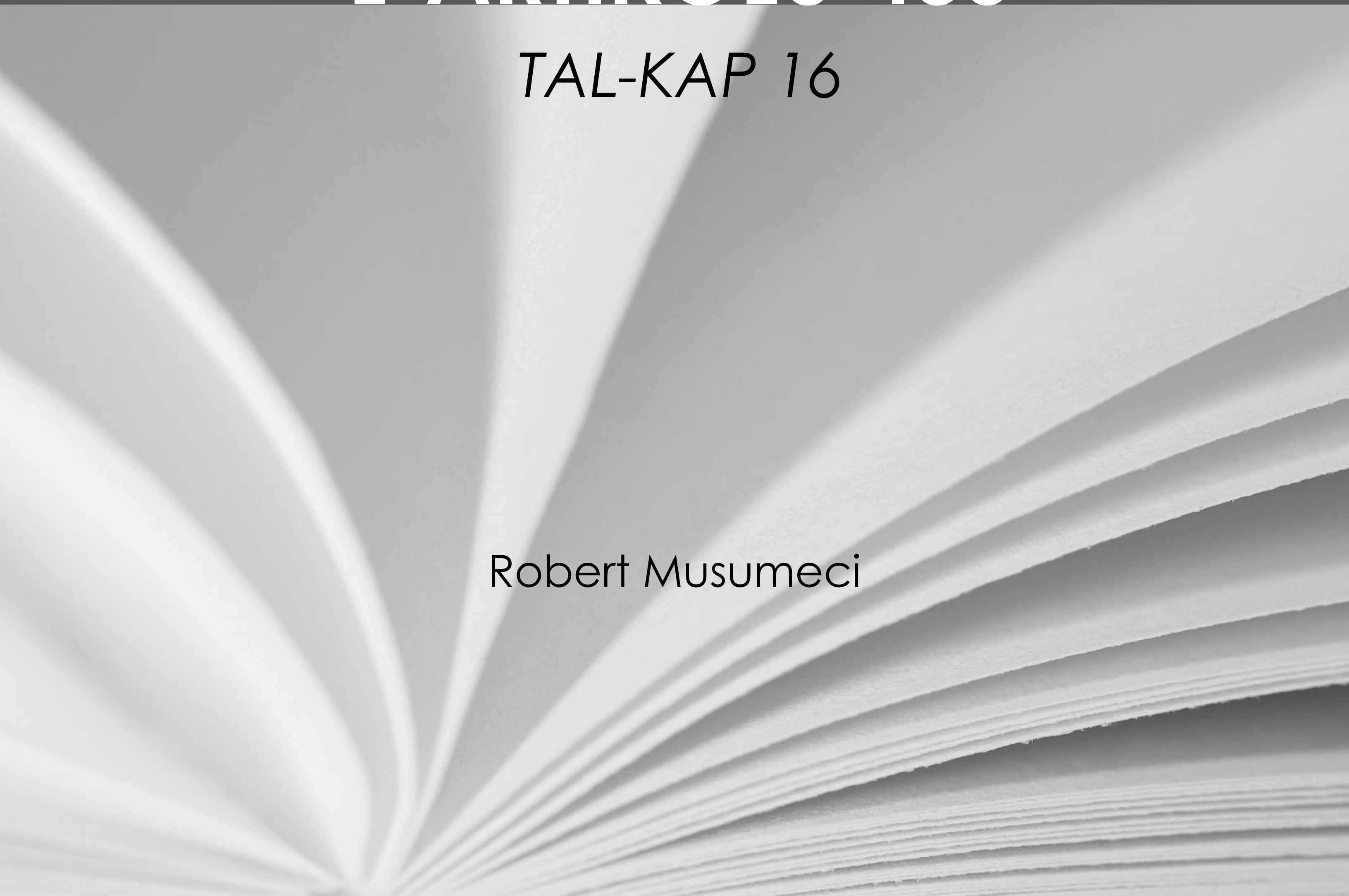
L-ARTIKOLU 435

TAL-KAP 16



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.

Fl-ewwel lok, l-**Artikolu 434** tal-**Kap 16** jgħid hekk:

> *'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'.*

L-**Artikolu 435** tal-**Kap 16**, imbagħad, jgħid hekk:

> *'(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.'*

L-**Artikolu 435** tal-**Kap 16** jinstab fost id-dispożizzjonijiet fl-ewwel taqsima tat-Tieni Ktieb intitolat "*fuq il-jeddijiet fuq il-Beni*," preċiżament fit-Titolu IV, subtitolu I, Kap III intitolat "*Fuq il-boghod li ghandu jinzamm f'xi kazijiet*." Kif ser naraw, dawn id-dispożizzjonijiet tal-liġi japplikaw biss fil-każ fejn il-proprjetajiet in kwistjoni jkunu kontigwi. In-neċessita' tagħhom tiġi mill-presuppost li ma jinħolqux passaġġi u sqaqien idjeq minn tlett metri fil-wisa` tagħhom.

Mela, fl-ewwel lok, permezz ta' l- **Artikolu 434**, il-leġislatur jitkellem fuq id-dritt ta' kull persuna li tibni fuq il-linja tal-konfini tal-art tagħha u li l-ġar jista' jagħmel dak il-ħajt komuni.

Dwar l-**Artikolu 435** nixtieq nagħmel dawn l-osservazzjonijiet:

(i) Is-**subinċiż (1)** jgħid hekk:

> *'(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'.*

Isegwi li jekk wieħed mill-ġirien jibni ħajt diviżorju 'il ġewwa mil-linja medjana ġol-proprjeta' tiegħu u d-distanza bejn il-linja medjana u l-wiċċ tal-ħajt hi anqas minn 1.5 metri, il-ġar l-ieħor għandu għażla li jikkomuna dak il-ħajt, billi ovjament iħallas nofs kemm jiswa l-imsemmi ħajt. Imbagħad, huwa għandu t-tieni għazla, dik li jqabbad ma' dak il-ħajt billi jħallas, <u>in oltre</u>, il-prezz ta' kemm tiswa l-art okkupata.

Kif inhu miktub is-**subinċiż (1)** '*…il-ġar jista'…. jitlob li jagħmel komuni l-ħajt, <u>u jista'</u> jibni sa fejn jasal il-ħajt u jpoġġi miegħu…*' jagħtina x'nifmhu li l-jedd '*jista'….jitlob li jagħmel komuni l-ħajt*' jista' jittieħed indipendentement mid-dritt '*jista' jibni sa fejn jasal il-ħajt u jpoġġi miegħu*'. Isegwi li t-tieni dritt, ossija li tqabbad mal-ħajt, huwa fakoltattiv u mhux bilfors tużufruwixxih għaliex tkun xtrajt nofs il-ħajt u għamiltu komuni. Li hu żgur, pero', huwa li jekk il-ħajt għamiltu komuni meta d-distanza bejn il-linja medjana u l-wiċċ tal-ħajt hi anqas minn 1.5 metri, tista' tmur pass *oltre* u tqabbad miegħu (ovjament billi wkoll tħallas għall-art).

Jekk mill-banda l-oħra, tiddeċiedi li ma tikkomunax il-ħajt, għandek obligu li tirtira 3 metri 'il ġewwa minn wiċċ dak il-ħajt darba ser tibni. Dan huwa skont dak li jgħid is-**subinċiż (2**) u *cioe:*

> *'(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'.*

(ii) Mill-banda l-oħra, ejja naraw x'jiddisponu is-**subinċiżi (2)** u **(3).** Dawn jgħidu hekk:

'[…]

'(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.

[…]'

Logikament, *'Din ir-regola'* (test meħud mis-**subinċiż (3)**) tirreferi għal dak li nsibu ritenut fis- **subinċiż (2)**, u *cioe*' *'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.'* Issa s- **subinċiż (2)** li jitkellem dwar '*dan il-jedd*' isegwi **subinċiż (1)** fejn effettivament hemm spjega ta' f'hiex jikkonsisti dan 'il-jedd'.

Liema huwa dan '*il-jedd'*?

Kif rajna, dan *'il-jedd'* jinqasam fi tnejn - dak li l-ġar għandu għazla li jikkomuna l-ħajt, billi ovjament iħallas nofs kemm jiswa, kif ukoll it-tieni għazla, dik li jqabbad ma' dak il-ħajt billi jħallas, *in oltre*, il-prezz ta' kemm tiswa l-art okkupata.

Detto cio, rajna kif it-tieni għazla, ossija dik li tqabbad mal-ħajt, hija fakoltattiva u mhux bilfors tużufruwixxiha għaliex tkun xtrajt nofs il-ħajt biex għamiltu komuni. *In poche parole,* il-'*jedd'* ritenut f' **subinċiż (2)** jippermettilek tmur għall-ewwel dritt (li tixtri nofs il-ħajt) mingħajr m'imbagħad tużufruwixxi t-tieni dritt (li tqabbad miegħu).

Il-konsegwenza ta' dan kollu hi għalhekk li jekk min bena l-ħajt, dan poġġieh f'distanza ta' aktar minn 1.5 metri mil-linja medjana iżda anqas minn 3 metri mil-linja medjana, il-parti l-oħra tista' '*titlob li tagħmel komuni l-ħajt'* mingħajr ma tħalli

distanza ta' 3 metri kif jgħid is **subinċiż (3).**

ROBERT MUSUMECI
avukat - perit

www.robertmusumeci.com