

X'hemm inkluz fl-abbozz ta' liġi dwar il-kirjiet residenzjali

Bil-għan li jiġu ndirizzati diversi aspetti fis-suq tal-kera privata u sabiex ikun hawn *standards* ta' ġustizzja, kjaressa, kif ukoll, prevedibbiltà fir-relazzjoni kuntrattwali bejn sid il-kera u l-inkwilin, ġie ppublikat abbozz ta' liġi dwar il-kirjiet residenzjali. Dan l-Att għandu japplika limitament għall kirjiet ta' proprjetà residenzjali li jkunu daħlu fis-sehħ jew ġew imġedda wara d-dħul fis-sehħ tal-imsemmi Att. Fir-rigward ta' dawk il-kirjiet li jkunu ingħataw wara l-1 ta' Ġunju tas-sena 1995, u li fid-dħul tal-Att ikunu għadhom fis-sehħ, dawn ser jibqgħu jkunu regolati b'mod esklussiv mill-Kodiċi Ċivili ta' Malta.

L-Att in kwistjoni mhux ser ikun japplika għal-dawk il-fondi li jappartjenu l-Gvern, fondi mikrija esklussivament għal-skopijiet ta' turizmu, fondi mikrija għal-skopijiet kummerċjali, fondi mikrija għal-skop residenzjali sekondarju jew inkella bħala residenza tas-sajf, kif ukoll, għal-fondi mikrija qabel l-1 ta' Ġunju tas-sena 1995. Lanqas mhu ser ikun japplika għall-kiri ta' fondi urbani fejn kuntratti ta' enfitewsi jew sub-enfitewsi kienu jew ser jiġu konvertiti f'kirjiet bis-saħħa tal-Liġi.

L-Att jelenka diversi dispożizzjonijiet importanti għas-suq tal-kera. Fost dawn insibu ir-registrazzjoni tal-kuntratti ta' kiri residenzjali li jkunu saru wara d-dħul ta' meta jidhru fis-sehħ l-Att. Il-leġiżlatur jagħmilha ċara li dawk il-kuntratti ta' kirjiet li ma jkunux ir-registrati kif mitlub mill-Att, ser jiġu kkunsidrati bħala nulli. Hawn hekk tohroġ iktar l-importanza li l-kuntratt tal-kera jiġi registrat kif ser tkun titlob il-liġi l-ġdida. Ir-registrazzjoni ser tkun soġġetta għal-miżata purament amministrattiva li ser tkun imposta mill-Awtorità tad-Djar. L-Att jistipula wkoll li l-kuntratti kollha ta' kiri residenzjali privati li jkunu magħmula wara d-dħul fis-sehħ tal-Att, għandhom isiru bil-miktub u għandhom ikollhom diversi rekwiziti fosthom, l-ammont depożitat mill-kerrej bħala garanzija għall-eżekuzzjoni ta' l-obbligi tiegħu, u inventarju li jafferma l-kondizzjoni tal-fond, kif ukoll l-istat ta' kwalunkwe għamara u apparat domestiku pprovduti minn sid il-kera.

Wieheġ jistaqsi fuq min ser ikun responsabbli sabiex jirregistra l-kuntratt tal-kera? F'dak il-każ, l-Att jifja l-obbligu ewlieni tar-registrazzjoni fuq sid il-kera. Ta' min jinnota li l-leġiżlatur ħaseb għal-dawk is-sitwazzjonijiet fejn sid il-kera, għal xi raġuni jew oħra, ma jkunx ir-registra l-kuntratt tal-kirja. F'dak il-każ, l-Att jagħti l-fakultà lill-kerrej sabiex jirregistra l-kuntratt tal-kera hu stess. Dan isir bi spejjeż għal sid il-kera fejn il-leġiżlatur saħansitra jagħti d-dritt li l-kerrej li jzomm parti mill-kera għall-iskop ta' rimborż tal-miżata amministrattiva li tkun ġiet imħallsa lill-Awtorità tad-Djar.

L-obbligu tar-registrazzjoni tal-kuntratti ser ikun japplika wkoll għal-dawk il-kirjiet li jkunu saru wara l-1 ta' Ġunju tas-sena 1995 iżda li jkunu saru qabel id-dħul fis-sehħ tal-Att u li jkunu wkoll ser jibqgħu fis-sehħ fl-1 ta' Jannar tas-sena 2021. Apparti hekk, kull kuntratt li jiġgedded wara l-1 ta' Jannar tas-sena 2021, ikollu jiġi registrat ukoll.

Ta' min jinnota s-saħħa li ngħataw id-dispożizzjonijiet li jikkonċernaw klawżoli projbiti, l-avviż ta' terminazzjoni ta' kirjiet residenzjali privati twal mis-sid, irtirar mill-kerrej fil-każ ta' kiri residenzjali privat twil, u židiet fil-kera. F'dak il-każ, jekk ikun hemm konflitt bejn il-klawżoli fil-kuntratt ir-registrat u dak li jgħid l-Att, l-artikoli ta' l-Att ser ikunu jipprevalu.

Fir-rigward tal-klawżoli projbiti, l-Att jelenka diversi klawżoli li jekk jiddaħħlu f'kuntratt ta' kirja residenzjali privata, dawn ser jitqiesu bla effett. Fost dawn il-klawżoli nsibu dawk li jipprovdu għat-terminazzjoni awtomatika tal-kuntratt minbarra n-nuqqas ta' twettiq ta' ċertu obbligi tal-kerrej skont il-Kodiċi Ċivili, bħal-eżempju, fil-każ fejn il-kerrej ma jkunx inqeda bil-ħaġa mikrija bħala missier tajjeb tal-familja. Jekk fil-kuntratt tal-kera, is-sid idaħħal klawżoli li jeżentawh minn kwalunkwe waħda mir-responsabbiltajiet li bħala sid il-kera għandu fil-liġi, dawn ukoll ser ikunu kkunsidrati bla effett. Hawnekk, wieħed jinnota l-protezzjoni li l-leġiżlatur ried jagħti lill-kerrej.

Tajjeb ukoll li jiġi nnutat ukoll li l-fatt li l-Awtorità tad-Djar tkun aċċettat ir-registrazzjoni tal-kuntratt tal-kirja, ma jkunx ifisser li klawżoli li jkunu jmorru kontra l-Att u li jkunu jinsabu fl-imsemmi kuntratt ta' kirja jkunu ġew vvalidati.

Fir-rigward tal-avviż ta' terminazzjoni ta' kirjiet residenzjali privati twal mis-sid, biex il-kera tintemm, sid il-kera għandu jagħti avviż lill-kerrej minn tal-inqas tliet xhur qabel it-terminazzjoni tal-kirja, kemm jekk it-terminu hu konvenzjonali, legali jew ġudizzjarju. In-notifika trid issir b'permezz ta' ittra registrata. F'każ li ma jseħh dan, il-kirja tiġi meqjusa li ġiet imġedda għall-perjodu ieħor skont it-termini tal-kirja oriġinali. Dan l-obbligu mhux ser ikun japplika għal dawk il-kirjiet residenzjali privati qosra.

Minn naħa l-oħra, fil-każ ta' irtirar mill-kerrej minn kirjiet residenzjali privat twil, il-leġiżlatur jipprovdi tliet termini ta' meta l-kerrej ma jstax jirtira mill-kirja. Fil-każ ta' kirja ta' inqas minn sentejn, il-kerrej ma jstax jirtira mill-kirja qabel ma jagħlaq iż-żmien ta' xahrejn. F'każ li l-kirja tkun ta' sentejn jew aktar iżda inqas minn tliet snin, it-terminu hu ta' erba' xhur. Jekk il-kirja tkun għall-perjodu ta' tliet snin jew aktar, it-terminu ta' meta l-kerrej ma jstax jirtira mill-kirja ġie estiż għall-sitt xhur. Kif jgħaddu t-termini imposti mill-Att, il-kerrej jista' jirtira fi kwalunkwe ħin billi jagħti avviż lil-sid il-kera skont it-termini imposti fl-Att. F'dan il-każ, l-Att jerga jagħti tliet termini li jvarjaw skont il-perjodu tal-kirja. L-Att jagħti l-fakultà lil-sid il-kera u l-kerrej li jstipulaw kundizzjonijiet aktar vantaġġużi fir-rigward l-irtirar tal-kirja. Irid jingħad ukoll li l-Att jindirizza wkoll l-irtirar mill-kerrej f'każ ta' kiri residenzjali privati qosra fejn il-kerrej ma jstax jirtira qabel ma jgħaddi xahar. Kirja qasira tisser kirja li tkun għall-perjodi ta' mhux aktar minn sitt xhur. F'dan il-każ hemm diversi kundizzjonijiet li jaffettwaw it-tifsir ta' kirja qasira.

Fir-rigward taż-żidiet fil-kirja, l-Att jistipula li dawn jistgħu jsiru biss darba fis-sena u fin-nuqqas ta' ftehim espress, il-kera ma tkunx tista' tiġi riveduta matul it-terminu tal-kirja. Apparti hekk, iż-żidiet annwali ma jkunux jistgħu jeċċedu l-varjazzjonijiet annwali rregistrati fl-Indiċi tal-Proprietà ppublikati mill-Uffiċċju Nazzjonali tal-Istatistika. L-imsemmija zieda ma tkun qatt tista' teċċedi l-kera preċedenti b'aktar minn ħamsa fil-mija. F'dan il-kuntest jista' jingħad li filwaqt li l-ammont ta' kirja mhux ser ikun jaqa taħt il-provvedimenti tal-Att, iż-żidiet fil-kirja ser ikunu kkontrollati. Fil-fatt, l-Att jagħmilha ċara li l-kera għandha tkun stipulata liberament mill-partijiet. L-Att jindirizza wkoll l-aspett tal-ħlas tal-kera, liema ħlas għandu jkun fuq bażi ta' kull xahar u fl-ebda każ, ma tista' tintalab ħlas bil-quddiem ta' kera ta' aktar minn xahar. Iżda dan mingħajr preġudizzju għad-dritt ta' sid il-kera li jitlob bil-quddiem ammont bħala garanzija għall-eżekuzzjoni tal-obbligi tal-kerrej.

Dan l-artiklu jagħti ħarsa ġenerali ta' uħud mill-provvedimenti li huma mnizzla fl-Att u m'għandux ikun interpretat bħala xi parir legali. L-artiklu ma jindirizzax il-problemi ta'

natura legali li jistgħu jinholqu minħabba d-dispożizzjonijiet tal-Att. Minħabba l-fatt li l-artiklu jkun limitat b'numru ta' kliem, ma jkunx possibbli li jiġu ndirizzatti l-provvedimenti kollha tal-liġi.

X'hemm inkluz fl-abbozz ta' liġi dwar il-kirjiet residenzjali

Bil-ghan li jiġu indirizzati diversi aspetti fis-suq tal-kera privata u biex ikun hawn standards ta' għustizzja, kjarazza, kif ukoll, prevedibbiltà fir-relazzjoni kuntrattwali bejn sid il-kera u l-inkwilin, ġie ppubblikat abbozz ta' liġi dwar il-kirjiet residenzjali.

Dan l-Att għandu japplika b'mod limitat għall-kirjiet ta' proprjetà residenzjali li jkunu dahlu fis-sehh jew ġew imġedda wara d-dhul fis-sehh tal-imsemmi Att. Fir-rigward ta' dawk il-kirjiet li jkunu nġataw wara l-1 ta' Ġunju tas-sena 1995, u li fid-dhul tal-Att ikunu għadhom fis-sehh, dawn se jibqgħu jkunu regolati b'mod esklussiv mill-Kodiċi Ċivili ta' Malta.

L-Att inkwistjoni mhux se jkun japplika għal dawk il-fondi li jappartjenu għall-Gvern, fondi mikrija esklussivament għal skopijiet ta' turizmu, fondi mikrija għal skopijiet kummerċjali, fondi mikrija għal skop residenzjali sekondarju jew inkella bhala residenza tas-sajf, kif ukoll għal fondi mikrija qabel l-1 ta' Ġunju tas-sena 1995. Lanqas mhu se jkun japplika għall-kiri ta' fondi urbani fejn kuntratti ta' enfitewsi jew subenfitewsi kienu jew se jiġu konvertiti f'kirjiet bis-saħha tal-Liġi.

L-Att jelenka diversi dispożizzjonijiet importanti għas-suq tal-kera. Fost dawn insibu r-registrazzjoni tal-kuntratti ta' kiri residenzjali li jkunu saru wara d-dhul ta' meta jidhul fis-sehh l-Att. Il-leġiżlatur jagħmilha ċara li dawk il-kuntratti ta' kirjiet li ma jkunux iiregistrati kif mitlub mill-Att, se jiġu kkunsidrati bhala nulli. Hawnehk tohroq iktar l-importanza li l-kuntratt tal-kera jiġi registrat kif se tkun titlob il-liġi l-għida. Ir-registrazzjoni se tkun sugġetta għal miżata purament amministrattiva li se tkun imposta mill-Awtorità tad-Djar.

L-Att jistipula wkoll li l-kuntratti kollha ta' kiri residenzjali privati li jkunu magħmula wara d-dhul fis-sehh tal-Att, għandhom isiru bil-miktub u għandhom ikollhom diversi rekwiżiti, fosthom l-ammont depositat mill-kerrej bhala garanzija għall-eżekuzzjoni tal-obbligi tiegħu, u inventarju li jafferma l-kundizzjoni tal-fond, kif ukoll l-istat ta' kwalunkwe għamar u apparat domestiku pprovduti minn sid il-kera.

Wiehed jistaqsi fuq min se jkun responsabbli biex jirregistra l-kuntratt tal-kera. F'dak il-każ, l-Att jita' l-obbligi ewlieni tar-registrazzjoni fuq sid il-kera. Ta' min jgħid li Leġiżlatur haseb



għal dawk is-sitwazzjonijiet fejn sid il-kera, għal xi raġuni jew oħra, ma jkunx iiregistra l-kuntratt tal-kira. F'dak il-każ, l-Att jagħti l-fakultà lill-kerrej biex jirregistra l-kuntratt tal-kera hu stess. Dan isir bi spejjeż għal sid il-kera fejn il-leġiżlatur saħansitra jagħti d-dritt li l-kerrej iżomm parti mill-kera għall-iskop ta' rimborz tal-mizata amministrattiva li tkun ġiet imħallsa lill-Awtorità tad-Djar.

Biex il-kera fit-tintemm, is-sid għandu jagħti avviz minn tal-inqas tliet xhur qabel it-terminazzjoni tal-kirja permezz ta' ittra registrata, u fin-nuqqas ta' dan il-kirja tiġi meqjusa mġedda għal perjodu iehor skont it-termini tal-kirja originali

L-obbligu tar-registrazzjoni tal-kuntratti se jkun japplika wkoll għal dawk il-kirjiet li jkunu saru wara l-1 ta' Ġunju tas-sena 1995 iżda li jkunu saru qabel id-dhul fis-sehh tal-Att u li jkunu wkoll se jibqgħu fis-sehh fl-1 ta' Jannar tas-sena 2021. Apparti hekk, kull kuntratt li jiġgeddedd wara l-1 ta' Jannar tas-sena 2021, ikollu jiġi registrat ukoll.

Ta' min jinnota s-saħha li nġataw id-dispożizzjonijiet li jikkoncernaw klawwoli prohibiti, l-avviz ta' terminazzjoni ta' kirjiet residenzjali privati tval mis-sid, iirtirar mill-kerrej fil-każ ta' kiri residenzjali privat twil, u židiet fil-kera. F'dak il-każ, jekk ikun hemm konflitt bejn il-klawwoli fil-kuntratt iiregistrat u dak li jgħid l-Att, l-artikoli tal-Att se jkunu jipprevalu.

Fir-rigward tal-klawwoli prohibiti, l-Att jelenka diversi klawwoli li jekk jiddahllu f'kuntratt ta' kirja residenzjali privata, dawn se jittjesu bla effett. Fost dawn il-klawwoli nsibu dawk li jipprovdut għat-terminazzjoni awtomatika tal-kuntratt minbarra n-nuqqas ta' ttwettiq ta' ċerti obbligi tal-kerrej skont il-Kodiċi Ċivili, bhala pereżempju, fil-każ fejn il-kerrej ma jkunx inqeda bil-ħaġa mikrija bhala missier tajjeb tal-familja. Jekk fil-kuntratt tal-kera s-sid idahhal klawwoli li iiezestawh

minn kwalunkwe waħda mir-responsabbiltajiet li bhala sid il-kera għandu fil-liġi, dawn ukoll se jkunu kkunsidrati bla effett. Hawnehk, wiehed jinnota l-protezzjoni li l-leġiżlatur ried jagħti lill-kerrej.

Tajjeb li jiġi nnutat ukoll li l-fatt li l-Awtorità tad-Djar tkun aċċettat ir-registrazzjoni tal-kuntratt tal-kirja, ma jkunx ifisser l-Att u li jkunu jinsabu fl-

it-termini tal-kirja originali. Dan l-obbligu mhux se jkun japplika għal dawk il-kirjiet residenzjali privati qosra.

Min-naha l-oħra, fil-każ ta' rtirar mill-kerrej minn kirjiet residenzjali privat twil, il-leġiżlatur jipprovdut tliet termini ta' meta l-kerrej ma jistax jirtira mill-kirja. Fil-każ ta' kirja ta' inqas minn sentejn, il-kerrej ma jistax jirtira mill-kirja qabel ma jagħlaq iż-żmien ta' xahrejn.

F'każ li l-kirja tkun ta' sentejn jew aktar iżda inqas minn tliet snin, it-terminu hu ta' erba' xhur. Jekk il-kirja tkun għal perjodu ta' tliet snin jew aktar, it-terminu ta' meta l-kerrej ma jistax jirtira mill-kirja ġie estjż għal sitt xhur. Kif jgħaddu t-termini imposti mill-Att, il-kerrej jista' jirtira fi kwalunkwe hin billi jagħti avviz lil sid il-kera skont it-termini imposti fl-Att. F'dan il-każ, l-Att jerga' jagħti tliet termini li jvarjaw skont il-perjodu tal-kirja.

L-Att jagħti l-fakultà lil sid il-kera u l-kerrej li jistipulaw kundizzjonijiet aktar vantaġġużi fir-rigward tal-irtirar tal-kirja. Irid jingħad ukoll li l-Att jindirizza wkoll l-irtirar mill-kerrej f'każ ta' kiri residenzjali privati qosra fejn il-kerrej ma jistax jirtira qabel ma jgħaddi xaxar. Kirja qasira tisser kirja li tkun għal perjodu ta' mhux aktar minn sitt xhur. F'dan



Natalino Caruana De Brincat Avukat

il-każ hemm diversi kundizzjonijiet li jefettwaw it-tifsir ta' kirja qasira.

Fir-rigward taż-żidiet fil-kirja, l-Att jistipula li dawn jistgħu jsiru biss darba fis-sena u fin-nuqqas ta' ftehim espress, il-kera ma tkunx tista' tiġi riveduta matul it-terminu tal-kirja. Apparti hekk, iż-żidiet annwali ma jkunux jistgħu jeċċedu l-varjazjonijiet annwali registrati fl-Indiċi tal-Proprietà ppubblikati mill-Uffiċċju Nazzjonali tal-Istatistika. L-imsemmija žieda ma tkun qatt tista' teċċedi l-kera preċedenti b'aktar minn hamsa fil-mija.

F'dan il-kuntest jista' jingħad li filwaqt li l-ammont ta' kirja mhux se jkun jaq' taht il-provvedimenti tal-Att, iż-żidiet fil-kirja se jkunu kkontrollati. Fil-fatt, l-Att jagħmilha ċara li l-kera għandha tkun stipulata liberament mill-partijiet.

L-Att jindirizza wkoll l-aspett tal-hlas tal-kera, hlas li għandu jkun fuq bażi ta' kull xaxar u fl-ebda każ ma jista' jintalab hlas bil-quddiem ta' kera ta' aktar minn xaxar. Iżda dan mingħajr preġudizzju għad-dritt ta' sid il-kera li jitlob bil-quddiem ammont bhala garanzija għall-eżekuzzjoni tal-obbligi tal-kerrej.

Dan l-artiklu jagħti harsa ġenerali ta' whud mill-provvedimenti li huma minn iżda fl-Att u m'għandux ikun interpretat bhala xi parir legali. L-artiklu ma jindirizza l-problemi ta' natura legali li jistgħu jinholqu minħabba d-dispożizzjonijiet tal-Att. Minħabba l-fatt li l-artiklu jkun limitat b'numru ta' kliem, ma jkunx possibbli li jiġu indirizzati l-provvedimenti kollha tal-liġi.



LESA
LOCAL ENFORCEMENT SYSTEM AGENCY

GOZO TRIBUNAL MOVING OFFICES

We would like to bring to your attention that the **Gozo Tribunal** will be operating from new premises. Please take note of new address and kindly update your records accordingly as follows.

TRIBUNAL, Triq il-Viżitazzjoni, Għarb, Gozo
Contact Number: 2156 0556

Email address of tribunal remains unchanged, as below
tribunal.gawdex@gov.mt