

25 ta' Lulju, 1950

Inchallaf :

L-Onor. Dr. A. V. Camilleri, B.Litt., LL.D.
Giuseppe Sammut et. *versus* Carmelo Camilleri et.

**Retratt — Spejjeż Utili u Neċessarji —
Rifużjoni — Art. 1493 tal-Kodiċi Ċivili.**

Ir-retrattarju għandu jiġi mir-retroent kompensat minn dak kollu li huwa jkun assuma fil-kuntratt u mill-ispejjeż li jkun għamel fl-okkażjoni tal-bejgħ.

L-ispejjeż iridu jkunu utili u neċessarji simultaneament, jew aħjar kumulativament, u mhux biżżejjed li jkollhom waħda jew l-oħra minn dawk iż-żewġ naturi. U jridu jkunu jcw magħmula fil-ħaġa retratta, u mhux biss proposti li jsiru fiha; imma għandha tkun ri-

tenuta magħmula fil-kaxxa retratta kwalunkwe opra li, għad-kon-sistenza u natura tagħha, tkun konnessa materjalment ma' l-istess kaxxa, anki jekk dik l-opra tiġi eżegwita barra mill-kaxxa.

Huma spejjeż "utili u neċessarji" anki daww il-midjoramenti li jkollhom daww iż-żewġ kwalitajiet kumulatament.

L-utilità u neċessità ta' l-ispejjeż li huma rifondibili lir-retrattarju għandhom jiġu kunsidrati fil-waqt li l-istess ikunu saru, u mhux fil-waqt ta' l-eżerċizzju ta' l-irkupru, il-ghaliex daww l-ispejjeż jid-għu rifondibili anki jekk ma jidgax l-effett originali tagħhom meta jair l-irkupru, purkè r-retrattarju jew kull possessor prete-denti ma jkollux xi htija għal dak l-effett negattiv.

Ukoll, l-utilità ta' l-ispejjeż għandha tiġi kunsidrata fil-kospett tar-retrattarju.

Fil-kaz li jiġi eżerċitat retratt wara li jkun għe għe eżerċitat retratt pre-cedenti fuq l-istess kaxxa, għax it-tieni retraent ikollu dritt preva-lenti fuq l-ewwel retraent, it-tieni retraent ma huw obligat jirri-foadi lill-ewwel retraent l-ispejjeż li dan ikun għamel fl-okkażjoni ta' l-irkupru tiegħu, non ostanti li t-tieni retraent ikun eżerċita l-irkupru tiegħu fl-aħħar minuta, imma "re adhuc integra".

Il-Qorti — Rat iċ-ċitazzjoni, li biha l-atturi talbu li, pre-messi d-dikjarazzjonijiet kollha neċessarji u mogħtija l-provve-dimenti opportuni, billi huma — l-aħwa Sammut u Gio Batta Agius — interpellati b'ċedola ta' retratt u kontestwali depożitu lilhom diretta null-konvenuti fis-26 ta' Ġunju 1948, irrilaxxjaw favur l-istess konvenuti, u rrivendewlhom fil-15 ta' Settembru 1948 (1) is-subutali dominju temporanju għaż-żmien li baqa' ta 135 sena ċirka ta' sit fabbrkabili l-Marsa. Zimelli Lane, tal-kapaċità ta' 60 qasba kwadra, b'ħames qasab faċċata fuq l-is-qaq, li jmiss mill-lvant ma' l-isqaq, mill-punent u mit-tramun-tana ma' beni ta' Dr. Pace, sugġett għal £3. 10. 0 fis-sena ċens perpetwu, li huma kienu xtraw bil-prezz ta' £229. 15. 0, u (2) is-subenfitewsi temporanea għaż-żmien li baqa' minn 150 sena li bdew fl-1933, ta' biċċa art fabbrkabili l-Marsa, tmiss mit-tramuntana ma' beni ta' Dr. Pace, mill-punent ma' ta' Toni Bilocca, u mill-lvant in parti ma' beni ta' Paolo Calleja u in parti mas-sit l-iehor fuq imsemmi, li għandu l-kapaċità superfi-ċjali ta' 34½ qasab kwadri, bis-subċens annwu ta' £2. 0. 3; u għalhekk żbankaw is-somma ta' £255. 1. 0 depożitata maċ-ċedola fuq imsemmija; billi Gio Batta Agius, b'ċedola tas-7

ta' Gunju 1948, kien irkupra l-istess fond mill-poter ta' l-awuri l-obra, ahwa Sammut, u r-rivendizzjoni favur tiegħu saret fit-18 ta' Gunju 1948; billi huma, fiż-żmien li damu għandhom dawn il-fondi, għamlu fibhom diversi benefikati, u hallew wkoll spejjeż għadizzjarji in konnessjoni mar-rivendizzjonijiet fuq in-semunija—liema spejjeż u benefikati huma għadhom ma daħflu-homax; tiġi likwidata minn dina l-Onorabbli Qorti, anki għal bżonn per mezz ta' periti nominandi, is-somma li għandhom jiehdu huma għall-benefikati li huma għamlu fil-fondi rilaxxjati favur il-konvenuti u għall-ispejjeż legittimi li għamlu in okkażjoni tar-rivendizzjonijiet fuq in-semunija, u konsegwentement l-istess konvenuti jiġu kundannati li jhallsu din is-somma hekk likwidata lill-atturi. Bl-imghax legali u b-ispejjeż kontra l-atturi;

Omissis;

Mill-attijiet tal-Qorti li għalihom saret riferenza fl-att ta' citazzjoni jirriżulta li fit-12 ta' Jannar 1948, fl-attijiet tan-nutar Dr. Giuseppe Sammut, ċertu Paolo Calleja biegh lil Gerardu u Giuseppe ahwa Sammut (1) is-subutili dominju temporaneu għal 150 sena ċirka li kien baqa' mis-sit fabbrikabili sitwat il-Marsa, Zimelli Lane, tal-kapaċità superficjali..... u (2) kontestwalment l-istess xerrejja akkwistaw minn għand Dr. Giuseppe Pace, in subenfitewsi temporanea għaž-żmien li kien baqa' ta' 150 sena mill-1933, ta' porzjoni ta' art fabbrikabili li tinsab il-Marsa.....;

Illi biċ-ċedola ta' retratt u dritt ta' preferenza Prim'Awla Ċivili nru. 64 tas-7 ta' Gunju 1948 fl-ismijiet "Gio Batta Agius vs. Gerardo u Giuseppe ahwa Sammut"..... l-istess Agius..... eżerċita d-dritt tar-retratt u tal-preferenza kontra l-ahwa Sammut. wara li ddepożita £234. 9. 0, in kwantu għal £229. 15. 0 għall-prezz u in kwantu għal £4. 14. 0 interessi.....;

Illi b'ċedola ta' retratt u ta' preferenza numru 78 tas-26 ta' Gunju 1948, notifikata fl-istess jum, il-konvenuti tal-lum..... irkupraw minn għand l-atturi tal-lum l-artijiet in-semunija fl-att ta' citazzjoni; u dawn l-aħhar in-semminjin flimkien irrivendew fil-15 ta' Settembru 1948, wara li għabru s-somma ta' £255. 1. 0;

Illi l-atturi, biċ-ċitazzjoni odjerna, jitolbu li jiġu likwidati minn dina l-Qorti l-benefikati li huma għamlu fil-fondi minn-

huma rilaxxjati lill-konvenuti—benefikati li huma għamlu minn mindu akkwistaw l-art sakemm dika l-istess vendita tagħhom giet rizzolta; kif ukoll qeghdin jitolbu l-spejjeż gudiżzarji minnhom magħmula in konnessjoni mar-rivendizzjonijiet fuq insemminja. Għal liema benefikati u spejjeż għadhom kredituri;

Illi huwa tajjeb li jingħad li in segwitu għaċ-ċedola nru. 64 tas-7 ta' Ġunju 1948, l-insemmi Gio Batta Agius, fl-14 ta' Ġunju 1948, ippreżenta ċedola ta' depożitu li ggib in-numru 68 u li giet notifikata fil-15 ta' Ġunju 1948, u fejn qal li l-aħwa Sammut kienu interpellawh bl-ittra ufficjali tat-12 ta' Ġunju 1948 biex jiddepożita l-ammonti ta' benefikati li huma laħqu għamlu qabel ma sar ir-retratt u spejjeż oħra; u ċjoè dettaljatament interpellawh jiddepożita (1) benefikati £342. 1. 11, (2) lawdemju £2. 2. 6, (3) konsult għar-rivendizzjoni £1. 10. 0; u ċjoè l-ammont totali ta' £345. 14. 5—dak li huwa fil-fatt id-depożita;

Illi jingħad ukoll li fid-29 ta' April 1948 ċertu Carmelo Camilleri, biċ-ċedola nru. 29 ta' dik is-sena, eżerċita d-dritt tiegħu tar-retratt u dritt ta' preferenza kontra Giuseppe u Gerardo aħwa Sammut, wara li ddepożita l-prezz ta' £229. 15. 0, li qal li kien prezz fittizju; u f'dik l-okkażjoni l-aħwa Sammut mill-parti tagħhom interpellaw lil Carmelo Camilleri bl-ittra ufficjali tad-19 ta' Mejju 1948 (notifikata fl-istess jum), sabiex jirrifondilhom l-ammonti segwenti, li ippreżentaw riċevuta tagħhom, barra mill-aħhar ammont:— (1) Dritt tan-Nutar Dr. J. Sammut (dok. A) £15. 9. 9.; (2) spejjeż tax-xogħlijiet magħmula fil-kors bejn l-akkwist u l-irkupru (dok. B) £225. 10. 10.; (3) dritt tal-perit Arthur Mortimer (dok. D) £40; (4) inħallsa lill-Gvern għal komunikazzjoni ta' l-ilmu (dok. E) £5. 9. 4; (5) inħallsa lill-Anthony Sammut ta' bieb ta' garage (dok. F) £55; (6) prezz ta' beud u żewġ stopcocks (bla riċevuta) 12s. B'kollox talbu r-rifużjoni ta' £342. 1. 11;

Illi, premess dana li ntqal fuq, jingħad li meta l-aħwa Sammut akkwistaw it-territorju msemmi, huma ddeċedew li jibnu forn fuqu, u fil-fatt bdew daka x-xogħol, non ostante l-fatt li fit-8 ta' Ġunju 1948 huma ġew notifikati biċ-ċedola tar-retratt u dritt ta' preferenza ta' Gio Batta Agius tas-7 ta' Ġunju 1948, u li huma fit-12 ta' Ġunju 1948, kif jidher minn fuq, interpellaw lill-istess Agius sabiex jiddepożita l-ammont ta'

£345. 14. 5—liena ammont l-istess Agius iddepożita biċ-ċedola nru. 68 ta' 1-14 ta' Gunju 1948. Mid-depożizzjoni ta' Gerardo Sammut, mogħtija quddiem il-perit tekniku, jidher li huma haqgħu sejr in bix-xogħol; il-ghaliex l-imsemmi attur qal li huma biss waqfu mix-xogħol meta rċevew in-notifika taċ-ċedola tal-konvenuti, li saret, kif qal huwa, u kif fil-fatt mill-atti jirrizulta, fis-26 ta' Gunju 1948, li habtet gurnata tas-Sibt..... Huwa fatt li ma jistax jiġi kontestat, il-ghaliex jirrizulta mix-xhirda tal-perit, li xi wiehed, jew iż-żewġ ahwa Sammut, quddiem l-art in kwistjoni kellhom art oħra li kienu qegħdin jizviluppaw fl-istess hin, u parti mill-gebel li Agius, jew li huma qegħdin jippretendu l-hlas tiegħu, ma kienx miġjub għax-xogħol fuq l-art in kwistjoni, imma fuq l-art ta' quddiemha, li, kif intqal fuq, iż-żewġ ahwa, jew wiehed mill-ahwa Sammut, kien qiegħed jizviluppa; u dan l-istess gebel parti minnu sparixxa. Jingħad ukoll li dak il-gebel li sparixxa ma kienx anness ma' l-art, b'mod li kien għadu ma tilefx l-unità tiegħu bhala korp separat biex sar aċċessorju ta' haġu immobili rkuprata, jew b'xi mod aċċeda għaliha;

Tikkunsidra;

Illi skond l-art. 1493 Kodiċi Civili, Kap. 23 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-retraent huwa tenut jirrimborza lir-retrattarju (1) il-prezz tal-bejgħ tal-haġa li jkun holoq id-dritt tar-retratt, u (2) kwalunkwe spiża oħra legittima li tkun giet minfuqa fl-okkażjoni ta' dak il-bejgħ, kif ukoll (3) l-ispejjeż neċessarji u utili li jkunu saru fil-haġa mill-istess kumpratur jew minn kwalunkwe possessor iehor, anki jekk għal kwalsijasi kawża, li għaliha sew ir-retrattarju sew kwalunkwe preċedenti possessor ma jkunx responsabili, ma jibqax l-effett ta' dawk l-ispejjeż;

Illi skond l-art. 1494 ta' l-istess Kodiċi fuq ċitat, kombinat ma' l-art. 1495, ir-retrattarju għandu dritt għall-imghax mill-gurnata ta' l-isborżi tar-rispettivi somom li tagħhom għandu d-dritt li jkun rimborzat mill-jum tar-relativ hrug ta' dawk il-flus, salv dak li jingħad fl-istess artikolu dwar il-frutti; u dana d-dritt ta' l-imghax jispicċa mill-jum tan-notifika tad-depożitu tal-flus li minnhom l-istess retrattarju għandu jiġi rimborzat, ammenokkè r-retraent bla ġusta kawża ma jkunx impedixxa lir-retrattarju milli jiehu l-istess depożitu—f'liema każ id-dritt

ta' l-nughax jigi nieqes mill-jur li minn jnebbha dak l-impe-
diment;

Illi minn dak li ntqal jinnisset li r-retrattarju jrid jigi mir-
retraent kompensat minn dak kollu li jkun assoma fil-kuntratt,
u mill-ispejjez li jkunu saru fl-okkażjoni tal-bejgħ, kif spjegat
car fil-Corradino, "De Jure Praelationis", Quaestio V, paragra-
fu 30 u ta' wara. Dwar l-ispejjez jingħad li l-istess skond il-
ligi, iridu jkunu utili u necessarji simultaneament, jew jallura
kumulativament, u mhux biss ikollhom il-wahda jew l-oħra
minn dawk in-naturji; u dawn li l-ispejjez utili u necessarji jri-
du jkunu gew magħmula fil-haġa, u mhux biss propożta li jin-
tghamlu għal jew fil-haġa; għar-ragun logika gurdika li hija
l-unità b'dak li jkun accēda għaliha li tkun giet retratta u
mhux il-korpi separati u sfozi li flimkien ikunu jikkomponu l-
haġa, u li meta ma jkunux riċevuti jkollhom eżistenza mater-
jali separata, mentri dawk l-istess korpi rijuniti fl-unità korpo-
rea ma jkunux hliet il-komponent ta' dika l-unità;

Illi li l-ispejjez utili u necessarji jridu jkunu saru fil-haġa
retratta huwa espressament dikjarat mill-ligi; u l-gurspruden-
za tagħna rriteniet bħala magħmula fil-haġa retratta kwalun-
kwe opra li għall-konsistenza u natura tagħha tkun necessa-
rjament konnessa materjalment ma' l-istess haġa, anki jekk dik
l-istess opra tigi eżegwita barra mill-haġa, bħal ma hija l-tu-
bulatura ta' l-ilma, ta' l-elettriku u tal-gas, u, bħal ma kien il-
każ in ispeċje deċiż, tubulatura għall-introduzzjoni ta' l-ilma
għall-iskop ta' frigoriferu (ara Vol. XXVIII—1—143 Appell
26 ta' Ottubru 1931, in re "Spiteri vs. Pace Balzan"). Fi kliem
ieħor, fil-każ fuq imsemmi kien hemm diversi fondi, eżistenti
bħala unità u li kienu jiffurmaw l-oġġett tar-retratt, li ttieħdu
mir-retrattarju sabiex jagħmel u jimpjanta fihom frigoriferu, u
li għal dana l-fini gew konnessi b'tubulatura ta' l-ilma li kienet
impjantata barra mill-fondi, il-għaliex necessarjament hekk
kellha tigi impjantata, imma li kienet tispicċa fil-fondi u magħ-
hom kienet materjalment rijunita, b'mod li kienet saret accēs-
sorja ta' l-istess fondi;

Illi jingħad ukoll li taht id-diċitorja ta' "spejjez utili u
necessarji" jidhru miljoramenti li jrid ikollhom dawk il-kwa-
litajiet fuq imsemmija kumulativament; l-għaliex "meliorare"
kuwa "pro meliore et fructuosiore efficere" (ara Novus Com-

mentarius de verbis juris ta' Frat. Hotomani Venetiis, apud Nicolaum Bevilacqua 1563, vuçi "meliorare", pagina 170), jew dak li jiġi magħmul f'dar jew f'xi fond sabiex jitqiegħed fi stat aħjar (ara Foramiti, Enciclopedia Legale, Vol. 3, pag. 419, col. 1ma., vuçi "miglioramenti"), fejn jirrikorri car il-ħsieb ta' opri miżjuđa ma' haġa ġa eżistenti bħala unità, u mhux materjali li għad iridu jiġu rijuniti halli jiffurmaw l-opra. Dina l-utilità u neċessità ta' l-ispejjeż li huma rifondibbli għandha tiġi kunsidrata fil-waqt li l-istess ikunu saru, u mhux u-waqt ta' l-eżerċizzju tar-retratt; l-għaliex jibqgħu rifondibili anki jekk ma jibqax ikollhom l-effett originali meta jsir l-istess irkupru, purkè r-retrattarju jew kwalunkwe precedenti possessor ma jkollhomx xi ħtiġa għal dak l-effett negattiv. Imma dana dejjem jippresupponi li l-ispejjeż miljorativi jkunu diġà saru fil-haġa retratta;

Illi in tema generali jingħad li l-lum il-"vexata quaestio" ta' l-miljoramenti fil-każ ta' l-irkupru giet riżoluta f'sens favorevoli għar-rifuzjoni (salvi xi eċċezzjonijiet). Ara Corradino, opera citata, Quaestio XVII, paragrafi 17 u ta' wara — "cum enim emptor fit dominus, et in bona fide persistit, merite omnia melioramenta utilia tamquam facta bona fide ipsi reficienda sunt..... nec permittendum est quod retrahens locupletetur cum aliena jactura";

Illi ġie deciż ukoll (ara sentenza ta' l-Appell fuq citata) illi l-utilità ta' l-ispiża trid tiġi stabbilita fil-kospett tar-retrattarju; imma m'hemmx bżonn jingħad li l-operazzjoni ta' dik ir-regola tippresupponi li l-opra tkun ġa saret fuq il-haġa retratta, u mhux li għad trid issir; għaliex kieku dik l-istess regola kellha tiġi estiża għal dak li għad irid isir, bl-iskuża li r-retrattarju għandu jiġi mqiegħed fl-istat li kien qabel ir-retratt l-istess tkun tagħti lok għal hafna inganni u vessazzjonijiet, sabiex ir-retraent jiġi dissważ mill-eżerċizzju tad-dritt tiegħu;

Illi jingħad ukoll li hija regola dottrinali, konfermata mill-ġurisprudenza. li "quod si proximior veniat excludendo remotiorem qui jam obtinuit praelationem, non tenetur eidem expensas instrumenti caeterasque solvere, sed tantum expensas a primo emptore" (ara Corradino, Quaest. V, para. 69; Vel. II pag. 315 Appell, 14 ta' Jannar 1863, in re "Galdies

vs. Dimech", u Vol. XV pag. 611, Prim'Awla Civili, 25 ta' Novembru 1896 "Mifsud vs. Mizzi", u Vol. XVIII, P. II, pag. 156 Prim'Awla Civili, 30 ta' April 1902 in re "Carmela Pace vs. Tommaso Stivala ed altri");

Tikkunsidra ;

Illi wara li ntqal dan, jinghad li mill-provi l-ewwel eċċezzjoni ma tidherx li hija sostanzjata, għar-raġunijiet li ntqal fuq, u in ispeċje għall-prinċipju li l-utilità ta' l-opri trid tigi stabbilita fil-konspett tar-retrattarje, kif ukoll billi mill-provi gie stabbilit li l-miljoramenti saru wara l-bejgh ;

Illi dwar it-tieni eċċezzjoni tal-konvenuti, kif intqal fuq, għandu raġun isostni li t-tieni retraent bi dritt prevalenti fuq dak ta' l-ewwel retraent ma għandux jirrifondi lill-ewwel retraent l-ispejjeż li dan l-aħħar imsemmi jkun għamel fi-okkażjoni tar-retratt, non ostanti li huwa jkun eżerċita r-retratt l-aħħar minuta, meta ż-żmien ikun "adhuc integrum" ;

Tikkunsidra ;

Illi l-atturi, per mezz tad-difensuri tagħhom, qalu li huma jridu ratizzazzjoni unika, imbagħad jirrangaw bejniethom. Dana, se maj, ma għandux jippreġudika ċertament lill-konvenuti, li mhumiex obligati solidament, imma kull wieħed għas-sehem tiegħu ;

Illi qabel ma dina l-Qorti tgħaudi sabiex teżamina l-partiti rek'amati, huwa tajjeb li jiġi osservat li huwa sintomatiku kif l-atturi mexxew l-affarijiet. Infatti meta l-attur Agius irkupra minn għand l-atturi l-oħra l-fondi "de quo" biċ-ċedola numru 64 ta' l-1948, notifikata fis-8 ta' Gunju 1948, u in segwitu, fuq interpellazzjoni ta' l-aħwa Sammut għamel id-depożitu biċ-ċedola numru 68/1948, notifikata fil-15 ta' Gunju 1948, irtiraw b'kollox £580. 3. 6, b'mod li l-fond ma kienx għadu fil-pussess tagħhom. In segwitu, meta l-konvenuti eżerċitaw id-dritt tar-retratt u preferenza tagħhom kontra l-aħwa Sammut u Gio Batta Agius biċ-ċedola numru 78/1948, notifikata fis-26 ta' Gunju 1948, l-atturi aħwa Sammut reġgħu dehru fir-rivendizzjoni li saret fil-15 ta' Settembru 1948, u flimkien ma' Agius irtiraw is-somma ta' £255. 1. 0, mentri fil-fatti l-aħwa Sammut kienu rrilaxxjaw il-fond lil Agius, u setgħu jinfermaw b'dana lill-konvenut. Fil-ħsieb

ta' dina l-Qorti, għar-rivendizzjoni in segwitu għaċ-ċedoia tal-konvenuti kien biżżejjed li jidher l-aħhar possessor ;

Tikkunsidra ;

Omissis ;

Ili dina l-Qorti sejra tghaddi għal-likwidazzjoni mitluba ;

Omissis ;

Illi ċerti pretensjonijiet eżagerati ta' l-atturi jissugġerixxu temperament fl-ispejjeż ;

Għal dawn il-motivi.

Taqta' u tiddeċidi billi l-ewwelnett tichad l-ewwel eċċezzjoni konvenuta, għas-spejjeż ta' l-istess konvenuti ; u wara li tghid li x-xogħol in kwistjoni sar mill-atturi wara l-bejgħ li ta lok għar-retratt, u li l-konvenuti ma humiex tenuti jirrimborżaw l-ispejjeż ta' l-irkupru li għamel Gio Batta Agius, u li l-konvenuti huma tenuti kulhadd għall-kwota tiegħu, f'liema sens tilqa' l-eċċezzjonijiet l-oħra, tikkundanna lill-istess konvenuti, wara li hekk tillikwida l-benefikati, iħallsu l-ammont ta' £371. 8. 8½ — liema ammont għandu jiġi ratizzat bejn l-atturi skond ir-relativi żborżi fuq il-bażi ta' l-ammisjjonijiet u esklużjoni tal-partiti kif jidher minn fuq ;

L-ispejjeż l-oħra li ma ġewx deċiżi, kompriża l-perizja, jingābru u jitħallsu żewġ terzi mill-konvenuti u terz mill-atturi. Bl-imghax legali mill-jum ta' din id-deċiżjoni. U f'dan is-sens hiss tilqa' t-talba.