QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
Aġent President

ONOR. IMĦALLEF NOEL CUSCHIERI

ONOR. IMĦALLEF ANTHONY ELLUL

Seduta ta' nhar it-Tnejn 3 ta' Lulju 2017

Numru

Rikors maħluf numru 1059/2007AF

Edward Cauchi u Mary
mart l-istess Edward Cauchi

v.

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

1. Din is-sentenza hija dwar talba magħmula mis-soċjetà konvenuta biex jinstema' mill-ġdid appell maqtugħ b'sentenza ta' din il-qorti tad-29 ta' April 2016, wara li titħassar dik is-sentenza għax il-konvenuta tgħid illi s-sentenza (i) hija l-effett ta' żball li jidher mill-atti jew mid-dokumenti tal-kawża u (ii) applikat il-liġi ħażin (art. 811 para. (*l*) u (*e*) rispettivament tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili).

2. Il-fatti relevanti huma dawn: l-atturi fetħu din il-kawża biex iżommu lill-konvenuti milli jinqdew b'mogħdija li l-atturi jgħidu li hija tagħhom u li ma hija milquda b'ebda servitù favur il-konvenuta. Il-konvenuta wieġbet, *inter alia*, illi l-mogħdija hija triq pubblika u, wkoll jekk hija privata tal-atturi, hija għandha jedd illi tgħaddi minnha.

3. L-ewwel qorti ċaħdet l-eċċezzjonijiet tal-konvenuta għax qagħdet fuq relazzjoni ta' perit tekniku maħtur minnha li sab li l-mogħdija ma hijiex triq pubblika u qalet ukoll illi ma hemmx iċ-ċirkostanzi biex il-konvenuta tgawdi servitù neċessarja ta' mogħdija fuq l-art tal-atturi.

4. Il-konvenuta appellat mis-sentenza tal-ewwel qorti iżda dan l-appell ġie miċħud għal raġunijiet li din il-qorti fissrithom hekk:

> »… … … din il-kawża tirrigwarda passaġġ minn sqaq li s-soċjetà konvenuta tgħid li għandha dritt tuża. L-atturi jgħidu li dan il-passaġġ huwa *private alley*, iżda s-soċjetà konvenuta ssostni li hu sqaq pubbliku jew, fl-alternattiv, li minnu tgawdi dritt ta' servitù ta' passaġġ. L-ewwel qorti ċaħdet l-eċċezzjonijiet kollha tas-soċjetà konvenuta, iddikjarat l-isqaq wieħed privat u idde-ċidiet li ma ġiex pruvat servitù ta' passaġġ minn fuq l-isqaq a favur is-soċjetà konvenuta.
>
> »Is-soċjetà konvenuta *S.O.C. & K. Co. Ltd* appellat mis-sentenza u ressqet mill-ġdid is-sottomissjonijiet tagħha dwar in-natura tal-isqaq u l-użu li jsir minnu.
>
> »Fit-trattazzjoni orali tagħha quddiem din il-qorti, din is-soċjetà ma insistitx fuq l-allegazzjoni tagħha li l-isqaq huwa wieħed pubbliku, iżda iżjed insistiet fuq l-akkwist ta' servitù ta' passaġġ bl-użu u/jew *per necessitatis* [*sic*].
>
> »Trattat l-appell fl-intier tiegħu (peress li ebda aggravju ma ġie formalment irtirat), din il-qorti tgħid li, dwar in-natura tal-isqaq, il-perit tekniku li ħatret l-ewwel qorti biex jassistiha fl-indaġini tagħha ikkonkluda li l-passaġġ hu proprjetà privata tal-attur, u ma hux triq pubblika. Huwa qies il-posizzjoni tal-Awtorità tal-Ambjent u l-Ippjanar (il-*MEPA*) u sab li dan l-isqaq m'huwiex parti mill-iskema tat-toroq għall-inħawi, u mhux triq pubblika. Din il-qorti, wara li eżaminat l-atti, taqbel ma' dawn il-veduti. Apparti l-posizzjoni uffiċjali tal-isqaq fil-kuntest tal-iskemi tal-*MEPA*, ma ġiex ippruvat li l-atturi fetħu dan l-isqaq għall-użu tal-pubbliku, u

allura ma tistax tqisu bħala triq viċinali, intiża għall-użu tal-pubbliku. L-isqaq tħalla biex iservi ta' aċċess għall-garaxijiet li l-atturi bnew fuq art tagħhom, u sqaq għal skop hekk privat ma jsirx pubbliku għas-sempliċi fatt li hu miftuħ għall-pubbliku. … … … F'dan il-każ, l-isqaq in kwistjoni mhux fi skema ta' żvilupp, u bl-ebda mod ma jista' jingħad li l-atturi b'mod volontarju poġġew ħwejjeġ tagħhom għad-disposizzjoni tal-kollettività għall-esiġenza komuni. Il-provi juru l-kontra.

»Dan l-isqaq, kif wieħed jistenna, jinfed għat-triq, però ma nħoloqx biex iservi xi proprjetarji viċinali jew terzi, iżda nħoloq bħala speċi ta' *drive-in* għall-utenti tal-garaxxijiet li nbnew fuq l-art tal-atturi. Mhux kulħadd għandu jedd ta' użu u ta' transitu minn fuq l-isqaq, għax dan ma nfetaħx għall-użu tal-pubbliku. Dan l-isqaq inħoloq biss għall-interess personali tas-sid. Dan l-isqaq mhux estensjoni ta' Triq Ružar Mizzi u ma jistax, anke għalhekk, jitqies bħala parti minn triq pubblika. *Inoltre*, oriġinarjament kien hemm ħajt jissepara l-proprjetà tas-soċjetà konvenuta mill-passaġġ in kwistjoni, u wara li dan ġie mibdul għal ħajt tal-kantun/*bricks* mill-attur, sussegwentement tneħħa mis-soċjetà konvenuta għall-istat miftuħ li fih jinsab illum. Is-soċjetà konvenuta ma tistax tippretendi dritt ta' aċċess konsegwenza ta' dan l-aġir unilaterali tagħha.

»Dwar l-użu li s-soċjetà konvenuta tgħid li ħaddiema tagħha kienu jagħmlu minn dan l-isqaq, din il-qorti tirrileva (i) l-użu tal-passaġġ kien isir minn "ġerħa" fil-ħajt tas-sejjigħ oriġinali, u mhux minn xi fetħa li saret għal dan l-iskop; (ii) waqt it-trattazzjoni orali quddiem din il-qorti, l-avukat tas-soċjetà konvenuta stqarr li l-aċċess kien isir *b'tolleranza* tal-atturi, u użu b'tolleranza ma jista' qatt jagħti lok għal xi jedd; (iii) mhux l-ewwel darba li l-atturi kienu jilmentaw mal-ħaddiema tas-soċjetà konvenuta dwar l-użu li kienu jagħmlu mill-isqaq; u (iv) f'kull każ, u aktar vitali, servitù ta' passaġġ huwa wieħed mhux kontinwu u ma jistax jinħoloq bis-sempliċi użu tiegħu, igħaddi kemm igħaddi żmien (ara artikolu 455(2) abbinat mal-artikolu 469 tal-Kodiċi Ċivili, … … …).

»Dwar il-pretensjoni tas-soċjetà konvenuta għall-aċċess peress li l-proprjetà tagħha hija interkjuża, din il-qorti tirrileva li meta s-soċjetà konvenuta xtrat il-proprjetà tagħha ngħatat u aċċettat dritt ta' aċċess minn kerrejja proprjetà ta' terzi … … …; jekk dan l-aċċess mhux komodu għaliha *imputet sibi*. Hi xtrat il-proprjetà b'dak l-aċċess hekk limitat, u ma tistax issa taggrava lill-atturi minħabba limitazzjoni tal-istess. Jekk is-soċjetà konvenuta sabet ruħha f'din is-sitwazzjoni riżultat ta' bejgħ, l-aċċess għall-art li xtrat trid tfittxu mingħand il-venditur tagħha u mhux mingħand terzi.

»Għaldaqstant, għar-raġunijiet premessi, l-appell tas-soċjetà konvenuta *S.O.C. & K. Co. Ltd* qed jiġi miċħud u s-sentenza tal-

ewwel qorti konfermata, bl-ispejjeż kollha tal-kawża jitħallsu mill-imsemmija soċjetà konvenuta appellanti.«

5. B'rikors tas-17 ta' Ġunju 2016 il-konvenuta taħbet li s-sentenza ta' din il-qorti titħassar, u l-appell jinstema' mill-ġdid, minħabba applikazzjoni tal-liġi ħażina (art. 811(*e*)) u żball li jidher mill-atti (art. 811(*l*)). Għal dan ir-rikors l-atturi wieġbu fit-8 ta' Lulju 2016 u qalu li t-talbiet tal-konvenuta għandhom jiġu miċħuda.

6. Biex tfisser għala, fil-fehma tagħha, id-deċiżjoni dwar jekk il-mogħdija hijiex pubblika jew le hija msejsa fuq żball li jidher mill-atti jew mid-dokumenti tal-kawża, il-konvenuta ressqet dan l-aggravju:

»SQAQ PUBBLIKU

»6. Illi fuq dan il-punt l-esponenti *inter alia* eċċipiet quddiem l-ewwel qorti illi, filwaqt illi l-appellati kienu qegħdin jinsistu illi l-passaġġ kien wieħed privat, ma teżisti l-ebda *private alley* jew 'passaġġ' *stante* illi dak il-passagg huwa fil-fatt triq pubblika u għalhekk miftuħ għal kulħadd, liema eċċezzjoni ġiet miċħuda mill-istess ewwel qorti u ttrattata mill-onorabbli Qorti tal-Appell;

»7. Illi fil-konsiderazzjonijiet tagħha dwar dan il-punt li wasslet għaċ-ċaħda tal-eċċezzjoni, l-onorabbli Qorti tal-Appell *inter alia* sabet illi "… … … il-perit tekniku li ħatret l-ewwel qorti biex jassistiha fl-indaġini tagħha ikkonkluda li l-passaġġ hu proprjetà privata tal-attur, u ma hux triq pubblika. Huwa qies il-posizzjoni tal-Awtorità tal-Ambjent u l-Ippjanar (il-*MEPA*) u sab li dan l-isqaq m'huwiex parti mill-iskema tat-toroq għall-inħawi, u mhux triq pubblika. Din il-qorti, wara li eżaminat l-atti, taqbel ma' dawn il-veduti".

»8. Illi fuq dan il-punt, is-soċjetà esponenti eċċepiet ukoll illi "anke jekk għall-grazzja tal-argument u għall-grazzia tal-argument biss kellu jingħad illi Triq Rużar Mizzi nfetħet mill-privat u *cioè* mill-atturi, l-atturi xorta qatt ma jistgħu jimpedixxu lis-soċjetà konvenuta u lil terzi milli jgħaddu minn ġo din it-triq li llum saret porti mill-i*scheme* u ġiet approvata wkoll mid-Direttorat tat-Toroq bħala triq u anke ngħataw l-*alignments* neċessarji.

»9. Illi l-Qorti tal-Appell ittrattat dan il-punt billi *inter alia* irriteniet illi "(a)pparti l-posizzioni uffiċjali tal-isqaq fil-kuntest tal-iskemi tal-*MEPA*, ma ġiex ippruvat li l-atturi fetħu dan l-isqaq għall-użu tal-pubbliku, u allura ma tistax tqisu bħala triq viċinali, intiża għall-

użu tal-pubbliku. L-isqaq tħalla biex iservi ta' aċċess għall-garaxxijiet li l-atturi bnew fuq l-art tagħhom, u sqaq għal skop hekk privat ma jsirx pubbliku għas-sempliċi fatt li hu miftuħ għall-pubbliku … … …"

»10. Illi fl-ewwel lok jirriżurta mill-annessi dokumenti 'A' u 'B', it-triq *ossia* aċċess in kwistjoni fil-fatt tagħmel parti mill-isema tal-*MEPA* u mill-pjan lokali kif approvata. Dan neċessarjament ifisser illi t-triq hija waħda pubblika skond il-liġi u l-manutenzjoni tagħha għandha tibqa' responsabilità tas-sid a tenur tal-artikolu 20(9)(i) tal-Kap. 10 sakemm (i) it-triq tinkesa, kif fil-fatt ġara, u (ii) tiġi pubblikata ordni tal-President fil-Gazzetta tal-Gvern, *cioè* esproprjazzjoni, u dan skond id-disposizzjonijiet tal-artikolu 20(9)(vi) tal-istess Kap. 10. Illi għaldqstant, dak li jonqos huwa illi ssir il-formalità tal-esproprjazzjoni sabiex it-triq mhux biss tibqa' pubblika iżda wkoll tiġi proprjetà tal-gvern.

»11. Illi l-Qorti taI-Appell ikkwotat sentenza tal-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex), Ġurisdizzjoni Superjuri fir-kawża <u>Azzopardi *v.* Ellis</u> deċiża fit-8 ta' Mejju, 2009, fejn l-istess qorti sabet li toroq "li qegħdin fl-iskema ta' żvilupp" biss jistgħu jitqiesu bħala li jistgħu jintużaw mill-pubbliku in ġenerali. Imbagħad għaddiet biex tittratta l-punt billi tirritjeni illi "f'dan il-każ, l-isqaq in kwistjoni mhux fi skema ta' żvilupp, u bl-ebda mod ma jista' jingħad li l-atturi b'mod volontarju poġġew ħwejjeġ tagħhom għad-disposizzioni tal-kollettività għall-esiġenza komuni"; illi l-esponenti tikkontendi illi, ġaladarba jirriżulta illi t-triq fin kwistjoni qiegħda fl-iskema tal-iżvilupp bil-kontra tas-sentenza ċitata, il-kontra għandu japplika; illi fil-fatt wieħed għandu jiddeduċi illi li kieku ma kienx hemm l-iżball ta' fatt imsemmi, l-onorabbli Qorti tal-Appell kienet issib illi l-istess triq, kwantu inkluża fl-iskema ta' żvilupp, għandha tkun konsiderata pubblika u tiġi mpoġġija għad-disposizzjoni tal-kollettività għall-esiġenza komuni; illi għalhekk jiriżulta illi s-sentenza kienet l-effett ta' żball li jidher mill-atti, u *cioè* jirriżulta illi l-passaġġ in-kwistjoni b'mod ċar u lampanti fil-fatt jidher li qiegħed fl-iskema ta' żvilupp.«

7. L-argument kollu tal-konvenuta huwa msejjes fuq dak li l-konvenuta tifhem li jidher "mill-annessi dokumenti 'A' u 'B'" msemmija fil-para. 10 tar-rikors tal-appell. Dawn huma dokumenti ġodda li nġiebu flimkien mar-rikors għat-tħassir tas-sentenza u ma humiex fl-atti li kellha quddiemha l-qorti meta tat is-sentenza attakkata.

8. Kif sewwa jgħidu l-atturi fit-tweġiba tagħhom, l-iżball "li jidher mill-atti jew mid-dokumenti tal-kawża" jrid ikun jidher mhux minn dokumenti

ġodda iżda minn dokumenti li ġà kienu fl-atti meta ngħatat is-sentenza attakkata. Fatti ġodda li jirriżultaw minn dokument ġdid jistgħu jwasslu għat-tħassir tas-sentenza mhux taħt l-art. 811(*l*) iżda taħt l-art. 811(*k*), basta dak id-dokument ġdid ikun wieħed "deċiżiv" u jkun wieħed "li l-parti li ġġibu ma kinitx taf bih, inkella, illi, bil-mezzi li tagħti l-liġi, ma setgħatx iġġibu qabel … is-sentenza", li ma huwiex il-każ.

9. Barra minn hekk, u b'żjieda ma' dan kollu, żball taħt l-art. 811(*l*) irid ikun dwar fatt li "ma jkunx punt ikkontestat illi jkun ġie deċiż bis-sentenza". Fil-każ tallum il-fatt jekk l-isqaq huwa pubbliku jew privat kien fatt ikkontestat li ġie deċiż fis-sentenza fis-sens illi huwa sqaq privat. Il-kwistjoni għalhekk ma tistax terġa' tinfetaħ f'dan l-istadju.

10. Fi kliem ieħor, talba għat-tħassir ta' sentenza minħabba żball taħt il-para. 811(*l*) ma twassalx għal grad ieħor ta' appell iżda għal eżami jekk "id-deċiżjoni tkun[x] ibbażata fuq is-suppożizzjoni ta' xi fatt li l-verità tiegħu tkun bla ebda dubju eskluża, jew fuq is-suppożizzjoni li ma jeżistix xi fatt, li l-verità tiegħu tkun stabbilita pożittivament" mill-atti jew mid-dokumenti li kellha quddiemha l-qorti li tat dik id-deċiżjoni

11. Dan l-aggravju, li, fiċ-ċirkostanzi, huwa x'aktarx fieragħ, huwa għalhekk miċħud.

12. Il-konvenuta mbagħad fissret hekk ir-raġunijiet għala tqis li d-deċiżjoni dwar jekk il-mogħdija hijiex pubblika jew le hija msejsa fuq applikazzjoni tal-liġi ħażina:

> »SQAQ PUBBLIKU
> »… … …

»12. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, jingħad bir-rispett ukoll illi l-Qorti tal-Appell applikat il-liġi ħażin, u dan peress illi hemm liġi speċifika li tittratta kwistjonijiet simili jew identiċi għall-każ *de quo*, senjatament it-Taqsima II tal-Kap. 10 tal-Liġijiet ta' Malta, li lanqas biss ġiet ikkunsidrata mill-onorabbli Qorti tal-Appell. Illi l-artikolu 20(3) tal-istess liġi tistipola li l-kelmiet "triq ġdida" jinkludu l-estensjoni ta' triq li ġà hemm. Illi fil-każ odjern mhux kontestat illi t-triq *de quo* fiżikament hija estensjoni ta' triq pubblika u *cioè* Triq Rużar Mizzi; għaldaqstant l-istess triq tikkwalifika bħala "triq ġdida" għall-finijiet tal-Kap. 10. Isegwi illi, bħala "triq ġdida" illi tiżbokka minn triq anteċedenti u *cioè* Triq Rużar Mizzi, japplikaw fil-konfront tal-istess triq *de quo* id-disposizzjonijiet speċifici tal-liġi li jirrigwardaw żvilupp u aċċess pubbliku għall-istess.

»13. Illi l-artikolu 20(5) fil-fatt jistipola x'għandu jkun l-istat ta' "triq ġdida" li jikkostitwixxi li jikkostitwixxi l-aċċess qabel ma jsir bini ġdid, fejn il-liġi qiegħda, fi spirtu ta' protezzjoni tal-ordni pubblika, taċċerta ruħha illi, qabel ma jsir kull żvilupp ġdid, ikun hemm aċċess għall-pubbliku skond il-liġi ghall-istess. Disposizzjonijiet oħra jitkellmu fuq il-wisa' ta' toroq ġodda, bankini, eċċ, dan kollu sabiex jiġu salvagwardjati l-esigenzi komuni emanenti minn żvilupp ta' bini. Illi dan kollu jsir sabiex tiġi salvagwardjata l-ordni pubblika u d-dritt għall-godiment tal-proprjetà … … …«

13. Bi tweġiba l-atturi jiċċitaw dak li qalet din il-qorti fis-sentenza *in re* <u>Frank Attard *v.* Anthony Farrugia *et*</u>[1]:

»L-artikolu 811(*e*) tal-Kap. 16 invokat mir-ritrattand japplika mhux meta jkun hemm żball ta' fatt jew interpretazzjoni ħażina tal-liġi imma meta stabilit l-fatt tiġi applikata liġi li ma tkunx applikabbli għal dak il-fatt. Biex ikun hemm lok għal ritrattazzjoni fuq dan il-motiv, irid jintwera li l-qorti, fis-sentenza impunjata, applikat il-liġi l-ħażina għall-fatti li jirriżultawlha, u mhux li applikat il-liġi t-tajba b'mod ħażin. F'dan il-każ il-Qorti tal-Appell waslet għall-konklużjoni li t-triq kienet waħda privata u għalhekk applikat il-liġi relativa, ċjoè il-Kodiċi Ċivili.

»… … …

»Fil-każ in eżami l-qorti korrettement applikat il-liġi li kienet applikabbli fil-każ ta' toroq privati ċjoè l-liġi ċivili, u s-sottomissjonijiet tar-rikorrent li dik l-applikazzjoni ma kinitx waħda tajba jew li, meta mqabbla ma' deċiżjonijiet oħra, naqset li tikkunsidra aspetti ġuridiċi oħra, ma jaqgħux fil-kompitu ta' din il-qorti hi u tistħarreg jekk għandhiex tħassar is-sentenza appellata u tordna li l-kawża tinstema' mill-ġdid.«

14. Fil-każ tallum iżda s-sitwazzjoni hija x'aktarx differenti, għax il-kwistjoni ma hijiex jekk il-qorti applikatx il-liġi t-tajba – *i.e.* il-liġi li tirregola toroq privati – b'mod ħażin, iżda jekk biex waslet biex tgħid li t-

[1] App. 28 ta' Frar 2007, rik. 136/1986.

triq hija privata applikatx liġi ħażina billi applikat liġi flok oħra. Għal-hekk ma hemmx l-ostakolu li qegħdin jaraw il-konvenuti biex il-qorti tkompli tqis dan l-aggravju.

15. Biex titħassar sentenza minħabba "applikazzjoni ħażina tal-liġi", *i.e.* applikazzjoni ta' liġi flok oħra, l-art. 816 irid illi min jagħmel it-talba "għandu jsemmi l-liġi li kien imissha ġiet applikata". Fil-każ tallum is-soċjetà konvenuta qiegħda tgħid illi kien imisshom ġew applikati l-artt. 20(3) u 20(5) tal-Kodiċi tal-Liġijiet tal-Pulizija ["Kap. 10"] li fiż-żmien relevanti[2] kienu jgħidu hekk:

> »20. … … …
>
> »(3) Il-kelmiet "triq ġdida" jinkludu l-estensjoni ta' triq li ġà hemm:
>
> »… … …
>
> »(5) Ebda bini li jmiss ma' triq ġdida ma jista' jinbena qabel ma t-triq tiġi invellata sewwa mal-linja kif mogħtija mill-Awtorità dwar it-Trasport ta' Malta. It-tul tat-triq li għandha tiġi hekk invellata għandu jibda minn triq li ġà hemm u li hija ġà miftuħa għall-pubbliku, u għandu jibqa' sejjer sa l-aħħar tarf tal-faċċata tal-bini li għandu jsir.«

16. Il-fatt illi "estensjoni ta' triq li ġà hemm" titqies "triq ġdida", u mhux parti mit-triq li ġà hemm, huwa x'aktarx kontra t-teżi tal-konvenuta. Billi t-triq titqies ġdida u mhux parti mit-triq li ġà hemm, il-fatt illi t-triq li ġà hemm hija pubblika ma jfissirx bilfors illi t-triq ġdida wkoll hija pubblika; ladarba hija triq "ġdida" hija triq oħra u mhux l-istess triq pubblika.

17. L-art. 20(5) imbagħad ma jirregolax in-natura pubblika jew privata tat-triq iżda biss il-bini li jista' jmiss magħha. Il-kwistjoni fil-każ tallum ma hijiex dwar jekk jistax isir bini li jmiss mat-triq jew mogħdija li dwarha

---

2 L-art. 20 tal-Kap. 10 kien imħassar bl-Att XV.2009.52.

saret il-kawża iżda jekk hijiex pubblika jew privata, u għalhekk ma huwiex applikabbli l-art. 20(5) tal-Kap. 10 għall-kwistjoni.

18. Dan l-aggravju wkoll huwa għalhekk miċħud.

19. L-aggravju l-ieħor jolqot il-kwistjoni jekk, fil-każ illi l-mogħdija titqies privata, hemmx servitù ta' mogħdija fuqha. L-aggravju ġie mfisser hekk:

> »SERVITÙ TA' PASSAĠĠ
>
> »14. … … … fuq dan il-punt l-esponenti *inter alia* eċċepiet quddiem l-ewwel qorti illi "s-soċjetà konvenuta flimkien ma' terzi għandha dritt li taċċedi għal proprjetà tagħha minn Triq Rużar Mizzi li hija senjatament l-*alley* li għaliha jagħmlu referenza l-atturi u dan *stante* illi dan l-aċċess huwa wieħed neċessarju peress illi ma jeżisti l-ebda passaġġ altern-attiv. F'dan ir-rigward jiġi umilment rilevat ukoll illi mhux qed jiġi rekat xi inkonvenjent lill-atturi bl-aċċess illi s-soċjetà konvenuta talvolta tista' teżerċita, *in ogni* każ bi dritt, minn din it-triq".
>
> »15. Illi fil-konsiderazzjonijiet tagħha dwar dan il-punt li wasslu għaċ-ċaħda tal-eċċezzjoni tal-esponenti, l-onorabbli Qorti tal-Appell *inter alia* irrilevat illi "meta s-soċjetà konvenuta xtrat il-proprjetà tagħha ngħatat u aċċettat dritt ta' aċċess minn kerrejja proprjetà ta' terzi … … …; jekk dan l-aċċess mhux komodu għaliha *imputet sibi*. Hi xtrat il-proprjetà b'dak l-aċċess hekk limitat, u ma tistax issa taggrava lill-atturi minħabba limitazzjoni tal-istess. Jekk is-soċjetà konvenuta sabet ruħha f'din is-sitwazzjoni riżultat ta' bejgħ, l-aċċess għall-art li xtrat trid tfittxu mingħand il-venditur tagħha u mhux mingħand terzi".
>
> »16. Illi d-disposizzjonijiet tal-liġi *ossia* l-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta li japplikaw għall-każ *de quo* huma s-segwenti:
>
>> »"447. (1) Is-sid li l-fond tiegħu m'għandux ħruġ fuq it-triq pubblika, jista' jġiegħel lis-sidien tal-fondi ta' ma' ġenbu li jagħtuh il-mogħdija meħtieġa, bi ħlas ta' kumpens proporzjonat għall-ħsara li ġġib dik il-mogħdija.
>>
>> »"(2) Din il-mogħdija għandha ssir f'dik il-parti fejn tkun tal-anqas ħsara għall-persuna li fuq il-fond tagħha tigi mogħtija.
>>
>> »"448. Jekk il-fond ikun sar magħluq minn kull naħa minħabba bejgħ, tpartiti jew qasma, dawk li jkunu biegħu, partu jew qasmu għandhom jagħtu l-mogħdija, bir-riġel, bil-bhima jew bil-karrettun, skont il-każ, mingħajr l-ebda indennizz".
>
> »17. Illi bl-akbar rispett għall-onorabbli Qorti tal-Appell, konsider-azzjonijiet bħal ma l-allegazzjoni illi l-esponent missu kien jaf jew li kien hu li xtara il-proprjetà bl-aċċess imsemmi fil-kuntratt ta' akkwist mhumiex ibbażati fil-liġi u huwa biss f'każijiet kontemplati fl-artikolu 448 illi r-rimedju t'aċċess għandu jintalab minn oħrajn. Illi jirriżulta ċarament mill-atti illi l-fond sar magħluq mhux minhabba bejgħ, tpartit jew qasma iżda l-proprjetà nbigħet bl-aċċess tagħha kif kien minn

> qabel ma sar il-bejgħ. Fl-ebda stadju ma nġiebet prova illi l-aċċess ingħalaq minħabba l-bejgħ innifsu, kif tikkontempla l-liġi; għaldaqstant l-esponenti huma intitolati għal aċċess skond l-artikolu 447(1) tal-Kap. 16.«

20. L-aċċess ma ngħalaqx minħabba l-bejgħ appuntu għax il-bejjigħa taw l-aċċess, *i.e.* ħarsu dak li jgħid u jrid l-art. 448. Jekk l-aċċess li ngħata mhux biżżejjed, u għalhekk il-bejjigħa ma ħarsux għal kollox dak li jrid l-art. 448, ir-rimedju għandu jinkiseb mingħandhom u mhux mingħand terzi, bħal ma huma l-atturi tallum. Is-sentenza appellata għalhekk mhux biss applikat il-liġi li tirregola kif jinkiseb jedd ta' mogħdija, *i.e.* applikat il-liġi tajba, iżda wkoll applikata sew, għalkemm għall-għanijiet ta' dawn il-proċeduri huwa biżżejjed li tkun applikat il-liġi tajba ukoll jekk (li ma huwiex il-każ illum) tkun applikata ħażin.

21. Dan l-aggravju wkoll għalhekk huwa miċħud.

22. Għal dawn ir-raġunijiet il-qorti tiċħad t-talba għat-tħassir tas-sentenza tad-29 ta' April 2016 ugħas-smigħ mill-ġdid tal-appell.

23. L-ispejjeż tħallashom is-soċjetà konvenuta *S.O.C. & K. Co. Limited*.

Giannino Caruana Demajo Aġent President	Noel Cuschieri Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
df