**DOKUMENT TA' KONSULTAZZJONI**

**Qafas Propost għall-*Buyers Charter***

Fl-2025, l-Awtorità tad-Djar ħadet pass importanti sabiex tagħti aktar għarfien u setgħa lil dawk li jkunu qiegħdin jaħsbu sabiex jixtru proprjetà residenzjali, permezz tal-pubblikazzjoni tal-**Gwida għall-Ewwel Xerrejja (*First-Time Buyers (FTB) Guide*)**. Din il-Gwida tipprovdi informazzjoni prattika dwar il-vjaġġ tax-xiri ta' dar, mill-ippjanar finanzjarju u l-iskemi tal-Gvern, sal-konvenju, l-għoti ta' self ipotekarju u l-iffirmar tal-kuntratt finali. L-għan tagħha huwa li tgħin lix-xerrejja jifhmu u jgħaddu minn kull stadju essenzjali tal-proċess tax-xiri ta' dar.

Biex tiżgura li din il-Gwida tibqa' rilevanti u aġġornata, l-Awtorità tad-Djar nehdiet ukoll portal online – https://firsthome.mt/ – li jiġi aġġornat regolarment biex jirrifletti skemi, inizjattivi u bidliet regolatorji ġodda.

Il- proposta tal-*Buyers' Charter* se tibni fuq din il-bażi, iżda se jkollha skop iktar usa' u distint. Filwaqt li l-Gwida għall-Ewwel Xerrejja tiffoka primarjament fuq kif isir ix-xiri ta' dar, il-*Buyers' Charter* se tistabbilixxi l-prinċipji, l-istandards u l-aspettattivi li għandhom jiggwidaw it-tranżazzjonijiet ta' proprjetà residenzjali b'mod aktar ġenerali. Għaldaqstant, huwa propost li c-*Charter* japplika mhux biss għall-*First time Buyers*, iżda għax-xerrejja kollha ta' proprjetà residenzjali, filwaqt li jirrikonoxxi li n-nies jistgħu jidħlu fis-suq tal-proprjetà f'fażijiet differenti ta' ħajjithom u għal raġunijiet differenti.

Dan l-ambitu usa' huwa partikolarment rilevanti fid-dawl tal-firxa ta' miżuri fil-qasam tad-djar li qed jiġu introdotti jew proposti bħala parti mill-programm tal-Manifest Elettorali tal-Gvern, li jirrikonoxxi li l-ħtiġijiet relatati mad-djar jinbidlu matul il-ħajja tal-persuna. Dawn il-miżuri jestendu lil hinn mill-appoġġ għall-*First time buyer* bil-għan illi jinkludu familji li qed ifittxu proprjetà akbar jew iżgħar, kif ukoll persuni separati li jkunu qed ifittxu li jixtru proprjetà ġdida. F'ċerti każijiet, dawn il-miżuri jipprovdu forom simili ta' għajnuna jew konċessjonijiet għal

kategoriji differenti ta' xerrejja, inkluż aċċess għal benefiċċji relatati mat-taxxa tal-boll. Il-*Buyer's Charter* għalhekk joffri opportunità biex jiġi stabbilit qafas komuni ta' drittijiet, aspettattivi u prattiċi tajbin li japplikaw fis-suq tal-proprjetà residenzjali kollu, irrispettivament minn jekk persuna tkunx qiegħda tixtri l-ewwel dar tagħha, tiċċaqlaq għal proprjetà akbar jew iżgħar, jew terġa' tidħol fis-suq tad-djar wara bidla fiċ-ċirkostanzi tal-familja.

Il-*Buyers' Charter* propost se jgħin ukoll biex jindirizza waħda mill-isfidi ewlenin li jiffaċċjaw ix-xerrejja ta' proprjetà residenzjali: l-asimmetrija tal-informazzjoni. Ix-xiri ta' dar jinvolvi diversi atturi, fosthom żviluppaturi, aġenti tal-proprjetà, banek, periti, nutara u awtoritajiet pubbliċi, kull wieħed b'responsabbiltajiet differenti. Filwaqt li din il-kumplessità tista' tkun ta' sfida għall-*First time buyers*, anke xerrejja b'esperjenza jistgħu jiltaqgħu ma' diffikultajiet meta jinnavigaw tranżazzjoni ta' proprjetà ta' importanza finanzjarja kbira. Billi tiġbor l-informazzjoni ewlenija f'dokument wieħed u aċċessibbli, il-*Buyer's Charter* jista' jgħin lix-xerrejja jifhmu x'għandhom jistennew mill-atturi differenti involuti u jieħdu deċiżjonijiet infurmati b'aktar kunfidenza.

Il-*Buyers' Charter* se jibni wkoll fuq l-esperjenza internazzjonali fil-qasam tat-tisħiħ tal-protezzjoni tal-konsumatur u l-promozzjoni ta' prattiċi tajbin fit-tranżazzjonijiet ta' proprjetà residenzjali. Għalkemm il-pajjiżi għandhom oqsma legali u istituzzjonali differenti, numru ta' ġurisdizzjonijiet, fosthom ir-Renju Unit, il-Kanada u New Zealand, introduċew kodiċi simili għall-konsumaturi, *Charters* jew standards ta' kwalità bil-għan li titnaqqas l-asimmetrija tal-informazzjoni u jiġu ċċarati d-drittijiet u r-responsabbiltajiet tax-xerrejja u tal-parteċipanti l-oħra fis-suq.

Fl-aħħar mill-aħħar, il-*Buyers' Charter* għandu jimmira li jsir referenza ta' x'jikkostitwixxi prattika tajba fis-suq tal-proprjetà residenzjali f'Malta u matul il-vjaġġ kollu tax-xiri ta' dar. Għandu jittraduċi l-prinċipji gwida ewlenin fi gwida prattika billi jenfasizza eżempji ta' prattiċi tajbin, kif ukoll żbalji komuni u kwistjonijiet li x-xerrejja għandhom ikunu konxji tagħhom.

B’hekk, il-konsumaturi jkunu jistgħu jieħdu deċiżjonijiet aktar infurmati u jinnavigaw il-proċess tax-xiri b’aktar kunfidenza.

Ic-Charter jista’ jkun mibni madwar ħames prinċipji gwida.

**1. Trasparenza**

**Ix-xerrejja għandhom l-informazzjoni kollha li jeħtieġu?**

Ix-xiri ta’ dar hija waħda mill-aktar deċiżjonijiet finanzjarji sinifikanti li persuna tista’ tieħu. Ix-xerrejja għandu jkollhom aċċess għal informazzjoni ċara, preċiża u f’waqtha matul il-vjaġġ kollu tax-xiri, sabiex ikunu jistgħu jieħdu deċiżjonijiet infurmati b’kunfidenza. Dan jinkludi trasparenza dwar il-prezzijiet u l-ispejjeż relatati, l-ispeċifikazzjonijiet tal-proprjetà u r-reklamar tagħha, informazzjoni dwar l-ippjanar u aspetti legali, it-termini għat-tlestija, garanziji, obbligi u kwalunkwe fattur ieħor li jista’ jinfluwenza b’mod sostanzjali d-deċiżjoni li tinxtara l-proprjetà. Billi jnaqqas il-lakuni fl-informazzjoni bejn ix-xerrejja u l-parteċipanti l-oħra fis-suq, ic-*Charter* għandu l-għan li toħloq esperjenza ta’ xiri ta’ dar aktar bilanċjata u bbażata fuq il-fiduċja.

**2. Drittijiet u Responsabbiltajiet**

**Id-drittijiet u r-responsabbiltajiet tal-partijiet kollha huma mifhuma b’mod ċar?**

Suq tal-proprjetà residenzjali li jiffunzjona tajjeb jeħtieġ ċarezza mhux biss dwar id-drittijiet tax-xerrejja, iżda wkoll dwar ir-responsabbiltajiet tal-atturi kollha involuti fil-proċess tax-xiri. Ic-*Charter* għandu jippromwovi kultura fejn l-informazzjoni tiġi kkomunikata b’mod ċar, l-impenji jiġu rispettati u x-xerrejja jifhmu kemm id-drittijiet kif ukoll ir-responsabbiltajiet tagħhom qabel ma jidħlu fi ftehim. Dan jinkludi prattiċi responsabbli ta’ kummerċjalizzazzjoni u komunikazzjoni, informazzjoni kuntrattwali ċara, mekkaniżmi aċċessibbli għall-ilmenti u mezzi xierqa għas-soluzzjoni tat-tilwim.

**3. Kwalità u Responsabbiltà**

**Ix-xerrejja se jirċievu dak li ġew imwiegħda?**

Ix-xiri ta' dar għandu jirrappreżenta impenn lejn il-kwalità li jestendi lil hinn mill-iffirmar tal-kuntratt finali. Ix-xerrejja għandu jkollhom is-sigurta' illi l-proprjetajiet jiġu kkonsenjati skont standards xierqa u li jeżistu responsabbiltajiet ċari meta l-aspettattivi ma jintlaħqux. Ic-*Charter* għandu jippromwovi prattiċi tajbin fil-kostruzzjoni u x-xogħol ta' kwalità, proċessi trasparenti ta' spezzjoni qabel il-pussess, proċeduri effettivi biex jiġu indirizzati difetti, arranġamenti ċari dwar il-garanziji u appoġġ xieraq wara l-bejgħ. Il-kwalità mhijiex biss kwistjoni tal-proprjetà fiżika li tiġi kkonsenjata, iżda wkoll tar-responsabbiltà ta' dawk responsabbli biex iwassluha.

**4. Responsabbiltà Kollettiva**

**Il-partijiet kollha involuti qed jikkontribwixxu għal suq ibbażat fuq il-fiduċja?**

Suq tal-proprjetà residenzjali trasparenti u bbażat fuq il-fiduċja jeħtieġ impenn mill-partijiet kollha involuti fil-vjaġġ tax-xiri ta' dar. Ic-*Charter* għandu jinkoraġġixxi kollaborazzjoni bejn l-awtoritajiet pubbliċi, l-iżviluppaturi, l-aġenti tal-proprjetà, il-periti, in-nutara, l-istituzzjonijiet finanzjarji, l-organizzazzjonijiet tal-konsumaturi u x-xerrejja nfushom. Billi jistabbilixxi fehim komuni ta' x'jikkostitwixxi prattika tajba u tinkoraġġixxi lill-parteċipanti kollha jħarsu dawn il-prinċipji, ic-*Charter* jista' tikkontribwixxi għal settur tal-proprjetà residenzjali aktar professjonali, responsabbli u bbażat fuq il-fiduċja.

**5. Rimedju Effettiv**

**X'jistgħu jagħmlu x-xerrejja meta d-drittijiet tagħhom ma jiġux rispettati?**

Ix-xerrejja għandu jkollhom aċċess għal mekkaniżmi ċari u aċċessibbli biex iqajmu tħassib u jfittxu rimedju meta d-drittijiet tagħhom jinkisru jew meta l-impenji ma jiġux onorati. Ic-*Charter* għandu jispjega b'mod ċar il-mezzi differenti disponibbli għax-xerrejja, skont in-natura tat-tilwima u l-parti involuta. L-għan għandu jkun li x-xerrejja jkunu jafu fejn għandhom imorru, min huwa responsabbli, x'evidenza jista' jkollhom bżonn u x'riżultati jistgħu raġonevolment jistennew, mingħajr il-ħtieġa li jirrikorru bla bżonn għal proċeduri legali twal jew għaljin.

Ic-*Charter* mhux se jissostitwixxi l-mekkaniżmi legali, regolatorji jew ta' riżoluzzjoni tat-tilwim eżistenti. Minflok, se jipprovdi lix-xerrejja iktar ċarezza tal-mezzi ta' rimedju disponibbli għalihom meta jinqalgħu problemi, billi jidentifika l-istituzzjoni jew il-mekkaniżmu rilevanti skont in-natura tal-kwistjoni. Billi jagħmel il-mekkaniżmi eżistenti ta' rimedju aktar viżibbli u aċċessibbli, ic-*Charter* jista' jgħin biex jiżgura li d-drittijiet tal-konsumatur mhux biss ikunu definiti b'mod ċar, iżda jkunu jistgħu jiġu eżerċitati b'mod effettiv.

**Lil hinn mill-Protezzjoni tal-Konsumatur**

Ic-*Charter* se jipprovdi eżempji konkreti tar-riskji li jistgħu jiffaċċjaw ix-xerrejja u tad-drittijiet tagħhom f'xenarji differenti ta' xiri. Eżempji potenzjali jistgħu jinkludu l-obbligi relatati mal-konvenji, it-taxxa tal-boll u spejjeż oħra tat-tranżazzjoni, kif ukoll ix-xiri ta' proprjetà li għadha fil-fażi ta' qabel il-kostruzzjoni. Se tinkludi wkoll sezzjoni dwar żbalji u problemi komuni li x-xerrejja jistgħu jiltaqgħu magħhom f'fażijiet differenti tal-proċess, pereżempju qabel ma jiffirmaw, meta jixtru fuq pjanta, qabel jieħdu l-pussess tal-proprjetà u meta tinqala' tilwima.

B'mod ġenerali, ic-*Charter* għandu jimmira li jagħmel aktar milli sempliċement inaqqas l-ilmenti jew jispjega d-drittijiet legali. Għandu jgħin biex titrawwem kultura ta' trasparenza, professjonalità u responsabbiltà fis-settur kollu tal-proprjetà residenzjali f'Malta.

L-ambitu usa' tiegħu jfisser ukoll li c-*Charter* jista' jipprovdi qafas komuni għax-xerrejja f'fażijiet differenti tal-ħajja. Żagħżugħ li jkun qed jixtri l-ewwel dar tiegħu, familja li tkun qed tfittex proprjetà akbar, familja anzjana li tkun qed tfittex proprjetà iżgħar, jew persuna separata li tkun qed tistabbilixxi dar ġdida, jista' jkollhom ċirkostanzi u ħtiġijiet ta' politika differenti ħafna. Madankollu, kollha għandu jkollhom id-dritt li jistennew l-istess standards fundamentali ta' trasparenza, għarfien tad-drittijiet u r-responsabbiltajiet tagħhom, kwalità u responsabbiltà meta jidħlu fis-suq tal-proprjetà residenzjali.

Dan ic-*Charter* se jkun pilastru ewlieni tal-għoti ta' setgħa lill-konsumatur. Se jispjega mhux biss kif wieħed jixtri dar, permezz ta' assistenza prattika, iżda se jistabbilixxi wkoll x'għandu jistenna kull xerrej matul dak il-vjaġġ, irrispettivament minn jekk ikunx qed jixtri l-ewwel dar tiegħu jew proprjetà residenzjali oħra.