QORTI ĊIVILI PRIM'AWLA

ONOR. IMĦALLEF TONI ABELA LL.D.

Seduta ta' nhar il-Hamis, 31 ta' Jannar, 2023

Numru

Rikors Numru 70/2021 TA

Andrea Naudi (KI 402194M)

VS

(1) John Bugeja (KI 796647M), (2) Mary Borg (KI 802848M), (3) Matilde Cassar (KI 109850M), (4) Elizabeth Bugeja (KI 754451M), (5) Margaret Vella (KI 89853M), (6) Magdalen Farrugia (KI 591555M), (7) Giuditta sive Judith Bugeja (KI 660258M), (8) Maria Louise Pisani (KI 194262M), (9) Lawrence Galea (KI 215772M), (10) Frances Anne sive Sina Pisani (KI 397674M)

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ġuramentat ta' Andrea Naudi (L-Attur) tat-28 ta' Jannar 2021 li permezz tiegħu ppremetta u talab is-segwenti:

1. ''Illi permezz ta' konvenju bejn il-partijiet tas-7 t'Awwissu 2020 (kopja tiegħu hawn annessa u mmarkata Dok. A) iffirmat quddiem in-Nutar Dottor Charles Vella Zarb, il-konvenuti qua vendituri, obbligaw ruħhom li jbiegħu u jitrasferixxu lill-attur, qua Kompratur li aċċetta u obbliga ruħu li jixtri u jakkwista mingħandhom il-meżżanin bl-arja libera tiegħu numru mitejn u erbatax (214) fi Triq Stiefnu Zerafa, il-Marsa, kif soprappost għal garage u terran warajħ numru mitejn u sittax (216) fl-istess triq tal-eredi ta' Antonia Pace, li miegħu għandu komunjoni ta' drains u drenaġġ u li fuq il-bitha tal-fond sottostanti il-meżżanin in vendita jgawdi dritt ta' twieqi u prospett, kollox kif jirriżulta fil-post, liberu u frank, bid-drittijiet u pertinenzi kollha tiegħu, u bil-pussess vakanti fuq il-kuntratt, versu l-prezz bonarjament pattwit ta' mija u tnax- il elf Ewro (€112,000) mil-liema

prezz tħallas preżenzjalment mill-kompratur ħdax- il elf u mitejn euro (€11,200) bħala pagament akkont tal-prezz;

2. Illi l-imsemmi konvenju ġie debitament reġistrat mal-Kummissarju tat-Taxxi skont il-liġi (Dok B);

3. Illi t-terminu pattwit fl-imsemmi konvenju skada fil-31 ta' Diċembru 2020 madanakollu, l-konvenuti naqsu milli jaddivjenu għall-publikazzjoni tal-att finali, u dan minkejja illi ġew interpellati diversi drabi sabiex jagħmlu dan, inkluż b'ittra uffiċċjali numru 4598/2020 tad-29 ta' Diċembru 2020 mibgħuta ai termini ta' inter alia l-Artiklu 1357(2) tal-Kap. 16 (Dok. C);

4. Illi għal kull buon fini, jinħtieġ jingħad l-konvenuti kollha għajr għal Maria Louise Pisani (KI 194262M) wrew grad ta' interess li jaddivjenu għall-publikazzjoni tal-att finali. L-imsemmija Maria Louise Pisani tiċċita bħala raġuni l-fatt li sa minn meta ffirmat il-konvenju hija ddeċidiet li tirrinunzja għall-wirt ta' Alexandra sive Alice Galea, iz-zija tal-vendituri kollha, li minnu huwa naxxenti t-titolu tagħha fuq il-beni in vendita. Dan l-aġir inspjegabbli tal-konvenuta qed jikkawża diffikultajiet serji mal- Bank APS Bank plc li mingħandu applika sabiex jottjeni self l-attur u għaldaqstant, huwa ta' dannu inġenti għall-istess attur.

5. Illi ma kien hemm ebda triq oħra għajr l-istituzzjoni tal-kawża odjerna sabiex l-attur jissalvagwardja d-drittijiet tiegħu naxxenti mill-konvenju de quo fit-termini stabbilita mill-liġi.

GHALDAQSTANT, qed jintalab bir-rispett li dina l-Onorabbli Qorti jogħġobha:

i. Tordna lill-konvenuti sabiex jersqu għall-att pubbliku ta' bejgħ sabiex ibiegħu, jassenjaw u jittrasferixxu versu u favur l-attur il-mezzanin bl-arja libera tiegħu numru mitejn u erbatax (214) fi Triq Stiefnu Zerafa, il-Marsa, kif soprappost għal garage u terran warajħ numru mitejn u sittax (216) fl-istess triq tal-eredi ta' Antonia Pace, li miegħu għandu komunjoni ta' drains u drenaġġ u li fuq il-bitħa tal-fond sottostanti il-mezzanin in vendita jgawdi dritt ta' twieqi u prospett, kollox kif jirriżulta fil-post, liberu u frank, bid-drittijiet u pertinenzi kollha tiegħu, u bil-pussess vakanti fuq il-kuntratt skont il-kundizzjonijiet indikati fil-konvenju fuq imsemmi tas- 7 t' Awwissu 2020;

ii. Tiffissa lok, jum u ħin għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' bejgħ;

iii. Tinnomina lin-Nutar Pubbliku Dottor Stefania Marmorato jew Nutar ieħor tax-xelta tal-Qorti sabiex jippubblika l-att ta' bejgħ;

iv. Tinnomina kuraturi deputati sabiex jirrappreżentaw lill-konvenuti jew min minnhom f'każ li dawn jibqgħu kontumaċi fuq l-att pubbliku, bil-poteri/obbligazzjonijiet kollha inerenti fil-kuntratt ta' bejgħ;

v. Fl-eventwalità li l-bejgħ finali skond il-konvenju ma jkunx jista' jsir, tiddikjara li l-konvenju tal-7 t'Awwissu 2020 ma setax jiġi mwettaq minħabba nuqqasijiet attribwibbli pjenament lill-konvenut jew min minnhom u li b'konsegwenza ta' tali inadempjenza da parti tal-konvenut, l-attur sofra danni;

vi. Ukoll fl-eventwalità li l-bejgħ finali skond il-konvenju ma jkunx jista' jsir, tillikwida d-danni sofferti mill-attur, okkorrendo bin-nomina ta' periti nominandi.

vii. Ukoll fl-imsemmija eventwalità, tordna lill-konvenuti jew min minnhom sabiex iħallsu d-danni hekk likwidati, oltre illi jirritornaw kwalunkwe somma mħallsa mir- rikorrenti akkont tal-prezz fuq il-konvenju.

Bl-ispejjeż u, jekk ikun il-każ, bl-imgħaxijiet skont il-liġi kontra l-konvenuti li huma minn issa nġunti in subizzjoni''.

Rat ir-risposta ġuramentata ta' Maria Louise Pisani (il-konvenuta Pisani) tas-26 ta' Marzu 2021 li permezz tagħha wieġbet u eċċepiet is-segwenti:

1. ''Illi preliminarjament jingħad illi l-esponenti ġiet inkluża f'din il-kawża inutilment u dan għaliex nhar il- ħdax (11) ta' Diċembru 2020, permezz ta' nota intavolata fil-Qorti Civili, Sezzjoni Gurisdizzjoni Volontarja, hija rrinunzjat għall-wirt ta' Alexandra sive Alice Galea u għalhekk hija m'għandhiex titolu fuq il-beni in vendita, dokument hawn anness u mmarkat bħala 'Dok A';
2. Illi l-esponenti nnotifikat b'dan lil kull min hu kkonċernat u għalhekk il-partijiet kollha f'din il-kawża huma konsapevoli tal-fatt illi l-esponenti rinunzjat għall-wirt ta' Alexandra sive Alice Galea;
3. Illi ġialadarba l-esponenti rinunzjat għall-wirt, f'dan ir-rigward il-liġi hija ċara, fuq min tali wirt għandu jiddevolvi u ċertament li dan m'għandux piddevolvi fuq l-esponenti;
4. Illi ulterjorment u mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponenti m'għamlet xejn biex tippreġudika l-bejgħ mertu tal-kwistjoni. Din ma kinitx l-intenzjoni tal-esponenti, tant hu hekk, illi hi nfurmat lill-intimati l-oħra li jistgħu jipproċedu u jersqu għall-att finali ta' vendita' mingħajtha;
5. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost jingħad illi kien biss minħabba d-diffikultajiet li qajjem il-konsulent legali tal-bank APS Bank plc, li mingħandu r-rikorrent applika sabiex jottjeni s-self sabiex ikun jista' jixtri l-proprjeta' in kwistjoni, li ma jridx jirrikonoxxi n-nota ta' rinunzja tal-wirt intavolata mill-esponenti, għar-raġunijiet lilu magħrufa;
6. Illi għalhekk ċertament li l-esponent ma tista' bl-ebda mod tiġi mġiegħla tersaq għall-kuntratt finali ta' xiri u bejgħ meta hi lanqas biss għandha sehem mill-istess proprjeta in vendita u ċertament illi hi m'għandhiex tbagħti l-ispejjeż meta hi ma taħti bl-ebda mod għall-fatt li ma ġiex ippubblikat l-att finali;
7. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, fi kwalunkwe każ, l-esponent m'għandha bl-ebda oġġezzjoni li l-intimati l-oħra u r-rikorrent jersqu sabiex isir l-att finali ta' beigħ;
8. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost l-esponenti ma kkawżat l-ebda danni u ma għandhiex twieġeb għal danni;

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjeż kontra r-rikorrent li huwa minn issa nġunt in subizzjoni''.

Rat ir-risposta ġuramentata ta' John Buġeja u oħrajn (il-konvenuti) tal-5 ta' April 2021 li permezz tagħha wieġbu u eċċipew is-segwenti:

1. ''Illi l-esponenti huma l-vendituri kollha indikati fil-konvenju ffirmat mar-rikorrent, salv għall-intimata l-oħra Maria Louise Pisani;
2. Illi kif ġia indikat lir-rikorrent, anke permezz tal-ittra uffiċjali bin-numru 565/2021, l-esponenti huma lesti u disposti li jersqu għall-pubblikazzjoni tal-att ta' bejgħ finali favur l-istess rikorrent ta' sehemhom mill-proprjeta' in kwistjoni u dan ai termini u bil-pattijiet u l-modalitajiet kollha tal-konvenju ffirmat mar-rikorrent nhar is-7 ta' Awwissu 2020;
3. Illi għalhekk l-esponenti ma jopponux għall-bejgħ tal-proprjeta' in kwistjoni favur ir-rikorrent ai termini tal-konvenju relattiv;
4. Illi għandu jirriżulta li hi l-intimata l-oħra Maria Louise Pisani li qed tostakola t-trasferiment tal-proprjeta' in kwistjoni favur ir-rikorrent, kif del resto indikat mir-rikorrent stess fir-rikors ġuramentat;
5. Illi għalhekk, l-esponenti m'humiex u m'għandomx jinżammu responsabbli f'każ li ma jseħħx it-trasferiment tal-proprjeta' in kwistjoni favur ir-rikorrent u konsegwentement m'humiex u m'għandhomx jinżammu responsabbli għad-danni relattivi;
6. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-każ''.

Rat l-atti u dokumenti kollha fil-Kawża.

Semgħet ix-xhieda mressqa mill-partijiet.

Rat li l-Kawża tħalliet għal-lum għas-sentenza.

<u>Punti ta' fatti</u>

Il-fatti huma sempliċi ħafna.

Il-konvenuti wegħdu u promettew, permezz ta' konvenju datat 7 ta' Awwissu 2020, iffirmat quddiem in-nutar Charles Vella Zarb, li jbiegħu u jitrasferixxu lill-Attur il-mezzanin li jinsab 214, Triq Zerafa il-Marsa u kif aħjar deskritt fl-imsemmi konvenju. Dan il-bejgħ kellu jsir versu l-prezz ta' mija u tnax-il elf ewro (€112,000).

Dan il-konvenju ġie imġedded darba bejn il-partijiet kollha u kien jagħlaq fil-31 ta' Diċembru 2020. Ġara pero', li l-Konvenuta Pisani ma riditx tersaq għall-kuntratt finali, peress li kienet irrinunzjat għall-eredita' tal-awtriċi tagħha permezz ta' nota fil-Qorti kompetenti tal-11 ta' Diċembru 2020 (a' fol 15 nota ta' eċċezzjonijiet). Kopja informali tar-rinunzja esebita (a' fol 23).

B'konsegwenza tar-resistenza li bdiet toffri l-konvenuta Pisani biex tersaq għall-kuntratt finali ta' trasferiment, l-Attur kien kostrett biex jippresenta din il-Kawża biex jinforza l-konvenju fuq imsemmi.

Punti ta' Liġi

Ma għandu jkun hemm ebda dubbju li l-azzjoni li qiegħed jesperita l-Attur hija dik prospettata taħt artikolu 1357(1) tal-Kodiċi Ċivili li jiddisponi hekk:

"l-wegħda ta' bejgħ ta' ħaġa bi prezz determinat, jew bi prezz li għandu jiġi stabbilit minn persuna waħda jew iżjed bħal ma jingħad fl-artikoli ta' qabel dan, ma titqiesx bejgħ; iżda, jekk tiġi aċċettata, iġġib, f'dak li wiegħed, l-obbligu li jagħmel il-bejgħ, jew, jekk il-bejgħ ma jkunx jista' iżjed isir, l-obbligu li jħallas id-danni lill-accettant".

Fis-**Sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fl-ismijiet Del Negro v. Grech, deċiża fl-10 ta' Jannar 1994**, intqal li *"L-Artikolu 1357 tal-Kap.16 jippreskrivi li l-effett ta' weghda ta' bejgh jispicca meta jaghlaq iz-zmien miftiehem bejn il-partijiet ghal hekk ... kemm-il darba l-accettant ma jsejjahx lil dak li wieghed, b'att gudizzjarju pprezentat qabel ma jghaddi z-zmien applikabbli kif intqal qabel, sabiex jaghmel il-bejgh, u kemm-il darba, filkaz li dak li wieghed jonqos*

li jaghmel hekk, it-talba b'citazzjoni sabiex titwettaq il-weghda ma tigix pprezentata fi zmien tletin jum minn meta jaghlaq l-imsemmi zmien."

Huwa paċifiku bejn il-partijiet li l-proċedura ddettata minn dan l-artikolu ġiet rispettata. Di fatti, ħlief għall-konvenuta Pisani, il-konvenuti l-oħrajn lesti li jersqu għall-kuntratt finali u l-konvenuta Pisani fl-eċċezzjonijiet tagħha, fl-ebda ħin ma qanqlet l-irritwalita' tal-proċedura u llimitat ruħha għad-difiża prinċipali tagħha, li hi rrinunzjat għall-eredita' kif diġa' aċċennat aktar l-fuq.

Għalhekk dak li għandu fis-sustanza jiġi deċiż hu, jekk ir-rinunzja imsemmija, hiex waħda regolari tant li l-konvenuta Pisani ma tistax tkun kostretta li tersaq għall-kuntratt finali abbażi ta' dak li jiddisponi l-artikolu 1357 tal-Kodiċi Ċivili.

<u>Konsiderazzjonijiet</u>

Il-vertenza kollha tiddependi fuq konsiderazzjoni waħda:

Il-fatt li l-konvenuta Louise Pisani għażlet li tirrinunzja għall-wirt <u>wara</u> li kienet iffirmat il-konvenju, tistax tkun kostretta tersaq għall-att finali ta' trasferimen?. Il-Qorti tirrileva, li skond il-konvenju datat 7 ta' Awwissu 2020, il-konvenuta Pisani kienet firmatarja għaliħ. Irrinuzjat għall-wirt għal ta' Alexandra Galea, l-aventi kawża tagħha, permezz ta' nota tal-11 ta' Diċembru 2020 (a' fol 15 nota ta' eċċezzjonijiet). Kopja informali tar-rinunzja esebita (a' fol 23).

L-artikolu 850 (1) tal-Kodiċi Ċivili jiddisponi li "*L-aċċettazzjoni tista' tkun espressa inkella taċita*". F'dan il-każ il-konvenuta Pisani ffirmat il-konvenju u saħansitra anke it-tiġdid tiegħu (a' fol 30) affidavit tal-Attriċi). Ma jistax jingħad li

dan jammonta għall-aċċettazzjoni taċita da parti tal-konvenuta Pisani tal-wirt ta' zijitha?

L-Attur fin-nota ta' osservazzjonijiet tiegħu jargumenta (a' fol 87) li artikolu 850(2) tal-kodiċi Ċivili jiddisponi li l-aċċettazzjoni "*Hija espressa, meta wieħed jieħu l-kwalità ta' werriet f'att pubbliku jew f'kitba privata*". Għalhekk, meta l-konvenuta Pisani iffirmat il-konvenju, hija ġiet li aċċettat espressament il-wirt, għaliex il-konvenju huwa kitba privata u kwindi applikabbli dak li jiddisponi l-artikolu appena imsemmi.

Il-Qorti ma taqbilx ma dan ir-raġunament, għaliex ix-xorta ta' skrittura privata li trid il-liġi hija dik li bis-saħħa tagħha taċċetta l-eredita' espressament fiha nnifisha. Kwalunkwe skrittura privata oħra, li tiġi ffirmata mill-kjamat għall-eredita' meta ma jkunx għadu aċċetta espressament l-eredita' fiha nnifisha, tista' isservi biss bħala prova ta' aċċettazjoni impliċita tal-eredita'. Dan huwa l-każ li qed tikkonsidra din il-Qorti.

Ingħad li "*l'accettazione tacita' della eredita' puo' desumersi soltanto dell'esplicitazione di un'attivita' personale del chiamato, con la quale venga posto in essere un atto di gestione incompatibile con la volonta' di rinunciare e non altrimenti gustificabile se non in veste di erede, deve, quindi trattarsi di un comportamento del successibile, tale da presupporre, necessariamente, la volonta' di accettare, secondo una valutazione obiettiva condotta alla stregua del commune modo do agire di una persona normale*" (Ara **Qorti ta' Cassazioni Taljana tal-5 ta' Mejju 1967 numru 881 u dik tal-24 ta' Frar 1972 numru 5332**).

Dan jidher li huwa ukoll it-tagħlim ta’ dawn il-Qrati tant li intqal hekk:

"*Tirrikorri l-aċċettazjoni ta' eredita' meta l-werriet jagħmel xi att li bilfors ifisser li huwa ried jaċċetta l-wirt, u li ma kienx ikollu l-jedd li jagħmel jekk mhux bħala werriet. Fost ir-rekwiżiti meħtieġa biex tirrikorri l-aċċettazzjoni taċita ta' l-eredita' l-aqwa wieħed huwa l-intenzjoni; u mhux biżżejjed li l-att jirrivela din l-intenzjoni, imma l-att irid ikun tali li jimplika b'mod neċessarju u inekwivokabbli l-volonta' f'min jagħmlu li jaċċetta l-eredita'; b'mod li l-att ma jkunx konċiljabbli ma' volonta' diversa, u bil-konsegwenza li l-atti ekwivoċi jeskludu dina l-intenzjoni u volonta'. Il-prova ta' dan l-att, u li dan l-att jammonta għal aċċettazzjoni tal-wirt jekk huwa ma jkunx werriet għandha tiġi eskluża favur is-suċċessibbli u kontra min jallegaha*”. (Ara **Sentenzi tal-Prim'Awla fl-ismijiet Amadeo Mea et. -vs- Albert Borg tat- 28 ta’ Ġunju 1952** u kif ukoll dik fl-ismijiet **Orazio sive Grazio Cutajar -vs- Emmanuele Cutajar tat-3 ta’ Ottubru 2003**) .

F’dan ir-rigward il-Baudry bl-istil uniku u kristallin jispjega fir-rigward ta’ artikolu 778 tal-Kodiċi Franċiż, li huwa bħal artikolu 850 fil-liġi tagħna, li *"Poi che la prima delle due idee contenute nell'art. 778 e' la piu' importante per sapere se un atto implichi immistione, cioe' accettazione tacita, si deve considerare di preferenza la veste in cui il successibile credette di compierlo anzi che quella con cui egli in realta' lo ha compiuto. Cosi' suppongasi: un figlio, chiamato alla successione del padre e della madre, morti ambedue a breve spazio di tempo l'uno dall'altro, non ha ancora esercitato la sua opzione relattivamente a queste due successioni; egli vende un fondo che fa parte dell'eredita' di suo padre, ma che egli crede appartenere alla successione di sua madre; e si ammette che il suo*

errore sia dimostrato. Se si applicasse a questo caso la proposizione finale del nostro testo, si dovrebbe dichiarare che egli ha accettato tacitamente la successione di suo padre, perche' egli ha compiuto un atto che non potrebbe validamente eseguire che in qualita' di erede di costui. Cio' pero' sarebbe ben poco razionale e gli si attribuerebbe cosi' una qualita' che egli certo non volle assumere. Noi gli applicheremo invece la prima parte della nostra disposizione e lo dichiareremo erede pure e semplice di sua madre e infatti l'atto da lui compiuto, dato l'errore sotto l'influenza del quale egli agi, implicava necessarjamente l'intenzione d'accettare la successione di sua madre." (Ara **Baudry - Lacantinerie: Trattato di Diritto Civile: Della Successioni, vol. II para. 1114 pag. 100**).

Għalhekk, l-ewwel u qabel kollox biex tirrisulta l-aċċettazzjoni taċita ta' eredita', il-werriet jrid jagħmel xi att, li bil-fors ifisser li huwa ried jaċċetta l-wirt, u li ma kienx ikollu l-jedd jagħmel jekk mhux bħala werriet (ara artikolu 850(3) tal-Kodiċi Ċivili). Issa artikolu 852 jispjega, liema huma dawk l-atti li ma jistgħux jitqiesu atti di erede u li allura ma jistgħux iġibu magħhom il-konsegwenza tal-aċċettazjoni taċita tal-eredita' u ċioe':

"(1) L-ordnijiet mogħtija għall-funerali, l-atti ta' konservazzjoni, jew ta' amministrazzjoni tal-wirt għal xi żmien, ma jġibux aċċettazzjoni tal-wirt meta ma tkunx ittieħdet ukoll il-kwalità ta' werriet.

(2) Id-dispożizzjonijiet tas-subartikolu (1) japplikaw ukoll fil-każ ta' proċedimenti ġudizzjarji dwar azzjonijiet possessorji, f'liema każ il-persuna li tkun imsejħa għall-wirt titqies de jure kuratur tal-wirt skont l-artikolu 886(2)."

Għalhekk il-Kodiċi Ċivili, salv għal dak li jingħad f'artikolu 853 (1) tal-Kodiċi Ċivili, ma jagħmilx xi lista twila ta' liema huma dawk l-atti li jistgħu jammontaw għall-aċċettazzjoni ta' eredita', mhux biss għaliex il-lista tista' tkun interminabbli u li qatt ma tista' tkun eżawrenti, iżda għaliex ukoll, huwa mholli lill-ġudikant jasal għall-konklużjonijiet loġiċi u oġġettiv tiegħu skond iċ-ċirkostanzi li jkollu quddiemu, fost oħrajn fid-dawl tat-tagħlim fuq imsemmi.

Artikolu 853 bħala atti li jwasslu għall-aċċettazzjoni ta' eredita' jsemmi biss dawk li huma ovvji, mingħajr pero' ma jkun eżawrenti u jiddisponi li:

"*Id-donazzjoni, il-bejgħ jew iċ-ċessjoni li wieħed mill-werrieta jagħmel tal-jeddijiet tiegħu ta' suċċessjoni, sew lil wieħed barrani, jew lill-oħrajn kollha li jkunu werrieta miegħu, jew lil xi wħud minnhom, iġibu l-aċċettazzjoni tal-wirt mill-parti tiegħu".* (Emfażi tal-Qorti).

Huwa minnu li l-konvenju ma hux bejgħ iżda wegħda. Iżda l-anqas huwa indubitat, li l-wegħda ta' bejgħ hija att anteċedenti u konduċenti għall-bejgħ finali. F'dan is-sens, konvenju ma jiġix iffirmat minn min għandu riserva jekk jaċċettax eredita' jew ma għandux il-*forma mentis,* li għalkemm għadu ma aċċettax l-eredita', għandu d-dritt li jeżerċita dak l-att daqs li kieku diġa' kien hemm dik l-aċċettazzjoni. Di Fatti l-artikolu 1357 tal-Kodiċi Ċivili huwa trattat taħt l-Istitut tal-bejgħ.

Di piu' l-artikolu 849 tal-kodiċi Ċivili jiddisponi is-segwenti:

"*L-aċċettazzjoni ta' wirt għandha effett retroattiv minn dak in-nhar tal-ftuħ tas-suċċessjoni, bla ħsara tal-jeddijiet miksubin minn terzi persuni bis-saħħa ta' xi konvenzjoni magħmula b'bonafidi mal-werriet apparenti*". (Emfażi tal-Qorti).

L-effett retroattiv huwa biss b'konsegwenza <u>ta' aċċettazzjoni u mhux rinunzja</u>. Fil-każ ta' aċċettazzjoni, il-leġislatur irid li jipproteġi l-interessi ta' terzi fir-rigward ta' atti li jkunu saru mill-eredi <u>qabel</u> ma jkun aċċetta l-wirt formalment. Din il-kawtela tal-liġi, ma insibuhiex fl-Istitut tar-rinuzja għall-wirt. Dan għaliex, il-wirt jew jiġi aċċettat jew irrinunzjat u ma hemmx triq tan-nofs meta min jirrinunzja ikun diġa' ġab ruħu ta' eredi u ħoloq drittijiet fil-konfront ta' terzi, bħal ma donnha tippretendi l-konvenuta Parnis. La darba dak li jkun wettaq atti ta' eredi b'mod li jindikaw li univokament aċċetta l-eredita' u b'mod partikulari meta jkun ħoloq drittijiet favur terzi, ma hemmx retromarċia. Tant biex il-Qorti tfakkar, Il-konvenju ġie imġedded minħabba l-ittra ta' sanzjoni tal-bank u l-konvenuta Pisani iffirmat ukoll għal dan it-tiġdid (a' fol 30 affidavit tal-Attriċi) .

Li l-Qorti kellha tinterpreta s-sitwazzjoni mod ieħor, tkun qed tiftaħ bieb għall-abbużi bil-possibilta' ta' preġudizzju għal terzi in buona fede, bħal ma ċertament hu l-Attur f'din il-Kawża. Li kieku l-konvenuta Pisani laħqet irrunuzjat qabel ma iffirmat il-konvenju kienet tkun storja oħra (Ara **Sentenza tal-Prim'Awla tat-3 ta' April, 2003 fl-ismijiet Joseph Gauci pro et -vs- Jane Galea illum mart Anthony Ellul**).

Fl-aħħar nett il-Qorti tfakkar dak li jiddisponi l-artikolu 860(3) tal-Kodiċi Ċivili jiddisponi li d-*"dikjarazzjoni tar-rinunzja msemmija f'dan l-artikolu <u>m'għandhiex ikollha effett kwantu għall-partijiet terzi</u> ħlief miż-żmien meta din tiġi reġistrata fir-Reġistru Pubbliku skont id-dispożizzjonijiet tal-artikolu 330(2)"* (emfażi tal-Qorti).

L-unika prova li hemm fl-atti li l-konvenuta rrinunzjat għall-wirt b'nota. Ma ġie prodott ebda dokument pubbliku li juri li l-konvenuta rreġistrata mar-reġistru pubbliku. Iġifieri, *dato ma non concesso*, li r-rinunzja hija ritwali, xorta waħda jrid ikun hemm bżonn il-prova tal-inswa tagħha, inkwantu jirrigwarda terzi bħal ma huwa l-Attur.

Għalhekk in vista taċ-ċirkostanzi kollha u tagħlim fuq imsemmi, il-Qorti hija fermament konvinta, li meta l-konvenuta Pisani ffirmat il-konvenju tas-7 ta' Awwissu 2020 hija ġiet li aċċettat l-eredita' ta' zijitha. Għalhekk, kemm għal fatt li hija kuntrattwalment vinkolata u kif ukoll abbażi tal-prinċipju ta' *pacta sunt servanda*, hija obbligata li tersaq għall-kuntratt finali ta' bejgħ.

Għalhekk ġaladarba l-bejgħ finali jista' jsir ma hemmx lok li din il-Qorti tikkonsidra t-talbiet Attriċi dwar id-danni.

Il-Qorti ħadet ukoll inkonsiderazzjoni li kienet l-imsemmija konvenuta li żammet il-bejgħ, biex minħabba f'hekk kellha issir din il-Kawża. Di fatti, l-konvenuti l-oħra kollha eċċipew li huma lesti u disposti li jersqu għall-kuntratt finali u li kienet l-konvenuta Pisani li ostakolat il-bejgħ, kif fil-fatt irrisulta. Għalhekk l-ispejjeż kollha tal-Kawża ser ikunu akkollati kollha lilha.

Decide

Għaldaqstant il-Qorti qed taqta' u tiddeċiedi l-Kawża bil-mod segwenti:

Tilqa' l-ewwel talba Attriċi u Tordna lill-konvenuti sabiex jersqu għall-att pubbliku ta' bejgħ sabiex ibiegħu, jassenjaw u jittrasferixxu versu u favur l-attur il-mezzanin bl-arja libera tiegħu numru mitejn u erbatax (214) fi Triq Stiefnu Zerafa, il-Marsa, kif soprappost għal garage u terran warajħ numru mitejn u sittax (216) fl-istess triq tal-eredi ta' Antonia Pace, li miegħu għandu komunjoni ta' drains u drenaġġ u li fuq il-bitħa

tal-fond sottostanti il-mezzanin in vendita jgawdi dritt ta' twieqi u prospett, kollox kif jirriżulta fil-post, liberu u frank, bid-drittijiet u pertinenzi kollha tiegħu, u bil-pussess vakanti fuq il-kuntratt skont il-kundizzjonijiet indikati fil-konvenju fuq imsemmi tas- 7 ta' Awwissu 2020;

Tilqa' it-tieni talba u t-tielet talbiet Attriċi u tordna l-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' bejgħ għandu jsir fit-3 ta' Marzu 2023, fil-11.00am fit-tieni sular tal-Qrati tal-Ġustizzja il-belt Valletta ħdejn il-Kamra tal-Avukati. Għal dan l-iskop qed tinnomina lin-nutar Stefania Marmorato biex tippubblika dan il-kuntratt u tinnomina lill-avukat Alexander Scerri Herrera bħala deputat kuratur biex jidher għall-eventwali kontumaċi.

Tastjeni milli tieħu konjizzjoni tal-ħames, sitt u sebgħa talbiet Attriċi.

Spejjeż kollha tal-Kawża a' karigu tal-konvenuta Maria Louisa Pisani.

Notifika ta' din is-sentenza lin-nutar Stefania Marmorato u lill-avukat Alexander Scerri Herrera.

Imħallef Toni Abela

Deputat Reġistratur