MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (GHAWDEX) GURISDIZZJONI SUPERJURI

MAGISTRAT DR. ANTHONY ELLUL

Seduta tat-23 ta' Mejju, 2008

Citazzjoni Numru. 40/1986/1

Paul Portelli f'ismu proprju u bhala mandatarju ta' huh imsiefer William Portelli, u Peter Paul Portelli

Vs

Joseph Portelli

Il-Qorti,

Permezz ta' citazzjoni prezentata fis-16 ta' Mejju 1986 l-atturi ppremettew li l-konvenut b'mod abbuziv u minghajr ebda jedd pogga qannic tal-qasab fuq ir-rih tal-bokka tal-giebja tar-raba Ta' Maiza, limiti Nadur, Ghawdex minn liema giebja l-atturi ghandhom id-dritt li jiehdu l-ilma.

L-atturi qeghdin isostnu li minhabba dan il-qannic ma jistghux ighaddu sabiex jiehdu l-ilma mill-istess giebja u jaghmlu dak li hu necessarju fir-rigward tal-gbir ta' ilma mill-giebja.

Ghalhekk talbu li l-konvenut jigi kundannat sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi prefiss mill-Qorti, inehhi l-imsemmi qannic tal-qasab sabiex ikunu jistghu jghaddu kif kienu jaghmlu qabel ghall-giebja msemmija.

Permezz ta' nota ta' l-eccezzjonijiet prezentata fid-9 ta' Mejju 1986 (fol. 7) il-konvenut eccepixxa li:-

1. Preliminarjament l-atturi ma ghandhom l-ebda dritt la ta' passagg u anqas ta' ilma fuq il-proprjeta' tal-konvenut u fuq dan l-allegat dritt tal-atturi hemm zewg kawzi pendenti wahda fl-ismijiet Maria Portelli et vs Joseph Portelli et u l-ohra William Portelli vs Joseph Portelli u ghalhekk din il-kawza hi ntempestiva.
2. Fi kwalunkwe kaz u bla pregudizzju anki jekk l-atturi kellhom dritt li jiehdu l-ilma mill-ghajn tal-konvenut, il-qannic tal-qasab imsemmi fic-citazzjoni bl-ebda mod ma jimpedixxi li wiehed jiehu l-ilma.

Semghet ix-xhieda.

Rat il-verbal li kien inghata fis-seduta tal-21 ta' Mejju 1987 li permezz tieghu kien gie nkarigat il-perit David Pace bhala perit tekniku (fol. 24) u Dr. Joseph Micallef Stafrace bhala perit legali.

Rat in-nota prezentata mill-konvenut fit-18 ta' Jannar 2008 fejn iddikjara li kien jaqbel li tinghata s-sentenza minghajr ma jigi kkunsidrat ir-rapport tal-perit tekniku. Fis-seduta tal-15 ta' Frar 2008 l-atturi ddikjaraw li kien hemm qbil li l-Qorti tghaddi ghas-sentenza minghajr ma jitqies dak li seta' rrelata l-perit tekniku. Dan apparti l-fatt li l-perit tekniku baqa' ma thallasx u r-rapport ma giex pubblikat. Ghalhekk ma jistax iservi bhala prova.

Rat id-digriet moghti fil-21 ta' Gunju 2007 (fol. 149) li bih il-Qorti rrevokat in-nomina ta' Dr. Joseph Micallef Strafrace bhala perit legali wara talba li ghamel permezz ta' rikors prezentat fit-13 ta' Ottubru 2005.

Rat l-atti kollha.

Rat il-verbal tas-seduti tal-15 ta' Frar 2008 u 21 ta' April 2008 minn fejn jirrizulta li l-kawza thalliet ghall-ghoti tas-sentenza.

Ikkunsidrat:-

1. Din il-kawza ilha pendenti ghal xejn inqas minn ghoxrin (20) sena u hi kwistjoni bejn ahwa. Bejn il-kontendenti hemm kwistjoni jekk minn giebja li hemm fil-proprjeta' tal-konvenut[1], l-atturi ghandhomx dritt li jiehdu l-ilma. L-ahwa Portelli huma sebgha (7). Dwar l-ilma hemm kawzi pendenti quddiem din il-Qorti kif presjeduta, fosthom il-kawza fl-ismijiet **William Portelli et vs Joseph Portelli** (Cit. nru:- 35/1986AE) differita ghas-seduta tas-6 ta' Gunju 2008 fejn l-atturi (William Portelli u Peter Paul Portelli) qeghdin jitolbu dikjarazzjoni li ghandhom id-dritt (gurnata kull wiehed kull gimgha) li jtellghu l-ilma. F'dik il-kawza l-atturi qeghdin jibbazaw il-pretenzjoni taghhom fuq il-kuntratt ta' bejgh li sar bejn Salvatore Portelli (missier il-kontendenti) u l-konvenut fl-10 ta' Lulju 1977 fl-atti tan-nutar Dr. Jospeh Spiteri (fol. 157). F'dak il-kuntratt jinghad hekk:-

"Bis-sahha ta' dan l-att, Salvatore Portelli ibiegh u jitrasferixxi lill-Joseph Portelli, li jixtri u jakkwista, cirka tomnejn raba, tomna imsejha Ta' Hida, limiti tan-Nadur Ghawdex b'remissa u spiera go fiha u tmiss mit-tramuntana u punent ma' gid tal-eredi ta' Giovanni Portelli u nofsinha ma' triq, soggetta ghac-cens annwu u perpetwu ta' hmistax il-centezmu u erbgha millezmi (15c4m) u ***t-tomna l-ohra maghrufa ta' Taht is-sies ta' Majsi, fl-istess limiti u maghzula mill-ghalqa l-ohra b'sies u tmiss mill-punent mar-raba qabel deskritt, tramuntana ma gid ta' Rosa Said u lvant ma gid tal-venditur, konsistenti f'diversi hbula u fiha ghajn tal-ilma gieri,*** *soggetta ukoll ghall-shemea ta' hmistax-il centezmu u erbgha millezmi (15c4m) cens annwu u*

[1] L-attur Paul Portelli (seduta tal-24 ta' Frar 1987) ikkonferma: *"Huwa veru li l-giebja qeghda fir-raba tal-konvenut"* (fol. 20)..

perpetwu ***din l-ahhar tomna hija soggetta ghad-dritt tal-passagg lejn ir-raba iehor minn naha tat-tramuntana biex jifthu l-ilma u l-ghajn hija komuni bejn sebgha li jridu juzawha gurnata kull wiehed****. Dan l-ilma ma jistax jigi trasferit lill-barrani”* **(enfazi tal-Qorti)**.

L-atturi:-

1. **Paul Portelli xehed**: *“Jiena ilma mill-giebja nista’ niehu liberament peress illi l-passagg biex niehu l-ilma mhux imblokkat. Dan il-qannic qieghed jimpedixxi lili milli nitla xi tarag fuq l-art tal-konvenut biex nara jekk baqghax ilma fil-giebja, u biex meta timblokka ruhha bil-hass inkun nista nifthu”* (fol. 20).

2. **Peter Paul Portelli** kkonferma li l-qannic m’huwiex jimpedieh milli jiehu l-ilma, pero’ m’huwiex jippermettilu biex imur hdejn il-giebja u jara kemm fiha ilma jew biex jara hemmx xi sadd jekk meta jiftah il-vit ma jinzilx ilma (seduta 11 ta’ Lulju 2001 – fol. 101). Pero kkonferma li xorta qieghed jiehu l-ilma.

2. Fil-21 ta’ Gunju 2007 sar access fuq il-post mill-Qorti u gie verbalizzat hekk:-

“Il-Qorti dahlet minn passagg li parti kbira minnu hi miksija bil-konkos. Il-partijiet qablu li l-konkos sar mill-konvenut. Il-passagg huwa dejjaq wiesgha bizzejjed biex tghaddi persuna wahda. Il-Qorti baqghet diehla sa gewwa nett tal-passagg fejn hemm vit li jferra’ l-ilma ghal gewwa kanal. Dan il-kanal jibqa’ hiereg sa barra tul il-passagg imsemmi. F’livell iktar gholi hemm art tal-konvenut li fiha tinsab il-bokka tal-giebja (li nghad li tircievi l-ilma minn mina) li huwa s-sors tal-ilma meta wiehed jiftah l-imsemmi vit li jinsab fl-art ta’ that (hemm gholi ta’ iktar minn sular). Il-Qorti giet murija l-qannic tal-qasab mertu ta’ din il-kawza u li qieghed f’dan il-livell iktar gholi. Il-konvenut isostni li dan il-qannic tal-qasab sar sabiex jilqa’ r-rih. L-atturi jsostnu li:-

(a) Minhabba l-qannic tal-qasab li ghamel il-konvenut, m’huwiex possibbli ghalihom li jaccedu ghal fejn hemm il-

bokka tal-giebja. Dan irid jitnehha sabiex l-atturi jkollhom access ghal fejn hemm il-bokka ta' din il-giebja kif kienu jaghmlu fl-antik.

(b) Qabel, fit-tarf ta' dan il-passagg (vicin il-vit fuq imsemmi) kien hemm tarag minn fejn wiehed kien jibqa' tiela' u seta' jaccedi ghal fejn hemm il-bokka tal-bir. Fejn l-atturi ighidu li kien hemm tarag illum hemm gebel kbir fuq xulxin u ma jezisti l-ebda access ghar-raba' ta' fuq li hi proprjeta' tal-konvenut.

(c) Il-bir u l-passagg li jwassal ghall-vit fuq imsemmi, huma komuni bejn l-ahwa Portelli.

(d) L-atturi ghandhom kull dritt li jmorru fejn hemm il-bokka tal-bir sabiex jaghmlu l-verifiki li m'hemmx xi sadd u jikkontrollaw l-ilma li hemm fil-giebja.

Il-konvenut jikkontesta dak kollu li qeghdin isostnu l-atturi u jsostni li d-dritt tal-atturi li jiehdu l-ilma mill-vit huwa biss wiehed temporanju, u dan wara li ntlehaq arrangement provizorju waqt proceduri gudizzjarji u li gie approvat mill-Qorti. Il-konvenut isostni wkoll li l-passagg li jwassal sa fejn hemm dan il-vit huwa proprjeta' tieghu, u li l-qannic tal-qasab minn dejjem hemm kien u qatt ma kien hemm tarag fit-tarf ta' dan il-passagg. Ikkonferma wkoll li minn zmin ghal zmien dan il-qannic tal-qasab inbidel minhabba li jitgharraq bit-trapass taz-zmien.

Il-partijiet qablu li l-giebja thaffret fl-antik minn missierhom u li madwar il-bokk ta' din il-giebja huwa proprjeta' tal-konvenut".

3. Minn qari tac-citazzjoni hu evidenti li l-qannic li dwaru hemm l-ilment min-naha tal-atturi hu dak li hemm

"fuq ir-rieh tal-bokka tal-giebja tar-raba Ta' Maiza limiti Nadur Gozo……." (ara citazzjoni).

Mill-provi rrizulta wkoll li l-ilma ma jittellax direttament mill-bokka tal-giebja imma johrog minn komunikazzjoni li

hemm fl-art ta’ taht is-sies (li hi wkoll tal-konvenut) fejn hemm manku li fih vit biex jigi kontrollat il-hrug tal-ilma. Dan il-vit jidher fir-ritratt li ttiehed mill-perit David Pace waqt l-access li kien sar fit-12 ta’ Settembru 2006 u li l-Qorti rat ukoll waqt l-access li sar fil-21 ta’ Gunju 2007. Fl-art li hemm taht is-sies m’hemm l-ebda diffikulta biex wiehed jidhol mill-passagg tal-konkos li hemm u jiftah il-vit. Il-qannic li hemm fil-gemb bejn dan il-passagg u r-raba, mhu ta’ l-ebda ostakolu. L-ilment min-naha tal-atturi hu li ma jistghux jidhlu fl-art li hemm ta’ fuq biex imorru hdejn il-bokka tal-giebja li qeghda fil-proprjeta’ tal-konvenut u jivverifikaw il-livell tal-ilma u jekk hemmx xi sadd.

4. F’din is-sentenza l-Qorti m’hijiex ser tesprimi ruhha dwar jekk l-atturi ghandhomx id-dritt li jiehdu l-ilma in kwantu din hi kwistjoni li qeghda tigi trattata f’kawzi ohrajn pendenti wkoll quddiem din il-Qorti. Madankollu l-Qorti m’hijiex tal-fehma li din il-kawza ghandha tibqa’ pendenti sakemm ighaddu f’gudikat is-sentenzi li ghad iridu jinghataw dwar jekk l-atturi ghandhomx dritt jiehdu mill-ilma. Dan iktar u iktar meta wiehed iqies li din il-kawza ilha pendenti ‘l fuq minn ghoxrin (20) sena.

5. L-atturi ghandhom l-obbligu li jaghtu prova li ghandhom dritt li jidhlu fil-proprjeta’ tal-konvenut. L-atturi jaccettaw li madwar il-bokka tal-bir hu proprjeta’ tal-konvenut (ara verbal tal-access tal-21 ta’ Gunju 2007). Pero’ ma ressqu l-ebda prova li ghandhom xi dritt li jidhlu fil-proprjeta’ tal-konvenut li tigi fuq is-sies u fejn il-Qorti qeghda tifhem li hemm il-bokka tal-bir[2]. Fil-kuntratt ta’ xiri tal-10 ta’ Lulju 1977 fl-atti tan-nutar Dr. Joseph Spiteri (fol. 157) ma jissemmix li kien qieghed jinghata xi dritt lil xi hadd jew xi servitu’ favur proprjeta’ ta’ haddiehor biex jidhol fil-proprjeta’ li tigi fuq is-sies li xtara l-konvenut minghand missieru Salvatore Portelli. Jirrizulta li l-bir qieghed fil-proprjeta’ tal-konvenut u l-atturi ma ressqu l-

[2] Li l-bokka tal-bir qeghda fl-art li tigi fuq is-sies jirrizulta wkoll mill-verbal li sar fil-21 ta’ Gunju 2007 *“F’livell iktar gholi hemm art tal-konvenut li fiha tinsab il-bokka tal-giebja (li nghad li tircievi l-ilma minn mina”* (fol. 147).

ebda prova li huma komproprjetarji. Hu rilevanti li jigi osservat li:-

(a) Fil-kawza fl-ismijiet **William Portelli et vs Joseph Portelli** (Cit. nru:- 35/1986AE) l-atturi William Portelli u Peter Paul Portelli bbazaw il-kawza fuq il-premessa li ghandhom **dritt *"….ta' gbid ta' ilma"*** li *"ghandu jigi esercitat minn mina u giebja li jesistu f'bicca art li l-istess Salvatore Portelli **kien biegh lill-konvenut bl-imsemmi kuntratt pero' li skond l-istess kuntratt <u>hemm id-dritt ta' gbid ta' ilma</u> ghall-seba persuni, cioe' gurnata kull wiehed, fosthom iz-zewg atturi kif stipulat fl-imsemmi kuntratt**"* (enfazi u sottolinejar tal-Qorti).

(b) Paul Portelli kkonferma li *"…. l-giebja qeghda fir-raba tal-konvenut"* (fol. 20).

Ghalkemm hu minnu li fir-rigward ta' l-art maghrufa bhala **"Ta' Taht is-Sies"** fil-kuntratt ta' xiri jinghad li fiha *"…ghajn tal-ilma gieri"* u *"hija soggetta ghad-dritt ta' passagg lejn ir-raba iehor minn naha tat-tramuntana biex jifthu l-ilma u l-ghajn hija komuni bejn sebgha li jridu juvzha gurnata kull wiehed"*, madankollu dan ma jfissirx li nghata jew gie rizervat xi dritt li xi hadd mill-atturi jidhlu fl-art tal-konvenut li tigi fuq is-sies. Fl-imsemmi kuntratt fil-parti li tittratta r-raba' l-ohra li xtara l-konvenut minghand missieru, ma jissemmix (bhal ma jissemma fir-rigward tal-art Ta' Taht is-Sies) li hemm xi dritt ta' passagg favur proprjeta' ta' haddiehor (hi ta' min hi). Wiehed kien jistenna li kif issemma fir-rigward tal-art ta' taht is-sies, jekk Salvatore Portelli ried jimponi xi servitu' jew jirrizerva xi drittijiet fuq il-bokka tal-bir li tigi fl-art li hemm fuq is-sies, kien isemmiha espressament fil-kuntratt ta' bejgh. L-ghajn li tissemma fil-kuntratt ta' bejgh m'hijiex il-bokka tal-bir li qeghda fl-art ta' fuq. Fil-fatt fil-kuntratt jinghad li l-ghajn qeghda fl-art maghrufa *"Ta' Taht is-Sies"*. Dan dejjem bla pregudizzju ghal kwistjoni jekk l-atturi ghandhomx dritt li jiehdu l-ilma li hemm mill-vit li hemm fl-art ta' taht is-sies u li bhalissa qieghed jigi ezercitat wara li nstab modus vivendi diment li hemm il-proceduri gudizzjarji pendenti. Il-fatt li matul il-hajja ta' Salvatore Portelli seta ma kienx

hemm qannic li jifred l-art li tigi fuq is-sies mill-art li tigi taht is-sies, b'daqshekk ma jfissirx li l-konvenut ma kellux id-dritt li jaghmel dan il-qannic fi hwejgu. Hekk ukoll il-fatt li jista' jkun, kwistjoni li ghad trid tigi determinata fil-kawzi l-ohra, li l-atturi ghandhom dritt jiehdu l-ilma mill-vit li hemm fil-proprjeta' tal-konvenut li tigi taht is-sies ma jfissirx li l-atturi ghandhom xi dritt li jidhlu fil-proprjeta' tal-konvenut li tigi fuq is-sies. Dan apparti l-fatt li anke waqt l-access il-Qorti ma rat l-ebda tarag jew mezz ta' access iehor li mill-art ta' taht taghti ghall-art tal-konvenut li tigi fuq is-sies, fejn hemm il-bokk tal-bir, ghalkemm l-atturi jsostnu li kien tarag[3].

6. Gialadarba (irrispettivament ta' jekk l-atturi ghandhomx dritt li jidhlu fl-art ta' taht is-sies u jiehdu l-ilma) il-Qorti kkonkludiet li l-atturi m'ghandhomx jedd li jgieghlu lill-konvenut inehhi l-qannic, l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti hi superfluwa. Kif irrizulta mill-provi, id-dritt o meno tal-konvenuti li jiehdu l-ilma m'ghandu x'jaqsam xejn mal-qannic li l-konvenut ghamel fit-tarf tal-art li tigi fuq is-sies, cjoe' fejn l-atturi ma rnexxielhomx jaghtu prova li l-proprjeta' taghhom tgawdi servitu ta' passagg jew li huma personalment igawdu xi dritt li jghaddu sabiex imorru hdejn il-bokka tal-bir.

Ghal dawn il-motivi l-Qorti qeghdha taqta' u tiddeciedi l-kawza billi filwaqt li tichad l-ewwel eccezzjoni (spejjez a karigu tal-konvenut), tilqa' t-tieni eccezzjoni tal-konvenut u tichad it-talba tal-atturi bl-ispejjez kontrihom.

< Sentenza Finali >

--------------------------------TMIEM--------------------------------

[3] Fil-verbal tal-access li sar fil-21 ta' Gunju 2007 gie verbalizzat: *"Fejn l-atturi ighidu li kien hemm tarag illum hemm gebel kbir fuq xulxin u ma jezisti l-ebda access ghar-raba' ta' fuq li hi proprjeta' tal-konvenut"*.