QORTI TAL-APPELL

IMHALLFIN

S.T.O. PRIM IMHALLEF SILVIO CAMILLERI
ONOR. IMHALLEF TONIO MALLIA
ONOR. IMHALLEF JOSEPH AZZOPARDI

Seduta ta' nhar il-Gimgha 29 ta' April 2016

Numru 4

Rikors numru 1059/07 AF

Edward Cauchi u Mary mart l-istess Edward Cauchi

v.

S.O.C. & K. Co. Limited (C 8141)

Il-Qorti:

Rat ir-rikors guramentat li l-atturiipprezentaw fit-12 ta' Ottubru, 2007, u li jaqra hekk;

> "1. Illi bis-sahha ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Francis Micallef datat 30 ta' Awissu 1972, l-attur Edward Cauchi xtara l-ghalqa li qeghda f'Alley number one ta' Stivala Street, il-Mosta, tal-kapacita' superficjali ta' cirka sitt mija u tletin qasab kwadri (630 q.k.) tmiss mit-Tramuntana ma' gid ta' Angelo Camilleri u Salvatore Grima, mil-Lbic mal-imsemmi sqaq u mil-Lvant ma' gid ta' Joseph Felice jew irjieh verjuri (Dok. 'A'). L-art hekk akkwistata mill-attur tidher bordurata bl-isfar fl-annessa pjanta Dokument 'B'.

“2. Illi in segwitu ghall-akkwist, l-attur zviluppa l-imsemmija art f’numru ta’ garages u f’parti distinta minnha halla passagg ossia private alley sabiex iservi ta’ access ghal uhud mill-garages li hu bena. Dan il-passagg hu delineat bil-kulur blu fuq l-istess annessa pjanta Dokument ‘B’.

“3. Illi s-socjeta’ konvenuta ghamlet zvilupp fuq art taghha li tmiss mal-art tal-atturi u, bi vjolazzjoni tad-drittijiet patrimonjali tal-istess atturi, hi qed taccedi ghall-proprjeta’ taghha mill-fuq imsemmi passagg ossia private alley di proprjeta’ tal-atturi. Dan qed taghmlu kemm billi taccedi hi stess, tramite r-rapprezentanti taghha, kif ukoll billi dderigiet lill-inkwilini u/jew aventi kawza minnha, biex jaghmlu uzu minn tali private alley.

“4. Illi l-attur ripetutament interpella lis-socjeta’ konvenuta sabiex la hi, la l-inkwilini taghha u lanqas l-aventi kawza minnha, ma jaccedu mill-imsemmi private alley, izda inutilment, ghaliex l-istess socjeta’ konvenuta tippretendi li ghandha u tgawdi d-dritt li tghaddi liberament minn dak il-passagg.

“5. Illi l-atturi jridu jzommu lis-socjeta’ konvenuta, inkluzi l-inkwilini taghha u dawk aventi kawza minnha, milli tkompli tghaddi mill-imsemmi passagg sabiex taccedi ghall-proprjeta’ taghha, u ghalhekk huma kostretti jistitwixxu din il-procedura.

“6. Dawn il-fatti huma maghrufa lill-atturi personalment.

“**Raguni tat-Talba**

“Stante li, kif premess, l-imsemmi passagg ossia private alley hu di proprjeta’ esklussiva tal-atturi u huma ma jridux li s-socjeta’ konvenuta, komprizi l-inkwilini u l-aventi kawza minnha, ikomplu jghaddu minnu sabiex jaccedu ghall-proprjeta’ taghhom, u stante li s-socjeta’ konvenuta tippretendi li ghandha dritt tghaddi mill-istess passagg, l-atturi kostretti jadixxu lil din l-Onorabbli Qorti sabiex jikkawtelaw gudizzjarjament id-drittijiet patrimonjali taghhom.

“**Talbiet**

“Tghid ghalhekk is-socjeta` konvenuta ghaliex ghar-ragunijiet premessi:

“1. M’ghandhiex din l-Onorabbli Qorti tiddikjara u tiddeciedi li l-passagg ossia *private alley*, li jidher delineat bil-blu fuq l-annessa pjanta Dokument ‘B’ bhala formanti parti mill-ghalqa li l-atturi akkwistaw bis-sahha tal-precitat kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Francis Micallef tat-30 ta’ Awissu 1972, hu di proprjeta’ esklussiva taghhom.

"2. M'ghandhiex din l-Onorabbli Qorti konsegwentement tiddikjara u tiddeciedi li s-socjeta` konvenuta, komprizi l-inkwilini u l-aventi kawza minnha, ma jgawdu ebda dritt ta' passagg jew kwalsiasi dritt iehor, reali jew personali, minn fuq l-istess passagg ossia private alley sabiex dawn jaccedu ghall-proprjeta' taghhom vicina u li ghalhekk la s-socjeta' konvenuta u lanqas l-inkwilini u aventi kawza minnha ma ghandhom id-dritt jew fakulta' jghaddu minn tali *private alley*, ghall-ebda skop kwalsiasi.

"Bl-ispejjez kontra s-socjeta' konvenuta, li rapprezentanti taghha huma ingunti personalment ghas-subizzjoni.

Rat ir-risposta guramentata tas-socjeta` konvenuta li in forza taghha eccepiet;

"1. Illi preliminarjament jigi umilment rilevat illi l-Prim'Awla tal-Qorti Civili preseduta mill-Onor. Imhallef Joseph Azzopardi nhar l-10 ta' Lulju, 2003, **cahdet** talba ghal hrug ta' mandat ta' inibizzjoni numru 1110/03 (kopja legali hawn annessa u mmarkata Dok "SOC1") liema talba saret mill-atturi kontra d-direttur tas-socjeta` konvenuta f'ismu proprju fis-sens illi jigi inibit milli jidhol u jaccedi mill-isqaq privat mertu tal-kaz odjern.

"2. Illi preliminarjament ukoll u minghajr pregudizzju ghal premess, it-tieni talba hija legalment insostenibbli u ma tista bl-ebda mod tintlaqa' minn dina l-Onorabbli Qorti. Dan jinghad in vista tal-fatt illi fit-tieni talba taghhom, l-atturi qeghdin jitolbu lil dina l-Onorabbli Qorti sabiex tiddikjara u tiddeciedi li s-socjeta` konvenuta, komprizi **'l-inkwilini u l-aventi kawza minnha'**ma jgawdu ebda dritt ta' passagg jew kwalsiasi dritt iehor, rejali jew personali, minn fuq l-istess passagg mertu ta' dina l-kawza, u dan meta l-kawza odjerna bl-ebda mod ma giet intavolata jew tindirizza dawn l-istess terzi persuni.

"3. Illi fil-mertu t-talbiet attrici huma ghal kollox infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda stante illi ghal kuntrarju ta' dak dikjarat mill-atturi fil-kawza odjerna, ma tezisti l-ebda *private alley* jew 'passagg' stante illi din l-'*alley*' jew 'passagg' hija fil-fatt triq pubblika u ghalhekk miftuha ghal kulhadd kif ser jigi ppruvat fil-mori tal-kawza, b'dan illi l-atturi ma jistghu bl-ebda mod jivvantaw xi dritt eskluzziv fuqha.

"Illi jigi umilment rilevat illi kif jirirzulta minn pubblikazzjonijiet li saru fil-gazzetta tal-gvern fir-rigward it-tibdil fl-isem tat-triq u l-allokazzjoni tan-numri tal-fondi li jinsabu f'din l-istess triq (Dokumenti gja ezibiti fil-proceduri rigwardanti il-mandat ta' inibizzjoni numru 1110/03 hawn anness), kif ukoll minn ritratti ezibiti fl-anness Dok "SOC 1", l-isqaq in

kwistjoni huwa pubbliku ghal-finijiet u effetti kollha tal-ligi u dan kif ser jigi ppruvat ulterjorment tul il-mori ta' din il-kawza.

"4. Illi fil-mertu u minghajr pregudizzju anke jekk ghal grazzja tal-argument u ghal grazzja tal-argument biss kellu jinghad illi Triq Ruzar Mizzi infethet mill-privat u cioe` mill-atturi, l-atturi xorta qatt ma jistghu jimpedixxu lis-socjeta` konvenuta u lil terzi milli jghaddu minn go din it-triq li illum saret oarti mill-ischeme u giet approvata wkoll mid-Direttorat tat-Toroq bhala triq u anke inghataw l-*alignments* necessarji.

"5. Illi fil-mertu u minghajr pregudizzju anke jekk l-atturi jippruvaw illi l-*alley* hija wahda private, l-atturi xorta qatt ma jistghu ifixklu l-passagg tal-pubbliku minnha u dan ghaliex la darba l-proprjetarju jkun ippermetta jew ittollera l-passagg tal-pubbliku, ghalkemm huwa jikkonserva d-drittijiet tieghu ta' proprjetarju fuq it-triq, dik it-triq issir pubblika kwantu ghall-uzu taghha, u tinholoq servitu ta' transit.

"6. Illi in ogni kaz u ghal kollox minghajr pregudizzju ghal premess is-socjeta` konvenuta flimkien ma' terzi ghandha dritt li taccedi ghal proprjeta` taghha minn Triq Ruzar Mizzi li hija senjatament l-*alley* li ghalihas jaghmlu referenza l-atturi u dan stante illi dan l-access huwa wiehed necessarju peress illi ma jezisti l-ebda passagg alternattiv. F'dan ir-rigward jigi umilment rilevat ukoll illi mhux qed jigi rekat xi inkonvenjent lill-atturi bl-access illi s-socjeta` konvenuta talvolta tista' tezercita, in ogni kaz bi dritt, minn din it-triq.

"7. Illi wkoll fil-mertu u minghajr pregudizzju u in ogni kaz, l-atturi ghad iridu jgibu prova illi l-arti li allegatament hija taghhom tinkorpora wkoll l-istess Triq Ruzar Mizzi."

Rat is-sentenza moghtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fid-29 ta' Frar, 2012, li in forza taghha cahdet l-eccezzjonijiet tas-socjeta` konvenuta, u laqghet it-talbiet tal-atturi kif dedotti; l-ispejjez jithallsu mis-socjeta` S.O.C. & K.Co. Limited;

Dik il-Qorti tat is-sentenza taghha wara li ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet;

"Permezz ta' din il-kawza, l-atturi qed jitolbu lil din il-Qorti tiddikjara li bicca art li l-atturi hallew bhala passagg ghal zvilupp minnhom

maghmul hija fil-fatt proprjeta' taghhom. Ghalhekk, huma jsostnu li l-intimata li hija proprjetarja ta' zvilupp biswit il-proprjeta' tal-atturi m'ghandha ebda jedd taccedi ghall-proprjeta' taghha tramite l-istess passagg.

"Is-socjeta' intimata, min-naha taghha ssostni, li l-Qorti kienet diga' cahdet talba ghall-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni fir-rigward tal-istess haga. Jghidu ukoll illi din il-kawza ma jista' jkollha ebda effett fuq terzi. Isostnu, fil-mertu, li l-passagg huwa triq pubblika, u, ukoll, anke kieku kien passagg privat, ma jistghux ifixklu l-access ghall-pubbliku. Isostnu ukoll li dan huwa l-uniku access ghall-proprjeta' taghhom.

"Il-Qorti tibda biex tiddisponi mill-eccezzjonijiet ta' natura preliminari. Ic-cahda ta' talba ghall-mandat ta' inibizzjoni hija, f'dan il-kuntest, irrelevanti. L-iskrutinju li jsir mill-Qorti meta tqis mandat kawtelatorju huwa biss limitat ghal dak li jidher mad-daqqa t'ghajn ma jistghux, l-intimati odjerni, jistriehu fuq din ic-cahda.

"Kif irriteniet il-Qorti fil-kawza "Perit John Gambina vs Fithome Limited" (deciza fit 28 ta' Jannar 2005):

> "*F'dak l-istadju l-Qorti ma tkunx qed tidhol fil-mertu tal-kontroversja bejn il-partijiet, izda tkun qed tara jekk jirrizultawx l-elementi imsemmija rikjesti mill-ligi u jekk tkun sodisfatta li hemm ragunijiet prima facie ghaliex it-talba tar-rikorrenti ghandha tigi milqugha, tordna li jinhareg il-mandat. L-iskop tal-hrug tal-mandat ta' inibizzjoni mhux li jigi deciz jekk ir-rikorrenti ghandhomx dritt jew le fil-kontroversja imma l-iskop huwa biex tinghata protezzjoni provvizorja sakemm tigi deciza definittivament il-kontroversja u b'hekk il-posizzjoni bejn il-partijiet ma tigix pregudikata irrimedjabillment. Ghalhekk il-konsiderazzjonijiet li taghmel il-Qorti qabel tordna l-hrug tal-mandat jew tichdu, mhumiex l-istess bhal dawk li taghmel meta tkun ser taghti decizjoni finali fuq il-mertu. Il-finalita', cjoe fejn trid tasal il-Qorti hija differenti - wahda hija protezzjoni provvisjorja u l-ohra hija decizjoni finali fil-mertu. Anke l-konsiderazzjonijiet li taghmel il-Qorti huma differenti ghax il finalita hija differenti. F'wahda tara jekk prima facie hemmx l-elementi ghal hrug tal-mandat u fl-ohra jekk ir-rikorrent ghandux ragun fil-mertu.*"

"L-intimati jsostnu ukoll li kull dikjarazzjoni f'din il-kawza ma tistax torbot lil terzi li m'humiex parti fiha. Din l-eccezzjoni ukoll ma tistax tintlaqa' ghar-raguni li kull decizjoni moghtija fil-konfront tas-socjeta' intimata jkollha effett dirett fuq kull aventi kawza tas-socjeta', li biss tista' tghaddi kull dritt li jista' talvolta tgawdi hi, xejn aktar.

"Fil-mertu, il-Qorti tqis ir-relazzjoni tal-Perit Tekniku li, dwar l-ewwel talba tal-attur ghandha s-segwenti konkluzjoni.

> "*Minn aspett tekniku, dwar din l-ewwel talba tal-atturi, jirrizulta illi l-passagg fil-kwistjoni hu proprjeta' tal-attur.*"

> "*Il-proprjeta' tas-socjeta' konvenuta tmiss min-Nofsinhar mal-proprjeta' tal-atturi. Ghalkemm dan il-konfini mhux indikat fil-kuntratt t'akkwist tal-*

attur, l-istess konfini fil-kuntratt t'akkwist tas-socjeta' konvenuta (mit-Tramuntana) huwa indikat bhala ma' beni tal-attur. Mhux kontestat illi l-garaxxijiet adjacenti mal-passagg fil-kwistjoni huma proprjeta' tal-attur. Oltre minn hekk, mill-kuntratt t'akkwist tal-attur jidher illi l-attur akkwista "ghalqa" li kienet ghalhekk minghajr ebda toroq iffurmati fiha (tant illi permezz ta' kuntratt tat-2 ta' Frar 1973 atti Nutar Alexander Grech l-attur dahal f'kuntratt mal-Gvern sabiex jigu espropriati t-toroq adjacenti minghand terzi sabiex huwa jkollu liberu access ghall-proprjeta' tieghu). Il-konfini mit-Tramuntana fil-kuntratt t'akkwist tas-socjeta' konvenuta ma jindikax triq jew triq progettata. Anzi, fl-istess kuntratt jissemma' biss l-access mill-kerrejja u jinkludi paragrafu li jghid li dan l-access ghandu jinghalaq kemm-il darba ikun hemm access minn banda ohra."

"Il-konkluzjoni tal-perit tekniku f'dan ir-rigward ma giet kontrastata b'ebda mod.

"Ghalhekk, il-konsiderazzjoni li jkun jibqa' lill-Qorti biex tevalwa hija n-natura tal-passagg – l-intimati jsostnu li l-passagg huwa triq pubblika, jew passagg privat li sar parti mill-iskema tat-toroq.

"Il-Perit Tekniku kkonsidra din il-kwistjoni u wasal ghall-konkluzjoni li l-passagg in kwistjoni m'huwiex triq pubblika. Il-konsiderazzjonijiet tal-Perit kienu s-segwenti:

"*28. Dwar it-tismija tat-triq fil-Gazzetta tal-Gvern, is-siteplan fl-istess estratt mill-Gazzetta tal-Gvern tindika l-parti ta' barra ta' Triq Ruzar Mizzi u mhux il-passagg fil-kwistjoni li jinsab aktar 'il gewwa, lejn in-Nofsinhar. Ghalhekk, it-tismija ufficjali tat-triq ma tincidix fil-mertu tal-kaz odjern billi din id-dikjarazzjoni fil-Gazzetta tal-Gvern ma tikkoncernax il-passagg fil-kwistjoni. Is-socjeta' konvenuta ssottomettiet ukoll illi twahhal l-isem tat-triq fil-passagg fil-kwistjoni u li l-garaxxijiet tal-attur, li jinsabu fl-istess passagg, inghataw in-numri ufficjali. Ghalkemm l-isem tat-triq jinsab fit-tarf ta' barra tal-passagg fil-kwistjoni, jigi rilevat illi t-toroq pubblici ufficjali huma indikati fuq l-ahhar survey sheets ufficjali tal-MEPA li qed tigi annessa ma' din ir-relazzjoni bhala Dok. MEPA1 u delineati bil-blu fuq ingrandiment tal-istess siteplan Dok. MEPA2. Dok. MEPA1 u Dok. MEPA2 huma estratti mill-website ufficjali tal-MEPA. Dok. MEPA2 tindika l-passagg fil-kwistjoni immarkat bl-ittra 'P' li jinsab 'il barra mil-linja l-blu. Dan jikkonferma illi l-passagg fil-kwistjoni mhux triq pubblika. Ghalkemm is-siteplan tal-2003 hija differenti minn dik ricenti Dok. MEPA1 billi l-linja li tissepara t-triq pubblika mill-passagg fil-kwistjoni ma tidhirx fuq l-istess siteplan tal-2003, l-esponent qed jibbaza dawn il-konsiderazzjonijiet fuq is-siteplan Dok. MEPA1 billi din hija l-aktar survey sheet ufficjali aggornata.*

"*29. Fl-istess rigward, is-socjeta' konvenuta irrilevat illi mill-passagg fil-kwistjoni ghaddew is-servizzi essenzjali. Fis-seduta tal-4 ta' Dicembru 2008, quddiem din l-Onorabbli Qorti, il-partijiet iddikjaraw li "jaqblu ukoll li mit-triq ghaddew servizzi essenzjali" filwaqt illi mill-access jirrizulta li hemm poles bil-linji tal-Enemalta fil-passagg fil-kwistjoni u kif ukoll bozza tat-triq fit-tarf tal-istess passagg. Minn aspett tekniku, l-esponent Perit Tekniku jirrileva biss illi jezistu diversi cirkostanzi fejn*

is-servizzi essenzjali jibqghu dehlin fi proprjeta' privata sabiex jigi evitat li jkun hemm numru konsiderevoli ta' utility services mil-linji li jkunu jinsabu fit-triq pubblika. Ghalhekk, minn aspett tekniku, il-moghdija ta' servizzi essenzjali ma jindikax li l-passagg fil-kwistjoni hu triq pubblika.

"*30. Is-socjeta' konvenuta irrilevat ukoll illi l-passagg fil-kwistjoni kien miksi bl-asfalt u sussegwentement inghata t-tarmak fl-2007 mid-Dipartiment tat-Toroq. Dan deher ukoll mill-access mizmum mill-esponent Perit Tekniku. F'dan ir-rigward jigi rilevat illi billi s-socjeta' konvenuta ma ressqitx ix-xhieda indikati minnha ta' "rapprezentanti fi hdan id-Direttorat tat-Toroq sabiex jixhdu dwar it-triq jew 'alley' mertu tal-kaz odjern u jaghtu dik l-informazzjoni kollha relattiva fir-rigward ta' din it-triq, alignments u re-numbering tal-fondi hemmhekk sitwati", ma jirrizultax fuq liema pretensjoni (jekk il-passagg hux triq pubblika jew haga ohra) inghata t-tarmak mid-Direttorat tat-Toroq.*

"*33. Kif inghad fil-konsiderazzjonijiet dwar it-tielet eccezzjoni, il-passagg fil-kwistjoni mhux triq pubblika u ghalhekk m'huwiex parti mill-ischeme tat-toroq ghall-inhawi. Jigi rilevat ukoll illi t-toroq jigu approvati mill-MEPA tant illi d-Direttorat tat-Toroq u kull zviluppatur iehor ghandu jitlob lill-MEPA l-alignments u l-livelli ufficjali tat-toroq, fejn min-naha taghha, il-MEPA, permezz tas-sezzjoni tal-LSU (Land Surveying Unit) fi hdanha, tipprovdi l-istess alignments u livelli ufficjali wara li tigi sottomessa l-appropozita "setting out request form" li kopja taghha qed tigi annessa ma' din ir-relazzjoni bhala Dok. MEPA3. Dan jinsab ikkonfermat ukoll fl-istess permess tas-socjeta' konvenuta prezentat fl-atti fejn wahda mill-istandard conditions tghid "where applicable, all building works must be in accordance with the official alignment and proposed/existing road levels as set out on site by the Planning Directorate's Land Surveyor. The Land Survey Unit of the Planning Directorate must be informed when the setting out of the alignment and levels is required. Ghalkemm fis-seduta tal-4 ta' Dicembru 2008 quddiem din l-Onorabbli Qorti, il-partijiet iddikjaraw illi "jaqblu illi fi triq jew sqaq mertu ta' dan il-kaz saru alignments u renumbering", l-esponent jirrileva illi l-MEPA ma taghtix alignments f'toroq li m'humiex fl-ischeme, cioe' toroq li m'humiex delineati bil-blu fuq Dok. MEPA2.*"

"Il-Qorti tikkondividi dan ir-ragunament u b'hekk il-konkluzjoni tal-istess Perit, li qeghda taghmel taghha.

"Finalment, l-intimati jikkontendu illi l-access huwa wiehed necessarju peress illi ma jezisti ebda passagg alternattiv. F'dan il-kuntest, jirrizulta mill-kuntratt ta' akkwist tal-intimata illi hija kellha access minn proprjeta' ta' terzi. Ghal xi raguni jew ohra, dan l-access ma baqax jibqa' utilizzat mis-socjeta' intimata, li ghalhekk qed tippretendi access mill-proprjeta' tar-rikorrenti. Kif irriteniet il-Qorti fil-kawza "Borg vs Borg" (deciza fis-27 ta' Gunju 2002), f'cirkostanzi simili ferm ghal dawk f'din il-kawza.

"*Hu veru li l-artikolu 447 tal-Kodici Civili jaghti dritt ta' passagg lil sid bicca art li m'ghandux triq fi triq pubblika, pero', l-artikolu ta' wara jiddisponi illi jekk il-fond ikun sar maghluq minn kull naha minhabba*

> *bejgh, huma dawk li jkunu bieghu, li ghandhom jaghtu l-moghdija mehtiega u minghajr ebda indenniz.*
>
> "*Li l-konvenut ma jistax jirreklama dritt ta' passagg minghand l-atturi johrog car ukoll minn dak li osservaw l-awturi G. Lo Bianco e A. Lo Bianco fil ktieb taghhom "La Pratica Delle Limitazione della Servitu' Prediali e Del Condominio" (Ed. Ottava – Hoepli), f'pagna 416, u cioe, "in caso di interclusione del fondo per effetto di alienazione, il proprietario del fondo intercluso se puo' ottenere dal venditore il passaggio senza indemnita' non puo' chiedere, nei confronti di altro confinante, l-applicazzione dell'art. 1051 c.c., e cioe', il diritto di passaggio." L-istess awturi jirreferu wkoll ghal decizjoni tal-Qorti ta' l-Appell ta' Firenze moghtija fl-14 ta' Jannar, 1965, li "mette in chiaro come esso sia possibile ottenersi (cioe' , id-dritt ta' passagg) soltanto dal venditore del fondo.*"

Rat ir-rikors tal-appell tas-socjeta` konvenuta li in forza taghha, ghar-ragunijiet minnu premessi, talbet illi din il-Qorti joghgobha;

> "..tibdel u tvarja s-sentenza msemmija b'dan illi (a) tichad it-tieni talba attrici sa fejn titlob li s-socjeta` konvenuta ma tgawdi ebda dritt ta' passagg jew kwalsiasi dritt iehor, reali jew personali, minn fuq l-istess passagg, (b) tilqa' l-hames u s-sitt eccezzjonijiet tas-socjeta appellanti, u (c) tikkonferma l-bqija tas-sentenza.
>
> "Bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-appellati."

Rat ir-risposta tal-atturi li in forza taghha, ghar-ragunijiet minnhom premessi, jissottomettu; "li l-appell interpost mis-socjeta` konvenuta appellata ghandu jigi michud u s-sentenza appellata konfermata, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontriha".

Semghet lid-difensuri tal-partijiet;

Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti esebiti;

Ikkonsidrat;

Illi din il-kawza tirrigwarda passagg minn sqaq li s-socjeta` konvenuta tghid li ghandha dritt tuza. L-atturi jghidu li dan il-passagg huwa *private alley*, izda s-socjeta` konvenuta issostni li hu sqaq pubbliku jew, fl-alternattiv, li minnu tgawdi dritt ta' servitu ta' passagg. L-ewwel Qorti cahdet l-eccezzjonijiet kollha tas-socjeta` konvenuta, iddikjarat l-isqaq wiehed privat u iddecidiet li ma giex pruvat servitu` ta' passagg minn fuq l-isqaq a favur is-socjeta` konvenuta.

Is-socjeta` konvenuta S.O.C. & K. Co. Ltd. appellat mis-sentenza u ressqet mill-gdid is-sottomissjonijiet taghha dwar in-natura tal-isqaq u l-uzu li jsir minnu.

Fit-trattazzjoni orali taghha quddiem din il-Qorti, din is-socjeta` ma insistitx fuq l-allegazzjoni taghha li l-isqaq huwa wiehed pubbliku, izda izjed insistiet fuq l-akkwist ta' servitu` ta' passagg bl-uzu u/jew *per necessitatis*.

Trattat l-appell fl-intier tieghu (peress li ebda aggravju ma gie formalment irtirat), din il-Qorti tghid li, dwar in-natura tal-isqaq, il-perit tekniku li hatret l-ewwel Qorti biex jassistiha fl-indagini taghha, ikkonkluda li l-passagg hu proprjeta` privata tal-attur, u ma hux triq

pubblika. Huwa qies il-posizzjoni tal-Awtorita` tal-Ambjent u l-Ippjanar (il-MEPA) u sab li dan l-isqaq m'huwiex parti mill-iskema tat-toroq ghall-inhawi, u mhux triq pubblika. Din il-Qorti, wara li ezaminat l-atti, taqbel ma' dawn il-veduti. Apparti l-posizzjoni ufficcjali tal-isqaq fil-kuntest tal-iskemi tal-MEPA, ma giex ippruvat li l-atturi fethu dan l-isqaq ghall-uzu tal-pubbliku, u allura ma tistax tqiesu bhala triq vicinali, intiza ghall-uzu tal-pubbliku. L-isqaq thalla biex iservi ta' access ghall-garaxijiet li l-atturi bnew fuq art taghhom, u sqaq ghall-skop hekk privat ma jsirx pubbliku ghas-semplici fatt li hu miftuh ghall-pubbliku. Il-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex), Gurisdizzjoni Superjuri fil-kawza "**Azzopardi v. Ellis**" deciza fit-8 ta' Mejju, 2009, qalet biss li toroq progettati "li qeghdin fl-iskema ta' zvilupp" jistghu jitqiesu bhala li jistghu jintuzaw mill-pubbliku in generali. F'dan il-kaz, l-isqaq in kwistjoni mhux fi skema ta' zvilupp, u bl-ebda mod ma jista' jinghad li l-atturi b'mod volontarju poggew hwejjeg taghhom ghad-disposizzjoni tal-kollettivita` ghall-esigenza komuni. Il-provi juru l-kontra.

Dan l-isqaq, kif wiehed jistenna, jinfed ghat-triq, pero`, ma inholoqx biex iservi xi proprjetarji vicinali jew terzi, izda inholoq bhala speci ta' *drive-in* ghall-utenti tal-garaxxijiet li inbnew fuq l-art tal-atturi. Mhux kulhadd ghandu jedd ta' uzu u ta' tranzitu minn fuq l-isqaq, ghax dan ma infetahx ghall-uzu tal-pubbliku. Dan l-isqaq inholoq biss ghall-interess personali tas-sid. Dan l-isqaq mhux estensjoni ta' Triq Ruzar Mizzi u ma jistax

anke ghalhekk, jitqies bhala parti minn triq pubblika. Inoltre, originarjament kien hemm hajt jissepara l-proprjeta` tas-socjeta` konvenuta mill-passagg in kwistjoni, u wara li dan gie mibdul ghall-hajt tal-kantun/bricks mill-attur, sussegwentement tnehha mis-socjeta` konvenuta ghall-istat miftuh li fih jinsab illum. Is-socjeta` konvenuta ma tistax tippretendi dritt ta' access konsegwenza ta' dan l-agir unilaterali taghha.

Dwar l-uzu li s-socjeta` konvenuta tghid li haddiema taghha kienu jaghmlu minn dan l-isqaq, din il-Qorti tirrileva (i) l-uzu tal-passagg kien isir minn "*gerha*" fil-hajt tas-sejjieh originali, u mhux minn xi fetha li saret ghal dan l-iskop; (ii) waqt it-trattazzjoni orali quddiem din il-Qorti, l-avukat tas-socjeta` konvenuta stqarr li l-access kien isir *b'tolleranza* tal-atturi, u uzu b'tolleranza ma jista' qatt jaghti lok ghal xi jedd; (iii) mhux l-ewwel darba li l-atturi kienu jilmentaw mal-haddiema tas-socjeta` konvenuta dwar l-uzu li kienu jaghmlu mill-isqaq; u (iv) f'kull kaz, u aktar vitali, servitu` ta' passagg huwa wiehed mhux kontinwu u ma jistax jinholoq bis-semplici uzu tieghu, jghaddi kemm jghaddi zmien (ara Artikolu 455 (2) abbinat mal-Artikolu 469 tal-Kodici Civili, u fost ohrajn, "**Zammit v. Zammit**", deciza minn din il-Qorti fit-30 ta' Novembru, 1913, "**Zammit Haber v. Caruana Dingli**", deciza wkoll minn din il-Qorti fis-27 ta' Settembru, 1989, u "**Agius v. Grech**", deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fl-20 ta' Frar, 2009).

Dwar il-pretensjoni tas-socjeta` konvenuta ghall-access peress li l-proprjeta` taghha hija interkjuza, din il-Qorti tirrileva li meta s-socjeta` konvenuta xtrat il-proprjeta` taghha inghatat u accettat dritt ta' access minn kerrejja proprjeta` ta' terzi numru 2, fi Sqaq Sant' Antnin; jekk dan l-access mhux komodu ghaliha *imputet sibi*. Hi xtrat il-proprjeta` b'dak l-access hekk limitat, u ma tistax issa taggrava lill-atturi minhabba limitazzjoni tal-istess. Jekk is-socjeta` konvenuta sabet ruhha f'din is-sitwazzjoni rizultat ta' bejgh, l-access ghal art li xtrat trid tfittxu minghand il-venditur taghha u mhux minghand terzi (ara "**Borg v. Borg**", deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fis-27 ta' Gunju, 2002, li ghaliha ghamlet referenza l-ewwel Qorti).

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, l-appell tas-socjeta` konvenuta S.O.C. & K. Co. Ltd. qed jigi michud u s-sentenza tal-ewwel Qorti konfermata, bl-ispejjez kollha tal-kawza jithallsu mill-imsemmija socjeta` konvenuta appellanti.

Silvio Camilleri
Prim Imhallef

Tonio Mallia
Imhallef

Joseph Azzopardi
Imhallef

Deputat Registratur
mb