

## RIŻOLUZZJONI DWAR TRASFERIMENT TA' PROPRJETÀ

### IL-MINISTRU GHALL-KULTURA, ARTIJET U GVERN LOKALI JIPPROPONI ILLI L-KAMRA TAD-DEPUTATI TAPPROVA DIN IR-RIŻOLUZZJONI:

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 il-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, qegħda tilqà talbiet magħmulin permezz ta' applikazzjoni on-lajn abbażi tal-avviż legali msemmi.

Illi l-kumpanija Odel Co. Ltd. ressqet applikazzjoni quddiem l-Awtorità tal-Artijiet sabiex tinghata 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' 5,435m<sup>2</sup>.

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' 4,573m<sup>2</sup> 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 għall-862m<sup>2</sup> (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-kostruzzjoni 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' taht l-użu kummerċjali Klassi 4D (Stabbilimenti ta' ikel u xorb fejn it-tisjir huwa permess) u taht 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 ċ-ċens annwu ġie kkalkulat b'rata ta' tnejn fil-mija (2%) tal-valur liberu u frank li ġie ddeterminat għal sitt miljun, tlett mija u għaxar t'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 immarkat b'ħala Anness Nru 3.

U billi Odel Co. Ltd. jokkupaw żoni addizzjonali adjaċenti b' qies totali ta' 862m<sup>2</sup> mingħajr titlu legali validu iżda koperti b' permess ta' żvilupp, din il-kumpanija hija obbligata tħallas penali hekk kif deskritt f' Artiklu 6 tal-Avviżi Legali 131 tal-2024 u 58 tal-2025. F' dan il-każ il-penalità tammonta għall-pagament ta' darba ta' erba' mija, wieħed u tletin elf ewro (€431,000).

Għaldaqstant, l-istess Awtorità' teħtieġ 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-1,500m<sup>2</sup>, tali trasferiment għandu jkun soġġett għall-provvedimenti ta' Artiklu 31(ċ) ta' Kap. 573 tal-Liġijiet ta' Malta.

U billi fl-artiklu 31, sub-artiklu (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' tiġi trasferita skond riżoluzzjoni speċjali tal-Kamra tad-Deputati li tkun fis-seħħ fil-waqt tat-trasferiment

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-proprjeta' delineata bil-kulur aħmar fuq pjanta P.D. Nru.: 184\_76\_B, skont l-kundizzjonijiet fl-abbozz ta' kuntratt hawn anness (Anness 4).

**MINISTRU GHALL-KULTURA, ARTIJET U GVERN LOKALI**

On. Dr. Owen Bonnici

Dokumenti annessi:

Anness Nru 1: P.D. No.: 184\_76\_B

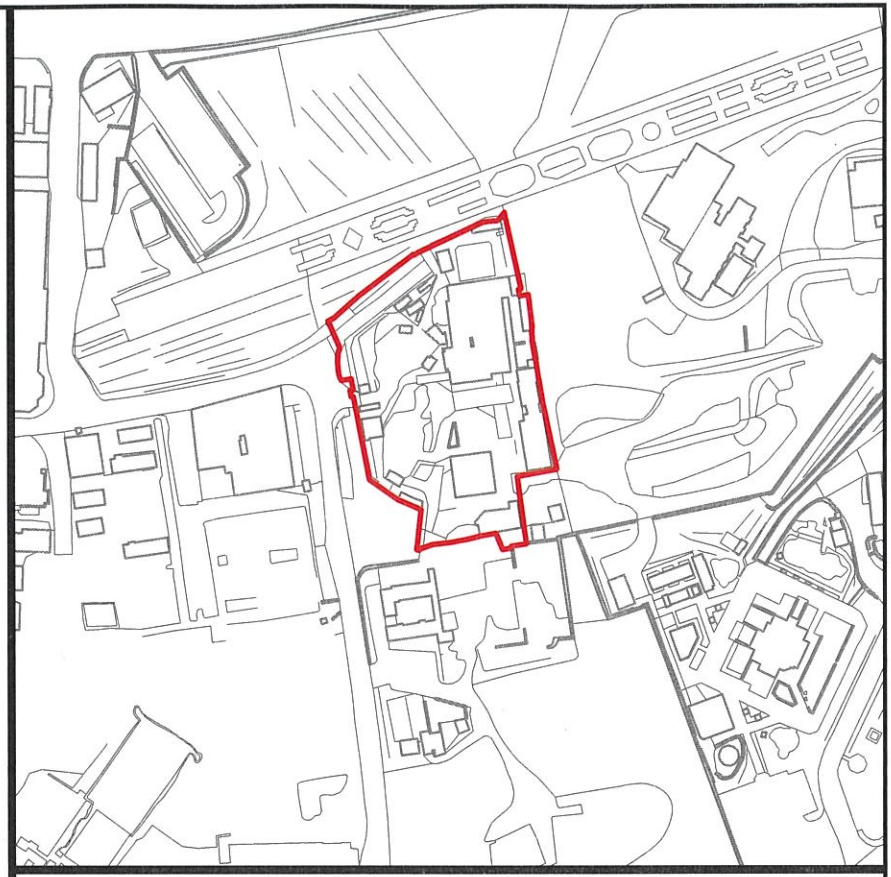
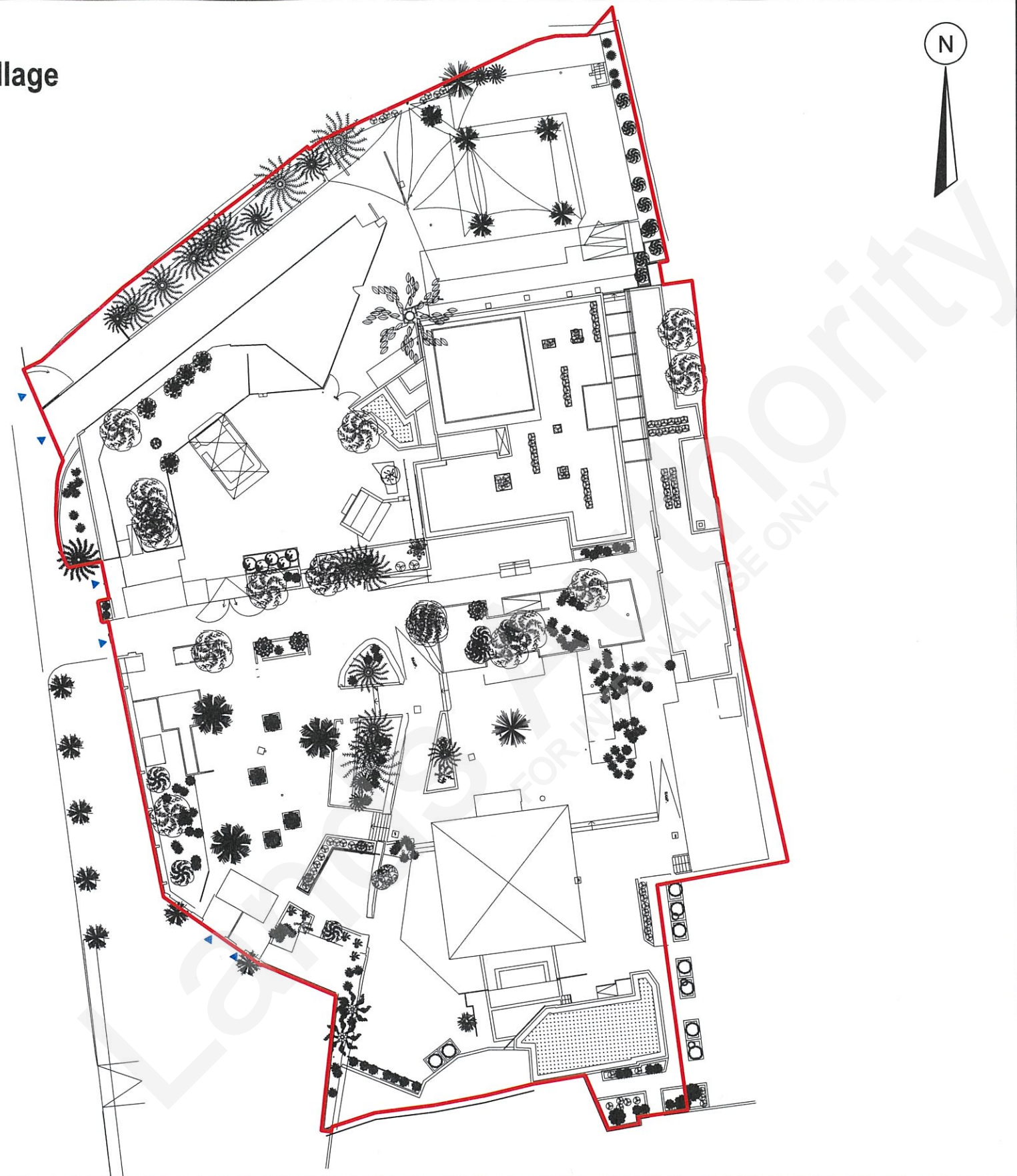
Anness Nru2: *Working Drawing*

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 (ED50)

447594  
3972071 (WGS84)

Property No : 071168  
Area : 5,435m<sup>2</sup>

## OFFICE COPY

 **LANDS Authority**  
Auberge de Baviere  
St. Sebastian Str, Valletta  
Phone (00356) 2295 3238/39/40/42  
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**



Scale 1:500

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





# LANDS Authority

## 1. Dettalji tar-Rapport

### 1.1 Numru tal-Fajl tal-Awtorità

### 1.2 Indirizz tal-Propjetà / Sit li Qed Tiġi Valutata

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:

Kunjom:

Isem tal-Kumpanija: *fejn applikabli*

Indirizz tal-Uffiċċju:

Numru tal-karta tal-Identità:

Mowbajl:

Indirizz elettroniku:

Numru tal-Warrant:

## F'Kaž Li Hemm Aktar Minn Perit Wiehed

Isem:

Kunjom:

Isem tal-Kumpanija: *fejn applikabli*

Indirizz tal-Uffiċċju:

Numru tal-karta tal-Identità:

Mowbajl:

Indirizz elettroniku:

Numru tal-Warrant:

## F'Kaž Li Hemm Aktar Minn Żewġ Periti

Isem:

Kunjom:

Isem tal-Kumpanija: *fejn applikabli*

Indirizz tal-Uffiċċju:

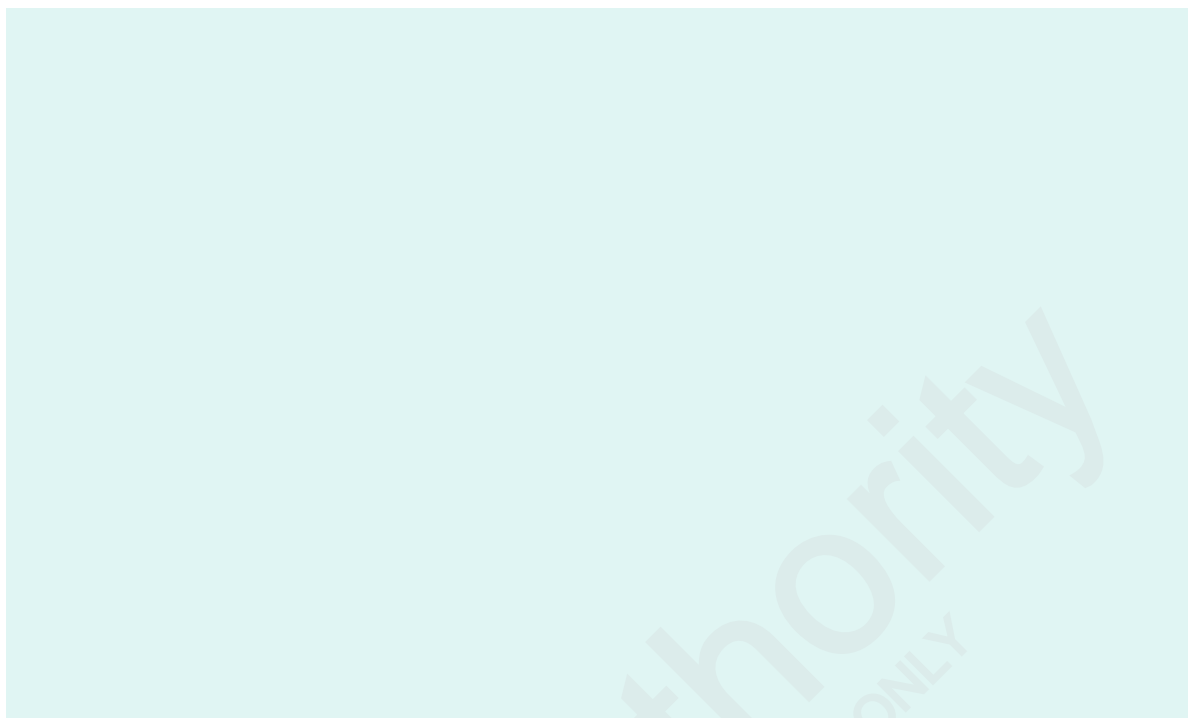
Numru tal-karta tal-Identità:

Mowbajl:

Indirizz elettroniku:

Numru tal-Warrant:

## 1.4 Deskrizzjoni tal-Inkarigu:



*Il-Perit għandu jiddeskrivi x-xogħol li tqabbad jagħmel mill-Awtorità u jiddikjara li kull informazzjoni li giet 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'daqg ta' A4 bil-propjeta in kwistjoni ċentrata 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 jizjedu jekk, f'każijiet eċċezzjonali, il-Perit iħoss li jistgħu jgħinu fil-gustifikazzjoni tal-valur tal-propjeta li jkun wasal għalih u li r-ritratti rikjesti taħt 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-sejjiegħ 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 mpresjoni ċara tal-istat li tinsab fiha l-proprietà. 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-proprietà' 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 necessarju

Il-Perit inkarigat huwa obligat jannetti mhux anqas minn żewġ operazzjonijiet paragunabbli li fuqhom ġie ibbazat il-valur tal-proprietà in kwistjoni. Il-Perit huwa obligat li jipprovdi is- sors tal-operazzjonijiet paragunabbli. F'każ ta' espropriu 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-Itra tal-Ingagġ mill-Awtorità:

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

### 3. Dati Pertinenti

#### 3.1 Data ta' Meta Inghata l-Inkarigu

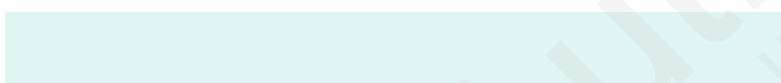


#### 3.2 Data ta' Meta Sar l-Aċċess fuq il-Proprietà/sit



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

#### 3.3 Data tar-Rapport



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



*F'ċertu każijiet stipulati mill-Att Dwar l-Artijiet tal-Gvern (Kap. 573) jew minn xi ligjijiet 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.*

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

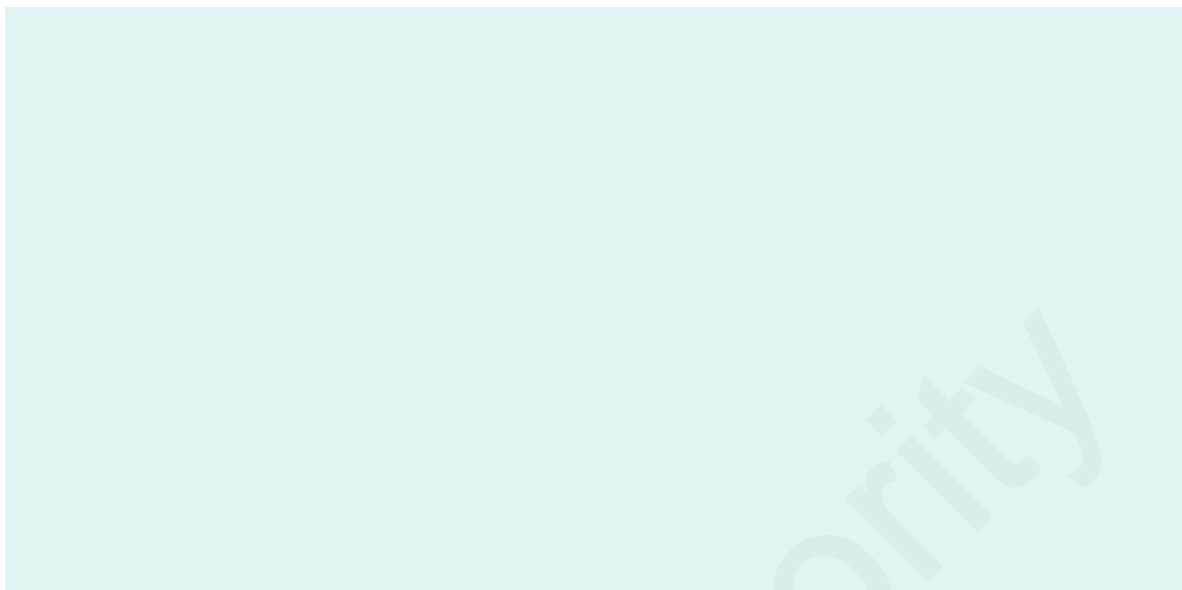
*Id-deskrizzjoni f'din it-taqsimha trid tagħmel riferenza għal pjanti, ritratti u dokumenti oħra li jkunu ġew imsemmija fit-taqsimha dwar dokumenti pertinenti paragrafi 2.1 sa 2.6*

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



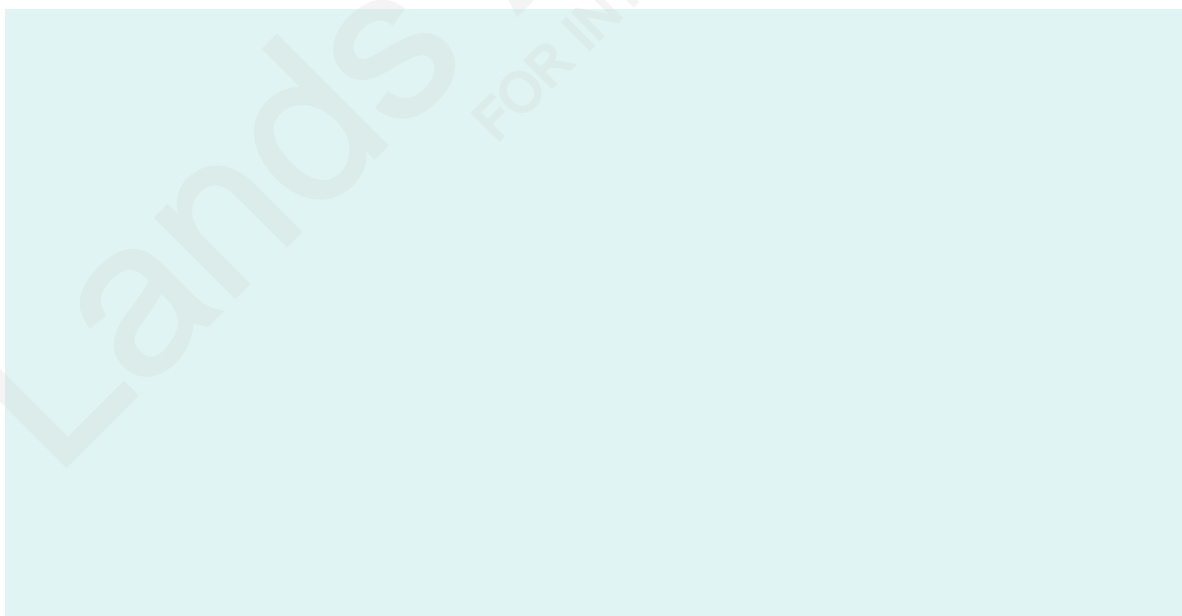
*Kull rapport għandu jkollu deskrizzjoni ġenerali tal-propjetà bħal minn fejn hi aċċessibbli (triq maġġuri/triq residenzjali jew kummerċjali/sqaq), kemm fiha livelli taħt it-triq, kemm hemm sulari 'l fuq mit-triq, jekk tinkludix btieħi u/jew ġonna u jekk hemmx sigar, data approssimattiva ta' meta nbriet u ffit kliem dwar d-disinn u l-arkitettura tal-bini. Elementi fil-faċċata, bħal lavur, u fuq ġewwa 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



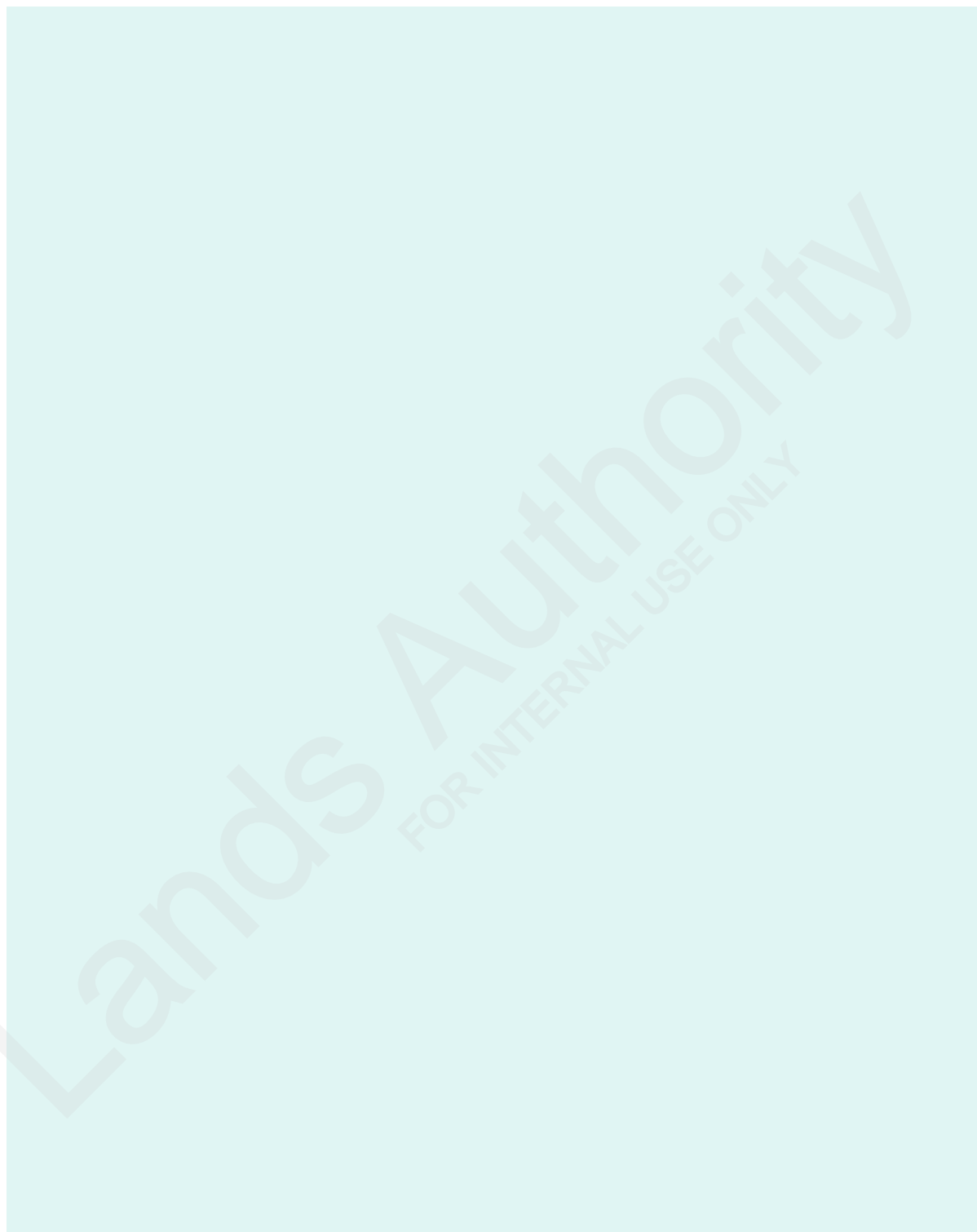
*Ir-rapport irid jiddeskrivi ukoll l-istat tal-istruttura u jispjega l-metodu ta' kostruzzjoni inkluż tal-pedamenti fejn possibbli, l-istat tal-aperturi u tal-finishes kollha tal-binja, is-servizzi tad-dawl, ilma, drenaġġ u telekomunikazzjoni u l-istat tal-bjut u soqfa oħra esposti għall-elementi. Elementi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

## 4.3 Qisien tal-Proprietà



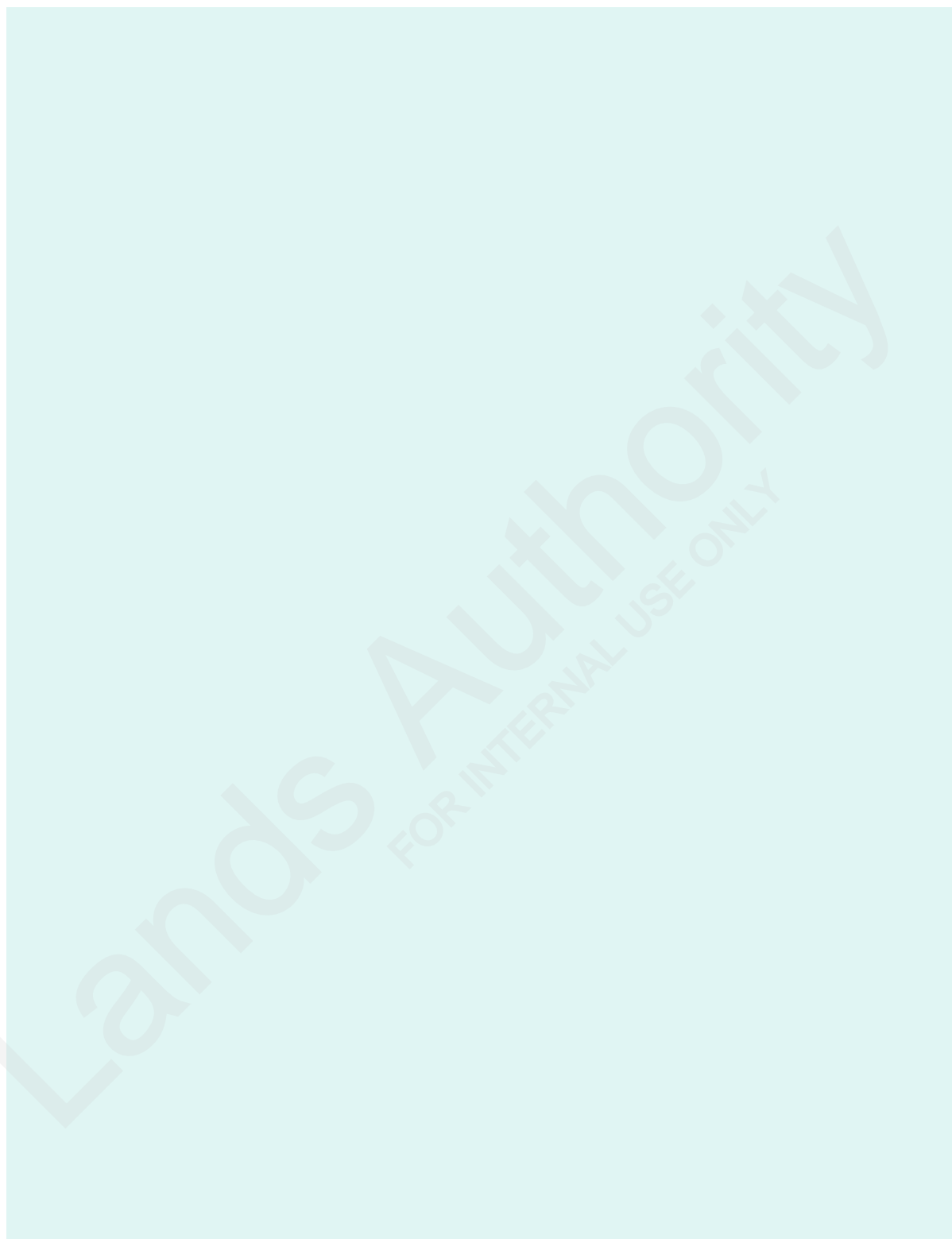
*Ir-rapport irid jinkludi paragrafu dwar il-qisien tal-propjetà kif ipprovdut mill-Awtorità jew minn qisien migbura minn fuq il-post – it-tul tal-faċċata fuq it-triq u l-fond massimu tas-sit, il-metraġġ kwadrat tas-sit, il-metraġġ kwadrat tal-bini fuq kull sular, il-qisien tal-btieħi u fil-każ ta' bini 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 (Saħħa u Sanita') u jekk le humiex koperti b'permess tal-iżvilupp jew inbnewx qabel l-1967.*

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



*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.*

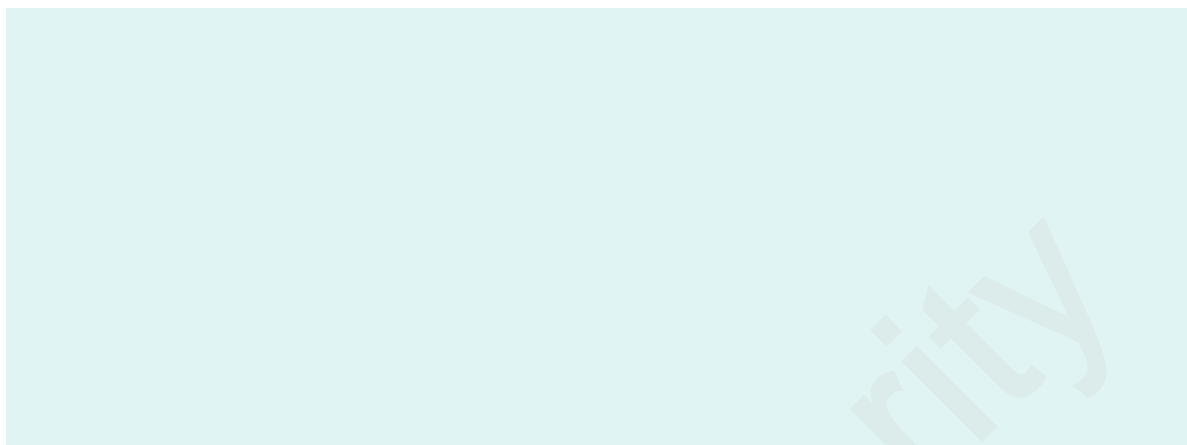
## 6. Informazzjoni Dwar Drittijiet ta' Terzi



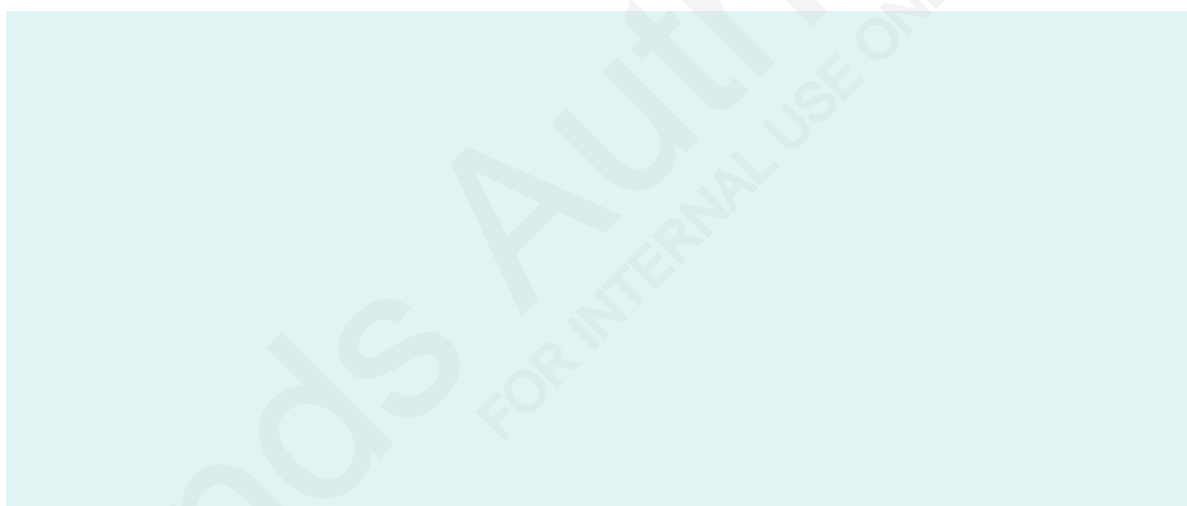
*Ir-rapport għandu jidentifika b'mod ċar dawk id-drittijiet kollha li jista' jkollhom terzi persuni fuq il-propjetà li jinkludu ċnus u kirjiet eżistenti u l-valur u d-data tal-iskadenza tagħhom, użufrutt, servitujiet u kull piż ieħor li jista' jkollu impatt fuq il-valur tal-propjetà.*

## 7. Operazzjonijiet Paragunabbli

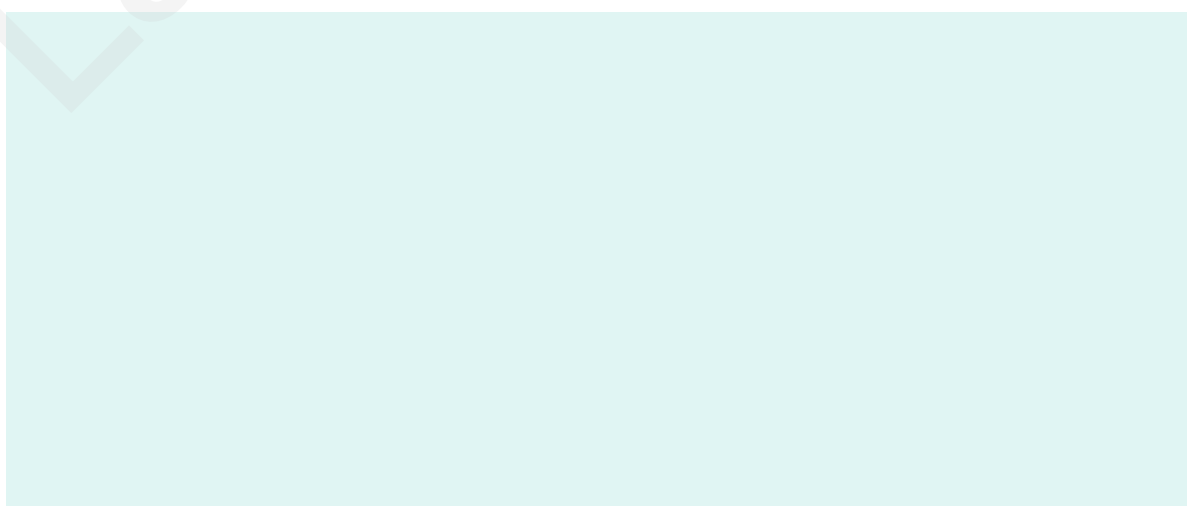
### 7.1 L-ewwel operazzjoni paragunabbli



### 7.2 It-tieni operazzjoni paragunabbli



### 7.3 Operazzjonijiet paragunabbli oħra



## Informazzjoni Utli

Skont l-Artiklu 79 (3) (e) tal- Kap. 573 tal- Liġijiet ta' Malta, ir-rapport ta' Stima Peritali għandu jinkludi: "l-operazzjonijiet paragunabbli, 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 mniżżel mis-sit elettroniku: <https://landsauthority.org.mt/wp-content/uploads/2018/03/Valuations-Manual-LA.pdf>. F'paġna 54 ta' dan ir-rapport hemm indikazzjoni ta' sorsi lokali li jistgħu jintużaw biex wieħed jottjeni operazzjonijiet paragunabbli: "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 paragunabbli, inkluż is-sors tagħhom (eż. numru ta' referenza jew identifikazzjoni fil-każ ta' entries minn databases ta' estate agents) iridu jiġu mniżżla waħda waħda, b'mod ċar. L-operazzjonijiet paragunabbli 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 paragunabbli 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.

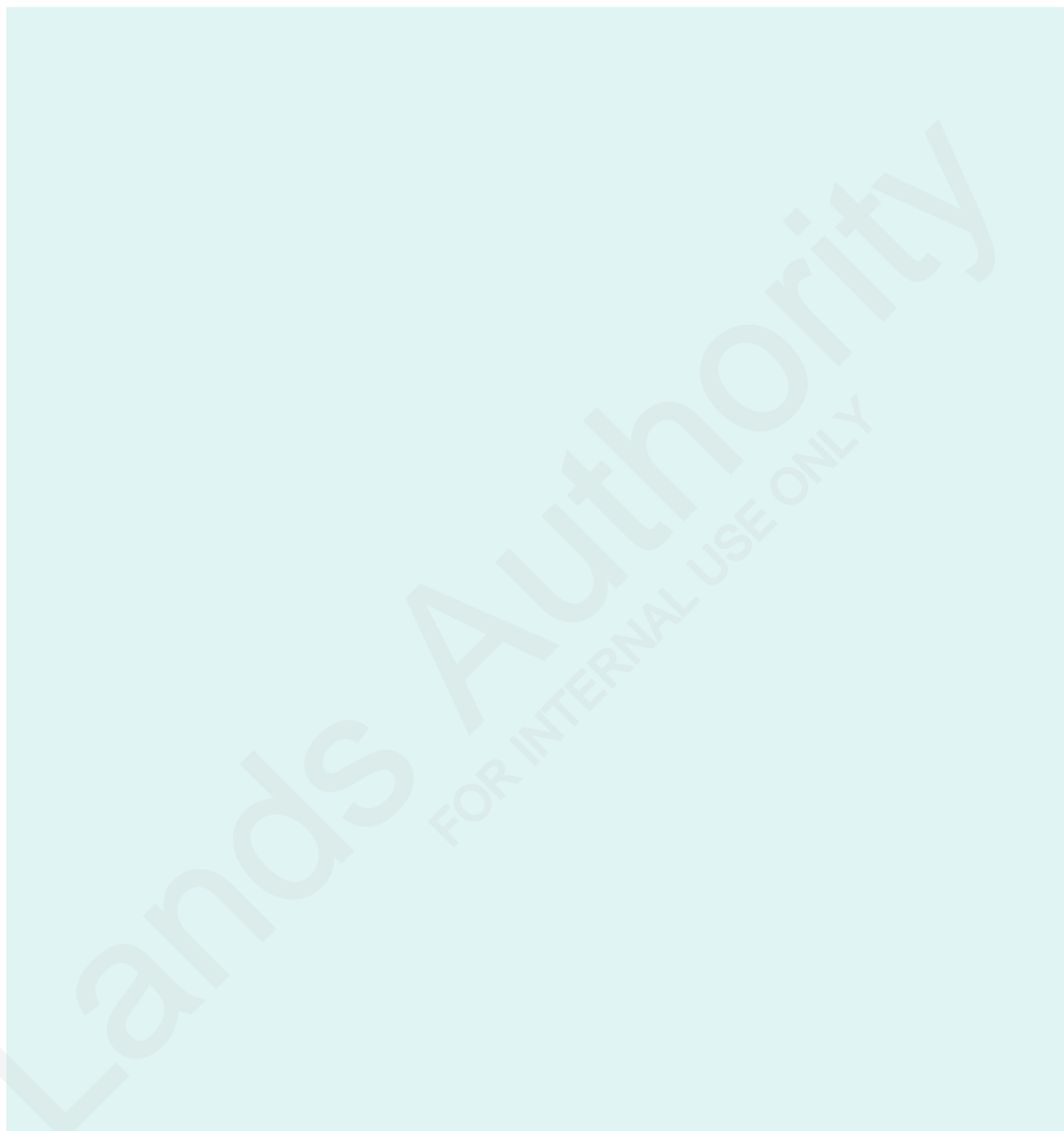
Fejn hu possibli, għandha tingabar informazzjoni minn iktar minn sors wieħed. Sorsi oħra li jistgħu jintużaw jinkludu:

(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 mniżżlin 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



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 pendenti jew jekk gietx deċiża u x'kienet d- deċiżjoni 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-irregolarità u turi jekk dawn l- azzjonijiet għadhomx in vigore jew ġewx konkluzi.

## 8.2 Planning Policies



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 żona 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 relevanti. Importanti li jkun ikkonfermat jekk kienx hemm xi reviżjoni tal- policies applikabbli wara d-data tal-Pjan Lokali permezz ta' reviżjoni 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, zieda ta' sulari għal lukandi u djar tax-xjuħ, u d-DC15, skedar u limitazzjonijiet oħra li jinstabu fuq il-geoserver tal-Awtorità tal-Ippjanar.

## 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.*



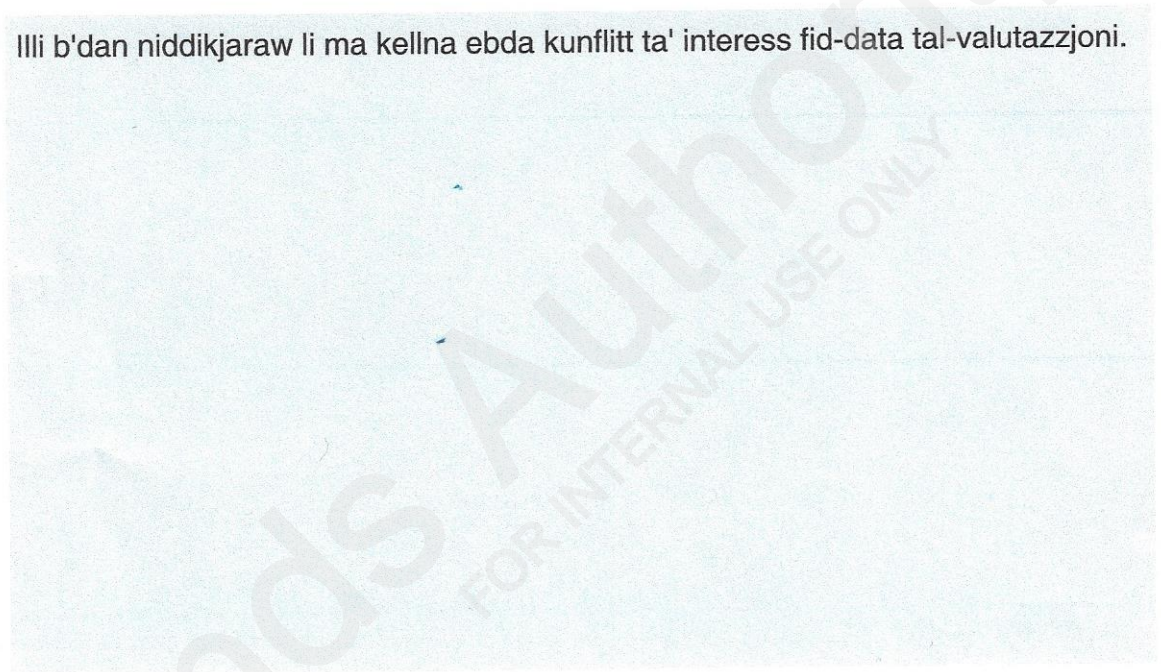
*Din it-taqsimha hija l-aktar importanti fir-rapport peritali u l-informazzjoni kollha li tkun inġabret u ġiet deskritta fit-taqsimiet ta' qabel għandha l-għan ewlieni biex twassal għal valur tal-propjeta' li jirrifletti b'mod oġġettiv u kemm jista' jkun konsistenti, il-valur fis-suq.*

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

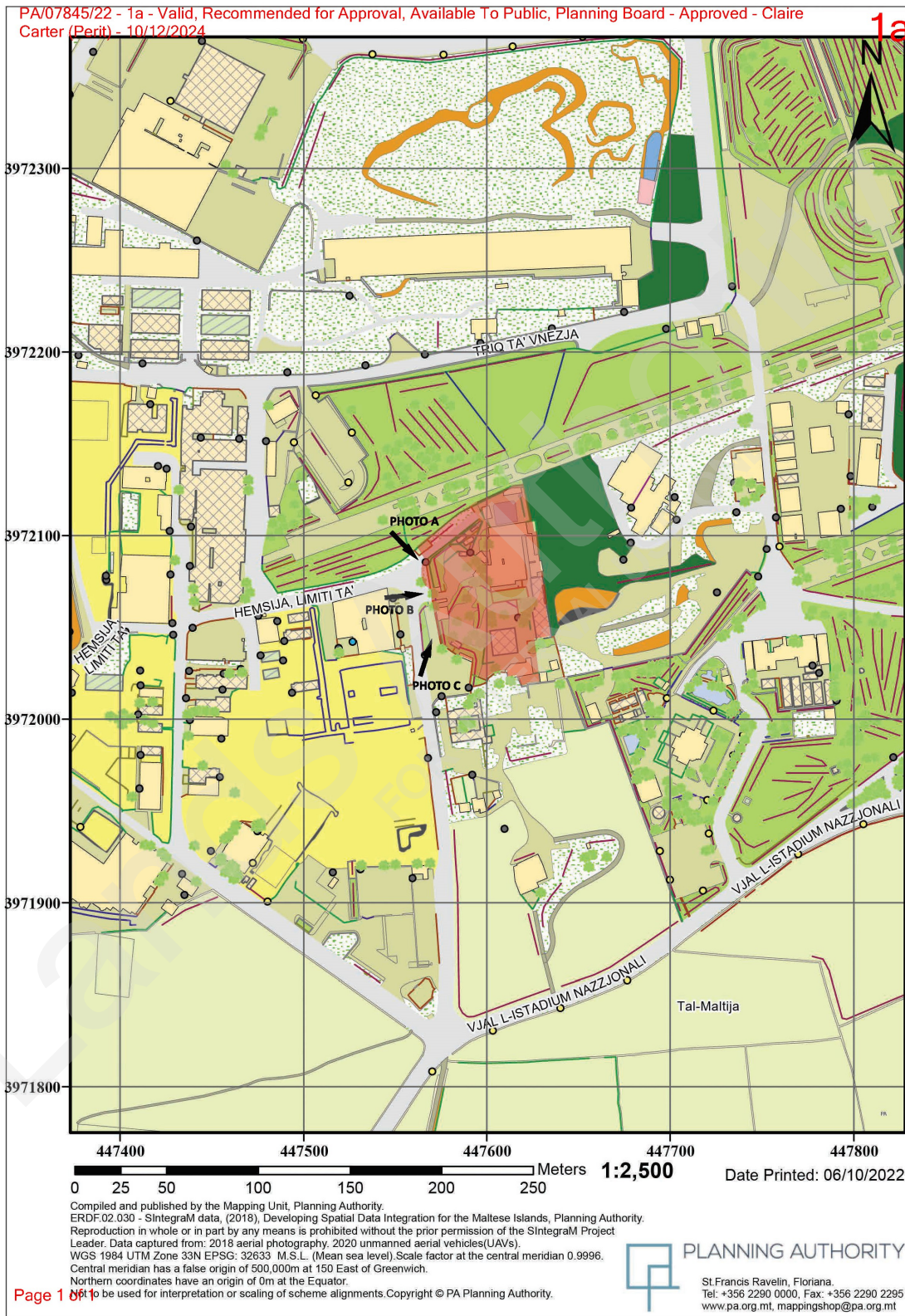
Firma tal-Perit



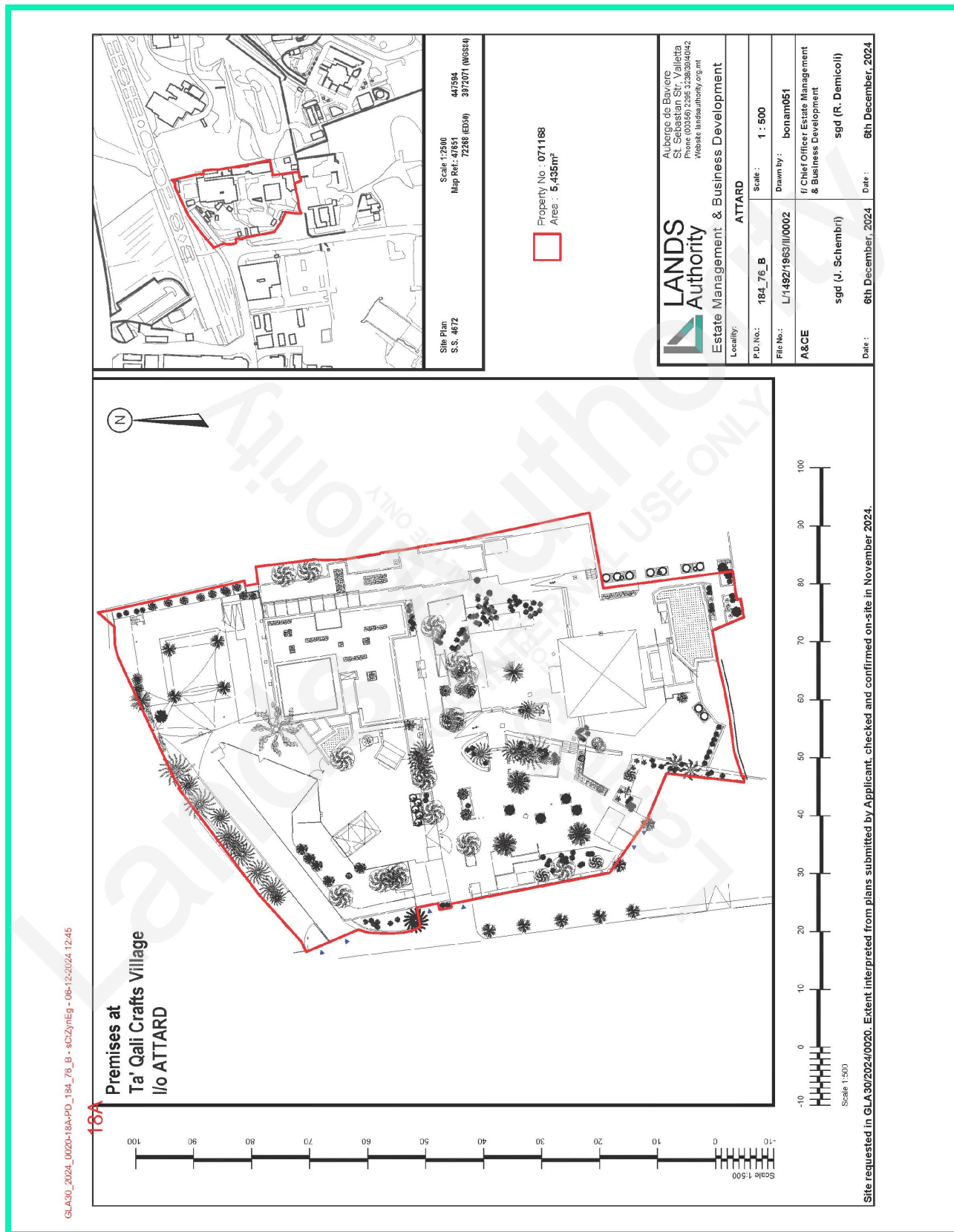
## 2. Dokumenti Pertinenti Annetti

Lands Authority  
FOR INTERNAL USE ONLY

# Annetti 2.1: Site Plan

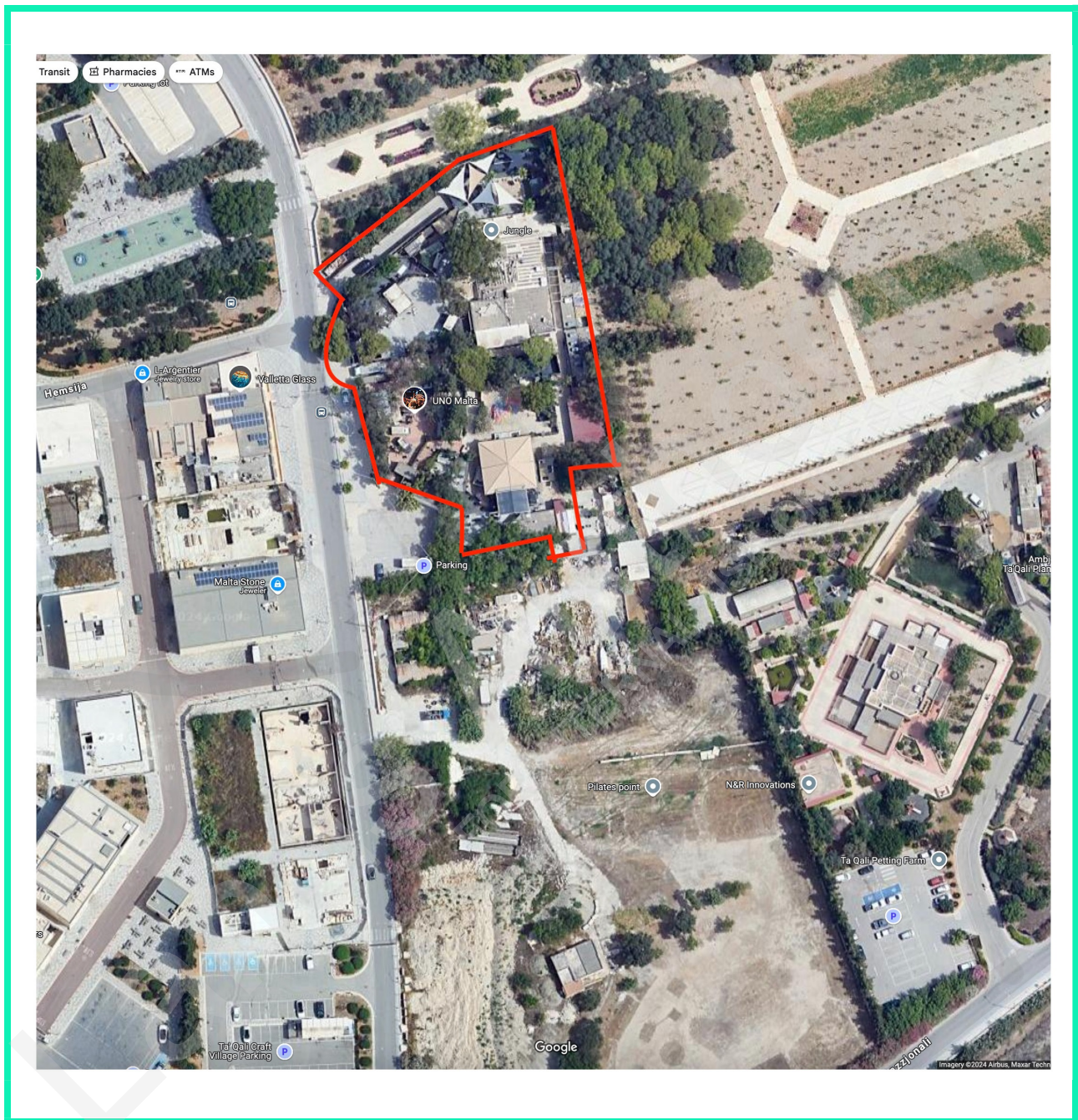


## Annetti 2.2: Pjanta tal-Proprieta



LR ref: P.D. No.: 184\_76\_B

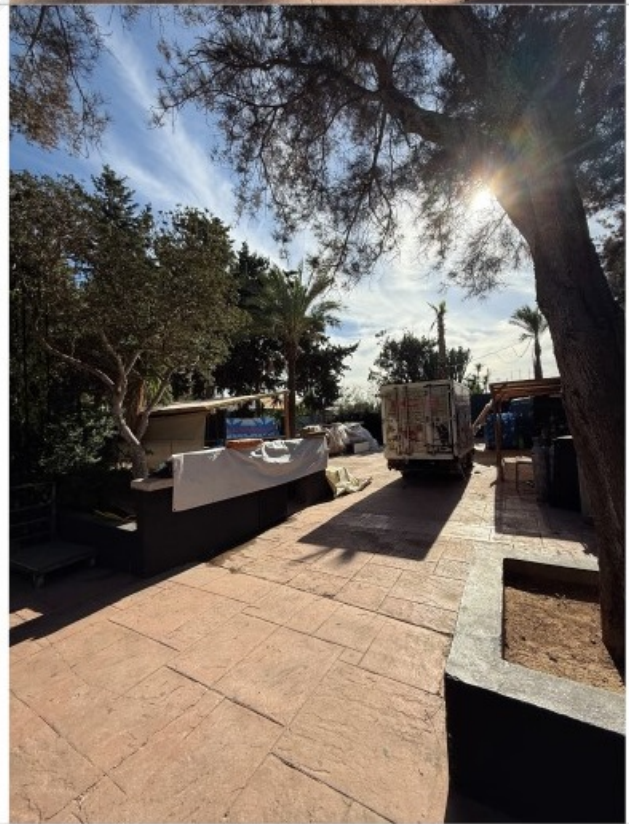
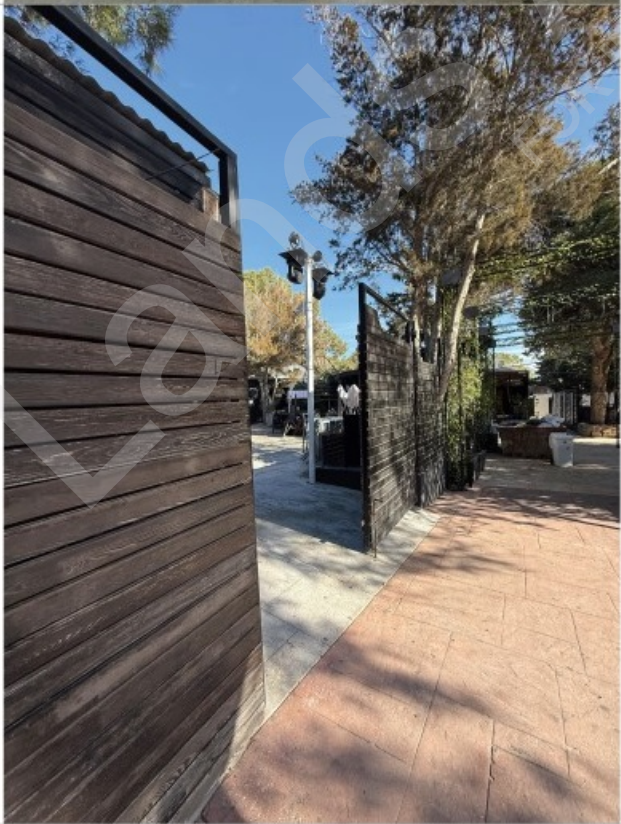
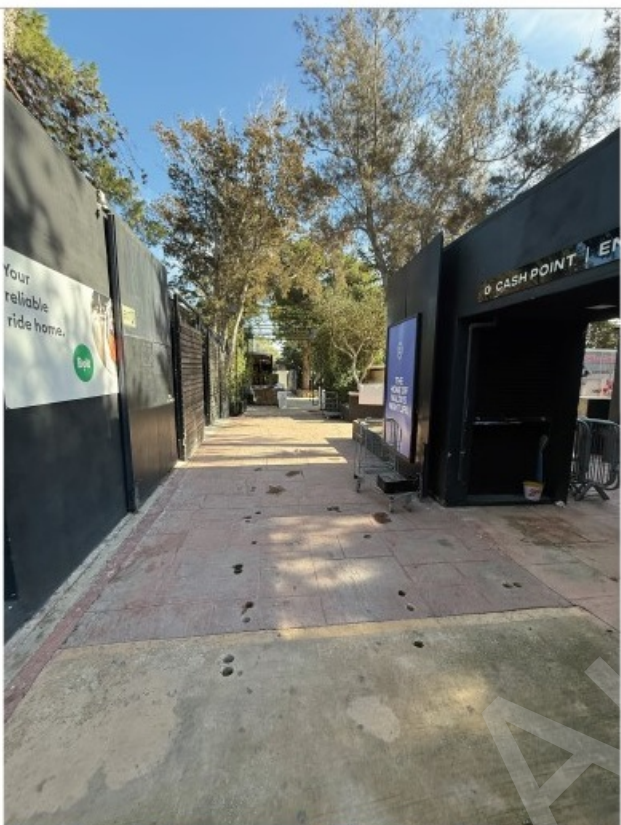
## Annetti 2.3: Orthophotomap



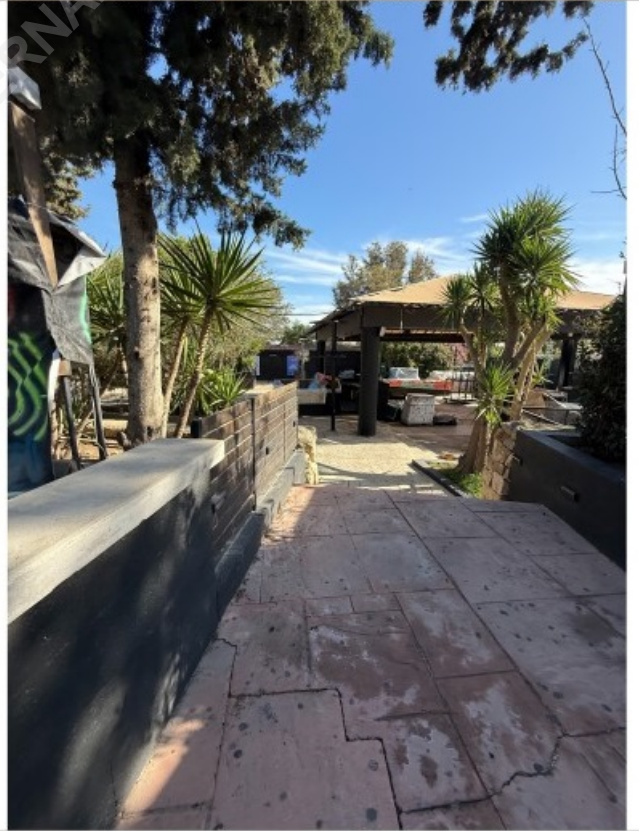
## Annetti 2.4: Ritratti tas-Sit



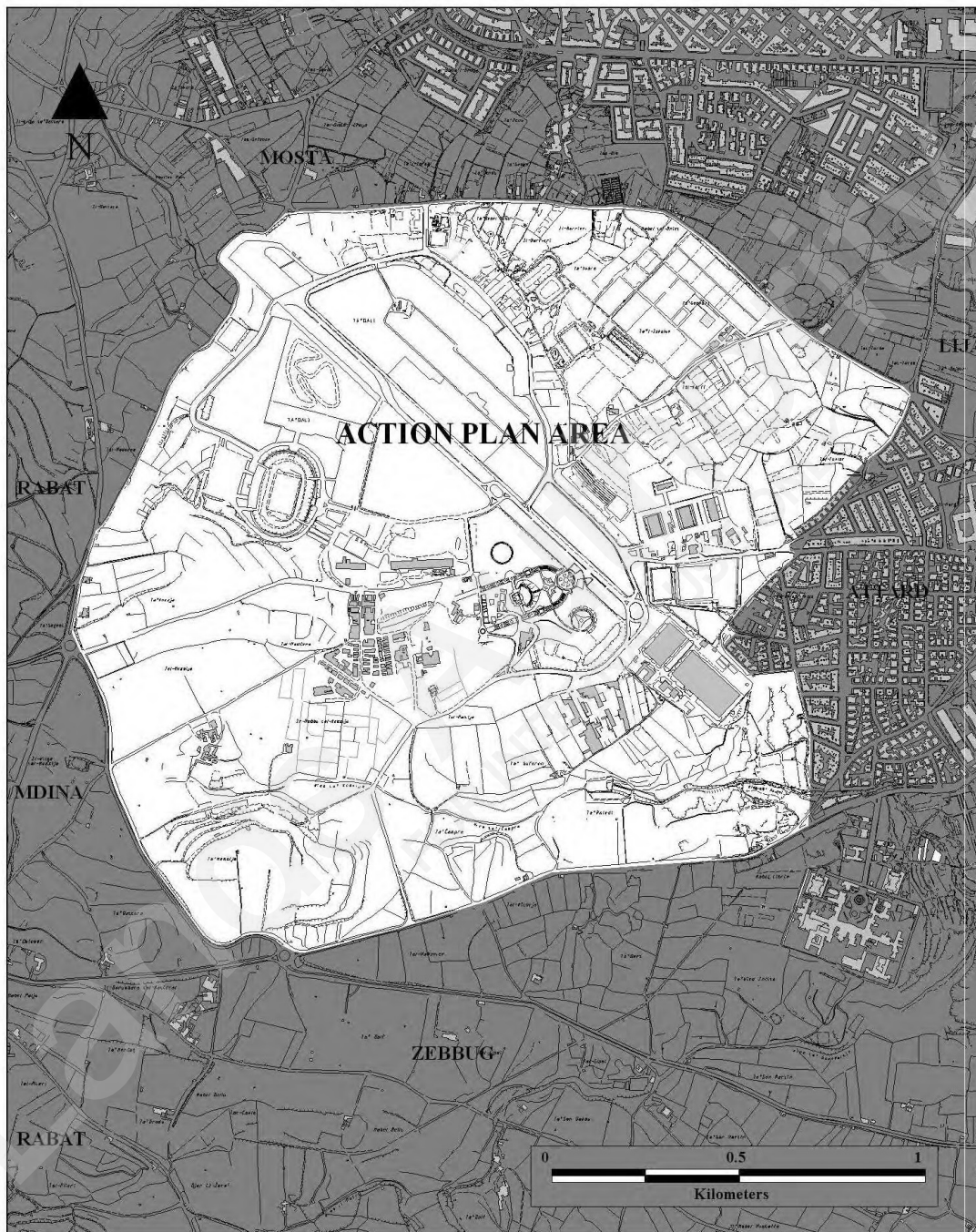
## Annetti 2.5: Ritratti minn Ġewwa








## 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**

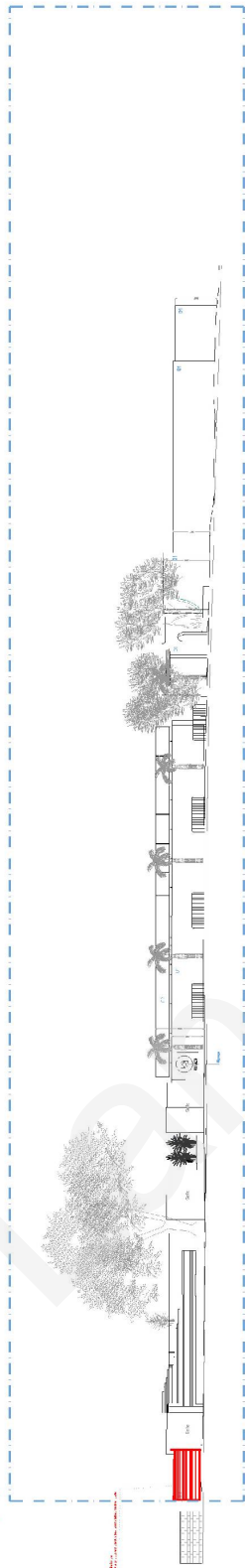
INDICATIVE ONLY  
Not to be used for direct interpretation.

Base Maps  
Copyright Mapping Unit, MEPA



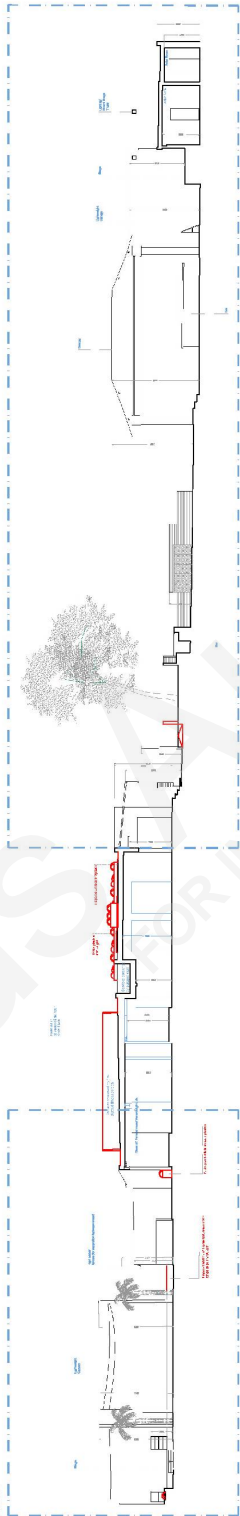
169c

PA0784522 - 169c - Valid. Recommended for Approval. Available to Public Planning Board - Approved - Veronica Bonavia (Perit) - 16/12/2024



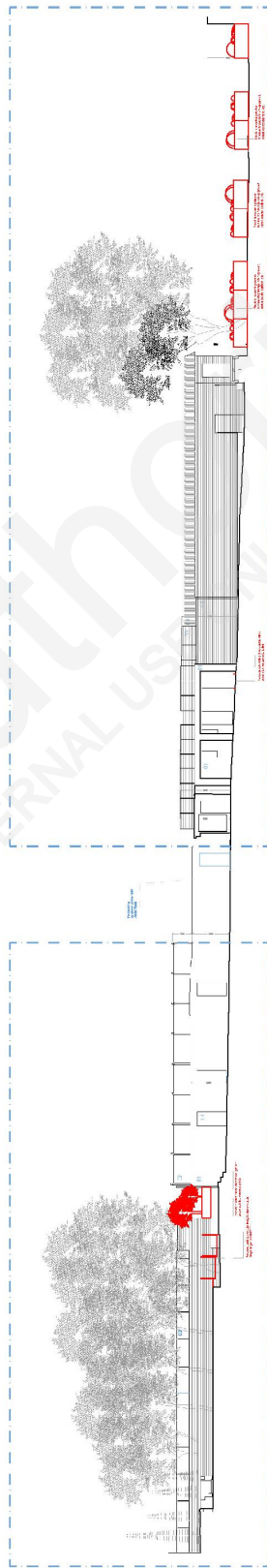
LEVANTE - 169c.01

LEVANTE - 169c.02



LEVANTE - 169c.03

LEVANTE - 169c.04



LEVANTE - 169c.05

LEVANTE - 169c.06

Approved for Public Planning Board - Approved - Veronica Bonavia (Perit) - 16/12/2024

Scale: 1:100

2018

PA0784522 - 169c - Valid. Recommended for Approval. Available to Public Planning Board - Approved - Veronica Bonavia (Perit) - 16/12/2024

PA0784522 - 169c - Valid. Recommended for Approval. Available to Public Planning Board - Approved - Veronica Bonavia (Perit) - 16/12/2024

PA0784522 - 169c - Valid. Recommended for Approval. Available to Public Planning Board - Approved - Veronica Bonavia (Perit) - 16/12/2024

PA0784522 - 169c - Valid. Recommended for Approval. Available to Public Planning Board - Approved - Veronica Bonavia (Perit) - 16/12/2024

PA0784522 - 169c - Valid. Recommended for Approval. Available to Public Planning Board - Approved - Veronica Bonavia (Perit) - 16/12/2024

PA0784522 - 169c - Valid. Recommended for Approval. Available to Public Planning Board - Approved - Veronica Bonavia (Perit) - 16/12/2024

PA0784522 - 169c - Valid. Recommended for Approval. Available to Public Planning Board - Approved - Veronica Bonavia (Perit) - 16/12/2024

PA0784522 - 169c - Valid. Recommended for Approval. Available to Public Planning Board - Approved - Veronica Bonavia (Perit) - 16/12/2024

PA0784522 - 169c - Valid. Recommended for Approval. Available to Public Planning Board - Approved - Veronica Bonavia (Perit) - 16/12/2024

PA0784522 - 169c - Valid. Recommended for Approval. Available to Public Planning Board - Approved - Veronica Bonavia (Perit) - 16/12/2024

PA0784522 - 169c - Valid. Recommended for Approval. Available to Public Planning Board - Approved - Veronica Bonavia (Perit) - 16/12/2024

PA0784522 - 169c - Valid. Recommended for Approval. Available to Public Planning Board - Approved - Veronica Bonavia (Perit) - 16/12/2024

PA0784522 - 169c - Valid. Recommended for Approval. Available to Public Planning Board - Approved - Veronica Bonavia (Perit) - 16/12/2024

PA0784522 - 169c - Valid. Recommended for Approval. Available to Public Planning Board - Approved - Veronica Bonavia (Perit) - 16/12/2024

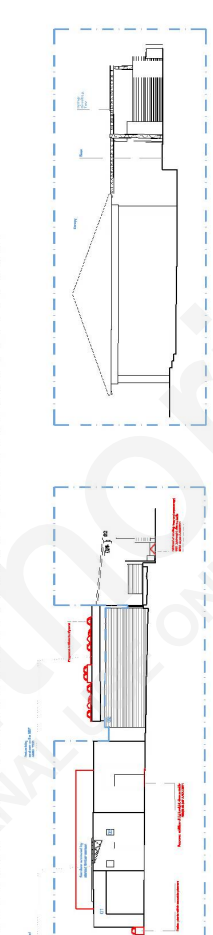
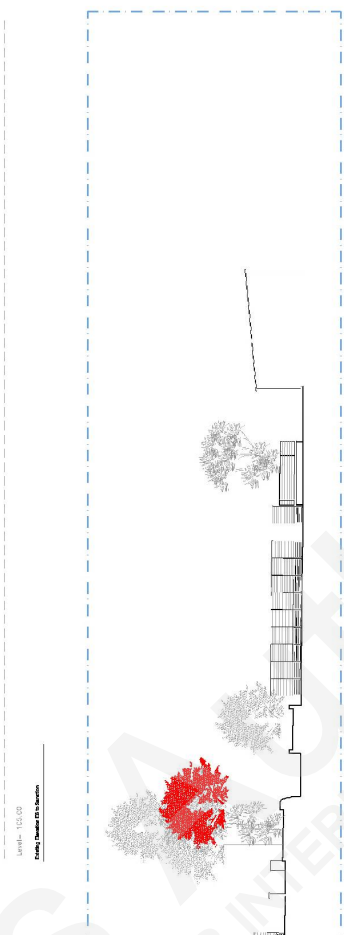
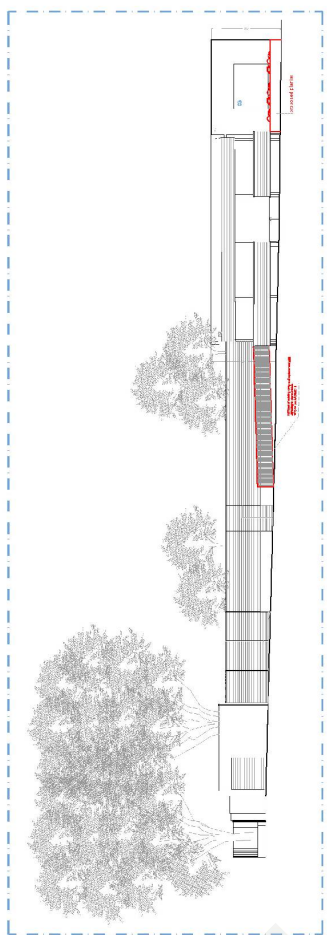
PA0784522 - 169c - Valid. Recommended for Approval. Available to Public Planning Board - Approved - Veronica Bonavia (Perit) - 16/12/2024

PA0784522 - 169c - Valid. Recommended for Approval. Available to Public Planning Board - Approved - Veronica Bonavia (Perit) - 16/12/2024

PA0784522 - 169c - Valid. Recommended for Approval. Available to Public Planning Board - Approved - Veronica Bonavia (Perit) - 16/12/2024

169d

PA07846ZZ - 1684 - Valid - Recommended for Approval - Available to Public Planning Board - Approved - Veronica Bonavia (Perit) - 16/12/2024



www.rbc.com.au  
  
 1300 737 737  
 1800 737 737  
 1800 737 737  
 1800 737 737

Project Name	PA07846ZZ
Client	Veronica Bonavia
Project No.	1684
Issue No.	1
Issue Date	16/12/2024
Issue By	Veronica Bonavia
Issue For	1684
Issue By	Veronica Bonavia
Issue For	1684

1 0 2 4 6 8 10  
 1:1000  
 Scale

169d

169d

169d

169d

169d

169d

## Annetti 2.8: Operazzjonijiet Paragunabbli

Back

# Commercial Comparable 1

€ 6,900,000

Share

Dingli | ID: BSCOMMI40884 | For Sale



View All Photos

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

# Hall in Naxxar



Naxxar, Central

Comparable 2



**€3,200,000**

Reference No: 240351001-56997

 Total Rooms: **0**

 Floor Area (m<sup>2</sup>) : **3200**

 Bathrooms: **0**

 Bedrooms: **0**

# 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**

## 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.

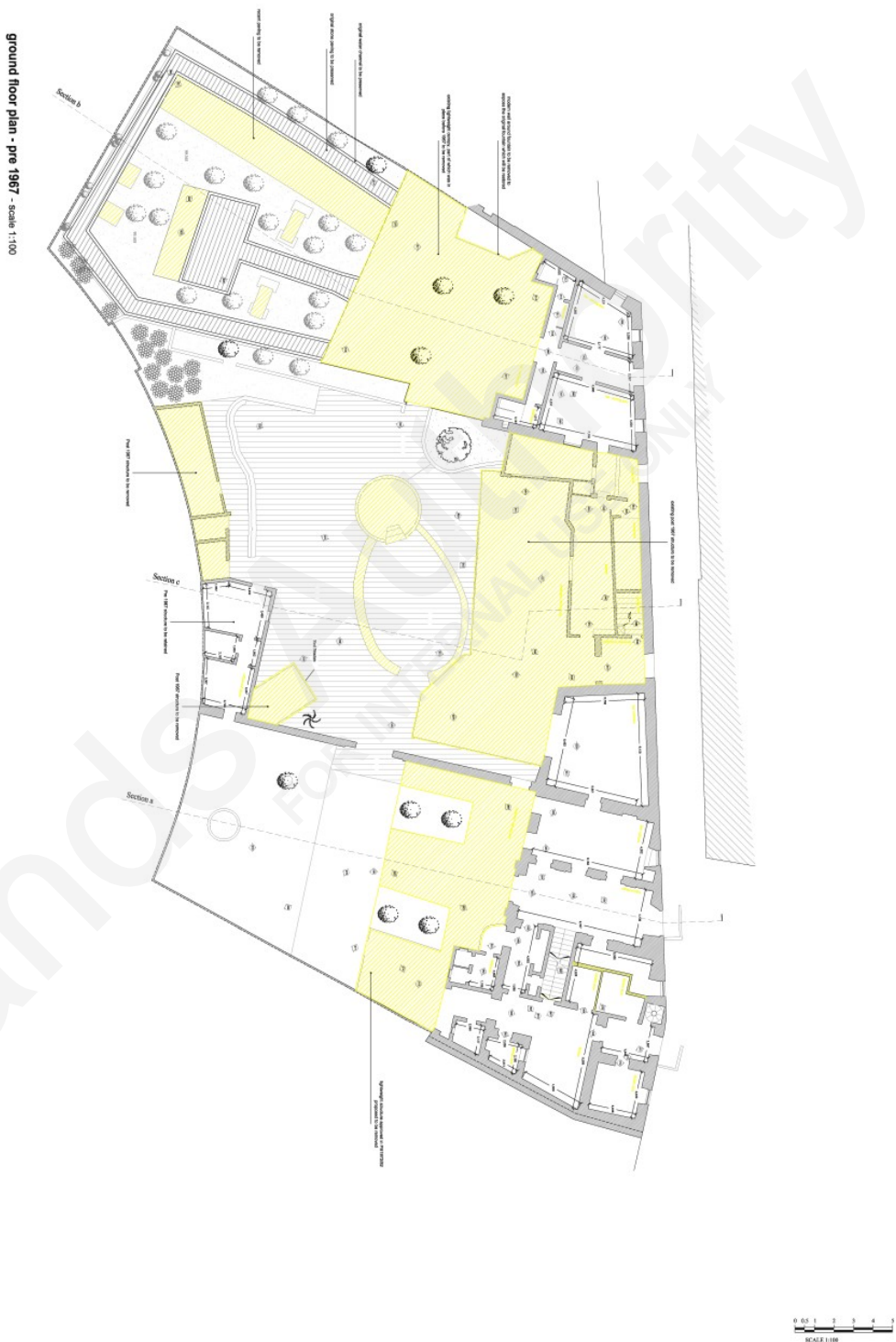
Robert Desira Buttigieg, one of the owners and agents, said that while it was “sad” to let it go, the family had never lived in the building and it had no sentimental value for the 11 cousins who now jointly owned it.

“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”.

# Comparable 3



architects and civil engineers  
building restoration consultants  
interior designers

210, St-James, 99801, St-Helier, Jersey

tel: (+354) 29 43 88 00, (+354) 99 40 79 40, fax: (+354) 29 43 88 00

PROJECT	proposed removal of accessories, additions and alterations to existing property and change of use from a Class 4D establishment to a residence (Class 1)	CLIENT	John
DATE	March 2025 (2) - This drawing has been	DESIGNER	Le Arti
NO.	pre-1967 ground floor plan	SCALE	1:100
DATE	10/27/2024	PROJECT NO.	1000

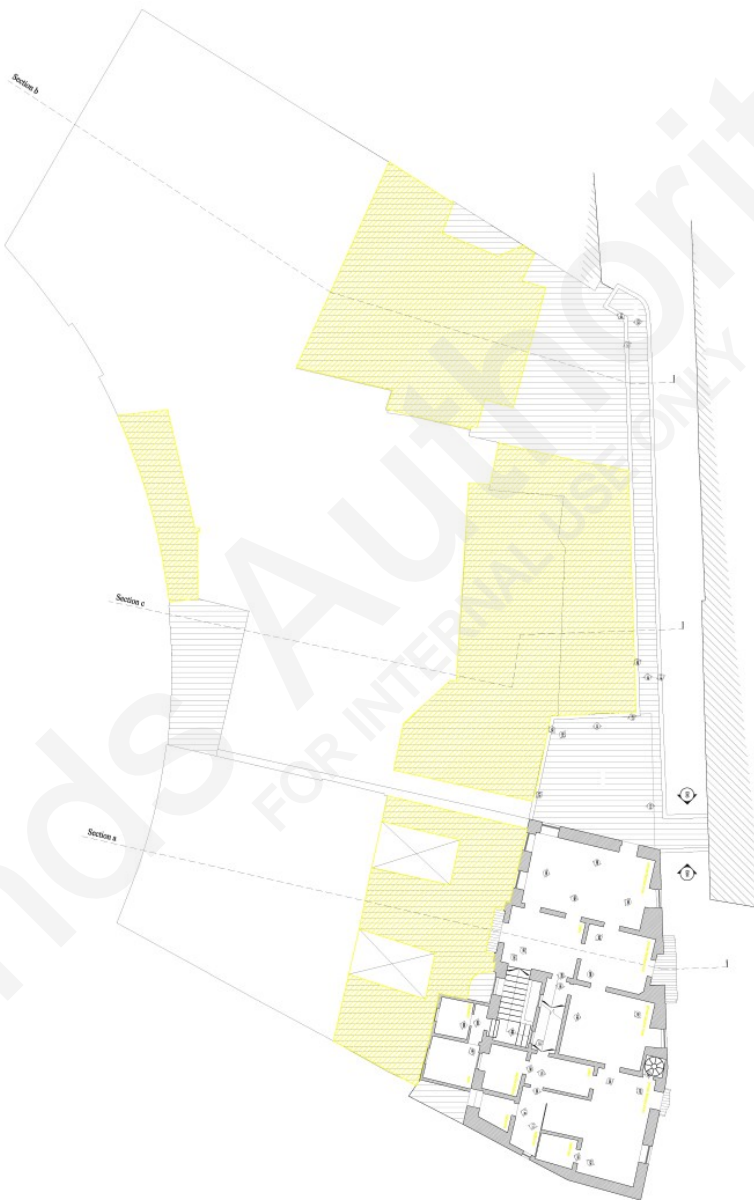
sheet: A0

PAB0024 - 14c - Val - Arny Khoury Registrar of Buildings - 14012025

14e

# Comparable 3

first floor plan - pre 1967 - scale 1:100



architects and civil engineers  
building restoration consultants  
interior designers

205, King Fahad, Beirut, tel: 03015, mobile

tel: (+358) 21438030, (+358) 99407043, fax: (+358) 21438030

project	proposed removal of accessories, additions and alterations to existing property and change of use from a Class 4C establishment to a restaurant (Class 1)	client	juha
address	Melita Gardens, 23, Trip Street, Ha' Buzan	contractor	ah hassan haddad
description	my robot drinks building	date	2024.06.28
drawing	pre-1967 first floor plan	scale	1:100
drawing no.	10272361	revision no.	

sheet: A0

## Annetti 2.9: Kopja tal-Ittra tal-Ingagg mill-Awtorità

**N** noreply-lemis.la@landsauthority.org.mt  
SCH/00038/2024 - Premises at, , Ta' Qali Crafts Village, I/o Attard, Attard, Malta - L/1492/1963/II/0002  
To: robert.sant@dtirms.com, CAGE INFO, 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 wrewtu fi 'Framework Agreement [CT2014/2024] for the Provision of Professional Services by Periti (Lot 4) to the Lands Authority', għandi pjaċir ninfurmakom li intom ġejtu appuntati sabiex filmkjen thejju rapport Peritali wiehed maqbul bejnetkom f'isem l-Awtorità tal-Artijiet.

**Intom ġentilment mitluba tikkonfermaw li intom disponibbli sabiex tikkonsenjaw l-inkarigu li ingħata lilkom fiż-żmien stipulat hawn taht. Jiddispijaċini 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-imejl, l-Awtorità ttiproċedi billi tibgħat l-istess inkarigu lili-Perit segwenti mingħajr li-bżonn ta' ebda avvż ieħor. Il-konferma tagħkom għandha tintbghat fuq l-indirizz elettroniku [valuations.la@landsauthority.org.mt](mailto:valuations.la@landsauthority.org.mt).**

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

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

**Kwalunkwe reviżjoni meħtieġa għandha tkun mhejjija minnkom stess u għandha titqies bħala parti integrali minn dan l-inkarigu f'termini ta' pagament.**

L-Awtorità taqgħet taiba sabiex tingħata konċessjoni emfitewitika temporanja ta' 50 sena għall-iskopijiet kummerċjali, abbażi tal-provedimenti tar-regolamenti tal-Avvż Legali 131 tas-sena 2024 (kopja annessa).

Għaldaqstant għal-dan l-inkarigu intom ġentilment mitluba tideterminaw dan li ġej:

1. **Il-Valur Liberu** u Frank tal-proprjeta' surriferita, hekk kif murja bil-kulur aħmar fuq il-pjanta annessa P.D. No.: 184\_76\_B.

I-istima mwettqa għandha tikkunsidra l-valur tas-suq tal-proprjeta' fid-data tas- sottomisjoni tal-applikazzjoni, filwaqt li tiehu inkonsiderazzjoni l-kondizzjoni tal-proprjeta' inkluż kwalunkwe titijb magħmul mill-inkwilin.

Kwalunkwe benefiċċji kummerċjali li jirriżultaw minn zoni esterni, konċessi b' termini ta' encroachment mill-Gvern, ma għandhomx jiġu nkluzi fil-istima.

1. **Il-Valur ta' Ċens Annwu Relattiv** tal-proprjeta' in-kwisjoni għall-konċessjoni emfitewitika temporanja ta' 50 sena għall-iskopijiet 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 f' fuq kull 10 snin bir-rata ta' 10%.

Intom ġentilment mitluba tagħmlu referenza għal linji gwida LGS 1, LGS 2 u LGS 3 u tivverifikaw jekk dawn humiex applikabbli għal dan il-każ jew le. Ir-rapport għandu jinkludi fih raġunijiet 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/Linji-Gwida-dwar-Sitmi-Peritali-dwar-Art-jew-Bini-Oktobar-2022-1.pdf>

Intom ġentilment mitluba tagħmlu kuntatt mas-Sinjur Edward Zammit Tabona fuq 79492091 sabiex jipprovdiċkom aċċess għal din il-proprjeta'.

Intom mitluba tikkomunikaw ma xulxin u tipjanaw dan l-inkarigu. Id-dettalji ta kull Periti jinsabu annessi hawn fuq. Intom tistgħu titolbu l-permess tal-Awtorità sabiex tiksbu l-għajnuna ta' esperiti f'oqsma differenti sabiex jgħinukom taslu għal-valuri mitluba.

Ir-rapport mitlub għandu jkun mhejjija skont il-Valuri tas-Suq Kurrenti u skont l-Artiklu 79 tal-KAP 573 tal-Liġijiet ta' Malta. Għandu jkun żgurat li l-htigijiet ta' dan l-artiklu jkunu kollha mharsa, b'mod speċjali paragrafu (e).

Dan ir-rapport għandu jkun miksub bil-lingwa Maltija u pprovdut fuq il-mudell imhejjija mill-Awtorità tal-Artijiet li jista jkollkom aċċess għalih billi tgħafsu fuq: <https://content.landsauthority.org.mt/content/2020/11/9ffbdd00-valuation-policy-document-oct-2020.pdf>. Intom ġentilment mitluba tinnotaw li d-dokumenti elenkati f'paragrafu 2 tal-mudell li qed isir referenza għalih huma kollha mandatorji, filwaqt li għandkom thossukom liberi tannettu kwalunkwe dokument ieħor minnkom meqjus utli għall-fini ta' din l-istima u għall-valur aħhari.

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

- <https://content.landsauthority.org.mt/content/2018/03/Valuations-Manual-LA.pdf>
- <https://content.landsauthority.org.mt/content/2020/11/95cd6ed4-1-policy-for-the-preparation-of-valuations-in-relation-to-lands-and-buildings.pdf>

F'każ ta' diffikultà dwar l-inkarigu, inti ġentilment mitluba tressaq il-mistoqsijiet tiegħek għall-attenzjoni tal-Uffiċċju tal-Istima fi hdan l-Awtorità fuq l-indirizz elettroniku [valuations.la@landsauthority.org.mt](mailto:valuations.la@landsauthority.org.mt). Ir-rapport finali filmkien mal-kont relattiv għandhom ikunu konsenjati lil din il-taqsimha 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 meġħu, huwa kunfidenzjali u jista jgħati l-każ li jkun ukoll suġġett għall-privileġġ legali. Huwa intiż unikament għal-użu tad-destinatarju u ma jistax jintuza minn persuna oħra hliel mid-destinatarju in-nifsu/infushom. Jekk inti m'intiex l-imsemmi destinatarju: (i) inti qiegħed tiġi nnotifikat permezz ta' dan l-avviz illi, kwalunkwe użu, tixrid, distribuzzjoni, iprintjar jew ikkuppjar ta' dan il-messaġġ huwa strettament ipproibit; (ii) inti ma tistax taqra, tikkopja, tqassam, tikxef jew tuza dan il-messaġġ fl-intier tiegħu jew parti minnu bi-ebda manjiera; (iii) inti ġentilment mitlub li teqred dan il-messaġġ (u kwalunkwe dokumenti meħmużin meġħu) billi thassru mis-sistema tal-komputer tiegħek; u (iv) inti mitlub ukoll tinnotifika immedjatement il persuna li bghattitlek dan il-messaġġ billi twegħibha fuq l-istess indirizz muri fil-messaġġ elettroniku. Kull individwu li jikkomunika mal-Awtorità tal-Artijiet permezz ta' messaġġ elettroniku jitqies illi jkun aċċetta r-riskji assoċjati mat-trażmissjoni tal-informazzjoni li huma interċettazzjoni, tibdi u telf ta' informazzjoni kif ukoll il-konsegwenzi marbutin mad-distribuzzjoni ta' posta elektronika bħal tardività jew inkompletezza. Ser tittiehed 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

01.870.2024.0006.18A.070 184 76 B - 4727edfa - 06.12.2024 12:45

## **Annetti 2.10: Kalkoli tal-valur stmat**

Lands Authority  
FOR INTERNAL USE ONLY

## TARGET PROPERTY AREA CALCULATION

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

<b>TOTAL Indoor GFA (m2)</b>	<b>953.6</b>
<b>TOTAL Outdoor GFA (m2)</b>	<b>4481.4</b>

### Comparative Method Calculation

COMPARABLES	LOCATION	FINISH	OUTDOOR AREA (m2)	INDOOR AREA (m2)	WORKING AREA (m2) (Indoor + 15% Outdoor)	LISTED PRICE
TARGET PROPERTY	TA' QALI	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		RATE/m2
	FACTOR	PRICE	FACTOR	PRICE	ADJUSTMENT	PRICE	
1	deduct 5% agency fees	€6,555,000.00	n/a	€6,555,000.00	n/a	€6,555,000.00	€4,698.92
2	deduct 5% agency fees	€3,040,000.00	n/a	€3,040,000.00	add €1000/m <sup>2</sup> 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

<b>AV. RATE/m2</b>	<b>€3,881.52</b>
<b>TARGET PROPERTY MARKET VALUE</b>	<b>€6,310,611.75</b>

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, imwieled 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 erbgħa (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 għandu 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 għall-hlas ta' cens fuq dan il-kuntratt u għall-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 rinnovvabbli 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 tisbokka 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 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 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 ghandha kejl totali superficjali ta' tmien mija u tnejn u sittin metri kwadri (862mk).

Illi l-art surriferita illum ikkopata minn Club Numero Uno ghandha 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 okkapat, 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-komparenti.

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 Lic-Ċenswalist, 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 jiftehemu sabiex jitterminaw b'effett immedjat kwalunkwe kirja u/jew tolleranza possessorja fuq il-Propjeta'.

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

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

B) Ghal prezz oltre dak stabbilit minn l-Avviz Legali mija u wiehed u tletin tas-sena elfejn u erbgħa 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 ghal valur addizzjonali ta' Euro wiehed (1), liema somma hi biss necessita legali u mhux formanti parti mil-ftehim kummercjali ta' koncessjoni u ghalhekk qegħda titnizzel biss ghal finijiet ta' validita' u registrazzjoni ai termini tal-Kapitolu legali infraskritt, liema somma qegħda 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 qegħda tithallas hawn mil-Enfitewta lil-Gvern prezenzjalment permezz ta' cekkk bankarju numru \_\_\_\_\_ mahrug mil- \_\_\_\_\_

ghall-ammont ta' erba' mija u wiehed u tletin elf u euro wiehed (€431,001) u l-Gvern jaccetta l-Kunsiderazzjoni. Din il-kunsiderazzjoni imħallsa 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 erbgħa 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 tac-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' tħallsu qabel il-publikazzjoni ta' dan il-kuntratt.
- 4) Illi tul il-perjodu kollu tal-enfitewsi, il-Proprjeta' għandha tintuża għal skop kummerċjali skont waħda mill-klassijiet ta' Proprjeta' kif definit fl-Ewwel Skeda

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

- 5) Il- Propjeta qiegħed jigi konċess "*tale quale*" bl-esklużjoni tal-garanziji kollha appartenti u latenti, u, qegħed 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 mingħajr 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 tigi 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 jtellghu 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, proceduri u talbiet magħmula kontra l-istess Gvern, u kwalunkwe telf, danni, spejjeż, ħlasijiet 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 jitermina l-enfitewsi.

12. L-Enfitewtae jkun responsabbli li ma jiġix sfigurati, mutilat, jew isir tibdil 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 fuħħar, 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 jeseġwixxu l-obbligi u d-drittijiet naxxenti minn dan il-kuntratt.

15. L-Enfitewtae m'ghandhux jikkawza hsara lis-servizzi pubblici li jkunu għaddejjin 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 xogħol 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 ħruq, sajjetti, rwiefen, maltempati, tempesti, għargħar u spluzzjonijiet, jekk jinfaqqgħu 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 jorog 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 jigri 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 ħarġet polza separata lil kull wieħed minnhom; l-Assiguraturi jaċċettaw li jirrinunzjaw għad-drittijiet ta' surroga li kienu jgħaddu għandhom li kieku ħarġu 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 jigi 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 jigi 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 avviż bil-miktub lill-assigurator.

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

27. Jekk l-Enfitewtae jonqos li jagħmel assigurazzjoni kif obligati f'dan il-kuntratt, il-Garanti jkunu responsabbli direttament għal kull danni li jinqalgħu.

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 moghtija taht dawn ir-regolamenti approvata mill-Gvern ta' Malta għandha tigi trasferita fl-intier taghha.

(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 tipprovdi lill-Awtorita' kopja tal-att fi żmien sittin (60) jum mid-data effettiva tat-trasferiment, u fin-nuqqas għandha tiġi mposta penali amministrattiva ta' mitt (€100) ewro kuljum, b'żieda mal-lawdemju, diment li n-nuqqas jippersisti.

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

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

ekwivalenti għall-hamsin fil-mija (50%) taç-çens 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 erbgħa (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 ç-çens għal sentejn, jew jekk għalkemm ikunu għamel xi hlas parzjali f'xi sena, hu jibqagħlhu iħallsu somma daqs l-ammont ta' sentejn çens u f'kull każ jibqgħu hekk debituri wara li jgħaddu hamsa u erbgħin (45) ġurnata min-notifika ta' ittra ufficçjali 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 suçitati, jinnotifika l-intenzjoni tiegħu li jitlob tali xoljiment, liema notifika għandha ssir permezz ta' ittra ufficçjali, 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 minħabba n-nuqqas tal-Enfitewtae.

32. Salv dak stipulat f'klawsola 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 jkun 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-ħłas taç-çens u ta' l-osservanza tal-kundizzjonijiet kollha ta' dana l-att, il-Gvern ta' Malta qiegħed jirriserva favur tiegħu l-**privileġġ speċjali** spettanti lillu 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 tiġi 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-ħłas 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 jigu sostitwiti minn tal-inqas wiehed (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 suċcitata, u f'tali każ, il-konjuġi Zammit Tabona jigu rilaxxati mill-garanzija ipotekarja hawn fuq kontratta.

Din is-somma qiegħda tiġi aċċettata biss għall-skopijiet ta' reġistrazzjoni 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 jaghtux izjed garanziji ipotekarji fuq is-sit enfitewtiku anke jekk dawn il-garanziji ipotekarji ikunu wara dawk registrati a favur tal-Gvern, minghajr il-kunsens antecedenti u bil-miktub tal-Gvern.

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

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

i. itottjeni kull permess, awtorizzazzjoni, approvazzjoni u kunsens li jkunu meħtieġa skont il-liġi sabiex l- Enfitewtae jiġġestixxi 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 jiġu osservati u mħarsa 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 titħalla 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 jirrifletti 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 sebgħin punt sittax (573.16), ghandhom ikunu a karigu tal-Enfitewtae u qegħdin jithallsu fuq dan l-att u tagħhom qegħda tingħata d-debita ričevuta.

Għal fini tal-ligi dwar ir-Registru tal-Artijiet qieghed jigi dikjarat illi l- Propjeta b'dan l-att koncess għada 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 mogħti lill-immobbli soġġett għal dan l-att huwa gust u reali wara li n-Nutar hawn taht iffirmat fissirt 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 erbghin (246) tal-Ligijiet ta' Malta qed qed jigi hawn anness permess mahrug ai termini tal- Att dwar il-Propjeta` Immobili (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'.

Ghal finijiet tat-tieni proviso tas-Sub-Artikolu numru hamsa (5) tal-Artikolu numru erbgha 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 erbgha (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-legislazzjoni sussidjarja ħames mija tlieta u sebghin punt sittax (573.16) u ai termini ta' artikolu 31 (c) tal-CAP ħames mija u tlieta u sebghin (573) tal-Ligijiet ta' Malta skont rizzoluzzjoni 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.