14 ta' Frar, 1947.

Imhallfin:

Is-S.T.O. Sir George Borg, Kt., M.B.E., LL.D., *Pres.*

L-Onor. Prof. Dr. E. Ganado, LL.D.

L-Onor. Dr. L.A. Camilleri, LL.D.

Carmelo Micallef *versus* Avv. Dr. Antonio Caruana

Retratt — Spejjeż Neċessarji u Spejjeż Utili — Ġebel — Trasport — Art. 1493 tal-Kodiċi Ċivili.

Ir-retraent huwa obligat ihallas lir-retrattarju l-ispejjeż kollha neċessarji jew utili li dan ikun għamel fil-fond, anki jekk għal xi raġuni li għaliha ma għandux jirrispondi r-retrattarju ma jkunx baqa' l-effett ta' dawk l-ispejjeż.

Il-ġebel li r-retrattarju ġieb fil-post ikkuprat biex jagħmel fih xi bini utili jibqa tiegħu sakemm ma jkunx ġie nkorporat fil-fond. Jekk ir-retraent irid iżomm dan il-ġebel, għandu jħallas lir-retrattarju l-valur tiegħu; jekk ma jkunx iridu, ir-retrattarju huwa obbligat ineħħih mill-fond, imma r-retraent huwa obligat jagħtih l-ispejjeż li għamel biex ġab l-ġebel fil-fond u anki dawk li huma meħtieġa għar-rimozzjoni tiegħu.

Il-Qorti, — Rat l-att taċ-ċitazzjoni quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tal-Maestà tar-Re, fejn l-attur, wara li ppremetta illi huwa fil-perijodu li għadda bejn l-akkwist fl-attijiet tan-Nutar Dr. Carmelo Vella tat-13 ta' Lulju 1938, tal-fond, ossija ġardina, fir-Rabat ta' Malta, kuntrada "Ta' San Pawl Kuntent", Via Casal Dingli, u l-eżerċizzju tad-dritt tal-prefe-renza fuq l-istess ġardina magħmul mill-konvenut b'ċedola ta' l-20 ta' Ġunju 1940, għamel fl-istess ġardina benefikati utili li jkabbru l-valur tagħha; talab li jiġu likwidati l-benefikati fuq imsemmijin, anki jekk hemm bżonn permezz ta' perizja, u li l-konvenut jiġi kundannat iħallas lilu s-somma li tkun hekk likwidata; bl-imgħaxijiet u bl-ispejjeż;

Omissis;

Rat is-sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tal-Maestà tar-Re fl-4 ta' Ġunju 1946, li biha ġie likwidat fis-somma ta' £14. 5. 0 il valur tal-benefikati indikati fl-att taċ-ċitazzjoni, u l-konvenut ġie kundannat iħallas dik is-somma

lill-attur, bl-inughax legali minn dak in-nhar u bl-ispejjeż; wara li dik il-Qorti kkunsidrat;

Illi mill-perizja jirriżulta illi fil-fond in kwistjoni l-attur ġieb ċerta kwantità ta' xulliel, għax kellu l-intenzjoni li jtalla' bini skond il-pjanta li huwa pproduċa, u ħaffer ukoll għar biex huwa jużaħ bħala *kamra taħt l-art*. Il-bini fuq imsemmi, li għalih ġie miġjub ix-xulliel, għalkemm ma kienx neċessarju, iżda kien ikun ta' utilità kbira, u ma sarx għaliex l-attur, malli sar jaf illi l-konvenut kien sejjer jirkupra l-fond, waqaf mix-xogħol, u effettivament ix-xulliel għadu qiegħed borġ fl-istess fond. Bit-tħaffir tal-għar il-fond ġie avvantaġġjat, għaliex dana l-għar jista' jiġi wżat bħala kamra għall-bhejjem, u anki għall-bżonnijiet konnessi mal-koltivazzjoni tal-ġardina, u kwindi huwa ta' utilità kbira għall-fond;

Ma jirriżultax illi l-attur ikkaġuna xi danni fl-istess fond;

Illi ladarba l-ispejjeż li għamel l-attur għax-xulliel u għall-ġarr tagħhom, u għat-tħaffir tal-għar, kienu spejjeż utili, huwa għandu d-dritt mhux biss għall-ispejjeż meħtieġa, imma anki għal dawk utili; għal liema spejjeż meħtieġa u utili jikkontrapponu ruħhom l-ispejjeż sempliċement volontarji, li tagħhom biss mhux dovut ir-rimborż; u l-għaliex ir-rimborż ta' l-ispejjeż meħtieġa u utili huwa dovut ankorkè ma jikkontinwawx l-effett tagħhom, u għaliex dawk l-ispejjeż jiġu determinati meħuda konsiderazzjoni l-kondizzjoni tar-retrattarju, jew tenut kont taċ-ċirkustanzi partikulari li jagħtuh okkażjoni prossima li jagħmel profitt (Appell Ċivili 26. 10. 31, "Spiteri vs. Pace Balzan");

Illi l-valur ta' l-imsemmijin benefikati, kif jirriżulta mill-perizja, huwa ta' £8. 5. 0 għax-xulliel, kompriżi f'din is-somma l-valur tiegħu ta' £4. 19. 0 u l-ispejjeż tat-trasport ammontanti għal £3. 6. 0. u ta' £6 għat-tħaffir tal-għar; b'kollox £14. 5. 0; u din is-somma hija s-somma li l-konvenut għandu jirrimborża lill-attur;

Rat in-nota ta' l-appell tal-konvenut, u rat il-petizzjoni tiegħu fejn talab li s-sentenza fuq imsemmija tiġi revokata billi huwa jiġi liberat mid-domandi ta' l-attur, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra tiegħu;

Omissis;

Ikkunsidrat ;

Illi t-talba miġjuba biċ-ċitazzjoni hija bażata fuq l-art. 1493 tal-Kodiċi Ċivili, li jistabbilixxi l-obligu tar-retraent li jħallas lir-retrattarju l-ispejjeż kollha meħtieġa u utili magħmulin fil-fond, anki jekk għal xi raġuni li ma għandux jirrispondi għaliha r-retrattarju ma jibqax l-effett ta' dawk l-ispejjeż ;

Omissis;

Ikkunsidrat ;

Illi ma tirriżultax sostnuta minn ebda prova, anzi tinsab eskluża mill-perit ġudizzjarju, il-pretensjoni ta' l-appellant li l-appellat ikkaġuna ħsara fil-fond irkuprat bit-tħaffir tal-għar li huwa għamel ;

Ikkunsidrat ;

Illi fuq il-ġebel li huwa sfuż u qiegħed fil-post irriżulta li dan ġie trasportat hemm biex l-attur jagħmel il-bini li kellu ħsieb jagħmel, u għalhekk kien inservjenti għal spiża utili fil-post. Peress illi r-retratt ġie eżerċitat fuq il-post, dak il-ġebel hekk sfuż, li mhux inkorporat mal-post, jew li mhux inservjenti naturalment għall-post, ma jiffurmax parti minnu, u għalhekk dak il-ġebel baqa' ta' proprjetà ta' l-attur sakemm ma ġiex inkorporat mal-fond. Huwa fatt, u jirriżulta minnota ta' l-appellant preżentata quddiem l-Ewwel Qorti, li huwa ma jridx dak il-ġebel, u allura tiġi l-kwistjoni illi ladarba l-konvenut, attwali proprjetarju tal-post, ma jridx dak il-ġebel, l-ispiża tat-trasport, sew biex ħadulu hemm sew biex ikun rimoss, min għandu jħallasha. Huwa prinċipju fondamentali fil-liġi tagħna illi r-retraent jassumi l-pożizzjoni tar-retrattarju, li qisu qatt ma kien ix-xerrej ta' dak il-post, u għalhekk huwa ma għandux isofri l-ebda spiża li huwa leġittimament kien għamel meta u fil-perijodu li kien jaħseb li huwa sid il-post, u minn dik l-ispiża għandu jiġi rimborżat mir-retraent. Ara kumment fuq dan il-prinċipju mogħti minn din il-Qorti in re "Caruana vs. Micallef" fil-25 ta' Frar 1901 (Kollez. Vol. XVII—I—10) ;

Ikkunsidrat ;

Illi għalhekk, kieku l-appellant irid iżomm dak il-ġebel, huwa għandu ċertament iħallas l-valur tiegħu, *li ġie likwidat* fis-somma ta' £4. 19. 0. Jekk *ma jridux*, ladarba sid ta' dak il-ġebel baqa' l-attur, dan għandu jittrasportah barra mill-post, iżda l-ispejjeż tat-trasport, sija biex l-attur ħadu hemm sija *biex jerġa' jieħdu lura*, ikun a *kariku ta' l-appellant*, minħabba dak il-prinċipju illi dawk kienu spejjeż leġittimi intiżi għal spiża utili, li ma laħaqx jagħmel minħabba r-retratt. Infatti, kif irriteniet l-Ewwel Qorti, in re "Cassar vs. Dr. Sammut" fis-6 ta' April 1899 (*Kollez. Vol.* XVII—II—48), "il concetto della legge nello stabilire il diritto del *retrattario* a rimborso di spese soltanto legittime è ragionevolmente non già limitativo, ma esclusivo di quelle soltanto che *fossero* o capricciose, altre volte dette *voluttuarie, o* che fossero fatte sia per *eludere* gli interessi del retraente, sia per iscoraggirlo dall'esercitare il suo diritto";

L-ispiża tat-trasport fil-post kienet ta' *£3. 6. 0*, u *dik* rikjesta għar-rimozzjoni hija ta' £5. 10. 0;

Għal dawn *ir-raġunijiet* u għal dawk ta' l-Ewwel Qorti sa fejn huma kompatibili;

Tikkonferma s-sentenza li minnha hemm appell għal dak li jirrigwarda l-għar u għal dak *li jirrigwarda* l-ġebel u *t-trasport* tiegħu, *tipprefiġġi* żmien ta' għaxart ijiem lill-appellant biex jiddikjara f'dawn l-atti jekk hu jridx iżomm dak il-ġebel, u f'każ affermativ tikkonferma s-sentenza ta' *l-Ewwel Qorti* anki fuq dan il-kap; f'każ negativ, tagħti żmien lill-attur biex jneħħi *mill-post* dak il-ġebel li huwa kien ġieb minn barra fi żmien 15-il ġurnata, bil-kondizzjoni però illi l-appellant iħallsu s-somma ta' £5. 10. 0 *għat-trasport; u f'dan* il-każ tikkonferma s-sentenza *ta'* l-Ewwel Qorti għas-somma ta' £3 6. 0 għat-trasport tal-ġebel ġol-post, barra mis-somma l-oħra għall-ġarr fuq imsemmija;

L-ispejjeż ta' *dan* l-appell *jitħallsu in kwantu għal* ¼ mill-attur appellat u ¾ mill-konvenut appellant; u f'dan is-sens tilqa' l-appell tal-konvenut u tirriforma s-sentenza li minnha hemm appell.