PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

ONOR. IMĦALLEF MARK SIMIANA, LL.D

Rikors Ġuramentat Numru 70/2020 MS

Sharon Spiteri

Vs.

John u Mary Dolores konjuġi Cordina u b'digriet tad-9 ta' Ottubru 2020, stante l-mewt ta' John Cordina fil-mori tal-kawża, l-ġudizzju f'ismu ġie trasfuż f'isem martu Mary Dolores Cordina, kif ukoll Stephen Spiteri

Illum, 27 ta' Marzu, 2025

Kawża Numru: 5

Il-Qorti,

1. Rat ir-rikors ġuramentat preżentat mill-attriċi fit-23 ta' Jannar 2020 li permezz tiegħu, wara li hija ppremettiet hekk:

Illi r-rikorrenti Sharon Spiteri kienet mizzewwga lill-intimat Stephen Spiteri fejn Sharon u Stephen Spiteri kienu zzewwgu fl-1 ta' Dicembru 1996;

Illi l-attrici Sharon Spiteri u l-intimat Stephen Spiteri kienu qabel iz-zwieg taghhom bejniethom, xtraw u akkwistaw permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Remigio Zammit Pace tas-16 ta' Settembru 1994, l-appartament inkluz l- arja tieghu u cjoe' l-appartament numru tmienja (8) bl-isem "Blackman Court" fi Triq Mimosa Guardamangia, that titolu ta' subenfitewsi perpetwu ta' Euros 58.23 fis-sena pagabbli sena bil-quddiem, u dan kif jirrizulta fl-anness dok SS1;

Illi permezz ta' kuntratt tat-30 ta' April 2009 fl-atti tan-Nutar Joseph Debono, l- attrici u l-intimat Stephen Spiteri kienu sussegwentement isseparaw permezz ta' kuntratt bonarju, liema kuntratt jinsab hawn anness bhala dok SS 2;

Illi miz-zwieg tal-konjugi Spiteri, l-konjugi Spiteri ghandhom tlett itfal, liema tfal fiz-zmien tas-seperazzjoni personali taghhom, kienu kollha ta' eta' minuri;

Illi fost id-disposizzjonijiet li ftiehmu il-konjugi Spiteri fil-kuntrtatt tas- seperazzjoni personali (dok SS2), hemm 'inter alia' l-klawsola numru 2(e)(ii) liema klawsola tghid is-s-segwenti -
"Illi l-partijiet jiddikjaraw illi peress illi huma jinsabu it-tnejn f'impjieg, l-manteniment tal-ulied għandu jinqasam ugwalment bejniethom. Il-partijiet jaqblu u jiftiehmu ukoll illi bhala sehmu mill-obbligu illi imantni lill-uliedu minuri u ghas-saldu ta' kull pretensjoni versu l-istess obbligu ta' manteniment u spejjez ohra relatati mas-saha u l-edukazzjoni tal- minuri, r-ragel qieghed prezenzjalment jassenja sehmu mid-dar konjugali u cioe' l- appartament numru tmienja (8) bl-isem "Blackman" Court" fi Triq Mimosa Guardamangia, lill-martu biex b'hekk dan il-fond issa ser jigi jappartjenti interament lill- mara bl-intiza illi hija tassumi l-kumplament tal-obblighi tal-istess manteniment lejn l- ulied minuri. Il-partijiet per konsegwenza jaqblu ukoll illi l-mara ghandha tassumi fuqha l-obbligu illi thallas ghal kull spiza ohra relatata ma l-iskola, l-edukazzjoni u is-sahha tal- ulied minuri. Il-partijiet u jiftehmu illi ir-ragel ser ikompli ihallas s-self (home loan) fuq id-dar fl-ammont ta' circa sitta u erbghin Elf Euros (Euros 46,000) u jaqblu illi f'kaz illi huwa jkun moruz f'iktar minn tlett pagamenti konsekuttivi huwa jerga' jibda ikun responsabbli lejn l-ulied fis-somma ta' erba' mitt Euros (Euros 400) fix-xahar divizi ugwalment fuq it-tlett itfal minuri"

Illi għalhekk permezz ta' dan il-kuntratt ta' seperazzjoni fl-atti tan-Nutar Joseph Debono tat-30 ta' April 2009 (dok SS2) u aktar il-quddiem fil-klawsola numru 8, il-mara 'inter alia' giet assenjata b'mod intier u ghas-saldu -
"Id-dar matrimonjali ossia l-flat numru tmienja (8) fi blokk appartamenti li ggib l-isem "Blackman Court' f' Mimosa Street Guardamangia flimkien mal-mobbli fl-istess fond"

Illi fil-klawsola numru 13, tal-kuntratt tas-seperazzjoni personali fl-atti tan-Nutar Joseph Debono tat-30 ta' April 2009 (dok SS2), l-atttrici Sharon Spiteri u l- konvenut Stephen Spiteri iddikjaraw li huma sodisfatti bil-prezenti likwidazzjoni u qsim tal-kommunjoni tal-akkwisti u ma għandhom ebda dritt u/jew pretensjoni fil-konfront ta' xulxin f'dan ir-rigward;

Illi jrid jigi sottolinejat li l-intimat Stephen Spiteri ceda u rrilaxxa l-pussess intier tal-fond u tal-blokk gewwa 'Blackman Court' Triq Mimosa G'Mangia, mid-data tal-kuntratt tas-seperazzjoni sal-gurnata tallum, u f'dan iz-zmien kollu (mid-data tal-kuntratt tas-seperazzjoni personali sallum il-gurnata) ma kellu ebda pussess u/jew xi cavetta;

Oltre hekk, Stephen Spiteri lanqas ma hallas xejn la ghall-komun tal-blokk gewwa Blackman Court' Triq Mimosa G'Mangia mid-data tal-kuntratt tas-seperazzjoni sallum il-gurnata, u lanqas ukoll ma hallas xejn ghac-cens annwu u perpetwu fuq il-fond.

Dan kollu juri kemm Stephen Spiteri ceda u rrilaxxa kollox, inkluz l-arja tal-bejt;

Illi permezz ta' ittra legali tal-10 ta' Mejju 2019 (dok SS3) mibghuta mill-Avukat Mario Calleja ghan-nom tal-klijenti tieghu John u Mary Dolores konjugi Cordina, liema ittra legali l-attrici rceviet bil-posta f'nofs Mejju 2019, l-attrici saret taf (sa dak il-mument kollox sar ad insaputa ta' l-attrici) giet a konoxxenza tal-fatt li kien sar kuntratt ta' kostituzzjoni ta' debitu in atti tan-Nutar Jean Carl Debono nhar it- 13 ta' Ottubru 2010 (dok SS4), bejn il-konjugi Cordina u l-intimat Stephen Spiteri, u dan kif jirrizulta mill-anness dok SS 4;

Illi l-attrici ma kenitx taf b'dan il-kostituzzjoni ta' debitu, u lanqas ma taqbel li l- intimati konjugi Cordina u/jew l-intimat Stephen Spiteri kellhom xi dritt li jiskrivu ipoteka specjali fuq-

"in-nof indiviz tal-arja sovrastanti l-appartament bin-numru tmienja (8) formanti parti mill-blokka ta' appartamenti bl-isem "Blackman Court" li tinsab fi Triq Mimosa gja Saint Luke's Road G'Mangia..."

Illi din l-ipoteka specjali li temanixxi minn dan il-kuntratt ta' kostituzzjoni ta' debitu fl-atti tan-Nutar Jean Carl Debono, qieghda rregistrata mar-Registru Pubbliku kif jirrizulta fl-anness iskrizzjoni 8974/2019 kif jirrizulta fl-anness dok SS5;

Illi l-attrici tinsab pregudikata serjament b'dawn il-fatti, billi din l-arja llum ghandha l-potenzjal li tista' tinbena';

Illi oltre hekk minn qari akkurat tal-kuntratt ta' kostituzzjoni ta' debitu tat-13 ta' Ottubru 2010 fl-atti tan-Nutar Jean Carl Debono dok SS4, ma hemm ebda indikazzjoni u/jew ftehim tal-arja tal-bejt gewwa Triq Mimosa gja Saint Luke's Road G'Mangia, mertu tal-kawza, li gie iskritt bhala ipoteka specjali

Illi kien hemm korrispondenza u skambju ta' abbokkamenti tramite l-avukati rispettivi taghhom, bla pregudizzju, fejn l-intimati, opponew ghal tali thassir ta' din l-ipoteka specjali;

Illi ghalhekk kellha ssir din il-kawza;

ipproċediet biex titlob lill-Qorti, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna, jogħġobha:

1. Taqta' u tiddeciedi li permezz tal-kuntratt ta' seperazzjoni personali tat-30 ta' April 2009 fl-atti tan-Nutar Joseph Debono, l-attrici akkwistat b'mod intier 1- appartament numru tmienja (8) bl-isem "Blackman" Court" fi Triq Mimosa Guardamangia, inkluz l-intier tal-arja tal-bejt tal-fuq imsemmi fond;

Taqta' u tiddeciedi li l-kuntratt ta' kostituzzjoni ta' debitu tat-30 ta' April 2009 fl-atti tan-Nutar Jean Carl Debono ma jsemmix bhala propjieta' immobbli n- nofs indiviz ta' l-arja tal-bejt fuq l-appartament bin-numru tmienja (8) sovrastanti l-blokk appartamenti "Blackman Court" li tinsab fi Triq Mimosa gja Saint Luke's Road G'Mangia;

Taqta u tiddeciedi li konsegwentement l-kostituzzjoni ta' debitu addizzjonali bin-numru 8974/2019 in atti tan-Nutar Jean Carl Debono nhar it-3 ta' Mejju 2019 (sar kif sar din il-kostituzzjonali addizzjonali), u senjatament il-parti tal-

> kuntratt fejn gie kostitwit ipoteka specjali fuq in-nofs indiviz tal-arja tal-bejt fuq l-appartament numru tmienja (8) bl-isem "Blackman" Court" fi Triq Mimosa Guardamangia, sar b'mod abuziv u illegali u /jew in mala fede ghad-drittijiet tal-attrici;
>
> Tordna li tithassar l-ipoteka specjali addizjonali bin-numru 8974/2019 fuq il- fond immobbli kif deskritt, u dan that dawk il-provvedimenti kollha li l-Qorti thoss li huma opportuni u idoneji fic-cirkostanzi,, inkuz li tigi kancellata skond l-artikolu 239 tal-Kap 12, billi l-Qorti tahtar u tappunta Nutar Pubbliku sabiex dan isir, dejjem a spejjez tal-konvenuti u/jew min minnhom, u tahtar kuraturi deputati f'kaz li l-intimati u/jew min minnhom ma jersqux ghall-kuntratt ta' kancellament totali tal-ipoteka specjali addizzjonali 8974/2019 fuq in-nofs indiviz tal-arja tal-bejt fuq l-appartament numru tmienja (8) bl-isem "Blackman" Court" fi Triq Mimosa Guardamangia, entro terminu ta' zmien li taghti l-Qorti;
>
> Bl-ispejjez kollha kontra l-konvenuti u/jew min minnhom. Illi l-konvenuti huma minn issa ngunti in subizzjoni.

2. Rat ir-risposta ġuramentata preżentata mill-konvenuti Cordina fil-25 ta' Frar 2020[1], li permezz tagħha dawn eċċepew hekk:

> Illi l-istanza attrici hija kompletament infondata fil-fatt u fid-dritt u ghandha tigi michuda bl- ispejjez, inter alia, ghal dawn il-motivi -
>
> ILLI preliminarjament jigi rilevat li l-konvenut John Cordina gie nieqes fis-26 ta' Dicembru, 2018 u skond 1-ahhar volontà testamentarja tieghu (testament datat 7 ta' April, 2018) 1-eredi universali ta' gidu hija l-istess konvenuta martu Mary Dolores sive Doris Cordina [ara Dok: A u Dok: B annessi]. Fid-dawl ta' dan, hemm htiega li ssir id-debita legittimazzjoni ta' l-atti processwali sabiex l-istess atti jirriflettu dan.
>
> ILLI kuntrarjament ghal dak pretiz mill-attrici, l-arja sovrastanti l-appartament bin- numru 8 formanti parti minn blokka ta' appartamenti bl-isem 'Blackman Court', fi Triq Mimosa, gjà Saint Luke's Road gewwa Gwardamangia, kienet u ghadha proprjetà mizmuma in komuni bejn l-attrici u l-konvenut l-iehor, Stephen Spiteri. Infatti, id-deskrizzjoni tal-proprjetà misjuba fil-kuntratt ta' akkwist

[1] Fol.31.

tas-16 ta' Settembru, 1991 in atti tan-Nutar Dr. Remigio Zammit Pace tindika beni konsistenti f'appartament inkluz l-arja sovrastanti tieghu (cioè, zewg oggetti), filwaqt li fil-kuntratt ta' separazzjoni personali bejn l-attrici u l-konvenut l-iehor Stephen Spiteri, tat-30 ta' April, 2009 in atti tan-Nutar Dr. Joseph Debono, l-istess konvenut Stephen Spiteri assenja lill-attrici b'titolu ta' divizjoni u likwidazzjoni u ghas-saldu ta' kwalunkwe dritt spettanti lill-istess attrici, li bl-istess titolu akkwistat semehmu mid- "dar matrimonjali ossia l-flat numru tmienja (8) fi blokk appartamenti li ġġib l-isem Blackman Court, f'Mimosa Street, Guardamangia flimkien mal-mobbli fl-istess fond." (cioè, oggett wiehed)

ILLI jirrizulta ghalhekk li filwaqt li l-attrici u l-konvenut l-iehor Stephen Spiteri kienu akkwistaw appartament u l-arja sovrastanti ghalih, l-istess arja sovrastanti qatt ma' giet trasferita minn xi parti lill-ohra fis-separazzjoni personali ta' bejniethom. B'hekk l-imsemmija arja ghadha sal-prezent tappartieni lill-istess attrici u lill-imsemmi konvenut b'mod indiviz bejniethom (cioè, nofs indiviz kull wiehed minnhom).

ILLI, minghajr pregudizzju ghas-suespost, dwar is-seba' (7) premessa fl-att promotur, l-fatt li l-attrici u l-konvenut l-iehor Stephen Spiteri kienu sodisfatti bil- likwidazzjoni u qsim tal-komunjoni tal-akkwisti u li ma kellhom ebda dritt u/jew pretensjoni fil-konfront ta' xulxin, bl-ebda mod ma jfisser li l-imsemmija arja kienet inkluza fil-qasma u assenjazzjoni tramite l-kuntratt ta' separazzjoni personali. Dak li gie stipulat f'tali kuntratt huwa solament li l-partijiet ghalih kienu sodisfatti b'dak li llikwidaw, qasmu u assenjaw lil xulxin. Jibqa' l-fatt allura li l-arja sovrastanti baqghet mhux maqsuma u assenjata u ghadha tappartieni lill-imsemmija partijiet fi kwoti ugwali bhala komproprjetarji.

ILLI, minghajr pregudizzju ghas-suespost, il-fatt li l-konvenut l-iehor Stephen Spiteri, mid-data tas-separazzjoni 'il quddiem, allegatament ma kellu l-ebda pussess u/jew xi cavetta, bl-ebda mod ma jfisser li huwa m'huwiex il-komproprjetarju ta' l-arja sovrastanti l-imsemmi appartament. Hi norma rikonoxxuta illi sid hu liberu li jaghmel uzu mill-proprjetà tieghu (anke jekk kondiviza ma' ohrajn) b'mod liberu, basta ma jilledix l-jeddijiet ta' haddiehor. In fatti, dan insibuh minsug fil-libertà koncessa taht l-Art. 320 tal-Kodici Civili li jispecifika li, "il-proprjetà hija l-jedd li wiehed igawdi u jiddisponi minn hwejjgu bl-aktar mod assolut" fejn imbaghad l-istess disposizzjoni tissokta tghid li, "basta li bihom ma jagħmilx uzu pprojbit mill-ligi."

ILLI, minghajr pregudizzju ghas-suespost, li l-fatt l-konvenut l-iehor Stephen Spiteri ma hallas xejn la ghall-komun tal-blokka u lanqas ghac-cens gravanti fuq il-fond, jigi rilevat dan :

(a)fl-ewwel lok u strettament minghajr pregudizzju, ic-cens annwu u perpetwu kien jaggrava l-fond u cioè l-appartament izda mhux l-arja, u dawn huma zewg oggetti distinti;
(b)fit-tieni lok u strettament minghajr pregudizzju, effettivament spejjez relatati mal-komun kellhom jithallsu biss mill-attrici ghaliex hija l-istess attrici l-unika sid ta' l-appartament. Huwa maghruf li fuq 'arja' ma tithallas l-ebda kontribuzzjoni ghall-komun, ghax tali kontribuzzjoni titħallas fuq unit'u cioè proprjetà mibnija;
(c) fit-tielet lok u f'kull kaz u dejjem bla ebda pregudizzju, jekk jirrizulta li l- konvenut l-iehor Stephen Spiteri ma hallasx ghall-komun tal-blokka, din hi materja regolata mill-Ligi tal-Condominia u certament tezorbita mis-suggett tal-prezenti kawza. Certament, tali nuqqas ta' hlas zgur ma jammontax ghai xi ammissjoni implicita li l-arja giet trasferita minn xi parti lill-ohra, u wisq anqas jammonta għal xi rilaxx u/jew transferiment inter vivos.

ILLI, minghajr pregudizzju ghas-suespost, peress li l-kostituzzjoni ta' debitu bejn il- prezenti konvenuti u l-konvenut l-iehor Stephen Spiteri saret fit-13 ta' Ottubru 2010 (i.e., wara is-separazzjoni ta' l-attrici u l-konvenut Stephen Spiteri tat-30 ta' April 2009), ma kien hemm l-ebda obbligu li l-attrici tigi mgharrfa b'dan kollu u dan peress li kif jirriżulta mill-kuntratt ta' separazzjoni (i.e., klawsola numru 3), "l-partijiet jirriakkwistaw millum stess id-dritt li jagħmlu l-atti kollha tal-ħajja ċivili u kummerċjali mingħajr il-kunsens, approvazzzjoni, jew intervent tal-parti l-oħra, jew tal-Qorti Civili kompetenti iżda l-parti l-oħra ma ikollha ebda responsabbilita' dwar dawn l-atti."

ILLI l-prezenti konvenuta, fl-umli fehma tagha, kellha kull dritt li tiskrivi ipoteka specjali ai termini tal-artikolu 2016 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta, fuq «nofs indiviz tal-arja sovrastanti l-appartament bin-numru tmienja (8) formanti parti mill-blokka ta' appartamenti bl-isem 'Blackman Court' li tinsab fi Triq Mimosa ġja Saint Luke's Road, Gwardamangia» u dan peress li kif gjà nghad supra l-arja sovrapposta l- appartament tappartieni lill-attrici u lill-konvenut fi kwoti ugwali bejniethom, u ghalhekk l-ipoteka specjali giet iskritta skont il-ligi fuq is-sehem appartenenti lill- konvenut Stephen Spiteri.

> ILLI bhala fatt jigi eccepit illi ma kien hemm ebda kostituzzjoni ta debitu addizzjonali, izda l-ipoteka specjali giet iskritta ai termini tal-Art. 2106 tal-Kodici Civili, u għalhekk certament ma saritx b'mod abbuziv u illegali u /jew in mala fede.
>
> ILLI, minghajr pregudizzju ghas-suespost, il-fatt li fl-att ta kostituzzjoni ta' debitu bejn il-prezenti konvenuti u l-konvenut l-iehor Stephen Spiteri tat-13 ta' Ottubru 2010 ma gietx indikata ipoteka specjali fuq l-arja sovrastanti l-appartament in kwistjoni, ma jfissirx li l-konvenut l-iehor Stephen Spiteri m'huwiex sid ta' nofs indiviz ta' din l-arja. Effettivament, persuna m'hijiex marbuta jew obbligata li titkostitwixxi ipoteka specjali fuq kwalsiasi u kull sehem u/jew interess legali li hija jista' jkollha minn xi immobbli peress li ipoteka speċċjali tista' tigi validament iskritta u registrata anke fuq beni partikolari fost diversi.
>
> ILLI bla pregudizzju ghall-eccezzjonjiet supra, l-attrici jehtieg tissodisfa l-ingredjenti legali kollha relattivi u tipprova l-allegazzjonijiet kollha taghha f'din il-kawza. Dan ghandha taghmlu a tenur ta' l-Art. 562 tal-Kodici ta' Organizazzjoni Procedura Civili bi provi tajbin, idoneji u sufficjenti in virtù ta' l-Artt. 558 u 559 ta' l-istess imsemmi Kodici.
>
> Illi t-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl- ispejjez kontra l-attrici.
>
> Salv eccezzjonijiet ulterjuri permessi mil-Ligi.

3. Rat id-dikriet mogħti minn din il-Qorti, kif diversament presjeduta, fit-18 ta' Novembru 2021[2], li permezz tiegħu il-konvenut Spiteri ġie awtorizzat iressaq risposta ġuramentata f'dak l-istadju;

4. Rat ir-risposta ġuramentata preżentata mill-konvenut Spiteri fid-29 ta' Novembru 2021[3], li permezz tagħha huwa wieġeb hekk:

> Illi l-esponent qiegħed jipprezenta din ir-risposta billi gie lilu akkordat il-beneficcju tal- ghajnuna legali u wara degrit ta' din l-Onorabbli Qorti data 18 ta' Novembru 2021

[2] Fol.148.
[3] Fol.149.

> 1. Illi it-talbiet attrici fil-konfront tieghu huma infondati sia fil-fatt u sia fid-dritt u għandhom jigu michuda bl-ispejjez stante li il-kuntratt lamentat mir-rikorrenti huwa validu ghal finijiet u effetti kollha tal-ligi u jirrispekkja l-attwalita fattwali u legali ezistenti bejn il-partijiet
>
> 2. Illi una volta li l-arja tal-fond urban de quo ma gietx inkluza fil-kuntratt ta' separazzjoni bejn il-konjugi Spiteri allura dan iffiser li l-istess arja baqghet propjeta in komun bejniethom.
>
> 3. Ili il-fatt li il-kuntratt datat 30 ta' April 2009 ma jsemmix l-arja lamentata, ma jfisser xejn ghal vantagg tar-rikorrenti. L-arja ssemmiet meta giet iskritta garanzija addizjonali ghal kuntratt originali ai termini tal-artiklu 2016 tal Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta.
>
> 4. Illi ma tirrizulta l-ebda raguni valida sabiex din il-garanzija ulterjuri tigi kancellata.
>
> 5. Salv risposti ulterjuri

5. Rat il-kapitoli preżentati mill-attriċi fil-konfront tal-konvenut Spiteri[4], kif ukoll l-ordni tagħha li dawn il-kapitoli jitqiesu mistqarra fl-assenza tal-konvenut Spiteri[5];

6. Rat li l-konvenuta Cordina fl-udjenza tas-7 ta' Frar 2025 ippreżentat nota li biha ammettiet it-talbiet tal-attriċi[6];

7. Rat li l-kawża ġiet differita għall-udjenza tal-lum sabiex tingħata s-sentenza;

Ikkunsidrat:

8. Illi b'din il-kawża l-attriċi trid lill-Qorti tiddikjara li, b'kuntratt magħmul fl-atti tan-Nutar Joseph Debono fit-30 t'April 2009 (minn issa 'l quddiem imsejjaħ biss bħala «il-Kuntratt»), hija kisbet mingħand il-konvenut Spiteri l-appartament internament numerat tmienja (8), formanti parti mill-binja magħrufa bħala "Blackman Court" fi Triq Mimosa ġewwa Guardamangia (minn issa 'l quddiem imsejjaħ biss bħala «l-Appartament»), kompriż l-arja sħiħa tal-bejt fuq dan l-Appartament (minn issa 'l

[4] Fol.185.
[5] Fol.184.
[6] Fol.189.

quddiem imsejħa biss bħala «l-Arja»). Konsegwentement għal din id-dikjarazzjoni, l-attriċi trid ukoll lill-Qorti tiddikjara li l-Arja ma kinitx inkluża fil-kuntratt ta' kostituzzjoni ta' debitu magħmul fl-atti tan-Nutar Jean Carl Debono fit-13 t'Ottubru 2010, u li b'hekk il-konvenut Spiteri ma seta' qatt jikkostitwixxi ipoteka speċjali favur il-konvenuti Cordina dwar l-istess Arja.

9. Il-fatti rilevanti tal-każ huma dawn:

    a. l-attriċi u l-konvenut Spiteri flimkien u permezz ta' kuntratt magħmul fl-atti tan-Nutar Remigio Zammit Pace fis-16 ta' Settembru 1994[7] xtraw l-Appartament, flimkien mal-komunjoni tal-partijiet komuni tal-blokk bini li minnu jifforma parti, kif ukoll «*the airspace overlying the flat transferred as subject to the right of use by the respective owners of the other flats in the block...*»;
    b. l-attriċi u l-konvenut Spiteri sussegwentement iżżewwġu iżda infirdu permezz tal-Kuntratt[8]. Fil-Kuntratt, ġiet likwidata u terminata l-komunjoni tal-akkwisti, li nqasmet f'żewġ porzjonijiet li ġew kull waħda assenjata lil wieħed mill-konjuġi Spiteri. Fost il-ġid assenjat lill-attriċi, kien hemm inkluż «*Id-dar matrimonjali ossia l-flat numru tmienja (8) fi blokk appartamenti li iġġib l-isem Blackman Court, f'Mimosa Street G'Mangia flimkien mal-mobbli fl-istess fond*». Mal-ġid assenjat lill-konvenut Spiteri ma jingħad xejn dwar proprjetà immobbli;
    c. fil-Kuntratt ingħad ukoll kif ġej: «*Il-partijiet jaqblu u jiftehmu wkoll illi bħala sehmu mill-obbligu illi imantni lil uliedu minuri u għas-saldu ta' kull pretensjoni versu l-istess obbligu ta' manteniment u spejjeż oħra relatati mas-saħħa u l-edukazzjoni tal-minuri, r-raġel qiegħed presenzjalment jassenja sehmu mid-dar konjugali u ċioè l-appartament numru tmienja (8) bl-isem Blackman Court fi Triq Mimosa G'Mangia, lill-martu biex b'hekk dan il-fond issa ser jiġi jappartjeni interament lill-mara bl-intiża li hija tassumi l-kumplament tal-obbligu tal-istess manteniment lejn l-ulied minuri...*»;

[7] Fol.8.
[8] Fol.18.

d. il-Kuntratt ġie insinwat fl-14 ta' Mejju 2009 permezz tan-nota bin-numru 7187/2009[9]. Fiha jingħad li «*Stephen Spiteri assenja lil Sharon Spiteri in-nofs (1/2) sehem indiviż appartenenti lilu mill-appartament numru tmienja (8), bl-isem ta' Blackman Court, Triq Mimosa, Gwardamangia, konfinanti mix-Xlokk mat-Triq imsemmija, mill-Grigal ma' beni tal-familja Eminyan u mit-Tramuntana ma' beni ta' Anthony Cremona, bis-sehem indiviż tal-partijiet intiżi għall-użu u l-utilità komuni...*»;
e. l-attriċi tgħid li wara l-Kuntratt, il-konvenut Spiteri taha ċ-ċavetta li kellu għall-Appartament u għalhekk ma kellu ebda aċċess għall-Appartament, għall-partijiet komuni u għall-Arja. Tgħid ukoll li l-konvenut Spiteri, wara l-firda, ma ħallas qatt xi sehem miċ-ċens fuq il-proprjetà jew xi parti mill-ispejjeż tal-partijiet komuni[10];
f. fit-13 t'Ottubru 2010 b'kuntratt magħmul fl-atti tan-Nutar Jean Carl Debono[11], il-konvenut Spiteri kkostitwixxa ruħu veru, ċert u likwidu debitur tal-konvenuti Cordina għas-somma ta' €25,000, u ntrabat li jħallashom dan l-ammont fi żmien tliet snin, bl-imgħax bir-rata ta' sebgħa fil-mija fis-sena. Bħala garanzija tal-obbligazzjoni tiegħu li jħallas lura dan id-dejn, il-konvenut Spiteri kkostitwixxa favur il-konvenuti Cordina ipoteka ġenerali kif ukoll ipoteka speċjali f'kull sehem li huwa kellu minn numru ta' proprjetajiet li ma jinteressawx din il-kawża. Dawn l-ipoteki ġew insinwati permezz tan-nota progressiva bin-numru 15782/2010 fil-25 t'Ottubru 2010[12];
g. il-konvenuti Cordina ipproċedew biex fit-3 ta' Mejju 2019 jirreġistraw ipoteka speċjali ulterjuri permezz tan-nota progressiva bin-numru 8974/2019[13], u dan fuq in-nofs indiviż tal-Arja. Fin-nota ingħad li din l-ipoteka addizzjonali kienet qed issir bis-saħħa tal-artikolu 2016 tal-Kodiċi Ċivili.

10. Il-kwistjoni ta' bejn il-kontendenti għalhekk, fis-sempliċità tagħha, tirrivolvi madwar interpretazzjoni tal-Kuntratt sabiex jiġi determinat jekk il-konvenut Spiteri assenjax lill-attriċi, flimkien ma' sehmu mill-Appartament, sehmu mill-Arja wkoll.

[9] Fol.92.
[10] Ara x-xiehda bl-affidavit tal-attriċi, a fol.100.
[11] Fol.26.
[12] Fol.89.
[13] Fol.28.

11. Minkejja l-fatt li l-konvenuta Cordina ammettiet it-talbiet tal-attriċi fil-mori tal-kawża, il-Qorti xorta trid teżamina l-provi prodotti sabiex tiddeċiedi dwar jekk dawk it-talbiet humiex fondati la darba l-konvenut Spiteri baqa' ma rtirax il-kontestazzjoni magħmula minnu permezz tar-risposta ġuramentata tiegħu.

12. Eżaminat il-Kuntratt, il-Qorti tinnota li dan huwa kompletament silenzjuż dwar x'kellu jsir mill-Arja. Filwaqt li huwa minnu li l-Arja ma tissemmiex espressament flimkien mal-Appartament f'dawk il-partijiet tal-Kuntratt fejn jingħad x'se jiġi assenjat favur l-attriċi, lanqas ma hemm dikjarat illi l-komparenti Spiteri se jibqgħu f'komunjoni dwar din l-Arja.

13. Ċirkostanza ewlenija li qed tiddetermina d-deċiżjoni li għaliha sejra tasal il-Qorti hija li l-konvenut Spiteri, b'mod ċar, ma żamm ebda sehem mill-partijiet komuni tal-binja li minnha jifforma parti l-Appartament, u li sovrastanti għaliha tinsab l-Arja. Il-fatt li l-konvenut Spiteri ma żamm ebda sehem minn dawn il-partijiet komuni jimmilita b'mod konklussiv favur l-attriċi. M'huwiex verosimili li l-konvenut Spiteri ried iżomm in-nofs indiviż tiegħu mill-Arja meta huwa żvesta lilu nnifsu mid-dritt li jkun jista' jaċċedi għal dik l-Arja. Barra minn hekk, l-artikolu 6(3) tal-Att dwar il-Condominia jgħid hekk:

> *Condominus* ma jistax jiddisponi mid-drittijiet tiegħu fil-partijiet komuni separatament mid-drittijiet tiegħu fil-partijiet li huwa jkollu b'mod separat *pro diviso*; lanqas ma jista' jiddisponi mid-drittijiet tiegħu fil-partijiet li huwa jkollu b'mod separat *pro diviso* separatament mid-drittijiet tiegħu fil-partijiet komuni.

14. M'hemmx dubju li l-Arja, la hija sovrastanti waħda mill-oqsma diviżi tal-kondominju, ukoll tipparteċipa mill-istess kondominju. Ġie fil-fatt deċiż li arja bħal din ma tistax tinbiegħ mingħajr sehem indiviż fil-partijiet komuni (ara ***Anthony magħruf bħala Anton Spiteri vs. Shawn Ritchie et***, Appell Superjuri, 25 ta' Mejju 2023). Għalhekk il-fatt li l-konvenut Spiteri ma żammx sehem mill-partijiet diviżi huwa indikattiv tal-fatt li huwa lanqas ma żamm sehem mill-Arja.

15. Fuq kollox hija regola ta' interpretazzjoni tal-kuntratti dik li «*Meta klawsola tista' tfisser ħaġa u oħra, għandha tiftiehem li tfisser dik il-ħaġa li biha jista' jkun hemm xi*

effett milli dik il-ħaġa li biha ma jista' jkun hemm ebda effett»[14]. Dik il-parti tal-Kuntratt li permezz tagħha l-konjuġi Spiteri qasmu l-ġid komuni tagħhom, jekk tiġi interpretata kif irid il-konvenut Spiteri, tibqa' mingħajr effett għaliex tmur kontra dak li jgħid l-artikolu 6(3) tal-Att dwar il-Condominia, liema dispożizzjoni hija inderogabbli skont l-artikolu 3 tal-istess Att. Għalhekk l-interpretazzjoni li għandha tipprevali hija dik li qed issostni l-attriċi, għaliex dik hija l-uniku interpretazzjoni li għandha effett.

16. Regola oħra rilevanti hija li «*Il-kliem li jista' jfisser ħaġa u oħra għandu jiftiehem fis-sens li l-iżjed jaqbel mal-oġġett tal-kuntratt*». L-iskop li għalih sar il-Kuntratt kien il-firda u l-likwidazzjoni u l-qsim tal-komunjoni li kienet teżisti bejn il-konjuġi Spiteri. Huwa ferm aktar probabbli li kieku l-konjuġi Spiteri riedu joħolqu eċċezzjoni għall-iskop tas-separazzjoni billi jżommu komuni xi ġid partikolari, li din l-eċċezzjoni kienet tissemma b'mod ċar.

17. Kif kien fisser ***Giorgi***: «*Chi fa un atto giuridico intende principalmente farlo valido ed efficace: perciò, se una clausola è suscettiva di due sensi, deve spiegarsi piuttosto in quello che può avere qualche effetto, anzichè nell'altro che non ne avrebbe alcuno... Poichè le parti mirano sempre al fine speciale che si hanno proposto, le parole di doppio senso debbono prendersi in quello più conveniente alla materia del contratto. Debbono quindi rigettarsi le interpretazioni, che a) produrrebbero la nullità del contratto, b) riuscirebbero contradittorie al fine voluto dai contraenti, c) porterebbero a considerare costoro come persone stravaganti o di poco senno*»[15].

18. Dan apparti l-fatt li mill-provi li ġew prodotti, din il-konklużjoni wkoll hija sostnuta. Wara kollox, l-ipoteka speċjali fuq nofs indiviż tal-Arja lanqas ma ingħatat mill-konvenut Spiteri, iżda saret biss mill-konvenuti Cordina. Dan ifisser li l-konvenut Spiteri lanqas ma kien qiegħed iqis din l-Arja bħala parti mill-ġid tiegħu, għaliex aktarx kien jikkonċedi ipoteka konvenzjonali fuqha kif għamel b'ġid ieħor tiegħu permezz tal-kuntratt tat-13 t'Ottubru 2010. Hekk ukoll il-fatt li l-konvenut Spiteri ma nvolva ruħu b'ebda mod fl-amministrazzjoni u fil-manutenzjoni tal-Arja huwa indikattiv tal-fatt li huwa kien konsapevoli li kien assenja kull jedd li kellu minnha.

[14] Artikolu 1004 tal-Kodiċi Ċivili.
[15] Teoria delle Obbligazioni (Firenze, 1925), Vol.IV, §185.

19. Minn dan isegwi li l-konvenuti Cordina qatt ma setgħu jirreġistraw ipoteka fuq nofs l-Arja għaliex din ma kinitx għadha tappartjeni lid-debitur tagħhom. L-ipoteka speċjali in kwistjoni għalhekk hija nulla u għandha titħassar. Il-Qorti però mhux se tkun qed tilqa' t-tielet talba tal-attriċi, billi din hija diretta fil-konfront ta' «kostituzzjoni ta' debitu addizzjonali» li però ma jeżistix; l-ipoteka fuq l-Arja saret mill-konvenuti Cordina weħidhom u mhux permezz ta' konvenzjoni.

20. Għal dawn ir-raġunijiet il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi:

(i) tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-eċċezzjonijiet tal-konvenuti Cordina, billi tqishom irtirati wara n-nota t'ammissjoni preżentata fis-7 ta' Frar 2025;

(ii) tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-konvenut Spiteri;

(iii) tilqa' l-ewwel talba tal-attriċi billi tiddeċiedi li permezz tal-kuntratt ta' separazzjoni personali tat-30 t'April 2009 fl-atti tan-Nutar Joseph Debono, l-attriċi akkwistat b'mod intier l-appartament numru tmienja (8) bl-isem "Blackman Court" fi Triq Mimosa Guardamangia, inkluż l-intier tal-arja tal-bejt tal-fuq imsemmi fond;

(iv) tilqa' t-tieni talba tal-attriċi billi tiddeċiedi li l-kuntratt ta' kostituzzjoni ta' debitu tat-13 t'Ottubru 2010[16] fl-atti tan-Nutar Jean Carl Debono ma jsemmix bħala proprjetà immobbli n-nofs indiviż tal-arja tal-bejt fuq l-appartament numru tmienja (8) bl-isem "Blackman Court" fi Triq Mimosa ġja St Luke's Road Guardamangia;

(v) tiċħad it-tielet talba attriċi;

(vi) tilqa' r-raba' talba attriċi u għalhekk tordna t-tħassir tal-ipoteka speċjali addizzjonali bin-numru 8974/2019 u għal dan il-għan qed taħtar lin-Nutar Pubbliku Jean Carl Debono sabiex jippubblika l-att ta' kanċellament li għandu

[16] U mhux tat-30 ta' April 2009, kif erronjament indikat fit-tieni talba fir-rikors ġuramentat.

jsir fil-bini tal-Qorti fil-Belt Valletta fil-15 ta' Mejju 2025 f'nofsinhar, jew f'kull data oħra li tista' tiġi ffissata minn din il-Qorti wara rikors, u qed taħtar ukoll lill-Avukat Thomas Bartolo bħala kuratur għal kull eventwali kontumaċi fuq dak l-att;

(vii) tordna li l-ispejjeż tal-kawża jinqasmu nofs bin-nofs bejn il-konvenut Spiteri u l-konvenuta Cordina.

Onor. Mark Simiana, LL.D
Imħallef

Lydia Ellul
Deputat Reġistratur