PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

Onor. Imħallef Henri Mizzi

Illum 11 ta' Marzu, 2024

Rikors Nru. 253/2024

Laguna Property Development Limited

u

San Martino Investments Limited

v.

Spin Properties Limited

1. Laguna Properties Limited u San Martino Properties Limited huma s-sidien, fis-sehem ta' nofs indiviż kull wieħed, tal-proprjetà 86 u 87, drabi msejjħa 86, fi Triq Ġorg Borg Olivier, San Ġiljan, inkluż is-sottoswol, il-bejt u l-arja tagħha (proprjetà definita mir-rikorrenti, għall-finijiet tar-rikors, il-"Proprjetà") .

2. Spin Properties Limited hi propjetarja tal-fond 85, Triq Ġorġ Borg Olivier, San Ġiljan, proprjetà kontigwa għall-Proprjetà.

3. Hemm ħajt diviżorju bejn il-proprjetajiet tal-partijiet, u r-rikorrenti jgħidu li l-kumpannija intimata għandha titwaqqaf milli tgħolli dan il-ħajt billi teżisti, fir-rigward tiegħu, servitù *altius non tollendi*.[1]

4. Issa, fir-rikors promutur jingħad li:

> "Tali Proprjeta ta' Laguna Property Development Limited ... hija l-Proprjeta domanti stante illi tgawdi mis-servitu tal-*altius non tollendi* rigward il-hajt divizorju, liema servitu jibda mis-sottosuol tal-istess hajt divizorju;"

5. Skont din it-teżi, allura, il-Proprjetà hi l-fond domanti u l-ħajt diviżorju hu l-fond servjenti; asserzjoni li timplika li l-ħajt diviżorju mhux fil-konfini tal-Proprjetà.

6. Imma waqt it-trattazzjoni li saret fis-7 ta' Marzu 2024 ir-rikorrenti qalu li s-servitù ma teżistix favur il-Proprjetà, imma favur appartament fuq wara tal-Proprjetà, li s-sid tiegħu hi Laguna Property Development Limited (waħedha). Mhux biss, imma skont l-istess r-rikorrenti hi l-Proprjetà li hu l-fond servjenti fir-rigward tal-imsemmija servitù; u s-servitù tolqot il-ħajt diviżorju għaliex il-ħajt inbena, kollu kemm hu, fil-konfini tal-Proprjetà.

7. Din il-pożizzjoni mhix konċiljabbli ma dik kif tfissret fir-rikors għall-ħruġ tal-mandat. Għalkemm il-possibilità li titressaq talba għal tibdil fir-rikors issemmiet waqt it-trattazzjoni, fil-fatt ma saret l-ebda talba f'dan is-sens. Il-qorti trid, għalhekk, tqis ir-rikors kif inhu; u kif inhu hu ma jistax jirnexxi għaliex hu mibni fuq premessa (ammessa li hi) żbaljata.

8. Billi t-trattazzjoni marret lil hinn minn dan, il-qorti sejra tgħid kelmtejn, anki jekk *obiter*, biex tindirizza l-ipoteżi ta' rikors mibni fuq premessi kif imfissra mir-rikorrenti waqt it-trattazzjoni.

9. F'din l-ipoteżi, ir-rikorrenti kellhom, biex juru li għandhom il-jedd li jwaqqfu lill-kumpannija intimata milli tgħolli l-ħajt diviżorju, juru *prima facie* li:

    a. Il-ħajt diviżorju hu mibni fil-konfini tal-Proprjetà; u

[1] It-talbiet jinkludu ukoll talbiet fis-sens li l-ħajt lanqas għandu jitħalla jitwaqqa', imma l-kwistjoni prinċipali hi dik dwar l-għoli. Rilevanti f'dan ir-rigward hu l-art. 415 tal-Kap. 16.

b. Li hemm servitù *altius non tollendi* li tolqot il-ħajt.

10. Jekk il-ħajt ġiex mibni fil-konfini tal-Proprjetà xejn ma hu ċar. Lanqas il-pożizzjoni tar-rikorrenti f'dan ir-rigward ma hi ċara. Anki jekk wieħed kellu jinjora l-iżball fir-rikors għall-ħruġ tal-mandat, dak li r-rikorrenti stess jsostnu dwar il-ħajt hu konfuż. Fil-fatt:

a. Huma jirreferu, fi tliet atti ġudizzjarji, għal negozjati ma' Spin Properties Limited li kellhom iwasslu biex huma jakkwistaw is-sehem ta' Spin Properties Limited f'tali ħajt;
b. F'para 4 ta' Dok MB4 (il-kawża dwar l-allegata servitù) huma jirreferu għall-ħajt 'divizorju tal-partijiet';
c. F'para. 14 ta' Dok MB3 (il-kawża dwar il-ħajt diviżorju) huma jgħidu li 'fuq in-naha tal-hajt divizorju tal-proprjeta tas-socjetajiet rikorrenti' hemm armadju fil-ħajt diviżorju.

11. Dan kollu juri li, anki skond ir-rikorrenti, almenu parti mill-ħajt hu, jew possibilment hu, tal-kumpannija intimata.

12. Ix-xhieda tal-periti li tressqu mill-partijiet mhux li ċċarat il-pożizzjoni wisq. X'aktarx, però, li dik ix-xhieda ixxaqleb daqsxejn lejn it-teżi tal-kumpannija intimata. B'danakollu għad irid jiġi investigat il-kejl tal-art li ngħatat b'ċens fl-1905 b'mod relattiv għall-kejl tal-art li fuqha nbniet il-proprjetà tal-kumpannija intimata, biex jintefa' iżjed dawl fuq fejn liema art inbena l-ħajt diviżorju.

13. Jsegwi li kieku l-qorti setgħet tqis din l-ipoteżi, id-dritt tar-rikorrenti ma kienx jirriżulta *prima facie* u, allura, l-qorti kienet tkun prekluża milli tilqa' t-talba, u ma kienx ikollha għalfejn tqis la l-punt f'para. 9(b) u lanqas il-kwistjoni dwar il-ħtieġa tal-mandat.

Għal dawn ir-raġunijiet il-qorti tiċħad it-talba. Spejjeż jitħallsu mill-kumpanniji rikorrenti.

Mogħti kameralment.

Henri Mizzi
Imħallef

Tristan Duca
Deputat Reġistratur