

**SKEMA TAL-AWTORITA' TAD-DJAR GHAX-XIRI TA' DJAR TA' ABITAZZJONI IMHABBRA FIL-21 TA' FRAR 2014.**

*Sir Sid Darek*

**1. Skop tal-Iskema**

Din l-Iskema hi ntiza biex thajjar inkwilini ta' appartamenti, djar u *maisonettes* tal-Awtorita' tad-Djar u tad-Dipartiment tal-Proprieta' tal-Gvern jsiru sidien ta' darhom u jkomplu juzawhom bhala residenza ordinarja taghhom.

**2. Tifsir**

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

"l-Att" b'riferenza għall-klawsola 11 ta' din l-Iskema għandha l-istess tifsira mogħtija lilha f' dik il-klawsola;

"applikant" tfisser persuna li tapplika għax-xiri ta' proprieta' tal-Awtorita' tad-Djar jew tal-Gvern 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-Awtorita'" tfisser l-Awtorita' tad-Djar, imwaqqfa bl-artikolu 3 tal-Att tal-Awtorita' tad-Djar 1976: (Kap 261);

"Chairman" tfisser Chairman tal-Awtorita' 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*);

"preskritt" tfisser preskritt mill-Awtorita';

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

"prezz kummerċjali" tfisser il-prezz kummerċjali tal-proprjeta' kif ikkalkulat mill-Awtorita' tad-Djar u għandu jirrifletti il-lokal u d-daqs tal-post;

"prezz sussidjat tax-xiri" tfisser il-prezz tal-proprjeta' okkupat kif ikkalkulat mill-Awtorita' tad-Djar wara li jitnaqqas is-sussidju mogħti;

"kerrej rikonoxxut" tfisser persuna li jkollha appartement/dar/maisonette tal-Awtorita' tad-Djar jew tal-Gvern, b'titolu ta' kirja mill-istess Awtorita'/Gvern u rikonoxxuta bhala tali mill-

Awtorita' /Gvern imma teskludi l-kerrej konoxxut tal-proprjeta' li giet trasferita lill-Gvern permezz tal-*Ecclesiastical Entities Properties Act*, 1992 (Att IV tas-sena 1992);

il-kelma "konvenju" tfisser ftehim bejn l-Awtorità tad-Djar bhala venditur u l-benefiċjarji bhala kumpraturi għal skop ta' bejgħ/xiri ta' proprjeta'. Depozitu akkont ta' 10% tal-prezz jithallas mal-konvenju u r-rimanti 90% tal-prezz totali jithallas mal-kuntratt finali ta' bejgħ li jrid jiġi ppubblikat sa żmien sena mill-konvenju. Boll u spejjeż kollha relatati u anċiljari mal-att jithallsu mill-kumpraturi fuq il-kuntratt finali ta' bejgħ;

il-kliem "kuntratt finali" jfissru l-att notarili li bih l-Awtorità tittrasferixxi lill-benefiċjarju l-fond taht 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-Awtorita' biex tixtri appartament/dar/maisonette tal-Awtorita' tad-Djar jew tal-Gvern taht 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 Awtorita' 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 taht din l-Iskema la darba biss wliedhom jkunu għadhom jgħixu fil-fond mikri. F'dan il-każ l-assi tal-inkwilini konoxxuti jkunu kkunsidrati għal kalkulazzjoni ta' sussidju.
- (c) f'każ ta' koppja mizzewġa li mhix separata legalment jew divorzjata, l-applikazzjoni għax-xiri taht 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-awtorita' tal-Qorti kompetenti.

### **5. Informazzjoni**

- (a) L-applikanti għandhom jagħtu dak it-tagħrif kollu dwar il-mezzi finanzjarji tagħhom, kif ukoll kull proprjeta' immobbli jew mobbli, skont kif jiġi mitlub mill-Awtorita' tad-Djar. Għal dan il-għan l-applikanti għandhom jiffirmaw kull dikjarazzjoni neċessarja fejn jawtorizza lill-Awtorita' tad-Djar tagħmel kwalunkwe riċerka jew verifika anke ma terzi bhall ma huma banek jew istituzzjonijiet finanzjarji. L-Awtorita' żżomm id-dritt li tagħmel spezzjonijiet fir-residenza ordinarja tal-applikanti u f'postijiet li jappartjenu lilhom.
- (b) L-Awtorita' tista' titlob lill-applikanti biex jiffirmaw u jikkonfermaw b'gurament kull dikjarazzjoni li hija tista' tqis meħtieġa għat-twettiq ta' din l-Iskema.

## 6. **Ħlas Amministrattiv u Abbandun ta' Applikazzjonijiet**

- (a) Kull applikazzjoni taħt din l-Iskema għandha tiġi prezentata minn wiehed 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) bhala ħlas amministrattiv u ħlas ieħor neċessarju għall-ipproċessar tal-applikazzjoni liema ħlas 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.
- (c) Salv il-provediment tal-paragrafu immedjatement preċedenti, kull spiza magħmula mill-applikanti in konnessjoni mal-applikazzjoni tagħhom tkun a karigu tagħhom u ma jiġux rifuzi lill-istess applikanti kemm jekk l-applikazzjoni tkun aċċettata mill-Awtorità kif ukoll jekk ma tiġix aċċettata mill-Awtorità.

## 7. **Prezz Tax-Xiri**

Il-prezz tax-xiri tal-proprjetà assoluta tal-appartament/dar/maisonette tal-Awtorità tad-Djar/Gvern għandu jkun il-prezz issussidjat tax-xiri kif stabbilit mill-Awtorità wara li jitnaqqas is-sussidju li jammonta għall-ħamsin fil-mija (50%). Tali sussidju jingħata biss jekk l-inkwilini ma jkunux jipposjedu assi kapitali li jkunu aktar minn mija u ħamsin elf Ewro (€150,000) minn tlett snin mid-data tas-sottomissjoni tat-tieni applikazzjoni mill-applikant fejn dan ikun ikkonferma l-interess tiegħu biex jakkwista il-proprejta' mikrija mill-Gvern taħt din l-iskema.

F'każ li l-applikanti jkollhom assi kapitali ta' **aktar** minn mija u ħamsin elf Ewro (€150,000) l-applikanti xorta waħda jkunu jistgħu jixtru il-fond iżda dawn ma jingħatawx sussidju fuq il-prezz.

Assi kapitali jikkonsistu f':-

### (a) **Kontijiet bankarji, depożiti fissi, u funds:**

L-applikanti jkunu obbligati li jiffirmaw formola fejn jagħtu l-awtorizzazzjoni tagħhom lill-banek/istituzzjonijiet finanzjarji biex jagħtu din l-informazzjoni lill-Awtorità tad-Djar;

### (b) **Negozji u profitti:**

Dawn jiġu vverifikati mad-Dipartiment tal-VAT u mad-Dipartiment tal-Kummerċ;

### (c) **Ishma:**

Dawn jiġu vverifikati mal-*Malta Financial Services Authority*;

### (d) **Artijiet u proprjetajiet:**

Dawn jiġu vverifikat mar-Registru Pubbliku, Dipartiment tat-Taxxi Interni. Fil-każ fejn proprjetà tkun qegħda tintuża għan-negozju li minnu l-applikanti jagħmlu il-qliegħ

prinċipali tagħhom, l-ewwel €35,000 tal-valur tal-proprjetà ma jiġux ikkunsidrati bħala assi.

Fil-applikazzjoni l-applikant għandu jiddikjara li f'każ li jkun għamel xi talba lill-Awtorità tad-Djar għal tiswijiet strutturali fil-fond bejn id-data tal-pubblikazzjoni 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 mall-prezz tal-proprjeta'.

## 8. Hlas għax-Xiri tal-Fond

(a) Il-prezz għandu jithallas kif sejjer jingħad:

Għaxra fil-mija (10%) tal-prezz issussidjat għandu jithallas fuq l-att tal-konvenju. Dan l-ammont ma jiġix rifuż lill-benefiċjarji f'każ illi ma jersqux għall-kuntratt finali mingħajr l-ebda raġuni valida fil-liġi – pero' irid jiġi innotat li il-fond ser jinbiegħ bħala *tale quale* u il-garanzija dwar difetti latenti qed tiġi eskluza.

Il-bilanċ jithallas mal-kuntratt finali. Il-kuntratt finali għandu jsir mhux aktar tard minn sena mid-data tal-konvenju.

(b) 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 tħallas lura lill-applikanti 90% biss tas-somma mħallsa minnhom lill-Awtorità fuq il-konvenju. 10% tas-somma imħallsa fuq il-konvenju għandha tinzamm mill-Awtorità bħala hlas amministrattiv u biex tkopri spejjeż oħra inkluzjoni danni relatati minhabba n-nuqqas tal-applikanti. Il-konvenju jiġi rexiss awtomatikament u b'deċiżjoni unilaterali tal-Awtorità billi l-Awtorità tħallas lura (jekk hemm bżonn anke permezz ta' ċedola ta' depożitu) l-ammont indikat hawn fuq.

## 9. Kundizzjonijiet tal-Bejgħ

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

(i) L-fond mixtri taht din l-iskema għandu jintuża biss u għandu jiġi okkupat biss mix-xerrejja bħala residenza ordinarja tagħhom għal perijodu ta' mhux anqas minn għaxar (10) snin mid-data tal-kuntratt finali. Anke wara dik id-data il-fond għandu jintuża biss għal skop ta' residenza.

(ii) L-fond mixtri taht din l-iskema ma jistax jiġi trasferit bl-ebda titolu la reali u l-anqas personali *Inter Vivos* qabel l-għeluq tal-għaxar (10) snin mid-data tal-kuntratt finali.

(iii) Meta t-trasferiment ikun ser isir:-

(a) **qabel** il-perijodu tal-għaxar snin mid-data tal-kuntratt finali l-benefiċjarji għandhom jirrifondu lill-Awtorità kull sussidju gawdut, jiġifieri s-somma ekwivalenti għad-differenza bejn il-prezz kummerċjali u l-prezz issussidjat, kif ukoll kull sussidju ieħor jekk applikabbli. Tali bejgħ jista' jsir jekk kun hemm il-kunsens minn qabel tal-Awtorità tad-Djar.

(b) **kemm wara u kemm qabel** l-għeluq tal-għaxar (10) snin mid-data tal-kuntratt finali, il-benefiċjarji għandhom jinformat lill-Awtorità b'dan mill-anqas xahrejn

qabel id-data tal-att ta' trasferiment u għandhom jobbligaw ruħhom illi fl-att tat-trasferiment tal-fond lil terzi, huma jimponu l-istess obbligi ta' din l-iskema, fejn ikunu għandhom applikabbli, lix-xerrej u jobbligah ukoll li jorbot lix-xerrejja sussegwenti bl-istess obbligi. L-Awtorita' żżomm id-dritt li timponi kundizzjonijiet oħra u dana fid-diskrezzjoni assoluta tagħha. Intant f' kull trasferiment għandu jigi indikat u riaffermat l-obbligu li il-fond jigi użat għal skopijiet ta' residenza. Kull użu ieħor għandu ikun ipprojbit

- (iv) Dan kollu għandu japplikaw *mutatis mutandis* meta l-kompraturi ma jibqawx jabitaw fl-immobbli bħala residenza ordinarja tagħhom għal perjodu ta' għaxar (10) mid-data tal-iffirmar tal-kuntatt fianli. F'dan il-każ il-kompraturi jkunu obbligati ukoll iħallsu imgħax ta' tmienja fil-mija (8%) fis-sena fuq l-ammont tas-sussidju gawdut u dana sa-zmien kollu illi l-kompraturi jibqgħu jiksru din il-kondizzjoni u sakemm jgħaddu l-għaxar (10) snin mill-iffirmar tal-kuntatt finali.
- (v) L-Awtorita' tad-Djar għandha d-dritt imma mhux l-obbligu li tirreġistra favur tagħha Privileġġ Speċjali, Ipoteka Speċjali jew/u Ipoteka Ġenerali skont il-liġi, mingħajr preġudizzju għad-drittijiet l-oħra skont il-liġi u dana biex jikkawtela r-rimborz tas-sussidju kif ukoll it-tħaris tal-obbligi kollha tal-benefiċjarji.
- (vi) L-ebda parti mill-proprjeta' mixtrija ma tista', mingħajr il-kunsens tal-Awtorita' tad-Djar, tintuza għall-użu kummerċjali qabel l-għeluq tal-għaxar (10) snin mill-kuntratt finali. Wara dan il-perijodu, dan il-permess ikun jista' jingħata kontra hlas sa massimu ta' 25% tas-sussidju gawdut taħt din l-iskema. Din il-klawsola m'hiex applikabbli f'dawk il-każijiet fejn l-applikanti ma jingħatawx sussidju fuq il-prezz.
- (vii) Il-benefiċjarji jobbligaw ruħhom li ma jzommux materjal perikoluż u/jew splussiv la fil-fond u lanqas fil-partijiet komuni;
- (viii) F'każ ta' appartamenti, il-benefiċjarji jkollhom l-obbligu li jsiru membru jew li jiffirmaw, 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-Registatur tal-Artijiet ai termini tal-Kap 398 tal-Liġijiet ta' Malta; l-Awtorita' tad-Djar bl-ebda mod ma għandha tiġi mistennija li twettaq obbligi li soltu skont il-liġi għandhom jaqgħu fuq l-Assoċjazzjoni.

- (ix) Il-benefiċjarji jobbligaw ruħhom wkoll illi ma jzommu l-ebda animal/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 taħt 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-Awtorita' 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.
- (x) F'każ tal-bjut komuni, dawn jistgħu jintużaw biss għall-inxir tal-ħwejjeġ, 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*;
- (xi) Il-bejt u l-partijiet komuni f'każ ta' appartement jibqgħu l-proprjeta' 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-televizjoni u *solar water heater* fuq l-iżvilupp il-ġdid. Il-benefiċjarji ma jistgħux bl-ebda mod joġġezzjonaw għal dan l-iżvilupp;

(xii) Il-partijiet komuni fil-każ ta' blokki ta' appartamenti li jinkludu l-bieb principali, l-entrata, il-kuritur li jwasslu għal għol-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 inkluzi fil-bejgħ. B'dan illi l-benefiċjarji huma obbligati johorġu s-sehem tagħhom għaz-zamma tal-partijiet komuni skont il-liġi. Inkluzi 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.

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

## **10. 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-dispozizzjonijiet 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 jhallsu lill-Awtorita' piena ekwivalenti għas-somma totali tas-sussidju mogħti taht din l-iskema flimkien mas-somma addizzjonali ta' 25% tal-istess sussidju. 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, u anke titlef id-dritt għas-sussidji taht din l-iskema. Jekk applikabbli jsir rapport ukoll lill-Pulizija.

## **11. 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-proprjeta' trasferit.

## **12. Projbizzjoni tal-Bejgħ fl-Interess Pubbliku**

L-Awtorita' tiriserva d-dritt ukoll li tirrifjuta kull applikazzjoni għax-xiri fost oħrajn iżda mhux biss, proprjeta' li jkollha valur storiku, rziezet, *farmhouses*, vilel u proprjeta' oħra b'potenzjal ta' zvilupp, u dan fid-diskrezzjoni assoluta tagħha. Id-deċizzjoni tal-Awtorita' tad-Djar tkun finali.

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

### **13 Validita' tal-Iskema**

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

### **14. Interpretazzjoni**

F'każ ta' divergenza bejn it-text Malti u dak Ingliz, 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 joħroġ minn dawn il-kondizzjonijiet għandha tipprevali il-posizzjoni l-aktar favorevoli għall-Awtorita' tad-Djar.

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