ALTERNATTIVA DEMOKRATIKA
- THE GREEN PARTY -
www.alternattiva.org.mt

Riforma tal-Liġijiet tal-Kera : Reazzjoni ta' Alternattiva Demokratika għall-proposti tal-Gvern fil-White Paper

30 ta' Lulju 2008

Alternattiva Demokratika (AD) ilha tikkampanja dwar il-ħtieġa ta' riforma tal-liġijiet tal-kera għal dawn l-aħħar ħames snin.

Fid-dikjarazzjoni ta' Prinċipji dwar ir-Riforma tal-Liġijiet tal-Kera, ippubblikata f'Jannar 2006 AD kienet iddikjarat illi l-leġislazzjoni preżenti kienet marret lil hinn milli tkun rimedju għan-nuqqas ta' djar fil-perjodu ta' wara l-aħħar gwerra. Filwaqt li kienet qed tostakola lis-suq milli jopera kienet mhux biss il-kawża ta' inġustizzji gravi talli ukoll il-kawża ewlenija ta' ħsara ambjentali.

AD dejjem ħarset lejn ir-riforma tal-liġi tal-kera bħala l-strument li bih setgħet mhux biss tkun indirizzat l-inġustizzja soċjali u l-ħsara ambjentali mingħajr ħtieġa imma ukoll bħala l-mezz li permezz tiegħu jistgħu jkun amministrati kif jixraq ir-riżorsi tal-ġenerazzjonijiet preżenti kif ukoll futuri.

Għaldaqstant in konformita' mal-veduti li dejjem esprimiet AD tissottometti l-kummenti segwenti għal kull waħda mit-33 rakomandazzjoni illi l-proposta tal-Gvern tqiegħed għad-diskussjoni pubblika :

1. **Garanzija li l-arloġġ ma jitressaqx lura** : din hi ovvjament rakkomandazzjoni indirizzata lejn il-Partit Laburista biex jiddikjara ruħu illi ma jieħu l-ebda pass illi bih ireġġa' lura r-riforma proposta. AD fil-pricipju taqbel mal-proposti iżda ma taqbilx mad-dettalji kollha u dan skond kif dettaljat aktar l-isfel f'dan id-dokument.
2. **Propjeta' vojta : materja li għandha tkun studjata iżjed :** Ovvjament din il-materja tista' tkun riżolta biss jekk ikunu indirizzati ir-raġunijiet li minħabba fihom il-propjeta tispiċċa vojta. L-ewwel fil-lista hemm it-tilwim dwar il-wirt. Bi proċeduri simplifikati dwar kif ikunu riżolt dan it-tilwim ikun ta' għajnuna kbira : kemm fis-sens ta' żmien kif ukoll ta' spejjes. It-tieni raġuni hi fejn is-sidien ma jkunux magħrufa. Dan jinvolvi numru żgħir ta' propjetajiet. In-numru jista' jonqos ħafna iktar kemm-il darba jkunu konklużi l-proċeduri ta' reġistrazzjoni tal-propjeta. It-tielet kawża għall-bini vojt huma l-ispejjes involuti biex issir rijabilitazzjoni ta' din il-propjeta. Il-MEPA irriduċiet id-daqs ta' numru ta' Żoni ta' Konservazzjoni Urbana (UCA) fl-2006 u b'hekk naqqset ir-restrizzjonijiet fuq l-iżvilupp ta' propjetajiet f'dawn iż-żoni. Imma f'żoni sensittivi r-rijabilitazzjoni tista' tiswa' flejjes kbar. Din il-problema tista' tkun irrimedjata billi jkun identifikat użu kompatibbli mal-propjeta vojta kif ukoll li jkun hemm fondi pubbliċi li jgħinu biex din ir-riabilitazzjoni tkun tista' sseħħ. Is-sidien għandhom responsabbilta li jieħu ħsieb il-wirt storiku u l-propjeta li jippossjedu f'żoni sensittivi, imma l-istat għandu jerfa' parti mill-piż finanzjarju biex dan ikun jista' jseħħ u dan f'isem il-komunita kollha.
3. **L-istat għandu jerfa' l-piż tal-akkomodazzjoni soċjali** : Dan huwa qasam li l-istat għandu jagħtih prijorita biex ikunu evitati sitwazzjonijiet ta' nies bla saqaf fuq rashom jew li qed jgħixu fi djar *substandard*. Politika ġdida dwar id-djar għandha jkollha l-iskop li jkunu mgħejjuna l-iżjed gruppi vulnerabbli fis-soċjeta kif ukoll kemm lil dawk li huma f'riskju ta' faqar kif ukoll lil dawk li qed ifittxu residenza għall-ewwel darba.
4. **Private/Public Partnership** : għandhom ikunu meqjusa sewwa l-metodi differenti li bihom dan jista' jsir. Kontra dak li hu implikat, l-iżvilupp m'huwiex l-unika possibilita'. L-intensifikazzjoni ta' użu ta' siti

presentement mhux użati għandu jkun skartat bħala possibilita. Għandu jsir emfasi ikbar dwar l-użu li jista' jsir minn propjeta battala. L-istat għandu jipprovdi iktar għajnuna permezz tal-Awtorita' tad-Djar biex propjeta' vojta tkun riabilitata għal użu residenzjali. B'żieda ma dan għandha tkun esplorata l-possibilita ta' turiżmu mhux tal-massa u allura inqas propens li jkun indirizzat lejn il-lukandi. B'dan il-mod turiżmu indirizzat lejn iċ-ċentri tal-irħula tagħna isir possibilita'. Ir-rijabilitazzjoni ta' djar qodma biex isiru lukandi żgħar jikkontribwixxi għall-ġenerazzjoni ta' turiżmu speċifikament direzzjonat lejn l-irħula fix-xhur li t-turiżmu normalment ibatti. It-turiżmu ukoll f'Malta għandu jibda t-triq lejn żvilupp sostenibbli.

5. **Il-leġislazzjoni dwar il-kera għandha tkun miġura f'liġi waħda.** Hekk ikun sewwa. Is-sitwazzjoni attwali hi riżultat tal-leġislazzjoni għal-emerġenżi li saru permanenti! Ħadd ma jista' ma jaqbilx ma din ir-rakkomandazzjoni.
6. **Ir-riformi għandhom jagħmlu differenza** bejn l-inkwilini a bażi tas-saħħa ekonomika tagħhom. Qbil ma din ir-rakkomandazzjoni jiddependi fuq il-piż li jkollu jintrefa u min jerfgħu.
7. **Inkwilini eżistenti** għandhom ikun u rikonoxxuti. L-armel/armla (bl-eċċezzjoni ta' separazzjoni egali jew de facto) ikollu/jkollha d-dritt tas-sostituzzjoni. Dan il-punt jiffoka fuq waħda mid-defiċjenzi tar-riforma proposta. Din tirrikonoxxi biss il-familja tradizzjonali. Ma tirrikonoxxix id-drittijiet ċivili ta' koppji li jikkoabitaw : kemm kopji eterosesswali kif ukoll koppji tal-istess sess. Dawn huma żviluppi li m'għandhomx ikunu injorati. Ma nistawx ninsew li 37% tat-tfal fl-eta li jmorru l-iskola huma ulied li jiffurmaw parti minn familja magħmula minn ġenitur wieħed jew ta'ġenituri separati inkella mhux miżżewġa. Din hi r-realta' soċjali. AD tinsisti illi d-drittijiet bħala inkwilini ta' dawn il-koppji għandhom ikunu rikonoxxuti u mogħtija saħħa legali f'din ir-riforma. Għandu jkun ukoll stabilit mekkaniżmu li permezz tiegħu il-kera ta' inkwilini rikonoxxuti jinġieb f'livell tal-kera tas-suq fuq perjodu ta' żmien u dan soġġett għal għajnuna mill-Awtorita' tad-Djar f'dawk il-każi li jkunu jeħtieġu tali għajnuna.
8. **Benefiċjarji ta' kirja** (ċjoe dawk li jistgħu jirtu il-kirja) minn kerrej attwali jew is-sieħeb/sieħba huma l-ulied (naturali, addottati jew fostered) u axxendenti ta' eta' ikbar minn 60 sena. Benefiċjarji iridu jkunu għexu tal-inqas ħames snin mal-kerrej u jkunu ssodisfaw dan il-kriterju sal-1 ta' Ġunju 2008. Din il-proposta tikkostitwixxi titjib sostanzjali fuq l-iktar parti kkontestat mill-liġi attwali tal-kera. Tnaqqas in-numru ta' dawk li jistgħu jirtu kirja billi tagħmel proposta ċara. In-numri ma jistgħux jiżdiedu għax huma biss dawk li kienu jikkwalifikaw nhar l-1 ta' Ġunju 2008 li huma eliġibbli. Għalkemm hemm bosta li jippreferu l-eliminazzjoni kompleta tal-wirt tal-kirja AD hi tal-fehma illi l-proposta ppreżentata hi soluzzjoni aċċettabbli. Meta din il-proposta tqisha fid-dawl tar-rakkomandazzjoni 11 li tintroduċi kriterji addizzjonali li jillimitaw il-possibilita tal-wirt tal-kirja din issir iktar pożittiva u aċċettabbli. L-unika punt li jżomm lill-AD minn aċċettazjoni totali ta' din il-proposta hi in-nuqqas ta' applikabilita tagħha għal koppji mhux miżżewġa u koppji tal-istess sess u dan billi r-riforma proposta tillimita ruħha għall-familja tradizzjonali.
9. **Darba biss** : id-dritt tal-wirt tal-kirja skond ir-rakkomandazzjoni 8 huwa wieħed ta' darba. AD taqbel ma dan. Dan il-punt huwa ċar ħafna mir-rakkomandazzjoni preċedenti.

10. **L-oħrajn** : l-okkupanti l-oħra li ma jikkwalifikawx biex jirtu kirja huma trattati b'mod uman mir-riforma proposta : għandhom il-possibilta li jagħmlu użu minn perjodu transitorju ta' ħames snin. Il-kirja ta' ħames snin tkun waħda temporanja u matulha jkun meħtieġ illi titħallas il-kera tas-suq. Il-kirja tkun regolata bil-liġi tal-1995 u l-inkwilini jkunu jistgħu idumu jgħixu fil-propjeta għal iktar minn ħames snin kemm-il darba jiftehmu dwar dan ma sid il-propjeta.
11. **Dawk li għandhom il-mezzi :** din ir-rakkomandazzjoni hi indirizzat lejn l-ulied u l-axxendenti li bħala riżultat tar-rakkomandazzjoni 8 jkunu intitolati li jirtu kirja. Jekk dawn ikollhom il-mezzi (finanzjarji) adegwati ma jkunux jistgħu jirtu l-kirja. Dan iseħħ kemm-il darba il-benefiċjaru ikollu assi ta' €125,000 jew dħul li jaqbeż il-€25,000 fis-sena. Ulied ta' inkwilini jew axxendenti li jkunu skwalifikati milli jirtu kirja jkunu intitolati għal kirja temporanja għal perjodu ta' 3 snin u dan soġġett għall-ħlas ta' kera lit kun ikkalkulata bħala 3% tal-valur tal-propjeta. Dan huwa ġust u l-AD taħseb li din ir-rakkomandazzjoni telimina numru sostanzjali ta' każijiet ta' wirt ta' kirjiet.
12. **Trasferiment tal-kirja** matul ħajjet l-inkwilin (inter vivos) tibqa' regolat bħalma hi preżentament : bil-kunsens ta' sid il-kera.
13. **Inkwilini li jkunu rikoverati għat-tul f'istituzzjonijiet residenzjali** ikollhom il-possibilta li japplikaw il-provedimenti tar-rakkomandazzjoni 8, jiġifieri jkollhom id-dritt li jittrasferixxu l-kirja lil benefiċjarju li jkun intitolat. Jekk dan id-dritt ma jiġix eżerċitat fi żmien sitt xhur it-titlu tal-propjeta' jgħaddi lura għand is-sid. Fil-waqt li nirrikonoxxu li din hi proposta ġusta naħsbu li l-perjodu ta' sitt xhur humwa qasir wisq. AD hi tal-fehma li perjodu ta' tnax-il xahar ikun iktar addattat.
14. **Ċirkustanzi Straordinarji** li dwarhom il-White Paper ma titkellimx ser jinqalgħu u dan mingħajr l-ebda dubju. Il-regoli dwar il-kirjiet ser ikun biss dawk imfissra fil-White paper u ma għandu jkun hemm l-ebda eċċezzjoni. L-istat għandu jerfa' hu l-piz ur-responsabbilta għal dawk il-każijiet li jistgħu jinqalgħu u li ma jsibu l-ebda soluzzjoni f'dak propost. Fl-aħħar qed nitkellmu bis-sens.
15. **Kera minima** qed tiġi stabilita bħala €185 fis-sena. Għalkemm uħud jistgħu jqisu li dan huwa ammont żgħir, dan ser ikollu effett fuq numru ta' inkwilini. Uħud li qed jgħixu fil-faqar ser ibatu bħala riżultat ta' din iż-żieda li meta ikkunsidrata mill-perspettiva tagħhom hi waħda astronomika. Ir-rakkomandazzjoni 17 tittratta l-mitigazzjoni. Soġġett għal miżuri adegwati li jassistu li min ser jitlaqat ħażin b'din il-miżura AD m'għandha l-ebda diffikulta dwarha.
16. **Aġġustament tal-kera għall-inflazzjoni** ser iseħħ kull tlett snin. Ma hemmx limitu fuq l-aġġustament.
17. **Għajnuna biex jittaffew** l-effetti tar-rakkomandazzjonijiet 16 and 17 ikunu introdotti permezz ta' skema tal-gvern għal min jirċievi l-penzjoni tax-xjuħ jew l-assistenza soċjali. Din hi miżura pożittiva għax effettivament hi l-mezz li permezz tiegħu l-gvern ser jittrasferixxi lura fuq spallejħ l-obbligu li jieħu ħsieb il-każijiet soċjali.
18. **Responsabbilitajiet tas-sid :** dawn ser ikunu limitati għall-istruttura tal-bini, inkluż il-bejt. Kull tiswija (maintenance and repairs) oħra ser tkun responsabbilta' tal-inkwilin. Dan huwa sewwa u kif għandu jkun !

19. **Il-kera tiżdied b'10%** tal-ispejjes li jsiru mis-sid, għalkemm l-inkwilin ikun jista' jwettaq it-tiswijiet hu, f'liema każ ma jkollux dritt għal kumpens fi tmiem il-kirja. B'hekk ikun assigurat illi l-inkwilin jieħu ħsieb adegwat tal-propjeta mikrija lilu.
20. **L-Inkwilini jkunu jistgħu** jagħmlu użu minn skemi tal-Awtorita' tad-Djar biex jiffinanzjaw it-tiswijiet : kemm skemi eżistenti kif ukoll oħrajn li jistgħu jinholqu fil-futur. Mhuwiex ċar jekk is-sidien ikunux jistgħu jippartecipaw f'dawn l-iskemi ukoll. In partikolari m'huwiex ċar jekk is-sidien ikunx possibli għalihom illi jiffinanzjaw it-tiswijiet permezz ta' applikazzjoni mill-inkwilini.
21. **Kuntratti dwar il-kiri propjetajiet kummerċjali** illi jinkludu klawsola li tittermina l-kuntratt billi tiżdied b'mod straordinarju l-kera f'data determinate jibqgħu fis-seħħ għal perjodu ta' 20 sena sakemm ma jintemmux qabel bl-operazzjoni tal-imsemmija klawsola. F'dak il-mument il-propjeta tgħaddi lura għand is-sid sakemm ma jkunx hemm xi ftehim xort'oħra bejn is-sid u l-inkwilin. L-AD hi tal-fehma li l-perjodu ta' 20 sena bħala miżura ta' transizzjoni hu twil wisq u hi tal-fehma li massimu ta' 10 snin kien ikun ħafna iktar ġust.
22. **Il-kera għall-kirjiet kummerċjali ta' qabel l-1995 tkun aġġustata għall-kera tas-suq (full market value)** permezz ta' rotot differenti dipendenti fuq is-saħħa ekonomika tal-inkwilini. Il-White Paper tipproponi perjodu transitorju ta' tnax-il sena sakemm il-kera titwassal għall-kera tas-suq (full market value). AD hi tal-fehma li dan il-perjodu transitorju huwa twil wisq u għandu jkun ridott għal 6 snin.
23. **Il-kirjiet kummerċjali ta' qabel l-1995 jintemmu fi żmien 20 sena** mill-1 ta' Ġunju 2008 sakemm l-inkwilin u s-sid ma jkunux waslu fi ftehim f'data qabel. Din tapplika r-rakkomandazzjoni 21 li dwarha AD hi tal-opinjoni li hi soġġetta għal perjodu transitorju twil. AD hi tal-fehma li dak il-perjodu transitorju jkun ħafna iktar raġjonevoli jekk jitnaqqas bin-nofs għal 10 snin.
24. **Entitajiet Legali reġistrati fil-Borża** jkollhom perjodu transitorju iqsar dwar propjeta kommerċjali li inkriet qabel l-1995. Il-vantaġġ li jgawdu jiġi fi tmiemu sa l-1 ta' Ġunju 2009. AD hi tal-fehma li din hi miżura diskriminatorja. M'għandux ikun neċessarju li jkun hemm distinzjoni bejn inkwilini a bażi ta' jekk humiex reġistrati fil-Borża jew le.
25. **Trasferiment ta' ishma** (anke sehem wieħed biss) ta' entitajiet legali li jkollhom kirjiet fi propjetajiet kummerċjali ikunu meqjusa illi huma trasferiment ta' kirja u għaldaqstant ikunu jirrikjedu l-kunsens tas-sid biex iseħħu. Din hi miżura tajba għax telimina possibilita oħra ta' abbuż.
26. **Twellija m'hux ser tkun tista' ssir** sakemm ma jkunx hemm ftehim bejn is-sid u l-inkwilin li jippermetti dan. Biex jitnaqqas il-possibilita ta' abbuż "management agreements" ser ikunu meqjusa bħala twellija. AD taqbel ma din il-proposta.
27. **Fejn seħħet twellija ta' kirja kummerċjali** qabel l-1 ta' Ġunju 2008 mingħajr il-kunsens tas-sid, il-kirja riżultanti tiġi fi tmiemha fi żmien għaxar snin. AD hi tal-fehma li dan huwa perjodu twil wisq u għandu jkun ridott għal 5 snin.
28. **Meta l-propjeta' kummerċjali terġa' lura għand is-sid** u huwa jkollu l-intenzjoni li jerġa' jagħtiha għall-kera, l-aħħar inkwilini jkollhom id-dritt li jagħżlu li jikruha huma.

29. **Jekk is-sid jagħżel li ma jagħtix il-propjeta kummerċjali għall-kiri** liċenzja kummerċjali tinħareg biss jekk is-sid jagħmel użu mill-propjeta direttament huwa inkella permezz ta' dixxendenti tiegħu jew entitajiet legali kkontrollati minnu. AD ma taqbilx ma din ir-rakkomandazzjoni u tħoss li hi superfluwa.
30. **Il-Gvern jidhirlu li għandu jinvolvi ruħu biex tiġi determinata l-kera ġusta.** Għal dan l-iskop il-Gvern ser jistabilixxi indiċi li permezz tiegħu jistabilixxi l-kera tas-suq għall-propjeta' f'lokalitajiet u arei differenti. AD hi tal-fehma li dan l-indiċi għandu jinħadem wara li jingħata piż lir-realta'soċjali u ekonomika. L-iskop ta' dan l-indiċi għandu jkun illi jiġi assigurat bilanċ bejn dak li hu ġust u realistiku għas-sidien u prezzijiet affordabbli għall-propjeta. Fl-istess ħin il-Gvern għandu jintroduċi mekkaniżmu effiċjenti li permezz tiegħu jiġu riżolti malajr tilwim bejn sidien u inkwilini meta ma jaqblux fuq il-valur ta' propjetajiet speċifiċi.
31. **Il-kontrolli kollha eżistenti dwar residenzi tas-sajf u garaxxijiet jispiċċaw b'effett minn 1 ta' Jannar 2010.** AD taqbel ma dan.
32. **Il-Gvern ser ikompli bil-proċess ta' tneħħija ta' requisition orders.** In-numru ta' djar requizizzjonati qiegħed jonqos b'mod konsiderevoli. AD hi tal-fehma li tiġi determinate data sa meta kull ordni ta' rekwizizzjoni fis-seħħ tispiċċa.
33. **Il-Bord li jirregola l-Kera** għandu jkun riorganizzat biex jibda jieħu ħsieb it-tilwim kollha li għandu x'jaqsam mal-kirjiet. AD taqbel u tħoss li din hi miżura li jmissha ilha li saret.

Il-White Paper m'hiex applikabbli għall-propjeta agrikola. AD tifhem illi dan il-qasam għandu jkun ittrattat separatament fil-kuntest ta' proċess ta' modernizzazzjoni tal-biedja.

Dak li għal bidu kien inkwetanti ħafna kienet il-proposta illi jkunu eżentati l-partiti politiċi mil-impatt tar-riforma fil-liġi tal-kera. Dan iżda kien ikkjarifikat mill-Onor Ministru permezz ta' stqarrija fuq l-istazzjoni nazzjonali tat-TV meta qal li l-pariti politiċi m'humiex ser iknu eżentati. B'żieda ma dan id-dikjarazzjoni tas-Segretarju Ġenerali Ġdid tal PN Paul Borg Olivier illi l-PN kien lest li jirrinunzja għal kull proposta li permezz tagħha jingħata ezenzjoni mir-riforma tal-liġi tal-kera kienet ta' assigurazzjoni. Nittamaw li l-MLP jimxi fuq l-istess passi.

Il-White Paper tirreferi ukoll għall-possibilita ta' ezenzjoni ta' każini tal-banda, każini sportive u għaqdiet oħra ta' natura soċjali mill-proċess tar-riforma tal-liġijiet tal-kera. Hawn ukoll osservajna illi l-Onor Ministru ikkjarifika li dawn l-oqsma ser ikunu ttrattati ukoll fir-riforma imma li l-proposti dwarhom għadhom ma sarux u dan minħabba illi l-qagħda tagħhom għadha qed tiġi eżaminata b'mod dettaljat. L-AD tinnota li b'żieda ma dawn il-każini u ġhaqdiet hemm numru ta' NGOs u għaqdiet volontarji li qed jagħtu kontribut kir fil-qasam soċjali. AD hi tal-fehma illi dam hu settur lid war għandu jkun hemm iktar diskussjoni bil-possibiltajiet ikunu (a) kirja garantita b'rata ta' kera kummerċjali, bil-Gvern jissussidja lill-organizzazzjonijiet u dan bħala spiża kulturali, (b) fejn possibli (fil-każ ta' NGOs li m'humiex marbuta ma xi lokalita' partikolari) il-Gvern jisa' joffri huwa stess akkomodazzjoni alternattiva;

(c) soluzzjonijiet bħal dawn għandhom ikunu applikabbli ukoll għal dawk l-organizzazzjonijiet u każini li għandhom propjeta' mikrija wara l-1995.

AD temfasizza l-ħtieġa ta' politika dwar id-djar lit kun ċara intenzjonata li tgħin lil dawk li huma l-iżjed vulnerabbli, dawk li huma fir-riskju tal-faqar kif ukoll dawk li qed ifittxu l-ewwel residenza tagħhom. Dan hu meħtieġ biex tiġi evitata inugwaljanza soċjali li tirriżulta minn spiża għolja għal ħtieġijiet residenzjali.

Meta nikkonsidraw dan kollu AD hi tal-fehma illi l-White Paper hi eżerċizzju pożittiv intenzjonat biex jibbilanċja l-interessi differenti fis-soċjeta ċivili. Jekk il-Gvern jagħti każ tal-proposti alternattivi li qed jitħabbru f'dawn il-ġimgħat, il-proposti fil-White Paper jistgħu jiġu mtejba. AD hi disposta biex tissieħeb bħala sieħeb mal-Gvern biex jiġi assigurat illi din ir-riforma tkun sostenibbli soċjalment, economikament u ekoloġikament.