



## **QORTI TAL-APPELL**

### **IMĦALLFIN**

**S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI  
ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO  
ONOR. IMĦALLEF ANTHONY ELLUL**

**Seduta ta' nhar l-Erbgħa, 30 ta' Marzu, 2022.**

**Numru 35**

**Rikors maħluf numru 91/2013/1 JRM**

**Ines magħrufa bħala Iris Vella, armla ta' Gerald Vella bħala użufruttwarja, u Felicity Anne Wismayer; u b'dikriet 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 minħabba l-mewt tal-imsemmija attriċi waqt li miexja l-kawża**

**v.**

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

1. Dan huwa appell tal-konvenuti minn sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fit-22 ta' Settembru 2021 li laqgħet talba tal-atturi dwar proprjetà tal-arja mhix maqsuma ta' beni immobbli u laqgħet talba tal-atturi għat-tħassir ta' dik il-parti ta' kuntratt li bis-saħħa tiegħu l-konvenut

kiseb sehem mill-arja li ma kinitx tal-awtur tiegħu biex seta' jagħtihel u t-  
tħassir ukoll ta' denunzja ta' trasmissjoni *causa mortis* tal-istess sehem.

2. Il-fatti li wasslu għal din il-kawża ġew imfissra hekk fis-sentenza appellata:

»Il-qorti rat ir-rikors maħluf ... li bih u għar-raġunijiet hemm imsemmija l-atturi talbu li din il-qorti (i) issib li l-arja ta' fuq il-blokka bl-isem *Brighton Flats* ... fi Triq Norfolk, tas-Sliema u fuq il-blokka bl-isem *Marlborough* ... fi Triq Dun Karm Psaila, f'tas-Sliema wkoll, hija komuni u mhux maqsuma, f'ishma ndaqs ta' nofs ( $\frac{1}{2}$ ) kull wieħed 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 suġġett 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 wieħed (1) f'*Marlborough Flats* ... "il-komunjoni ... tal-arja u tal-bejt komuni" u l-komunjoni ta' "l-kamra ta' fuq il-bejt". Talbu wkoll l-ispejjeż.

»... ..

»Din hija kawża ta' aċċertament dwar min huwa s-sid jew is-sidien tal-arja ta' fuq żewġ blokok separati ta' appartamenti, f'Tas-Sliema, wieħed jismu *Marlborough* u l-iehor 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 ... u għandu aċċess permezz ta' bieb għall-kaxxa tat-taraġ komuni tal-blokka.

»L-attriċi qiegħda titlob li din il-qorti ssib li l-arja tal-blokkok bl-isem *Brighton Flats* u *Marlborough Flats* hija tagħha u tal-imħarrkin f'sehem 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 d-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-imħarrek 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.

»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 leġittima 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* ... l-ewwel talba attriċi ma jmisshiex tintlaqa' għaliex skond il-liġi l-arja ta' din il-blokka hija ġid tas-sidien tat-tliet appartamenti fil-blokka f'sehem 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-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* ... iġhidu 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 misthoqqa 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 proprjetà komuni u indiviża bejn (Evelyn Seychell) u bejn Joseph Vella", l-awturi fit-titolu tar-rispettivi partijiet.

»L-imħarrek Direttur tar-Reġistru Pubbliku laqa' billi qal li l-atti nutarili li l-atturi jattakkaw kienu reġistrati b'mod regolari kif jitlob il-Kodiċi Ċivili u għalhekk ma jmissux jitgħabba b'xi spejjeż tal-kawża ladarba l-azzjoni attriċi ma seħħitx minħabba xi nuqqas fl-għemil tiegħu.

»Il-fatti li joħorġu mill-atti tal-kawża juru li l-attriċi Felicity Wismayer tiġi bint l-attriċi (illum nieqsa) Ines sive Iris Vella li kienet armla minn Joseph Vella li miet testat fit-12 ta' Lulju tal-1970. Joseph Vella kellu oħtu Evelyn mart Carmel Seychell. Evelyn Vella tiġi omm l-imħarrika Monica Seychell u nanna paterna tal-imħarrek l-ieħor John Seychell Navarro.

»Il-ġenituri ta' Joseph Vella u Evelyn Seychell kienu Alfred Vella (li miet intestat fil-11 ta' Awwissu tal-1954) u Mary Vella mwiġda 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 1963 fl-atti tan-Nutar Victor Bisazza bejn l-armla ta' Alfred Vella u ż-żewġ uliedha li bih, fost hwejjeġ oħra, il-blokka *Marlborough* u l-appartament numru 3 tal-blokka *Brighton* 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.

»Mary Vella mietet testata fl-20 ta' Ottubru 1969 u l-wirt tagħha huwa regolat b'testament pubbliku tat-28 ta' Marzu 1963, ukoll fl-atti tan-Nutar Victor Bisazza. Bis-saħħa ta' dak it-testament, fost hwejjeġ oħra, binha Joseph Vella (missier l-attriċi) kiseb l-appartamenti numri 2 u 3 tal-blokka *Marlborough* u oħtu Evelyn (omm l-imħarrika u n-nanna tal-imħarrek l-ieħor) 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.

»Bis-saħħa ta' kuntratt tat-23 ta' Settembru 1997 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.

»Evelyn Seychell mietet testata fit-13 ta' Frar 2001, u l-wirt tagħha huwa regolat b'testament tas-17 ta' Ġunju 1986 fl-atti tan-Nutar Victor Bisazza. Fl-imsemmi testament, it-testatriċi ħalliet prelegati lil bintha u lin-neputi tagħha u ħalliet liż-żewġ imħarrikin bħala werrieta universali tagħha f'ishma ndaqs bejniethom.

»Fid-dikjarazzjoni *causa mortis* tal-wirt tagħha tat-22 ta' Mejju 2001 fl-atti tan-Nutar Victor Bisazza jingħad li lill-imħarrek John Seychell Navarro ħallietlu 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 2001 ippubblikat mill-istess nutar pubbliku, żdiedet "*the common ownership of the washroom*". B'kuntratt tal-14 ta' Marzu 2012 fl-atti tan-Nutar James Grech l-imħarrek 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, jingħad li kienu diġà jappartjenu lil neputiha d-donatarju, l-imħarrek l-ieħor).

»Fiż-żminijiet rilevanti għal din il-kawża, l-appartamenti fiż-żewġ blokko huma mikrija lil terzi b'kirjiet ta' qabel l-1995.

»F'Ottubru tal-2002 l-imħarrek John Seychell Navarro ressaq talba biex jiżviluppa l-arja tal-blokka *Brighton*, imma t-talba ma ntaqgħetx.

»Bi protest ġudizzjarju mressaq mill-attriċi fil-5 ta' Awwissu 2005 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 ġudizzjarju ieħor kontra l-imħarrek bl-istess talbiet dwar *Brighton Flats*.

»Il-kawża nfetħet fil-31 ta' Jannar 2013.

»Bħala kunsiderazzjonijiet ta' dritt marbutin mal-kawża l-qorti sejra tibda billi tqis l-ewwel eċċezzjoni preliminari mqajma mill-imħarrek li trid li l-imħarrek Monica Seychell tharrket għalxejn u li ma hijiex il-kontradittriċi leġittima 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-sottomissjonijiet tagħha kienu jkunu mistħoqqa. Imma minħabba t-talbiet l-oħrajn, u minħabba li l-imħarrek 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 mistħoqqa, l-imħarrek Monica Seychell trid twieġeb għalihom daqs l-imħarrek l-ieħor u flimkien miegħu.

»Għalhekk, din l-eċċezzjoni preliminari m'hijiex tajba u mhix se tintlaqa'.

»Għal dak li jirrigwarda l-mertu tat-talbiet attriċi l-kwestjoni bejn il-partijiet iddur mal-ħtieġa 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 mħarrek) 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 wieħed" (*recte*: nofs indiviż bejniethom) u li, meta mietet ommhom Mary, Joseph u Evelyn kellhom b'kollox nofs indiviż kull wieħed. Min-naħa l-oħra, l-imħarrek John Seychell Navarro eċċepixxa 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 *Marlborough*, l-imħarrek jidher li jaqbel mal-attriċi li l-arja ta' dik il-blokka tappartjeni nofs bin-nofs bejnu u bejn l-attriċi.

»Fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu, l-imħarrek isostni li huwa u zitu Monica Seychell kienu jisimgħu 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 wieħed u waħda mill-imħarrek. Din il-qorti tqis li, minn dak li joħroġ 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 minħabba 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 seħħew wara l-mewt ta' Alfred Vella – l-awtur komuni fit-titolu tal-partijiet – dak il-fond hekk tabilhaqq tqies. Jidher li l-imħarrek jaċċetta dan ukoll fis-sottomissjonijiet tal-għeluq tiegħu.

»Minkejja dan, l-imħarrek ma baqax jisħaq 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-disposizzjonijiet tal-artikoli 31(1), 5 u 6 tal-Att dwar il-*Condominia* [Kap. 398], li daħal fis-sehħ fl-1 ta' Lulju 2001. L-artikolu 31(1) jipprovdi li d-disposizzjonijiet tal-artikoli 5 u 6 tal-Att jgħoddu għall-*condominia* li kienu jeżistu qabel il-bidu fis-sehħ 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 *Marlborough* għandha tinqasam bl-istess mod;

»Il-qorti taqbel mat-tifsira li l-imħarrek jagħti lill-Att dwar il-*Condominia*. 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 apartment. 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'tagħha s-sehem ta' terz ( $\frac{1}{3}$ ) li jifdal. Rigward il-blokka *Marlborough*, l-attriċi, li għandha b'tagħha 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 apartment wieħed, għandu b'tiegħu t-terz ( $\frac{1}{3}$ ) mhux maqsum li jifdal.

»F'dan ir-rigward, il-qorti ma taqbilx mas-sottomissjonijiet tal-imħarrek 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-imħarrkin. Għalkemm meta nfetaħ il-wirt ta' Mary Vella l-Kapitolu 398 tal-Liġijiet ta' Malta ma kienx għadu daħal fis-seħħ, lanqas ma sar xi att 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 jghoddu għal dik il-binja li kienet waħda kondominali. Għalhekk, jghodd hawnhekk ukoll dak li ngħad dwar il-qsim tal-ishma tal-arja fil-blokka *Brighton Flats*.

»Għall-finijiet tal-ewwel talba attriċi, huwa minnu li l-attriċi titlob dikjarazzjoni li l-arja fuq iż-żewġ blokko għandha titqies bħala maqsuma f'żewġ ishma ndaq ta' nofs ( $\frac{1}{2}$ ) mhux maqsum favuriha u favur l-imħarrkin. Fis-sottomissjonijiet miktuba mressqin minnha, jidher li hija taċċetta aktar minn possibiltà waħda dwar il-qsim tal-imsemmija arja rispettiva ta' kull blokka. Il-prinċipju 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-ġid kienu l-istess għal kulħadd fuq medda ta' żmien. Din il-qorti tqis ukoll li, fl-ewwel talba, l-attriċi ħalliet il-possibiltà li jitqies li l-ishma tal-arja tal-blokk rispettivi tista' ma tkunx fil-kwoti ta' nofs ( $\frac{1}{2}$ ) mhux maqsum kull wieħed, imma ta' ishma verjuri. Għalhekk, il-qorti sejra tilqa' l-ewwel talba fid-dawl tal-kunsiderazzjonijiet li ntgħamlu aktar qabel, billi ssib li l-attriċi tgawdi żewġ terzi ( $\frac{2}{3}$ ) mhux maqsuma mill-arja tal-blokka *Marlborough Flats* filwaqt li l-imħarrekk għandu b'tiegħu t-terz ( $\frac{1}{3}$ ) mhux maqsum li jifdal. Il-kontra jghodd fir-rigwarda tal-arja tal-blokka *Brighton Flats*: jiġifieri, l-imħarrekk igawdi żewġ terzi ( $\frac{2}{3}$ ) mhux maqsuma mill-arja ta' dik il-blokka, filwaqt li l-attriċi tgawdi t-terz ( $\frac{1}{3}$ ) mhux maqsum li jifdal.

»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-kawża, 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*, din il-fehma ma kienet stabilita fl-ebda att li jista' jagħti titolu u jekk kien sar xi kliem fl-imghoddi f'dan is-sens, ma jidhirx li dwar dan kien hemm aċċettazzjoni minn kull min kien imdaħħal fil-biċċa.

»Ladarba l-qorti waslet għal din il-fehma, iż-żewġ talbiet attriċi l-oħrajn jintrabtu magħha. Jekk kemm-il darba Evelyn Seychell ma kellhiex 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 ssemmev aktar qabel u li fuqhom il-qorti sejset il-fehmiet tagħha dwar dak li ntabl fl-ewwel talba, dan ifisser li l-aktar li Evelyn Seychell setgħet għaddiet lill-imħarrekk 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-imħarrekk donatarju l-

appartament numru tlieta (3) “bl-arja tiegħu u suġġett għall-użu ta’ terzi” kienet dikjarazzjoni ħażina u ma tikkorrispondix ma’ dak li donanti kellha tassew.

«Madankollu, it-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’iżomm lid-donatriċi Evelyn Seychell li tagħti b’liberalità 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*.

»Għal dawn ir-raġunijiet, il-qorti ser tilqa’ it-tieni talba attriċi bil-preċiżazzjoni 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.

»Dak li ngħad dwar il-kuntratt ta’ donazzjoni jgħodd għaž-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.

»Fil-limitazzjonijiet imsemmija qabel, il-qorti se tilqa’ kemm it-tieni u t-tielet talbiet attriċi.

»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 tiegħu, huwa rreġistra l-atti mressqin quddiemu għaliex hekk titlob il-liġi u fil-parametri ta’ dik l-istess liġi. 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 jgħibha ħsara 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-ragunijiet, il-qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi:

»tiċġad l-ewwel eċċezzjoni preliminari tal-imħarrka Monica Seychell, għaliex mhix mistħoqqa fil-fatt u fid-dritt;

»tilqa' l-ewwel talba attriċi billi ssib li l-arja tal-binja bl-isem ta' *Brighton Flats* ... tappartjeni lill-imħarrek John Seychell Navarro 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-attriċi; filwaqt li l-arja tal-binja bl-isem ta' *Marlborough Flats* ... 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' limitatament 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.

»Tordna li l-imħarrkin John Seychell Navarro u Monica Seychell iħallsu l-ispejjeż tal-kawża, ħlief dawk tal-imħarrek Direttur tar-Reġistru Pubbliku, li għandha tħallashom l-attriċi.«

3. Il-konvenuti appellaw b'rikors tat-18 ta' Ottubru 2021 li għalih wieġbu d-Direttur tar-Reġistru Pubbliku fil-5 ta' Novembru 2021 u l-attriċi fis-16 ta' Diċembru 2021. L-aggravji ġew imfissra hekk:

»L-aggravji huma ċari u manifesti fis-segwenti:

- »1. in kwantu l-ewwel talba hija preordinata għat-talbiet segwenti tirriżulta insostennibbli in kwantu *che* ż-żewġ talbiet li jsegwu huma irriti u nulli kif sejjer jingħad;
- »2. in kwantu t-tieni talba qed titlob in-nullità ta' kuntratt l-istess talba tirriżulta bla ebda bażi legali u dan għaliex:
  - »i. ħadd ma jista' jattakka jew jitlob in-nullità, rexissjoni jew revoka ta' att li sar bejn terzi persuni u li għalih huwa *res inter alios acta* (*pacta tertiis nec nocent nec prosunt*);
  - »ii. mhuwiex fil-mansjoni tal-qorti li tippronunzja n-nullità ta' att, speċjalment ta' att li sar bejn terzi speċjalment jekk din in-nullità ma tirriżultax mil-liġi jew b'mod formali (per eżempju nuqqas ta' firma) jew b'mod sostanzjali (per eżempju li sar ma' minuri). Sostanzjalment l-attriċi qed titlob ir-rivendika ta' proprjetà li allegatament tappartjeni lilha u huwa evidenti li sew il-kawżali u kif ukoll id-domandi ta' dina l-kawża ma jinkwadrawx ruhhom f'dak tal-*actio rei vindicatoria* jew inkella tal-*actio publiciana*. Għal dawn ir-ragunijiet l-ewwel onorabbli qorti lanqas biss messha daħlet sabiex tikkonsidra l-mertu u għalhekk, kif fuq



ingħad, *stante* illi l-ewwel talba hija preordinata għal din it-talba, l-ewwel talba tirriżulta wkoll bla ebda bażi.

- »3. Għar-rigward tat-tielet talba din *multo magis* tirriżulta irrita u nulla għaliex tirrigwarda dikjarazzjoni unilaterali għal finijiet ta' tassazzjoni. Dikjarazzjoni *causa mortis*, għalkemm issir permezz ta' att pubbliku, hija dikjarazzjoni unilaterali u ma tirrigwardax traslazzjoni ta' proprjetà. Torbot lil min jagħmilha u lil hadd aktar, u torbtu in kwantu *che* huwa interessat il-Kummissarju tat-Taxxi Interni biex ikollu l-baži fuq xiex jintaxxa. Id-dikjarazzjoni *causa mortis* ma taffettwa lil hadd għajr lil min jagħmilha. Għalhekk it-talba sabiex tiġi dikjarata nulla d-dikjarazzjoni *causa mortis* tal-wirt ta' Evelyn Seychell hija wkoll insostenibbli u bla baži legali. Il-qorti setgħet tiġi msejġha tippronunzja ruħha fuq l-att pubbliku in kwistjoni li kieku dan kien kuntratt bilaterali u l-attriċi kienet parti jew kellha xi interess fih. Kif inhu l-każ id-dikjarazzjoni *causa mortis* tirrigwarda biss lill-konvenuti appellanti li bhala konsegwenza tagħha sejin isbu ruħhom responsabbli għall-ħlas tat-taxxa fil-konfront tal-Kummissarju tat-Taxxi u xejn aktar.
- »4. fil-mertu u mingħajr preġudizzju għall-premess is-sentenza tal-ewwel onorabbli qorti hija żbaljata għas-segwent i raġunijiet:
- »i. L-ewwel onorabbli qorti iddeċidiet il-kwistjoni ta' x'inhuma l-ishma mil-arja *de quo* a baži tad-disposizzjonijiet tal-Att dwar il-*Condominia* mentri din ma kinitx kwistjoni li tirrigwarda l-*condomini* iżda kwistjoni ta' proprjetà. *Se mai* jekk l-ewwel onorabbli qorti riedet tistabilixxi l-ishma rispettivi tal-proprjetà tal-arja dan riedet tagħmlu mhux b'riferenza għal-liġi dwar il-*condominium* iżda billi tinterpreta l-atti tal-akkwist u ta' trasferiment rispettivi tal-partijiet li minnhom tirriżulta l-proprjetà fil-kwoti tagħha. Issir riferenza għall-att ta' qasma tat-28 ta' Settembru 1963 minn liema skont ma huwa ammess u aċċettat mil-istess atturi l-arja in kwistjoni ma ssemmietx u għalhekk baqgħet in komun bejn il-kondividenti. Sussegwentament permezz ta' testment ta' Mary Vella (waħda bil-kondividenti) l-arja baqgħet ma ssemmietx u għalhekk sehma mil-arja ntwiret indiviżament fi kwoti ta' nofs kull wieħed mil-eredi tagħha u *cioè* Evelyn Seychell (omm/nanna tal-appellanti) u Joseph Vella (missier l-attriċi), Dan ifisser illi l-arja baqgħet posseduta in komun u baqgħet hekk sallum.
- »ii. *Oltre* dan, dan l-istat ta' fatt jidher li huwa aċċettat anke mill-atturi skont ma jirriżulta mir-rikors ġuramentat u għalhekk huwa inspjegabbli kif l-ewwel onorabbli qorti marret *oltre* dak mitlub mil-istess atturi u varjat il-kwoti. B'hekk l-ewwel onorabbli qorti marret *ultra petita* t-talbiet attriċi u ma kien hemm ebda raġuni illi tagħmel riferenza għall-Att dwar il-*Condominia* meta s-sitwazzjoni tal-kwoti fil-proprjetà tal-arja kienet paleži u evidenti għal kulhadd. Mil-atti tal-kawża kif ukoll mil-pretensjonijiet tal-atturi stess jirriżulta ċar illi l-arja tal-fondi rispettivi tappartjeni għal nofs ( $\frac{1}{2}$ ) indiviż lill-atturi u nofs ( $\frac{1}{2}$ ) indiviż lill-konvenut John Seychell Navarro u mhux żewġ terzi ( $\frac{2}{3}$ ) u terz ( $\frac{1}{3}$ ) kif iddeċidiet l-ewwel onorabbli qorti.

- »iii. Jiġi rilevat illi l-konvenut John Seychell Navarro akkwista l-proprjetà tiegħu permezz ta' kuntratt ta' donazzjoni fl-atti tan-Nutar Victor Bisazza tat-23 ta' Settembru 1997 meta Evelyn Seychell tat b'donazzjoni lil u lil bintha Monica Seychell appartamenti fil-blokka *Brighton Flats* ... Filwaqt li d-donatrici ddikjarat espressament li lil Monica Seychell tagħta b'titolu ta' donazzjoni l-appartament numru '2' bil-partijiet komuni iżda mingħajr l-arja tiegħu, lill-konvenut appellanti John Secyhell Navarro tatu l-appartament numru '3' espressament "bl-arja tiegħu u sugġett għall-użu tas-sidien l-oħra". Huwa evidenti li d-donatrici kienet taf illi għandha l-arja soġġett għall-użu ta' ħaddiehor inkella l-arja flimkien ma' ħaddiehor tal-istess blokk għaliex li kieku kien hemm xi dubbju dwar id-drittijiet ta' proprjetà tagħha fuq l-arja qatt ma kienet sejra tażżarda tittrasferixxi dawn id-drittijiet favur il-konvenut John Seychell Navarro.
- »iv. Il-predeċessuri fit-titolu tal-kontendenti kienu Joseph Vella u Evelyn Seychell li wirtu l-proprjetà *de quo* fis-sena 1954 (id-data tal-mewt ta' Alfred Vella, ir-raġel ta' Mary Vella) u fis-sena 1969 fil-mument tal-mewt ta' Mary Vella. Dan l-istat ta' fatt u ta' dritt ma nbidilx anke meta daħal fis-seħħ l-Att dwar il-*Condominia* li minnu nnifsu ma jirregolax it-titolu tal-proprjetà. Dan huwa aktar minn hekk meta tul is-snin il-kontendenti kienu qed jippossjedu l-proprjetà fi kwota ta' nofs indiviż kull wieħed u baqgħu hekk jokkupawha sallum kif jirriżulta mil-kawżali stess tar-rikors ġuramentat. L-Att dwar il-*Condominia* (li ġie fis-seħħ f'Diċembru 1997) ma għandux ikollu l-effett retroattiv fir-rigward ta' proprjetà posseduta paċifikament bejn il-partijiet.
- »v. L-ewwel onorabbli qorti żbaljat ukoll meta ċaħdet l-eċċezzjoni preliminari tal-appellanti Monica Seychell fis-sens li hija mhix il-leġittima kontradittrici tal-azzjoni attrici. Huwa risaput illi skont il-ġurisprudenza nostrana "l-interess hu l-miżura tal-azzjoni" (Vol. XXXVLI-II-608) ... ..
- »Huwa ovvju, applikati dawn il-kriterji fil-każ tal-appellanti Monica Seychell, fil-każ tagħha la jeżisti interess ġuridiku, la attwali, la leġittimu u lanqas konkret għaliex ikun x'ikun ir-riżultat ta' din l-istanza hija la se tiġi bl-ebda mod affettwata u lanqas se tkun tenuta tirrispondi għal xi waħda mill-kontendenti l-oħrajn. Il-fatt li hija kienet il-predeċessur fit-titolu tal-konvenut John Seychell Navarro jew għamlet xi dikjarazzjoni *causa mortis* ma huwa ta' ebda konsegwenza materjali għall-eżitu ta' dina l-kawża. Dana apparti l-konsiderazzjonijiet l-oħrajn għa msemmija qabel għar-rigward tal-fatt li t-tieni u t-tielet talba huma insostenibbli. Dan jingħad *a fortiori* meta l-istess konvenuta ġiet ikkundannata tħallas l-ispejjeż ta' din il-kawża.
- »vi. Il-konvenuti qatt ma kellhom iħallsu l-ispejjeż ta' dina l-kawża *stante* illi mill-atti tal-kawża jirriżulta illi huma kienu qegħdin jaqblu mal-atturi għar-rigward ta' kif kellhom jiġu stabbiliti l-kwoti rispettivi u kien biss għaliex l-ewwel onorabbli qorti għamlet l-eżercizzju żbaljat kif fuq ingħad illi l-

eżitu ta' dina l-kawża kien wieħed illi ma jaqbilx mal-kwoti kif aċċettati mil-kontendenti. «

4. L-ewwel argument tal-appellanti – illi l-ewwel talba hija biss pre-ordinata għat-talbiet l-oħra – huwa ħażin, għax l-ewwel talba, li hija għal dikjarazzjoni ta' kemm huma l-ishma tal-partijiet fl-arja tal-binjiet, tista' toqgħod weħedha. L-ewwel qorti qisitha sa ċertu punt pre-ordinata għat-talbiet l-oħra għall-għanijiet biss tal-eċċezzjoni tal-konvenuta Monica Seychell illi ma hijiex kontradittur legittimu, fis-sens illi t-talbiet l-oħra – għal rexxissjoni ta' atti pubbliċi – setgħu jintlaqgħu kontra dik il-konvenuta fil-każ biss illi tkun intlaqgħet l-ewwel talba, iżda dan ma jfissirx illi l-attriċi ma setgħetx għamlet biss l-ewwel talba u waqfet hemm. Il-kwistjoni mbagħad jekk il-konvenuta għandhiex legittimazzjoni passiva nqisuha aktar 'il quddiem, għax huwa minnu dak li qalet l-ewwel qorti illi jekk jiġu miċħuda t-talbiet l-oħra lill-konvenuta ma jifdlilhiex interess fl-ewwel talba jekk hija ma għandha u ma tivvanta ebda dritt fuq il-proprjetajiet li dwarhom saret il-kawża.
5. U lanqas ma hu minnu li biex saret l-ewwel talba l-attriċi kellha tmexxi bl-azzjoni revindikatorja. L-attriċi ma hijiex imċaħħda mill-pussess, bħalma jrid ikun l-attur f'dik l-azzjoni; il-kwistjoni hija biss dwar kemm hu sehem l-attriċi mill-proprjetà li għandha flimkien mal-konvenuti ġejja minn awtur komuni.
6. Dwar it-talbiet għar-rexxissjoni tal-atti pubbliċi ta' aljenazzjoni ta' proprjetà u ta' denunzja ta' trasmissjoni *causa mortis* il-konvenuti għandhom raġun. Jekk huwa minnu illi l-konvenut b'kuntratt kiseb proprjetà li ma kinitx ta' min għaddiha lilu, dak il-kuntratt ma jolqotx il-jeddijiet ta' min huwa tassew

sid ta' dik il-proprjeta'. Tassew illi dak il-kuntratt ikun jista' jgħarrag b'terzi iżda dan ma jinteressax lill-attriċi; għaliha tkun biżżejjed dikjarazzjoni tal-qorti li l-proprjeta' ma ntlaqtitx bil-kuntratt u li hija tassew tagħha, jekk hekk jirriżulta, u dak ikun biżżejjed biex il-kuntratt ma jiswiex biex jolqot il-proprjeta' tagħha; jibqa' jiswa biss bejn il-partijiet li dehru fuqu u jibqa' jirregola r-relazzjonijiet bejniethom u l-obbligazzjonijiet tagħhom lejn xulxin, iżda dan ma jinteressax lill-attriċi. L-istess igħodd għad-denunzja tat-trasmissjoni *causa mortis*. Madankollu, sabiex jifharsu l-interessi ta' terzi l-qorti sejra tordna illi fin-nota ta' registrazzjoni ta' dawn l-atti fir-Registru Pubbliku jsir annotament li jirreferi għal dak deciż f'din is-sentenza fis-sens li l-istess atti ma jolqtux id-drittijiet tal-attriċi fuq il-proprjeta'.

7. Il-fatt li ma hijjex meħtieġa r-rexxissjoni tal-atti pubbliċi jwassal għall-konsegwenza li ma hijjex meħtieġa l-preżenza tal-konvenuta Monica Seychell bħala parti fil-kawża, u għalhekk għandha tinheles mill-fharsien tal-gudizzju.
8. Dwar il-kwistjoni tal-*condominia* l-konvenuti jgħidu illi d-disposizzjonijiet tal-Att dwar il-*Condominia* ["Kap. 398"] ma jolqtux il-każ tallum għax "din ma kinitx kwistjoni li tirrigwarda l-*condomini* iżda kwistjoni ta' proprjeta'". Il-fatt li hija kwistjoni dwar proprjeta' ma jeskludix *ipso facto* l-applikazzjoni tal-Kap. 398. Fil-fatt l-art. 6(1) tal-Kap. 398<sup>1</sup>, li fuqu qagħdet l-ewwel qorti, jitratta proprju l-ishma tal-*condomini* fil-partijiet komuni, li jinkludu "l-arja li

---

<sup>1</sup> »6. (1) Kemm-il darba ma jkunx hekk jirriżulta mit-titolu li jkollhom, l-ishma fil-partijiet komuni għandhom jitqiesu bħala li jkunu maqsumin b'mod indaqs bejn is-sidien tad-diversi oqsma separati.«

tiġi fuq il-proprjetà kollha”<sup>2</sup>. Tassew illi liġi li daħlet fis-seħħ wara li kienu għa stabbiliti l-ishma ma tolqotx il-proprjetà tal-ishma, iżda f’dan il-każ – kif jistqarru l-konvenuti stess – l-att li ħoloq l-istat ta’ komproprjetà ma jgħid xejn dwar ishma li għalhekk huma regolati b’disposizzjonijiet ta’ *ius dispositivum*. U lanqas ma jagħmel sens l-argument illi “tul is-snin il-kontendenti kienu qed jippossjedu l-proprjetà fi kwota ta’ nofs indiviż kull wieħed”, għax pussess ta’ nofs mhux maqsum ma huwiex materjalment distingwibbli minn pussess ta’ kull sehem ieħor mhux maqsum; huwa biss meta s-sehem ikun maqsum illi tista’ tiddistingwi pussess minn ieħor.

9. Għandu jingħad ukoll illi, kif osservat l-ewwel qorti, l-art. 31(1) tal-Kap. 398 igħid illi d-disposizzjonijiet *inter alia* tal-art. 6 għandhom japplikaw ukoll għall-*condominia* li kienu jeżistu qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att.
10. L-aggravju dwar *condominia* huwa għalhekk miċħud.
11. L-argument imbagħad illi “Huwa evidenti li d-donatrici kienet taf illi għandha l-arja soġġett għall-użu ta’ ħaddieħor inkella l-arja flimkien ma’ ħaddieħor tal-istess blokk għaliex li kieku kien hemm xi dubju dwar id-drittijiet ta’ proprjetà tagħha fuq l-arja qatt ma kienet sejra tażżarda titrasferixxi dawn id-drittijiet favur il-konvenut John Seychell Navarro” huwa ovvjament ħażin. Li kien kif igħidu l-konvenuti, il-kunċett ta’ bejgħ ta’ *res aliena* jkun ineżistenti, għax ħadd ma “jażżarda” jbigħ dak li ma jafx bi żgur li hu tiegħu, li manifestament ma hux il-każ. Imbagħad, ma hux kontestat illi l-awtrici tal-konvenut kellha l-arja “flimkien ma’ ħaddieħor”; il-kwistjoni hija biss dwar l-ishma.

---

<sup>2</sup> Kap. 398, art. 5(a).

12. Barra minn hekk, dak li l-awtriċi tal-konvenut tatu b'donazzjoni kien l-appartament "bl-arja tiegħu". Jekk "l-arja tiegħu" hija sehem mhux maqsum minn tlieta ( $\frac{1}{3}$ ), mela dak li kiseb il-konvenut kien dak is-sehem minn tlieta, u mhux l-arja kollha jew xi sehem akbar.
13. Il-konvenuti jgħidu wkoll illi d-deċiżjoni tal-ewwel qorti li l-attriċi għandha żewġ ishma minn tlieta ( $\frac{2}{3}$ ) u mhux in-nofs ( $\frac{1}{2}$ ) hija *ultra petita* għax dak li talbet l-attriċi kien biss in-nofs.
14. Dak li talbet l-attriċi kienet dikjarazzjoni illi "l-arja ta' fuq il-blokk *Brighton Flats* ... u *Marlborough Flats* ... hi proprjetà komuni u indiviża f'sehem ugwali ta' nofs kull wieħed bejn min-naħa l-waħda l-atturi u min-naħa l-oħra l-konvenuti ... jew f'ishma verjuri". Il-kliem "jew f'ishma verjuri" jagħtu biżżejjed latitudni lill-qorti biex tevita milli tagħmel ingustizzja ladarba mill-atti tal-kawża jirriżulta x'inhuma tassew l-ishma rispettivi tal-partijiet.
15. Fadal il-kwistjoni dwar l-ispejjeż.
16. Ma jgħidux sew il-konvenuti illi "huma kienu qegħdin jaqblu mal-atturi għar-rigward ta' kif kellhom jiġu stabbiliti l-kwoti rispettivi"; li kien hekk il-konvenut ma kienx sejjer jagħmel talba għal permess li jtella' sulari oħra fuq *Brighton*. Dan juri li kien qiegħed jippretendi li l-arja hija kollha tiegħu, u f'kull każ għalhekk kien meħtieġ illi ssir il-kawża.
17. Għal dawn ir-raġunijiet il-qorti tiddisponi mill-appell billi tirriforma s-sentenza appellata:
  - i. tħassarha fejn laqgħet it-talbiet tal-atturi wkoll fejn jolqtu lill-konvenuta Monica Seychell u, minflok, teħles lill-istess kon-

venuta mill-ħarsien tal-ġudizzju billi ma għandha ebda sehem fil-proprjetà li dwarha saret il-kawża jew pretensjoni dwarha;

- ii. tikkonfermaha fejn laqgħet l-ewwel talba safejn toqot lill-konvenut John Seychell Navarro;
- iii. tħassarha fejn laqgħet it-tieni u t-tielet talbiet u tgħid, minflok, li l-atti msemmija f'dawk it-talbiet ma jolqtux id-drittijiet tal-attriċi u għalhekk ma hu meħtieġ ebda provvediment ieħor dwarhom u tordna li r-Regjstratur tal-Qorti jara li jsir dak meħtieġ sabiex finnota ta' reġistrazzjoni ta' dawk l-atti fir-Regjistru Pubbliku jsir annotament f'dan is-sens;
- iv. tħassar il-provvediment tal-ispejjeż tal-ewwel grad u tordna, minflok, illi l-ispejjeż, kemm tal-ewwel grad u kemm tal-appell, tal-konvenuta Monica Seychell u tad-Direttur tar-Regjistru Pubbliku tħallashom l-attriċi u l-ispejjeż l-oħra jinqasmu binofs ( $1/2$ ) bejn l-attriċi u l-konvenut John Seychell Navarro.

Mark Chetcuti  
Prim Imħallef

Giannino Caruana Demajo  
Imħallef

Anthony Ellul  
Imħallef

Deputat Reġistratur  
rm