IL-ĦTIEĠA TA' RIFORMA

Sostenibilità, Ġustizzja u Protezzjoni

REPUBBLIKA TA' MALTA

MINISTERU GĦALL-POLITIKA SOĊJALI

RENT LAWS

THE NEED FOR REFORM

Kelmtejn Qabel:
IL-MINISTRU JOHN DALLI

Il-President ta' Malta fl-indirizz tiegħu fl-okkażjoni tal-ftuħ tal-11-il Leġiżlatura jgħid:

> "Għall-Gvern il-kisba ta' żvilupp sostenibbli hi mira fundamentali għall-poplu ta' Malta u Għawdex. Din hija għażla konxja li f'kull deċiżjoni li nieħdu għandna nqisu mhux biss l-interessi tal-ġenerazzjoni tagħna iżda wkoll l-interessi tal-ġenerazzjonijiet futuri. …
>
> Il-Gvern bi ħsiebu jadotta approċċ ħolistiku u fost ħwejjeġ oħra se jimplimenta żewġ riformi.
>
> Waħda: L-użu ta' l-artijiet li għandu f'idejh il-Gvern se jiġi ppjanat b'mod sistematiku mrieġi skond il-prinċipji ta' l-iżvilupp sostenibbli.
>
> L-oħra: Jikkonkludi r-riforma meħtieġa fil-liġijiet li jirregolaw kirjiet ta' propjetajiet bl-għan prinċipali li jsir l-aħjar użu minnhom, u filwaqt li tingħata protezzjoni lill-inkwilini preżenti fejn hi meħtieġa, issir ukoll ġustizzja mas-sidien."

Din il-White Paper hija diretta biex tindirizza l-miri ddikjarati hawn fuq mill-President ta' Malta fl-10 ta' Mejju 2008.

Malta, sa mit-Tieni Gwerra Dinjija 'l hawn, irnexxielha tindirizza sfidi suċċessivi internazzjonali u lokali filwaqt li fl-istess ħin żgurat livell ta' għajxien eċċellenti u sistema ta' benessri soċjali effettiva.

Madankollu llum għandna quddiemna sfidi differenti minn dawk li kellhom missirijietna. Fost l-oħrajn aħna għandna quddiemna l-isfida ta' żvilupp sostenibbli – il-bilanċ bejn tkabbir u ġid ekonomiku sostenuti u l-ħarsien ta' l-ambjent tagħna; u wkoll l-isfida ta' bidla demografika li ġġib magħha talbiet ġodda fuq kif nippreparaw l-inklużjoni soċjali u nipprovduha. Aħna għandna quddiemna wkoll l-isfida li niżguraw li d-dritt ta' akkomodazzjoni adegwata u li wieħed jista' jlaħħaq magħha jitgawda minn kull membru tas-soċjetà.

F'nazzjon żgħira kif inhi tagħna, l-użu ottimali tal-ħażna ta' akkomodazzjoni hu ta' importanza fundamentali – kemm f'termini ta' użu produttiv tal-ħażna ta' akkomodazzjoni vojta, u kemm fir-riġenerazzjoni tal-ħażna eżistenti quddiem il-problema tat-thollija tat-tixrid potenzjali ta' żvilupp ġdid fuq art verġni li jispiċċa jhedded it-tfittxija tagħna għal żvilupp sostenibbli.

Meta nfittxu soluzzjonijiet għandna nagħrfu li l-istrumenti li ddaħħlu aktar minn 60 sena ilu u li llum għadhom irieġu r-regolamentazzjoni ta' postijiet ta' abitazzjoni urbani m'għadhomx applikabbli għall-problemi ta' llum. Dak li kien meħtieġ wara l-qerda tal-ħażna ta' djar b'riżultat tal-ħsarat tal-gwerra m'għadux addattat illum f'termini ta' assikurazzjoni ta' suq tad-djar funzjonali.

In-nuqqas ta' fiduċja minn sidien tal-propjetà fit-tfassil ta' politika ta' gvernijiet imgħoddija f'termini ta' politika fuq kirjiet u l-biża' li amministrazzjonijiet ġejjiena jistgħu għal darb'oħra jirrikorru għal politika ta' rekwiżizzjonar ta' djar huma fatturi determinanti li ma jħallux lil sidien tal-propjetà jqiegħdu l-propjetà tagħhom fis-suq, u jippreferu jħallu dan l-investiment vojt biex dan jista' jgħaddi lid-dixxendenti tagħhom ħieles minn kull piż.

Kif turi din il-White Paper, id-drittijiet li għandhom sid il-propjetà u l-inkwilini ta' qabel l-1995 huma tali li ma jagħtux lil sid il-propjetà la ġustizzja naturali u lanqas dik soċjali.

M'hemmx dubju li l-kwistjoni li qed tkun ittrattata hija kumplessa: billi s-soluzzjonijiet iridu jindirizzaw, fost ħwejjeġ oħrajn, dimensjonijiet soċjali, ta' akkomodazzjoni, ekonomiċi u inklużivi.

Iżda m'hemm ukoll ebda dubju li r-riforma trid issir jekk irridu li jirnexxilna naslu għal żvilupp sostenibbli. Fit-tħejjija tar-rakkomandazzjonijiet ippreżentati f'din il-White Paper ittieħed ħsieb li titfassal riforma li tibbilanċja u tinseġ id-dimensjonijiet differenti b'mod li tiżgura ekwità, tagħti ħarsien meta dan ikun meħtieġ, u tasal għal ġustizzja soċjali fost il-partijiet.

Biex infissru b'mod koerenti r-rakkomandazzjonijiet ippreżentati f'din il-White Paper aħna, konxjament, evitajna li nadottaw pass aggressiv fit-transizzjoni mill-qagħda kif inhi llum għas-suq liberalizzat ta' wara s-sena 1995: li jikkostitwixxi l-livell tal-qafas ta' governanza tal-kirjiet li għandna llum.

Biex infissru b'mod koerenti r-riforma tal-qafas tal-kirjiet kif kien qabel is-sena 1995 aħna adottajna pass inkrimentali maħsub biex maż-żmien jasal għal transizzjoni watja li ġġib, safejn hu possibbli, il-kirjiet ta' qabel is-sena 1995 għall-istess livell tal-kirjiet ta' wara l-1995.

Hi x-xewqa tal-Ministeru tiegħi li, minħabba s-sensittività tal-kwistjonijiet li qed nittrattaw, il-Ministeru tiegħi jasal għall-pożizzjoni finali tiegħu fuq ir-rakkomandazzjonijiet li għandhom ikunu ppreżentati lill-Gvern biss wara proċess ta' konsultazzjoni komprensiv. Hekk aħna nfittxu proċess ta' konsultazzjoni miftuħ fuq il-White Paper li jippermettilna nfasslu r-riforma l-aktar addattata tal-leġiżlazzjoni tal-kera.

John Dalli
Ministru għall-Politika Soċjali

IL-PROĊESS TA' KONSULTAZZJONI

Il-Ministeru għall-Politika Soċjali jagħraf li r-riformi tal-liġijiet tal-kera jqajmu dibattitu: minn sidien tal-propjetà li jħossuhom imweġġgħin għaliex il-propjetà li għandhom setgħet saret piż finanzjarju flok investiment kemm għalihom u kemm għall-prosperità futura tal-familja tagħhom; minn inkwilini li jibżgħu li l-bidliet iwasslu biex ma jkunux jistgħu jifilħu l-ħlas ta' akkomodazzjoni adegwata – b'dan il-mod id-dibattitu jmur lilhinn mill-limiti tal-funzjonijiet li l-Istat u s-settur privat, u għalhekk il-komunità b'mod ġenerali, għandhom fil-provvista ta' akkomodazzjoni adegwata u li wieħed jista' jlaħħaq magħha.

Fil-fatt, id-dibattitu għandu jħaddan diskussjoni wisq usa' billi, in parti, il-kwistjoni tal-liġijiet tal-kera hija minsuġa sfieq mal-ħtieġa li jkun żgurat użu bil-wisq aħjar tal-ħażna ta' akkomodazzjoni eżistenti – li parti kbira minnha, għal diversi raġunijiet, għadha mhix okkupata.

It-taħsir tal-funzjonament tas-suq tad-djar ġej, minn naħa l-waħda, minn impatti soċjo-ekonomiċi li ppruvaw jindirizzaw kwistjonijiet ta' akkomodazzjoni severi bħala konsegwenza diretta tal-ħsara tal-gwerra u, minkejja dan, għadhom jiddettaw l-imġiba tas-suq aktar minn 60 sena wara. Min-naħa l-oħra, ġej mill-biża' tas-sidien tal-propjetà li jipparteċipaw fis-suq tal-kera privat bħala riżultat dirett tan-nuqqas ta' fiduċja tagħhom fl-intenzjonijiet u l-imġiba ta' l-Istat; u dan kollu, min-naħa tiegħu, daħħal fost ġenerazzjonijiet suċċessivi kultura ta' propjetà tad-djar minflok kera ta' akkomodazzjoni adegwata u li wieħed jista' jlaħħaq magħha.

Għalhekk ir-riforma fil-liġijiet tal-kera, jekk tirnexxi, hija varjant importanti fundamentali ħafna li jtaffi l-pressjonijiet fuq il-ħtieġa ta' żvilupp ġdid ta' ħażna ta' akkomodazzjoni li jġib miegħu impatti negattivi fuq l-ispazju territorjali limitat tagħna. Suq tad-djar li jibbilanċja żvilupp ġdid u l-kiri tal-ħażna ta' akkomodazzjoni eżistenti, flimkien ma' intervent Statali li jiżgura inklużjoni soċjali, ma' l-aspirazzjonijiet ta' familji biex jgħixu f'akkomodazzjoni adegwata u li jistgħu jlaħħqu magħha, għandhom jiżguraw ambjent bil-wisq aktar sostenibbli, u li potenzjalment jista' jintlaħaq aktar finanzjarjament, għall-ġenerazzjonijiet kemm ta' llum u kemm tal-futur.

Il-proċess tar-riforma tal-liġijiet tal-kera jitlob dibattutu razzjonali. Biex dan jinkiseb, il-Ministeru għall-Politika Soċjali se jidħol għal proċess ta' konsultazzjoni li jieħu disa' (9) ġimgħat li jħaddan, fil-bidu, diskussjoni mal-Kumitat għall-Affarijiet Soċjali tal-Kamra tar-Rappreżentanti u mal-Kunsill Malti għall-Iżvilupp Ekonomiku u Soċjali, u wkoll konsultazzjoni li tirriżulta permezz ta':

- laqgħat stutturati ma' korpi kostitwiti u Unions
- laqgħat pubbliċi stutturati f'diversi kunsilli lokali
- lqugħ ta' korrispondenza elettronika fuq is-suġġett fuq **rentreform@gov.mt**
- sehem fi programmi ta' diskussjoni fuq it-TV u r-radju.

Biex il-proċess ta' konsultazzjoni jkun komprensiv, il-Ministeru għall-Politika Soċjali jixtieq jirċievi reazzjonijiet bil-miktub sal-31 ta' Awissu 2008 li fihom il-partijiet interessati għandhom:

- jidentifikaw oqsma li fihom huma jemmnu li l-Grupp ta' ħidma dwar ir-Riforma tal-Liġijiet tal-Kera setgħet qabżitlu xi informazzjoni u kwistjonijiet rilevanti.

- juru fejn jaqblu ma' l-istqarrijiet u r-rakkomandazzjonijiet li saru.

- jissottomettu proposti kif jidhrilhom xieraq.

Ir-reazzjonijiet miktubin għandhom jintbagħtu lil:

Iċ-Chairperson
Kumitat ta' ħidma dwar ir-Riforma tal-Liġijiet tal-Kera
Ministeru għall-Politika Soċjali
Palazzo Ferreria
310 Triq ir-Repubblika
Valletta VLT 1110

jew email:

rentreform@gov.mt

Analiżi tar-reazzjonijiet kollha li jaslu tkun ippubblikata wara l-proċess ta' konsultazzjoni u diskussjoni.

Kopji elettroniċi tal-White Paper jistgħu jitniżżlu mill-Websajt: **www.rentreform.gov.mt.**

L-objettiv bażiku ta' politika ta' akkomodazzjoni hu li s-soċjetà tingħata postijiet ta' abitazzjoni mgħammrin b'mod adegwat u ta' daqs addattat f'ambjent li jiffunzjona tajjeb u li jkollu kwalità deċenti u prezz raġonevoli. Biex politika ta' akkomodazzjoni tkun tassew tanġibbli, iridu jkunu indirizzati kwistjonijiet li għandhom x'jaqsmu ma' akkomodazzjoni, prezz li jista' jintlaħaq, adegwatezza u ħtiġijiet soċjali.

M'hemmx dubju li amministrazzjonijiet suċċessivi f'Malta ppruvaw jiżguraw dawn l-elementi essenzjali fundamentali. L-Awtorità tad-Djar u, qabilha, id-Dipartiment ta' l-Akkomodazzjoni Soċjali, bis-saħħa ta' diversi skemi bħal HOS Plots, provvista ta' appartamenti u *maisonettes* mikrija jew għall-bejgħ, pussess ta' propjetà tar-residenza ta' dak li jkun, u sussidji fuq il-kera, għamlu ħafna biex jiżguraw li persuni li jagħmlu parti minn gruppi żvantaġġjati u bi dħul baxx jiksbu akkomodazzjoni aċċessibbli adegwata u li wieħed jista' jlaħħaq magħha.

Prinċipju fundamentali tal-kwistjoni li jirfed il-ħtieġa ta' riforma tal-liġijiet tal-kera li jirregolaw is-suq tal-kera ta' qabel l-1995 hu jekk il-kondizzjonijiet oriġinali li kienu jitolbu l-intervent ta' l-Istat biex jikkontrolla l-kirjiet hux, illum, strument ta' politika tassew ġust soċjalment biex jiżgura t-twettiq tal-prinċipji rikonoxxuti universalment għal akkomodazzjoni soċjali jew jekk dawn sarux strument ta' abbuż għal kategoriji ta' gruppi definiti li f'ebda ċirkustanza ma jikkwalifikaw għal akkomodazzjoni soċjali.

Id-dritt għal kirja regolata tas-sajf ta' qabel is-sena 1995 huwa ħtieġa soċjali leġittima? Id-dritt għal kirja kummerċjali indefinita regolata qabel is-sena 1995 hija ħtieġa soċjali leġittima? Il-wirt suċċessiv perpetwu ta' kirja regolata qabel is-sena 1995 lid-dixxendenti irrispettivament mid-dħul tagħhom hu ħtieġa soċjali leġittima?

It-tieni prinċipju fundamentali hu jekk il-liġijiet ta' qabel l-1995 sarux ostaklu maġġuri li qed iżomm lis-suq ta' l-akkomodazzjoni milli jiffunzjona kif għandu jkun mat-trepied kollu li hu magħmul mill-elementi tal-pussess tal-propjetà, il-kirja u l-inklużjoni soċjali. Ma tistax tinjora b'mod leġġer kemm in-nuqqas ta' ħila li titfa' fuq is-suq tal-kiri ħażna ta' akkomodazzjoni mhux okkupata hu marbut direttament mal-fenomenu ta' żidiet sostanzjali fil-prezz tal-pussess ta' *terraced house* jew ta' *maisonette*.

Meta jindirizza dawn u kwistjonijiet oħrajn, ir-rapport jiffoka d-diskussjoni u r-rakkomandazzjonijiet tiegħu fuq:

- min-naħa waħda, il-ħtieġa li jkun stimulat suq ta' akkomodazzjoni bilanċjat li l-fus tiegħu jdur madwar il-pussess tal-propjetà, il-kirja u l-inklużjoni soċjali; u
- min-naħa l-oħra, il-ħtieġa li jkun żgurat li l-premessa ta' ġustizzja soċjali f'termini ta' l-impatti kontinwati tal-liġijiet tal-kera ta' qabel is-sena 1995 jintrefgħu primarjament mill-parti li hi tassew responsabbli biex tipprovdi inklużjoni soċjali: l-Istat, u wkoll mill-inkwilin fejn ikun evidenti sewwa li l-pussess ta' kirja taħt il-liġijiet ta' qabel is-sena 1995 jikkostitwixxu applikazzjoni ħażina ta' l-ispirtu oriġinali li għalih dawk il-liġijiet iddaħħlu l-ewwel darba.

Malta, bis-saħħa tad-dħul tar-riformi tal-kera tas-sena 1995, stabbilixxiet il-livell nazzjonali ta' dak li jikkostitwixxi d-drittijiet u l-obbligi essenzjali kemm ta' l-inkwilin u kemm ta' sid il-propjetà. Kull riforma tal-liġijiet ta' qabel is-sena 1995 għandha tfittex li ġġib, safejn hu possibbli, id-drittijiet u l-obbligi ta' l-inkwilini u tas-sidien tal-propjetà fuq livell li hu daqs ta' dawk li jgawdu inkwilini u sidien ta' propjetà ta' wara s-sena 1995.

Madankollu, il-ġustizzja soċjali titlob soluzzjonijiet ekwi u bilanċjati – u fejn l-obbligi huma imposti ħażin, ir-riżoluzzjoni gradwali ta' dawn l-obbligi. Filwaqt li jkun hemm dawk li jargumentaw għal rettifika immedjata ta' atti ħżiena – allegatament jew le – kommessi tul perjodu ta' għexieren ta' snin, soluzzjoni soċjalment ġusta titlob miżuri raġunati li jiddaħħlu b'mod inkrementali biex ma jiddestabilizzawx is-soċjetà ġenerali.

Fit-tfassil tar-rakkomandazzjonijiet ippreżentati fir-rapport, il-prinċipji li ġejjin servew ta' gwida bażika biex ifittxu riforma soċjalment ġusta tal-liġijiet tal-kera ta' qabel is-sena 1995:

- id-dritt għal akkomodazzjoni hu dritt aċċettat universalment; iżda l-obbligu li jipprovdi akkomodazzjoni soċjali jaqa', primarjament, fuq l-Istat u mhux fuq is-settur privat.
- il-provvista ta' kirjiet privati għandha tkun ibbażata fuq drittijiet bilanċjati li jiżguraw ġustizzja u ekwità fit-tqassim ta' l-obbligi u responsabbiltajiet bejn sid il-propjetà u l-inkwilin.
- li riformi għandhom ikunu maniġġjabbli u gradwali biex inaqqsu kemm jista' jkun impatti negattivi ta' natura soċjali.
- id-dritt ta' l-inkwilin li jgħix fi propjetà mikrija ma jistax ikun assolut jew indefinit; u hu primarjament obbligu ta' l-Istat li jtaffi l-impatti li jinħolqu minn kondizzjonijiet raġonevoli tas-suq.
- l-użu ta' propjetà privata għal akkomodazzjoni soċjali ma jistax ikun tali li jitfa' ħtiġijiet mhux raġonevoli fuq sid il-propjetà li jolqtu d-dritt tiegħu għal livell adegwat ta' għajxien.

SOMMARJU EŻEKUTTIV

Ir-rapport jippreżenta r-rakkomandazzjonijiet li ġejjin:

Rakkomandazzjoni 01
Hu importanti li jintlaħaq appoġġ bi-partitiku inekwivokabbli li ebda partit fil-gvern ma jidħol għal miżuri intervenzjonisti jekk trid tintlaħaq il-fiduċja fis-suq tal-kiri tas-settur privat.

Rakkomandazzjoni 02
Il-Gvern għandu jara sewwa l-kwistjoni tal-ħażna ta' akkomodazzjoni li hija vojta minħabba problemi ta' wirt; propjetarji mhux magħrufin; jew minħabba n-nefqa ekonomika ta' riabilitazzjoni bl-objettiv li tinsab soluzzjoni bilanċjata biex din il-propjetà tiddawwar f'ħażna ta' akkomodazzjoni produttiva.

Rakkomandazzjoni 03
Il-piż tal-finanzjament tad-dimensjoni soċjali tal-provvediment ta' akkomodazzjoni adegwata u li wieħed jista' jlaħħaq magħha għal dawk li b'mod leġittimu jeħtiġuha hu primarjament responsabbiltà ta' l-Istat.

Rakkomandazzjoni 04
Il-Gvern għandu jirrevedi l-mekkaniżmi ta' kif jista' jinvolvi lis-settur privat fil-provvista ta' akkomodazzjoni soċjali.

Rakkomandazzjoni 05
Il-leġiżlazzjoni diversa li tirregola s-suq tal-kera għandha titħassar u r-riformi ġodda għandhom jiddaħħlu fil-Kodiċi ċivili.

Rakkomandazzjoni 06
Il-permanenza kontinwata tar-reġim leġiżlattiv tal-kera wasslet għal użu ħażin istituzzjonalizzat; u r-riformi għandhom jagħmlu differenza bejn inkwilini ta' postijiet residenzjali u l-istat ekonomiku ta' dawn l-inkwilini; u inkwilini ta' postjiet mhux residenzjali li għandhom vantaġġ nett a spejjeż tas-sid tal-propjetà jew tas-soċjetà ġenerali.

Rakkomandazzjoni 07
Id-dritt eżistenti ta' kirja li jgawdi inkwilin attwali għandu jinżamm u għandu jkun estiż għar-raġel jew mara li m'humiex legalment jew *de facto* separati, li fil-każ tal-mewt ta' l-inkwilin attwali jibqgħu jgawdu d-dritt għall-kirja bħala ħaġa naturali li ma titqiesx li hija wirt *causa mortis*.

Rakkomandazzjoni 08
Persuna tkun ikkunsidrata bħala benefiċjarju ta' wirt *causa mortis* ta' kirja ta' inkwilin attwali u r-raġel jew mara tiegħu, jekk il-persuna hija:

(i) il-wild naturali u/jew adottat u/jew *fostered* li għex ma' l-inkwilin għal perjodu minimu ta' ħames snin konsekuttivi qabel il-mewt ta' l-inkwilin u/jew tal-wild naturali u/jew adottat u/jew *fostered* li jkollu inqas minn ħames snin; jew

(ii) axxendent li għandu sittin sena jew aktar li għex ma' l-inkwilin għal perjodu ta' ħames snin konsekuttivi qabel il-mewt ta' l-inkwilin

suġġett li l-benefiċjarju jkun issodisfa dawn il-kriterji ta' eliġibilità nhar l-1 ta' Ġunju 2008.

Rakkomandazzjoni 09
Id-dritt tal-wirt lill-okkupanti li jikkwalifikaw għal wirt *causa mortis* skond il-kriterji ta' eliġibilità proposti f'dan ir-rapport hu **dritt li jintuża darba biss**.

Rakkomandazzjoni 10
Okkupanti li jgħixu ma' inkwilin attwali, jew ir-raġel jew il-mara tiegħu, li ma jissodisfawx il-kriterji ta' eliġibilità proposti f'dan ir-rapport nhar l-1 ta' Ġunju 2008 ma jkollhom, fil-każ ta' *causa mortis* ta' l-inkwilin, ebda dritt ta' wirt għall-kirja imma jingħataw id-dritt li jgħixu fir-residenza għal perjodu ta' mhux aktar minn ħames snin mid-data tal-mewt ta' l-inkwilin suġġett għall-kondizzjonijiet li jitrieġu mil-leġiżlazzjoni tal-kera ta' wara s-sena 1995 u jħallsu kera skond il-valur tas-suq; b'estensjonijiet ulterjuri tal-kirja li jkunu suġġetti għal ftehim milħuq bejn l-okkupant u sid il-propjetà.

Rakkomandazzjoni 11
L-introduzzjoni ta' miżuri transizzjonali fir-riforma proposta huma maħsubin biex jiżguraw ġustizzja soċjali; liema prinċipju ma jinkorporax 'l-issussidjar' kontinwat minn sid il-propjetà tal-benefiċjarji li ma jikkwalifikawx għal appoġġ soċjali; u għalhekk, bl-eċċezzjoni tar-raġel jew mara, id-dritt ta' wirt *causa mortis* lil benefiċjarju li għandu valur ekonomiku ta' Ewro125,000 jew dħul li jaqbeż l-Ewro25,000 ma japplikax aktar għalkemm sid il-propjetà jkun obbligat li jidħol għal kuntratt ta' tliet snin, suġġett għall-kondizzjonijiet tal-leġiżlazzjoni ta' wara s-sena 1995, b'kera li tiswa sa massimu ta' 3% tal-valur tal-propjetà; wara dan, kull tiġdid ulterjuri jkun suġġett għal ftehim bejn sid il-propjetà u l-okkupant.

Rakkomandazzjoni 12
Il-kondizzjonijiet relatati ma' trasferiment *inter vivos* m'għandhomx jinbidlu.

Rakkomandazzjoni 13
Inkwilini li qegħdin għal kura residenzjali għat-tul f'residenza governattiva jew privata jew huma istituzzjonalizzati fi sptar, għalkemm medikament liċenzjat, għal perjodu li jaqbeż is-6 xhur għandhom jew (i) jittrasferixxu formalment *inter vivos* il-kirja lil benefiċjarju li jikkwalifika minflok wirt *causa mortis*; (ii) jew, fil-każ li ma jkunx hemm benefiċjarju li jikkwalifika, il-kirja tkun terminata awtomatikament u t-titolu jgħaddi lura għand is-sid.

Rakkomandazzjoni 14
L-implimentazzjoni tar-riformi proposti għandha toħloq ċirkustanzi eċċezzjonali li primarjament ikunu ta' natura soċjali, u r-responsabbiltà li jipprovdi l-livelli xierqa ta' ħarsien lil persuni milquta minn dawn iċ-ċirkustanzi għandha taqa' fuq l-Istat u mhux fuq sid il-propjetà.

Rakkomandazzjoni 15
B'effett mill-1 ta' Jannar 2009 l-kera minimu fil-każ ta' propjetà mikrija qabel is-sena 1995 għandha, sakemm ma jsirx ftehim mod ieħor bejn sid il-propjetà u l-inkwilin, ikun ifissat fuq il-linja bażi ta' inflazzjoni għas-sena 1960: 158.80 - €185 (Lm79.40) kull sena.

Rakkomandazzjoni 16
B'effett mill-1 ta' Jannar 2009 l-valur tal-kera fil-każ ta' propjetà mikrija qabel is-sena 1995 jogħla bir-rata ta' inflazzjoni kif tkun bejn l-1 ta' Jannar 2009 u l-31 ta' Diċembru 2011; u jibqa' jogħla b'dan il-mod sa tmiem kull ċiklu ta' tliet snin sakemm il-kirja tgħaddi lura għand sid il-propjetà.

Rakkomandazzjoni 17
Dawk kollha milqutin minn rakkomandazzjonijiet 15 u 16 li llum qed jirċievu Pensjoni tax-Xjuħ mhux kontributorja u għajnuna soċjali għandhom jibbenefikaw minn skema li għandha tkun adottata mill-Gvern.

Rakkomandazzjoni 18
Biex ikun żgurat bilanċ aktar ġust bejn in-nefqa finanzjarja ta' tiswijiet u l-qligħ ekonomiku, ir-responsabbiltajiet ta' sid il-propjetà fir-rigward ta' tiswijiet u manutenzjoni jkunu limitati għal xogħlijiet ta' bini strutturali u soqfa rispettivament; ir-responsabbiltajiet għal tiswijiet u manutenzjoni oħrajn għandhom jaqgħu fuq l-inkwilin.

Rakkomandazzjoni 19
Biex ikun żgurat li l-inkwilin jagħmel mill-aħjar li jista' biex jaqdi r-responsabbiltajiet tiegħu li jnaqqas kemm jista' jkun spejjeż ta' ħsarat strutturali li jistgħu jsiru lill-bini u wkoll biex jagħmel tajjeb għall-ispejjeż a karigu ta' sid il-propjetà biex jiffinanzja t-tiswijiet:

(i) il-kera jogħla b'10% tan-nefqa sħiħa tat-tiswijiet meta t-tiswijiet jitlestew; jew

(ii) l-inkwilin jista' jagħżel li jagħmel it-tiswijiet suġġett li l-inkwilin ma jkollu ebda dritt għal kumpens parzjali jew sħiħ għat-tiswijiet imsemmija meta t-titolu jgħaddi lura għand sid il-propjetà.

Rakkomandazzjoni 20
Biex tingħata għajnuna lill-inkwilini biex jiffinanzjaw tiswijiet li issa huma jkunu responsabbli għalihom huma jkunu jistgħu jkollhom aċċess għall-iskemi kollha prezenti u futuri tal-Gvern imwaqqfin għal dan l-iskop.

Rakkomandazzjoni 21
Kuntratti fuq propjetà kummerċjali magħmulin bejn partijiet u li jkun fihom mekkaniżmu fihom infushom biex iġiegħlu li ssir terminazzjoni billi jgħollu b'mod anormali l-valur tal-kera f'data partikolari jibqgħu fis-seħħ għal perjodu ta' għoxrin sena li ma jiġġeddidx, b'dan iżda li fil-każ li tul dan il-perjodu l-klawsola ta' terminazzjoni fihom infushom tkun applikata din taġixxi bħala klawsola ta' terminazzjoni fil-fatt u t-titolu tal-propjetà jgħaddi lura lil sid il-propjetà.

Rakkomandazzjoni 22
Il-valur tal-kera mħallas għal kirjiet kummerċjali m'għandux jibqa' jgawdi l-protezzjoni taħt il-leġiżlazzjoni tal-kera ta' qabel is-sena 1995, u l-valur tal-kera ta' din il-propjetà għandu jilħaq il-valur sħiħ tas-suq kif ġej:

- *turnover* =< €50,000 (Lm21,459): rati ta' inflazzjoni tas-sena 1990 kif indiċjati nhar l-1 ta' Jannar 2009 u jitilgħu awtomatikament kull tliet snin għar-rati tas-snin 1996, 2002 u dejjem b'din ir-rata – jiġifieri passi ta' kull sitt snin – sakemm jintlaħaq il-valur sħiħ fuq il-perjodu ta' transizzjoni ta' 12-il sena.

- *turnover* => €50,001 (Lm21,459.6) iżda =< €500,000 (Lm214,592): stabbilit skond ir-rati ta' inflazzjoni tas-sena 1995 kif indiċjati nhar l-1 ta' Jannar 2009 u jitilgħu awtomatikament kull tliet snin għar-rati tas-snin 2001, 2007 u dejjem b'din ir-rata – jiġifieri passi ta' kull sitt snin – sakemm jintlaħaq il-valur sħiħ fuq il-perjodu ta' transizzjoni ta' 12-il sena.

- *turnover* => €500,001 (Lm214,592.7): rati ta' inflazzjoni tas-sena 2000 kif indiċjati nhar l-1 ta' Jannar 2009 u jitilgħu awtomatikament wara kull tliet snin sas-snin 2006, 2012 u dejjem b'din ir-rata - jiġifieri passi ta' kull sitt snin – sakemm jintlaħaq il-valur sħiħ fuq il-perjodu ta' transizzjoni ta' 12-il sena.

SOMMARJU EŻEKUTTIV

Rakkomandazzjoni 23
Biex sid ta' propjetà kummerċjali mikrija taħt il-leġiżlazzjoni ta' qabel is-sena 1995 jingħata d-drittijiet ta' sid ta' propjetà simili imma mreġija taħt leġiżlazzjoni ta' wara s-sena 1995, u wkoll biex ikunu żgurati kondizzjonijiet indaqs għal kulħadd, il-kirijiet kollha ta' propjetajiet kummerċjali ta' qabel is-sena 1995, sakemm ma jkunx miftiehem mod ieħor bejn il-partijiet, ikunu terminati fi żmien 20 sena li jibdew mill-1 ta' Ġunju 2008, meta t-titolu tal-propjetà jgħaddi lura għand sid il-propjetà.

Rakkomandazzjoni 24
Propjetà kummerċjali ta' qabel is-sena 1995 mikrija minn entitajiet legali llistjati fil-Borża ta' Malta jkollhom il-kera terminat kif kien fl-1 ta' Ġunju 2009; meta t-titolu tal-propjetà jgħaddi lura lil sid il-propjetà u kull kiri futur ta' din il-propjetà jitrieġa minn leġiżlazzjoni ta' wara s-sena 1995.

Rakkomandazzjoni 25
Trasferiment *inter vivos* ta' sehem 1 ta' entità legali jew ta' sħubija kummerċjali għandu jitqies li hu trasferiment ta' kirja tal-post kummerċjali.

Rakkomandazzjoni 26
Sa mill-1 ta' Ġunju 2008 l-inkwilin attwali jew il-benefiċjarju li lilu kien trasferit it-titolu tal-kirja ma jibqax, sakemm ma hemmx ftehim bejn il-partijiet, igawdi d-dritt li jissulloka l-propjetà lil terza parti – is-sullokar irid jingħata definizzjoni ġdida biex tinkludi t-twaqqif ta' ftehim amministrattivi fil-każ ta' propjetajiet kummerċjali ta' qabel is-sena 1995.

Rakkomandazzjoni 27
Terza parti li tgawdi kirja sollukata lilha minn inkwilin attwali qabel il-1 ta' ġunju 2008 għandha, sakemm ma jkunx hemm ftehim ma' sid il-propjetà, tibqa' tgawdi l-kirja msemmija għal perjodu ta' 10 snin mill-1 ta' Ġunju 2008. U wara dan il-kirja tagħlaq u t-titolu tal-kirja jgħaddi lura lil sid il-propjetà.

Rakkomandazzjoni 28
Fil-każ li titolu tal-kirja ta' post kummerċjali jgħaddi lura għand sid il-propjetà, u sid il-propjetà biħsiebu jikri l-post, l-okkupanti għandu jkollhom id-dritt ta' l-ewwel preferenza biex ikomplu jużaw il-post.

Rakkomandazzjoni 29
Fil-każ li sid il-propjetà ma jikrix il-post meta jagħlaq il-kera, sid il-propjetà ma jkunx jista' jingħata liċenza kummerċjali għall-imsemmi post għal perjodu ta' tnax-il (12-il) xahar jekk mhux għalih innifsu jew id-dixxedenti diretti tiegħu jew entitajiet legali li huma propjetà sħiħa tiegħu jew tad-dixxendenti diretti tiegħu biss.

Rakkomandazzjoni 30
Biex ikun żgurat li livell ta' x'jikkostitwixxi valur fis-suq ġust għal-livell ta' kera li wieħed għandu jistenna minn propjetà, il-Gvern għandu jidentifika mekkaniżmu indiċjali li jistabbilixxi l-valur fis-suq tal-livell tal-kera għal bini f'zona u lokalità partikolari.

Rakkomandazzjoni 31
M'hemm ebda raġuni li għaliha l-prinċipji soċjali jistgħu jkunu applikati għal bini li jintuża bħala villeġġjatura u garaxxijiet, u dawn għandhom ikunu liberalizzati b'effett mill-1 ta' Jannar 2010.

Rakkomandazzjoni 32
Il-proċess ta' derikwiżizzjoni għandu jibqa' sejjer.

Rakkomandazzjoni 33
Ir-regolamentazzjoni u l-governanza tas-suq tal-kera għandhom jitqiegħdu taħt entità waħda biex ikun żgurat li jkun hemm strument effettiv għal soluzzjonijiet legali f'materji ta' din ix-xorta, u f'dan ir-rigward għandha tingħata ġuriżdizzjoni sħiħa lill-Bord għar-Regolamentazzjoni tal-Kera li għandu jkun ristrutturat.

Hu rilevanti li jkun sottolineat li r-rakkomandazzjonijiet proposti f'dan ir-rapport japplikaw mhux biss għal kirjiet ta' sidien privati imma wkoll għall-Gvern fil-kapaċità tiegħu ta' sid ta' propjetà mikrija u wkoll inkwilin ta' propjetà mikrija mingħand is-settur privat. F'dan ir-rigward, ir-rapport jiddefinixxi kirjiet mikrija bħala ċentri tas-saħħa, għases tal-pulizija, u binjiet oħrajn bħala binjiet kummerċjali.

WERREJ

Paġna numru

Kelmtejn Qabel		I
Il-Proċess ta' Konsultazzjoni		II
Sommarju Eżekuttiv		III
01.	**INTRODUZZJONI**	**3**
01.1	It-Termini ta' Referenza tal-Grupp ta' Ħidma dwar ir-Riforma tal-Liġijiet tal-Kera	3
01.2	Il-Kompożizzjoni tal-Grupp ta' Ħidma dwar ir-Riforma tal-Liġijiet tal-Kera	3
01.3	Il-Metodoloġija Applikata mill-Grupp ta' Ħidma dwar ir-Riforma tal-Liġijiet tal-Kera	4
01.4	Ħajr	4
02.	**L-ISFOND**	**5**
02.1	Il-Liġijiet tal-Kera fl-ambitu tal-Kuntest tal-Provvista ta' Akkomodazzjoni Soċjali	5
02.2	Ħarsa lejn il-Leġiżlazzjoni	8
	02.2.1 Protezzjoni ta' Sigurtà lill-Inkwilini li Jżommu l-Kera	8
	02.2.2 Kera Pagabbli	10
	02.2.3 Tiswijiet u Alterazzjonijiet Strutturali	10
02.3	Passi Lejn Riforma	11
02.4	Ħarsa Ġenerali lejn Riforma tal-Kera f'Għadd ta' Pajjiżi Magħżulin fl-UE	15
	02.4.1 Spanja	15
	02.4.2 L-Italja	15
	02.4.3 Il-Greċja	16
	02.4.4 Ir-Renju Unit	16
03.	**FTEHIM TAS-SUQ TAL-KERA TA' QABEL IS-SENA 1995**	**17**
04.	**RAKKOMANDAZZJONIJIET GĦAR-RIFORMA TAL-LIĠIJIET TAL-KERA**	**30**
04.1	It-Twaqqif ta' Suq tal-Kera bħala Parti Funzjonali ta' l-Assi li jinkludi Pussess ta' Propjetà u Inklużjoni Soċjali	30
	04.1.1 Nuqqas ta' Fiduċja fl-Imġieba tal-Gvern	32
	04.1.2 Nuqqas ta' Ħila biex il-Ħażna ta' Akkomodazzjoni Vojta Titqiegħed fis-Suq	32
	04.1.3 Ir-Responsabbiltà tas-Settur Privat biex Jistimula s-Suq tal-Kera	33
04.2	Akkomodazzjoni Soċjali: Determinazzjoni ta' Fejn Qiegħda r-Responsabbiltà	34
04.3	Armonizzazzjoni tad-Diversi Liġijiet tal-Kera	35
04.4	Użu Ħażin tar-Reġimi Viġenti tal-Kera	35
04.5	Wirt ta' Kirjiet ta' Postijiet ta' Abitazzjoni Residenzjali	36
	04.5.1 Eliġibilità għal Wirt u l-Perjodu tal-Wirt tal-Kirja	36
04.6	Żidiet fil-Kera	40
04.7	Tiswijiet u Manutenzjoni	41
04.8	Kirjiet Kummerċjali	42
04.9	Twaqqif ta' Indiċi biex Jiddetermina l-Valur fis-Suq tal-Livell tal-Kera	45
	04.10 Postijiet ta' Akkomodazzjoni Mikrijin qabel is-sena 1995 li m'għandhom ebda Konnotazzjoni Soċjali	45
	04.11 Propjetà Rekwiżizzjonata	46
	04.12 Fuq min Taqa' r-Responsabbiltà għar-Regolamentazzjoni tal-Kera	46

WERREJ

Paġna numru

TABELLI

Table 01: Postijiet ta' abitazzjoni mikrija skond il-kera mħallas u t-tip ta' sid tal-propjetà 18
Table 02: Postijiet mikrija, kuntratt li sar fl-1995 jew qabel 19
Table 03: Postijiet ta' abitazzjoni mikrija skond l-ammont ta' kera mħallas, 1995 – 2005 20
Table 04: Kapijiet ta' familja skond l-età u l-kera mħallas
Sehem tal-kategorija ta' kera rispettiva f'kull grupp ta' età 20
Table 05: Kapijiet anzjani ta' familji, li għalqu s-60 sena u fuqhom, li jgħixu f'akkommodazzjoni mikrija 21
Table 06: Kapijiet anzjani ta' familji, li għalqu s-60 sena u fuqhom, li jgħixuf'akkomodazzjoni privata mikrija 22
Table 07: Postijiet ta' abitazzjoni mikrija skond il-kera mħallas 23
Table 08: Postijiet ta' abitazzjoni mikrija skond il-kera mħallas u d-dħul tal-familja 24
Table 09: Kuntratti ta' qabel u wara s-sena 1995 ta' Postijiet ta' abitazzjoni skond il-kera
mħallas u d-dħul tal-familja 24
Table 10: Postijiet ta' abitazzjoni mikrija €279.60 (Lm120) u inqas 25
Table 11: Familji privati li jgħixu f'akkomodazzjoni mikrija skond it-tip, 1995 – 2005 26
Table 12: Familji privati li jgħixu f'akkomodazzjoni mikrija skond il-perjodu meta sar
il-kuntratt u l-kera annwali mħallas 27
Table 13: Postijiet ta' abitazzjoni vojta kif kienu fis-sena 2005 29
Table 14: Self Ipotekat, 2003 – 2007 29
Table 15: Proporzjon ta' Spejjeż ta' Postijiet ta' abitazzjoni mqabbla mad-Dħul 30
Table 16: Medja ta' Self Ipotekat 31
Table 17: Propjetà Vojta 32

01.1 TERMINI TA' REFERENZA TAL-GRUPP TA' ĦIDMA DWAR IR-RIFORMA TAL-LIĠIJIET TAL-KERA

Nhar l-1 ta' April 2008 l-Ministru għall-Politika Soċjali, taħt it-treġija tiegħu, waqqaf Grupp ta' ħidma dwar ir-Riforma tal-Liġijiet tal-Kera (RRWG) bit-termini ta' referenza li ġejjin:

(i) biex jiġbor ix-xogħol kollu li sar minn amministrazzjonijiet suċċessivi fuq ir-riforma tal-liġijiet tal-kera.

(ii) biex jikkunsidra l-leġiżlazzjoni eżistenti.

(iii) biex jidentifika l-kwistjonijiet li jirriżultaw mill-qafas leġiżlattiv eżistenti; bl-eċċezzjoni ta' kirjiet agrikoli u kirjiet ta' binjiet użati għal skopijiet soċjali bħal każini tal-banda, klabbs sportivi, klabbs politiċi, u oħrajn ta' din ix-xorta.

(iv) biex jikkunsidra riforma f'pajjiżi fl-Ewropa li ffaċċjaw problemi simili għal dawk identifikati lokalment u biex jifhem ir-riformi li daħlu għalihom.

(v) biex jikkunsidra l-informazzjoni rilevanti li toħroġ miċ-ċensimenti tas-sena 1995 u tas-sena 2005 rispettivament.

(vi) biex jipproponi rakkomandazzjonijiet għall-konsiderazzjoni tal-Gvern.

01.2. KIF KOMPOST IL-GRUPP TA' ĦIDMA DWAR IR-RIFORMA TAL-LIĠIJIET TAL-KERA

L-RRWG hu kostitwit kif ġej:

Chairman	L-Onor. John Dalli Ministru għall-Politika Soċjali.
Membri	Is-Sur Joseph Ebejer Segretarju Permanenti, Ministeru għall-Politika Soċjali.
	Dr Anthony Abela
	Dr Maria Scriha li qabel kienet uffiċjal fil-Ministeru għall-Familja u s-Solidarjetà Soċjali.
	Dr Jeannine Giglio li qabel kienet uffiċjal fil-Ministeru għall-Familja u s-Solidarjetà Soċjali.
	Is-Sur David Spiteri Gingell li qabel kien Segretarju Eżekuttiv tal-Kumitat tal-Kabinett għall-Politika Soċjali.
	Dr Maya Miljanic Brinkworth Konsulent għar-Riċerka fil-Ministeru għall-Politika Soċjali.
Segretarja Eżekuttiva:	Ms Gladys Vella Assistenta Segretarja Privata tal-Ministru għall-Politika Soċjali.

01.3. IL-METODOLOĠIJA APPLIKATA MILL-GRUPP TA' ĦIDMA DWAR IR-RIFORMA TAL-LIĠIJIET TAL-KERA

Fit-tħejjija tar-rapport tiegħu, l-RRWG applika l-metodoloġija li ġejja:

(i) għamel eżami tal-leġiżlazzjoni rilevanti.

(ii) ikkunsidra d-diskussjoni pubblika fuq is-suġġett kif rappurtata f'ġurnali u dokumentazzjoni oħra mqiegħda fid-dominju pubbliku.

(iii) ikkunsidra d-dokumentazzjoni tal-Kummissjoni għar-Reviżjoni tal-Leġiżlazzjoni fuq il-Kera mwaqqfa fit-18 ta' Settembru 1997 mill-Amministrazzjoni Laburista ta' dak iż-żmien.

(iv) ikkunsidra d-dokumentazzjoni tal-Grupp ta' ħidma dwar ir-Riforma tal-Kera mwaqqaf mill-Ministru għall-Familja u s-Solidarjetà Soċjali (MFSS) fis-sena 2005.

(v) ikkunsidra dikjarazzjonijiet magħmulin minn partiti politiċi lokali fuq is-suġġett.

(vi) ikkunsidra dokumentazzjoni li għandha x'taqsam ma' akkomodazzjoni soċjali fl-Unjoni Ewropea (EU).

(vii) analizza riformi li saru f'għadd magħżul ta' stati membri ta' l-UE.

(viii) ikkunsidra l-analiżi statistika fuq is-suġġett li saret mill-MFSS ta' qabel fuq iċ-ċensimenti tas-snin 1995 u 2005 rispettivament, u daħal għal analiżi statistika ulterjuri tas-suq ta' l-akkomodazzjoni.

(viii) eskluda mill-istudju l-konsiderazzjoni ta' kirjiet agrikoli / kirjiet ta' kull xorta ta' binjiet użati għal skopijiet soċjali (każini tal-banda, klabbs sportivi, klabbs politiċi, u oħrajn ta' din ix-xorta).

01.4. ĦAJR

L-RRWG jirringrazzja lill-persuni u organizzazzjonijiet kollha li għenuh permezz ta' provvista ta' informazzjoni u b'diskussjoni tal-kwistjonijiet. Iżda l-konklużjonijiet tar-rapport huma l-fehmiet ta' l-RRWG.

02.1 IL-LIĠIJIET TAL-KERA FL-AMBITU TAL-KUNTEST TAL-PROVVISTA TA' AKKOMODAZZJONI SOĊJALI

L-objettiv bażiku ta' politika ta' akkomodazzjoni hu li s-soċjetà tingħata postijiet ta' abitazzjoni mgħammrin b'mod adegwat u ta' daqs addattat f'ambjent li jiffunzjona tajjeb u li jkollu kwalità deċenti bi prezz raġonevoli. Biex politika ta' akkomodazzjoni tkun tassew tanġibbli, iridu jkunu indirizzati kwistjonijiet li għandhom x'jaqsmu ma' akkomodazzjoni, prezz li jista' jintlaħaq, adegwatezza u ħtiġijiet soċjali.

Hu rilevanti li wieħed jissottolinea li d-dritt għal akkomodazzjoni hu prinċipju fundamentali Ewropew. Il-Karta Soċjali Ewropea ffirmata fis-sena 1961 u riveduta fis-sena 1996 tgħid:

> "Il-Partijiet jaċċettaw bħala l-objettiv tal-politika tagħhom, li għandha tkun segwita mill-mezzi addattati kollha ta' karattru kemm nazzjonali u kemm internazzjonali, l-ilħuq ta' kondizzjonijiet li fihom id-drittijiet u l-prinċipji li ġejjin jistgħu jkunu realizzati b'mod effettiv:
>
> 30. kulħadd għandu d-dritt għal ħarsien mill-faqar u mill-esklużjoni soċjali.
>
> 31. kulħadd għandu d-dritt għal akkomodazzjoni."

B'mod aktar speċifiku, Artiklu 31, id-dritt għal akkomodazzjoni, jgħid li:

> "Bil-għan li jiżguraw l-eżerċizzju effettiv tad-dritt għal akkomodazzjoni, il-Partijiet jintrabtu li jieħdu miżuri maħsubin:
>
> 1. biex jippromwovu aċċess għal akkomodazzjoni ta' standard adegwat;
>
> 2. biex jipprevjenu u jtaffu l-kondizzjoni ta' nies li m'għandhomx fejn jgħixu bil-għan li tkun eliminata gradwalment;
>
> 3. biex jagħmlu l-prezz ta' l-akkomodazzjoni aċċessibbli għal dawk li m'għandhomx riżorsi adegwati."

Barra minn hekk, l-Ewwel Rapport Konġunt tal-Kummissjoni u tal-Kunsill fuq inklużjoni soċjali (Kunsill 15223/01) tat-12 ta' Diċembru 2001 jafferma li:

> "L-Istati membri kollha jagħrfu li l-importanza ta' aċċess għal akkomodazzjoni ta' kwalità deċenti hija kondizzjoni ewlenija għal integrazzjoni soċjali u għal parteċipazzjoni fis-soċjetà … [u li] minħabba l-importanza tan-nefqa fuq akkomodazzjoni fil-baġit totali ta' familja (medja ta' 25% fl-UE), kirjiet għolja jħallu effetti partikolarment qawwijin li jġibu magħhom konsegwenzi oħra immedjati fuq familji bi qligħ baxx u spiss iniżżluhom 'l isfel ħafna taħt il-linja tal-faqar.
>
> Id-direzzjoni ta' inizjattivi minn Stati Membri fl-NAPs tagħhom hija ingranata essenzjalment biex tegħleb id-defiċjenzi tas-swieq ta' akkomodazzjoni nazzjonali tagħhom biex is-sezzjonijiet ta' qligħ baxx tal-popolazzjoni jkunu żgurati aċċess għal akkomodazzjoni deċenti u li wieħed jista' jlaħħaq magħha. … [u li] stati membri jużaw firxa ta' miżuri biex jistimulaw u jkabbru l-provvista ta' akkomodazzjoni deċenti bi prezz baxx. Dawn jinkludu: provvista ta' sussidji għal akkomodazzjoni soċjali mill-maġġoranza ta' l-Istati Membri …".

Il-Kunsill Ewropew NICE għal objettivi komuni fil-ġlieda kontra l-esklużjoni, jistabbilixxi:

> "… [il-ħtieġa ta' l-implimentazzjoni ta'] politiki bl-objettiv li jipprovdu aċċess lil kull persuna għal akkomodazzjoni deċenti u sana, u wkoll għas-servizzi essenzjali neċessarji, filwaqt li jitqies il-kuntest lokali, u għall-eżistenza normali f'dik l-akkomodazzjoni (elettriku, ilma, tisħin eċċ.)."

Artiklu 34 tal-Karta tad-Drittijiet Fundamentali ta' l-UE:

> "… jagħraf u jirrispetta d-dritt għal għajnuna soċjali u ta' akkomodazzjoni biex tkun żgurata eżistenza deċenti lil dawk kollha li m'għandhomx riżorsi biżżejjed …".

Is-sentenza tal-Qorti tal-ġustizzja tat-18 ta' Jannar 2005 tagħraf in-natura ta' interess ġenerali tal-finanzjament ta' akkomodazzjoni soċjali u tiżviluppa l-kunċett ta' 'użu ta' interess ġenerali' fir-rigward tat-tifdil allokat għall-iffinanzjar ta' akkomodazzjoni soċjali; filwaqt li sentenza tal-Qorti Ewropea tal-ġustizzja tal-5 ta' Marzu 2002 (każ C 515) tagħraf in-natura ta' interess ġenerali "ta' l-objettiv li tinżamm provvista ta' djar prinċipali li wieħed jista' jlaħħaq mal-prezz tagħhom."

Minkejja l-fatt li l-aċċettazzjoni universali tad-dritt għal akkomodazzjoni li wieħed jista' jlaħħaq magħha biex tkun żgurata l-inklużjoni soċjali ilha aċċettata, l-UE nnifisha m'għandhiex definizzjoni komuni ta' akkomodazzjoni soċjali fil-Liġi Komunitarja.

Dan jidher malajr meta wieħed jagħti daqqa t'għajn ħafifa lejn l-Istati membri ta' l-UE. Definizzjonijiet, ngħidu aħna, jista' jkollhom x'jaqsmu ma' pussess ta' propjetà: l-aktar organizzazzjonijiet li ma jagħmlux qligħ u awtoritajiet lokali (l-Olanda u l-Iżvezja); min jibni d-djar (l-Awstrija u Franza); jekk il-kirjiet humiex taħt il-livell tas-suq (l-Irlanda u l-ġermanja); u, fi kważi l-pajjiżi kollha, l-iskop li għalih l-akkomodazzjoni hi pprovduta. F'xi pajjiżi akkomodazzjoni soċjali hija formalment aċċessibbli għall-familji kollha (ngħidu aħna, l-Awstriia u l-Iżvezja), iżda fil-parti l-kbira tal-każijiet l-akkomodazzjoni soċjali hija diretta għal dawk li ma jistgħux jissodisfaw il-ħtiġijiet ta' akkomodazzjoni tagħhom.

L-ISFOND
KAPITLU 02

Hemm qbil universali li r-responsabbiltà għall-akkomodazzjoni soċjali taqa' primarjament fuq l-Istat: fis-sens li hu l-Istat li normalment jintervjeni biex jiżgura li dawk il-membri tas-soċjetà tiegħu li finanzjarjament ma jistgħux jilħqu biex jaċċessaw akkomodazzjoni adegwata jingħatalhom dan l-aċċess b'mod li jistgħu jlaħħqu magħha – u fejn ħtiġijiet speċjali huma identifikati b'dan il-mod, gruppi emarġinati m'humiex esklużi soċjalment.

M'hemmx dubju li amministrazzjonijiet suċċessivi f'Malta ppruvaw jiżguraw dawn l-elementi essenzjali fundamentali. L-Awtorità tad-Djar u, qabilha, id-Dipartiment ta' l-Akkomodazzjoni Soċjali, bis-saħħa ta' diversi skemi bħal HOS Plots, provvista ta' appartamenti u *maisonettes* mikrija jew għall-bejgħ, propjetà tar-residenza ta' dak li jkun, u sussidji fuq il-kera, għamlu ħafna biex jiżguraw lil persuni li jagħmlu parti minn gruppi żvantaġġjati u bi dħul baxx jiksbu akkomodazzjoni aċċessibbli adegwata u li wieħed jista' jlaħħaq magħha.

Hu rilevanti li wieħed iqiegħed kuntest għall-isfond storiku li jqajjem il-problemi fuq il-ħtieġa ta' riformi fil-liġijiet tal-kera.

Fis-sena 1931, l-amministrazzjoni ta' dak iż-żmien għaddiet l-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini (Regolament). L-Ordinanza kienet tirrifletti taħlita ta' liġi Rumana u regoli *laissez faire* komuni għal dak iż-żmien. L-Ordinanza waqqfet il-Bord għar-Regolamentazzjoni tal-Kera (RRB), tribunal speċjali bl-iskop li jiddetermina jekk sid ta' propjetà jitħalliex ikeċċi inkwilin billi ma jġeddidlux kirja skaduta; jew li jibdel il-kondizzjonijiet li jirregolaw din il-kirja. Il-prinċipju ġenerali ta' din l-Ordinanza kien li kien illegali għal sid ta' propjetà li jiċħad talba għal tiġdid tal-kera jew li jgħolli l-kera jew jimponi kondizzjonijiet ġodda għat-tiġdid mingħajr il-permess ta' l-RRB. Din l-Ordinanza essenzjalment għadha fis-seħħ illum u bħalissa hija Kapitlu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

L-istess kif kienet l-esperjenza fil-maġġoranza tal-pajjiżi l-oħra Ewropej, il-ħtieġa tat-tiswija tal-ħsarat tal-gwerra, it-taffija tan-nuqqas dejjem jikber ta' djar, u l-iżgurar ta' akkomodazzjoni għal persuni li tilfu l-propjetà tagħhom b'konsegwenza tal-gwerra u wkoll id-diżlokazzjoni dejjem tikber tas-soċjetà u l-ekonomija ġenerali talbu tweġiba ta' politika mill-Gvern biex tkun iffaċċjata dik li kienet sitwazzjoni ta' emerġenza.

Għalhekk fis-sena 1944 l-Ordinanza li Trażżan il-Kera fuq id-Djar, illum Kapitlu 116 tal-Liġijiet ta' Malta, daħlet fis-seħħ biex tirregola l-kondizzjonijiet inizjali tal-kirjiet u ppreskriviet l-ogħla kera li sid il-propjetà seta' jintroduċi. L-Ordinanza tiffissa l-prinċipju ta' 'kera ġust': li bih kerrej seta' jippreżenta applikazzjoni quddiem l-RRB li fiha jitolbu jqis il-kera applikabbli u jitolbu li ssirlu rifużjoni ta' kera żejjed imħallas .

Fis-sena 1949 iddaħħal l-Att dwar id-Djar, Kapitlu 125 tal-Liġijiet ta' Malta – li stabbilixxa l-prinċipju li kull unità residenzjali kienet suġġetta għal rekwiżizzjoni mill-Gvern. Dan l-Att ta setgħa lid-Direttur ta' l-Akkomodazzjoni Soċjali li jirrekwiżizzjona propjetà privata u li jikri din il-propjetà lil terzi partijiet. Hu rilevanti li jingħad li dan l-Att kien emendat b'Att III ta' l-1995 li bih, b'seħħ mill-1 ta' Marzu 1995, din is-setgħa ta' rekwiżizzjoni tħassret. Madankollu, l-Att jibqa' applikkabbli għal dawk l-unitajiet residenzjali li għalihom kienet ħarġet ordni ta' rekwiżizzjoni qabel l-1 ta' Marzu 1995.

Sas-sena 1959 kien rikonoxxut li l-qafas legali tal-kera li kien fis-seħħ kien qed jolqot b'mod negattiv is-suq tal-kera billi s-sidien ta' propjetà privata ma kellhom ebda inċentiva li jqiegħdu l-propjetà tagħhom fis-suq. Bi tweġiba għal dan, l-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar, Kapitlu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, għaddiet fis-sena 1959 bil-ħsieb li tipprovdi l-inċentivi addattati biex tistimula s-suq tal-kera billi toħloq klassifikazzjoni ġdida ta' djar: djar dekontrollati. Id-dispożizzjonijiet tal-Kodiċi ċivili, kuntrarjament għal-liġijiet tal-kera restrittivi, saru applikabbli għal dawn id-djar dekontrollati – jiġifieri sid il-propjetà rega' kiseb id-dritt li jista' jiċċarġja l-prezz tas-suq u l-obbligu li jġedded kirja meta din tintemm tħassar. Barra minn hekk, dawn id-djar kienu esklużi mir-rekwiżizzjoni.

Att XXII ta' l-1979 emenda din l- Ordinanza billi reġġa' lura drittijiet favur l-inkwilini; l-aktar: sigurtà lill-inkwilini li jżommu l-kera f'relazzjoni ma' postijiet ta' abitazzjoni dekontrollati; regolamentazzjoni ta' diversi aspetti tal-kiri ta' djar dekontrollati bħal tiswijiet u manutenzjoni. Fl-Att III ta' l-1995, biex jinkoraġġixxi l-kiri ta' propjetà vojta, is-suq tal-kera fil-każ ta' propjetà mikrija wara d-dħul fis-seħħ tal-liġi kien liberalizzat.

Prinċipju fundamentali tal-kwistjoni li jirfed il-ħtieġa ta' riforma tal-liġijiet tal-kera li jirregolaw is-suq tal-kera ta' qabel l-1995 hu jekk il-kondizzjonijiet oriġinali li kienu jitolbu l-intervent ta' l-Istat biex jikkontrolla l-kirjiet huwiex, illum, strument ta' politika soċjalment ġust biex jiżgura l-prinċipji rikonoxxuti universalment fil-każ ta' akkomodazzjoni soċjali; jew jekk dawn sarux strument ta' abbuż fir-rigward ta' kategoriji ta' gruppi li taħt ebda ċirkustanza m'għandhom jikkwalifikaw għal akkomodazzjoni soċjali.

Id-dritt għal kirja għas-sajf regolata kif kienet qabel l-1995 huwa ħtieġa soċjali leġittima? Id-dritt għal kirja kummerċjali indefinita regolata kif kienet qabel l-1995 huwa ħtieġa soċjali leġittima? Is-suċċessjoni perpetwa ta' kirja regolata kif kienet qabel l-1995 lil dixxendenti irrispettivament mil-livell ta' dħul tagħhom hija ħtieġa soċjali leġittima? Safejn għandu s-settur privat iġorr il-piż li jissussidja akkomodazzjoni soċjali leġittima meta dan hu, primarjament, obbligu ta' l-Istat?

It-tieni prinċipju fundamentali hu jekk il-liġijiet ta' qabel l-1995 sarux ostaklu maġġuri li jirrestrinġi s-suq ta' l-akkomodazzjoni milli jiffunzjona kif għandu jkun mat-trepied kollu li hu magħmul mill-elementi tal-pussess tal-propjetà, il-kirja u l-inklużjoni soċjali. Ma tistax tinjora b'mod leġġer kemm in-nuqqas ta' ħila li titfa' fis-suq tal-kiri ħażna ta' akkomodazzjoni mhux okkupata hu marbut direttament mal-fenomenu ta' żidiet sostanzjali fil-prezz tal-pussess ta' dar residenzjali.

Dawn il-mistoqsijiet u oħrajn relatati magħhom huma dawk li l-RRWG jipprova jindirizza f'dan ir-rapport. Meta jagħmel dan ikun qed jartikola d-diskussjoni u r-rakkomandazzjonijiet tiegħu fuq:

- min-naħa l-waħda, il-ħtieġa li jkun stimulat suq bilanċjat ta' akkomodazzjoni li l-fus tiegħu jdur mal-pussess tal-propjetà, il-kirja u l-inklużjoni soċjali; u

- min-naħa l-oħra, il-ħtieġa li jkun żgurat li l-premessa ta' ġustizzja soċjali f'termini ta' l-impatti kontinwati tal-liġijiet tal-kera ta' qabel is-sena 1995 jintrefgħu primarjament mill-parti li hi tassew responsabbli biex tipprovdi inklużjoni soċjali: l-Istat, u wkoll mill-inkwilin fejn ikun evidenti sewwa li l-pussess ta' kirja taħt il-liġijiet ta' qabel is-sena 1995 jikkostitwixxu applikazzjoni ħażina ta' l-ispirtu oriġinali li għalih dawk il-liġijiet iddaħħlu l-ewwel darba.

Hu rilevanti li jkun sottolineat li Malta, bis-saħħa tad-dħul tar-riformi tal-kera tas-sena 1995, stabbilixxiet il-livell nazzjonali ta' dak li jikkostitwixxi d-drittijiet u l-obbligi essenzjali kemm ta' l-inkwilin u kemm ta' sidien il-propjetà. Kull riforma tal-liġijiet ta' qabel is-sena 1995 għandha tfittex li ġġib, safejn hu possibbli, id-drittijiet u l-obbligi tas-sidien tal-propjetà u ta' l-inkwilini fuq livell li hu daqs ta' dawk li jgawdu sidien tal-propjetà u ta' wara s-sena 1995.

Madankollu, il-ġustizzja soċjali titlob soluzzjonijiet ekwi u bilanċjati – u fejn l-obbligi huma mqegħdin ħażin, ir-riżoluzzjoni gradwali ta' dawn l-obbligi. Filwaqt li jkun hemm dawk li jargumentaw għal rettifika immedjata ta' atti ħżiena – allegatament jew le – kommessi tul perjodu ta' għexieren ta' snin, soluzzjoni soċjalment ġusta titlob miżuri raġunati li jiddaħħlu b'mod inkrementali biex ma jiddestabilizzawx is-soċjetà ġenerali.

F'dan ir-rigward l-RRWG identifika l-prinċipji li ġejjin bħala l-gwida bażika fit-tfittxija ta' riforma soċjalment ġusta tal-liġijiet tal-kera ta' qabel is-sena 1995:

- id-dritt għal akkomodazzjoni hu dritt aċċettat universalment; iżda l-obbligu li jipprovdi akkomodazzjoni soċjali jaqa', primarjament, fuq l-Istat u mhux fuq is-settur privat.

- il-provvista ta' kirjiet privati għandha tkun ibbażata fuq drittijiet bilanċjati li jiżguraw ġustizzja u ekwità fit-tqassim ta' l-obbligi u responsabiltajiet bejn sid il-propjetà u l-inkwilin.

- li riformi għandhom ikunu maniġġjabbli u gradwali biex inaqqsu kemm jista' jkun impatti negattivi ta' natura soċjali.

- id-dritt ta' l-inkwilin li jgħix fi propjetà mikrija ma jistax ikun assolut jew indefinit; u hu primarjament obbligu ta' l-Istat li jtaffi l-impatti li jinħolqu minn kondizzjonijiet raġonevoli tas-suq.

- l-użu ta' propjetà privata għal akkomodazzjoni soċjali ma jistax ikun tali li jitfa' ħtiġijiet mhux raġonevoli fuq sid il-propjetà li jolqtu d-dritt tiegħu għal livell adegwat ta' għajxien.

02.2 ĦARSA LEJN IL-LEĠIŻLAZZJONI

Il-ħarsa lejn il-leġiżlazzjoni diskussa fit-taqsimiet ta' qabel hija tematika – b'referenzi għal-liġijiet rilevanti kif jixraq f'relazzjoni ma' ftehim ta' kera magħmulin qabel ġunju 1995.

02.2.1 Protezzjoni tas-Sigurtà lill-Inkwilini li Jżommu l-Kera

02.2.1.1 Kodiċi ċivili (Kap 16)

Meta tagħlaq il-kirja hu sid il-propjetà li jiddeċiedi jekk iġeddidx jew jitterminax il-kirja. Madankollu, it-terminu tal-perjodu tal-kera jiġġedded awtomatikament għall-istess perjodu ta' kera (jiġifieri jekk il-kera jkun dovut fi żmien erba' xhur, allura l-kirja tiġġedded awtomatikement għal perjodu ieħor ta' erba' xhur). Din il-kondizzjoni ma tapplikax jekk sid il-propjetà jkun għarraf lill-inkwilin li l-kirja ma tkunx se tiġġedded meta tagħlaq.

Inkwilin resident għandu dritt preferenzjali li jtawwal il-kirja fil-każ li hu jew hi jissodisfaw il-kondizzjonijiet li s-sid tal-propjetà ikun lest jaqbel magħhom ma' inkwilin potenzjali ġdid. Dan id-dritt hu marbut mal-persuna; u ma jistax jintiret.

02.2.1.2 Ordinanza (Regolament) li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Propjetà Urbana (Kap 69)

Sid il-propjetà m'għandu ebda dritt jitlob li jieħu lura l-propjetà meta l-kirja tagħlaq. Id-definizzjoni ta' kirja hija usa' mid-definizzjoni li hemm fil-Kodiċi ċivili, u tinkludi: (a) kondizzjoni enfitewtika għal perjodu li ma jaqbiżx is-16-il sena; (b) il-ftehim li jiffissa l-ħlas; (ċ) kull argument ieħor li jagħti dritt reali jew personali biex wieħed jokkupa l-propjetà għal perjodu ta' żmien.

Hekk, billi l-propjetà tikkostitwixxi post ta' residenza s-sid m'għandu ebda għażla ħlief li jġedded il-kirja bl-istess kondizzjonijiet u kera; sakemm ma jkunx hemm raġunijiet ġustifikabbli.

Sid il-propjetà jista' jitlob il-propjetà lura biss suġġett għas-sottomissjoni ta' talba lill- RRB fuq il-bażi tal-kondizzjonijiet li ġejjin:

(a) azzjoni ta' l-inkwilin relatata ma':

- nuqqas ta' ħlas tal-kera għal żewġ termini konsekuttivi
- ħsara maġġuri lill-propjetà
- nuqqas ta' adempiment sodisfaċenti tal-kondizzjonijiet tal-kirja
- użu tal-kirja għal raġunijiet oħra li m'humiex dawk li ġew iffirmati
- sullokazzjoni tal-propjetà mingħajr il-kunsens ta' sid il-propjetà.

(b) bidliet strutturali fil-propjetà għandhom jitqiesu bħala ksur tal-kuntratt fil-każ li ma jissodisfawx il-kondizzjonijiet li ġejjin: (a) titjib tal-propjetà; u (b) il-propjetà ma tistax titraġġa' lura għall-istat oriġinali tagħha.

(c) fil-każ li sid il-propjetà jkun jeħtieġ il-propjetà għall-użu tiegħu jew tad-dipendenti tiegħu. F'dan ir-rigward l-RRB jaċċetta din it-talba biss jekk (a) l-inkwilin isib akkomodazzjoni alternattiva; u (b) din l-akkomodazzjoni tkun qrib il-post tax-xogħol ta' l-inkwilin. Hu rilevanti li jkun sottolineat li kien hemm każijiet meta l-Qrati ta' Malta inkludew residenzi tas-sajf taħt din id-definizzjoni.

(d) Protezzjoni tad-dritt ta' l-użu tal-propjetà hija mogħtija mhux biss lill-inkwilin li jkun iffirma l-kuntratt tal-kirja oriġinali imma wkoll lil (a) fil-każ tal-mewt tiegħu jew tagħha -, lill-parti li romlot sakemm il-partijiet ma jkunux separati legalment jew *de facto*; u (b) dawk il-membri tal-familja li jkunu għexu fil-propjetà meta miet l-inkwilin – li bażikament ifisser wirt perpetwu tal-kirja.

02.2.1.3 Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar (Kap 158): Att XXIII ta' l-1979

02.2.1.3.1 Propjetà Dekontrollata

Mat-terminazzjoni ta' kirja ta' propjetà dekontrollata sid il-propjetà m'għandu ebda dritt li jieħu lura l-propjetà jekk meta tagħlaq (a) l-inkwilin hu ċittadin Malti; u (b) il-kirja hi l-post tar-residenza ordinarja tiegħu.

Filwaqt li l-liġi tindika li l-kirja tiġġedded fuq bażi annwali, il-Qrati ta' Malta taw sentenzi li jgħidu li l-kirja tiġġedded għal 15-il sena u li tul dan il-perjodu ma tista' ssir ebda emenda għall-kera pagabbli.

Kirja hija definita li tinkludi (a) għotja enfitewtika jew sub-enfitewtika għal perjodu li ma jaqbiżx is-16-il sena; (b) minkejja kull ftehim kuntrarju, kull ftehim li bih xi persuna tkun ġiet akkomodata f'post ta' abitazzjoni b'konsiderazzjoni ta' ħlas rikorrenti perjodikament; u (c) kull ftehim li bih xi dritt reali jew personali jew xi post ta' abitazzjoni, liema dritt jinkludi dak ta' okkupazzjoni ta' dak il-post ta' abitazzjoni, jingħata taħt titolu oneruż jew kommutattiv għal perjodu ta' żmien, sew jekk dak iż-żmien hu stabbilit billi tkun iffissata ċerta data speċifikata jew sew jekk jista' jkun stabbilit b'referenza għal avveniment futur ċert jew inċert.

Sid il-propjetà għandu d-dritt li jgħolli l-kera meta tagħlaq il-kirja fuq il-bażi ta' l-inflazzjoni bejn il-perjodu ta' meta bdiet il-kirja ta' qabel u s-sena meta l-kirja ġġeddedt. Dan iċ-ċiklu jirrepeti ruħu fi tmiem kull perjodu ta' 15-il sena. Sid il-propjetà jista' wkoll jitlob li kull titjib lill-propjetà isir mill-inkwilin suġġett għall-kondizzjoni li qabel l-estensjoni tal-kirja jew fid-data meta ssir sid il-propjetà jippreżenta lill-RRB dikjarazzjoni ċertifikata minn arkitett li l-propjetà hija f'kondizzjoni tajba kif aċċettata mill-inkwilin jew kif approvata mill-RRB.

Sid il-propjetà jista' jirrifjuta li jġedded il-kirja u jieħu lura t-titolu tal-propjetà biss jekk l-inkwilin tul it-terminu tal-kirja kien għamel l-azzjoni li ġejja:

- naqas milli jħallas il-kera għal żewġ termini konsekuttivi fi żmien 15-il ġurnata jew aktar minn meta sid il-propjetà jkun talab il-ħlas
- kkaġuna ħsara maġġuri lill-propjetà
- naqas milli jadempixxi l-kondizzjonijiet tal-kirja
- użu l-kirja għal raġunijiet oħra li m'humiex dawk li ġew iffirmati.

Inkiwlin hu definit li tfisser: (a) fil-każ ta' mewt, l-armel jew armla sakemm il-partijiet ma jkunux separati legalment jew *de facto*; u (b) ulied subien, aħwa rġiel u nisa mhux miżżewġin ta' l-inkwilin li jkunu qed jgħixu ma' l-inkwilin, u kull axxendent ieħor li jkun jgħix ma' l-inkwilin.

02.2.1.3.2 Konċessjonijiet fil-każ ta' ċens Temporanju

Hemm tliet kategoriii ta' din ix-xorta ta' ċens temporanju: (a) konċessjonijiet għal terminu li ma jaqbiżx it-30 sena li jkunu ngħataw qabel il-21 ta' ġunju 1979; (b) konċessjonijiet għal terminu li jaqbeż it-30 sena li jkunu ngħataw qabel il-21 ta' ġunju 1979; (c) kull xorta oħra ta' konċessjoni li tkun ingħatat qabel jew wara l-21 ta' ġunju 1979 (għalkemm mhux wara l-1 ta' ġunju 1995).

Mhux aktar minn 30 sena

ċens hu definit li jfisser pussess ta' propjetà bi ħlas annwali (ċens) għal perjodu ta' żmien ta' xi propjetà li tista' tkun parti minn struttura ta' bini jew l-istruttura kollha li ċ-ċenswalista tagħha jkollu aċċess għaliha bħala residenza tiegħu. Għall-finijiet ta' dan l-eżerċizzju, ċens hu definit li jinkludi sub-enfitewsi.

Meta jagħlaq iċ-ċens iċ-ċenswalista jista' jkompli jokkupa l-propjetà billi hu (a) hu ċittadin Malti; u (b) l-inkwilin ikun se jokkupa l-propjetà bħala l-post fejn joqgħod.

Fil-każ li meta jagħlaq iċ-ċens il-propjetà tinkera, għaldaqstant id-dritt ta' okkupazzjoni jaqa' fuq l-okkupant u mhux fuq iċ-ċenswalista bil-kondizzjoni li l-inkwilin hu Malti, u (b) jkun se jokkupa l-propjetà bħala l-post fejn joqgħod ordinarjament.

Fil-każ li meta jagħlaq iċ-ċens il-propjetà hija okkupata minn persuna li għandha titolu ta' użufrutt jew abitazzjoni, allura d-dritt li tibqa' tokkupa l-post jaqa' fuq il-persuna li tgawdi dan it-titolu.

Fil-każ li l-persuna li tkun tokkupa d-dar meta jagħlaq iċ-ċens m'hix il-persuna li tkun okkupat id-dar qabel il-21 ta' ġunju 1979, din il-persuna tista' tibqa' tokkupa d-dar imsemmija biss jekk (a) il-persuna li tkun okkupat id-dar sal-21 ta' ġunju 1979 għamlet dan sakemm mietet; (b) l-okkupant kurrenti kien jgħix ma' l-okkupant oriġinali u adempixxa l-kondizzjonijiet kollha biex ikun meqjus bħala inkwilin.

Il-persuni li għandhom dritt ikollhom titolu għall-kiri tal-post huma suġġetti għall-kondizzjonijiet li ġejjin: (a) kera li jkun daqs il-kera mħallas qabel għalaq iċ-ċens irduppjat nhar id-data tal-qlib f'kirja u wara kull 15-il sena fuq il-bażi ta' inflazzjoni bejn id-data ta' l-għeluq taċ-ċens u l-kirja l-ġdida – suġġett li ż-żieda ma tistax taqbeż il-valur tal-kirja; (b) flimkien ma' dawk il-kondizzjonijiet miftehmin bejn il-partijiet jew kif arbitrati mill-RRB fil-każ ta' nuqqas ta' ftehim.

Il-liġi ma tipprovdix kondizzjonijiet li jippermettu lil sid il-propjetà li jirrifjuta qlib taċ-ċens f'kirja. Allura l-liġijiet eżistenti japplikaw.

Aktar minn 30 sena

Jekk meta jagħlaq iċ-ċens iċ-ċenswalista hu Malti, allura għandu d-dritt li jaqleb iċ-ċens temporanju f'ċens perpetwu. Fil-każ li l-propjetà hija f'idejn is-sub-enfitewta, allura dan id-dritt jitgawdu minnu. Il-liġi ma titlobx li l-propjetà tkun il-post fejn joqgħod iċ-ċenswalista. Hu rilevanti li wieħed iżid li dan id-dritt m'hux qed ikun kontestat fil-liġi, madankollu qed titqies leġiżlazzjoni li dan jiġi revokat.

Meta ċ-ċens jinqaleb f'wieħed perpetwu, iċ-ċens ta' l-art pagabbli jkun multiplikat b'sitta (6). Fil-każ li l-inkwilin ikollu l-pussess tas-sub-enfitewsi, allura l-multiplikazzjoni tal-fattur ta' sitta ssir fuq il-bażi tal-valur tas-sub-enfitewsi. żidiet sussegwenti jsiru kull 15-il sena fuq il-bażi ta' inflazzjoni sakemm iż-żieda ma taqbiżx il-valur tal-kirja ta' qabel.

Id-dritt għall-qlib ta' ċens għandu jsir fi żmien sitt xhur mid-data ffisata biex dan id-dritt ikun eżerċitat. Il-persuna li teżerċita dan id-dritt tista' titlob li jsir kuntratt notarili; f'dan il-każ il-kuntratt ikun regolat mill-Kodiċi ċivili. Jekk din l-għażla ma tittieħidx miċ-ċenswalista u jkun hemm inkwilin, allura dan l-inkwilin jista' jitlob li ċ-ċens jinqaleb f'ismi.

02.2.2 Kera Pagabbli

Kapitlu 116 jiddeskrivi l-prinċipju ta' 'kera ġust'; regolamentazzjoni tal-kondizzjonijiet inizjali tal-kirjiet; u jistabbilixxi l-ogħla kera li jista' jintalab minn sid il-propjetà. Il-prinċipju ta' kera ġust twaqqaf fuq il-bażi ta' jekk id-dar ta' abitazzjoni kinitx dar qadima, dar gdida, jew dar ta' progett.

Fil-każ ta' dar qadima – jiġifieri dar ta' abitazzjoni li kienet lesta jew lesta biex tintuża fil-31 ta' Marzu 1939 – il-kera stabbilit kien ibbażat fuq il-medja tal-prezz tal-kirjiet prevalenti dik il-ġurnata kif jidher fir-reġistri ta' l-Uffiċċju tal-Valutazzjoni ta' l-Artijiet fir-rigward ta' djar ta' abitazzjoni fl-istess lokal jew f'lokalitajiet komparabbli.

Fil-każ ta' dar ġdida – jiġifieri dar ta' abitazzjoni li ma kinitx lesta jew ma kinitx lesta biex tintuża fil-31 ta' Marzu 1939 – il-kera kien stabbilit fuq il-bażi ta' somma ekwivalenti għal qligħ ta' 3% fis-sena fuq il-valur liberu u frank tas-sit, u 3+1/4% fuq il-ħruġ kapitali għall-kostruzzjoni (bl-esklużjoni ta' kull somma li tħallset jew kienet għad trid titħallas f'forma ta' għotja mill-gvern u kull imgħax fuq self jew fir-rigward ta' kapital qiegħed) kif ippruvat minn sid il-propjetà għas-sodisfazzjoni ta' l-RRB jew, fin-nuqqas ta' dan, kif stmat mill-RRB.

Fir-rigward ta' dar ta' proġett, il-kera stabbilit kien somma annwali li kellha tkun determinata bi ftehim mal-Gvern. Din l-Ordinanza ma tipprovdi għal ebda żieda fil-kera pagabbli b'riżultat ta' l-għoli tal-ħajja jew żidiet fl-inflazzjoni.

02.2.3 Tiswijiet u Alterazzjonijiet Strutturali

02.2.3.1 Tiswijiet

Il-Kodiċi ċivili jgħid li hija r-responsabbiltà ta' sid il-propjetà li jżomm propjetà intenzjonata għall kiri fi stat ta' tiswija tajjeb biex tkun tista' tinħareġ għall-kiri.

Sid il-propjetà hu responsabbli li jagħmel it-tiswijiet kollha minbarra manutenzjoni interna ordinarja; kull xorta ta' mauntenzjoni oħra għandha ssir mill-inkwilin – sakemm id-deterjorament ma jkunx tali li jkun hemm ħtieġa ta' bidliet; f'liema każ ir-responsabbiltà taqa' fuq sid il-propjetà.

L-inkwilin hu responsabbli għal spejjeż li għandhom x'jaqsmu ma' xedd u kedd u ħsarat li jkunu saru tul il-perjodu tal-kirja, sakemm l-inkwilin ma jistax jipprova li dawn il-ħsarat ma kinux dovuti għal negliġenza ħtija tiegħu.

F'każijiet ta' kirja fuq il-bażi ta' ċens l-ispejjeż kollha li għandhom x'jaqsmu ma' tiswijiet huma ta' l-inkwilin. Madankollu l-qorti, fil-każ ta' tiswijiet li jeħtieġu spejjeż maġġuri f'relazzjoni ma' ċens temporanju tista' titlob, jekk issirilha talba mill-inkwilin, li sid il-propjetà joħroġ parti min-nefqa msemmija – il-kemm jiddependi min-natura tal-każ.

Fil-każ ta' propjetà mikrija mhux dekontrollata, Kap 159 jistabbilixxi li meta sid ta' propjetà ikun ordnat jagħmel tiswijiet, jew jagħmel dawn it-tiswijiet bi ftehim ma' l-inkwilin, sid il-propjetà jista' jitlob żieda fil-livell ta' kera pagabbli sa massimu ta' 10% tat-tiswijiet suġġett għall-kondizzjoni li ż-żieda ma taqbiżx il-valur tal-kera. Il-liġi tat lil sid il-propjetà l-possibiltà li jevita li jagħmel din in-nefqa fuq il-bażi li l-propjetà hija mibjugħa lill-gvern bi prezz ekwivalenti għall-kapitalizzazzjoni b'6% (Ewro13.97) tal-kera li jista' jiddaħħal meta tinbiegħ €100.

Fil-każ ta' propjetà dekontrollata sid ta' propjetà ma jistax jgħid fil-kuntratt tal-kera li r-responsabbiltà għat-tiswijiet taqa' fuq l-inkwilin, sakemm ma jkunx hemm anness mal-kuntratt li jkun fih ċertifikazzjoni minn perit magħżul mill-inkwilin li l-propjetà hija fi stat tajjeb.

Fil-każ li l-kirja tkun qed tiġġedded, sid il-propjetà jista' jirrinunzja għar-responsabbiltà tat-tiswijiet jekk mat-tiġdid hu jippreżenta ċertifikazzjoni kif imsemmi hawn fuq; u dan iċ-ċertifikat ikun aċċettat jew mill-inkwilin jew mill-RRB.

02.2.3.2 Alterazzjonijiet

Il-Kodiċi ċivili jistabbilixxi li l-inkwilin ma jistax jagħmel bidliet strutturali mingħajr il-kunsens xieraq ta' sid il-propjetà; u l-inkwilin m'għandu ebda dritt għal kumpens fil-każ li dawn il-bidliet isiru mingħajr il-kunsens xieraq.

Meta tagħlaq il-kirja, u jekk ma jkunx speċifikat mod ieħor, l-inkwilin għandu d-dritt li jneħħi kull titjib sakemm ikun jista' jġib il-propjetà fl-istat oriġinali tagħha u li meta jagħmel dan ma jikkaġunax ħsara eċċessiva lill-propjetà msemmija u jista' jipprova li għandu bżonn dan it-titjib.

Fil-każ ta' propjetà li m'hix dekontrollata, sid il-propjetà għandu d-dritt li jitlob żieda raġonevoli fil-valur fil-kera pagabbli jekk l-alterazzjonijiet ikunu saru bil-kunsens formali ta' l-inkwilin. Awtorità xierqa hija meħtieġa mill-RRB. Iż-żieda annwali għandha tkun 6% ta' l-ispejjeż li jkunu saru suġġett għal massimu ta' €1,165 (Lm500).

Fil-każ ta' propjetà dekontrollata, m'hemm ebda kondizzjoni li tistabbilixxi jekk sid il-propjetà jistax jitlob żieda fil-valur tal-kera.

Fil-każ ta' ċens, alterazzjonijiet strutturali magħmulin mill-kerrej ikunu propjetà tal-kerrej sakemm itul iċ-ċens. L-inkwilin ma jistax jiddistruġġi dawn l-alterazzjonijiet mingħajr il-kunsens ta' sid il-propjetà.

02.3 PASSI LEJN RIFORMA

Il-pass ewlieni lejn ir-riforma tas-suq tal-kera ttieħed fis-sena 1995 meta l-Gvern, bis-saħħa ta' l-Att XXXI ta' l-1995, għamel li l-liġijiet speċjali tal-kera ma jkunux aktar applikabbli għal kuntratti ta' kera magħmulin nhar l-1 ta' ġunju 1995 jew wara. Dan fisser li l-partijiet li daħlu f'kuntratt ta' kera wara din id-data ma kinux aktar regolati mil-liġijiet tal-kera speċjali. Essenzjalment, għalhekk, ir-riformi tas-sena 1995 stabbilixxew qafas legali ġdid għar-regolamentazzjoni tad-drittijiet u l-obbligi tas-sidien tal-propjetà u l-inkwilini – wieħed ibbażat fuq ambjent liberalizzat. Ir-riformi tas-sena 1995, għalhekk, stabbilixxew il-livell li r-riformi tal-liġijiet ta' qabel is-sena 1995 għandhom ifittxu li jilħqu f'termini ta' drittijiet ta' sidien ta' propjetà u inkwilini ta' kirjiet ta' qabel is-sena 1995.

F'Mejju 1996 il-Kummissjoni Permanenti għar-Riforma tal-Liġijiet (PLRC) u l-Kumitat Ad Hoc tagħha ppreżentaw rapport lill-Ministru tal-ġustizzja u l-Arti ta' dak iż-żmien bl-isem 'Rapport u Abbozz ta' Liġi dwar il-Kondominju u l-Komunità tal-Propjetà'.

Ir-rapport tal-PLRC ppreżenta żewġ settijiet ta' proposti diretti biex: (i) jemendaw id-dispożizzjonijiet li jirregolaw il-ko-propjetà; u (ii) jintroduċu "istituzzjoni ġdida fil-Liġi ċivili Maltija, jiġifieri dik tal-kondominju."

Fil-każ ta' l-"istitutuzzjoni tal-Ko-propjetà fil-Kodiċi ċivili", il-PLRC ppropona l-emendi li ġejjin għall-Kodiċi ċivili:

"(a) li jitneħħa d-dritt tal-ko-propjetarju li ma jaqsamx l-ispejjeż għall-preservazzjoni tal-propjetà komuni billi jabbanduna d-dritt ta' ko-propjetà tiegħu;

(b) li jagħmilha possibbli għal dawk il-ko-propjetarji li jippossiedu aktar minn ħamsin fil-mija tal-propjetà komuni li jagħmlu alterazzjonijiet lil dik il-propjetà;

(c) li jistipulaw li l-ko-eredi jew ko-legatarji ta' wirt jew legat għandhom jitqiesu fir-rigward ta' kull ħaġa u kollox jew kull dritt inkluż fil-wirt jew legat bħala ko-propjetarji fir-rigward ta' kull ħaġa singola jew dritt fl-imsemmijin wirt jew legat skond il-każ;

(d) li jagħtu setgħa lill-Qorti li tawtorizza lil dawk il-ko-propretarji li jippossiedu aktar minn ħamsin fil-mija tal-propjetà komuni li jittrasferixxu b'titolu ta' bejgħ tali propjetà jew, alternattivament, li tawtorizza wieħed mill-ko-propjetarji li jixtri l-ishma tal-ko-propjetarji l-oħra kollha (jew, jekk tnejn jew aktar mill-ko-propretarji huma interessati fl-akkwist ta' l-ishma tal-propjetà komuni, tordna l-bejgħ tagħha b'liċitazzjoni);

(e) li jkun definit aħjar l-ammont pagablli minn ko-propretarju fi qsim meta jkun hemm nuqqas ta' ugwaljanza tal-valur tas-sehem."

F'Settembru 1997, l-Amministrazzjoni Laburista, permezz tal-Ministru għad-Djar, waqqfet Kummissjoni għar-reviżjoni tal-Liġijiet tal-Kera, fit-18 ta' Settembru 1997. It-Termini ta' Referenza mogħtija lill-Kummissjoni kienu:

- li tipproponi bidliet innovattivi fil-liġijiet tal-kera, partikolarment fir-rigward ta' postijiet urbani, u speċjalment akkomodazzjoni bl-objettiv li kuntratti ta' kera jiġu addattati skond iċ-ċirkustanzi prevalenti;

- li tikkonsolida d-diversi liġijiet tal-kera f'liġi waħda.

It-termini ta' referenza tal-Kummissjoni kienu sussegwentement emendati biex jinkludu l-istudju mill-ġdid ta' akkomodazzjoni vojta u kif din setgħet titqiegħed fis-suq – b'mod partikolari (i) propjetà posseduta minn diversi persuni, li wħud minhom jew kollha m'humiex residenti Malta; (ii) propjetajiet li huma suġġetti għal litigazzjoni fil-qorti, partikolarment imma mhux limitata għall-qsim ta' propjetà miruta; (iii) propjetà ta' persuni mhux magħrufin jew neqsin minn Malta; u (iv) propjetà li m'hix abitabbli u li teħtieġ spejjeż tant kbar biex tissewwa li s-sidien prattikament abbandunaw din il-propjetà.

Il-Kummissjoni, li kienet presjeduta minn Dr (illum Imħallef) Joseph R Micallef, iltaqgħet sbatax-il darba bejn it-twaqqif tagħha u d-19 ta' Awissu 1998. Fil-qadi tal-ħidma tagħha l-Kummissjoni ħolqot tliet sotto-gruppi li kellhom ix-xogħol li jistudjaw mill-ġdid:

(01) (a) il-kunċetti bażiċi tal-kuntratt tal-kera u (b) il-formalitajiet li dan il-kuntratt hu suġġett għalihom.

(02) (a) il-kuntratt tal-kera fil-Kodiċi ċivili; (b) il-kontenut tal-kirja fil-liġijiet speċjali tal-kera; (ċ) l-integrazzjoni tad-dispożizzjonijiet tal-Kodiċi ċivili u l-liġijiet speċjali.

(03) (a) l-Att dwar id-Djar; (b) l-Ordinanza li neħħiet il-Kontroll tad-Djar; (ċ) l-aspetti kostituzzjonali ta' kuntratt tal-kera u l-kontroll ta' l-użu tal-propjetà; (d) il-Gvern bħala kerrej; (e) il-valur tal-kera.

Il-Kummissjoni fasslet id-Dokumenti ta' ħidma li ġejjin:

(a) Kirjiet ta' Djar u Kummerċjali tal-Gvern.

(b) Djar: Il-Perspettiva Soċjali.

(c) Id-Dritt għall-Akkomodazzjoni u d-Dritt għall-Kuntratti: Xi Ftit Konsiderazzjonijiet.

(d) Noti dwar: Definizzjoni ta' Kera; Definizzjoni ta' Inkwilin; Qafas Kuntrattwali; Fastidju lill-Inkwilin.

(e) Formazzjoni tal-Kuntratt.

Il-Kummissjoni ma sottomettietx rapport finali u għalhekk m'huwiex possibbli li wieħed iqis liema mir-rakkomandazzjonijiet proposti f'dawn id-Dokumenti ta' ħidma kienu se jkunu ppreżentati lill-Gvern.

Madankollu, ħarsa lejn il-Minuti tal-Kummissjoni jidher li turi li l-Kummissjoni kienet waslet għal qbil fuq il-prinċipji li ġejjin:

(i) hija meħtieġa leġiżlazzjoni biex tirregola r-relazzjoni bejn propjetarju u inkwilin.

(ii) kirjiet m'għandhomx jiqbgħu suġġetti għal diversi reġimi legali li jidħlu fis-seħħ skond id-data tal-kera jew meta l-bini nbena għalkemm hu meħtieġ perjodu ta' transizzjoni.

(iii) kuntratti ta' kera għandhom ikunu bil-miktub u għandhom jidentifikaw ċerti elementi fundamentali bażiċi bħal propjetarju, data tal-bidu u għeluq tal-kirja, eċċ.

(iv) wirt ta' kirjiet m'għandux isir aktar billi persuni li m'humiex inkwilini ma jistgħux jitqiesu bħala tali; u għalkemm persuni li kienu jgħixu fil-propjetà qabel il-kirja għandhom ikunu protetti, għandu jkun hemm limiti għan-numru ta' darbi li kirja tista' tintiret.

(v) fil-każ ta' kirjiet magħmulin minn propjetarju temporanju, għandha ssir evalwazzjoni ta' jekk il-kirja saritx taħt kondizzjonijiet ġusti u jekk hu hekk il-kirja tibqa' għaddejja għal perjodu limitat.

(vi) il-kera pagabbli m'għandux jibqa' aktar marbut mas-sitwazzjoni prevalenti qabel il-gwerra u fis-snin li ġew immedjatament wara l-gwerra, u għandu jiddaħħal mekkaniżmu li jippermetti li l-livell tal-kera jogħla gradwalment.

(vii) hi meħtieġa definizzjoni aħjar ta' tiswijiet li għandhom isiru mill-propjetarju u dawk li jsiru mill-inkwilin; filwaqt li r-responsabbiltajiet ta' l-inkwilin għandhom jiżdiedu.

(viii) għandha tingħata bażi legali biex l-inkwilin jiffinanzja t-tiswijiet kollha suġġett għall-kondizzjoni li l-inkwilin jista' jixtri l-propjetà f'għeluq il-kirja fuq il-bażi li nofs il-kera mħallas sal-ġurnata tax-xiri jitnaqqas mill-prezz tax-xiri.

(ix) l-inkwilin m'għandux jitħalla jagħmel alterazzjonijiet strutturali lill-bini mingħajr il-permess tal-propjetarju, suġġett għal appell lill-RRB jekk il-kunsens ma jingħatax.

(x) ir-raġunijiet għal tkeċċija tul il-kirja għandhom ikunu speċifikati u għandhom japplikaw għal kull xorta ta' kirjiet, u l-kompetenza li tordna tkeċċija minn fond mikri għandha tkun dejjem ta' l-RRB; u li l-fatt li l-propjetarju jitlob li jieħdu l-post għall-użu tiegħu jew ta' membru tal-familja m'għandux jibqa' jikkwalifika bħala raġuni għal tkeċċija.

(xi) li f'kaz ta' post rekwiżizzjonat, biex dan il-bini ma jitħalliex jaqa' fi stat ta' abbandun jeħtieġ li ssir reviżjoni ta' l-ammont ta' kumpens pagabbli lill-propjetarju.

Fis-6 ta' Novembru 1997, il-Kummissjoni ssottomettiet rapport interim bl-isem 'Azzjoni Proposta biex tittieħed fir-rigward ta' Djar ta' Abitazzjoni mhux Okkupati'. Ir-rapport jipproponi għadd ta' rakkomandazzjonijiet; prinċipalment:

(a) Inċentivi u diżinċentivi fiskali biex jinkoraġġixxu l-kiri tagħhom. Dawn kienu jinkludu:

- eżenzjoni totali jew parzjali mit-taxxa fuq dħul minn kirjiet, jew minn ċerti tipi ta' kirjiet magħmulin wara data stabbilita.
- tnaqqis minn dħul taxxabbli ta' spejjeż li jkunu saru għal tiswijiet f'postijiet ta' abitazzjoni mikrija.
- l-impożizzjoni ta' taxxa / penali fuq propjetarji li jħallu djar vojta (rapport minoritarju fuq din il-materja).

(b) Miżuri Amministrattivi, Legali u ġuridiċi. Dawn kienu jinkludu:

- tisħiħ ta' l-iskema ta' l-Awtorità tad-Djar għat-tiswija ta' postijiet ta' abitazzjoni qodma jew *substandard.*
- introduzzjoni ta' skemi li bihom akkomodazzjoni *substandard* tissewwa kollha jew parzjalment mill-kerrej u/jew mill-awtorità pubblika bil-kondizzjoni li l-inkwilin ikun jista' jużа l-post għal perjodu determinat filwaqt li jiggarantixxi li l-propjetarju jkunu jista' jieħdu lura wara dak il-perjodu ta' żmien.
- l-introduzzjoni ta' dispożizzjonijiet fil-liġi li bihom post li jkun ko-propjetà ta' ħafna persuni jkun jista' jinkera wara deċiżjoni meħuda mill-maġġoranza kwalifikata.
- l-introduzzjoni ta' proċedura ġudizzjarja sempliċi biex ko-propjetarji ta' post ikunu awtorizzati li jikru l-propjetà.
- miżuri li jirregolarizzaw l-allokazzjoni ta' postijiet għall-abitazzjoni okkupati minn persuni li jgħixu b'mod permanenti fi djar tal-gvern għall-anzjani.

Fid-29 ta' Novembru 2004, il-Ministru għall-MFSS ta' dak iż-żmien ippreżenta Memorandum lill-Kabinett li fih spjega l-ħidma li kienet saret sa dak iż-żmien flimkien ma' deskrizzjoni tad-deliberazzjonijiet li saru mill-Kummissjoni għar-Reviżjoni tal-Liġijiet tal-Kera. Dan kien segwit minn Memorandum lill-Kabinett bl-isem 'Riforma tal-Liġijiet tal-Kera' li l-Ministru għall-MFSS ta' dak iż-żmien ippreżenta fil-21 ta' Lulju 2005. Il-Memorandum, li kien maħsub biex "jibda diskussjoni fil-Kabinett għal gwida u direzzjoni", qal li l-"istatus quo ma jidhirx li għadu għażla".

Il-Memorandum identifika tliet assi ewlenin: (i) djar ta' abitazzjoni użati bħala residenza primarja; (ii) postijiet kummerċjali bħal ħwienet u mħażen; u (iii) propjetà urbana oħra bħal garaxxijiet għal użu privat u residenzi tas-sajf. Il-kwistjoni tal-kirjiet agrikoli kienet identifikata wkoll.

Grupp ta' ħidma twaqqaf u kien dirett biex:

(i) ifassal profil ta' inkwilini u propjetarji biex iqis l-implikazzjonijiet soċjali u ekonomiċi ta' l-għażliet ta' riformi. Kapitlu 3 ta' dan ir-rapport jippreżenta s-sejbiet ewlenin tax-xogħol li sar mis-Sotto-Grupp li ngħatalu dan ix-xogħol.

(ii) jistudja l-leġiżlazzjonijiet ta' qabel is-sena 1995 u jippreżenta rakkomandazzjonijiet. L-għażliet ikkunsidrati mis-sotto-Grupp mogħti dan ix-xogħol huma inkorporati f'Kapitlu 4 ta' dan ir-rapport.

Il-Grupp ta' ħidma kkummissjona wkoll studju ta' riformi li saru f'għadd ta' pajjiżi ta' l-UE. Il-konklużjonijiet ta' dawn l-istudji huma ppreżentati f'Taqsima 02.4 ta' dan ir-rapport.

Il-Memorandum lill-Kabinett identifika dawn il-ġejjin bħala l-oqsma li fuqhom ir-riforma għandha tiffoka primarjament:

(a) Wirt tal-kirja.

(b) Kera pagabbli.

(c) Xoljiment ta' kuntratti ta' kiri.

(d) Tiswijiet lil postijiet mikrija.

(e) Kirjiet kummerċjali.

(f) Bidliet u titjib strutturali.

(g) Binjiet mikrija mill-Gvern lil propjetarji privati.

(h) Propjetà rekwiżizzjonata.

(j) Akkomodazzjoni li hi propjetà tal-Gvern.

(k) Dekontroll.

(j) Tkeċċija ta' inkwilin.

(l) Inċentivi u Diżinċentivi.

Il-Memorandum żied:

> "Il-kwistjoni, bla dubju, hija waħda li partikolarment taħraq u li għandha implikazzjonijiet u riperkussjonijiet soċjali u ekonomiċi li jridu jkunu ttrattati b'attenzjoni u prudenza. L-istqarrijiet tal-Gvern dejjem enfasizzaw il-prinċipju li jirfed kollox li, filwaqt li l-bidla trid tiġi, din trid issir fil-kuntest ta' ambjent li fih jitneħħew l-inġustizzji mingħajr ma jinħolqu aktar problem minn dawk solvuti."

Fis-16 ta' Jannar 2006 l-Ministru ppreżenta abbozz ta' White Paper għall-Konsiderazzjoni tal-Kabinett. Lejn tmiem is-sena 2007 l-MFSS ippreżenta abbozz rivedut tal-White Paper lill-Uffiċċju tal-Prim Ministru.

02.4 ĦARSA ĠENERALI LEJN RIFORMA TAL-KERA F'GĦADD TA' PAJJIŻI MAGĦŻULIN FL-UE

02.4.1 Spanja

Spanja kellha esperjenza ta' sitwazzjoni li tixbah dik ta' Malta. Skond l-Att ta' l-1964 dwar Kirjiet Urbani li kien hemm dak iż-żmien, inkwilini li kellhom ftehim ta' kiri (kemm għal akkomodazzjoni u kemm għal skopijiet oħrajn) kienu intitolati li jestendu t-termini tal-ftehim għal kemm xtaqu huma.

Għalkemm riformi li ddaħħlu bl-Att ta' l-1964 taw reġim biżżejjed liberali f'relazzjoni ma' kirjiet u reviżjoni ta' kirjiet, il-liġi ta' l-1964 ma laħqitx l-għan li tneħħi l-iffriżar tal-livelli ta' kera stabbiliti mil-leġiżlazzjoni ta' qabilha. F'April 1985 inħareġ digriet ġdid li daħal fis-seħħ fid-9 ta' Mejju 1985 u baqa' fis-seħħ sa l-1 ta' Jannar 1995. Dan id-digriet emenda sostanzjalment l-Att ta' l-1964 biex jipprova jippromwovi s-suq tal-kera urban billi jfittex li jissopprimi l-estensjoni obbligatorja ta' l-inkwilin għat-titolu tal-kirja u s-setgħa li jaqleb kirjiet residenzjali għal kirjiet kummerċjali.

Id-digrieet ta' l-1985, madankollu, ma laħaqx l-għan li jippromwovi s-suq tal-kera urban u jidher li ħoloq nuqqas ta' stabilità fis-suq tal-kiri ta' akkomodazzjoni – b'riżultat ta' kirjiet għal żmien qasir u żidiet sinifikanti fil-kera.

Fl-1 ta' Jannar 1995 għadda l-Att dwar Kirjiet Urbani kurrenti: l-iskop tiegħu hu li jippromwovi s-suq tal-kera urban u joħloq bilanċ bejn id-drittijiet u l-obbligi ta' inkwilini u sidien ta' propjetà. Ta' min jinnota li żewġ riformi ewlenin li għamel l-Att għandhom x'jaqsmu mat-terminu tal-kirja u r-reviżjoni tal-livell tal-kirja – parametri ġodda jiffissaw kondizzjonijiet differenti għal kirjiet residenzjali u kummerċjali rispettivament.

Fir-rigward ta' kirjiet residenzjali, ir-riformi qisu ċ-ċirkustanzi ta' l-inkwilin billi ħadu bħala fatturi materji bħas-sitwazzjoni tal-familja; qagħda finanzjarja; u jekk l-inkwilin hux l-inkwilin oriġinali jew werriet ta' l-inkwilin oriġinali. Ta' min jinnota partikolarment dan li ġej:

(i) estensjoni obbligatorja tal-kirja ma baqgħetx aktar permessa.

(ii) tneħħiet is-surroga *inter vivos* u wirt *causa mortis* jitneħħa progressivament.

(iii) il-kirjiet iffriżati kollha kienu aġġornati biex iqisu l-varjazzjonijiet ta' l-inflazzjoni għall-perjodu minn meta l-ftehim tal-kera kien iffirmat jew imġedded: fuq il-prinċipju ta' aġġornamenti aktar malajr fil-każ ta' kirjiet ta' binjiet li għandhom valuri ogħla.

Fil-każ ta' ftehim ta' kera għal postijiet kummerċjali, ir-riformi neħħew estensjonijiet obbligatorji u stabbilixxew perjodi għat-terminazzjoni ta' kirjiet – b'perjodi li jinfirxu bejn 5 u 20 sena – l-estensjoni tal-perjodu tiddependi mid-dħul iġġenerat u minn jekk l-inkwilin hux individwu jew entità legali.

02.4.2 L-Italja

L-Att dwar il-Kera Taljan (Liġi 392/78) ipprovda reġim speċjali li japplika għall-kera ta' propjetajiet għal użu residenzjali jew kummerċjali – minkejja d-dispożizzjonijiet differenti li jkun fih il-ftehim tal-kera. Liġi 392/78 tirregola l-aspetti rilevanti tar-relazzjoni li toħloq il-kirja, bħal tul u l-ammont tal-kera, biex tagħti lill-inkwilini ta' propjetajiet residenzjali u kummerċjali drittijiet ta' kera protetti.

Din il-Liġi kienet emendata minn Liġi 359/92 li ppermettiet dispożizzjonijiet kontrattwali fuq kera b'mod ta' deroga mil-liġi – basta sid il-propjetà jkun ċeda d-dritt li jirtira mill-ftehim tal-kera ma' l-ewwel data ta' l-għeluq.

Liġi 431/97 ħassret għadd ta' artikli fiż-żewġ Liġijiet imsemmija qabel. B'riżultat ta' dan, il-leġiżlazzjoni li bħalissa hi fis-seħħ fir-rigward ta' kirjiet għal skopijiet kummerċjali għadha dik li hemm f'Liġi 392/78; filwaqt li l-leġiżlazzjoni li qiegħda fis-seħħ bħalissa u li tapplika għal kirjiet residenzjali qiegħda kemm fil-Liġi 431/98 u, b'mod residwu, f'partijiet tal-Liġi 392/78.

Liġi 431/1998 tidentifika żewġ xorta ta' ftehim tal-kera għal użu residenzjali fejn dispożizzjonijiet obbligatorji fuq kera u tul huma magħqudin. L-ewwel tikkontempla l-possibilità li l-partijiet fil-ftehim tal-kirja jiftiehmu liberament l-ammont tal-kirja suġġett, madankollu, għal tul obbligatorju tal-kirja għal perjodu minimu ta' 4 snin b'estensjoni għal perjodu ulterjuri ta' 4 snin jekk ma jingħatax avviż li m'hux se jkun hemm tiġdid. It-tieni tikkontempla tul ta' 3 snin li jista' jkun estiz ulterjorment għal 5 snin fil-każ li ma jintlaħaqx ftehim għal tiġdid – f'dan il-każ l-ammont tal-kera hu stabbilit bi ftehim bejn assoċjazzjonijiet kummerċjali ta' inkwilini u sidien ta' propjetà.

02.4.3 Il-Greċja

Il-leġiżlazzjoni bażika li tirregola l-kirjiet ta' propjetà residenzjali u kummerċjali fil-Greċja sa mill-1970 ipproteġiet id-drittijiet tal-kera ta' l-inkwilini. F'termini ta' kirjiet residenzjali, it-tul minimu ta' kirja kien stabbilit, u baqa' s'issa, 3 snin b'kera stabbilit skond formola li tqis il-valur tal-propjetà. L-inflazzjoni rampanti tul is-snin tmenin u disgħin, madankollu, wasslet biex il-kondizzjoni li tirregola l-livell tal-kera ssir kwistjoni maġġuri għas-sidien ta' propjetà. Il-leġiżlazzjoni, bl-eċċezzjoni tat-tul obbligatorju ta' 3 snin fil-każ ta' kirjiet residenzjali, tħassret fl-1994.

Fil-każ ta' kirjiet kummerċjali, il-leġiżlazzjoni bażika hija L813/1978 li tipprovdi għal tul minimu obbligatorju ta' 6 snin (estiż għal 9 snin fis-snin tmenin), kumpens lill-inkwilin jekk min jikrilu jieħu lura l-propjetà biex jużaha hu stess (minn 16 sa 30 xahar kera) jew biex jiżviluppa l-propjetà (minn 12 sa 18-il xahar kera). Din tipprovdi wkoll għal aġġustamenti tal-kera kull sentejn. Madankollu, b'riżultat ta' livell għoli ta' inflazzjoni, il-Qrati ppermettew biss żidiet baxxi fi tmiem iċ-ċiklu ta' sentejn. Ir-riżultat ta' dan kien tgħawwiġ tas-suq fejn inkwilini ta' kirjiet kummerċjali taħt ir-reġim antik kienu qed iħallsu rati baxxi filwaqt li l-ġodda kienu qed iħallsu rati għolja fis-suq.

Biex jaqta' din il-kwistjoni, fis-sena 1992 l-Gvern Grieg għadda leġiżlazzjonni li biha kirjiet kummerċjali ma setgħux ikunu inqas minn 6% tal-valur tal-propjetà; u jekk ma jkunx hemm ftehim ta' aġġustament tal-kera bejn il-partijiet, il-kera jkun aġġustat għal minimu ta' 75% tar-rata ta' inflazzjoni tat-12-il xahar ta' qabel.

Fis-sena 1997 ddaħħlet leġiżlazzjoni ġdida li biha l-kirjiet antiki kollha kienu terminati (sakemm ma kienx miftiehem mod ieħor mill-partijiet) – b'kumpens ta' 12-il xahar kera lil min jikri. Fis-sena 1999 ddaħħlet leġiżlazzjoni ġdida li stabbilixxiet li t-tul minimu ta' kirjiet kummerċjali jkun 12-il sena u l-unkwilin ikollu d-dritt ta' 24 xahar kera kumpens jekk jitkeċċa; u 16-il sena bla kumpens għal min jikri. L-inkwilin kellu biss id-dritt li jittermina l-kirja qabel ma jkunu għaddew 12-il sena – u l-kerrej jingħata kumpens xieraq.

02.4.4 Ir-Renju Unit

Ix-xejra ġenerali fil-Liġi Ingliża fuq il-kontroll tal-kera hija li tħalli l-kera jinftiehem bejn sid il-propjetà u l-inkwilin fuq bażi kummerċjali sakemm ma jkunx hemm kwistjoni ta' ħtieġa soċjali li hija indirizzata jew mill-Housing Trust jew mill-Kunsill.

Il-liġi tal-kontroll tal-kera qabel Jannar 1989 hija b'mod ġenerali mreġija mill-Att ta' l-1977 dwar il-Kera li fih dar ta' abitazzjoni (inkluża parti minn dar) mikrija bħala post ta' abitazzjoni separat qabel il-15 ta' Jannar 1989 kienet (u dan jibqa' hekk sakemm il-kirja tkun terminata) tibqa' kirja protetta; sakemm il-kirja ma kinitx eskluża mill-Att dwar il-Kera. L-esklużjonijiet mill-protezzjoni jinkludu (a) kirjiet ta' postijiet ta' abitazzjoni ta' valur għoli; (b) kirjiet b'kera baxx; (c) bini mikri għall-vaganżi; (d) kirjiet minn sidien ta' propjetà residenti; (e) kirjiet minn awtoritajiet lokali jew assoċjazzjonijiet ta' djar; (f) kirjiet kummerċjali; u (g) liċenzi.

Kirjiet li saru wara Jannar 1989 illum huma regolati mill-Att ta' l-1988 dwar id-Djar. Skond l-Att dwar il-Kera hu l-inkwilin li jrid japplika lill-uffiċjal tal-kera biex dan jiddetermina u jirreġistra 'kera ġust', f'liema każ il-kera ġust ikun l-ogħla ammont li jista' jkun irkuprat legalment – u applikazzjoni għal reviżjoni ta' kera ġust tista' ssir biss sentejn wara r-reġistrazzjoni.

Ordni ta' Qorti ta' Kontea hi meħtieġa biex wieħed jirkupra pussess minn inkwilin li għandu sigurtà li jżomm il-kera taħt l-Att dwar il-Kera. Biex il-Qorti tagħti ordni ta' din ix-xorta trid tkun sodisfatta li hemm aċċessibbli għall-inkwilin akkomodazzjoni alternattiva xierqa jew li r-raġunijiet imniżżlin fi Skeda 15 ta' l-Att huma sodisfatti. Skeda 15 tagħmel differenza bejn raġunijiet diskrezzjonarji u obbligatorji. Fil-każ ta' raġunijiet diskrezzjonarji, sid il-propjetà m'għandux biss jipprova l-eżistenza tar-raġuni msemmija iżda għandu wkoll jissodisfa lill-Qorti li huwa raġonevoli fiċ-ċirkustanzi kollha li ssir ordni għal pussess.

Kirja protetta hija 'dritt proprijetarju' li jwassal għal wirt *causa mortis* mal-mewt ta' l-inkwilin, suġġett għad-drittijiet tat-trażmissjoni tal-kirja lil membru tal-familja ta' l-inkwilin. Kirja 'statutorja' m'hix dritt proprijetarju u ma tistax tingħadda b'testment jew fin-nuqqas ta' testament jew lil fiduċjarju f'każ ta' falliment billi la hija *estate in land* u lanqas dritt proprijetarju. Mat-trażmissjoni l-kirja tinqaleb f'kirja 'assikurata' – li hija definita fl-Att ta' l-1988 dwar id-Djar. Huma biss kirjiet li saru fil-15 ta' Jannar 1989 jew wara li huma kkunsidrati bħala kirjiet assikurati.

L-Att ta' l-1988 dwar id-Djar kien emendat mill-Att ta' l-1996 dwar id-Djar biex jipprovdi governanza għal kirjiet qosra assikurati magħmulin fit-28 ta' Frar 1997 jew wara. Inkwilin għal żmien qasir assikurat jista' japplika lill-Kumitat għall-Istima tal-Kera biex jiddetermina l-kera li fil-fehma tal-Kumitat sid il-propjetà jista' raġonevolment ikun mistenni jikseb minn kirja għal żmien qasir. Kemm fil-każ ta' kirjiet qosra antiki u kemm f'dawk ġodda, darba l-kera jkun ġie determinat mill-Kumitat ma tista' ssir ebda applikazzjoni oħra, la minn sid il-propjetà u lanqas mill-inkwilin, biex tkun iffissata ċifra differenti.

Id-dispożizzjonijiet tas-sigurtà kurrenti ta' l-inkwilin li jżomm il-kera fil-każ ta' kirjiet twal qegħdin fi Skeda 10 ta' l-Att ta' l-l989 dwar il-Gvern Lokali u d-Djar. Dan jipprovdi li inkwilini ta' postijiet ta' abitazzjoni li nghataw ċerti kirjiet twal b'kera baxx għandhom id-dritt li jibqgħu jipposseduhom wara l-għeluq tal-kirja tagħhom bħala inkwilini assikurati. L-atti japplikaw meta kirja għat-tul tkun ingħatat wara l- ta' April 1990 u għal dawk mogħtija qabel din id-data iżda li jagħlqu ara l-15 ta' Jannar 1999.

Dak li nstab fiċ-ċensimenti tal-Popolazzjoni li saru fis-snin 1995 u 2005 u fl-Istħarriġ li saru fis-snin 2005 u 2006 fuq id-Dħul u l-Kondizzjonijiet ta' Għajxien (EU-SILC) jagħti l-isfond statistiku li l-analiżi tiegħu tagħmilha possibbli li jkollna profil dettaljat tas-suq tal-kera ta'qabel l-1995.

L-analiżi tfittex li tapplika kemm l-informazzjoni ta' l-1995 u kemm dik ta' l-2005 biex tikseb, meta hu possibbli, fehim kemm jista' jkun eżatt tax-xejriet u mġibiet li jinbidlu tul l-għaxar snin ta' qabel. L-informazzjoni ta' EU-SILC 2005 kienet użata wkoll biex insiru nafu l-qagħda soċjo-ekonomika tas-sidien ta' propjetà. Hu rilevanti li jkun sottolineat li filwaqt li ċ-ċensiment ta' l-2005 jagħti informazzjoni li tippermetti li ssir kategorizzazzjoni ta' jekk sid il-propjetà kienx sid privat, l-Istat jew il-Knisja, iċ-ċensiment ta' l-1995 ma jagħtix din l-informazzjoni. Iċ-ċensiment ta' l-2005 ta wkoll informazzjoni relatata mad-data meta sar kuntratt ta' kera.

Tul l-għaxar snin bejn iċ-ċensimenti 1995 u 2005 kienu osservati x-xejriet li ġejjin:

- In-numru totali ta' familji privati tela' minn 119,479 fl-1995 għal 139,178 fl-2005.
- Pussess tad-dar tela' minn 68.0% fl-1995 għal 75.2% fl-2005.
- Il-kiri jidher li sar għażla inqas preferita fl-2005. Kemm l-EU-SILC 2005 u kemm iċ-ċensiment ta' l-2005 rrappurtaw li n-numru ta' binjiet mikrija niżel minn 33,781 familja inkwilini fl-1995 għal 28,760 enumerati fl-2005: jiġifieri 5,021 kirja inqas, jew 14.9%. Iċ-ċensiment ta' l-2005 jirrapporta wkoll tnaqqis ta' 5,833 binja mikrija fl-aktar kategoriji baxxi ta' kera, minn €2.33 (Lm1) sa €116.50 (Lm50), filwaqt li kien osservat tnaqqis ġenerali ta' 8,079 binja mikrija b'kera minn €2.33 (Lm1) sa €233 (Lm100) tul l-għaxar snin 1995 - 2005.
- Fl-2005 kien hemm 72,998 persuna jgħixu fi 28,760 post ta' abitazzjoni mikrijin, filwaqt li fl-1995 kien hemm 97,192 persuna jgħixu fi 33,781 post ta' abitazzjoni mikrijin – tnaqqis ta' 24,194 persuna, jew 24.9%.
- Sas-sena 2005 n-numru ta' kuntratti ta' kera li saru fis-sena 1995 u wara ammontaw għal 18,654, jew 64.86% tal-postijiet mikrijin kollha.
- Iċ-ċensiment ta' l-2005 jidentifika l-kera mħallas lil sidien ta' propjetà differenti. Dan jidher f'Tabella 01. Wieħed jista' jinnota l-osservazzjonijiet li ġejjin:
    - is-sehem tal-Gvern u tal-Knisja ta' postijiet ta' abitazzjoni mikrijin hu 28.02% u 1.98% rispettivament; filwaqt li dak tas-settur privat hu 70%.
    - 11,510 mill-propjetajiet fl-2005 jinkrew minn €116.50 (Lm50) 'l isfel – jiġifieri 40% tal-ħażna ta' kirjiet. Dan tniżżel minn 17,343 – jew 51.3% - tal-ħażna ta' kirjiet fl-1995.

TABELLA 01: Postijiet ta' abitazzjoni mikrija skond il-kera mħallas u t-tip ta' sid tal-propjetà

Kera Mħallas f'Lm	Kera Mħallas f'Ewro	1995	2005	2005		
		Total	Total	Gvern	Sidien ta' Propjetà Privati	Knisja
1 – 10	2.33 – 23.3	2,362	1,411	276	1,078	57
11 – 20	25.63 – 46.6	5,525	3,295	518	2,667	110
21 – 30	48.93 – 69.9	4,028	2,634	588	1,966	80
31 – 40	72.23 – 93.2	2,895	2,253	732	1,456	65
41 – 50	95.53 – 116.5	2,533	1,917	612	1,269	36
51 – 60	118.83 – 139.8	2,988	2,172	1115	1,024	33
61 – 70	142.13 – 163.1	1,796	1,436	899	528	9
71 – 80	165.43 – 186.4	2,297	1,751	949	781	21
81 – 90	188.73 – 209.7	1,070	814	381	425	8
91 – 100	212.03 – 233	1,521	1,253	310	923	20
101 – 110	235.33 – 256.3	434	308	118	188	2
111 – 120	258.63 – 279.6	747	628	99	519	10
121 – 130	281.93 – 302.9	245	236	64	169	3
131 – 140	305.23 – 326.2	280	328	125	200	3
141 – 150	328.53 – 349.5	484	481	119	352	10
151 – 200	351.83 – 466	1,085	1,525	558	952	15
201 – 250	468.33 – 582.5	472	639	224	409	6
251 – 300	584.83 – 699	336	503	142	353	8
301 – 350	701.33 – 815.5	93	185	76	108	1
351 – 400	817.83 – 932	189	326	55	266	5
401 – 450	934.33 – 1,048.5	95	113	29	84	2
451 – 500	1,050.83 – 1,165	184	173	15	156	2
501 – 550	1,167.33 – 1,281.5	78	71	15	56	0
551 – 600	1,283.83 – 1,398	192	255	9	242	4
601 – 650	1,400.33 – 1,514.5	12	36	3	30	3
651 – 700	1,516.83 – 1,631	74	59	1	57	1
701 – 800	1,633.33 – 1,864	215	308	5	300	3
801 – 1000	1,866.33 – 2,330	223	740	2	731	7
1,001 – 1,200	2,332.33 – 2,796	150	973	8	952	13
1,201 – 1,500	2,798.33 – 3,495	72	589	2	581	6
1,501 – 2,000	3,497.33 – 4,660	76	661	5	648	8
2,001 +	4,662.33 +	113	687	7	659	21
Total		33,781	28,760	8,061	20,129	570

Sors: ċensimenti tal-Popolazzjoni u Djar 1995 u 2005.

- 93.98% tal-kuntratti kollha li saru qabel is-sena 1946 kellhom kera ta' €279.60 (Lm120) fis-sena jew inqas; u bl-istess mod, kuntratti ta' kera li saru qabel is-sena 1946 bl-istess nefqa ta' kera rrappreżentaw 94.69% tal-kuntratti kollha ffirmati ma' sidien ta' propjetà privati fl-istess perjodu.

- Minn dawk il-postijiet mikrijin fis-sena 1945 jew qabel, 80.30% kellhom kera ta' €116.50 (Lm50) fis-sena jew inqas, 12.39% kellhom kera minn €118.83 sa €233 (Lm51 sa Lm100) fis-sena, u 1.29% oħra kellhom kera bejn €235.33 (Lm101) u €279.60 (Lm120).

- L-ishma rispettivi ta' propjetà mikrija mingħand sidien privati qabel l-1946 kienu 82.89% fil-każ ta' propjetà b'kera minn €2.33 sa €116.5 (Lm1 sa Lm50); 10.54% fil-każ ta' propjetà b'kera minn €118.83 sa €233 (Lm51 sa Lm100); u 1.25% fil-każ ta' propjetà b'kera minn €235.33 sa €279.60 (Lm101 sa Lm120).

- Tabella 02 turi li minn 18,654 post mikri qabel is-sena 1996, 48.26% kellhom kera ta' €116.50 (Lm50) u inqas.

TABELLA 02: Postijiet mikrija, kuntratt li sar fl-1995 jew qabel

Kera Mħallas f'Lm	Kera Mħallas f'Ewro	Kuntratti Magħmulin fl-1995 jew qabel	
		Numru	Perċentwali
1 – 10	2.33 – 23.3	1,105	5.92
11 – 20	25.63 – 46.6	2,614	14.01
21 – 30	48.93 – 69.9	2,109	11.31
31 – 40	72.23 – 93.2	1,720	9.22
41 – 50	95.53 – 116.5	,1454	7.79
Sotto-grupp 1-50	Sotto-grupp 2.33 – 116.5	9,002	48.26
51 – 60	118.83 – 139.8	1,707	9.15
61 – 70	142.13 – 163.1	1,155	6.19
71 – 80	165.43 – 186.4	1,457	7.81
81 – 90	188.73 – 209.7	653	3.50
91 – 100	212.03 – 233	899	4.82
101 - 110	235.33 – 256.3	214	1.15
111 - 120	258.63 – 279.6	445	2.39
121 - 130	281.93 – 302.9	161	0.86
131 - 140	305.23 – 326.2	234	1.25
141 - 150	328.53 – 349.5	322	1.73
151 - 200	351.83 – 466	959	5.14
201 - 250	468.33 – 582.5	401	2.15
251 - 300	584.83 – 699	300	1.61
301 - 350	701.33 – 815.5	108	0.58
351 - 400	817.83 – 932	139	0.75
401 - 450	934.33 – 1,048.5	37	0.20
451 - 500	1,050.83 – 1,165	57	0.31
501 - 550	1,167.33 – 1,281.5	24	0.13
551 - 600	1,283.83 – 1,398	55	0.29
601 - 650	1,400.33 – 1,514.5	7	0.04
651 - 700	1,516.83 – 1,631	12	0.06
701 - 800	1,633.33 – 1,864	38	0.20
801 – 1,000	1,866.33 – 2,330	81	0.43
1,001 – 2,000	2,332.33 – 2,796	66	0.35
1,201 – 1,500	2,798.33 – 3,495	30	0.16
1,501 – 2,000	3,497.33 – 4,660	48	0.26
2,001 +	4,662.33 +	43	0.23
Total		18,654	100.00

Sors: ċensiment tal-Popolazzjoni u Djar 2005.

- Table 03 turi tnaqqis fis-sehem ta’ postijiet ta’ abitazzjoni mikrijin b’€116.50 (Lm50) u inqas, bejn l-1995 u l-2005.

TABELLA 03: Postijiet ta’ abitazzjoni mikrija skond l-ammont ta’ kera mħallas, 1995-2005

	Total	Kera Lm50 jew Inqas	Kera €116.50 jew Inqas	Kera Lm51 jew ogħla	Kera €118.83 jew ogħla
1995	€76,573.12 (Lm32,864) 100.00%	17,343 51.34%	40,409.19	15,521 45.95%	36,163.93
2005	€67,010.8 (Lm28,760) 100.00%	11,510 40.02%	26,818.3	17,250 59.98%	40,192.5

Sors: ċensimenti tal-Popolazzjoni u Djar 1995 u 2005.

- Table 04 turi l-kapijiet tal-familji fl-1995 u l-2005 rispettivament, miġburin skond l-età u l-ammont ta’ kera mħallas:

TABELLA 04: Kapijiet ta’ familji skond l-età u l-kera mħallas; sehem tal-kategorija ta’ kera rispettiva f’kull grupp ta’ età

Grupp ta’ età Snin	1995 * €116.5 (Lm50) jew Inqas	2005 €116.5 (Lm50) jew Inqas	1995 * €233 (Lm100) jew Inqas	2005 €233 (Lm100) jew Inqas
15 – 19	30.50%	20.75	54.90%	31.13
20 – 24	30.50%	22.54	54.90%	42.03
25 – 29	27.80%	18.46	57.20%	37.08
30 – 34	32.10%	20.75	63.70%	39.07
35 – 39	33.60%	20.29	68.20%	42.45
40 – 44	34.20%	26.37	75.90%	50.15
45 – 49	36.40%	31.59	77.00%	59.01
50 – 54	43.80%	31.33	79.30%	64.84
55 – 59	55.40%	34.95	84.00%	69.74
60 – 64	64.60%	41.35	88.90%	72.58
65 – 69	71.70%	51.91	90.40%	78.70
70 – 74	73.70%	59.84	88.90%	81.02
75 – 79	75.40%	65.86	89.40%	84.11
80 – 84	77.10%	68.40	90.10%	84.50
85 – 89	80.70%	70.34	89.50%	86.01
90 – 94	67.10%	70.90	86.10%	91.04
95 – 99	N/A **	60.00	N/A	73.33

Sors: ċensimenti tal-Popolazzjoni u Djar 1995 u 2005.

* Iċ-ċifra ta’ l-ewwel grupp ta’ età taċ-ċensiment ta’ l-1995 tirreferi għall-kategorija ta’ età 18 – 24.
** M’hux applikabbli

- Fl-1995, 12,944 post ta’ abitazzjoni kienu mikrija lil kapijiet ta’ familja li kellhom 60 sena jew aktar. Tnaqqis ta’ 733 post ta’ din ix-xorta kien reġistrat fl-2005 meta kien hemm 12,211-il kap ta’ familja f’din il-kategorija ta’ età.

- Il-qagħda ta' anzjani li jgħixu f'akkomodazzjoni b'kera baxx hija partikolarment sinifikanti kif turi Tabella 05 hawn taħt:

TABELLA 05: Kapijiet anzjani ta' familji, li għalqu s-60 sena u fuqhom, li jgħixu f'akkomodazzjoni mikrija

Kera f'Lm	Kera f'Ewro	Perċentwali f'dan il-Grupp ta' Kera li kellhom 60 sena jew fuqhom	Numru ta' Postijiet ta' Akkomo-dazzjoni, kapijiet li kellhom 60 sena jew fuqhom	Ammont medju ta' kera miġbur fis-sena f'Lm (mid-point based)	Ammont medju ta' kera miġbur fis-sena f'Ewro (mid-point based)	Perċentwali f'dan il-Grupp ta' Kera li kellhom inqas minn 60 sena
1 - 10	2.33 – 23.3	64.14	905	4,977.5	11,597.57	35.86
11 - 20	25.63 – 46.6	64.43	2,123	32,906.5	76,672.14	35.57
21 - 30	48.93 – 69.9	63.40	1,670	42,585	99,223.05	36.60
31 - 40	72.23 – 93.2	53.44	1,204	42,742	99,588.86	46.56
41 - 50	95.53 – 116.5	48.67	933	42,451.5	98,910.83	51.33
51 - 60	118.83 – 139.8	40.15	872	48,396	112,762.68	59.85
61 - 70	142.13 – 163.1	34.12	490	32,095	74,781.35	65.88
71 - 80	165.43 – 186.4	41.01	718	54,209	126,306.97	58.99
81 - 90	188.73 – 209.7	39.93	325	27,787.5	64,744.87	60.07
91 - 100	212.03 – 233	38.39	481	45,935.5	107,029.71	61.61
101 - 110	235.33 – 256.3	43.18	133	14,031.5	32,693.39	56.82
111 - 120	258.63 – 279.6	39.81	250	28,875	67,278.75	60.19

Sors: ċensimenti tal-Popolazzjoni u Djar 2005.

- Kien hemm 6,835 kap ta' familja li kellhom 60 sena jew aktar u li kienu qed iħallsu kera ta' €116.50 (Lm50) jew inqas; 2,886 li kienu qed iħallsu kera bejn €116.50 u €233 (Lm50 u Lm100). Is-sehem jindika l-prevalenza ta' kirjiet baxxi fost kapijiet anzjani ta' familja. Huwa ċar li l-ogħla konċentrazzjoni ta' dawn il-kapijiet ta' familja qiegħda fil-kategoriji ta' kera l-aktar baxx, jiġifieri fil-kategoriji ta' €25.63 sa €46.6 (Lm11 sa Lm 20) u €2.33 sa €23.3 (Lm1 sa Lm10).

- Kapijiet anzjani ta' familja li jħallsu kera ta' €116.5 (Lm50) jew inqas jirrappreżentaw 41.91% tal-kapijiet kollha ta' familja li jgħixu f'akkomodazzjoni privata mikrija (Tabella 06 hawn taħt).

TABELLA 06: Kapijiet anzjani ta' familji, li għalqu s-60 sena u fuqhom, li jgħixu f'akkomodazzjoni privata mikrija

Kirjiet minn sid privat b'Lm 50 u inqas, skond l-età tal-kap tal-familja	Perċentwali f'dan il-grupp ta' età	Numru
60 - 64	45.43	949
65 - 69	55.36	1,090
70 - 74	61.00	1,131
75 - 79	66.49	980
80 - 84	67.75	712
85 - 89	69.52	292
90 - 94	71.93	82
95 - 99	50.00	5
Total	41.91	8,436

Sors: ċensimenti tal-Popolazzjoni u Djar 2005.

Minħabba l-implikazzjonijiet soċjali involuti, l-ammont ta' kera li jitħallas jitqies li hu l-aktar aspett sensittiv fil-kwistjoni kollha tar-Riforma tal-Kera. Għall-finijiet ta' dan l-eżerċizzju kien essenzjali li ssir analiżi tal-kompożizzjoni tal-familji li jgħixu f'akkomodazzjoni mikrija. Ir-riżultati huma:

- Fis-sena 2005 kien hemm 116-il post ta' abitazzjoni li fihom kien joqogħdu żewġ familji taħt saqaf wieħed iżda li ma jaqsmux l-ispejjeż bejniethom: 45 kienu mikrija mingħand il-Gvern, 67 mingħand sidien privati u 4 mingħand il-Knisja. Mill-postijiet ta' abitazzjoni kollha ta' din ix-xorta, 98 (84.48%) kellhom kirjiet ta' €279.60 (Lm120) jew inqas. Minn dawn, 58 kienu qed jikru mingħand sid privat.

Iċ-ċensiment ta' l-2005 juri li mit-tfal miżżewġin kollha li kienu qed jgħixu mal-ġenituri tagħhom, 57.49% kellhom bejn il-25 u d-39 sena, filwaqt li 26.87% kellhom 40 sena jew aktar.

- 46.42% tat-tfal miżżewġin li jgħixu mal-ġenituri tagħhom joqogħdu f'postijiet mikrijin mingħand il-Gvern, filwaqt li 51.63% joqogħdu f'postijiet mikrijin mingħand sidien privati. 1.95% biss joqogħdu f'postijiet ta' abitazzjoni mikrijin mingħand il-Knisja. Tfal miżżewġin li għandhom 25-il sena jew aktar li joqogħdu mal-ġenituri u kienu qed jgħixu f'postijiet tal-Gvern ammontaw għal 237 każ (45.75%); f'postijiet mikrijin mingħand il-privat kien hemm 271 każ (52.32%), u f'postijiet li huma propjetà tal-Knisja kien hemm biss 10 każi (1.93%). Meta tqis l-avvenimenti maġġuri fuq iċ-ċiklu tal-ħajja, tfal miżżewġin li għandhom minn 25 sa 39 sena huma wisq aktar sinifikanti; l-għadd tagħhom f'postijiet mikrijin mingħand il-Gvern kien 169 (59.30%), 180 (56.78%) f'postijiet mingħand il-privat, u 4 (33.33%) fi propjetajiet mikrijin mingħand il-Knisja.

- Fis-sena 1995, 51.34% mill-postijiet mikrijin kellhom kera ta' €116.5 (Lm50) jew inqas, filwaqt li fis-sena 2005 dan is-sehem niżel għal 40.02%.

TABELLA 07: Postijiet ta' akkomodazzjoni skond il-kera mħallas

Kera Pagabbli (Lm)	Kera Pagabbli (Ewro)	1995	2005	% tat-Total fl-1995	% tat-Total fl-2005
1 – 10	2.33 – 23.3	2,362	1,411	6.99	4.91
11 – 20	25.63 – 46.6	5,525	3,295	16.36	11.46
21 – 30	48.93 – 69.9	4,028	2,634	11.92	9.16
31 – 40	72.23 – 93.2	2,895	2,253	8.57	7.83
41 – 50	95.53 – 116.5	2,533	1,917	7.50	6.67
51 – 60	118.83 – 139.8	2,988	2,172	8.85	7.55
61 – 70	142.13 – 163.1	1,796	1,436	5.32	4.99
71 – 80	165.43 – 186.4	2,297	1,751	6.80	6.09
81 – 90	188.73 – 209.7	1,070	814	3.17	2.83
91 – 100	212.03 – 233	1,521	1,253	4.50	4.36
101 – 110	235.33 – 256.3	434	308	1.28	1.07
111 – 120	258.63 – 279.6	747	628	2.21	2.18
121 – 130	281.93 – 302.9	245	236	0.73	0.82
131 – 140	305.23 – 326.2	280	328	0.83	1.14
141 – 150	328.53 – 349.5	484	481	1.43	1.67
151 – 200	351.83 – 466	1,085	1,525	3.21	5.30
201 – 250	468.33 – 582.5	472	639	1.40	2.22
251 – 300	584.83 – 699	336	503	0.99	1.75
301 – 350	701.33 – 815.5	93	185	0.22	0.64
351 – 400	817.83 – 932	189	326	0.56	1.13
401 – 450	934.33 – 1,048.5	95	113	0.28	0.39
451 – 500	1,050.83 – 1,165	184	173	0.54	0.60
501 – 550	1,167.33 – 1,281.5	78	71	0.23	0.25
551 – 600	1,283.83 – 1,398	192	255	0.57	0.89
601 – 650	1,400.33 – 15,14.5	12	36	0.04	0.13
651 – 700	1,516.83 – 1,631	74	59	0.22	0.21
701 – 800	1,633.33 – 1,864	215	308	0.64	1.07
801 – 1,000	1,866.33 – 2,330	223	740	0.66	2.57
1,001 – 1,200	2,332.33 – 2,796	150	973	0.44	3.38
1,201 – 1,500	2,798.33 – 3,495	72	589	0.21	2.05
1,501 – 2,000	3,497.33 – 4,660	76	661	0.22	2.30
2,001 +	4,662.33 +	113	687	0.33	2.39
No Amount Given	No Amount Given	917	-	2.71	-
Total		33,781	28,760	100.00	100.00

Sors: ċensimenti tal-Popolazzjoni u Djar 1995 u 2005.

- L-informazzjoni meħuda minn EU-SILC 2005 turi li 67% ta' l-inkwilini kollha rrappurtaw dħul tal-familja li jlaħħaq €13,980 (Lm6,000) jew inqas. Dawk li għandhom kirjiet baxxi ħafna, jiġifieri €233 (Lm100) jew inqas, jirrappreżentaw 52.49% ta' l-inkwilini kollha.

- Tabella 08 tagħti dettalji tad-dħul tal-familja u l-kera mħallas skond kull familja.

TABELLA 08: Postijiet ta' abitazzjoni mikrijin skond il-kera mħallas u d-dħul tal-familja

Kera Pagabbli	€2.33 - €233 (Lm1 – Lm100)	€235.33 jew aktar (Lm101 jew aktar)	Total
Dħul Inqas minn €13,980 (Lm6,000)	52.49%	14.30%	66.79%
Dħul ta' €13,980 (Lm6,000) jew aktar	28.36%	4.85%	33.21%
Total	80.85%	19.15%	100.00%

Sors: EU-SILC 2005

- Tabella 09 turi d-differenza bejn postijiet ta' abitazzjoni mikrijin qabel l-1995 u wara l-1995 f'termini ta' dħul tal-familja u l-kera mħallas minn kull familja.

TABELLA 09: Kuntratti ta' qabel u wara s-sena 1995 ta' Postijiet ta' abitazzjoni skond il-kera mħallas u d-dħul tal-familja

Inkwilin	Kera Mħallas fis-Sena			
Kuntratti 1995 u qabel	€116.5 (Lm50) jew Inqas	€118.83 - €233 (Lm51-Lm100)	€233 (Lm100) +	Total
Dħul f'Ewro (Lm)				
13,980 (Lm6,000) jew inqas	€18,824 (Lm8,079)	€8,446 (Lm3,625)	€5,212 (Lm2,237)	€32,482 (Lm13,941)
Aktar minn €13,980 (Lm6,000)	€5,410 (Lm2,322)	€9,916 (Lm4,256)	€1,831 (Lm786)	€17,158 (Lm7,364)
Total	€24,234 (Lm10,401)	€18,356 (Lm7,881)	€7,043 (Lm3,023)	€49,640 (Lm21,305)
Kuntratti wara l-1995				
Dħul f'Ewro (Lm)				
13,980 (Lm6,000) jew inqas	€1,845 (Lm792)	€498 (Lm214)	€2,854 (Lm1,225)	€5,198 (Lm2,231)
Aktar minn €13,980 (Lm6,000)	€193 (Lm83)	€484 (Lm208)	€904 (Lm388)	€1,582 (Lm679)
Total	€2,038 (Lm875)	€983 (Lm422)	€3,758 (Lm1,613)	€6,780 (Lm2,910)

Sors: EU-SILC 2005.

Saret analiżi ta' sensittività biex jitkejjel l-impatt tal-bidliet fuq l-aktar kategoriji vulnerabbli.

- Hawn taħt se nippreżentaw diversi xenarji ta' familji li jserrħu fuq benefiċċji soċjali. Iż-żieda minima minn kera mħallas bħalissa ta' minn €2.33 sa €23.3 (Lm1 sa Lm10) (meħud skond il-valur medju ta' €12.82 [Lm5.5]) għal bażi minima ta' €116.5 (Lm50) kif proposta minn ħafna kontributuri li tkellmu fuq il-proċess tar-riforma bħala l-ewwel pass u indikatur ta' impenn politiku tkun tfisser żieda kif ġej:

  (a) Pensjoni ta' l-Età: kera ta' €116.5 (Lm50) jkun ifisser żieda minn 0.13% għal 2.85% tad-dħul medju fl-2005 bbażat biss fuq il-Pensjoni ta' l-Età.

(b) Pensjoni ta' Diżabilità, minn 0.33% għal 2.96%.

(c) Pensjoni ta' Diżabilità Minima Nazzjonali, minn 0.28% għal 2.52%.

(d) Pensjoni Minima Nazzjonali, żieda minn 0.29% għal 2.66%.

(e) Pensjoni taż-żewġ Terzi, żieda minn 0.19% għal 1.76%.

(f) Pensjoni tar-Romol, żieda minn 0.21% għal 1.87%.

Is-sehem perċentwali tad-dħul li possibilment jintefaq fuq żieda minima tal-kera għal €233 (Lm100) fis-sena jirdoppja.

L-ishma relattivi tad-dħul li possibilment jintefqu fuq kera ogħla għadhom xorta waħda baxxi meta jitqabblu mal-prezz ta' kwalunkwe suq raġonevoli ta' akkomodazzjoni. Saħansitra minn din il-perspettiva, din iż-żieda tidher ġustifikata. Madankollu trid tingħata konsiderazzjoni lill-issussidjar ta' spejjeż ogħla għall-kera fi sforz biex jitneħħew spejjeż ta' għajxien lil inkwilini li jgħixu bi dħul baxx. Barra minn hekk, il-maġġoranza ta' dawn il-każijiet huma kirjiet antiki, li jfisser li l-effett benefiċjali multiplikattiv ta' dawn il-kuntratti antiki huwa l-ogħla.

Punt ta' interess sinifikanti li jirriżulta mill-analiżi ta' l-informazzjoni f'EU-SILC 2005 juri:

35% tal-propjetarji tad-djar ħallsu inqas minn 11% tad-dħul familjari tagħhom għal self ipotekat (self + imgħax) imħallas kull sena – medja ta' 6.7% ta' sehem ta' self għal dar.

- 35% tal-propjetarji tad-djar ħallsu inqas minn 11% tad-dħul familjari tagħhom għal self ipotekat (self + imgħax) imħallas kull sena – medja ta' 6.7% ta' sehem ta' self għal dar.
- 31.5% ħallsu bejn €25.63 u €46.60 (Lm11 u Lm20); medja, 15.4% tad-dħul tal-familja.
- 15.6% ħallsu bejn €48.93 u €69.90 (Lm21 u Lm30); medja, 25.5% tad-dħul tal-familja..
- 7.7% ħallsu bejn €72.23 u €93.20 (Lm31 u Lm40); medja, 35.9% tad-dħul tal-familja.
- 6.3% ħallsu €95.53 (Lm41) jew aktar; medja, 55% tad-dħul tal-familja.
- 3.9% relatati ma' informazzjoni mitlufa.

L-analiżi tagħti stampa relattivament ġusta tad-distribuzzjoni tal-familji skond l-impenn ta' self ipotekat tagħhom. Iċ-ċifri kollha ta' EU-SILC 2005 ppreżentati hawn kienu statistikament sinifikanti.

Id-data tal-bidu ta' dawn il-ftehim ta' kirjiet li l-kera pagabbli tagħhom hija €279.60 (Lm120) jew inqas kull sena tidher fit-tabella t'hawn taħt.

TABELLA 10: Postijiet ta' abitazzjoni mikrija b'€279.60 (Lm120) jew inqas

Perjodu tal-Kuntratt tal-Kera	Total	Gvern	Sid Privat	Knisja
1945 jew qabel	2,686	406	2,192	132
1946-1955	1,473	323	1,209	37
1956-1965	2,066	398	1,634	42
1966-1975	2,865	1,097	1,734	62
1976-1985	3,922	2,394	1,637	30
1986-1995	2,520	1,826	1,295	49
1996-2005	2,096	1,241	1,334	37
M'għandhomx kuntratt fiss	2,244	467	1,789	62
Total	19,872	8,061	12,824	451

Sors: ċensiment tal-Popolazzjoni u Djar 2005.

Miż-żewġ ċensimenti jidher ċar li propjetajiet immobbiljati jirrappreżentaw minoranza tal-postijiet ta' abitazzjoni mikrija, għalkemm kien hemm żieda ta' 1,420 fl-2005. Fl-2005 kien hemm tnaqqis ta' 6,441 fin-numru ta' postijiet mikrijin mhux immobbiljati meta mqabblin ma' l-informazzjoni ta' l-1995.

TABELLA 11: Familji privati li jgħixu f'akkomodazzjoni mikrija skond it-tip, 1995 – 2005

Familji Privati	ċensiment 1995	ċensiment 2005
Immobbiljat	2,957	4,377
Mhux immobbiljat	30,824	24,383
Total	33,781	28,760

Sors: ċensimenti tal-Popolazzjoni u Djar 1995 u 2005.

Fil-każ ta' residenzi tas-sajf 'Qodma' u garaxxijiet, l-analiżi ta' l-istatistika turi:

- Total ta' 349 unità ta' akkomodazzjoni kienu mikrijin bħala postijiet għal vaganzi; minn dawn 175 unità (50.14%) nkrew bħala immobbiljati, u 174 (49.86%) nkrew bħala mhux immobbiljati.

- Il-maġġoranza tal-postijiet ta' abitazzjoni mikrijin għal vaganżi, 338 (96.85%), kienu postijiet tal-privat, filwaqt li 7 (2.01%) kienu tal-Gvern, u 4 (1.15%) biss kienu propjetà tal-Knisja.

- In-numru ta' garaxxijiet mikrijin ammonta għal 12,552. Id-distribuzzjoni ta' garaxxijiet skond il-kera tindika li aktar minn nofs (53.90%) il-garaxxijiet kollha huma mikrijin b'€351.83 (Lm151) jew aktar.

- Paradossalment, meta mqabbel mal-garaxxijiet, sehem kbir ħafna minn postijiet residenzjali (69.09%) jinkrew b'inqas minn €281.93 (Lm121) fis-sena. Dan juri li f'xi każijiet inkwilini jħallsu kirjiet ogħla għal garaxxijiet milli għar-residenza ewlenija tagħhom, u dan isaħħaħ l-argument li r-Riforma tal-Kera missha ilha li saret.

- L-istruttura tal-kirjiet privati ta' wara s-sena 1995 turi differenza qawwija fid-distribuzzjoni meta mqabbla mas-sitwazzjoni ta' qabel l-1996. Id-distribuzzjonijiet li jiddeskrivu dawn iż-żewġ taqsimiet tas-suq tal-kera privat huma dijametrikament opposti, b'valuri modali ta' €2,330 (Lm1,000) u aktar kull sena, u fil-każ ta' kuntratti tal-kera tas-snin 1995 - 2006 jilħqu l-modalitajiet attribwiti lill-orħos kirjiet ta' kuntratti li saru qabel l-1996 (Tabella 12 hawn taħt).

TABELLA 12: Familji privati li jgħixu f'akkomodazzjoni mikrija skond il-perjodu meta sar il-kuntratt u l-kera annwali mħallas

Propjetà Privata					
Kera (Lm)	Kera (Ewro)	Mikri qabel l-1996	Mikri 1996-2005	Mikri qabel l-1996 %	Mikri 1996-2005 %
1-10	2.33 – 23.3	1,005	73	6.80	1.37
11-20	25.63 – 46.6	2,535	132	17.15	2.47
21-30	48.93 – 69.9	1,876	90	12.69	1.68
31-40	72.23 – 93.2	1,335	121	9.03	2.26
41-50	95.53 – 116.5	1,095	174	7.41	3.25
51-60	118.83 – 139.8	911	113	6.16	2.11
61-70	142.13 – 163.1	431	97	2.92	1.81
71-80	165.43 – 186.4	666	115	4.51	2.15
81-90	188.73 – 209.7	329	96	2.23	1.80
91-100	212.03 – 233	733	190	4.96	3.55
101-110	235.33 – 256.3	143	45	0.97	0.84
111-120	258.63 – 279.6	431	88	2.92	1.65
121-130	281.93 – 302.9	125	44	0.85	0.82
131-140	305.23 – 326.2	166	34	1.12	0.64
141-150	328.53 – 349.5	269	83	1.82	1.55
151-200	351.83 – 466	706	246	4.78	4.60
201-250	468.33 – 582.5	290	119	1.96	2.23
251-300	584.83 – 699	235	118	1.59	2.21
301-350	701.33 – 815.5	70	38	0.47	0.71
351-400	817.83 – 932	155	111	1.05	2.08
401-450	934.33 – 1,048.5	49	35	0.33	0.65
451-500	1,050.83 – 1,165	85	71	0.57	1.33
501-550	1,167.33 – 1,281.5	35	21	0.24	0.39
551-600	1,283.83 – 1,398	112	130	0.76	2.43
601-650	1,400.33 – 1,514.5	11	19	0.07	0.36
651-700	1,516.83 – 1,631	24	33	0.16	0.62
701-800	1,633.33 – 1,864	116	184	0.78	3.44
801-1,000	1,866.33 – 2,330	251	480	1.70	8.98
1,001-1,200	2,332.33 – 2,796	253	699	1.71	13.08
1,201-1,500	2,798.33 – 3,495	134	447	0.91	8.36
1,501-2,000	3,497.33 – 4,660	117	531	0.79	9.93
2,001+	4,662.33 +	90	569	0.61	10.64
Total		14,783	5,346	100.00	100.00

Sors: ċensimenti tal-Popolazzjoni u Djar 1995 u 2005.

- Ibbażat fuq il-kalkolu medju mgħabbar, il-kera medju mħallas minn inkwilini li ffirmaw il-kuntratt tal-kera tagħhom ma' sidien privati tul il-perjodu 1996 - 2006, jiġifieri wara d-dħul ta' l-emendi ta' l-1995 għal-Liġijiet tal-Kera, kien €1,963.54 (Lm842.72) fis-sena (ibbażat fuq *mid-point rent brackets values*)[1], li jikkuntrasta bil-qawwa mal-kera medju li jgawdu inkwilini li l-kuntratt tagħhom kien iffirmat qabel is-sena 1996 billi l-kera medju tagħhom kull sena kien biss €351.69 (Lm150.94) fis-sena. Bl-istess mod, fil-każ tal-propjetajiet kollha irrispettivament mit-tip ta' sid tal-propjetà, hemm differenza kbira fil-prezz tal-kera qabel u wara l-emendi għal-Liġi tal-Kera: il-medja qabel is-sena 1996 kienet €214.88 (Lm92.22) filwaqt li l-kera medju mħallas fil-kuntratti ffirmata fis-snin 1996-2005 kien €1,338.73 (Lm574.56).

[1] L-aħħar open ended interval mid-point hu meħud bħala Lm2,250. L-analiżi ta' mikro-informazzjoni meħtieġa biex jinkiseb ir-riżultat eżatt.

- Meta mqabblin ma' dawk ta' sidien ta' propjetà privati, il-prezzijiet tal-kera tal-Gvern wara s-sena 1995 huma aktar baxxi b'mod sinifikanti, medja ta' €313.46 (Lm134.53). Kera mħallas lill-Gvern fil-każ ta' kirjiet iffirmati qabel is-sena 1996 kien €174.75 (Lm75) li hu wkoll ħafna aktar baxx minn dak ta' postijiet mikrijin privatament. Propjetajiet tal-Knisja, għalkemm ftit fin-numru, jimxu mal-mudell ta' propjetajiet mikrijin privatament u qegħdin f'medja ta' €176.39 (Lm75.70) qabel is-sena 1995 u ta' €1,943.6 (Lm834.16) tul il-perjodu 1996 - 2006.

- Statistika bbażata fuq EU-SILC 2006 tindika li 19% ta' l-inkwilini kollha f'Malta qegħdin f'riskju ta' faqar[2], meta mqabbel ma' 13% fil-każ ta' dawk li jgħixu fi propjetà tagħhom stess. Għalkemm trid tħallas għaliha (ara l-Kapitlu hawn taħt fuq self ipotekat), il-propjetà tad-dar hija xibka ta' sigurtà kontra l-espożizzjoni għall-faqar. Madankollu, il-livell ta' protezzjoni li jgawdu inkwilini Maltin jista' jidher ukoll meta jitqabbel ma' dak f'pajjiżi oħrajn[3]: fl-Olanda, l-inkwilini għandhom 18% riskju ta' faqar, tliet darbiet aktar mis-6% ta' propjetarji ta' djarhom, fl-Iżvezja r-rati huma 22% kontra 8% rispettivament, fir-Renju Unit 33% kontra 14%, u l-mejda għall-UE25 kienet 23% u 14% (stima Eurostat).

- Il-valur tal-propjetà mkejjel skond ir-rata taż-żieda fil-prezzijiet jindika tnaqqis regolari fiż-żieda fil-prezzijiet minn rata ta' inflazzjoni ta' 20.29%[4] fuq il-prezzijiet tal-propjetà kollha f'ġunju 2006 għal 7.02% f'Marzu 2007. Jidhru differenzi qawwija skond it-tip ta' postijiet ta' abitazzjoni, u tnaqqis qawwi ħafna fir-rata ta' inflazzjoni ta' appartamenti, minn 22.73% għal 3.69% fl-istess perjodu. *Terraced houses* u *maisonettes* kważi ma ntlaqtux.

- Minħabba ż-żieda kontinwa fin-numru ta' postijiet ta' abitazzjoni vojta (53,136 fis-sena 2005), inħass opportun li jsir tentattiv biex il-valur tagħhom jiġi stmat. Ibbażat fuq il-prezzijiet mitluba kif jidhru f'reklami fil-gazzetti lokali (dawn iċ-ċifri ultimament ikollhom element ta' preġudizzju), ittieħdu l-prezzijiet medji[5] u kienu kkalkulati medji mgħabbrin ta' dawn il-valuri medji biex jitqabblu max-xorta ta' postijiet ta' abitazzjoni vojta kif jidhru fir-riżultati taċ-ċensiment ta' l-2005. Il-valur stmat tal-ħażna ta' akkomodazzjoni vojta fl-2005 kienet tilħaq xi €9.32 (Lm4) biljuni. Madankollu, meta taqta' barra postijiet ta' abitazzjoni għal vaganzi, l-istimi magħmulin għall-bqija tat-43,108 post ta' abitazzjoni reġistrati fis-sena 2005 jirriżultaw f'valur ta' xi €7.93 (Lm3.4) biljuni.

- Appartamenti u *terraced houses* jirrappreżentaw parti kbira sewwa mill-postijiet ta' abitazzjoni vojta f'Malta. żewġ terzi tal-positjiet ta' abitazzjoni użati għal vaganzi huma appartamenti (Tabella 13 hawn taħt).

[2] Taħt is- 60% tad-dħul medju nazzjonali ekwivalizzat, EU-SILC 2006.
[3] Informazzjoni minn http://ec.europa.eu/employment_social/spsi/common_indicators_en.htm
[4] Ibbażat fuq l-All Property Price Index (APPI, December 2001=100), informazzjoni fuq prezzijiet ta' kuntratti, ebda aġġustamenti għal kwalità skond il-lokazzjoni, stat tal-post eċċ. NSO News Release 117/2007 ta' Lulju 2007.
[5] 2005 Informazzjoni tal-Bank Ċentrali ta' Malta.

TABELLA 13: Postijiet ta' abitazzjoni vojta kif kienu fis-sena 2005

Postijiet ta' Abitazzjoni Vojta, ċensiment 2005					Postijiet ta' abitazzjoni oħrajn	
	Postijiet ta' abitazzjoni vojta		Postijiet ta' abitazzjoni għal vaganzi		Mhux postijiet ta' abitazzjoni għal vaganzi	
Postijiet ta' abitazzjoni vojta skond iċ-ċensiment ta' l-2005	Numru	%	Numru	%	Numru	%
Terraced Houses	13,872	26.11	744	7.42	13,128	30.45
Dar semi-detached	922	1.74	127	1.27	795	1.84
Dar fully-detached	702	1.32	96	0.96	606	1.41
Post isfel biss	3,226	6.07	449	4.48	2,777	6.44
Maisonette	9,857	18.55	1,832	18.27	8,025	18.62
Appartament/Penthouse	24,295	45.72	6,767	67.48	17,528	40.66
Sett kmamar li jiffurmaw parti minn unità ta' akkomodazzjoni	262	0.49	13	0.13	249	0.58
Total	53,136	100.00	10,028	100.00	43,108	100.00

Sors: ċensiment tal-Popolazzjoni u Djar 2005.

- Il-proporzjon ta' self għal propjetà mqabbel mas-self totali tal-banek ilu tiela' kontinwament sa mis-sena 1982, u l-aktar informazzjoni reċenti turi valur ta' aktar minn 50%[6]. In-numru totali ta' self ipotekat[7] tela' minn 38,538 fis-sena 2003 għal 48,516 fis-sena 2007, u l-valur totali tal-ħażna telgħet minn €1,030.33 (Lm442.2) miljun għal €2,015.45 (Lm865.0) miljun fl-istess perjodu. Is-self għal djar m'għadux irħis kif kien billi r-rati ta' mgħax ilhom telgħin minn 4.47% fis-sena 2003 għal 5.39% fis-sena 2007, bi tnaqqis għal ftit taż-żmien għal 4.30% fis-sena 2004.

TABELLA 14: Self ipotekat, 2003-2007

Sena	Numru ta' self ipotekat (kontijiet)	Ammont totali f'Lm ('000s)^	Ammont totali f'Ewro ('000s)^	Rata ta' Mgħax (%)
2003	38,538	442,245	1,030,430	4.47
2004	41,981	539,092	1,256,084	4.30
2005	44,990	653,136	1,521,806	4.49
2006	47,055	759,837	1,770,420	4.95
2007	48,516	865,005	2,015,461	5.39

Sors: Bank Ċentrali ta'Malta
Nota: ^valur tal-ħażna.

[6] "Proposals to Increase Housing Affordability in Malta" tal-Professur Joseph Falzon, Department of Banking and Finance, Università ta' Malta, Rapport ippreparat għall-Building Industry Consultative Council, it-8 ta' Ottobru 2007.
[7] Informazzjoni: Uffiċċju ta' l-Istatistika, Bank Ċentrali ta' Malta; ammonti totali f'Lm jindikatw valuri ta' ħażniet fis-snin kalendarji rispettivi.
[8] Proposals to Increase Housing Affordability in Malta: Rapport ippreparat għall-Building Industry Consultative Council mill-Professur Joseph Falzon, it-8 ta' Ottobru 2007.

Ir-rapport juri li hemm każ għal riforma. L-isfidi qegħdin f'kif titfassal riforma li:

- ġġib fis-suq tal-kera l-ħażna konsiderevoli ta' akkomodazzjoni mhux okkupata biex tiżgura l-kiri bħala alternattiva għal pussess ta' propjetà għal persuni li jaspiraw li jgħixu f'akkomodazzjoni adegwata u li jistgħu jlaħħqu magħha; u
- tistabbilixxi ċar fejn qiegħda r-responsabbiltà għall-provvista ta' akkomodazzjoni soċjali; u
- tiżgura ġustizzja soċjali billi tibbilanċja, minn naħa, id-drittijiet ta' sid il-propjetà li jgawdi l-propjetà tiegħu u jkollu qligħ realistiku fuq l-investiment tiegħu, ma', minn naħa l-oħra, id-drittijiet u l-provvista ta' protezzjoni xierqa lill-inkwilin.

Din il-parti tar-rapport tipproponi rakkomandazzjonijiet maħsubin biex jilqgħu dawn l-isfidi. Hu rilevanti li jkun sottolineat li r-rakkomandazzjonijiet proposti f'dan ir-rapport japplikaw mhux biss għal kirjiet ta' sidien ta' propjetà privati iżda wkoll għall-Gvern fil-kapaċità tiegħu ta' sid ta' propjetà mikrija u wkoll bħala inkwilin ta' propjetà mikrija mingħand is-settur privat. F'dan ir-rigward, ir-rapport jiddefinixxi kirjiet mikrija bħala ċentri tas-saħħa, għases tal-pulizija, u binjiet oħrajn bħala binjiet kummerċjali.

04.1. IT-TWAQQIF TA' SUQ TAL-KERA BĦALA PARTI FUNZJONALI TA' L-ASSI LI JINKLUDU PUSSESS TA' PROPJETÀ U INKLUŻJONI SOĊJALI

Kapitlu 3 jagħmel analiżi dettaljata ta' l-imġiba tas-suq u l-karatteristiċi ewlenin tiegħu. L-analiżi twassal biex wieħed jikkonkludi li s-suq m'hux jiffunzjona tajjeb.

It-tabella[8] t'hawn taħt turi li mis-sena 1982 'l hawn in-nefqa għax-xiri ta' appartamenti, *masionettes* u *terraced housing* żdiedet b'rata wisq aktar mgħaġġla mid-dħul. Essenzjalment, filwaqt li l-proporzjon tan-nefqa mqabbla mad-dħul biex tixtri *terraced house* fis-sena 1982 kienet 8.092, din aktar minn irduppjat sas-sena 2006 – meta issa saret 17.214. L-istess ħaġa fil-każ ta' *maisonettes*. Il-proporzjon tan-nefqa mqabbla mad-dħul biex tixtri appartament telgħet ukoll, anke jekk b'rata inqas.

TABELLA 15: Proporzjon ta' Spejjeż ta' Postijiet ta' Abitazzjoni mqabbla mad-Dħul

	Dħul fis-sena	Appartamenti Lesti	*Masionettes* Lesti	*Terraced Housing*	Appartamenti/ Dħul	*Masionettes/* Dħul	*Terraced/* Dħul
1982	2,292	14,339	12,934	18,549	6.256	5.643	8.092
1985	2,182	9,703	11,462	15,664	4.446	5.252	7.177
1990	2,745	15,382	15,799	26,478	5.603	5.755	9.644
1995	4,543	22,210	26,606	42,619	4.888	5.856	9.380
2000	5,781	31,699	38,913	61,684	5,483	6.731	10.670
2005	6,759	59,347	68,755	109,610	8.793	10.187	16.3240
2006	6,911	66,492	78,120	118,972	9.621	11.303	17.214

Tabella 16 hawn taħt turi li tul l-istess perjodu l-ammont medju ta' self ipotekat meħud minn persuna li tkun qed tixtri dar tela' wkoll.

TABELLA 16: Medja ta' Self Ipotekat

Tabella ta' Propjetarji ta' djar li bħalissa qed iħallsu self ipotekat* fuq ir-residenza primarja tagħhom, skond is-sehem tas-self ipotekat mid-dħul totali annwali tal-familja					
(ħlas tas-self fis-sena) Taqsimiet ta' 10%	Numru ta' familji	Dħul totali	Self totali	Perċentwali f'kull Taqsima ta' 10%	Perċentwali ta' familji
missing	732	4,217,721.70			3.95
0-10	6,478	66,897,183.27	4,455,047.002	6.7	35.02
11-20	5,803	48,060,631.48	7,409,042.636	15.4	31.37
21-30	2,884	19,813,788.59	5,061,327.475	25.5	15.59
31-40	1,422	8,648,917.46	3,102,341.69	35.9	7.69
41-50	565	2,670,822.05	1,217,286.682	45.6	3.05
51-60	274	1,487,847.74	839,514.4561	56.4	1.48
61-70	95	523,855.26	329,963.453	63.0	0.51
71-80	89	233,261.43	177,109.2102	75.9	0.48
81-90	83	189,698.82	158,070.945	83.3	0.45
91-100	75	151,240.48	170,981.631	113.1	0.40
Total	18,500	148,677,246.6	22,920,685.18		100.00

Self ipotekat = (self + imgħax) imħallas fis-sena

Tabella 14, diskussa fil-Kapitlu 3, turi li n-numru ta' kontijiet ta' self ipotekat tela' minn 38,538 fis-sena 2003 għal 48,516 fis-sena 2007 – żieda ta' 9,978 kont. Dan hu konsistenti mal-preferenza u ż-żieda għall-pussess ta' djar - minn 68% fis-sena 1995 għal 75.2% fis-sena 2005.

Il-valur tal-kontijiet ta' self ipotekat tul l-istess perjodu tela' minn €1,030,430,850 (Lm442,245,000) għal €2,015,566,500 (Lm865,005,000): jiġifieri prattikament irdoppja bejn is-sena 2003 u s-sena 2007. Il-valur ras għal ras (fuq in-numru ta' dawk li għandhom kont ta' self ipotekat) tal-kont ta' self ipotekat kien €26,738.04 (Lm11,475.55) fis-sena 2003. Dan żdied għal €41,542.20 (Lm17,829.27) sas-sena 2007 – żieda ta' 55.37%.

Dan t'hawn fuq iwassal għall-konklużjoni li dawk li qed jidħlu fis-suq tas-self ipotekat qed iħallsu aktar biex jixtru post ta' abitazzjoni minn dawk li daħlu fis-suq 4 snin ilu, fis-sena 2003. Minn dan isegwi li ż-żieda fin-nefqa tax-xiri ta' residenza fil-każ ta' persuni ġodda fis-suq qed tiġġenera pressjonijet finanzjarji (u soċjali) akbar billi d-dħul ma żdiedx bl-istess pass.

Iż-żieda fil-prezz tal-propjetà u, sussegwentement, iż-żieda fis-self ipotekat, ġew meta l-ħażna ta' akkomodazzjoni vojta fis-suq telgħet b'mod drammatiku, kif jidher f'Tabella[9] hawn taħt:

TABELLA 17: Propjetà Vojta

	Vojti	Total	%
1957	4,632	75,610	6.13
1967	12,980	88,315	14.7
1985	24,065	125,574	19.16
1995	35,723	155,202	23.03
2005	**53,136**	**192,314**	**27.63**

U, kif juri ċ-ċensiment ta' l-2005, ir-riformi li saru fis-sena 1995 ma wasslux għall-effett mixtieq: billi s-suq tal-kera fil-fatt ċkien – minn 33,781 familja li tikri bħala inkwilin fis-1995 għal 28,760 familja li tikri bħala inkwilin fis-sena 2005.

Għaliex is-suq tal-kera, minkejja r-riformi ta' wara s-sena 1995, m'hux jiffunzjona? X'jeħtieġ li jsir biex naslu għal suq tal-kera li jiffunzjona? Ir-rapport jemmen li hemm tliet kwistjonijiet ewlenin li jridu jkunu indirizzati. Dawn huma diskussi hawn taħt.

04.1.1 Nuqqas ta' Fiduċja fl-Imġieba tal-Gvern

Id-dħul fis-seħħ ta' l-Att XXIII ta' l-1979, wara l-passi li ttieħdu fis-sena 1959 biex jittejjeb is-suq tal-kera bis-saħħa tad-dħul fis-seħħ ta' l-Ordinanza għat-Tneħħija tal-Kontroll tal-Kera, juri li amministrazzjoni wara oħra tista' 'tibdel ir-regoli tal-logħba' magħmulin minn amministrazzjonijiet ta' qabilha u tidħol għal strumenti intervenzjonisti biex iġġiegħel lis-settur privat jaġixxi bħala l-fornitur ta' akkomodazzjoni soċjali, minflok li ddaħħal qafas ta' politika bilanċjat maħsub biex jissodisfa l-ħtiġijiet tal-parti l-kbira tan-nies, u bl-Istat jipprovdi x-xibka ta' sigurtà meħtieġa biex jevita l-esklużjoni soċjali li tirriżulta min-nuqqas ta' persuna li jkollha aċċess għal akkomodazzjoni adegwata u li tista' tlaħħaq magħha.

Hemm min jemmen li l-propjetarji jibqgħu suspettużi mill-impenn politiku għal reġim mhux regolat jew għal reġim bi ftit regolamentazzjoni f'relazzjoni mas-suq tal-kera. Il-konsegwenza immedjata u diretta hi li l-propjetarji għad m'għandhomx il-fiduċja li jqiegħdu fis-suq il-propjetà tagħhom għall-kiri – u jippreferu jżommuha vojta biex ikunu jistgħu jittrasferuha bla ebda piż lid-dipendenti diretti tagħhom.

Il-pass bil-mod li bih amministrazzjoni wara oħra naqset milli tindirizza l-kwistjonijiet li rriżultaw mil-leġiżlazzjoni ta' qabel is-sena 1995 jidher li jsaħħaħ l-idea li amministrazzjoni wara oħra dehret li ppreferiet iżżomm il-pożizzjoni kif kienet u tiffinanzja l-akkomodazzjoni soċjali permezz ta' investimenti magħmulin minn sidien ta' propjetà privati. Jidher li s-sid privat ma jafdax is-suq tal-kera, u l-aktar għaliex l-intenzjonijiet ta' amministrazzjoni wara oħra baqgħu mhumiex ċari.

Investitur jitlob stabilità u kontinwità fit-tfassil u l-implimentazzjoni tal-politika fl-ambitu tad-dominju politiku rispettiv – altrimenti r-riskju li jidħol fis-suq hu kbir wisq.

Hemm min jargumenta li ftehim bi-partitiku inekwivokabbli li ebda gvern ma jidħol għal miżuri intervenzjonisti biex jindirizza kwistjonijiet ta' akkomodazzjoni hu fundamentali biex tintlaħaq il-fiduċja meħtieġa ħalli jinbena mill-ġdid is-suq tal-kera.

Rakkomandazzjoni 01

Hu importanti li jintlaħaq appoġġ bi-partitiku inekwivokabbli li ebda partit fil-gvern ma jidħol għal miżuri intervenzjonisti jekk trid tintlaħaq il-fiduċja fis-suq tal-kiri tas-settur privat.

04.1.2 Nuqqas ta' ħila biex il-ħażna ta' Akkomodazzjoni Vojta Titqiegħed fis-Suq

Ir-raġunijiet li minħabba fihom sidien ta' propjetà ma jqegħdux il-ħażna ta' akkomodazzjoni fis-suq ivarjaw. Proporzjon imdaqqsa ta' din il-ħażna hija t-tieni residenza ta' propjetarji li diġà jippossiedu post residenzjali – jew bħala residenza għas-sajf, jew post fil-kwiet Għawdex, jew għal skopijiet ta' investiment. Proporzjon imdaqqsa għandha x'taqsam direttament ma' spekulazzjoni: investiment li jinżamm lura mill-propjetarju sakemm il-kondizzjonijiet tas-suq ikun tali li jagħmluha attreanti għall-propjetarju li jqiegħed il-propjetà fis-suq. Tabella 17 turi li l-ħażna preżenti ta' akkomodazzoni vojta hija 53,136 propjetà – li minnhom 10,028 huma magħrufin li huma postijiet ta' villeġġjatura jew jintużaw għal vaganzi.

Fost it-43,108 post ta' akkomodazzjoni vojta li jibqa' (jiġifieri 81.13% tal-ħażna vojta totali) hemm żewġ kategoriji ta' ħażniet vojta li żgur jaqgħu barra mis-suq minħabba restrizzjonijiet inerenti.

L-ewwel kategorija għandha x'taqsam ma' ħażna ta' akkomodazzjoni miruta. Il-benefiċjarji jew m'humiex f'pożizzjoni li jaqblu fuq il-propjetà mħollija lilhom, jew il-werrieta emigraw u ma jistgħux jinsabu. L-impatt nett hu li propjetà li tista' tagħti kontribut pożittiv lis-suq ta' l-akkomodazzjoni hija mitluqa; xi drabi ssir ekonomikament irriparabbli.

Il-kwistjonijiet li jridu jitqiesu huma diversi: f'ċirkustanzi ta' din ix-xorta, l-Istat għandu jintervjeni biex din il-ħażna tiddaħħal fis-suq? L-Istat għandu dritt leġittimu li jintervjeni b'riżq il-ġid soċjali? X'għandu jkun il-mekkaniżmu fil-każ ta' intervent ta' din ix-xorta, u kif se jkunu protetti d-drittijiet tal-persuni involuti direttament? L-Istat għandu jixtri l-propjetà tal-werrieta? U jekk jagħmel dan, b'liema prezz? L-Istat għandu jistabbilixxi Istituzzjoni Fiduċjarja jew Fond ta' Propjetà li l-post ta' abitazzjoni jiddaħħal fihom u li l-propjetarju, jekk jinsab, jingħatalu mill-ġdid it-titolu tal-propjetà suġġett għall-ħlas tat-tiswijiet magħmulin mill-Istituzzjoni Fiduċjarja jew Fond ta' Propjetà biex il-propjetà ssir abitabbli? Is-sehem tal-werrieta mejta għandu jgħaddi għand l-Istat jew għand il-werrieta li jibqa'?

It-tweġibiet għal mistoqsijiet ta' din ix-xorta huma kumplessi, u x'aktarx kontroversjali. Iżda hemm premessa fundamentali li tibqa' trieġi: m'hemm ebda benefiċċju nett lill-ekonomija u lis-soċjetà ġenerali meta ħażna ta' akkomodazzjoni vojta tibqa' mhux produttiva – filwaqt li fl-istess ħin:

- l-Istat jiffaċċja pressjonijiet fiskali biex jibqa' jinvesti fil-provvista ta' akkomodazzjoni soċjali;
- dawk li jidħlu l-ewwel darba fis-suq isibu quddiem wiċċhom pressjonijiet fiskali biex ilaħħqu ma' prezzijiet dejjem jogħlew għall-akkwist ta' propjetà; u
- hemm spejjeż li ma jidhrux iżda huma reali li għandhom x'jaqsmu ma' l-iżvilupp sostenibbli tal-gżira.

Jeħtieġ tinsab soluzzjoni. Għalhekk qed ikun propost li din il-materja tkun studjata bil-għan li tinsab triq 'il quddiem li twassal biex din il-ħażna ssir produttiva filwaqt li titqies is-sensittività tal-kwistjonijiet involuti.

It-tieni kategorija għandha x'taqsam mal-ħażna ta' akkomodazzjoni vojta li kienet abbandunata mill-propjetarji tagħha minħabba t-tiswijiet mhux ekonomiċi meħtieġa biex din issir akkomodazzjoni abitabbli. Il-kwistjonijiet jixbhu lil dawk li ssemmew hawn fuq.

Kieku postijiet ta' abitazzjoni ta' din ix-xorta kellhom jitħallew jiddeġeneraw aktar – bl-impatti konsegwenzjali ta' perikli għas-sigurtà u għall-ambjent: il-prezz tat-tiswija potenzjalment għandu jinħareġ mill-Istat u mis-soċjetà? L-Istat għandu jieħu f'idejh dawn il-postijiet ta' abitazzjoni? Għandu jidħol fi sħubijiet mal-privat biex dawn il-postijiet ta' abitazzjoni jsiru produttivi? Dan għandu jsir b'għażla mill-propjetarju jew b'intervent dirett? Ir-regoli tas-suq għandhom ikunu osservati, jew għandu jitqies element ta' nefqa soċjali? Għandha titwaqqaf Istituzzjoni Fiduċjarja jew Fond ta' Propjetà b'mod li dawn ix-xorta ta' postijiet ta' abitazzjoni jitqiesu bħala assi, u, jekk isir dan, kif għandu jitqassam il-valur ta' l-assi bejn il-Gvern u l-propjetarji? Is-sehem li jmiss lill-Gvern fil-każ li dawn il-postijiet ta' abitazzjoni jsiru produttivi għandu jkun sors ta' dħul għall-finanzjamentt ta' akkomodazzjoni soċjali? Hawn ukoll jeħtieġ tinsab soluzzjoni.

Rakkomandazzjoni 02

Il-Gvern għandu jara sewwa l-kwistjoni tal-ħażna ta' akkomodazzjoni li hija vojta minħabba problemi ta' wirt; propjetarji mhux magħrufin; jew minħabba n-nefqa ekonomika ta' riabilitazzjoni bl-objettiv li tinsab soluzzjoni bilanċjata biex din il-propjetà tiddawwar f'ħażna ta' akkomodazzjoni produttiva.

04.1.3 Ir-Responsabbiltà tas-Settur Privat biex Jistimula s-Suq tal-Kera

Suq tal-kera funzjonali ma jiddependix biss mill-provvista: jiddependi wkoll mid-domanda. Il-miżuri diskussi hawn fuq huma ixaqilbu lejn il-provvista. Madankollu, kif diġà ntqal, il-pożizzjoni fis-sena 2005 turi li l-Maltin aktar jaspiraw li jippossiedu l-propjetà milli li jikruha. M'hemmx dubju li s-suċċess milħuq f'dan ir-rigward ġej mill-objettiv tal-politika, sostnut minn amministrazzjoni wara oħra, li tinkoraġġixxi lin-nies li jsiru sidien tal-propjetajiet residenzjali tagħhom.

L-attrazzjoni li wieħed jikri minflok jixtri post residenzjali, jew, wara kollox, propjetà kummerċjali, hija fuq kollox deċiżjoni ekonomika. L-attrazzjoni hija bbażata fuq jekk il-valur tal-kera hux aktar attraenti mill-ħlas tas-self ipotekat u wkoll mir-rata ta' apprezzament fil-valur tal-propjetà posseduta (jew ta' l-art li fuqha hi mibnija) li, wieħed jista' jargumenta, qed isir dejjem aktar pjan biex dak li jkun jaħseb għal pensjoni. Essenzjalment, l-attrazzjoni li wieħed jikri għandha tkun tali li l-valur tal-kera mqabbel ma' dak tas-self ipotekat li jkollu jitħallas fuq il-propjetà mixtrija jipprovdi lill-inkwilin bi dħul disponibbli ogħla biex igawdi kwalità ta' ħajja aħjar filwaqt li jippermettilu jippjana għall-futur tiegħu u tal-familja tiegħu.

Raġunament ekonomiku jgħidlek li aktar ma tikber il-ħażna ta' propjetà disponibbli biex tinkera, aktar isir attraenti l-valur tal-kera pagabbli biex persuna tikkunsidra l-għażla li tikri bħala alternattiva għall-pussess tal-propjetà. Iżda dan tassew se jiġri? Ir-responsabbiltà li wieħed jirnexxilu jistimula l-aspett tad-domanda ta' suq tal-kera biex jiżgura suq funzjonali taqa' primarjament fuq is-settur privat billi dan jistabbilixxi valuri ta' kera pagabbli li huma biżżejjed attraenti biex jagħmlu mill-kera alternattiva tajba kontra l-pussess fl-għażla ta' l-individwu li jrid jiżgura akkomodazzjoni adegwata u li jista' jlaħħaq magħha.

04.2 AKKOMODAZZJONI SOĊJALI: DETERMINAZZJONI TA' FEJN QIEGĦDA R-RESPONSABBILTÀ

Filwaqt li l-mudell ta' benessri soċjali adottat f'Malta jikkonsisti f'appoġġ inter-ġenerazzjonali u intra-ġenerazzjonali li jinvolvi l-komunità kollha – gvern, intrapriża u ċ-ċittadin individwali – bis-saħħa tal-ħolqien ta' xibka soċjali li thaddan saħħa u akkomodazzjoni soċjali finanzjati mill-baġit pubbliku nazzjonali. Hemm għarfien li l-pożizzjoni preżenti fil-konfront tas-sidien ta' propjetajiet ta' qabel is-sena 1995 toħloq inġustizzja soċjali billi s-sid privat assuma r-rwol ta' fornitur primarju ta' akkomodazzjoni soċjali.

Kif turi l-informazzjoni taċ-ċensiment, is-settur privat, bħala konsegwenza diretta tar-reġimi eżistenti ta' leġiżlazzjoni ta' qabel is-sena 1995, għandu f'idejh 70% tal-propjetà mikrija qabel is-sena 1995 b'kirjiet li jistgħu jissejħu biss valuri ta' kera "sussidjati": qligħ ekonomiku insinifikanti meta tqis il-valuri ta' llum u partikolarment meta wieħed iqis li l-piż prinċipali għall-manutenzjoni ta' din il-propjetà jibqa' tas-sid privat u l-manutenzjoni u t-tiswijiet isiru bil-prezzijiet ta' llum.

Filwaqt li r-rapport jissottolinea bil-qawwi li l-prinċipju li kull persuna għandu jkollha aċċess għal akkomodazzjoni agedwata u li tista' tlaħħaq magħha hu prinċipju li jeħtieġ ikun salvagwardat, il-piż tar-responsabbiltà finanzjarja biex ikun żgurat li dan il-prinċipju jkun sodisfatt ma jistax, kif inhu l-każ illum fir-rigward tal-propjetajiet ta' qabel l-1995, jintefa' prinċipalment fuq is-sid privat.

Hi, primarjament, ir-responsabbiltà ta' l-Istat li jieħu l-miżuri ta' politika neċessarji u jiffinanzja dawn il-miżuri biex jiżgura protezzjoni ta' akkomodazzjoni lil dawk li leġittimament jeħtiġuha. Il-miżuri li l-Istat jadotta biex jiżgura dan il-prinċipju, madankollu, ma jistgħux ikunu tali li jitfgħu pressjoni fiskali u ta' xi natura oħra mhux raġonevoli fuq is-sid li ġej mis-settur privat.

Rakkomandazzjoni 03

Il-piż tal-finanzjament tad-dimensjoni soċjali tal-provvediment ta' akkomodazzjoni adegwata u li wieħed jista' jlaħħaq magħha għal dawk li b'mod leġittimu jeħtiġuha hu primarjament responsabbiltà ta' l-Istat.

Meta l-Istat jissodisfa r-responsabbiltà li jipprovdi akkomodazzjoni adegwata u li wieħed jista' jlaħħaq magħha lil dawk li leġittimament jeħtiġuha, hu għandu jqis attivament li jidħol fi sħubija mas-settur privat biex jilħaq l-attwazzjoni ta' din ir-responsabbiltà.

Il-mistoqsijiet li jqumu huma kif dawn is-sħubiji jistgħu jsiru. Waħda mill-għażliet hi t-twaqqif ta' Fond ta' Propjetà li bih l-Istat jipprovdi art, bil-valur reali tagħha, bħala parti mis-sehem tiegħu, u s-settur privat jipprovdi l-kapital biex jiżviluppa l-propjetà. Madankollu jqumu l-problemi. Fond ta' Propjetà ta' din ix-xorta jkun attraenti biżżejjed għas-settur privat? X'rata ta' qligħ għandha tkun mistennija? Kif se jkun iffissat il-valur tal-kirjiet biex investiment privat ta' din ix-xorta jsir attraenti? Ikollu element sussidjat finanzjat mill-Istat? L-iżvilupp li jsir fuq l-art ikollu miegħu żvilupp kummerċjali u residenzjali b'rata kummerċjali, biex il-parteċipazzjoni f'Fond ta' din ix-xorta ssir attraenti? F'dan il-każ, l-Istat ikun espost għal akkużi ta' spekulazzjoni?

Għażla oħra, it-tieni waħda, tkun il-ħolqien ta' akkomodazzjoni soċjali fuq il-bażi ta' mekkaniżmi tradizzjonali ta' sħubija pubblika u privata – fejn l-Istat jipprovdi l-art bil-valur reali tagħha, u l-investitur privat jipprovdi l-iżvilupp u l-amministrazzjoni tal-propjetà; u l-propjetà tgħaddi lura lill-Istat wara perjodu ta' żmien determinat.

Dan ir-rapport hu tal-fehma meqjusa li l-Gvern għandu jistudja mekkaniżmu potenzjali kif jinvolvi lis-settur privat fil-provvista ta' akkomodazzjoni soċjali.

Rakkomandazzjoni 04

Il-Gvern għandu jirrevedi l-mekkaniżmi ta' kif jista' jinvolvi lis-settur privat fil-provvista ta' akkomodazzjoni soċjali.

04.3 ARMONIŻŻAZZJONI TAD-DIVERSI LIĠIJIET TAL-KERA

Kif juri dan ir-rapport fil-Kapitlu 02, il-liġijiet diversi li jirregolaw is-suq tal-kera joħolqu qafas leġiżlattiv kumpless. Għal raġunijiet, li x'aktarx ħafna kienu ġustifikabbli meta kienu abbozzati, m'hemm ebda konsistenza fost il-liġijiet fuq diversi elementi fundamentali: definizzjoni ta' inkwilin, mekkaniżmu għal żieda fil-kera, wirt ta' propjetà, u ħwejjeġ oħrajn.

Bla dubju dan ikompli jikkomplika kwistjoni li diġà hija kumplessa. Simplifikazzjoni fil-leġiżlazzjoni hija importanti: biex riformi jkunu trasposti f'leġiżlazzjoni b'mod konċiż u konsistenti. Safejn ikun possibbli, il-liġijiet diversi għandhom jew ikunu kodifikati f'liġi waħda, u f'dan ir-rigward il-preferenza għandha tingħata lill-kodifikazzjoni tal-liġijiet diversi fil-Kodiċi ċivili, jew ikunu armonizzati l-elementi fundamentali li jinsabu mxerrdin fil-leġiżlazzjoni rilevanti.

Rakkomandazzjoni 05

Il-leġiżlazzjoni diversa li tirregola s-suq tal-kera għandha titħassar u r-riformi ġodda għandhom jiddaħħlu fil-Kodiċi ċivili.

04.4 UŻU ĦAŻIN TAR-REĠIMI VIĠENTI TAL-KERA

Kif jintwera f'dan ir-rapport, il-politika intervenzjonista ta' l-Istat li ddaħħlet minn amministrazzjoni wara oħra wara l-gwerra kienet maħsuba biex tiżgura riżoluzzjoni għan-nuqqas ta' ħażna ta' akkomodazzjoni wara l-ħsara tal-gwerra. M'hemmx dubju li l-intenzjoni oriġinali kien ta' min ifaħħarha. Lanqas m'hemm dubju li dawk li abbozzaw dawn il-politiki ħarsu lejn dawn l-istrumenti bħala temporanji sakemm jinkisbu stabilità u ekwilibriju fis-suq ta' l-akkomodazzjoni.

Il-permanenza dejjem għaddejja ta' dawn il-miżuri, madankollu, wasslet għal użu ħażin istituzzjonalizzat ta' dak li kien ikkunsidrat li kellu jkun miżura temporanja meħuda f'ċirkustanzi estremi. Iżda m'hemm ebda raġuni għaliex persuni li jaqilgħu paga għolja għandhom iħallsu kera 'soċjali' għal residenzi li huma ta' sid privat filwaqt li jistennew lis-sid li jerfa' r-responsabbiltajiet tiegħu skond it-termini tal-kirja. M'hemm ebda raġuni li tista' tkun applikata li tiddeskrivi 'residenzi għas-sajf' bħala akkomodazzjoni 'soċjali', u l-inkwilini jgawdu b'rata soċjali residenza li hi użata bħala abitazzjoni għal vaganza a spejjeż tas-sid tal-propjetà. Lanqas għandu garaxx ikun ikkunsidrat bħala akkomodazzjoni 'soċjali'.

Il-fatt li hemm min igawdi kirjiet kummerċjali ffissati 60 sena ilu joħloq kompetizzjoni inġusta; filwaqt li min hu ġdid irid iħallas rati skond is-suq kurrenti.

Ir-riforma tar-regolamentazzjoni tas-suq tal-kera ta' qabel is-sena 1995 għandha tiddistingwi bejn, minn naħa, miżuri li jolqtu inkwilini ta' postijiet ta' abitazzjoni residenzjali u l-qagħda ekonomika ta' dawn l-inkwilini; u, min-naħa l-oħra, miżuri li jolqtu inkwilini ta' postijiet ta' abitazzjoni mhux residenzjali li jgawdu qligħ nett a spejjeż ta' sid il-propjetà jew tas-soċjetà ġenerali.

Rakkomandazzjoni 06

Il-permanenza kontinwata tar-reġim leġiżlattiv tal-kera wasslet għal użu ħażin istituzzjonalizzat; u r-riformi għandhom jagħmlu differenza bejn inkwilini ta' postijiet residenzjali u l-istat ekonomiku ta' dawn l-inkwilini; u inkwilini ta' postjiet mhux residenzjali li għandhom vantaġġ nett a spejjeż tas-sid tal-propjetà jew tas-soċjetà ġenerali.

04.5 WIRT TA' KIRJIET TA' POSTIJIET TA' ABITAZZJONI RESIDENZJALI

M'hemmx dubju li l-kwistjoni li għandha x'taqsam mal-wirt ta' titolu għal post ta' abitazzjoni residenzjali hija waħda mill-kwistjonijiet sensittivi li riforma tal-liġijiet tal-kera għandha tindirizza. Is-sensittività ġejja minn żewġ fatturi. L-ewwel, min hu eliġibbli biex jiret il-kirja? It-tieni, it-titolu tal-kirja għandu jintiret minn ġenerazzjoni wara oħra, jew dan it-titolu għandu jgħaddi lura lil sid il-propjetà mal-mewt ta' l-inkwilin – dak li attwalment isir fil-każ ta' kirjiet li saru wara r-riformi ta' wara s-sena 1995.

Hemm ukoll dimensjoni oħra, it-tielet waħda, li trid titqies. Minħabba l-użu ħażin tal-propjetà mikrija qabel is-sena 1995, mekkaniżmi għall-wirt ta' kera għandhom japplikaw dejjem irrispettivament mill-kondizzjoni soċjali ta' l-inkwilin, jew għandhom ikunu marbutin mal-qagħda ekonomika ta' l-inkwilin? Dawn il-kwistjonijiet huma diskussi hawn taħt.

04.5.1 Eliġibilità għall-Wirt u l-Perjodu tal-Wirt tal-Kirja

Aktar ma tkun wiesgħa d-definizzjoni ta' dawk il-persuni li huma eliġibbli biex igawdu bis-saħħa tal-wirt *causa mortis* tal-kirja, inqas hija realistika l-possibilità li l-kirja tgħaddi lura lis-sid tal-propjetà privat. Id-definizzjonijiet fil-leġiżlazzjoni ta' qabel is-sena 1995 huma tant wesgħin li bħalissa hu prattikament impossibbli li titolu ta' kirja jgħaddi lura lill-propjetarju.

L-għażliet li jridu jitqiesu jvarjaw minn terminazzjoni immedjata tal-kirja mal-mewt ta' l-inkwilin għall-inklużjoni tal-mara jew raġel superstiti, aħwa subien u bniet, aħwa mhux miżżewġin, neputijiet, tfal tat-tfal u oħrajn.

Barra minn hekk, tqum il-kwistjoni jekk regoli differenti għandhomx ikunu ffissati għal klassijiet differenti ta' inkwilini: inkwilini li għad iridu jirtu l-kirja, inkwilini li diġà wirtu l-kirja darba; u inkwilini li wirtu l-kirja minn ġenerazzjoni għal oħra.

Filwaqt li hu rikonuxxut li oqfsa leġiżlattivi f'pajjiżi ta' l-UE, bħal Spanja, ngħidu aħna, adottaw dan it-tip ta' reġim differenzjat fir-riformi li daħħlu, dan ir-rapport jargument li d-dħul ta' regoli għal tipi differenti ta' kategoriji ta' inkwilini jdaħħal grad ta' kumplessità li jagħmilha wisq aktar diffiċli li r-riformi jaslu biex isiru.

Għalhekk, ġebla fundamentali li torbot ir-riforma tal-liġijiet tal-kera ta' qabel is-sena 1995 tistrieħ fuq id-definizzjoni ta' inkwilin u kif u safejn it-titolu tal-kirja jintiret.

Biex tkun stabbilita soluzzjoni li toħroġ mill-pożizzjoni kurrenti biex tasal għal xenarju riformat, għandha tittieħed attenzjoni li jikber il-bilanċ li, minn naħa, jipproteġi d-drttijiet ta' inkwilini attwali filwaqt li, min-naħa l-oħra, jinbeda proċess li jara li t-titolu tal-kirja jgħaddi lura, maż-żmien, lil sid il-propjetà.

Ir-rapport jargumenta li dan il-bilanċ jista' jinkiseb biss jekk id-dritt ta' l-inkwilin attwali jkun estiż lir-raġel jew mara li m'humiex legalment jew *de facto* separati.

L-estensjoni tal-protezzjoni tad-dritt ta' l-inkwilin attwali lir-raġel jew mara, b'mod li r-raġel jew mara jibqgħu jgawdu d-dritt tal-kirja b'mod naturali li ma jitqiesx li hu wirt *causa morti*, tasal biex tiżgura li r-raġel jew mara ma jbatux xi spustament soċjali jew ekonomiku fil-proċess li jwassal għar-riforma tal-liġijiet tal-kera ta' qabel is-sena 1995?

Rakkomandazzjoni 07

Id-dritt eżistenti ta' kirja li jgawdi inkwilin attwali għandu jinżamm u għandu jkun estiż għar-raġel jew mara li m'humiex legalment jew de facto separati, li fil-każ tal-mewt ta' l-inkwilin attwali jibqgħu jgawdu d-dritt għall-kirja bħala ħaġa naturali li ma titqiesx li hija wirt causa mortis.

04.5.1.1 Eliġibilità għal Wirt *Causa Mortis*

Il-kondizzjonijiet ta' eliġibilità għad-dritt ta' wirt *causa mortis* ta' kera li jgawdi inkwilin attwali għandhom, madankollu, ikunu definiti b'mod ċar.

Kif intqal qabel, inkwilin ta' post ta' abitazzjoni residenzjali hu definit separatament f'diversi liġijiet li jirregolaw il-kirjiet ta' qabel is-sena 1995.

Il-Kapitlu 69, l-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Propjetà Urbana tiddefinixxi inkwilin bħala li jinkludi:

"(a) l-armla jew l-armel ta' l-inkwilin basta li r-raġel u l-mara, fiż-żmien tal-mewt ta' l-inkwilin, ma jkunux, legalment jew fil-fatt, mifrudin minn xulxin;

(b) fil-każ ta' dar ta' abitazzjoni, meta l-inkwilin ma jħallix warajh armla jew armel, dawk il-membri tal-familja ta' l-inkwilin li jkunu joqogħdu miegħu fiż-żmien tal-mewt tiegħu"

L-Att XXIII ta' l-1979, permezz ta' l-artiklu 2 (c) emenda d-definizzjoni kif stabbilit fl-Artiklu 10 (c) ta' l-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll fuq id-Djar u jiddefinixxi inkwilin:

"jinkludi tfal, ħu jew oħt mhux miżżewġin ta' l-inkwilin li jkunu joqogħdu ma' l-inkwilin fiż-żmien tal-mewt tiegħu jew tagħha, u l-axxendent ta' l-inkwilin li jkun qed joqgħod ma' l-imsemmi inkwilin."

Id-definizzjonijiet ta' hawn fuq ta' inkwilin għamluha prattikament impossibbli għal sid ta' propjetà li jżomm titolu ta' kirja billi m'hemm ebda kwalifikazzjoni għall-frażijiet ewlenin "li jkunu joqogħdu miegħu fiż-żmien tal-mewt tiegħu jew tagħha**."**

Essenzjalment dan wassal għal sitwazzjoni li fiha, fil-każ li benefiċjarju eliġibbli għal wirt *causa mortis* ikun jgħix ma' l-inkwilin lejliet il-mewt tiegħu jew tagħha, il-benefiċjarju eliġibbli jiret *causa mortis* it-titolu għall-propjetà.

Dan ir-rapport jargumenta li filwaqt li hemm xi mertu li tinżamm kategorija wiesgħa ta' benefiċjarji biex tikkunsidra strutturi familjari, id-dritt ta' wirt *causa mortis* lil dawn il-benefiċjarji ma jistax jitħalla miftuħ beraħ u inkondizzjonat.

F'dan ir-rigward ir-rapport jargumenta li eliġibilità għandha tkun definita biex tfisser il-kategoriji ta' persuni li qed jgħixu ma' l-inkwilin u r-raġel jew mara u li jissodisfaw il-kriterji li ġejjin nhar l-1 ta' ġunju 2008:

(i) it-tfal tiegħu jew tagħha naturali u/jew adottati u/jew *fostered* li magħhom l-inkwilin għex għal perjodu ta' mill-inqas ħames snin konsekuttivi qabel il-mewt tiegħu jew tagħha, u/jew it-tfal tiegħu jew tagħha naturali u/jew adottati u/jew *fostered* li jkollhom inqas minn 5 snin; jew

(ii) axxendenti ta' sittin sena jew aktar li għexu ma' l-inkwilin għal perjodu ta' mill-inqas ħames snin konsekuttivi qabel il-mewt tiegħu jew tagħha.

Rakkomandazzjoni 08

Persuna tkun ikkunsidrata bħala benefiċjarju ta' wirt causa mortis ta' kirja ta' inkwilin attwali u r-raġel jew mara tiegħu, jekk il-persuna hija:

(i) il-wild naturali u/jew adottat u/jew fostered li għex ma' l-inkwilin għal perjodu minimu ta' ħames snin konsekuttivi qabel il-mewt ta' l-inkwilin u/jew tal-wild naturali u/jew adottat u/jew fostered li jkollu inqas minn ħames snin; jew

(ii) axxendent li għandu sittin sena jew aktar li għex ma' l-inkwilin għal perjodu ta' ħames snin konsekuttivi qabel il-mewt ta' l-inkwilin,

suġġett li l-benefiċjarju jkun issodisfa dawn il-kriterji ta' eliġibilità nhar l-1 ta' ġunju 2008.

04.5.1.2 Id-Dritt għal Wirt *Causa Mortis* lil Ġenerazzjonijiet Suċċessivi

Kif intwera qabel, il-kondizzjonijiet leġiżlattivi kurrenti jippermettu dritt permanenti ta' wirt *causa mortis* – minn ġenerazzjoni għal ta' warajha b'mod perpetwu. Essenzjalment il-kondizzjonijiet kurrenti jiċħdu d-dritt fundamentali ta' sid il-propjetà li 'jippossiedi mill-ġdid' il-kirjiet tiegħu għall-benefiċċju tiegħu u għall-benessri tal-familja tiegħu – filwaqt li fl-istess ħin iqiegħdu pressjoni fuq ir-riżorsi finanzjarji tiegħu minħabba l-obbligi stabbiliti mil-liġi fuq tiswijiet u manutenzjoni tal-propjetà mikrija.

M'hemmx dubju li dan id-dritt perpetwu ta' wirt *causa mortis* għal ġenerazzjonijiet suċċessivi huwa inġust.

Għalhekk ir-rapport jargument li d-dritt ta' wirt *causa mortis* lil okkupanti li jikkwalifikaw bħala benefiċjarji hu **dritt li jintuża darba biss**: jiġifieri, il-kirja tkun itterminata awtomatikament mal-mewt tal-benefiċjarju; u t-titolu tal-kirja awtomatikament jgħaddi lura għand sid il-propjetà.

Rakkomandazzjoni 09

Id-dritt tal-wirt lill-okkupanti li jikkwalifikaw għal wirt causa mortis skond il-kriterji ta' eliġibilità proposti f'dan ir-rapport hu dritt li jintuża darba biss.

Okkupanti li jgħixu f'kirjiet li ma jissodisfawx il-kriterji ta' eliġibilità kif kienu fl-1 ta' ġunju 2008 ma jkunux eliġibbli għad-dritt ta' wirt fil-każ ta' *causa mortis* ta' l-inkwilin. Madankollu, biex ma titħalliex issir diżlokazzjoni soċjali, dawn l-okkupanti jingħataw id-dritt li jibqgħu jgħixu fir-residenza għal perjodu ta' mhux aktar minn ħames snin mid-data tal-mewt ta' l-inkwilin, suġġett għall-kondizzjonijiet li jitrieġu mil-leġiżlazzjoni tal-kera ta' wara s-sena 1995 u jħallsu l-valur fis-suq għall-kera. Estensjonijiet ulterjuri tal-kirja jkunu suġġetti għal ftehim bejn l-inkwilin u sid il-propjetà.

Rakkomandazzjoni 10

Okkupanti li jgħixu ma' inkwilin attwali, jew ir-raġel jew il-mara tiegħu, li ma jissodisfawx il-kriterji ta' eliġibilità proposti f'dan ir-rapport nhar l-1 ta' ġunju 2008 ma jkollhom, fil-każ ta' causa mortis ta' l-inkwilin, ebda dritt ta' wirt għall-kirja imma jingħataw id-dritt li jgħixu fir-residenza għal perjodu ta' mhux aktar minn ħames snin mid-data tal-mewt ta' l-inkwilin suġġett għall-kondizzjonijiet li jitrieġu mil-leġiżlazzjoni tal-kera ta' wara s-sena 1995 u jħallsu kera skond il-valur tas-suq; b'estensjonijiet ulterjuri tal-kirja li jkunu suġġetti għal ftehim milħuq bejn l-okkupant u sid il-propjetà.

04.5.1.3 Biex issir Ġustizzja Soċjali ma' Sid il-Propjetà

Il-prinċipju li jkun permess li wirt *causa mortis* lil benefiċjarji ta' l-inkwilin għandu jkun ibbażat fuq il-prinċipju tal-ġustizzja soċjali: jiġifieri li tingħata protezzjoni lil benefiċjarji li jibqgħu jgħixu fir-residenza bla ma jkunu suġġetti għal taqlib soċjali u ekonomiku.

Hu għalhekk argumentat li l-prinċipju tal-ġustizzja soċjali ma japplikax għall-benefiċjarju – bl-eċċezzjoni tar-raġel jew il-mara – ta' inkwilin li għandu ġid jew valur ekonomiku kbar.

Għalhekk, biex il-prinċipju tal-ġustizzja soċjali jkun żgurat, u biex sid il-propjetà jkun protett milli jġorr il-piż li 'jissussidja' l-kera u l-kirja ta' benefiċjarji li f'ebda ċirkustanza raġonevoli ma jistgħu jitqiesu li jeħtieġu protezzjoni transizzjonali fuq il-bażi ta' inklużjoni soċjali, ir-rapport jirrikkmanda li:

(i) m'hemmx eliġibilità għal wirt ta' kirja *causa mortis* ta' l-inkwilin ta' benefiċjarju **li mhux ir-raġel jew il-mara** meta l-benefiċjarju għandu valur ekonomiku ta' Ewro125,000 (Lm53,648) jew dħul li jaqbeż l-Ewro25,000 (Lm10,729).

(ii) il-kirja tgħaddi lura għand sid il-propjetà li, madankollu, ikun obbligat jikri l-kirja lill-benefiċjarju, suġġett għar-regolamentazzjoni tal-leġiżlazzjoni tal-kera ta' wara s-sena 1995, għal perjodu ta' tliet snin b'kera ffissat sa massimu ta' 3% tal-valur tal-propjetà.

(iii) kull kirja sussegwenti meta jagħlaq il-kera tkun suġġetta għal ftehim kif milħuq bejn sid il-propjetà u l-okkupant u tkun suġġetta għar-regolamentazzjoni tal-leġiżlazzjoni tal-kera ta' wara s-sena 1995.

Rakkomandazzjoni 11

L-introduzzjoni ta' miżuri transizzjonali fir-riforma proposta huma maħsubin biex jiżguraw ġustizzja soċjali; liema prinċipju ma jinkorporax 'l-issussidjar' kontinwat minn sid il-propjetà tal-benefiċjarji li ma jikkwalifikawx għal appoġġ soċjali; u għalhekk, bl-eċċezzjoni tar-raġel jew mara, id-dritt ta' wirt causa mortis lil benefiċjarju li għandu valur ekonomiku ta' Ewro125,000 jew dħul li jaqbeż l-Ewro25,000 ma japplikax aktar għalkemm sid il-propjetà jkun obbligat li jidħol għal kuntratt ta' tliet snin, suġġett għall-kondizzjonijiet tal-leġiżlazzjoni ta' wara s-sena 1995, b'kera li tiswa sa massimu ta' 3% tal-valur tal-propjetà; wara dan, kull tiġdid ulterjuri jkun suġġett għal ftehim bejn sid il-propjetà u l-okkupant.

04.5.1.4 Trasferiment *Inter Vivos*

Ir-rapport jipproponi li tinżamm il-kondizzjoni kurrenti li trasferiment *inter vivos* ta' kirja jsir biss bil-kunsens ta' sid il-propjetà. Ir-rapport jipproponi wkoll li tinżamm l-eċċezzjoni kurrenti li fil-każ ta' separazzjoni r-raġel jew il-mara ta' l-inkwilin huma intitolati għad-drittijiet u l-obbligi ta' l-inkwilin.

Rakkomandazzjoni 12

Il-kondizzjonijiet relatati ma' trasferiment inter vivos m'għandhomx jinbidlu.

04.5.1.5 Inkwilini li qed jingħataw Kura Residenzjali

It-tul tal-ħajja li ġej minn mistennija ta' ħajja itwal iżid dimensjoni importanti oħra li triq titqies minn riforma tal-liġijiet tal-kera ta' qabel is-sena 1995. In-numru ta' inkwilini anzjani li jivvakaw djarhom u jfittxu kura residenzjali f'residenzi governattivi u privati qed jikber. Fil-kuntest tar-riforma dan għandu żewġ impatti.

L-ewwel, kirja li tista' tkun unità ta' akkomodazzjoni produttiva qed titħalla vojta, xi drabi snin sħaħ, sakemm l-inkwilin imut. It-tieni, sid il-propjetà m'għandu ebda dritt għall-kirja saħanistra jekk l-inkwilin m'għandu ebda benefiċjarju u l-post ta' abitazzjoni ma jkun jgħix fih ħadd sakemm l-inkwilin jiġi biex imut.

Ir-rapport għalhekk jirrikkmanda li fil-każ li inkwilin ikun ilu jingħata kura residenzjali jew ikun istituzzjonalizzat fi sptar, għalkemm medikament kien liċenzjat, għal perjodu ta' aktar minn sitt xhur, li jew:

(i) l-inkwilin formalment jittrasferixxi *inter vivos* il-kirja lil benefiċjarju eliġibbli mingħajr il-kunsens ta' sid il-propjetà minflok wirt *causa mortis*; jew

(ii) fil-każ li ma jkun hemm ebda benefiċjarju eliġibbli, l-inkwilin awtomatikament jitlef id-dritt għall-kirja u t-titolu jgħaddi lura għand sid il-propjetà.

Rakkomandazzjoni 13

Inkwilini li qegħdin għal kura residenzjali għat-tul f'residenza governattiva jew privata jew huma istituzzjonalizzati fi sptar, għalkemm medikament liċenzjat, għal perjodu li jaqbeż is-6 xhur għandhom jew (i) jittrasferixxu formalment inter vivos il-kirja lil benefiċjarju li jikkwalifika minflok wirt causa mortis; (ii) jew, fil-każ li ma jkunx hemm benefiċjarju li jikkwalifika, il-kirja tkun terminata awtomatikament u t-titolu jgħaddi lura għand is-sid.

04.5.1.6 Ċirkustanzi Eċċezzjonali

L-implimentazzjoni tal-miżuri tista' tagħti lok għal ċirkustanzi eċċezzjonali li jolqtu lil okkupanti f'residenzi ta' kirjiet attwali li għalihom ma jkollhom ebda drittt għal wirt *causa mortis*.

ċirkustanzi jvarjaw minn okkupanti li jbatu minn diżabilitajiet, sa minorenni, sa persuni separati li jkunu sabu kenn mal-ġenituri jew qraba tagħhom.

Għalkemm m'hux possibbli li tipprova tantiċipa l-permutazzjonijiet kollha ta' ċirkustanzi eċċezzjonali, il-fatt li dawn jinħolqu hu aċċettat.

Ir-rapport jargumenta li, filwaqt li dawn iċ-ċirkustanzi jridu jkunu ttrattati b'sensittività, il-piż li ċ-ċirkustanzi jkunu indirizzati m'għandux jaqa' fuq sid il-propjetà. Każijiet eċċezzjonali jkunu primarjament ta' natura soċjali. Ir-responsabbiltà għal appoġġ soċjali, kif ġie diskuss qabel, hija primarjament ta' l-Istat. Għalhekk qed ikun propost li hu l-Istat li għandu jerfa' r-responsabbiltà f'każ ta' ċirkustanzi eċċezzjonali u jipprovdi l-livell xieraq ta' protezzjoni.

Rakkomandazzjoni 14

L-implimentazzjoni tar-riformi proposti għandha toħloq ċirkustanzi eċċezzjonali li primarjament ikunu ta' natura soċjali, u r-responsabbiltà li jipprovdi l-livelli xierqa ta' ħarsien lil persuni milquta minn dawn iċ-ċirkustanzi għandha taqa' fuq l-Istat u mhux fuq sid il-propjetà.

04.6 ŻIDIET FIL-KERA

Mit-18,654 post mikrijin qabel is-sena 1996, 48.26% kellhom kera ta' €116.5 (Lm50) jew inqas.

M'hemmx dubju li dawn il-livelli ta' kera llum ma jirrappreżentawx qligħ ekonomiku lil sid il-propjetà kif kienu jagħmlu meta l-kirjiet ingħataw fil-bidu. Lanqas hemm dubju li, fil-parti l-kbira taċ-ċirkustanzi, dawn il-livelli ta' kera għandhom impatt minimu fuq id-dħul disponibbli ta' l-inkwilini.

Ir-rapport għalhekk jirrikkmanda li jiddaħħal livell ta' kera minimu fil-każ ta' propjetà ta' qabel is-sena 1995. Fid-determinazzjoni ta' livell ta' kera minimu, għal darb'oħra għandha tingħata attenzjoni kbira meta wieħed jiġi biex jistabbilixxi kera li ma jikkostitwixxix tbatija ekonomika lill-inkwilin filwaqt li min-naħa l-oħra jikkostitwixxi bażi adegwata li tippermetti lil sid il-propjetà li, tul perjodu transizzjonali, jirċievi kumpens ġust għall-propjetà tiegħu.

L-Indiċi ta' Inflazzjoni ta' l-Uffiċċju Nazzjnali ta' l-Istatistika jistabbilixxi l-bażi ta' inflazzjoni bħala 100 : 1946. Jekk il-livell ta' kera annwali ta' €116.5 (Lm50) ibbażat fuq is-sena 1946 jitqiegħed fuq il-bażi ta' inflazzjoni għas-sena 2007 li hu 712.68, il-valur tal-kera jitla' għal €830.27 (Lm356.34). Ir-rapport jargumenta li approċċ aggressiv ta' din ix-xorta m'għandux jitqies għaliex dan joħloq impatti soċjali u ekonomiċi negattivi. Wara li kkunsidra diversi mudelli, ir-rapport jipproponi li b'effett mill-1 ta' Jannar 2009 l-livell ta' kera minimu għall-propjetà, sakemm ma jkunx miftiehem mod ieħor mill-partijiet, għandu jitkejjel fuq il-bażi għas-sena 1960: bażi ta' inflazzjoni 158: li jistabbilixxi l-livell ta' kera annwali minimu għal €185 (Lm79.40).

Rakkomandazzjoni 15

B'effett mill-1 ta' Jannar 2009 l-kera minimu fil-każ ta' propjetà mikrija qabel is-sena 1995 għandha, sakemm ma jsirx ftehim mod ieħor bejn sid il-propjetà u l-inkwilin, jkun ifissat fuq il-linja bażi ta' inflazzjoni għas-sena 1960: 158.80 - €185 (Lm79.40) kull sena.

Ir-rakkomandazzjoni proposta f'dan ir-rapport fil-każ ta' wirt *causa mortis* mill-inkwilin attwali jew ir-raġel jew il-mara superstiti lill-benefiċjarju tiegħu jew tagħha – essenzjalment lil ġenerazzjoni oħra waħda li tibbenefika mid-dritt tat-tgawdija tal-kirja.

Fil-każ ta' kirjiet li tgawdew b'wirt *causa mortis* minn ġenerazzjonijiet suċċessivi, teżisti l-possibilità li l-inkwilin attwali jista' jkun ta' mezz'età – li essenzjalment tfisser li sid il-propjetà ma jkunx f'pożizzjoni li jieħu lura l-kirja għal snin twal.

Hu rikonoxxut li l-wirt *causa mortis* transizzjonali m'għandux jibqa' suġġett għal-livelli ta' kera ffissati tul is-60 sena li għaddew, meta llum l-inkwilin qed igawdi benefiċċji ta' tiswijiet strutturali maġġuri magħmulin bi spejjeż reali ta' llum. Il-piż finanzjarju li ġġorr il-maġġoranza tas-sidien tal-propjetà ma jkunx sostenibbli.

Għalhekk ir-rapport jargumenta li r-reġim eżistenti li għandu x'jaqsam mar-reviżjoni tal-kirjiet ta' propjetà ta' qabel is-sena 1995 ma jistax jibqa' jinżamm billi ma jagħmilx ġustizzja soċjali ma' sid il-propjetà. Għaldaqstant qed ikun propost li b'effett mill-1 ta' Jannar 2012 il-kirjiet kollha ta' propjetà ta' qabel is-sena 1995 jogħlew bir-rata ta' inflazzjoni kif tkun bejn l-1 ta' Jannar 2009 u l-31 ta' Diċembru 2011, u tibqa' titla' b'dan il-mod fi tmiem kull ċiklu ta' tliet snin sakemm il-kirja tgħaddi lura lil sid il-propjetà.

Rakkomandazzjoni 16

B'effett mill-1 ta' Jannar 2009 l-valur tal-kera fil-każ ta' propjetà mikrija qabel is-sena 1995 jogħla bir-rata ta' inflazzjoni kif tkun bejn l-1 ta' Jannar 2009 u l-31 ta' Diċembru 2011; u jibqa' jogħla b'dan il-mod sa tmiem kull ċiklu ta' tliet snin sakemm il-kirja tgħaddi lura għand sid il-propjetà.

L-analiżi ta' sensittività, diskussa fil-Kapitlu 3, fuq l-impatt taż-żieda fil-kera fuq diversi kategoriji soċjali turi li persuni li jirċievu Pensjoni tax-Xjuħ mhux kontributorja u benefiċċji soċjali jistgħu jintlaqtu b'mod negattiv mir-riformi proposti f'din it-taqsima. F'dan ir-rigward, ir-rapport jirrikkmanda li persuni f'dawn iż-żewġ kategoriji għandhom igawdu minn għajnuna minn skema li għandha tkun adottata mill-Gvern biex ittaffi l-impatt ta' din il-possibilità.

Rakkomandazzjoni 17

Dawk kollha milqutin minn rakkomandazzjonijiet 15 u 16 li llum qed jirċievu Pensjoni tax-Xjuħ mhux kontributorja u għajnuna soċjali għandhom jibbenefikaw minn skema li għandha tkun adottata mill-Gvern.

04.7 TISWIJIET U MANUTENZJONI

Fit-tfittxija biex issir riforma fil-liġijiet tal-kera, il-kwistjoni tal-preġudizzju finanzjarju li jbatu s-sidein tal-propjetà li għadhom responsabbli għan-nefqa qawwija tal-manutenzjoni u t-tiswija tal-propjetajiet b'rati ta' llum imma li huma mikrijin b'kera tal-livell iffissat tul dawn l-aħħar 60 sena jeħtieġ li tkun indirizzata.

Għalkemm il-prinċipju bażiku li kulħadd hu intitolat għal post ta' residenza għandu jkun irrispettat, għandu wkoll ikun rikonoxxut li m'hux ġust li sid jirċievi valur ta' kera minimu għal propjetà filwaqt li jġorr il-piz li jagħmel tiswijiet li jiswew ħafna flus bi spejjeż kurrenti.

Ir-rakkomandazzjonijiet li għandhom x'jaqsmu mal-valur tal-kera u r-reviżjoni tiegħu kif proposta f'dan ir-rapport huma tali li l-proċess transizzjonali biex jintlaħqu l-livelli tal-kera skond is-suq hu mifrux fuq perjodu ta' żmien twil.

Għalhekk dan ir-rapport jargumenta li r-responsabbiltajiet preżenti ta' sid il-propjetà u ta' l-inkwilini rispettivament fir-rigward ta' tiswijiet u manutenzjoni għandhom ikunu riveduti mill-qiegħ biex jiżguraw bilanċ aktar ġust bejn in-nefqa finanzjarja tat-tiswija u l-qligħ ekonomiku. Fin-nuqqas ta' dan il-bilanċ, il-vijabilità finanzjarja ta' sid il-propjetà li jibqa' jippossiedi l-propjetà mingħajr ma jkollu jidħol għal self li jqum ħafna jew jiddisponi mill-post u jagħtih lill-inkwilin biex jinħeles minn din ir-responsabbiltà finanzjarja tkun preġudikata serjament.

Għalhekk qed ikun propost li r-responsabbiltajiet ta' sid il-propjetà u ta' l-inkwilin ikunu definiti kif ġej:

(a) Fil-każ ta' sid il-propjetà:

- xogħlijiet strutturali li għandhom x'jaqsmu mal-binja.
- xogħlijiet strutturali li għandhom x'jaqsmu mas-saqaf.

(b) Fil-każ ta' l-inkwilin:

- li jkun responsabbli għal xogħlijiet oħra kollha li għandhom x'jaqsmu mal-manutenzjoni tal-partijiet esterni u interni tal-binja.
- li jkopri l-binja b'assigurazzjoni biex tħares il-binja kontra ħsarat jew qerda minn ħruq, tempesta, għargħar u perikli oħrajn normalment inklużi f'poloz tad-djar u/jew kummerċjali; l-ispejjeż kollha assoċjati ma' l-assigurazzjoni għandhom ikunu a karigu tiegħu; fil-każ li jonqos milli jassigura l-post, l-inkwilin għandu jiżgura li l-propjetà tingħadda lura fl-istat oriġinali tagħha qabel din il-ħsara jew qerda.

- li jinforma lil sid il-propjetà fi żmien raġonevoli rigward tiswijiet li għandhom x'jaqsmu ma' l-istruttura tal-binja u s-saqaf biex inaqqas kemm jista' jkun ħasra li tista' ssir lill-propjetà.
- li jieħu kura ġenerali tal-post.
- li jkun responsabbli għal kull ħsara lill-istruttura tal-binja u s-saqaf ikkaġunati minnu stess – apposta u mhux apposta.
- li jżomm l-aspetti kollha tad-dekorazzjoni interna u esterna tal-post.
- li jiżgura li l-alterazzjonijiet strutturali kollha jsiru bil-kunsens ta' sid il-propjetà.

Rakkomandazzjoni 18

Biex ikun żgurat bilanċ aktar ġust bejn in-nefqa finanzjarja ta' tiswijiet u l-qligħ ekonomiku, ir-responsabbiltajiet ta' sid il-propjetà fir-rigward ta' tiswijiet u manutenzjoni jkunu limitati għal xogħlijiet ta' bini strutturali u soqfa rispettivament; ir-responsabbiltajiet għal tiswijiet u manutenzjoni oħrajn għandhom jaqgħu fuq l-inkwilin.

Fil-parti l-kbira tal-każijiet, sidien ta' propjetà jieħdu self finanzjarju biex ikunu jistgħu jagħmlu tiswijiet. Għalhekk qed ikunu argumentat li biex ikun żgurat li l-inkwilin jagħmel mill-aħjar li jista' biex jaqdi r-responsabbiltajiet tiegħu li jnaqqas kemm jista' jkun spejjeż ta' ħsarat strutturali lill-bini u wkoll biex jagħmel tajjeb għall-ispejjeż a karigu ta' sid il-propjetà biex jiffinanzja t-tiswijiet qed ikun propost li:

(i) il-kera jogħla b'10% tan-nefqa sħiħa tat-tiswijiet fiż-żmien meta t-tiswijiet jitlestew; jew

(ii) l-inkwilin jista' jagħżel li jagħmel it-tiswijiet suġġett li l-inkwilin ma jkollu ebda dritt għal kumpens parzjali jew sħiħ għat-tiswijiet imsemmija meta t-titolu jgħaddi lura għand sid il-propjetà.

Rakkomandazzjoni 19

Biex ikun żgurat li l-inkwilin jagħmel mill-aħjar li jista' biex jaqdi r-responsabbiltajiet tiegħu li jnaqqas kemm jista' jkun spejjeż ta' ħsarat strutturali li jistgħu jsiru lill-bini u wkoll biex jagħmel tajjeb għall-ispejjeż a karigu ta' sid il-propjetà biex jiffinanzja t-tiswijiet:

(i) il-kera jogħla b'10% tan-nefqa sħiħa tat-tiswijiet meta t-tiswijiet jitlestew; jew

(ii) l-inkwilin jista' jagħżel li jagħmel it-tiswijiet suġġett li l-inkwilin ma jkollu ebda dritt għal kumpens parzjali jew sħiħ għat-tiswijiet imsemmija meta t-titolu jgħaddi lura għand sid il-propjetà.

Bien tingħata għajnuna lill-inkwilini ħalli jiffinanzjaw it-tiswijiet li issa jkunu responsabbli għalihom, huma jista' jkollhom aċċess għall-iskemi kollha preżenti u futuri tal-Gvern imwaqqfin għal dan l-iskop.

Rakkomandazzjoni 20

Biex tingħata għajnuna lill-inkwilini biex jiffinanzjaw tiswijiet li issa huma jkunu responsabbli għalihom huma jkunu jistgħu jkollhom aċċess għall-iskemi kollha prezenti u futuri tal-Gvern imwaqqfin għal dan l-iskop.

04.8 KIRJIET KUMMERĊJALI

L-argumenti miġjubin fid-diskussjoni fuq id-drittijiet ta' inkwilin fil-każ ta' wirt *causa mortis*, u l-valur tal-kera, jistgħu japplikaw ukoll fir-rigward ta' kirjiet kummerċjali. Fil-fatt, fir-rigward ta' kirjiet kummerċjali hemm dimensjoni oħra importanti. Inkwilini ta' kirjiet kummerċjali ta' qabel is-sena 1995 għandhom żvantaġġ kompetittiv inġust fuq inkwilini kummerċjali li daħlu fis-suq wara r-reġim ta' wara s-sena 1995: billi dawk ta' l-ewwel, kuntrarjament għal dawk ta' l-aħħar, igawdu kirjiet li l-livelli tagħhom ma jirriflettux il-valur reali tas-suq. Għalhekk jista' jkun argumentat li m'hemmx kondizzjonijiet ugwali fis-suq.

L-għażliet li jridu jindirizzaw din il-kwistjoni jvarjaw minn liberalizzazzjoni sħiħa immedjata tas-suq għal ħafna varjanti ta' riformi li jsiru pass pass.

Biex jasal biex jiddetermina r-riformi li għandhom ikunu applikati, ir-rapport hu konxju mill-fatt li kuntratti għal kirjiet kummerċjali huma ħaġa ta' llum u saru bil-libertà kollha bejn il-partijiet. Madankollu, il-mekkaniżmu kurrenti tal-kuntratti, fil-każ ta' propjetà mikrija kummerċjalment qabel is-sena 1995, hu tali li t-terminazzjoni tal-kirja kien imrieġi mill-inklużjoni ta' klawsola li kienet tistipula li f'data partikolari l-kera tal-kuntratt kienet togħla b'ammont 'il fuq min-normal. Fin-nuqqas tal-ħila li jiffissa kuntratt definit, dan il-mekkaniżmu kien mifhum li jaġixxi bħala klawsola ta' terminazzjoni inerenti minnu nnifsu: ir-raġuni kienet li ż-żieda fil-kera ogħla min-normal iġġiegħel lill-inkwilin tal-propjetà kummerċjali jgħaddi lura t-titolu lil sid il-propjetà.

Iżda maż-żmien, minħabba impatti inflazzjonarji, il-ħila li din il-klawsola taġixxi ta' lieva biex iġġiegħel li ssir it-terminazzjoni tal-kirja prinċipalment tilfet is-sinifikat tagħha; u, essenzjalment, kirjiet ta' din ix-xorta saru kuntratti ta' kiri indefinit li jnaqqsu sostanzjalment il-kapaċità ta' sid il-propjetà li jerġa' jieħu lura t-titolu tal-kirja.

Ir-rapport jagħraf li intervent f'dan ir-rigward, billi l-kuntratt ikun sar b'mod liberu miż-żewġ partijiet, jikkostitwixxi intervent infurzat fuq is-suq. Min-naħa l-oħra r-rapport jagħraf li billi l-liġi ma tippermettix it-terminazzjoni ta' kuntratti, il-klawsola ta' terminazzjoni inerenti li ddaħlet b'forza taġixxi bħala approvazzjoni 'taċita' mill-parti li tieħu l-kirja li l-kuntratt għandu terminu ta' skadenza.

F'dan ir-rigward ir-rapport jirrikkmanda li kuntratti ta' din ix-xorta jibqgħu fis-seħħ għal perjodu ta' transizzjoni li jagħlaq ma' l-għoxrin sena sakemm, fil-każ li tul dan il-perjodu il-klawsola ta' terminazzjoni 'inerenti' tidħol fis-seħħ, din issir fil-fatt klawsola ta' terminazzjoni u l-kuntratt bejn l-inkwilin kummerċjali u sid il-propjetà jiġi terminat. Mat-terminazzjoni, it-titolu tal-propjetà kummerċjali jgħaddi lura għand sid il-propjetà.

Rakkomandazzjoni 21

Kuntratti fuq propjetà kummerċjali magħmulin bejn partijiet u li jkun fihom mekkaniżmu fihom infushom biex iġiegħlu li ssir terminazzjoni billi jgħollu b'mod anormali l-valur tal-kera f'data partikolari jibqgħu fis-seħħ għal perjodu ta' għoxrin sena li ma jiġġeddidx, b'dan iżda li fil-każ li tul dan il-perjodu l-klawsola ta' terminazzjoni fihom infushom tkun applikata din taġixxi bħala klawsola ta' terminazzjoni fil-fatt u t-titolu tal-propjetà jgħaddi lura lil sid il-propjetà.

Iżda l-valur tal-kera mħallas lil sid il-propjetà m'għandux jibqa' jgawdi protezzjoni taħt it-termini tal-leġiżlazzjoni tal-kera ta' qabel is-sena 1995. Ir-rapport jargumenta li l-valur tal-kera għandu jilħaq il-valur tas-suq għal kull xorta ta' kuntratti ta' qabel is-sena 1995, inklużi dawk diskussi hawn fuq, fi żmien 12-il sena mill-1 ta' Jannar 2009. Ir-rapport ikompli jargumenta li waqt it-transizzjoni għall-ħlas tal-valur tas-suq sħiħ tal-kera, l-aġġustamenti fil-valur tal-kera tul il-perjodu kollu tat-transizzjoni għandhom iqisu t-*turnover* ta' entità kummerċjali. F'dan ir-rigward qed ikun propost dan li ġej:

(a) entitajiet legali li għandhom *turnover* ta' inqas minn €50,000 (Lm21,459) fis-sena jkunu stabbiliti b'rati indiċjati ta' inflazzjoni għas-sena 1990 kif ikunu fl-1 ta' Jannar 2009 u jogħlew awtomatikament kull tliet snin sas-snin 1996, 2002 u dejjem b'din ir-rata – jiġifieri passi kull sitt snin – sakemm il-valur tas-suq sħiħ jintlaħaq tul il-perjodu ta' 12-il sena transizzjoni.

(b) entitajiet legali li għandhom *turnover* ta' aktar minn €50,001 (Lm21,459.6) fis-sena iżda inqas minn €500,000 (Lm214,592) jkunu stabbiliti b'rati indiċjati ta' inflazzjoni għas-sena 1995 kif ikunu fl-1 ta' Jannar 2009 u jogħlew awtomatikament kull tliet snin sas-snin 2001, 2007 u dejjem b'din ir-rata – jiġifieri passi kull sitt snin – sakemm il-valur tas-suq sħiħ jintlaħaq tul il-perjodu ta' 12-il sena transizzjoni.

(c) entitajiet legali li għandhom *turnover* ta' aktar minn €500,001 (Lm214,592.7) fis-sena jkunu stabbiliti b'rati indiċjati ta' inflazzjoni għas-sena 2000 kif ikunu fl-1 ta' Jannar 2009 u jogħlew awtomatikament kull tliet snin sas-snin 2006, 2012 u dejjem b'din ir-rata – jiġifieri passi kull sitt snin – sakemm il-valur tas-suq sħiħ jintlaħaq tul il-perjodu ta' 12-il sena transizzjoni.

Rakkomandazzjoni 22

Il-valur tal-kera mħallas għal kirjiet kummerċjali m'għandux jibqa' jgawdi l-protezzjoni taħt il-leġiżlazzjoni tal-kera ta' qabel is-sena 1995, u l-valur tal-kera ta' din il-propjetà għandu jilħaq il-valur sħiħ tas-suq kif ġej:

- turnover =< €50,000 (Lm21,459): rati ta' inflazzjoni tas-sena 1990 kif indiċjati nhar l-1 ta' Jannar 2009 u jitilgħu awtomatikament kull tliet snin għar-rati tas-snin 1996, 2002 u dejjem b'din ir-rata – jiġifieri passi ta' kull sitt snin – sakemm jintlaħaq il-valur sħiħ fuq il-perjodu ta' transizzjoni ta' 12-il sena.
- turnover => €50,001 (Lm21,459.6) iżda =< €500,000 (Lm214,592): stabbilit skond ir-rati ta' inflazzjoni tas-sena 1995 kif indiċjati nhar l-1 ta' Jannar 2009 u jitilgħu awtomatikament kull tliet snin għar-rati tas-snin 2001, 2007 u dejjem b'din ir-rata – jiġifieri passi ta' kull sitt snin – sakemm jintlaħaq il-valur sħiħ fuq il-perjodu ta' transizzjoni ta' 12-il sena.
- turnover =< €500,001 (Lm214,592.7): rati ta' inflazzjoni tas-sena 2000 kif indiċjati nhar l-1 ta' Jannar 2009 u jitilgħu awtomatikament wara kull tliet snin sas-snin 2006, 2012 u dejjem b'din ir-rata - jiġifieri passi ta' kull sitt snin – sakemm jintlaħaq il-valur sħiħ fuq il-perjodu ta' transizzjoni ta' 12-il sena.

Biex sid ta' propjetà kummerċjali mikrija taħt il-leġiżlazzjoni ta' qabel is-sena 1995 jingħata d-drittijiet ta' sid ta' propjetà simili imma mreġija taħt leġiżlazzjoni ta' wara s-sena 1995, u wkoll biex ikunu żgurati kondizzjonijiet indaqs fost l-entitajiet kummerċjali, il-kirijiet kollha ta' propjetajiet kummerċjali ta' qabel is-sena 1995, sakemm ma jkunx miftiehem mod ieħor bejn il-partijiet, ikunu terminati fi żmien 20 sena li jibdew mill-1 ta' ġunju 2008, meta t-titolu tal-propjetà jgħaddi lura għand sid il-propjetà.

Rakkomandazzjoni 23

Biex sid ta' propjetà kummerċjali mikrija taħt il-leġiżlazzjoni ta' qabel is-sena 1995 jingħata d-drittijiet ta' sid ta' propjetà simili imma mreġija taħt leġiżlazzjoni ta' wara s-sena 1995, u wkoll biex ikunu żgurati kondizzjonijiet indaqs għal kulħadd, il-kirijiet kollha ta' propjetajiet kummerċjali ta' qabel is-sena 1995, sakemm ma jkunx miftiehem mod ieħor bejn il-partijiet, ikunu terminati fi żmien 20 sena li jibdew mill-1 ta' Ġunju 2008, meta t-titolu tal-propjetà jgħaddi lura għand sid il-propjetà.

Ir-rakkomandazzjonijiet proposti hawn fuq ma japplikawx għal propjetà kummerċjali mikrija qabel is-sena 1995 minn entitajiet legali li huma llistjati fil-Borża ta' Malta. It-titolu ta' din il-propjetà jagħlaq u jgħaddi lura lil sid il-propjetà b'effett mill-1 ta' Ġunju 2009, u l-kirja ta' din il-propjetà għandha titrieġa mil-leġiżlazzjoni ta' wara s-sena 1995.

Rakkomandazzjoni 24

Propjetà kummerċjali ta' qabel is-sena 1995 mikrija minn entitajiet legali llistjati fil-Borża ta' Malta jkollhom il-kera terminat kif kien fl-1 ta' Ġunju 2009; meta t-titolu tal-propjetà jgħaddi lura lil sid il-propjetà u kull kiri futur ta' din il-propjetà jitrieġa minn leġiżlazzjoni ta' wara s-sena 1995.

Ir-rapport ikompli jargumenta li, biex ikunu salvagwardati d-drittijiet ta' sid il-propjetà, it-trasferiment *inter vivos* ta' sehem 1 ta' entità legali jew sħubija kummerċjali għandu jitqies li jfisser trasferiment tal-kirja tal-post kummerċjali.

Rakkomandazzjoni 25

Trasferiment inter vivos ta' sehem 1 ta' entità legali jew ta' sħubija kummerċjali għandu jitqies li hu trasferiment ta' kirja tal-post kummerċjali.

Sa mill-1 ta' Ġunju 2008 l-inkwilin attwali jew il-benefiċjarju li lilu t-titoli tal-post kummerċjali jkun ġie trasferit ma jibqgħux igawdu, jekk ma jkunx hemm ftehim bejn il-partijiet, id-dritt li jissullokaw il-propjetà lil terza parti. Ir-rapport jirrikkmanda bil-qawwa li l-prattika kurrenti li jsir 'ftehim ta' amministrazzjoni' fil-każ ta' propjetà mikrija qabel is-sena 1995 hi, għal kull fini, mezz ta' sullokar tal-post u għandha titqies bħala tali.

Rakkomandazzjoni 26

Sa mill-1 ta' ġunju 2008 l-inkwilin attwali jew il-benefiċjarju li lilu kien trasferit it-titolu tal-kirja ma jibqax, sakemm ma hemmx ftehim bejn il-partijiet, igawdi d-dritt li jissulloka l-propjetà lil terza parti – is-sullokar irid jingħata definizzjoni ġdida biex tinkludi t-twaqqif ta' ftehim amministrattivi fil-każ ta' propjetajiet kummerċjali ta' qabel is-sena 1995.

Fil-każ li l-inkwilin attwali jissulloka, qabel l-1 ta' Ġunju 2008. il-kirja kummeċjali *inter vivos* lil terza parti, it-terza parti, sakemm ma jkunx hemm ftehim ma' sid il-propjetà, tibqa' tgawdi l-kirja għal perjodu ta' 10 snin mill-1 ta' Ġunju 2008, u wara dan il-kirja tagħlaq u t-titolu tal-kirja jgħaddi lil sid il-propjetà.

Rakkomandazzjoni 27

Terza parti li tgawdi kirja sollukata lilha minn inkwilin attwali qabel il-1 ta' Ġunju 2008 għandha, sakemm ma jkunx hemm ftehim ma' sid il-propjetà, tibqa' tgawdi l-kirja msemmija għal perjodu ta' 10 snin mill-1 ta' Ġunju 2008. U wara dan il-kirja tagħlaq u t-titolu tal-kirja jgħaddi lura lil sid il-propjetà.

Fil-każ li t-titolu tal-post kummerċjali jgħaddi lura għand sid il-propjetà, u sid il-propjetà jkun bi ħsiebu jikri l-post li ħaddieħor, l-okkupanti tal-post kummerċjali jingħataw id-dritt ta' l-ewwel għażla biex jibqgħu jużaw il-post.

Rakkomandazzjoni 28

Fil-każ li titolu tal-kirja ta' post kummerċjali jgħaddi lura għand sid il-propjetà, u sid il-propjetà biħsiebu jikri l-post, l-okkupanti għandu jkollhom id-dritt ta' l-ewwel preferenza biex ikomplu jużaw il-post.

Jekk sid il-propjetà kellu jiddeċiedi li ma jikrix il-post kummerċjali meta tagħlaq il-kirja msemmija, is-sid ikun ipprojbit milli jingħata liċenza kummerċjali għall-post imsemmi għal perjodu ta' tnax-il (12-il) xahar jekk mhux għalih innifsu jew għad-dixxendenti diretti jew entitajiet legali tiegħu li jkunu propjetà posseduta għalkollox minnu jew mid-dixxendenti diretti tiegħu.

Rakkomandazzjoni 29

Fil-każ li sid il-propjetà ma jikrix il-post meta jagħlaq il-kera, sid il-propjetà ma jkunx jista' jingħata liċenza kummerċjali għall-imsemmi post għal perjodu ta' tnax-il (12-il) xahar jekk mhux għalih innifsu jew id-dixxedenti diretti tiegħu jew entitajiet legali li huma propjetà sħiħa tiegħu jew tad-dixxendenti diretti tiegħu biss.

04.9 TWAQQIF TA' INDIĊI BIEX JIDDETERMINA L-VALUR FIS-SUQ TAL-LIVELL TAL-KERA

Ir-rapport jagħraf li r-riformi li qed jipproponi jistgħu jwasslu għal forma ġdida ta' inġustizzja: primarjament, dik li tikkostitwixxi valur ġust fis-suq għal-livell ta' kera li għandu jitħallas għal kirja li tgħaddi lura lil sid il-propjetà, u li għaliha, skond ir-rakkomandazzjonijiet proposti, l-inkwilin uxxenti, li issa hu l-okkupant, ikollu dritt ta' l-ewwel għażla.

Jeżisti l-periklu li sid il-propjetà jista' jiċħad dan id-dritt ta' għażla billi jitlob livell ta' kera mhux raġonevoli. Ma jidhirx li tkun soluzzjoni ġusta li wieħed jiżgura regolamentazzjoni f'dan ir-rigward billi jitlob arbitraġġ mingħand korp regolatorju. Deċiżjoni amministrattiva bbażata fuq id-diskrezzjoni ta' bord regolatorju meħuda fl-assenza ta' informazzjoni li tista' toqgħod fuqha ma tasalx neċesarjament għal deċiżjoni ġusta.

F'dan ir-rigward, ir-rapport jipproponi li l-Gvern, permezz tal-korpi addattati tiegħu, jintroduċi indiċi li jistabbilixxi l-valur fis-suq tal-livell ta' kera f'zona partikolari, u wkoll il-lokalità f'dik iz-zona.

F'ġuriżdizzjonijiet barranin diversi mudelli huma applikati. Ir-rapport jirrikkmanda li jsir studju ta' dawn il-mudelli u jkun identifikat mekkaniżmu ta' indiċi xieraq li jkun kalibrat bħala addattat u jkun implimentat sussegwentement.

Rakkomandazzjoni 30

Biex ikun żgurat li livell ta' x'jikkostitwixxi valur fis-suq ġust għal-livell ta' kera li wieħed għandu jistenna minn propjetà, il-Gvern għandu jidentifika mekkaniżmu indiċjali li jistabbilixxi l-valur fis-suq tal-livell tal-kera għal bini f'zona u lokalità partikolari.

04.10 POSTIJIET TA' ABITAZZJONI MIKRIJIN QABEL IS-SENA 1995 LI M'GĦANDHOM EBDA KONNOTAZZJONI SOĊJALI

Ftehim ta' kirja ta' postijiet ta' abitazzjoni għal vaganzi u garaxxijiet għal użu domestiku ngħataw definizzjoni usa' mill-Qrati minn dik ta' akkomodazzjoni sekondarja. Id-deċiżjoni ħolqot preċedent meta ddefinixxiet it-terminu "kiri" b'mod li ftehim ta' kiri li saru qabel is-sena 1995 huma kkunsidrati li huma 'estensjoni tad-dar residenzjali' u jagħtu lill-inkwilini l-istess protezzjoni u kontroll stipulati taħt ir-riforma tal-kera ta' qabel is-sena 1995.

Ir-rapport jargumenta bil-qawwa li inkwilini ta' postijiet ta' abitazzjoni ta' qabel is-sena 1995 li m'humiex użati għal skopijiet residenzjali u kummerċjali, u f'dan il-kuntest la dar għas-sajf u lanqas garaxx m'huma definiti bħala post ta' abitazzjoni residenzjali jew kummerċjali, għandhom igawdu, fl-agħjar ipotesi, dispożizzjoni transizzjonali limitata billi l-inkwilin m'għandu ebda ħtieġa soċjali leġittima li jkollu aċċess sussidjat għal post ta' abitazzjoni ta' din ix-xorta.

Barra minn hekk, it-tgawdija kontinwa mill-inkwilin ta' post ta' abitazzjoni ta' din ix-xorta ssir biss a skapitu ta' sid il-propjetà.

Għalhekk qed ikun propost li, b'effett mill-1 ta' Jannar 2010, il-postijiet ta' abitazzjoni kollha li huma kkunsidrati bħala residenza għas-sajf u wkoll garaxxijiet ikunu liberalizzati għalkollox.

Rakkomandazzjoni 31

M'hemm ebda raġuni li għaliha l-prinċipji soċjali jistgħu jkunu applikati għal bini li jintuża bħala villeġġjatura u garaxxijiet, u dawn għandhom ikunu liberalizzati b'effett mill-1 ta' Jannar 2010.

04.11 PROPJETÀ REKWIŻIZZJONATA

Originarjament il-leġiżlatur kellu f'moħħu li r-rekwiżizzjoni ta' propjetà tkun miżura ta' emerġenza u soluzzjoni għall-problemi tad-djar esperjenzjati fi żmien meta Malta kienet imħarbta mill-bumbardament tat-Tieni Gwerra Dinjija. Wara li ddaħħlet wara t-Tieni Gwerra Dinjija, din żviluppat f'mezz ta' provvista ta' akkomodazzjoni li tista' tlaħħaq magħha għal dawk fil-bżonn.

Bis-saħħa ta' l-Att dwar id-Djar tas-sena 1949, id-Direttur ta' l-Akkomodazzjoni Soċjali ngħata s-setgħa li jieħu pussess ta' propjetà privata bis-saħħa ta' Ordni ta' Rekwiżizzjoni bl-iskop li jallokah lil terzi partijiet biex jipprovdilhom abitazzjoni residenzjali. L-Att dwar id-Djar kien japplika biss għal djar u binjiet użati, jew li setgħu jintużaw, għal skopijiet residenzjali, kemm jekk kienu vojta u kemm jekk okkupati meta saret ir-rekwiżizzjoni. Sid il-propjetà kellu jaċċetta l-persuna li lilha d-Direttur kien ittrasferixxa l-fond.

L-uniċi djar ta' abitazzjoni li ma kinux suġġetti għal rekwiżizzjoni kienu djar ta' abitazzjoni dekontrollati. L-amministrazzjoni Nazzjonalista li kienet fil-poter dak iż-żmien emendat l-Att dwar id-Djar biex, b'seħħ mill-1 ta' Marzu 1995, id-Direttur ta' l-Akkomodazzjoni Soċjali tneħħietlu s-setgħa li jirrekwiżizzjona propjetà. Madankollu d-dispożizzjonijiet ta' l-Att dwar id-Djar baqgħu applikabbli għad-djar ta' abitazzjoni kollha ta' qabel l-1995.

Bħalissa għaddej eżerċizzju ta' derekwiżizzjoni u mill-1998 'l hawn eluf ta' djar ta' akkomodazzjoni kienu derekwiżizzjonati meta l-post tbattal jew meta sid il-propjetà irrikonoxxa lill-inkwilin. Dan l-eżerċizzju miexi b'ritmu konsiderevoli li ra l-għadd ta' propjetajiet rekwiżizzjonati mnaqqas għal xi 5,200 dar ta' abitazzjoni minn aktar minn 13,000 dar ta' abitazzjoni fis-sena 1998.

Rakkomandazzjoni 32

Il-proċess ta' derikwiżizzjoni għandu jibqa' sejjer.

04.12 FUQ MIN TAQA' R-RESPONSABBILTÀ GĦAR-REGOLAMENTAZZJONI TAL-KERA

Il-qafas tal-leġiżlazzjoni kurrenti jissepara r-rikors ta' konflitt bejn il-Qrati u l-Bord tal-Kera. Dan ir-rapport jargumenta li din is-separazzjoni toħloq kumplessitajiet bla bżonn.

Għalhekk qed ikun propost li, bħala parti mir-riformi, materji li għanhom x'jaqsmu mal-kera jitneħħew mill-ġuriżdizzjoni tal-Qrati u titwaqqaf entità amministrattiva waħda li jkollha ġuriżdizzjoni sħiħa fuq ir-regolamentazzjoni u l-governanza tas-suq tal-kera biex ikun żgurat li materji relatati jkunu indirizzati b'mod effettiv. Dan ir-rapport jirrikkmanda li din ir-responsabbiltà għandha taqa' fuq Bord għar-Regolamentazzjoni tal-Kera strutturat mill-ġdid.

Rakkomandazzjoni 33

Ir-regolamentazzjoni u l-governanza tas-suq tal-kera għandhom jitqiegħdu taħt entità waħda biex ikun żgurat li jkun hemm strument effettiv għal soluzzjonijiet legali f'materji ta' din ix-xorta, u f'dan ir-rigward għandha tingħata ġuriżdizzjoni sħiħa lill-Bord għar-Regolamentazzjoni tal-Kera li għandu jkun ristrutturat.

Stampat l-Istamperija tal-Gvern

www.rentreform.gov.mt

email rentreform@gov.mt