttur tar-Registru Pubbliku fil-25 ta’ Frar, 2013, li biha laqa’ għall-azzjoni attriċi billi qal li l-atti nutarili li l-atturi jattakkaw kienu registrati b’mod regolari kif jitlob il-Kodiċi Ċivili u għalhekk ma jmissux jitgħabba b’xi spejjeż tal-kawża ladarba l-azzjoni attriċi ma sehħitx minħabba xi nuqqas fl-għemil tiegħu;

Rat it-Twegiba Maħlufa mressqa fid-29 ta’ Mejju, 2013, li biha u għar-raġunijiet hemm imfissra, l-imħarrkin John Seychell Navarro u Monica Seychell laqgħu għall-azzjoni attriċi billi, b’mod preliminari, qalu li l-imħarrika Monica Seychell ma kinitx il-kontradittriċi legittima tal-azzjoni attriċi billi hija ma għandha l-ebda ġid fiż-żewġ blokok imsemmija u jmissha għalhekk tinheles mill-ħarsien tal-ġudizzju. Fil-mertu, laqgħu billi qalu li fir-rigward tal-blokka “*Brighton Flats*” f’69 Triq Norfolk, tas-Sliema, l-ewwel talba attriċi ma jmisshix tintlaqa’ għaliex skond il-liġi l-arja ta’ din il-blokka hija ġid tas-sidien tat-tliet appartamenti fil-blokka f’shem ta’ terz ($\frac{1}{3}$) mhux maqsum kull wiehed, b’mod li l-atturi għandhom terz ($\frac{1}{3}$) mhux maqsum bejniethom, filwaqt li l-imħarrek John Seychell Navarro għandu b’tiegħu ż-żewġ terzi ($\frac{2}{3}$) mhux maqsuma l-oħrajn tal-imsemmija arja. Fir-rigward tal-blokka bl-isem ta’ “*Marlborough Flats*”, f’11, Triq Dun Karm Psaila, tas-Sliema, jgħidu li l-azzjoni saret għal xejn għaliex qatt ma kien hemm kwestjoni bejn il-partijiet li l-arja tal-imsemmija blokka hija ta’ nofs ($\frac{1}{2}$) mhux maqsum tal-atturi u n-nofs ($\frac{1}{2}$) mhux maqsum l-ieħor tal-imħarrek John Seychell Navarro. Laqgħu billi qalu li t-tielet talba attriċi mhix mistħoqqa minn dak li l-atturi nfushom

iddikjaraw f'waħda mill-premessi tal-att promotur imressaq minnhom fejn jgħidu li “il-bejt tal-blokk Marlborough .. kienu proprjeta` komuni u indiviża bejn (Evelyn Seychell) u bejn Joseph Vella”, l-awturi fit-titolu tar-rispettivi partijiet;

Rat id-degriet tagħha tal-11 ta' Ġunju, 2013, li bih ħatret lill-Avukat Maria Dolores Gauċi bħala assistent ġudizzjarju biex tiġbor ix-xhieda tal-partijiet;

Rat ix-xhieda u l-provi dokumentali mressqin mill-partijiet quddiem l-Assistent Ġudizzjarju, fosthom id-dikjarazzjoni magħmula mid-difensur tal-imħarrkin waqt is-seduta tad-19 ta' Novembru, 2013¹, li biha eżentat lill-atturi milli jressqu l-prova tal-awtenticiċita` tad-dokumenti mressqin mill-atturi fir-Rikors li bih fetħu l-kawża;

Rat in-Nota ta' Sottomissjonijiet imressqa mill-attriċi fil-11 ta' Ġunju, 2015²;

Rat in-Nota ta' Sottomissjonijiet imressqa mill-imħarrek Direttur tar-Registru Pubbliku fil-21 ta' Lulju, 2015³, bi twegiba għal dik tal-attriċi;

Rat in-Nota ta' Sottomissjonijiet imressqa mill-imħarrkin fil-21 ta' Ottubru, 2015⁴, bi twegiba għal dik tal-attriċi;

Semgħet it-trattazzjoni ulterjuri mill-avukati tal-partijiet;

Rat l-atti kollha tal-kawża;

Rat id-degrieti li bihom ħalliet il-kawża għas-sentenza;

Ikkunsidrat:

Illi din hija kawża ta' aċċertament dwar min huwa s-sid jew is-sidien tal-arja ta' fuq żewġ blokko separati ta' appartamenti, f'Tas-Sliema, wieħed jismu *Marlborough* u l-ieħor jismu *Brighton*. Kull blokka tikkonsisti fi tliet appartamenti u l-arja ta' fuqhom. L-appartament fil-pjan terran tal-blokka *Brighton* għandu aċċess indipendenti minn Triq Melita fejn hu mmarkat bin-

¹ Paġ. 122 tal-proċess

² Paġġ. 214 sa 223 tal-proċess

³ Paġġ. 227 – 8 tal-proċess

⁴ Paġġ. 234 sa 240 tal-proċess

numru 34 u għandu aċċess permezz ta' bieb għall-kaxxa tat-taraġ komuni tal-blokka;

Illi l-attriċi⁵ qiegħda titlob li din il-Qorti ssib li l-arja tal-blokk bl-isem “*Brighton Flats*” u “*Marlborough Flats*” hija tagħha u tal-imħarrkin f'shem ta' nofs ($\frac{1}{2}$) mhux maqsum kull wieħed. Trid ukoll li għalhekk il-Qorti ssib ma jiswiex il-kuntratt ta' donazzjoni li bih Evelyn Seychell tat il-ġid li kellha fil-blokka “*Brighton*” lill-imħarrkin safejn dak il-kuntratt jgħid li donazzjoni kienet qiegħda ssir flimkien “bl-arja tiegħu u suġġett għall-użu tas-sidien l-oħra”. U qiegħda titlob ukoll li d-dikjarazzjonijiet *causa mortis* magħmula f'Mejju u f'Awwissu tal-2001 safejn jgħidu li l-imħarrekk John Seychell Navarro wiret mingħand nanntu Evelyn Seychell “il-komunjoni tal-arja tal-bejt komuni” u l-“komunjoni tal-kamra ta' fuq il-bejt” ma jiswewx;

Illi għal din l-azzjoni, l-imħarrkin Seychell u Seychell Navarro laqgħu billi, b'mod preliminari, qalu li l-imħarrka Monica Seychell ma kinitx il-kontradittriċi legittima tal-azzjoni attriċi billi hija ma għandha l-ebda ġid fiż-żewġ blokk imsemmija u jmissha għalhekk tinheles mill-ħarsien tal-ġudizzju. Fil-mertu, laqgħu billi qalu li fir-rigward tal-blokka “*Brighton Flats*” f'69 Triq Norfolk, tas-Sliema, l-ewwel talba attriċi ma jmisshix tintlaq' għaliex skond il-liġi l-arja ta' din il-blokka hija ġid tas-sidien tat-tliet appartamenti fil-blokka f'shem ta' terz ($\frac{1}{3}$) mhux maqsum kull wieħed, b'mod li l-atturi għandhom terz ($\frac{1}{3}$) mhux maqsum bejniethom, filwaqt li l-imħarrekk John Seychell Navarro għandu b'tiegħu ż-żewġ terzi ($\frac{2}{3}$) mhux maqsuma l-oħrajn tal-imsemmija arja. Fir-rigward tal-blokka bl-isem ta' “*Marlborough Flats*”, f'11, Triq Dun Karm Psaila, tas-Sliema, jgħidu li l-azzjoni saret għal xejn għaliex qatt ma kien hemm kwestjoni bejn il-partijiet li l-arja tal-imsemmija blokk hija ta' nofs ($\frac{1}{2}$) mhux maqsum tal-atturi u n-nofs ($\frac{1}{2}$) mhux maqsum l-ieħor tal-imħarrekk John Seychell Navarro. Laqgħu billi qalu li t-tielet talba attriċi mhix misthoqqa minn dak li l-atturi nfushom iddikjaraw f'wahda mill-premessi tal-att promotur imressaq minnhom fejn jgħidu li “il-bejt tal-blokk Marlborough .. kienu proprjeta` komuni u indiviża bejn (Evelyn Seychell) u bejn Joseph Vella”, l-awturi fit-titolu tar-rispettivi partijiet;

Illi l-imħarrekk Direttur tar-Registru Pubbliku laqa' billi qal li l-atti nutarili li l-atturi jattakkaw kienu registrati b'mod regolari kif jitlob il-Kodiċi Ċivili u għalhekk ma jmissux jitgħabba b'xi spejjeż tal-kawża ladarba l-azzjoni attriċi ma sehħitx minhabba xi nuqqas fl-għemil tiegħu;

Illi l-fatti li johorgu mill-atti tal-kawża juru li l-attriċi Felicity Wismayer tiġi bint l-attriċi (illum nieqsa) Ines sive Iris Vella li kienet armla

⁵ Qiegħda tissemma attriċi wahda għaliex, wara li nfethet il-kawża, l-attriċi Ines sive Iris Vella mietet u l-atti tal-kawża għaddew f'isem l-attriċi l-oħra, bintha Felicity Anne Wismayer

minn Joseph Vella li miet testat⁶ fit-12 ta' Lulju tal-1970⁷. Joseph Vella kellu oħtu Evelyn mart Carmel Seychell. Evelyn Vella tiġi omm l-imħarrka Monica Seychell u nanna paterna tal-imħarrek l-iehor John Seychell Navarro;

Illi l-ġenituri ta' Joseph Vella u Evelyn Seychell kienu Alfred Vella (li miet intestat fil-11 ta' Awwissu tal-1954⁸) u Mary Vella mwielda Vassallo (li mietet testata fl-20 ta' Ottubru, 1969). Wara l-mewt tal-imsemmi Alfred Vella, kien sar kuntratt ta' qasma fit-28 ta' Marzu, 1963⁹, fl-atti tan-Nutar Victor Bisazza bejn l-armla ta' Alfred Vella u ż-żewġ uliedha li bih, fost ħwejjeġ oħra, il-blokka "*Marlborough*" (li tinsab f'numru ħdax (11), Triq Dun Karm Psaila, Sliema) u l-appartament numru 3 tal-blokka "*Brighton*" (li tinsab f'numru disgħa u sittin (69), Triq Norfolk, Sliema) ġew assenjati lill-armla Mary Vella; l-appartament numru 1 ta' "*Brighton*" ġie assenjat lil Joseph Vella (missier l-attriċi) u l-appartament bin-numru 2 lil Evelyn Vella;

Illi Mary Vella mietet testata fl-20 ta' Ottubru, 1969¹⁰ u l-wirt tagħha huwa regolat b'testment pubbliku tat-28 ta' Marzu, 1963¹¹, ukoll fl-atti tan-Nutar Victor Bisazza. Bis-saħħa ta' dak it-testment, fost ħwejjeġ oħra, binha Joseph Vella (missier l-attriċi) kiseb l-appartamenti numri 2 u 3 tal-blokka "*Marlborough*" u oħtu Evelyn (omm l-imħarrka u n-nanna tal-imħarrek l-iehor) kisbet l-appartament numru 1 ta' "*Marlborough*" u l-appartament bin-numru 3 ta' "*Brighton*". B'hekk missier l-attriċi kellu l-appartament numru 1 ta' "*Brighton*" u l-appartamenti numri 2 u 3 ta' "*Marlborough*", filwaqt li oħtu Evelyn kellha l-appartament bin-numru 1 ta' "*Marlborough*" u l-appartamenti bin-numri 2 u 3 ta' "*Brighton*". L-attriċi kisbet b'wirt l-appartamenti ta' missierha;

Illi bis-saħħa ta' kuntratt tat-23 ta' Settembru, 1997¹², fl-atti tan-Nutar Victor John Bisazza, Evelyn Seychell tat b'titolu ta' donazzjoni l-appartament numru 2 ta' "*Brighton*" lil bintha Monica Seychell u l-appartament numru 3 ta' "*Brighton*" "**bl-arja tiegħu u suġġett għall-użu tas-sidien l-oħra**" lill-imħarrek John Seychell Navarro;

Illi Evelyn Seychell mietet testata fit-13 ta' Frar, 2001, u l-wirt tagħha huwa regolat b'testment tas-17 ta' Ġunju, 1986¹³, fl-atti tan-Nutar Victor Bisazza. Fl-imsemmi testment, it-testatriċi ħalliet prelegati lil bintha u lin-

⁶ Dokti. "21" u "22", f'paġġ. 61 – 7 tal-proċess

⁷ Dok "18", f'paġġ. 56A tal-proċess

⁸ Dok "1", f'paġġ. 7 tal-proċess

⁹ Dok "4", f'paġġ. 10 sa 22 tal-proċess

¹⁰ Dok "6", f'paġġ. 26 tal-proċess

¹¹ Dok "5", f'paġġ. 23 – 5 tal-proċess

¹² Dok "10", f'paġġ. 35 – 8 tal-proċess

¹³ Dok "9", f'paġġ. 31 – 4 tal-proċess

neputi tagħha u halliet liż-żewġ imħarrkin bħala werrieta universali tagħha f'ishma ndaqs bejniethom;

Illi fid-dikjarazzjoni *causa mortis* tal-wirt tagħha tat-22 ta' Mejju, 2001¹⁴ fl-atti tan-Nutar Victor Bisazza jingħad li lill-imħarrek John Seychell Navarro hallietlu l-appartament numru wieħed (1) tal-blokka “*Marlborough*” “**bil-komunjoni tal-entrata, tat-taraġ, tal-arja u tal-bejt komuni**” li b'dikjarazzjoni korrettorja f'att nutarili tal-21 ta' Awwissu, 2001¹⁵ ippubblikat mill-istess nutar pubbliku, żdiedet “*the common ownership of the washroom*”. B'kuntratt tal-14 ta' Marzu, 2012¹⁶, fl-atti tan-Nutar James Grech, l-imħarrika Monica Seychell assenjat b'titolu ta' donazzjoni lil neputiha l-imħarrek John Seychell Navarro l-appartament numru 2 tal-blokka “*Brighton*”, bl-istess partijiet komuni (li minnhom kienet eskluża l-arja tal-blokka li jagħmel minnu li, flimkien mal-kamra tal-bejt, li jingħad li kienu diġa` jappartjenu lil neputiha d-donatarju, l-imħarrek l-iehor¹⁷);

Illi fiż-żminijiet rilevanti għal din il-kawża, l-appartamenti fiż-żewġ blokok huma mikrija lil terzi b'kirjiet ta' qabel l-1995;

Illi f'Ottubru tal-2002¹⁸ l-imħarrek John Seychell Navarro ressaq talba biex jiżviluppa l-arja tal-blokka “*Brighton*”, imma t-talba ma ntlagħgetx;

Illi bi protest ġudizzjarju mressaq mill-attriċi fil-5 ta' Awwissu, 2005¹⁹, l-imħarrek John Seychell Navarro intalab biex ma jressaqx pretensjonijiet dwar l-arja komuni tal-blokka “*Marlborough Flats*” aktar kemm imiss lilu u talbuh jersaq għad-diviżjoni formali tal-imsemmija arja. Dakinhar ukoll, ressqu protest ġudizzjarju²⁰ ieħor kontra l-imħarrek bl-istess talbiet dwar “*Brighton Flats*”;

Illi l-kawża nfetħet fil-31 ta' Jannar, 2013;

Illi bħala kunsiderazzjonijiet ta' dritt marbutin mal-kawża l-Qorti sejra tibda billi tqis l-ewwel **eċċezzjoni preliminari** mqajma mill-imħarrkin li trid li l-imħarrika Monica Seychell tharrket għalxejn u li ma hijiex il-kontradittriċi legittima tal-azzjoni attriċi. Din l-eċċezzjoni tinbena fuq il-fatt li, illum il-ġurnata, l-imsemmija Monica Seychell ma għad fadlilha l-ebda interessi fil-ġid mertu tal-każ. Li kieku fl-azzjoni attriċi saret biss l-ewwel talba, din l-eċċezzjoni setgħet kienet tkun waħda tajba. F'dan ir-rigward, is-

¹⁴ Dokti “11” u “DRP3”, f'paġġ. 39 sa 42 u 194 – 5 tal-proċess

¹⁵ Dokti “12” u “DRP4”, f'paġġ. 43 – 4 u 196 tal-proċess

¹⁶ Dok “JSN2”, f'paġġ. 148 – 150 tal-proċess

¹⁷ Ara Dok “JSN3”, f'paġ. 151 tal-proċess

¹⁸ Dok “13”, f'paġġ. 45 – 8 tal-proċess

¹⁹ Dok “16”, f'paġġ. 52 – 4 tal-proċess

²⁰ Dok “17”, f'paġġ. 55 – 6 tal-proċess

sottomissjonijiet tagħha²¹ kienu jkunu misthoqqa. Imma minhabba t-talbiet l-oħrajn, u minhabba li l-imħarrka Monica Seychell kienet imdaħħla fl-atti msemmija f'dawk it-talbiet, ma jistax jingħad li għall-azzjoni tallum hija m'għandhiex twieġeb għat-talbiet attriċi. Jekk kemm-il darba l-Qorti sejra ssib li t-tieni u/jew it-tielet talbiet attriċi huma misthoqqa, l-imħarrka Monica Seychell trid twieġeb għalihom daqs l-imħarrek l-ieħor u flimkien miegħu;

Illi għalhekk, din l-eċċezzjoni preliminari m'hijiex tajba u mhix se tintlaqa';

Illi għal dak li jirrigwarda l-**mertu tat-talbiet attriċi** l-kwestjoni bejn il-partijiet iddur mal-htieġa li jkun aċċertat ta' min hija l-arja ta' kull waħda miż-żewġ blokko ta' bini li tiegħu huma s-sidien, u f'liema sehem. L-attriċi tishaq li ladarba fl-att ta' qasma tat-28 ta' Marzu, 1963 (li sar bejn nannitha paterna, zitha (omm u nannet ir-rispettivi mħarrkin) u missierha) ma tissemmiex l-arja ta' fuq il-blokki, din baqgħet indiviża bejn Mary Vella, li kellha n-nofs bħala sehemha mill-komunjoni tal-akkwisti, u bejn uliedha Joseph u Evelyn li kellhom "ukoll nofs indiviż kull wiehed"²² (*recte*: nofs indiviż bejniethom) u li, meta mietet ommhom Mary, Joseph u Evelyn kellhom b'kollox nofs indiviż kull wiehed. Min-naħa l-oħra, l-imħarrek John Seychell Navarro eċċepixxa²³ li l-arja ta' "*Brighton*" għandha titqies li tappartjeni skont il-liġi lis-sidien tat-tliet appartamenti fil-blokka fis-sehem ta' terz mhux maqsum kull apartment, b'mod li l-attriċi għandha sehem ta' terz ($\frac{1}{3}$), filwaqt li hu għandu ż-żewġ terzi ($\frac{2}{3}$) l-oħra. Rigward l-arja tal-blokka "*Marlbough*", l-imħarrek jidher li jaqbel mal-attriċi li l-arja ta' dik il-blokka tappartjeni nofs bin-nofs bejnu u bejn l-attriċi;

Illi fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu, l-imħarrek isostni li huwa u zitu Monica Seychell kienu jisimġu lil Evelyn Seychell tgħid li l-arja tal-blokka bl-isem ta' "*Brighton Flats*" kienet kollha tagħha waħedha, b'rieda ta' ommha, u b'arranġament ekwu bejnha u ħuha, billi ħuha Joseph kien ġie assenjat it-terran kantuniera bejn Triq Norfolk u Triq Melita, b'entrata indipendenti minn Triq Melita, u hekk iddikjarat fil-kuntratt ta' donazzjoni tat-23 ta' Settembru, 1997, li bih iddonat żewġ appartamenti lil kull wiehed u waħda mill-imħarrkin. Din il-Qorti tqis li, minn dak li johroġ mill-atti tal-kawża, il-post "*Oxford*" li għandu bieb fuq Triq Melita għandu jitqies li jagħmel mill-blokka "*Brighton Flats*" u mhux fond għal rasu. Dan jingħad mhux biss minhabba l-bieb ġewwieni li jagħti għall-ambjenti komuni tal-istess blokka, imma wkoll u b'mod aktar partikolari, għaliex fil-ġrajjet kollha u t-trasferimenti li sehħew wara l-mewt ta' Alfred Vella – l-awtur komuni fit-titolu

²¹ §§ 12 – 3 tan-Nota ta' Sottomissjonijiet f'paġġ. 236 – 7 tal-proċess

²² Rikors ġuramentat, f'paġġ 1 tal-proċess

²³ Paġġ. 96 tal-proċess

tal-partijiet – dak il-fond hekk tabilhaqq tqies²⁴. Jidher li l-imħarrek jaċċetta dan ukoll fis-sottomissjonijiet tal-għeluq tiegħu²⁵;

Illi, minkejja dan, l-imħarrek ma baqax jishaq li l-arja tal-bejt tal-blokka “*Brighton*” hija ġid esklussiv tiegħu, għar-raġuni li fl-att tal-qasma ma kien issemma xejn dwar il-bejt. Minħabba f’hekk jgħoddu d-dispożizzjonijiet tal-Artikoli 31(1), 5 u 6 tal-Att dwar il-*Condominia*²⁶, li daħal fis-seħh fl-1 ta’ Lulju 2001. L-Artikolu 31(1) jipprovdi li d-dispożizzjonijiet tal-Artikoli 5 u 6 tal-Att jgħoddu għall-*condominia* li kienu jeżistu qabel il-bidu fis-seħh tal-Att. Artikolu 5(a) jelenka l-bjut bħala parti komuni filwaqt li Artikolu 6(1) jistipula li l-partijiet komuni għandhom jitqiesu bħala li jkunu maqsumin b’mod indaqs bejn is-sidien tad-diversi oqsma separati kemm-il darba ma jkunx jirriżulta mod ieħor mit-titlu li jkollhom dawn is-sidien. L-attriċi, fin-nota ta’ sottomissjonijiet tagħha lanqas teskludi din il-pożizzjoni iżda ssostni li jekk inhuwa hekk, l-arja tal-blokka “*Malborough*” għandha tinqasam bl-istess mod;

Illi l-Qorti taqbel mat-tifsira li l-imħarrek jagħti lill-Att dwar il-*Condominia*.²⁷ Għalkemm fil-kuntratt ta’ qasma (ta’ Marzu tal-1963) tissemma l-assenjazzjoni tal-appartamenti biss, hija liġi li kull haġa tiġi assenjata bl-aċċessorji tagħha. F’dan il-każ m’hemmx dubju li l-kaxxa tat-taraġ u l-bejt huma aċċessorji għal kull appartament. Għaldaqstant billi l-imħarrek għandu tnejn mit-tliet appartamenti tal-blokka “*Brighton*”, bit-tħaddim ta’ din ir-regola huwa jiġi li għandu sehem ta’ żewġ terzi ($\frac{2}{3}$) mhux maqsuma tal-bejt tal-istess blokka, filwaqt li l-attriċi għandha b’taġħha s-sehem ta’ terz ($\frac{1}{3}$) li jifdal. Rigward il-blokka “*Marlborough*”, l-attriċi, li għandha b’taġħha tnejn mit-tliet appartamenti li jagħmlu minn dik il-blokka, jiġi li hija għandha żewġ terzi ($\frac{2}{3}$) mhux maqsuma minn dik l-arja filwaqt li l-imħarrek, li għandu appartament wieħed, għandu b’tiegħu t-terz ($\frac{1}{3}$) mhux maqsum li jifdal;

Illi f’dan ir-rigward, il-Qorti ma taqbilx mas-sottomissjonijiet tal-imħarrek²⁸ dwar kif għandha titqies maqsuma l-arja tal-blokka ta’ “*Marlborough*” u għaliex din għandha titqies b’mod differenti mill-blokka l-oħra. Għalkemm huwa minnu li dik il-blokka – li kienet ta’ Mary Vella waħedha wara l-qasma ta’ Marzu tal-1963 – nqasmet bejn l-awturi fit-titolu tal-partijiet fil-kawża tallum mal-mewt tagħha f’Ottubru tal-1969, jirriżulta b’mod ċar mir-rieda tat-testatriċi li, mit-tliet appartamenti f’dik il-blokka, tnejn ħalliethom lil missier l-attriċi u l-ieħor lil bintha Evelyn Seychell, l-awtriċi fit-titolu tal-imħarrek. Għalkemm meta nfetaħ il-wirt ta’ Mary Vella l-Kapitolu 398 tal-Liġijiet ta’ Malta ma kienx għadu daħal fis-seħh, lanqas ma sar xi att

²⁴ Ara kuntratt ta’ qasma tat-28.3.1963 Dok “4”, f’paġ. 16 tal-proċess u l-“postilli” f’paġ. 22

²⁵ §§ 17 – 8 tan-Nota ta’ Sottomissjonijiet f’paġ. 237 tal-proċess

²⁶ Att XXIX tal-1997 (Kap 398)

²⁷ § 19 tan-Nota ta’ Sottomissjonijiet tiegħu f’paġ. 238 tal-proċess

²⁸ §§ 23 – 5 f’paġ. 239 tal-proċess

ieħor bejn il-werrieta li tkellem jew irregola l-ambjenti komuni tal-blokka. Fil-fehma tal-Qorti, dan ifisser li meta fl-2001 daħal fis-seħħ l-Att dwar il-*Condominia*, id-dispożizzjonijiet tal-Artikolu 31(1) tiegħu fuq imsemmi saru jgħoddu għal dik il-binja li kienet waħda kondominali. Għalhekk, jgħodd hawnhekk ukoll dak li ngħad dwar il-qsim tal-ishma tal-arja fil-blokka “*Brighton Flats*”;

Illi għall-finijiet tal-ewwel talba attriċi, huwa minnu li l-attriċi titlob dikjarazzjoni li l-arja fuq iż-żewġ blokok għandha titqies bħala maqsuma f'żewġ ishma ndaqs ta' nofs ($1/2$) mhux maqsum favuriha u favur l-imħarrkin. Fis-sottomissjonijiet miktuba mressqin minnha, jidher li hija taċċetta aktar minn possibilita` waħda dwar il-qsim tal-imsemmija arja rispettiva ta' kull blokka. Il-principju li jidher li, bir-raġun kollu, torbot miegħu hu li jekk għandu jintuża kejl dwar l-arja ta' blokka, jmissu jintuża l-istess kejl dwar il-blokka l-oħra wkoll, għaliex iċ-ċirkostanzi li fihom tniisslu l-jeddijiet rispettivi tal-partijiet dwar dak il-gid kienu l-istess għal kulhadd fuq medda ta' żmien. Din il-Qorti tqis ukoll li, fl-ewwel talba, l-attriċi ħalliet il-possibilita` li jitqies li l-ishma tal-arja tal-blokok rispettivi tista' ma tkunx fil-kwoti ta' nofs ($1/2$) mhux maqsum kull wieħed, imma ta' ishma verjuri²⁹. Għalhekk, il-Qorti sejra tilqa' l-ewwel talba fid-dawl tal-kunsiderazzjonijiet li ntgħamlu aktar qabel, billi ssib li l-attriċi tgawdi żewġ terzi ($2/3$) mhux maqsuma mill-arja tal-blokka “*Marlborough Flats*” filwaqt li l-imħarrekk għandu b'tiegħu t-terz ($1/3$) mhux maqsum li jifdal. Il-kontra jgħodd fir-rigwarda tal-arja tal-blokka “*Brighton Flats*”: jgħifieri, l-imħarrekk igawdi żewġ terzi ($2/3$) mhux maqsuma mill-arja ta' dik il-blokka, filwaqt li l-attriċi tgawdi t-terz ($1/3$) mhux maqsum li jifdal;

Illi, minħabba f'hekk, u wkoll għaliex l-imħarrekk jidher li bidel il-fehma tiegħu wkoll waqt l-għoti tax-xhieda tiegħu u matul is-smiġħ tal-kawża³⁰, din il-Qorti ma tistax tilqa' is-sottomissjonijiet li l-arja tal-blokka “*Brighton Flats*” hija kollha tal-imħarrekk. Minbarra dan, jekk kemm-il darba Evelyn Seychell kellha xi fehma li l-arja tal-blokka “*Brighton*” kienet kollha tagħha bħala mod ta' ‘ekwiparazzjoni’ minħabba li huha Joseph kien thalla l-*maisonette* bin-numru wieħed (1) f’“*Marlborough*” (li jgħib in-numru 34, “*Oxford*” fi Triq Melita, b'bieb ewlieni fuq dik it-triq, imma b'bieb ieħor għewwieni li jagħti għall-kaxxa tat-taraġ komuni tal-blokka), din il-fehma ma kienet stabilita fl-ebda att li jista' jagħti titolu u jekk kien sar xi kliem fl-imgħoddi f'dan is-sens, ma jidherx li dwar dan kien hemm aċċettazzjoni minn kull min kien imdahħal fil-biċċa;

Illi ladarba l-Qorti waslet għal din il-fehma, iż-żewġ talbiet attriċi l-oħrajn jintrabtu magħha. Jekk kemm-il darba Evelyn Seychell ma kellhiex

²⁹ Ara §45 tan-Nota tal-Osservazzjonijiet tagħha f'paġ. 223 tal-proċess

³⁰ Ara x-xhieda tiegħu f'paġġ. 180, 181 u 211 tal-proċess

titolu waħedha għall-arja tal-blokka “*Brighton Flats*”, ma setgħetx minn rajha u unilateralment tgħaddi lill-imħarrkin jew lil min minnhom jeddijiet li ma kellhiex jew jeddijiet usa’ minn dawk li kellha. Jekk kellhom jithaddmu r-regoli li ssemew aktar qabel u li fuqhom il-Qorti sejset il-fehmiet tagħha dwar dak li ntalab fl-ewwel talba, dan ifisser li l-aktar li Evelyn Seychell setgħet tgħaddiet lill-imħarrek kien sehemha ta’ żewġ terzi ($\frac{2}{3}$) mhux maqsuma minn dik l-arja. Dan ifisser, għalhekk, li fil-kuntratt pubbliku ta’ donazzjoni tat-23 ta’ Settembru, 1997, dik il-parti li tgħid li d-donatriċi kienet qiegħda tagħti lill-imħarrek donatarju l-appartament numru tlieta (3) “bl-arja tiegħu u suġġett għall-użu ta’ terzi” kienet dikjarazzjoni ħażina u ma tikkorrispondix ma’ dak li d-donanti kellha tassew;

Illi madankollu, t-tieni talba attriċi trid li din il-Qorti ssib li l-kuntratt ta’ donazzjoni msemmi jitqies ma jiswiex safejn jirrigwarda d-donazzjoni tal-arja tal-istess appartament. Jibda biex jingħad li dik it-talba mhijiex maħsuba li timpunja l-att ta’ donazzjoni minnu nnifsu. Hija talba limitata għal dik il-parti tal-att nutarili li tagħti b’donazzjoni l-arja kollha tal-blokka lill-imħarrek. Il-Qorti trid tifhem li t-talba tressqet b’dak il-mod minħabba dak li jingħad fil-premessi li jwasslu għaliha. Imma kif inhi magħmula, dik it-talba tista’ tintlaqa’ sa ċertu punt. Ma kien hemm xejn x’izomm lid-donatriċi Evelyn Seychell li tagħti b’liberalita` lid-donatarju neputiha kull parti mill-jeddijiet li kellha. Jekk Seychell kellha sehem mhux maqsum minn dik l-arja, setgħet tgħaddih kif trid u tixtieq, ukoll jekk dan kien ifisser li l-appartament l-ieħor (l-appartament numru 2) li fl-istess kuntratt kienet qiegħda tagħti b’donazzjoni lil bintha Monica Seychell kien jibqa’ bla jedd għas-sehem tiegħu minn dik l-arja. Li kieku fil-kuntratt ta’ donazzjoni ngħad li Evelyn Seychell kienet qiegħda tgħodd mal-appartament numru 3 donat lill-imħarrek “kull sehem li hija kellha tal-arja tal-blokka”, it-tieni talba ma kinitx tintlaqa’ u l-attriċi ma kien ikollha l-ebda jedd jew interess li timpunja dik id-donazzjoni. Imma minħabba li d-donatriċi “tat” sehem ta’ arja tal-blokka li ma kienx tagħha, it-tieni talba tiswa minħabba r-regola li *nemo dat quod non habet*;

Illi għal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti ser tilqa’ it-tieni talba attriċi bil-precizazzjoni li ssib li l-kuntratt nutarili ta’ donazzjoni tat-23 ta’ Settembru, 1997, ma jiswiex biss safejn id-donazzjoni kienet tinkludi sehem mhux maqsum mill-arja tal-blokka “*Brighton Flats*” li ma kienx jappartjeni lid-donatriċi Evelyn Seychell. Mill-bqija, din il-Qorti ma hix se tagħti provvedimenti oħrajn dwar dak l-att, biex ma taqax fl-ultrapetizzjoni. Bis-saħħa ta’ din is-sentenza, iż-żewġ partijiet għandhom mod bil-liġi kif jirregolaw irwieħhom u kif dak li qiegħed jinqata’ b’din is-sentenza jkun imqiegħed għall-għarfien tat-terzi f’każ li ’l quddiem ikun hemm xi trasferiment ta’ parti mill-gid milqut;

Illi dak li ngħad dwar il-kuntratt ta' donazzjoni, jgħodd għaż-żewġ dikjarazzjonijiet *causa mortis*, safejn dawn isemmu trasferiment ta' jedd fuq l-arja tal-blokka bl-isem ta' "*Marlborough Flats*" u tal-kamra tal-bejt li tinsab fl-istess blokka;

Illi, fil-limitazzjonijiet imsemmija qabel, il-Qorti se tilqa' kemm it-tieni u t-tielet talbiet attriċi;

Illi għandu jingħad li l-imħarrek Direttur tar-Registru Pubbliku ma ntwera (mill-attriċi) li jaħti bl-ebda mod għal dak li ssemma fl-atti nutarili impunjati. Kif sewwa jgħid kemm fit-Twegiba Maħlufa mressqa minnu u kif ukoll fin-Nota ta' Sottomissjonijiet tiegħu³¹, huwa rreġistra l-atti mressqin quddiemu għaliex hekk titlob il-liġi u fil-parametri ta' dik l-istess liġi³². L-attriċi ma seħħilhiex tipprova li l-istess imħarrek kien imdaħħal b'xi mod biex għen jew iffavorixxa l-pretensjonijiet tal-imħarrek jew li mexa b'mod li jgħibilha hsara fil-jeddijiet tagħha. Għalhekk, billi wkoll l-ebda waħda mit-tliet talbiet attriċi ma tista' titqies li hija mfassla biex iwieġeb għaliha l-imsemmi Direttur, l-attriċi għandha terfa' l-ispejjeż tiegħu f'din il-kawża;

Għal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi:

Tiċhad l-ewwel eċċezzjoni preliminari tal-imħarrek Monica Seychell, għaliex mhix misthoqqa fil-fatt u fid-dritt;

Tilqa' l-ewwel talba attriċi billi ssib li l-arja tal-binja bl-isem ta' "*Brighton Flats*" f'numru 69, Triq Norfolk, Sliema tappartjeni lill-imħarrek John Seychell Navarro fi kwota ta' żewġt ishma minn tlieta ($\frac{3}{2}$) mhux maqsuma u s-sehem minn tlieta ($\frac{1}{3}$) mhux maqsum l-ieħor lill-attriċi; filwaqt li l-arja tal-binja bl-isem ta' "*Marlborough Flats*" f'numru 11, Triq Dun Karm Psaila, tappartjeni lill-attriċi fi kwota ta' żewġt ishma minn tlieta ($\frac{2}{3}$) mhux maqsuma u s-sehem minn tlieta ($\frac{1}{3}$) mhux maqsum l-ieħor lill-imħarrek John Seychell Navarro;

Tilqa' limitament it-tieni talba attriċi u ssib ma jiswiex il-kuntratt ta' donazzjoni tat-23 ta' Settembru, 1997, fl-atti tan-Nutar Victor Bisazza, safejn id-donatriċi Evelyn Seychell tat lill-imħarrek John Seychell Navarro l-arja kollha tal-appartament bin-numru tlieta (3) fi "*Brighton Flats*";

Tilqa' it-tielet talba attriċi fir-rigward tad-dikjarazzjonijiet *causa mortis* tat-22 ta' Mejju, 2001 u tal-21 ta' Awwissu, 2001; u

³¹ Paġ. 228 tal-proċess

³² Art. 4(2) tal-Kap 56

Tordna li l-imharrkin John Seychell Navarro u Monica Seychell iħallsu l-ispejjeż tal-kawża, ħlief dawk tal-imharrek Direttur tar-Registru Pubbliku, li għandha tħallashom l-attriċi.

Moqrija

**Onor. Joseph R. Micallef LL.D.,
Imħallef**

22 ta' Settembru, 2021

**Geraldine Rickard
Deputat Registratur**