FIL-QORTI CIVILI PRIM' AWLA

Onor. Imħallef Dr. Aaron M. Bugeja M.A. (Law), LL.D. (melit)

Illum 28 ta' Novembru 2024

Rikors numru 491/2020

Loreto Ciantar (K.I. 728954M)
Maryrose Ciantar (K.I.239756M)

vs.

Fal-con Limited (C5190)
George Falzon

Il-Qorti rat is-segwenti:

A. RIKORS

1. Rat ir-rikors tar-rikorrenti Ciantar ippreżentat fl-24 ta' Ġunju 2020, permezz ta' liema talbu hekk:

   Jgħidu għalhekk il-konvenuti jew min minnhom għaliex m'għandhiex din l-Onorabbli Qorti:

   i) Tiddikjara li r-rikorrenti jgawdu minn dritt ta' passaġġ bir-riġel u bil-vettura sabiex jaċċedu għall-garaxx tagħhom sottopost għall-proprjetà 'White Rose' Triq l-Iskalora Żebbuġ.

   ii) Tiddikjara li l-imsemmija rampa li isservi ta' passaġġ għall-imsemmi garaxx għandha tinżamm libera minn kull ostakolu sabiex l-imsemmi dritt ta' passaġġ ma jkunx preġudikat b'ebda mod;

   iii) Tordna lill-intimati ma jingombrawx l-imsemmi passaġġ;

B’ riserva għall-azzjoni tad-danni u b'hekk minn issa l-intimati jibqgħu inġunti għas-subizzjoni;

2. Rat ir-risposta tal-intimati ippreżentata fl-10 ta’ Awissu 2020, permezz ta’ liema opponew għat-talbiet.

3. Rat li din il-Qorti diversament ippreseduta ħatret bħala espert ġudizzjarju lil perit Marie Louise Caruana Galea sabiex tinkuba l-entrata ta' quddiem iż-żewġ garaxxijiet mertu ta' dan il-każ kemm meta l-entrata tkun libera kif ukoll meta jkun hemm vettura pparkjata quddiem kull wieħed miż-żewġ bibien tal-garaxxijiet in kwistjoni (fol 30).

4. Rat li fil-15 ta' Frar 2021 ġie ippreżentat ir-rapport tal-Perit Tekniku Marie Louise Caruana Galea (fol 138).

5. Rat li l-perit tekniku reġgħet ippreżentat ir-relazzjoni finali tagħha fid-19 ta' April 2022, wara li kif ordnata fl-udjenza tal-25 ta' Jannar 2022, ġiet awtorizzata tgħaddi għar-rapport finali tagħha stante li l-partijiet ma rnexxilhomx jaslu fi ftehim skont kif suġġerit waqt l-aċċess (fol 161-162).

6. Rat in-nota tal-intimati ppreżentata fil-15 ta' Ġunju 2022, li permezz tagħha ppreżentaw id-domandi in eskussjoni lill-perit tekniku. (fol 166).

7. Rat li ġew ippreżentati ir-risposti għad-domandi in eskussjoni mill-Perit Tekniku ippreżentat fil-15 ta’ Novembru 2022 (fol 181 *et sequitur*).

8. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-intimat ippreżentata fil-5 ta' Ġunju 2024.

9. Semghet it-trattazzjoni fl-4 ta' April 2024.

10. Rat ix-xhieda kollha, id-dokumenti u l-atti proċesswali.

11. Rat li fil-verbal tas-17 ta’ Settembru 2024, il-kawża tħalliet għas-sentenza.

B. FATTI TAL-KAŻ

12. Ir-rikorrenti akkwistaw il-proprjeta immobbli bl-indirizz ta' 'White Rose', 23, Triq l-Iskalora, Żebbuġ mingħand is-socjeta Fal-con Limited permezz ta' kuntratt ta' akkwist datat 31 ta' Ottubru 2001 fl-atti tan-Nutar Claire Falzon, eżebit bħala Dok A fol 15. Sottopost għar-residenza u l-immobbli tar-rikorrenti hemm żewġ garaxxijiet fil-livell ta' basement, wieħed minnhom tar-rikorrenti, li għalih igawdu minn dritt ta' passaġġ liberu bir-riġel u bil-vettura mit-triq pubblika, kif indikat fl-istess kuntratt ta' akkwist Dok A fol 15.

13. L-intimat George Falzon, azzjonist fis-soċjeta intimata Fal-Con Limited, qiegħed iħalli vettura jew vetturi parkeġġati fir-rampa biswit il-garaxx tar-rikorrenti. Ir-rikorrenti għamlu diversi rapporti lill-Pulizija f'dan ir-rigward, li jinsabu esebiti fol 51 *et sequitur*. Għalhekk, ir-rikorrenti qed jipproċedu b'dan il-każ sabiex l-passaġġ għall-garaxx tagħhom ma jibqax ostakolat u sabiex l-imsemmi passaġġ ma jiġix aktar ingombrat.

C. IL-KUNSIDERAZZJONIJIET TA' DIN IL-QORTI

14. Ir-rikorrenti jsostnu li huma jgawdu minn dritt ta' passaġġ bir-riġel u bil-vettura sabiex jaċċedu għall-garaxx tagħhom sottopost għall-proprjetà tagħhom 'White Rose', Triq l-Iskalora, Ħaż-Żebbuġ, u qed jitolbu jiġi dikjarat li r-rampa li sservi ta' passaġġ għall-imsemmi garaxx tagħhom għandha tinżamm libera minn kull ostakolu sabiex id-dritt ta' passaġġ ma jkunx preġudikat b'ebda mod.

15. Min-naħa l-oħra, l-intimati opponew għat-talbiet billi sostnew li r-rampa, kif ukoll id-drive-in għadhom jappartjenu lis-soċjetà intimata Fal-con Limited kif jirriżulta mill-istess kuntratt Dok A fol 15. Huma allegaw ukoll, anke f'interpellazzjoni ġudizzjarja datata 5 ta' April 2016, li r-rikorrenti ivvantaw drittijiet ta' sid fuq din l-imsemmija drive-in kif jidher f' Dok E u F a fol 24 u 25. Inoltre, sostnew ukoll li r-rikorrenti huma obbligati bil-kuntratt ta' akkwist tagħhom li ma jingombrawx id-drive-in imsemmija f'ebda ħin. Ir-rikorrenti riedu jifhmu li l-uniku obbligu tas-soċjetà intimata kien tħallilhom dritt ta' passaġġ liberu bir-rigel u bil-vettura quddiem il-garaxx liema dritt dejjem ġie konċess lir-rikorrenti. L-intimat George Falzon stqarr ukoll li huwa għandu l-kunsens tas-soċjetà intimata sabiex juża l-garaxx biswit il-garaxx tar-rikorrenti, id-drive-in u r-rampa - basta jħalli dritt

ta' passaġġ liberu bir-riġel u bil-vettura lir-rikorrent. Sostnew ukoll li f'kull rapport lill-Pulizija li sar mir-rikorrenti ġie ivverifikat li r-rikorrenti setgħu jaċċedu kemm bir-riġel u kemm bil-vettura għall-garaxx tagħhom.

Ikkunsidrat

16. Dritt ta' passaġġ irid jirriżulta minn att pubbliku. Fl-appell ċivili **Zammit vs. Zammit** deċiż fit-30 ta' Novembru 1913[1] intqal li:

> la servitu di passaggio e’ una di quelle che dalla legge vengono chiamati discontnuo, perche per l’ezercizio della stessa e’ necessario un fatto attuale dell uomo, e le servitu discontinue, siano o non siano apparenti, non si possono stabbilire che mediante un titolo e non si acquistano ne’ colla prescrizione ne’ per la destiniazione di padre di famiglia.

17. Din il-posizzjoni ġiet ukoll imtennija fl-appell ċivili **Vella vs. Grech** deċiż fit-13 ta' April 1951[2] fejn intqal li servitu ta' passaġġ ma tistax tiġi akkwistata ħlief bis-saħħa ta' titolu. Fis-sentenza **Francis u Calcedonia konjuġi Baldaccino et vs. George Debono et**,[3] deċiża mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fis-16 ta’ Jannar 2003 servitu ta' passaġġ hija servitu mhux kontinwa[4] u għalhekk skont l-artikolu 469(1) tal-Kodiċi Ċivili dawn it-tip ta' servitujiet jistgħu biss jiġu stabbiliti b'saħħa ta' titolu. L-istess ħsieb ġie espress fl-appell ċivili **Louis u Margaret Scicluna vs. Joseph Sant** deċiż fit-30 ta' Novembru 2007.

18. Fil-kuntratt t' akkwist tar-rikorrenti datat 31 ta’ Ottubru 2001 ġie mistqarr espliċitament hekk:

> Inkluż fil-bejgħ hemm il-basement sottostanti parti mill-maisonette in vendita, Id-drive-in tibqa' proprjetà tal-kumpanija venditriċi, pero hemm id-dritt perpetwu u mhux interrot ta' passaġġ bir-riġel u bil-vettura mid-drive-in tal-istess basement. Liema basement huwa delineat bil-kulur isfar fuq il-pjanta hawn annessa u mmarkata bħala dokument ittra ‘A’. Liema basement għandu l-istess konfini tal-maisonettes sovrastanti stante li jifforma parti mill-korp ta' bini kif soġġetta għas-subċens annwu u perpetwu ta' tmien liri Maltin u ħmistax-il ċenteżmu (LM 8.15c) altrimenti liberu u frank. Il-parti ta'

[1] Vol. XXII.I.118
[2] Vol. XXXV.1.66
[3] 408/1994/1
[4] artikolu 455(3) tal-Kodiċi Ċivili.

taħt it-taraġ illi jinsab fid-drive-in u illi hija delineata bil-linka blu fuq il-pjanta annessa tista' tintuża mill-kumpraturi b'mera tolleranza tal-kumpanija venditriċi.

19. Minn din is-silta jirriżulta evidentement li ġie konċess id-dritt ta' passaġġ bir-riġel u bil-vettura sabiex l-atturi jaċċedu għal garaxx tagħhom. Dwar dan ma hemm ebda kontestazzjoni. L-anqas huwa kontestat ukoll li dan id-dritt ta' passaġġ mogħti lir-rikorrenti ġie maħluq fuq att pubbliku.

20. Il-kontestazzjoni tirrigwarda l-allegat ingombru tad-drive-in da parti tal-konvenuti li skont l-atturi qed ixekkel dan id-dritt tal-passaġġ u allura dan qed iwassal għal ksur tal-ftehim milħuq bejniethom. L-intimati minn naħa tagħhom isostnu li dan mhux minnu anke peress li jafu li huwa obbligu tagħhom li ma jxekklux id-dritt ta' passaġġ bir-riġel u bil-vettura tar-rikorrenti. Il-konvenuti jsostnu li d-drive-in hija proprjeta tas-soċjeta konvenuta. Iżda kienu l-istess atturi li jipparkjaw il-vettura tagħhom f'din id-drive-in, imlewha bi statwi u ġebel tal-gagazza, kif jidher fir-ritratti esebiti mar-risposta tal-intimati fol 21 sa 29 anke jekk din id-drive-in ma kienetx proprjeta tagħhom. L-intimati jkomplu jinsistu illi d-dritt ta' passaġġ bir-riġel u bil-vettura tar-rikorrenti ma ġiex mittiefes u ma ġiex imxekkel, u r-rikorrenti f'dan il-każ qed jilmentaw għaliex qed jippretendu wkoll li parti mid-drive-in kienet qisha tagħhom meta din ma tappartjenix lilhom.

21. Ir-rikorrent Loreto Ciantar xehed li George Falzon kien jipparkja l-vettura tiegħu quddiem il-garaxx li kien jappartjeni lill-istess Falzon. Ma kienx jipparkja fir-rampa – għax dan kien ikun qed jostakola għal kollox id-dritt ta' passaġġ tar-rikorrent. Iżda r-rikorrent xehed ukoll li kellu jagħmel diversi kwereli mal-Pulizija li jinsabu esebiti a fol 51 *et sequitur.* Kien hemm ukoll kwerela li saret lill-Pulizija min-naha tal-intimat meta t-tifel tar-rikorrent talbu sabiex ikun jista' jressaq il-vettura tiegħu minħabba li t-tifel tar-rikorrent ma setax jidħol fil-garaxx.[5] Ir-rikorrent xehed ukoll li l-għada li sar l-aċċess mill-Perit Tekniku, George Falzon ħassar il-marka ħamra li kienet għamlet il-Perit Tekniku bħala l-linja gwida li fiha l-konvenut Falzon setgħa jipparkja l-vettura tiegħu quddiem il-garage tiegħu b'mod li jkun ukoll jista' jippermetti lill-attur u lil uliedu li jeżerċitaw id-dritt ta' passaġġ b'mod effettiv u jdaħlu l-karozzi fil-garage tagħhom mingħajr xkiel. Iżda skont ir-rikorrent, Falzon ipparkja l-vettura tiegħu agħar milli kien jipparkja qabel biex b'hekk dan l-ostaklu għall-passaġġ tiegħu ġie għall-agħar. Spjega wkoll li l-fastidju u l-ingombru

[5] Fol 32-33 fl-afidavit ta' Loreto Ciantar.

qed jingħata biss mill-intimat George Falzon mhux mis-soċjetà intimata Fal-con Limited.

22. Minn naħa tagħhom l-intimati issottomettew li fid-drive-in in kwistjoni, hemm biżżejjed wisgħa sabiex ir-rikorrenti jidħlu u joħorġu f'kumdita mill-garaxx tagħhom. George Falzon saħaq li hu għandu dritt iħalli l-vettura tiegħu quddiem il-garaxx li qed jagħmel użu minnu hu. Fil-fatt il-Perit Tekniku ikkonstatat u saħasitra ħejjiet pjanta li turi b'mod ċar li d-dritt tar-rikorrenti b'ebda mod ma jiġi mfixkel meta George Falzon iħalli l-vettura tiegħu quddiem il-garaxx tiegħu. L-intimati jkomplu jinsistu li t-talbiet tar-rikorrenti huma superfluwi għax mhux ikkontestat li r-rikorrenti jgawdu dritt ta' passaġġ bir-riġel u bil-vettura sabiex jaċċedu għal garaxx tagħhom sottopost għall-proprjetà tagħhom u mhux lanqas ikkontestat li rampa li sservi ta' passaġġ għall-imsemmi garaxx tagħhom għandha tinżamm libera minn kull ostakolu sabiex l-imsemmi dritt ta' passaġġ ma jkunx ippreġudikat. Iżda nnutaw li riedet issir distinzjoni bejn ir-rampa li tagħti għall-garaxxijiet u dik il-parti ta' quddiem il garaxx li minnha jagħmel użu l-intimat George Falzon bil-kunsens tas-soċjetà intimata. Wara kollox anke r-rikorrenti kienu jipparkjaw il-vetturi tagħhom quddiem il-garaxx tagħhom bi ksur lampanti tal-kuntratt ta' akkwist tagħhom. Dan kien juri li quddiem il-garaxxijiet hemm spazju biżżejjed sabiex tkun ipparkjata vettura quddiem garaxx wieħed ma jkunx hemm xkiel għal garaxx ieħor.

Ikkunsidrat

23. Fir-relazzjoni tal-Perit Tekniku Marie Louise Caruana Galea preżentat fil-15 ta' Frar 2021, fol 138, hija ikkonkludiet:

> L-esponenti tissottometti bir-rispett is-segwenti konklużjonijiet ta' natura teknika bl-esklużjoni ta' materja ta' natura legali.
>
> Illi minn dak li ġie kkonstatat waqt l-aċċess il-parkeġġ għall-karozza tal-intimat quddiem il-garaxx tiegħu, it-tip indikat bl-aħmar fil-pjanta annessa Dok P2 fol 143, huwa ideali u li jissodisfa l-interessi taż-żewġ partijiet peress li f'din il-pożizzjoni karozzi tal-attur jistgħu jidħlu u joħorġu mill-garaxx tagħhom b'mod komdu u liberu

24. Mill-pjanta annessa fol 143, fil-fatt jidher li quddiem il-garaxx tar-rikorrenti m'hemm xejn x'jingobra dan il-passaġġ tagħhom metal-intimat jipparkja l-vettura tiegħu fl-ispazju delineat bl-aħmar mill-Perit

Tekniku nnifisha. Dan kien frott t'eżerċizzju intiż sabiex jipprova jiġi milħuq xi forma ta' kompromess bejn il-partijiet.

25. Iżda permezz ta' digriet tal-25 ta' Jannar 2022, il-Perit Tekniku ġiet awtorizzata mill-Qorti sabiex tgħaddi għar-rapport finali tagħha stante li l-partijiet ma rnexxielhomx jaslu fi ftehim skont kif suġġerit waqt l-aċċess. Fir-relazzjoni finali tal-Perit Tekniku eżebit fid-19 ta' April 2022, a fol 160, hija ikkonkludiet is-segwenti:

> L-esponenti tissottometti bir-rispett is-segwenti konklużjonijiet ta' natura teknika bl-esklużjoni ta' materja ta' natura legali:
>
> Illi minn dak li ġie kkonstatat waqt l-aċċess u fin-nuqqas ta' qbil bejn il-partijiet fuq il-pjanta ippreżentata mill-esponenti fir-rapport tagħha tal-15 ta' Frar 2021, l-esponenti hija tal-fehma li l-intimat m'għandux jipparkja l-karozza tiegħu quddiem il-bieb tal-garaxx tiegħu u dan għaliex l-ispazji li jeżisti quddiem garaxxijiet huwa ristrett u jekk dan jipparkja dan ser jingombra l-passaġġ liberu biex il-karozza tar-rikorrenti toħroġ u tidħol għal ġol-garaxx tiegħu.

26. Fir-risposti għad-domandi in eskussjoni tal-intimati l-Perit Tekniku wieġbet illi, il-pjanta eżebita mar-rapport kienet turi l-qisien kollha kif ġiet inkarigata li tagħmel waqt l-aċċess bil-ftehim tad-difensuri legali taż-żewġ partijiet, u ġie deċiż li tiġi pparkjata l-karozza tal-konvenut quddiem il-garaxx tiegħu waqt li l-attur jipprova jidħol bil-vettura tiegħu. Dan kien sar bi qbil bejn dawk kollha preżenti fejn ġiet immarkata linja ħamra il-post fejn il-karozza tal-konvenut setgħet tiġi parkeġġjata biex l-attur ikun jista' jidħol u joħroġ bla xkiel. Iżda wara li tħejjiet il-pjanta għal xi raġuni ma kienx hemm qbil u għaldaqstant kellha tgħaddi għall-konklużjoni għat-tieni rapport finali tagħha.

27. Il-Perit Tekniku ġiet pressata twieġeb għaliex, skont l-intimati, hija kienet bidlet il-konklużjoni tagħha fit-tieni rapport tagħha. Iżda hija wieġbet li ma kienet bidlet ebda konklużjoni in kwantu osservat li jekk l-intimat jipparkja l-vettura tiegħu mhux fl-ispazju indikat bil-marki ħomor li kienu saru fuq il-post, huwa kien jispiċċa jostakola d-dħul jew ħruġ liberu tal-atturi għal ġol-garaxx tagħhom. Dan allura kien ifisser li ma kien hemm ebda tibdil fil-konklużjoni tar-rapport tagħha. Hija ikkonfermat li waqt l-aċċess kienu daħlu żewġ vetturi BMW320 u Vauxhall Mokka. Hija qablet li kien obbligu tal-atturi li ma tiġix ingumbrata id-drive-in in kwantu din kienet kondizzjoni imposta fil-kuntratt ta' akkwist tagħhom.

28. Il-Perit Tekniku reġġħet irriteniet illi jekk l-intimat jipparkja l-vettura tiegħu mhux fil-kaxxa mmarkata bl-aħmar mil-Perit Tekniku stess waqt l-aċċess, l-attur ma jkunx jista' jidħol u joħroġ. Finalment reġġħet sostniet ukoll li fl-ispazju li jeżisti l-attur seta' biss jidħol u joħroġ bla diffikulta jekk l-intimat jipparkeġġa ġol-kaxxa immarkata bis-sinjal aħmar biss. Dan peress li r-rampa ma kienetx iddisinjata eżatt quddiem il-garaxx tal-attur iżda kienet fin-nofs taż-żewġ garaxxijiet u allura l-attur ried bilfors jikser fuq in-naħa tal-garaxx tal-konvenut biex ikun jista' joħroġ. Meta l-konvenut ikun ipparkeġġjat fil-kaxxa immarkata bl-aħmar bis-sinjal aħmar, l-attur ikun jista' joħroġ u anke jidħol; iżda jekk le l-attur ma jkunx jista' joħroġ.

29. Dawn it-tweġibiet tal-perit tekniku jikkjarifikaw ħafna il-pożizzjoni fattwali tal-każ. Il-pożizzjoni tar-rampa u dik taż-żewġ garaxxijiet ma tippermettix spazju ta' manuvra faċli u komdu fil-każ li xi vettura tkun parkeġġata b'mod li tkun tisporġi konsiderevolment il-barra lejn ir-rampa. Meta l-vettura tal-intimat Falzon tkun parkeġġata oltra l-linja l-ħamra li għamlet il-Perit Tekniku fuq il-post, irriżulta li l-attur ma jkunx jista' jimmanuvra l-vettura tiegħu biex ikun jista' jidħol jew joħroġ fil-garage tiegħu mir-rampa. Dan peress li jekk ikun irid joħroġ mill-garage tiegħu, minħabba l-konfigurazzjoni tal-istess garaxxijiet u r-rampa antestanti huwa jrid bil-fors li jiġbed lejn in-naħa ta' quddiem il-garage tal-intimat Falzon.

30. Skont il-konvenut Falzon, il-marka bis-sinjal aħmar senjalata mill-Perit Tekniku ma baqgħetx hemmhekk peress li skontu tħassret bir-roti tal-vettura. Kien għalhekk li reġa' nqala' diżgwid bejn il-partijiet. Fit-trattazzjoni l-avukat difensur tar-rikorrenti jippuntwalizza fuq din il-marka li saret mill-Perit Tekniku waqt l-aċċess sabiex il-partijiet ikunu jistgħu jirriżolvu l-kwistjoni ta' bon viċinat bejniethom. Iżda jidher li mill-għada stess din il-marka ma baqgħetx hemm u ma setgħetx tkun ta' direzzjoni biex ma jkunx hemm ingombru u ostakolar da parti tal-intimat George Falzon meta jipparkjeġġa l-vettura barra l-garage tiegħu.

31. Il-provi juru li għal xi raġuni, hemm pika kontinwa bejn il-partijiet. Dan ma jagħmillhomx ġieħ. Huma ġirien u jridu jgħixu viċin ta' xulxin sakemm jibqgħu jgħixu hemmhekk. Dawn il-piki żejda bejniethom – evidentement fuq diversi affarijiet, għal diversi raġunijiet, u li ilhom għaddejjin diversi snin – mhux qed iħallihom jgħixu fil-paċi bejniethom u qegħdin iwasluhom biex jieħdu deċiżjonijiet żbaljati, min għal ħaġa u min għal oħra.

32. F’dan il-każ, fil-fehma tal-Qorti huwa l-konvenut Falzon li mhux qiegħed fis-sewwa. Għalkemm jirrikonoxxi li l-atturi għandhom jedd ta’ passaġġ bir-riġel u vettura, mill-banda l-oħra mhux jassigura li dak il-passaġġ jibqa’ ħieles u mingħajr ingombri u xkiel. Ikun inutli li jirrikonoxxi d-dritt tal-atturi bil-fomm meta bil-fatti huwa stess ikun qiegħed jxekkel dak il-passaġġ. Dan ma jistax jagħmlu.

33. Għalhekk huwa imperattiv li jekk il-konvenut ma jaderixxix u ma joqgħodx mal-marka li saret b'sinjal aħmar mill-istess Perit Tekniku fuq is-sit in kwistjoni, jkun qed ifisser li l-konvenut ikun qed jingombra d-dritt ta' passaġġ tal-atturi. Il-konvenut irid jifhem li jekk f’għajnejh l-atturi għamlu xi żbalji fl-eżerċizzju tad-drittijiet tagħhom fir-rigward tad-drive-in, ir-rimedju li għandu mhux dak li jiżbalja hu wkoll u jxekkilhom fil-jedd li huma għandhom. Imma jekk verament jippretendi li bl-azzjoni tagħhom l-atturi kisrulu xi jeddijiet, jipproċedi biex jazzjonahom skont il-Liġi. Iżda huwa ma jistax ipatti għal dak li f’għajnejh huwa żball billi huwa stess jiżbalja mod ieħor.

34. Din il-qorti taqbel perfettament mal-konklużjonijiet tal-Perit Tekniku. Il-ġudizzju tekniku espress mill-Espert Ġudizzjarju ma jistax u m'għandux jiġi skartat jekk ma jirriżultawx raġunijiet gravi li jpoġġu fid-dubju dik l-opinjoni teknika. Dan aktar u aktar, jekk il-parti interessata li qed topponi għal dak ikkonstatat mill-Perit Tekniku ma tkunx ipprevaliet ruħha mill-fakultà mogħtija ta' talba għan-nomina ta' periti addizzjonali.[6] il-Qorti ma tistax twarrab il-konklużjonijiet peritali b'mod kapriċċuż; irid ikun hemm raġunijiet gravi li jpoġġu fid-dubji l-opinjoni teknika biex il-Qorti tista’ tasal li tiskarta relazzjoni teknika ta’ Espert Ġudizzjarju.[7] Fil-każ in eżami dawn ir-raġunijiet gravi ma jissussistux. Għaldaqstant, din il-Qorti sejra timxi u tadotta dak ikkonstatat fir-rapport peritali finali tal-perit tekniku.

35. Konsegwentement din il-Qorti qed tikkonkludi illi l-konvenut George Falzon ma jistax jingombra d-dritt ta' passaġġ bir-riġel u bil-vettura ta’ l-atturi, sabiex jaċċedu – kemm biex jidħlu, kif ukoll biex joħorġu, mill-garage tagħhom li jagħti għal fuq Triq l-Iskalora, Ħaż-Żebbuġ, Malta. Din il-Qorti tikkondividi l-konklużjoni tal-Perit Tekniku li dan l-ingombru u ostakolu għad-dritt tal-passaġġ de quo jitqies li jseħħ kull meta l-intimati jipparkjaw vettura jew vetturi mhux ġewwa

---

[6] Ara l-Appelli Ċivili **Philip Grima vs. Carmelo Mamo** deċiż fid-29 ta' Mejju 1998; **Sammy Tabone vs. Carmelo Tabone et** deċiż fil-5 ta' Ottubru 2001; u **Giswarda Bugeja et vs. Emmanuele Muscat et** deċiż fit-23 ta' Ġunju 1967, LI.i.390.

[7] **Raymond Mallia noe vs Martin Mizzi noe** (102/1994/3) deċiża mill-Prim' Awla Qorti Ċivili fit-28 ta' Mejju 2003.

l-ispazju jew kaxxa maħluqa bil-linji ħomor senjalata mill-istess Perit Tekniku kif jirriżulta f'dan il-proċess. Biex dan l-ingombru jew ostakolu ma jinħoloqx allura l-intimati jridu jipparkjaw il-vettura tagħhom biss u limitatament fl-ispazju jew kaxxa delineata bl-aħmar mill-istess perit tekniku. Kwalunkwe vettura li, għal xi raġuni jew oħra ma toqgħodx fi, u 'l-ġewwa, mil-linji ħomor titqies li tkun ta' ostakolu u ta' ingombru għad-dritt ta' passaġġ tal-atturi maħluq fl-att tal-akkwist tagħhom datat 31 ta' Ottubru 2001, esebit fl-atti fol 15 *et sequitur*. Dak id-dritt ta' passaġġ ma jistax jiġi b'ebda mod imxekkel jew ostakolat.

36. Għalhekk, fid-dawl tas-suespost, il-Qorti sejra tilqa' t-talbiet kollha tar-rikorrenti u tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-intimati.

Deċide

Għaldaqstant għar-raġunijiet premessi, il-Qorti filwaqt li qegħda tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti:

1. **Tilqa' l-ewwel talba tar-rikorrenti u tiddikjara li r-rikorrenti jgawdu mid-dritt ta' passaġġ bir-riġel u bil-vettura sabiex jaċċedu għall-garage tagħhom sottopost għall-proprjetà 'White Rose', Triq l-Iskalora, Ħaż-Żebbuġ, Malta;**
2. **Tilqa' it-tieni talba u tiddikjara li l-imsemmija rampa li sservi ta' passaġġ għall-imsemmi garage għandha tinżamm libera minn kull ostakolu sabiex l-imsemmi dritt ta' passaġġ ma jkunx ippreġudikat b'ebda mod.**
3. **Tilqa' wkoll it-tielet talba u tordna lill-intimati ma jingombrawx l-imsemmi passaġġ.**

Bl-ispejjeż ikunu a karigu tal-intimati.

Ft/Aaron M. Bugeja
Imħallef

Christianne Borg
Deputat Reġistratur