

447. Il-Ministru għall-Kultura, l-Artijiet u l-Gvern Lokali, l-Onor. Owen Bonnici, jipproponi illi l-Kamra tad-Deputati tapprova din ir-Risoluzzjoni:

Billi hija l-politika tal-Gvern li jinkoraġġixxi investiment fit-tul minn operaturi ta' postijiet kummerċjali sabiex jibqa' jiġi ġġenerat ġid ekonomiku u sostenibbli;

U billi waħda mill-inizjattivi li ħareġ il-Gvern sabiex jagħti dan l-inkoraġġiment hija l-pubblikazzjoni tal-Avviż Legali 131 tas-sena 2024 (aġġornat b' Avviż Legali 58 tas-sena 2025) li jittratta regolamenti ta' għoti ta' konċessjoni enfitewtika temporanja lill-enfitewta, inkwilin jew operatur ta' proprjetà kummerċjali tal-Gvern;

Illi l-Awtorità tal-Artijiet, bħala l-amministratur ewlieni tal-proprjetà kollha tal-Gvern, qiegħda tilqà talbiet magħmulin permezz ta' applikazzjoni onlajn abbażi tal-avviż legali msemmi;

Illi l-kumpanija Odel Co. Ltd ressqet applikazzjoni quddiem l-Awtorità tal-Artijiet sabiex tingħata konċessjoni enfitewtika temporanja fuq il-proprjetà kummerċjali li tinsab fi Club Numero Uno ġewwa l-Villaġġ tal-Artiġjanat f'Ta' Qali, limiti ta' H'Attard hekk kif delineata bl-aħmar fuq il-pjanta P.D. No.: 184_76_B (Anness Nru 1), b'qies ta' 5,435m²;

Illi Odel Co. Ltd għandha titlu validu ta' kirja kummerċjali fuq l-art delineata bil-kulur blu fuq il-pjanta annessa (Working Drawing) b'qies ta' 4,573m² u mmarkata bħala Anness Nru 2. Din l-art ġiet mikrija lill-Odel Co. Ltd għall-użu esklussiv ta' stabbiliment tal-ikel/catering u bejgħ ta' souvenirs permezz ta' ftehim datat it-3 t'Awwissu 1976. Il-kirja attwali hija ta' €32,143.76 fis-sena u tiskadi fil-31 ta' Mejju 2028;

Illi s-sit mikri (delineat bil-kulur blu fuq il-Working Drawing), kif ukoll żoni oħra li jammontaw għal 862 m² (murija bil-kulur aħdar fuq il-Working Drawing) li huma okkupati mill-istess kumpanija mingħajr titlu legali validu, jinsabu kollettivament koperti b'permess ta' żvilupp mogħti mill-Awtorità tal-Ippjanar (PA/7845/22) biex tissanzjona l-estensjonijiet, il-konstruzzjoni ta' strutturi li jistgħu jitneħħew, it-tined fissi u l-bidliet fid-disinn tal-ambjent fi hdan il-post tad-divertiment/nightclub eżistenti tal-Klassi 4D ġewwa Club Numero Uno;

U billi din il-proprjetà taqa' taħt l-użu kummerċjali Klassi 4D (Stabbilimenti ta' ikel u xorb fejn it-tisjir huwa permess) u taħt l-użu ta' diskoteka jew postijiet simili hekk kif definit fl-Ewwel Skeda tal-Avviż Legali 131 tal-2024;

U billi wara analiżi u pproċessar tat-talba sottomessa minn Odel Co. Ltd, l-Awtorità tal-Artijiet ikkonkludiet illi din it-talba tilhaq il-kriterji meħtieġa skont il-provvedimenti tal-Avviżi Legali 131 tal-2024 u 58 tal-2025;

Illi għalhekk l-Awtorità tal-Artijiet ikkunsidrat li huwa ġustifikabbli li tingħata konċessjoni enfitewtika ġdida għal hamsin (50) sena b'ċens annwu ta' mija, sitta u għoxrin elf, mitejn u tnax-il ewro (€126,212). Dan l-ammont ġie stabbilit permezz ta' valutazzjoni li saret abbażi tal-Artiklu 8 tal-Avviż Legali 131 tal-2024, fejn iċ-ċens annwu ġie kkalkulat b'rata ta' tnejn fil-mija (2%) tal-valur liberu u frank li ġie ddeterminat għal sitt miljuni, tliet mija u għaxart

elef, sitt mija u tnax-il ewro (€6,310,612). Ir-rapport ta' din il-valutazzjoni datat l-10 ta' Jannar 2025 mill-Periti Veronica Bonavia, Claire Carter u Etienne Magri jinsab hawnhekk anness u mmarkat bhala Anness Nru 3;

U billi Odel Co. Ltd jokkupaw żoni addizzjonali adjaċenti b'qies totali ta' 862m² mingħajr titlu legali validu iżda koperti b'permess ta' żvilupp, din il-kumpanija hija obbligata tħallas penali hekk kif deskritt f'Artiklu 6 tal-Avvizi Legali 131 tal-2024 u 58 tal-2025. F'dan il-każ il-penali tammonta għal pagament ta' darba ta' erba' mija, wieħed u tletin elf ewro (€431,000);

Għaldaqstant, l-istess Awtorità teħtieg approvazzjoni parlamentari sabiex tagħti konċessjoni enfitewtika ġdida lill-kumpanija Odel Co. Ltd u dan abbażi ta' Artiklu 7 tal-istess Avviż Legali li jistipula li meta proprjetà soġġetta għall-konċessjoni enfitewtika jkollha qies li jeċċedi l-1,500m², tali trasferiment għandu jkun soġġett għall-provvedimenti ta' Artiklu 31(ċ) ta' Kap. 573 tal-Liġijiet ta' Malta;

U billi fl-artiklu 31, subartiklu (ċ) ta' Taqsima III tal-Att dwar Artijiet tal-Gvern (Kapitolu 573), huwa maħsub li art li tkun proprjetà tal-Gvern jew amministrata minnu tista' tigi trasferita skont riżoluzzjoni speċjali tal-Kamra tad-Deputati li tkun fis-seħħ fil-waqt tat-trasferiment; u

Għaldaqstant huwa b'dan riżolut illi tingħata approvazzjoni parlamentari għall-għoti ta' konċessjoni enfitewtika ġdida ta' hamsin sena kif deskritt aktar 'il fuq, favur Odel Co. Ltd fuq il-proprjetà delineata bil-kulur aħmar fuq pjanta P.D. Nru.: 184_76_B, skont il-kundizzjonijiet fl-abbozz ta' kuntratt hawn anness (Anness Nru 4).

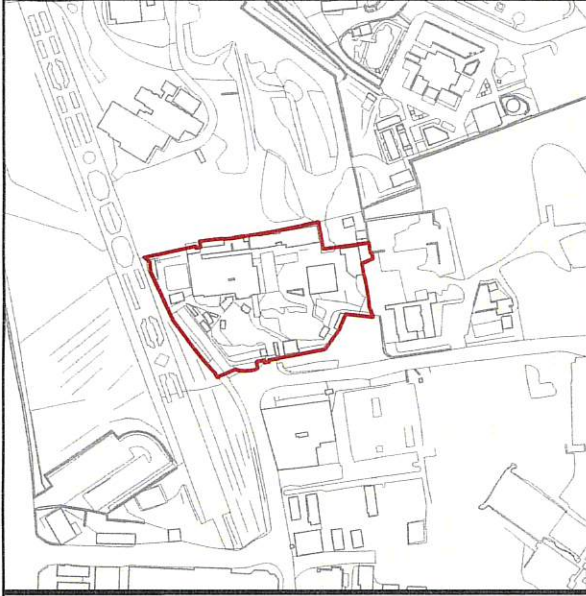
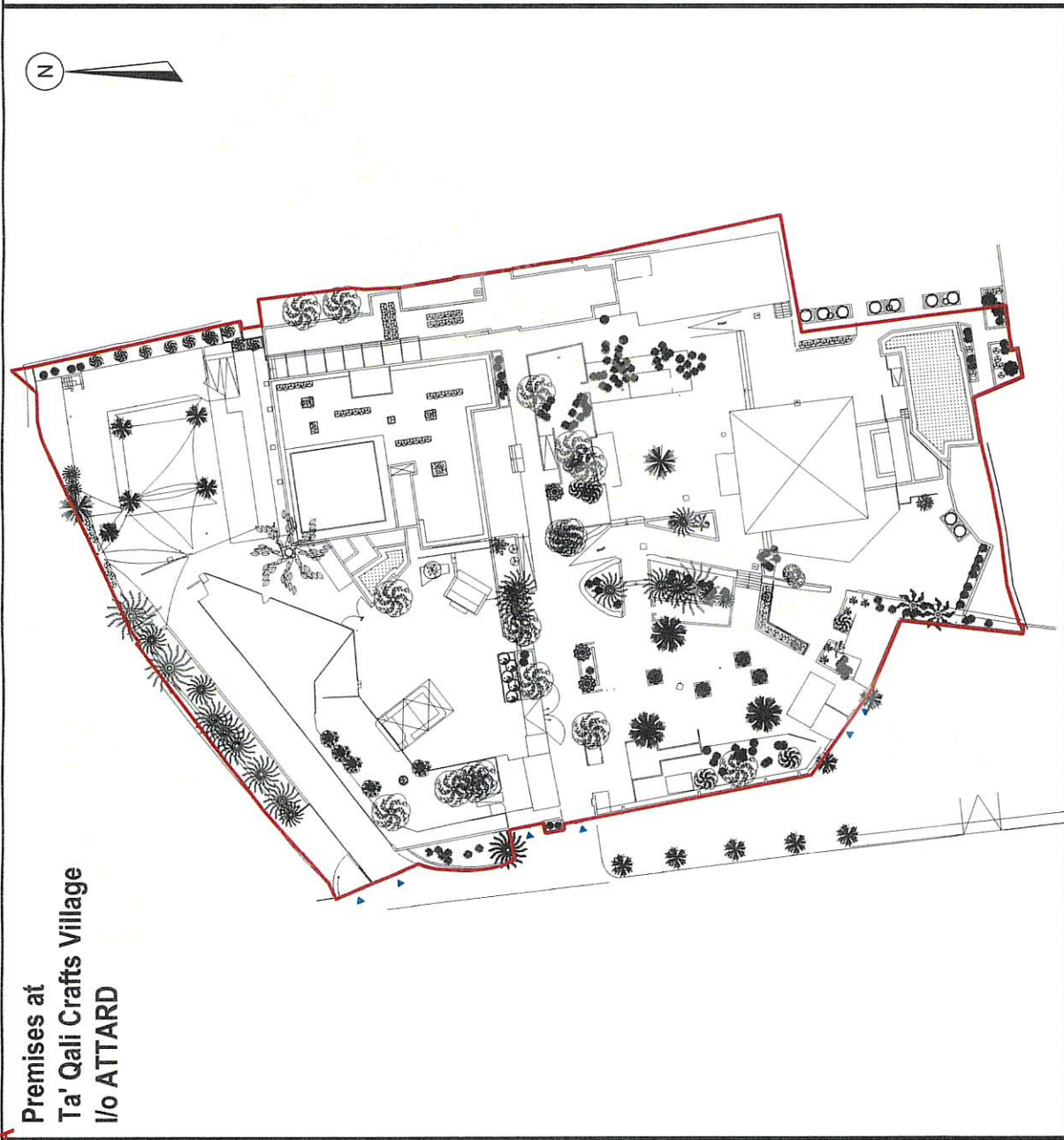
18.02.2026

Dokumenti annessi:

- Anness Nru 1: P.D. No.: 184_76_B
- Anness Nru 2: Working Drawing
- Anness Nru 3: Valutazzjoni
- Anness Nru 4: Abbozz ta' kuntratt

20A

Premises at Ta' Qali Crafts Village I/o ATTARD



Site Plan
S.S. 4672

Scale 1:2500
Map Ref.: 47651
72268 (E650)

447594
3972071 (NGS84)



Property No : 071168
Area : 5,435m²

OFFICE COPY



Auberge de Baviere
St. Sebastian Str, Valletta
Phone (00356) 2295 3238/3940/42
Website landsauthority.org.mt

Estate Management & Business Development

Locality:

ATTARD

P.D.No.: 184_76_B

Scale : 1 : 500

File No.: L/1492/1963/III/0002

Drawn by : bonam051

A&CE

f/ Chief Officer Estate Management
& Business Development

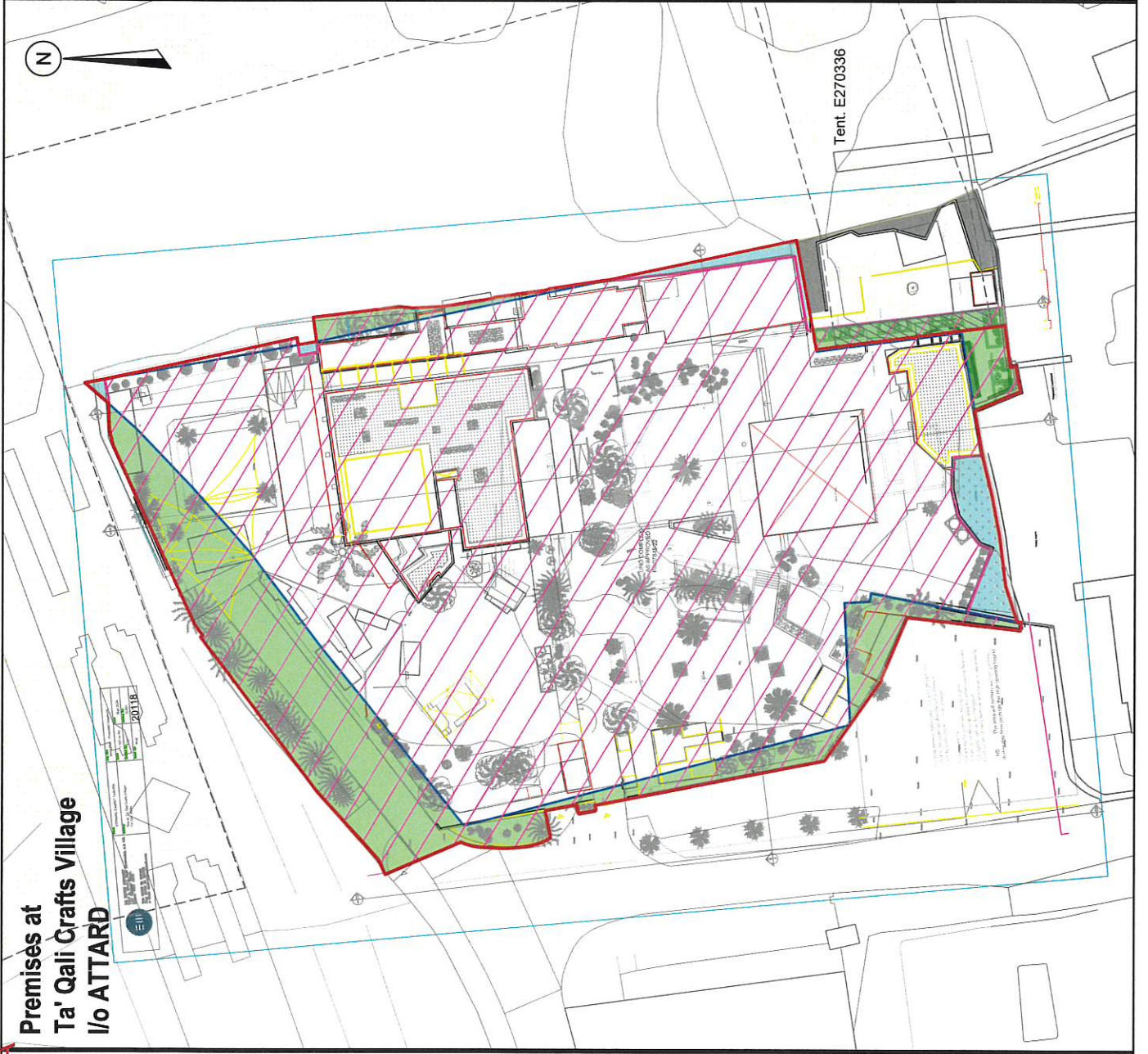
Date : 6th December, 2024

Date : 6th December, 2024

Site requested in GLA30/2024/0020. Extent interpreted from plans submitted by Applicant, checked and confirmed on-site in November 2024.

15A

Premises at Ta' Qali Crafts Village I/o ATTARD



File No.: **L/1492/1963/III/0002**
 Property No.: **071168** (Lease renewed in 2010)
 Application No.: **GLA30/2024/0020**

Working Drawing (revised)

Legend:

- Area with a valid title
 - Area: 4,573m²
 - ▨ Area covered by a PA permit (PA/07845/22)
 - ▨ Areas covered by a PA permit but without a valid title
 - ▨ Areas not covered by a PA permit but with a valid title
 - ▨ Part of Tent. E270336 - Leased
 - Areas covered by a PA permit including other areas with a valid title
- Total Area: 5,435m²



LANDS
Authority

1. Dettalji tar-Rapport

1.1 Numru tal-Fajl tal-Awtorità

SCH/00038/2024 - L/1492/1963/II/0002

1.2 Indirizz tal-Propjetà / Sit li Qed Tiġi Valutata

Premises at Ta' Qali Crafts Village, l/o Attard, Malta

L-indirizz tal-propjetà, kull fejn applikabbli, għandu jkun fil-forma li l-ewwel l-isem tal-propjetà, in-numru tal-bieb, l-isem tat-triq, l-isem tal-lokalità u fl-aħħar l-isem tal-kunsill lokali. Fil-każ ta' art, l-indirizz għandu jindika l-isem tat-triq pubblika li tagħti aċċess għas-sit. Fejn l-art jew bini għandhom faċċata fuq aktar minn triq waħda, għandu jitniżżel l-isem ta' kull triq.

1.3 Dettalji tal-Perit Inkarigat

Isem:	Etienne
Kunjom:	Magri
Isem tal-Kumpanija: <i>fejn applikabli</i>	Design & Technical Resources Ltd.
Indirizz tal-Uffiċċju:	25/27, Trijq il-Karmnu, Birkirkara
Numru tal-karta tal-Identità:	0543575M
Mowbajl:	79429976
Indirizz elettroniku:	etienne.magri@dtrms.com
Numru tal-Warrant:	0406

F'Każ Li Hemm Aktar Minn Perit Wieħed

Isem: Claire
Kunjom: Carter
Isem tal-Kumpanija: *fejn applikabli* Carter Genovese Ltd.
Indirizz tal-Uffiċċju: Carter Genovese Ltd. 53,
Mountbatten Street,
Blata L-Bajda
Numru tal-karta tal-Identità: 293575M
Mowbajl: 99292999
Indirizz elettroniku: info@cage.com.mt
Numru tal-Warrant: 938

F'Każ Li Hemm Aktar Minn Żewġ Periti

Isem: Veronica
Kunjom: Bonavia
Isem tal-Kumpanija: *fejn applikabli* -
Indirizz tal-Uffiċċju: 118, Triq Domenico Cachia
Birkirkara
Numru tal-karta tal-Identità: 372385M
Mowbajl: 79269585
Indirizz elettroniku: veronica.bonavia@gmail.com
Numru tal-Warrant: 681

1.4 Deskrizzjoni tal-Inkarigu:

Għal dan l-inkarigu ġejna mitluba niddeterminaw:

1. Il-Valur Liberu u Frank tal-propjeta' surriferita, hekk kif murija bil-kulur aħmar fuq il-pjanta annessa P.D. No.: 184_76_B. L-istima mwettqa għandha tikkunsidra l-valur tas-suq tal-propjeta' fid-data tas-sottomissjoni tal-applikazzjoni / skont il-valuri tas-suq kurrenti, filwaqt li tiegħu inkunsiderazzjoni l-kondizzjoni tal-propjeta' inkluż kwalunkwe titjib magħmul mill-inkwilin.

2. Il-Valur taċ-Ċens Annwu Relattiv tal-propjeta' inkwistjoni għall-konċessjoni emfitewtika temporanja ta' 50 sena għall-skopijiet kummerċjali. L-ammont ta' ċens fis-sena għandu jkun ekwivalenti għall-2% tal-valur liberu u frank iddeterminat f'punt (1), u dan l-ammont għandu jiġi rivedut 'l fuq kull 10 snin bir-rata ta' 10%.

Il-Perit għandu jiddeskrivi x-xogħol li tqabbad jagħmel mill-Awtorità u jiddikjara li kull informazzjoni li ġiet pprovduta fir-rapport u f'kull pjanta u/jew dokument ieħor anness hija preċiża u veritjiera.

2. Dokumenti Pertinenti

Kull dokument anness ma dan ir-rapport peritali għandu jkun identifikat b'referenza unika.

2.1 Site Plan: Annetti

Ir-rapport għandu jkollu anness site plan l-aktar riċenti tal-Awtorità tal-Ippjanar a skala 1:2,500 f'daqs ta' A4 bil-propjeta' in kwistjoni ċċentrata fil-pjanta u mmarkata bl-aħmar u li turi, fejn applikabbli, l-limiti taż-żona tal-iżvilupp, l-limiti taż-żona ta' konservazzjoni urbana u l-allinjament skemat tal-bini. Fil-każijiet fejn id-data tal-istima ma tkunx dik attwali għandha tintuża wkoll site plan tal-eqreb sena lejn dik tal-istima.

2.2 Pjanta tal-Propjeta: Annetti

Fil-każ ta' bini għandu jkun hemm pjanta ta' kull sular a skala 1:100 li qatt m'għandha tkun iżgħar minn A4, jew kif ipprovduti mill-Awtorità. Pjanti oħra bħal faċċati u sezzjonijiet jistgħu jiżiedu jekk, f'każijiet eċċezzjonali, il-Perit iħoss li jistgħu jgħinu fil-ġustifikazzjoni tal-valur tal-propjeta' li jkun wasal għalih u li r-ritratti rikjesti taht paragrafu 3.8 ma jkunux suffiċjenti. Fil-każ ta' art, il-pjanta għandha tkun a skala 1:500 u tkun turi karatteristiċi tas-sit bħal sigar, arbuxelli, kmamar, hitan tas-sejjiegh u attribwiti simili, jew kif ipprovduta mill-Awtorità.

2.3 Orthophotomap: Annetti

Għandha tkun inkluża orthophotomap l-aktar riċenti tal-Awtorità tal-Ippjanar f'daqs ta' A4 bil-propjetà in kwistjoni ċċentrata fil-mappa u mmarkata bl-aħmar. Fil-każijiet fejn id-data tal-istima ma tkunx dik attwali għandha tintuża wkoll l-orthophotomap tal-eqreb sena lejn dik tal-istima.

2.4 Ritratti tas-Sit: Annetti

Ritratti tas-sit għandhom jittieħdu biex juru l-propjetà in kwistjoni kollha f'ritratt wieħed, ritratt ieħor irid juri l-propjetà u l-propjetà fuq in-naħa tal-lemin u ritratt ieħor irid juri l-propjetà u l-propjetà fuq in-naħa tax-xellug u ritratti tal-istreetscape. Dawn ir-ritratti jridu jkunu riferuti fuq site plan li turi l-pożizzjoni li ttieħdu minnha.

2.5 Ritratti minn Ġewwa: Annetti

Ritratti minn ġewwa għandhom jagħtu mpressjoni ċara tal-istat li tinsab fiha l-propjetà. Għandha tiġi ndikata d-data meta ttieħdu r-ritratti tal-propjetà li ma tistgħax tkun qabel id- data tal-kummissjoni tar-rapport mill-Awtorità.

2.6 Kopji tal-Policies u Mapep Minn Pjani Lokali: Annetti

Għandhom jiġu annessi kopji tal-Policies u mapep minn Pjani Lokali u tingħata deskrizzjoni dwar x'impatt kellhom fuq il-valur aħħari. Għandu jkun hemm indikazzjoni jekk il-propjetà' hiex gewwa ż-żona tal-iżvilupp jew le, x'inhu l-għoli permissibli, eċċ. Għal aktar dettalji ara paġna 8 ta' dan ir-rapport.

2.7 Operazzjonijiet Paragunabbli: Annetti mhux anqas minn żewġ operazzjonijiet paragunabbli. L-Awtorità tiriserva d-dritt li titlob għal aktar minn żewġ operazzjonijiet paragunabbli fejn tħoss li huwa neċessarju

Il-Perit inkarigat huwa obligat jannetti mhux anqas minn żewġ operazzjonijiet paragunabbli li fuqhom ġie ibbazat il-valur tal-propjetà in kwistjoni. Il-Perit huwa obligat li jipprovdi is- sors tal-operazzjonijiet paragunabbli. F'każ ta' esproprju l-operazzjonijiet paragunabbli għandhom ikunu ibbażati fuq kuntratti li għandhom jiġu provduti lilu mill-Awtorità stess. Ara paġna 7 għal aktar dettalji.

2.8 Kopja tal-Ittra tal-Ingagġ mill-Awtorità:

Il-Perit għandu jannetti kopja tal-imejl tal-ingagġ li jkun ircieva mingħand l-Uffiċċju tal-Istimi fi hdan l-Awtorità tal-Artijiet.

3. Dati Pertinenti

3.1 Data ta' Meta Inghata l-Inkarigu

06/12/24

3.2 Data ta' Meta Sar l-Aċċess fuq il-Proprietà/sit

11/12/24

Din id-data ma tistax tkun qabel id-data tal-kummissjoni tar-rapport mill-Awtorità

3.3 Data tar-Rapport

10/01/25

3.4 Data li Saret Referenza Għaliha Meta Giet Valutata il-Proprietà Fejn Applikabli

10/01/25

F'ċertu każijiet stipulati mill-Att Dwar l-Artijiet tal-Gvern (Kap. 573) jew minn xi ligijiet oħrajn preċedenti, ikun meħtieġ li jkun determinat il-valur ta' propjetà f'data speċifika li ma tkunx dik attwali bħal per eżempju fiċ-ċirkostanzi tal-artikolu 44.

OK

4. L-Istat li l-Propjetà Kienet Fiha fid-Data li Saret Referenza Għaliha Meta Giet Valutata l-Propjetà

Id-deskrizzjoni f'din it-taqsim trid tagħmel riferenza għal pjanti, ritratti u dokumenti oħra li jkunu għew imsemmija fit-taqsim dwar dokumenti pertinenti paragrafi 2.1 sa 2.6

4.1 L-attribwiti fiżiċi tal-propjetà fid-data li tkun saret referenza għaliha f'paragrafu 3.2

Is-sit huwa accessibbli min-naha tal-punent permezz ta' triq pubblika minghajr isem li tinsab bejn Vjal L-Istadium Nazzjonali u Triq limiti ta' Hemsija.

Fuq in-naha tal-punent hemm il-villagg ta' l-artigjanat ta' Ta' Qali, fit-tramuntana u fil-lvant is-sit imiss mal-gnien formali ta' Ta' Qali.

Is-sit innifsu huwa maqsum biex jipprovdi tliet żoni esterni li jistgħu jaħdmu b'mod indipendenti jew flimkien biex jilqgħu avvenimenti soċjali akbar. Is-siġar/pjanti u l-livelli tal-art li jvarjaw jipprovdu dan il-qsim.

Il-partijiet mibnija tas-sit jipprovdu l-facilitajiet anċillari meħtieġa biex tali kumpless jiffunzjona. Hemm ukoll bini akbar li jservi ta' ufficcji u klabb/bar li jista' jintuza s-sena kollha.

Kull rapport għandu jkollu deskrezzjoni ġenerali tal-propjetà bħal minn fejn hi accessibbli (triq maġġuri/triq residenzjali jew kummerċjali/sqaq), kemm fiha livelli taħt it-triq, kemm hemm sulari 'l fuq mit-triq, jekk tinkludix btiehi u/jew għonna u jekk hemmx siġar, data approssimattiva ta' meta nbriet u ftit kliem dwar d-disinn u l-arkitettura tal-bini. Elementi fil-faccata, bħal lavur, u fuq għewwa li jkollhom xi valur storiku jew li jistgħu jkunu importanti li jiġu kkonservati għandhom jiġu deskritti b'mod aktar dettaljat.

4.2 L-istat tal-istruttura u dettalji oħra

Minn osservazzjonijiet li saru waqt l-ispezzjoni, l-istruttura u l-finituri jidhru li huma f'kundizzjoni adegwata.

Peress li l-post jintuża, s-servizzi tad-dawl, ilma u drenagg huma prezenti.

Ir-rapport irid jiddeskrivi ukoll l-istat tal-istruttura u jispjega l-metodu ta' kostruzzjoni inkluż tal-pedamenti fejn possibbli, l-istat tal-aperturi u tal-finishes kollha tal-binja, is-servizzi tad-dawl, ilma, drenagg u telekomunikazzjoni u l-istat tal-bjut u soqfa oħra esposti għall-elementi. Elementi strutturali tradizzjonali bħal hnejjiet, travi tal-injam u soqfa tax-xriek u kileb, u aperturi tradizzjonali tal-injam jew hadid għandhom jiġu emfasizzati.

4.3 Qisien tal-Proprietà

I-kejl totali tas-sit huwa ta' circa 5,435m², dan skond il-konfini identifikati tal-propjeta kif innutat fil-pjanti annessa tal-Awtorità tal-Artijiet u l-informazzjoni pprovduta fl-email tal-ingagg.

Qisien aktar specifici qed jigu estratti mid-dokument 136a ta' PA7845/22:

outdoor class 4D entertainment venue/club = 754.5m² + 621.2m² + 1,746m² = 3,121.7m²

indoor class 4D entertainment venue/club = 234m²

indoor ancillary uses (sanitary facilities, stores, ticket booths, first aid room, offices, artist room, merchandise room) = 719.6m²

outdoor ancillary uses (refuse area, open storage, terrace, stage, main entrance corridor) & soft landscaping = 1359.7m²

Ir-rapport irid jinkludi paragrafu dwar il-qisien tal-propjeta kif ipprovdut mill-Awtorità jew minn qisien miġbura minn fuq il-post – it-tul tal-faccata fuq it-triq u l-fond massimu tas-sit, il-metraġġ kwadrat tas-sit, il-metraġġ kwadrat tal-bini fuq kull sular, il-qisien tal-btiehi u fil-każ ta' bini residenzjali n-numru ta' kmamar tas-sodda u kmamar tal-banju. F'din il-parti, il-Perit għandu jindika jekk il-qisien humiex konformi ma' regoli u policies li jikkontrollaw tali qisien, partikolarment l-A.L. 227 tal-2016 (Regolamenti dwar l-ippjanar tal-Iżvilupp (Sahha u Sanita') u jekk le humiex koperti b'permess tal-iżvilupp jew inbnawx qabel l-1967.

5. L-użu li kien qed isir mill-propjetà fid-data li saret referenza għaliha meta giet valutata l-propjetà

Is-sit għandu użu kummerċjali (class 4D). Jintuza prinċipalment fis-sajf bhala nightclub. Fix-xitwa l-ispazji ta' gewwa biss jintuzaw għal avvenimenti soċjali.

Il-Perit irid jidentifika l-użu prinċipali tal-binja u mbagħad jiddeskrivi l-użi fuq kull sular kemm taħt u kemm 'l fuq mill-livell tat-triq. Huwa mportanti li r-rapport ikun jinkludi wkoll deskrizzjoni tal-karattru tal-madwar estern tal-propjetà, partikolarment użi jew attribwiti oħra li jista' jkollom impatt fuq il-valur tal-propjetà.

6. Informazzjoni Dwar Drittijiet ta' Terzi

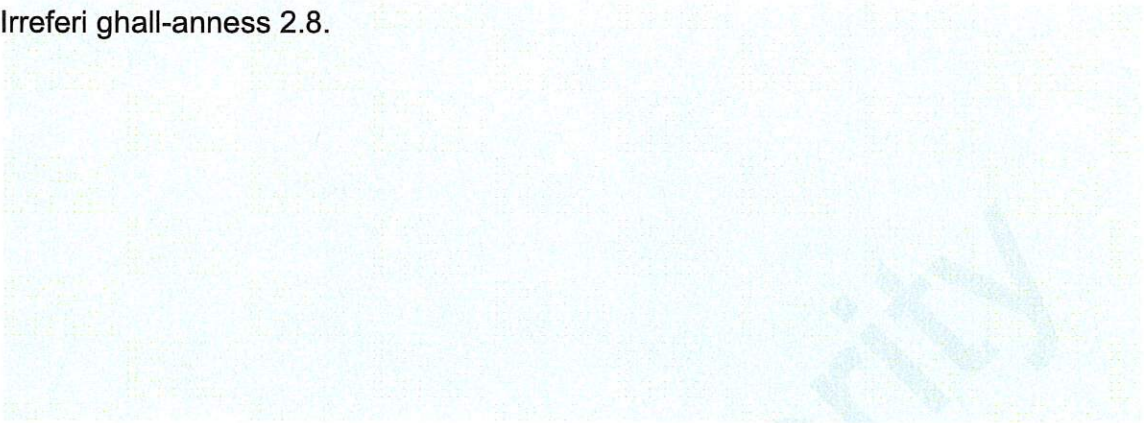
L-ebda dokumentazzjoni ma gie ipprovdut biex innotifika jekk hemm drittijiet ta terzi bhalma huma enfitewsi, uzu, uzufrutt jew kera. Ghalhekk, il-valur huwa bbazat fuq il-propjeta liberu u frank.

Ir-rapport għandu jidentifika b'mod ċar dawk id-drittijiet kollha li jista' jkollhom terzi persuni fuq il-propjeta li jinkludu ċnus u kirjiet eżistenti u l-valur u d-data tal-iskadenza tagħhom, uzufrutt, servitujiet u kull piż ieħor li jista' jkollu impatt fuq il-valur tal-propjeta.

7. Operazzjonijiet Paragunabbli


7.1 L-ewwel operazzjoni paragunabbli

Irreferi għall-anness 2.8.



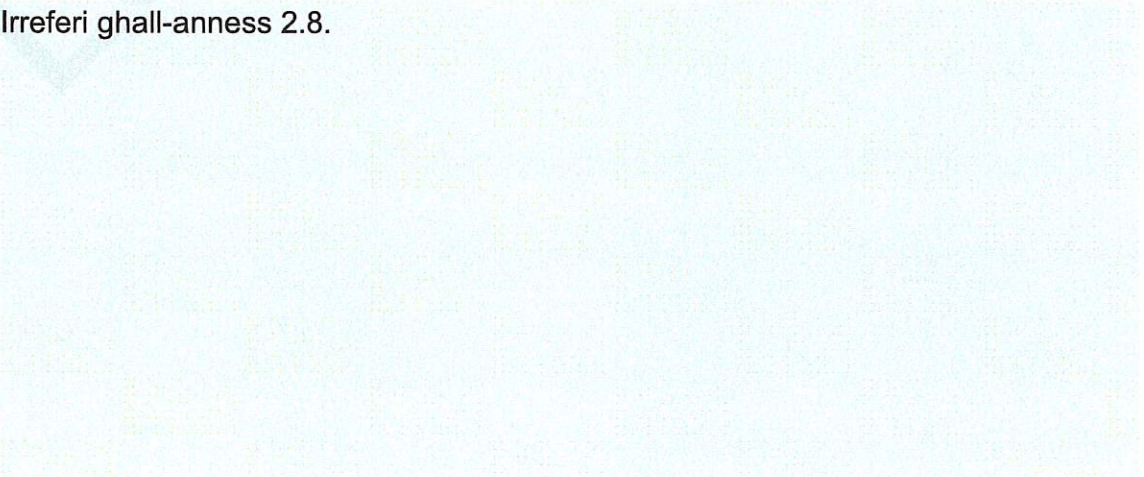
7.2 It-tieni operazzjoni paragunabbli

Irreferi għall-anness 2.8.



7.3 Operazzjonijiet paragunabbli oħra

Irreferi għall-anness 2.8.



Informazzjoni Utli

Skont l-Artiklu 79 (3) (e) tal- Kap. 573 tal- Ligijiet ta' Malta, ir-rapport ta' Stima Peritali għandu jinkludi: "l-operazzjonijiet paragonabbli, jekk ikun hemm, li l-proprietà tkun ġiet valutata b'riferenza għalihom". L-Awtorità tal-Artijiet ikkummissjonat ir-rapport: "Consolidated Document on Property Valuation: A Compilation of Information and Examples" li jista' jiġi mnizzel mis-sit elettroniku: <https://landsauthority.org.mt/wp-content/uploads/2018/03/Valuations-Manual-LA.pdf>. F'pagna 54 ta' dan ir-rapport hemm indikazzjoni ta' sorsi lokali li jistgħu jintużaw biex wiehed jottjeni operazzjonijiet paragonabbli: "Useful sources of data include the Central Bank, real estate agents, National Statistics Office, Planning Authority, consideration of development activity in the nearby area. The valuer should also bear in mind the final target consumer and what is required, sought and afforded by this target consumer."

Għalhekk huwa mistenni li meta jiġi ppreżentat ir-rapport ta' Stima Peritali, l-operazzjonijiet paragonabbli, inkluż is-sors tagħhom (eż. numru ta' referenza jew identifikazzjoni fil-każ ta' entries minn databases ta' estate agents) iridu jiġu mnizzla waħda waħda, b'mod ċar. L-operazzjonijiet paragonabbli għandhom ikunu relevanti għal propjetà in kwistjoni, speċjalment li jkunu fl-istess lokalità u b'karatteristiċi simili.

Il-Perit għandu dejjem jagħmel referenza għall-valuri li jkunu indikati fil-kuntratti tat- trasferiment jew akkwist ta' propjetà paragonabbli li l-Perit għandu jottjeni mingħand l- Awtorità stess. Jekk tali kuntratti ma jkunux fil-pussess tal-Awtorità, il-Perit għandu jannetti dikjarazzjoni mill-Awtorità f'dan is-sens.

Fejn hu possibli, għandha tingabar informazzjoni minn iktar minn sors wiehed. Sorsi oħra li jistgħu jintużaw jinkludu:

(i) Kuntratti notarili ta' bejgħ ta' propjetà; - Dikjarazzjonijiet ta' Akkwist tal-Art, li jiġu ppublikati fuq il-Gazzetta tal-Gvern; (ii) Deċiżjonijiet tal- Bord ta' Arbitraġġ dwar Artijiet, li jistgħu jiġu mnizzlin mis-sit elettroniku: <https://ecourts.gov.mt/onlineservices/Judgements/Search>

Sorsi differenti jistgħu jstabilixxu valuri differenti (minhabba kummissjonijiet jew senseriji, per eżempju). Għalhekk huwa mistenni li l-Perit jispjega b' mod ċar: (a) kif dawn il-valuri ntuzaw biex wasal għal valur aħħari; (b) il-varjazzjonijiet li għamel fuq dawn il-valuri u r- raġunijiet għal dawn il-varjazzjonijiet; (c) u l-kalkoli kollha li qed jiġu kkunsidrati.

8. Informazzjoni dwar il-“planning site history” u l-“planning policies” li jaffettwaw l-propjetà

8.1 Planning Site History

Applikazzjoni wahda rilevanti nstabet irregistrata fuq il-'geoportal system' tal-awtorita' tal-ippjanar.

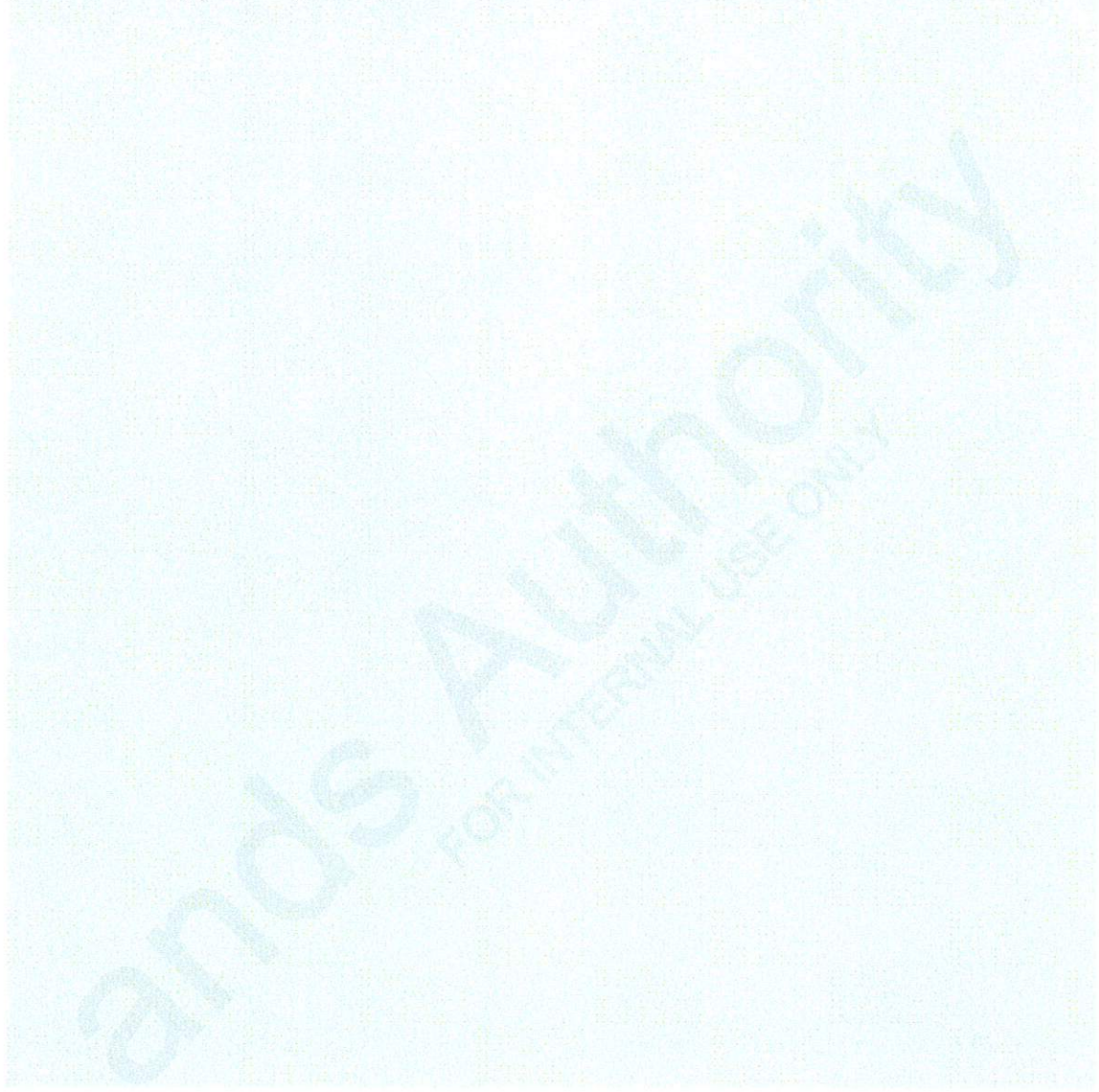
PA/07845/22 - To sanction extensions, construction of demountable structures, fixed canopies and changes to landscaping design within the existing Class 4D entertainment venue/nightclub – Numero Uno Complex. APPROVED.

Ir-ritratt mill-ajru tal-1967 juri li s-sit kien diga mdawwar b'hitan u sigar/arbuxxelli. In oltre jidher li kien hemm bini fil-parti tas-sit li bhalissa tintuza bhala indoor nightclub.

F'din it-taqsimha jrid ikun hemm deskrizzjoni tal- “planning site history” li tinkludi fl-ewwel post il-permess tal-iżvilupp tal-propjetà u lista ta’ kull tip ta’ applikazzjoni li tkun saret fuq il- propjetà (PAPB/PA, DNO, RG, CTB, SE), deskrizzjoni sommarja tal-iżvilupp li kien propost f’kull applikazzjoni u jekk l-applikazzjoni għadhiex pendent jew jekk gietx deciza u x’kienet d- decizjoni finali tal-Awtorità tal-Ippjanar jew tat-Tribunal ta’ Reviżjoni tal-Ambjent u l- Ippjanar. Il- “planning site history” għandha tinkludi wkoll referenza għall-azzjonijiet ta’ infurzar fuq il-propjetà (ECF) u deskrizzjoni sommarja tal-irregolarita’ u turi jekk dawn l- azzjonijiet għadhomx in vigore jew għewx konkluzi.

8.2 Planning Policies

Is-sit jinsab fl-Outside Development Zone u jiffirma parti mill-2012 Ta' Qali Action Plan, li jindika li l-uzu prezenti ghandu jigi rilokat. Minkejja dan ghal skopijiet ta' valutazzjoni l-uzu attwali huwa meqjus accettabbli, dan peress recentement inhareg permess ta' ppjanar li jissanzjona l-uzu tas-sit.



Din it-taqsimha trid tinkludi wkoll deskrizzjoni tal- "planning policies" kollha li jista' jkollhom impatt fuq il-valur tal-propjetà. Għandu dejjem ikun hemm indikazzjoni jekk il-propjetà hiex ġewwa ż-żona tal-iżvilupp jew le; jekk il-propjetà hiex ġewwa zona ta' konservazzjoni urbana jew le; x'inhu z-zoning u x'inhu l-għoli permissibbli tal-bini fil-Pjan Lokali, inkluż deskrizzjoni sommarja tal-policy rilevanti. Importanti li jkun ikkonfermat jekk kienx hemm xi revizjoni tal- policies applikabbli wara d-data tal-Pjan Lokali permezz ta' revizjoni parzjali jew b'approvazzjoni ta' Planning Control Application. Il-Perit għandu wkoll jirrelata jekk hemmx xi policy oħra li tista' tintuża biex iżżid (jew tirrestringi) il-potenzjal tal-propjetà bħal policy dwar bini għoli, żieda ta' sulari għal lukandi u djar tax-xjuħ, u d-DC15, skedar u limitazzjonijiet oħra li jinstabu fuq il-geoserver tal-Awtorità tal-lppjanar.

9. Metodu tal-valutazzjoni u l-valur stmat

L-istima għandha dejjem tirrifletti l-potenzjal massimu tal-prorjeta' u m'għandiex tkun influwenzata bl-ebda mod mit-talba li tkun saret għaliha minn kull persuna.

Illi sabiex wasal għall-valur, l-esponenti adottaw il-metodologija approvata mill-Bord ta' l-Awtorita', wara li ha konjizzjoni tar-restrizzjonijiet u ragunijiet pertinenti kif premessi.

Ir-rati tas-suq fis-sena 2025 għat-tip ta' fond imsemmi hawn fuq, ittiehed kif gej, dan ibbazat fuq il-metodu komparattiv. Minn dawn il-valuri gie imnaqqas 5% senserija.

Il-proprjetajiet komparabbli gew ukoll assessjati individwalment u l-valur tagħhom gie mizjud jew imnaqqas sabiex jinkiseb valur li jkun simili kemm jista' jkun għall-proprjeta' li qed tiġi vvalutata. Perezempju f'kaz wiehed il-valur reklammat tal-proprjeta' tnaqqas minhabba l-ambjent storiku tagħha, filwaqt li għal proprjeta' ohra l-valur zdiel biex titqies fi stat lest / 'converted'. Dan l-ezercizzju jinsab fl-anness 2.10.

Rata medja tal-valur fis-suq għal propjeta kummercjali simili = €3,882/mk

Valur tas-suq stmat tal-propjeta libera u franka fil-2025 = €6,310,612

(irreferi għall-anness 2.10 għall-kalkoli dettaljati)

Valur tac-cens annwu relattiv gie stabbilit abbazi ta' rata ta' 2% tal-valur liberu u frank, u cioe' ta' €126,212 fis-sena.

Din it-taqsimha hija l-aktar importanti fir-rapport peritali u l-informazzjoni kollha li tkun ingabret u giet deskritta fit-taqsimiet ta' qabel għandha l-għan ewlieni biex twassal għal valur tal-propjeta' li jirrifletti b'mod oġġettiv u kemm jista' jkun konsistenti, il-valur fis-suq.

Il-Perit għandu jiddikjara l-valur tal-propjetà abbażi tal-metodu tat-trasferiment antiċipat – bejgħ (freehold), xiri assolut, ċens u l-kundizzjonijiet marbutin miegħu, b'kirja u l-kundizzjonijiet marbutin magħha, u f'xi każijiet, pusses u użu, terminazzjoni jew encroachment – u jiddeskrivi l-metodoloġija li addotta, kull kalkulazzjoni li jkun għamel u l-informazzjoni li bbażhom fuqha.

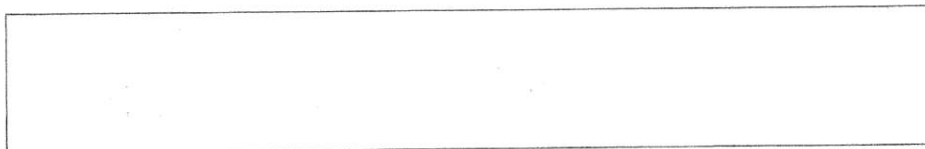
Huwa essenzjali li l-Perit jagħmel użu mir-rapport: "Consolidated Document on Property Valuation: A Compilation of Information and Examples" u jikkwota b'mod preċiż il-paragrafi li jkun uża minnu aktar milli dikjarazzjoni ġenerika dwar l-użu tiegħu.

10. Dikjarazzjoni dwar kunflitt ta' interess

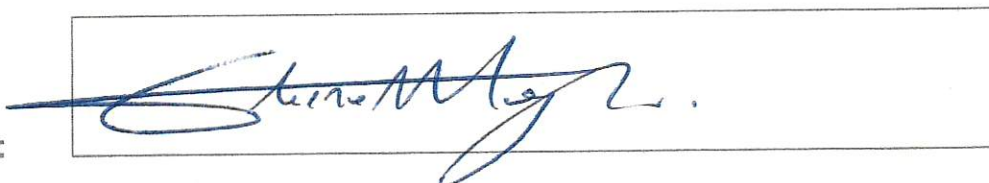
Illi b'dan niddikjaraw li ma kellna ebda kunflitt ta' interess fid-data tal-valutazzjoni.

Ir-Rapport ta' stima peritali għandu jkun konkluz b'dikrazzjoni mill-Perit li ma kellu ebda kunflitt ta' interess fid-data tal-valutazzjoni.

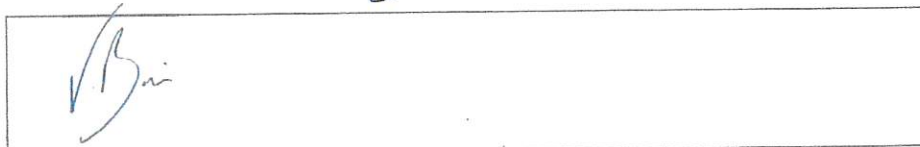
Firma tal-Perit



Firma tal-Perit



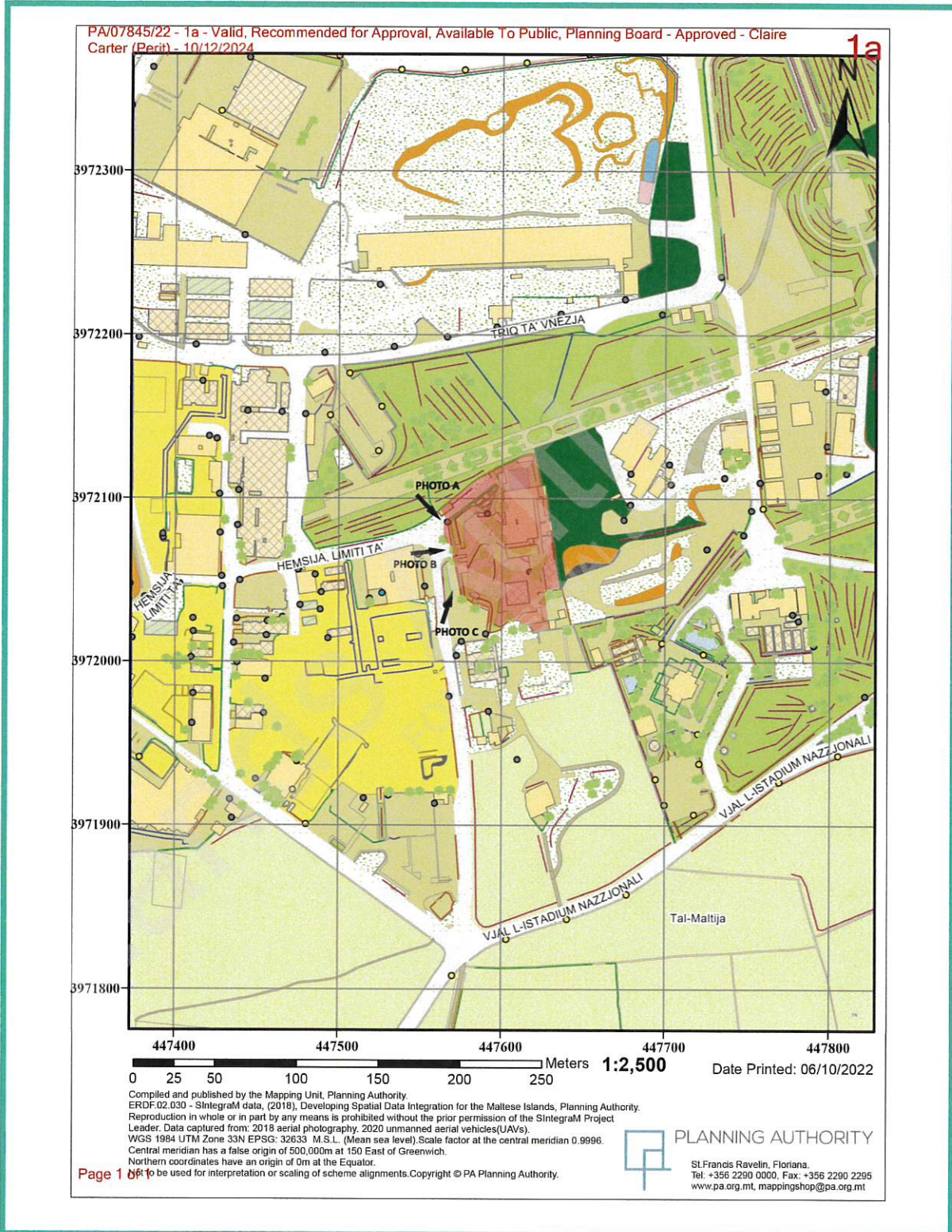
Firma tal-Perit





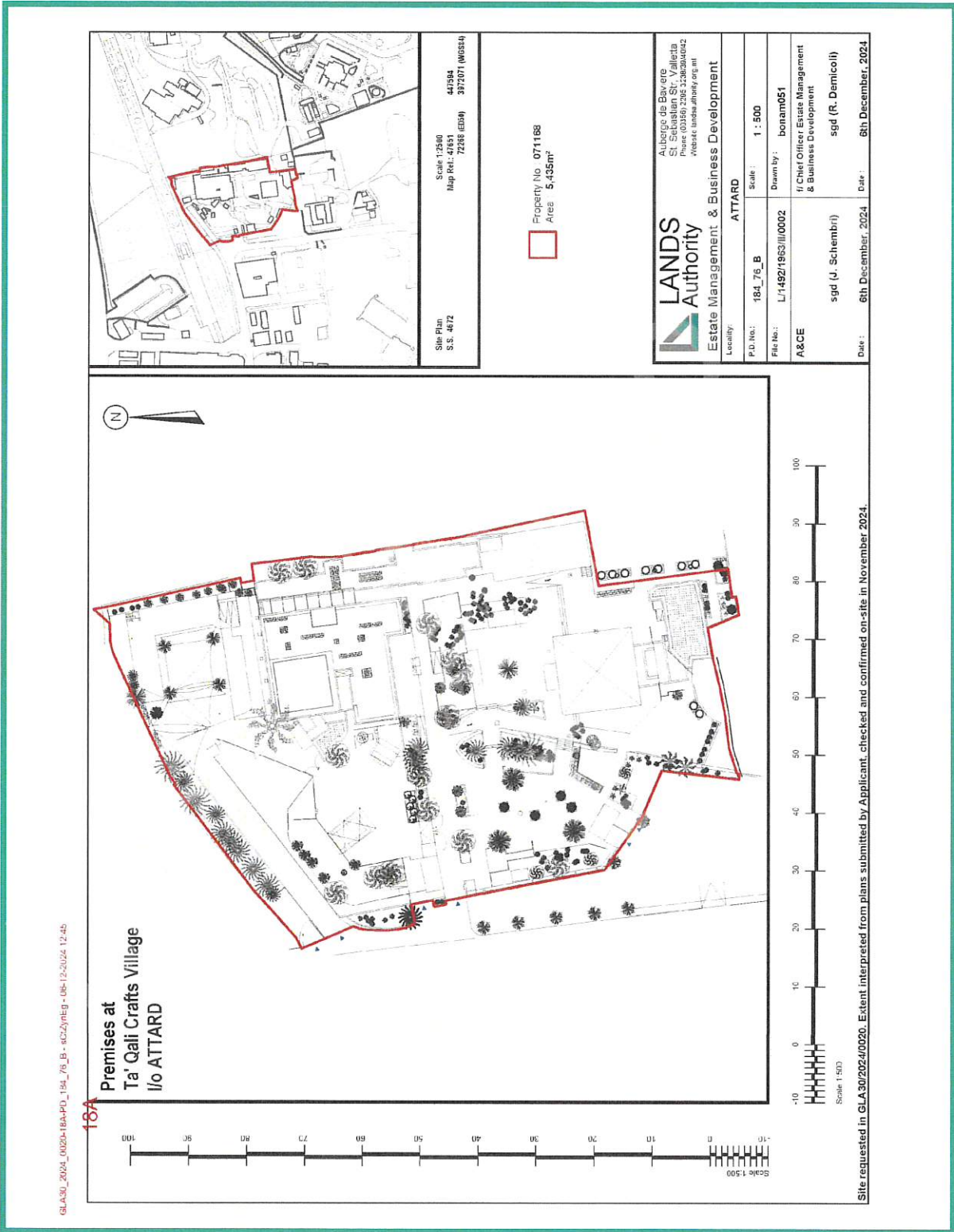
2. Dokumenti Pertinenti Annetti

Annetti 2.1: Site Plan



OK

Annetti 2.2: Pjanta tal-Proprijeta



LR ref: P.D. No.: 184_76_B

Oh

Annetti 2.3: Orthophotomap



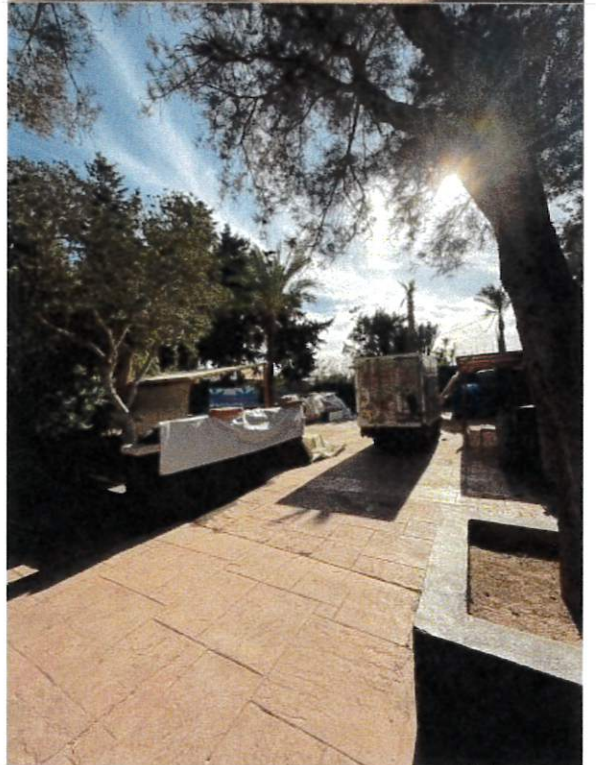
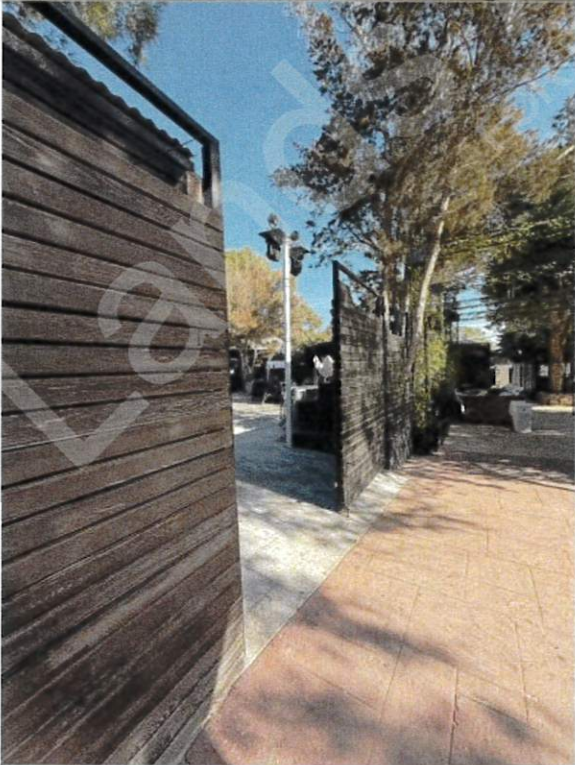
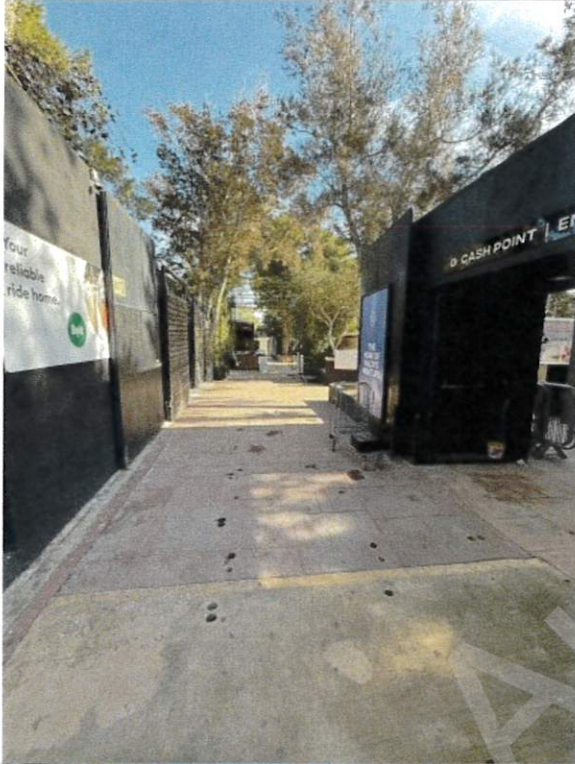
Ony

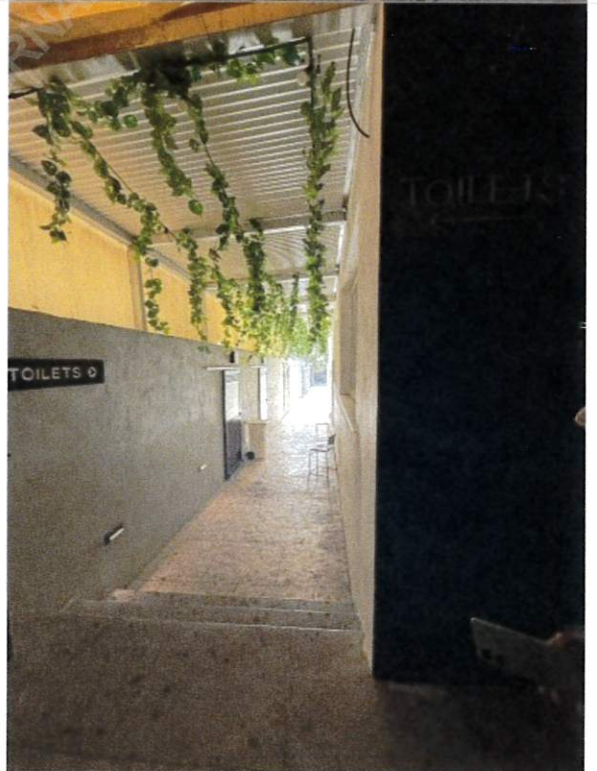
Annetti 2.4: Ritratti tas-Sit



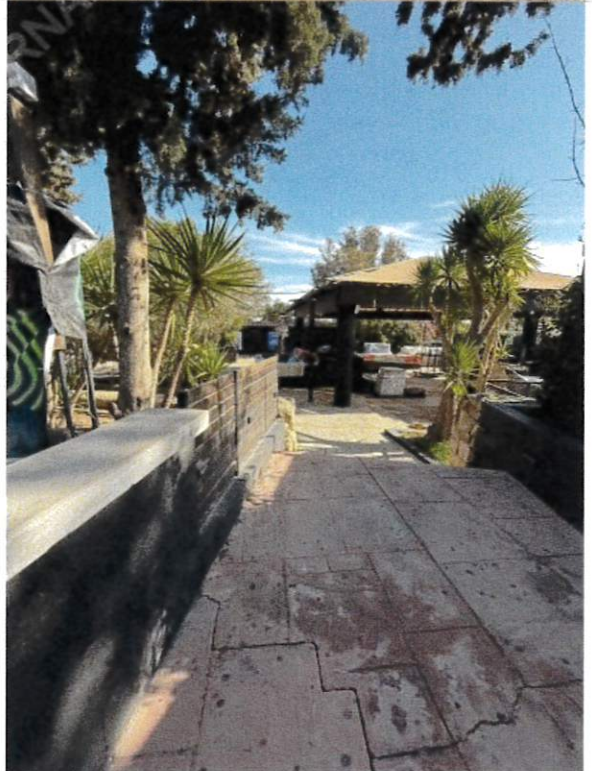
Oly

Annetti 2.5: Ritratti minn Ġewwa







104



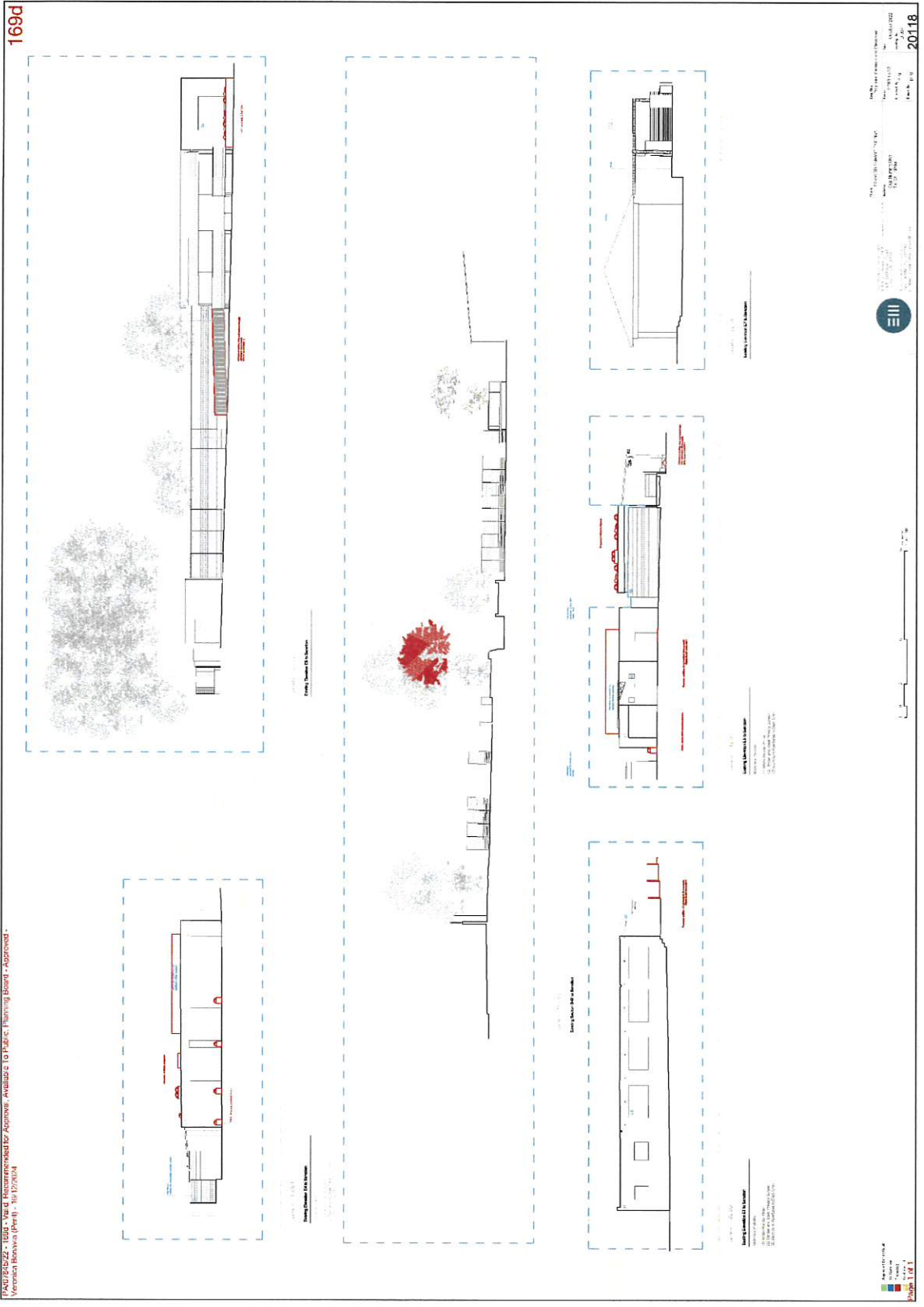
04

Annetti 2.6: Kopji tal-Policies u Mapep Minn Pjani Lokali



Key  Action Plan Area	Ta' Qali Action Plan Action Plan Area		
	Scale : 1:15,000	Date : June 2006	Map : 1
INDICATIVE ONLY Not to be used for direct interpretation			
Base Maps Copyright Mapping Unit, MEPA			

014



OK

Annetti 2.8: Operazzjonijiet Paragunabbli

Commercial **Comparable 1**
€ 6,900,000

Share

Dingli | ID: BSCOMMI40884 | For Sale



Inside Area **600 sqm** Outside Area **5300 sqm** Plot Area **5900 sqm**

About this Commercial

Breathtaking venue, with valid permits for a wedding hall, on a plot of five and a half tumoli in a beautiful countryside setting. The venue itself consists of very spacious majestic halls, two guest bathrooms, bride and groom changing room with bathroom, a very large kitchen and an office. The surrounding grounds include a massive parking, landscaped gardens with gazebo and fountain, and two very large terraces with amazing panoramic views. Nothing like this on the market, and would be a great acquisition for any wedding/ event organiser, or caterer.



Charmaine Magro
 99449142
 charmaine@benestates.com

About me

WhatsApp Me

Features

Coming available on	Available now	Type	Commercial
Air Conditioned	Yes	Country View	Yes
Garden	Yes	Kitchen	Yes
Office	Yes	Outdoor Area	Yes
Terrace	Yes		

Request Inquiry

Full Name

Email Address

OK

Hall in Naxxar



Naxxar, Central

Comparable 2



€3,200,000

Reference No: 240351001-56997

 Total Rooms: **0**

 Floor Area (m²) : **3200**

 Bathrooms: **0**

 Bedrooms: **0**

OK

Hall - For Sale - Naxxar

Naxxar - wedding venue set on 3200 sqm of land currently built in shell form and located in tranquil surroundings. 2500 sqm outdoor area, 700 sqm at ground floor level, 450sqm at basement level and 450sqm on the first floor level with full Permits in hand

Features

- ✓ 3 Phase Electricity
- ✓ Air Space
- ✓ Balcony
- ✓ Back Yard
- ✓ Garden
- ✓ Raised Floor
- ✓ Space For Pool
- ✓ Deck
- ✓ Roof Terrace
- ✓ Front Patio

Rooms

- ✓ Hall : 23 x 33 m (759 m2)

Comparable 2

OK

TIMES MALTA **Comparable 3**

For sale: the historic Melita Gardens in Balzan – ‘Inundated with interest’

‘Not one stone could be laid on the heritage property’, says owner, agent

National Heritage History Balzan

4 June 2024 | Fiona Galea Debono | 49

3 min read

Melita Gardens has been shut since last July.

The owners of the historical Melita Gardens in Balzan have decided to part with the extensive property after more than 125 years in the family due to lack of agreement on its use.

With the President of Malta as its next-door neighbour, and abutting San Anton Gardens, the price tag of the renowned and popular catering establishment, **sprawling 2,230 square metres, is €5.5 million.**

Robert Desira Buttigieg, one of the owners and agents, said that while it was “sad” to let it go, the family had never lived in the building and it had no sentimental value for the 11 cousins who now jointly owned it.

“If you asked my father, one of three siblings to whom it originally belonged, he would definitely have said we will never sell it,” Desira Buttigieg said. “But it had to go.”

Since an 18-year lease ended last July and Melita Gardens was returned to the family, it remained shut because no one could agree on what to do with the space.

“We are 11, multiplied by two,” he said, including the spouses in the mix, “ranging in age between 25 and 75, with divergent ideas and opinions”.

OK

Comparable 3



ground floor plan - pre 1967 - scale 1:100

Le Arti

Architectural and technical drawing
for the design and construction of buildings
and infrastructure projects.

approved version of drawings, additions and alterations to existing drawings and change of use from a Class (D) residential to a residential (Class T)	date	
Maria Caterina, 21, Via S. Maria, 10100, Bari	of technical drawing	
pre-1967 ground floor plan	of technical drawing	
1027291	of technical drawing	

sheet: A0

Annetti 2.9: Kopja tal-Ittra tal-Ingagġ mill-Awtorità

 noreply-lemis.la@landsauthority.org.mt
SCH/00038/2024 - Premises at , Ta' Qali Crafts Village, Ilo Attard, Attard, Malta - L/1492/1963/II/0002
To: robert.santidoms.com, LAGE-INF-D, Veronica Bonavia, Cc: Lands Authority Valuations

06 December 2024 at 12:53

Details

Għal-attenzjoni ta' Design and Technical Resources Ltd, Carter Genovese Ltd, Veronica Bonavia.

Għeżiż Periti,

Wara l-interess li wrewt li "Framework Agreement [CT2014/2024] for the Provision of Professional Services by Periti (Lot 4) to the Lands Authority", għandi pjaċir ninfurmakom li intom gejtu appuntati sabiex filmkion thejju rapport Peritali wiehed maqbul bejpletkom fisem l-Awtorità tal-Artijiet.

Intom għentiment mitluba tikkonfermaw li intom disponibbli sabiex tikkonfermaw l-inkarigu li ingħata lilkom fl-żmien stipulat hawn taht. Jiddispljaċini ninfurmakom li f'każ li wiehed jew aktar mill-Periti inkarigati jonqos milli jibgħat il-konferma tiegħu fi żmien 24 siegħa mill-hin li tintbghat din l-imjeli, l-Awtorità ttipproċedi billi tibgħat l-istess inkarigu lili-Periti segwenti mingħajr il-bżonn ta' ebda avvż lehor. Il-konferma tagħkom għandha tintbghat fuq l-Indirizz elettroniku valuations.la@landsauthority.org.mt.

Bl-aċċettazzjoni ta' dan l-inkarigu, intom tkunu qegħdin tobligaw ruħkom għal żmien tmin-tax-xahar mid-data tal-valutazzjoni, illi tirrevedu din il-Valutazzjoni kemm il-darba:

1. Fil-proċess ta' verifika illi tagħmel l-Awtorità jinstabu nuqasijiet ta' natura teknika u/jew proċedurali;
2. Il-Valutazzjoni tkun tat lok għall-sejthiet għall-offerti mingħajr suċċess.

Kwalunkwe revizzjoni meħteġa għandha tkun meħjija minnkom stess u għandha titqies bhala parti integrali minn dan l-inkarigu f'termini ta' pagament.

L-Awtorità laqgħet talba sabiex tingħata konċessjoni emfitewtika temporanja ta' 50 sena għall-skopijiet kummerċjali, abbażi tal-provvedimenti tar-regolamenti tal-Avvż Legali 131 tas-sena 2024 (kopja annessa).

Għaldaqstant għall-dan l-inkarigu intom għentiment mitluba tiddeterminaw dan li ġej:

1. Il-Valur Libru u Frank tal-propjeta' surriferita, hekk kif murja bil-kulur aħmar fuq il-pjanta annessa P.D. No. 184_76_B.

I-istima mwettġa għandha tikkunsidra l-valur tas-suq tal-propjeta' fid-data tas- sottomissjoni tal-applikazzjoni, filwaqt li tiehu inkunsiderazzjoni l-kondizzjoni tal-propjeta' inkluż kwalunkwe titib magħmul mill-inkwini.

Kwalunkwe benefiċċji kummerċjali li jirtulaw minn żoni esterni, konċessi b' termini ta' encroachment mill-Gvern, ma għandhomx jġu nkluzi fil-istima.

1. Il-Valur ta' Cens Annu Relattiv tal-propjeta' in-kwistjoni għall-konċessjoni emfitewtika temporanja ta' 50 sena għall-skopijiet kummerċjali. L-ammont ta' cens fis-sena għandu jkun ekwivalenti għall-2% tal-valur liberu tal-iddeterminat (punt (1)), u dan l-ammont għandu jġi rivedut 1 fuq kull 10 snin bir-rata ta' 10%.

Intom għentiment mitluba tagħmlu referenza għal linji gwida L-GS 1, L-GS 2 u L-GS 3 u ttravertikaw jekk dawn humiex applikabbli għal dan il-każ jew le. Ir-rapport għandu jinkludi fil-ragunijiet speċifiċi dwar id-deċiżjoni tagħkom li tapplikaw u/jew ma tapplikawx kwalunkwe waħda jew aktar minn dawn il-linji gwida li jista' jkollkom aċċess għalihom permezz ta' din il-link: <https://content.landsauthority.org.mt/content/2022/10/L-iniz-Gwida-dwar-Sims-Peritali-dwar-Art-jew-Bni-October-2022-1.pdf>

Intom għentiment mitluba tagħmlu kuntatti mas-Sinjur Edward Zammit Tabona fuq 79492091 sabiex jipprovdikom aċċess għal din il-propjeta'.

Intom mitluba tikkonfermaw ma xubin u tippjanaw dan l-inkarigu. Id-dettalji ta' kull Periti jinsabu annessi hawn fuq. Intom tiegħu titolbu l-permess tal-Awtorità sabiex tkabu l-għajjuna ta' esperti foqasma differenti sabiex jgħinukom taslu għal-valuri mitluba.

Ir-rapport mitluba għandu jkun meħjij skont il-Valur tas-Sua Kurrenti u skont l-Artiklu 79 tal-KAP 573 tal-Liġijiet ta' Malta. Għandu jkun żgurat li l-ħigijiet ta' dan l-artiklu jkunu kollha mħarsa, b'mod speċjali paragrafu (e).

Dan ir-rapport għandu jkun mitlub bil-lingwa Malta u provdut fuq il-mudell imbejji mill-Awtorità tal-Artijiet li jista' jkollkom aċċess għalih billi tghafsu fuq: <https://content.landsauthority.org.mt/content/2020/11/gf/bck00-valuation-policy-document-oct-2020.pdf>. Intom għentiment mitluba tinnotaw li d-dokument elenkat f'paragrafu 2 tal-mudell li qed isir referenza għalih huma kollha mandatorji, filwaqt li għandkom tiossukom liberi tannettu kwalunkwe dokument lehor minnkom meqjus utli għall-fini ta' din l-istima u għall-valur aħhari.

Sabiex dan l-inkarigu jkun kumpilat b'mod li jissodisfa lill-Awtorità, huwa essenzjali li tagħmlu uzu mir-rapport: "Consolidated Document on Property Valuation: A Compilation of Information and Examples" u mi-"Policy għat-Hejja tar-rapport ta' stmi peritali dwar art jew bni". Intom jista' jkollkom aċċess għal dawn id-dokumenti billi tghafsu fuq:

- <https://content.landsauthority.org.mt/content/2018/03/Valuations-Manual-LA.pdf>
- <https://content.landsauthority.org.mt/content/2020/11/950d9ed4-1-policy-for-the-creation-of-valuations-in-relation-to-lands-and-buildings.pdf>

F'każ ta' diffikultà dwar l-inkarigu, inti għentiment mitluba tressaq il-mistoqsijiet tiegħek għall-attenzjoni tal-Uffiċċju tal-Istimi li hdan l-Awtorità fuq l-Indirizz elettroniku valuations.la@landsauthority.org.mt. Ir-rapport finali filmkien mal-kont relattiv għandhom ikunu konsenjata li id it-taqisma sa mhux aktar tard mid-data ta' skadenza: 20 ta' Diċembru 2024.

Grazzi.

AVVIZ TA' KUNFIDENZJALITÀ: Dan il-messaġġ elettroniku, inkluż kull fajls jew dokumenti anness meġhu, huwa kunfidenzjali u jista' jagħli l-każ li jkun ukoll suġġett għall-privileġġ legali. Huwa intliż unikament għall-uzu tad-destinatariju u ma jistax jinfuza minn persuna oħra fil-id mid-destinatariju infaus/infausom. Jekk inti m'infexx l-imsemmi destinatariju: (i) inti qiegħed tiġi notifikat permezz ta' dan l-avviz illi, kwalunkwe uzu, b'rid, distribuzzjoni, ppjintjar jew ikkupjar ta' dan il-messaġġ huwa strettament ipprojbt, (ii) inti ma tistax taqra, tikkopia, tqassam, tktef jew tuza dan il-messaġġ fl-intier tiegħu jew parti minnu bi-ebda manjiera; (iii) inti għentiment mitluba li tteged dan il-messaġġ (u kwalunkwe dokumenti meħmużin meġhu) billi tħassru mis-sistema tal-kompjuter tiegħek; u (iv) inti mitluba ukoll tinnotifika immedjament li persuna li b'għatitlek dan il-messaġġ billi twegħbha fuq l-istess indirizz muri fil-messaġġ elettroniku. Kull individwu li jikkomunika mal-Awtorità tal-Artijiet permezz ta' messaġġ elettroniku jtgħes illi jkun aċċetta r-riskji assoċjati mat-trażmissjoni tal-informazzjoni li huma interċettazzjoni, tibdil u telf ta' informazzjoni kif ukoll il-konsegwenzi marbutin mad-distribuzzjoni ta' posta elettronika bħal tardività jew inkompletezza. Ser tittehed kull prekawzjoni raġonevoli sabiex tiżgura l-privatezza tal-individwi skont l-Avviz ta' Privatezza tal-Awtorità. <https://landsauthority.org.mt/resources/policies/privacy-policy/>



PeritiDetails_161
7.xlsx

06/12/2024 12:53:00 PM

04

Annetti 2.10: Kalkoli tal-valur stmat

TARGET PROPERTY AREA CALCULATION

USE	GFA (m ²)
1 refuse area	42.5
2 outdoor class 4D entertainment venue/club	754.5
3 open storage	167.2
4 outdoor class 4D entertainment venue/club	621.2
5 accessible sanitary facilities	14.5
6 sanitary facilities	28
7 ticket booth	15.8
8 first aid/store	5.3
9 management offices/ back of house	96
10 stores	71
11 class 4D entertainment venue/indoor nightclub	234
12 sanitary facilities block A	15.8
13 sanitary facilities block B	21.4
14 sanitary facilities block C	15.9
15 sanitary facilities block D	23.5
16 service area	24.9
17 terrace	60
18 main entrance corridor	185
19 merchandise room	49.7
20 outdoor class 4D entertainment venue/club	1746
21 ticket booth	14.7
22 sanitary facilities	57.9
23 sanitary facilities block F	15.4
24 sanitary facilities block G	13.2
25 sanitary facilities block H	8.5
26 sanitary facilities block I	11.6
27 sanitary facilities block J	10.3
28 store/workshop	143
29 artist room	51.4
30 amp. room	11.8
31 stage	48.3
32 open storage	101

USE	GFA (m ²)
Indoor class 4D	234
Indoor Ancillary Uses (sanitary facilities, ticket booth, stores, service area, merchandise room, ticket booth, store/workshop, artist room, amp. room)	719.6
Outdoor class 4D	3121.7
Outdoor Ancillary Uses (refuse area, open storage, terrace, main entrance corridor)	604
Other Outdoor (lands area of 5435 - above areas)	755.7

TOTAL Indoor GFA (m ²)	953.6
TOTAL Outdoor GFA (m ²)	4481.4

34

Comparative Method Calculation

COMPARABLES	LOCATION	FINISH	OUTDOOR AREA (m2)	INDOOR AREA (m2)	WORKING AREA (m2) (Indoor + 15% Outdoor)	LISTED PRICE
TARGET PROPERTY	TA' QALU	GOOD	4481.4	953.6	1625.81	n/a
1	DINGLI WEDDING HALL	GOOD	5300	600	1395	€6,900,000.00
2	NAXXAR HALL	UNCONVERTED	2500	1600	1975	€3,200,000.00
3	MELITA GARDENS	GOOD	1708	811	1067.2	€5,500,000.00

FACTORING

COMPARABLES	AGENCY FEES		LOCATION		FINISHINGS	PRICE	RATE/m2
	FACTOR	PRICE	FACTOR	PRICE			
1	deduct 5% agency fees	€6,555,000.00	n/a	€6,555,000.00	n/a	€6,555,000.00	€4,598.92
2	deduct 5% agency fees	€3,040,000.00	n/a	€3,040,000.00	add €1000/m ² to convert	€5,015,000.00	€2,539.24
3	deduct 5% agency fees	€5,225,000.00	deduct 10% due to historic/cultural value	€4,702,500.00	n/a	€4,702,500.00	€4,406.39

AV. RATE/m2	€3,881.52
TARGET PROPERTY MARKET VALUE	€6,310,511.75

Enfitewsi
Temporanja

Insinwat Fi-

INS:

Vol I:

L/R:

Quddiemi, Nutar Malcolm Mangion Nutar Pubbliku
f'Malta, deheru personalment kif identifikaw ruhhom
bid-dokumenti ufficcjali taht indikati:-

Fl-ewwel parti:-

, li qiegħda tidher fuq dan l-att f' isem u in
rapprezentanza tal-Gvern ta' Malta, u dan kif
debitament awtorizzata permezz ta' *Board Minute* tal
-Bord tal-Gvernaturi tal-Awtorita` tal-Artijiet numru
mija disgha u sittin tas-sena elfejn u ghoxrin
(169/2020) datata disgha u ghoxrin (29) ta' Mejju tas-
sena elfejn u ghoxrin (2020), għan-nom u in
rapprezentanza **tal-Awtorita` tal-Artijiet**; Karti
relattivi għal dana l-att huma mmarkati bl-ittra L sbarra
.....sbarra(L) - hawn aktar 'il quddiem
magħruf/a bhala '**l-Awtorita`**' u/jew '**il-Gvern ta`
Malta`**'.

Fit-tieni parti:-

Edward Zammit Tabona, direttur ta socjeta mizzewweg
lil Jessica Zammit Tabona née Gatt, u iben Julian
Zammit Tabona nee' Zammit Tabona u Veronica
Zammit Tabona née Arrigo, imwielel Pietà, Malta,
nhar is-sitta u ghoxrin ta' Ottubru elf disa' mija u
tmienja u tmenin (26/10/1988) u residenti Sliema,

Malta u karta tal-identita numru 500588M, li qed jidher ghan-nom u in rappresentanza tas-socjeta 'ODEL Co. Limited' socjeta inkorporata fir-Registru tas-Socjetajiet ta' Malta b'riferenza ittra 'c' numru tlieta tlieta sitta erbgha (C 3364), u dan kif inhu awtorizzat skond il-Memorandum u l-Articles of Association tal-istess socjeta u maghruf bhala "**l-Enfitewta**".

Mit-Tielet Parti :

L-istess Edward Zammit Tabona, qed ukoll hawn jidher *de proprio* fil-kapacita' tieghu personali u stante li l-istess Edward Zammit Tabona hu mizzewweg u ghandu r-regime tal-komunjoni tal-beni veljanti tul iz-zwieg tieghu qed jidher ukoll ghan-nom ta' martu **Jessica Zammit Tabona**, gestalt psychotherapist, u bint Simon Gatt nee Gatt u Francesca Gatt nee Portelli, imwielda Pieta nhar it-tletin ta Lulju elf disa' mija u wiehed u disghin (30/7/1991) u residenti Sliema u karta tal-identita numru 0437991M u dan kif inhu awtorizzat skond prokura specjali hawn unita bhala dokument 'A' u bhala garanti ghall-hlas ta' cens fuq dan il-kuntratt u ghall-osservanza tal-kundizzjonijiet ta' dan il-kuntratt; minn hawn il-quddiem *proprio et nomine* maghruf fuq dana l-att bhala l-**Garanti**;

Il-Gvern ta' Malta, l-Enfitewta u l-Garanti huma flimkien hawn 'il quddiem fuq dana l-att imsejhin bhala "**il-Partijiet**".

PREMESSI

Qabel xejn il-partijiet jiddikjaraw u jippremettu:

Illi l-Enfitewta prezenzjalment igawdi b'titolu ta' lokazzjoni temporanja pero rinnovabbli u kummercjali hekk kif originalment kostitwita mal-istess socjeta mil-Gvern nhar it-tlieta ta Awwisu elf disa' mija u sitta u sebghin (3/8/1976) l-porzjoni diviza ta art flimkien mal-benefikati hemm eretti fuqha li ghandha kejl superficjali komplessiv ta circa erba 't'elef hames mija u tlieta u sebghin metri kwadri (4,573mk) u din qabel kienet iggib l-isem ta 'Ta Qali House' jew 'Il-Foresta' u aktar ricentament 'Club Numero Uno' u din tinstab fiz-zona ta Ta Qali Crafts Village f'Ta' Qali fil-limiti ta Attard. Illi tali immobbli godut b'titolu ta' kirja kummercjali hu konfinanti mit-tramuntana in parti ma art posseduta mil-Enfitewta li hi inkorporata fi Club Numero Uno li sussegwentament taghti ghal Triq pubblika ta' access minghajr isem gieli indikata bhala triq fil-limiti tal-Hemsija, li tisebokka sussegwentament mil-lvant ma Triq tal-Hemsija, mil-Punent in parti ma feles irqiq ta art okkupat ukoll mil-enfitewta li sussegwentament jaghti ghal ma Triq ohra minghajr isem f'Ta Qali Crafts village li tkompli lejn nofsinhar sbiex tisebokka fi Vjal l-Istadium Nazzjonali, u mil-Lvant ma propjeta immobbli ohra tal-Gvern Centrali u din flimkien mal-arja u sottosuol. Illi tali lokazzjoni kummercjali a beneficju tal-Enfitewta tiskadi nhar l-ahhar ta' Mejju elfejn u tmienja u ghoxrin (31/5/2028).

Illi oltre u fil-limintrofi tal-istess art surriferita koncessa in lokazzjoni kummercjali l-istess Enfitewta kien ukoll tul iz-zmien inkorpora fil-perimetru tieghu l-pussess ta' tlett porzjonijiet ohra divizi ta art li jigu adjacenti ghall-art centrali lokata, wahda li primarjament hi sitwata lejn it-tramuntana u punent tal-art lokata u l-ohra lejn in-naha tal-Lvant Nofsani u parti minuri hafna lejn l-lvant. Illi l-maggoranza tal-istess art inkorporata tinstab lejn it-tramuntana bhala feles necessarju bejn l-art moghtija in lokazzjoni u t-triq pubblika frontali, u l-uzu taghha kien necessarju sabiex l-art moghtija in lokazzjoni ikollha faccata u access fuq it-Triq pubblika wara re-allinjamment ta' toroq li kien sar tul iz-zmienijiet minn meta kienet giet moghtija b'lokazzjoni l-art. Illi tali art okkupata addizjonalment ghanda kejl totali superficjali ta' tmien mija u tnejn u sittin metri kwadri (862mk).

Illi l-art surriferita illum ikkopata minn Club Numero Uno ghanda b'hekk kejl totali komplessiv ta' hames t'elef erba' mija u hamsa u tletin metri kwadri (5,435mk) u minn hawn 'il quddiem fuq dana l-att maghrufa bhala "il-Propjeta";

Illi l-Propjeta hi konfinanti mit-tramuntana ma Triq pubblika ta' access minghajr isem gieli indikata bhala triq fil-limiti tal-Hemsija, li tisbokka sussegwentament mil-lvant ma Triq tal-Hemsija, mil-Punent ma Triq ohra minghajr isem f'Ta Qali Crafts village li tkompli lejn nofsinhar sbiex tisbokka fi Vjal l-Istadium Nazzjonali, u mil-Lvant ma propjeta immobbli ohra tal-Gvern Centrali u din flimkien mal-arja u sottosuol.

Illi l-imsemmija Emfitewta fil-vesti tieghu ta' inkwilin ghamel talba ai termini tal-Avviz Legali mija u wiehed u tletin tas-sena elfejn u erbgha u ghoxrin (AL 131/2024) u Avviz Legali tmienja u hamsin tas-sena elfejn u hamsa u ghoxrin (AL58/2025) sabiex jittermina il-kirja tal-Propjeta hawn fuq imsemmija, jirregola ruhu mal-kejl attwalment ezistenti okkupat, jhallas kwalunkwe kunsiderazzjoni necessarja bhala kumpens ghall-okkupazzjoni tieghu tal-art adjacenti ghal dik originalment lokata, u finalment sabiex hu jircievi l-Propjeta' intiera b'titolu t'enfitewsi temporanja rivedibbli minghand il-Gvern ta' Malta;

Illi l-Gvern ta' Malta kif fuq rapprezentat acçetta t-talba li saret mill-kompanti.

Illi l-Propjeta' hawn aktar ' il fuq deskritti jaqghu f'wahda mill-klassijiet ta' proprjeta' stabbiliti fl-Ordni dwar il-Klassijiet ta' Uzu fl-Ippjanar tal-Izvilupp rikonoxxuti bhala proprjetajiet kummercjali ghall-finijiet tal-Ewwel Skeda tar-Regolamenti Dwar Ghoti ta' Koncessjoni Enfitewtika Temporanja Liç-Çenswalist, Inkwilin jew Operatur ta' Propjeta' Kummercjali Tal-Gvern, Legislazzjoni Sussidjarja numru hames mija tlieta u sebghin punt wiehed sitta (L.S 573.16) (hawn aktar ' il quddiem maghrufha bhala ir-**“Regolamenti”**).

L-Ewwel Parti

Ghaldaqstant bis-sahha ta' din **l-ewwel parti ta' dana l-att**, u qabel ma ssir l-ghotja enfitewtika temporanja

koncessa fit-tieni parti ta' dana l-att, il-Gvern ta' Malta u l-Inkwilini qieghdin, hawn prezenzjalment, bi ftehim reciproku u bonarju jiftehmu sabiex jittterminaw b'effett immedjat kwalunkwe kirja u/jew tolleranza possessorja fuq il-Proprjeta'.

IT-TIENI PARTI : Il-Koncessjoni

Bis-sahha tat-Tieni parti ta' dan l-Att, il-Gvern ta' Malta qieghed jikkoncedi b'titolu ta' **enfitewsi temporanja rivedibbli ghal perijodu ta' hamsin (50) sena b'effett mid-data ta' dana l-att** lill-Enfitewta Odel Co. Ltd, li bl-istess titolu ta' enfitewsi temporanja taççetta u takkwista l-porzjoni diviza ta' art flimkien mal-benefikati hemm eretti fuqha li ghandha kejl superficjali komplessiv ta' circa hames t'elef erba' mija u hamsa u tletin metri kwadri (5,435mk) u din maghrufa bhala 'Club Numero Uno' u minghajr numru ufficjali u din tinstab fiz-zona ta Ta Qali Crafts Village f'Ta' Qali fil-limiti ta Attard. Illi tali immobbli hu konfinanti mit-tramuntana ma Triq pubblika ta' access minghajr isem gieli indikata bhala triq fil-limiti tal-Hemsija, li tisbokka sussegwentament mil-lvant ma Triq tal-Hemsija, mil-Punent ma Triq ohra minghajr isem f'Ta Qali Crafts village li tkompli lejn nofsinhar sbiex tisbokka fi Vjal l-Istadium Nazzjonali, u mil-Lvant ma propjeta immobbli ohra tal-Gvern Centrali u din flimkien mal-arja u sottosuol. Illi tali art koncessa in enfitewsi tinstab murija immarkata b'perimetru ahmar fuq il-pjanta tal-Awtorita' Tal-Artijiet hawn unita indikata bhala dokument 'P.D. NO.: 184_76_B'.

Din il-koncessjoni enfitewtika qieghda ssir u tigi acçettata versu

- A) ic-çens globali ta' MIJA U SITTA U GHOXRIN ELF MITEJN U TNAX IL-EURO (EUR 126,212) **fis-sena,**

u għall-perjodu ta' hamsin (50) sena li jibdeu jiddekorru mid-data ta' dana l-att.

B) Għal prezz oltre dak stabbilit minn l-Avviz Legali mija u wiehed u tletin tas-sena elfejn u erbgha u ghoxrin (AL 131/2024) u Avviz Legali tmienja u hamsin tas-sena elfejn u hamsa u ghoxrin (AL58/2025) u necessarju biss bhala formalita' fuq il-permess mahrug ai termini ta' Att dwar il-Propjeta' Immobbli (Akkwist minn Persuni Li Mhumiex Residenti), (Kapitolu 246 tal-Ligijiet ta' Malta) u cioe għal valur addizzjonali ta' Euro wiehed (1), liema somma hi biss necessita legali u mhux formanti parti mil-ftehim kummercjali ta' koncessjoni u għalhekk qeghda titnizzel biss għal finijiet ta' validita' u registrazzjoni ai termini tal-Kapitolu legali infraskritt, liema somma qeghda tithallas flimkien mal-kunsiderazzjoni hawn isfel f'paragrafu 'C'.

C) Kunsiderazzjoni ta' hlas ta' ERBA' MIJA U WIEHED U TLETIN ELF EURO (€431,000), liema somma qeghda tithallas hawn mil-Enfitewta lil-Gvern prezenzjalment permezz ta' cekk bankarju numru _____ mahrug mil- _____,

għall-ammont ta' erba' mija u wiehed u tletin elf u euro wiehed (€431,001) u l-Gvern jaccetta l-Kunsiderazzjoni. Din il-kunsiderazzjoni imhallsa hi in kwantu għal erba' mija u tletin elf euro (€430,000) bbazata ai termini ta' Artikolu sitta (6) tal-Avviz Legali mija u wiehed u tletin tas-sena elfejn u erbgha u ghoxrin (AL 131/2024) u Avviz Legali tmienja u hamsin tas-sena elfejn u hamsa u ghoxrin (AL58/2025) u hi a sald tal-jeddijiet dovuti mil-Enfitewta fuq l-parti mil-Propjeta' li qabel dan l-Att kienet okkupata mhux b'titolu ta' lokazzjoni, u in kwantu għar-rimanenti euro

(1) necessita legali ai termini ta' Kapitolu mitejn u sitta u erbghin (Kap 246) tal-Ligijiet ta' Malta;

Dan il-kuntratt t' enfitewsi għandu jkun regolat mill-kondizzjonijiet li ġejjin u konsistentement mad-disposizzjonijiet tal-ligi dwar l-enfitewsi:-

- 1) Iċ-ċens għandu jithallas kull sena bil-quddiem u l-ewwel rata qiegħda tithallas illum fuq dan l-att. Oltre ċ-ċens qiegħed jithallas ukoll fuq dan l-att primjum ekwivalenti għal sena (1) ċens. Il-Gvern ta' Malta qiegħed hawn jaċċetta l-ħlas taċ-ċens u tal-primjum u qiegħed jirrilaxxa d-debita rċevuta skont il-ligi. Dan il-ħlas ta' tali somma ta' mitejn u tnejn u hamsin elf erba' mija u erbgha u ghoxrin euro (€252,424) qed isir permezz ta' cekk bankarju numru _____ mahrug mil- _____, u l-Gvern jaccetta u jimmitti ricevuta għal ħlas taċ-cens għal din is-sena m'illum u tal-primjum.
- 2) Iċ-ċens annwali jizdied kull għaxar (10) snin bir-rata ta' mgħax sempliċi ta' għaxra (10) fil-mija (10%) maħdum fuq iċ-ċens kurrenti.
- 3) Il-Partijiet jiddikjaraw illi l-arretrati kollha marbuta mal-ħlas ta inkwilinat terminat permezz ta dan il-Att tal-Proprjeta' thallsu qabel il-publikazzjoni ta' dan il-kuntratt.
- 4) Illi tul il-perjodu kollu tal-enfitewsi, il-Proprjeta' għandha tintuza għal skop kummerċjali skont waħda mill-klassijiet ta' Proprjeta' kif definit fl-Ewwel Skeda

tal-legislazzjoni sussidjarja hames mija tlieta u sebghin punt sittax (573.16);

- 5) Il- Propjeta qiegħed jigi konċess "*tale quale*" bl-eskluzjoni tal-garanziji kollha apparenti u latenti, u, qiegħed jigi trasferit bħala soġġett għal kwalunkwe difetti li ma jidhrux, fl-istat u l-kondizzjoni prezenti.
- 6) Il-Gvern ta' Malta jirrizerva d-dritt li jwettaq spezzjonijiet fuq is-sit tal-Propjeta kawwali skont kif iqis meħtieġ.
- 7) Din il-Konċessjoni enfitewtika hija soġġetta għal, u ma għandhiex tippregudika kwalunkwe servitujiet ezistenti.
- 8) Din il-konċessjoni enfitewtika ma għandhiex tkun suġġetta għall-fidi jew konverzjoni għal enfitewsi perpetwa.
- 9) L-Enfitewtae għandhu, matul iz-zmien kollu tal-enfitewsi, bi spejjez tal-istess Enfitewtae u minghajr dritt għal talba ta' kumpens, iżomm dejjem il- Propjeta u l-benefikati li jkunu għamli, fi stat tajjeb ta' manutenzjoni u tiswija skont il-liġi u għas-sodisfazzjon tal-Awtorita' tal-Artijiet, u jekk tiġi mħassra l-enfitewsi għal xi raġuni huma għandhom jagħtu lura l-benefikati fi stat tajjeb ta' tiswija. Kull hsara li ssir mhux biss minhabba f'kawzi ordinarji imma wkoll minhabba f'cirkostanzi accidentali, straordinarju u mhux previsti jew b'forza magguri, għandhom jagħmlu tajjeb għaliha l-Enfitewtae jew is-successuri tiegħu li jkunu marbutin li jtellgħu mill-gdid il-benefikati kollha jew il-parti li tkun garrbet hsara

sabiex jerga jirrendi l- Propjeta operabbli u dan a spejjes ta' l-istess Enfitewtae.

Barra minn hekk, jekk ikun il-każ, l-Enfitewtae għandhu jagħmel, a spejjeż tal- Enfitewtae u bla ebda dritt għal talba ta' kumpens, ix-xogħolijiet kollha li jiġu obligati jagħmlu fil- Propjeta mill-awtoritajiet kompetenti. L-Enfitewtae huma tenuti ukoll iżommu l-faccata tal- Propjeta fi stat tajjeb ta' manetunzjoni u dan a spejjes tagħhom.

10. L-Enfitewtae hu responsabbli, u jagħmel tajjeb u jzomm lill-Gvern hieles minn kwalunkwe azzjoni, proċeduri u talbiet magħmula kontra l-istess Gvern, u kwalunkwe telf, danni, spejjeż, hlasijiet u obligazzjonijiet li jista jsofri l-Gvern direttament jew indirettament ma' dan iċ-ċens huma a karigu ta' u għandhu jagħmel tajjeb għalihom l-Enfitewtae.

11. Matul il-perjodu tal-enfitewsi, l-Enfitewtae għandhu isegwi kull obbligu li skont il-ligi għandhom is-sidien ta' bini u l-Gvern hu esonerat milli jagħtu kwalunkwe kumpens biex jitwettqu dawn l-obbligi, tkun kemm tkun l-ispiza jew ikun x'ikun iz-zmien li jkun baqa' biex jitttermina l-enfitewsi.

12. L-Enfitewtae jkun responsabbli li ma jiġix sfigurati, mutilat, jew isir tiddil fil- Propjeta b'xi skrizzjoni, pittura, skultura, jew kull xogħol jew kitba jew sinjal ieħor dwar xi valur storiku, artistiku, arkeologiku jew ta' antikita' li jista jkun jeżisti jew li għandu mnejn jinkixef fil- Propjeta ; u huwa espressament miftiehem illi kull oġġett, xogħol, jew

sinjal li jkollu dan il-valur, li f'xi żmien jista' jinstab fil-Propjeta jew f'xi parti tiegħu, għandu jitqies skont kif jingħad fl-Att dwar il-Patrimonju Kulturali (Kapitolu erba' mija u hamsa u erbghin [445] tal-Ligijiet ta' Malta).

13. L-Enfitewtae għandhu javza minnufih lill-Gvern ta' Malta meta jsibu xi traċċi ta' oġġetti jew monumenti ta' importanza antikwarja jew arkeologika lokali fuq is-sit mogħti lilhom b'enfitewsi. Kull sejba ta' oġġetti mobbli (din l-espressjoni tinkludi fuħhar, muniti, għadam u oġġetti oħra ta' natura simili u fdal ta' oġġetti mobbli bħal dawn) issir minnufih propjeta tal-Gvern, fil-każ ta' immobbli (din l-espressjoni tinkludi għerien, oqbra, bjar, hitan tal-ġebel, u immobbli oħra ta' natura simili kif ukoll fdalijiet ta' immobbli bħal dawn). Il-kuntratt tal-enfitewsi jista' jinħall għad-diskrezzjoni tal-Gvern ta' Malta jekk il-Gvern fi żmien sitt xhur mid-data li fiha jingħata l-avviż tas-sejba jkun għarraf bil-miktub lill-Enfitewtae bl-intenzjoni tiegħu li jhassar il-kuntratt tal-enfitewsi. F'każ ta' tħassir tal-kuntratt, l-Enfitewtae għandhu jkun intitolati biss f'dak l-ammont li ntefaq b'mod raġonevoli għal dawk ix-xogħolijiet li jkunu għamlu fuq is-sit u li ma jkunux għadhom ta' użu għalihom bhala konsegwenza ta' tħassir tal-kuntratt u ma jkunu ntitolati għal ebda kumpens ieħor ta' kwalunkwe xorta.

14. L-Enfitewtae hu responsabbli jikkuntratta direttament ma' fornituri ta' sevizzi ta' utilita (utility providers) u li jikkuntrattaw direttament ma' dawn il-fornituri għal kwalunkwe servizz mehtieg sabiex jesegwixxu l-obbligi u d-drittijiet naxxenti minn dan il-kuntratt.

15. L-Enfitewtae m'ghandhux jikkawza hsara lis-servizzi pubblici li jkunu għaddejmin minn, taht jew fuq is-sit moghti b'enfitewsi u f'kas li tkun saret tali hsara jew ikun hemm bzonn it-tnehhija temporanja ta' dawn is-servizzi, l-Enfitewtae jkunu obbligati li jerga' jinstallawhom mill-iktar fis possibbli.

16. L-Enfitewtae huma prekluzi milli jwettqu kwakunwe xoghol ta' skavar fis-sit moghti b'enfitewsi mingħajr il-kunsens bil-miktub tal-Awtorita' tal-Artijiet.

17. L-Enfitewtae għandhu jagħmel assigurazzjoni u għandhu iżomm assigurat għall-benefiċċju tal-Awtorita' tal-Artijiet matul l-enfitewsi, il-bini mibni fuq dan is-sit għall-valur kollu biex jinbena ieħor minfloku minn żmien għal żmien matul l-enfitewsi, flimkien ma' somma daqs sena ċens, għal danni li jirrizultaw minn hruq, sajjetti, rwiefen, maltempati, tempesti, għargħar u spluzzjonijiet, jekk jinfaqqhu jew ifuru apparat u pajpijiet tat-tankijiet tal-ilma, terremoti u sbruffar volkaniku, nar subterranju, ingenji tal-ajru, impaċt, rewwixti, strikes, ħsara li ssir b'malizzja u periklu u korrimenti assigurabbli li s-soltu jiġu assigurati dwar post tal-istess xorta.

18. Il-polza tal-assigurazzjoni għandha tinkludi l-klawsoli li huma magħrufa bħala: Reinstatement, Public Authorities, Drittijiet ta' Periti u ta' Surveyors, Debris clearance, Kera, Extensions, Designation of Property, Impaċt by Own Vehicles, Benefikati u Alterazzjonijiet li jsiru mill-Enfitewtae.

19. L-Enfitewtae għandhu ukoll johroġ u jzomm fis-seħħ Polza ta` Assigurazzjoni dwar ir-Responsabbiltà` Pubblika (*Public Liability*) għall-cirkostanzi li jinkludu mewt ta' xi persuna, jew feriment (inkluż il-mard) tagħha, jew telf ta' jew hsara lil proprjetà ta' terzi (inklużi l-impjegati tal-Enfitewtae), għal kull darba li jiġri avveniment għall-valur adegwat matul il-perijodu kollu tal-enfitewsi.

Għall-finijiet ta' dan l-artikolu, l-Enfitewtae bħala l-persuni assigurati u l-Gvern ta' Malta, għandhom jitqiesu li huma partijiet separati, daqs li kieku harget polza separata lil kull wieħed minnhom; l-Assiguraturi jaċċettaw li jirrinunzjaw għad-drittijiet ta' surroga li kienu jgħaddu għandhom li kieku hargu żewġ poloz ta' assigurazzjoni.

20. L-Awtorità tal-Artijiet għandha tigi registrata flimkien mal-Enfitewtae bħala persuna oħra assigurata fl-assigurazzjoni/assigurazzjonijiet msemmija fil-Klawsoli sbatax (17) u tmintax (18). F'kas ta' claim il-Gvern ta' Malta għandu jiġi surrogat fid-drittijiet tal-Enfitewtae.

21. Il-kuntratt tal-assigurazzjoni ma jithassarx mill-Enfitewtae mingħajr l-approvazzjoni bil-miktub tal-Gvern ta' Malta.

22. Il-kuntratt tal-assigurazzjoni għandu, għall-finijiet u effetti kollha, jitqies li hu kuntratt magħmul Malta, u għandu jiġi regolat skont il-liġijiet ta' Malta u suġġett għall-ġurisdizzjoni f'Malta.

23. L-assigurazzjoni għandha ssir mill-Enfitewtae għas-spejjeż tagħhom ma' Assiguraturi li jkunu aċċettabbli għall-Awtorita' tal-Artijiet.

24. Kopji awtentikati tal-poloż li jkollhom x'jaqsmu ma' dawk l-assigurazzjonijiet u r-riċevuti għall-premiums jew ħlasijiet oħra dwarhom, għandhom, malli jinkisbu, jiġu depozitati għand l-Awtorita' tal-Artijiet.

25. Il-kuntratt tal-assigurazzjoni għandu jipprovdi li l-interessi separati tal-Enfitewtae jew ta' sid ieħor (jekk ikun hemm) m'għandhomx jiġu preġudikati b'xi għemil, traskuraġni jew bin-nuqqas ta' għoti ta' tagħrif jew bin-nuqqas ta' tharis ta' xi garanzija jew kundizzjoni mill-Enfitewtae jew mill-okkupant tal-post. Izda dawn għandhom immedjatement malli jsiru jafu b'dan jagħtu avviz bil-miktub lill-assiguratur.

26. L-Enfitewtae għandhu l-obbligu li s-somom ta' flus li għandhom jiġu assicurati u l-limiti tal-indennizz ikunu adegwati matul il-perjodu tal-enfitewsi u liema kuntratt ta' assicurazzjoni għandu jigi rivedut perjodikament matul il-perjodu tal-enfitewsi sabiex jirrifletti kwalunkwe tibdil fic-cirkostanzi.

27. Jekk l-Enfitewtae jonqos li jagħmel assicurazzjoni kif obbligati f'dan il-kuntratt, il-Garanti jkunu responsabbli direttament għal kull danni li jinqalghu.

28. (i) L-Enfitewtae ma jistghax jiddisponi mil-Propjeta b'ebda mod jew titolu minghajr ma jitlob minn qabel il-permess tal-Gvern ta' Malta bil-miktub, liema kunsens ma jistax jigi miċhud minghajr ebda raġuni valida .

(ii) Kwalunkwe talba għal trasferiment favur terzi ta' konċessjoni enfitewtika mogħtija taħt dawn ir-regolamenti approvata mill-Gvern ta' Malta għandha tigi trasferita fl-intier tagħha.

(iii) Trasferimenti b'titolu ta' subenfitewsi mhumiex permessi. B'dan illi, kwalunkwe trasferiment b'subenfitewsi għandu jitqies null u minghajr effett u għandu jitqies bħala bażi legali suffiċċjenti għat-terminazzjoni tal-konċessjoni enfitewtika.

(iv) Mat-trasferiment tal-konċessjoni enfitewtika lil terzi, għandu jithallas dritt għar-rikonoxximent (lawdemju) ekwivalenti għal sena (1) ċens lill-Awtorita'. Il-persuna li tittrasferixxi għandha tipprovdli lill-Awtorita' kopja tal-att fi żmien sittin (60) jum mid-data effettiva tat-trasferiment, u fin-nuqqas għandha tigi mposta penali amministrattiva ta' mitt (€100) ewro kuljum, b'żieda mal-lawdemju, diment li n-nuqqas jipersisti.

29. F'kull trasferiment li jista' jkun hemm fil-futur, il-Propjeta' ma tista qatt tinqasam, iżda trid tigi trasferita fl-interita tagħha.

30 (i) L-Enfitewtae jista' jikri l-propjeta' lil terzi soġġett għal awtorizzazzjoni bil-miktub mill-Gvern ta' Malta u soġġett għall-ħlas ta' dritt amministrattiv

ekwivalenti għall-hamsin fil-mija (50%) taċ-ċens stabbilit mill-awtorita' skont ir-regolament tmienja (8) tar-Regolamenti.

(ii) Jekk l- Enfitewtae jikri l-proprjeta' skont dan is-subregolament, kopja tal-ftehim tal-kirja relattiva għandha tintbghat lill-Awtorita' tal-Artijiet fi zmien sittin (60) jum, u fin-nuqqas tigi imposta fuq il-persuna li tittrasferixxi penali amministrattiva ta' mitt ewro (EUR 100) kuljum, b' zieda mad-dritt amministrattiv skont il-paragrafu erbgha (4) b'ittra "a" ta' artikolu tlettax (13) tar-Regolamenti.

31. Il-Gvern għandu d-dritt li jxolji l-enfitewsi kompatibilment u in aġġunta ma' dak dispost fil-liġi tal-enfitewsi

a) jekk l-Enfitewtae jkunu naqas li jhallas ċ-ċens għal sentejn, jew jekk għalkemm ikunu għamel xi hlas parzjali f'xi sena, hu jibqagħlhu iħallsu somma daqs l-ammont ta' sentejn ċens u f'kull każ jibqgħu hekk debitori wara li jgħaddu hamsa u erbghin (45) ġurnata min-notifika ta' ittra ufficċjali mibgħuta lilhom għall-hlas relattiv;

b) jekk l-Enfitewtae jiksru xi waħda jew aktar mill-kundizzjonijiet ta' din il-koncessjoni enfitewtika.

Il-Gvern ta' Malta għandu, qabel ma jitlob ix-xoljiment tal-enfitewsi temporanja għar-raġunijiet suċitati, jinnotifika l-intenzjoni tiegħu li jitlob tali xoljiment, liema notifika għandha ssir permezz ta' ittra ufficċjali, u dan lill-Enfitewtae u lil kull kreditur/i u/jew bank/banek

u/jew istituzzjoni/ijiet finanzjarju/i li kienu taw xi faċilitajiet bankarji lill-istess Enfitewtae, u li ta' dawna l-faċilitajiet bankarji l-Enfitewtae kien debitament informa lill-Gvern ta' Malta. Madanakollu, il-Gvern ta' Malta għandu jagħti lill-Enfitewtae perjodu ta' tliet (3) xhur biex jirrimedjaw u/jew jirrettifikaw kwalsiasi ksur kif ikkontemplat f'paragrafi 'a' u 'b' suċitati.

Mingħajr preġudizzju għal kull dritt li għandu l-Gvern ta' Malta ai termini ta' dana l-kuntratt jew tal-liġi, il-Gvern ta' Malta jkun intitolat li jirkupra mingħand l-Enfitewtae kwalsiasi telf, danni, korrimenti, spejjeż, obbligi ta' kull xorta (inklużi drittijiet u spejjeż legali) mill-Gvern ta' Malta minhabba n-nuqqas tal-Enfitewtae.

32. Salv dak stipulat f'klausola hamsa u tletin (35), l-Awtorita' għandha d-dritt li tressaq azzjoni quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili sabiex titlob t-tħassir tal-konċessjoni enfitewtika, mogħtija abbażi ta' dikjarazzjoni falza, informazzjoni skorretta jew riżultat ta' żball fejn, fin-nuqqas ta' din id-dikjarazzjoni falza, informazzjoni skoretta jew żball, l-awtorita' ma kinitx tikkonċedi l-konċessjoni enfitewtika.

33. Kif jintemm iċ-ċens jew kif il-kuntratt taċ-ċens jiġi xolt għal kwalunkwe raġuni, is-sit u l-benefikati fuqu jintraddu lura fi stat tajjeb lill-Gvern, bla ebda dritt mill-Enfitewtae għal ebda kumpens ikun xi jkun. F'kaz li l-Enfitewtae jonqsu li jagħtu l-pussess immedjat tas-sit u l-benefikati ta' fuqu, l-Enfitewtae jkunu tenuti jhallsu penali per diem fl-ammont ta' hamsin Ewro (€50) għal kull gurnata li l-Enfitewtae

jibqa' jinnega l-pussess materjali tas-sit lill-Gvern u dan minghajr il-htiega li tintbaghat ittra ufficjali.

34. F'kas ta' xoljiment jew thassir tal-enfitewsi kif kontemplat fi klawnsoli wiehed u tletin (31) u tnejn u tletin (32), il-Gvern ikollu wkoll dritt li jitlob kumpens għad-danni u hłas ta' kull penali dovuta mingħand l-Enfitewtae.

35. L-Enfitewtae jirrinunzja għal kwalunkwe dritt li hu għandhu skont il-liġi, u li jista' jkun kuntrarju għal kundizzjonijiet imsemmija hawn fuq.

36. Bħala garanzija tal-hłas taç-çens u ta' l-osservanza tal-kundizzjonijiet kollha ta' dana l-att, il-Gvern ta` Malta qiegħed jirriserva favur tiegħu l-**privileġġ speçjali** spettanti lilu skont il-liġi, fuq is-sehem kollu tal- Propjeta koncess lill- Enfitewtae b'dana l-att trasferit. Għal fini ta` l-iskrizzjoni ta` l-imsemmi privileġġ qed tigi iffissata s-somma ta' mija u sitta u ghoxrin elf, mitejn u tnax-il elf Ewro (€126,212).

Inoltre, bhala Garanzija tal-osservanza tal-kundizzjonijiet ta' dana l-att inkluz l-hłas taç-çens, danni, spejjeż, pagamenti u obbligi minn din il-koncessjoni li jistgħu, direttament jew indirettament, ikunu ta' piż fuq il-Gvern, il-Garanti *proprio et nomine* u flimkien u in solidum bejnu u bejn martu qiegħed jagħti a favur il-Gvern ta' Malta li jaççetta, Ipoteka Generali fuq l-assi tiegħu u ta' martu kollha prezenti u futuri, u dana għall-ammont ta' mija u sitta u ghoxrin elf, mitejn u tnax-il elf Ewro (€126,212). Il-Partijiet qegħdin jaqblu u qegħdin jiddikjaraw illi l-

istess Garanti jgawdu mid-dritt illi jġu sostitwiti minn tal-inqas wieħed (1) mid-diretturi jew kwalunkwe persuna oħra li ma tkunx entita' ġuridika, u dan kif soġġett għall-approvazzjoni tal-Gvern ta' Malta ai termini tal-liġi suċitata, u f'tali każ, il-konjuġi Zammit Tabona jġu rilaxxati mill-garanzija ipotekarja hawn fuq kontratta.

Din is-somma qiegħda tiġi aċċettata biss għall-skopijiet ta' registrazzjoni ta' l-istess Privileġġ Speċjali u Ipoteka Generali u bla ebda mod ma tillimita l-obbligi u/jew il-penali imsemmija aktar il-fuq f'dan l-att f'każ li l- Enfitewtae jew is-suċċessuri tiegħu jiksru waħda mill-kundizzjonijiet imsemmija f'dan l-istess kuntratt. L-Enfitewtae jobbliga ruhhu a favur tal-Gvern, li jaccetta illi ma jagħtux izjed garanziji ipotekarji fuq is-sit enfitewtiku anke jekk dawn il-garanziji ipotekarji ikunu wara dawk registrati a favur tal-Gvern, mingħajr il-kunsens antecedenti u bil-miktub tal-Gvern.

37. Kwalunkwe talba, kontroversja jew tilwim johorgu minn jew li għandhom x'jaqsmu ma dan il-kuntratt jew inkella ksur, it-tmiem jew l-invalidita' tal-istess kuntratt, għandhom jġu decizi permezz ta' procedimenti quddiem il-Qrati ordinarji.

38. Mingħajr preġudizzju għad-drittijiet naxxenti minn dan il-kuntratt favur id-direttarju il-partijiet qegħdin jaqblu illi, l- Enfitewtae hu esklussivament responsabbli, sabiex għas-spejjez tiegħu :

i. itottjeni kull permess, awtorizzazzjoni, approvazzjoni u kunsens li jkunu meħtieġa skont il-liġi sabiex l- Enfitewtae jġġestixxi n-negozju u l-

attivitajiet tieghu ta' kwalunkwe natura fuq jew in konnessjoni mal-Propjeta mogħtija b'enfitewsi; u

ii. kif ukoll josserva l-ligijiet u r-regolamenti kollha relattivi in konnessjoni ma' kull attivita magħmula mill- Enfitewtae fuq jew in konnessjoni mal-Propjeta mogħtija b'enfitewsi.

L- Enfitewtae jobbliga ruħhu li josserva l-kundizzjonijiet u l-obbligi naxxenti minn dawn il-permessi, awtorizzazzjonijiet u kunsensi u kull ligi u regolamenti relattivi u l-Awtorita' tal-Artijiet mhijiex u fl-ebda cirkostanza ma tkun responsabbli għat-twettieq ta tali kundizzjonijiet u l-obbligi naxxenti minn dawn il-permessi, awtorizzazzjonijiet u kunsensi u minn kull ligi u regolamenti relattivi u lanqas ma jkollha l-obbligu li tara jew tizgura li dawn il-kundizzjonijiet u l-ligijiet u/jew regolamenti qed jigu osservati u mharsa mill- Enfitewtae.

39. Il- Propjeta ma jistax tinzamm magħluq għal perjodu ta' aktar minn sena waħda mingħajr il-permess bil-miktub minn qabel tal-Awtorita' tal-Artijiet.

40. F'kas li l- Propjeta ikun jagħmel parti minn blokk akbar jew meta jinghata b'mod illi biċċa mill-bini tifthalla għall-użu komuni ma' enfitewtae/kerreja oħrajn, l-Enfitewtae jkunu responsabbli, sew personalment kif ukoll flimkien mal-enfitewtae/kerreja l-oħrajn, għat-tindif u manutenzjoni tal-partijiet kollha komuni. Għal dan il-għan, l-enfitewta għandu josserva il-provedimenti tal-Att dwar il-Condominia, KAP 398 tal-ligijiet ta' Malta.

41 Fl-eventwalita li jirrizulta li jkun hemm diskrepanza bejn il-kejl superficjali attwali u dak rizzultanti, habba zieda u/jew tkabbir fil-kejl superficjali tal- Propjeta , l-Awtorita' tal-Artijiet tiriserva d-dritt li tirtivedi c-cens pro tempore b'mod li jirtifletti tali zieda.

43. L-ispejjes ta' dan l-att huma kollha a karigu tal-Enfitewtae

Id-drittijiet tal-periti u esperti marbuta mal-istimi mehtiega mir-regolament tmienja (8) tal-legislazzjoni sussidjarja numru hames mija u tlieta u sebghin punt sittax (573.16), ghandhom ikunu a karigu tal-Enfitewtae u qeghdin jithallsu fuq dan l-att u taghhom qeghda tinghata d-debita ricevuta.

Ghal fini tal-ligi dwar ir-Registru tal-Artijiet qieghed jigi dikjarat illi l- Propjeta b'dan l-att koncess ghada mhux registrata fir-Registru ta' l-Artijiet fil-mument ta' abbozzar ta' dan il-Att. Pero kemm il darba sal-mument ta' pubblikazzjoni ta' dan il-Att l-Propjeta tidhol registrata fir-Registru tal-Artijiet il-koncessjoni enfitewtika hawn kontemplata tkun trid tigi registrata hemm ukoll fl-imsemmi Registru tal-Artijiet.

Qed jigi ddikjarat mill-partijiet li l-valur moghti lill-immobbli soggett ghal dan l-att huwa gust u reali wara li n-Nutar hawn taht iffirmat firsirt l-importanza ta' din id-dikjarazzjoni.

Ghall-finijiet tal-Att Dwar Taxxa Fuq Dokumenti u Trasferimenti, Kapitolu tlett' mija u erbgha u sittin (Kap. 364) tal-Ligijiet ta' Malta, qieghed jigi dikjarat illi l-Propjeta hi tal-Gvern ta' Malta.

- (a) Illi ai termini ta Artikolu erbghin (40) ta Kapitolu tlett mija u erbgha u sittin tal-Ligijiet ta Malta, it-Taxxa fuq Dokumenti u Trasferimenti tammonta ghal
- I) tlett mija u hamsa u tmenin elf mitejn u tmienja u sittin elf euro (€385,268) fuq il-koncessjoni enfitewtika; u
 - II) hames euro (€5) fuq l-obbligu ta hals necessarju minhabba Kapitolu mitejn u sitta u erbghin tal-Ligijiet ta Malta;
 - III) Illi fuq il-kunsiderazzjoni mhallsa ta' erba' mija u wiehed u tletin elf euro (€431,000), l-ebda taxxa ma hi dovuta peress li dan hu hlas fuq pussess precedenti ta' art mhux taht titolu ta lokazzjoni mil-Enfitewtae, u mhux dovut ghal trasferiment ta immobbli jew drittijiet fuq l-istess.

(b) L-ebda taxxa ma hija dovuta fuq dan l-att mill-Gvern ta' Malta peress illi huwa ezentat minn hlas ta' taxxi.

Ghall-fini tas-Sub-Artikolu tnax (12) tal-Artikolu hamsa ittra kapitali A (5A) tal-Kapitolu numru mija tlieta u ghoxrin (123) tal-Ligijiet ta' Malta dwar it-Taxxa fuq id-Dhul, il-partijiet qeghdin jiddikjaraw illi huma ddikjaraw lili Nutar sottofirmat l-fatti kollha li

jiddeterminaw jekk it-trasferiment huwiex wiehed li japplika ghalihom dan l-artikolu imsemmi u li jkunu rilevanti sabiex jigi accertat l-ammont xieraq ta' taxxa li ghandha tithallas jew xi ezenzjoni, inkluz il-valur li, fl-opinjoni taghhom, juri ragonevolment il-valur fis-suq tal-imsemmija proprjeta' jekk dan il-valur ikun oghla mill-prezz tat-trasferiment. Jiena Nutar sottofirmat niddikjara illi wissejt il-partijiet bl-importanza tal-veracita` ta' dina d-dikjarazzjoni taghhom.

Illi ai termini ta Kapitolu mitejn u sitta u erbgħin (246) tal-Ligijiet ta' Malta qed qed jigi hawn anness permiss mahrug ai termini tal- Att dwar il-Propjeta` Immobbli (Akkwist minn Persuni Li Mhumiex Residenti), (Kapitolu 246 tal-Ligijiet ta' Malta) u dan igib ir-riferenza ittri 'a' 'I' 'p' tnejn zero tnejn hamsa sbarra zero tnejn zero hamsa (AIP2025/0205) mahrug nhar it-tnax ta Settembru elfejn u hamsa u ghoxrin (12/9/2025) u dan bhala document 'C'.

Għal finijiet tat-tieni proviso tas-Sub-Artikolu numru hamsa (5) tal-Artikolu numru erbgħa u tmenin ittra 'C' (84C) tal-Att dwar il-Professjoni Nutarili u l-Arkivji Nutarili, Kapitolu hamsa u hamsin (KAP 55) tal-Ligijiet ta' Malta, qieghed jigi dikjarat illi bil-paragrafu ittra 'd' tar-regolament numru erbgħa (4) tal-avviz Legali numru tlett mija u hamsa u hamsin tas-sena elfejn u tnax (A.L. 355 tal-2012) dwar l-Ezami tat-Titolu, in-Nutar huwa ezentat '*ipso iure*' milli jezamina t-titolu fir-rigward tal-immobbli b'dana l-att akkwistat u l-akkwirenti jiddikjaraw li jiena Nutar sottofirmat spjegajtilhom l-importanza u l-konsegwenzi ta' din l-ezenzjoni.

Dan il-kuntratt qiegħed isir ai termini tal-leġislazzjoni sussidjarja hames mija tlieta u sebghin punt sittax (573.16) u ai termini ta' artikolu 31 (c) tal-CAP hames mija u tlieta u sebghin (573) tal-Ligijiet ta' Malta skont risoluzzjoni tal-Kamra tad-Deputati.....

Dan l-att gie magħmul, moqri u ppubblikat wara li gie minni Nutar imfisser skond il-ligi f' Malta, il-Belt Valletta, fi Triq San Bastjan, fil-Berga tal-Baviera, bla numru.