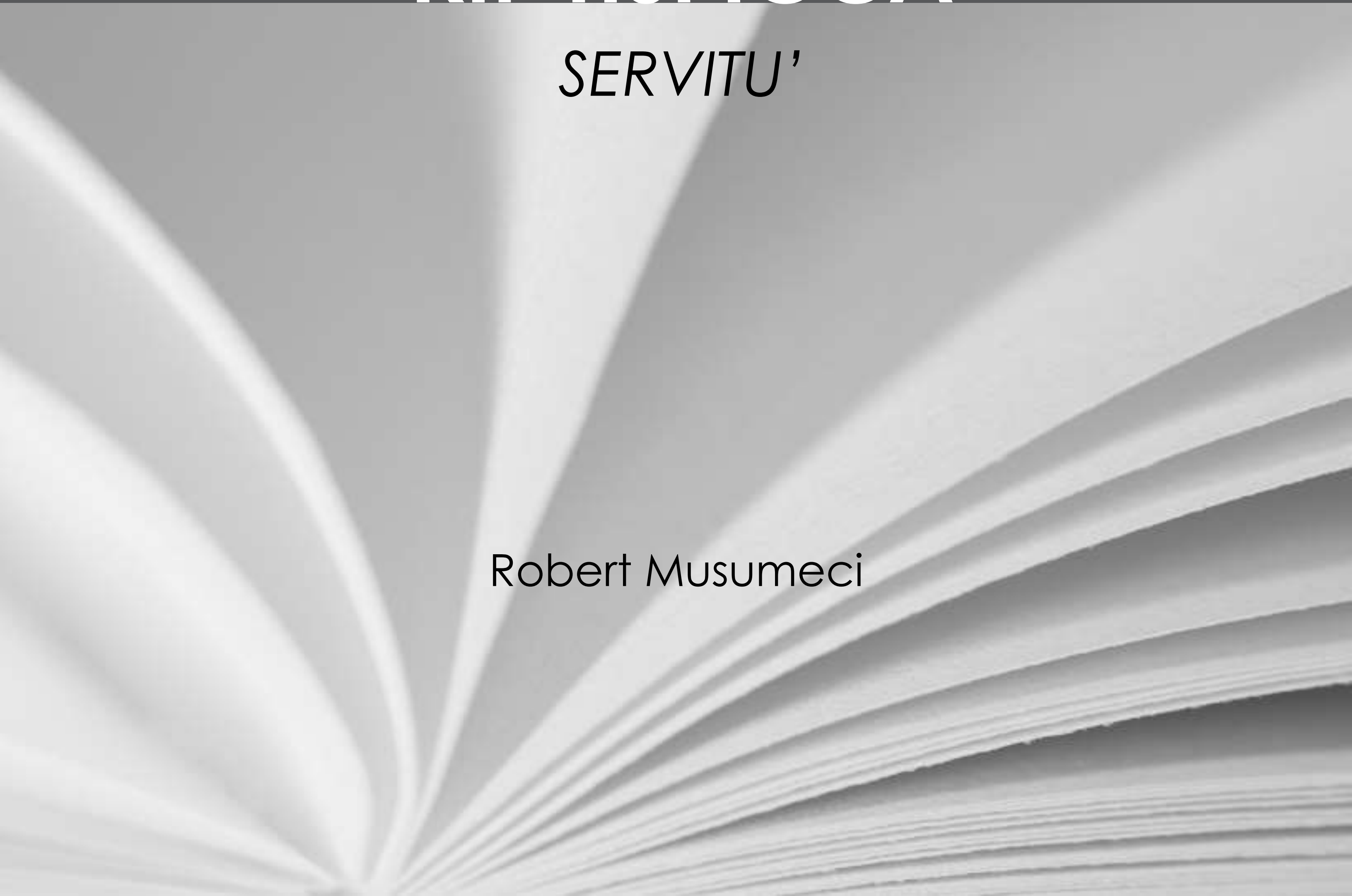
LIĠI ĊIVILI

KIF TISPIĊĊA

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 480** tal-**Kap 16** jgħid hekk:

> *'(1) Servitù tispiċċa meta tingħaqad f'persuna waħda l-proprjetà tal-fond dominanti u dik tal-fond serventi.*
>
> *(2) Iżda, jekk ikun hemm sinjal li jidher ta' servitù, u s-sid jittrasferixxi wieħed mill-fondi hawn fuq imsemmija mingħajr ma jkun hemm fil-kuntratt ebda dikjarazzjoni dwar is-servitù, din is-servitù tissokta sseħħ, b'mod attiv jew passiv, favur il-fond jew fuq il-fond li jkun ġie hekk ittrasferit.'*

L-**Artikolu 480(1)** qed jiċċita l-ovvju. Servitu' timplika restrizzjoni fuq l-użu li jista' jagħmel il-proprjetarju tas-sid servjenti li ma jistax jinqeda kif irid mill-fond imma hu ristrett dak l-użu mis-servitu' li għaliha hu soġġett favur is-sid dominanti. B'hekk, servitu' bilfors tispiċċa meta tingħaqad f'persuna waħda l-proprjetà tal-fond dominanti u dik tal-fond servjenti.

Meta wieħed imbagħad jislet dak li hemm miktub fl-**Artikolu 480(2)**, insibu li fejn oriġinarjament kien hemm servitu` li sussegwentement tkun spiċċat għaliex persuna tkun saret proprjetarja tal-fond dominanti u dak servjenti, jekk sussegwentement dik il-persuna terġa' titrasferixxi wieħed minn dawn iż-żewġ fondi mingħajr ma ssemmi xejn fil-kuntratt, kull servitu` apparenti li kien hemm (bħal per eżempju tieqa f'ħajt diviżorju) tissokta sseħħ.

L-**Artikolu 481** tal-**Kap 16,** imbagħad**,** jgħid hekk:

> *'Servitù tispiċċa meta wieħed ma jinqediex biha għal erbgħin sena, fil-każ ta' beni tal-Gvern ta' Malta jew ta' knisja jew ta' istituzzjoni pija oħra, u għal tletin sena, fil-każ ta' beni oħra'.*

Hawn issa qed ngħidu li sabiex jiġi dikjarat li, per eżempju tieqa f'ħajt diviżorju tilfet id-dritt ta' servitu', irid jirriżulta, fuq bilanċ ta' probabbiltajiet, li tali tieqa kienet ġiet imbarrata iktar minn tletin sena qabel fil-każ ta' proprjeta' li mhix tal-Gvern u,jew tal-Knisja u erbgħin sena qabel fil-każ ta' beni tal-Gvern u,jew tal-Knisja.

Ergo, hawn qed nirrijafferma il-prinċipju li *'meta jkun hemm pussess ta' servitù kontra l-jedd tas-sid, u s-sid jibqa' ma jaghmilx oppozizzjoni, dak il-pussess jista' jimmatura f'jedd miksub bil-process tal-preskrizzjoni akkwisittiva.'*[1]

Ladarba qed nitrattaw kif jispiċċa servitu', tajjeb inħarsu lejn is-servitujiet minn ottika ta' rinunzja fis-sens li r-rinunzja għal servitu' apparenti hija wkoll possibli basta din tkun espressa u mhux taċita. Il-Qrati rraġunaw hafna drabli li *'r-rinunzji huma di stretto diritto meta ma humiex espressi u ghandhom jirrizultaw minn fatti assolutament irrikonciljabbli mal-volonta' tal-konservazzjoni tad-dritt u li juru l-volonta' preciza tar-rinunzja'*.[2]

Hawn, minix qed ngħid li rinunzja ma tistax tkun taċita. Bħala kriterju, pero, irridu nżommu f'moħħna l-prinċipju li r-rinunzji taċiti għandhom jirċievu stretta nterpretazzjoni.[3] Hemm bżonn li tali rununzja tirriżulta minn att jew kumpless ta' atti li jissopponu neċessarjament fir-rinunzjant l-intenzjoni li huwa jabdika d-dritt tiegħu.[4] Addirittura, ġie ritenut li l-akkwijixxenza jew saħansitra l-kunsens espress ta' parti, kemm -il darba dak il-kunsens ma jiġix espress f'att pubbliku, ma jistgħu qatt jiġu nterpretati li dak li jkun tilef id-dritt kontra min, fil-konfront tiegħu, ħoloqlu servitu'.[5]

Fuq vena ftit differenti, interessanti wkoll nistaqsu x'jiġri mis-servitujiet meta dar titwaqqa' u tinbena mill-ġdid.

L-**Artikolu 424** tal-**Kap 16** jagħtina tweġiba billi jgħid:

---

[1] Ara sentenza fl-ismijiet **Josephine Bugeja vs Carmelo Bugeja u b'digriet tad-19 ta' Frar 1985 gew imdahhla fil-kawza Mary Rose Farrugia u Anthony Bugeja in statu et terminis** deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-30 ta' Ottubru 2001 (**Cit 308/84**)
[2] **Vol. XXXVI, P I, p. 343** ikkwotata fis-sentenza fl-ismijiet **Josephine Bugeja vs Carmelo Bugeja u b'digriet tad-19 ta' Frar 1985 gew imdahhla fil-kawza Mary Rose Farrugia u Anthony Bugeja in statu et terminis** deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-30 ta' Ottubru 2001 (**Cit 308/84**)
[3] Ara sentenza fl-ismijiet **Sciberras vs Giappone** deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fit-12 t'Ottubru 2840 (**Koll. 1839/40 pag. 278**)
[4] Ara sentenza fl-ismijiet **Galea vs Camilleri noe** deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-18 ta' Marzu 1997 u sentenza fl-ismijiet **Baldacchino vs Pace** deċiża mill-Qorti tal-Appell fl-24 ta' Novembru 2004
[5] Ara sentenza fl-ismijiet **George Camilleri vs Carmelo sive Charles Curmi** deċiża fit-3 ta' Lulju, 1995

'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.'

Minn hawn jitnissel li t-twaqqiegħ ta' bini ma jġibx fix-xejn it-tgawdija tas-servitujiet anteċedenti diment li r-rikostruzzjoni sseħħ qabel tletin sena mit-twaqqiegħ.

Fuq nota relatata, tajjeb jiġi mfakkar li l-kisba ta' permess ta' żvilupp mill-Awtorita' ta' l-Ippjanar ma jġibx fix-xejn servitu' għaliex tali permess qatt ma jista' jissarraf f'obbligu kontra l-ġid tas-sit serventi jew il-ġid ta' terzi.[6] Fil-prattika, qed ngħidu li jekk sid fond servjenti jottjeni permess ta' żvilupp biex jelimina, per eżempju, it-twieqi diviżorji li jkunu nkisbu bil-jedd tal-preskrizzjoni, tali permess ma jistax jissarraf mingħajr il-kunsens ta' sid il-fond dominanti.

[6] Ara sentenza fl-ismijiet **Maria C. Zammit Lupi et vs Magg. Peter Paul Ripard** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fit-30 ta' Ottubru 2003

ROBERT MUSUMECI
avukat - perit

www.robertmusumeci.com