VERŻJONI ELETTRONIKA

MALTA

ATT Nru XXVII tal-2018

ATT maħruġ b'liġi mill-Parlament ta' Malta.

ATT sabiex jemenda l-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar, Kap. 158.

ACT No. XXVII of 2018

AN ACT enacted by the Parliament of Malta.

AN ACT to amend the Housing (Decontrol) Ordinance, Cap. 158.

VERŻJONI ELETTRONIKA

Nagħti l-kunsens tiegħi.

(L.S.) **MARIE-LOUISE COLEIRO PRECA**
President

10 ta' Lulju, 2018

ATT Nru XXVII tal-2018

ATT sabiex jemenda l-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar, Kap. 158.

IL-PRESIDENT bil-parir u l-kunsens tal-Kamra tad-Deputati, imlaqqgħa f'dan il-Parlament, u bl-awtorità tal-istess, ħarġet b'liġi dan li ġej:-

Titolu fil-qosor u bidu fis-seħħ.

1. (1) It-titolu fil-qosor ta' dan l-Att huwa l-Att tal-2018 li jemenda l-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar u dan l-Att għandu jinqara u jinftiehem ħaġa waħda mal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar, hawn iżjed 'il quddiem imsejħa "l-Ordinanza". Kap. 158.

(2) Dan l-Att għandu jidħol fis-seħħ f'dik id-data li l-Ministru responsabbli għall-ġustizzja jista' b'ordni fil-Gazzetta jistabbilixxi u dati differenti jistgħu jiġu stabbiliti u jistgħu jsiru dispożizzjonijiet transitorji differenti dwar għanijiet u dispożizzjonijiet differenti ta' dan l-Att.

Emenda tal-artikolu 2 tal-Ordinanza.

2. Fil-proviso tat-tifsira "kerrej" fl-artikolu 2 tal-Ordinanza l-kliem "tal-artikoli 5 u 12" għandhom jiġu sostitwiti bil-kliem "tal-artikoli 5, 12, 12A u 12B".

Emenda tal-artikolu 12 tal-Ordinanza.

3. Fis-subartikolu (1) tal-artikolu 12 tal-Ordinanza l-kliem "tal-artikolu 12A" għandhom jiġu sostitwiti bil-kliem "tal-artikoli 12A u 12B".

VERŻJONI ELETTRONIKA

Żieda tal-artikolu 12B fl-Ordinanza.

4. Minnufih wara l-artikolu 12A tal-Ordinanza, għandu jiżdied l-artikolu ġdid li ġej:

"Okkupazzjoni ta' djar ta' abitazzjoni taħt titolu ta' kera stabbilit abbażi tal-artikoli 5, 12 jew 12A tal-Ordinanza.

12B. (1) Meta persuna tkun qed tokkupa dar ta' abitazzjoni taħt titolu ta' kera stabbilit abbażi ta' titolu preċedenti ta' enfitewsi jew subenfitewsi li jkun beda qabel l-1 ta' Ġunju 1995 permezz tal-applikazzjoni tal-artikoli 5, 12 jew 12A, il-kundizzjonijiet li ġejjin għandhom, kemm-il darba jkunu inkonsistenti mad-dispożizzjonijiet tal-imsemmija artikoli tal-Ordinanza, japplikaw fir-rigward ta' dik il-kera, mill-10 ta' April 2018 minkejja d-dispożizzjonijiet tal-imsemmija artikoli tal-Ordinanza jew ta' xi liġi oħra.

(2) Il-proprjetarju għandu jkollu l-jedd jippreżenta rikors quddiem il-Bord li jirregola l-Kera fejn jitlob li l-kera tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha jiġi preżentat ir-rikors u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera.

(3) Il-proċedura applikabbli għas-smigħ ta' rikorsi quddiem il-Bord li jirregola l-Kera, għandha tapplika għas-smigħ ta' rikors magħmul taħt is-subartikolu (1):

Iżda li:

(i) l-Awtorità tad-Djar għandha tiġi notifikata bir-rikors u għandu jkollha d-dritt li tipparteċipa bis-sħiħ bħala *amicus curiae* fil-proċedimenti; u

(ii) il-kerrej u sid il-kera għandhom dejjem ikunu intitolati għall-benefiċċju tal-għajnuna legali fi proċedimenti preżentati skont dan l-artikolu jekk ma jkunux impjegati *full-time* bi qligħ; u

VERŻJONI ELETTRONIKA

L.S. 16.11.

Kap. 16.

(iii) fl-istadju inizjali tal-proċedimenti l-Bord għandu jwettaq it-test tal-mezzi tal-kerrej, li għandu jkun ibbażat fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), maħruġa taħt l-artikoli 1531F u 1622A tal-Kodiċi Ċivili u kwalunkwe regolamenti li jistgħu minn żmien għal żmien jissostitwixxuhom. It-test tal-mezzi għandu jkun ibbażat fuq id-dħul tal-kerrej bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Diċembru tas-sena li tippreċedi s-sena li fiha jkunu nbdew il-proċedimenti u fuq il-kapital tal-kerrej fil-31 ta' Diċembru tal-imsemmija sena. It-test tal-mezzi għandu jitmexxa b'referenza partikolari, *inter alia,* għar-regolamenti 4 sa 8 tal-imsemmija regolamenti li għandhom japplikaw *mutatis mutandis*.

(4) Meta l-kerrej ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, il-Bord għandu, wara li jkun sema' kwalunkwe evidenza u sottomissjonijiet imressqa mill-partijiet, jagħti deċiżjoni li tippermetti lill-kerrej żmien ta' ħames snin sabiex il-fond jiġi vakat. Il-kumpens pagabbli lill-proprjetarju għall-okkupazzjoni tal-fond matul l-imsemmi perjodu għandu jammonta għad-doppju tal-kirja li kienet tkun pagabbli skont l-artikoli 5, 12 jew 12A.

(5) Meta l-kerrej jissodisfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, il-Bord għandu jipproċedi skont is-subartikoli segwenti.

(6) Meta jistabbilixxi l-kirja pagabbli skont is-subartikolu (1), il-Bord għandu jqis il-mezzi u l-età tal-kerrej u kwalunkwe piż sproporzjonat li huwa partikolari għal sid il-kera u jista' jistabbilixxi li kwalunkwe żieda fil-kera għandha tkun gradwali. Il-Bord, wara li jkun sema' lill-partijiet sommarjament u eżamina kwalunkwe evidenza li huwa jqis rilevanti, jista' wkoll jordna l-ħlas ta' żieda fl-ammont tal-kera waqt il-pendenza tas-smigħ ta' rikors preżentat skont is-subartikolu (1).

(7) Meta jiġi stabbilit ammont tal-kera skont is-subartikolu (1), dik il-kera għandha tapplika fir-rigward tal-kera tad-dar ta' abitazzjoni, sakemm il-kera ma tkunx ġiet preċedentement terminata, għal perjodu ta' sitt snin, li warajh għandha tkun suġġetta għar-reviżjoni skont is-subartikolu (1), sakemm ma jintlaħaqx ftehim bejn il-partijiet.

VERŻJONI ELETTRONIKA

(8) (a) Meta jkun hemm bdil materjali fiċ-ċirkostanzi waqt il-kontinwazzjoni ta' kera stabbilita skont l-artikolu 5, 12 jew 12A, il-proprjetarju għandu jkollu l-jedd jippreżenta rikors quddiem il-Bord fejn jitlob li l-kundizzjonijiet tal-kirja jiġu reveduti minħabba l-piż sproporzjonat li jkunu qed jikkawżawlu.

(b) Il-proprjetarju jista' wkoll jitlob li l-kirja tiġi xolta jekk ikun jista' jipprova permezz ta' evidenza inekwivoka li l-kerrej huwa persuna li ma tinħtieġx il-protezzjoni soċjali provduta fl-artikoli 5, 12 jew 12A u f'dan l-artikolu:

Iżda li:

(i) id-dispożizzjonijiet tal-paragrafu (a) ta' dan is-subartikolu m'għandhomx japplikaw jekk is-smigħ ta' rikors taħt is-subartikolu (1) ikun pendenti jew ġie determinat għal anqas minn tliet snin;

(ii) il-kerrej dejjem għandu jitqies li huwa persuna li ma tinħtieġx il-protezzjoni soċjali provduta fl-artikoli 5, 12 jew 12A u f'dan l-artikolu jekk l-Awtorità tad-Djar jew sid il-kera joffru akkomodazzjoni alternattiva li hija addattata għall-kerrej u jiggarantixxu d-disponibbiltà ta' tali akkomodazzjoni lill-kerrej għallinqas għal għaxar snin, għal kera li ma teċċedix dik li kienet tkun pagabbli mill-kerrej li kieku l-kerrej kompla l-kera taħt l-artikoli 5, 12 jew 12A.

(9) (a) Kull persuna li jkollha dritt li tkun rikonoxxuta bħala kerrej skont il-proviso tat-tifsira "kerrej" fl-artikolu 2 għandha, sakemm din il-persuna ma tkunx persuna li hemm referenza għaliha fil-paragrafu (a) tal-imsemmija tifsira, takkwista biss id-dritt li tokkupa d-dar ta' abitazzjoni għal perjodu ta' ħames snin illi mal-iskadenza tiegħu għandha tivvaka l-imsemmija dar ta' abitazzjoni. Il-kumpens għall-okkupazzjoni tad-dar ta' abitazzjoni pagabbli lis-sid matul l-imsemmi perjodu għandu, ħlief fejn l-okkupant ikun jissodisfa l-kriterji ta' dħul u ta' kapital tat-test tal-mezzi msemmi fil-paragrafu (iii) tas-subartikolu (3) ikun daqs id-doppju tal-kera li kienet tkun pagabbli skont l-artikoli 5, 12 jew 12A.

VERŻJONI ELETTRONIKA

(b) Kull tilwima dwar jekk l-okkupant ikunx jissodisfa l-kriterji tat-test tal-mezzi tista' tiġi riferuta minn kull waħda mill-partijiet lill-Bord permezz ta' rikors u d-dispożizzjonijiet tas-subartikolu (3) għandhom japplikaw.

(10) Id-dispożizzjonijiet tal-artikolu 1555A tal-Kodiċi Ċivili għandhom japplikaw fir-rigward ta' kwalunkwe kirja li daħlet fis-seħħ bis-saħħa tal-artikoli 5, 12 jew 12A jew ta' dan l-artikolu. Kap. 16.

(11) Id-dispożizzjonijiet ta' dan l-artikolu għandhom ukoll japplikaw fil-każijiet kollha fejn kwalunkwe enfitewsi, subenfitewsi jew kirja fir-rigward ta' dar ta' abitazzjoni regolata taħt l-artikoli 5, 12 jew 12A tkun skadiet minħabba deċiżjoni tal-qorti msejsa fuq in-nuqqas ta' proporzjonalità bejn il-valur tal-proprjetà u l-ammont li għalih huwa ntitolat sid il-kera u l-persuna li kienet l-enfitewta, is-subenfitewta jew il-kerrej għadha tokkupa d-dar bħala r-residenza ordinarja tagħha fl-10 ta' April 2018. F'dawn il-każijiet is-sid ma jistax jipproċedi biex jitlob l-iżgumbrament tal-okkupant mingħajr ma jagħmel użu minn qabel tad-dispożizzjonijiet ta' dan l-artikolu.".

5. L-artikolu 1531J tal-Kodiċi Ċivili għandu jiġi enumerat mill-ġdid bħala s-subartikolu (1) tiegħu u minnufih wara għandhom jiżdiedu s-subartikoli ġodda li ġejjin: Emenda konsegwenzjali għall-Kodiċi Ċivili. Kap. 16.

"(2) Id-dispożizzjonijiet ta' dan is-subartikolu u tas-subartikoli li ġejjin ta' dan l-artikolu għandhom, minkejja kwalunkwe liġi oħra, japplikaw dwar l-okkupazzjoni ta' fond taħt titolu ta' kera minn każin meta l-kundizzjonijiet li ġejjin ikunu sodisfatti meta:

(i) il-każin ikun jikkonsisti minn każin tal-banda li fl-1 ta' Marzu 2018 ikun ilu jeżisti mill-inqas tletin (30) sena;

(ii) il-każin tal-banda msemmi fl-1 ta' Marzu 2018 kien ilu jokkupa l-fond bħala l-kwartieri prinċipali tiegħu taħt titolu ta' kera jew ċens jew taħt kombinazzjoni tat-tnejn għal perjodu ta' mill-inqas tletin (30) sena;

(iii) il-każin tal-banda jkun għadu jokkupa l-fond u dak il-fond ikun l-uniku fond tiegħu, ħlief għal imħażen jew fondi simili jew fondi oħra żgħar li ma jkunux jintużaw bħala każin, fl-1 ta' Marzu 2018; u

VERŻJONI ELETTRONIKA

(iv) l-iżgumbrament tal-każin tal-banda jkun ordnat minn sentenza finali mogħtija mill-Bord tal-Kera jew minn xi Qorti għal raġuni li ma tkunx in-nuqqas ta' ħlas ta' kera dovuta.

(3) Fil-każ fejn il-kundizzjonijiet kollha elenkati fis-subartikolu (2) huma sodisfatti, il-każin għandu jkun intitolat li jkompli jokkupa l-fond taħt titolu ta' kera taħt il-kundizzjonijiet li ġejjin:

(i) għal kera li tammonta għal għaxar (10) darbiet l-ammont ta' kera pagabbli għall-okkupazzjoni qabel is-sentenza finali tal-Bord tal-Kera jew tal-Qorti li tkun ordnat l-iżgumbrament;

(ii) il-kera msemmija fis-subparagrafu (i) m'għandhiex tkun miżjuda skont id-dispożizzjonijiet tar-regolament 2 tar-Regolamenti dwar il-Kundizzjonijiet tal-Kirjiet ta' Każini iżda l-ammont dovut lis-sid skont id-dispożizzjonijiet tar-regolament 3 tar-regolamenti msemmija għandu jibqa' dovut flimkien mal-kera;

L.S. 16.13.

(iii) il-kera dovuta skont is-subparagrafu (i) m'għandhiex tkun inqas minn ħamest elef euro (€5,000) fis-sena jew tkun tammonta għal aktar minn wieħed (1) fil-mija tal-valur tal-fond fl-1 ta' Jannar 2018.

(4) Is-sid tal fond li għalih japplikaw is-subartikoli (2) u (3) ikollu l-jedd li jagħmel rikors fil-Bord tal-Kera biex jikkontesta t-twettiq ta' kwalunkwe kundizzjonijiet kif jipprovdi s-subartikolu (2) jew li jitlob varjazzjoni fil-kundizzjonijiet tal-kera biex tagħmel tajjeb għal kull sitwazzjoni ta' sproporzjonalità manifesta li tista' tirriżulta mill-applikazzjoni tas-subartikoli (2) u (3), filwaqt li jitqiesu l-funzjonijiet soċjali u kulturali mwettqa mill-każin tal-banda:

Iżda fil-konsiderazzjoni dwar jekk tkunx teżisti sitwazzjoni ta' sproporzjonalità manifesta l-Bord ma għandux jibbaża l-konsiderazzjonijiet tiegħu fuq il-potenzjal tal-fond għal żvilupp għal użu kummerċjali iżda għandu jqis il-fond fl-istat attwali tiegħu.

(5) Fi kwalunkwe proċeduri li jistgħu jwasslu għall-iżgumbrament minn fond, minħabba alterazzjonijiet strutturali mingħajr il-kunsens tas-sid, meta l-fond li minnu jintalab l-iżgumbrament ikun jikkonsisti fil-kwartieri prinċipali bħala każin tal-banda, il-Bord tal-Kera jew il-Qorti m'għandhiex

VERŻJONI ELETTRONIKA

tordna l-iżgumbrament minn dak il-fond, meta l-alterazzjonijiet strutturali jkunu jikkonsistu f'xogħlijiet li jkunu relatati ma' attivitajiet filarmoniċi jew soċjali jew attivitajiet magħmula mill-każin tal-banda, u fejn ix-xogħlijiet ikunu miljoramenti tal-fond jew alterazzjonijiet strutturali tal-fond u l-każin tal-banda jipprovdi garanzija li fl-opinjoni tal-Bord tal-Kera jew tal-Qorti tkun biżżejjed biex tħalli lis-sid jirrestawra l-fond u jagħmel riparazzjonijiet jew alterazzjonijiet meħtieġa fil-fond fi tmiem il-kirja u biex tagħmel tajjeb għal kwalunkwe telf li jsir waqt l-eżekuzzjoni tax-xogħlijiet meħtieġa:

Iżda l-ammont tal-garanzija msemmija f'dan is-subartikolu għandu jkun iffissat abbażi tal-prezzijiet li jkunu kurrenti fiż-żmien meta tingħata s-sentenza.".

Mgħoddi mill-Kamra tad-Deputati fis-Seduta Nru 137 tal-4 ta' Lulju, 2018.

ANĠLU FARRUGIA
Speaker

RAYMOND SCICLUNA
Skrivan tal-Kamra tad-Deputati