Site 6

E20714.

Peninsula Inv. Ltd

T.E

No 6.

Att Numru
78

Enfitewsi
Temporanja

Ins:
Fil:

I:

LR:

LRC:

Illum tmienja u ghoxrin (28) ta' Ottubru tas-sena elfejn u tlettax (2013).

Quddiemi, Dottor Tania Spiteri, Nutar Pubbliku fit-Taqsima Propjeta tal-Gvern deheru personalment kif identifikaw ruhhom bid-dokumenti ufficcjali taht indikati:-

Min-naha wahda:
Eammuel sive Iman Schembri, Direttur Generali u Kummissarju tal-Artijiet, iben il-mejjet Salvino u Theresine nee Chetcuti, imwieled H'Attard fid-09/01/1966 u residenti San Pawl il-Bahar, bil-karta tal-identita' numru 56266M li qieghed jidher fuq dan l-att f'isem u in rappreżentanza tal-Gvern ta' Malta, u dank if debitament awtorizzat permezz ta' Avviz numru disa' mija u tlieta u disghin (993) tas-sena elfejn u tnax (2012) u permezz ta' Avviz numru erba' mija u tlieta u erbghin (434) tas-sena elfejn u tnax (2012); minn hawn il-quddiem maghruf/a bhala **'l-Gvern ta' Malta'**. Il-karti relattivi ghal dan l-att huma mmarkati Land numru hames mija tlieta u tmenin zbarra disghin (L583/90); minn hawn il-quddiem maghrufa bhala 'il-**Gvern ta' Malta**';

Min-naha l-ohra;
Anthony Gauci, direttur , iben Carmelo u Antonia nee' Calleja imwieled Birkirkara fit-02/05/1956 u residenti n-Naxxar, bil-karta tal-identita numru 323056(M) li qieghed jidher f'isem u in rappreżentanza ta' **Peninsula Investments Limited** li ghandha n-numru tar-registrazzjoni C15215, kif debitament awtorizzat skond ir-rezoluzzjoni hawn annessa u mmarkata Dokument ittra 'A'; minn hawn il-quddiem maghruf bhala ' l-**enfitewta**'.

Bis-sahha ta' dan l-att il-Gvern ta' Malta qieghed jikkoncedi b'titolu ta' enfitewsi temporanja lill-enfitewta li taccetta u takkwista bl-istess titolu ta' enfitewsi temporanja is-sit fi Triq id-Dragonara, San Giljan tal-kejl ta' cirka elfejn hames mija wiehed u tletin metru kwadru (2,531mk), u liema sit ghandu jintuza ghal bini taht l-art ta' parkegg tal-karozzi ta' zewg sulari, u gnien u *Information Booth* fil-livell tat-triq. Dan is-sit imiss mill-Lbic u mill-Punent u mill-Majjistral ma' parti mis-

sottoswol ta' Triq id-Dragunara, jew irjieh verjuri u aktar precizi.

Dan is-sit qieghed jigi koncess u accettat kif inhu immarkat bil-bordura hamra fuq pjanta indikata bhala Property Drawing elfejn u ghaxra underscore hames mija sitta u disghin (PD2010_596) u immarkata bl-ittra 'B' annessa ma dan l-att u kif identifikata fuq Survey Sheet inserita fl-istess pjanta.

Din il-koncessjoni enfitewtika qeghda ssir u tigi accettata versu c-cens (canone) ta' sebgha u sittin elf u sebgha mitt Ewro (€67,700) fis-sena u ghal perjodu ta' hamsa u sebghin (75) sena, liema perjodu jibda jidekorri mil-lum.

Dan il-kuntratt ta' enfitewsi ghandu jkun regolat mill-kondizzjonijiet li gejjin u konsistentement ma' dawn mid-disposizzjonijiet tal-ligi dwar l-enfitewsi:-

1. Iċ-ċens għandu jitħallas fil-post u bil-modalita' indikat mill-Gvern kull sena bil-quddiem u jibda jitħallas mil-lum. Din id-data tkun ukoll id-data ta' meta tibda sseħħ l-għotja enfitewtika.

2. Iċ-ċens pro tempore jiżdied kull ħames (5) snin a bażi taż-żieda fl-Indiċi tal-Inflazzjoni jew b'għaxra (10) fil-mija taċ-ċens pro tempore, skont liema jkun l-ogħla. F'każ li jintuża l-Indiċi tal-Inflazzjoni, l-indiċi li jintuża jkun tas-sena preċedenti kemm għal dak li jirrigwarda s-sena bażi kif ukoll għas-sena ta' reviżjoni.

3. Fil-bidu ta' din il-konċessjoni enfitewtika, l-ammont taċ-ċens pagabbli skont dan il-kuntratt se jiġi ridott amministrattivament għall-ħamsa u għoxrin elf Ewro (€25,000.00) fis-sena, liema riduzzjoni tibqa tgħodd sa tliet (3) snin mid-data tal-ħruġ tal-*Full Development Permission* mill-Awtorita' ta' Malta Dwar l-Ambjent u l-Ippjanar (M.E.P.A.)

4. Dan is-sit jintuża esklussivament għall-bini ta' car park taħt l-art ta' żewġ sulari u fil-livell tal-art jintuża bħala ġnien, li jkun jista jinkludi *Information Booth*. Għal dan il-għan, l-enfitewta għandha, spejjeż tagħha u mingħajr ebda dritt ta' kumpens u sa mhux aktar tard minn xahrejn mid-data ta' dan il-kuntratt, tapplika quddiem l-Awtorita' ta' Malta Dwar l-Ambjent u

l-Ippjanar (M.E.P.A.) biex tottjeni l-*Full Development Permission* u kwalunkwe permess ieħor neċessarju bil-liġi. Qabel jibda dawn ix-xogħolijiet, l-enfitewta trid takkwista l-permess bil-miktub tal-Kummissarju tal-Artijiet.

5. L-enfitewta hija obbligata li tħalli dan il-ġnien aċċessibli għall-pubbliku matul il-ħinijiet solari biss. F'dan il-ġnien l-enfitewta trid tagħmel passaġġi bil-mixi għan-nies, liema passaġġi jgħaqqdu Triq id-Dragonara mal-kosta bil-blat tal-Bajja ta' San Ġorġ. Barra minn hekk, l-enfitewta hija obbligata li żżomm dan il-ġnien fi stat tajjeb ta' manutenzjoni u ndafa, u dan a spejjeż tagħha u mingħar ebda dritt ta' kumpens.

6. Meta jitlesta l-proġett, l-enfitewta trid tagħti lil Gvern *completion certificate* maħruġ mill-Perit inkarigat minn dan il-proġett.

7. F'każ li l-użu ta' din il-proprjeta' jinbidel minn dak imsemmi fi klawsola erbgħa (4), il-Gvern iżomm id-dritt li jirrevedi mill-ġdid l-ammont taċ-ċens annwu. L-ammont taċ-ċens jiġi stabillit mill-Gvern a bażi ta' stima ta' Perit maħtur mill-Kummissajru tal-Artijiet.

8. L-enfitewta ma tkunx tista ttella ebda xorta ta' bini jew strutturi, jekk qabel ma jingħatax lilu l-permess bil-miktub mill-Kummissarju tal-Artijiet, u lanqas ma tista tittrasferixxi l-utile dominju tal-proprjeta' qabel ma jinforma lill-Kummissarju tal-Artijiet u jingħata lilu permess bil-miktub mill-istess Kummissarju tal-Artijiet għal dan l-iskop.

9. L-enfitewta għandha żżomm dejjem xi benefikat li jkun għamel fi stat tajjeb ta' tiswija skont il-liġi u għas-sodisfazzjon tal-Kummissarju tal-Artijiet, u jekk tiġi mħassra l-enfitewsi għal xi raġuni hija għandha tagħti lura l-benefikati fi stat tajjeb ta' tiswija. Kull ħsara li ssir mhux biss minħabba f'kawżi ordinarji imma wkoll minħabba f'ċirkostanzi aċċidentali, straordinarji u mhux previsti jew b'forza maġġuri, għandha tagħmel tajjeb għaliha l-enfitewta jew is-suċċessuri tagħha li jkunu marbutin li jtellgħu mill-ġdid il-benefikati kollu jew il-parti li tkun ġarrbet ħsara.

10. L-enfitewta hija responsabbli, tagħmel tajjeb u zżomm lill-Gvern ħieles minn kwalunkwe azzjoni, proċeduri u talbiet magħmula kontra l-istess Gvern, u kwalunkwe telf, danni, spejjeż, ħlasijiet u obbligazzjonijiet li jista jsofri l-Gvern direttament jew indirettament ma' dan iċ-ċens huma a kariku ta' u għandha tagħmel tajjeb għaliha l-enfitewta.

11. L-enfitewta għandha tavza minnufih lill-Gvern ta' Malta meta ssib xi tracċi ta' oġġetti jew monumenti ta' mportanza antikwarja jew arkeologika lokali fuq is-sit mogħti lilha 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, ħitan tal-ġebel, u immobbli oħra ta' natura simili kif ukoll fdalijiet ta' immobbli bħal dawn). Il-kuntratt ta' 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-enfitewta bl-intenzjoni tiegħu li jħassar il-kuntratt tal-enfitewsi. F'każ ta' tħassir tal-kuntratt, l-enfitewta għandha tkun intitolata biss f'dak l-ammont li ntefaq b'mod raġonevoli għal dawk ix-xogħolijiet li jkun għamel fuq is-sit u li ma jkunux għadhom ta' użu għaliha bhala konsegwenza ta' tħassir tal-kuntratt u ma tkun intitolata għal ebda kumpens ieħor ta' kwalunkwe xorta.

12. L-enfitewta ma għandhiex tagħmel tħaffir fuq is-sit biex tfittex l-ilma mingħajr kunsens mogħti qabel bil-miktub mill-Gvern u għandha toqgħod għad-disposizzjonijiet tal-Ordinanza ta' l-elf disa' mija u tlieta u erbgħin (1943) dwar it-Tħaffir tal-Ilma taħt l-Art

13. L-enfitewta għandha tippermetti f'kull ħin aċċess liberu fi kwalunkwe parti ta' din il-proprjeta' lil kull uffiċċjal tal-Gvern awtorizzat biex jagħmel hekk mill-Gvern ta' Malta.

14. L-enfitewta ma għandhiex toħloq ebda servitu' fuq is-sit konċess a favur ta' proprjeta' adjaċenti.

15. Il-Gvern ikun intitolat għall-ħlas ta' "laudemium" fuq kull trasferiment tas-sit; dan il-"laudemium" għandu

jkun daqs sena ċens. L-enfitewta ma tistax tagħmel awment fuq iċ-ċens originali.

Kemm il-darba dak li lilu jkun ġie trasferit is-sit ma jħallasx il-"laudemium" fi żmien erbgħin (40) ġurnata mill-att relattiv tat-trasferiment, huwa jeħel penali ta' mija u għoxrin ewro (€120) minbarra l-ħlas tal-istess "laudemium".

Ma' kull trasferiment dak li lilu jkun ġie trasferit is-sit għandu jissottometti a spejjeż tiegħu kopja tal-kuntratt ta' trasferiment lill-Gvern ta' Malta fi żmien erbgħin (40) ġurnata mill-publikażżjoni tal-kuntratt. Jekk huwa jonqos li jagħmel dan jeħel penali ta' mija u għoxrin Ewro (€120).

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

a) jekk l-enfitewta jkun naqset li tħallas iċ-ċens għal sentejn, jew jekk għalkemm ikun għamlet xi ħlas parzjali f'xi sena, hija tibqagħlha tħallas somma daqs l-ammont ta' sentejn ċens u f'kull każ tibqa hekk debitur wara li jgħaddu tletin (30) ġurnata min-notifika ta' ittra uffiċċjali lilha mibgħuta għall-ħlas relattiv;

b) jekk l-enfitewta tikser xi waħda jew aktar minn dawn il-kundizzjonijiet.

17. Kif jintemm iċ-ċens jew kif il-kuntratt taċ-ċens jiġi xolt għal kwalunkwe raguni, barra dik ta' klawsola ħdax (11), il-proprjeta' tintradd lura fi stat tajjeb lill-Gvern, bla ebda dritt miċ-ċenswalista għal ebda kumpens ikun xi jkun.

18. Barra x-xoljiment tal-enfitewsi kif hu maħsub fi klawsola sittax (16), il-Gvern ikollu wkoll dritt li jitlob kumpens għad-danni u ħlas ta' kull penali dovuta mingħand l-enfitewta.

19. L-enfitewta tirrinunzja għal kwalunkwe dritt li hija jkollha skont il-liġi, u li tista' tkun kuntrarju għal kundizzjoniiet imsemmija hawn fuq.

20. F'każ li l-enfitewta tkun soċjeta, klabb jew għaqda simili, il-firmatarji tal-kuntratt ta' enfitewsi jkunu personalment responsabbli għall-ħlas taċ-ċens u għad-danni, spejjeż, ħlasijiet u obbligazzjonijiet li jista jsofri l-Gvern direttament jew indirettament ma' din il-konċessjoni. Dawn il-persuni jistgħu jiġu sostitwiti, basta li kwalunkwe sostituzzjoni tkun għas-sodisfazzjon tal-Gvern ta' Malta.

21. B'garanzija tal-ħlas taċ-ċens u tal-esekuzzjoni tal-obbligi minnha assunti l-enfitewta qieghda tipoteka favur il-Gvern ta' Malta, li taccetta il-ġid tagħha kollu, preżenti u futuri in ġenerali u minn barra hekk, il-Gvern iżomm il-privileġġ mogħti mill-liġi. Oltre l-imsemmija garanziji, l-enfitewta qieghda taghti a favur il-Gvern ta' Malta, li taccetta, garanzija bankarja irrevokabbli li ssir fuq talba tal-Gvern ta' Malta ta' ammont ta' sebgha u sittin elf u seba' mitt Ewro (€67,700), liema ammont huwa ekwivalenti ghal ammont kurrenti ta' cens li jiggrava s-sit. Ghal fini ta' din il-klawzola l-enfitewta qieghda wkoll tobbliga ruhha a favur il-Gvern ta' Malta, li jaccetta, li jirrevedi l-ammont kopert bil-garanzija bankarja irrevokabbli b'tali mod illi l-ammont kopert bil-garanzija bankarja irrevokabbli jkun ekwivalenti ghac-cens kurrenti li jkun jiggrava s-sit minn zmien ghal zmien matul il-perjodu kollu ta' din il-koncessjoni enfitewtika temporanja. L-enfitewta qieghda ukoll tobbliga ruhha favur il-Gvern ta' Malta, li jaccetta, illi zzomm il-garanzija bankarja irrevokabbli valida u effettiva matul il-perjodu kollu ta' din il-koncessjoni enfitewtika temporanja u ukoll ghal perjodu ta' sitt (6) xhur mid-data tal-iskadenza ta' din il-koncessjoni enfitewtika, u dan minghajr bzonn ta' ebda notifika u/jew proceduri u/jew azzjoni mill-Gvern ta' Malta. Izda l-Gvern ta' Malta jkun jista' fid-diskrezzjoni tieghu jezenta lil enfitewta mill-obbligu li thalli l-garanzija bankarja irrevokabbli valida u effettiva ukoll ghal perjodu ta' sitt (6) xhur mid-data tal-iskadenza ta' din il-koncessjoni enfitewtika jekk ikun sodisfatt illli l-kundizzjonijiet tal-kuntratt gew sodisfatti mill-enfitewta.

22. Kwalunkwe tilwim, kontroversja jew talba li toħroġ jew li għandha x'taqsam ma' dan il-kuntratt jew il-ksur, terminazzjoni jew l-invalidita' ta' dan il-kuntratt, għandha tiġi deċiża permezz ta' proċedimenti ta' arbitraġġ skont Taqsima IV (Arbitraġġ Domestiku)

tal-Att dwar l-Arbitraġġ ta' Malta u r-regoli tal-arbitraġġ taċ-Ċentru dwar l-Arbitraġġ ta' Malta kif inhuma fis-seħħ.

Għall-għanijiet ta' din il-klawsola, f'każ ta' tilwim, kontroversja jew talba:-
(a) in-numru ta' arbitri jkunu tlieta;
(b) l-awtorita' li tappunta tkun iċ-Ċentru tal-Arbitraġġ ta' Malta;
(c) l-arbitraġġ isir f'Malta u l-proċeduri jsiru bl-Ilsien Malti;
(d) il-liġi li tapplika hija l-Liġi Maltija.

23. Id-drittijiet u spejjez kollha tal-Att ta' enfitewsi jitħallsu mill-imsemmi enfitewta.

Ghall-fini ta' l-Att numru sbatax tas-sena elf disa' mija tlieta u disghin (1993) dwar Taxxa fuq Dokumenti u Trasferimenti Ohra jigi dikjarat illi t-taxxa dovuta fuq dan l-att tammonta ghal mija u wiehed u ghoxrin elf tmien mija u sittin Ewro (€121,860).

Ghal fini ta' l-Att tas-sena elf disa' mija u tlieta u disghin dwar Taxxa fuq Qliegh Kapitali qed jigi dikjarat illi ebda Taxxa ma hija dovuta fuq dan l-att peress li l-Gvern huwa ezentat minn hlas ta' Taxxi.

Qed jigi dikjarat mill-partijiet li l-valur moghti mill-immobbli soggett ghal dan l-att huwa gust u reali wara li jien Nutar taht iffirmat wissejt lill-partijiet bl-importanza ta' din id-dikjarazzjoni.

Jigi dikjarat illi l-art b'dan l-att koncessa tinsab registrata fir-Registru ta' l-Artijiet.

Il-Kumpanija akkwirenti tiddikjara illi hija tikkwalifika sabiex takkwista l-proprjeta fuq trasferita minghajr bzonn ta' permess ta' l-akkwist ta' proprjeta immobbli minn persuni mhux residenti u dana peress illi:- Mhux anqas minn hamsa u sebghin fil-mija (75%) ta' l-ishma ta' l-istess Kumpanija kif ukoll mhux anqas minn hamsa u sebghin fil-mija (75%) tal-'controlling shares' relattivi huma ta' Cittadini tal-Unjoni Ewropeja u li ghexu Malta ghal perjodu kontinwu matul hajjithom ta' hames snin u li d-diretturi kollha huma ukoll cittadini tal-Unjoni Ewropeja u li ghexu Malta ghal perjodu kontinwu matul

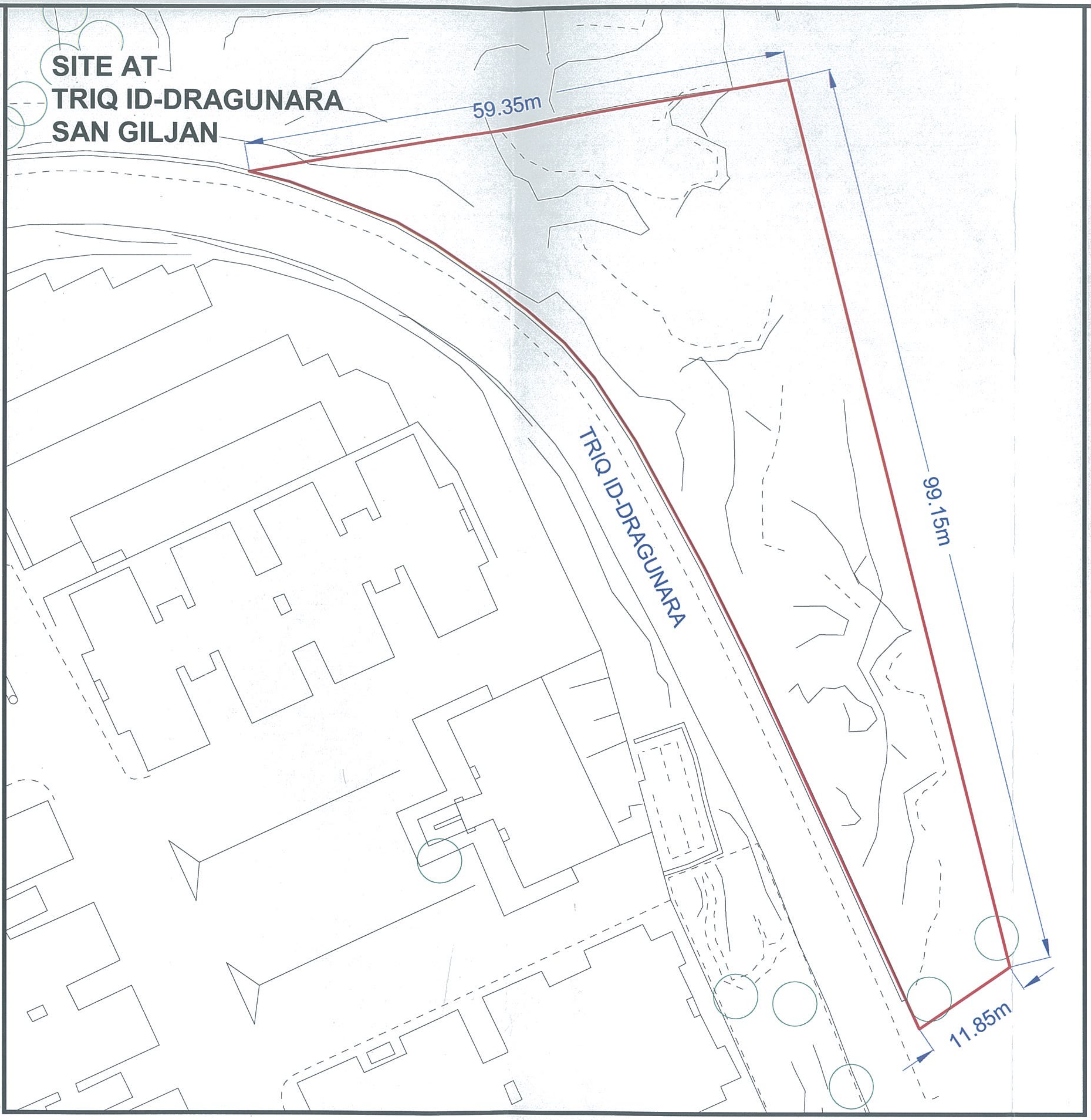
hajjithom ta' hames snin. Dina d-dikjarazzjoni qeda ssir wara li n-Nutar sottofirmat spjegalhom l-importanza taghha skond il-Ligi.

Ghal finijiet tat-tieni proviso mas-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 elfejnu tnax (A.L.355 tal-2012) dwar l-Ezami tat-Titolu, n-Nutar huwa ezentat 'ipso iure' milli jezamina t-titolu fir-rigward tal-immobbli b'dana l-att akkwistat u l-Gvern ta' Malta jiddikjara li jiena Nutar sottofirmat spjegajtilu l-importanza u l-konsegwenzi ta' din l-ezenzjoni.

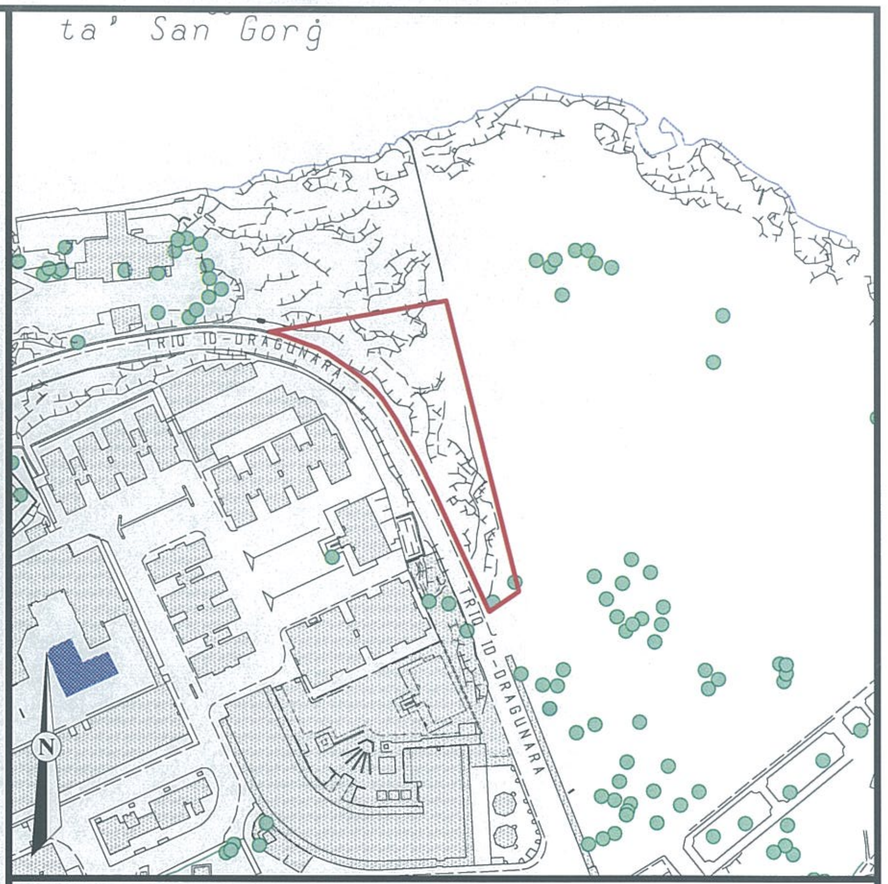
Ghal fini ta' subartikolu tnax (12) ta' artiklu hamsa (5) itta kapitali 'A' (5A) tal-Ligi fuq it-Taxxa fuq il-Qliegh, l-enfitewtika jiddikjara illi min-naha tieghu iddikjara lin-Nutar sottoiffirmat il-fatti kollha illi jiddeterminaw jekk it-trasferiment huwiex wiehed li ghalih artikolu 5A japplika u illi huma relevanti sabiex jigi accertat l-ammont propju ta' taxxa dovut jew xi ezenzjoni, inkluz il-valur illi fl-opinjoni taghhom ragonevolment jirrifletti l-valur fis-suq tal-istess propjeta jekk il-valur moghti huwa ghola mill-ammont imhallas ghat-trasferiment. L-enfitewta qed jaghmel din id-dikjarazzjoni wara li jien Nutar wissejtha dwar l-importanza tal-vericita tad-dikjarazzjoni taghha.

Dan l-att gie maghmul, 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.

Firmati:- Anthony Gauci
Iman Schembri
Tania Spiteri
Nutar Pubbliku fit-Taqsima Proprjeta' tal-Gvern



Scale 1:500



Site Plan Scale 1:2500
S.S. 5475 5476 Map Ref. 54163 76004

PROPERTY No.: E20714
AREA : 2,531m²

GOVERNMENT PROPERTY DIVISION
ESTATE MANAGEMENT DEPARTMENT

LOCALITY: SAN GILJAN	
P.D. No: 2010_596	**SCALE 1:500**
FILE: L583/90	DRAWN BY: DEMIR001
(sgd. S. Scotto) A&CE DATE: 11/08/2010	(sgd. R. Camilleri) Assistant Director Services DATE: 11/08/2010