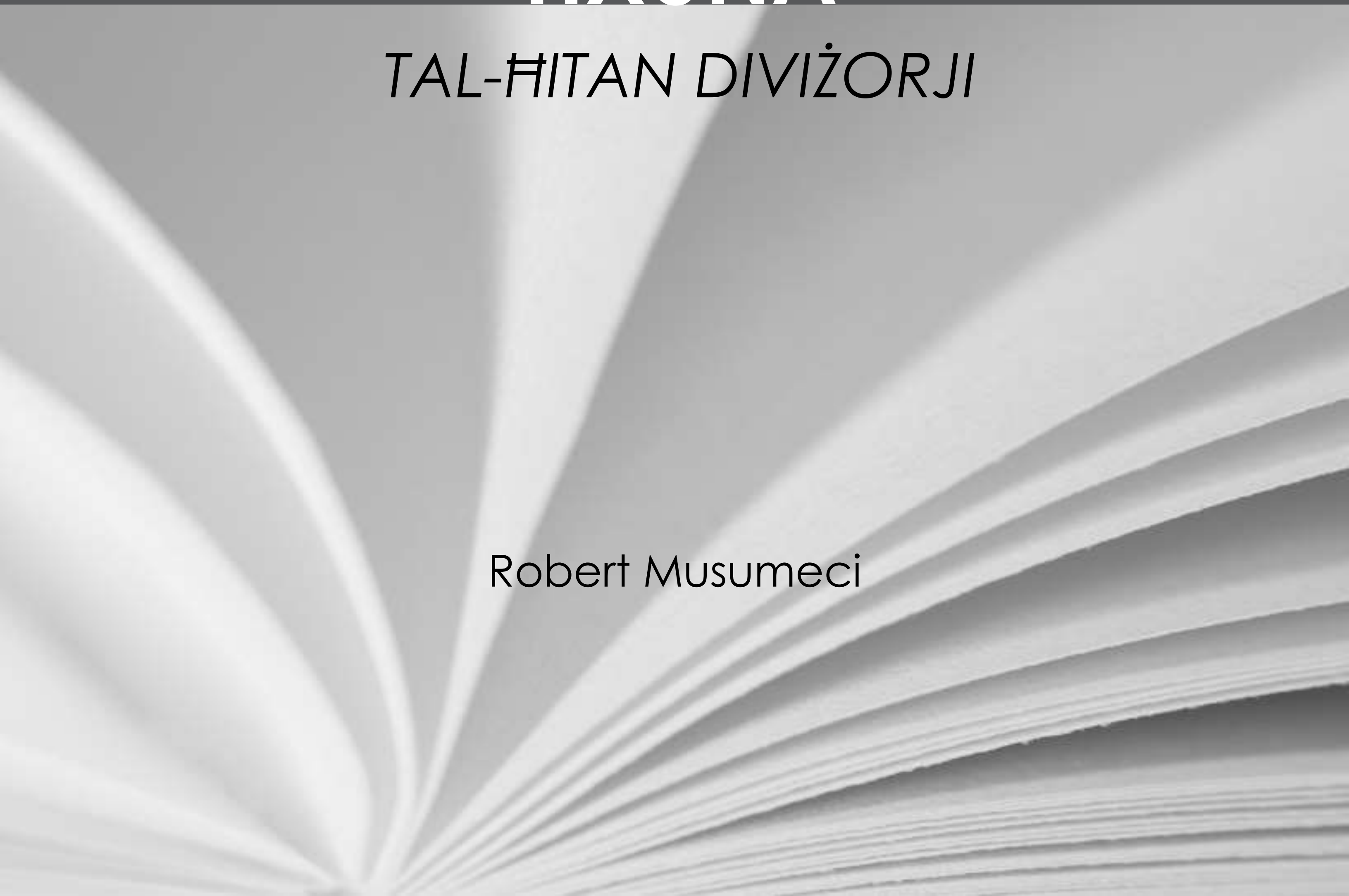
ĦXUNA

TAL-ĦITAN DIVIŻORJI



Robert Musumeci

Bijografija

Dr Robert Musumeci kiseb PhD fil-liġi mill-Universita ta' Malta wara li, fl-2016, huwa rebaħ il-'*Best Doctor of Laws Thesis Award 2016'* għall- publikazzjoni *'The Development Planning Act 2016 - A critical Appraisal'*. Dr Musumeci kiseb ukoll *Master of Science in Conservation Technology for Masonry Buildings* lura fl-2004 mill- istess Universita' ta' Malta wara li ggradwa bħala perit fis-sena 1997. Dr Musumeci serva bħala ċermen tal-Kunsill Konsultattiv dwar l-Industrija tal- Bini (*BICC*) bejn is-snin 1998 u 2008. Eventwalment huwa serva bħala konsulent tal-gvern Malti fejn kien strumentali fir-riformi wara d-*demerger* tal- Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l- Ippjanar, it-twaqqif ta' l- Awtorita' ta' l- Artijiet, l-emendi kostituzzjonali li jippermettu siġġijiet addizzjonali għas-sess sotto-rappreżentat l-introduzzjoni ta' liġi ġdida li tirregola l-aġenti tal-proprjeta' immobli kif ukoll il-liġi li waqqfet l-Awtorita' tal-Bini u l-Kostruzzjoni. Dr Musumeci huwa l-awtur tal-ktieb '*Selected Principles of Maltese Planning Law.'* (Kite 2021) Dr Musumeci huwa *senior lecturer* fi ħdan il-Fakulta' tal-Liġi fl-Universita' ta' Malta u jgħallem il-liġi tal-ippjanar u l-liġi amministrattiva. Dr Musumeci huwa l-ewwel detentur ta' *warrant* biex jipparattika bħala avukat u *warrant* biex jipprattika bħala perit.

Ibda biex, il-liġi tagħna ma tagħti ebda tifsira ta' ħajt diviżorju iżda fis-sentenza fl-ismijiet **Gatt vs Mintoff**[1] deċiża mill-Prim' Awla u li hija tant kwotata mill-Qrati tagħna, issir referenza ghall-**Artikolu 425** tal-**Kap 16** u jingħad li:

> *'…mhux il-każ, almenu fis-sistema tal-liġi tagħna, li ssir ebda distinzjoni f'dan ir-rigward bejn ħajt proprju u ħajt komuni jew ħajt li jissepara żewġ edifiċji jew li jissepara dar minn fond ta' natura oħra, jew dar minn bitħa ta' oħra sakemm il-ħajt hu diviżorju'.*

Impliċitament, hawn qed ngħidu li ħajt li jifred żewġ proprjetajiet jibqa' jissejjaħ 'diviżorju' anke jekk mhux komuni.

Issa, meta niġu għall-ħxuna ta' ħajt diviżorju, il-liġi ċivili tipprovdi li dan għandu jkun 38cm, ħxuna, din, ekwivalenti għal żewġ qoxriet ta' 19cm/19cm.

L-**Artikolu 407** tal-**Kap 16,** infatti, jgħid hekk:

> *'Il-ħajt li qiegħed biex jaqsam bini minn ieħor, jew bini minn fond ta' xorta oħra, għandu jkun ta' ħxuna ta' mhux anqas minn 38cm'.*

Minkejja li hawn qed ngħidu li l-ħajt diviżorju jrid ikollu ħxuna ta' 38cm, allura żewġ qoxriet ta' 19cm, wieħed irid jara jekk meta nbniet il-proprjeta', dan il-ħajt inbeniex b'inqas ħxuna (ħafna drabi, 23cm) bi ftehim bejn il-partijiet. F'dak il-każ, il-ħxuna għandha tibqa' kif inhi.

Tajjeb jiżdied jintqal li, anke jekk il-ħxuna tal-ħajt hi ta' disa' pulzieri (23 cm), *ergo* anqas minn 38cm kif jippreskrivi l-**Artikolu 407**, imkien fil-liġi ma nsibu li din il-ħxuna nieqsa tirrendi l-ħajt inqas komuni. B'hekk, meta ħajt divizorju ta' ħxuna anqas minn 38cm jintuża mis-sidien rispettivi fuq kull naħa tiegħu, ma jistax, imbagħad, xi wieħed minn dawn is-sidien jilmenta dwar ksur ta' l-**Artikolu 407.** Fuq l-istess vena, kull wieħed mill-ġirien għandu dritt li jinnalza l-ħajt diviżorju komuni bl-istess ħxuna

[1] Ara sentenza fl-ismijiet **Gatt vs Mintoff** mogħtija mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili nhar it-3 ta' Diċembru 1999

għaliex il-wisa', hi kemm hi, hija meqjusa *pro indiviso*.

Ta' min iżid ukoll li meta tinbena qoxra ġdida ma' ħajt diviżorju eżistenti li jkollu l-kunsens tal-partijiet irrispettivament mill-wisa', il-qoxra l-ġdida ma titqiesx li tikkwalifika bħala l-ħajt diviżorju għal finijiet tal-**Artikolu 439** tal-**Kap 16**[2].

[2] Ara sentenza fl-ismijiet **Attard et. vs Saliba et.** mogħtija mill-Qorti Superjuri t'Għawdex nhar l-24 ta' Lulju 2009

ROBERT MUSUMECI
avukat - perit

www.robertmusumeci.com