HOUSING AUTHORITY

FAQs rigward l-emendi legali ġodda tal-Att tal-Kirjiet

20/03/2025

💡 Biex tinnaviga dan id-dokumant b'mod faċli, tista' **tagħfas** fuq taqsima jew mistosija speċifika **mil-lista** t'hawn taħt li tieħdok direttament għall-parti tad-dokument relevanti għalik.

Tista' wkoll tagħmel użu mis-search tool (**CTRL + F** fuq *Windows* jew **Command + F** fuq *macOS*) biex issib malajr kwalunkwe terminu li għandek bżonn..

Tabella tal-Kontenut

Il-Kuntratt tal-Kirja u Rekwiżiti Mandatorji 1

1. Jekk kuntratt ta' kera jiġġedded għal sena, it-termini għandhom japplikaw bl-istess mod fil-konfront tal-kerrej u ta' sid il-kera?.. 1

2. Huwa mandatorju li kuntratt ta' kiri ta' sena jkollu perjodu di fermo ta' sitt xhur? Jista' l-perjodu di fermo jiġi estiż għal sena?.. 1

3. Hemm xi aġġornament dwar bidliet fil-leġiżlazzjoni fir-rigward tad-durata tal-kuntratti, speċifikament dwar il-perjodu di fermo u l-obbligi tal-kerrej? 1

4. Għall-kuntratti ta' sena, il-kirja tiġġedded awtomatikament jekk dan ikun stipulat fil-kuntratt, iżda għal kuntratti ta' sitt xhur, m'hemm l-ebda tiġdid awtomatiku, u l-kuntratt jeħtieġ li jerġa' jiġi reġistrat bi spejjeż addizzjonali. Hemm xi pjanijiet biex it-tiġdid isir awtomatiku għall-kuntratti ta' sitt xhur ukoll? 2

5. Fil-kas ta' ksur ta' kuntratt mill-kerrej, is-sid xorta jrid jagħti pre-avviż ta' tliet xhur? 2

6. Meta s-sid jittermina l-kirja, irid jagħmel dikjarazzjoni. Jekk il-kerrej jinterrompi l-kirja, is-sid għadu meħtieġ jagħmel dikjarazzjoni? Jiġifieri, is-sid ikun sfurzat jagħmel dikjarazzjoni falza biex jittella' l-kuntratt? 2

7. Hemm xi bidliet fil-limitu ta' żieda tal-kera? 2

8. Meta l-kerrej jista' jagħti avviż ta' xahar biex itemm il-kiri?.. 2

Drittijiet tas-Sidien u l-Inkwilini 3

9. Is-sidien għandhom aċċess għall-black list tal-kerrejja? 3

10. Il-kerrejja li jħallu l-proprjetà u li ma jistgħux jiġu rintraċċati se jiġu inklużi wkoll fil-black list? 3

11. Jekk tilwima ġiet reġistrata f'Jannar 2024, ir-riżultat tagħha jitniżżel fir-Reġistru tan-Nuqqasijiet? 3

12. Hemm xi ħsibijiet ta' implimentazzjoni ta' skrinjar obbligatorju u aktar profond għall-kerrejja li jistgħu jiġu standardizzati?.. 3

13. X'jiġri f'każ ta' ksur tal-kuntratt? Pereżempju, jekk ikun hemm ksur min-naħa tal-kerrej u s-sid jitlob it-terminazzjoni, kif tiġi trattata? 3

14. X'inhu l-limitu biex jiġi infurmat inkwilin li l-kuntratt mhux se jiġġedded? E-mail hija aċċettabbli għal din in-notifika?.. 4

15. Qed nipprova nbiddel l-indirizz għal Ċittadin ta' Pajjiż Terz, iżda Identità qiegħda tinsisti fuq ir-reġistrazzjoni tal-Awtorità tad-Djar. Dawn huma proprjetajiet b'liċenzja mill-Awtorità Maltija tat-Turiżmu iżda mhumiex irreġistrati mal-Awtorità tad-Djar. X'jista' jsir?.................. 4

16. X'inhi l-pożizzjoni tal-Awtorità tad-Djar meta entità governattiva jew dipartiment ikun jeħtieġ jikri residenza privata lil resident sabiex jilħaq l-esiġenzi tas-servizz, partikolarment rigward reġistrazzjoni? 4

17. Reġistrazzjoni ta' indirizz ġdid qed tieħu żmien twil, u bħala riżultat, l-indirizz mhux qed jidher fil-menu tal-għażliet. Kultant dan il-proċess jieħu aktar minn tlett ġimgħat. Dan se jibqa' l-istess u s-sid se jkun responsabbli għal multi f'dan il-każ? 4

18. Hemm xi bidliet ippjanati għall-pjattaforma tal-Awtorità tad-Djar? 5

19. X'inhi d-differenza bejn Inkwilini u Residenti fil-proċess ta' reġistrazzjoni? 5

20. X'inhuma l-għażliet sabiex tilloggja fil-pjattaforma tal-Awtorità tad-Djar? 5

21. Dwar in-notifika awtomatika tal-e-mail li tintbghat mill-pjattaforma li tavża li l-kuntratt ser jintemm fi żmien 4 xhur hemm l-indirizz post mikri filwaqt in-notifika finali tal-e-mail ma tinkludix l-indirizz. Għaliex dan? 5

22. Xi tkun ir-Raġuni meta ma nirċievix rispons mingħand l-Awtorita' tad-Djar? 5

23.Għal kuntratt ta' sena, jekk mart il-kerrej tingħaqad miegħu, hemm bżonn tirreġistra mill-ġdid biex iżżid il-persuna l-ġdida? 5

Tilwim u l-Arbitraġġ 6

24. Il-Panel Tal-Arbitraġġ huwa l-istess bħall-Adjudicating Panel? 6

25. Tqajmet mistoqsija dwar kawża tal-Qorti fejn il-Qorti iddeċidiet il-valur tal-kera għal dar ta' qabel l-1995 li ġiet allokata lill-kerrej mill-Awtorità tad-Djar. Minn dakinhar il-kerrej mar jgħix f'residenza ġdida minkejja li kien intitolat għas-sussidju tal-kera u ħalla warajh kontijiet tal-A.R.M.S. mhux imħallsa. L-Awtorità tad-Djar toffri rimedji lis-sidien f'sitwazzjonijiet bħal dawn? 6

26. Is-sidien jistgħu jitolbu l-għajnuna lill-Panel Tal-Arbitraġġ rigward kerrejja diffikultużi? 6

27. Hemm mekkaniżmi jew kuntatt fejn jistgħu jiġu rrappurtati attivitajiet illegali? Pereżempju, jekk inkwilin jkollu bżonn biss indirizz biex jirreġistra iżda mhux se joqgħod hemm, u sid il-kera irid jirrapporta, kif jista' jagħmel dan? 6

Regoli tal-Kirja 6

28. X'jiġri jekk proprjetà jkollha aktar minn ħamest ikmamar tas-sodda? 6

29. L-Artikolu 3(2)(ċ) jgħid li d-dispożizzjonijiet tal-att ma japplikawx għall-fond mhux mikri għal skopijiet residenzjali primarji. X'inhuma l-obbligi tas-sid jekk il-kerrej ma jippjanax li joqgħod fil-fond iżda jista' jissullokah għal skopijiet residenzjali? Il-kirja xorta għandha tiġi reġistrata? 7

30. Jekk il-kirja hija għal sentejn, il-kerrej obbligat iħallas għall-ewwel disa' xhur? 7

31. Jekk il-proprjetà hija rreġistrata taħt kumpanija, min għandu jkun bhala sid il-kumpanija jew l-individwu? 7

32. Jekk kumpanija tkun qed tikri appartament għal impjegati tagħha u tħallas il-kera, jeħtieġ li dan il-kuntratt jiġi rreġistrat mal-Awtorità tad-Djar? 7

33. Jekk kumpanija tikser xi Klawsoli tal-kuntratt, kif tista' tiġi solvuta din is-sitwazzjoni? 8

34. Id-depożitu huwa obbligatorju? 8

35.Kien hemm bidla fir-rekwiżit tad-depożitu qabel il-bidliet tal-1 ta' Settembru 2024? 8

L-Użu u s-Spazju 8

36. Jekk appartament ta’ żewġt ikmamar tas-sodda jkun okkupat minn erba’ kerrejja u waħda mill-kerrejja tinqabad tqila, il-kirja hemm bżonn illi tiġi itterminata? Jew jistgħu jibqgħu jgħixu fl-appartament?.. 8

37. X’inhi d-definizzjoni ta’ “familja” skont il-liġi? Għandi kirja għal appartament bi 3 kmamar tas-sodda b'4 adulti u 2 itfal. L-adulti jinkludu ż-żewġ ġenituri, ħu wieħed mill-ġenituri, u omm wieħed mill-ġenituri. Dan jitqies bħala familja? 8

38. Dwar in-numru ta' kmamar tas-sodda f'appartament b'żewġ kmamar tas-sodda, fejn waħda mill-kmamar hija żgħira u tista' traqqad persuna waħda, u l-oħra hija kamra ikbar li tista' traqqad aktar minn 2 persuni, dan hu permess skont il-leġiżlazzjoni l-ġdida? 9

Il-Kuntratt tal-Kirja u Rekwiżiti Mandatorji

1. Jekk kuntratt ta’ kera jiġġedded għal sena, it-termini għandhom japplikaw bl-istess mod fil-konfront tal-kerrej u ta’ sid il-kera?

Il-prinċipju wara l-liġi huwa li sid il-kera jkollu d-diskrezzjoni li jistabbilixxi t-terminu u l-ammont tal-kera. Madankollu, jibbilanċja dan il-fattur li l-kerrej għandu l-libertà li jirtira mill-kuntratt wara l-perjodu inizjali ta’ sitt xhur f’każ ta’ kirja ta’ sena, u dan wara li jkun bagħat lis-sid avviż adegwat permezz ta’ posta reġistrata.

Fir-rigward tat-tiġdid, il-liġi qabel kienet siekta, u dan wassal għal tilwim. Il-kerrejja kienu jargumentaw illi huma ma kienu marbuta b'ebda perjodu statutorju minimu meta jkun hemm tiġdid, filwaqt li s-sidien sostnew illi l-perjodu ta’ sitt xhur kien japplika mill-ġdid. Wara l-medjazzjoni, il-gvern iddeċieda illi mat-tiġdid il-kerrejja jkunu marbuta għal perjodu minimu ta’ tliet xhur fil-każ ta’ estensjoni ta’ sena.

2. Huwa mandatorju li kuntratt ta' kiri ta' sena jkollu perjodu di fermo ta' sitt xhur? Jista' l-perjodu di fermo jiġi estiż għal sena?

Le, għal kuntratt ta' kiri ta' sena, il-perjodu di fermo huwa limitat għal sitt xhur; ma jistax jiġi estiż għal sena. Din id-dispożizzjoni ġiet introdotta sabiex jintlaħaq bilanċ bejn l-interessi tas-sidien u tal-kerrejja. Perjodu di fermo ta' sena huwa applikabbli biss għal kirjiet ta' tliet snin.

L-intenzjoni wara din il-miżura hija li tinkoraġġixxi kirjiet fit-tul mingħajr ma jiġi impost l-obbligu fuq is-sidien li jintrabtu magħhom. Fattur ieħor li jappoġġja l-kiri fit-tul huwa li l-maġġoranza tar-relazzjonijiet bejn is-sid u l-kerrej (madwar 75%) huma rrappurtati bħala pożittivi.[1] Addizzjonalment, id-data turi żieda konsistenti fit-tiġdid tal-kera sena wara sena, u dan jissuġġerixxi li s-suq huwa stabbilizzanti—potenzjalment minħabba l-liġi jew il-prezzijiet tal-kiri aktar stabbli meta mqabbla mas-sitwazzjoni qabel l-2020.

3. Hemm xi aġġornament dwar bidliet fil-leġiżlazzjoni fir-rigward tad-durata tal-kuntratti, speċifikament dwar il-perjodu di fermo u l-obbligi tal-kerrej?

Il-proposta oriġinali kienet tissuġġerixxi li l-perjodu di fermo għandu jiġi stabbilit għal sena. Madankollu, din intlaqgħet b’oġġezzjonijiet minn entitajiet li jirrappreżentaw lill-kerrejja. Il-kwistjoni kienet diskussa b'mod estensiv waqt l-ewwel seduta parlamentari u fid-diskussjonijiet tal-kumitat dwar l-abbozz. Finalment, ittieħdet deċiżjoni li jinżamm il-perjodu di fermo eżistenti, kif inhu, u dan mingħajr l-ebda pjan attwali ta’ reviżjoni jew emenda f’dan l-aspett tal-leġiżlazzjoni.

---

[1] Briguglio, M., Micallef, B. and Gauci, T. (2024). Tenant and landlord experiences of the Maltese residential
rental market: Three years after the introduction of the Private Residential Leases Act. Publication by the Housing Authority. Available at: https://housingauthority.gov.mt/wp-content/uploads/2024/03/Tenant-and-Landlord-experiences-of-the-Maltese-Residential-Rental-Market.pdf

4. Għall-kuntratti ta' sena, il-kirja tiġġedded awtomatikament jekk dan ikun stipulat fil-kuntratt, iżda għal kuntratti ta' sitt xhur, m'hemm l-ebda tiġdid awtomatiku, u l-kuntratt jeħtieġ li jerġa' jiġi reġistrat bi spejjeż addizzjonali. Hemm xi pjanijiet biex it-tiġdid isir awtomatiku għall-kuntratti ta' sitt xhur ukoll?

Il-liġi tagħti s-setgħa lill-Ministru jintroduċi regolamenti rigward kirjiet ta' spazji residenzjali kondiviżi. Fil-ġimgħat li ġejjin, mistennija titħabbar leġiżlazzjoni sussidjarja li tirregola l-ispazji kondiviżi b'mod simili għal units sħaħ. Filwaqt li l-ispazji kondiviżi jistgħu jinkrew għal sitt xhur, is-sidien se jkollhom ukoll l-għażla li joffru kirjiet fit-tul, sakemm jintlaħqu r-rekwiżiti meħtieġa. Madankollu, bħalissa m'hemmx pjanijiet li jkun hemm tiġdid awtomatiku għall-kuntratti ta' sitt xhur.

5. Fil-kas ta' ksur ta' kuntratt mill-kerrej, is-sid xorta jrid jagħti pre-avviż ta' tliet xhur?

Le, f'kas ta' ksur ta' kuntratt, is-sid għandu jibgħat ittra ġudizzjarja lill-kerrej, jippermettilu 15 -il jum sabiex jikkonforma. Jekk il-kerrej ma jikkonformax, is-sid jista' jinizja proċedura sommarja quddiem il-Bord Li Jirregola L-Kera, fejn tista' tingħata deċiżjoni fl-ewwel seduta bid-dispensa tas-smiegħ tal-kawża.

6. Meta s-sid jittermina l-kirja, irid jagħmel dikjarazzjoni. Jekk il-kerrej jinterrompi l-kirja, is-sid għadu meħtieġ jagħmel dikjarazzjoni? Jiġifieri, is-sid ikun sfurzat jagħmel dikjarazzjoni falza biex jittella' l-kuntratt?

It-terminazzjoni (deregistration) tirreferi għat-tneħħija tar-reġistrazzjoni tal-kiri, mhux it-terminazzjoni tal-kuntratt innifsu. Hemm żewġ tipi ta' terminazzjoni:

- **Bil-liġi**: Jekk xi ħadd jipprova jtemm kuntratt fuq il-portal tal-pjattaforma onlajn u jkun fadal inqas minn tlett xhur mill-iskadenza tal-kuntratt u ma jkunx ta' avviż ta' notifika fiż-żmien stipulat, is-sistema ma tippermettihx.
- **Deregistration**: Id-dikjarazzjoni li qed jsir referenza għaliha u li trid timtela' minn sid il-kera tindika li l-kerrej ma ssodisfax il-ħtieġa li jagħti notifika lis-sid skond dak stipulat fil-Kap 604 tal-Liġijiet ta' Malta. Dan ma jfissirx li r-responsabbiltà kollha taqa' fuq is-sid. Id-dikjarazzjoni hija parti mill-proċess ta' terminazzjoni (deregistration), sabiex is-sid kellu jittermina r-reġistrazzjoni għax l-inkwlin seta' telaq mingħajr avviż

7. Hemm xi bidliet fil-limitu ta' żieda tal-kera?

Attwalment, m'hemm l-ebda limitu fuq żidiet fil-kera għal kuntratti ġodda. Il-limitu ta' 5% japplika biss għal tiġdid jew kuntratti ta' aktar minn 2 snin, kif stabbilit f'Kap 604 tal-Liġijiet ta' Malta.

8. Meta l-kerrej jista' jagħti avviż ta' xahar biex itemm il-kiri?

L-Avviz ta' notifika minnaħa tal-Inkwlin dejjem jrid jingħata nil-posta reġistrata.

- Għal kuntratti ta' sena: Il-kerrej għandu 6 xhur di fermo, u jrid jagħti xahar avviż b'ittra rreġistrata. .
- Għal kuntratti ta' 2 snin: Il-kerrej għandu 9 xhur di fermo, u jrid jgħati avviz mill-inqas xahrejn (2) qabel ..
- Għal kuntratti ta' 3 snin: Il-kerrej għandu sena (1) di fermo, u jrid jgħati avviz mill-inqas tliet (3) xhur qabel.

Drittijiet tas-Sidien u l-Inkwilini

9. Is-sidien għandhom aċċess għall-black list tal-kerrejja?

Iva, sidien prospettivi għandhom aċċess għar-Reġistru tan-Nuqqasijiet. L-Awtorità tad-Djar għandha l-għan li iżżomm bilanċ bejn l-interessi kemm tas-sidien kif ukoll tal-kerrejja. Ir-Reġistru tan-Nuqqasijiet jinkludi każijiet fejn kerrejja jew sidien jonqsu milli jirrispettaw l-obbligi tagħhom; bħal kerrejja li jonqsu milli jħallu residenza f'kundizzjoni tajba mat-tluq tagħhom.

Jekk sid il-kera jippreżenta każ quddiem il-Panel Tal-Arbitraġġ u jirbaħ, jista' jitlob lill-Panel sabiex iżid lill-kerrej fir-Reġistru tan-Nuqqasijiet, soġġett għal talba formali magħmula mis-sid permezz tal-portal onlajn tal-Awtorità. Is-sidien jistgħu ukoll jitolbu li jiċċekkjaw jekk kerrej prospettiv huwiex imniżżel f'dan ir-reġistru.

10. Il-kerrejja li jħallu l-proprjetà u li ma jistgħux jiġu rintraċċati se jiġu inklużi wkoll fil-black list?

Iva, kerrejja bħal dawn jistgħu jiġu inklużi fir-Reġistru tan-Nuqqasijiet. Sid il-kera għandu jressaq każ quddiem il-Panel tal-Arbitraġġ. Jekk il-kerrej jonqos milli jippreżenta difiża adegwata u jinstab responsabbli għall-ammont mhux imħallas, dan se jiġi miżjud fir-Reġistru tan-Nuqqasijiet jekk ma jħallasx dak minnu dovut.

Din il-miżura għandha l-għan li tagħmel is-suq tal-kera aktar sigur billi tnaqqas ir-riskji li s-sidien jiffaċċjaw b'kiri lil partijiet mhux magħrufa. Madankollu, tapplika biss għal kirjiet iffirmati fl-1 ta' Settembru 2024 jew wara.

11. Jekk tilwima ġiet reġistrata f'Jannar 2024, ir-riżultat tagħha jitniżżel fir-Reġistru tan-Nuqqasijiet?

L-emendi legali saru effettivi fl-ewwel (1) ta' Settembru, 2024, għalhekk tilwim reġistrati qabel din id-data ma jiġux inklużi fir-Reġistru tan-Nuqqasijiet.

12. Hemm xi ħsibijiet ta' implimentazzjoni ta' skrinjar obbligatorju u aktar profond għall-kerrejja li jistgħu jiġu standardizzati?

Il-liġijiet tal-privatezza jillimitaw b'mod sinifikanti l-ambitu ta' azzjoni tal-Awtorità tad-Djar f'dan ir-rigward. Madankollu, l-Awtorità tibqa' impenjata li topera r-Reġistru tan-Nuqqasijiet, kif daħlu fis-seħħ permezz tal-aħħar emendi, u li tiżgura l-funzjonament effiċjenti tiegħu għall-benefiċċju tas-sidien u l-kerrejja prospettivi. Fil-preżent, l-attenzjoni primarja tal-Awtorità hija li timplimenta din is-sistema bl-aħjar mod possibbli fil-qafas stabbilit mil-liġi. B'mod aktar ġenerali, l-Awtorità tad-Djar hija impenjata li tiżgura li l-iskrinjar kollu jiġi implimentat fil-qafas stabbilit mil-liġi.

13. X'jiġri f'każ ta' ksur tal-kuntratt? Pereżempju, jekk ikun hemm ksur min-naħa tal-kerrej u s-sid jitlob it-terminazzjoni, kif tiġi trattata?

F'dan il-każ, it-terminazzjoni tiġi deċiża mill-Bord li Jirregola l-Kera (RRB), mhux mill-Awtorità tad-Djar. Il-Panel ta' Arbitraġġ fi ħdan l-Awtorità tad-Djar ħafna drabi jittratta tilwim minn sidien fuq livel monitarju bħal żamma tad-depożitu, partikolarment meta l-kerrej itemm il-perjodu di fermo iżda jonqos milli jagħti n-notifika meħtieġa kif stabbilit f'Kap 604. F'każijiet bħal dawn, is-sid tipikament jirbaħ quddiem il-Panel ta' Arbitraġġ minħabba n

nuqqas tal-kerrej li jipprovdi n-notifika xierqa.

14. X'inhu l-limitu biex jiġi infurmat inkwilin li l-kuntratt mhux se jiġġedded? E-mail hija aċċettabbli għal din in-notifika?

Il-liġi teħtieġ li s-sid il-kera jinforma lill-inkwilin mill-inqas 3 xhur qabel it-tmiem tal-kuntratt, u din in-notifika għandha tintbagħat fl-indirizz korrett bil-posta reġistrata. Jekk in-notifika tintbagħat fl-indirizz korrett iżda l-inkwilin jsostni li ma rċevihiex, il-liġi tqis in-notifika bħala validament mogħtija.

L-Awtorità tad-Djar u r-Reġistrazzjoni tal-Kuntratti

15. Qed nipprova nbiddel l-indirizz għal Ċittadin ta' Pajjiż Terz, iżda Identità qiegħda tinsisti fuq ir-reġistrazzjoni tal-Awtorità tad-Djar. Dawn huma proprjetajiet b'liċenzja mill-Awtorità Maltija tat-Turiżmu iżda mhumiex irreġistrati mal-Awtorità tad-Djar. X'jista' jsir?

Dak li jiddetermina jekk kirja taqax taħt l-Att Dwar Il-Kirjiet Residenzjali Privati (Kap. 604 tal-Liġijiet ta' Malta) huwa l-iskop tal-kirja. Proprjetajiet b'liċenzja mill-Awtorità Maltija tat-Turiżmu ma jiġux awtomatikament esklużi mill- Att Dwar Il-Kirjiet Residenzjali Privati. Jekk il-kirja hija għal kerrej li jużа l-proprjetà bħala r-residenza primarja (mhux għal skopijiet ta' vaganzi), din taqa' taħt l-Att Dwar Il-Kirjiet Residenzjali Privati u għandha tiġi ttrattata u meqjusa bħala kirja residenzjali.

Huwa importanti li jiġi żgurat li l-proprjetà tkun qed tintuża għal skop residenzjali. F'każijiet bħal dawn, il-kirja għandha tiġi irreġistrata mal-Awtorità tad-Djar sabiex tipprovdi titolu legali għall-kirja. Kif dan jiġi approvat, tintbagħat notifika awtomatizzata lill-partijiet kollha fuq l-email reġistrat u imbagħad tista' tiġi sottomessa lill-Identità.

16. X'inhi l-pożizzjoni tal-Awtorità tad-Djar meta entità governattiva jew dipartiment ikun jeħtieġ jikri residenza privata lil resident sabiex jilħaq l-esiġenzi tas-servizz, partikolarment rigward reġistrazzjoni?

F'dawn il-każijiet meta s-sid jikri proprjetà lill-Gvern jew lill-Awtorità tad-Djar, li mbagħad tissullokha lil benefiċjarju, il-kirja m'għandhiex bżonn tiġi reġistrata. Is-sid mhux meħtieġ li jirreġistra l-kera mal-Awtorità tad-Djar f'dawn is-sitwazzjonijiet. Din hija parti minn skemi speċifiċi bħal "Skema Kiri" jew "Nikru biex Nassistu", fejn l-enfasi hija dik li jintlaħqu il-ħtiġijiet tas-servizz aktar milli jekk hux jaderixxu mar-rekwiżiti tas-soltu tar-reġistrazzjoni tal-kera.

17. Reġistrazzjoni ta' indirizz ġdid qed tieħu żmien twil, u bħala riżultat, l-indirizz mhux qed jidher fil-menu tal-għażliet. Kultant dan il-proċess jieħu aktar minn tlett ġimgħat. Dan se jibqa' l-istess u s-sid se jkun responsabbli għal multi f'dan il-każ?

L-Awtorità tad-Djar qed tagħmel l-almu tagħha biex tgħin is-suq. Ġie introdott email speċifiku biex jgħin fil-proċess tal-indirizzi mhux irreġistrati li huwa – addonaddress@ha.gov.mt.

Jekk xi ħadd ma jistax jirreġistra kuntratt minħabba li l-indirizz jkun għandu ma daħalx fil-pjattaforma minnaħa tal-Awtorita' wara li tkun saret talba uffiċċjali mis-sid, le ma jkun hemm l-ebda multa. Id-dipartimenti rilevanti fi ħdan l-Awtorita' tad-djar, inkluż l-*Compliance*, huma konxji tas-sitwazzjoni attwali fuq din is-sitwazzjoni.

18. Hemm xi bidliet ippjanati għall-pjattaforma tal-Awtorità tad-Djar?

Il-bidliet li daħlu fis-seħħ fl-1 ta' Settembru 2024 kollha ġew implimentati fuq il-pjattaforma li għandha qafas regolatorju. Fil-preżent, m'hemm l-ebda bidliet maġġuri ppjanati. Madankollu, jekk il-leġiżlazzjoni tinbidel, dawn jiġu riflessi fil-pjattaforma.

Bħalissa qed jiġu żviluppati l-proċessi ġodda relatati mar-Reġistru ta' Nuqqasijiet fejn wieħed ma jonorax id-deċizjoni mgħottija mill-Panel ta' Arbitraġġ.

Il-pjattaforma se tippermetti żewġ tipi ta' talbiet:

1. Kull parti fin-negozjar ta'Kirja tista' toħloq kont fuq il-pjattforma sabiex jkollha l-aċċess biex tivverifika jekk il-parti l-oħra hiex irreġsitrata fuq ir-Reġistru ta' Nuqqasijiet.. F'dan il-każ jirċievi "Iva" jew "Le".
2. Jekk hemm każ li quddiem il-Panel ta' Arbitraġġ u l-parti kkundannata ma onoratx is-sentenza, tista' ssir talba mill-pjattforma lil l-istess Panel ta' Arbitraġġ biex dik il-persuna tiddaħħal fir-Reġistru ta' Nuqqasijiet.

19. X'inhi d-differenza bejn Inkwilini u Residenti fil-proċess ta' reġistrazzjoni?

- **Residenti**: Persuni li jgħixu fil-post iżda m'għandhomx titolu legali.
- **Inkwilini**: Persuni b'titolu legali permezz ta' kuntratt tal-kiri, b'obbligi speċifiċi skont il-kuntratt.

20. X'inhuma l-għażliet sabiex tilloggja fil-pjattaforma tal-Awtorità tad-Djar?

1. **Permezz ta' e-ID** (għar-residenti Maltin).
2. **Ħolqien ta' kont mal-Awtorità tad-Djar** (għall-barranin jew kumpanijili m'għandhomx kont ta' e-ID).

21. Dwar in-notifika awtomatika tal-e-mail li tintbghat mill-pjattaforma li tavża li l-kuntratt ser jintemm fi żmien 4 xhur hemm l-indirizz post mikri filwaqt in-notifika finali tal-e-mail ma tinkludix l-indirizz. Għaliex dan?

Il-konferma uffiċjali tat-terminazzjoni tal-kuntratt jew *deregistration* tintbagħat permezz tal-pjattaforma, u din l-email għandha tinkludi l-indirizz.

L-email manwali mibgħut mill - Awtorità tad-Djar tista' ma tinkludix dejjem l-indirizz, iżda l-email awtomatika mill-pjattaforma hija dik uffiċjali. Huwa importanti li tirreferi għall-email awtomatika, peress li tinkludi l-indirizz u l-ismijiet tal-partijiet involuti fil-kirja skond il-kuntratt irreġistrat.

22. Xi tkun ir-Raġuni meta ma nirċievix rispons mingħand l-Awtorita' tad-Djar?

L-Awtorità tad-Djar tirrikonoxxi s-sitwazzjoni ta' bħalissa fejn qed jkun hemm dewmien fiż- żieda tal-indirizzi u li dan affettwa il-prestazzjoni tas-servizz. Huwa importanti li tirrapporta kwalunkwe kwistjoni fuq l-indirizz tal-email: rentregistration.ha@ha.gov.mt

23.Għal kuntratt ta' sena, jekk mart il-kerrej tingħaqad miegħu, hemm bżonn tirreġistra mill-ġdid biex iżżid il-persuna l-ġdida?

Le, tista' tuża l-funzjoni "**Żid Kerrej**". Ikollok bżonn tiffirma kuntratt ġdid li jinstab fuq il-websajt, sakemm il-limitu ta' residenti ma jeċċedix dak stipulat. Ma hemm l-ebda tariffa ta' ħlas għal din it-talba dejjem jekk it-talba jsir fuq kuntratt Attiv u fil-forma originali tiegħu.

Din l-għażla hija disponibbli biss għal kuntratti matul it-tul oriġinali tagħhom; ma tapplikax għal kuntratti li ġew imġedda kemm mill-kerrej kif ukoll minn tiġdid awtomatiku skont **Kap 604**.

Tilwim u l-Arbitraġġ

24. Il-Panel Tal-Arbitraġġ huwa l-istess bħall-Adjudicating Panel?

Bil-Malti, jissejjaħ "Il-Panel tal-Arbitraġġ" u bl-Ingliż, huwa imsejjaħ "Adjudicating Panel"; Iż-żewġ termini jintużaw minflok xulxin.

Madankollu, huwa importanti li wieħed jinnota li l-Panel Tal-Arbitraġġ huwa differenti mill-Bord Li Jirregola L-Kera (RRB). Il-Panel Tal-Arbitraġġ jisma' biss talbiet relatati ma' kuntratti reġistrati fejn il-partijiet jistgħu isolvu tilwim mingħajr ma jmorru l-qorti, partikolarment meta t-talbiet ma jaqbżux il-valur ta' ħamest elef ewro (€5,000). Dan il-proċess huwa maħluq sabiex jagħmel il-proċess faċli u aktar spedjenti.

25. Tqajmet mistoqsija dwar kawża tal-Qorti fejn il-Qorti iddeċidiet il-valur tal-kera għal dar ta' qabel l-1995 li ġiet allokata lill-kerrej mill-Awtorità tad-Djar. Minn dakinhar il-kerrej mar jgħix f'residenza ġdida minkejja li kien intitolat għas-sussidju tal-kera u ħalla warajh kontijiet tal-A.R.M.S. mhux imħallsa. L-Awtorità tad-Djar toffri rimedji lis-sidien f'sitwazzjonijiet bħal dawn?

Ir-risposta hija le. Il-Panel Tal-Arbitraġġ ma jitrattax każijiet konnessi ma' kirjiet pre-1995 imma jitratta biss dawk il-kirjiet li kienu fis-seħħ minn meta l-Att Dwar Il-Kirjiet Residenzjali Privati ġie promulgat fl-2020 u fejn il-kuntratt ġie irreġistrat. Każijiet li jinvolvu kirjiet eqdem, bħal dawk imsemmija, għandhom jiġu riferuti lit-Tribunal Għal Talbiet Żgħar jew lill-Bord Li Jirregola L-Kera, jiddependi miċ-ċirkostanzi speċifiċi.

26. Is-sidien jistgħu jitolbu l-għajnuna lill-Panel Tal-Arbitraġġ rigward kerrejja diffikultużi?

Il-Panel Tal-Arbitraġġ primarjament jieħu ħsieb talbiet monetarji. Jekk il-kwistjoni tikkonċerna sfida dwar it-titlu jew inadempjenza tal-kerrej, il-każ għandu jiġi riferut lill-Bord Li Jirregola L-Kera. Kwistjonijiet relatati mat-titolu jew żgumbrament iridu wkoll jiġu ttrattati mill-Bord Li Jirregola L-Kera, għaliex il-Panel Tal-Arbitraġġ mhuwiex responsabbli għal dan it-tip ta' każijiet.

27. Hemm mekkaniżmi jew kuntatt fejn jistgħu jiġu rrappurtati attivitajiet illegali? Pereżempju, jekk inkwilin jkollu bżonn biss indirizz biex jirreġistra iżda mhux se joqgħod hemm, u sid il-kera irid jirrapporta, kif jista' jagħmel dan?

Iva, hemm formola disponibbli fuq il-websajt tal-Awtorità tad-Djar fejn każijiet bħal dawn jistgħu jiġu rrappurtati, flimkien ma' kwalunkwe evidenza ta' sostenn għal aktar investigazzjonijiet

Regoli tal-Kirja

28. X'jiġri jekk proprjetà jkollha aktar minn ħamest ikmamar tas-sodda?

Ir-regolamenti tal-proprjetajiet b'aktar minn ħamest ikmamar tas-sodda kienu soġġetti għal diskussjoni sinifikanti. Preċedentement, proprjetajiet b'aktar minn tliet ikmamar tas-sodda kienu regolati taħt ir-regoli tal-Awtorità tal-Ippjanar, li kienu jiprovdu illi jistgħu jokkupaw residenza mhux aktar minn sitt persuni sakemm ma kinux parti mill-istess familja. Dan ħoloq inkonsistenzi — per eżempju, kien legali li sitt persuni jgħixu f'appartament ta' kamra tas-sodda waħda iżda illegali li aktar minn sitt persuni jgħixu fi proprjetà b'ħamest ikmamar tas-sodda.

Biex jiġi indirizzat dan, saru emendi fir-regoli tal-Awtorità tal-Ippjanar, li ppermettew li l-Awtorità tintervjeni speċifikament fir-regolamentazzjoni tal-proprjetajiet mikrija. Il-linja gwida ġenerali issa hija li appartament b'kamra tas-sodda waħda jista' jakkomoda żewġ residenti – b'mod aktar ġenerali, l-emendi jippermettu żewġ residenti għal kull kamra tas-sodda, sa massimu ta' għaxar residenti fil-propjetà. Proprjetajiet b'erbgħa u ħamest ikmamar tas-sodda għandu jkollhom mill-inqas żewġt ikmamar tal-banju biex jilqgħu għan-numru akbar ta' residenti. Kuntratti għal proprjetajiet b'aktar minn ħamest ikmamar tas-sodda xorta jistgħu jiġu reġistrati mal-Awtorità tad-Djar iżda jistgħu jiġu akkomodati fihom biss massimu ta' għaxar residenti. Proprjetajiet b'sitta jew aktar kmamar tas-sodda se jkunu soġġetti għal sorveljanza addizzjonali sabiex tiġi żgurata l-konformità.

29. L-Artikolu 3(2)(ċ) jgħid li d-dispożizzjonijiet tal-att ma japplikawx għall-fond mhux mikri għal skopijiet residenzjali primarji. X'inhuma l-obbligi tas-sid jekk il-kerrej ma jippjanax li joqgħod fil-fond iżda jista' jissullokah għal skopijiet residenzjali? Il-kirja xorta għandha tiġi reġistrata?

Il-fattur ewlieni huwa l-kuntratt finali illi jiddetermina min se joqgħod fil-proprjetà. Il-kirja li trid tiġi reġistrata hija dik bejn is-sid u l-kerrej, jekk il-kerrej (jew is-sottokerrej tiegħu) ikun joqgħod fil-proprjetà għal skopijiet residenzjali primarji. F'dan ix-xenarju, ir-rekwiżit tar-reġistrazzjoni japplika għall-ftehim bejn is-sid u l-okkupant aħħari li juża l-bini bħala r-residenza primarja tiegħu.

30. Jekk il-kirja hija għal sentejn, il-kerrej obbligat iħallas għall-ewwel disa' xhur?

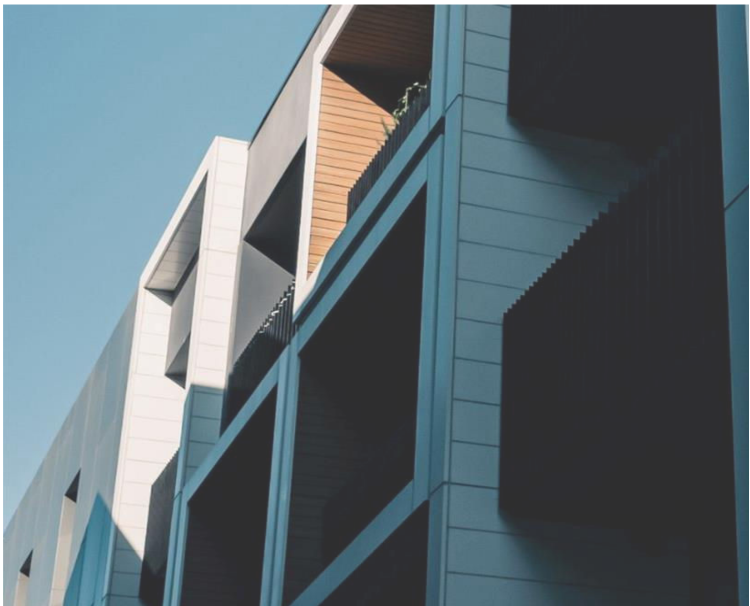
Iva.

31. Jekk il-proprjetà hija rreġistrata taħt kumpanija, min għandu jkun bhala sid il-kumpanija jew l-individwu?

Dan jiddependi min-natura tar-relazzjoni fil-kuntratt. Jekk il-kirja mhiex għal skop residenzjali, m'hemmx bżonn ta' reġistrazzjoni. Jekk il-kerrej huwa kumpanija u s-sid huwa individwu, il-kuntratt m'għandux għalfejn jiġi rreġistrat għax il-kumpanija mhux se tgħix fil-proprjetà. Madankollu, jekk il-kumpanija tikri mill-ġdid (sublet) lil individwu, il-kuntratt irid jiġi rreġistrat. F'dan il-każ, is-sid jista' jkun kumpanija, iżda xi ħadd jrid jirrappreżenta l-kumpanija fil-kuntratt bħala individwu.

32. Jekk kumpanija tkun qed tikri appartament għal impjegati tagħha u tħallas il-kera, jeħtieġ li dan il-kuntratt jiġi rreġistrat mal-Awtorità tad-Djar?

Dan jiddependi mir-relazzjoni definiti fil-kuntratt. Jekk il-kumpanija per ezempju tkun il-kerrej fil-kuntratt tal-kera sabiex takkomda l-impjegati, l-impjegat ma jkollux obbligi kontrattwali, allura l-kuntratt ma jeħtieġx li jiġi rreġistrat. Madankollu, jekk l-impjegat ikollu bżonn dokumentazzjoni, minħabba Identita', il-kumpanija trid toħloq relazzjoni kontrattwali bħala sid fil-kirja ghax tkun qed tissuloka il-kirja. F'dan il-każ, għandu jiġi ffirmat u rreġistrat kuntratt tal-kera mal-Awtorità tad-Djar sabiex l-impjegat jidħol fil-kirja bħala inkwilin u hekk tinħareġ l-approvazzjoni.



33. Jekk kumpanija tikser xi Klawsoli tal-kuntratt, kif tista' tiġi solvuta din is-sitwazzjoni?

Jekk sid il-kera qed jikri lil kumpanija, m'hemmx bżonn li tirreġistra dan il-kuntratt.

F'każijiet fejn il-kumpanija ma tonorax il-kuntratt, din is-sitwazzjoni speċifika m'hiex koperta fid-din il-liġi tal-kera imma wieħed għandu jieħu parir legali mingħand avukat.

Madankollu, jekk il-kumpanija qed tissulloka, u s-sullokatur qed jikri ghal użu residenzjali primarju, allura l-kuntratt irid jiġi rreġistrat.

34. Id-depożitu huwa obbligatorju?

Huwa obbligatorju li jiġi ddikjarat l-ammont tad-depożitu fil-kuntratt, iżda il-ligi tal-Kera ma tispeċifikax li huwa meħtieġ li jinġabar depożitu. Jekk ma jintalabx depożitu, dan irid jiġi ddikjarat fil-kuntratt bħala 0, kif ukoll fir-reġistrazzjoni.

35.Kien hemm bidla fir-rekwiżit tad-depożitu qabel il-bidliet tal-1 ta' Settembru 2024?

Il-bidla li daħlet fis-seħħ fl-2024 kienet relatata mal-inventarju aktar milli mad-depożitu. Il-pożizzjoni dwar id-depożitu dejjem kienet l-istess: hija f'idejn is-sid jekk jiġbrux jew le, u l-ammont irid jiġi ddikjarat fil-kuntratt.

L-Użu u s-Spazju

36. Jekk appartament ta' żewġt ikmamar tas-sodda jkun okkupat minn erba' kerrejja u waħda mill-kerrejja tinqabad tqila, il-kirja hemm bżonn illi tiġi itterminata? Jew jistgħu jibqgħu jgħixu fl-appartament?

Teknikament, meta titwieled it-tarbija, is-sitwazzjoni tista' twassal għal nuqqas ta' konformità mar-regolamenti tal-kera għax in-numru ta' kerrejja jeċċedi l-limitu permess għad-daqs tal-appartament. Madankollu din hija ikkunsidrata bħala ċirkostanza eċċezzjonali. Soluzzjoni prattika għandha tinstab qabel it-twelid, biż-żewġ partijiet jaħdmu flimkien sabiex isolvu l-kwistjoni b'mod li jkun jipprevjenihom milli jiksru r-regolamenti. Huwa importanti li jintlaħaq ftehim li jevita kunflitt jew nuqqas ta' konformità.

37. X'inhi d-definizzjoni ta' "familja" skont il-liġi? Għandi kirja għal appartament bi 3 kmamar tas-sodda b'4 adulti u 2 itfal. L-adulti jinkludu ż-żewġ ġenituri, ħu wieħed mill-ġenituri, u omm wieħed mill-ġenituri. Dan jitqies bħala familja?

Il-kunċett ta' familja huwa suġġettiv u jiddependi mill-każ. Il-Liġi tirreferi għad-definizzjoni ta' "kerrej" fl-Artikolu 2 tal-Att dwar il-Kirjiet Residenzjali Privati, li jinkludi: "il-konjuġi, sieħeb f'unjoni ċivili, koabitant, jew membru tal-familja sat-tieni grad, kemm dirett kif ukoll kollaterali."

L-Awtorità tadotta approċċ flessibbli, iżda tibqa' attenta biex tipprevjeni abbuż u sovrapopolazzjoni (overcrowding) tal-proprjetajiet.

38. Dwar in-numru ta' kmamar tas-sodda f'appartament b'żewġ kmamar tas-sodda, fejn waħda mill-kmamar hija żgħira u tista' traqqad persuna waħda, u l-oħra hija kamra ikbar li tista' traqqad aktar minn 2 persuni, dan hu permess skont il-leġiżlazzjoni l-ġdida?

Il-leġiżlazzjoni ma tindirizzax id-daqs tal-kmamar tas-sodda, iżda n-numru ta' kmamar tas-sodda. Għal appartament b'żewġ kmamar tas-sodda, il-limitu huwa 4 residenti, irrispettivament mid-daqs tal-kmamar.