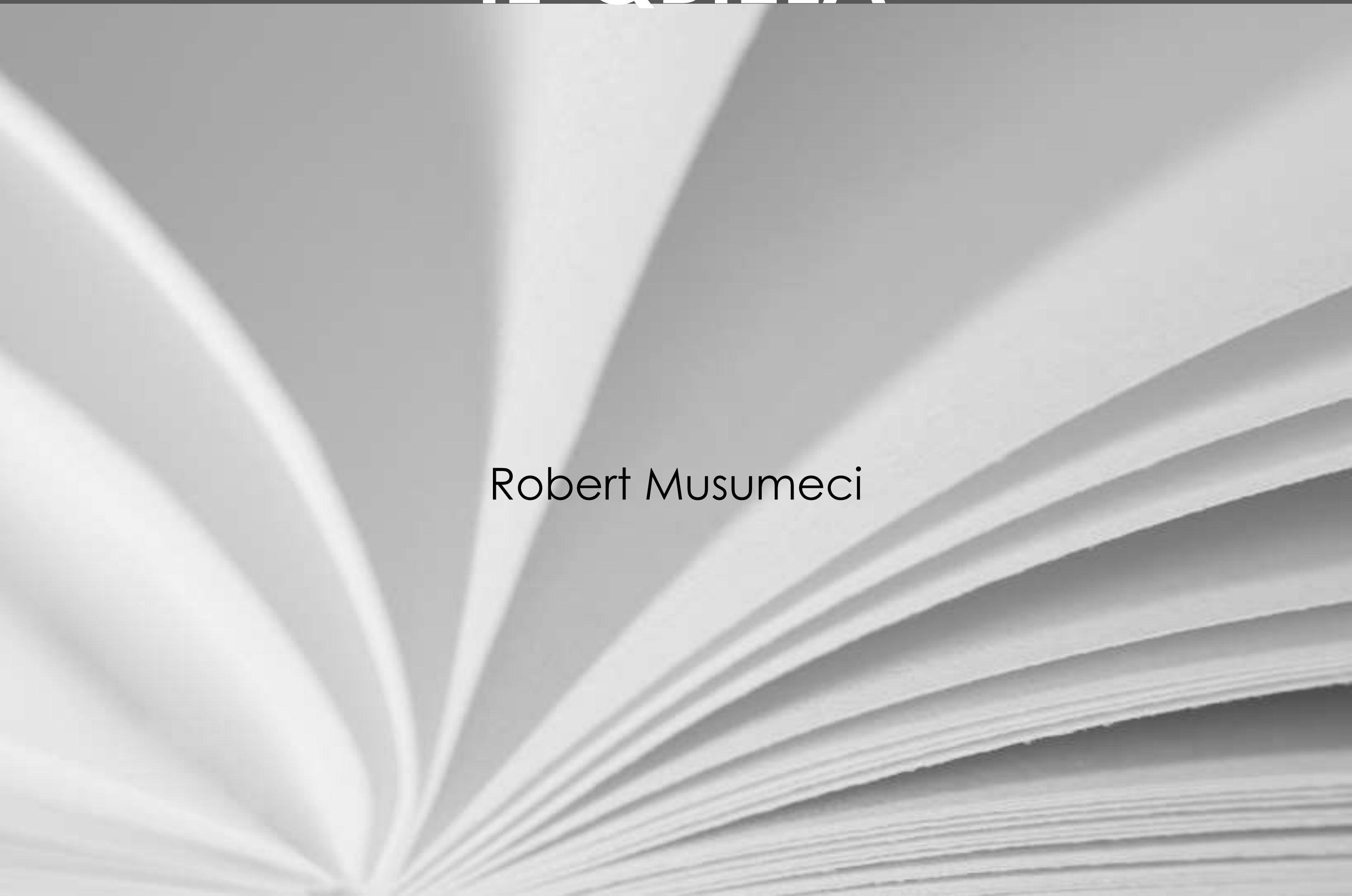
IL-QBIELA



Robert Musumeci

Kontenut

1 X'kien l-għan tal-Kap 199?
2 Lil min effettivament jipproteġi l-Kap 199?
3 Jista' sid jieħu lura art mogħtija bil-qbiela?
4 Kemm huwa possibli li sid jirkupra r-raba' mqabbla jekk għandu bżonnha personalment?
5 Kemm huwa possibli li sid jirkupra r-raba' mqabbla jekk din tħalliet ma tinħadimx?
6 Kemm huwa possibli li sid jirkupra r-raba' mqabbla jekk il-kerrej kien traskurat?
7 Jista' inkwilin jagħmel miljoramenti f'art imqabbla mingħajr kunsens tas-sid?
8 Kemm huwa possibli li sid jirkupra r-raba' mqabbla jekk il-qbiela ma titħallasx?

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.

1 X'kien l-għan tal- **Kap 199**?

L-għan soċjali tal-**Kap 199**, ossija l-Att dwar it-Tiġdid ta' Kiri ta' Raba' ġie mfisser minn membru parlamentari li kellu sehem aattiv fit-tfassil tal-liġi li, wara b'emendi, sar l-**Att XVI** tal-**1967** (emendat diversi drabi, illum **Kap 199** tal-Liġijiet ta' Malta) bil-mod kif isegwi:

> *'... u dan hemm bżonnu għaliex meta għandek dak in-numru kbir li jaħdmu l-art, jekk ma jkollhomx protezzjoni, l-art li tkun ilha tinħadem mill-familja tagħhom, jitilqugħha. Dawn in-nies għandhom attakament ma' l-art tagħhom u ... jekk kemm -il darba il-bidwi ma jkollux il-forza ta' tradizzjoni u attakament ma' dik l-art li qablu ħadem missieru jekk ma jkunx hemm dan is-sentiment, diffiċli li żżomm bniedem ma' l-art jekk ma ittiħx dak id-dritt li jibqa' jġedded il-kirja, vuoldiri 'protezzjoni''*
>
> (It-Tieni Parlament, Seduta tat-22 ta' Frar, 1967, pp. 4048 – 4099).

Il-pożizzjoni tal-gven matul iż-żmien ma jidhirx li nbidlet wisq minn hekk. Fil-fatt, fuq il-gazzetta 'ILLUM', l-Avukat ta' l-Istat, Dr Chris Soler, ġie rapurtat li qal hekk:

> *"Alla ħares m'għandhiex din il-liġi tal-qbiela li tagħti protezzjoni lill-bidwi u tassigura ċirkostanzi fejn Malta jkollha tiddependi fuq l-agrikoltura lokali u mhux l-importazzjoni."*[1]

2 Lil min effettivament jipproteġi l-**Kap 199**?

Din il-liġi tipproteġi lill-bidwi inkwilin matul ħajtu iżda mhux biss. In realta, din il-liġi tipproteġi anke lill-*'membru tal-familja'* tal-kerrej billi ttih id- dritt jibqa' jokkupa dik l-art wara mewtu. B' 'membru tal-familja', hawnhekk qed nifhmu *'axxendent lineari, dixxendent lineari, armla jew armel, raġel tat-tifla, u l-armla tat-tifel sakemm ma terġax tiżżewweġ'*.

[1] https://www.illum.com.mt/ahbarijiet/politika/65691/lavukat_talistat_jgid_li_llii_talqbiela_qed_tipprotegi_lprovvista_talikel_fka_ta_emerenza_ballgwerra_flukrajna_#.ZEjSKXZBy5c

Detto cio', 'membru tal-familja' li jaqa' taħt din l-imsemmija definizzjoni irid *in oltre* jissodisfa il-kwalifiċi li ġejjin sabiex huwa jkun jista' jitqies li hu "kerrej" wara l-mewt tal-inkwilin oriġinali, ossija:

(a) li jkun ċessjonarju tal-kirja jew meta ma jkun hemm ebda membru bħal dak, tinkludi f'ordni ta' preferenza kull membru:

(b) li jkun legatarju tal-kirja;

(c) li matul l-aħħar sena minnufih qabel il-mewt tal-kerrej kien jgħix mal-kerrej;

(d) li kien jaħdem ir-raba' miegħu jew għalih;

(e) li jkun il-werriet tal-kerrej.

3 Jista' sid jieħu lura art mogħtija bil- qbiela?

Meta sid il-kera jkun irid jieħu lura l-pussess ta' xi raba', jekk il-kerrej ma jkunx ftiehem bil-miktub kemm dwar it-tmiem tal-lokazzjoni u kemm dwar il-kumpens dovut, huwa għandu japplika lill-Bord permezz ta' rikors li jkun fih –

(a) Raġunijiet dettaljati l-għala jrid jieħu lura l-pussess, u

(b) Talba għal-likwidazzjoni ta' kull kumpens li jkollu jitħallas.

Ir-rikors għandu jiġi ppreżentat mhux aktar tard minn tliet xhur qabel id-data li fiha tagħlaq il-kirja. *Detto* dan, meta xi kirja bħal dik ma tagħlaqx fil-15 ta' Awwissu ta' xi sena, ebda deċiżjoni li tapprova dak it-teħid lura ta' pussess ma għandha sseħħ qabel il-15 ta' Awwissu li jiġi wara d-data tat-terminazzjoni tal-kirja korrenti.

Issa, ir-raġunijiet li jistgħu iwasslu sabiex sid jieħu lura art mogħtija bil- qbiela insibuhom fl-**Artikolu 4** tal-**Kap 199**.

L-**Artikolu 4** tal-**Kap 199** jgħid hekk:

> *'(1) Bla ħsara tad-dispożizzjonijiet ta' dan l-Att, meta sid il-kera jkun irid jieħu lura l-pussess ta' xi raba', jekk il-kerrej ma jkunx ftiehem bil-miktub kemm dwar it-tmiem tal-lokazzjoni u kemm dwar il-kumpens dovut, huwa għandu japplika lill-Bord permezz ta' rikors li jkun fih - (a) raġunijiet dettaljati l-għala jrid jieħu lura l-pussess, u (b) talba għal-likwidazzjoni ta' kull kumpens li jkollu jitħallas skont id-dispożizzjonijiet ta' dan l-artikolu ,u jiġi ippreżentat mhux aktar tard minn tliet xhur qabel id-data li fiha tagħlaq il-kirja:*
>
> *Iżda, meta xi kirja bħal dik ma tagħlaqx fil-15 ta' Awissuta' xi sena, ebda deċiżjoni li tapprova dak it-teħid lura ta' pussess ma għandha sseħħ qabel il-15 ta' Awissu li jiġi wara d-data tat-terminazzjoni tal-kirja korrenti.*
>
> *(2) Il-Bord jilqa' r-rikors ta' sid il-kera jekk sid il-kera jipprova li –*
>
> *(a) jeħtieġ ir-raba' biex jiġi wżat għal skopijiet agrikoli minnu personalment jew minn xi membru tal-familja personalment għal perijodu ta' mhux anqas minn erba' snin konsekuttivi li jibdew minnufih wara d-data tat-terminazzjoni; jew*
>
> *(b) jeħtieġ ir-raba', basta ma jkunx raba' saqwi, għall-kostruzzjoni fuqu ta' bini għal skopijiet ta' residenza, negozju jew industrjali; jew*
>
> *(c) ir-raba' jkun ġie sullokat jew il-kirja tiegħu tkun ġiet trasferita mingħajr il-kunsens ta' sid il-kera lil xi oħra li ma tkunx xi kerrej ieħor tal-istess raba' jew membru tal-familja; jew*
>
> *(d) matul is-sentejn minnufih qabel id-data tat-terminazzjoni, l-għalqa tħalliet ma tinħadimx għal mill-anqas tnax-il xahar konsekuttivi skont il-kalendarju; jew*
>
> *(e) matul is-sentejn minnufih qabel id-data tat-terminazzjoni, il-kerrej ikun naqas, relattivament għal żewġ perijodi jew iżjed, li jħallas il-kera, f'kull okkażjoni, fi żmien ħmistax-il ġurnata mill-ġurnata li fiha sid il-kera jkun talbu bil-miktub biex iħallas; jew*

(f) matul is-sentejn minnufih qabel id-data tat-terminazzjoni, il-kerrej, li jkun marbut li jsewwi u jżomm fi stat tajjeb il-ħitan tar-raba', naqas li jwettaq dak l-obbligu jew abitwalment naqas li jħares xi kondizzjoni oħra tal-kirja jew deliberatament jew bi traskuraġni kkaġuna jew ħalla li tiġi kaġunata ħsara, ħlief ħsara ta' importanza żgħira, f'xi siġar tal-frott fir-raba':

Iżda ċ-ċirkostanza msemmija fil-paragrafu (a) ma tkunx raġuni biżżejjed biex jiġi milqugħ ir-rikors ta' sid il-kera, jekk il-kerrej jipprova li r-raba' in kwistjoni jkun fonti importanti tal-għajxien tiegħu u tal-familja tiegħu u jekk il-Bord ikun sodisfatt lil-kerrej ibati aktar minn sid il-kera jekk ir-rikors jiġi milqugħ:

Iżda wkoll meta r-raba' jinkludi razzett li jkun użat mill-kerrej bħala l-uniku post ta' residenza tiegħu u tal-familja tiegħu, iċ-ċirkostanza msemmija taħt il-paragrafu (b) ma għandhiex tkun raġuni biżżejjed biex jiġi milqugħ ir-rikors ta' sid il-kera sakemm il-kerrej ma jitħalliex iżomm dak ir-razzett bil-kera stabbilita mill-Bord li ma teċċedix tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tar-razzett fis-suq miftuħ, u taħt kondizzjonijiet ġodda, inkluż kondizzjonijiet dwar żiediet gradwali, li jista' jistabbilixxi l-Bord fir-rigward tal-kera:

Iżda wkoll il-Bord għandu jagħti l-għażla lill-kerrej li ma jkomplix fil-kirja tar-razzett, u jkompli biss fil-kirja ta' dik l-art litibqa' intiża esklussivament għall-użu agrikolu taħt kondizzjonijiet ġodda li l-Bord jista' jistabbilixxi fir-rigward tal-kera skont l-artikolu 3:

Iżda wkoll kull persuna li jkollha dritt li tkun rikonoxxuta bħala kerrej skont it-tifsira "kerrej" fl-artikolu 2 takkwista biss id-drittli tokkupa r-razzett bħala residenza b'titolu ta' kera għall-perjodu ta' tmien (8) snin. Il-kera għandha tibqa' l-istess wara għeluq it-tmien (8) snin, sakemm ma jintlaħaqx ftehim mod ieħor bejn il-kerrej u sid il-kera, jew sakemm sid il-kera ma jerġax jitlob żieda fil-kera skont dan l-Att.

(3) Meta parti biss mir-raba' tkun meħtieġa għal xi wieħed mill-iskopijiet imemmija fis-subartikolu (2)(a) jew (b) u l-kejl tal-bqija ta' dik l-art teċċedi 124 metru kwadru, il-kerrej jista' jitlob lill-Bord u l-Bord għandu jordna illi l-kirja tiġi mġedda relattivament għal bqija tar-raba', taħt dawk il-kondizzjonijiet kif il-Bord, wara li jieħu kont tal-kondizzjonijiet tal-aħħar kirja ta' qabel, jista' jidhirlu xieraq li jistabbilixxi.

(4) Meta sid il-kera jieħu pussess lura tar-raba' jew ta' parti minnu bis-saħħa ta' deċiżjoni tal-Bord bażata fuq is-subartikolu (2)(a), huwa għandu jħallas lill-kerrej kumpens xieraq għal kull benefikat agrikolu li jkun sar mill-kerrej jew minn membru tal-familja fl-imsemmi raba' jew parti minnu matul il-perijodu ta' tmien snin konsekuttivi minnufih qabel

id-data tat-terminazzjoni.

(5) Meta sid il-kera jieħu pussess lura tar-raba' jew ta' parti minnu bis-saħħa ta' deċiżjoni tal-Bord bażata fuq is-subartikolu (2)(b), huwa għandu jħallas lill-kerrej kumpens xieraq kif provdut fl-aħħar subartikolu qabel dan u, barra minn dan, ammont daqs il-valur tal-prodotti miġbura mill-kerrej jew minn membru tal-familja mill-imsemmi raba' jew parti minnu, wara li jitnaqqsu l-ispejjeż li jkunu saru għall-koltivazzjoni tiegħu, fl-aħħar erba' snin minnufih qabel id-data tat-terminazzjoni:

Iżda ma għandhomx jitnaqqsu bħala parti minn dawk l-ispejjeż il-prezz tax-xogħol tal-kerrej stess jew tax-xogħol ta' xi membru tal-familja fir-raba' jew parti minnu.

(6) L-ammont li għandu jitħallas skont is-subartikolu (4) jew(5) għandu jiġi stabbilit mill-Bord, suġġett għal appell kif provdut skont l-artikolu 10. Dak l-ammont għandu jitħallas lill-kerrej fi żmien xahar mid-data li fiha d-deċiżjoni li tawtorizza t-teħid lura tal-pussess tkun finali fil-partijiet kollha tagħha. Fin-nuqqas ta' dak il-ħlas f'dak iż-żmien l-imsemmija deċiżjoni tkun mingħajr ebda effett.

(7) Jekk il-kerrej jerġa' jieħu l-pussess ta' xi raba' jew ta' partiminnu bis-saħħa ta' deċiżjoni tal-Bord skont l-artikolu 13, huwa għandu jħallas lura lill-sid il-kera kull ammont riċevut relattivament għar-raba' jew parti minnu skont is-subartikolu (4) jew (5).'

Konċiżament, ir-raġunijiet li jistgħu iwasslu għar-ripreża tal-art mis-sid wara li dan jagħmel rikors quddiem il-Bord tal-Qbiela jistgħu, għalhekk, jiġu ragruppati kif ġej:

- Jekk sid il-kera jipprova li jeħtieġ ir-raba' biex jiġi wżat għal skopijiet agrikoli minnu personalment jew minn xi membru tal-familja personalment għal perijodu ta' mhux anqas minn erba' snin konsekuttivi li jibdew minnufih wara d-data tat-terminazzjoni. Hawn, pero, ta' min jgħid li, skont il- liġi, ma tkunx raġuni biżżejjed, jekk il-kerrej jipprova li r-raba' in kwistjoni jkun fonti mportanti tal-għajxien tiegħu u tal-familja tiegħu u jekk il-Bord ikun sodisfatt li l-kerrej ibati aktar minn sid il-kera jekk ir-rikors jiġi milqugħ;

- Jekk sid il-kera jipprova li jeħtieġ ir-raba', basta ma jkunx raba' saqwi, għall-kostruzzjoni fuqu ta' bini għal skopijiet ta' residenza, negozju jew industrjali. Dan

il-provvediment daqstant ma japplikax meta r-raba' jinkludi razzett li jkun użat mill-kerrej bħala l-uniku post ta' residenza tiegħu u tal-familja tiegħu, dejjem jekk il-kerrej ma jżommx dak ir-razzett bil-kera u taħt il-kundizzjonijiet li jiġu stabbiliti mill-Bord jew jekk ma jkunx provdut minn sid il-kera dar oħra fejn joqgħod, raġonevolment tajba għall-mezzi tiegħu u għall-mezzi tal-familja tiegħu u għall-bżonnijiet tagħhom dwar il-kobor;

- Jekk sid il-kera jipprova li r-raba' jkun ġie sullokat jew il-kirja tiegħu tkun ġiet trasferita mingħajr il-kunsens ta' sid il-kera lil xi persuna oħra li ma jkunx xi kerrej ieħor tal-istess raba' jew membru tal-familja. F'dan il- każ, pero, tali prova mhux biżżejjed li tkun indizju jew probabilita` iżda jeħtieġ li tkun univoka u kredibbli sal-punt li twassal lill-ġudikant għall-konvinċiment illi l- inkwilin ma kienx għadu bħala fatt li jużufruwixxi mid-drittijiet lilu kompetenti bħala kerrej u li kien għadda dawn l-istess drittijiet kompriżi fit-tgawdija tal-ħaġa lilu mikrija lil ħaddieħor;

- Jekk sid il-kera jipprova li matul is-sentejn minnufih qabel id-data tat-terminazzjoni, l-għalqa tħalliet ma tinħadimx għal mill-anqas tnax -il xahar konsekuttivi skont il-kalendarju;

- Jekk sid il-kera jipprova li matul is-sentejn minnufih qabel id-data tat-terminazzjoni, il-kerrej ikun naqas, relattivament għal-żewġ perijodi jew iżjed, li jħallas il-kera, f'kull okkażjoni, fi żmien ħmistax -il ġurnata mill-ġurnata li fiha sid il-kera jkun talbu bil-miktub biex iħallas;

- Jekk sid il-kera jipprova li matul is-sentejn minnufih qabel id-data tat-terminazzjoni, il-kerrej, li jkun marbut li jsewwi u jżomm fi stat tajjeb il-ħitan tar-raba', naqas li jwettaq dak l-obbligu jew abitwalment naqas li jħares xi kondizzjoni oħra tal-kirja jew deliberatament jew bi traskuraġni kkaġuna jew ħalla li tiġi kaġunata ħsara, ħlief ħsara ta' importanza żgħira, f'xi siġar tal-frott fir-raba'.

4 Kemm huwa possibli li sid jirkupra r-raba' mqabbla

jekk għandu bżonnha personalment?

L-**Artikolu 4(2)(a)** tal-**Kap 199** jistipula li sid jista' jieħu lura r-raba' mqabbla jekk '*jeħtieġ ir-raba' biex jiġi wżat għal skopijiet agrikoli minnu personalment jew minn xi membru tal-familja personalment għal perijodu ta' mhux anqas minn erba' snin konsekuttivi li jibdew minnufih wara d-data tat-terminazzjoni*'.

Hawnhekk, tajjeb li nifmhu wkoll x'implikazzjonijiet għandhom il- kliem *'jeħtieġ ir-raba' biex jiġi wżat għal skopijiet agrikoli minnu personalment jew minn xi membru tal-familja personalment'*. Fil-każistika nsibu li dan il-kliem ifisser appuntu li r-raba' m'għadux parti mportanti għall-għixien tal-kerrej u s-sid jeħtieġ dik ir-raba' għall-bżonnijiet tiegħu. Dan ifisser illi:

- Ir-ripreża trid tkun meħtieġa għal skopijiet agrikoli - Il-Bord irid allura jkun sodisfatt illi s-sid tar-raba' kien jeħtieġu biex jiġi wżat għal skopijiet agrikoli minnu personalment jew minn xi membru tal-familja personalment. Din il-prova ssir qabel kollox u fl-ewwel lok;

- Sid il-kera irid juri li se juża r-raba' personalment jew li dir-raba' se tiġi wżata minn xi membru tal-familja tiegħu personalment - Biex jilqa' għal dan, il-kerrej b'hekk jeħtieġ jipprova li r-raba' in kwistjoni kien parti mportanti ta' għixien tiegħu tal-familja tiegħu;

- Il-Bord għandu imbagħad jinduċi l-eżami komparattiv li l-liġi teżiġi biex ikun sodisfatt li l-kerrej kien ser ibati aktar minn sid il-kera jekk ir-rikors jiġi milqugħ. Dan l-eżami jinvolvi żewġ stadji:

(ii) il-Bord jara jekk id-dħul mir-raba' jikkostitwix fonti mportanti għall-għixien ta' l-inkwilin, u

(iii) f'każ affermattiv il-Bord irid imbagħad jiżen il-*hardship* rispettiv tal-partijiet

u jara min minnhom jista' jbati l-iktar jekk it-talba tiġi aċċettata nkella rifjutata.

B'dana kollu qed ngħidu li l- Bord irid jissodisfa ruħu li r-raba' tikkostitwixxi l-fonti prinċipali għall-għixien tal- bidwi u mhux sempliċiment fonti ieħor tal-għixien tiegħu u tal-membri tal-familja tiegħu.

Għaldaqstant, il-kliem *'importanti għall-għixien'* ma jfissrux sempliċiment fonti ta' dħul, fis-sens ili jekk jonqos dak id-dħul, il-mezzi ta' l-għixien ta' l-inkwiln ser ikunu markament preġudikati iżda l-preġudizzju irid ikun determinanti u,jew vitali.

5 Kemm huwa possibli li sid jirkupra r-raba' mqabbla jekk din tħalliet ma tinħadimx?

L-**Artikolu 4(2)(d)** tal-**Kap 199** jistipula li s-sid ikun intitolat jirriprendi l-pussess tar-raba' tiegħu jekk jipprova illi: '*matul is-sentejn minnufih qabel id-data tat-terminazzjoni, l-għalqa tħalliet ma tinħadimx għal mill-anqas tnax -il xahar konsekuttivi skond il-kalendarju*'.

Dan ifisser li sid il-kera jista' jitlob li jieħu lura l-pussess darba dan jipprova li matul is-sentejn minnufih qabel id-data tat-terminazzjoni, l-għalqa tħalliet ma tinħadimx għal mill-anqas tnax -il xahar konsekuttivi skont il-kalendarju. Fil-prattika, il-ġurisprudenza dejjem saħqet li l- użu ta' raba' ifisser illi r-raba' jkun maħdum skond is-sengħa biex jiġi utilizzat għall-produzzjoni tal-prodotti.

Infatti, fis-sentenza fl-ismijiet **Markiz Joseph Scicluna vs Joseph Bezzina et.,** deċiża mill-Qorti ta' l-Appell fis-6 ta' Ottubru 1999, dik il-Qorti qalet li mhux biżżejjed li '*r-raba' jkun qed jiġi użat jekk sempliċiment kull tant żmien tintefa` ftit żerriegħa mħollija għall- elementi*'. Dik il- Qorti fil- fatt kompliet tgħid:

> '*Meta hekk jiġri wieħed ġustament seta' jsostni li r-raba' ma jkunx qed jiġi użat imma abbużat*'.

F'dan l-istess każ, inzerta li r-ritratti esebiti wrew *in oltre* illi meta ttieħdu kien fiż-żmien viċin meta nbdew il- proċeduri u b'hekk seta' jiġi aċċertat, kif *del resto* aċċertaw ukoll il-periti tekniċi tal-Bord, illi r-raba' in kwistjoni kien żdingat u abbandunat u li kien ilu hekk għal numru ta' snin. B'konsegwenza, il- Qorti ordnat it-terminazzjoni tal- qbiela abbazi ta' l-imsemmi **Artikolu 4(2)(d)**.

6 Kemm huwa possibli li sid jirkupra r-raba' mqabbla jekk il-kerrej kien traskurat?

Tajjeb wieħed ifakkar x'jgħid il-**Kap 16** meta kerrej in ġenerali jinqeda bil-ħaġa mikrija b'mod ħazin. Fil-**Kap 16** insibu li l-kerrej għandu obbligu li jinqeda bil-ħaġa mikrija u jaħdem ir-raba' bħala missier tajjeb tal- familja (**Artikoli 1554** u **1555** tal-**Kap 16**) u għalhekk m'għandux jinqeda biha b'mod li jista' jġib ħsara lil sid il-kera. Infatti, il- kerrej għandu jwieġeb ukoll għal '...*tgharriq u ghall-hsarat li jigru matul it-tgawdija tieghu, meta ma jipprovax li dan it-tgharriq jew hsarat graw minghajr htija tieghu'* (**Artikolu 1561** tal-**Kap 16**). *In oltre,* il- kerrej għandu obligu li jirritorna lura l-ħaġa fi stat tajjeb, ossija l-obbligu '*....li jikkunsinna l-haga, u li jikkonservaha sal- kunsinna'* (**Artikolu 1126** tal-**Kap 16**).

Tista' tghid li l-**Kap 199** irid ukoll li l-bidwi inkwilin jieħu ħsieb l-art mikrija lilu. Infatti, l-**Artikolu 4(2)(f)** tal-**Kap 199** jistipula li hemm lok għar-ripreża jekk '*matul is-sentejn minnufih qabel id-data tat-terminazzjoni, il-kerrej, li jkun marbut li jsewwi u jżomm fi stat tajjeb il-ħitan tar-raba', naqas li jwettaq dak l-obbligu jew abitwalment naqas li jħares xi kondizzjoni oħra tal-kirja jew deliberatament jew bi traskuraġni kkaġuna jew ħalla li tiġi kaġunata ħsara, ħlief ħsara ta' importanza żgħira, f'xi siġar tal-frott fir-raba''.*

Prima facie, il-liġi qed tgħid li s-sid jista' jieħu lura r-raba' jekk matul is-sentejn, minnufih qabel id-data tat-terminazzjoni, il-kerrej li jkun marbut li jsewwi u jżomm fi stat tajjeb il-ħitan tar-raba' iżda dan ikun naqas li jwettaq dak l-obbligu jew abitwalment naqas li jħares xi kundizzjoni oħra tal-kirja jew deliberatament jew bi

traskuraġni kkaġuna jew ħalla li tiġi kaġunata ħsara, ħlief ħsara t'importanza żgħira f'xi siġar tal-frott fir-raba'.

F'dan l-isfond, il-ġurisprudenza tgħallimna li meta jiġi ippruvat li min jikri ikun żamm il-ħitan tar-raba' fi stat verament ħażin, hemm bażi sabiex it-talba tas-sid tiġi milqugħa skont id-dispożizzjonijiet tal-**Artikolu 4(2)(f)** tal-**Kap 199**. Hekk, per eżempju, qalet il-Qorti tal-Appell (inferjuri) fis-sentenza fl-ismijiet **Salvina mart Angelo Mercieca et vs Margaret xebba Attard** mogħtija fil-15 ta' Ġunju, 2011, u *cioe'*:

> *'il-Qorti tħoss li l-appellant għandu raġun għaliex huwa obbligu tal-inkwilin tar-raba' li jinqeda bil-ħaġa mikrija u jaħdem ir-raba' bħala missier tajjeb tal-familja skond id-disposizzjonijiet tal-artikolu 1554 u 1555 tal-Kap. 16 u ma għandux jinqeda bl-istess b'mod li jġib ħsara lil sid tal-kera u għall punt partikolari mertu tal-pendenza odjerna jirriżulta li dan l-obbligu jinkludu dak li jżomm fi stat tajjeb ta' riparazzjoni l-ħitan tar-raba' għax il-liġi hija konxja mill-importanza tagħhom għall-preservazzjoni tal-ħamrija u bħala lqugħ għall-elementi.'*

Il-Qorti żiedet tgħid li kienet lesta li '*timponi għal dan in-nuqqas is-sanzjoni massima ta' l-evizzjoni biex tassigura l-osservanza ta' dan l-obbligu*'. *Ergo,* il-liġi hi evidentement severa mal- inkwilin meta dan jitraskura l-obligu li jżomm fi stat tajjeb ta' riparazzjoni l-ħitan tar-raba'.

Detto questo, il-mod kif huwa miktub l-**Artikolu 4(2)(f)** jista' jagħtik impressjoni li l-ftehim sabiex l-inkwilin jieħu ħsieb tal-istess ħitan tar-raba' ird ikun wieħed espress fis-sens li trid tinġieb prova mis-sid li turi illi l-inkwilin kien ġie marbut speċifikament li jsewwi u jżomm fi stat tajjeb il-ħitan tar-raba', anke jekk irriżulta indubbjament illi l-ħitan tassew mhux miżmuma fi stat tajjeb. *Detto questo*, hemm numru ta' sentenzi li juru li tali ftehim espress m'huwiex meħtieġ, b'dan illi l-kerrej huwa tenut jieħu ħsieb il-ħitan tas-sejjiegħ f'kull ċirkostanza (ara sentenza fl-ismijiet **Carmela Aquilina vs Teresa Magro** deċiża f'Ġunju 1996, sentenza fl-ismijiet **Grezzju Caruana et vs Ġużeppi Degabriele** deċiża fit-3 ta' Novembru 2004 u sentenza fl-ismijiet **Francis Borg et vs Carmen Agius et** deċiża fid-19 ta' Mejju 2010).

Magħdud dan kollu, jibqa' dejjem il- fatt li għad-determinazzjoni tal-ħtija trid tirriżulta ness ta' kawżalita bejn il-fatt ta' l- allegata ħsara u l-att jew ommissjoni imputabbli lill-kerrej. *Per altro*, biex ikun hemm ix-xoljiment tal-kuntratt minħabba ħsara, tali ħsara trid tkun gravi u serja (ara sentenza fl-ismijiet **Mallia vs Giordmaina** deċiża mill-Prim'Awla fil-11 ta' Novembru 1957).

7 Jista' inkwilin jagħmel miljormenti f'art mqabbla mingħajr kunsens tas-sid?

Jekk naraw il-liġi ordinarja, ossija il-**Kap 16**, din tgħid illi *'l-kerrej, matul il-kirja, ma jista' jagħmel ebda tibdil fil-ħaġa mikrija mingħajr il-kunsens ta' sid il-kera'* (**Artikolu 1564** tal-**Kap 16**). *Detto questo,* il-**Kap 199** jillimita ruħu għall-espressjoni '*abitwalment naqas li jħares xi kundizzjoni oħra tal-kirja*' (**Artikolu 4(2)(f)**).

Jitnissel minn dan appena osservat li l-kerrej, fil-każ ta' qbiela, jista' jagħmel tibdil fl-immobbli li qiegħed għandu b'kirja *benche* ma jkunx ottjena l-kunsens tas-sid basta li dan it-tibdil:

(a) ikun parzjali u mhux ta' importanza;

(b) ma jbiddilx id-destinazzjoni tal-lokazzjoni;

(c) ma jippreġudikax id-drittijiet tas-sid;

(d) ikun utli jew neċessarju għall-godiment tal-fond;

(e) fit-terminazzjoni tal-lokazzjoni jkun jista' jiġi b'faċilita' eliminat u l-fond ikun jista' jiġi ripristinat u mqiegħed fl-istat li kien qabel.

Għalhekk ir-regola ġenerali li ma jistgħux isiru nnovazzjonijet fil-fond lokat mingħajr

il- kunsens tas-sid m'għandhiex tinftiehem bħala regola assoluta u hu mħolli għall-apprezzament tal-ġudikant dwar l-importanza tat-tibdil li jkun sar.

Infatti, il- Qorti ta' l-Appell fis-sentenza fl-ismijiet **Joseph Zerafa vs Toni Casha et**. deċiża nhar l- 10 ta' Mejju 2006 kienet qalet hekk:

> *'Il-bini jew tkabbir ta' ġiebja hu ta' ġid għar-raba li jirriżulta li l-intimat għamel ħiltu kollha biex isir aħjar. Ma kien hemm l-ebda ħtieġa għall-permess tas-sidien. Il-bini ta' żewġt ikmamar fil-ġenb ma jistax jissejjaħ tibdil kbir jew li ġab dannu jew li biddel id-destinazzjoni tal-fond'.*

Interessanti wkoll x'kien intqal mill-Qorti ta' l-Appell fis-sentenza fl-ismijiet **George Cachia vs in-Nobbli Robert Manduca et.** deċiża fis-26 t'April 1971:

> *'ikun abbuż tal-kliem li jingħad li bil-bini ta' tlett ikmamar, tnejn għal storage tal-prodotti ta' l-istess raba u tal-għodda, u waħda bħala garage għal vann użat għat-trasport tal-prodotti u in konnessjoni max-xogħol tar-raba, fuq parti żgħira mhux koltivabbli tal-fond, b'xi mod ibiddel id-destinazzjoni tal-fond. Si tratta kif jidher ta' kerrej li jrid jimmeljora u jġib 'l quddiem il-koltivazzjoni tar-raba u l-użu tiegħu b'mod aħjar minn kif kien jagħmel missieru u l-predeċessuri tiegħu............ u l-ambjenti li bena huma manifestament utli jekk mhux anke neċessarju għal dan l-iskop...... Dan ix-xogħol bl-ebda mod ma jiddanneġġja lill-appellanti jew jippreġudika d-drittijiet tagħhom, u l-fond jista' dejjem jiġi riprestinat kif kien qabel meta tispiċċa l-lokazzjoni jekk l-appellanti jkunu hekk iridu'.*

Wieħed pero', xorta waħda, għandu jżomm f'moħħu l-entita' tal-modifiki fil-fond mikri u li dawn ma jġibu ebda tibdil apprezzabbli lill-ekwilibriju ġuridiku tal-kuntratt bi ħsara għas-sidien tiegħu. L-interventi għandhom ikunu ntiżi għall-esiġenzi u għall-aħjar tgawdija tar-raba' u ntiżi sabiex ikabbru l-potenzjal agrikolu ta' l-artijiet (biex ma jitqiesux ħsarat). Dan kollu precizat, l-inkwilin jibqa' fir-riskju li s-sid ser jigi lura u jghidlu li t-tibdiliet jew addizzjonijiet li seħħew ġabu trasformazzjoni radikali u rriversibbli tali li ma jistgħux jitneħħew fi tmiem il-kirja, sitwazzjoni, din, li tista' tikkonvinċi ġudikant biex jippronunċja x-xoljiment.

8 Kemm huwa possibli li sid jirkupra r-raba' mqabbla jekk il-qbiela ma titħallasx?

L-**Artikolu 4 (2)(e)** tal-**Kap 199** jgħid hekk:

> *'matul is-sentejn minnufih qabel id-data tat-terminazzjoni, il-kerrej ikun naqas, relattivament għalżewġ perijodi jew iżjed, li jħallas il-kera, f'kullokkażjoni, fi żmien ħmistax-il ġurnata mill-ġurnata lifiha sid il-kera jkun talbu bil-miktub biex iħallas'*

Kwindi dan l-artikolu jipprovdi illi talba għar-ripreża tal-art *da parte* ta' sid tintlaqa jekk matul is-sentejn minnufih qabel id-data tat-terminazzjoni, il-kerrej ikun naqas, relattivament għal żewġ perijodi jew iżjed, li jħallas il-kera, f'kull okkażjoni, fi żmien ħmistax-il ġurnata mill-ġurnata li fiha sid il-kera jkun talbu bil-miktub biex iħallas.

Jirriżulta pero illi biex l- inkwilin jiġi kkunsidrat moruż jeħtieġ li huwa jkun baqa' 'moruż' fil-ħlas ta' żewġ rati ta' kera, u illi għal kull rata li huwa jkun ġie nterpellat għall-hlas u ħalla jgħaddu 15 il- ġurnata mill-interpellazzjoni mingħajr ma ħallas. Lanqas m'hu biżżejjed li ssir interpellazzjoni waħda għaż-żewġ rati, jew anki aktar.

Qed ngħid li l-liġi trid li jkun hemm żewġ intimi ta' ħlas ta' kera għal skadenzi differenti, b'mod li l-interprellazzjonijiet ikunu jassiguraw illi s-sid, għal darbtejn fuq xulxin, anke jekk mhux neċessarjament konsekuttivi, ikun talab il-ħlas ta' kera dovut mingħand l-inkwilin li jibqa' inadempjenti għal żmien ħmistax mid-data ta' l-intima (ara sentenza fl-ismijiet **Gasan Properties Limited -vs- Avukat Dottor Joseph P. Bonello nomine**, deċiża mill-Qorti tal-Appell fl-10 ta' Jannar 2000).

ROBERT MUSUMECI
avukat - perit

www.robertmusumeci.com