Suppliment tal-Gazzetta tal-Gvern ta' Malta Nru. 21,650, 22 ta' Mejju, 2026

Taqsima B

A.L. 161 tal-2026

ATT DWAR ARTIJIET TAL-GVERN
(KAP. 573)

Regolamenti tal-2026 li jemendaw ir-Regolamenti dwar ir-Regolarizzazzjoni ta' Titoli għal Residenzi Ordinarji Mibnija fuq Art tal-Gvern Mogħtija b'Ċens Temporanju għal skop Agrikolu

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 flimkien mal-Ministru responsabbli għall-ġustizzja għamlu dawn ir-regolamenti li ġejjin:-

Titolu.

1. It-titolu ta' dawn ir-regolamenti hu r-Regolamenti tal-2026 li jemendaw ir-Regolamenti dwar ir-Regolarizzazzjoni ta' Titoli għal Residenzi Ordinarji Mibnija fuq Art tal-Gvern Mogħtija b'Ċens Temporanju għal skop Agrikolu u għandhom jinqraw u jinftiehmu ħaga waħda mar-Regolamenti dwar ir-Regolarizzazzjoni ta' Titoli għal Residenzi Ordinarji Mibnija fuq Art tal-Gvern Mogħtija b'Ċens Temporanju għal skop Agrikolu, hawn aktar 'il quddiem imsejħa r-"regolamenti prinċipali".

L.S. 573.12.

Jemenda r-regolament 2 tar-regolamenti prinċipali.

2. Ir-regolament 2 tar-regolamenti prinċipali għandu jiġi emendat kif ġej:

(a) it-tifsira "applikant" għandha tiġi sostitwita bit-tifsira ġdida li ġejja:

" "applikant" tfisser persuna li qiegħda tissottometti talba taħt dawn ir-regolamenti sabiex tikkonverti ċ-ċens temporanju għal ċens perpetwu fuq ir-residenza unika u ordinarja tagħha u li hi mibnija fuq art tal-Gvern mogħtija b'ċens temporanju agrikolu. L-applikant għandu jkun il-persuna illi jkun qiegħed jokkupa l-fond bħala r-residenza unika u ordinarja tiegħu;";

(b) it-tifsira "ċens temporanju għal skop agrikolu" għandha tiġi sostwita bit-tifsira ġdida li ġejja:

" "ċens temporanju għal skop agrikolu" tfisser konċessjoni enfitewtika b'data ta' skadenza li fiha hemm speċifikat illi l-art għandha tintuża għal skop agrikolu jew illi l-art għandha tintuża parzjalment għal skop agrikolu u parzjalment għal skop residenzjali;";

(ċ) it-tifsira "residenza ordinarja" għandha tiġi sostitwita bit-tifsira ġdida li ġejja:

" "residenza unika u ordinarja" tfisser fond li jintuża minn persuna bħala l-post ta' residenza unika u ordinarja u tinkludi garaxxijiet jew spazji adjaċenti mal-fond, sakemm dawn l-ispazji adjaċenti jkunu jintużaw bħala estensjoni tal-fond għall-finijiet tar-Regolamenti dwar l-Ippjanar tal-Iżvilupp (Saħħa u Sanità) jew spazji ulterjuri adjaċenti mal-fond u jkunu jiffurmaw parti integrali mill-istess fond:

L.S. 552.22.

Iżda guest houses jew dormitorji ma għandhomx jitqiesu bħala residenza għall-fini ta' dawn ir-regolamenti:

Iżda wkoll fondi f'Malta okkupati mir-residenti ta' Għawdex u Kemmuna minħabba impjieg jew edukazzjoni f'Malta għandhom ukoll ikunu regolati b'dawn ir-regolamenti:

Iżda wkoll fondi f'Għawdex u Kemmuna okkupati mir-residenti ta' Malta minħabba impjieg jew edukazzjoni f'Għawdex jew Kemmuna għandhom ukoll ikunu regolati b'dawn ir-regolamenti:

Iżda wkoll kwalunkwe fond jew parti minn fond użati bħala residenza għandhom ikunu xierqa għall-abitazzjoni.".

(d) fil-verżjoni bl-Ingliż biss, it-tifsira "premises" għandha tiġi sostitwita bit-tifsira ġdida li ġejja:

" "premises" means any building utilised as the sole and ordinary residence of the applicant;".

Jissostitwixxi r-regolament 3 tar-regolamenti prinċipali.

3. Ir-regolament 3 tar-regolamenti prinċipali għandu jiġi sostitwit bir-regolament ġdid li ġej:

"Konverżjoni ta' ċens temporanju għal skop agrikolu għal residenza unika u ordinarja.

3. (1) Kull persuna li tkun qiegħda tokkupa fond mibni fuq art tal-Gvern u li kien mogħti b'ċens temporanju għal skop agrikolu u liema fond ikun qiegħed jintuża bħala r-residenza unika u ordinarja tal-okkupant, tista' titlob lill-Awtorità sabiex tikkonverti dik il-parti tal-fond okkupata minnha b'ċens temporanju għal ċens perpetwu, skont il-kondizzjonijiet stabbiliti f'dawn ir-regolamenti.

(2) Kwalunkwe konċessjoni ta' ċens li tkun ġiet mogħtija qabel id-data li ġew fis-seħħ dawn ir-regolamenti u tkun skadiet għandha titqies li ġiet mġedda b'mod taċitu u l-kondizzjonijiet stabbiliti f'tali konċessjoni għandhom jibqgħu japplikaw.

(3) L-applikant għandu jissottometti applikazzjoni ta' rikonoxximent tal-obbligi tiegħu bħala enfitewta flimkien mal-applikazzjoni taħt dawn ir-regolamenti.

(4) L-applikant għandu jipprovdi d-dokumentazzjoni kollha mitluba mill-Awtorità sabiex jipprova li:

(a) il-fond okkupat huwa użat bħala r-residenza unika u ordinarja tal-applikant;

(b) il-fond għandu l-permessi kollha neċessarji għall-iżvilupp mill-awtoritajiet kompetenti:

Iżda jekk il-fond ikun ġie mibni qabel is-sena 1968, l-applikant għandu jissottometti dikjarazzjoni pprovduta mill-Awtorità tal-Ippjanar li l-imsemmi fond jidher fuq is-survey sheet tas-sena 1968; u

(ċ) il-fond jidher bħala fond mibni fir-ritratti mill-ajru tal-2018.".

Jissostitwixxi r-regolament 4 tar-regolamenti prinċipali.

4. Ir-regolament 4 tar-regolamenti prinċipali għandu jiġi sostitwit bir-regolament ġdid li ġej:

"Dokumentazzjoni meħtieġa.

4. (1) Kwalunkwe applikazzjoni li titressaq quddiem l-Awtorità skont dawn ir-regolamenti għandha titqies valida wara li jiġu sodisfatti r-rekwiżiti kollha elenkati fil-formola tal-applikazzjoni, inkluż il-ħlas tad-dritt ta' ħames mitt euro (€500) mas-sottomissjoni tal-istess applikazzjoni.

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

(3) L-Awtorità għandu jkollha d-dritt li tissospendi u fejn jidhrilha meħtieġ, tiċħad kwalunkwe applikazzjoni li titressaq skont dawn ir-regolamenti fejn jirriżultalha li hemm kontestazzjoni legali fir-rigward tal-art li dwarha tirrelata l-applikazzjoni.".

Jissostitwixxi r-regolament 5 tar-regolamenti prinċipali.

5. Ir-regolament 5 tar-regolamenti prinċipali għandu jiġi

sostitwit bir-regolament ġdid li ġej:

"Trasferiment u konverżjoni f'ċens perpetwu.

5. It-trasferiment tat-titolu mogħti mill-Awtorità skont dawn ir-regolamenti jista' jsir permezz ta' konċessjoni enfitewtika b'titolu ta' ċens perpetwu li għandu jkun rivedibbli kull ħmistax (15)-il sena mid-data tal-pubblikazzjoni tal-kuntratt bir-rata ta' ħmistax fil-mija (15%). L-enfitewta għandu jkollu l-għazla li jifdi ċ-ċens wara l-ħmistax (15)-il sena mid-data tal-għotja enfitewtika u sussegwentement fis-sena tar-revizjoni taċ-ċens. Tali fidi għandu jsir bil-ħlas ta' somma li tkun daqs l-ammont taċ-ċens, kif rivedut u kapitalizzat bir-rata ta' ħamsa fil-mija (5%):

Iżda jekk l-enfitewta jiddeċiedi li jifdi ċ-ċens qabel l-ewwel reviżjoni u speċifikatament matul l-ewwel ħmistax (15)-il sena mid-data tal-għotja enfitewtika, f'dak il-kaz, il-fidi għandu jsir wara li ċ-ċens jiġi rivedut skont ir-rati indikati fi Skeda II u bil-ħlas ta' somma li tkun ekwivalenti għall-ammont taċ-ċens, kif rivedut u kapitalizzat bir-rati indikati fi Skeda II:

Iżda wkoll il-kondizzjonijiet kollha taċ-ċens temporanju oriġinali li mhumiex applikabbli għal ċens perpetwu ma għandhomx jibqgħu japplikaw.".

Jissostitwixxi r-regolament 4 tar-regolamenti prinċipali.

6. Ir-regolament 6 tar-regolamenti prinċipali għandu jiġi sostitwit bir-regolament ġdid li ġej:

"Rati stabbiliti.

6. (1) Ir-rati applikabbli għal applikazzjonijiet sottomessi skont dawn ir-regolamenti huma dawk stabbiliti fi Skeda I u Skeda II.

(2) Sabiex jiġi ddeterminat iċ-ċens annwali dovut lill-Awtorità, l-ewwel il-kalkolazzjoni għandha ssir skont ir-rati stabbiliti fi Skeda I u r-riżultat ta' dan il-kalkolu għandu jintuża għall-komputazzjoni skont l-Iskeda II.

(3) F'każijiet fejn diġà teżisti okkupazzjoni fuq livelli multipli li jkunu *pro diviso*, l-Awtorità għandha titrasferixxi kull livell permezz ta' titolu separat wara li jiġi determinat il-valur globali tal-art okkupata skont Skeda I, u wara li jsir eżerċizzju ta' apporzjonament xieraq u proporzjonat tal-valur skont it-titoli mitluba għal-kull livell rispettiv.

(4) F'każ li l-okkupazzjoni tal-art tkun *pro indiviso*, bħall-partijiet komuni ta' condomium, l-Awtorità għandha titrasferixxi l-art *pro indiviso* u l-ispejjeż li jirriżultaw għandhom jitqassmu bejn il-livelli rispettivi skont it-titolu mitlub mill-applikanti għal kull livell.".

Jissostitwixxi r-regolament 7 tar-regolamenti prinċipali.

7. Ir-regolament 7 tar-regolamenti prinċipali għandu jiġi sostitwit bir-regolament ġdid li ġej:

"Dikjarazzjoni obbligatorja tal-applikant.

7. (1) Flimkien mal-applikazzjoni li titressaq quddiem l-Awtorità skont dawn ir-regolamenti, l-applikant għandu jipprovdi dikjarazzjoni ffirmata minnu li permezz tagħha jikkonferma illi l-kontenut kollu tal-applikazzjoni mressqa huwa korrett u li ma tħallewx barra fatti, informazzjoni jew dokumentazzjoni oħra rilevanti, illi kieku kienu magħrufa mill-Awtorità, kienu jwasslu għar-rifjut tal-applikazzjoni.

(2) L-ebda ġustifikazzjoni ma tista' ssir mill-applikant għal kwalunkwe nuqqas li jipprovdi fatti, informazzjoni jew dokumentazzjoni oħra rilevanti għall-applikazzjoni fuq il-bażi li l-Awtorità diġà kellha għarfien ta' tali fatti, informazzjoni jew dokumentazzjoni.".

Jissostitwixxi r-regolament 8 tar-regolamenti prinċipali.

8. Ir-regolament 8 tar-regolamenti prinċipali għandu jiġi sostitwit bir-regolament ġdid li ġej:

"Esklużjonijiet.

8. (1) Applikazzjonijiet sottomessi skont dawn ir-regolamenti għandhom jiġu rrifjutati jekk il-fond:

(a) ma jkollux il-permessi meħtieġa maħruġa mill-Awtorità tal-Ippjanar jew id-dikjarazzjoni maħruġa mill-istess Awtorità li l-imsemmi fond jidher fuq is-survey sheet tal-1968; jew

(b) ikun soġġett għal avviż ta' waqfien, jew avviż ta' waqfien u twettiq, jew avviż ta' twissija maħruġa mill-awtorità kompetenti:

Iżda f'każ li hemm tali impedimenti, dawn għandhom jiġu rimedjati qabel l-applikazzjoni tkun tista' tiġi pproċessata skont dawn ir-regolamenti.

(2) Il-parti taċ-ċens temporanju għal skop agrikolu li ma tifformax parti mir-residenza unika u ordinarja kif imfissra f'dawn ir-regolamenti, għandha tkun eskluża mit-trasferiment u għandha żżomm it-titolu ta' ċens temporanju taħt il-kondizzjonijiet oriġinali tagħha.

(3) Kull fond kummerċjali jew kull art użata għal skopijiet kummerċjali jew ta' ħażna, kif ukoll kull art oħra li ma tifformax parti mir-residenza unika u ordinarja kif imfissra f'dawn ir-regolamenti għandha tiġi eskluża mill-konverżjoni għal konċessjoni enfitewtika perpetwa skont dawn ir-regolamenti

(4) Applikazzjoni magħmula skont dawn ir-regolamenti ma tagħti l-ebda dritt jew jedd favur l-applikant jew xi persuna oħra u l-Awtorità fid-diskrezzjoni tagħha biss, tirriżerva d-dritt li tirrifjuta kwalunkwe applikazzjoni sottomessa:

Iżda kull rifjut għandu jkun bil-miktub u għandu jinkludi raġunijiet dettaljati li fuqhom tkun ibbażata tali deċiżjoni.

(5) L-Awtorità għandha d-dritt, f'kull stadju ttemm jew tirrifjuta kull applikazzjoni magħmula skont dawn ir-regolamenti, jekk fil-fehma tagħha tali proprjetà tkun tinsab f'sit ta' importanza nazzjonali:

Iżda f'dak il-każ, l-applikant għandu jkun intitolat li jirċievi biss l-ispejjeż li huwa jkun ħallas sabiex japplika taħt dawn ir-regolamenti. L-Awtorità hija eżenti minn kwalunkwe dannu jew talba għal ħlas ta' kull tip ta' kumpens li tista' ssirilha mill-applikant f'dan ir-rigward.".

Iżid regolament ġdid mar-regolamenti prinċipali.

9. Minnufih wara r-regolament 10 tar-regolamenti prinċipali għandu jiġi miżjud ir-regolament ġdid li ġej:

"Dritt ta' appell minn deċiżjoni tal-Awtorità. Kap. 563.

11. L-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.".

10. Minnufih wara r-regolament 11, kif miżjud, għandhom jiġu mizjuda l-Iskedi ġodda li ġejjin:

"**Skeda I**

Rati applikabbli għal kull metru kwadru għal kull tip ta' art skont dawn ir-regolamenti:

Tip ta' art	**Rata pagabbli għal kull metru kwadru ta' art okkupata €/m²**
Kull art okkupata minn residenza unika u ordinarja, salv għal art okkupata minn residenzi *detached* jew *semi-detached*, inkluż *farmhouses.*	120
Kull art okkupata minn residenzi *detached* jew *semi-detached*, inkluż *farmhouses.*	360
Kwalunkwe spazju adjaċenti mal-fond li jintuża bħala estensjoni tal-fond għall-fini tal-liġijiet sanitarji.	360
Kull spazju ulterjuri adjaċenti mal-fond, sakemm dan jifforma parti integrali mill-istess fond skont it-tifsira taħt dawn ir-regolamenti.	500

Skeda II

Komputazzjoni taċ-ċens applikabbli għall-konċessjonijiet enfitewtiċi perpetwi skont dawn ir-regolamenti

1. L-ammont li jirriżulta mill-kalkoli skont l-Iskeda I għandu jiġi diviż b'35 wara li jittieħed kont tad-dispożizzjonijiet tar-regolament 6 u l-ammont riżultanti jkun iċ-ċens annwu dovut lill-Awtorità tal-Artijiet.

2. Il-konċessjoni emfitewtika tibda tiddekorri mill-ġurnata illi jiġi ffirmat il-kuntratt u ċ-ċens dovut jrid jithallas annwalment bil-

quddiem.

3. Il-fidi taċ-ċens u x-xiri tad-dirett dominju għandu jsir skont ir-rati stabbiliti hawn taħt:

Ammont ta' snin ta' ċens imħallas	**Rata perċentwali tar-reviżjoni**	**Rata perċentwali (%) ta' kapitalizzazzjoni għall-fidi taċ-ċens**
0 (Fidi immedjat)	0%	2.857 (immultiplikat b'35)
1	1%	2.941 (immultiplikat b'34)
2	2%	3.030 (immultiplikat b'33)
3	3%	3.125 (immultiplikat b'32)
4	4%	3.226 (immultiplikat b'31)
5	5%	3.333 (immultiplikat b'30)
6	6%	3.448 (immultiplikat b'29)
7	7%	3.571 (immultiplikat b'28)
8	8%	3.704 (immultiplikat b'27)
9	9%	3.846 (immultiplikat b'26)
10	10%	4.000 (immultiplikat b'25)
11	11%	4.167 (immultiplikat b'24)
12	12%	4.348 (immultiplikat b'23)
13	13%	4.545 (immultiplikat b'22)
14	14%	4.762 (immultiplikat b'21)
15	15%	5.000 (immultiplikat b'20)".

Emenda ġenerali għar-regolamenti prinċipali.

11. Fir-regolamenti prinċipali l-kliem "residenza ordinarja", kull fejn jokkorru, għandhom jiġu sostitwiti bil-kliem "residenza unika u ordinarja".