



**QORTI CIVILI
PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF
ANNA FELICE**

Seduta tad-29 ta' Frar, 2012

Citazzjoni Numru. 1059/2007

Edward Cauchi u Mary mart l-istess Edward Cauchi

vs

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

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ta' Edward Cauchi u Mary mart l-istess Edward Cauchi, fejn dawn, wara li ppremettew 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

irjieg verjuri (Dok. 'A'). L-art hekk akkwistata mill-attur tidher bordurata bl-isfar fl-annessa pjanta Dokument 'B'.

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'.

Is-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.

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.

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 jjistitwixxu din il-procedura.

Dawn il-fatti huma maghrufa lill-atturi personalment.

Stante li, kif premiss, 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.

Talbet is-socjeta konvenuta tghid ghalfejn din l-Onorabbli Qorti m'ghandhiex:

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.

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 jacedu 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 id-dokumenti annessi.

Rat ir-risposta guramentata tas-socjeta' konvenuta S.O.C. & K. Co. Limited, li in forza taghha eccepjet illi:

Preliminarjament, jigi umilment rilevat illi l-Prim'Awla tal-Qorti Civili presjeduta mill-Onor. Imhalled Joseph Azzopardi nhar l-10 ta' Lulju 2003, **cahdet** talba ghall-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 jacedi mill-isqaq privat mertu tal-kaz odjern.

Preliminarjament ukoll, u minghajr pregudizzju ghall-premess, it-tieni talba attrici 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 '**I-inkwilini u I-aventi kawza minnha**' ma jgawdu ebda dritt ta' passagg jew kwalsiasi dritt iehor, reali 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.

Fil-mertu, it-talbiet attrici huma ghal kollox infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda stante illi ghall-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 esklussiv fuqha.

Jigi umilment rilevat illi kif jirrizulta minn publikazzjonijiet 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' esebiti fil-proceduri rigwardanti l-mandat ta' inibizzjoni numru 1110/03 hawn anness), kif ukoll minn ritratti esebiti fl-anness Dok. "SOC1", l-isqaq in kwistjoni huwa pubbliku ghall-finijiet u effetti kollha tal-ligi u dan kif ser jigi ppruvat ulterjorment tul il-mori ta' din il-kawza.

Fil-mertu u minghajr pregudizzju, anke jekk ghall-grazzja tal-argument u ghall-grazzja tal-argument biss kellu jinghad illi Triq Ruzar Mizzi nfethet 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 llum saret parti mill-ischeme u giet approvata ukoll mid-Direttorat tat-Toroq bhala triq u anke inghataw l-alignments necessarji.

Fil-mertu u minghajr pregudizzju, anke jekk l-atturi jippruvaw illi l-alley hija wahda privata, l-atturi xorta qatt ma jistghu jfixklu 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

Kopja Informali ta' Sentenza

pubblika kwantu ghall-uzu taghha, u tinholoq servitu' ta' transitu.

In ogni kaz u ghal kollox, minghajr pregudizzju ghall-premess, is-socjeta' konvenuta, flimkien ma' terzi, ghandha dritt li taccedi ghall-proprjeta' taghha minn Triq Ruzar Mizzi li hija senjatament l-alley li ghaliha 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.

Ukoll, fil-mertu u minghajr pregudizzju u in ogni kaz, l-atturi ghad iridu jgibu prova illi l-art li allegatament hija tagghom tinkorpora ukoll l-istess Triq Ruzar Mizzi.

Salv eccezzjonijiet ohra.

Bl-ispejjez kontra l-atturi.

Rat id-dokumenti annessi.

Rat il-verbal tas-seduta tat-3 ta' Dicembru 2009, fejn il-Qorti hatret lill-Perit Arkitett Alan Saliba sabiex jirrelata dwar il-kawza.

Rat ir-rapport tal-fuq imsemmi perit arkitett minnu konfermat bil-gurament fis-7 ta' Ottubru 2010.

Rat il-verbali tas-seduti quddiem il-perit tekniku.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet imressqa mill-partijiet.

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza.

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' tagghom. 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' tagghom.

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, jistrieu fuq din ic-cahda.

Kif irriteriet 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 provvisorja 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-kerreja 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 għall-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. Għalhekk, 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 aspekk tekniku, l-esponent Perit Tekniku jirriveva biss illi jezistu diversi cirkostanzi fejn is-servizzi essenzjali jibqghu deklin fi proprjeta' privata sabiex jigi evitat li jkun hemm numru konsiderevoli ta' utility services mil-linji li

jkunu jinsabu fit-triq pubblika. Ghalhekk, minn aspekk 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 mizimum 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 permiss 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'humix fl-ischeme, cioe' toroq li m'humix 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 indennita' non puo' chiedere, nei confronti di altro confinante, l'applicazione 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."

Ghal dawn ir-ragunijiet, il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi, filwaqt li tichad l-eccezzjonijiet tas-socjeta' intimata, tilqa' t-talbiet tar-rikorrenti kif dedotti.

L-ispejjez jithallsu mis-socjeta' S.O.C. & K. Co. Limited.

Kopja Informali ta' Sentenza

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----