KUNSILL LOKALI FGURA

126-128. 'KUNSILL LOKALI FGURA' TRIQ HOMPESCH, IL-FGURA FGR2015 TEL: 21 664000 email: fgura.lc@gov.mt

ID-DISA' LEĠISLATURA

Minuti

Laqgħa b'Urġenza tal-Kunsill Lokali Il-Fgura

Laqgħa Numru 30/2025

Data: It-Tlieta 25 ta' Novembru 2025

Ħin: 19:00hrs

Post: Kunsill Lokali Il-Fgura, 126-128. Triq Hompesch, Il-Fgura.

Preżenti:	Sur Clayton Cascun Portelli	Sindku
	Sur Charles Bonello (19:05 hrs)	Kunsillier
	Sur Ray Deguara	Kunsillier
	Sur Mark Lombardo	Kunsillier
	Sur Izak Catania De Giovanni	Kunsillier
	Sa Josianne Scicluna	Kunsilliera
Skużat/i:	Chev Darren Marmara	Viċi Sindku
	Dott Ryan Ellul	Kunsillier
	Sur Adrian Tanti	Kunsillier
Assenti:		
	Dott Ivan Meli	Avukat tal-Kunsill
	Ann Marie Gatt	Deputat Segretarju Eżekuttiv

AĠENDA

30.1 TALBIET TA' APOLOĠIJA

30.2 PLANNING AUTHORITY

Il-laqgħa tal-Kunsill bdiet fis-19:00 hrs bis-Sindku jrodd is-salib u rringrazzja lil min kien preżenti.

30.1 TALBIET TA' APOLOĠIJA

30.1.1 Kien hemm tliet talbiet ta' apoloġija mingħand il-Viċi Sindku, il-Kuns R Ellul u l-Kuns A Tanti. Il-Kunsill approva dawn it-talbiet.

Is-Sindku talab sabiex tiġi sospiża l-laqgħa fis-19:01 hrs minħabba protezzjoni tad-data.

30.2 PLANNING AUTHORITY

Wara diskussjoni fejn kien preżenti l-avukat tal-Kunsill u qara l-kuntratt anness bħala 'Dok A', is-Sindku talab biex titkompla l-laqgħa fit-20:20 hrs.

30.2.1 Is-Sindku ressaq mozzjoni ref: **7315/25/9** 'Dan il-Kunsill Lokali japprova l-ftehim anness tat-trasferiment u obbligi reċiproċi bejn il-partijiet (Kunsill Lokali Fgura u l-potenzjal żviluppatur) ta' biċċa art b'kejl ta' ċirca 434m² li tinsab fi Triq Hompesch k/m Triq Nazzareno Farrugia, Fgura. Ma' dan il-ftehim għandha ssir ukoll 'ittra ta' konfort' lill-bank tal-potenzjal żviluppatur.'

Din kienet sekondata mill-Kuns C Bonello.

Il-mozzjoni għaddiet nem con.

30.3.1 Il-laqgħa ntemmet fit-20:21 hrs.

Is-Sur Clayton Cascun Portelli
Sindku

Is-Sa Ann Marie Gatt
Deputat Segretarju Eżekuttiv

Data: 25 ta' Novembru, 2025

'Dok A'

Ftehim ta' Trasferiment u Obbligi Reċiproċi

Illum, __ ta' __________, elfejn ħamsa u għoxrin (/   /2025).

Quddiemi, in-Nutar Dottor ____________________, Nutar Pubbliku qiegħdin jidhru personalment:

Mill-ewwel parti:

Is-Sur Joseph Portelli, bin ____________________ u ta' ____________________, numru ta' karta tal-identità ____________________, residenti 'Eagle' Triq Ta' Grunju, Nadur, Għawdex li qiegħed jidher għan-nom u in rappreżentanza tal-Limited Liability Company, J. Portelli Projects One Limited, bin-numru tar-reġistrazzjoni tal-kumpanija C-112943 u uffiċċjalment reġistrata ġewwa Mercury Towers J Portelli Offices, Triq San Ġorġ, San Ġiljan, STJ 3202, Malta, li hawnhekk se jissejjaħ "l-Ewwel Parti";

Mit-tieni parti is-Sur Clayton Cascun Portelli, bin ____________________ u ta' ____________________, numru ta' karta tal-identità ____________________, residenti f'____________________, fil-vesti tiegħu bħala Sindku tal-Lokalità; kif ukoll

Is-Sa Gwenith Calleja, bint ____________________ u ta' ____________________, numru ta' karta tal-identità ____________________, residenti f'____________________, fil-vesti tagħha ta' Segretarja Eżekuttiva li qegħdin jidhru għan-nom u in rappreżentanza tal-Kunsill Lokali, Fgura, bl-indirizz uffiċjali 126/128 Triq Hompesch, Il-Fgura, FGR2015 li hawnhekk se jissejjaħ "it-Tieni Parti".

Minni Nutar identifikati permezz tad-dokumenti uffiċjali hawn fuq imsemmija.

<u>Premessi</u>

Billi l-Ewwel Parti bħalissa tinsab f'negozju sabiex takkwista biċċa art vakanti li tinsab fi Triq Hompesch, kantuniera ma' Triq Nazzareno Farrugia ġewwa l-Fgura, fuq liema art hemm permess ta' żvilupp għal kumpless li jinkludi garaxxijiet, ħwienet u postijiet residenzjali, liema permess jġorr in-numru PA/04084/22 u li bħalissa huwa soġġett għal appell quddiem it-Tribunal ta' Reviżjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar, kif indikat aktar 'l isfel f'dan il-kuntratt.

Illi l-Ewwel Parti tinsab fl-aħħar stadju tan-negozju tagħha sabiex tixtri din l-art bil-permess ta' żvilupp sabiex twettaq il-proġett skont il-permess mogħti mill-Awtorità tal-Ippjanar.

U billi t-Tieni Parti bħalissa għandha appell pendenti kontra l-proġett imsemmi hawn fuq.

'Dok A'

U billi ż-żewġ partijiet jixtieqi jilħqu ftehim amikevoli sabiex jissolvew u jiġi transatt il-kwistjoni u jistabbilixxu obbligi reċiproċi.

Kundizzjonijiet

Illi sabiex jintlaħaq dan il-fthiem, il-partijiet qiegħdin jippremettu s-segweti:

1. L-Ewwel Parti qiegħda tippremetti permezz ta' dan il-kuntratt:

    a. Illi kemm-il darba isir ix-xiri bejn is-sidien tal-art u l-Ewwel Parti, hija tobbliga ruħha li tbiegħ u/jew tassenja parti mill-art in kwistjoni lit-Tieni Parti, wara illi t-Tieni Parti tkun waqqghet l-appell in kwistjoni;

    b. Illi malli jitwettaq l-akkwist tal-art hawn fuq imsemmija, l-Ewwel Parti tobbliga ruħha li tgħaddi lit-Tieni Parti, permezz ta' att ta' xiri u/jew assenjament, biċċa mill-art li tmiss mal-pjazzetta diġà eżistenti, ta' madwar erba' mija erbgħa u tletin (434) metru kwadru mill-imsemmija art, sabiex tiġi devoluta fi spazju pubbliku kif indikat fil-pjanta hawn annessa u mmarkata bħala "Dok A". Din l-art għandha tingħata libera u franka minn kull pertinenza, pesi, ipoteki, servitujiet jew xi obbligi oħra, ħlief dawk li huma inerenti għan-natura ta' spazju pubbliku.;

    c. Illi kemm-il darba jintlaħaq dan il-fthiem, l-Ewwel Parti ser tkun qiegħda tirrinunzja għal permess li diġà ġie approvat, imma soġġett għall-appell u tiġi intavolata applikazzjoni mill-ġdid biex is-sit mertu ta' dan il-fthiem ser jiġi żviluppat skond kif indikat fl-annessa pjanta hawn annessa u mmarkata bħal 'Dok B'

2. Illi in kontro kambju, it-Tieni parti qiegħda tippremetti permezz ta' dan il-kuntratt:

    a. Illi wara l-iffirmar ta' dan il-ftehim u tal-eventwali kuntratt definittiv, it-Tieni Parti tobbliga ruħha li tidher fil-kuntratt mal-Ewwel Parti sabiex, permezz tal-bejgħ u/jew assenjazzjoni msemmija fil-paragrafu preċedenti, takkwista l-art kontigua ta' madwar erba' mija erbgħa u tletin (434) metru kwadru, għas-somma li ma teċċedix miljun (€1,000,000) Ewro, kif maqbula bejn il-partijiet. Din is-somma għandha titħallas mill-Fond għall-Ippjanar tal-Iżvilupp, kemm-il darba l-Kunsill Lokali jingħata direzzjoni espressa mill-Gvern sabiex jutilizza dawn il-fondi.

'Dok A'

b. Illi wara l-iffirmar u d-dħul fis-seħħ ta' dan il-ftiehem, it-Tieni Parti tobbliga ruħha li tirtira u twaqqa' l-appell intavolat mal-Awtorita tal-Ippjanar fir-rigward tal-permess PA/04084/22 kontra l-proġett tal-Ewwel Parti.

Kundizzjonijiet Ulterjuri

Illi, kemm-il darba l-Ewwel Parti takkwista, permezz ta' kuntratt ta' bejgħ, l-art in kwistjoni mingħand is-sidien tagħha, u t-Tieni Parti tirtira l-appell pendenti quddiem it-Tribunal ta' Reviżjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar, l-Ewwel Parti tobbliga ruħha li tħares dawn il-kundizzjonijiet:

a. **Servitù għall-Aċċess għall-Partijiet Komuni u Post Għoli tal-Binja** - Fil-kuntratt mat-Tieni Parti, kif ukoll fil-kuntratti ta' bejgħ tal-proprjetajiet residenzjali futuri, għandu jiġi stabbilit u impost fuq ix-xerrejja prospettivi l-obbligu ta' servitù favur it-Tieni Parti u/jew għaqdiet tar-raħal, sabiex dawn ikollhom aċċess liberu għall-partijiet komuni li minnhom jistgħu jaċċessaw l-aktar post għoli tal-binja, sabiex minn fuqu jkun jista' jinħaraq in-nar tal-ajru waqt iċ-ċelebrazzjonijiet tal-festa.

b. **Servitù għall-Aċċess għar-Rampi u l-Partijiet Komuni tal-Garaxxijiet** - Fil-kuntratt mat-Tieni Parti, kif ukoll fil-kuntratti ta' bejgħ tal-garaxxijiet u/jew car spaces, għandu jiġi stabbilit u impost fuq ix-xerrejja prospettivi l-obbligu ta' servitù favur it-Tieni Parti u/jew għaqdiet tar-raħal, sabiex dawn ikollhom aċċess liberu għaż-żewġ rampi u l-partijiet komuni tal-kumpless ta' garaxxijiet u car spaces, sabiex ikun jista' jiġi aċċessat is-sottoswol tal-art mibjugħa.

c. **Limitazzjoni fuq Tip ta' Żvilupp Kummerċjali** - L-Ewwel Parti tobbliga ruħha li ma tinbniex supermarket fit-terran tal-iżvilupp, iżda li jinbnew stabbilimenti ta' livell adegwat, fosthom kafetteriji, ristoranti u stabbilimenti oħra ta' portata li jservu lir-residenti tal-Fgura u lill-pubbliku in ġenerali.

d. **Aċċess għat-Tħaffir tas-Sottoswol** - Jekk jintlaħaq ftehim bejn il-partijiet, kif ukoll isir negozjat fuq l-ammont għall-appalt, l-Ewwel Parti tibqa' għaddejja bit-tħaffir tas-sottoswol ta' taħt l-art li tkun ġiet mixtrija u assenjata lit-Tieni Parti. Madankollu, jekk it-Tieni Parti tiddeċiedi li tali tħaffir isir aktar tard, l-Ewwel Parti tobbliga ruħha li tipprovdi aċċess liberu sabiex isiru tali xogħlijiet, inkluż aċċess għall-inġenji kif ikun meħtieġ.

'Dok A'

It-Tieni Parti qiegħda ukoll tobbliga ruħha illi:

a. **Żvilupp tal-Pjazza u Tisbiħ tal-Ispazju Miftuħ** - L-assenjazzjoni u x-xiri tal-art in kwistjoni ser iwasslu sabiex tinbena pjazza fil-wiċċ tat-triq, iżda dan ma jeskludix l-iżvilupp tas-sottoswol akkwistat. Permezz ta' din il-kondizzjoni, it-Tieni Parti tobbliga ruħha li, għalkemm l-art in kwistjoni hija żviluppabbli, ma tkunx qiegħda twettaq żvilupp 'il fuq minn wiċċ it-triq. Madankollu, din l-obbligazzjoni ma tipprekludix il-ħolqien ta' spazju miftuħ imtejjeb u mżejjen, li jinkludi dekorazzjoni u infrastruttura ta' natura mhux kummerċjali, fosthom siġar, pjanti, monumenti, bankijiet u elementi oħra ta' tisbiħ tal-pjazza.

b. **Applikazzjoni għal Permess ta' Żvilupp** - Kemm-il darba jiġi ffirmat dan il-qbil, l-Ewwel Parti ser tissottometti applikazzjoni ġdida għal permess ta' żvilupp kif mifthiem bejn il-partijiet, u għaldaqstant it-Tieni Parti ma tkunx qiegħda toġġezzjona fuq tali applikazzjoni.

c. **Użu tal-Pjazza minn Stabbilimenti** - Kemm-il darba l-Ewwel Parti u/jew stabbilimenti tagħha jagħmlu talba għall-ħruġ ta' imwejjed u siġġijiet fil-pjazza in kwistjoni, it-Tieni Parti ma tkunx qiegħda toġġezzjona, sakemm it-talba ma teċċedix il-massimu ta' għaxar (10) imwejjed. Huwa obbligu tal-Ewwel Parti li tobbliga lix-xerrejja u/jew kerrejja ta' tali stabbilimenti sabiex l-imwejjed u s-siġġijiet approvati biex jinħarġu matul is-sena fil-pjazza jiġu mneħħija fil-ġimgħa tal-festa u waqt attivitajiet oħra matul is-sena, liema attivitajiet it-Tieni Parti għandha tinforma lill-istabbilimenti minn tal-anqas tmienja u erbgħin (48) siegħa qabel. Din il-kundizzjoni tibqa' fis-seħħ sakemm ma jkunx hemm arranġament ulterjuri bil-miktub bejn il-partijiet.

<u>Penali</u>

Għalhekk huwa meqjus li l-oneru tal-Klawżola 2(b) tal-Kundizzjonijiet jikkostitwixxi kundizzjoni essenzjali ta' dan il-ftehim. Għaldaqstant, malli jitwaqqa' l-appell quddiem it-Tribunal ta' Reviżjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar, l-Ewwel Parti għandha l-obbligu li tonora bis-sħiħ dan il-ftehim u twettaq ix-xiri u l-assenjazzjoni msemmija wara s-sottomissjoni tal-applikazzjoni.

Kemm-il darba dan il-ftehim ma jiġix onorat mill-Ewwel Parti, din tkun soġġetta li tħallas penali lit-Tieni Parti ammontanti għal miljun (€1,000,000) Ewro bħala danni prelikwidati.

<u>Dispożizzjonijiet Ġenerali</u>

Dan il-kuntratt għandu jitqies validu mill-mument li jiġi ffirmat il-kuntratt ta' bejgħ bejn is-sidien tal-art u l-Ewwel Parti, u jibqa' validu sakemm tiġi adottata u

'Dok A'

kkonfermata r-riżoluzzjoni tal-Kabinett kif ukoll dik tal-Kunsill Lokali. F'każ li tali riżoluzzjoni ma tiġix approvata, dan il-kuntratt għandu jitqies null ab initio, mingħajr ebda effett legali.

Illi, kemm-il darba tali deċiżjonijiet jiġu approvati, permezz ta' dan l-att il-partijiet jaqblu li:

a. Dan l-att jikkostitwixxi l-ftehim kollu bejn il-partijiet u jissostitwixxi kull qbil, negozjati jew komunikazzjonijiet preċedenti, kemm bil-miktub kif ukoll bil-fomm;
b. Dan l-att għandu jiġi interpretat u rregolat skont il-liġijiet ta' Malta; u
c. Kull tilwima jew kwistjoni li tinqala minn dan l-att għandha tiġi riferita esklussivament lill-qrati kompetenti ta' Malta.

In vista tal-konklużjoni ta' dan il-ftehim, il-partijiet jaqblu li, permezz ta' dan l-att, huma qegħdin jirtiraw u jitransinġu l-appell pendenti quddiem it-Tribunal ta' Reviżjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar, b'mod li l-proċedura tiġi definittivament konkluża.

Il-Partijiet qegħdin jikkonfermaw u jaffermaw quddiemi, in-Nutar sottofirmat, il-kontenut sħiħ u r-riperkussjonijiet ta' dan il-Kuntratt wara li huma qraw u fehmu l-kontenut ta' dan l-att.

Iffirmat:

____

Joseph Portelli għall- J. Portelli Projects One Limited

____

Clayton Cascun Portelli għall-Kunsill Lokali Fgura

____

Gwenith Calleja għall-Kunsill Lokali Fgura

'Dok A'

In-Nutar Pubbliku