Suppliment tal-Gazzetta tal-Gvern ta' Malta, Nru. 21,255, 4 ta' Ġunju, 2024
Taqsima B

A.L. 131 tal-2024

ATT DWAR ARTIJIET TAL-GVERN
(KAP. 573)

Regolamenti tal-2024 dwar Għoti ta' Konċessjoni Enfitewtika Temporanja liċ-Ċenswalist, Inkwilin jew Operatur ta' Proprjetà Kummerċjali tal-Gvern

BIS-SAĦĦA tas-setgħat mogħtija bl-artikoli 31(g)(L) u 77 tal-Att dwar Artijiet tal-Gvern, il-Ministru responsabbli għall-Awtorità tal-Artijiet u l-Ministru reponsabbli għall-ġustizzja għamlu dawn ir-regolamenti li ġejjin:-

Titolu u għan.

1. (1) It-titolu ta' dawn ir-regolamenti hu r-Regolamenti tal-2024 dwar Għoti ta' Konċessjoni Enfitewtika Temporanja liċ-Ċenswalist, Inkwilin jew Operatur ta' Proprjetà Kummerċjali tal-Gvern.

(2) L-għan ta' dawn ir-regolamenti huwa sabiex jiġu stabbiliti kriterji li abbażi tagħhom tista' tingħata konċessjoni enfitewtika temporanja lil applikanti eliġibbli.

Tifsir.

2. F'dawn ir-regolamenti, kemm-il darba r-rabta tal-kliem ma teħtieġx xort'oħra:

"Att" tfisser l-Att dwar Artijiet tal-Gvern; Kap. 573.

"awtorità" tfisser l-Awtorità tal-Artijiet stabbilita skont l-artikolu 5 tal-Att dwar l-Awtorità tal-Artijiet; Kap. 563.

"applikant" tfisser kwalunkwe persuna fiżika jew ġuridika li tapplika mal-awtorità sabiex tingħata titolu ta' enfitewsi temporanja skont it-termini ta' dawn ir-regolamenti;

"*casa bottega*" tfisser fond uniku li jintuża għal skopijiet residenzjali u kummerċjali fl-istess ħin;

"Ministru" tfisser il-Ministru jew is-Segretarju Parlamentari li taħt il-portafoll tiegħu hija inkluża l-Awtorità;

"operatur" tfisser persuna fiżika jew ġuridika li għandha ftehim operazzjonali mal-inkwilin li għadu għaddej li tawtorizzaha topera proprjetà kummerċjali;

"proprjetà kummerċjali" tfisser il-proprjetà li, fid-data tas-

sottomissjoni tal-applikazzjoni, tkun rikonoxxuta taħt waħda (1) mill-kategoriji elenkata fl-Ewwel Skeda;

"proprjetà skedata" tfisser il-binjiet skedati bħala Grad 1 u Grad 2 skont it-termini tal-artikolu 57 tal-Att dwar l-Ippjanar tal-Iżvilupp; Kap. 552.

"użu rikonoxxut" tfisser l-użu li għalih ingħatat il-proprjetà mill-awtorità.

Eliġibiltà għas-sottomissjoni tal-applikazzjoni.

3. (1) L-applikazzjonijiet għandhom jiġu sottomessi lill-awtorità minn applikant li għandu kwalunkwe minn dawn li ġejjin:

(a) konċessjoni enfitewtika valida rikonoxxuta mill-awtorità;

(b) kirja kummerċjali valida mogħtija mill-awtorità;

(ċ) ftehim operazzjonali mal-inkwilin li għadu għaddej li jawtorizzah sabiex jopera proprjetà kummerċjali u d-dikjarazzjoni speċifikata fis-subregolament (3); jew

(d) titolu validu ta' *casa bottega* rikonoxxut mill-awtorità qabel id-dħul fis-seħħ ta' dawn ir-regolamenti:

Iżda fejn l-użu rikonoxxut ma jkunx speċifikat fil-ftehim ta' konċessjoni jew kirja, u fejn il-propjetà kienet operata b'mod kummerċjali għall-perjodu speċifikat fis-subregolament (2), l-awtorità għandha d-dritt li tirrikonoxxi l-użu bħala kummerċjali.

(2) Fejn il-proprjetà hija suġġetta għall-ftehim operazzjonali li għadu għaddej bejn l-inkwilin u l-operatur, l-applikazzjoni għandha tinkludi dikjarazzjoni ffirmata miż-żewġ partijiet maħlufa quddiem kummissarju b'setgħa li jagħti ġuramenti, fejn għandu jiġi identifikat b'mod ċar l-operatur bħala l-applikant.

Applikabbiltà.

4. Dawn ir-regolamenti ma għandhomx ikunu applikabbli għall-proprjetajiet li ġejjin:

(a) gabbani;

(b) tarznari tad-dgħajjes;

(ċ) proprjetajiet skedati;

(d) proprjetajiet li mhumiex fl-intier tagħhom tal-Gvern u li ma kinux reġistrati bħala tali;

(e) proprjetajiet oriġinarjament konċessi bis-saħħa ta'

Riżoluzzjoni Speċjali tal-Kamra tad-Deputati.

Amalgamazzjoni ta' proprjetà.

5. (1) F'każ ta' applikazzjoni sottomessa skont dawn ir-regolamenti li tkun tinvolvi iktar minn proprjetà waħda (1) li oriġinarjament kienet tikkonsisti f'fondi separati konċessi lil ċenswalisti u, jew inkwilini differenti iżda li biż-żmien ġew amalgamati f'fond wieħed (1) mingħajr il-kunsens preċedenti tal-awtorità, dawk il-fondi għandhom jiġu kkonsolidati u kkunsidrati għal kull fini u effett ta' dawn ir-regolamenti bħala wieħed (1).

(2) Fi kwalunkwe każ li jinvolvi iktar minn fond wieħed (1) skont is-subregolament (1), l-applikant għandu jipprovdi dikjarazzjoni maħlufa quddiem kummissarju b'setgħa li jagħti ġuramenti, li tkun iffirmata miċ-ċenswalisti, inkwilini u, jew operaturi kollha involuti skont il-każ, u li jikkonfermaw il-ftehim kunsenswali tagħhom billi jiddikjaraw b'mod ċar liema parti għandha tiġi kkunsidrata mill-awtorità bħala l-applikant.

Okkupazzjoni illegali.

6. Kull applikazzjoni fejn jiġi stabbilit mill-awtorità li l-kondizzjonijiet preskritti fir-regolament 5(1) jeżistu u li l-applikant ma għandu l-ebda titolu legali validu fuq il-proprjetà tal-Gvern adjaċenti, l-applikant għandu, bla ħsara għal kwalunkwe dispożizzjoni oħra tal-Att, jeħel penali amministrattiva ta' ħames mitt euro (€500) għal kull metru kwadru żejjed li jkun ġie okkupat b'mod illegali:

Iżda kull tali applikazzjoni fejn jiġi stabbilit li l-proprjetà ma tkunx koperta kif xieraq b'permess għall-iżvilupp validu jew ikunu qed jiġu miksura xi drittijiet ta' terzi għandha tiġi rifjutata:

Iżda wkoll il-penali amministrattiva ma għandhiex tapplika għall-amalgamazzjoni ta' proprjetajiet koperti minn titolu validu.

It-terminu tal-konċessjoni enfitewtika.

7. It-terminu ġdid tal-konċessjoni enfitewtika skont dawn ir-regolamenti għandu jkun għal perjodu ta' ħamsin (50) sena li jibda jiddekorri mid-data tal-pubblikazzjoni tal-konċessjoni enfitewtika:

Iżda meta l-proprjetà soġġetta għall-konċessjoni enfitewtika jkollha impronta li teċċedi l-kejl komplessiv ta' elf u ħames mitt metru kwadru (1500m^2) tali trasferiment tal-proprjetà għandu jkun soġġett għad-dispożizzjonijiet tal-artikolu 31(ċ) tal-Att.

Komputazzjoni u ammont ta' ċens.

8. (1) Kull stima fir-rigward ta' dawn ir-regolamenti għandha tkun f'konformità mad-dispożizzjonijiet tal-artikolu 79 tal-Att.

(2) Fil-każijiet kollha, iċ-ċens applikabbli għandu jkun ta' valur ekwivalenti għal tnejn fil-mija (2%) tal-valur frank u ħieles kif determinat mill-istima skont is-subregolament (1).

(3) F'kull każ, l-istima mwettqa għandha tikkunsidra l-valur tas-suq tal-propjetà fid-data tas-sottomissjoni tal-applikazzjoni, filwaqt li tieħu inkunsiderazzjoni l-kondizzjoni tal-proprjetà inkluż kwalunkwe titjib magħmul mill-inkwilin. Kwalunkwe benefiċċji kummerċjali li jirriżultaw minn żoni esterni, konċessi b'termini ta' encroachment mill-Gvern, ma għandhomx jiġu nklużi fl-istima.

Żieda fiċ-ċens annwali.

9. Iċ-ċens annwali għandu jiżdied kull għaxar (10) snin bir-rata ta' mgħax sempliċi ta' għaxra fil-mija (10%) maħdum fuq iċ-ċens kurrenti.

Drittijiet tal-esperti.

10. Id-drittijiet tal-periti u esperti marbuta mal-istimi meħtieġa mir-regolament 8, għandhom ikunu a karigu tal-applikant u għandhom jitħallsu fid-data tal-iffirmar tal-kuntratt.

Ħlas taċ-ċens u l-primjum.

11. (1) Jekk iċ-ċens kif maħdum skont ir-regolament 8 jirriżulta li jkun inqas miċ-ċens jew kera tal-konċessjoni enfitewtika jew kirja preċedenti, fl-att tal-konċessjoni enfitewtika l-ġdida għandha tinżamm l-ogħla rata ta' ċens jew kirja.

(2) Iċ-ċens għandu jitħallas kull sena (1) bil-quddiem mid-data tal-iffirmar tal-att.

(3) Iċ-ċenswalist il-ġdid għandu jħallas primjum ekwivalenti għal sena (1) ċens fid-data tal-iffirmar tal-kuntratt.

Arretrati.

12. L-arretrati kollha marbuta ma' proprjetajiet suġġetti għal konċessjoni għandhom jitħallsu qabel il-pubblikazzjoni tal-kuntratt tal-konċessjoni enfitewtika.

Trasferimenti futuri.

13. (1) Kwalunkwe talba għal trasferiment favur terzi ta' konċessjoni enfitewtika mogħtija taħt dawn ir-regolamenti approvata mill-awtorità għandha tiġi trasferita fl-intier tagħha.

(2) Trasferimenti b'titolu ta' subenfitewsi ma għandhomx jiġu approvati. Kwalunkwe tali trasferiment għandu jitqies null u mingħajr effett u għandu jitqies bħala bażi legali suffiċjenti għat-terminazzjoni tal-konċessjoni enfitewtika.

Lawdemju.

(3) Mat-trasferiment tal-konċessjoni enfitewtika lil terzi, għandu jitħallas dritt għar-rikonoxximent (lawdemju) ekwivalenti għal sena (1) ċens lill-awtorità. Il-persuna li tittrasferixxi għandha tipprovdi lill-awtorità kopja tal-att fi żmien sittin (60) jum mid-data effettiva tat-trasferiment, u fin-nuqqas għandha tiġi imposta penali amministrattiva ta' mitt euro (€100) kuljum, b'żieda mal-lawdemju, diment li n-nuqqas jippersisti.

Kirja lil terzi.

(4) (a) Iċ-ċenswalist jista' jikri l-proprjetà lil terzi soġġett għal awtorizzazzjoni bil-miktub mill-awtorità u soġġett għall-ħlas ta'

dritt amministrattiv ekwivalenti għall-ħamsin fil-mija (50%) taċ-ċens stabbilit mill-awtorità skont ir-regolament 8:

(b) Jekk iċ-ċenswalist jikri l-proprjetà skont dan is-subregolament, kopja tal-ftehim tal-kirja relattiva għandha tintbgħat lill-awtorità fi żmien sittin (60) jum, u fin-nuqqas għandha tiġi imposta fuq il-persuna li tittrasferixxi penali amministrattiva ta' mitt euro (€100) kuljum, b'żieda mad-dritt amministrattiv skont il-paragrafu (a).

Kondizzjonijiet ġenerali.

14. (1) Il-proprjetà għandha tingħata *tale quale* bl-esklużjoni tal-garanziji kollha u, fil-każijiet kollha, għandha tiġi trasferita bħala soġġetta għal kwalunkwe difetti li ma jidhrux, fl-istat u l-kondizzjoni preżenti.

(2) Is-sottomissjoni ta' kwalunkwe applikazzjoni skont dawn ir-regolamenti għandha awtomatikament tannulla kwalunwke applikazzjoni u, jew talba għal tiswijiet pendenti oħra.

(3) L-awtorità tirriżerva d-dritt li twettaq spezzjonijiet fuq is-sit każwali skont kif tqis meħtieġ.

(4) Kwalunkwe konċessjoni ta' encroachment eżistenti ma għandhiex tiġi affetwata, kif soġġett għad-diskrezzjoni tal-awtorità u għandha tiġi prekluża milli tifforma parti mill-konċessjoni enfitewtika l-ġdida.

(5) Il-konċessjoni enfitewtika l-ġdida għandha tkun soġġetta għal, u ma għandhiex tippreġudika kwalunkwe servitujiet eżistenti.

(6) Fejn iċ-ċenswalist huwa kumpanija, minn tal-inqas wieħed (1) mid-diretturi jew kwalunkwe persuna oħra li ma tkunx entità ġuridika, kif soġġett għall-approvazzjoni tal-Gvern, għandha tikkostitwixxi ruħha bħala garanti favur il-Gvern, fir-rigward tal-obbligi kollha li qiegħed jassumi ċ-ċenswalist fuq l-att. Dawn l-obbligi *inter alia* jinkludu l-ħlas taċ-ċens, danni, spejjeż, pagamenti u obbligi minn din il-konċessjoni li jistgħu, direttament jew indirettament, ikunu ta' piż fuq il-Gvern.

(7) Kwalunkwe konċessjoni enfitewtika mogħtija skont dawn ir-regolamenti ma għandhiex tkun suġġetta għall-fidi jew konverżjoni għal enfitewsi perpetwa.

(8) Wara l-għoti tal-konċessjoni enfitewtika skont dawn ir-regolamenti, it-titolu kurrenti għandu jintemm *ipso jure*.

Proċess tal-applikazzjoni.

15. (1) Kwalunkwe applikazzjoni sottomessa lill-awtorità skont dawn ir-regolamenti għandha titqies valida biss wara li jiġu sodisfatti r-rekwiżiti kollha meħtieġa elenkati fil-formola tal-

applikazzjoni.

(2) L-awtorità għandu jkollha d-dritt li titlob kwalunkwe informazzjoni jew dokumentazzjoni oħra li tqis meħtieġa sabiex tipproċessa l-applikazzjoni.

(3) L-awtorità għandu jkollha d-dritt li tissospendi, u fejn tqis meħtieġ tiċħad, kwalunkwe applikazzjoni sottomessa skont dawn ir-regolamenti fejn jirriżulta li hemm kontestazzjoni legali fir-rigward tal-propjetà li magħha hija relatata l-applikazzjoni.

(4) Mas-sottomissjoni ta' kwalunkwe applikazzjoni skont dawn ir-regolamenti, għandu jiġi mħallas dritt amministrattiv skont it-Tieni Skeda:

Iżda jekk l-applikant jirtira l-applikazzjoni fi kwalunkwe stadju tal-proċess qabel ma jiġi finalizzat l-proċess tal-applikazzjoni u l-publikazzjoni tal-att, id-drittijiet u l-ispejjeż kollha inkorsi mill-awtorità għandhom ikunu a karigu u mħallsa mill-applikant u l-applikant ma għandu jkun intitolat għall-ebda rimbors għal ħlasijiet li jkunu saru fir-rigward tal-applikazzjoni.

Fil-każ ta' mewt ta' applikant.

16. Wara li tiġi sottomessa applikazzjoni skont dawn ir-regolamenti, ma għandu jkun hemm l-ebda tibdil fl-applikant diment li ma jirriżultax minn dikjarazzjoni *causa mortis* li d-drittijiet fuq dik il-proprjetà li dwarha issir applikazzjoni, ikunu ġew trasferiti lill-persuna li qiegħda titlob tali bidla.

Dikjarazzjoni.

17. (1) Flimkien mal-applikazzjoni sottomessa lill-awtorità skont dawn ir-regolamenti, l-applikant għandu jipprovdi dikjarazzjoni ffirmata minnu li biha jikkonferma illi l-kontenut tal-applikazzjoni sottomessa minnu huwa korrett u li ma tħallewx barra fatti, informazzjoni jew dokumentazzjoni oħra rilevanti illi kieku kienu magħrufa mill-awtorità kienu jwasslu għaċ-ċaħda tal-applikazzjoni.

(2) L-ebda applikant ma jista' jiġġustifika n-nuqqas tiegħu li jħalli barra fatti, informazzjoni jew dokumentazzjoni oħra rilevanti għall-applikazzjoni abbażi tal-fatt illi l-awtorità diġà kellha għarfien ta' dawk il-fatti, informazzjoni jew dokumentazzjoni:

Iżda jekk jirriżulta li l-applikant ikun għamel dikjarazzjoni falza għall-finijiet ta' applikazzjoni magħmula skont dawn ir-regolamenti, l-awtorità għandha:

(a) f'każijiet fejn l-awtorità saret taf b'dik id-dikjarazzjoni falza qabel il-finalizzazzjoni tal-proċess tal-applikazzjoni u l-pubblikazzjoni tal-att, l-applikazzjoni għandha tiġi revokata u d-drittijiet u l-ispejjeż kollha għandhom jitħallsu

mill-applikant; jew

(b) f'każijiet fejn l-awtorità saret taf b'dik id-dikjarazzjoni falza wara l-finalizzazzjoni tal-proċess ta' applikazzjoni u l-pubblikazzjoni tal-att, l-awtorità għandu jkollha d-dritt li taġixxi skont ir-regolament 20(3).

L-iskadenza ta' konċessjonijiet enfitwetiċi jew kirjiet li jiskadu waqt il-proċess tal-applikazzjoni.

18. Fil-każ ta' konċessjonijiet enfitewtiċi jew kirjiet li jkunu skadew waqt il-proċess tal-applikazzjoni, pagament addizzjonali ekwivalenti għaċ-ċens jew kera mħallsa preċedentement u maqsuma *pro rata* għall-perjodu ta' okkupazzjoni addizjonali għandu jitħallas fl-intier tiegħu mal-iffirmar tal-konċessjoni enfitewtika l-ġdida.

Spejjez u drittijiet.

19. L-ispejjez kollha, inkluż dawk relatati mal-istima meħtiega skont dawn ir-regolamenti u dawk relatati mal-għotja tal-konċessjoni enfitewtika, għandhom jitħallsu mill-applikant sa mhux aktar tard mid-data tal-iffirmar tal-konċessjoni enfitewtika.

Riżerva.

20. (1) L-awtorità għandu jkollha d-dritt illi fid-diskrezzjoni unika tagħha tiċħad kwalunkwe applikazzjoni sottomessa quddiemha skont dawn ir-regolamenti.

(2) Id-deċiżjoni li permezz tagħha l-awtorità tiċħad applikazzjoni sottomessa quddiemha skont dawn ir-regolamenti għandha tkun bil-miktub, anke jekk bl-użu ta' mezzi elettroniċi, u għandha tinkludi r-raġuni li wasslet għar-rifjut tal-applikazzjoni.

(3) L-awtorità għandu jkollha 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 rizultat ta' żball fejn, fin-nuqqas ta' din id-dikjarazzjoni falza, informazzjoni skorretta jew żball, l-awtorità ma kinitx tikkonċedi l-konċessjoni enfitewtika.

(4) L-awtorità ma għandhiex tkun responsabbli għal kwalunkwe forma ta' dannu jew ħlas ta' kumpens fl-eżerċizzju tal-funzjonijiet tagħha skont dawn ir-regolamenti.

Appell.

Kap. 563.

21. Applikant għandu jkollu dritt ta' appell minn deċiżjoni tal-awtorità meħuda skont dawn ir-regolamenti skont l-artikolu 57 tal-Att dwar l-Awtorità tal-Artijiet.

B 790

L-EWWEL SKEDA

L.S. 552.15. Klassijiet ta' proprjetà stabbiliti fl-Ordni dwar il-Klassijiet ta' Użu fl-Ippjanar tal-Iżvilupp rikonoxxuti bħala proprjetajiet kummerċjali għall-finijiet ta' dawn ir-regolamenti:

(a) Klassi 2B – Istituzzjonijiet Mhux Residenzjali

(b) Klassi 2Ċ – Edukazzjoni

(ċ) Klassi 3A – Guest Houses, Palazzini, Akkomodazzjoni għal Turiżmu Boutique u Hostels

(d) Klassi 3B - Hotels

(e) Klassi 4A – Uffiċċji Finanzjarji, Professjonali u Oħrajn

(f) Klassi 4B – Bejgħ bl-Imnut

(g) Klassi 4Ċ – Stabbilimenti tal-Ikel u Xorb fejn Tisjir Mhux Permess

(h) Klassi 4D - Stabbilimenti tal-Ikel u Xorb fejn Tisjir hu Permess

(i) Klassi 5A – Industrija ħafifa

(j) Klassi 6A - Ħażna u Distribuzzjoni

L.S. 552.15. L-użi elenkanti hawn taħt, skont ir-regolament 4 tal-Ordni dwar il-Klassijiet ta' Użu fl-Ippjanar tal-Iżvilupp għandhom jitqiesu wkoll bħala proprjetajiet kummerċjali għall-finijiet ta' dawn ir-regolamenti:

(a) ċentru jew arcade tad-divertiment;

(b) sala taż-żfin jew tat-tiġijiet;

(ċ) diskoteka jew postijiet simili ta' ġabra;

(d) negozju ta' taxi, kiri ta' vetturi bil-mutur jew public service garage, bejgħ jew wiri ta' vetturi bil-mutur;

(e) skola tal-għadds, u jew acqua lung fillers;

(f) take-aways tal-ikel, inkluż pastizzerija;

(g) ħasil jew tindif ta' ħwejjeġ jew drappijiet, jew

permezz ta' coin jew credit machines, jew ġewwa bini fejn l-oġġetti għall-ħasil jew tindif jinġiebu direttament mill-pubbliku innifsu;

(h) forn;

(i) ċentru għall-konferenzi jew għal-laqgħat tal-pubbliku;

(j) supermarkets;

(k) swali għal-logħob tat-tombla, każinò, ħwienet tal-logħob, ħwienet tal-imħatri (eskluża l-uffiċini tal-lottu);

(l) ħwienet illi jbiegħu l-armi tan-nar.

IT-TIENI SKEDA

Drittijiet

1. L-applikazzjonjiet kollha għandhom ikunu soġġetti għal dritt ta' sottomissjoni inizjali u mhux rimborsabbli ta' elf u ħames mitt euro (€1,500).

2. Applikazzjonijiet għal proprjetajiet b'impronta li teċċedi l-kejl komplessiv ta' elf u ħames mitt metru kwadru (1500m^2) għandhom ikunu soġġetti għal dritt addizzjonali ta' euro (€1) għal kull metru kwadru, soġġett għal dritt addizzjonali minimu ta' elf u ħames mitt euro (€1500) u għal massimu ta' ħamest elf euro (€5000), u tali dritt addizzjonali għandu jintalab u jiġi impost mal-konferma bil-miktub tal-approvazzjoni tal-applikazzjoni.

3. Applikazzjonijiet li jiġu rtirati mill-applikant fi kwalunkwe stadju tal-proċess għandhom jitilfu d-dritt ta' rimbors fuq id-drittijiet kollha mħallsa sad-data tal-irtirar.