IL-LIĠI TAL-KERA

Evalwazzjoni tal-Liġijiet ġodda
relatati mal-kirjiet residenzjali f'Malta

Abbozz Numru 91/2019

Avv. Ian J. Stafrace

salibastafrace
LEGAL

REKWEŻITI NEĊESSARJI FIL-KUNTRATT TAL-KERA

Il-kera hija definita fil-kodiċi Civili fl-artikolu 1526:

1. illi l-kiri ta' affarijiet (sew mobbli kif ukoll immobbli)
2. li bih waħda mill-partijiet tintrabat li tagħti lill-oħra t-tgawdija ta' ħaġa
3. għal żmien speċifikat u
4. għal kera speċifikata fejn din tal-aħħar tintrabat li tħallas lil dik ta' qabel,
5. b'diversi termini u kundizzjonijiet.

salibastafrace
LEGAL

Kuntratti li jkollhom għall-oġġett tagħhom proprjetà urbana, residenza jew proprjetà kummerċjali, li jsiru wara l-ewwel (1) ta' Jannar tas-sena elfejn u għaxra (2010) għandhom ikunu bil-miktub. L-Att X tal-2009 introduċa numru ta' rekwiżiti u formalitajiet:

Dawn il-klawsoli huma indispensabbli billi fin-nuqqas ta' wieħed jew aktar minn dawn ir-rekwiżiti essenzjali, il-kuntratt għandu jitqies bħala null.

L-abbozz qieghed jipproponi li jkun hemm *templaite* li partijiet minnu ma jistghux jinbidlu.

salibastafrace LEGAL

L-Artikolu 1531A :

(a) il-proprjetà li għandha tiġi mikrija;

(b) l-użu miftiehem tal-proprjetà mikrija;

(ċ) il-perjodu li għalih dik il-proprjetà se tinkera;

(d) jekk dan il-kiri jistax jiġi estiż u b'liema mod;

(e) l-ammont ta 'kera li għandu jitħallas u l-mod li bih dak il-ħlas għandu jsir.

(f) kwalunkwe ammont iddepożitat mill-kerrej bħala garanzija għall-eżekuzzjoni ta' l-obbligi tiegħu; u

(g) inventarju li jafferma l-kondizzjoni tal-fond kif ukoll l-istat ta' kwalunkwe għamara u apparat domestiku fornuti minnsid il-kera.

salibastafrace
LEGAL

BIDLIET IMPORTANTI

1. Din il-Liġi hija applikabbli biss versu kirjiet residenzjali biss.

2. Kull kuntratt ta' kirja irid jibda jiġi reġistrat.

3. Żidiet fil-kirja jistgħu isiru biss bir-rata ta' ħamsa fil-mija (5%).

4. It-terminu minimu ta' kull kirja huwa ta' sena.

5. *Tax Rebates* versu l-kerrej għal termini kuntrattwali itwal.

6. Bidliet fil-kunċett tad- *'di fermo'*

7. Moniteraġġ u Spezzjonijiet

salibastafrace LEGAL

KIRJIET RESIDENZJALI BISS

Il-Ligi m'ghandhiex tapplika ghal:

1. Proprjetijiet mikrija għall-finijiet ta' użu kummerċjali,
2. Użu residenzjali sekondarju,
3. Kirjiet qosra (b'xi eċċezzjonijiet).
4. Kirjiet li saru qabel l-1995.

salibastafrace LEGAL

B'eċċezzjoni, din il-Liġi tipproponi li kirjiet ta' sitt (6) xhur għall-iskopijiet ta' użu residenzjali għandhom isiru biss lil :

1. Ħaddiema li ma jkollhomx residenza primarja f'Malta iżda jkunu impjegati għal perjodu qasir ta' żmien jew biss biex iwettqu xogħol speċifiku;
2. Studenti fejn ir-residenza ewlenija ma tkunx f'Malta.
3. Nies oħra li ma jkollhomx residenza primarja f'Malta u li ma jkollhomx intenzjoni li jistabbilixxu xi permanenza f'dan il-pajjiż.
4. Residenza alternattiva ghal residenti.

L-inkwilin irid jagħti ġimgħa ċans b'avviż lis-sid qabel ma jivvaka mill-proprjeta'

salibastafrace
LEGAL

L-OBBLIGU TAR-REĠISTRAZZJONI

Il-kirjiet residenzjali kollha f'Malta għandhom jiġu rreġistrati mis-sid mal-Awtorita' tad-Djar fi żmien tletin (30) ġurnata.

Dan japplika kemm għall-kirjiet futuri kif ukoll għal dawk li ġew kkuntrattati mill-ewwel ta' Gunju tas-sena elf disa' mija, ħamsa u disgħin (1995).

Jekk is-sid jonqos milli jirreġistra l-kuntratt, l-inkwilini għandhom id-dritt li jagħmlu dan minflok għall-ispejjeż tal-istess sid, b'dan illi jżommu l-ispejjeż bħala parti mill-kera.

Ser jiġu imposti penali fuq sidien li jinqabdu bi proprjetajiet ta' kiri mingħajr il-kuntratti rreġistrati. Inoltre, kuntratti li mhumiex reġistrati ma' l-Awtorita' jistgħu jitqiesu nulli u bla effett.

salibastafrace
LEGAL

IL-KERA U Ż-ŻIDIET ANNWALI

Il-kera għandha tkun stipulata liberament mill-partijiet. Sakemm ma jkunx miftiehem mod ieħor, il-ħlas tal-kera jkun fuq bażi ta' kull xahar.

Fl-ebda każ sid il-kera ma jista jitlob il-ħlas bil-quddiemta' kera ta' aktar minn xahar.

Iż-żidiet fil-kera jistgħu jsiru biss darba fis-sena. Żidiet annwali ma jistgħux jeċċedu l-varjazzjonijiet annwali rreġistrati fl-Indiċi tal-Prezzijiet tal-Proprjetà ppublikati mill-Uffiċċju Nazzjonali tal-Istatistika.

Din Iż-żieda prevista ma tista' qatt teċċedi l-kera preċedenti b'aktar minn ħamsa fil-mija (5%).

salibastafrace
LEGAL

PERJODU MINIMU TA' KERA
U
TAX REBATES GĦAL TERMINU KUNTRATTWALI ITWAL

1. Kull kirja għandu jkollha terminu kuntrattwali b'minimu ta' sena.

2. Il-Liġi qiegħda tiffavorixxi kirjiet residenzjali għal perjodu itwal:

    1. Il-kera ta' sena m'hijiex intitolata għall-ebda inċentivi.

salibastafrace
LEGAL

2. *TAX Rebate* għal kirjiet itwal: Ir-rati applikabbli huma dawn:

- One bedroom Apartment : €200 → kirja ta' sentejn, €300 → kirja ta' tliet snin
- Two bedroom Apartment : €300 → kirja ta' sentejn, €400 → kirja ta' tliet snin
- Three bedroom Apartment : €400 → kirja ta' sentejn, €500 → kirja ta' tliet snin

salibastafrace
LEGAL

TIGDID AWTOMATIKU

Jekk sid il-kera ma jghtix avviz ta' mill-inqas tliet xhur qabel l-iskadenza tal-kera b'ittra registrata, il-kirja titqies li giet imgedda ghall-perjodu iehor skont il-kirja originali.

salibastafrace
LEGAL

BIDLIET FIL-KUNĊETT TAD- *‘DI FERMO’*

L-inkwilin jista’ jirtira biss mill-kirja kuntrattata wara li jiskadi t-terminu minimu rikjest mil-Liġi.

kirja ta’ sena – xahrejn *di fermo* – (xahar notice)

kirja ta’ sentejn - erba' xhur *di fermo* (xahrejn notice)

kirja ta’ tliet snin - sitt xhur *di fermo* (tliet xhur notice)

Kirja ta' Sena

- Reġistrazzjoni tal-kuntratt.
- Ammont stabbilit fil-bidu tal-kirja, mingħajr possibilita' ta' xi żieda.
- Xaharejn ta' kirja obligatorji.
- Mingħajr inċentivi tat-taxxa.

Kirja ta' Sentejn

- Reġistrazzjoni tal-kuntratt.
- Ammont stabbilit fil-bidu tal-kirja, b'possibilita' żiediet annwali skont l-indici sa massimu ta 5%.
- Erba' xhur ta' kirja obligatorji.
- Bl-inċentivi tat-taxxa.

Kirja ta' Tliet Snin u Iżjed

- Reġistrazzjoni tal-kuntratt.
- Ammont stabbilit fil-bidu tal-kirja, b'possibilita' żiediet annwali skont l-indici sa massimu ta 5%.
- Sitt xhur ta' kirja obligatorji.
- Bl-inċentivi tat-taxxa.

Kirja ta' Sitt Xhur

- F'kazijiet eccezzjonali.
- Il-kuntratt ma jistax jiġi estiż wara sitt xhur.
- L-Inkwilin irid jagħti gimgha cans b'avviż qabel jiddeċiedi li jivvaka.
- Mingħajr inċentivi tat-taxxa.

salibastafrace LEGAL

MOD TA' LMENT

Kull ilment jista' jiġi ppreżentat quddiem il-Panel ta' Arbitraġġ bil-miktub fi zmien xahrejn mid-data tat-tmiem tal-ftehim tal-kera. Dan l-ilment għandu jiġi nnotifikat lill-konvenut, li għandu d-dritt li jippreżenta tweġiba bil-miktub b'ħamest (5) ijiem tax-xogħol.

Il-Panel ta' Arbitraġġ għandu jagħti sentenza fl-iqsar żmien possibbli imma mhux aktar tard minn ħamest (5) ijiem tax-xogħol mid-data tal-aħħar sottomissjoni mill-partijiet, ix-xhieda jew l-esperti, skont il-każ.

Kull persuna li tħossha aggravata b'deċiżjoni mill-Panel ta' Arbitraġġ tista' tappella fuq punt ta' liġi lill-Qorti tal-Appell fi żmien għoxrin (20) jum mid-data tad-deċiżjoni tal-Panel ta' Arbitraġġ.

salibastafrace
LEGAL

MONITERAĠĠ U SPEZZJONIJIET

Uffiċjal tal-Awtorità għandu d-dritt li jidħol fi kwalunkwe fond privat u jispezzjona jekk il-fond hux qed jiġi okkupat jew jitlob xi informazzjoni leġittima minn kwalunkwe okkupant ta' dak il-fond. L-Awtorita' għandha l-poter li toħroġ avviż relatati mad-diskrepanzi trovati.

Jekk l-Awtorità tad-Djar jidhrilha illi xi fond ġie mogħti għal skop residenzjali b'mod u taħt kondizzjonijiet li huma skont id-dispożizzjonijiet relatati ma' kuntratti ta' kiri taħt il-Kodiċi Ċivili, iċ-Chairperson,jew kwalunkwe uffiċjal awtorizzat minnu, għandu joħroġ avviż ta' infurzar lill-persuna konċernata. Is-sid ikollu ż-żmien sabiex jirregolarizza ruhu u jiġi attribwit kirja ta' sena awtomatikament.

F'każ li persuna li tkun ġiet notifikata b'avviż ta' infurzar u tonqos milli tikkonforma ma' kwalunkwe mir-rekwiżiti ta' tali avviż fiż-żmien speċifikat, l-Awtorità tad-Djar tista' tippreżenta rikors quddiem il-Bord li jirregola l-kera fejn titlob li, jekk il-Bord ikun sodisfatt li teżisti kirja de facto bejn il-partijiet, għandu jkun konkluż kuntratt bil-miktub għal perijodu ta' tliet (3) snin b'kera li ma taqbiżx il-ħamsa u sebgħin fil-mija (75%) tal-valur tas-suq tal-kiri tal-fond.

salibastafrace
LEGAL

KIRJIET TA' QABEL L-1995 IN VISTA TAL-EMENDI SKONT L-ATT XXVII TAL-2018

Kirja li bdiet qabel l-1 ta' Ġunju 1995, is-sid tal-proprjetà jista' jippreżenta applikazzjoni quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera li jitlob li l-kera jiġi riveduta għal ammont li ma jaqbiżx 2% fis-sena tas-sena li fiha tiġi ppreżentata l-applikazzjoni u li jiġu stabbiliti l-kondizzjonijiet il-ġodda.

Il-Bord għandu jagħmel *means test* tal-kerrej taħt l-artikoli 1531F, li jfisser li dan it-*test* għandu jkun ibbażat fuq is-salarju tal-kerrej bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Diċembru tas-sena ta 'qabel u l-kapital tal-kerrej fil-31 ta' Diċembru tas-sena msemmija. Jekk il-kerrej ma jissodisfax il-*means test*, il-Bord għandu jagħti sentenza li tħalli lill-kerrej perjodu ta' ħames snin biex joħroġ mil-post.

Fir-rigward tal-inkwilin li jissodisfa l-kriterji tat-*test*, is-sid għandu jkun intitolat li jippreżenta applikazzjoni quddiem il-Bord fejn jitlob li l-kondizzjonijiet tal-kirja jiġu riveduti minħabba li jikkawżaw piż sproporzjonat fuqu.

salibastafrace LEGAL

KLAWZOLI PROJBITI

Ma jistax ikun hemm:

- Ragunijiet ta' terminazzjoni hlief skont il-Ligi.
- Klawzoli li jezentaw lis-sid mill-obbligi stipulati fil-Ligi.
- Klawzoli li jimponu hlas iehor hlief kera, depozitu, *insurance* u *condominium charges*.
- Klawzoli li jimponu hlas ghall-uzu ta' mobbli.
- Klawzoli li jimponu hlas izjed tal-utilities minn dak li jigi kkunsmat.
- Klawzoli li jillimitaw l-uzu tar-residenza soggett ghal dak li jipprovdi l-Kodici Civili u l-*buon vicinat*.
- *Side Agreements*

salibastafrace
LEGAL

Sentenzi Interessanti

Kirjiet Pre-1995

- **Victor Portanier v. AG**, April 2016, Qorti Kostituzzjonali
- **Victor Portanier v. AG**, Awwissu 2019, ECHR
- **Bartolo & Kyle Limited v. Rodnei Catania**, April 2018, Qorti tal-Appell
- **Margaret Psaila et. v. AG et.,** Gunju 2019, Prim'Awla (Sede Kostituzzjonali)
- **Herbert Brincat et. v. AG et.,** Gunju 2019, Prim'Awla (Sede Kostituzzjonali)
- **Anthony Debono v. AG et.,** Mejju 2019, Prim'Awla (Sede Kostituzzjonali)

Grazzi

Avv. Ian J. Stafrace

SalibaStafrace Legal
9/4, Britannia House
Old Bakery Street
Valletta VLT1450

T: (+356) 21239556
M: (+356) 99494896
E: info@salibastafrace.com

Din hija spjega ta' abbozz ta' Ligi u mhux ta' Ligi li hija fis-sehh.
Din l-ispjega ma tihux in konsiderazzjoni id-dibattitu li ghaddej bhalissa fil-Parlament.
Dan m'huwiex parir legali u kull persuna ghandha tara li tiehu dawk il-pariri legali applikabbli ghac-cirkostanzi partikolari taghha.

salibastafrace
LEGAL