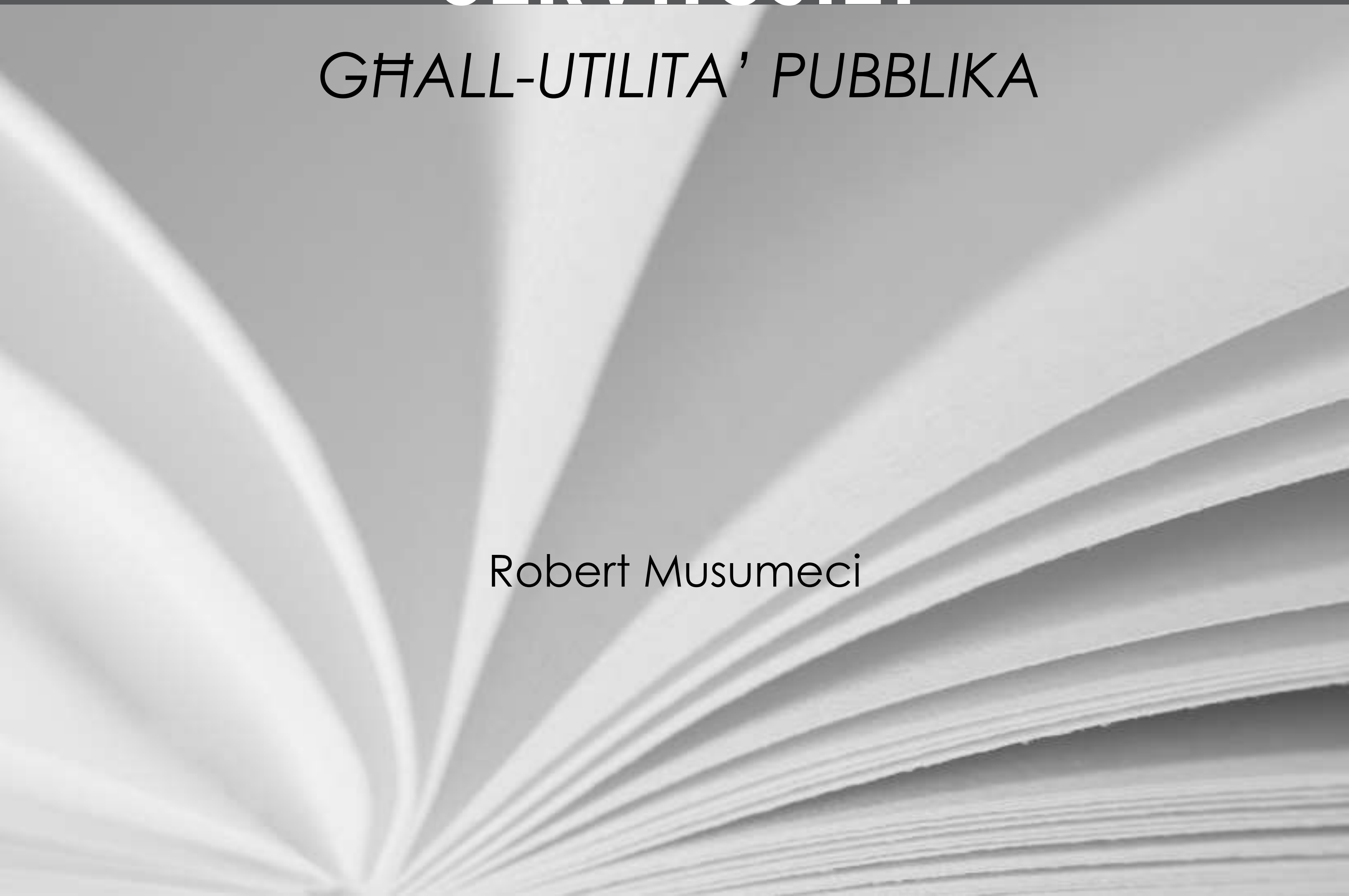
SERVITUJIET

GĦALL-UTILITA' PUBBLIKA



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-liġi 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'*.

Is-servitujiet maħluqa mil-liġi għall-utilita' privata li jikkontempla l-**Artikolu 402** huma speċifikament dawk li **Artikoli 403** sa **453** ta' l-istess **Kap** 16 isemmu.

Hawnhekk, pero', ser nelabora dwar servitujiet maħluqa minn liġijiet għall-utilita' pubblika fejn, mill-ewwel, jiġuna f'moħħna dawk il-liġijiet u regolamenti partikolari li jimponu restrizzjonijiet fuq l-għoli tal-bini bħalma huma r-regoli ta' l-ippjanar. Biex nieħdu eżempju, il-*policies* sussidjarji ta' l-ippjanar (bħal Pjani Lokali u l-***Policy and Design Guidance 2015***) li *inter alia* jirregolaw l-għoli tal-bini huma meqjusa bħala regolamenti għall-utilita' pubblika.

Il-mistoqsija hija kif u meta?

Jekk żvilupp intiż li jsir wara l-ħruġ ta' permess li jkun inħareġ bi vjolazzjoni ta' xi dispożizzjonijiet ta' *policies* u li minħabba f'hekk ser jiġu vjolati id-drittijiet proprjetarji tal-ġirien, il-Qorti tista' tintalab li tagħti rimedju lill-istess ġirien fis-sura tagħhom ta' sidien ta' fondijiet dominanti.

Kwindi, id-detentur tal- permess tal-ippjanar ma jistax sempliċiment jargumenta li

l-kunsiderazzjonijet tal-ippjanar jeżorbitaw il-kompetenza tal-Qorti.

Azzjoni kontra d-detentur tal-permess tibqa' ġuridikament possibli *stante* li hawn *non si tratta* ta' relazzjoni amministrattiva bejn sid il-permess u l -Aworita' iżda dik ċivili *qua* relazzjoni bejn ġirien ċittadini privati mill-persepttiva ta' servitu' - sejatament dak ta' *altius non tollendi*. Għalhekk, minn din l-ottika legali, sid il-permess jieħu sura ta' leġittimu kontradittur biex iwieġeb għall-azzjoni tal-ġirien jekk jinstab li l-proprjeta' tal-istess ġirien tikkwalifika bħala fond dominanti.

Il-mistoqsija loġika li jmiss hi: f'dan il-kuntest, x'jikkwalifika bħala fond dominanti?

Ikolli ngħid li huwa biżżejjed li l-proprjetajiet tal-partijiet (sija d-detentur tal-permess maħruġ bi ksur tal-*policies* li jirregolaw l-għoli u l-ġirien) ikunu jinsabu ġewwa żona milquta b'politika li tillimita l-għoli tal-iżvilupp u fejn, allura, kull bini f' dik l-iskema huwa fl-istess ħin fond dominanti u fond servjenti għax huwa soġġett għal limitazzjoni dwar għoli waqt li fl-istess ħin igawdi wkoll s-servitu' li bini ieħor ma jkunx. B'hekk, m'huwiex essenzjali li sit imiss mal-ieħor. F'sitwazzjonijiet bħal dawn, il-ġirien li ma jridux li l-permess jiġi attwat ikunu f'pożizzjoni li jivvantaw is-servitu' ta' l-*altius non tollendi* biex b'hekk jassiguraw l-osservanza ta' tali servitu' billi jekk il-permess jitħalla jiġi attwat, dan jaggrava jew jiggjova l-fondi rispettivi tagħhom. Dan kollu jikkreja fil-ġirien, *qua* privati, interess ġuridiku ta' azzjoni *nonostante* li tali servitu tkun ġiet maħluqa mil-liġi għall-utilita' pubblika.

Naturalment, jibqa' fundamentali l-fatt li servitujiet bħal dawn li jitnisslu minn regolamenti amministrattivi jissussistu biss f' sitwazzjonijiet fejn jista' jiġi identifikat fond dominanti u fond servjenti.

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

[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**

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' ta' l-Ippjanar.

Għalhekk, persuna li tottjeni permess li jippermetti aktar għoli 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 tagħhom servitujiet maħluqa mil-liġi għall-utilita' pubblika hekk kif stabbiliti minn liġijiet jew regolamenti speċjali in bażi ta' l-**Artikolu 402(1).**

Kwinidi, hawn rajna kif il-*policies* ta' l-ippjanar tabilhaqq 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 kif spjegajt hawn fuq.

Clive u Edward aħwa Demicoli vs Keith Attard Portughes, Alex Nandwani u l-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar għal kull interess li jista' jkollha mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-11 ta' Ottubru, 2019

ROBERT MUSUMECI
avukat - perit

www.robertmusumeci.com