Suppliment tal-Gazzetta tal-Gvern ta' Malta, Nru. 21,269, 18 ta' Ġunju, 2024
Taqsima A

MALTA

ATT Nru XX tal-2024

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

ATT sabiex jemenda liġijiet varji dwar il-kirjiet residenzjali privati u sabiex jagħmel dispożizzjonijiet anċillari u konsegwenzjali għalihom.

ACT No. XX of 2024

AN ACT enacted by the Parliament of Malta.

AN ACT to amend various laws relating to private residential leases and to make ancillary and consequential provisions thereto.

VERŻJONI ELETTRONIKA

Nagħti l-kunsens tiegħi.

(L.S.) **MYRIAM SPITERI DEBONO**
President

18 ta' Ġunju, 2024

ATT Nru XX tal-2024

ATT sabiex jemenda liġijiet varji dwar il-kirjiet residenzjali privati u sabiex jagħmel dispożizzjonijiet anċillari u konsegwenzjali għalihom.

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 hu l-Att tal-2024 li jemenda Liġijiet Varji dwar il-Kirjiet Residenzjali Privati.

(2) Dan l-Att għandu jidħol fis-seħħ f'dik id-data li l-Ministru responsabbli għad-djar jista' b'avviż fil-Gazetta jistabbilixxi, u jistgħu jiġu hekk stabbiliti dati differenti għal dispożizzjonijiet jew għanijiet differenti ta' dan l-Att.

TAQSIMA I
Emendi għall-Kodiċi Ċivili

Emendi għall-Kodiċi Ċivili. Kap. 16.

2. Din it-Taqsima temenda l-Kodiċi Ċivili u għandha tinqara u tinftiehem ħaġa waħda mal-Kodiċi Ċivili, hawn iżjed 'il quddiem f'din it-Taqsima msejjaħ "il-Kodiċi".

Emenda tal-artikolu 1555A tal-Kodiċi.

3. Is-subartikolu (2) tal-artikolu 1555A tal-Kodiċi għandu jiġi emendat kif ġej:

(a) il-kliem "il-kirja ta' dak il-fond għandha tiġi trasferita lil persuna kif indikata fl-artikolu 1531F:" għandhom jiġu sostitwiti bil-kliem "għall-fini tat-tkomplija ta' kirja skont l-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini u l-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar, l-imsemmija dipendenza permanenti għandu jkollha l-istess effetti bħall-mewt tal-kerrej."; u

Kap. 69.
Kap. 158.

(b) il-proviso tiegħu għandu jiġi mħassar.

Emenda tal-artikolu 1573 tal-Kodiċi.

4. Fl-artikolu 1573 tal-Kodiċi, il-kliem "ikun anqas minn sena." għandhom jiġu sostitwiti bil-kliem "ikun anqas minn sena:" u minnufih wara għandu jiġi miżjud dan il-proviso ġdid li ġej:

"Iżda fil-każ ta' kirjiet residenzjali privati skont l-Att dwar il-Kirjiet Residenzjali Privati, sid il-kera għandu jkun marbut li jagħti avviż lill-kerrej mill-inqas tliet (3) xhur qabel b'ittra reġistrata.".

Kap. 604.

Emenda tal-artikolu 1575 tal-Kodiċi.

5. Fis-subartikolu (1) tal-artikolu 1575 tal-Kodiċi, il-kliem "f'każ ta' bini." għandhom jiġu sostitwiti bil-kliem "f'każ ta' bini:" u minnufih wara għandu jiġi miżjud dan il-proviso ġdid li ġej:

"Iżda fil-każ ta' kirjiet residenzjali privati skont l-Att dwar il-Kirjiet Residenzjali Privati, sid il-kera għandu jagħti avviż lill-kerrej mill-inqas tliet (3) xhur qabel b'ittra reġistrata.".

Kap. 604.

TAQSIMA II
Emendi għall-Att dwar il-Kirjiet Residenzjali Privati

Emendi għall-Att dwar il-Kirjiet Residenzjali Privati.
Kap. 604.

6. Din it-Taqsima temenda l-Att dwar il-Kirjiet Residenzjali Privati u għandha tinqara u tinftiehem ħaġa waħda mal-Att dwar il-Kirjiet Residenzjali Privati, hawn iżjed 'il quddiem f'din it-Taqsima msejjaħ "l-Att prinċipali".

Emenda tal-artikolu 2 tal-Att prinċipali.

7. L-artikolu 2 tal-Att prinċipali għandu jiġi emendat kif ġej:

(a) minnufih wara t-tifsira "Bord" għandu jiġi miżjud dan it-tifsir ġdid li ġej:

" "bini" jew "fond" tfisser dar jew bini ieħor, jew parti minnhom, li jintużaw jew jistgħu jintużaw għal għanijiet residenzjali skont id-dispożizzjonijiet tal-liġijiet relevanti;

"dar" tfisser bini jew parti minn bini mikri separatament, li jinkludi kwalunkwe art jew ġnien li jifforma parti integrali, jew magħluq fil-konfini ta' dik id-dar, iżda ma jinkludix kwalunkwe struttura mobbli, opra tal-baħar jew vettura;";

(b) minnufih wara t-tifsira "kiri ta' spazju residenzjali kondiviż" tiegħu għandha tiġi miżjuda din it-tifsira ġdida li ġejja:

" "kirja" għandha tinkludi wkoll sullokazzjoni;";

(ċ) minnufih wara t-tifsira "Panel ta' Arbitraġġ" għandha tiġi miżjuda din it-tifsira ġdida li ġejja:

" "resident" tfisser kerrej kif definit taħt dan l-artikolu, inkluż kwalunkwe okkupant ieħor;"; u

(d) minnufih wara t-tieni proviso għat-tifsira "residenza" għandu jiġi miżjud dan il-proviso ġdid li ġej:

"Iżda wkoll fejn il-fond ikun qiegħed jiġi mikri minn kumpanija bil-għan li takkomoda lill-impjegati tagħha u l-okkupant ikun qiegħed iħallas kwalunkwe forma ta' korrispettiv lill-kumpanija, ir-relazzjoni bejn il-kumpanija u l-okkupant għandha titqies bħala sullokazzjoni, soġġetta għad-dispożizzjonijiet ta' dan l-Att:".

Emenda tal-artikolu 3 tal-Att prinċipali.

8. L-artikolu 3 tal-Att prinċipali għandu jiġi emendat kif ġej:

(a) fil-paragrafu (d) tas-subartikolu (2) tiegħu, il-kliem "mikrija qabel l-1 ta' Ġunju, 1995." għandhom jiġu sostitwiti bil-kliem "mikrija jew mogħtija b'enfitewsi qabel l-1 ta' Ġunju, 1995:" u minnufih wara għandu jiġi miżjud dan il-proviso ġdid li ġej:

"Iżda d-dispożizzjonijiet ta' dan l-Att ma għandhomx japplikaw għal kirjiet li jkunu saru wara l-1 ta' Ġunju, 1995, iżda li joriġinaw minn relazzjoni ta' kirja privata residenzjali kontrollata skont l-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini jew l-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar."; u

Kap. 69.

Kap. 158.

(b) is-subartikolu (3) tiegħu għandu jiġi mħassar.

Emenda tal-artikolu 4 tal-Att prinċipali.

9. L-artikolu 4 tal-Att prinċipali għandu jiġi emendat kif ġej:

(a) fis-subartikolu (2) tiegħu, il-kelma "dmir" għandha tiġi sostitwita bil-kelma "obbligu" u l-kliem "għaxart (10) ijiem" għandhom jiġu sostitwiti bil-kliem "tletin (30) jum";

(b) fis-subartikolu (3) tiegħu, il-kliem "mid-data tal-bidu tal-kirja." għandhom jiġu sostitwiti bil-kliem "mid-data tal-bidu tal-kirja:" u minnufih wara għandu jiġi miżjud dan il-proviso

ġdid li ġej:

"Iżda l-obbligu tar-reġistrazzjoni min-naħa ta' sid il-kera jibda minnufih mal-bidu tal-ftehim u l-ebda dewmien jew nuqqas ta' reġistrazzjoni tal-ftehim, jew ta' konformità mar-rekwiżiti tas-subartikolu (1) tal-artikolu 6, ma jista' jintuża kontra l-interessi tal-kerrej jew fid-difiża ta' sid il-kera fil-kors ta' xi proċeduri ta' infurzar skont l-artikolu 20, jew fi proċeduri kriminali skont l-artikolu 22.";

(ċ) is-subartikolu (7) tiegħu għandu jiġi sostitwit b'dan is-subartikolu ġdid li ġej:

"(7) Bħala parti mill-proċess ta' reġistrazzjoni, l-Awtorità għandha titlob lil sid il-kera sabiex jispeċifika n-numru ta' residenti li għandhom joqogħdu fid-dar.";

(d) is-subartikolu (8) tiegħu għandu jiġi sostitwit b'dan is-subartikolu ġdid li ġej:

"(8) (a) Il-Ministru għandu jkollu s-setgħa li joħroġ regolamenti taħt dan l-Att li jipprovdu dwar l-istandards minimi ta' abitabbilità għal dar li tiġi offruta għall-kera kif ukoll il-limitazzjoni tan-numru ta' residenti li jistgħu jabitaw fid-dar fl-istess ħin.

(b) L-Awtorità ma għandha tippermetti l-ebda reġistrazzjoni jew sottomissjoni ġdida li tippermetti l-okkupazzjoni tal-istess dar minn numru ta' residenti li jeċċedi l-massimu li huwa permess jabita fid-dar fl-istess ħin skont dak stabbilit fi kwalunkwe regolamenti maħruġa taħt dan l-Att:

Iżda r-reġistrazzjoni tal-kuntratt tal-kera mill-Awtorità ma għandha bl-ebda mod titqies bħala ċertifikazzjoni tal-abitabbilità ta' fond mikri jew tintuża bħala difiża għal kwalunkwe ksur ta' dispożizzjoni ta' xi liġi oħra jew regolament ieħor li tkun validament fis-seħħ fil-mument tal-allegat reat jew ksur."; u

(e) minnufih wara s-subartikolu (8) tiegħu għandu jiġi miżjud dan is-subartikolu ġdid li ġej:

"(9) Il-proċess ta' reġistrazzjoni għandu jiġi komplut esklussivament online.".

Emenda tal-artikolu 5 tal-Att prinċipali.

10. L-artikolu 5 tal-Att prinċipali għandu jiġi emendat kif ġej:

(a) fis-subartikolu (2) tiegħu, il-kelma "id-dmir" għandha tiġi sostitwita bil-kelma "l-obbligu";

(b) fis-subartikolu (3) tiegħu, il-kliem "l-artikoli 7, 9 u 11, l-artikoli li jinsabu fl-Att għandhom jipprevalu." għandhom jiġu sostitwiti bil-kliem "l-artikoli 7, 9, 11 u 17, l-artikoli li jinsabu fl-Att għandhom jipprevalu."; u

(ċ) is-subartikolu (4) tiegħu għandu jiġi sostitwit b'dan is-subartikolu ġdid li ġej:

"(4) Ir-reġistrazzjoni ta' kirja skont is-subartikolu (1) ma għandhiex teħtieġ id-dikjarazzjoni ta' kwalunkwe ammont iddepożitat mill-kerrej bħala garanzija skont l-artikolu 6(1)(f) jew il-preżentazzjoni ta' inventarju skont l-artikolu 6(1)(g).".

11. L-artikolu 6 tal-Att prinċipali għandu jiġi emendat kif ġej: Emenda tal-artikolu 6 tal-Att prinċipali.

(a) il-paragrafu (g) tas-subartikolu (1) tiegħu għandu jiġi sostitwit b'dan il-paragrafu ġdid li ġej:

"(g) inventarju, fil-forma ta' evidenza dokumentarja ffirmata mill-partijiet kollha, li jafferma l-kondizzjoni tal-fond kif ukoll l-istat ta' kwalunkwe għamara u apparati domestiċi fornuti minn sid il-kera:

Iżda l-inventarju jista' jiġi ppreżentat ukoll fil-forma ta' ritratti sakemm ir-ritratti jkunu kapaċi, b'mod sħiħ, ċar u inekwivoku jattestaw għall-kondizzjoni tal-fond kif ukoll l-istat ta' kwalunkwe għamara u apparati domestiċi fornuti minn sid il-kera, u l-partijiet għandhom jakkumpanjaw tali ritratti b'deskrizzjoni qasira tal-kontenut tal-imsemmija ritratti:

Iżda wkoll l-inventarju għandu jiġi ppreżentat ukoll f'każ fejn il-fond jiġi mikri mingħajr għamara.";

(b) is-subartikolu (2) tiegħu għandu jiġi sostitwit b'dan is-subartikolu ġdid li ġej:

"(2) Fin-nuqqas ta' wieħed (1) jew aktar tal-istess rekwiżiti essenzjali stipulati fis-subartikolu (1), il-ftehim għandu jkun null u mingħajr effett:

Iżda n-nuqqas ta' konformità ma' kwalunkwe mill-istess rekwiżiti minn sid il-kera ma jistax jinżamm bħala raġuni valida sabiex sid il-kera jiġi eżentat mill-obbligu li jirreġistra l-ftehim skont l-artikolu 4."; u

(ċ) is-subartikolu (3) tiegħu għandu jiġi sostitwit b'dan is-subartikolu ġdid li ġej:

"(3) L-Awtorità tista' tippubblika fuq il-websajt tagħha ftehim mudell ta' kirja residenzjali privata li jista' jintuża bħala bażi minn kull persuna li tidħol fi ftehim ta' kirja residenzjali privata:

Iżda l-Awtorità tista' tippubblika wkoll fuq il-websajt tagħha formola standard li jkun fiha l-klawsoli msemmija fis-subartikolu (1) u li tista' tkun magħmula obbligatorja għal kull persuna li tidħol fi ftehim ta' kirja residenzjali privata mhux skont il-ftehim mudell.".

Emenda tal-artikolu 7 tal-Att prinċipali.

12. Minnufih wara l-ewwel proviso tal-artikolu 7(1)(d) tal-Att prinċipali għandu jiġi miżjud dan il-proviso ġdid li ġej:

"Iżda wkoll l-ebda penali amministrattiva ma tista' tiġi imposta fuq il-kerrejja ta' ftehim oriġinali u l-kerrej sostitwit jew miżjud, fi kwalunkwe każ ta' sostituzzjoni jew żieda ta' kerrej skont l-artikoli 9B u 9Ċ:".

Emenda tal-artikolu 8 tal-Att prinċipali.

13. Il-proviso għal artikolu 8 tal-Att prinċipali għandu jiġi mħassar.

Emenda tal-artikolu 9 tal-Att prinċipali.

14. L-artikolu 9 tal-Att prinċipali għandu jiġi emendat kif ġej:

(a) fis-subartikolu (3) tiegħu l-kliem "jew għall-kiri ta' spazju residenzjali kondiviż" għandu jiġi mħassar;

(b) minnufih wara s-subartikolu (3) tiegħu għandhom jiġu miżjuda dawn is-subartikoli ġodda li ġejjin:

"(4) Jekk sid il-kera ma jinnotifikax lill-kerrej b'avviż ta' terminazzjoni fiż-żmien speċifikat, iżda l-kerrej xorta jiddeċiedi li jtemm il-ftehim fid-data stipulata fil-ftehim, huwa għandu jagħti avviż lil sid il-kera mill-inqas xahar (1) qabel b'ittra reġistrata:

Iżda għall-finijiet li jipprova t-twettiq tal-obbligu tiegħu skont dan is-subartikolu, għandu jkun biżżejjed sabiex il-kerrej jipprovdi evidenza li l-ittra reġistrata ġiet mibgħuta fiż-żmien stipulat u fl-indirizz it-tajjeb:

Iżda wkoll il-kerrej għandu jirċievi lura l-ammont iddepożitat minnu bħala garanzija skont l-artikolu 6(1)(f) fil-każ li l-kerrej itemm il-ftehim tal-kirja skont is-subartikolu (5), u dan salv għad-dispożizzjonijiet tal-artikolu 11.

(5) Ma għandux ikun permess li sid il-kera jagħti kwalunkwe avviż ta' terminazzjoni bil-għan li jwaqqaf il-ftehim qabel il-perjodu impost mil-liġi jew stipulat fil-ftehim, salv għad-dispożizzjonijiet tal-artikoli 1573 u 1574 tal-Kodiċi Ċivili.".

Kap. 16.

Żieda ta' artikoli ġodda fl-Att prinċipali.

15. Minnufih wara l-artikolu 9 tal-Att prinċipali għandhom jiġu miżjuda dawn l-artikoli ġodda li ġejjin:

"Tiġdid espress.

9A. (1) Minkejja l-possibbiltà ta' tiġdid taċitu skont is-subartikolu (2) tal-artikolu 9, il-partijiet jistgħu wkoll iġeddu l-ftehim tagħhom b'mod espress.

(2) Ftehim espress ta' tiġdid ma għandux jinkludi tibdil fil-ftehim oriġinali, ħlief għaż-żieda permessa skont l-artikolu 14.

(3) Ftehim li kellu jiskadi qabel il-31 ta' Diċembru, 2020 u li ma kienx fih referenza għal possibbiltà ta' tiġdid, ma għandux jiġi rreġistrat sakemm ma jkunx akkumpanjat minn ftehim ta' tiġdid espress iffirmat bejn il-partijiet.

(4) Kwalunkwe ftehim ta' tiġdid ma għandux isir għal perjodu inferjuri għal dak stipulat fl-artikolu 8:

Iżda l-partijiet għandhom jibqgħu liberi li jġeddu l-ftehim tagħhom għal perjodu itwal minn dak miftiehem oriġinarjament.

(5) Fil-każ ta' kunflitt bejn it-termini ta' ftehim imġedded li kien sar qabel l-1 ta' Jannar, 2020 u l-artikoli 7, 9, 11 u 17, l-artikoli ta' dan l-Att għandhom jipprevalu.

(6) Jekk minkejja li jkun ta avviż ta' terminazzjoni, sid il-kera jippermetti lill-kerrej sabiex jibqa' jokkupa l-fond wara li jiskadi t-terminu tal-ftehim filwaqt li jitlob il-kera mingħajr ma jidħol u jirreġistra ftehim ta' tiġdid espress li fih jirrevoka l-avviż ta' terminazzjoni, huwa għandu jkun soġġett għall-proċedura msemmija fl-artikolu 20.

(7) L-Awtorità tista' tippubblika fuq il-websajt tagħha ftehim mudell ta' tiġdid li jista' jintuża bħala bażi minn kull persuna li tagħmel tiġdid tal-kera b'mod espress.

(8) Kwalunkwe ftehim ta' estensjoni tal-perjodu oriġinali tal-kirja li jkollu l-effett li jqassar il-perjodu li kien ingħata lill-kerrej permezz tat-tiġdid bil-liġi għandu jiġi pprojbit.

Sostituzzjoni tal-kerrej.

9B. (1) Kull parti fil-ftehim tista' titlob is-sostituzzjoni tal-kerrej f'kirja residenzjali privata:

Iżda l-imsemmija sostituzzjoni tista' ssir biss bil-kunsens espress ta' sid il-kera u tal-kerrej uxxenti u, jekk ikun il-każ, tal-kerrejja l-oħra kollha li jkunu jidhru fuq dak il-ftehim.

(2) Is-sostituzzjoni ta' kerrej għandha tkun permessa biss fejn in-numru totali ta' kerrejja reġistrati mal-Awtorità fuq il-ftehim tal-kera jkun ser jibqa' l-istess.

(3) Sostituzzjoni għandu jkollha l-effett li tibdel lill-kerrej uxxenti b'dak subentranti, mingħajr ma tagħti lok għal ftehim ġdid ta' kiri jew tinterrompi kwalunkwe perjodi stipulati f'dan l-Att, b'mod partikolari dawk li jinsabu fl-artikoli 8, 9, 11, 12 u 16.

(4) L-ebda ħaġa ma għandha tippreġudika d-dritt tal-kerrej uxxenti li jfittex rimedju fil-konfront ta' sid il-kera jew tal-kerrej subentranti f'każ ta' xi kwistjonijiet dwar il-ftehim tal-kera jew tas-sostituzzjoni tal-kerrej.

(5) Kerrej subentranti għandu jingħata aċċess għall-ftehim oriġinali tal-kera u għad-dettalji rilevanti kollha tar-reġistrazzjoni.

(6) Il-partijiet kollha tal-ftehim oriġinali jistgħu jitolbu kopja tal-ftehim ta' sostituzzjoni flimkien mad-dettalji rilevanti kollha tar-reġistrazzjoni.

(7) L-Awtorità tista' tippubblika fuq il-websajt tagħha ftehim mudell ta' sostituzzjoni li jista' jintuża bħala bażi minn kull persuna li tagħmel is-sostituzzjoni ta' kerrej:

Iżda l-Awtorità tista' tippubblika wkoll fuq il-websajt tagħha formola standard li tista' tkun magħmula obbligatorja għal kull persuna li tidħol fi ftehim ta' sostituzzjoni li ma jkunx skont il-ftehim mudell.

Żieda ta' kerrej.

9Ċ. (1) Kull parti fi ftehim ta' kirja residenzjali privata tista' titlob iż-żieda ta' kerrej f'dak il-ftehim:

Iżda l-imsemmija żieda tista' ssir biss bil-kunsens espress ta' sid il-kera u tal-kerrej jew kerrejja eżistenti.

(2) Iż-żieda ta' kerrej ma għandhiex toħloq kirja ġdida jew tinterrompi l-perjodi stipulati f'dan l-Att, b'mod partikolari dawk li jinsabu fl-artikoli 8, 9, 11, 12 u 16.

(3) Il-kerrej subentranti għandu jkun responsabbli għal kwalunkwe dejn li jkun sar qabel iż-żieda tiegħu fil-ftehim.

(4) Kerrej subentranti għandu jingħata aċċess għall-ftehim oriġinali tal-kirja u għad-dettalji rilevanti kollha tar-reġistrazzjoni.

(5) Il-partijiet kollha tal-ftehim oriġinali għandhom jingħataw aċċess għal kwalunkwe ftehim ta' żieda ta' kerrej u għad-dettalji rilevanti kollha tar-reġistrazzjoni.

(6) L-Awtorità tista' tippubblika fuq il-websajt tagħha ftehim mudell ta' żieda ta' kerrej li jista' jintuża bħala bażi minn kull persuna li tagħmel żieda:

Iżda l-Awtorità tista' tippubblika wkoll fuq il-websajt tagħha formola standard li tista' tkun magħmula obbligatorja għal kull persuna li tidħol fi ftehim għal żieda ta' kerrej li ma jkunx skont il-ftehim mudell.

Reġistrazzjoni ta' kirja ġdida fil-każ ta' terminazzjoni kunsenswali tal-kirja jew tal-abbandun tal-proprjetà mill-kerrej.

9D. (1) Jekk il-partijiet jaslu għal terminazzjoni kunsenswali tal-kirja jew il-kerrej jabbanduna l-proprjetà mikrija mingħajr avviż, sid il-kera jkun jista' jitlob ir-reġistrazzjoni ta' kirja ġdida fuq dik l-istess dar ta' abitazzjoni minkejja l-fatt li l-perjodu tal-kirja preċedenti jkun għadu għaddej, wara li jkun ta avviż ta' tali terminazzjoni reċiproka jew abbandun lill-Awtorità. L-Awtorità għandha tinnotifika lill-kerrej preċedenti bit-talba ta' sid il-kera sabiex jikkanċella r-reġistrazzjoni tal-kirja:

Iżda f'każ ta' abbandun, l-imsemmija kanċellazzjoni tar-reġistrazzjoni tal-kirja ma għandhiex ikollha l-effett li tirrilaxxa lil sid il-kera mill-obbligi tiegħu lejn il-kerrej preċedenti fil-każ li l-istess sid il-kera jkun ta l-użu tal-proprjetà lil kwalunkwe persuna oħra b'*mala fede*:

Iżda wkoll l-imsemmija kanċellazzjoni tar-reġistrazzjoni tal-kirja għandha tkun bla ħsara għal kwalunkwe talba li sid il-kera jista' jkollu fil-konfront tal-kerrej li jkun abbanduna l-proprjetà.

(2) Dan l-artikolu għandu japplika wkoll meta kirja ssir ma' aktar minn kerrej wieħed (1), u sid il-kera jkun wasal għal terminazzjoni kunsenswali tal-kirja ma' wieħed (1) mill-kerrejja, jew wieħed (1) mill-kerrejja jkun abbanduna d-dar mikrija mingħajr avviż u mingħajr ma dan tal-aħħar ikun ġie sostitwit:

Iżda biex isir it-tnaqqis tal-kerrej, sid il-kera għandu jikseb il-kunsens tal-kerrejja l-oħra inklużi fil-ftehim oriġinali tal-kera.".

Emenda tal-artikolu 11 tal-Att prinċipali.

16. Minnufih wara s-subartikolu (5) tal-artikolu 11 tal-Att prinċipali għandhom jiġu miżjuda dawn is-subartikoli ġodda li ġejjin:

"(6) Fil-każ ta' tiġdid ta' kirja residenzjali privata twila

skont l-artikolu 9(2), il-kerrej ma jistax jirtira qabel ma jagħlaq iż-żmien ta' tliet (3) xhur mill-bidu tal-perjodu tat-tiġdid:

Iżda wara d-dekors ta' dan iż-żmien il-kerrej ikun jista' jirtira mill-kirja residenzjali privata billi jagħti avviż lil sid il-kera skont is-subartikolu (2)(a):

Iżda wkoll dan is-subartikolu għandu jibqa' jgħodd għal kemm-il darba tiġġedded il-kirja.

(7) Fil-każ ta' tiġdid ta' kirja residenzjali privata twila skont l-artikolu 9A, il-kerrej ma jistax jirtira qabel ma jagħlaq nofs il-perjodu msemmi fis-subartikolu (1), skont id-durata tat-tiġdid espress miftiehem bejn il-partijiet:

Iżda wara d-dekors ta' dan iż-żmien il-kerrej ikun jista' jirtira mill-kirja residenjzali privata billi jagħti avviż lil sid il-kera skont is-subartikolu (2).".

Emenda tal-artikolu 14 tal-Att prinċipali.

17. Fis-subartikolu (1) tal-artikolu 14 tal-Att prinċipali l-kliem "it-terminu tal-kirja." għandhom jiġu sostitwiti bil-kliem "it-terminu tal-kirja:" u minnufih wara għandu jiġi miżjud dan il-proviso ġdid li ġej:

"Iżda matul l-ewwel sena l-kera għandha tiġi ffissata għall-istess ammont.".

Sostituzzjoni tal-artikolu 16 tal-Att prinċipali.

18. L-artikolu 16 tal-Att prinċipali għandu jiġi sostitwit b'dan l-artikolu ġdid li ġej:

"Kiri ta' spazju residenzjali kondiviż.

16. (1) Kwalunkwe kuntratt li jsir għal kiri ta' spazju residenzjali kondiviż għandu jkollu durata skont regolamenti maħruġa taħt dan l-Att mill-Ministru, minn żmien għal żmien.

(2) Bla ħsara għas-subartikolu (1), id-dispożizzjonijiet li japplikaw għal kirjiet residenzjali privati għandhom japplikaw ukoll għall-kiri ta' spazju residenzjali kondiviż.

(3) Il-kiri ta' spazju residenzjali kondiviż huwa soġġett għar-regoli ta' reġistrazzjoni stipulati fl-artikolu 4.

(4) Id-dispożizzjonijiet imsemmija hawn fuq għandhom japplikaw ukoll fejn sid il-kera, jew il-kerrej f'każ ta' sullokazzjoni, jirrisjedi wkoll fl-istess proprjetà.".

19. L-artikolu 20 tal-Att prinċipali għandu jiġi sostitwit b'dan l-artikolu ġdid li ġej: Sostituzzjoni tal-artikolu 20 tal-Att prinċipali.

"Proċedura ta' infurzar. 20. (1) Minkejja kwalunkwe liġi oħra li tista' tipprovdi għal proċeduri u pieni dwar reati, meta l-Awtorità tqis li:

(a) dar ta' abitazzjoni tkun qiegħda tiġi okkupata għal kirjiet residenzjali minn xi persuni li ma jkunux is-sidien tad-dar ta' abitazzjoni u li jkunu qegħdin jokkupaw id-dar ta' abitazzjoni mingħajr titolu validu ta' kera, għar-raġuni li l-ftehim tal-kiri ma jissodisfax ir-rekwiżiti bil-miktub *ad validitatem* fi ftehim ta' kiri jew li għalkemm jissodisfa r-rekwiżiti bil-miktub *ad validitatem* ma kienx reġistrat skont id-dispożizzjonijiet tal-Att, hawn aktar 'il quddiem fl-Att imsejħa "okkupazzjoni mingħajr titolu"; jew

(b) persuna tkun ippermettiet numru ta' okkupanti li jeċċedi dak dikjarat fir-reġistrazzjoni jew reġistrazzjonijiet ta' ftehim jew ftehimiet ta' kirja residenzjali privata mal-Awtorità u tkun qed tikser id-dispożizzjonijiet tal-proviso għas-subartikolu (4) tal-artikolu 16; jew

(ċ) persuna tkun għamlet dikjarazzjoni għal kwalunkwe wieħed (1) mill-għanijiet tal-Att li hija falza, qarrieqa, jew mhix korretta f'xi ħaġa materjali,

l-Awtorità tista' tinnotifika avviż bil-miktub lil dik il-persuna fejn tiddeskrivi r-reat lil dik il-persuna li tkun qiegħda tiġi akkużata u tindika l-passi li għandhom jittieħdu sabiex tirrmedja dak ir-reat u l-penali amministrattiva li tista' teħel jekk tinstab ħatja tar-reat:

Iżda l-Awtorità tista' titlob il-ħlas ta' penali amministrattiva ta' mhux aktar minn elfejn u tliet mija u disgħa u għoxrin euro u sebgħa u tletin ċenteżmu (€2,329.37):

Iżda wkoll fejn l-okkupazzjoni mingħajr titolu tkun ġiet fi tmiemha, l-Awtorità ma għandhiex tippermetti lil dik il-persuna li tkun ikkonċediet it-tgawdija tal-fond mingħajr titolu validu li tikkonforma mad-dispożizzjonijiet ta' dan l-Att b'mod retrospettiv.

(2) Meta jkun ġie notifikat avviż bil-miktub skont dan l-artikolu, il-persuna msemmija fl-avviż tista', fi żmien wieħed u għoxrin (21) ġurnata mill-istess avviż, taċċetta r-responsabbiltà għar-reat speċifikat fl-avviż u f'dak l-istess perjodu ta' żmien, jew f'xi perjodu ta' żmien ulterjuri li l-Awtorità tista' tippermetti, tirrimedja r-reat u tħallas, jew tintrabat bil-miktub li tħallas il-penali amministrattiva indikata fl-avviż jew dik il-penali amministrattiva li l-Awtorità tista' tistipula minflokha, u fi kwalunkwe każ:

(a) il-persuna msemmija fl-avviż għandha titqies li tkun wettqet ir-reat u li tkun ammettiet il-ħtija tagħha, u l-penali amministrattiva mħallsa, jew li tkun intrabtet li tħallas, għandha tkun il-penali amministrattiva li hija saret responsabbli li tħallas;

(b) jekk ir-reat ikun ġie rrimedjat u l-penali amministrattiva titħallas fil-perjodu ta' żmien stipulat, l-ebda proċeduri oħra ma jkunu jistgħu jiġu istitwiti fil-konfront ta' dik il-persuna dwar l-istess fatti; jew

(ċ) jekk il-penali amministrattiva ma titħallasx f'dak il-perjodu ta' żmien ulterjuri kif deskritt qabel, l-Awtorità għandha d-dritt li tistitwixxi proċeduri fil-konfront ta' min kiser il-liġi.

(3) Jekk persuna li tkun ġiet notifikata b'avviż skont is-subartikolu (1) ma taċċettax responsabbiltà għar-reat, jew wara li tkun aċċettat dik ir-responsabbiltà, tonqos milli tirrimedja r-reat fil-perjodu ta' żmien stipulat fl-imsemmi avviż, għandhom jinbdew proċeduri fil-konfront tagħha skont id-dispożizzjonijiet tal-artikolu 22.".

Emenda tal-artikolu 22 tal-Att prinċipali.

20. Is-subartikolu (1) tal-artikolu 22 tal-Att prinċipali għandu jiġi emendat kif ġej:

(a) il-paragrafu (a) tiegħu għandu jiġi sostitwit b'dan il-paragrafu ġdid li ġej:

"(a) tinstab tikkonċedi kwalunkwe dar ta' abitazzjoni, jew kwalunkwe spazju separat ġewwa dar ta' abitazzjoni, għal skop residenzjali, lil xi persuni li ma jkunux is-sidien tad-dar ta' abitazzjoni u li jkunu qegħdin jokkupaw id-dar ta' abitazzjoni mingħajr titolu validu ta' kera, għar-raġuni li l-ftehim ta' kiri ma jissodisfax ir-rekwiżiti bil-miktub *ad validitatem* fi ftehim ta' kiri jew li għalkemm jissodisfa r-rekwiżiti bil-miktub *ad validitatem*

ma ġiex reġistrat skont id-dispożizzjonijiet ta' dan l-Att;";

(b) fil-paragrafu (ċ) tiegħu, il-kliem "ħaġa materjali," għandhom jiġu sostitwiti bil-kliem "ħaġa materjali;" u minnufih wara għandu jiġi miżjud dan il-paragrafu ġdid li ġej:

"(d) tippermetti numru ta' okkupanti li jeċċedi dak dikjarat fir-reġistrazzjoni jew reġistrazzjonijiet ta' ftehim jew ftehimiet ta' kirja residenzjali privata mal-Awtorità u tkun qed tikser id-dispożizzjonijiet tar-regolamenti msemmija fl-artikolu 4(8)(a),";

(ċ) fil-paragrafu li jinsab minnufih wara l-paragrafu (d) tiegħu, il-kliem "għaxart elef euro (€10,000):" għandhom jiġu sostitwiti bil-kliem "għaxart elef euro (€10,000)."; u

(d) il-proviso tiegħu għandu jiġi mħassar.

Żieda ta' artikolu ġdid fl-Att prinċipali.

21. Minnufih wara l-artikolu 22 tal-Att prinċipali għandu jiġi miżjud dan l-artikolu ġdid li ġej:

"Dritt ta' appell tal-Avukat Ġenerali. Kap. 9.

22A. Minkejja d-dispożizzjonijiet tal-Kodiċi Kriminali, l-Avukat Ġenerali għandu dejjem ikollu d-dritt ta' appell quddiem il-Qorti tal-Appell Kriminali minn kwalunkwe deċiżjoni mogħtija fir-rigward ta' proċeduri kriminali li joħorġu mid-dispożizzjonijiet ta' dan l-Att jew kwalunkwe regolamenti magħmula taħtu.".

Emenda tal-artikolu 23 tal-Att prinċipali.

22. Is-subartikolu (2) tal-artikolu 23 tal-Att prinċipali għandu jiġi sostitwit b'dan is-subartikolu ġdid li ġej:

"(2) Il-Panel ta' Arbitraġġ għandu jkollu l-ġuriżdizzjoni esklussiva sabiex jiddeċiedi kwalunkwe tilwim relatat ma' kirjiet residenzjali privati li għalihom japplika l-Att, diment li kwalunkwe talbiet monetarji ma għandhomx jeċċedu ħamest elf euro (€5,000), u li jinvolvu:

(a) kwistjonijiet imsemmija fl-artikoli 1540, 1541, 1542, 1543, 1545, 1546, 1548, 1556, 1559, 1561, 1562, 1563 u 1564 tal-Kodiċi Ċivili sakemm dawn it-talbiet ma jinvolvux it-terminazzjoni tal-kirja; u Kap. 16.

(b) kwalunkwe tilwima rigward:

(i) iż-żamma jew ir-rimborż ta' kull ammont li jitħalla b'mod ta' depożitu ta' garanzija kif stipulat fl-artikolu 6(f);

(ii) arretrati ta' kirjiet u servizzi, inkluż dawk relatati mal-konsum tad-dawl u l-ilma;

(iii) kumpens għall-okkupazzjoni mill-kerrej wara d-data ta' skadenza tal-ftehim, sakemm dawn it-talbiet ma jinkludux talba għat-terminazzjoni tal-kirja;

(iv) kumpens għal telf ta' qligħ li sid il-kera jkun ġarrab minħabba li d-dar ta' abitazzjoni ma kinitx okkupata fil-perjodu stipulat fl-artikolu 11(1);

(v) kwistjonijiet imsemmija fl-artikolu 17, sakemm it-tilwima hija esklussivament bejn sid il-kera u l-kerrej, inkluż talbiet sabiex sid il-kera jirrikonoxxi n-numru ta' persuni li qegħdin jgħixu fid-dar ta' abitazzjoni u jagħti aċċess lill-kerrej għad-dettalji tal-kont;

(vi) spejjeż relatati mal-manutenzjoni ordinarja tal-partijiet komuni tal-kondominju; u

(vii) danni derivanti minn kwalunkwe ksur tad-dispożizzjonijiet ta' dan l-Att;

(ċ) tilwim rigward kull ammont li jitħalla permezz ta' depożitu ta' garanzija, f'każ ta' okkupazzjoni mingħajr titolu skont l-artikolu 19, jekk il-persuna li tkun ippermettiet tali okkupazzjoni mingħajr titolu u li tkun żammet tali ammont, tkun ammettiet il-ħtija tagħha għar-reat skont l-artikolu 20 jew tkun instabet ħatja ta' reat mill-qrati ta' ġudikatura kriminali skont l-artikolu 22:

Iżda talba magħmula skont il-paragrafi (a) u (b) tista' wkoll tiġi inkluża f'talbiet jew eċċezzjonijiet oħra magħmula quddiem il-Bord, fi kwalunkwe azzjoni li taffettwa kirjiet residenzjali privati, li fuqhom il-Panel ta' Arbitraġġ ma għandux ġuriżdizzjoni, inkluż fejn it-talba hija magħmula għat-terminazzjoni tal-kirja jew għall-iżgumbrament ta' kwalunkwe persuna mill-kirja:

Iżda wkoll il-Panel ta' Arbitraġġ għandu jisma' biss talbiet relattivi għal ftehimiet reġistrati.".

Emenda tal-artikolu 31 tal-Att prinċipali.

23. L-artikolu 31 tal-Att prinċipali għandu jiġi emendat kif ġej:

(a) is-subartikolu (1) tiegħu għandu jiġi sostitwit b'dan

is-subartikolu ġdid li ġej:

"(1) Ir-reġistru tal-Panel ta' Arbitraġġ għandu jżomm reġistru ta' persuni li ma jkunux onoraw id-deċiżjonijiet tal-Panel tal-Arbitraġġ jew tal-Qorti tal-Appell (Ġuriżdizzjoni Inferjuri) għad-detriment tal-parti l-oħra tal-ftehim:

Iżda persuna tista' biss tiġi inkluża fir-reġistru wara rakkomandazzjoni mill-Panel ta' Arbitraġġ:

Iżda wkoll kwalunkwe azzjoni li tista' tittieħed mill-Panel ta' Arbitraġġ skont dan l-artikolu għandha tkun mingħajr preġudizzju għall-obbligi tal-persuna rilevanti li tikkonforma ruħha mad-deċiżjonijiet tal-Panel ta' Arbitraġġ jew tal-Qorti tal-Appell (Ġuriżdizzjoni Inferjuri)."; u

(b) is-subartikolu (3) tiegħu għandu jiġi sostitwit b'dan is-subartikolu ġdid li ġej:

"(3) Persuni inklużi fir-reġistru jistgħu jitolbu l-kanċellazzjoni ta' isimhom mill-imsemmi reġistru mal-preżentazzjoni ta' evidenza li jkunu onoraw id-deċiżjoni tal-Panel jew tal-Qorti tal-Appel (Ġuriżdizzjoni Inferjuri).".

Żieda ta' artikolu ġdid fl-Att prinċipali.

24. Minnufih wara l-artikolu 32 tal-Att prinċipali għandu jiġi miżjud dan l-artikolu ġdid li ġej:

"Komunikazzjoni ta' data personali lil partijiet privati.

32A. (1) L-Awtorità għandu jkollha l-jedd li tikkomunika data personali lil partijiet privati oħra jekk tali komunikazzjoni tkun strettament meħtieġa sabiex tippermetti li persuna tissalvagwardja l-interessi tagħha wara deċizjoni favur tagħha mogħtija mill-Panel ta' Arbitraġġ:

Iżda l-komunikazzjoni ta' data personali skont is-subartikolu (1) tista' ssir ukoll wara deċiżjoni favorevoli mogħtija mill-Bord li jirregola l-Kera jew tal-Qorti tal-Appell (Ġuriżdizzjoni Inferjuri) diment li l-ftehim li abbażi tiegħu tkun ingħatat dik id-deċiżjoni jkun ġie debitament irreġistrat skont id-dispożizzjonijiet ta' dan l-Att.

(2) Id-data komunikata lill-partijiet privati għandha tkun limitata għall-indirizz residenzjali ta' dik il-persuna li kontriha tkun ingħatat dik id-deċiżjoni, kif jidher fl-aħħar ftehim ta' kiri li jkun ġie reġistrat mal-Awtorità f'isem dik il-persuna:

Iżda kwalunkwe talba għall-komunikazzjoni ta' data personali għandha tiġi proċessata esklussivament skont il-parametri eżatti kif stipulati f'dik it-talba:

Iżda wkoll l-Awtorità għandha tipprovdi biss indirizzi ta' fondi fejn ir-reġistrazzjoni tal-kirja tkun għadha attiva.

(3) L-Awtorità għandu jkollha d-dritt li tirrifjuta talbiet għall-komunikazzjoni ta' data personali fejn hi jkollha suspett li din id-data tkun se tintuża għal skopijiet li jmorru lil hinn minn dawk stipulati f'dan l-artikolu.".

Dispożizzjoni transitorja. Att Nru XX tal-2024. Kap. 604.

25. Kirjiet residenzjali privati li kellhom il-bidu tagħhom qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att tal-2024 li jemenda Liġijiet Varji dwar il-Kirjiet Residenzjali Privati għandhom jibqgħu jiġu regolati mid-dispożizzjonijiet tal-Att dwar il-Kirjiet Residenzjali Privati:

Iżda kirjiet residenzjali privati li jkunu għadhom fis-seħħ sal-31 ta' Awwissu 2025 għandhom jiġu konformi ma' kwalunkwe liġijiet jew regolamenti li jistipulaw il-limitazzjoni ta' numru ta' residenti li jistgħu jabitaw fid-dar fl-istess ħin.

Mgħoddi mill-Kamra tad-Deputati fis-Seduta Nru 245 tal-11 ta' Ġunju, 2024.

ANĠLU FARRUGIA
Speaker

ELEANOR SCERRI
Skrivan tal-Kamra tad-Deputati