



SKEMA TAL-AWTORITÀ TAD-DJAR GHAX-XIRI TA' DJAR TA' ABITAZZJONI IMHABBRA FIS-17 TA' MEJJU 2024

Sir Sid Darek - 2024

1. Skop tal-Iskema

Din l-Iskema hi ntiza biex thajjar inkwilini ta' proprjetà residenzjali jsiru sidien ta' darhom u jkomplu juzawhom bħala residenza ordinarja tagħhom. Taħt din l-iskema ser tinbiegħ biss dik il-proprjetà li hija proprjetà tal-Awtorità tad-Djar u dik il-proprjetà li tista tigi trasferita mill-Awtorità tal-Artijiet lill-Awtorità tad-Djar. Din l-iskema hija miftuħa għall-proprjetà fil-lokalitajiet tal-Belt Valletta, Xatt ir-Risq ġewwa l-Isla, Imtarfa, Pembroke, Tas-Sliema Tigne' u Wied il-Għajn Qasam tal-Bujar.

2. Tifsir

F'din l-Iskema, kemm-il darba r-rabta tal-kliem ma teħtiegħ xort'oħra:-

“l-Att” b'riferenza għall-klawsola 10 ta' din l-Iskema għandha l-istess tifsira mogħtija lilha f' dik il-klawsola;

“applikant” tfisser persuna li tapplika għax-xiri ta' proprjetà tal-Awtorità tad-Djar jew tal-Awtorità tal-Artijiet taħt din l-Iskema u meta l-applikazzjoni ssir minn tnejn jew aktar flimkien, għandha tinkludi l-applikanti kollha;

“benefiċjarju” tfisser kull persuna li tibbenefika taħt din l-iskema u għandha l-istess tifsira mogħtija lilha fl-artikolu 2 tal-Att prinċipali;

“l-Awtorità” tfisser l-Awtorità tad-Djar, imwaqqfa bl-artikolu 3 tal-Att tal-Awtorità tad-Djar 1976: (Kap 261);

“Chairman” tfisser Chairman tal-Awtorità tad-Djar u jinkludi kull persuna awtorizzata biex taġixxi għan-nom tiegħu;

“Gvern” tfisser il-Gvern ta' Malta;

“residenza ordinarja” ma tinkludix residenza tas-sajf (villegġjatura);

“l-Att prinċipali” tfisser l-Att biex iħajjar Persuni Jsiru Sid Darhom (Att XXVIII) tas-sena 1988;

“prezz fis-suq hieles” tfisser il-prezz kummerċjali tal-proprjetà kif ikkalkulat mill-Awtorità tad-Djar u għandu jirrifletti il-lokal u d-daqs tal-post;

“kerrej rikonoxxut” tfisser persuna li jkollha appartement/dar/maisonette tal-Awtorità tad-Djar jew Awtorità tal-Artijiet, b'titolu ta' kirja mill-istess Awtorità tad-Djar jew Awtorità tal-Artijiet

u rikonoxxuta bħala tali mill-Awtorità tad-Djar/ Awtorità tal-Artijiet imma tinkludi l-kerrej konoxxut tal-proprietà li giet trasferita lill-Gvern permezz tal-*Ecclesiastical Entities Properties Act*, 1992 (Att IV tas-sena 1992);

“konvenju” tfiggħi ftehim bejn l-Awtorità tad-Djar bħala venditur u l-benefiċjarji bħala kumpraturi għal skop ta’ bejgħ/xiri ta’ proprietà.

“kuntratt finali” jfissru l-att notarili li bih l-Awtorità tittrasferixxi lill-benefiċjarju l-fond taħt din l-Iskema;

Sakemm il-kuntest ma jurix mod ieħor il-maskil jinkludi l-femminil u l-femminil jinkludi l-maskil, u s-singular jinkludi l-plural u l-plural jinkludi s-singular.

3. Applikazzjonijiet għax-Xiri

Persuna tikkwalifika biex tapplika mal-Awtorità biex tixtri appartement/dar/maisonette tal-Awtorità tad-Djar/Artijiet taħt din l-iskema jekk fid-data tal-applikazzjoni tissodisfa l-kundizzjonijiet li ġejjin:-

- (a) l-applikant, jew mart jew zewġt l-applikant fil-każ ta' koppja mizzewġa, iridu jkunu ċittadini Maltin jew ċittadini tal-Unjoni Ewropea. Ċittadini mill-Unjoni Ewropea jridu jkunu qed jakkwistaw l-ewwel residenza f'Malta u jridu ukoll jissodisfaw il-kriterji legali kollha li jistgħu jkunu rikjesti skont il-liġi, minn xi Awtorità jew mill-uffiċċju tal-Prim Ministru. Fil-każ ta' mizzewġin mhux separati/divorzjati, bizzejjed li parti waħda tkun Maltija jew ċittadina tal-Unjoni Ewropea;
- (b) applikanti li joqogħdu ġewwa djar tal-anzjani jistgħu japplikaw sabiex jixtru r-residenza tagħhom taħt din l-Iskema la darba biss wliedhom jkunu għadhom jgħixu fil-fond mikri.
- (c) f'każ ta' koppja mizzewġa li mhix separata legalment jew divorzjata, l-applikazzjoni għax-xiri taħt din l-iskema għandha ssir miz-zewġ persuni flimkien (*in solidum*).

4. Koppja Mizzewġa Legalment Separata/Divorzjata

Applikant li jkun legalment mifrud mill-mara/mir-raġel għandu jipprezenta kopja tad-deċizzjoni finali tal-Qorti kompetenti li tippronunzja l-firda, jew kopja tal-att pubbliku li jagħti effett lill-firda bil-kunsens taż-żewġ mizzewġin bl-awtorità tal-Qorti kompetenti.

5. Hlas Amministrattiv u Abbandun ta' Applikazzjonijiet

- (a) Kull applikazzjoni taħt din l-Iskema għandha tiġi prezentata minn wieħed mill-applikanti lill-Awtorità tad-Djar u dik l-applikazzjoni ma tiġix aċċettata kemm-il darba ma titħallasx magħha s-somma ta' erbgħin Ewro (€40) bħala hlas amministrattiv u hlas ieħor neċessarju għall-ipproċessar tal-applikazzjoni liema hlas mhux rifondibbli anke jekk l-applikazzjoni ma tkunx milqugħa u/jew ipproċessata.
- (b) Meta xi applikant taħt din l-Iskema jonqos li jidher għall-Konvenju, jew għall-Kuntratt finali skont il-każ, meta jkun imsejjaħ biex jagħmel hekk mill-Awtorità, l-applikazzjoni tiegħu titqies li tkun giet abbandunata. L-ammont imħallas ma jiġix rifuz lill-applikanti f'każ li huma ma jersqux għall-Konvenju, jew għall-Kuntratt Finali u dan għal kwalunkwe raġuni.

6. Prezz Tax-Xiri

- (a) Il-prezz tax-xiri tal-proprjetà assoluta tal-appartement/dar/maisonette tal-Awtorità tad-Djar/Artijiet għandu jkun il-prezz issussidjat tax-xiri kif stabbilit mill-Awtorità tad-Djar. Fuq il-konvenju u l-kuntratt ser jitniżżel il-prezz fis-suq hieles li jirrifletti il-valur kurrenti fis-suq tal-proprjetà.
- (b) Fl-applikazzjoni l-applikant għandu jiddikjara li f'każ li jkun għamel xi talba jew ser jagħmel xi talba lill-Awtorità tad-Djar għal tiswijiet strutturali fil-fond, bejn id-data tal-publikazzjoni ta' din l-Iskema fil-Gazzetta tal-Gvern, sa meta jiġi iffirmit il-kuntratt finali tal-fond, huwa jaċċetta li jhallas għal tali xogħlijiet. Dan l-ammont jiżdied mal-prezz tax-xiri.

7. Hlas għax-Xiri tal-Fond

Il-prezz għandu jithallas kif sejjer jingħad:

- (a) Għaxra fil-mija (10%) tal-prezz għandu jithallas fuq l-att tal-konvenju. Dan l-ammont ma jiġix rifuż lill-benefiċjarji f'każ illi ma jersqux għall-kuntratt finali minghajr l-ebda raġuni valida fil-ligi.
- (b) Il-bilanċ jithallas mal-kuntratt finali. Il-kuntratt finali għandu jsir mhux aktar tard minn sena mid-data tal-konvenju.
- (c) Fil-każ li wara li jsir l-konvenju jirriżulta lill-Awtorità li l-applikanti ma jkunux konformi mal-kundizzjonijiet kollha ta' din l-Iskema, u b'konsegwenza ta' dawn ma jkunux intitolati għax-xiri ta' proprjetà, l-Awtorità jkollha d-dritt li tqis il-konvenju null *ipso jure*. F'dan il-każ l-Awtorità jkollha d-dritt li thallas lura lill-applikanti 90% biss tas-somma mħallsa minnhom fuq il-konvenju. 10% tas-somma imħallsa fuq il-konvenju għandha tinżamm mill-Awtorità bħala hlas amministrattiv u biex tkopri spejjeż oħra inkluż danni relatati minhabba n-nuqqas tal-applikanti. Il-konvenju jiġi rexiss awtomatikament u b'deċiżjoni unilaterali tal-Awtorità billi l-Awtorità thallas lura (jekk hemm bżonn anke permezz ta' ċedola ta' depożitu) l-ammont indikat hawn fuq.

8. Kundizzjonijiet tal-Bejgh

Kull fond mixtri taħt din l-Iskema m'għandux jiġi trasferit taħt xi titolu (ikun xi jkun) mill-benefiċjarju barra minn każ ta' trasmissjoni *causa mortis*, kemm-il darba ma jħarisx id-dispozizzjonijiet li ġejjin ta' din il-klawsola.

- (a) L-fond mixtri taħt din l-iskema għandu jintuża biss u għandu jiġi okkupat biss mix-xerrejja bħala residenza ordinarja tagħhom.
- (b) F'każ illi l-benefiċjarju jkun irrid jittrasferxxi taħt kwalsiasi titolu (inkluż b'titolu ta' kera) il-fond mixtri taħt din l-iskema huwa għandu jinforma lill-Awtorità tad-Djar b'dan mill-anqas xahrejn qabel id-data tal-att ta' trasferiment u jhallas lill-Awtorità tad-Djar is-somma ekwivalenti għad-differenza mill-prezz fis-suq hieles u l-prezz sussidjat imħallas mill-benefiċjarju u dan irrelevanti meta jsir it-trasferiment *inter vivos*.

- (c) F'każ ta' trasmissjoni *causa mortis*, dment li l-werrieta jibqgħu jgħixu fil-proprjetà bhala residenza ordinarja tagħhom, ma jkun hemm dovut ebda refuzjoni fuq il-prezz. Ir-refuzjoni tkun dovuta biss f'każ li l-proprjetà tinbiegħ jew tinkera mill-werriet cioè' mis-sidien *inter vivos*.
- (d) F'każ ta' trasmissjoni *causa mortis*, il-werrieta għandhom jokkupaw il- proprjetà fi żmien sena mid-data li l-proprjetà ingħatat lilhom b'wirt.
- (e) L-Awtorità tad-Djar għandha d-dritt imma mhux l-obbligu li tirreġistra favur tagħha Privileġġ Speċjali, Ipoteka Speċjali jew/u Ipoteka Ġenerali skont il-ligi, mingħajr preġudizzju għad-drittijiet l-oħra skont il-ligi u dana biex jikkawtela it-tħaris tal-obbligi kollha tal-benefiċjarji.
- (f) L-ebda parti mill-proprjetà mixtrija ma tista' tintuza għall-użu kummerċjali. Iżda fi kwalunkwe eventwalità li l-proprjetà jkollha użu kummerċjali, l-benefiċjarju jkollu jhallas lill-Awtorità tad-Djar is-somma ekwivalenti għad-differenza mill-prezz fis-suq hieles u l-prezz imħallas minnu fuq il-kuntratt.
- (g) Il-benefiċjarji jobbligaw ruħhom li ma jzommux materjal perikoluż u/jew splussiv la fil-fond, garaxxijiet u lanqas fil-partijiet komuni;
- (h) F'każ ta' appartamenti, il-benefiċjarji jkollhom l-obbligu li jsiru membru jew li jiformaw, f'każ li m'hemmx, flimkien ma' akkwirenti oħra fl-istess blokk t'appartamenti, Assoċjazzjoni tal-Kondominju u dan skont Att Numru 29 tas-sena 1997.

Din l-Assoċjazzjoni trid tiġi reġistrata fi żmien xahar minn meta tinħatar mar-Reġistratur tal-Artijiet ai termini tal-Kap 398 tal-Liġijiet ta' Malta; l-Awtorità tad-Djar bl-ebda mod ma għandha tiġi mistennija li twettaq obbligi, li soltu skont il-ligi għandhom jaqgħu fuq l-Assoċjazzjoni.

- (i) Il-benefiċjarji jobbligaw ruħhom wkoll illi ma jzommu l-ebda annimal/i ta' kwalunkwe ġeneru fl-ebda parti tal-binja, inkluż il-bejt, partijiet komuni tal-binja, u saħansitra l-istess fond li qiegħed jiġi mibjugħ lilu mill-Awtorità taht din l-Iskema; f'każ li dan l-obbligu jkun miksur ikun jispetta lill-Assoċjazzjoni li taġixxi fil-konfront tal-persuna li tkun qed tonqos. L-Awtorità ma għandiex tkun mistennija li taġixxi hi f' dawn il-każijiet. Kull okkupant tal-binja ikollu dritt li jaġixxi kontra okkupanti oħra li jiksru din il-klawsola.
- (j) F'każ tal-bjut komuni, dawn jistgħu jintużaw biss għall-inxir tal-ħwejjeg, u mhux permess isiru *parties* jew *barbecues* jew attivitajiet oħra. F'każ li hemm *penthouses*, aċċess għal bejt ta' fuqhom huwa limitat biss għall-installazzjoni u manutenzjoni ta' tankijiet ta' ilma, *aerials* tat-televiżjoni u *solar water heaters*;
- (k) Il-bejt u l-partijiet komuni f'każ ta' appartement jibqgħu l-proprjetà assoluta tal-Awtorità li ttrisserva d-dritt li tibni sulari oħra u li tagħti dritt ta' użu tal-bejt u l-partijiet komuni lil terzi persuni tal-bejt u tal-partijiet komuni. F'dan il-każ l-Awtorità tipprovdi aċċess għall-installazzjoni ta' tank tal-ilma, *aerial* tat-televiżjoni u *solar water heater* fuq l-iżvilupp il-ġdid. Il-benefiċjarji ma jistgħux bl-ebda mod joġġezzjonaw għal dan l-iżvilupp;
- (l) Il-partijiet komuni fil-każ ta' blokki ta' appartamenti li jinkludu l-bieb prinċipali, l-entratura, il-kuritur li jwasslu għal ġol-appartamenti, it-taraġ kollu sa fuq il-bejt, it-tromba tal-bejt, il-bjut komuni kollha (dawn jista' jinkludu bjut fuq *penthouses*, ix-xafts u l-bibien

tax-xafts, il-partijiet komuni kollha ta' madwar il-Binja, jekk applikabbli, il-bokka tal-lift u l-lift innifsu) ma jkunux inklużi fil-bejgħ.

B'dan illi l-benefiċjarji huma obbligati joħorġu s-sehem tagħhom għaz-zamma tal-partijiet komuni skont il-liġi. Inklużi wkoll bħala partijiet komuni huma partijiet oħrajn li mhumiex imsemmija f'dan il-paragrafu imma li, skont il-liġi, huma meqjusa bħala partijiet komuni. Il-manutenzjoni u riparazzjoni kemm ordinarja kif ukoll straordinarja tal-partijiet komuni taqa' fuq is-sidien tal-appartamenti li jiffurmaw il-blokka. F'każ li xi okkupanti ikunu inkwilini allura l-obbligu tagħhom jintrefa' jew mis-sid jew mill-istess inkwilin skont il-ftehim bejn tali sid u inkwilin.

- (m) Il-bejgħ f'kull każ isir *tale quale* u il-garanzija għad-difetti latenti hi eskluża.

9. Piena għal Dikjarazzjonijiet Foloż

- (a) Jekk f'xi żmien jirrizulta li l-applikanti jkunu għamlu dikjarazzjoni falza jew taw informazzjoni jew dokumenti mhux korretti għall-finijiet ta' xi applikazzjoni magħmula minhom taht id-dispożizzjonijiet ta' din l-Iskema, mingħajr preġudizzju għal xi piena li huma jkunu setgħu saru sugġett għaliha taht xi liġi oħra, l-applikanti jkunu obbligati li jhallu lill-Awtorità tad-Djar piena ekwivalenti għas-somma tad-differenza mill-prezz fis-suq hieles u l-prezz imħallas fuq il-kuntratt flimkien mas-somma addizzjonali ta' 25% tal-ammont imsemmi hawn fuq. Din il-penali ma tistax tiġi imnaqqsa minn ebda Qorti.
- (b) Kull persuna li tagħmel dikjarazzjoni falza jew tagħti informazzjoni jew dokumenti mhux korretti tiġi, flimkien ma' xi persuna li flimkien magħha saret l-applikazzjoni kif provdut fis-sub-klawsola (a) ta' din il-klawsola tiġi wkoll skwalifikata għall-perijodu ta' għaxar (10) snin milli tibbenefika minn xi skema magħmula bl-approvazzjoni tal-Ministru responsabbli għad-djar. Jekk applikabbli jsir rapport ukoll lill-Pulizija.

10. Helsien mit-Taxxa fuq Dokumenti (Att XVII tal-1993)

It-trasferiment tal-fond lill-applikanti taht din l-iskema jkun ezentat mit-taxxa pagabbli taht Titolu II Taqsima III tal-Att dwar it-taxxa fuq dokument u trasferiment (Att XVII tal-1993) fejn jirrigwarda l-ammont imnaqqas skont l-iskema mill-prezz kummerċjali tal-proprjetà trasferita.

11. Projbizzjoni tal-Bejgħ fl-Interess Pubbliku

L-Awtorità tiriserva d-dritt ukoll li tirrifjuta kull applikazzjoni għax-xiri ta' fondi b'potenzjal ta' żvilupp u dan fid-diskrezzjoni assoluta tagħha. Id-deċizjoni tal-Awtorità tad-Djar tkun finali.

Il-bejgħ tal-proprjetà ma jsirx f'każ ta' alterazzjonijiet fil-binja u strutturi illegali. F'każ fejn jeżistu tali strutturi l-Awtorità tista tagħzel li ma tbiegħx qabel ma jkun gie sanzjonat in-nuqqas – u dan fid-diskrezzjoni assoluta tal-Awtorità.

12. Validita' tal-Iskema

Din l-iskema tibqa' *in vigore* għal perijodu ta' sena mid-data tal-pubblikazzjoni tagħha fil-Gazzetta tal-Gvern u tkun imġedda awtomatikament għal perijodu ta' sena oħra sakemm ma jiġix ippubblikat fil-Gazetta tal-Gvern li l-Iskema tkun ġiet magħluqa u / jew mitmuma

13. Interpretazzjoni

F'każ ta' divergenza bejn it-text Malti u dak Ingliż, it-text Malti għandu jipprevali.

Dawn il-kondizzjonijiet għandhom jiffurmaw parti integrali mill-kuntratt u fil-każ li jkun hemm diskrepanza bejn dak indikat fil-kuntratt u dak li johroġ minn dawn il-kondizzjonijiet għandha tipprevali il-posizzjoni l-aktar favorevoli għall-Awtorità tad-Djar.

L-Awtorità iżżmm id-drittt li twaqqaf jew temenda l-iskema anke b' mod retroattiv – f' dan il-każ l-Awtorità ma tistax tiġi mitluba tħallas xi danni subiti.