

Nagħti l-kunsens tiegħi.

(L.S.)

GEORGE HYZLER  
Agent President

19 ta' Ġunju, 2009

**ATT Nru. X ta' l-2009**

*ATT biex jemenda l-Kodiċi Ċivili, Kap. 16*

IL-PRESIDENT, bil-parir u l-kunsens tal-Kamra tad-Deputati, imlaqqgħa f'dan il-Parlament, bl-awtorità ta' l-istess, hareġ b'ligi dan li ġej:-

**1.** It-titolu fil-qosor ta' dan l-Att hu l-Att ta' l-2009 li jemenda l-Kodiċi Ċivili, u għandu jinqara u jiftiehem haġa waħda mal-Kodiċi Ċivili, hawn iżjed il-quddiem f'dan l-Att imsejjaħ "il-Kodiċi". Titolu fil-qosor.

**2.** Minflok l-artikolu 1525 tal-Kodiċi, għandu jidhol dan l-artikolu ġdid li ġej:- Sostituzzjoni ta' l-artikolu 1525 tal-Kodiċi.

"1525. (1) Il-kuntratt ta' kiri, sew ta' haġa kemm ta' xogħol, jista' jsir sew b'kitba kemm bil-fomm, iżda l-kuntratt ta' kiri ta' fond urban u ta' dar għall-abitazzjoni u ta' fond kummerċjali li jsir wara l-1 ta' Jannar, 2010 għandu jsir bil-kitba.

Il-Bord li Jirregola l-Kera (hawn aktar 'il quddiem f'dan it-titolu msejjaħ "il-Bord tal-Kera") mahtur bis-saħħa ta' l-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini għandu kompetenza esklussiva li jiddeċiedi kwistjonijiet konnessi ma' kuntratti ta' kiri ta' fond urban u ta' dar għall-abitazzjoni

u ta' fond kummerċjali. Kirjiet oħra jaqgħu taħt il-kompetenza tal-qrati ta' ġurisdizzjoni ċivili u fil-każ ta' raba taħt il-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba maħtur bid-disposizzjonijiet ta' l-Att dwar it-Tigdid ta' Kiri ta' Raba'.

Kap. 199.

Poter li jiġbor informazzjoni u *data*.

Il-Bord tal-Kera għandu l-poter jitlob informazzjoni u dokumenti minn entitajiet, dipartimenti u awtoritajiet tal-gvern kif ukoll istituzzjonijiet oħra biex ikun jista' jaqdi l-funzjonijiet tiegħu għall-fini ta' dan il-Kodiċi.

(2) Id-disposizzjonijiet ta' dan it-Titolu, sakemm ma jkunx gie hekk indikat speċifikament f'dan it-Titolu, ma jgħoddux għall-kiri ta' raba' li għandu jibqa' jiġi regolat bid-disposizzjonijiet ta' l-Att dwar it-Tigdid ta' Kiri ta' Raba'.

(3) Għall-finijiet ta' dan it-Titolu:

“fond kummerċjali” tfisser fond urban li mhuwiex dar residenzjali u li hu mikri primarjament sabiex minnu issir attività għal skopijiet ta' qligħ u fost oħrajn jinkludi, ufficċju, klinika, fond mikri għall-bejgħ ta' oġġetti jew merkanzija bl-ingrossa jew bl-imnut, posta fis-suq, maħzen u fond b'licenza għall-bejgħ ta' oġġetti, imbejjed, spiriti jew hwejjeg ta' ikel jew ta' xorb, sala għal rappreżentazzjoni jew fond ieħor prinċipalment użat għal xi arti, sengħa jew professjoni:

Iżda fond mikri lil soċjetà jew mikri lil entità mużikali, filantropika, soċjali, sportiva jew politika, użat bħala każin, ma għandux jitqies bħala fond kummerċjali anke jekk parti minnu hi utilizzata għal skop ta' qligħ;

“każin” tfisser kull każin reġistrat bħala hekk mal-Kummissarju tal-Pulizija skond id-disposizzjonijiet xierqa tal-liġi.”.

Sostituzzjoni ta' l-artikolu 1527 tal-Kodiċi.

**3.** Minflok l-artikolu 1527 tal-Kodiċi, għandu jidhol dan l-artikolu ġdid li ġej:-

“Meta hu null il-kiri li jsir minn wiehed mill-kompussessuri.

1527. (1) Il-kiri ta' fond urban, dar għall-abitazzjoni jew fond kummerċjali li jkun fil-pussess ta' aktar min persuna waħda għandu jsir mill-kompussessuri iżda mingħajr ħsara għad-disposizzjonijiet ta' l-artikolu 1530.

(2) Fil-każ meta wieħed mill-kom-pussessuri jkun ukoll jokkupa l-fond ko-pussedut, jekk il-partijiet jiftiehem li jsir kuntratt ta' kiri, dan għandu jsir permezz ta' kuntratt bil-miktub bejn il-kom-pussessuri kollha minn naħa l-waħda u min jokkupa l-fond minn naħa l-oħra; u minn hemm 'il quddiem dik il-persuna titqies bħala inkwilina, skond il-pattijiet u l-kondizzjonijiet ta' kuntratt ta' kera, waqt li ma titlifx id-drittijiet tagħha bħala kom-pussessur:

Izda dan is-subartikolu għandu jkun mingħajr preġudizzju għad-disposizzjonijiet tat-*Titolu V* tat-*Tieni Ktieb*, *Taqsim*a I ta' dan il-*Kodiċi*.

(3) Il-kiri li jsir minn wieħed mill-kom-pussessuri ta' fond urban, dar ta' abitazzjoni jew fond kummerċjali mingħajr awtorizzazzjoni b'sentenza tal-Bord tal-Kera, jew fil-każ ta' mobbli mingħajr awtorizzazzjoni tal-Qorti kompetenti, jew mingħajr il-kunsens ta' xi wieħed mill-kom-pussessuri l-oħra, jista' fuq talba ta' wieħed minn dawn il-kom-pussessuri l-oħra, jiġi annullat, kemm-il darba din it-talba ssir fi żmien xahrejn minn dakinhar li dan il-kom-pussessur l-ieħor ikun sar jaf b'dak il-kiri.”.

**4.** Minflok l-artikolu 1528 tal-*Kodiċi*, għandu jidhol dan l-artikolu ġdid li ġejj—

Sostituzzjoni ta' l-artikolu 1528 tal-*Kodiċi*.

“Meta l-bord jew il-qorti jistgħu jagħtu l-awtorizzazzjoni.

1528. (1) Il-Bord tal-Kera jista', fuq talba magħmula b'rikors ta' wieħed mill-kom-pussessuri tal-fond urban, tad-dar għall-abitazzjoni jew tal-fond kummerċjali, jagħti l-awtorizzazzjoni biex isir il-kiri tal-fond urban, tad-dar għall-abitazzjoni jew tal-fond kummerċjali, meta jinsab illi l-fond ikun tajjeb biex jinkera u li l-kiri propost ikun ta' ġid, u li ma jinsabx li xi wieħed mill-kom-pussessuri l-oħra jkollu raġuni tajba biex jopponi dak il-kiri:

Izda fil-każ ta' kiri ta' mobbli għandu japplika dak kollu msemmi f'dan is-subartikolu, iżda għandhom ikunu l-qrati ta' ġurisdizzjoni ċivili li jkollhom kompetenza.

(2) Id-disposizzjonijiet tas-subartikolu (1) jgħoddu wkoll meta wieħed mill-kom-pussessuri jkun assenti, u ma tkun waslet ebda aħbar lill-Bord tal-Kera

fil-każ ta' kiri ta' fond urban, dar ta' abitazzjoni jew fond kummerċjali (jew lill-Qorti f'każ ta' kiri ta' mobbli u haġiet oħra skond il-każ) dwar jekk l-assenti għadux ħaj, jew dwar fejn jinsab.”.

Sostituzzjoni ta' l-artikolu 1529 tal-Kodiċi.

**5.** Minflok l-artikolu 1529 tal-Kodiċi, għandu jidhol dan l-artikolu ġdid li ġej:-

“1529. Il-kom-pussessur li jkun ta bi kliem ġenerali, il-kunsens tiegħu għall-kiri tal-ħaġa, jew illi, kontra l-oppożizzjoni tiegħu, il-Bord tal-Kera jew il-qorti skond il-każ ikun ta, bi kliem ġenerali l-awtorizzazzjoni għall-kiri tal-ħaġa, jista', b'dan kollu, jeżerċita l-jedd ta' preferenza msemmi fl-artikoli 1591, 1592 u 1593 kemm-il darba huwa ma jkunx b'xi mod irrinunzja għal dak il-jedd.”.

Emenda ta' l-artikolu 1530 tal-Kodiċi.

**6.** Fis-subartikolu (2) ta' l-artikolu 1530 tal-Kodiċi, minflok il-kliem “għaż-żmien li jmiss kif msemmi hawn fuq, u” għandhom jidhlu l-kliem “għaż-żmien xieraq, u”.

Sostituzzjoni ta' l-artikolu 1531 tal-Kodiċi.

**7.** Minflok l-artikolu 1531 tal-Kodiċi, għandhom jidhlu dawn l-artikoli ġodda li ġejjin:-

“Meta l-awtorità kompetenti tagħti awtorizzazzjoni għall-ġħoti ta' kiri għal żmien itwal.

Rekwiziti ta' kuntratt ta' kiri bil-miktub.

1531. Id-disposizzjonijiet ta' l-aħħar artikolu qabel dan dwar iż-żmien limitat tal-kiri ma jgħoddux meta l-kiri għal żmien itwal ikun ġie miftiehem bl-awtorizzazzjoni ta' l-awtorità kompetenti skond il-liġi.

1531A. (1) Għar-rigward ta' kirja ta' fond urban u ta' dar għall-abitazzjoni u ta' fond kummerċjali li jsiru wara l-1 ta' Jannar, 2010, il-kuntratt ta' kiri għandu jkun bil-miktub u jistipula:

- (a) il-fond li ser jinkera;
- (b) l-użu miftiehem;
- (ċ) iż-żmien li għalih dak il-fond ikun ser jinkera;
- (d) jekk dan il-kera jstax jiggedded u kif;

(e) kif ukoll l-ammont ta' kera u l-mod kif dan għandu jithallas.

(2) Fin-nuqqas ta' wieħed jew aktar minn dawn ir-rekwiziti essenzjali, il-kuntratt ikun null.

(3) Il-kirja ta' fond urban, dar għall-abitazzjoni u fond kummerċjali li ssir wara l-1 ta' Jannar, 2010 għandha tkun regolata esklussivament bil-kuntratt ta' kera u bl-artikoli ta' dan il-Kodiċi.

Kuntratti ta' kera ta' qabel l-1 ta' Ġunju, 1995.

1531B. Għal kirja li kienet fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju, 1995, għandha tibqa' tghodd il-liġi kif kienet fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju, 1995, hekk iżda li mill-1 ta' Jannar, 2010 għandhom japplikaw l-artikoli 1531Ċ, 1531D, 1531E, 1531F, 1531G, 1531H, 1531I, 1531J, 1531K, 1531L ta' dan il-Kodiċi.

Kera ta' dar ta' abitazzjoni.

1531Ċ. (1) Għall-kera ta' dar ta' abitazzjoni li kienet fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 għandha tibqa' tghodd il-liġi kif kienet fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 hekk iżda li fin-nuqqas ta' ftehim mod ieħor milhuq bil-miktub wara l-1 ta' Jannar, 2010, ir-rata tal-kera mill-1 ta' Jannar, 2010 għandha, fejn din kienet anqas minn mija u ħamsa u tmenin euro (€185) fis-sena, titla' għal dan l-ammont:

Izda fejn ir-rata ta' kera kienet aktar minn mija u ħamsa u tmenin euro (€185) fis-sena, din għandha tibqa' bir-rata oġġla hekk stabbilita.

(2) F'kull każ imsemmi fis-subartikolu (1) ta' dan l-artikolu ir-rata tal-kera għandha tiżdied kull tliet snin b'mod proporzjonali għall-mod li bih ikun żdied l-indiċi ta' l-inflazzjoni skond l-artikolu 13 tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar; l-ewwel awment isir fl-1 ta' Jannar, 2013:

B'dan iżda li fejn il-kera tkun fl-1 ta' Jannar, 2010 aktar minn mija u ħamsa u tmenin Euro (€185) fis-sena, u b'kuntratt bil-miktub qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 il-partijiet ikunu qablu fuq metodu ta' żjieda fil-kera, wara l-1 ta' Jannar, 2010 iż-żjidiet fil-kera għandhom jibqgħu

jkunu regolati skond dak il-ftehim sakemm jibqa' fis-seħħ.

Kera ta' fond  
kummerċjali.

1531D. (1) Il-kera ta' fond kummerċjali, fin-nuqqas ta' ftehim mod ieħor milhuq wara l-1 ta' Jannar, 2010 jew ta' ftehim bil-miktub li jkun sar qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 dwar kirja li tkun għadha fil-perjodu oriġinali tagħha fl-1 ta' Jannar, 2010, għandu fl-1 ta' Jannar, 2010 jiġi miżjud b'rata fissa ta' ħmistax fil-mija fuq il-kera attwali u jibqa' jiġi miżjud kull sena kull l-ewwel ta' Jannar bi ħmistax fil-mija fuq l-aħħar kera bejn l-1 ta' Jannar, 2010 u l-31 ta' Dicembru, 2013.

(2) Il-kera fl-1 ta' Ġunju, 2013 għandu jiġi stabbilit bi qbil bejn il-partijiet. Fin-nuqqas ta' qbil, għandu jittiehed bħala gwida għall-kera l-Indiċi tal-Valur Kummerċjali tal-Proprjetà kif jista' jiġi stabbilit b'regolamenti magħmulin mill-Ministru responsabbli għall-akkomodazzjoni u fin-nuqqas ta' regolamenti, il-kera għandu mill-1 ta' Jannar, 2014 jogħla b'ħamsa fil-mija fis-sena sad-dhul fis-seħħ ta' l-imsemmija regolamenti.

(3) Fil-każ ta' fond kummerċjali, jekk kien hemm ftehim għal żjidiet perjodiċi bejn il-partijiet, dan il-ftehim għandu jibqa' japplika mingħajr iż-żjidiet kontemplati f'dan il-artikolu:

Iżda, barra mill-każijiet fejn iż-żjieda fil-kera jkun sar bi qbil, fejn tiġi applikata iż-żjieda kif proposta hawn qabel għal fondi kummerċjali, l-inkwilin jista' permezz ta' ittra ufficjali mibgħuta lil sid il-kera jew lil wieħed minn sidien il-kera, jittermina l-kirja billi jagħti pre-avviż ta' tliet xhur u dan anke jekk il-kirja tkun għal żmien definit.

Manutenzjoni  
ordinarja  
esterna ta'  
fond mikri.

1531E. Il-manutenzjoni ordinarja esterna ta' kirja li tkun saret qabel l-1 ta' Jannar, 2010, salv ftehim mod ieħor bil-miktub bejn il-partijiet, issir bi spejjeż ta' l-inkwilin u mhux tas-sid.

Tifsira ta'  
inkwilin  
ta' fond  
residenzjali.

1531F. Fil-każ ta' kirja ta' dar użata bħala residenza ordinarja li tkun saret qabel l-1 ta' Ġunju,

1995 għandha tiġi meqjusa bħala inkwilin dik il-persuna li tkun qed tokkupa l-fond b'titolu validu ta' kera fl-1 ta' Ġunju, 2008 kif ukoll żewġha jew martu jekk jgħixu flimkien u mhux separat jew separata legalment; meta jmut l-inkwilin il-kirja għandha tiġi terminata:

Iżda wkoll persuna tkompli il-kirja wara l-mewt ta' l-inkwilin bl-istess kondizzjonijiet ta' l-inkwilin jekk fl-1 ta' Ġunju, 2008 -

(i) tkun il-wild naturali jew legali tal-inkwilin u tkun ilha toqgħod ma' l-inkwilin għal erba' snin mill-aħħar ħames snin; u wara l-1 ta' Ġunju, 2008 tibqa' tgħix ma' l-inkwilin sad-data tal-mewt tiegħu:

Iżda f'każ li jkun hemm aktar minn wild wieħed li jkunu ilhom joqgħodu ma' l-inkwilin għal erba' mill-aħħar ħames snin qabel l-1 ta' Ġunju, 2008 u jkunu baqgħu jgħixu ma' l-inkwilin sad-data ta' mewtu, dawk l-ulied kollha jkomplu l-kirja *in solidum*; din il-kirja ma testendix għal mart, żewġ jew ulied il-wild tal-inkwilin, jew

(ii) tkun xi hadd mill-aħwa ta' l-inkwilin, li fid-data tal-mewt ta' l-inkwilin ikollu ħamsa u erbgħin sena jew aktar, jew mill-aħwa tar-raġel ta' l-inkwilina jew tal-mara ta' l-inkwilin li jkollu ħamsa u erbgħin sena jew aktar, u f'kull każ tkun ilha toqgħod ma' l-inkwilin għal erba' snin mill-aħħar ħames snin qabel l-1 ta' Ġunju, 2008 u wara dik id-data tibqa' tgħix ma' l-inkwilin sad-data ta' mewtu:

Iżda f'każ li jkun hemm aktar aħwa minn wieħed li jkollhom 'il fuq minn ħamsa u erbgħin sena u jkunu ilkoll ilhom joqgħodu ma' l-inkwilin għal erba' mill-aħħar ħames snin qabel l-1 ta' Ġunju, 2008 u jkunu baqgħu jgħixu miegħu sad-data ta' mewtu, dawk l-aħwa kollha jkomplu il-kirja *in solidum*; din il-kirja ma testendix għal mart, żewġ jew ulied l-aħwa, jew

(iii) ikun il-wild naturali jew legali ta' l-inkwilin u jkun iżgħar minn ħames snin u wara l-1 ta' Ġunju, 2008 ikun baqa' jgħix ma' l-inkwilin sad-data ta' mewtu, jew

(iv) tkun axxendent naturali jew legali ta' età ta' iktar minn ħamsa u erbgħin sena u għexet ma' l-inkwilin għal perjodu ta' erbgħa mill-aħħar ħames snin qabel l-1 ta' Ġunju, 2008 u tkun baqgħet tgħix ma' l-inkwilin sa mewtu; din il-kirja ma testendix għal mart, żewġ jew ulied l-axxendent:

Izda fejn ma' l-inkwilin fid-data tal-mewt tiegħu jkun hemm numru ta' tfal, aħwa, jew axxendenti li jkunu kollha jissodisfaw il-kriterji tal-paragrafi (i), (ii), (iii) jew (iv), daww il-persuni kollha għandu jkollhom il-jedd li jkomplu l-kirja *in solidum* bejniethom:

Izda wkoll, persuna m'għandhiex titqies li ma kenitx tgħix ma' l-inkwilin biss għar-raġuni li hija kienet temporanjament assenti mid-dar tal-inkwilin minhabba htigijiet ta' xogħol, studju jew kura medika:

Bla ħsara għal dak provdut f'dan l-artikolu, persuna m'għandux ikollha dritt tkompli il-kirja wara l-mewt ta' l-inkwilin jekk ma tissodisfax il-kriterji ta' test tal-mezzi stabbilit skond regolamenti li jista' joħroġ il-Ministru responsabbli għall-akkomodazzjoni minn żmien għal żmien.

Persuna li ma tikkwalifikax bħala inkwilin.

1531G. Fil-każ ta' persuni li, għalkemm ma kenux jikkwalifikaw għall-kontinwazzjoni tal-kirja bil-kriterji msemmija fl-artikolu 1531F izda qabel l-1 ta' Ġunju, 2008 kienu jgħixu ma l-inkwilin u baqgħu jgħixu ma l-inkwilin sal-mewt ta' l-inkwilin, dawn ikollhom dritt li jkomplu l-kirja bil-mod segwenti:

(a) jekk il-persuna ma tilhaqx il-kriterju tat-test tal-mezzi kif hawn qabel imsemmi, f'kull każ il-kirja titkompla għall-perjodu ta' mhux aktar minn tliet snin mid-data tal-mewt ta' l-aħħar inkwilin li

jibqa' ħaj, b'kera li jkun id-doppju ta' dak li kien iħallas l-aħħar inkwilin;

(b) jekk il-persuna ma tikkwalifikax taħt il-kriterji l-oħra, li mhumiex it-test tal-mezzi, il-kirja titkompla għal perjodu ta' mhux aktar minn ħames snin mid-data tal-mewt ta' l-aħħar inkwilin li jibqa' ħaj, b'kera li jkun id-doppju ta' dak li kien iħallas l-aħħar inkwilin.

Fond mikri  
bħala garaxx  
jew  
utilizzat bħala  
villeġġatura.

1531H. (1) Fil-każ ta' garaxxijiet mikrija qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 li ma jiffurmawx parti minn dar mikrija lill-inkwilin bħala residenza ordinarja u li mhumiex meqjusa bħala fond kummerċjali, fin-nuqqas ta' ftehim li jgħid mod ieħor ma jkun hemm ebda dritt ta' tiġdid tal-kirja wara l-1 ta' Ġunju, 2010.

(2) Fil-każ ta' fond mikri qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 li jkun utilizzat bħala villeġġatura li ma tkunx ir-residenza ordinarja fin-nuqqas ta' ftehim li jgħid mod ieħor, ma jkun hemm ebda dritt ta' tiġdid tal-kirja wara l-1 ta' Ġunju, 2010:

Izda ebda inkwilin għall-iskop ta' dan it-Titolu m'għandu jitqies li jkollu aktar minn dar ta' residenza ordinarja waħda.

Tifsira ta'  
inkwilin  
ta' fond  
kummerċjali.

1531I. Fil-każ ta' fond kummerċjali mikri qabel l-1 ta' Ġunju, 1995, bħala inkwilin għandha tiġi meqjusa dik il-persuna li tkun qed tokkupa l-fond b'titolu validu ta' kera fl-1 ta' Ġunju, 2008 kif ukoll żewġha jew martu jekk jgħixu flimkien u jekk mhux separat jew separata legalment kif ukoll wara l-mewt ta' l-imsemmi inkwilin, l-eredi tiegħu li jkunu jiġu minnu mid-demmi jew biż-żwieġ sal-grad ta' kuġini inklussivament:

Izda l-kera ta' fond kummerċjali li jkun beda qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 għandu f'kull każ jintemm fi żmien għoxrin sena li jibdew jgħaddu mill-1 ta' Ġunju, 2008 sakemm ma jkunx sar kuntratt ta' kiri li jstipula żmien determinat. Meta kirja li tkun bdiet qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 tkun mogħtija għal żmien determinat u fl-1 ta' Jannar, 2010 ikun għadu għaddej iż-żmien originali

*di fermo* jew *di rispetto* u ma tkunx għadha giet imġedda awtomatikament bil-liġi, allura f'dak il-każ għandhom japplikaw dak il-perjodu jew perjodi determinati fil-kuntratt. Kuntratt li jkun sar qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 u li jibqa' jiġġedded awtomatikament jew fid-diskrezzjoni unika ta' l-inkwilin, għandu jiġi meqjus daqs li kieku hu wieħed għal żmien indeterminat u b'hekk jiġi jintemm fi żmien għoxrin sena li jibdew għaddejjin mill-1 ta' Ġunju, 2008.

Fondi mikrija minn kull tip ta' każini.

1531J. Fil-każ ta' fond mikri lill-entità u wżat bħala każin qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 inkluż iżda mhux limitat għal entità mużikali, filantropika, soċjali, sportiva jew politika, meta l-kirja tkun mogħtija għal żmien determinat u fl-1 ta' Jannar, 2010 ikun għadu għaddej iż-żmien originali *di fermo* jew *di rispetto* u ma tkunx għadha giet imġedda awtomatikament bil-liġi, f'dak il-każ għandu japplika dak iż-żmien determinat fil-kuntratt. Fil-każijiet l-oħra kollha meta l-kirja tkun saret qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 għandha tibqa' tgħodd il-liġi u d-definizzjonijiet kollha kif kienu fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju, 1995:

Izda minkejja kull haġa li hemm fil-liġi kif kienet fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju, 1995, il-Ministru responsabbli għall-akkomodazzjoni jista' joħroġ regolamenti minn żmien għal żmien biex jirregola l-kondizzjonijiet tal-kirjiet ta' każini sabiex jinstab bilanc ġust bejn id-drittijiet tas-sid, ta' l-inkwilin u l-interess pubbliku.

Fond użat kemm għall-abitazzjoni kif ukoll bħala fond kummerċjali.

1531K. Fil-każ ta' fond mikri qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 li huwa wżat kemm għall-abitazzjoni kif ukoll bħala fond kummerċjali u li għalih jithallas kera wieħed, dan għandu jitqies bħala fond ta' abitazzjoni u għalih għandhom jgħoddu r-regoli ta' dan l-artikolu li jirrigwardaw fond għall-abitazzjoni:

Izda –

(a) għar-rigward tar-rata tal-kera, il-kera għandu jkun dak stabbilit għal fond kummerċjali kif inhu stipulat fl-artikolu 1531D;

(b) jekk il-parti kummerċjali ma tibqax tintuża bħala tali, għal dak li jirrigwarda r-rata tal-kera għandu jibqa' japplika l-kera li kien jithallas minnufih qabel ma l-użu tal-parti kummerċjali jkun waqaf; b'dan illi, iż-żjieda fil-kera minn dak iż-żmien, għandha tkun regolata abbażi ta' l-ammont ta' kera li jkun gie stabbilit bl-artikolu 1531Ċ;

(ċ) meta l-kera jogħla skond ir-regolamenti magħmulin kif stipulat fl-artikolu 1531D, iż-żjieda fil-kera għandha titqies biss fuq dik il-parti tal-fond li tkun attwalment tintuża għal skop kummerċjali.

Kirja li dahlet fis-seħħ fi jew wara l-1 ta' Ġunju, 1995.

1531L. Għall-kirjiet li daħlu fis-seħħ fi jew wara l-1 ta' Ġunju, 1995, dawn il-kirjiet, kemm dawk ta' dar ta' abitazzjoni kif ukoll dawk ta' fond kummerċjali, u fondi urbani, għandhom jibqgħu jkunu regolati bil-pattijiet u l-kondizzjonijiet miftiehma bejn il-partijiet u bil-liġi kif kienet fis-seħħ f'dak iż-żmien.

Kirja ta' fondi oħra li tkun saret qabel l-1 ta' Ġunju, 1995.

1531M. Għall-kirjiet li jkunu saru qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 ta' fond li m'humiex fondi residenzjali jew fondi kummerċjali, bla ħsara għal dak imsemmi fl-artikolu 1531J fir-rigward ta' każini, għandha tibqa' tgħodd il-liġi u d-definizzjonijiet kollha kif kienu fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju, 1995:

Izda l-Ministru responsabbli għall-akkomodazzjoni jista' joħroġ regolamenti minn żmien għal żmien biex jirregola dawn il-kirjiet sabiex jinstab bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid, ta' l-inkwilin u l-interess pubbliku.”.

**8.** L-artikolu 1532 sħiħ tal-Kodiċi għandu jiġi enumerat mill-ġdid bħala s-subartikolu (1) tiegħu, u minnufih fi tmiem is-subartikolu (1) kif enumerat mill-ġdid, għandu jiżdied dan is-subartikolu ġdid li ġej:-

Emenda ta' l-artikolu 1532 tal-Kodiċi.

“(2) Id-disposizzjonijiet tas-subartikolu (1) ma jgħoddux għall-kirja ta' fond urban, dar ta' abitazzjoni u fond kummerċjali li tiġi fis-seħħ wara l-1 ta' Jannar, 2010.”.

**9.** Minnufih wara s-subartikolu (2) ta' l-artikolu 1533 ta' l-Att prinċipali, għandu jidhol dan is-subartikolu ġdid li ġej:

Emenda ta' l-artikolu 1533 tal-Kodiċi.

“(3) Id-disposizzjonijiet tas-subartikolu (2) ma jgħoddux għall-kirja ta’ fond urban, dar ta’ abitazzjoni u fond kummerċjali li tiġi fis-sehħ wara l-1 ta’ Jannar, 2010.”.

Emenda ta’ l-artikolu  
1534 tal-Kodiċi.

**10.** L-artikolu 1534 sħiħ tal-Kodiċi għandu jiġi enumerat mill-ġdid bħala s-subartikolu (1) tiegħu, u minnufih fi tmiem is-subartikolu (1) kif enumerat mill-ġdid għandu jidhol dan is-subartikolu ġdid li ġej:–

“(2) Id-disposizzjonijiet tas-subartikolu (1) ma jgħoddux għall-kirja ta’ fond urban, dar ta’ abitazzjoni u fond kummerċjali li tiġi fis-sehħ wara l-1 ta’ Jannar, 2010.”.

Emenda ta’ l-artikolu  
1536 tal-Kodiċi.

**11.** L-artikolu 1536 sħiħ tal-Kodiċi għandu jiġi enumerat mill-ġdid bħala s-subartikolu (1) tiegħu, u minnufih fi tmiem is-subartikolu (1) kif enumerat mill-ġdid, għandu jidhol dan is-subartikolu ġdid li ġej:–

“(2) Id-disposizzjonijiet tas-subartikolu (1) ma jgħoddux għall-kirja ta’ fond urban, dar ta’ abitazzjoni u fond kummerċjali li tiġi fis-sehħ wara l-1 ta’ Jannar, 2010.”.

Emenda ta’ l-artikolu  
1540 tal-Kodiċi.

**12.** Minflok is-subartikolu (2) ta’ l-artikolu 1540 tal-Kodiċi, għandu jidhol dan li ġej:–

“(2) Matul il-kiri, sid il-kera għandu jagħmel it-tiswijiet kollha li jsiru meħtieġa, minbarra għal dak li hu bini, it-tiswijiet imsemmija fl-artikolu 1556, jekk ma jkunx intrabat espressament għalihom ukoll.

(3) Għall-finijiet ta’ dan it-Titolu fil-każ ta’ fond urban, dar ta’ abitazzjoni u fond kummerċjali, “tiswijiet strutturali” jitqiesu dawk li għandhom x’jaqsmu mal-binja nnifisha tal-fond, inklużi s-soqfa.

(4) Meta sid il-kera fil-każ ta’ dar ta’ abitazzjoni mikrija qabel l-1 ta’ Ġunju, 1995 jagħmel tiswijiet strutturali li jkunu saru neċessarji mhux b’nuqqas tiegħu, il-kera għandu jiżdied b’sitta fil-mija tal-valur tan-nefqa li tkun saret:

Izda fejn it-tiswijiet strutturali ma jkunux saru meħtieġa minhabba nuqqas ta’ l-inkwilin, l-inkwilin ikollu dritt li jitlob

it-tmiem tal-kirja minkejja li ż-żmien tal-kirja jkun għadu ma għaddiex:

Iżda fil-kazijiet fejn sid il-kera jkun lest li jagħmel dawn it-tiswijiet, l-inkwilin jista' jagħzel li jagħmel it-tiswijiet hu bi spejjeż tiegħu, u b'hekk il-kera jibqa' ma jinbidilx; iżda l-inkwilin f'dan il-kaz ma jkollu ebda dritt għal kumpens, lanqas parzjali, għal dawn it-tiswijiet strutturali meta l-kirja tintemm.”.

**13.** Minflok l-artikolu 1541 tal-Kodiċi, għandu jidhol dan li ġej:–

Sostituzzjoni ta' l-artikolu 1541 tal-liġi prinċipali.

“1541. (1) Jekk sid il-kera, wara li jiġi msejjaħ b'att ġudizzjarju, ma jagħmilx it-tiswijiet li għalihom hu obligat, il-kerrej jista' jitlob, b'rikors, li jiġi awtorizzat li jagħmel dawk it-tiswijiet bi spejjeż ta' sid il-kera, taht dawk il-kondizzjonijiet illi l-Bord tal-Kera, jew il-Qorti jew il-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba', skond il-kaz, ikunu jidhrulu xierqa fiċ-ċirkostanzi.

(2) Il-kerrej għandu jedd li jzomm il-kera dovut jew dak li jkun għad irid jithallas, biex jithallas lura ta' dawk l-ispejjeż, bla ħsara tal-jeddijiet tiegħu għall kull somma akbar, jekk l-ammont ta' dawk l-ispejjeż ikun iżjed minn dak il-kera; f'dan il-kaz sid il-kera ma jkollux dritt li jawmenta l-kera kif msemmi fl-artikolu 1540 (4).”.

**14.** Minflok l-artikolu 1543 tal-Kodiċi, għandu jidhol dan l-artikolu ġdid li ġej:–

Sostituzzjoni ta' l-artikolu 1543 tal-Kodiċi.

“1543. Il-kerrej jista', mingħajr ma jkunu jinhtiegu ebda proceduri jagħmel bi spejjeż ta' sid il-kera, dawk it-tiswijiet urgenti; u, f'dan il-kaz, jista', biex jithallas lura, iżomm il-kera bħal ma jingħad fl-artikolu 1541:

Iżda l-kerrej għandu, mill-aktar fis li jista' jkun, jgħarraf b'dan lil sid il-kera u jagħtih rapport ta' perit dwar il-htiega tal-għaġla ta' dawk it-tiswijiet u l-valur stmat tagħhom u l-ħsara li jista' jgħib id-dewmien:

Iżda wkoll sid il-kera għandu jkun responsabbli li jkompli dawk it-tiswijiet li jkunu bdew taht id-disposizzjonijiet ta' dan l-artikolu.”.

Emenda ta' l-artikolu  
1544 tal-Kodiċi.

**15.** Fl-artikolu 1544 tal-Kodiċi, minflok il-kliem “mogħti mill-qorti, il-kerrej” għandhom jidhlu l-kliem “mogħti mill-Bord tal-Kera, jew il-Qorti jew il-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba’ skond il-każ, il-kerrej”.

Żjeda ta' l-artikolu  
1548A ġdid mal-  
Kodiċi.

**16.** Minnufih wara l-artikolu 1548 tal-Kodiċi għandu jżied dan l-artikolu ġdid li ġej:-

“Dritt ta’ aċċess  
għall-fond  
mis-sid.

1548A. Waqt li tkun miexja l-kirja ta’ fond urban, dar ta’ abitazzjoni jew fond kummerċjali, is-sid ikollu d-dritt ta’ aċċess għall-fond f’hinijiet u modi miftiehma ma’ l-inkwilin biex jista’ jaqdi l-obbligi tiegħu jew jara li l-inkwilin qieghed jaqdi l-obbligi tiegħu, kif ukoll biex juri l-post lill-akkwirenti prospettivi:

Iżda fin-nuqqas ta’ ftehim bejn il-partijiet, il-Bord tal-Kera jista’, wara li, jekk ikun hemm bżonn, jisma’ lill-partijiet b’mod sommarju, jiffissa granet, hinijiet u kondizzjonijiet, wara rikors magħmul mis-sid għal dan l-iskop. Il-Bord jista’ jagħti digriet waqt is-seduta jew kamerali mingħajr ma jisma’ lill-partijiet. Id-digriet għandu jingħata fi żmien hamest ijiem tax-xogħol mid-data li fih jiġi notifikat l-inkwilin. Il-Bord tal-Kera jista’ jordna li l-ispezzjoni ssir taħt is-supervizjoni u fil-preżenza ta’ marixxall tal-Qorti. Il-Bord tal-Kera f’din il-funzjoni għandu wkoll iqis id-dritt għall-privatezza ta’ l-inkwilin u għandu jara li ma jsirx abbuż mid-dritt mogħti lis-sid f’dan is-subartikolu. Id-digriet mogħti f’dan il-każ ma jistax jiġi appellat.”

Emenda ta' l-artikolu  
1554 tal-Kodiċi.

**17.** Fis-subartikolu (b) tal-artikolu 1554 tal-Kodiċi, minflok il-kliem “jew stabbilit kif jingħad fl-artikolu 1534” għandhom jidhlu l-kliem “jew kif stabbilit bil-liġi”.

Sostituzzjoni ta’  
l-artikolu 1555 u  
żjeda ta’ l-artikolu  
1555A ġdid mal-  
Kodiċi.

**18.** Minflok l-artikolu 1555 tal-Kodiċi, għandhom jidhlu dawn l-artikoli li ġejjin:-

“Użu hażin tal-  
haġa mikrija.

1555. Jekk il-kerrej jagħmel mill-haġa mikrija użu xorta oħra minn dak li għalih ikun miftiehem, jew prezunt skond l-artikolu precedenti, jew b’mod li bih jista’ jgħib harsa lil sid il-kera, sid il-kera jista’, skond iċ-ċirkostanzi, jitlob il-ħall tal-kirja.

Meta fond ma  
jintużax.

1555A. (1) Fil-każ ta' dar għall-abitazzjoni, in-nuqqas ta' użu għall-abitazzjoni għal perjodu ta' aktar minn tnax-il xahar jitqies bħala użu ħażin tal-ħaġa mikrija skond l-artikolu 1555:

Izda meta persuna ma tkunx użat il-fond mikri lilha minħabba li hija kienet temporanjament assenti mill-fond minħabba f'xogħol, studji jew kura medika, dan ma jitqiesx bħala użu ħażin.

(2) Fejn inkwilin ta' kirja li bdiet qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 jiġi rikoverat fi sptar jew f'dar tal-anzjani, fejn l-istituzzjoni tiċċertifika jew fejn jirriżulta b'mod konklussiv li l-istess inkwilin għandu dipendenza permanenti fuq l-istituzzjoni, il-kirja ta' dak il-fond għandha tiġi trasferita lil persuna kif indikata fl-artikolu 1531F:

Izda meta inkwilin ma jibqax jabita fil-fond minħabba d-dipendenza totali fuq l-istituzzjoni kif ċertifikata mill-istess istituzzjoni jew kif jirriżulta mod ieħor u ma jkunx hemm dritt ta' trasferiment tal-kirja kif fuq imsemmi, jew it-trasferiment ma jkunx aċċettat mill-persuna li tkun tikkwalifika, is-sid ikun jista' jitlob il-ħall tal-kirja.

(3) Fil-każ ta' fond kummerċjali, in-nuqqas ta' użu għall-iskop kummerċjali kif joħroġ mill-kuntratt ta' kiri jitqies bħala użu ħażin tal-ħaġa mikrija skond l-artikolu 1555.

(4) Id-disposizzjonijiet ta' l-artikolu 1555 jgħoddu wkoll fil-każ ta' raba', jekk il-kerrej ma jkunx baqa' jaħdmu, jew ma jaħdmux ta' missier tajjeb tal-familja, u sid il-kera jista' b'dan ibati ħsara li għaliha ma tkun ingħatat ebda garanzija.

(5) F'kull wieħed mill-każijiet hawn qabel imsemmija, hlief fil-każijiet fejn l-inkwilin jitlef il-kirja minħabba f'rikoveru f'istituzzjoni, il-kerrej hu obligat ukoll għall-ħlas tad-danni.”.

Sostituzzjoni ta' l-artikolu 1556 tal-Kodiċi.

**19.** Minflok l-artikolu 1556 tal-Kodiċi, għandu jidhol dan l-artikolu ġdid li ġej:-

“1556. Il-kerrej ta’ bini għandu jagħmel it-tiswijiet kollha meħtieġa barra minn dawk li huma strutturali:

Iżda, jekk dawn ix-xogħlijiet ma jsirux b’mod xieraq u skond l-arti u sengħa, is-sid ikollu d-dritt li jitlob lill-Bord tal-Kera li jiġi awtorizzat li jagħmel ix-xogħol hu mill-ġdid bi spejjeż tal-kerrej:

Iżda wkoll fejn ġew miżjuda għall-inkwilin obbligi godda ta’ tiswija li qabel l-1 ta’ Ġunju, 2008 ma kinux jinkombu fuqu, in-nuqqas li jagħmel dawk it-tiswijiet qabel l-1 ta’ Jannar, 2010 ma jista’ bl-ebda mod jesponi lill-inkwilin għal xi danni jew konsegwenzi punittivi oħra bħal ma hija azzjoni għat-temm tal-kirja.”.

Sostituzzjoni ta' l-artikolu 1557 tal-Kodiċi.

**20.** Minflok l-artikolu 1557 tal-Kodiċi, għandu jidhol dan l-artikolu ġdid li ġej:-

Minbarra meta jsiru b’forza maġġuri. “1557. Il-kerrej f’ebda każ m’hu marbut li jagħmel xi tiswija għal dannu kaġunat minn forza maġġuri, u bla ebda htija tiegħu.”.

Sostituzzjoni ta' l-artikolu 1558 tal-Kodiċi.

**21.** Minflok l-artikolu 1558 tal-Kodiċi, għandu jidhol dan l-artikolu ġdid li ġej:-

Thammil ta' ġwiebi. “1558. It-tħammil tal-ġwiebi u tal-fosos, u t-tindif taċ-ċmieni hu obbligu tal-kerrej.”.

Emenda ta' l-artikolu 1560 tal-Kodiċi.

**22.** Fl-artikolu 1560 tal-Kodiċi, il-kliem “, ukoll għal dawk li huma tiswijiet imsemmija fl-artikolu 1556” għandhom jithassru.

Emenda ta' l-artikolu 1566 tal-Kodiċi.

**23.** Fl-artikolu 1566 tal-Kodiċi, minflok il-kliem “Il-kiri,” għandhom jidhlu l-kliem “Bla ħsara għad-disposizzjonijiet ta’ l-artikoli 1531A sa 1531M, il-kiri”.

Sostituzzjoni ta' l-artikolu 1570 tal-Kodiċi.

**24.** Minflok l-artikolu 1570 tal-Kodiċi għandu jidhol dan li ġej:-

“1570. Il-kiri jista’ ukoll jinħall, għad li ma jkunx hemm il-kundizzjoni riżoluttiva, jekk waħda mill-partijiet ma teżegwix l-obbligazzjoni tagħha; u, f’kull każ bħal dan

il-parti li lejha l-obbligazzjoni ma tkunx giet eżegwita tista' tagħżel jew li ġġiegħel lill-parti l-oħra għall-esekuzzjoni ta' l-obbligazzjoni, meta dan jista' jkun, jew li titlob il-ħall tal-kuntratt flimkien mal-ħlas tad-danni għan nuqqas tal-esekuzzjoni tal-kuntratt:

Iżda, fil-każ ta' fondi urbani, djar ta' abitazzjoni u fondi kummersċjali fil-każ ta' nuqqas puntwali tal-kera, l-ħall li jista' jintalab biss wara li s-sid ikun interpellat lill-inkwilin permezz ta' ittra uffċjali u l-inkwilin ikun minkejja dak l-avviż, naqas milli jhallas dik il-kera fi żmien ħmistax-il jum minn notifika."

**25.** Minflok l-artikolu 1572 tal-Kodiċi, għandu jidhol dan li ġej:— Sostituzzjoni ta' l-artikolu 1572 tal-Kodiċi.

“1572. Il-kuntratt ta' kiri ma jinħalx bil-mewt ta' sid il-kera jew tal-kerrej, bla ħsara għad-disposizzjonijiet tal-artikoli 1531A sa 1531M.”.

**26.** Fl-artikolu 1576Ċ tal-Kodiċi, minflok il-kliem “mill-qorti” kull fejn jinsabu għandhom jidhlu l-kliem “mill-Bord tal-Kera.”. Emenda ta' l-artikolu 1576Ċ tal-Kodiċi.

**27.** Fis-subartikolu (1) tal-artikolu 1576D tal-Kodiċi, minflok il-kliem “konferma mill-qorti” għandhom jidhlu l-kliem “konferma mill-Bord tal-Kera”. Emenda ta' l-artikolu 1576D tal-Kodiċi.

**28.** Minflok l-artikolu 1603 tal-Kodiċi, għandu jidhol dan l-artikolu ġdid li ġej: Sostituzzjoni ta' l-artikolu 1603 tal-Kodiċi.

“1603. Jekk, fuq dan ir-rikors, il-kerrej ma jippruvax li l-garanzija miġjuba minnu hija tajba, il-Bord tal-Kera jista', qabel ma jagħti s-sentenza, jagħtih żmien, mhux iżjed minn tmint ijiem, biex iġib garanzija oħra, u jekk din il-garanzija ġdida, weħidha jew flimkien ma' dik ta' qabel, ma tiġix magħrufa mill-Bord tal-Kera bħala li hi tajba, il-Bord tal-Kera jgħaddi biex jagħti s-sentenza fuq ir-rikors hawn qabel imsemmi, u jiddikjara li spicċa l-jedd ta' preferenza.”.

Emenda ta' l-artikolu 1607 tal-Kodiċi.

**29.** Fil-paragrafu (f) tal-artikolu 1607 tal-Kodiċi, minflok il-kliem “mgiegħel bil-qorti” għandhom jidhlu l-kliem “mgiegħel bil-Bord tal-Kera”.

Emenda ta' l-artikolu 1608 tal-Kodiċi.

**30.** Fl-artikolu 1608 tal-Kodiċi, minflok il-kliem “u li l-qorti jidhrilha” għandhom jidhlu l-kliem “u li l-Bord tal-Kera jidhirlu”.

Emenda ta' l-artikolu 1609 tal-Kodiċi.

**31.** Fl-artikolu 1609 tal-Kodiċi, minflok il-kliem “fehma tal-qorti fuq” għandhom jidhlu l-kliem “fehma tal-Bord tal-Kera fuq”.

Sostituzzjoni ta' l-artikolu 1613 tal-Kodiċi.

**32.** Minflok l-artikolu 1613 tal-Kodiċi, għandu jidhol dan l-artikolu għid li ġej:-

“1613. Fin-nuqqas ta' disposizzjonijiet oħra partikolari, il-kuntratt ta' sullokazzjoni hu regolat mid-disposizzjonijiet li jgħoddu għall-kuntratt ta' kiri:

Izda għar-rigward ta' sullokazzjonijiet ta' fondi kummerċjali li saru qabel l-1 ta' Ġunju, 1995, dawn għandhom jintemmu fil-31 ta' Mejju, 2018 hliet meta jkun saru bi ftehim tas-sid, f'liema każ daww is-sullokazzjonijiet għandhom ikunu regolati b'tali ftehim:

Izda wkoll il-kera jkun stabbilit skond kif stipulat fl-artikolu 1513D ta' dan il-Kodiċi.”.

Sostituzzjoni ta' l-artikolu 1614 tal-Kodiċi.

**33.** Minflok l-artikolu 1614 tal-Kodiċi, għandu jidhol dan l-artikolu għid li ġej:-

“1614. (1) Il-kerrej ma għandux jedd li jissulloka l-ħaġa, jew li jċedi l-kiri tagħha, jekk din is-setgħa ma tkunx giet miftiehma fil-kuntratt.

(2) Għall-finijiet ta' dan is-Sub-titolu, l-għoti ta' kuntratt ta' ġestjoni jew kull forma ta' ftehim ieħor, li permezz tiegħu inkwilin jerħi f'idejn terzi l-pussess tal-fond jew tal-kummerċ ġestit minn fond kummerċjali, għandu jitqies bħala sullokazzjoni.

(3) Meta inkwilin tkun kumpannija b'responsabbiltà limitata jew kull forma ta' kumpanija oħra, it-trasferiment *inter vivos* kumulattiv ta' ħamsin fil-mija tal-ishma, anke jekk magħmul permezz ta' aktar minn

trasferiment wieċed u, jew tas-setgħa jew kontroll attwali ta' ġestjoni ta' dik il-kumpanija jew tal-kummerċ ġestit mill-fond, għandu jkun meqjus bħala sullokazzjoni:

Izda ma jkunx hekk meqjus bħala sullokazzjoni, jekk it-trasferiment ikun sar favur ir-raġel jew il-mara li ma jkunx separat jew ma tkunx separata legalment u, jew it-tifel jew tfal tas-sid tal-ishma.”.

**34.** Minflok l-artikolu 1615 tal-Kodiċi, għandu jidhrol dan l-artikolu ġdid li ġej:-

Sostituzzjoni ta' l-artikolu 1615 tal-Kodiċi.

Alloġġ f'ċerti kumditajiet.

“1615. (1) Il-kerrej ikun jista' jagħti alloġġ bi ħlas ta' xi kumditajiet ta' dar għall-abitazzjoni jekk dan ma jkunx ġie espressament projbit fil-kuntratt, bla ħsara ta' dak li jingħad fl-artikolu 1555.

(2) Il-kerrej ikollu wkoll il-jedd li jdaħħal nies oħra joqgħodu miegħu bi ħlas ta' biċċa mill-kera, jew b'kumpens ieħor, meta dan il-jedd ma jkunx ġie mneħħi espressament fil-kuntratt.”.

**35.** Fl-artikolu 1618 tal-Kodiċi, minflok il-kliem “giet eskluża, sid il-kera” għandhom jidhlu l-kliem “giet eskluża, kif ukoll jekk tkun giet miftiehma, sid il-kera”.

Emenda ta' l-artikolu 1618 tal-Kodiċi.

**36.** Minnufih wara l-artikolu 1622 tal-Kodiċi għandu jidhrol dan l-artikolu ġdid li ġej:-

Zieda ta' l-artikolu 1622 ġdid mal-Kodiċi.

“Poteri biex isiru regolamenti.

1622A. Il-Ministru responsabbli għall-akkomodazzjoni wara konsultazzjoni mal-Ministru responsabbli għall-finanzi jista' jagħmel regolamenti għall-finijiet kollha li ġejjin jew għal xi wħud minnhom:

(a) biex jippreskrivi mudell ta' kuntratt ta' kiri, li jista' jintuza mill-partijiet;

(b) biex jipprovdi għall-implimentazzjoni xierqa tal-materji kontemplati f'dan it-Titolu u dawk li huma neċessarji biex jagħtuh effett sħiħ u jipprovdu għall-amministrazzjoni xierqa tiegħu, inklużi l-proċeduri tal-Bord;

(ċ) biex jinħoloq registru fejn jiġu

depożitati, jew reġistrati u, jew de-reġistrati kuntratti ta' kiri għal kull fini illi l-Ministru jista' jistabbilixxi, inkluż għall-iskop tal-validità nnifisha ta' l-istess kuntratti, u biex jagħmel dak kollu meħtieġ għal dan l-għan;

(d) biex tinholoq struttura li tistabbilixxi u tamministra l-Indiċi tal-Valur Kummerċjali tal-Proprietà;

(e) biex jistabbilixxi kriterji ta' test tal-mezzi għall-iskopijiet ta' l-artikolu 1531F ta' dan il-Kodiċi;

(f) biex jistabbilixxi regolamenti u kriterji għall-iskopijiet ta' l-artikoli 1531J u 1531M ta' dan il-Kodiċi;

(g) biex jestendi l-applikazzjoni tad-disposizzjonijiet ta' dan il-Kodiċi dwar il-kirja jew parti minnha għal sitwazzjonijiet fejn persuna tkun giet akkomodata f'dar ta' abitazzjoni taħt l-Att dwar id-Djar, jew fejn awtorità pubblika tkun ħadet pussess ta' dar ta' abitazzjoni skond l-Ordinanza dwar l-Akkwist ta' Artijiet għal Skopijiet Pubbliċi, jew taħt xi liġi oħra li tkun jew kienet fis-seħħ minn żmien għal żmien;

(h) biex jipprovdi arrangamenti transitorji f'każ ta' tneħħija ta' ordnijiet ta' rekwizzjoni maħruġa skond l-Att dwar id-Djar;

(i) biex jipprovdi għat-tneħħija jew għall-modifika ta' kull disposizzjoni transitorja inkluża fl-Att dwar il-*Condominia*;

Kap. 398.

(j) biex jipprovdi għal kull ħaġa li dwarha jista' jagħmel regolamenti skond id-disposizzjonijiet ta' dan it-*Titolu*.”.

**“IT-TIELET SKEDA**

**Kirjiet ta’ fondi urbani/djar ta’ abitazzjoni u fondi  
kummerċjali.**

Illum,

Bil-preżenti skrittura privata qed jidhru minn naħa l-waħda  
\_\_\_\_\_ bin \_\_\_\_\_  
u \_\_\_\_\_ neè \_\_\_\_\_  
imwieled \_\_\_\_\_ u residenti \_\_\_\_\_ karta tal-  
identità numru \_\_\_\_\_ hawn iżjed ’l isfel imsejjaħ is-sid.

U min-naħa l-oħra \_\_\_\_\_ bin \_\_\_\_\_  
u \_\_\_\_\_ neè \_\_\_\_\_  
imwieled \_\_\_\_\_ u residenti \_\_\_\_\_ karta tal-  
identità numru \_\_\_\_\_ hawn iżjed ’l isfel imsejjaħ l-inkwilin.

U bis-saħħa ta’ din l-iskrittura il-partijiet qegħdin jiftehmu  
dwar is-segwent:

a. Is-sid qiegħed jagħti b’titolu ta’ kera lill-  
inkwilin u bl-istess titolu ta’ kera qed jaċċetta l-fond  
\_\_\_\_\_.

b. L-inkwilin jista’ juża l-fond mikri bħala  
\_\_\_\_\_.

ċ. Din il-kirja qed issir għal żmien \_\_\_\_\_ li  
jibda għaddej mill-\_\_\_\_\_.

d. Il-partijiet jaqblu li din il-kera fi tmiemha  
ma tistax tiġġedded/tista’ tiġġedded bis-segwent mod:  
\_\_\_\_\_

e. Din il-kirja qed issir versu l-kera ta’  
\_\_\_\_\_ li jiġihallas kull \_\_\_\_\_ bil-quddiem/  
b’lura.”.

**38.** L-Ordinanza li tirregola t-Tigdid tal-Kera ta' Bini, għandha tiġi emendata kif ġej:-

(a) minnufih wara s-subartikolu (3) ta' l-artikolu 16 għandu jizdied dan is-subartikolu ġdid li ġej:-

“(4) Minkejja d-disposizzjonijiet ta' kull liġi oħra il-Bord għandu wkoll jiddeciedi l-materji kollha li jolqtu kirjiet ta' fondi urbani li jinkludu fondi residenzjali kif ukoll fondi kummerċjali u dan għat-termini ta' Titolu IX tat-Taqsima II tat-Tieni Ktieb tal-Kodiċi Ċivili, Fuq il-Kuntratti tal-Kiri, inklużi kawzi dwar okkupazzjoni ta' fondi urbani fejn il-kirjiet ikunu ntemmu wara t-terminazzjoni ta' kirja.”;

(b) minnufih wara l-artikolu 16 tagħha għandu jizdied dan l-artikolu ġdid li ġej:-

“Setgħat tal-Bord.

16A. (1) (a) Dawk il-kawzi li kienu quddiem il-Bord tal-Kera, meta t-talba tkun biss għat-tkeċċija ta' persuna mill-kirja jew sub-kirja ta' xi fond urban, dar ta' abitazzjoni jew fond kummerċjali, sew jekk ikun hemm jew ma jkunx hemm talba għal kera jew xi korrispettiv ieħor dovut jew bħala danni għal xi kumpens, sad-data taċ-ċediment tal-fond, ir-rikorrent ikun jista' jitlob fir-rikors ġuramentat li l-Bord jiddeciedi li jilqa' t-talba tiegħu, mingħajr ma jgħaddi għas-smiġħ tal-kawża:

Izda r-rikorrent għandu jiddikjara, fir-rikors ġuramentat tiegħu, li safejn jaf hu l-intimat ma għandux difiża x'jagħti kontra t-talba:

Izda wkoll ir-rikorrent għandu wkoll jipprezenta flimkien mar-rikors dikjarazzjoni ġuramentata li jkun fiha l-fatti li jirrigwardaw it-talba, u li jkunu jikkonfermaw li huwa jaf b'dawk il-fatti. Ir-rikorrent jista' wkoll jipprezenta flimkien mar-rikors tiegħu, affidavit li jsir minn terza persuna jew terzi li fih jiġu konfermati l-fatti li jkollhom x'jaqsmu mat-talba.

(b) Fil-każijiet li hemm provdut dwarhom f'dan l-artikolu, id-dikjarazzjoni ġuramentata għandha ssir bil-miktub skond il-formola preskritta u għandu jkun fiha ordni lill-intimat biex jidher quddiem il-Bord fil-ġurnata u l-ħin imsemmija.

(ċ) Fil-każijiet li hemm provdut dwarhom f'dan l-artikolu, id-dikjarazzjoni ġuramentata għandha tindika wkoll b'mod ċar li l-proċeduri li jkunu qegħdin isiru jkunu proċeduri sommarji speċjali li fihom is-sentenza għandha tingħata fl-ewwel dehra fil-kawża jekk l-intimat ikun kontumaci f'dik is-seduta jew inkella jekk huwa jonqos milli juri f'dik is-seduta li jkollu difiża li tiswa u li jista' jagħmel sabiex jikkontesta t-talbiet tar-rikorrenti.

Notifika ta' l-intimat.

(2) L-intimat għandu jiġi notifikat b'kopja tar-rikors u tad-dikjarazzjoni ġuramentata.

Zmien għan-notifika tar-rikors.

(3) Fil-każijiet imsemmija fis-subartikolu (1), ir-rikors ġuramentat għandu jiġi notifikat lill-intimat mingħajr ebda dewmien; u huwa għandu jkun ordnat jidher mhux iżjed kmieni minn hmistax-il ġurnata u mhux iżjed tard minn tletin ġurnata mid-data tan-notifika:

Iżda fil-każ ta' nuqqas ta' osservanza tad-disposizzjonijiet ta' dan l-artikolu, il-Bord m'għandux iwaqqaf is-smiġh bi proċedura sommarja speċjali imma għandu jagħti dawk l-ordnijiet li jista' jqis li jkunu adatti biex ma jiġux preġudikati d-drittijiet tal-partijiet.

Kif issir in-notifika.

(4) Ir-rikors ġuramentat u kull ordni msemmi fis-subartikoli (2) u (3) għandhom jiġu notifikati permezz ta' marixxall tal-Qorti.

Smiġh waqt proċeduri sommarji speċjali.

(5) (a) Jekk l-intimat jonqos milli jidher meta jinstema' r-rikors ġuramentat, jew inkella jekk jidher u ma jikkontestax il-proċedimenti li r-rikorrent ikun beda, għal raġuni ta' irregolarità jew inapplicabilità, jew, wara li jkun għamel eċċezzjoni bħal dik bla ebda suċċess, ma jkunx jissodisfa, bix-xhieda ġuramentata tiegħu, jew xort'oħra, lill-Bord li jkollu difiża *prima facie*, fid-dritt jew fil-fatt, għall-kawża fuq il-mertu, jew xort'oħra jiżvela dawk il-fatti jew punti ta' liġi li jistgħu jitqiesu li jkunu suffiċjenti biex jintitolawh jiddefendi l-kawża, il-Bord għandu minnufih jgħaddi biex jagħti sentenza, fejn jilqa' t-talba tar-rikorrent. L-intimat jista' jagħmel is-sottomissjonijiet tiegħu biex jikkontesta l-proċediment li jkun beda r-rikorrent minhabba f'irregolarità

jew inapplicabilità permezz ta' nota li għandha tiġi ppreżentata fir-registru tal-Bord jew matul is-smiġh.

(b) Jekk l-intimat jikkontesta b'suċċess il-proċediment minhabba f'irregolarità, jew inapplicabilità, jew jekk jissodisfa lill-Bord li jkollu difiża *prima facie* għall-kawża, jew jiżvela dawk il-fatti jew punti ta' liġi li jistgħu jitqiesu li jkunu suffiċjenti biex jintitolawh jiddefendi l-kawża, huwa għandu jithalla jiddefendi l-kawża u jipprezenta risposta fi żmien għoxrin ġurnata mid-data ta' l-ordni msemmija fil-paragrafu (d) hawn taħt.

(c) Meta l-intimat jithalla jagħmel id-difiża tiegħu, il-kawża għandha tiġi trattata u deciża, fuq l-istess atti, waqt il-proċeduri ordinarji provduti taħt din l-Ordinanza.

(d) L-ordni li tkun tippermetti li ssir id-difiża għandha ssir bil-fomm, u din għandha tiġi registrata fl-inkartament tal-proċedimenti.”; u

(c) fl-artikolu 46, minnufih fi tmiem is-subartikolu (1) tiegħu, għandu jizdied dan il-proviso li ġejj:-

“Izda l-artikoli 16 sa 45 ta' din l-Ordinanza għandhom japplikaw ukoll għall-kirjiet kollha li jsiru wara l-1 ta' Ġunju, 1995.”.

Disposizzjonijiet  
transitorji.

**39.** (1) Il-kirjiet li kienu fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju, 1995, li jkunu għadhom fis-seħħ fl-1 ta' Jannar, 2010, jibqgħu jiġu regolati mil-liġijiet fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju, 1995, minbarra għal dak li jinsab fid-disposizzjonijiet tat-*Titolu IX* tat-*Taqsim*a II tat-*Tieni Ktieb* tal-*Kodiċi Ċivili*, Fuq il-*Kuntratti tal-Kiri*, kif emendat b'dan l-Att kif ukoll bir-regolamenti magħmula in forza ta' l-emendi introdotti b'dan l-Att.

(2) Il-kirjiet li saru wara l-bidu fis-seħħ ta' l-Att ta' l-1995 li Jemenda l-Liġijiet dwar il-Kiri ta' Djar, u li jkunu għadhom fis-seħħ fl-1 ta' Jannar, 2010, jibqgħu jiġu regolati bid-disposizzjonijiet ta' dik il-liġi safejn ma jkunux milqutin mid-disposizzjonijiet tat-*Titolu IX* tat-*Taqsim*a II tat-*Tieni Ktieb* tal-*Kodiċi Ċivili*, Fuq il-*Kuntratti tal-Kiri*, kif emendat b'dan l-Att.

(3) B'dan illi fejn b'dan l-Att ġew miżjuda għall-

inkwilin obbligi godda li qabel l-1 ta' Ġunju, 2008 ma kienux jinkombu fuqu, in-nuqqas li jwettaq dawk l-obbligi qabel l-1 ta' Jannar 2010 ma jista' bl-ebda mod jesponi lill-inkwilin għal xi danni jew konsegwenzi avversi oħra bħal ma hija azzjoni għat-temm tal-kirja.

(4) Id-disposizzjonijiet tat-Titolu IX tat-Taqsima II tat-Tieni Ktieb tal-Kodiċi Ċivili, Fuq il-Kuntratt ta' Kiri, għandhom japplikaw ukoll għall-kirjiet ta' fondi urbani fejn kuntratti ta' ċens jew sub-ċens ikunu fi tmiemhom ġew jew għad iridu jiġu mibdula f'kera bis-saħħa tal-liġi:

Izda fil-każ ta' kirjiet kostitwiti permezz ta' l-Ordinanza li Tneħhi l-Kontroll tad-Djar, id-disposizzjonijiet ta' dik l-Ordinanza li jiddefinixxu min hu l-inkwilin u d-disposizzjonijiet li jipprovdu għat-trasferiment tal-kirja wara l-mewt ta' l-inkwilin għandhom jibqgħu japplikaw minkejja d-disposizzjonijiet hawn qabel imsemmija tal-Kodiċi Ċivili.

(5) Il-Bord tal-Kera mahtur bis-saħħa tal-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini, għandu jkollu ġurisdizzjoni esklussiva li jiddeciedi kwistjonijiet konnessi ma' kirjiet ta' fondi urbani li jinkludu kemm fondi kummerċjali kif ukoll fondi residenzjali. B'dan izda li kawzi li jirrigwardaw kuntratt ta' kiri li fl-1 ta' Jannar, 2010 ikunu pendenti quddiem Qrati jew Tribunali oħra għandhom jibqgħu trattati mill-istess Qrati jew Tribunali.

(6) Ebda haġa li tinsab f'din il-liġi u fil-Kodiċi Ċivili kif emendat f'dan l-Att m'għandha titqies li tnaqqas mis-setgħat li jappartjenu lid-Direttur għall-Akkomodazzjoni Soċjali, l-Awtorità tad-Djar, jew kull persuna oħra li teżerċita awtorità pubblika minhabba fil-kariga tagħha bis-saħħa ta' l-Att dwar id-Djar jew bis-saħħa ta' l-Att dwar l-Awtorità tad-Djar.

(7) Mingħajr preġudizzju għal dak li jingħad fil-Kodiċi Ċivili kif emendat b'dan l-Att, it-tiġdid ta' kiri fl-1 ta' Ġunju, 1995 jew wara dik id-data (sew jekk dak it-tiġdid ikun wieħed konvenzjonali, legali, konswetudinarju jew xort'oħra) ma għandux jitqies li jkun kiri li ġie miftiehem fl-1 ta' Ġunju, 1995 jew wara dik id-data u t-tiġdid ta' kiri fl-1 ta' Jannar, 2010 jew wara dik id-data (sew jekk dak it-tiġdid ikun wieħed konvenzjonali, legali, konswetudinarju jew xort'oħra) ma għandux jitqies li jkun kiri li ġie miftiehem fl-1 ta' Jannar, 2010, jew wara dik id-data.

(8) Hlief kif il-Ministru responsabbli għall-akkomodazzjoni jista' b' regolamenti jipprovdi xort' oħra, ebda haġa f' dan l-Att m'għandha teffettwa t-tħaddim ta':

Kap. 88. (a) l-Ordinanza dwar l-Akkwist ta' Artijiet għal Skopijiet Pubbliċi;

Kap. 125. (b) l-Att dwar id-Djar;

Kap. 268. (c) l-Att dwar l-Iżgumbrament ta' Artijiet tal-Gvern; u

(d) l-artikolu 8 ta' l-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini.

kif kienu fis-seħħ minnufih qabel id-dħul fis-seħħ ta' dan l-Att.

(9) Mingħajr preġudizzju għad-disposizzjonijiet l-oħra ta' dan l-Att, id-disposizzjonijiet ta' dan l-Att għandhom japplikaw għall-kirjiet fejn il-Gvern huwa s-sid jew l-inkwilin.

---

Mgħoddi mill-Kamra tad-Deputati fis-Seduta Nru. 129 tas-16 ta' Ġunju, 2009.

LOUIS GALEA  
*Speaker*

PAULINE ABELA  
*Skrivan tal-Kamra tad-Deputati*