QORTI ĊIVILI PRIM'AWLA

ONOR. IMĦALLEF TONI ABELA LL.D.

Seduta ta' nhar il-Ħamis, 24 ta' Settembru, 2020

Numru 4

Rikors Numru 242/88TA

Christina Olympia Scerri u Winifred Zahra u b'digriet tal-10 ta' Settembru 2020 il-ġudizzju f'isem Christina Olympia Scerri li mietet fil-mori tal-kawża ġie trasfuż għal fuq isem Silvana Cardona

vs

Theresa Zahra, Romeo Zahra, Albert Zahra, Paul Zahra u b'digriet tal-24 ta' Marzu 1988 Albert Zahra ġie nominat bħala kuratur deputat sabiex jirrappresenta l-eredita` ġjaċenti tal-mejjet Carmelino *sive* Lino Zahra u b'digriet tad-29 ta' Jannar 2016 stante l-mewt ta' Theresa Zahra fil-mori tal-kawża l-atti għaddew f'isem Albert, Paul u Romeo aħwa Zahra rigward id-devoluzzjoni tal-eredita` tal-istess Theresa Zahra u b'digriet tal-10 ta' Marzu, 2016 l-Avukat Dr. Noel Cutajar u l-Prokuratur Legali Alison Wadge ġew nominati kuraturi deputati sabiex jirrapreżentaw l-eredita` tal-mejta Theresa Zahra safejn l-eredita` tagħha ddevolviet skont il-liġi fuq l-atturi appellanti Christina Olympia Scerri u b'digriet tal-10 ta' Settembru 2020 f'isem Silvana Cardona stante l-mewt ta' Christina Olympia Scerri fil-mori tal-kawża u Winifred Zahra u b'digriet tat-13 ta' Frar 2020 l-Prokuratur Legali Alison Wadge ġiet sostitwita bil-Prokuratur Legali Hilda Ellul Mercer.

Il-Qorti:

Rat iċ-Ċitazzjoni tal-Atturi preżentata fil-11 ta' Marzu 1988 u maħlufa minn Christina Olympia Scerri fil-11 ta' Marzu 1988 li permezz tagħha premettew u talbu s-segwenti:-

"Billi fit-22 ta' Settembru 1973 miet fl-isptar ta' San Luqa, Pieta', Renaldo Zahra żewġt il-konvenuta Teresa Zahra u missier l-atturi u ħuthom l-konvenuti l-oħra u ċioe' Albert, Paul u Romeo aħwa Zahra.

Billi l-imsemmi Renaldo Zahra miet intestat.

Billi ukoll fit-26 ta' Ġunju 1982 fil-Furjana miet Carmelino sive Lino Zahra ħu l-atturi u iben il-mejjet Renaldo Zahra u il-konvenuta martu Teresa Zahra. Dan miet għażeb u intestat.

Jgħidu l-konvenuti għaliex:

1. Ma għandiex tiġi likwidata il-kommunjoni tal-akkwisti ġja eżistenti bejn il-mejjet Renaldo Zahra u il-konvenuta martu Teresa Zahra, billi l-istess akwisti jiġu dikjarati illi jikkonsistu f'dawk l-assi kollha illi jirriżultaw fil-kors tal-kawża;

2. Ma għandhomx l-istess akkwisti jiġu diviżi f'żewġ porzjonijiet ugwali u;

3. Ma għandhomx jiġu assenjati dawn il-porzjonijiet waħda lill-konvenuta Teresa Zahra u l-oħra lill-assi ereditarji tal-istess Renaldo Zahra;

4. Ma għandux jiġi likwidat l-assi partikolari tal-istess Renaldo Zahra u jiġi dikjarat illi jikkonsisti fin-nofs tal-akkwisti konjugali kif fuq assenjabbli u f'dak kollu li jirriżulta fil-kors tal-kawża bħala partikolari tal-istess;

5. Ma għandux jiġi dan l-assi hekk likwidat jiġi diviż f'sitt porzjonijiet ugwali, illi jiġu assenjati bix-xorti jew altrimenti waħda kull wieħed lill-atturi Christina Olympia Scerri u Winifred Zahra lill-konvenuti Albert, Paul u Romeo, aħwa Zahra u lill-eredita` tad-defunt Carmelino sive Lino Zahra, u dan salvi kull dritt ieħor talvolta risultanti favur Teresa Zahra.

Bl-ispejjes kompriżi dawk tal-ittri uffiċjali tat-13 ta' Lulju, 1982 kontra l-konvenuti illi huma inġunti għas-subizzjoni."

Rat in-Nota tal-eċċezzjonijiet tal-Konvenuti preżentata fit-12 ta' April 1988 u maħlufa minn Albert Zahra fit-12 ta' April 1988 li permezz tagħha eċċepew is-segwenti:-

"1. Illi fl-ewwel lok din l-azzjoni attriċi hija intempestiva stante illi l-atturi naqsu li jħallsu l-ispejjeż ġudizzjarji tal-konvenuti fil-kawża fl-istess ismijiet u fuq l-istess meritu Ċitazzjoni Numru 913/83/JF u li marret deżerta fit-2 ta' Lulju 1986.

2. Illi fit-tieni lok il-preskrizzjoni ta' għaxar snin a tenur tal-Art. 845 tal-Kodiċi Ċivili.

3. Illi fit-tielet lok il-preskrizzjoni a tenur tal-Art. 2156 (f) tal-Kodiċi Ċivili.

4. Illi fir-raba lok illum m'hemm l-ebda lok li issir diviżjoni bejn il-kontendenti peress illi din diġa saret bejniethom kif jiġi spjegat waqt it-trattazzjoni tal-kawża.

5. Salvi eċċezzjonijiet oħra."

Rat l-atti kollha tal-kawża;

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti;

Qrat ix-xhieda fil-kawża;

Rat il-verbal tal-udjenza tad-19 ta' Frar 2019 fejn il-kawża tħalliet għal-lum għas-sentenza.

Punti ta' fatti

1. L-Atturi fetħu din il-kawża kontra ommhom Teresa Zahra u ħuthom Romeo, Albert u Paul kif ukoll Albert Zahra qua kuratur in rappreżentanza tal-ereditá ta' ħuhom l-ieħor Carmelino sive Lino Zahra li miet intestat fis-26 ta' Ġunju 1982.

2. Huma qed jitolbu li tiġi likwidata l-komunjoni tal-akkwisti ġia eżistenti bejn ommhom u missierhom Renaldo Zahra li miet intestat fit-22 ta' Settembru 1973. Qed jitolbu li l-assi tal-mejjet missierhom jiġu diviżi f'żewġ porzjonijiet ugwali li waħda tiġi assenjata lil Tereza Zahra, li mietet fil-mori ta' din il-Kawża u l-oħra biex effettivament tinqasam f'sitt porzjonijiet ugwali u jiġu assenjati waħda kull wieħed lill-Atturi u l-Konvenuti aħwa Zahra.

3. Fl-affidavit tagħha l-Attriċi Christina Olympia Scerri spjegat li l-oġġetti li għadhom indiviżi jikkomprendu b'mod partikolari ż-żewġ ażjendi kummerċjali ġestiti mill-mejjet missierha ċioe` il-ħanut ta' l-għamara f'21, (illum 28 – ara xhieda ta' Dr. Edmond Zammit Laferla a' fol 309), St. Anne Street, Floriana u l-ħanut tal-Kafe "Zahra's Cafè" St, Anne Street, Floriana. L-Attriċi semmiet ukoll li baqgħu indiviżi wkoll il-vetturi Cortina, Opel Caravan u Volkswagon bin-numri tar-reġistrazzjoni 43852, 32261 u 22163 rispettivament, kif ukoll il-qabar, il-garage u mezzanin sovrastanti f'Pinto Wharf, it-terran ta' St. Francis

Street, Floriana, u l-flus il-Bank għand Scicluna's Bank Savings Account fis-somma ta' LM53,96c6 (ara fol 34 para 3).

4. Jirriżulta mill-atti li kienet ġiet iffirmata skrittura privata bla data (a` fol 16) permezz ta' liema l-partijiet kollha f'din il-kawża kienu qablu li l-eredita' ta' Renaldo Zahra jiġi maqsum f'żewġ porzjonijiet. Skont din l-iskrittura waħda minn dawn il-porzjonijiet kellha tiġi mogħtija lill-Konvenuta Theresa Zahra, armla ta' Renaldo Zahra, presumibilment bħala sehemha mill-komunjoni ta' l-akkwisti ġia eżistenti bejniethom, u l-porzjon l-ieħor jinqasam ugwalment bejn il-bqija tal-partijiet fi kwota ta' sest kull wieħed.

5. B'din l-iskrittura privata l-partijiet ftehmu wkoll li n-negozju fil-ħanut numru 21, illum 28, St. Anne Street, Floriana se jieħdu u jiġi ġestit mill-Konvenut Albert Zahra filwaqt li n-negozju fil-ħanut 15, St. Anne Street, Floriana se jieħdu u jiġi ġestit mill-konvenut l-ieħor Romeo Zahra.

6. Iżda permezz ta' din l-iskrittura provdew ukoll, li "this agreement is being provisionally made and signed until the final division of the valuation of the assets be finalised by our legal advisor".

7. Fl-ittra mibgħuta minn Albert Zahra lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni datata 10 ta' Novembru 1978 (a` fol 19) hemm indikat li dan il-ftehim proviżorju baqa' ma ġiex finalizzat: "Further payments were stopped until our

legal adviser finalised the agreement in full which unfortunately this has not been made".

8. Jirriżulta mix-xhieda tal-istess Attriċi Christina Olympia Scerri li ż-żewġt iħwienet f'St. Anne Street, Floriana kien akkwistahom missierha mingħand il-Gvern b'titolu ta' kera (ara fol 83 kif ukoll ftehim ta' kera tal-ħanut numru 21, illum numru 28, a` fol 245).

9. Fit-23 ta' Frar 1981 il-partijiet kollha f'din il-kawża ffirmaw skrittura privata (a` fol 267) li fiha hemm dikjarat li huma "qedin permess ta' din l-ittra, nċedu kwalunkwe drittijjiet li għandna u li jista jkollna għall-inkurlinjat (recte inkwilinat) tal-ħwienet tal-gvern li jġibu numri 15 u 21, illum 28, St Anne Street Floriana a favur ta' ibni Albert Zahra li għandu 35 sena u joqgħod 13/3 filippu Sciberras Street Floriana."

10. Fix-xhieda tagħha a` fol 361 l-Attriċi Christina Olympia Scerri tgħid li hi u oħtha, l-Attriċi l-oħra Winifred Zahra, ffirmaw din ir-rinunzja għax ġew imġegħlin. Permezz ta' nota iżda l-atturi ddikjaraw li m'humiex sejrin jippreżentaw proċeduri ġudizzjarji oħra in konnessjoni ma' din il-kawża (ara nota a` fol 365).

11. Permezz ta' skrittura privata oħra datata 23 ta' Diċembru 2004 , Albert Zahra f'ismu kif ukoll bħala l-uniku proprjetarju u rappreżentant tal-ażjenda kummerċjali Renaldo Zahra & Sons, ċeda, assenja u trasferixxa l-avvjament

tal-ħanut 21 illum 28, Block 6, Triq Sant Anna, Floriana lil Joseph Nicholas Tabone qua Chairman għan-nom u in rappreżentanza ta' Citadel Insurance p.l.c. Il-partijiet għal dan il-ftehim qablu, li l-konsiderazzjoni għal din iċ-ċessjoni hija ta' LM32,000, liema konsiderazzjoni kellha titħallas mill-kumpannija Citadel Insurance lil Albert Zahra fid-data tat-trasferiment effettiv tal-proprjetá mill-Gvern ta' Malta lill-kumpannija Citadel Insurance Ltd. Skont l-istess ftehim, 10% minn dan l-ammont kellu jitħallas minn Citadel Insurance p.l.c. lill-Gvern.

12. Permezz ta' dikjarazzjoni datata 16 ta' Ġunju 2006 (a` fol 284), il-konvenut Albert Zahra kkonferma li rċieva mingħand Citadel Insurance s-somma ta' LM28,800 permezz ta' ċekk. Skont l-istess dikjarazzjoni, din is-somma tirrapresenta "t*he full and final consideration for the cession to Citadel Insurance plc of the goodwill/improvements/furniture and fittings of the Premises in virtue of the private agreement, dated 23rd December 2004, and signed by myself and Citadel Insurance plc*".

Punti ta' Liġi

13. Din il-Qorti taqbel mal-konklużjoni raġġjunta mill-Perit legali tal-Qorti, il-kompjant avukat Carmelo Vassallo, li l-azzjoni li qed tkun eżerċitata mill-Atturi hija dik kommunament magħrufa bħala l-*actio familae erciscunde* (ara a` fol 73). Din Kawża li tittratta qasma ta' ġid li ġej mill-wirt, f'dan il-każ ta' Renaldo Zahra.

14. Renaldo Zahra miet fit-22 ta' Settembru 1973 ab intestat. Dan ifisser li s-suċċessjoni tiegħu għandha tiġi regolata mir-reġim legali li kien jirregola s-suċċessjonijiet prevalenti fid-data tal-mewt tal-imsemmi Renaldo Zahra, ġaladarba ma kienx provda għat-tqassim ta' ħwejġu wara mewtu permezz ta' testment. Għalhekk skont il-liġi kif kienet viġenti qabel ma ġew fis-seħħ l-emendi bl-Att XVIII ta' l-2004, hekk kif inhu espressament dikjarat fid-disposizzjoni transitorja, jiġifieri l-artikolu 116(2) tal-Att imsemmi.

15. Ladarba Renaldo Zahra , kif ingħad aktar 'l fuq, miet bla testment, japplikaw għall-wirt tiegħu r-regoli tas-suċċessjoni *ab intestato* skont kif kontemplat fl-artikolu 788 tal-Kodiċi Ċivili. B'dan isegwi illi, hekk kif kien jiddisponi l-artikolu 808 tal-Kodiċi Ċivili, uliedu l-atturi u l-konvenuti f'din il-kawża, għandhom jitqiesu l-werrieta ta' missierhom.

16. Il-kunsiderazzjonijiet legali marbutin ma' din l-azzjoni ġew delinejati mill-Qorti Ċivili Prim' Awla fis-sentenza **Paul Camilleri pro et noe vs Frank Camilleri** datata 10 ta' Jannar 2008:

"*Illi mill-prinċipji ewlenin li jirregolaw il-qsim ta' wirt, wieħed jislet ir-regola li l-qasma tal-ġid għandha ssir kif trid il-liġi. F'azzjoni għall-qasma tal-ġid li ġej minn wirt (magħrufa bħala l-actio familiae erciscundae), il-liġi (Art. 907 tal-Kap 16) tordna li għandhom jitħarsu r-regoli tal-qasma tal-beni in komun u tal-liċitazzjoni, fejn ikun il-każ. Fost il-prinċipji li jirregolaw il-qasma ta' ġid in*

komun, wieħed isib li (a) kull wieħed mill-komproprjetarji għandu jedd li jitlob li jinħall mill-komunjoni ta' ġid ma' ħaddieħor (Art. 496(1) tal-Kap 16), ċkejken kemm ikun ċkejken sehemu minn dak il-ġid (P.A. TM ***20.3.2003*** *fil-kawża fl-ismijiet* ***John Ellul et vs Vinċenza Cassar et****); (b) kull wieħed mill-komproprjetarji għandu jedd jieħu s-sehem tiegħu ta' ġid in natura (Art. 502 tal-Kap 16); (ċ) f'kull sehem għandha tiddaħħal l-istess kwantita' ta' mobbli, immobbli, jeddijiet jew krediti tal-istess xorta u tal-istess valur (Art. 504 tal-Kap 16); u (d) li l-ishma hekk formati għandhom, bħala regola, jittellgħu bix-xorti jekk l-ishma li jkunu qegħdin jinqasmu jkunu ndaqs (Art. 510(1) tal-Kap 16). Jibqa' l-fatt li kull każ ikollu l-fattispeċi tiegħu b'mod li "kull każ irid jiġi eżaminat singolarment fil-meriti tiegħu proprji" (P.A. PS* ***30.1.2003*** *fil-kawża fl-ismijiet* ***Charles Camilleri noe vs Amy Baldacchino et****)*".

17. Dan huwa ukoll konformi ma dak li jgħallmu l-awturi fuq din il-materja: "**La legge riconosce a ogni coerede la facolta' di chiedere lo scioglimento della communione**, e nella divisione il coerede ha diritto di avere, per quanto possibile, in natura, **una parte proporzionale di tutte le specie di beni che formano che formano l'attivo ereditario**. La divisione non riguarda pertanto i singoli cespiti ereditari, ma e` divisione dell'asse, con attribuzione in concreto a ciascun coerede di tutta la quota spettante in beni in natura o conguagli". (Ara **Alberto Trabucchi, Istituzioni Di Diritto Civile, 7th Ed, Cedam-Padova, pgs 909-910**).

18. Iżda tajjeb li jingħad, li kif qalet il-Qorti fis-Sentenza fuq imsemmija, kull każ irid jittieħed għalih, bil-konsegwenza li għalkemm huwa desiderabbli li r-regoli stabbiliti jiġu segwiti, mhux dejjem ikun il-każ li jistgħu jiġu segwiti dawn ir-regoli.

Konsiderazzjonijiet

19. Il-Konvenuti oġġezzjonaw għat-talbiet Attriċi, billi laqgħu għalihom b'numru ta' eċċezzjonijiet fin-nota preżentata minnhom (a` fol 13). Minn dawn l-eċċezzjonijiet hekk sollevati, din il-Qorti diversament presjeduta fis-Sentenza mogħtija fl-4 ta' Ottubru 2011 (a` fol 419) ċaħdet l-ewwel u t-tielet, filwaqt li laqgħet t-tieni u l-bqija tal-eċċezzjonijiet l-oħra 'in kwantu kompatibbli ma' dak hawn deċiż' u ċaħdet it-talbiet Attriċi stante li l-azzjoni attriċi hija preskritta ai termini tal-artikolu 845 tak-Kodiċi Ċivili.

20. Din is-Sentenza ġiet appellata mill-Atturi u permezz ta' sentenza mogħtija fit-28 ta' April 2017, il-Qorti tal-Appell, għar-raġunijiet hemm mogħtija, irrevokat u ħassret is-Sentenza tal-Prim Istanza fuq imsemmija. Per konsegwenza ordnat li l-atti jerġgħu jintbagħtu quddiem din il-Qorti biex tingħata deċiżjoni "dwar il-qasma tal-valur tal-inkwilinat ta' dawn il-ħwienet anke in vista tat-trasferiment tal-istess lil terzi skont il-provi ġia' miġbura" (ara fol 72). Il-Qorti tal-Appell għamlitha ċara "li fi kwistjonijiet jew assi oħra, il-provi huma ġia' konklużi u kwindi l-partijiet ma jistgħux iressqu aktar provi."

21. Fid-dawl tal-aħħar osservazzjoni appena ċitata tal-Qorti tal-Appell, qabel ma din il-Qorti tidħol fil-kwistjoni tal-valur tal-inkwilinat taż-żewġt iħwienet, li biex ngħidu hekk, jidher, li kienu l-uniku żewġ assi ta' sustanza ekonomika tal-eredita' mertu ta' din il-Kawża, tant li l-provi prinċipali li tressqu mill-partijiet kienu jirrigwardaw dan il-punt biss, trid ukoll teżamina x'ġara mill-bqija tal-beni. Il-Qorti eżaminat is-Sentenza tal-Qorti tal-Appell fuq imsemmija fid-dawl tal-aggravji tal-appellanti f'dawk il-proċeduri. Din il-Qorti sabitha diffiċli biex tipprova tinterpreta l-parti tad-decide ta' dik is-Sentenza dwar beni oħra tal-eredita`, apparti l-inkwilinat taż-żewġt iħwienet.

22. Din il-Qorti fehmet, li kwantu dak li jirrigwarda din il-propjeta', il-provi huma dawk li huma, iżda sa fejn jirrigwarda deċiżjoni dwar valuri, dan għandu jkun limitat biss għall-inkwilinat taż-żewġt iħwienet imsemmija.

23. Sa fejn jirrigwarda propjeta' oħra apparti l-inkwilinat tal-ħwienet imsemmija aktar 'l isfel, din il-Qorti tħoss li għandha tagħmel referenza għal dak li osservat il-Qorti tal-Appell u ċioe': "*L-attriċi Scerri stess kif issemmi s-sentenza appellata xehdet illi l-għamara u d-deheb inqasmu u tgħid li baqa' l-ħwienet fi Triq Sant'Anna, tlett vetturi, garage u mezzanin Punto Wharf, terran St Francis Street il-Furjana u Savings Account żgħir. Dwar il-ħwienet ġia` ssemma' li dawn ġew imsemmija fl-iskrittura msemmija (fis-sens li l-partijiet qablu li jkunu ġestiti minn Albert Zahra u Romeo Zahra). L-attriċi kienet vaga ħafna dwar il-proprjetajiet jew assi oħra u x'aktarx, kif qalet l-*

ewwel Qorti, illi wħud minn dawn l-oġġetti (bħal per eżempju l-vetturi) ma għadhomx jeżistu. Din il-Qorti tgħid ċar u tond li dan ma hux mod kif wieħed iressaq provi biex iwassal lill-Qorti tikkonkludi dwar eżistenza ta' assi f'kawża ta' diviżjoni. It-terran f'St. Francis Street per eżempju ġie stmat Lm50 biss fid-denunzja u għalhekk x'aktarx li kull ma kellu d-decujus kien kirja jew konċessjoni enfitewtika li issa ntemmet."

24. Il-Qorti eżaminat l-affidavit tal-Attriċi Christina Olympia Scerri (a` fol 340). Ma jirriżulta xejn ta' sustanza dwar il-propjeta' l-oħra li jingħad li kien hemm fl-eredita`. Jirrisulta żgur li kwantu għad-deheb u ħaġar prezzjuż, dan inqasam fil-25 ta' Ġunju 1981 filwaqt li l-għamara fl-24 ta' Awwissu 1981. Jissemma' sehem f'qabar. Dwar dan ma inġabu ebda provi. Jissemmew xi vetturi, li ukoll ma jidher li għandhom ebda valur u ma hux magħruf jekk għadhomx jesistu. Vetturi li kienu inxtraw 20 sena qabel ma miet missier l-Atturi (ara a` fol 83) ! L-imsemmija tkompli tixhed li ma tafx x'ġara minn kont f'Scicluna's Bank li kien fih ammont żgħir u li provi dwaru qatt ma inġabu. L-anqas taf b'liema titolu jew jekk għadx hemm titolu dwar il-propjetajiet minnha imsemmija fix-xhieda tagħha tal-21 ta' Lulju 1992 (a` fol 82 et sequens). L-anqas kuntratti ma ġew esebiti dwar dawn il-beni. Fid-denunzja ta' Renaldo Zahra (a` fol 107), hemm l-uniku referenza għal terran bin-numru 87, St. Francis Street, Floriana, li xi darba kien b'ċens temporanju u li dak in-nhar kien fadallu 14-il sena biex jiskadi.

25. Kwalunkwe prova dwar dawn il-beni kienet vaga, skarsa, jekk mhux għal kollox nieqsa. Il-partijiet stess, b'ebda mod ma mmiraw sabiex jissostanzjaw l-interess tagħhom f'dawn il-beni, bl-istess mod li għamlu fir-rigward tal-inkwilinat tal-ħwienet fi Triq Sant Anna l-Furjana. Dan ifisser, li ai fini tat-talbiet Attriċi din il-Qorti mhux ser tkun qed tikkonsidrahom.

26. Imiss għalhekk, li din il-Qorti tikkonsidra l-uniku assi ta' valur li fadal mill-eredita` ta' Renaldo Zahra. Fid-dawl tar-raba' eċċezzjoni u l-ħames paragrafu tad-dikjarazzjoni tagħhom, din il-Qorti tirrileva s-segwenti: L-iskrittura imsemmija f'din l-eċċezzjoni li kienet saret bejn il-partijiet kienet provisorja u mhux definittiva (a` fol 16), fis-sens li l-valur kien għad irid ikun stabbilit minn valutazzjoni li kellha issir mill-avukat u li għalhekk kienet soġġetta għall-kundizzjoni resoluttiva. Din il-valutazzjoni qatt ma jidher li saret. Anke l-Qorti tal-Appell irrikonoxxiet l-element provisorju tagħha.

27. Dan huwa ukoll ikkonfermat minn ittra li kienet inbagħtet lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni. F'dik l-ittra Albert Zahra stess jikkonferma s-segwenti u ċioe` li *"Further payments were stopped until our legal adviser finalised the agreement in full which unfortunately this has not been made''*. Di piu', sa fejn jirrigwarda dawn iż-żewġt iħwienet, fl-iskrittura inkwistjoni ma jintużax il-kliem "*are being taken*" iżda "*will be taken*". Kliem li jirrifletti sewwa x'kellhom f'moħħom u ċioe' li in-negozju finali kien għad irid iseħħ.

28. Minkejja l-iskrittura l-oħra tat-23 ta' Frar 1981, huwa sinjifikanti, li fl-eċċezzjonijiet tagħhom il-konvenuti ma jagħmlux referenza għal din l-aħħar skrittura. Jistrieħu unikament fuq dik li tinsab annessa ma' dawn l-eċċezzjonijiet bħala dokument A (a' fol 16). Tajjeb jew ħażin, anke s-Sentenza tal-Qorti tal-Appell fuq imsemmija tordna li "Trid biss tittieħed deċiżjoni mill-Prim Awla ***dwar il-qasma tal-valur tal-inkwilinat ta' dawn il-ħwienet anke in vista tat-trasferiment tal-istess lil terzi skont provi migbura."*** Fid-deċiżjoni taghha , il-Qorti tal-Appell ma qalitx **jekk għadx** trid tittieħed deċiżjoni jew **jekk** għandux ikun hemm qasma. Din is-sentenza ċar u tond tgħid li "**trid"** tittieħed deċiżjoni u **"dwar il-qasma tal-valur tal-inkwilinat".** Fil-kuntest ta' dan il-fatt kompjut, din il-Qorti trid tieħu biss kont ta' x'inhu dovut lill-Atturi bhala valur tal-inkwilinat, indipendentement mill-iskrittura tat-23 ta' Frar 1981.

29. Irid jingħad ukoll, li f'din l-iskrittura ma hemm xejn li jingħad li kienet qed tirrimpjazza il-ftehim l-ieħor li kien jirrigwarda l-valutazzjoni. Fis-sewwa l-aħħar ftehim kien jirrigwarda r-rinunzja tad-dritt per se' tal-lokazzjoni iżda mhux għall-valur tagħha. Dan tant huwa minnu, li anke wara li saret l-iskrittura tal-1981, il-Konvenut Alfred Zahra xorta waħda baqa' jagħmel il-pagamenti ta' dak li kien jidhirlu li kien il-valur tal-inkwilinat ta' wieħed mill-ħwienet li ukoll kien mertu tar-rinunzja imsemmija. Di fatti, fi statement markat dokument COT (a' fol 102), esebit mill-Attrici Christina Olympia Scerri, jirrisulta li sal-15 ta' Diċembru 1981, il-Konvenut Alfred Zahra kien

għadu qed iħallasha sehemha tal-valur ta' wieħed minn dawn il-ħwienet u dan ben għaxar (10) xhur wara li saret dik ir-rinunzja. Dan ma ġiex ikkontestat.

30. Bil-kelma 'inkwilinat' din il-Qorti tifhem kull dritt li kien spettanti lil Renaldo Zahra mill-ħwienet fi 15 u 21 (illum 28) St. Anne Street, Floriana. Dan jinkludi għalhekk l-avvjament u l-attiv kollu tan-negozju ġestit fiż-żewġt iħwienet. Permezz ta' provvediment mogħti fis-17 ta' Mejju 2004, din il-Qorti diversament presjeduta kkonkludiet, li l-valur tal-assi ereditarji għall-finijiet tal-likwidazzjoni tal-istess "għandu jkun iż-żmien li fih tkun ser issir il-likwidazzjoni, u għalhekk fil-każ odjern il-komputista għandu jibbaża l-valutazzjoni tal-assi fuq il-valur kurrenti."

31. Fir-rapport preżentat fit-22 ta' Marzu 2005 (a` fol 201), il-Perit Komputista kkonkluda, li l-valur tal-kafetterija 15, St Anne Street, Floriana huwa ta' LM6,091, ekwivalenti għal €14,188.21, filwaqt li l-valur tal-ħanut tal-għamara 21, illum 28, St. Anne Street Floriana ġie stmat Lm12,848 ekwivalenti għal €29,927 jiġifieri valur totali taż-żewġt iħwienet ta' €44,115.21.

<u>Il-ħanut fi 21, illum 28, St. Anne Street Floriana</u>

32. Mid-dokumentazzjoni prodotta minn Dr. Edmond Zammit Laferla, huwa konfermat, li għat-trasferiment tal-avvjament tal-ħanut in kwistjoni,

Albert Zahra rċieva s-somma ta' LM28,800, jiġifieri l-ekwivalenti ta' €67,085.95 (ara fol 284). Din id-dokumentazzjoni emerġiet fil-kors tal-Kawża **wara** li l-perit komputista kien laħaq ħejja u ppreżenta r-rapport tiegħu u għalhekk ma kellux a` dispożizzjoni tiegħu din l-informazzjoni (a` fol 201). Din l-informazzjoni ingħatat fis-seduta tat-13 ta' Novembru 2007, meta l-perit tal-Qorti ingħata l-inkarigu fit-23 ta' Ottubru 2003 u ppresenta r-rapport tiegħu fit-23 ta' Marzu 2005 (a` fol 201). L-iskrittura fuq imsemmija ġiet iffirmata ma' Citadel Insurance minn Albert Zerafa, li ppresenta lilu nnifsu bħala *" the sole tenant of the premises know as shop 21, Blk 6, Triq Sant Anna* ", fit-23 ta' Diċembru 2004 (a` fol 268) u l-pagament ta' Lm28,000 lill-imsemmi Albert Zahra sar fis-16 ta' Ġunju 2006 (a` fol 284).

33. Mill-kronoloġija ta' kif ġraw l-affarijiet jirrisulta li waqt li l-perit tal-Qorti kien għaddej bil-valutazzjoni tiegħu tal-inkwilinati in kwistjoni, Albert Zerafa naqas jattiralu l-attenzjoni dwar dan. Din l-informazzjoni kienet tinċidi direttament fuq il-fissazzjoni tal-valuri kieku l-perit tal-Qorti kien jaf b'dan kollu. Fin-nuqqas ta' tali nformazzjoni, l-perit komputista kkalkula valur ta' l-avvjament tal-ħanut bil-mod kif spjegat fil-punt numru 5 tar-rapport (a` fol 202). Huwa kkonkluda, li l-valur tal-ħanut in kwistjoni huwa ta' Lm12,848, ekwivalenti għal €29,927.

34. Il-Qorti ser toqgħod lura milli tikkummenta dwar x'setgħu kienu l-intenzjonijiet tal-imsemmi Albert Zahra, iżda fid-dawl ta' kif seħħew l-

avvenimenti fuq spjegati u fil-kuntest ta' dak li tassew x'kellhom f'moħħom l-eredi dwar il-valuri u spartizzjoni tal-istess, fost oħrajn fir-rigward ta' dan il-ħanut, din il-Qorti jidhrilha, kemm abbażi ta' sens ta' ġustizzja u ekwita` u kif ukoll tal-prinċipju tal-buona fede li l-partijiet kollha kellu jkollhom fil-konfront ta' xulxin, li ladarba dan kollu sar magħruf fil-mori tal-kawża **u wara** r-rapport tal-Perit tal-Qorti irrisulta, li l-valur ekonomiku tal-ħanut għandu jkun dak ta' LM28,800 ekwivalenti għal €64,400. Skont din il-Qorti, hija din is-somma li għandha tittieħed bħala valur rejali fil-mument tal-likwidazzjoni ai fini ta' qasma u dan għar-raġunijiet spjegati aktar 'l isfel.

35. Ir-raġunament ta' din il-Qorti huwa ukoll konformi ma' dak li xtaqet din il-Qorti bil-provvediment mogħti fis-17 ta' Mejju 2004 fuq imsemmi, meta tat gwida fis-sens, li l-valur tal-assi ereditarji għall-finijiet tal-likwidazzjoni tal-istess "*għandu jkun iż-żmien li fih tkun ser issir il-likwidazzjoni, u għalhekk fil-każ odjern il-komputista għandu jibbaża l-valutazzjoni tal-assi fuq il-valur kurrenti.*" Bejn meta l-Perit tal-Qorti presenta ir-rapport tiegħu u sar il-ħlas lil Albert Zahra, kienet għaddiet ftit aktar minn sena. Di piu` il-Qorti hija konvinta, li l-valur ġust huwa dak li rċieva l-imsemmi Albert Zahra u f'dan is-sens tfakkar, li artikolu 681 tal-Kap 12 tal-liġijiet ta' Malta jagħmilha ċara li *"Il-Qorti mhix marbuta li taċċetta l-konklużjonijiet tar-rapporti tal-periti kontra l-konvinzjoni tagħha".* Din hija waħda minn dawk l-okkażjonijiet fejn il-Qorti qegħdha teżerċita dan id-dritt tagħha (Ara **Appell Ċivili fl-ismijiet Bugeja -vs- Muscat et tat-23 ta' Ġunju 1967**).

36. Hu paċifiku li d-dritt tal-inkwilinat fuq il-fond imsemmi kien jagħmel parti mill-komunjoni tal-akkwisti ta' bejn il-mejjet Renaldo Zahra u martu l-Konvenuta Theresa Zahra li wkoll ġiet nieqsa fil-mori tal-appell (ara ċertifikat tal-mewt a` fol 34 tal-inkartament tal-appell). Għaldaqstant, dan il-valur tal-inkwilinat relattiv għall-ħanut inkwistjoni irid jinqasam f'żewġ porzjonijiet indaqs li, in virtù ta' dak mitlub fit-tieni talba, waħda minnhom tiġi assenjata lill-Konvenuta Teresa Zahra u l-oħra tiġi assenjata lill-assi ereditarji tad-defunt Renaldo Zahra. Minn dan isegwi li s-sehem ta' Renaldo Zahra konsistenti f'nofs il-valur in kwistjoni huwa ta' €32,200. Dan huwa l-ammont li għandu jkun assenjat lill-imsemmija Tereza Zahra. Mentri ai fini tal-ħames talba, u ċioe` sa fejn jirrigwarda l-eredi ulied, ir-rimanenti nofs ammontanti għal €32,200 għandu jiġi diviż f'sitt porzjonijiet ugwali biex b'hekk, kull porzjoni tiġi assenjata lil kull wieħed mis-sitt aħwa werrieta ta' missierhom Renaldo Zahra. Kull porzjoni għalhekk tammonta għal €5,367.

<u>Il-ħanut fi 15, St. Anne Street, Floriana</u>

37. Din il-Qorti ma tarax li għandha għalfejn tiddiskosta ruħha mil-konklużjonijiet li wasal għalihom il-perit komputista. Ma hemm ebda raġuni ta' natura sostanzjali, bħal fil-każ tal-ħanut l-ieħor fuq imsemmi għalfejn din il-Qorti għandha għalfejn tiddipartixxi mill-konklużjonijiet milħuq mill-Perit tal-Qorti. Hija għalhekk sejra toqgħod fuqhom anke fid-dawl ta' dak ritenut mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza **Benjamin Camilleri pro et noe vs Charles**

Debattista pro et noe mogħtija fid-9 ta' Frar 2001 u ċioe li "*ikun preżuntuż għall-ġudikant illi jiddipartixxi bla raġuni verament valida mir-relazzjoni teknika. Dana mhux biss għax ma kellux il-mezzi għad-disposizzjoni tiegħu biex serenament jinoltra ruħu fl-aspetti tekniċi tal-mertu, imma wkoll għaliex neċessarjament tkun tonqsu dik il-konoxxenza meħtieġa biex, b'mod kritiku, jasal għall-konvinċiment divers minn dak li jkunu waslu għalih l-esperti minnu nominati.*"

38. Isegwi li l-valutazzjoni tal-ħanut 15, Triq Sant' Anna, Furjana hija ta' LM6,091 ekwivalenti għal €14,192. Billi d-dritt tal-inkwilinat ta' dan il-ħanut kien jifforma parti mill-komunjoni tal-akkwisti, l-valur ta' dan id-dritt għandu għal darba oħra jinqasam f'żewġ porzjonijiet indaqs li, in virtù ta' dak mitlub fl-ewwel talba, wieħed jiġi assenjat lill-konvenuta Teresa Zahra u l-ieħor lill-assi ereditarji tad-defunt Renaldo Zahra.

39. Minn dan isegwi li li kieku dan il-ħanut kellu jinbiegħ bil-valur kif stabbilit mill-perit tal-Qorti, sehem ta' Renaldo Zahra jkun f'nofs il-valur fuq imsemmi u ċioe' fl-ammont ta' LM3,045.50 ekwivalenti għal €7,096. Kwantu għar-rimanenti nofs għandu jiġi diviż f'sitt porzjonijiet ugwali.

40. Pero' fil-kaz partikulari li għandha quddiemha l-Qorti trid tippuntwalizza s-segwenti: Dan il-porzjon hekk diviż jammonta għal LM507.58 ekwivalenti €1183 għal kull sehem. Pero' l-Qorti trid tippuntwalizza s-segwenti fir-rigward ta' dan il-ħanut: ma hemm xejn x'jindika b'ċertezza kemm jista' jkun

il-valur rejali li jinkiseb fil-futur. Il-Qorti tifhem li l-valur stabbilit mill-perit, fil-kas ta' dan il-hanut, huwa biss wieħed indikattiv.

41. Irid jingħad pero', li mix-xhieda tal-Attriċi Christina Olympia Scerri jirriżulta li kemm hi u kemm oħtha l-Attriċi l-oħra Winifred Zahra, tajjeb jew ħażin, diġa` rċevew LM900. Dan l-ammont huwa ekwivalenti għal €2,097, meta l-valur ta' kull sehem kif stabbilit tal-Qorti huwa dak ta' €1183. Dan ifisser, li huma diġa' ġew ampjament ikkumpensati sa fejn jirrigwarda dan il-ħanut. Għalhekk f'kas li jinbiegħ dan l-inkwilinat, nofs ir-rikavat għandu jkun perċepit mill-imsemmi Albert Zahra ad esklużjoni tal-bqija tal-aħwa, mingħajr preġudizzju għal kull pretensjoni li talvolta għandhom l-aħwa eredi għall-eredita' ta' Theresa Zahra.

42. Ifisser għalhekk , li s-sehem li għandu jiġi assenjat lil kull wieħed mill-Atturi mill-eredita' ta' missierhom Renaldo u ċioe' Christina Olympia ossia l-aventi kawza tagħha Silvana Cardona, Winifred u kif ukoll lil kull wieħed mill-Konvenuti Paul, Romeo u lill-ereditá tad-defunt Carmelino sive Lino lkoll aħwa Zahra mill-valur tal-inkwilinat tal-ħanut 21 (illum 28), St. Anne Street, Floriana huwa ta' €5,367. Sehem il-konvenut Albert Zahra diġa' ġie sodisfatt peress li diġa' ircevih meta irċieva l-ammonti fuq imsemmija fis-16 ta' Ġunju 2006 mingħand Citadel Insurance (a' fol 284).

43. Kwantu il-ħanut l-ieħor,15, St, Anne Street, Floriana, għalkemm l-inkwilinat ta' dan il-ħanut tassew ġie valutat u bil-valur stabbilit ta' €14,192,

ma hux nofs dan l-ammont li huwa dovut, iżda nofs il-valur meta jinbiegħ. Fil-każ tal-aħwa eredi, kif diġa' spjegat aktar 'l fuq, l-aħwa eredi diġa' ġew kumpensati mill-konvenut Albert Zahra safejn jirrigwarda dan il-ħanut partikulari. Għalhekk ma jmisshom xejn minn dan il-ħanut.

Decide

Għaldaqstant u għar-raġunijiet fuq imsemmija, il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi:

Tilqa' l-ewwel talba attriċi u tillikwida l-komunjoni tal-akkwisti ġja eżistenti bejn il-mejjet Renaldo Zahra u l-konvenuta martu Theresa Zahra, billi l-istess akkwisti jiġu dikjarati illi jikkonsistu fid-dritt tal-inkwilinat tal-ħwienet f'15 u 21 (illum 28) St. Anne Street Floriana.

Tilqa' t-tieni talba attriċi u tiddikjara l-istess akkwisti jiġu diviżi f'żewġ porzjonijiet ugwali.

Tilqa' t-tielet u r-raba talba attriċi u tillikwida u tassenja *ope sententiam* lill-konvenuta Theresa Zahra, kif illum rappresentata stante l-mewt tagħha fil-mori ta' din il-Kawża, is-sehem tagħha mill-komunjoni tal-akkwisti konsistenti f'nofs il-valur tad-dritt tal-inkwilinat tal-ħwienet f'15, St. Anne Street Floriana u kif ukoll l-ammont ta' tnejn u tletin elf u mitejn Ewro (€32,200) sehemha mill-ammonti miġbura mill-konvenut Albert Zahra u dovuti mingħand l-istess.

u

tassenja lill-assi eredi tal-mejjet Renaldo Zahra u ċioe` n-nofs l-ieħor tal-valur tad-dritt tal-inkwilinat tal-ħanut 21 (illum 28) St. Anne Street Floriana l-ammont kull wieħed ta' ħamest elef tlett mija sebgħa u sittin Ewro (€5,367). Dan l-ammont huwa dovut mill-konvenut Albert Zahra lil kull wieħed u waħda mill-eredi ħutu.

Tilqa' l-ħames talba Attriċi u tiddividiha bil-mod segwenti:

Kwantu għan-nofs tal-valur tal-inkwilinat tal-ħwienet 15 u 21 (illum 28) St. Anne Street Floriana qed jiġu assenjati lill-eredita' ta' Theresa Zahra ossia lill-aventi kawża tagħha. B'dana, fil-każ tal-ħanut 21, għar-raġunijiet fuq spjegati, Albert Zahra huwa obbligat iħallas lill-imsemmija eredita' is-somma ta' tnejn u tletin elf ewro (€32,000).

Kwantu għan-nofs tal-valur tal-ħanut 21 (illum 28), St. Anne Street, Floriana, tnejn u tletin elf (€32,000) għandu jiġi diviż ugwalment bejn l-aħwa Zahra kollha u ċioe' il-kontendenti għall-kawża. Dan ifisser, li Albert Zahra huwa obbligat li jħallas lil ħutu l-ammont ta' ħamest elef tlett mija sebgħa u sittin Ewro (€5,367) kull wieħed u waħda minnhom, liema flejjes diġa' inġabru minnu mill-bejgħ tal-inkwilinat tal-istess ħanut.

In linea ta' diviżjoni qed tikkundanna lill-konvenut Albert Zahra jħallas lill-kontendenti l-oħra kollha, l-ammonti kollha imsemmija fiż-żewġ paragrafi preċedenti enumerati bħala wieħed (1) u tnejn (2) bl-imgħaxijiet legali mill-presenti Sentenza sal-pagament effettiv.

A' skanz ta' ekwivoku jingħad, li l-eredita' ta' Carmelino sive Lino Zahra trid tirċievi sehem wieħed biss.

Il-valur ta' nofs indiviż tal-ħanut 15, St. Anne Street, Floriana, ikun kemm ikun, għandu jkun percepit mill-konvenut Albert Zahra għar-raġunijiet fuq spjegati.

Tiċħad għalhekk l-eċċezzjonijiet l-oħra kollha tal-konvenuti.

L-ispejjeż ta' din il-Kawża jitħallsu proporzjonalment bejn il-partijiet kollha għall-Kawża. Dawn jinkludu anke l-ispejjes tal-Periti maħtura mill-Qorti.

Imħallef Toni Abela

Deputat Reġistratur