

PRIM'AWLA TAL-QORTI CIVILI

ATTI TAS-SUBBASTA NRU: 55/14

Bank of Valletta plc (C 2833)

vs

Hi-Timber Co. Ltd. (C 9022)

Rapport tal-Perit Tekniku Karl Farrugia
B.E.&A. (Hons), perit., M.Sc. (Edin.), Eur. Ing

Relazzjoni tal-Perit Tekniku Karl Farrugia B.E.&A.(Hons), perit, M.Sc.(Edin.), Eur. Ing

Jesponi bir-rispett:

1. Illi l-esponent gie nnominat għall-fini li jagħti deskrizzjoni u jistma l-valur ta' *maisonette*, mhux mezzanin kif imsemmi fid-dokumenti sottomessi lil perit, liema propjeta tinsab bla numru izda bl-isem ta' 'Joe', gewwa Triq it-Tigrija, Marsa.
2. In dizimpenju tal-inkarigu tiegħu l-esponent zamm access fit-30 ta' Ottubru 2014.
3. Il-propjeta tikkonsisti f'*maisonette* mibnija fuq l-ewwel sular. Hekk kif wiehed jitla' it-tarag għal gewwa il-propjeta, jinsabu giex bibien. L-ewwel bieb fuq il-lemin jagħti lejn in-naha ta' wara tal-propjeta fejn wiehed isib kamra kbira miftuha mingħajr ebda hitan li qegħda tintuza għal-hazna tal-merkanzija. It-tieni bieb fuq ix-xellug jagħti għall-parti ta' quddiem tal-binja fuq il-faccata fejn saru divizionijiet mibnija bl-*aluminium* sabiex il-kamra giet maqsuma b'tali mod li gie kreat passagg għat'tarag li jagħti għal fuq il-bejt, kif ukoll kamra għall-abitazzjoni. Hekk kif wiehed jitla it-tarag li jagħti għal fuq il-bejt, wiehed isib tlett kmamar ohra li ukoll huma mghammrin u divizi bl-istess mod għall-abitazzjoni. (Ref. Pjanta u ritratti annessi fl-Appendici A).
4. Il-propjeta mibnija tikkonsisti f'200m² fuq l-ewwel sular, fil waqt li il-kmamar addizzjonali fit-tieni sular jikkonsistu f'124m² ta' bini addizzjonali.

5. Il-propjeta imsemmija tinsab f'zona tal-Marsa li taqa' taht il-*Policy Map 15* tal-*'Grand Harbour Local Plan'* u li hija definita bhala zona ghal-kummerc '*retail*' f'dan id-dokument approvat mill-MEPA u sussegwentement mill- Ministru ta' l-Ambjent u Affarijiet Rurali f'Lulju 2006. Bhala massimu ghall-gholi tal-bini, il-limitu qieghed dak ta' tlett sulari fuq il-faccata b'sular addizzjonali irtirat, maghruf bhala '*penthouse*' level.
6. Fil-11 ta' Settembru 2008, applikazzjoni ghall-izvilupp bin-numru PA 04447/08 giet approvata mill-bord tal-MEPA ghal sanzjonar ta' usu ta' parti mill propjeta minn mahzen ghal showroom. F'din l-applikazzjoni jidher car li l-propjeta tikkonsisti f'*basement* zghir taht it-triq, showroom f'livell mat-triq, u mahzen il-fond kollhu tal-propjeta fl-ewwel sular, minghajr ebda bini fit-tieni sular.
7. Waqt l-ispezjoni tieghu u kif spegat fil-paragrafu Nru. 3, l-esponent sab li waqt li fl-ewwel sular il-bini kien mibni hekk kif prezentat fil-pjanta ta' l-applikazzjoni u li giet ippruvata mill-MEPA that in-numru tal-permess PA 04447/08, il kamra ta' quddiem fuq il-faccata fl-ewwel sular tidher li giet diviza' u mghammra b'tali mod illi qeghda tigi tintuza ghal-abitazzjoni, mhux skond il-permess. Fit-tieni sular, l-esponent sab li apparti mit-tromba tat-tarag hemm tlett kmamar-ohra mibnijin u irtirati mill-faccata, liema kmamar ukoll huma mghammrin u divizi ghall-abitazzjoni. Nonostanti illi il-kmamar ma jeccedux il-limitu massimu tal-gholi tal-bini stipulat ghal din iz-zona, permess tal-bini qatt ma inghata u ghaldaqstant huma f'dan il-waqt, mibnija illegalment.
8. Il-propjeta hija suggett ghac-cens annwu u perpetwu ta' tlett Ewro u erbgha u disghin centezmu (€3.94).
9. Ghaldaqstant, il-propjeta *maisonette* 'Joe' gewwa Triq it-Tigrija, Marsa hawn fuq imsemmija u deskritta u indikata fl-Appendici annessi, meta jigi meqjus il-potenzjal ta' l-art, il-permessi mahrugin fuq l-istess art, kif ukoll il-porzjoni tal -

bini irregolari li sar, qiegghda tigi stmata mija, wiehed u sittin elf, erbgha mija u hamsin ewro (€161,450).

Daqstant ghandu l-unur illi jirrelata l-esponent ghas-savju gudizzju ta' dina l-Qorti.


~~Karl Farrugia B.E.&A., perit, M.Sc.(Edin.), Eur.Ing.
Perit Tekniku~~

03 NOV 2014

Ilum _____
Ippreżentata mill- Perit Tekniku Karl Farrugia
bla dok/b dok. dokumenti



Bruno Zahra
Deputat Registratur
Qrati tal-Gustizzja (Malta)
Kurmissarju għal-Gurament

Ilum 20 ta' Marzu 2015
Deher il-Perit Legali / Tekniku:
Karl Farrugia ID 009182(m)
Li wara li ddikjara li thallas l-ammont illu
dovut, halef/halfet li qeda/qdjet fedelment
u onestament l-inkarigu mogħti lilu/ha.

Deputat Registratur

APPENDICI A



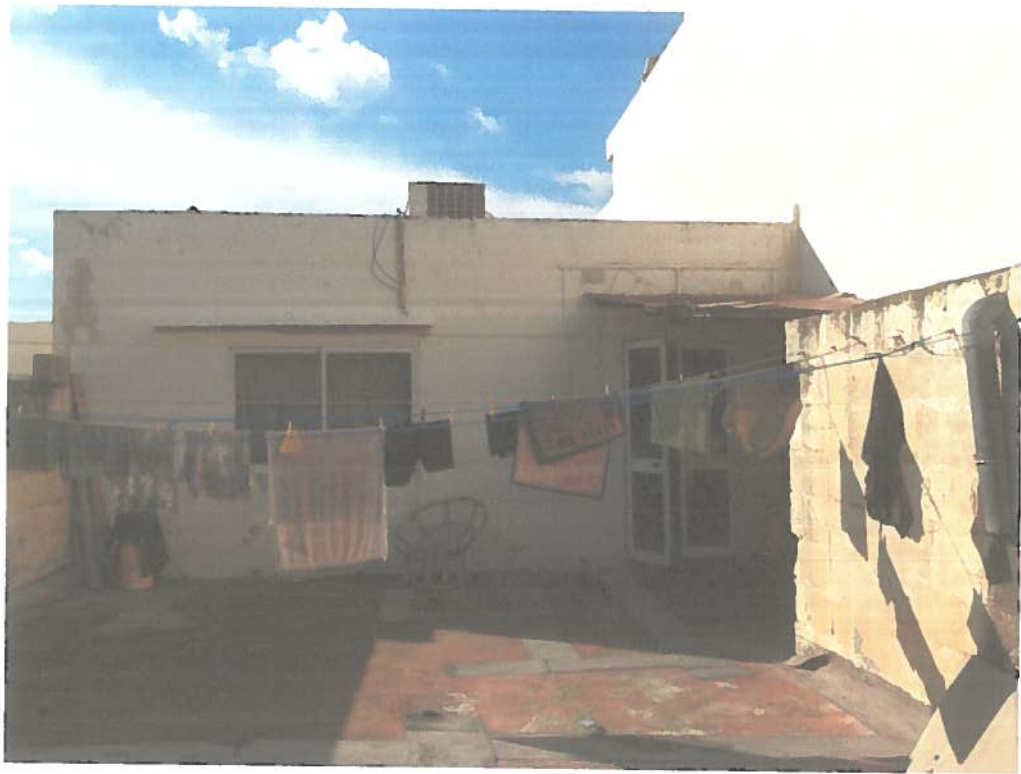
Il-Maisonette 'Joe', Triq it-Tigrija, Marsa



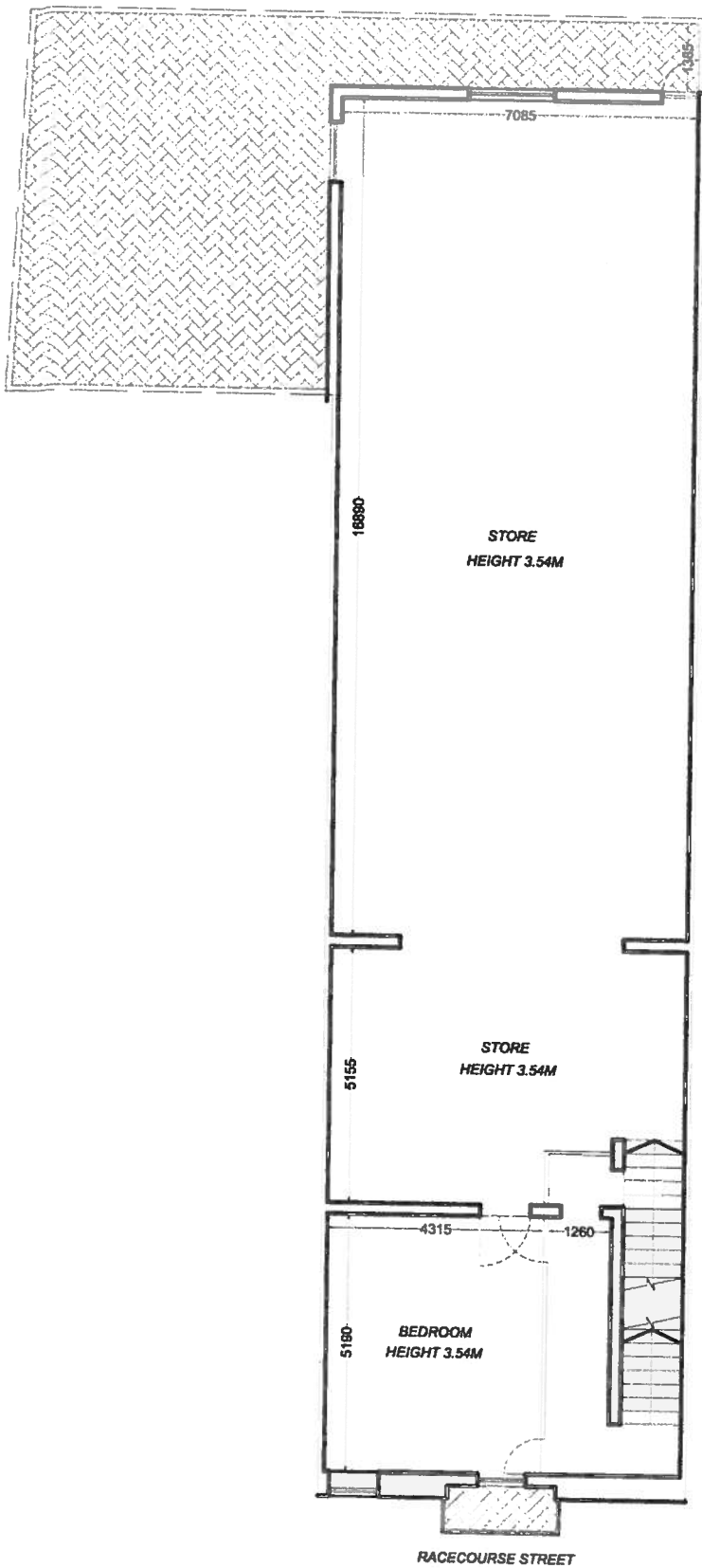
Il-Mahzen fuq in-naha ta' wara ta' l-ewwel sular



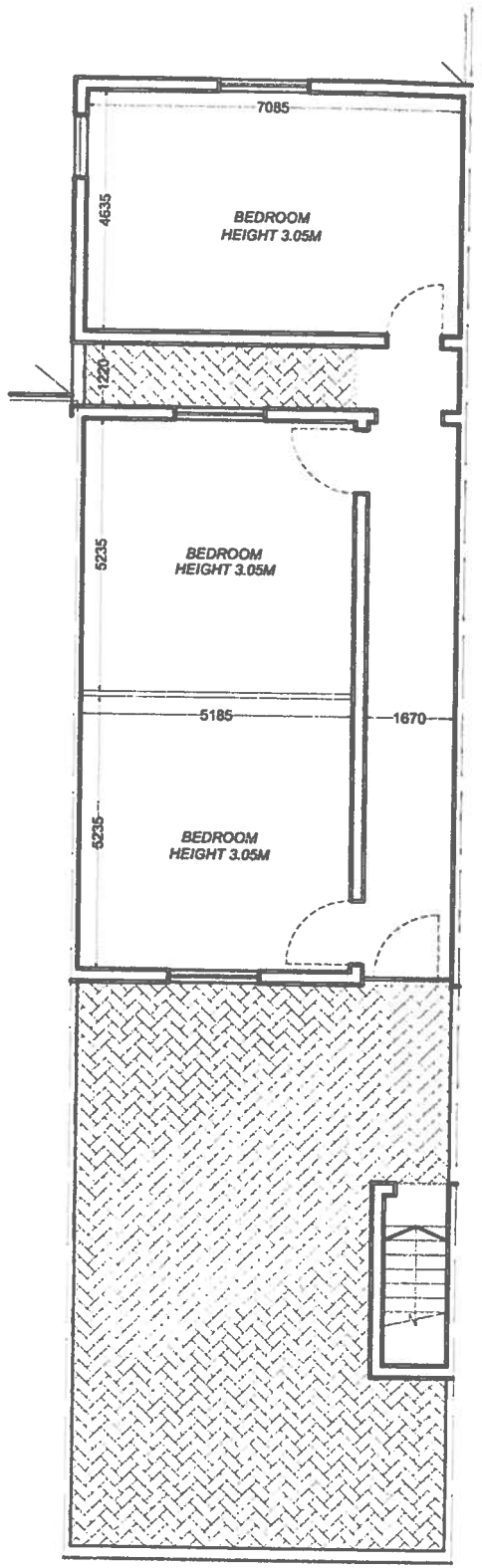
Il-kamra mghammra għall-abitazzjoni fuq in-naha ta' quddiem tal-propjeta fuq l-ewwel sular



Il-kmamar mibnijin fit-tieni sular tal-propjeta

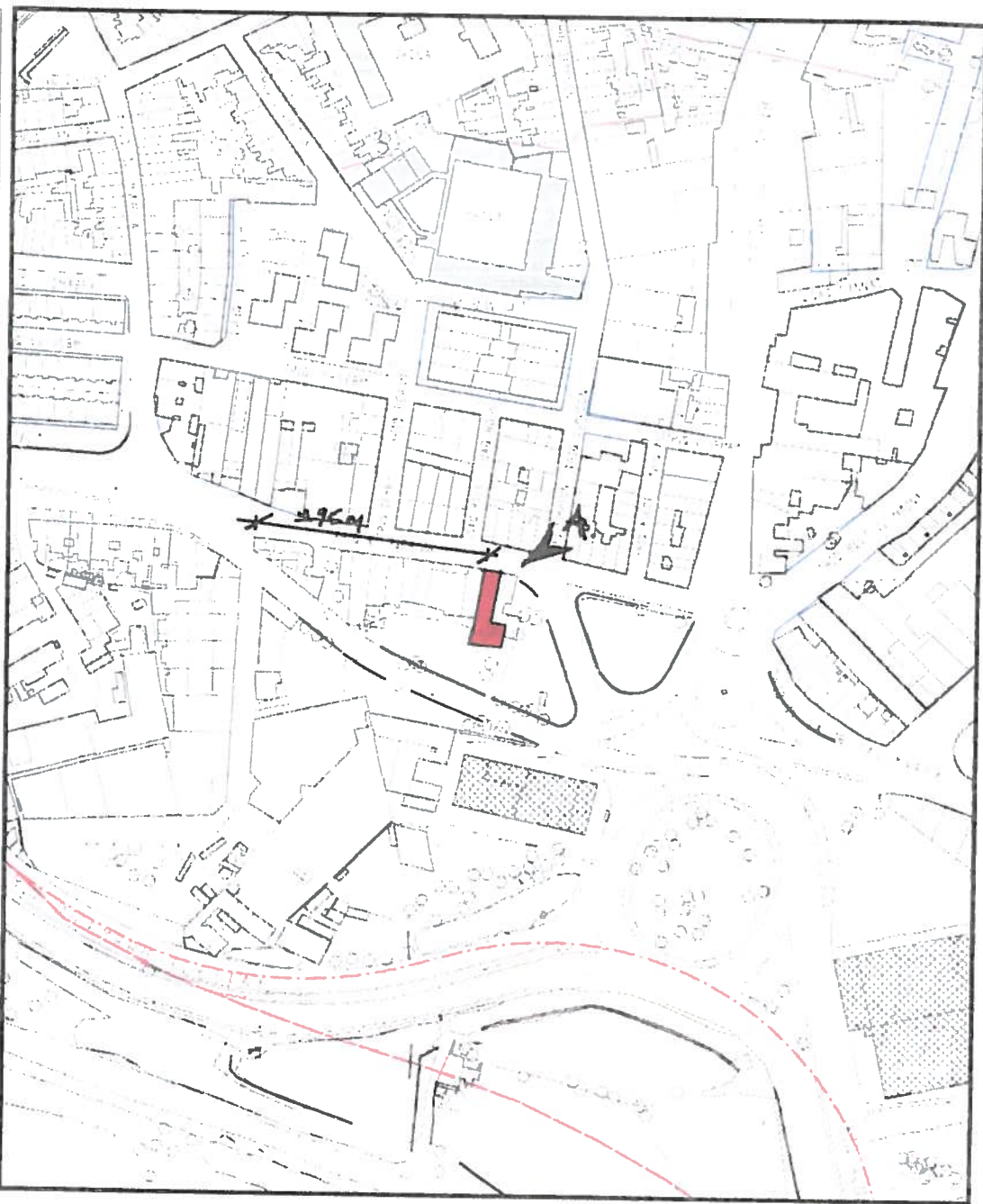


1 FIRST FLOOR
SCALE NTS



2 SECOND FLOOR
SCALE 1/4"=1'-0"

500m



0m

Min Easting 54102.65, Min Northing 70695.62, Max Easting 54502.65, Max Northing 71195.62

0m

400m

MEPA - www.mepa.org.mt

St. Francis Ravelin
Floriana FRN 1230, Malta
PO Box 200, Marsa MRS 1000, Malta
Tel: +356 2290 0000 Fax: +356 22902295

Site Plan, Scale 1:2500
Printed on: Thursday, October 30, 2014

Not to be used for interpretation or scaling of scheme alignments
Copyright © MEPA - Malta Environment & Planning Authority. Not for resale



Karl Farrugia
BFA, BArch, AEC, MSc
Architect, Civil & Structural Engineer
Tel: +356 9945 0241 | (+356) 2193 0520
karlfarrugia.co
57/27, Triq Abate Rigord, Ta' Xbiex XBX 1120

