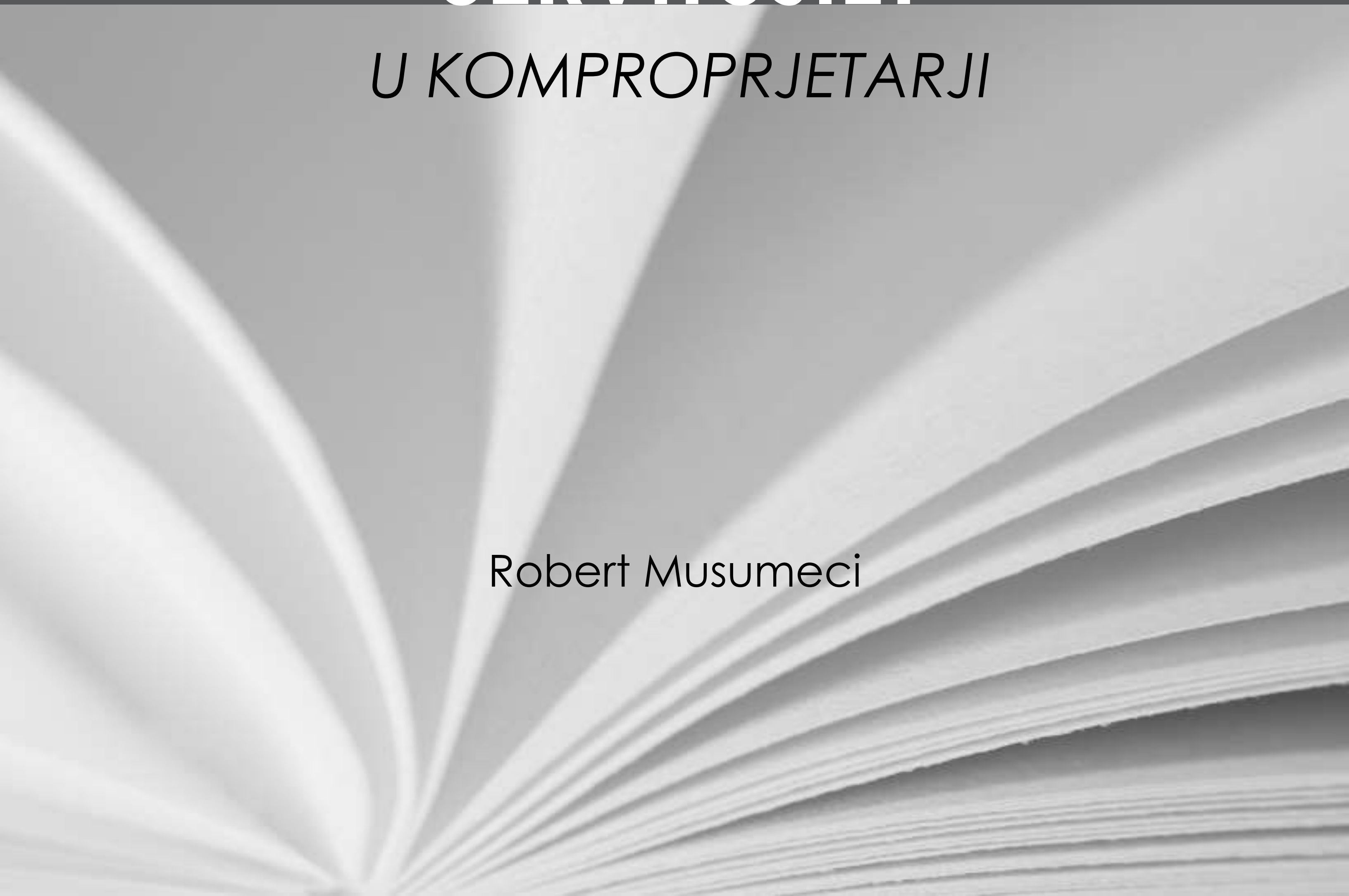
SERVITUJIET

U KOMPROPRJETARJI

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, l-**Artikolu 493** tal-**Kap 16** jgħid hekk:

> *'Ebda komproprjetarju ma jista' jagħmel tibdil fil-ħaġa in komun mingħajr il-kunsens tal-komproprjetarji l-oħra, lanqas jekk jidhirlu li dak it-tibdil hu ta' ġid għal kulħadd.'*

Dan ifisser li komproprjetarju m`għandux dritt li jagħmel tibdil ta` sustanza li jbiddel in-natura ta` l-oġġetti in komun mingħajr il-kunsens tal-koproprjetarji. Komproprjetarju għandu dejjem jara li jirrispetta r-rieda tal-komproprjetarji l-oħra, inkluz li ma jikkonċedix servitujiet *a sua sponte* mingħajr il-kunsens tal-komproprjetarji l-oħrajn.

L-**Artikolu 460** tal-**Kap 16**, infatti, jgħid hekk:

> *'(1) Is-servitù, konċessa minn wieħed mis-sidien ta' fond mhux maqsum, ma titqiesx stabbilita fuq dak il-fond, ħlief meta s-sidien l-oħra jikkonċeduha wkoll, ilkoll flimkien jew kull wieħed għalih.*
>
> *(2) Il-konċessjoni ta' servitù b'kull titolu jkun li jkun, magħmula minn wieħed mis-sidien, tibqa' sospiża sakemm l-istess konċessjoni ssir mill-oħrajn kollha.*
>
> *(3) Iżda, il-konċessjoni ta' servitù magħmula minn wieħed mis-sidien, bla ma jkunu ndaħlu s-sidien l-oħra, tobbliga mhux biss lil min għamel dik il-konċessjoni iżda wkoll lis-suċċessuri tiegħu, mqar jekk partikolari, u lil dawk li l-jedd tagħhom ġej minnu, li ma jfixklux l-eżerċizzju tal-jedd hekk mogħti'.*

Hawn qed ngħidu li, jekk per eżempju, komproprjetarju jiddeċiedi li jikkonċedi servitu' li tolqot bini li huwa jippossjedi flimkien m'oħrajn, din tibqa' sospiża sakemm dik l-istess konċessjoni ssir mill-oħrajn kollha.

Detto cio', il-kunċett ta' komproprjeta huwa mibni fuq il-premessa li '*kull komproprjetarju jista' jinqeda bil-hwejjeg in komun*'.

L-**Artikolu 491** tal-**Kap 16,** infatti, jgħid hekk:

'Kull komproprjetarju jista' jinqeda bil-hwejjeg in komun, basta – (a) li jinqeda bil-haga skond id-destinazzjoni taghha kif stabbilita bl-uzu; (b) li ma jinqediex bil-haga kontra l-interess tal-komunjoni, jew b'mod li ma jhallix lill-komproprjetarji l-ohra jinqdew biha in komun skond il-jeddijiet taghhom.'

Il-mistoqsija li trid allura issir hi din: l-użu li qed isir minn komproprjetarju huwa kontra d-destinazzjoni tal-ħaġa miżmuma in komun? L-użu li qed isir minn komproprjetarju huwa kontra l-interessi tal-komunjoni jew xi ħadd mill-komproprjetarji? Biex wieħed iwieġeb dawn il-mistoqsijiet, għandu jara:

(i) Fl-ewwel lok, irid ikun assigurat li x-xogħol li ser jitwettaq ma jbiddilx id-destinazzjoni, l-istat u l-konsistenza tal-oġġett komuni;

(ii) Fit-tieni lok, irid ikun aċċertat li dak l-oġġett jibqa` tabilhaqq in komun fis-sens li jekk eventwalment ikun hemm każ ta` bejgħ jew qasma b'tali mod li dak l-oġġett jiġi jappartjeni lil xi ħadd b'mod indiviż, ix-xogħolijiet ikunu jistgħu jitneħħew facilment.

Applikati dawn il-prinċipji għas-servitujiet li komproprjetarji jgwadu 'in komun', għandu jsegwi li komproprjetarju jibqalu dritt li, per eżempju, iqabbad katusa ġdida ma` sistema ta' katusi komuni sakemm dan ma joħloqx ingombru u tfixkil li jmur lil hinn mill-użu fil-qies tal-proprjeta` komuni. Jekk komproprjetarju jopponi għal dan, ikun jinħtieġ li juri xi forma ta' prova xjentifika li turi li s-sistema komuni tad-drenaġġ ma tiflaħx għaż-żieda fil-*flow* tad-drenaġġ.

Bl-istess mod, komproprjetarju għandu allura jkollu kull dritt jiftaħ tieqa fuq spazju komuni sakemm tali ntervent ma joħloqx ingombru u tfixkil li jmur lil hinn mill-użu fil-qies tal-proprjeta` komuni. Hekk, almenu, ġie deċiż fil-każ **Taliana vs Vella et.**[1] li kien jirrigwardja twieqi li nfetħu fuq sqaq komuni. Infatti, il-Qorti qalet hekk:

'… f`dan il-kaz, ma jirrizultax li, mill-isqaq, qed isir uzu li b`xi mod ifixkel

[1] Ara sentenza fl-ismijiet **Taliana vs Vella et.** mogħtija mill-Prim' Awla f'Ottubru 2017

lill-koproprjetarji l-ohra milli jinqdew bih jew li fih saru xi alterazzjonijiet li jaffettwaw in-natura tiehu. Dak li ghamlu l-konvenuti meta fethu aperturi godda ghal fuq l-isqaq komuni u ghaddew diversi katusi ghal go fih jammonta ghall-uzu fil-qies tal-proprjeta` komuni. Fl-isqaq ma sar ebda xoghol li jbiddel id-destinazzjoni, l-istat u l-konsistenza tieghu, u kwindi dak li sar ghandu jitqies bhala uzu fil-qies li l-konvenuti qed jaghmlu mill-oggett in komun. F`dan l-istadju, ghalhekk, il-konvenuti m`ghandhomx jigu ordnati jnehhu x-xogholijiet li ghamlu.'

Il-Qorti madankollu żiedet tgħid:

'Dan ma jfissirx, pero`, li l-konvenuti akkwistaw xi dritt li jhallu l-aperturi u l-katusi fejn huma; dan jistghu jaghmluh diment li l-isqaq jibqa` in komun, ghax f`kaz ta` bejgh jew qasma ta` l-isqaq, jekk dak l-isqaq jigi jappartjeni lil xi hadd li mhux il-konvenuti, ix-xoghlijiet meritu ta` din il-kawza jridu jitnehhew.'

ROBERT MUSUMECI
avukat - perit

www.robertmusumeci.com