579. Il-Ministru għall-Ekonomija u l-Industrija, l-Onor. Silvio Schembri, jipproponi:

Illi b'att tan-Nutar Diana Galea datat 23 ta' Diċembru 2009, il-Gvern ta' Malta kkonċeda b'enfitewsi perpetwa u ċens rivedibbli kull mitt (100) sena (l-att Enfitewtiku), żewġ porzjonijiet ta' art f'Għajn Tuffieħa limiti tal-Imġarr, aktar magħrufa bħala 'l-kumpless ta' Ħal-Ferħ' b'kejl superfiċjali komplessiv ta' circa tlieta u tmenin elf, ħames mija u tmenin metru kwadru (83,580 mk) kif jidhru mmarkati fil-pjanta PD 2008_587. Il-konċessjoni saret skont il-kundizzjonijiet u pattijiet inklużi fl-att.

Illi ċ-ċens annwu perpetwu rivedibbli ġie mifdi flimkien mal-akkwist tad-dirett dominium perpetwu b'att tan-Nutar Anthea Marie Grech datat 22 ta' Lulju 2020, liema akkwist u fidi jikkostitwixxi li l-proprjetà llum hi franka, libera u ħielsa minn kull ċens.

Illi l-att enfitewtiku kjarament jistipula li nonostante jekk il-proprjetà tkunx franka, libera u ħielsa minn kull ċens, il-kundizzjonijiet viġenti fi żmien il-fidi u bil-konfusjo, ma jiġux itterminatti mingħajr il-kunsens tal-Gvem ta' Malta u dana kontra kumpens monetarju adekwat favur l-istess Gvern ta' Malta.

Illi fl-erbgħa ta' Novembru 2020, l-Awtorità tal-Ippjanar ippubblikat id-dokument Reviżjoni Parzjali tal-Pjan Lokali għall-Majjistral ta' Malta u tad-Development Brief ta' Ħal-Ferħ u dana wara l-approvazzjoni tal-Kumitat Parlamentari għall-Ambjent u l-Ippjanar. Sussegwentament, il-Ħal-Ferħ Development Brief ġie formalment approvat mill-Awtorità tal-Ippjanar fil-wieħed u għoxrin ta' Jannar 2021.

Illi l-imsemmija Reviżjoni Parzjali fil-Pjan Lokali tal-Majjistral ta' Malta u d-Development Brief, potenzjalment biddlu l-użu permess ta' tletin elf u sitt mitt metru kwadru (30,600 mk) mill-art enfitewtika minn art suġġetta għall-użu purament turistiku għall-użu residenzjali.

Illi ġie deċiż li dawn it-tletin elf u sitt mitt metru kwadru (30,600 mk) mill-art enfitewtika jissarrfu f'ħamsa u għoxrin (25) Villa tal-ogħla kwalità flimkien mat-toroq u passaġġi pubbliċi relattivi bil-kundizzjoni li l-Gross Floor Area (GFA) żviluppabbli f'dawn it-tletin elf u sitt mitt metru kwadru msemmija ma jeċċedux disat elef metru kwadru (9,000 mk).

Biex din il-bidla tkun tista' tiġi implimentata u sfruttata mis-sidien attwali, il-kundizzjoni li tinstab f'klawsola dsatax (19) tal-att enfitewtiku trid tiġi modifikata.

Klawsola 19 fil-preżent taqra hekk:

'19. The immovable shall be used for tourism development which includes accommodation, ancillary and supporting facilities. The development shall be used for tourist accommodation and shall not be used for permanent residential occupation or any other use. No unit within the development may be issued with an individual compliance certificate by MEPA nor may any such unit be individually serviced by a water or electricity meter by a national service provider ....'

Illi l-att enfitewtiku tal-2009 jipprovdi kif l-Awtorità tal-Artijiet (preċedentament il-Kummissarju tal-Art) tkun tista' timmodifika l-att billi tiddisponi minn xi kundizzjonijiet

speċifiċi kontra ħlas monetarju għaż-żieda fil-valur tal-immobbli dejjem fid-diskrezzjoni assoluta tagħha.

Klawsola 21 taqra hekk:

'The Commissioner of Land may make modifications of the above mentioned conditions sixteen (16) to twenty (20), both numbers included, subject to a financial consideration being made payable to Government, reflecting the increased value of the immovables as a result of such modification or modifications, as fixed by an architect or architects appointed by Government in its absolute discretion ....'

Għaldaqstant, wara talba mis-sidien attwali biex tiġi mmodifikata klawsola numru dsatax (19) tal-att enfitewtiku biex tirrifletti l-iżvilupp permess wara r-Reviżjoni Parzjali tal-Pjan Lokali tal-Majjistral ta' Malta u l-Ħal-Ferħ Development Brief, a bażi tal-klawsola hawn fuq ċitata u skont l-artiklu disgħa u sebgħin (79) tal-Att Dwar Proprjetà tal-Gvern (Kapitolu 573) tal-liġijiet ta' Malta, ġew ikkomissjonati tliet periti biex jikkalkulaw iż-żieda fil-valur tal-immobbli f'każ ta' modifika ta' klawsola dsatax tal-att enfitewtiku kif proposta.

Illi 1-abbli periti stmaw iż-żieda fil-valur tal-immobbli għal għaxar miljuni, u tliet mija u sitta u tletin elf ewro (€10,336,000).

Billi skont id-definizzjoni ta' trasferiment fl-Att dwar Artijiet tal-Gvern (Kapitolu 573), bdil ta' kundizzjoni tikkostitwixxi trasferiment.

U billi huwa maħsub fl-Artiklu 31, sub-artiklu (ċ) ta' Taqsima III tal-Att dwar Artijiet tal-Gvern (Kapitolu 573), li art (*jew kundizzjoni*) li tkun proprjetà tal-Gvern jew amministrata minnu jistgħu jiġu trasferiti direttament skont riżoluzzjoni speċjali tal-Kamra tad-Deputati li tkun fis-seħħ fil-waqt tat-trasferiment.

Billi huwa maħsub xieraq li t-trasferiment fuq imsemmi jsir skont riżoluzzjoni speċjali tal-Kamra tad-Deputati;

Għalhekk huwa b'dan riżolut illi l-att enfitewtiku fl-atti tan-Nutar Diana Galea datat 23 ta' Diċembru 2009 fejn il-Gvernta' Malta kkonċeda b'enfitewsi perpetwa u ċens rivedibbli kull mitt (100) sena skont il-kundizzjonijiet tal-istess att jiġi aġġorbat kif ukoll strettament a bażi tar-Reviżjoni Parzjali tal-Pjan Lokali tal-Majjistral ta' Malta u tal-Ħal-Ferħ Development Brief, ippubblikat f'Novembru tal-2020, il-klawsola numru dsatax (19) tal-att enfitewtiku tiġi modifikata skont l-abbozz hawn anness u dana bil-korrispettiv favur il-Gvern ta' Malta ta' għaxar miljuni, u tliet mija u sitta u tletin elf ewro (€10,336,000).

Enc: Pjanta PD 2008_587
Abbozz ta' kuntratt

04.10.2021