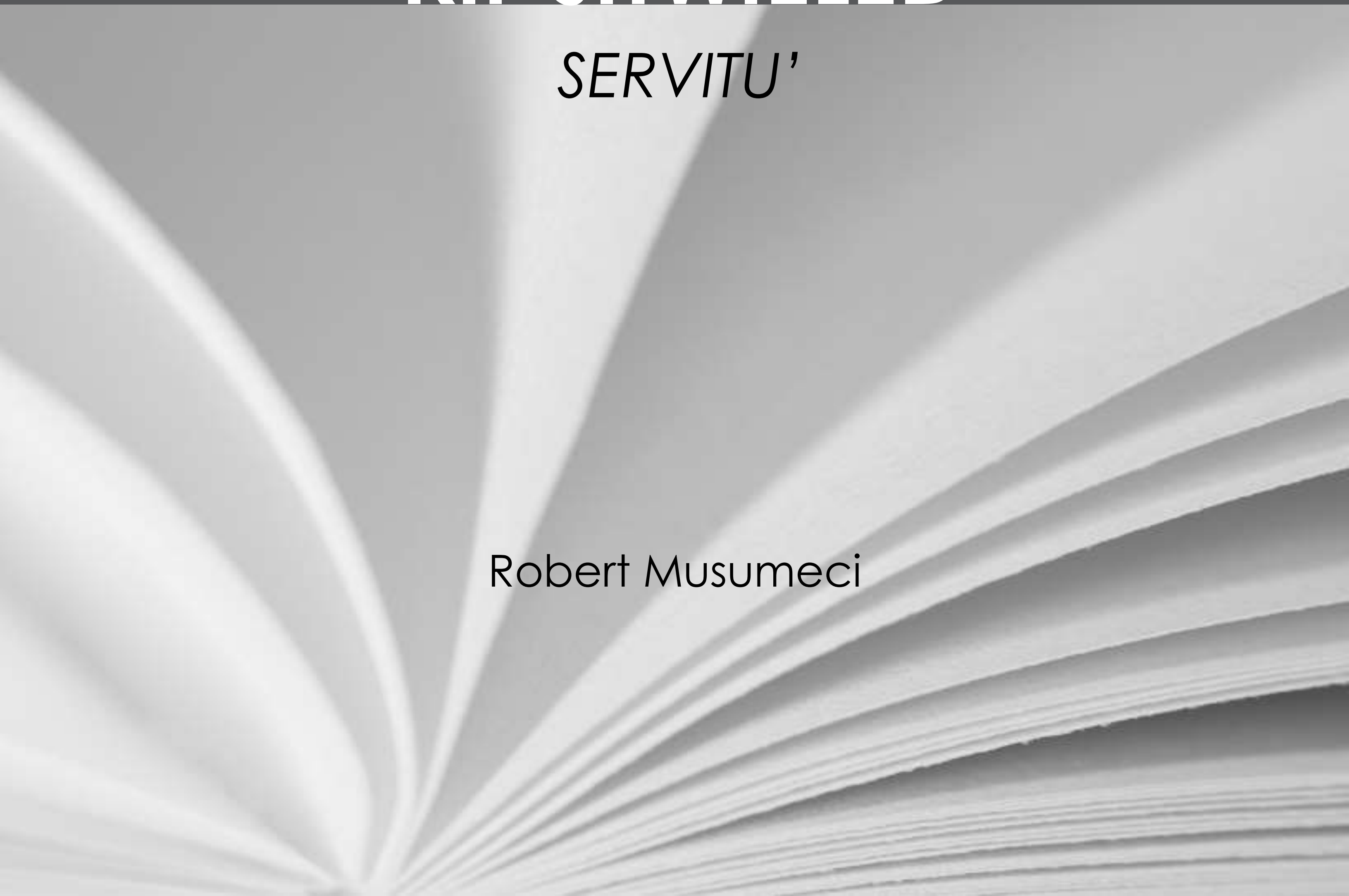
KIF JITWIELED

SERVITU'



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.

L-**Artikolu 401** tal-**Kap 16** jispeċifika illi:

> *'Is-servitujiet jinħolqu mil-liġi, jew mill-fatt tal-bniedem'*.

Is-servitujiet maħluqa mil-ligi huma, imbagħad, maqsuma fi tnejn – dawk għall-utilita pubblika u dawk għall-utilita' privata.

L-**Artikolu 402** tal-**Kap 16,** infatti, jgħid hekk:

> *'(1) Is-servitujiet mahluqa mil-ligi ghall-utilita' pubblika huma stabbiliti minn ligijiet jew regolamenti specjali.*
>
> *(2) Il-ligi tohloq ukoll servitujiet ghall-utilita' privata u dawn is-servitujiet huma dawk stabbiliti bid-disposizzjonijiet li gejjin ta' dan is-sub-titolu'*.

Meta nitkellmu dwar liġijiet għall-utilita' pubblika, jiġuna f'moħħna dawk il-liġijiet u regolamenti partikolari li jimponu restrizzjonijiet fuq l-użu ta' l-art bħalma huma r-regoli ta' l-ippjanar. Biex nieħdu eżempju, il-*policies* sussidjarji ta' l-ippjanar li jirregolaw l-ogħli tal-bini huma meqjusa bħala regolamenti għall-utilita pubblika.

Insenjament riċenti dwar dawn it-tip ta' servitujiet jinsab riportat fil-każ **George Felice et. Vs Keith Attard Portughes et.**[1]**,** fejn l-intimat Attard Portughes kien ottjena permess mill-Awtorita' ta' l-Ippjanar biex jibni *bungalow* li, skont il-Qorti, ma kienx jidħol fil-*best fit line* kif iridu l-*policies* ta' l-ippjanar. Il-Qorti, għalhekk, tat raġun lill-atturi ġirien wara li kkonkludiet li kien ser ikun hemm *'overlooking'* minħabba l-għoli ta' parti tal-binja ma kinitx konformi mal-*best fit line* kif trid il-*policy*. Quddiem din is-sitwazzjoni, il-Qorti laqgħet it-talba tal-atturi ġirien u ordnat li jitneħħa l-bini ta' Attard Portughes minkejja li dan kellu permess ta' l-iżvilupp maħruġ mill-Awtorita'

[1] Ara sentenza fl-ismijiet **George Felice, Emmanuel Falzon, Carmel sive Charles Demicoli u martu Maria Carmela sive Marlene Demicoli, Albert Gauci u martu Carmen Gauci u b'digriet datat 17 ta' Marzu 2016 stante l-mewt tal-attriċi Maria Carmela sive Marlene Demicoli l-atti ġew trasfużi f'isem Clive u Edward aħwa Demicoli vs Keith Attard Portughes, Alex Nandwani u l-Awtorita' ta' Malta dwar lAmbjent u l-Ippjanar għal kull interess li jista' jkollha** mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-11 ta' Ottubru, 2019

ta' l-Ippjanar.

Għalhekk, persuna li tottjeni permess li jippermetti aktar ogħli minn dak li jippermettu l-*policies* tista' ssib ma' wiċċha azzjoni kontra tagħha mill-ġirien (fil-vesti tagħhom ta' sidien tal-fond dominanti) li jkunu qed jirreklamaw a favur taghhom servitujiet maħluqa mil-liġi għall-utilita' pubblika hekk kif stabbiliti minn liġijiet jew regolamenti speċjali in bażi ta' l-**Artikolu 402(1).**

Kwinidi, il-*policies* ta' l-ippjanar joħolqu żewġ relazzjonijiet, u *cioe'*:

(a) waħda amministrattiva bejn l-awtorita' u dak li lilu jinħareġ il-permess tal-bini, f'din ir-relazzjoni terzi ma jistgħux jindaħlu, u

(b) relazzjoni ċivili tan-natura ta' servitu' bejn il-ġirien, sidien privati, li tista' ġġib fix-xejn l-effikaċja ta' permess ta' żvilupp.

Meta imbagħad nitkellmu dwar servitujiet maħluqa mil-liġi għall-utilita' privata, qed nirreferu speċifikament għall-**Artikoli 403** sa **453** ta' l-istess **Kap 16.** Dawn l-Artikoli huma pjuttost ampji u jinsabu mqassma bil-mod kif ġej:

- **Artikoli 403** sa **406** jinsabu taħt Kategorija I: **FUQ IS-SERVITUJIET LI JIĠU MILL-POSIZZJONI TAL-LOK**

> **403.** *'(1) Il-fondi f'invell aktar baxx huma suġġetti lejn il-fondi f 'invell ogħla li jilqgħu l-ilmijiet u ħwejjeġ oħra li minn dawn inixxu jew jaqgħu waħidhom, mingħajr il-fatt tal-bniedem.*
>
> *(2) Is-sid tal-fond aktar fil-baxx ma jista' jagħmel ebda ħaġa li tista' żżomm dik in-nixxiegħa jew twaqqigħ.*
>
> *(3) Is-sid tal-fond aktar fil-għoli ma jista' lanqas jagħmel ebda ħaġa li tagħmel iżjed gravuża s-servitù tal-fond aktar fil-baxx'.*
>
> **404.** *'Kull min għandu nixxiegħa ta' ilma fil-fond tiegħu, jista' jinqeda biha kif irid, bla ħsara ta' xi jedd li s-sid tal-fond aktar fil-baxx ikun kiseb*

bis-saħħa ta' xi titolu jew tal-preskrizzjoni'.

405. '*(1) Is-sid tal-fond aktar fil-għoli jista' jsewwaq għall-fond tiegħu l-ilma li jgħaddi minn fuq it-triq pubblika, bi preferenza fuq dak tas-sid tal-fond li jinsab aktar fil-baxx.*

(2) Fil-każ ta' sidien li l-fondi tagħhom ikunu qegħdin f'invell wieħed, kull wieħed minn dawn is-sidien jista' jsewwaq għall-fond tiegħu l-ilma li jgħaddi minn dak in-nofs tat-triq li jmiss ma' dak il-fond'.

406. '*Id-dispożizzjonijiet tal-aħħar artikolu qabel dan ma jgħoddux jekk wieħed mis-sidien ikun jinħtieg l-ilma għall-użu tal-bniedem, jew biex jisqi annimali jew biex isaqqi siġar li soltu jissaqqew; f'dan il-każ, il-jedd ta' preferenza fuq oħrajn li jkunu jridu l-ilma għal ħaġ'oħra, imiss –*

(a) lill-persuna li tiħtieġ l-ilma għall-użu tal-bniedem;

(b) lill-persuna li tiħtieġ l-ilma għax-xorb tal-annimali;

(ċ) lill-persuna li tiħtieġ l-ilma għat-tisqija tas-sigar'.

- **Artikoli 407** sa **433** jinsabu taħt Kategorija II: **FUQ IL-ĦITAN U FOSSIJIET LI JIFIRDU FOND MINN IEĦOR TA' MA' ĠENBU**

407. '*Il-ħajt li qiegħed biex jaqsam bini minn bini ieħor, jew bini minn fond ta' xorta oħra, għandu jkun ta' ħxuna ta' mhux anqas minn tmienja u tletin ċentimetru'.*

408. '*Il-ħajt li jaqsam żewġ btieħi, ġonna jew għelieqi, jista' jinbena tas-sejjieħ, iżda għandu jkun –*

(a) għoli tliet metri u nofs, jekk ikun bejn żewġ btieħi, jew Għoli. bejn żewġ ġonna illi fihom l-aktar li jkun hemm siġar tal-larinġ jew tal-lumi;

(b) għoli żewg metri u erbgħin ċentimetru, jekk ikun bejn żewġ ġonna illi fihom ikun hemm l-aktar siġar ta' xorta oħra minn dawk hawn fuq imsemmija; u

(c) għoli metru u nofs, jekk ikun bejn żewġ għelieqi.'

409. '*(1) Jekk ma jkunx hemm sinjal jew prova oħra li juru l-kuntrarju, il-ħajt li qiegħed biex jaqsam bini minn bini ieħor jitqies li huwa komuni sal-quċċata, u, meta dan il-bini u l-ieħor ma jkunux ta' għoli wieħed, sa metru u tmenin ċentimetru minn fejn wieħed mill-bini jibda biex*

ikun aktar għoli.

(2) Il-biċċa tal-ħajt li taqbeż metru u tmenin ċentimetru fuq l-għoli tal-bini l-aktar baxx, titqies li hija tas-sid tal-bini aktar għoli.

(3) Jekk min-naħa waħda jkun hemm bini, u, min-naħa l-oħra bitħa, ġnien jew għalqa, il-ħajt jitqies li hu kollu ta' sid il-bini.'

410. *'(1) Il-ħajt li qiegħed biex jaqsam btieħi, ġonna, jew għelieqi, jitqies ukoll komuni, fin-nuqqas ta' sinjal jew ta' prova oħra li turi l-kuntrarju.*

(2) Jekk il-ħajt jaqsam btieħi, ġonna jew għelieqi, li qegħdin waħda f'invell aktar għoli minn dak tal-oħra, il-biċċa tal-ħajt li, meta jittieħed b'qies il-fond aktar baxx, taqbeż il-għoli rispettivament imsemmi fl-artikolu 408 titqies li hija ta' sid il-fond aktar għoli'.

411. *'(1) Għat-tiswijiet jew għat-tlugħ mill-ġdid ta' ħajt komuni għandhom joħorġu sehem dawk kollha li għandhom jedd fuqu, kull wieħed bi proporzjon tal-jedd li jkollu.*

(2) B'dan kollu, kull komproprjetarju ta' ħajt jista' jeħles mill-obbligu li joħroġ sehem għall-ispiża tat-tiswijiet jew tlugħ mill-ġdid ta' dak il-ħajt, billi jirrinunzja għall-jedd tal-komunjoni, basta li l-ħajt komuni ma jkunx iżomm bini tiegħu.

(3) Dik ir-rinunzja, meta tista' ssir, ma teħlisx lil min jagħmilha mill-obbligu ta' dawk it-tiswijiet jew tlugħ mill-ġdid ta' bini li jkunu saru meħtieġa bi ħtija tiegħu.'

412. *'Meta l-ħajt komuni jkun iżomm bini illi sidu jkun irid iħott, dan ma jistax jeħles mit-tiswijiet jew tlugħ mill-ġdid tal-ħajt bir-rinunzja għall-jedd tal-komunjoni, jekk ma jagħmilx għall-ewwel darba dawk it-tiswijiet u xogħlijiet li jkunu meħtieġa biex jevita l-ħsara li tista' lill-ġar issir bil-ħatt tal-bini'.*

413. *'(1) Kull komproprjetarju li jkun qiegħed itella' bini jista' jpoġġi l-bini tiegħu mal-ħajt komuni, u jdaħħal travi sa nofs il-ħxuna ta' dak il-ħajt.*

(2) Hu jista' wkoll iqabbad il-ħitan tiegħu mal-ħajt komuni.'

414. *'Kull komproprjetarju jista' jgħolli l-ħajt komuni, iżda għandu jħallas l-ispejjeż meħtieġa –*

(a) għat-titligħ tal-ħajt;

(b) biex tinżamm fi stat tajjeb ta' tiswija l-biċċa li taqbeż il-għoli tal-ħajt komuni;

(c) biex isiru dawk ix-xogħlijiet li jkunu meħtieġa sabiex jerfgħu l-piż li jiżdied bit-titligħ tal-ħajt, b'mod li l-ħajt jibqa' qawwi xorta waħda.'

415. '*Jekk il-ħajt komuni ma jkunx tajjeb biex jerfa' l-għoli li jiżdied, dak li jkun irid igħolli għandu jibni l-ħajt kollu mill-ġdid bi spejjeż tiegħu, u kwantu għaż-żjieda fil-ħxuna, għandu jibniha fuq l-art tiegħu'.*

416. *'F'kull wieħed mill-każijiet imsemmijin fl-aħħar żewġ artikoli qabel dan, min igħolli l-ħajt huwa obbligat ukoll iħallas lill-ġar kull ħsara li dan jista' jbati minħabba t-titligħ jew il-bini mill-ġdid tal-ħajt'.*

417. *'Il-ġar li ma jkunx ħareġ sehem għat-titligħ ta' ħajt komuni jista' jikseb il-jedd tal-komunjoni tal-għoli li jiżdied billi jħallas nofs ta' kemm ikun sewa biex sar, u nofs is-siwi tal-art li tkun ittieħdet għaż-żjieda tal-ħxuna, jekk ikun il-każ'.*

418. *'(1) Kull sid jista' wkoll jagħmel komuni, kollu jew biċċa minnu, ħajt li jmiss mal-fond tiegħu, billi jħallas lil sid dan il-ħajt in-nofs ta' kemm jiswa kollu, jew in-nofs ta' kemm tiswa l-biċċa li hu jkun irid jagħmel komuni, u n-nofs ta' kemm tiswa l-art li fuqha l-ħajt ikun mibni, u billi jagħmel ukoll ix-xogħlijiet li jkunu meħtieġa sabiex ma ssirx ħsara lill-ġar.*

(2) Id-dispożizzjonijiet ta' dan l-artikolu ma jgħoddux għall-bini li qiegħed għall-użu pubbliku.'

419. '*Ebda wieħed mill-ġirien ma jista' –*

(a) jagħmel, mingħajr il-kunsens tal-ġar l-ieħor, ħofor fil-korp ta' ħajt komuni;

(b) iwaħħal jew ipoġġi mal-ħajt komuni, mingħajr il-kunsens tal-ġar l-ieħor, xi biċċa xogħol ġdida, inkella, jekk dan ma jkunx irid, mingħajr qabel ma jkun stabbilixxa, b'periti, il-mezzi meħtieġa sabiex dik il-biċċa xogħol ġdida ma tkunx ta' ħsara għall-jeddijiet tal-ġar l-ieħor;

(c) iqiegħed demel jew ħwejjeġ oħra korrożivi jew niedja b'mod li jmissu mal-ħajt komuni;

(d) jiġma ma' ħajt komuni, trab jew ħwejjeġ oħra, mingħajr ma jieħu l-ħsieb meħtieġ sabiex dan il-ġmigħ ma jagħmilx b'rass jew xort'oħra, ħsara lill-ġar l-ieħor.'

420. '*Kull persuna tista' ġġiegħel lill-ġar tagħha joħroġ sehem mill-*

ispejjeż tal-bini jew ta' tiswija ta' ħitan li jaqsmu btieħi, ġonna, jew għelieqi, sal-għoli msemmi fl-artikolu 408, billi jittieħed qies tax-xorta u tal-invell tal-fond tal-konvenut.'

421. '*Meta ħajt jaqsam żewġ fondi li jkunu wieħed iżjed għoli mill-ieħor, is-sid tal-fond iżjed għoli għandu jbati l-ispiża kollha tal-bini u tat-tiswija tal-ħajt sa l-invell tal-fond tiegħu: il-biċċa tal-ħajt minn dak l-invell sal-għoli msemmi fl-artikolu 408 għandha tinbena u tissewwa bi spejjeż tat-tnejn*'.

422. '*Bla ħsara tad-dispożizzjonijiet tal-artikolu 418, jekk, fil-każijiet imsemmijin fl-aħħar żewġ artikoli qabel dan, il-ġar li ma jkunx irid joħroġ sehem mill-ispiża tal-bini jew tat-tiswija tal-ħajt, hu jista' jeħles mill-ħlas ta' dan is-sehem billi jċedi nofs l-art li fuqha l-ħajt li jaqsam għandu jinbena, u jirrinunzja għall-jedd tiegħu ta' komunjoni f'dak il-ħajt*'.

423. 'Meta żewġ sulari jew iżjed, jew partijiet oħra ta' bini jkunu ta' diversi sidien, is-sehem li għandu joħroġ kull wieħed mis-sidien għall-ispiża tat-tiswijiet jew bini mill-ġdid li jkun meħtieġ, għandu jiġi meqjus skont il-vantaġġ li l-biċċa ta' kull wieħed minnhom tal-fond tieħu minn dawk it-tiswijiet jew bini mill-ġdid'.

424. '*Meta ħajt komuni jew dar jinbnew mill-ġdid, jibqgħu jseħħu s-servitujiet attivi jew passivi wkoll kwantu għall-ħajt ġdid jew dar ġdida, basta li dawn is-servitujiet ma jsirux iżjed gravużi, u dan il-bini mill-ġdid isir qabel ma jkun inkiseb il-jedd tal-preskrizzjoni*'.

425. '*Ebda wieħed mill-ġirien ma jista', mingħajr il-kunsens tal-ieħor, jagħmel twieqi jew aperturi oħra fil-ħajt diviżorju*.'

426. '*Meta s-sulari ta' dar ikunu ta' diversi sidien, kull wieħed mis-sidien jista', fil-ħajt ta' barra tas-sular tiegħu, jagħmel gallariji, twieqi, bibien jew aperturi oħra, basta li b'daqshekk ma tiġix imnaqqsa s-saħħa ta' dak il-ħajt*'.

427. '*(1) Dak li min fil-bini tiegħu għandu taraġ li jieħu għall-bejt, għandu jgħolli, spejjeż tiegħu, il-ħajt diviżorju sa metru u tmenin ċentimetru mill-invell tal-bejt.*

(2) Il-biċċa tal-ħajt li tiżdied 'il fuq mill-invell tal-bejt għandha tkun tal-istess ħxuna tal-ħajt diviżorju minn dak l-invell 'l-isfel.

(3) Jekk kull wieħed miż-żewġ ġirien għandu taraġ li jieħu għall-bejt tiegħu, kull wieħed minnhom jista' jġiegħel lill-ieħor joħroġ in-nofs tal-ispiża meħtieġa biex jitgħolla l-ħajt diviżorju kif jingħad hawn fuq.'

428. *'Kull wieħed mill-ġirien għandu jagħmel fil-fond tiegħu dawk ix-xogħlijiet li jkunu meħtieġa sabiex ma ssir ebda ħsara fil-ħajt diviżorju bil-ġwiebi jew latrini li jkun hemm fil-fond tiegħu jew bin-nixxiegħa ta' ilma jew ta' ħmieġ'.*

429. *'Fin-nuqqas ta' xi titolu jew sinjal li juri l-kuntrarju, kull foss bejn żewġ fondi, jekk jiġi ppruvat li huwa ta' proprjetà privata, jitqies li huwa proprjetà komuni bejn is-sidien ta' dawk il-fondi.'*

430. *'Jekk it-trab li jinqala' mit-tħaffir ta' foss, jew il-materjal li jinġama' fih matul iż-żmien ta' tliet snin, jinsab fuq naħa waħda biss tal-foss, dan hu sinjal li l-fond mhux komuni, u l-foss jingħadd li hu ta' dak biss li man-naħa tal-fond tiegħu t-trab jew il-materjal miġmugħ ikun jinsab.'*

431. *'Jekk il-foss iservi biex jilqa' n-nixxiegħa tal-artijiet ta' sid wieħed biss, dan hu sinjal li l-foss mhux komuni.'*

432. *'Foss in komun għandu jinżamm fi stat tajjeb bi spejjeż tas-sidien kollha:*

Iżda, wieħed jista' jeħles minn dan il-piż billi jirrinunzja għall-jedd ta' komunjoni.'

433. *'Is-siġar li jkunu fuq il-linja tal-konfini bejn żewġ fondi jingħaddu, fin-nuqqas ta' prova li turi l-kuntrarju, li huma komuni; u kull wieħed mill-ġirien jista' jitlob li dawn is-siġar jiġu maqlugħin jew maqtugħin, jekk jipprova li l-ħsara li jistgħu jagħmlu lill-fond tiegħu hija akbar mill-ġid li jista' jieħu minnhom huwa nnifsu'.*

- **Artikoli 434** sa **444** jinsabu taħt Kategorija III: **FUQ IL-BOGĦOD LI GĦANDU JINŻAMM F'XI KAŻIJIET**

434. *'Kull persuna għandha jedd tibni ħajt jew bini fuq il-linja tal-konfini tal-fond tagħha, bla ħsara tal-jedd tal-ġar li jagħmel komuni l-ħajt kif provdut fl-artikolu 418'.*

435. *'(1) Għad li l-bini ma jkunx sar fuq il-linja tal-konfini, il-ġar jista', jekk ma jitħalliex għall-anqas il-bogħod ta' metru u nofs, jitlob li jagħmel komuni l-ħajt, u jista' jibni sa fejn jasal il-ħajt u jpoġġi miegħu, billi jħallas, ma' nofs is-siwi tal-ħajt, is-siwi tal-art li jokkupa, kemm-il darba sid l-art ma jagħżilx li joħroġ il-bini tiegħu, fl-istess żmien, sal-linja tal-konfini.*

(2) Jekk il-ġar ma jkunx irid jinqeda b'dan il-jedd, huwa għandu jibni l-ħajt jew bini tiegħu b'mod li jkun hemm il-bogħod ta' tliet metri mill-

ħajt jew mill-bini tal-parti l-oħra.

(3) Din ir-regola għandha titħares f'kull każ ieħor meta l-bini tal-parti l-oħra hu bogħod anqas minn tliet metri mill-konfini.

(4) Il-fatt biss li dar jew ħajt li ġa jeżistu jitgħollew, jitqies bini ġdid'.

436. *'Id-dispożizzjonijiet tal-aħħar żewġ artikoli qabel dan ma jgħoddux għall-bini magħmul għall-użu pubbliku, jew għall-ħitan li jmissu ma' pjazez jew toroq pubbliċi'.*

437. *'(1) Ħadd ma jista' jħawwel fil-fond tiegħu siġar ta' zokk għoli f'bogħod ta' anqas minn żewġ metri u erbgħin ċentimetru, jew siġar oħra f'bogħod ta' anqas minn metru u għoxrin ċentimetru, mil-linja li taqsam il-fond tiegħu mill-fond tal-ġar.*

(2) Id-dwieli, ix-xtieli, is-sisien tal-ħaxix, u kull siġra oħra li tinżamm baxxa sa għoli ta' mhux iżjed minn żewġ metri u għaxar ċentimetri, jistgħu jitħawlu f'bogħod ta' mhux anqas minn ħamsa u erbgħin ċentimetru mil-linja hawn fuq imsemmija.

(3) Il-ġar jista', sakemm ma jkunx għadda ż-żmien meħtieġ għall-preskrizzjoni, jitlob li s-siġar imħawwlin f'bogħod anqas, jew li, għalkemm ikun tħalla dak il-bogħod, ikunu jgħamlulu ħsara, jiġu maqlugħa bi spejjeż tas-sid.

(4) Iżda, il-qorti tista' tagħti lil sid dawk is-siġar il-għażla jew li jaqlagħhom, jew li jagħmel, bi spejjeż tiegħu, fossijiet jew xogħlijiet oħra meħtieġa biex ma tkun tista' ssir ebda ħsara fil-fond tal-ġar.

(5) Id-dispożizzjonijiet ta' dan l-artikolu ma jgħoddux meta l-fondi li jmissu ma' xulxin huma mifruda b'ħajt, basta li s-siġar, ix-xtieli jew il-pjanti hawn fuq imsemmija jinżammu b'mod li ma jaqbżux il-għoli tal-ħajt.'

438. '*(1) Dak li fuq il-fond tiegħu jixxabbtu friegħi tas-siġar tal-ġar, jista' jġiegħel lill-ġar jaqtagħhom, u jista' jieħu l-frott li jiddendel minnhom.*

(2) Barra minn dan, jekk l-egħruq jibqgħu deħlin fil-fond tiegħu, jista' jaqtagħhom huwa stess'.

439. *'Ħadd ma jista' jħaffer fil-fond tiegħu bjar, ġwiebi, jew latrini, jew jagħmel tħaffir ieħor għal kull ħsieb li jkun, f'bogħod ta' anqas minn sitta u sebgħin ċentimetru mill-ħajt diviżorju'.*

440. *'(1) Għad illi jkun inżamm il-bogħod imsemmi fl-aħħar artikolu qabel dan, kull min jagħmel xi tħaffir, iwieġeb għall-ħsarat li b'dak it-*

tħaffir isiru fil-bini tal-ġar, kemm-il darba dak il-bini jkun ġie mibni skont id-drawwiet u r-regoli tas-sengħa taż-żmien li fih inbena.

(2) Iżda, hu ma jwieġeb għal ebda ħsara, jekk it-tħaffir isir f 'bogħod li, fuq talba tiegħu, jiġi mogħti mill-qorti, skont iċ-ċirkostanzi, inkella, meta jsiru x-xogħlijiet illi, skont ma jkun ilkaż, ikunu ġew ordnati mill-qorti sabiex ma jsirux ħsarat lill-ġar.'

441. *'(1) Il-katusa ta' latrina jew ta' ilma li jaqa' mill-bjut, inkella ta' ilma li jittella' bil-mezz ta' pompa jew ta' xi makna oħra, għandha tkun f'bogħod ta' mill-anqas metru mill-konfini, u dan il-bogħod għandu jitqies mill-pont l-aktar qrib tal-wiċċ ta' barra ta' dik il-katusa.*

(2) Mhux meħtieġ li jinżamm dak il-bogħod meta jiġu wżati katusi li minnhom ma jistax jidħol umdu fil-ħajt, jew meta jiġu wżati mezzi oħra li ma jħallux igħaddi dan l-umdu.

(3) Iżda, kemm-il darba, għad li jkun inżamm il-bogħod imsemmi fis-subartikolu (1), jew ikunu ġew użati l-katusi jew ilmezzi msemmija fis-subartikolu (2), issir ħsara lill-ġar, sid il-katusi għandu jagħmel, spejjeż tiegħu, kull xogħol ieħor meħtieġ sabiex ma titħalliex issir iżjed ħsara, u, jekk ikun meħtieġ ukoll, għandu jieħu l-katusi aktar 'il bogħod'.

442. *(1) Jekk ġiebja tibqa' dieħla sa taħt il-fond tal-ġar, dan jista' jagħmel toqba u jinqeda bl-ilma, iżda bl-obbligu li jħallas lis-sid tal-fond li fih it-tħaffir tal-ġiebja jkun inbeda, nofs l-ispejjeż li jkun għamel.*

(2) Kull wieħed miż-żewġ ġirien jista' jitlob li dik il-biċċa tal-ġiebja li tkun taħt il-fond tiegħu tiġi mifruda minn dik li tkun taħt il-fond tal-ieħor b'ħajt li għandu jinbena, u, meta jinħtieġ, jissewwa, bi spejjeż tat-tnejn.

(3) Iżda, jekk il-biċċa tal-ġiebja li tkun tinsab taħt il-fond ta' wieħed mill-ġirien tkun wisq akbar minn dik li tkun tinsab taħt il-fond tal-ieħor, il-qorti tista', skont iċ-ċirkostanzi, meta tordna l-firda, tikkundanna lill-ewwel wieħed iħallas lill-ieħor sehem, skont ma jmissu, mis-somma li dan tal-aħħar ikun nefaq għat-tħaffir ta' dik il-ġiebja.'

443. *'(1) Is-sid ta' bini ma jistax jiftaħ twieqi f'bogħod ta' anqas minn sitta u sebgħin ċentimetru mill-ħajt diviżorju.*

(2) Fil-każ ta' gallariji jew opri oħra bħalhom li joħorġu 'l barra mill-ħajt, il-bogħod meħtieġ taħt is-subartikolu (1) jitqies mil-linja ta' barra ta' dak il-ġenb tal-gallarija jew opra oħra maħruġa 'l barra, li tkun l-aktar qrib għall-ħajt diviżorju, sal-linja ta' ġewwa ta' dan il-ħajt'.

444. *'(1) Ebda persuna ma tista' tibni fran jekk ma tħallix bogħod ta'*

mill-anqas tletin ċentimetru mill-ħajt diviżorju, b'mogħdija għall-arja bejn il-ħajt u l-forn.

(2) Il-fuglari ta' kċina għandhom ikunu bogħod mill-anqas ħmistax-il ċentimetru mill-ħajt diviżorju.'

- **Artikolu 445** jinsab taħt Kategorija IV: **FUQ L-ISTILLIĊIDJU**

445. '*Kull sid għandu jibni l-bjut tal-bini tiegħu b'mod li l-ilma tax-xita ma jaqax fuq il-fond tal-ġar.'*

- **Artikoli 446** sa **453** jinsabu taħt Kategorija V: **FUQ IL-JEDD TA' MOGĦDIJA U TA' AKWEDOTT**

446. *'Kull sid għandu jħalli d-dħul u l-mogħdija fil-fond tiegħu kull meta jinsab li dan id-dħul jew mogħdija huma meħtieġa sabiex jissewwa ħajt jew xi biċċa xogħol oħra tal-ġar jew komuni.'*

447. '*(1) Is-sid li l-fond tiegħu m'għandux ħruġ fuq it-triq pubblika, jista' jġiegħel lis-sidien tal-fondi ta' ma' ġenbu li jagħtuh il-mogħdija meħtieġa, bi ħlas ta' kumpens proporzjonat għall-ħsara li ġġib dik il-mogħdija.*

(2) Din il-mogħdija għandha ssir f'dik il-parti fejn tkun tal-anqas ħsara għall-persuna li fuq il-fond tagħha tiġi mogħtija'.

448. '*Jekk il-fond ikun sar magħluq minn kull naħa minħabba bejgħ, tpartit, jew qasma, dawk li jkunu biegħu, partu jew qasmu għandhom jagħtu l-mogħdija, bir-riġel, bil-bhima jew bil-karrettun, skont il-każ, mingħajr l-ebda indennizz'*.

449. *'Jekk il-mogħdija mogħtija kif jingħad hawn fuq ma tibqax meħtieġa, minħabba l-ftuħ ta' triq ġdida, jew it-tagħqid tal-fond ma' ieħor li jmiss mat-triq pubblika, is-sid tal-fond serventi jista' jitlob it-tmiem ta' dak il-jedd ta' mogħdija billi jrodd l-indennizz li jkun ħa jew billi ma jissoktax jieħu l-ħlas ta' kull sena li jkun ġie miftiehem*.'

450. '*(1) Dak li ma jistax jirċievi ilma fil-fond tiegħu minn għejjun jew depożiti oħra ta' ilma pubbliku, ħlief minn fuq raba' ta' ħaddieħor, jista' jġiegħel lis-sidien ta' dan ir-raba' jagħtuh, bil-mod li jkun għalihom tal-anqas ħsara, il-jedd tal-akwedott, b'kumpens proporzjonat għall-ħsara.*

(2) Hu ma jistax iġiegħel lil dawk is-sidien biex iħalluh jagħmel kanali ġodda, kemm-il darba huma jagħtuh li jgħaddi lilma mill-kanali li jkun hemm; f'dan il-każ il-kumpens jiġi meqjus fuq kemm ikunu jiswew dawk il-kanali u fuq l-ispejjeż meħtieġa għall-ewwel tiswija tagħhom, u dak li jinqeda bihom jibqa' obbligat li joħroġ sehem mill-ispejjeż meħtieġa sabiex jinżammu fi stat tajjeb, kif provdut fl-artikolu 452'.

451. *'L-azzjoni għall-ħlas tal-kumpens taħt l-artikoli 447 u 450 hija suġġetta għall-preskrizzjoni: u l-jedd tal-mogħdija jew tal-akwedott jibqa' jseħħ, għad illi l-azzioni għall-ħlas tal-ħsara ma tkunx tista' iżjed tiġi eżerċitata.'*

452. *'Kull min għandu jedd li jinqeda bil-kanali magħmulin għall-mogħdija tal-ilma hu obbligat joħroġ sehem mill-ispiża għat-tiswijiet meħtieġa, bla ħsara tal-jedd li jdur, jekk ikun hemm lok, kontra dak li bi ħtija tiegħu tkun ġrat il-ħsara fil-kanali'.*

453. *'(1) Meta l-mogħdija jew l-akwedott ikunu jistgħu jittieħdu minn fuq żewġ fondi jew iżjed li jkunu ta' sidien diversi, is-servitù għandha tiġi stabbilita fuq dak il-fond li għal sidu tkun tal-anqas ħsara.*

(2) Jekk is-servitù ma tkunx ta' iżjed ħsara għal fond milli għal ieħor, is-servitù tiġi stabbilita fuq il-fond fejn l-aktar ikun jaqbel għal dak li jitlobha, u dan ma jistax jagħżel fond ieħor mingħajr il-kunsens ta' sidu.'

Tajjeb li nżommu f'moħħna li, anke f'dawn il-każijiet ta' servitujiet maħluqa mil-liġi għall-utilita' privata, il-kisba ta' permess tal-bini ma jġibx fix-xejn dawn it-tip ta' servitujiet. Jekk, per eżempju, l-Awtorita' ta' l-Ippjanar toħroġ permess sabiex tiġi ffurmata tieqa f'ħajt li jiddividi żewġ fondi, dak ma jfissirx li dik it-tieqa tista' ssir mingħajr il-kunsens ta' sid il-fond servjenti.

Oltre l-imsemmija servitujiet li jinsabu **Artikoli 403** sa **453** tal-**Kap 16.**, l-leġislatur ħaseb għal servitu ieħor bażat fuq in- neċessita` ta' ordni pubbliku u li, permezz tiegħu, il-fond sottostanti huwa obligat b'liġi jippermetti lil sid il-fond sovrapost jgħaddi kanali u katusi sabiex id-drenaġġ jitwassal sal-medda tal-Gvern. Din is-servitu tinsab fil-**Kodiċi tal-Pulizija.**

L-**Artikolu 104(2)** tal-**Kap 10**, infatti, jgħid hekk:

> *'..... s-sid jew id-detentur tal-parti t'isfel tad-dar għandu jħalli jsiru, f'dik in-naħa tad-dar, katusi jew kanali ta' kumnikazzjoni minnaħa ta' fuq għal mad-drenaġġ pubbliku'.*

Sa issa tkellimna dwar servitujiet intiżi għall-utilita pubblika kif ukoll għall-utilita privata maħluqa minn diversi disposti tal-liġi li ħaseb għalihom il-leġislatur.

Issa ser nitratta s-servitujiet maħluqa mill-fatt tal-bniedem u kif dawn jitnisslu. Qabel xejn, pero, jeħtieġ li nkunu f'pożizzjoni li nagħmlu differenza bejn:

(i) servitujiet kontinwi u li jidhru

(ii) servitujiet kontinwi li ma jkunux jidhru

(iii) servitujiet mhux kontinwi, ikunu jew ma jkunux jidhru

Dawn it-tlett kategoriji tas-servitujiet jinsabu spejgati fid-disposti li ġejjin:

L-**Artikolu 455** tal-**Kap 16** jgħid hekk:

> *'(1) Is-servitujiet huma kontinwi jew mhux kontinwi, li jidhru jew li ma jidhrux.*
>
> *(2) Is-servitujiet kontinwi huma dawk li l-eżerċizzju tagħhom huwa jew jista' jkun kontinwu mingħajr ma jkun meħtieġ fil-waqt il-fatt tal-bniedem: hekk huma l-akwedott, l-istilliċidju, il-jedd ta' prospett, u oħrajn ta' din ix-xorta.*
>
> *(3) Is-servitujiet mhux kontinwi huma dawk li għall-eżerċizzju tagħhom hu meħtieġ fil-waqt il-fatt tal-bniedem: hekk huma s-servitujiet ta' mogħdija, ta' mili ta' ilma, u oħrajn bħalhom'.*
>
> *(4) Is-servitujiet li jidhru huma dawk li l-eżistenza tagħhom tidher minn sinjali li jidhru, bħal bieb, tieqa, jew akwedott artifiċjali.*
>
> *(5) Is-servitujiet li ma jidhrux huma dawk li m'għandhomx sinjali li jidhru tal-eżistenza tagħhom, bħal ma hija l-projbizzjoni li wieħed jibni fuq ċerta art jew li ma jibnix aktar minn ċertu għoli.'*

Kwindi, l-**Artikolu 455** jiddistingwi, billi jiċċita anke numru ta' eżempji, bejn

servitujiet kontinwi u dawk mhux kontinwi.

'Kontinwi' huma dawk is-servitujiet li jibqgħu jissussistu mingħajr l-involviment tal-bniedem. Bir-raġun, l-**Artikolu 455** isemmi hawn l-akwedott artifiċjali bħala eżempju għaliex il-bniedem mhux meħtieġ biex l-akwedott jiffunzjona meta jġorr l-ilma. L-istess jista' japplika fil-każ ta' tieqa f' ħajt diviżorju għaliex il-bniedem ma hemm għalfejn jagħmel xejn biex dik it-tieqa tibqa' teżisti. Il-prospett tad-dawl u l-arja naturali hija meqjusa wkoll bħala servitu kontinwu għaliex il-bniedem ma jrid jagħmel xejn biex tali oġġett tas-servitu', f'dal-każ, id-dawl u l-arja naturali, jissussistu.

'Diskontinwi' huma dawk is-servitujiet li, biex jissussistu, ikun meħtieġ l-involviment tal-bniedem. Hekk per eżempju is-servitu' marbut mal-mili ta' l-ilma minn bir huwa servitu' diskontinwu għaliex l-ilma mill-bir ma jistax jiġi estratt mingħajr l-involviment tal-bniedem. L-istess prinċipju japplika għal dritt ta' aċċess għaliex, mingħajr il-bniedem, dan id-dritt ma jistax jigi eżerċitat.

L-**Artikolu 455** imbagħad jaghmel distinzjoni mportanti oħra, dik bejn servitujiet li jidhru u servitujiet li ma jidhrux. Servitujiet li ma jidhrux huma dawk li ma għandhomx sinjali li juri l-eżistenza tagħhom. F'sens kuntrarju, servitujiet li jidhru huma dawk li għandhom sinjali li juri l-eżistenza tagħhom.

Per eżempju, tieqa hija servitu' li 'tidher' għaliex tista' taraha b'għajnejk fuq il-post. Mill-banda l-oħra, is-servitu' ta' l-*altius non tollendi*, ossija d-dritt li tirristrinġi fond li jogħla 'il fuq, hija servitu' li 'ma tidhirx' *siccome* ma tistax tikkonkludi minn fuq il-post jekk tali servitu' teżistix jew le.

Issa ser naraw kif dawn it-tlett kategoriji differenti ta' servitujiet (servitujiet kontinwi u li jidhru, servitujiet kontinwi li ma jkunux jidhru u servitujiet mhux kontinwi, ikunu jew ma jkunux jidhru) jistgħu jitnisslu.

L-ewwel li ser naraw huwa kif jinħoloq servitu' kontinwu u li jidher.

L-**Artikolu 457** tal-**Kap 16** jgħid hekk:

> *'Is-servitujiet kontinwi u li jidhru jitnisslu –*
>
> *(a) bis-sahha tat-titolu;*
>
> *(b) bil-preskrizzjoni, jekk il-fond li fuq jigu ezercitati jista' jinkiseb bil-preskrizzjoni;*
>
> *(c) bid-destinazzjoni ta' sid ta' zewg fondi'*

Hawnhekk, l-**Artikolu 457** qed jgħidilna ċar u tond li servitu' kontinwu u li jidher jista' jitnissel *tramite* kuntratt, bil-preskrizzjoni u d-destinazzjoni ta' żewġ fondi. Hekk, per eżempju, is-servitu' marbut ma' tieqa f'diviżorju, akwedott artifiċjali u l-jedd tal-prospett, jista' jitnissel b'wieħed minn dawn it-tlett modi għaliex tali servitujiet jiffurmaw parti mill-familja ta' servitujiet kontinwi u li jidhru.

Titolu huwa effettivament att reġistrat. Biss, wieħed irid ukoll iżomm f'moħħu li persuna li se takkwista proprjeta` m'għandhiex tikkuntenta ruħha billi tara biss in-nota tal-insinwa li l-iskop tagħha hu biex tagħti avviż lit-terzi dwar il-fatt li jkun sar att ta' trasferiment tal-proprjeta` milquta bl-att reġistrat – il-kundizzjonijiet li jirregolaw dak it-trasferiment jew ħolqien ta' dritt reali, u li jirriżultaw minn dak l-att, iridu, imbagħad, jiġu meħuda u eżaminati mill-att innifsu.

Biex issa nifmhu aħjar xi tkun il- 'preskrizzjoni', jeħtieġ naraw xi jgħid l-**Artiklolu 2143** tal-**Kap 16**.

L-**Artikolu 2143** tal-**Kap 16** jgħid hekk:

> *'L-azzjonijiet kollha, reali, personali, jew misti jaqgħu bil-preskrizzjoni egħluq tletin sena, u ebda oppożizzjoni għall-preskrizzjoni ma tista' ssir minħabba n-nuqqas ta' titolu jew ta'bona fidi.'*

Hawn qed ngħidu li, biex il-preskrizzjoni titnissel, dak li jkun irid ikun aġixxa bħala sid il-ħaġa (*uti dominus*) għal tletin sena. Fi kliem ieħor, min jagħmel tiegħu ħaġa ta' ħaddieħor b'mod kontinwu, bla xkiel minn ħaddieħor (paċifiku), fid-deher (fejn ħaddieħor allura seta' jkun jaf u baqa' ma għamel xejn) u b'mod esklussiv, fl-aħħar tat-tletin sena, jieħu l-pussess ta' dik il-ħaġa. *Per altro*, tajjeb niftakru li l-pussess li jkun ħaddan u żamm xi antenat immedjat tal-attwali pussessur jgħodd ukoll għall-finijiet tal-għadd taż-żmien (30 sena) meħtieġ biex inissel dan it-titolu. Mill-banda l-oħra, jekk dan il-perijodu ta' 30 sena ma jintlaħaqx, is-servitu' ma jippreskrevix anke jekk waqt li jkunu għaddejjin ix-xogħolijiet relattivi li għandhom il-karattru ta' servitu', il-ġar ma jkun qajjem ebda oġġezzjoni.[2]

Bil-kliem 'destinazzjoni ta' sid ta' żewġ fondi' nifhmu, imbagħad, dak li nsibu fl-**Artikolu 468**.

L-**Artikolu 468** tal-**Kap 16** jgħid hekk:

> *'Is-servitù tigi stabbilita bid-destinazzjoni ta` sid ta` zewg fondi , meta jigi ppruvat illi z-zewg fondi, issa maqsuma, kienu tal-istess sid, u illi kien dak is-sid li qiegħed jew ħalla l-ħaga fl-istat li minnu titnissel is-servitù.'*

Kwindi, hemm lok ta' dan it-tip ta' servitu', magħruf ukoll bħala *'servitù per destinazione del padre di famiglia'* meta, per eżempju, dar tinqasam fi tnejn minn sidha u dan iħalli t-twieqi kif kienu ffurmati fil- ħajt li issa jiddividi fond kif maħluq minn ieħor.

Ser naraw issa kif jinħoloq servitu' kontinwu iżda li ma jidhirx u servitu' diskontinwu.

L-**Artikolu 469** tal-**Kap 16** jgħid hekk:

> *'(1) Is-servitujiet kontinwi li ma jkunux jidhru, u s-servitujiet mhux kontinwi, ikunu jew ma jkunux jidhru, jistgħu biss jiġu stabbiliti b'saħħa ta' titolu; huma ma jistgħux jiġu stabbiliti bil-preskrizzjoni jew bid-*

[2] Ara sentenza fl-ismijiet **Bugeja vs Bugeja** mogħtija mill-Prim'Awla fit-18 ta' Jannar, 1995

destinazzjoni ta' sid ta' żewġ fondi'.

'(2) B'danakollu, is-servitù ta' mogħdija għall-użu ta' fond tista' tinkiseb bil-preskrizzjoni ta' tletin sena, jekk dan il-fond ma jkollux ħruġ iehor fuq it-triq pubblika; u kull servitù oħra li, fil-11 ta' Frar, 1870, kienet ġa miksuba taħt liġijiet ta' qabel, ma tistax tiġi attakkata'.

Hawnhekk, l-**Artikolu 469** qed jgħid li servitu' kontinwu iżda li ma jidhirx (eżempju, l-*altius non tollendi*) u servitu' diskontinwu, irrelevanti jekk jidher jew ma jidhirx (eżempju, id-dritt ta' użu ta' passaġġ) jista' jitnissel *tramite* kuntratt biss u, allura, ma jistax jitnissel bil- preskrizzjoni ta' tletin sena u, jew id-destinazzjoni ta' żewġ fondi.

ROBERT MUSUMECI
avukat - perit

www.robertmusumeci.com