PROPOSTI RIGWARD L-ABBOZZ TA' LIĠI LI JEMENDA IL-KIRJIET RESIDENZJALI PRIVATI

MALTA TENANT SUPPORT

MOVIMENT GRAFFITTI

SOLI DAR JETÀ

KUMMENTI U EMENDI PROPOSTI

A. Dwar ir-Reġistrazzjoni ta' kuntratti

L-artikoli 9 u 17 tal-abbozz, meta moqrija flimkien, ifissru li effettivament, il-perjodu ta' reġistrazzjoni se jitwal minn 10 t'ijiem sa massimu ta' 51 jum (30 jum + 21 jum ta' rettifikazzjoni). Dan mhux aċċettabbli u jmajna l-istabiltà għall-inkwilin kif ukoll, wara kollox, għall-Awtorità tad-Djar. Inoltre, jidher li m'hemmx referenza għall-proċedura eżistenti f'artikolu 21 tal-Kap. 604 li jagħti l-jedd lill-Awtorità li titlob lill-Bord li Jirregola l-Kera sabiex jiġi stabbilit kuntratt ta' kera.

Għalhekk qed jiġi propost is-segwenti:

Art. 9 tal-Abbozz propost – *it-terminu jinżel minn tletin jum għal għoxrin.*

Art. 17 tal-Abbozz propost – *sostitwit kif ġej:*

"17. L-artikolu 20 tal-Att prinċipali għandu jiġi sostitwit b'dan li ġej:

"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-disposizzjonijiet 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' timponi l-ħlas ta' penali amministrattiva ta' mhux inqas minn elf euro (€1,000) u mhux aktar minn elfejn u tliet mija u disgħa u għoxrin euro u sebgħa u tletin ċenteżmu (€2,329.37), u tista' wkoll, fejn ikun hemm konċessjoni ta' tgawdija ta' fond mingħajr titolu, tordna lil min qed jagħmel tali konċessjoni sabiex jikkonforma mal-obbligi kontenuti fl-Att għal perjodu minimu ta' sena (1), u b'kera li ma teċċedix il-ħamsa u sebgħin fil-mija (75%) tal-valur tal-kera tal-fond, jew, jekk ftehim bil-miktub skont it-termini tal-Att diġà jeżisti bejn il-partijiet, u l-Awtorità tqis li dawn il-kondizzjonijiet huma konformi mal-kondizzjonijiet medji tas-suq, titlob lil min ikun qed jikkonċedi t-tgawdija tal-fond sabiex jirreġistra dan il-ftehim skont l-artikolu 4 b'kera li ma teċċedix il-ħamsa u sebgħin fil-mija (75%) tal-valur miftiehem mill-partijiet.

(2) l-Awtorità tista' tinnotifika avviż bil-miktub lil dik il-persuna fejn tiddeskrivi r-reat lil dik il-persuna li tkun qiegħda tiġi akkużata bih, u tindika l-passi li għandhom jittieħdu sabiex tirrimedja dak ir-reat u l-konsegwenzi relatati f'każ ta' sejbien ta' ħtija skont dan l-artikolu:

Iżda 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 tikkonforma mad-dispożizzjonijiet ta' dan l-Att b'mod retrospettiv.

(3) 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, tirrimedja r-reat u tħallas **il-penali amministrattiva u l-kundizzjonijiet kollha imposti mill-Awtorità:,**

(a) il-persuna msemmija fl-avviż hija meqjusa li wettqet ir-reat u li tkun ammettiet il-ħtija tagħha, u **tkun qed taċċetta** l-penali amministrattiva mħallsa **u l-kundizzjonijiet kollha imposti mill-Awtorità**

(b) jekk ir-reat ikun ġie rimedjat u l-penali amministrattiva titħallas fil-perjodu ta' żmien stipulat u **l-kundizzjonijiet imposti mill-Awtorità jkunu aċċettati**, 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-artikoli **21 u 22, skont il-każ.**"."

B. Dwar it-tiġdid espress, is-sostituzzjoni / żieda ta' inkwilini

F'artiklu 13 tal-abbozz propost, taħt is-sub-artikoli (8), (7), u (6) tal-artikoli ġodda proposti 9A, 9B, 9Ċ, rispettivament, għandu jidħol dan il-proviso:

"Iżda l-ftehim mudell hekk ippubblikat għandu jistipula b'mod ċar illi kwalunkwe kerrej hekk involut ma jkun obbligat iħallas ebda miżata, la lil sid il-kera, u lanqas lill-Awtorità."

Ċ. Dwar l-irtirar kmieni minn kirja twila

Artikoli 12 u 14 tal-abbozz għandhom jiġu mħassra. Fis-suċċint, dawn l-emendi se jfissru illi kerrej ma jistax jirrinunzja kirja b'mod bikri mingħajr ma jew jitlef id-depożitu tiegħu, jew mingħajr il-barka ta' sid il-kera.

Jekk artikolu 14 jinżamm, f'sub-paragrafu (4)(b) il-kliem "fejn dan ma kienx ikkawżat minħabba t-tort tiegħu stess, u" għandhom jiġu mħassra.

Jekk dawn l-artikoli jinżammu, is-sub-paragrafu (2)(b)(iv) propost f'artikolu 20 tal-abbozz għandu jitħassar.

D. Dwar iż-żidiet permissibbli

F'artikolu 15, iż-żieda tas-subartikolu (5) kif propost effettivament ifisser illi sid il-kera jista' jżid il-kera b'5% kull sena. Jekk nagħtu mod il-kera bdiet fl-2020 u sid il-kera qatt ma żied il-kera imma ġedded il-kuntratt, il-kera tista' tiżdied bi 30% f'daqqa.

Dan hu inaċċettabbli.

Fl-ispirtu tal-kompromess, qed jiġi propost illi jekk ma jitħassarx dan is-subartikolu, is-subartikolu (3) tal-artikolu 14 tal-Kap. 604 jiġi emendat kif ġej:

(3) Iż-żieda prevista fis-subartikolu (2) ma tista' qatt teċċedi l-kera preċedenti b'aktar minn **tnejn fil-mija (2%)**.

MALTA
TENANT
SUPPORT

MOVIMENT
GRAFFITTI

SOLI
DAR
JETÀ