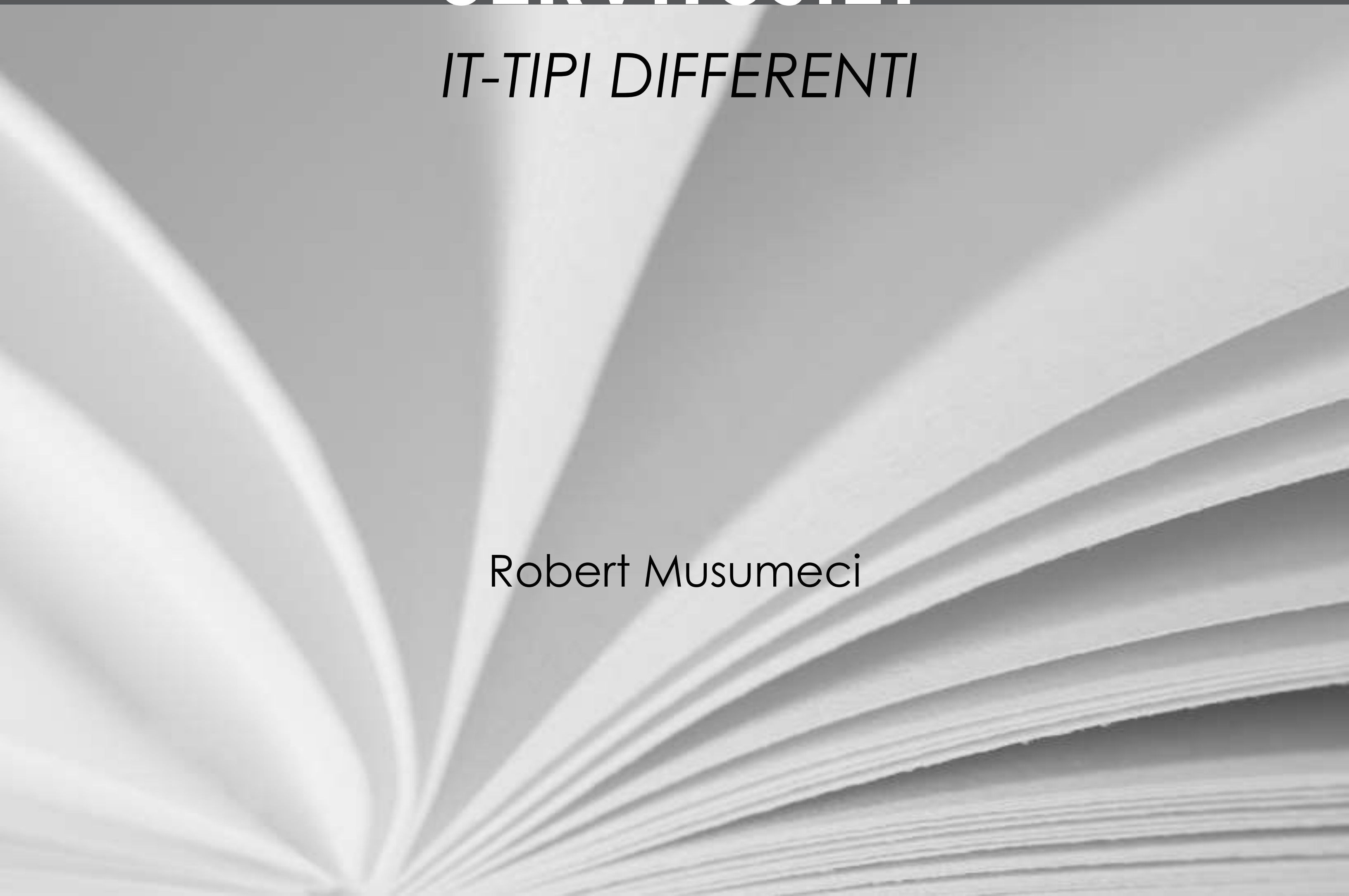
SERVITUJIET

IT-TIPI DIFFERENTI



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 320** tal-**Kap 16** jgħid hekk:

> *'Il-proprjetà hija l-jedd li wieħed igawdi u li jiddispon iminn ħwejġu bil-mod l-aktar assolut, basta li bihom ma jagħmilx użu ipprojbit mil-liġi.'*

L-**Artikolu 400** tal-**Kap 16,** imbagħad, jgħid hekk:

> *'(1) Is-servitù hija jedd stabbilit għall-vantaġġ ta' fond fuq fond ta' ħaddieħor, sabiex isir użu minn dan il-fond ta' ħaddieħor jew sabiex ma jitħalliex li sidu juża minnu kif irid.*
>
> *(2) Il-fond li fuqu jkun hemm is-servitù jissejjaħ fond serventi; u l-fond li għall-vantaġġ tiegħu s-servitù tiġi maħluqa jissejjaħ il-fond dominanti.'*

Meta dawn iż-żewġ disposti jinqraw flimkien, jikkonsegwi l- prinċipju li l-proprjetà hija jedd assolut sakemm dak li jkun ma jkunx kostrett milli juża l-proprjeta' tiegħu minħabba xi limitazzjoni li tinsorġi mill-liġi. Fost dawn il-limitazzjonijiet insibu s-servitujiet li jagħtu jedd ta' vantaġġ lil fond a skaptu ta' fond ta' ħaddieħor billi jsir użu minn dan l-istess fond ta' ħaddieħor jew, *invece,* billi ħaddieħor ma jitħalliex juża l-fond tiegħu kif irid. *Kwindi,* biex ikun hemm servitu', huwa essenzjali li jkun hemm fond servjenti li għandu jissaporti l-użu tiegħu u fond dominanti li hu dak li a vantaġġ tiegħu tiġi maħluqa s-servitu. Għalhekk, servitu' ma jistax jissussisti mingħajr żewġ fondijiet fl-*equation.* Infatti, jeżistu każijiet fejn il-Qorti rraġunat li klawsola f'kuntratt ta' komprovendita' li torbot xerrej ma' jiżviluppax l-arja tal-bejt hija biss obbligazzjoni personali enforzabbli bejn dawk li jagħmluha u m'ghandhiex il-karattru ta' servitu' li torbot is-suċċessuri tat-titolu jekk, fl-istess kuntratt, ma jkunx hemm tismija ta' liema hu l-fond dominanti u liema hu l-fond servjenti.[1]

L-**Artikolu 401** tal-**Kap 16** imbagħad jispecifika illi:

[1] Ara sentenza fl-ismijiet **Veronica Marie Bartolo Parnis (K.I. nru. 0555389(M)) vs Dr Victor Bugeja u l-PL Jean Pierre Busuttil li b'digriet tat-12 ta' Marzu 2011 ġew maħtura Kuraturi Deputati biex jidhru fl-interess ta' dawk in-nies u/jew entitajiet mhux magħrufa li għandhom interess jiddefendu kontra t-talbiet tar-rikorrenti** mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti fid-9 ta' Diċembru 2021

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

Hawn qed ngħidu li s-servitujiet huma maħluqa permezz ta' xi dispost legali (bl-intervent tal-leġislatur) jew bil-fatt tal-bniedem (bl-intervent tal-bniedem bħal ngħidu aħna l-iffurmar ta' tieqa f'ħajt diviżorju jew permezz ta' ftehim f'kuntratt ta' kostituzzjoni ta' servitu' biex il-fond li għandu l-bitħa ta' isfel jippermetti lil fond ta' fuq jiftaħ twieqi ġodda).

Is-servitujiet maħluqa mil-leġislatur jinqasmu fi tnejn, ossija 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. Hekk, per eżempju, il-*policies* sussidjarji ta' l-ippjanar li jirregolaw l-ogħli tal-bini huma meqjusa bħala regolamenti għall-utilita pubblika.

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 mqassma bil-mod kif ġej:

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

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

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

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

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

Issa ser nghaddu biex naraw x'inhuma d-drittijiet u l-oblligi rispettivi tas-sidien tal-fondijiet servjenti u dawk dominanti.

Ibda biex, l-**Artikolu 470** tal-**Kap 16** jgħid hekk:

> *'Meta tiġi stabbilita servitù, jitqies li magħha ġie mogħti dak kollu li hu meħtieġ għat-tgawdija ta' dik is-servitù bl-anqas ħsara li jista' jkun tal-fond serventi. Hekk, il-jedd tal-mili tal-ilma jġib miegħu l-jedd tal-mogħdija, u l-jedd ta' wieħed li jgħaddi ilma minn fuq il-fond ta' ħaddieħor, iġib miegħu l-jedd tal-mogħdija matul il-ġnub tal-kanali sabiex iħares il-mixi tal-ilma, u sabiex inaddaf il-kanali u jagħmel it-tiswijiet meħtieġa.'*

Essenzjalment, hawn qed ngħidu li meta tiġi stabbilita` servitu`, din jitqies li magħha ġie mogħti dak kollu li hu meħtieġ għat-tgawdija ta' dik is-servitu` *purche'* bl-anqas ħsara li jista' jkun tal-fond serventi. Fil-prattika, qed ngħidu, li jekk, per eżempju, wieħed jingħata dritt li jpoġġi tank fuq bejt ta' ħaddieħor, dan għandu wkoll dritt li jwaħħal il-pajpijiet li jidderieġu l-ilma minn dak it-tank għall-kmamar fil-fond tiegħu għaliex, altrimenti, it-tank fuq il-bejt jitlef l-iskop tiegħu.

L-**Artikolu 474** tal-**Kap 16,** imbagħad, jgħid hekk:

> *'(1) Is-sid tal-fond serventi ma jista' jagħmel xejn li jista' jnaqqas l-użu tas-servitù jew li jagħmel li dan l-użu jkun ta' xkiel akbar. Hu ma jistax ibiddel il-kondizzjoni tal-fond, lanqas ma jista' jiddestina għall-eżerċizzju tas-servitù parti oħra tal-fond diversa minn dik li fiha s-servitù*

kienet ġiet stabbilita fil-bidu.

(2) Iżda, jekk l-eżerċizzju tas-servitù fil-parti jew fuq il-parti tal-fond li fil-bidu tkun ġiet iddestinata jsir ta' xkiel akbar għas-sid tal-fond serventi, jew jekk dan is-sid ma jkunx jista' minħabba dan l-eżerċizzju jagħmel xogħlijiet, tiswijiet jew miljoramenti fil-fond tiegħu, hu jista' joffri lil sid il-fond dominanti parti oħra xorta waħda tajba għall-eżerċizzju tas-servitù, u dan ma jistax jirrifjutaha.

(3) It-tibdil tal-parti tal-fond iddestinata għall-eżerċizzju tas-servitù jista' wkoll isir fuq talba tas-sid tal-fond dominanti, jekk hu jipprova li dan it-tibdil huwa għalih ta' ġid kbir, u ma hu ta' ebda ħsara għall-fond serventi.'

Hawn qed ngħidu li l-proprjetarju tal-fond servjenti ma jista' jagħmel xejn li jnaqqas l-użu tas-servitù jew jirrendi s-servitù aktar skomoda, b'mod li jarrekkaw preġudizzju apprezzabbli lill-proprjetarju tal-fond dominanti. Ma jistax, per eżempju, sid il-fond servjenti jiddeciedi li jsaqqaf *shaft* fil-proprjeta' tiegħu, li minnu l-ġar fl-appartament sovrapost qed jieħu d-dawl permezz ta' tieqa fil-hajt divizorju li għandha servitu' fuq dak is-*shaft*.

Detto questo, is-**subinċiżi (2)** u **(3)** jimmilitaw favur is-sid tal-fond servjenti fis-sens li jippermettu lis-sid il-fond servjenti iwettaq alterazzjonijiet diment li tali tibdil ma jkunx ta' tfixkil apprezzabbli jew preġudizzjevoli għal sid il-fond dominanti. Hekk per eżempju, sid ta' passaġġ servjenti jista' jwettaq alterazzjonijiet li jeffetwaw dak il-passaġġ sakemm, b'dik l-alterazzjoni, il- proprjetarju tal-fond dominanti jibqa' fil-libertà li jeżerċita l-mogħdija.

Id-dritt ta' sid il-fond dominanti m'għandux għalhekk jitqies b'mod assolut fis-sens li, kif għidna, is-sid tal-fond servjenti jista' jagħmel alterazzjonijiet fil-fond tiegħu sakemm is-sid tal-fond dominanti xorta waħda jibqa' jgawdi s-servitù tiegħu mingħajr tfixkil apprezzabbli jew preġudizzjevoli.

Detto questo, il-liġi ma tistipolax x'jikkostitwixxi stat oneruż jew gravuż u għalhekk spiss jiġri li l-Qorti trid tuża d-diskrezzjoni tagħha wara eżami soġġettiv tal-provi u fatti li għandha quddiemha.

Riaffermazzjoni tal-ideja li sid il-fond dominanti għandu jżomm dejjem f'moħħu li s-servitujiet għandhom karattru ta' '*di stretto diritto*' fis-sens li kull limitazzjoni għad-dritt li l-fond servjenti jisserva liberament bi ħwejjġu għandha tirċievi nterpretazzjoni rigoruża insibuha fl-**Artikolu 475**.

L-**Artikolu 475** tal-**Kap 16** jgħid hekk:

> *'Kull min għandu jedd ta' servitu' għandu jinqeda b'dan il-jedd skond it-titolu tiegħu, u ma jista' jagħmel la fil-fond servjenti u lanqas fil-fond dominanti ebda tibdil li jista' jtaqqal iżjed il-piż tal-fond serventi.'*

In poche parole, l-**Artikolu 475** qed jgħid li servitu' ma jagħti ebda dritt lil sid il-fond dominanti li għandu diġa' jedd ta' servitu' jikkreja servitujiet ġodda mingħajr il-kunsens ta' sid il-fond servjenti. Per eżempju, sid il-fond dominanti li jgawdi minn servitu` permezz ta' tieqa ma jistax iżid oħrajn.

L-**Artikolu 476** tal-**Kap 16**, imbagħad, jgħid hekk:

> *'Meta jkun hemm dubju dwar l-estensjoni tas-servitù, wieħed għandu jinqeda biha fil-limiti ta' dak li hu meħtieġ, billi jittieħdu b'qies id-destinazzjoni li l-fond dominanti kellu fiż-żmien li ġiet stabbilita s-servitù u l-użu konvenjenti ta' dak il-fond, bl-anqas ħsara tal-fond serventi'*.

Fuq l-istess vena ta' l-artikolu ta' qablu, l-**Artikolu 476** jagħmilha ċara li titolar ta' servitù m'għandu qatt jippretendi estensjoni ta' servitu' jekk jidhirlu li l-eżerċizzju jkun sar insuffiċjenti minħabba l-esiġenzi mibdula maż-żmien. Huwa mportanti, għalhekk, li l-kliem '*dak kollu meħtieġ*' kontenut fl-**Artikolu 476** jiġi nterpretat b'riferenza għaż-żmien tal-kostituzzjoni tas-servitù u mhux in referenza għall-iżviluppi li jkunu sehhew wara dak iż-żmien. Biex nieħdu eżempju, jekk passaġġ ikun ġie pattwit espressament għall-użu bil-karettun, m'hemm xejn ħazin li, illum il-ġurnata, l-użu ta' tali passaġġ isir b'inġenji flok karettun. *Detto cio,* in bażi ta' l-**Artikolu 476,** il-wisa' tal-passaġġ m'għandhiex tiżdied bl-iskuża tal-kobor ta' l-inġenji li llum

jintużaw flok il-karettun. Infatti, f'sentenza mogħtija mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili[2] dwar din it-tema, kien osservat li:

> *'…ma jistgħax it-titolari ta' servitu` jippretendi estensjoni tagħha billi l-eserċizzju tagħha skond it-titolu jkun sar insuffiċjenti minħabba t-tibdiliet li jkunu saru. Għax jekk hu veru illi l-krejazzjoni tas-servitu` titqies li tikkomprendi dak kollu li hu meħtieġ għad-dgawdija ta' dak is-servitu`, il-kliem 'dak kollu li hu meħtieġ' għandu jiġi interpretat b'referenza għaż-żmien tal-kostituzzjoni tas-servitu`, u mhux in referenza għall-iżviluppi li jkun għamel wara dak iż-żmien sid il-fond.'*

In fine, tajjeb niftakru li l-**Artikolu 458** tal-**Kap 16**, imbagħad, jgħid hekk:

> *'It-titolu li bih tiġi mnissla servitù hu null jekk ma jidhirx minn att pubbliku; u jekk is-servitù tiġi mnissla b'att inter vivos, din is-servitù ma tibdiex isseħħ kwantu għat-terzi qabel ma l-att jiġi nsinwat fir-Reġistru Pubbliku skont l-artikolu 330, fuq talba ta' waħda mill-partijiet interessati, jew tan-nutar li jkun irċieva l-att'.*

Fi kliem sempliċi, servitu` li tiġi speċifikament imniżżla f'kuntratt ma tibdiex isseħħ kwantu għal terzi qabel tali kuntratt jiġi nsinwat.

[2] Ara sentenza fl-ismijiet **Farrugia vs Galea** mogħtija mill-Prim' Awla tal-Qorti fid-19 ta' April, 1947

ROBERT MUSUMECI
avukat - perit

www.robertmusumeci.com