3 ta' Lulju, 1995

Imħallfin:-

Onor. Joseph D. Camilleri B.A., LL.D.
Onor. Albert Manche` LL.D.
Onor. Noel V. Arrigo LL.D.

Charles Caruana

versus

Giuseppa Gauci *et*

Artikoli 457 u 469 tal-Kodiċi Ċivili - Servitu` ta' Tieqa - Kontinwu u Apparenti - Servitu` ta' Proġett - Ritrattazzjoni - Applikazzjoni Ħażina tal-Liġi - Artikolu 811e tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili

Servitu' kontinwu u apparenti jista' jiġi akkwistat permezz tal-preskrizzjoni ta' tletin sena ai termini ta' l-Artikolu 457 tal-Kodiċi Ċivili.

Skond l-Artikolu 469(i) tal-Kodiċi Ċivili servitujiet kontinwi li ma jkunux jidhru u dawn mhux kontinwi, jidhru jew ma jidhrux, jistgħu isiru biss bis-saħħa ta' titolu, iżda huma ma jistgħux isiru permezz tal-preskrizzjoni jew bid-destinazzjoni ta' sid ta' żewġ fondi. Servitu' ta' proġett ma jistax jiġi akkwistat bil-preskrizzjoni.

Nuqqas ta' qbil mal-Qorti dwar l-interpretazzjoni tal-liġi ma jwassalx għal dritt ta' ritrattazzjoni skond l-Artikolu 811(e).

Il-Qorti:-

Din il-Qorti, diversament komposta, ippronunzjat is-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi fl-10 ta' Jannar, 1991:

"Il-Qorti:

Rat iċ-ċitazzjoni ta' l-attur ippreżentata lill-Onorabbli Qorti Ċivili Prim'Awla li biha premessi d-dikjarazzjonijiet neċessarji u mogħtija l-provvedimenti opportuni;

Peress illi l-attur huwa proprjetarju tal-fond nru. 9, Triq il-Kbira, Naxxar, mentri l-konvenuta hija proprjetarja tal-fond adjaċenti nru. 8, Triq il-Kbira, Naxxar;

Peress li f'dawn l-aħħar żminijiet il-konvenuta fetħet bieb fl-imsemmi fond tagħha nru. 8 Triq il-Kbira, Naxxar u dan mingħajr ma osservat id-distanza legali mill-ħajt diviżorju bejn il-fond tagħha u dak ta' l-attur, ai termini ta' l-artikolu 480 tal-Kodiċi Ċivili, kif jirriżulta mill-annessa pjanta (Dok. A);

Peress li inoltre l-fond ta' l-attur għandu servitu' attiva fuq il-fond tal-konvenuta, liema servitu' tikkonsisti f'tieqa eżistenti fil-kamra tas-sodda tal-fond ta' l-attur prospiċjenti għal fuq dak tal-konvenuta;

Peress li l-konvenuta għamlet kostruzzjonijiet fil-fond tagħha fuq imsemmi li bihom qegħdin inaqqsu u jirrestringu, bi preġudizzju kbir għall-fond ta' l-attur, kif jiġi anke ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawża, it-tgawdija tas-servitu' attiva li l-fond ta' l-attur igawdi fuq il-fond tal-konvenuta;

Talab li l-konvenuta tiġi kkundannata minn din il-Qorti sabiex, fi żmien qasir u perentorju li jiġi lilha prefiss għal tali skop, tirrimwovi dawk ix-xogħlijiet kollha li hija għamlet fl-imsemmi fond tagħha numru 8, Triq il-Kbira, Naxxar, in kontravvenzjoni għall-liġi u għad-drittijiet ta' l-attur bħala proprjetarju tal-fond adjaċenti numru 9, Triq il-Kbira, Naxxar sia in kwantu jirrigwardaw il-bieb minnha miftuħ fil-fond tagħha mingħajr ma osservat id-distanza legali mill-ħajt diviżorju bejn il-fond tagħha u dak ta' l-attur, u sia in kwantu jirrigwardaw dawk ix-xogħlijiet l-oħra li l-istess konvenuta għamlet fil-fond tagħha li permezz tagħhom qegħdin inaqqsu u jirrestringu t-tgawdija tas-servitu' attiva ta' tieqa u li l-fond ta' l-attur igawdi fuq il-fond tagħha; u li (2) fin-nuqqas ta' esekuzzjoni volontarja da parti tal-kovenuta fit-terminu lilha hekk prefiss, l-attur jiġi awtorizzat jesegwixxi dak kollu meħtieġ sabiex effettivament ineħħi huwa nnifsu x-xogħlijiet kollha li għamlet il-konvenuta fil-fond tagħha fuq indikat in kontravvenzjoni għal-liġi u għad-drittijiet ta' l-istess attur kif fuq indikat, a spejjeż tal-konvenuta;

Bl-ispejjeż, inklużi dawk ta' l-ittra uffiċjali ddatata 1 ta'

Ottubru, 1979 kontra l-kovenuta;

Rat in-nota tal-eċċezzjonijiet tal-konvenuta Giuseppa Gauci (1) illi l-ġudizzju m'huwiex integru billi l-esponenti hija ko-proprjetarju tal-fond numru 7, Triq il-Kbira, Naxxar in kwantu għal nofs indiviż u n-nofs indiviż l-ieħor jappartjeni lil oħt l-esponenti li jisimha Emanuela Gauci; (2) illi għar-rigward għall-bieb imsemmi fiċ-ċitazzjoni dan sar skond il-liġi u bl-ebda mod ma jikser xi drittijiet ta' l-attur; (3) illi l-esponenti ma għamlet ebda xogħlijiet li b'xi mod jirrestrinġu t-tgawdija tas-servitu` attiva ta' tieqa fil-fond ta' l-attur. Salvi eċċezzjonijiet oħra;

Omissis;

Illi din il-kawża hija konsegwenza ta' xogħol ta' kostruzzjoni u ftuħ f'bini magħmula mill-konvenuti fil-fond numru 8, Triq il-Kbira, Naxxar. L-attur, illi joqgħod fil-fond attigwu li jġib in-numru 9, qed jilmenta li x-xogħlijiet saru in kontravvenzjoin tal-liġi ċivili u talab li kollox jiġi rrimedjat b'mod li ma jibqa' xejn ta' natura illegali jew inkella xejn b'mod illi jtellef lilu mit-tgawdija ta' servitu` bi ftuħ ta' tieqa. Il-konvenuti, min-naħa tagħhom, jikkontendu illi huma m'għamlu xejn minn dak li ġie allegat mill-attur u li kollox sar kif suppost mingħajr ma ġew leżi d-drittijiet ta' ħadd;

L-ewwel kwistjoni tirrigwarda l-ftuħ ta' bieb da parti tal-konvenuta li jagħti għas-setaħ. Skond il-konvenuta dan il-bieb ma jaqax taħt id-distanza legali msemmija fl-artikolu 480 tal-Kodiċi Ċivili. Tassew li l-liġi ma ssemmix bibien espressament imma issemmi "opri oħra bħalhom" - bl-Ingliż *or other similar projection*. Meta l-liġi qiegħda tagħmel divjet għal ftuħ ta' twieqi jekk ukoll ma tiġix osservata d-distanza legali stabbilita bħala minimu *multo*

magis għandha tiġi pariment osservata fi ftuħ ta' bieb li jipprovdi mhux biss sporġenza imma saħansitra liberu aċċess. Kif sostna l-perit tekniku, u kif kellha opportunita` tosserva l-Qorti fl-aċċess miżmum minnha fid-29 ta' Ottubru, 1984 din id-distanza mhux biss ma ġietx osservata mill-konvenuti iżda l-anqas biss hemm "koxxa" tant illi l-ħajt ta' l-appoġġ qiegħed fil-fatt jifforma l-ġenb jew il-koxxa tal-bieb. Dwar il-fatt l-ieħor allegat mill-konvenuti li dan ix-xogħol sar bil-kunsens tas-sid preċedenti tal-fond akkwistat mill-attur, jiġifieri Dottor Carmelo Caruana, jiġi rrilevat li barra li dan ix-xhud jiċħad li ta kunsens simili, qatt ma kien hemm xi trasferiment jew assenjazzjoni b'att pubbliku meħtieġ mil-liġi. Il-Qorti għalhekk taqbel mal-perit tekniku li dan il-bieb għandu jiġi mbarrat permanentement;

Fir-rigward tat-tliet rewwieħat li ġew imbarrati mill-konvenuti (ara pjanta Dok. O) l-istess konvenuti ssottomettew li dawn kienu hemm taħt mera tolleranza u mhux b'servitu`. Fil-fatt il-konvenuti f'dan ir-rigward għandhom raġun u għalhekk huma kienu intitolati li jagħlquhom. Issir riferenza, per eżempju għad-deċiżjoni in re **Micallef *vs* Muscat** Vol. XXXIV pg. 586 u deċiżjonijiet oħrajn li lkoll jaffermaw dan;

Dwar it-tieqa ta' l-attur fil-ħajt diviżorju hemm ukoll kwistjoni dwarha. Il-Qorti diġa` esprimiet ruħha dwar li l-bieb li jmiss magħha, fis-sens jiġifieri li dan għandu jingħalaq għal dejjem. Pero` il-perit tekniku kien ukoll tal-fehma li t-taraġ miftuħ fil-ġenb tal-bitħa qiegħed inaqqas sostanzjalment id-dawl u l-arja. Jidher illi minflok il-bini kostruwit mill-konvenuti qabel kien hemm eżistenti ħajt ieħor - kif jidher ukoll minn ħofra fl-għoli fuq in-naħa tax-xellug inti u tħares mit-tieqa in kwistjoni ta' l-attur. Il-bejt tal-konvenuti kien jintlaħaq f'każ ta' bżonn. Il-Qorti hija aktar inklinata li tqis din it-

tieqa bħala waħda li tgawdi biss *servitus luminum*, għax fil-fatt fl-antik jidher li kienet ukoll sottoposta għal introspezzjoni anke jekk mhux kif żvolġew ix-xogħol il-konvenuti b'aċċess liberu minn bieb;

Rat in-Nota ta' l-Appell ta' l-attur Charles Caruana pprezentata fis-26 ta' Novembru, 1984;

Rat il-Petizzjoni ta' l-Appell ta' Charles Caruana pprezentata fit-12 ta' Diċembru, 1984 li biha talab lil din il-Qorti jogħġobha tirriforma s-sentenza appellata fl-ismijiet premessi, iddatata 19 ta' Novembru, 1984 fis-sens li, filwaqt li tikkonferma l-istess sentenza in quanto ikkundannat lill-konvenuti jimbarraw għal dejjem il-bieb minnhom miftuħ biex jipprovdi aċċess għas-setaħ u għall-bejt tagħhom, liema bieb imiss mat-tieqa tal-fond ta' l-attur appellant, tirrevoka dik is-sentenza in quanto ordnat li r-rewwieħat jibqgħu kif inhuma illum u in quanto ħalliet bla preġudizzju għall-kwalsiasi dritt ieħor spettanti lill-attur li jipproċedi f'Qorti oħra a rigward il-bini l-ieħor magħmul mill-konvenuti li jaffettwa t-tieqa in parola, u minflok jogħġobha effettivament tilqa' t-talbiet ta' l-attur appellanti kif dedotti fiċ-ċitazzjoni billi tipprovdilu r-rimedji opportuni u lilu kompetenti skond il-liġi, bl-ispejjeż kollha taż-żewġ istanzi kontra l-konvenuti appellati;

Rat ir-Risposta ta' l-appellati aħwa Gauci u l-appell inċidentali interpost minnhom fl-istess risposta li bih talbu lil din il-Qorti timmodifika s-sentenza appellata billi tilqa' l-appell inċidentali tagħhom u tħassar dik il-parti li ordnat t-tneħħija tal-bieb, fir-rimanenti u talbu l-konferma tas-sentenza appellata bl-ispejjeż kontra l-appellant;

Rat l-atti kollha tal-kawża rilevanti u opportun;

Ittrattat l-Appell;

Ikkunsidrat:

Illi skond ma' jgħid l-appellant stess fil-petizzjoni tiegħu, l-aggravju tiegħu huwa limitat esklussivament in kwantu l-ewwel Qorti ddeċidiet (a) li r-rewwieħat għandhom jibqgħu kif inhuma llum u (b) li dwar bini ieħor li jista' jaffettwa t-tieqa ta' l-attur, dan għandu jitħalla bla preġudizzju għal kwalsiasi dritt ieħor spettanti lill-attur, mhux in Sede Ċivili kif ipprovdut fis-sentenza appellata;

Rigward ir-rewwieħat l-ewwel Onorabbli Qorti affermat li l-konvenuti kellhom raġun u kienu intitolati jagħlquhom u għamlet riferenza anke għas-sentenza **Micallef *vs* Muscat** (Vol. XXXIV p. 586). L-appellant jissottometti li f'din is-sentenza kien ingħad li r-rewwieħat jistgħu jinżammu miftuħa sakemm il-viċin ma jkunx irid jipprevali ruħu mid-dritt tiegħu skond il-liġi, li jappoġġa mal-ħajt fejn ikunu miftuħa, sabiex jgħolli l-fond tiegħu. Huwa jsostni li mill-atti proċesswali jirriżulta wkoll li kienet ingħatat assikurazzjoni lil Dr. Carmelo Caruana li l-istess rewwieħat kellhom jinfetħu f'livell aktar għoli u li l-ewwel Qorti naqset li tikkonsidra dan il-fatt. L-appellant jissottometti li minħabba f'dan il-fatt, l-appellati kellhom jiġu kkundannati mill-ewwel Qorti biex almenu jerġgħu jiftħu l-istess rewwieħat f'livell aktar għoli kif kienu obbligaw ruħhom li jagħmlu;

Ikkunsidrat:

Illi l-attur fiċ-ċitazzjoni tiegħu qiegħed jippremetti żewġ affarijiet. Fl-ewwel lok huwa jallega li l-konvenuta fetħet bieb fil-fond tagħha u dan mingħajr ma osservat id-distanza legali mill-ħajt

diviżorju bejn il-fond tagħha u dak tiegħu. Fit-tieni lok l-attur qed jallega li l-fond tiegħu għandu servitu` attiva fuq il-fond tal-konvenuta, konsistenti f'tieqa eżistenti fil-kamra tas-sodda tiegħu, li tħares fuq il-fond l-ieħor, u li bil-kostruzzjonijiet li għamlu l-konvenuti, huwa kien qiegħed jiġi ristrett u mnaqqas. Imkien fiċ-ċitazzjoni tiegħu ma jsemmmi l-attur, ir-rewwieħat in kwistjoni. Jidher ċar ukoll miċ-ċitazzjoni li l-azzjoni ta' l-attur hija diretta biss biex jottjeni l-għeluq tal-bieb u t-tneħħija ta' dawk il-kostruzzjonijiet li kienu qegħdin jirristrinġulu l-godimenti tas-servitu` li kellu, permezz tat-tieqa fil-kamra tas-sodda tiegħu;

Jista' jingħad ukoll li kif irrilevaw l-appellati fir-risposta ta' l-appell tagħhom, huma kienu akkwistaw il-kondominju tal-ħajt diviżorju billi poġġew miegħu fiż-żmien meta l-proprjetarju ta' l-istess kien għadu Dr. Carmelo Caruana. Barra minn hekk hija ormai ġurisprudenza kostanti li rewwieħat huma dejjem sempliċi tolleranza. Dan l-aggravju ta' l-appellanti għalhekk ma jidhirx li hu fondat;

Ikkunsidrat:

Illi fit-tieni lok l-attur appellant qiegħed jilmenta minn dik il-parti tad-deċiżjoni ta' l-ewwel Qorti rigwardanti "bini ieħor li jista' jaffettwa t-tieqa ta' l-attur". F'dan ir-rigward l-ewwel Qorti ddeċidiet li dan għandu jitħalla bla preġudizzju għal kwalsiasi dritt spettanti lill-attur li jipproċedi f'Qorti oħra mhux in Sede Ċivili, f'każ ta' ksur ta' xi liġi sanitarja jew *di ordine publico* u kull dritt kien jitlob li tittella' l-opra-morta skond il-liġi. L-ewwel Qorti fis-sentenza tagħha qalet ukoll li hija kienet aktar inklinata li tqis din it-tieqa bħala waħda li tgawdi biss *servitus luminum*. L-appellant qiegħed isostni li t-tieqa in kwistjoni hi waħda li tgawdi servitu` ta' prospett

iżda anke jekk għall-grazzja ta' l-argumenti wieħed kellu jikkonċedi li din kienet tgawdi biss *servitus luminum* xorta jirriżulta li x-xogħol ta' kostruzzjoni bħat-taraġ miftuħ mibni fil-ġenb tal-bitħa mill-konvenuti jikkostitwixxi vjolazzjoni gravi ta' tali servitu`. Huwa jissottometti għalhekk, li l-ewwel Qorti kienet messha pprovdiet *rimedju u ordnat id-demolizzjoni ta' dawk il-kostruzzjonijiet li kienu* qegħdin inaqqsulu mit-tgawdija tas-*servitus luminum* kif kienet mitluba tagħmel fiċ-ċitazzjoni;

Ikkunsidrat:

Illi mill-provi jirriżulta li fil-kamra tas-sodda tal-fond tal-attur, hemm tieqa kbira li skond Dr. Carmelo Caruana l-awtur tiegħu, kienet ilha mibnija 'l fuq minn tletin sena. Din tħares fuq l-ambjent tal-fond tal-konvenuti u fuq il-*garage* li l-arja tiegħu sussegwentement ġiet akkwistata mill-konvenuti. Jirriżulta wkoll li *ż-żewġ fondi in kwistjoni kienu proprjeta`* waħda pero` wara kient saret diviżjoni fl-1976. F'din id-diviżjoni ma kien issemma' ebda servitu` ta' twieqi għad li l-kondividenti kienu jafu bit-tieqa in kwistjoni;

Jirriżulta wkoll mix-xhieda ta' Dr. Carmelo Caruana li ma tidhirx ikkontestata (fol. 68) li matul iż-żmien li kien ilu jaf bil-post, it-tieqa l-kbira kient dejjem magħluqa bi gradilja tal-ħadid. App. C. 77/80;

Issa m'hemmx dubbju li s-servitu` li l-fond ta' l-attur igawdi fuq dak tal-konvenuti, permezz tat-tieqa in kwistjoni huwa wieħed kontinwu u apparenti u għalhekk seta' jiġi akkwistat permezz tal-preskrizzjoni ta' tletin (30) sena ai termini ta' l-artikolu 457 tal-Kodiċi Ċivili. "*Le servitu` apparenti sono quelle che si manifestano*

con opere esteriori, come una porta, una finestra, un acquedotto. Le servitu' non apparenti sono quelle che non hanno segni visibili della loro esistenza, come per esempio, la proibizione di fabbricare sopra un determinato fondo, o di non fabbricare che ad una altezza stabbilita. Vi e' una differenza di redazione nelle due definizioni scritte nell'art. 689. La legge nel definire le servitu' apparenti richiede opere esterne, mentre sembra accontentarsi di segni esteriori, quando definisce le servitu' non apparenti. La legge non si limita a definire le servitu' apparenti, esigendo delle opere esterne, essa porge esempi che spiegano il suo concetto; ora, le porte, le finestre, gli acquedotti sono ben piu' che semplici segni, sono vere opere, vale a dire lavori che hanno un carattere di permanenza, di perpetuita'" (Laurent - Principii di Diritto Civile). L-istess awtur fl-opera tiegħu ċitata iżid jgħid ukoll "*Le servitu' debbono essere apparenti perche' possano acquistarsi con la prescrizione e con la destinazione del padre di famiglia; in entrambi i casi, importa che l'attenzione del proprietario del fondo serviente sia desta affinche' possa opporsi alle imprese del suo Vicino*" (Laurent O.P. Cit. Vol. VII/VIII para. 135 - 136 pag. 130);

L-attur appellant qiegħed jippretendi li s-servitu' li l-fond tiegħu igawdi fuq dak tal-konvenuti, huwa wieħed ta' prospett. Skond l-Artikolu 469(1) tal-Kodiċi Ċivili pero' servitujiet kontinwi li ma jkunux jidhru u dawk mhux kontinwi jidhru jew ma jidhrux jistgħu jsiru biss b'saħħa ta' titolu, iżda huma ma jistgħux isiru permezz tal-preskrizzjoni jew bid-destinazzjoni ta' sid taż-żewġ fondi. Issa fil-kuntratt tad-diviżjoni li semma Dr. Carmelo Caruana ma kien issemma ebda servitu' ta' twieqi, u servitu' ta' prospett mhuwiex wieħed li jidher, u kwindi ma jistax jiġi akkwistat permezz tal-preskrizzjoni;

Għalhekk jidher ċar li s-servitu` li l-fond ta' l-attur igawdi fuq dak tal-konvenut, huwa biss *servitus luminum*. Mir-relazzjoni tal-perit ġudizzjarju u mill-provi prodotti jirriżulta li l-konvenuti kienu għamlu xi kostruzzjonijiet fuq il-fond tagħhom u li b'hekk ġie ristrett il-godiment tas-servitu` godut mill-fond ta' l-attur. Dawn il-kostruzzjonijiet għalhekk għandhom jiġu rimorsi. Fit-tieni relazzjoni tal-perit ġudizzjarju (fol. 84) li mhiex ħlief riepilogu fil-qosor tal-konklużjonijiet tiegħu kkontenuti fl-ewwel rapport, l-istess perit indika liema kostruzzjonijiet kienu qegħdin jirrestrinġu lill-attur fil-godiment tas-servitu` in kwistjoni. Dawn il-kostruzzjonijiet huma dawk indikati fil-paragrafu 5(ċ), (d) u (e) ta' l-istess. Il-Qorti taqbel ma' dawn il-konklużjonijiet raġġunti mill-perit ġudizzjarju u hi tal-fehma li l-konvenuti għandhom jiġu ordnati u mogħtija żmien biex jirrimwovuhom kif suġġerit mill-imsemmi perit, fir-relazzjoni tiegħu;

Ikkunsidrat:

Illi l-appellati qegħdin jipprevalixxu ruħhom mill-appell prinċipali ta' l-attur u qegħdin jinterponu appell inċidentali mis-sentenza appellata. Huma qegħdin in fatti jitolbu r-revoka ta' dik il-parti ta' l-istess sentenza fejn l-ewwel Qorti laqgħet it-talba ta' l-attur li jingħalaq il-bieb miftuħ f'distanza inferjuri għal dik stabbilita fl-Artikolu 443 tal-Kodiċi Ċivili. In sostenn ta' l-appell tagħhom huma qegħdin jissottomettu:

(a) li l-leġislatur fl-artikolu 443(1) u (2) jiddistingwi bejn żewġ oġġetti u ċjoe` fis-subinċiż (1) twieqi u fit-(2) gallariji u opri oħra bħalhom li joħorġu barra mill-ħajt u "bieb" ma jaqax taħt ebda waħda minnhom;

(b) li l-ewwel Qorti applikat l-artikolu 443 anke għall-bibien meta l-istess artkolu ma jsemmihomx u

(ċ) li l-leġislatur xjentement ma riedx isemmi bieb;

Ikkunsidrat:

Illi f'dan ir-rigward l-ewwel Qorti fis-sentenza tagħha qalet li "tassew li l-liġi ma ssemmix bibien espressament imma ssemmi "opri oħra bħalhom" u li meta l-liġi qiegħda tagħmel divjet għall-ftuħ ta' twieqi f'distanza inqas minn dik stabbilita, App. C. 77/80, *multo magis* għandu jiġi vvjetat il-ftuħ ta' bieb li mhux biss jipprovdi sporġenza imma saħansitra liberu aċċess";

Fil-fehma ta' din il-Qorti, bir-rispett kollu lejn l-ewwel Qorti, din ma kinitx korretta, meta ppronunzjat ruħha kif intqal fuq. Il-kliem ta' l-artikolu 443 huma ċari biżżejjed u ma jagħtu lok għal ebda interpretazzjoni. In fatti s-subartikolu (1) ta' l-artikolu 443 jipprojbixxi lil sid ta' bini li jiftaħ twieqi f'inqas minn ċertu distanza minn ħajt diviżorju. Fis-sub-artikolu (2), imbagħad isemmi "l-każ ta' gallarja jew opri oħra bħalhom li joħorġu barra mill-ħajt". Jidher ċar li l-leġislatur qiegħed jirreferi għal gallariji jew opri oħra bħalhom u ċertament bieb ma jistax jiġi kkunsidrat bħala li huwa ta' l-*eiusdem generis*. Meta l-leġislatur ried li jestendi s-sinifikat tal-kliem li uża huwa għamel hekk bħal kif hemm fl-Artikolu 425 tal-Kodiċi Ċivili li jgħid li ħadd mill-ġirien - *omissis* - ma jista' jagħmel twieqi jew aperturi oħra. Kieku l-leġislatur kellu f'moħħu li jinkludi bibien fl-Artikolu in eżami seta' faċilment uża l-istess espressjoni *Ubi lex voluit dixit*. Dan l-aggravju ta' l-appellat għalhekk jidher fondat;

L-attur appellant fil-paragrafu 7 tal-petizzjoni tiegħu ddikjara li huwa kien qiegħed jappella wkoll fuq il-kap ta' l-ispejjeż in kwantu l-ewwel Qorti kienet ikkundannatu jħallas terz mill-ispejjeż tal-kawża. Stante l-konklużjonijiet raġġunti minnha, imsemmija aktar 'il fuq, din il-Qorti ma tara ebda raġuni għaliex għandha tvarja mill-kap ta' l-ispejjeż kif deċiż mill-ewwel Qorti;

Fiċ-ċitazzjoni tiegħu l-attur qiegħed jitlob lill-Qorti biex tikkundanna lill-konvenuti jirrimwovu fi żmien qasir u perentorju (A) dawk ix-xogħlijiet kollha li huma għamlu fil-fond tagħhom in kontravvenzjoni tal-liġi kif ukoll (B) dawk in kontravvenzjoni għad-drittijiet tiegħu bħala proprjetarju tal-fond adjaċenti, Nru. 9, Triq il-Kbira, Naxxar. Fl-ewwel kategorija jaqa' l-bieb li sar viċin it-tieqa tal-kamra tas-sodda ta' l-attur u l-ħajt diviżorju bejn iż-żewġ fondi. Fit-tieni lok jaqgħu dawk ix-xogħlijiet l-oħra li saru mill-konvenuti li qegħdin inaqqsu u jirrestrinġu t-tgawdija tas-servitu' attiva ta' tieqa li l-fond ta' l-attur igawdi fuq il-fond tal-konvenuti;

Issa minn dak li ntqal aktar 'il fuq meta kienu qegħdin jiġu kkunsidrati l-aggravji tal-kontendenti, l-ewwel parti ta' l-ewwel domanda attriċi ma tistax tiġi milqugħa billi l-Qorti ddeċidiet li l-Artikolu 443 tal-Kodiċi Ċivili ma jikkontemplax "bieb" iżda twieqi u fetħiet oħra simili. Dwar it-tieni parti, din il-Qorti ġa' kkonkludiet aktar 'il fuq, li l-kostruzzjonijiet indikati fil-paragrafu 5(ċ), (d) u (e) tat-tieni rapport tal-perit ġudizzjarju kienu fil-fatt qegħdin jirrestrinġu lill-attur fil-godiment tas-servitu' in kwistjoni u għalhekk il-konvenuti għandhom jiġu ordnati jneħħuhom. Għalhekk it-tieni parti ta' l-ewwel talba ta' l-attur għandha tiġi milqugħa f'dan is-sens u l-konvenuti kkundannati u mogħtija żmien biex jirrimwovu dawn il-kostruzzjonijiet kif talab l-attur fl-istess domanda;

Għal dawn il-motivi din il-Qorti qiegħda tiddisponi mill-appell prinċipali ta' l-attur u dak inċidentali tal-konvenuti billi tirrevoka s-sentenza appellata mogħtija mill-Onorabbli Qorti Ċivili Prim'Awla, fl-ismijiet premessi fid-19 ta' Novembru, 1984 u prevja li tiċħad l-ewwel talba ta' l-attur f'dik il-parti fejn talab il-kundanna tal-konvenuti biex jirrimwovu dawk ix-xogħlijiet kollha li huma għamlu fil-fond tagħhom Nru. 8, Triq il-Kbira, Naxxar, in kontravvenzjoni tal-liġi (il-bieb miftuħ f'distanza inferjuri għal dik stabbilita fl-Artikolu 443 tal-Kodiċi Ċivili mill-ħajt diviżorju bejn iż-żewġ fondi), tilqa' l-istess talba fil-parti fejn l-attur talab lill-Qorti biex tikkundanna lill-konvenuti jirrimwovu dawk ix-xogħlijiet l-oħra kollha l-konvenuti għamlu fil-fond tagħhom qegħdin inaqqsu u jirrestrinġu t-tgawdija tas-servitu' attiva ta' tieqa, (dik tal-kamra tas-sodda ta' l-attur) li l-fond ta' l-attur igawdi fuq il-fond tagħhom, liema xogħlijiet qegħdin jiġu stabbiliti li jikkonsistu f'dawk indikati fil-paragrafu 5(ċ), (d) u (e) tat-tieni rapport tal-perit ġudizzjarju (fol. 84) u dan fi żmien erba' xhur mil-lum u prevja li tilqa' wkoll it-tieni domanda ta' l-attur, fin-nuqqas ta' esekuzzjoni volontarja da parti tal-konvenuti fit-terminu li lilhom ġie prefiss, tawtorizza lill-attur jesegwixxi dak ix-xogħol kollu meħtieġ sabiex effettivament ineħħi huwa stess ix-xogħlijiet kollha fuq imsemija li għamlu l-konvenuti fil-fond tagħhom fuq indikat in kontravvenzjoni tad-drittijiet ta' l-istess atturi fuq imsemmija a spejjeż tal-konvenuti;

Taħt iċ-ċirkostanzi, il-Qorti tordna li l-ispejjeż ta' dan l-appell għandhom jiġu ssopportati mill-partijiet kwantu għal terz ($^1/_3$) mill-attur u żewġ terzi ($^2/_3$) mill-konvenuti bejniethom";

Illi l-konvenuti Gużeppa u Emanuela Gauci ħassewhom aggravati b'din is-sentenza. Fid-9 ta' April, 1991 huma ppreżentaw petizzjoni li biha talbu li dina l-Qorti jogħġobha tħassar is-sentenza

msemmija mogħtija fl-10 ta' Jannar, 1991 u li tordna r-ritrattazzjoni ta' l-istess kawża, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-attur, u dana limitatament għall-ewwel talba ta' l-attur fejn il-konvenuti ġew ikkundannati biex jirrimwovu dawn ix-xogħlijiet kollha li huma għamlu fil-fond imsemmi li permezz tagħhom qegħdin inaqqsu u jirrestrinġu t-tgawdija tas-servitu' attiva ta' tieqa;

Illi r-raġuni għat-talba tagħhom għar-ritrattazzjoni tal-kawża, il-konvenuti bbażawha fuq l-inċiż (e) u (ġ) ta' l-artikolu 811 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili (Kap. 12) li rispettivament jagħtu lok għall-impunjazzjoni ta' sentenza jekk din tkun **applikat il-liġi ħażin** u *jekk* bis-sentenza **ikun ġie mogħti iżjed minn dak li ntalab**;

L-attur talab li t-talba tal-konvenuti ritrattanti tiġi miċħuda bl-ispejjeż kontra tagħhom billi ma kienx hemm lok għar-ritrattazzjoni peress li fis-sentenza in kwistjoni la hemm deċiżjonijiet "extra petita" u lanqas hemm applikazzjoni ħażina tal-liġi, kif allegat fil-petizzjoni;

Illi l-konvenuti jippretendu li s-sentenza in kwistjoni għandha tiġi mħassra skond l-artikolu 811 (ġ) għaliex bis-sentenza **ġie mogħti iżjed minn dak li ntalab**;

Illi l-artikolu 816 ta' l-istess Kodiċi jimponi obbligu fuq min jiinvoka r-rimedju tar-ritrattazzjoni li fl-att promotorju *inter alia* **jfisser fil-qosor u biċ-ċar il-fatti li minnhom tirriżulta** r-raġuni tar-ritrattazzjoni mitluba;

Din il-Qorti eżaminat bir-reqqa l-petizzjoni tal-konvenuti u sabet li din id-disposizzjoni ġiet kompletament injorata mill-

konvenuti ritrattanti. Infatti, fil-petizzjoni ma hemmx l-ebda indikazzjoni ta' dak li allegatament ingħata iżjed fis-sentenza meta mqabbel ma' dak li ntalab mill-attur fl-att taċ-ċitazzjoni. Lanqas fit-trattazzjoni orali li saret fis-seduta tal- 25 ta' April, 1995, ma ġie indikat lill-Qorti fuq x'hiex huwa bbażat dan l-allegat motiv ta' impunjazzjoni li jidher assolutament infondat fil-każ odjern, u għalhekk, ma jistax jiġi akkolt;

Din id-disposizzjoni tippermetti ritrattazzjoni jekk is-sentenza tkun **applikat il-liġi ħażin**. Huwa utli li jiġi riprodott hawn it-tifsira li l-liġi stess tipprovdi għal dan il-motiv ta' impunjazzjoni:-

"Għall-finijiet ta' dan il-paragrafu, jitqies li kien hemm applikazzjoni ħażina tal-liġi, fil-każ biss li d-deċiżjoni, meta l-fatt kien tassew kif stabbilit fis-sentenza attakkata, ma tkunx skond il-liġi, basta li l-kwistjoni ta' liġi, li fuqha l-Qorti tkun espressament tat deċiżjoni";

Illi biex jiġi deċiż jekk kienx hemm applikazzjoni ħażina tal-liġi, il-fatti tal-kawża ma jistgħux jiġu eżaminati mill-ġdid. Lanqas jistgħu jiġu vvalutati jew interpretati b'mod ieħor, għajr kif ġew ivvalutati u interpretati fis-sentenza attakkata. Ikun hemm lok għal ritrattazzjoni fuq dan il-motiv jekk, fuq dawk il-fatti kif jirriżultaw ippruvati, ikun jidher li l-Qorti applikat disposizzjoni tal-liġi flok disposizzjoni oħra li kellha proprjament tiġi applikata. Jekk jirriżulta li s-sentenza impunjata tkun applikat il-liġi korretta għall-fatti tal-każ xorta waħda ma hemmx lok għal ritrattazzjoni fuq il-motiv tas-subinċiż (e) nonostante li l-interpretazzjoni mogħtija mill-Qorti lil dik il-liġi tkun skorretta. Biex ikun hemm lok għal ritrattazzjoni fuq dan il-motiv, irid jintwera li l-Qorti, fis-sentenza impunjata, applikat il-liġi l-ħażina għall-każ, u mhux li applikat il-liġi tajba

b'mod ħażin;

Ġie kemm-il darba ritenut illi r-rimedju tar-ritrattazzjoni huwa wieħed straordinarju, inkwantu jikkostitwixxi deroga għall-prinċipju fundamentali li l-ġudikat jikkostitwixxi l-liġi bejn il-kontendenti. Dan ir-rimedju, għalhekk, jista' jiġi invokat biss fil-każijiet tassattivament elenkati fil-liġi u inoltre, id-disposizzjonijiet relattivi għandhom jiġu interpretati rispettivament. Għalhekk ma jistax jiġi permess li taħt il-pretest ta' ritrattazzjoni, l-litigant sokkombenti jkun jista' jerga' jiftaħ il-kawża, u b'hekk indirettament jinħoloq tribunal tat-tielet istanza;

Illi l-konvenuti fissru fil-petizzjoni tagħhom ir-raġuni tat-talba għar-ritrattazzjoni testwalment hekk:-

"Iż-żewġ fondi tal-kontendenti u ċjoe` 8 u 9, Triq il-Kbira, Naxxar, huma kontigwi. Il-konvenuti għamlu xi miljoramenti fil-fond tagħhom u l-attur fiċ-ċitazzjoni qed jirreklama restinsjoni (sic) tas-servitu` attiva ta' tieqa;

Wieħed għandu mill-ewwel jissottometti illi kif qalet tajjeb din l-Onorabbli Qorti illi m'hemmx servitu` la ta' prospett, imma biss *luminum*, iżda interpretat ħażin l-element ta' servitu`. Dan is-servitu`, li l-Qorti bbażat ruħha fuqu fis-sentenza, fil-fatt ġie kkrejat mill-istess Onorabbli Qorti. Ix-xhud prinċipali l-Avukat Dottor Carmelo Caruana stess ammetta illi minn riċerka li għamel, din it-tieqa ma ssemmietx sa mill-1875. U dan it-tip ta' servitu` mhux preskrivibbli;

Dato illi hemm servitu` ta' dawl, dan ma jfissirx illi jorbot illi ma jistax isir b'ebda tip ta' miljorament li ma jogħġobx lill-attur

f'dan il-każ. Il-fond servjenti hu obbligat li ma jagħlaqx l-arja jew id-dawl għal kollox iżda mhux li għal kull ħaġa ta' xejn jipprotesta. F'dan il-każ, dawl u arja żgur li jistgħu jgħaddu. Wieħed ukoll irid jiftakar illi ġa` kien hemm opramorta xi tliet piedi 'l bogħod mit-tieqa in kwistjoni u kif osservat tajjeb l-ewwel Onorabbli Qorti;

"Jidher illi minflok il-bini kostruwit mill-konvenut, kien hemm eżistenti ħajt ieħor kif jidher ukoll minn ħofra fl-għoli fuq in-naħa tax-xellug inti u tħares mit-tieqa in kwistjoni ta' l-attur";

Illi jidher ċar li l-lament tar-ritrattanti fil-konfront ta' sentenza impunjata jikkonsisti fil-fatt li din is-sentenza:

".... interpretat ħażin l-element ta' servitu'";

Fi kliem ieħor, ir-ritrattanti, filwaqt li donnhom ma jikkontestawx dak li ntqal fis-sentenza impunjata li t-tieqa fil-kamra tas-sodda tal-fond ta' l-attur ma hijiex servitu` ta' prospett (servitu` *ne luminibus officiatur* jew *altius non tollendi* iżda se mai biss servitu` ta' dawl u arja *servitus luminum*) pero`, ir-ritrattanti ma jaqblux **ma' l-interpretazzjoni li dik is-sentenza tat lil din is-servitu**`, billi jsostnu li din is-servitu` *luminum* tobbliga lis-sid tal-fond servjenti **biss**;

"li ma jagħlaqx l-arja jew id-dawl għal kollox"

u li ma timpedix li dan is-sid li jeriġi miljoramenti, **bħal ma għamlu huma** fil-każ odjern, fejn:

".... dawl u arja żgur li jistgħu jgħaddu";

Ir-ritrattanti qegħdin jattakkaw is-sentenza impunjata għaliex din sabet li:

"Mir-relazzjoni tal-perit ġudizzjarju u mill-provi prodotti jirriżulta li l-konvenuti kienu għamlu xi kostruzzjonijiet fuq il-fond tagħhom u li b'hekk ġie ristrett il-godiment tas-servitu` godut mill-fond ta' l-attur. Dawn il-kostruzzjonijiet għalhekk għandhom jiġu rimossi";

Jidher ċar li r-ritrattanti ma jaqblux ma' l-interpretazzjoni li s-sentenza tagħti lis-servitu` *luminum* u ma jaqblux ma' l-interpretazzjoni li *ngħatat lix-xogħlijiet li għamlu r-ritrattanti fil-*fond tagħhom. Huma jsostnu li dawn ix-xogħlijiet setgħu jsiru minnhom għax huma kompatibbli ma' l-eżerċizzju ta' servitu` *luminum* korrettement interpretat;

Illi din il-Qorti jidhrilha li dan il-lament ma jinkwadrax ruħu f'applikazzjoni ħażina tal-liġi, liema każ jikkonkretizza ruħu meta jkun hemm:

"*.... la violazione manifesta di una legge espressa, chiara, non soggetta ad interpretazione, ne' a raziocinio argomenti* (ara Koll. Vol. VIII p.529, u Koll. Vol. XXXII - 1-311);

Tant huwa hekk, illi r-ritrattanti, li qegħdin jattakkaw is-sentenza fuq il-pretest ta' applikazzjoni ħażina tal-liġi, imkien ma semmew;

".... il-liġi li kien imissha ġiet applikata";

kif jobbligahom jagħmlu l-artikolu 816 tal-Kap. 12;

Għal dawn il-motivi:

Tiddeċidi billi tirrespinġi d-domanda għar-ritrattazzjoni tal-kawża fuq imsemmija bl-ispejjeż kontra Ġużeppa u Emanuela aħwa Gauci.