

Fil-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili

Onor. Prim Imħallef Mark Chetcuti



Fl-atti tas-Subbasta Immobblu nru 35/16

Malaga Enterprises Limited et

vs

Duminku Cutajar

AĆCESS 1

Aċċess miżmum fit-30 ta' Novembru 2021 fl-ghalqa fi Sqaq Ta' Sejduna fi Trejqet Ġakbu Abela fil-lokalità Hal Mann fil-limiti ta' Hal Lija.

**Relazzjoni tal-Espert Ĝudizzjarju
Il-Perit Marie Louise Caruana Galea BE&A (Hons), MSc Conservation (Tech.)**

24/3/2022

Data tal-ħatra: 16 ta' Settembru 2021

Rikorrenti Nomine: Malaga Enterprises Limited
Silvio Borg
Antonia Borg Farrugia

Intimati: Duminku Cutajar
Sonya Galea

RELAZZJONI TAL-ESPERT ĜUDIZZJARJU, IL-PERIT MARIE LOUISE CARUANA GALE

Tesponi bir-rispett illi:

- 01) Minħabba l-ħtieġa ta' nomina ta' Perit Tekniku, I-Onor. Prim Imħallef Mark Cet
appunta¹ lill-Perit Marie Louise Caruana Galea biex tħejji u tippreżenta rapporti
it-talba tar-rappreżentanti legali tar-rikorrenti. Il-Perit Tekniku nħatret bl-
segwenti:
 - biex [t]agħmel stima tal-proprietà.²
- 02) In diżimpenju tal-inkarigu tagħha mogħti, l-esponenti żammet access fit-3
Novembru 2021.

KONSTATAZZJONI JIET LI SARU FUQ IL-POST

1. Nhar it-Tlieta, it-30 ta' Novembru 2021, sar access fuq l-art fi Sgħaq
Sejduna fi Trejjet ġakbu Abela fil-lokalità Hal Mann fil-limiti ta' Hal
Prezenti kien hemm Saviour Borg (attur), l-Avukat Peter Borg Cost
(rappreżentant legali tal-attur), il-Perit Tancred Buhagiar (perit ex-p
tal-attur), u Duminku Cutajar (intimat). Prezenti ukoll Ray Zammit
esponenti ħadet sett ritratti tal-art li huma annessi f'Dok. P1.

¹Ara d-digriet tal-Onor. Prim Imħallef Mark Chetcuti tas-16 ta' Settembru 2021.
²Sad -digriet tas-16 ta' Settembru 2021.

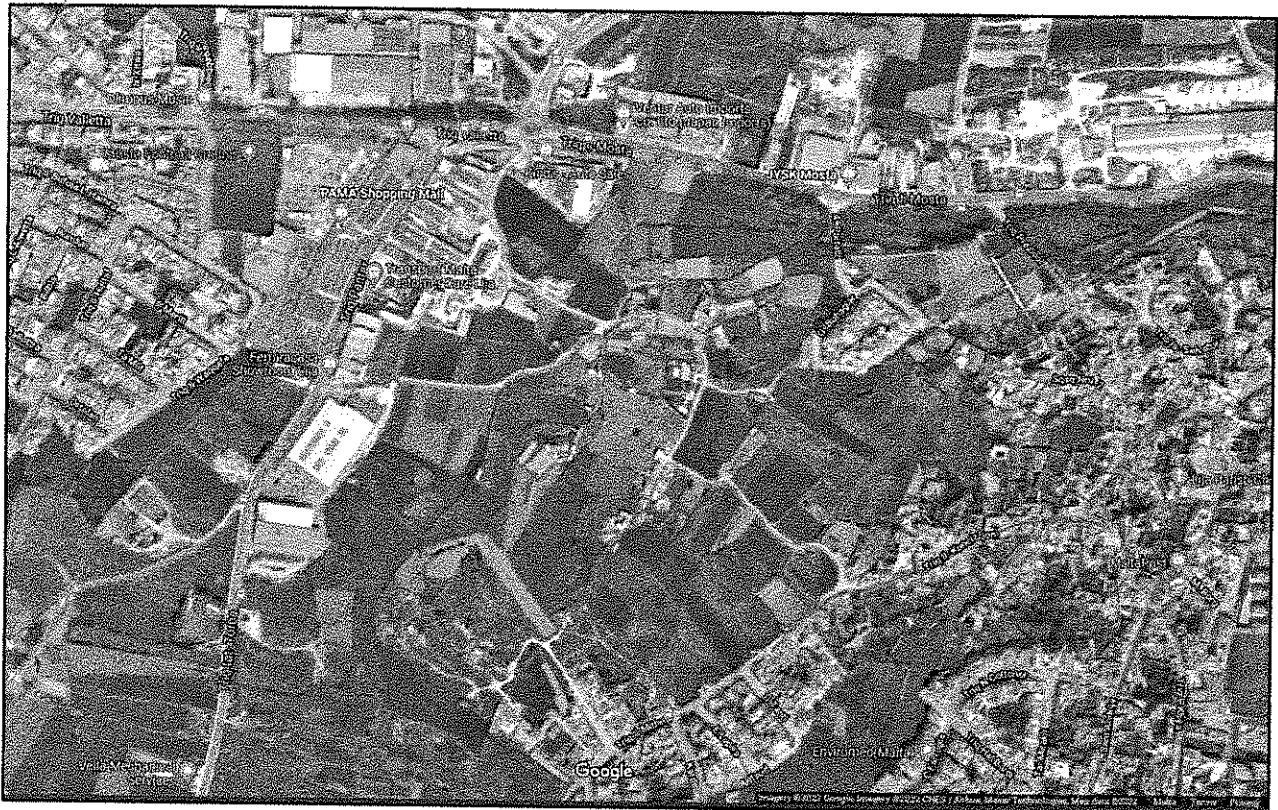


Fig. 1: Site plan tal-fond mertu tal-kawża

2. Illi l-art mertu tal-kawża hija għalqa li tinsab fl-inħawi magħrufa bħala ta' Hal Mann f'żona agrikola, bejn l-irħula ta' Hal Lija u l-Mosta, b'kej superfiċjali ta' ċirka 1,400 metru kwadru, jigifheri ċirka tomna, siegħi u ħames kejliet. L-għalqa għandha access minn trejqiet rurali, ta' wisa' ta' ċirka 3.5m, u minn passaġġ komuni ma' proprjetajiet ta' terzi li jwassal san-naħha tal-Lvant tal-art.
3. Illi l-art mertu tal-kawża hija ħarġa raba', u waqt l-aċċess l-esponenti nnutat li parti minnha tinħad dem, parti oħra hemm siġar imħawlin, u partijiet oħra jidhru żdingati. Fuq in-naħha tal-Lvant, l-art mertu tal-kawża tmiss ma' bini proprjetà ta' terzi. Fuq in-naħħat tat-Tramuntana, tal-Punent u tal-Majjistral, l-art tmiss ma' għelieqi oħra proprjetà ta' terzi.

4. Illi fuq din l-art hemm mibnija xi strutturi: mañžen ħdejn id-daħla mill-passaġġ komuni għal ġol-ġħalqa fuq in-naħha tal-Lvant (indikata bhala Struttura 'A' f'fig 2); ġiebja mal-konfini tan-Nofsinhar fin-nofs tal-ġħalqa; u strutturi fuq in-naħha tal-Majjistral tal-ġħalqa (indikata bhala Struttura 'C' f'fig 2).

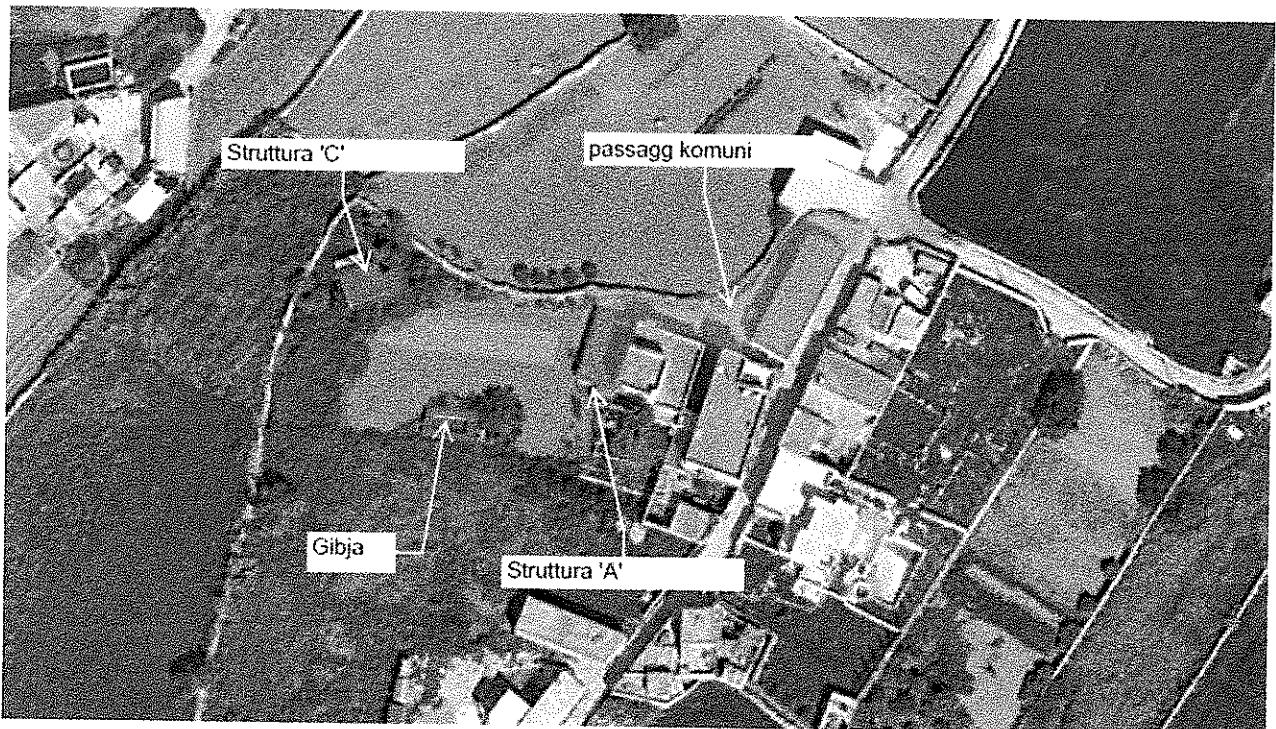


Fig. 2: Site plan tal-fond mertu tal-kawża

Minn osservazzjoni tal-istrutturi li jinsabu fuq din l-art, dawn huma mqassmin b'dan il-mod:

Mañžen ħdejn id-daħla fuq in-naħha tal-Lvant – *Vide Struttura 'A' Fig 2*

- a) Mañžen ta' kejl ta' ċirka 5.68m x 10m b'għoli intern ta' 2.85m, mibni fuq sular wieħed u qiegħied appoġġ ma' bini eżistenti proprietà tal-intimmat Cutajar. L-art hija tal-konkos, u s-saqaf huwa ta' corrugated

sheets imserħin fuq box channels tal-ħadid. Il-bieb huwa wiesa' u tal-aluminju.

Ġiebja mal-konfini tan-Nofsinhar

- b) Ĝiebja antika miftuħha ta' kejl ta' ċirka 2.57m x 6.18m, mibnija bil-kantun, sitt filati 'l fuq mil-livell tal-ħamrija.

Strutturi fuq in-naħha tal-Majjistral – *Vide Struttura 'C' Fig 2*

- c) Struttura li tintuża bħala maħżeen ta' kejl ta' ċirka 4.14m x 5.3m b'għoli intern ta' 3.29m. L-art hija tal-blat, u s-saqaf huwa tal-konkos rinfurzat. L-esponenti nnutat li partijiet mis-saqaf qed jaqsam u tidher ix-xibka;
- d) Struttura ta' kejl ta' ċirka 2m x 2.49m b'għoli intern ta' 2.45m. Is-saqaf huwa tax-xorok tal-ġebel imserħin fuq travi tal-injam;
- e) Struttura ta' kejl ta' ċirka 2.47m x 3.9m b'għoli intern ta' 1.9m. Is-saqaf huwa tal-corrugated sheeting.
5. Il-ħitan tas-sejjieħ, fejn huma preżenti mal-konfini, għandhom bżonn ta' manutenzjoni u restawr.
6. Illi l-iskop ta' Fig. 1 u Fig 2 hu wkoll biex wieħed jifhem kif inhu mqassam ir-raba' il-lum il-ġurnata, it-toroq tal-madwar, kif ukoll l-istrutturi u diversi fatturi oħra li jistgħu jaffettwaw il-valur fis-suq tal-proprietà.

KONSIDERAZZJONIJIET

1. Illi l-art mertu tal-kawża tinsab fil-limiti ta' Hal Lija, f'zona 'l barra mill-konfini tal-iżvilupp, skont is-Central Malta Local Plan³ tal-2006. Il-Mappa LJM1 tal-Pjan Lokali tindika li l-art qiegħda f'zona kklassifikata bħala "Strategic Open Gaps CG25", filwaqt li l-Mappa LJM4 tal-Pjan Lokali tindika li l-art qiegħda f'zona kklassifikata bħala "Agricultural Areas CG24". Barra minn hekk, huma relevanti l-iżvilupp legali⁴ li hemm preżenti fuq is-sit, policies sussidjarji,⁵ u vinkoli oħra.⁶
2. Illi l-Policy "CG24 – Protection Areas of Agricultural Value" tal-Pjan Lokali hija propju intiżza biex tiproteġi ż-żona minn żviluppi mhux idonei mal-attività agrikola. Il-Policy tisħaq li "only buildings, structures and uses essential to the needs of arable agriculture will be permitted on condition that it can be demonstrated to the satisfaction of MEPA that they will not adversely affect the quality of water resources, soil and landscape, and that they will not conflict with scenic, ecological, scientific, archaeological and mineral interests. In addition, applications for agricultural related development that will result in the subdivision of land holdings will not be permitted within AAVs." Ma' din hemm ukoll il-Policy "CG25 – Protection of Strategic Open Gaps" tal-Pjan Lokali li tispeċifika "MEPA will not permit any urban development in designated Strategic Open Gaps except for essential small scale utility

³ <https://www.pa.org.mt/en/local-plan-details/central-malta-local-plan>

⁴ Ara id-definizzjoni ta' "xogħilijiet illegali" Partikolu 2 tal-Att dwar l-Ippjanar tal-iżvilupp, Kap. 552 tal-2016.

⁵ Bħalma hi r-Rural Policy and Design Guidance (2014).

⁶ Bħalma huma constraints arkeoloġiči.

infrastructure ... Within Strategic Open Gaps, MEPA promotes the following uses and activities:

- i) Maintaining and enhancing attractive landscapes and the improvement of derelict land through habitat recreation, rural afforestation and soft landscaping schemes where appropriate in line with Policy CG11;*
 - ii) Nature conservation and improved presentation of important habitats, where appropriate;*
 - iii) The promotion of arable agricultural land uses in all areas not scheduled for environmental protection;*
 - iv) Improved access to the open countryside through the provision of country pathways and cycle routes, where appropriate; and,*
 - v) Providing opportunities for public informal recreation in appropriate locations.”*
3. Illi għaldaqstant, żvilupp permissibbli fuq l-art mertu tal-kawża odjerna jrid ikun limitat għal dak ancillari ma' raba' agrikolu li jinħadem, kif rikjest mill-Pjan Lokali, u l-iżvilupp irid ikun konformi mal-Policies tar-Rural Policy and Design Guidance⁷ tal-2014. F'dan ir-rigward, l-esponenti tinnota li minħabba r-restrizzjonijiet imposti mill-Pjan Lokali u l-policy sussidjarja, żvilupp fuq din l-art huwa limitat għal imħażen ancillari mal-użu agrikolu, u skont il-parametri stabbiliti mir-Rural Policy and Design Guidance.

⁷ <https://www.pa.org.mt/en/supplementary-guidance>

4. Illi l-bini li jidher fis-Survey Sheet tal-1968 għandu jitqies li mhux illegali.⁸
- Illi l-istrutturi antiki kollha ta' qabel il-1968 li jidhru fis-Survey Sheet⁹ tal-1968 jammontaw għal footprint area kumulattiv ta' ċirka 37 metru kwadru, u ġiebja ta' ċirka 16-il metru kwadru. Strutturi li nbnew wara l-1968 ma jidhru fuq ir-ritratti tal-ajru¹⁰ tal-1967 u lanqas fuq is-Survey Sheet tal-1968. Dan qed jingħaq fir-rigward tal-maħżeen ħdejn id-dahla għal ġol-għalqa fuq in-naħha tal-Lvant.
5. Illi minn analiżi tar-ritratti tal-ajru tal-1994 jirriżulta li l-maħżeen ħdejn id-dahla għal ġol-għalqa fuq in-naħha tal-Lvant (*vide* Struttura 'A' Fig 2) kien digħi nbenha, iżda dan kien iżgħar milli huwa llum. Dan ifisser li din l-istruttura nbniet wara l-1967 b'footprint ta' ċirka 28 metru kwadru, u wara l-1994 saritilha estensjoni b'footprint ta' ċirka 28 metru kwadru addizzjonal, jiġifieri l-istruttura għandha footprint ta' ċirka 56 metru kwadru. Ma nstab ebda permess ta' żvilupp għall-binja li nbniet wara l-1968, u lanqas għall-estensjoni li nbniet wara l-1994. Għaldaqstant, peress li l-estensjoni illegali saret wara l-1994, jekk issir applikazzjoni biex jiġi ssanzjonat dan l-iżvilupp illegali, trid issir distinzjoni bejn żvilupp illegali li sar wara l-1967 u qabel l-1994, u dak l-iżvilupp illegali li sar wara l-1994. L-iżvilupp illegali li sar wara l-1994 irid jitqies bħala żvilupp ġdid li jrid ikun konformi mal-policies kollha tar-Rural Policy and Design Guidance, peress li l-eċċeżżjoni ta' żvilupp li sar qabel l-1994 mhix applikabbi għal żvilupp li sar wara l-1994.¹¹

⁸ Definizzjoni ta' "xogħilijiet illegali" f'artikolu 2 tal-Att dwar l-Ippjanar tal-İżvilupp, Kap. 552 tal-2016.

⁹ Mapserver tal-Awtorità tal-Ippjanar: <https://pamapserver.pa.org.mt/>

¹⁰ Miżmumin fl-arkivji tal-Awtorità tal-Ippjanar.

¹¹ Ara Policy 2.5B (*Agricultural stores for arable farming established before October 1994*) tar-Rural Policy and Design Guidance (2014).

6. Illi għalkemm applikazzjoni sanatorja għal dik il-parti tal-maħażen li nbniet qabel l-1994 tista' tiġi kkunsidrata favorevolment skont Policy 2.5B tar-Rural Policy and Design Guidance, l-applikazzjoni sanatorja tal-estensjoni li saret wara l-1994 mal-maħażen jew għal bini ta' mħažen agrikoli ġodda trid tkun konformi mal-Policy 2.5A bit-titlu "New, or extensions to, agricultural stores for arable farming" tar-Rural Policy and Design Guidance. Din il-Policy tispeċifika tabella ta' qisien ta' mħažen permissibbli fuq art agrikola, li huma s-segwenti:

Size of holding within the region	Storage room entitlement (measured externally)
4 to 10 tumoli	15 m ²
10 to 20 tumoli	20 m ²
20 to 46 tumoli	40 m ²
> 46 tumoli	60 m ²

7. Illi digà hemm imħažen oħra eżistenti (u mhux illegali) fuq is-sit mertu tal-kawża li huma deskritta fil-paragrafi 4(c), 4(d) u 4(e) a fol 5 *supra*, jiġifieri l-istrutturi li qeqħdin fuq in-naħha tal-Majjistral tal-għalqa mertu tal-kawża (*vide* Struttura 'C' Fig 2), u li skont il-kejl li ħadet l-esponenti waqt l-acċess għandhom footprint kumulattiv ta' ċirka 37 metru kwadru. Peress li l-estensjoni mal-maħażen fuq in-naħha tal-Lvant (*vide* Struttura 'A' Fig 2) inbniet wara l-1994 u l-ghalqa għandha kejl superficjal ta' fit-aktar minn tomna, skont it-tabella tal-Policy 2.5A, l-iżvilupp illegali li sar wara l-1994 mhux normalment jiġi ssanzjonat, u lanqas jista' jiġi approvat żvilupp ġdid ta' mħažen. Dan ifisser li l-istrutturi li għandhom jiġi kkunsidrati bħala legali jew li huma sanzjonabbli, u li għandhom

jittieħdu in kunsiderazzjoni biex jiġi stabbilit il-valur tal-proprietà, huma: ċirka nofs il-maħżeen eżistenti b'footprint ta' ċirka 28 metru kwadru ħdejn id-danha għal ġol-ġħalqa fuq in-naħha tal-Lvant; għebja b'footprint ta' ċirka 16-il metru kwadru mal-konfini tan-Nofsinhar fin-nofs tal-ġħalqa; u strutturi b'footprint kumulattiv ta' ċirka 37 metru fuq in-naħha tal-Majjistral tal-ġħalqa. Għalhekk il-potenzjal ta' din l-art mertu tal-kawża huwa limitat għall-użu agrikolu, bi strutturi eżistenti anċillari fuqha.

EŻAMI TAR-RAPPORT PERITALI

1. Illi l-esponenti ħadet konjizzjoni tar-relazzjoni addizzjonali tal-perit tekniku, il-Perit Godwin P. Abela, esebita (a fol 127-130) fil-atti tal-proċess tar-rikors ġuramentat tal-kawża Malaga Enterprises Ltd et vs Duminku Cutajar et bin-numru 244/2014/LSO li kienet deċiża mill-Onor. Imħallef Lorraine Schembri Orland fis-26 ta' Mejju 2016. F'din ir-relazzjoni, il-perit tekniku jiddikjara, f'paragrafu 2.01, li l-ġħalqa "tinsab adjaċenti binja eżistenti". Barra minn hekk, fil-paragrafu 2.04, jingħad "kif ukoll għal possibbli estensjoni limitata tal-binja eżistenti adjaċenti mal-istess art, liema binja hi proprjetà ta' wieħed mill-kodividenti." Hawn issir riferenza mill-perit tekniku għar-Rural Policy and Design Guidance tal-2014, specifikament għall-Parti 6 bit-titlu "Other Forms of Development Outside Built-up Areas (non-agricultural)".

2. Ili l-esponenti mhux qed tiehu in konsiderazzjoni il-fatt li wiehed mill-kodividenti li kien parti mill-kawza Rik 244/14LSO għandu proprjeta adjacenti mal-mahzen (*vide* Struttura 'A' f'fig 2) u dan peress il-hatra tal-esponenti kienet li ssir valutazzjoni tal-art mertu tal-kawza għal fini ta' bejgh b'licitazzjoni.

VALUTAZZJONI

L-esponenti tissottometti bir-rispett is-segwenti valutazzjoni li għall-fini ta' din il-valutazzjoni, l-esponenti qed tagħmel dawn il-konsiderazzjoniet:

- (a) Is-sit kollu qed jitqies bħala għalqa ta' raba' bagħli ta' ċirka 1,400 metru kwadru, jiġifieri ċirka tomna, siegħi u ħames kejliet.
- (b) L-istrutturi agrikoli mħumiex kollha legali, u għal fini ta' valutazzjoni qed jittieħdu in konsiderazzjoni biss l-istrutturi segamenti:
- i) ċirka nofs il-maħżeen, ossija footprint ta' ċirka 28 metru kwadru, li qiegħed ħdej id-daħla għal-għol-għalqa fuq in-naħha tal-Lvant (*vide* Struttura 'A' f'fig 2);
 - ii) ġiebja b'footprint ta' ċirka 16-il metru kwadru mal-konfini tan-Nofsinhar fin-nofs tal-għalqa; u
 - iii) strutturi b'footprint kumulattiv ta' ċirka 37 metru fuq in-naħha tal-Majjistral tal-għalqa. (*vide* Struttura 'C' f'fig 2);

KONKLUŽJONIJIET

L-esponenti tissottometti bir-rispett is-segwenti konklužjonijiet li jindirizzaw biss punti tekniċi li setgħet tasal għalihom minn dak li rat matul l-access, mill-informazzjoni/dokumentazzjoni li hija aċċessibbli¹² u mill-komputazzjonijiet magħmula minnha:

- a. Illi wara li kkunsidrat il-punti suesposti, l-esponenti tistma l-valur fis-suq miftuh tal-art bl-istrutturi fuqha fit-territorji magħrufa bħala Sqaq Ta' Sejduna fi Trejqet Ģakbu Abela fil-lokalità Hal Mann fil-limiti ta' Hal Lija, f' Settembru 2021¹³, libera u franka bil-pussess battal, b'kejl kumplessiv ta' circa 1,400 metru kwadru, għall-valur ta' €250,000¹⁴ (Mitejn u hamsin elf ewro).

Daqstant għandha x'tirrelata l-esponenti għas-savju konsiderazzjoni ta' din il-Qorti.



Perit Marie Louise Caruana Galea

Perit Tekniku

ILLUM. 03 ta' Majju, '22
DEHER IL-PERIT LEGALI/TEKNIKU Marie Louise Caruana Galea
.....LI MALEF LI QEDA FEDELMENT
U ONESTAMENT L-INKARIGU MOGHTI LILU

Gaeļana Aquilina
DEPUTAT REGISTRATUR
Deputat Registratur
Deputy Registrar
Qrati tal-Ġustizzja (Malta)

¹² Law Courts (Malta) <https://ecourts.gov.mt/onlineservices/>

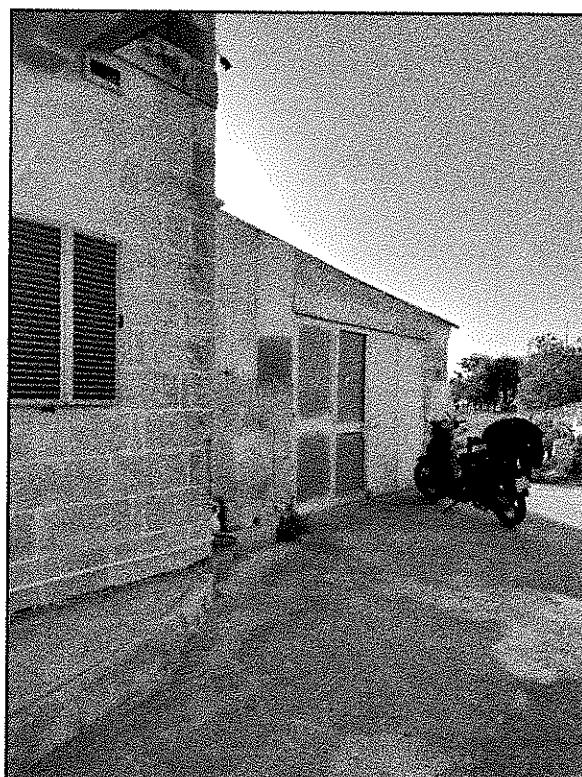
¹³ Sad -digriet tas 16 ta' Settembru 2021.

¹⁴ Ittieħed rata ta' circa €179/m.k

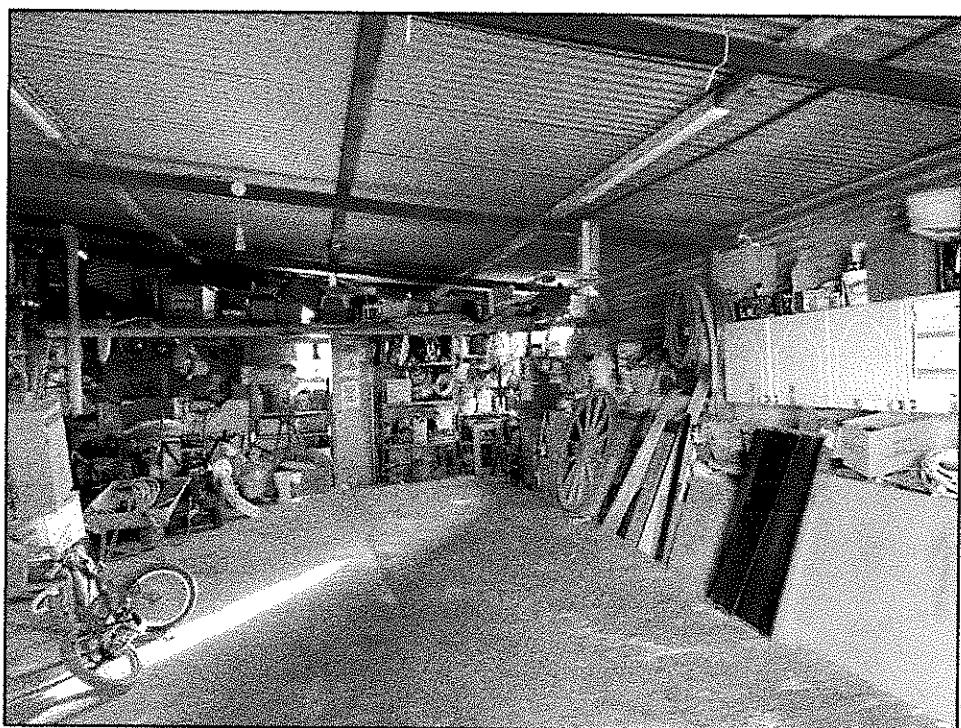
Illum..... 29.10.2022
Ippreżentata mill-... A/c M.L. Galea na Galea
Bis-sa' dok
E' dok wiexed (1) dokumenti

Rose Marie Vella
Deputat Registratur
Deputy Registrar
Qrati tal-Ġustizzja (Malta)
Law Courts (Malta)

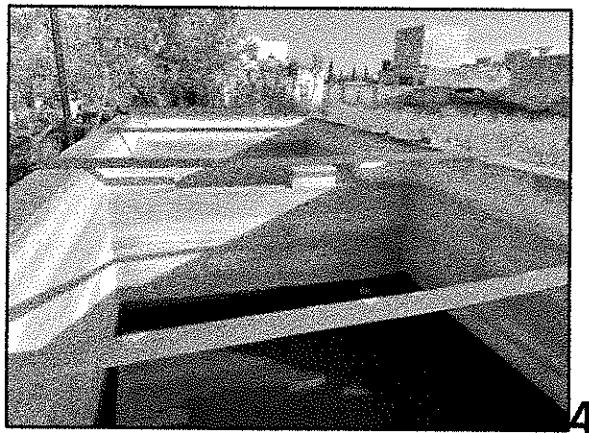
Dok. P1



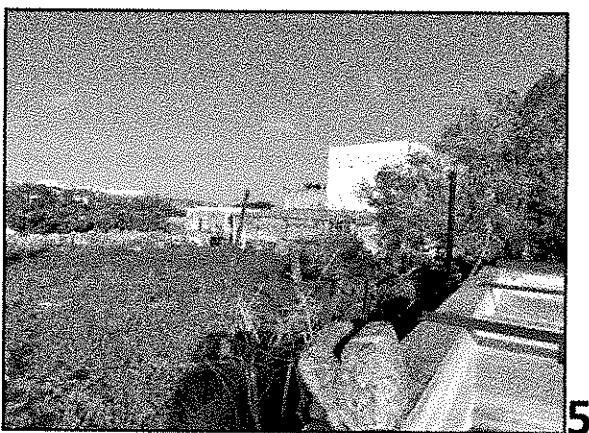
1, 2



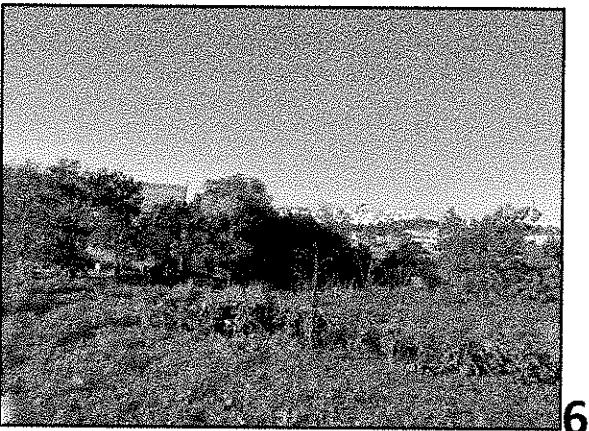
3



1 4



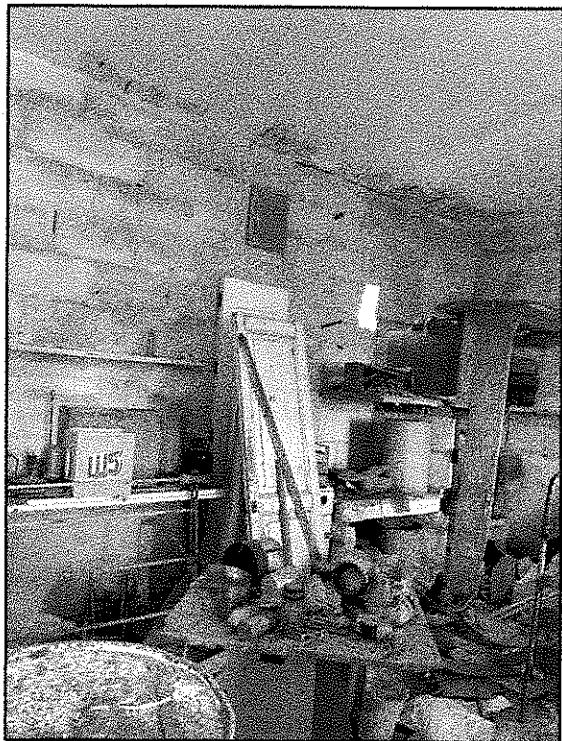
5



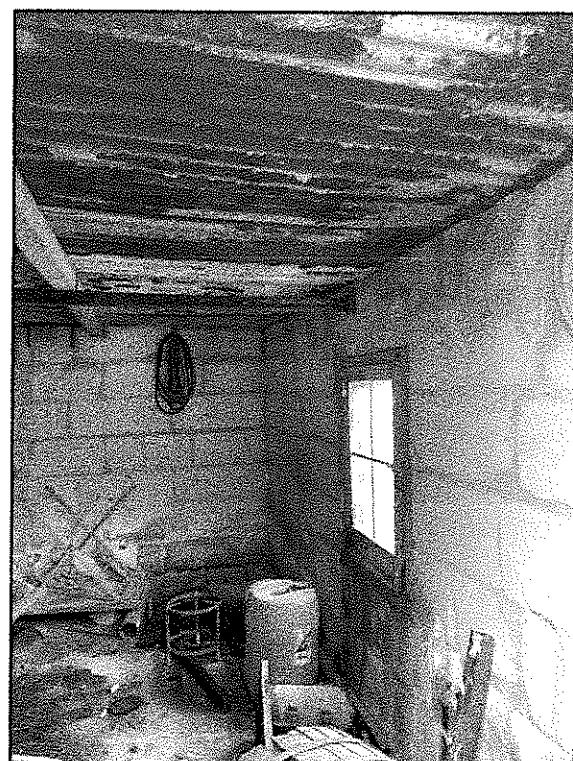
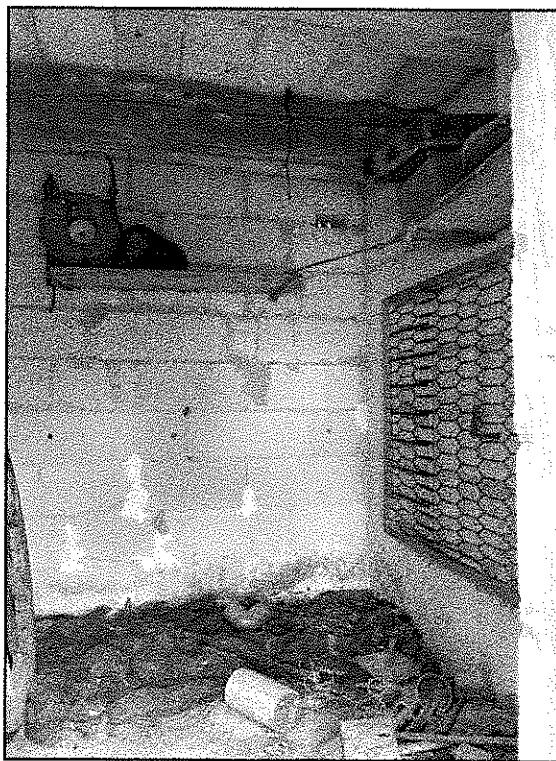
6



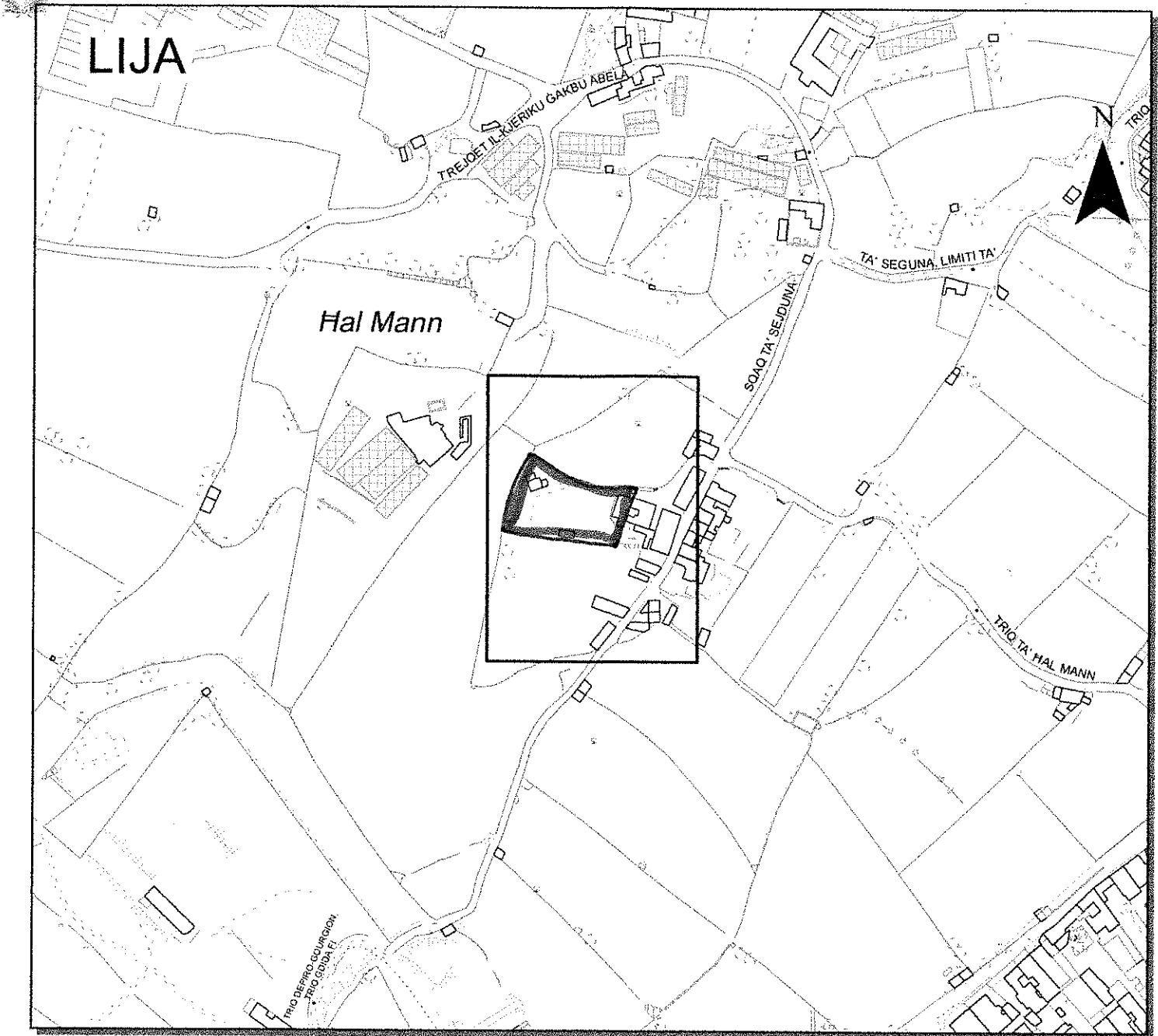
7



8, 9



10, 11



Pjanta tas-Sit 1:2500 Site Plan

Aġenzija għar-Registrazzjoni tal-Artijiet

116, Casa Bolino, Triq il-Punent, Il-Belt Valletta



Land Registration Agency

116, Casa Bolino, Triq il-Punent, Il-Belt Valletta

Nru tal-Mappa: **246916 E**
Map Number:

Pożizzjoni Ċentrali: x = 49472
Centre Coordinates: y = 73381

Parti min S.S.: 4873
Extracted from S.S.

Data: 19/01/2022

Perif.

Architect

Timbru tal-P

Perit Marielouise Caruana Galea
Architect's Stamp & CE, MSc Conservation (Tech.)
44, St. Margaret Street,
Siggiewi SGW 1017
Tel: +356 21 462367
Mob: 9942 8654

Firma ta' l-Applicant:

Титулъ къ Кръпкант.

AREA : 1400 m²

Qies (metri kwadri):

LR

260199

Dritt
Ecc

Dritt
Fest

Fil-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili

Onor. Prim Imħallef Mark Chetcuti

Fl-atti tas-Subbasta Immobbl nru 35/16

Malaga Enterprises Limited et

vs

Duminku Cutajar

AĆCESS 1

Aċċess miżmum fit-30 ta' Novembru 2021 fi-għalqa fi Sqaq Ta' Sejduna fi Trejqet ġakbu Abela fil-lokalità Hal Mann fil-limiti ta' Hal Lija.

Relazzjoni tal-Espert Ġudizzjarju

Il-Perit Marie Louise Caruana Galea BE&A (Hons), MSc Conservation (Tech.)

24/3/2022

Data tal-ħatra: 16 ta' Settembru 2021

Rikorrenti Nomine: Malaga Enterprises Limited
Silvio Borg
Antonia Borg Farrugia

Intimati: Duminku Cutajar
Sonya Galea

RELAZZJONI TAL-ESPERT ĜUDIZZJARJU, IL-PERIT MARIE LOUISE CARUANA GALEA

Tesponi bir-rispett illi:

- 01) Minħabba l-ħtieġa ta' nomina ta' Perit Tekniku, I-Onor. Prim Imħallef Mark Chetcuti appunta¹ lill-Perit Marie Louise Caruana Galea biex tħejji u tippreżenta rapport dwar it-talba tar-rappreżentanti legali tar-rikorrenti. Il-Perit Tekniku nħatret bl-iskop seguenti:
 - biex [t]agħmel stima tal-proprietà.²
- 02) In diżimpenju tal-inkarigu tagħha mogħti, l-esponenti żammet access fit-30 ta' Novembru 2021.

KONSTATAZZJONIJIET LI SARU FUQ IL-POST

1. Nhar it-Tlieta, it-30 ta' Novembru 2021, sar access fuq l-art fi Sqaq Ta' Sejduna fi Trejget ġakbu Abela fil-lokalità Hal Mann fil-limiti ta' Hal Lija. Preżenti kien hemm Saviour Borg (attur), l-Avukat Peter Borg Costanzi (rappreżentant legali tal-attur), il-Perit Tancred Buhagiar (perit ex-partē tal-attur), u Duminku Cutajar (intimat). Preżenti ukoll Ray Zammit. L-esponenti ġadet sett ritratti tal-art li huma annessi f'Dok. P1.

¹ Ara d-digriet tal-Onor. Prim Imħallef Mark Chetcuti tas-16 ta' Settembru 2021.

² Sad -digriet tas-16 ta' Settembru 2021.

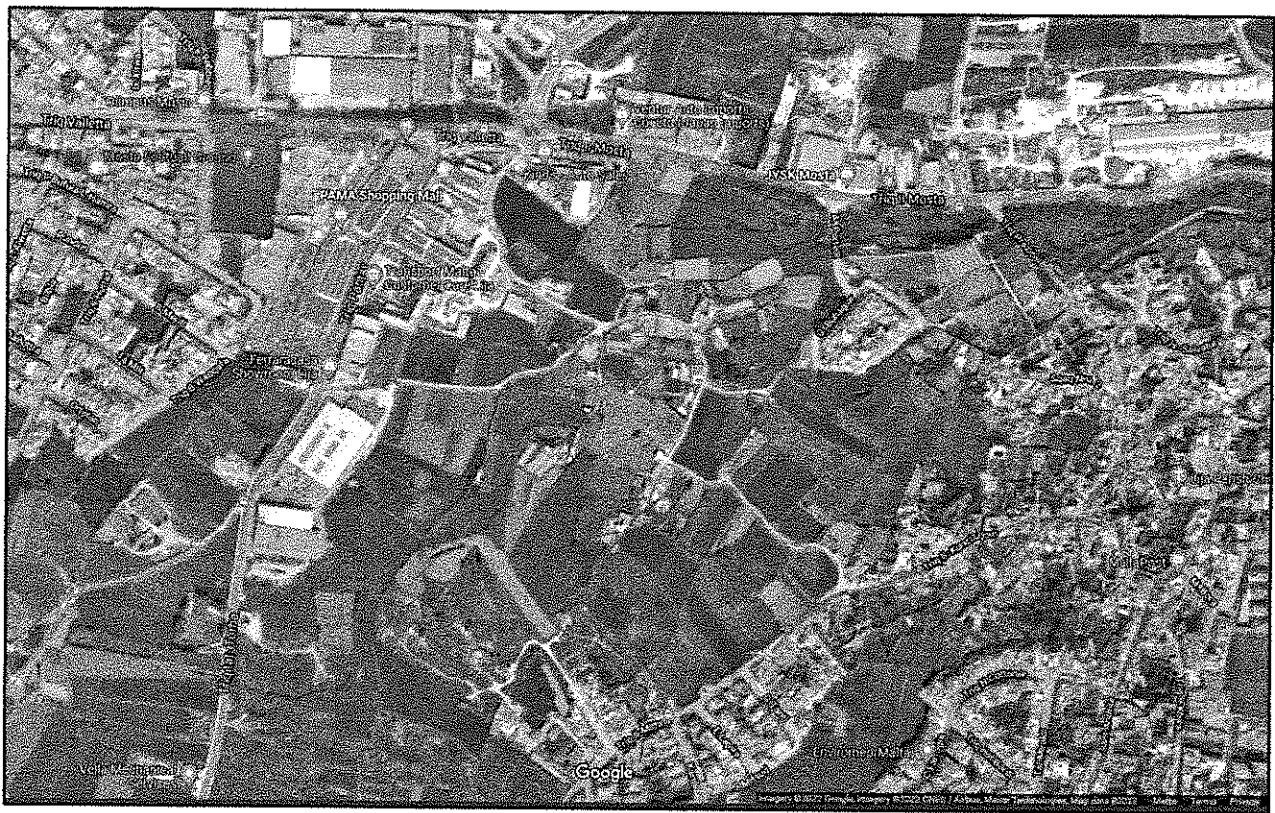


Fig. 1: Site plan tal-fond mertu tal-kawża

2. Illi l-art mertu tal-kawża hija għalqa li tinsab fl-inħawi magħrufa bħala ta' Hal Mann f'żona agrikola, bejn l-irħula ta' Hal Lija u I-Mosta, b'kej superficjali ta' cirka 1,400 metru kwadru, jiġifieri cirka tomna, siegħi u ħames kejliet. L-għalqa għandha access minn trejqiet rurali, ta' wisa' ta' cirka 3.5m, u minn passaġġ komuni ma' proprjetajiet ta' terzi li jwassal san-naħha tal-Lvant tal-art.
3. Illi l-art mertu tal-kawża hija ħarġa raba', u waqt l-access l-esponenti nnutat li parti minnha tinħad dem, parti oħra hemm siġar imħawlin, u partijiet oħra jidhru żdingati. Fuq in-naħha tal-Lvant, l-art mertu tal-kawża tmiss ma' bini proprjetà ta' terzi. Fuq in-naħħat tat-Tramuntana, tal-Punent u tal-Majjistral, l-art tmiss ma' għelieqi oħra proprjetà ta' terzi.

4. Illi fuq din l-art hemm mibnija xi strutturi: mañžen īdejn id-daħla mill-passaġġ komuni għal ġol-ġħalqa fuq in-naħha tal-Lvant (indikata bhala Struttura 'A' f'fig 2); ġiebja mal-konfini tan-Nofsinhar fin-nofs tal-ġħalqa; u strutturi fuq in-naħha tal-Majjistral tal-ġħalqa (indikata bhala Struttura 'C' f'fig 2).

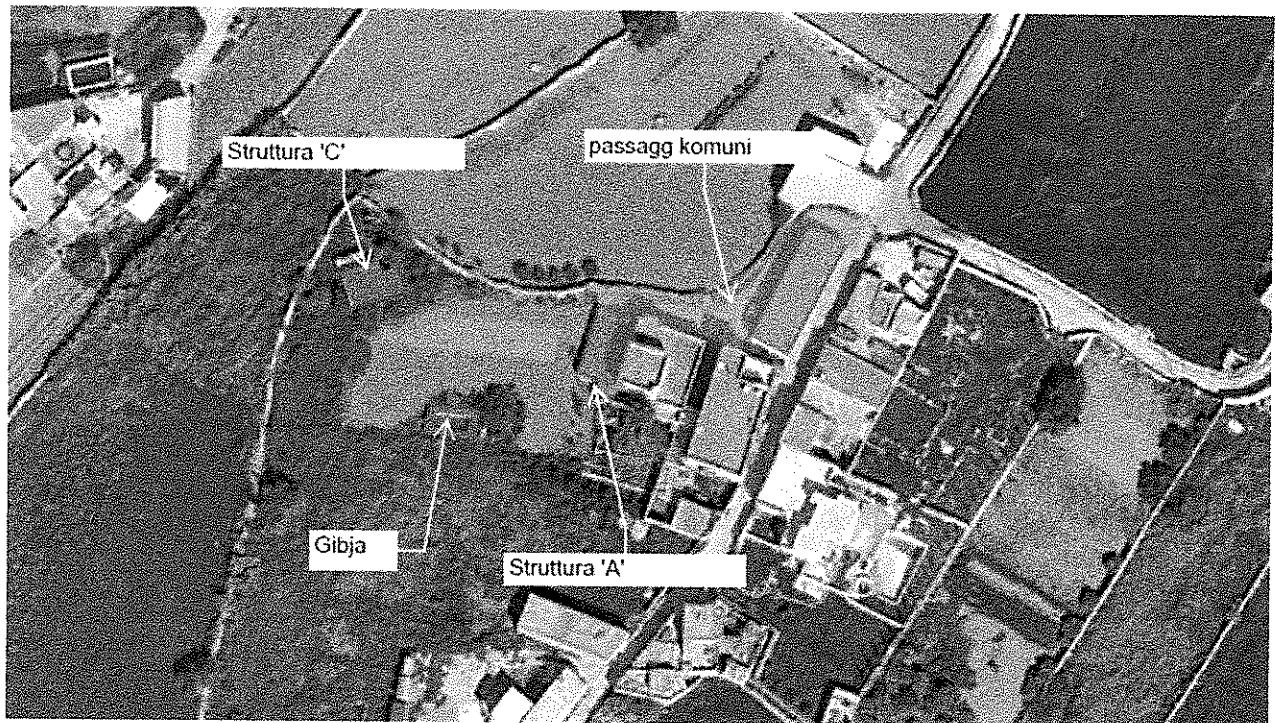


Fig. 2: Site plan tal-fond mertu tal-kawża

Minn osservazzjoni tal-istrutturi li jinsabu fuq din l-art, dawn huma mqassmin b'dan il-mod:

Mañžen īdejn id-daħla fuq in-naħha tal-Lvant – Vide Struttura 'A' Fig 2

- a) Mañžen ta' kejl ta' ċirka 5.68m x 10m b'għoli intern ta' 2.85m, mibni fuq sular wieħed u qiegħed appoġġ ma' bini eżistenti proprijetà tal-intimat Cutajar. L-art hija tal-konkos, u s-saqaf huwa ta' corrugated

sheets imserħin fuq box channels tal-ħadid. Il-bieb huwa wiesa' u tal-aluminju.

Ġiebja mal-konfini tan-Nofsinhar

- b) Ĝiebja antika miftuña ta' kejl ta' ċirka 2.57m x 6.18m, mibnija bil-kantun, sitt filati 'l fuq mil-livell tal-ħamrija.

Strutturi fuq in-naħha tal-Majjistral – *Vide Struttura 'C' Fig 2*

- c) Struttura li tintuża bħala mañżeen ta' kejl ta' ċirka 4.14m x 5.3m b'għoli intern ta' 3.29m. L-art hija tal-blat, u s-saqaf huwa tal-konkos rinfurzat. L-esponenti nnutat li partijiet mis-saqaf qed jaqsam u tidher ix-xibka;
- d) Struttura ta' kejl ta' ċirka 2m x 2.49m b'għoli intern ta' 2.45m. Is-saqaf huwa tax-xorok tal-ġebel imserħin fuq travi tal-injam;
- e) Struttura ta' kejl ta' ċirka 2.47m x 3.9m b'għoli intern ta' 1.9m. Is-saqaf huwa tal-corrugated sheeting.
5. Il-ħitan tas-sejjieħ, fejn huma preżenti mal-konfini, għandhom bżonn ta' manutenzjoni u restawr.
6. Illi l-iskop ta' Fig.1 u Fig 2 hu wkoll biex wieħed jifhem kif inhu mqassam ir-raba' llum il-ġurnata, it-toroq tal-madwar, kif ukoll l-istrutturi u diversi fatturi oħra li jistgħu jaffettwaw il-valur fis-suq tal-proprjetà.

KONSIDERAZZJONIJIET

1. Illi l-art mertu tal-kawża tinsab fil-limiti ta' Hal Lija, f'zona 'l barra mill-konfini tal-iżvilupp, skont is-Central Malta Local Plan³ tal-2006. Il-Mappa LJM1 tal-Pjan Lokali tindika li l-art qiegħda f'zona kklassifikata bħala "Strategic Open Gaps CG25", filwaqt li l-Mappa LJM4 tal-Pjan Lokali tindika li l-art qiegħda f'zona kklassifikata bħala "Agricultural Areas CG24". Barra minn hekk, huma relevanti l-iżvilupp legali⁴ li hemm preżenti fuq is-sit, policies sussidjarji,⁵ u vinkoli oħra.⁶
2. Illi l-Policy "CG24 – Protection Areas of Agricultural Value" tal-Pjan Lokali hija propju intiżza biex tipproteġi ż-żona minn žviluppi mhux idonei mal-attività agrikola. Il-Policy tisħaq li "*only buildings, structures and uses essential to the needs of arable agriculture will be permitted on condition that it can be demonstrated to the satisfaction of MEPA that they will not adversely affect the quality of water resources, soil and landscape, and that they will not conflict with scenic, ecological, scientific, archaeological and mineral interests. In addition, applications for agricultural related development that will result in the subdivision of land holdings will not be permitted within AAVs.*" Ma' din hemm ukoll il-Policy "CG25 – Protection of Strategic Open Gaps" tal-Pjan Lokali li tispeċifika "*MEPA will not permit any urban development in designated Strategic Open Gaps except for essential small scale utility*

³ <https://www.pa.org.mt/en/local-plan-details/central-malta-local-plan>

⁴ Ara id-definizzjoni ta' "xogħlijiet illegali" f'artikolu 2 tal-Att dwar l-Ippjanar tal-Iżvilupp, Kap. 552 tal-2016.

⁵ Bħalma hi r-Rural Policy and Design Guidance (2014).

⁶ Bħalma huma constraints arkeoloġiči.

infrastructure ... Within Strategic Open Gaps, MEPA promotes the following uses and activities:

- i) Maintaining and enhancing attractive landscapes and the improvement of derelict land through habitat recreation, rural afforestation and soft landscaping schemes where appropriate in line with Policy CG11;*
 - ii) Nature conservation and improved presentation of important habitats, where appropriate;*
 - iii) The promotion of arable agricultural land uses in all areas not scheduled for environmental protection;*
 - iv) Improved access to the open countryside through the provision of country pathways and cycle routes, where appropriate; and,*
 - v) Providing opportunities for public informal recreation in appropriate locations."*
3. Illi għaldaqstant, żvilupp permissibbli fuq l-art mertu tal-kawża odjerna jrid ikun limitat għal dak anċillari ma' raba' agrikolu li jinħadem, kif rikjest mill-Pjan Lokali, u l-iżvilupp irid ikun konformi mal-Policies tar-Rural Policy and Design Guidance⁷ tal-2014. F'dan ir-rigward, l-esponenti tinnota li minħabba r-restrizzjonijiet imposti mill-Pjan Lokali u l-policy sussidjarja, żvilupp fuq din l-art huwa limitat għal imħażen anċillari mal-użu agrikolu, u skont il-parametri stabbiliti mir-Rural Policy and Design Guidance.

⁷ <https://www.pa.org.mt/en/supplementary-guidance>

4. Illi l-bini li jidher fis-Survey Sheet tal-1968 għandu jitqies li mhux illegali.⁸
 Illi l-istrutturi antiki kollha ta' qabel il-1968 li jidhru fis-Survey Sheet⁹ tal-1968 jammontaw għal footprint area kumulattiv ta' ċirka 37 metru kwadru, u ġiebja ta' ċirka 16-il metru kwadru. Strutturi li nbnew wara l-1968 ma jidhrux fuq ir-ritratti tal-ajru¹⁰ tal-1967 u lanqas fuq is-Survey Sheet tal-1968. Dan qed jingħaq fir-rigward tal-maħżeen ħdejn id-dahla għal gol-għalqa fuq in-naħha tal-Lvant.
5. Illi minn analiżi tar-ritratti tal-ajru tal-1994 jirriżulta li t-maħżeen ħdejn id-dahla għal gol-għalqa fuq in-naħha tal-Lvant (*vide* Struttura 'A' Fig 2) kien digħi nben, iżda dan kien iżgħar milli huwa llum. Dan ifisser li din l-istruttura nbniet wara l-1967 b'footprint ta' ċirka 28 metru kwadru, u wara l-1994 saritilha estensjoni b'footprint ta' ċirka 28 metru kwadru addizzjonal, jiġifieri l-istruttura għandha footprint ta' ċirka 56 metru kwadru. Ma nstab ebda permess ta' žvilupp għall-binja li nbniet wara l-1968, u lanqas għall-estensjoni li nbniet wara l-1994. Għaldaqstant, peress li l-estensjoni illegali saret wara l-1994, jekk issir applikazzjoni biex jiġi ssanzjonat dan l-iżvilupp illegali, trid issir distinzjoni bejn żvilupp illegali li sar wara l-1967 u qabel l-1994, u dak l-iżvilupp illegali li sar wara l-1994. L-iżvilupp illegali li sar wara l-1994 irid jitqies bħala żvilupp ġdid li jrid ikun konformi mal-policies kollha tar-Rural Policy and Design Guidance, peress li l-eċċeżżjoni ta' żvilupp li sar qabel l-1994 mhix applikabbli għal żvilupp li sar wara l-1994.¹¹

⁸ Definizzjoni ta' "xogħliljet illegali" f'artikolu 2 tal-Att dwar l-Ippjanar tal-żvilupp, Kap. 552 tal-2016.

⁹ Mapserver tal-Awtorità tal-Ippjanar: <https://pamapserver.pa.org.mt/>

¹⁰ Miżmumin fl-arkivji tal-Awtorità tal-Ippjanar.

¹¹ Ara Policy 2.5B (*Agricultural stores for arable farming established before October 1994*) tar-Rural Policy and Design Guidance (2014).

6. Illi għalkemm applikazzjoni sanatorja għal dik il-parti tal-maħażen li nbniet qabel l-1994 tista' tiġi kkunsidrata favorevolment skont Policy 2.5B tar-Rural Policy and Design Guidance, l-applikazzjoni sanatorja tal-estensjoni li saret wara l-1994 mal-maħażen jew għal bini ta' mħažen agrikoli godda trid tkun konformi mal-Policy 2.5A bit-titlu "New, or extensions to, agricultural stores for arable farming" tar-Rural Policy and Design Guidance. Din il-Policy tispecifika tabella ta' qisien ta' mħažen permissibbli fuq art agrikola, li huma s-segwenti:

<u>Size of holding within the region</u>	<u>Storage room entitlement (measured externally)</u>
4 to 10 tumoli	15 m ²
10 to 20 tumoli	20 m ²
20 to 46 tumoli	40 m ²
> 46 tumoli	60 m ²

7. Illi digà hemm imħažen oħra eżistenti (u mhux illegali) fuq is-sit mertu tal-kawża li huma deskritta fil-paragrafi 4(c), 4(d) u 4(e) a fol 5 supra, jiġifieri l-istrutturi li qiegħdin fuq in-naħha tal-Majjistral tal-għalqa mertu tal-kawża (*vide* Struttura 'C' Fig 2), u li skont il-kejl li ħadet l-esponenti waqt l-aċċess għandhom footprint kumulattiv ta' ċirka 37 metru kwadru. Peress li l-estensjoni mal-maħażen fuq in-naħha tal-Lvant (*vide* Struttura 'A' Fig 2) inbniet wara l-1994 u l-għalqa għandha kejl superficjal ta' fit aktar minn tomna, skont it-tabella tal-Policy 2.5A, l-iżvilupp illegali li sar wara l-1994 mhux normalment jiġi ssanzjonat, u lanqas jista' jiġi approvat żvilupp ġdid ta' mħažen. Dan ifisser li l-istrutturi li għandhom jiġu kkunsidrati bħala legali jew li huma sanzjonabbli, u li għandhom

jittieħdu in kunsiderazzjoni biex jiġi stabbilit il-valur tal-proprietà, huma: ċirka nofs il-maħżeen eżistenti b'footprint ta' ċirka 28 metru kwadru ħdejn id-daħla għal ġol-ġħalqa fuq in-naħha tal-Lvant; ġiebja b'footprint ta' ċirka 16-il metru kwadru mal-konfini tan-Nofsinhar fin-nofs tal-ġħalqa; u strutturi b'footprint kumulattiv ta' ċirka 37 metru fuq in-naħha tal-Majjistral tal-ġħalqa. Għalhekk il-potenzjal ta' din l-art mertu tal-kawża huwa limitat għall-użu agrikolu, bi strutturi eżistenti anċillari fuqha.

EŻAMI TAR-RAPPORT PERITALI

1. Illi l-esponenti ħadet konjizzjoni tar-relazzjoni addizzjonali tal-perit tekniku, il-Perit Godwin P. Abela, esebita (a fol 127-130) fil-atti tal-process tar-rikors ġuramentat tal-kawża Malaga Enterprises Ltd et vs Duminku Cutajar et bin-numru 244/2014/LSO li kienet deċiża mill-Onor. Imħallef Lorraine Schembri Orland fis-26 ta' Mejju 2016. F'din ir-relazzjoni, il-perit tekniku jiddikjara, f'paragrafu 2.01, li l-għalqa "tinsab adjacenti binja eżistenti". Barra minn hekk, fil-paragrafu 2.04, jingħad "kif ukoll għal possibbli estensjoni limitata tal-binja eżistenti adjacenti mal-istess art, liema binja hi proprjetà ta' wieħed mill-kodvidenti." Hawn issir riferenza mill-perit tekniku għar-Rural Policy and Design Guidance tal-2014, specifikament għall-Parti 6 bit-titlu "Other Forms of Development Outside Built-up Areas (non-agricultural)".

2. Ili l-esponenti mhux qed tiehu in konsiderazzjoni il-fatt li wiehed mill- kodividenti li kien parti mill- kawza Rik 244/14LSO għandu proprjeta adjacenti mal- mahzen (vide Struttura 'A' f'fig 2) u dan peress il- hatra tal-esponenti kienet li ssir valutazzjoni tal-art mertu tal- kawza għal fini ta' bejgh b'licitazzjoni.

VALUTAZZJONI

L-esponenti tissottometti bir-rispett is-segwenti valutazzjoni li għall-fini ta' din il-valutazzjoni, l-esponenti qed tagħmel dawn il-konsiderazzjoniet:

- (a) Is-sit kollu qed jitqies bħala għalqa ta' raba' bagħli ta' ċirka 1,400 metru kwadru, jiġifieri ċirka tomna, siegħi u ġumes kejliet.
- (b) L-istrutturi agrikoli mhumiex kollha legali, u għal fini ta' valutazzjoni qed jittieħdu in konsiderazzjoni biss l-istrutturi segwenti:
- i) ċirka nofs il-maħżeen, ossija footprint ta' ċirka 28 metru kwadru, li qiegħed ħdeejn id-dahla għal-ġol-għalqa fuq in-naħha tal-Lvant (vide Struttura 'A' f'fig 2);
 - ii) ġiebja b'footprint ta' ċirka 16-il metru kwadru mal-konfini tan-Nofsinhar fin-nofs tal-ġħalqa; u
 - iii) strutturi b'footprint kumulattiv ta' ċirka 37 metru fuq in-naħha tal-Majjistral tal-ġħalqa. (vide Struttura 'C' f'fig 2);

KONKLUŽJONIJIET

L-esponenti tissottometti bir-rispett is-segwenti konklužjonijiet li jindirizzaw biss punti teknici li setgħet tasal għalihom minn dak li rat matul l-access, mill-informazzjoni/dokumentazzjoni li hija aċċessibbli¹² u mill-komputazzjonijiet magħmula minnha:

- a. Illi wara li kkunsidrat il-punti suesposti, l-esponenti tistma l-valur fis-suq miftuh tal-art bl-istrutturi fuqha fit-territorji magħrufa bħala Sqaq Ta' Sejduna fi Trejaget ġakbu Abela fil-lokalità Hal Mann fil-limiti ta' Hal Lija, f' Settembru 2021¹³, libera u franka bil-pussess battal, b'kejl kumplessiv ta' circa 1,400 metru kwadru, għall-valur ta' €250,000¹⁴ (Mitejn u hamsin elf ewro).

Daqstant għandha x'tirrelata l-esponenti għas-savju konsiderazzjoni ta' din il-Qorti.



Perit Marie Louise Caruana Galea

Perit Tekniku

29 MAR 2022

Il-llum.....

Ippreżentata mill-M.L. Caruana Galea

Bis-Saq
Rose Marie Vilhena

Depulat Registratur

Deputy Registrar

Qrati tal-Ġustizzja (Malta)

Law Courts (Malta)

¹² <https://ecourts.gov.mt/onlineservices/>

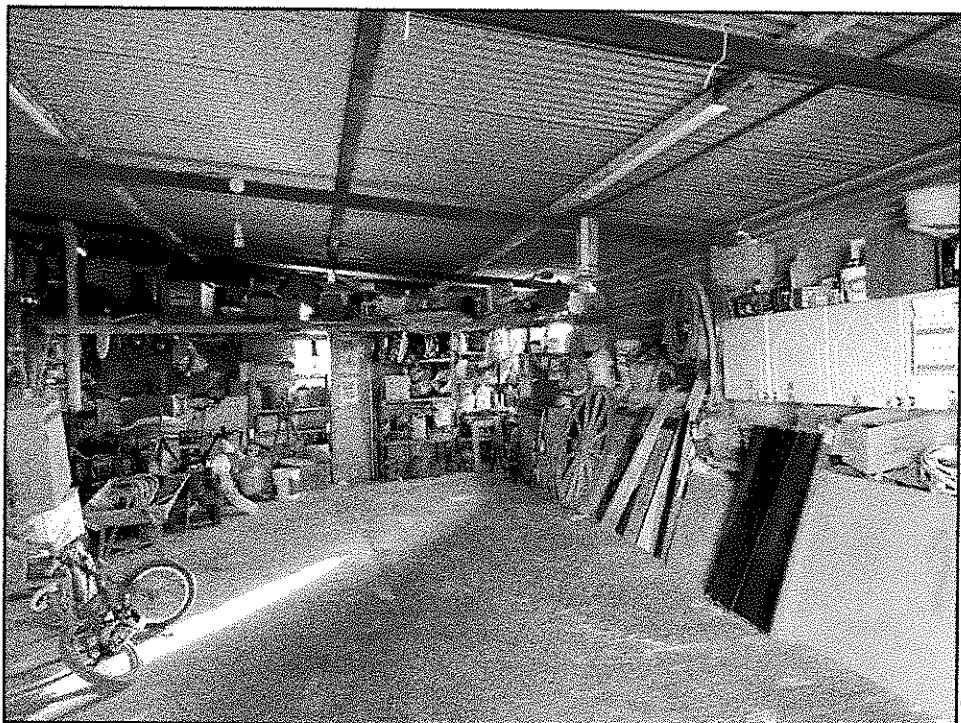
¹³ Sad -digriet tas 16 ta' Settembru 2021.

¹⁴ Ittieħed rata ta' circa €179/m.k

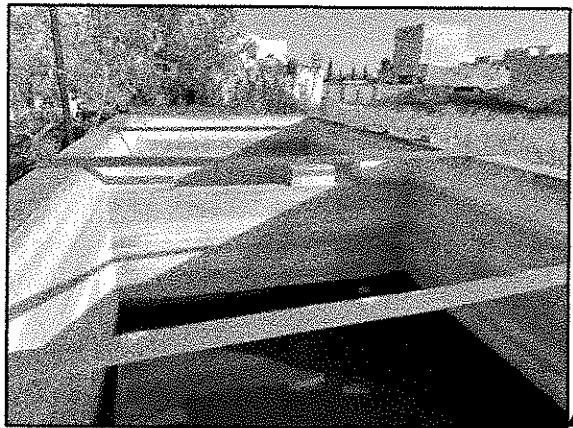
Dok. P1



1, 2



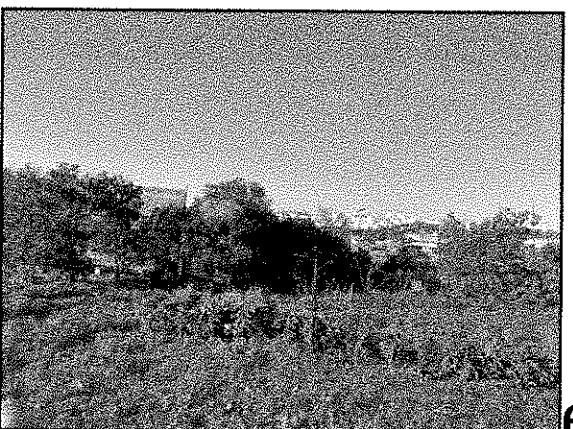
3



4



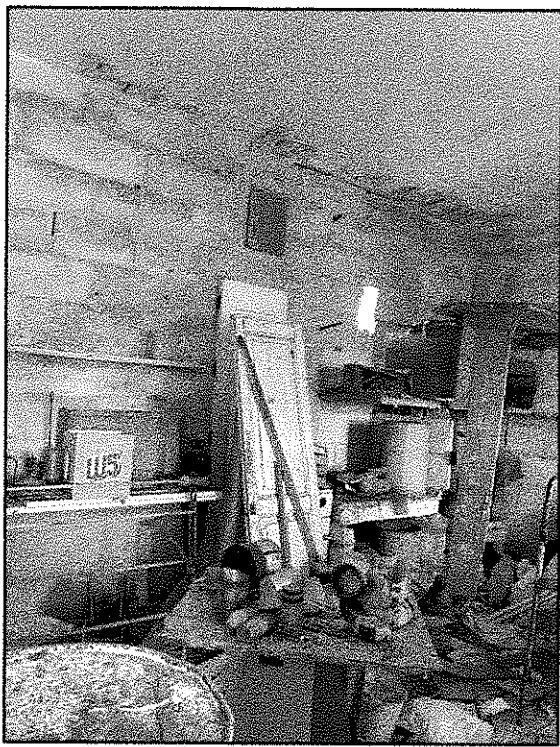
5



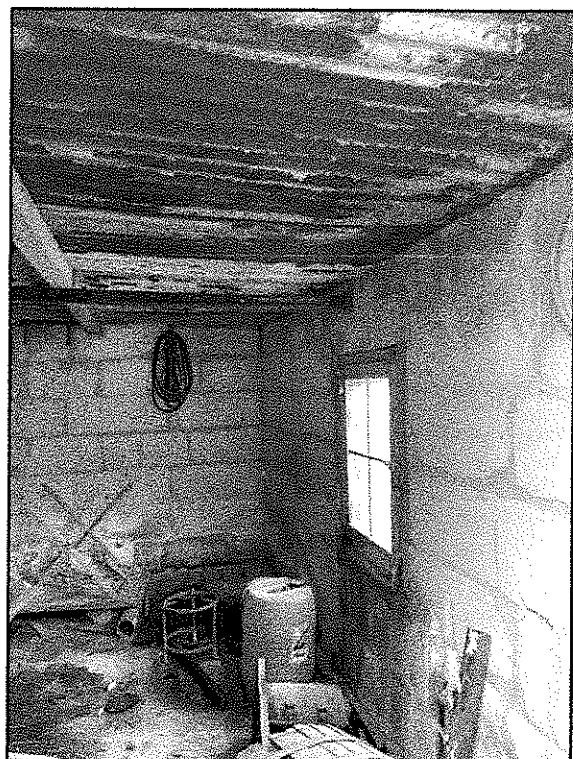
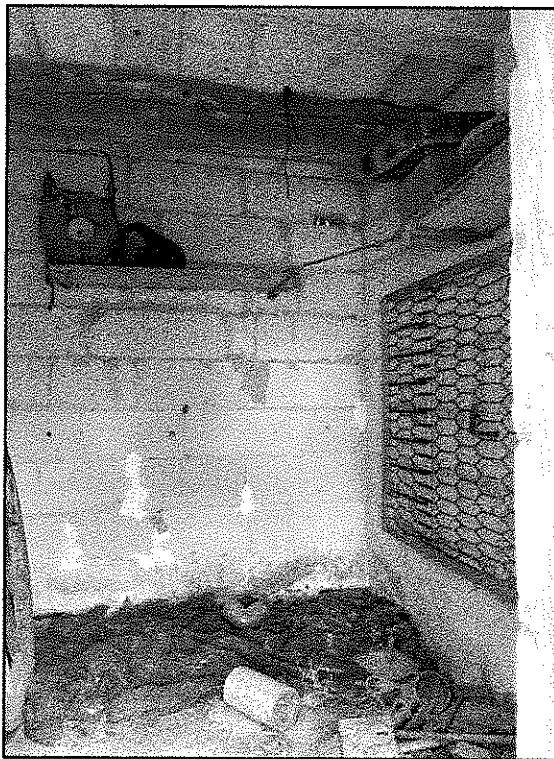
6



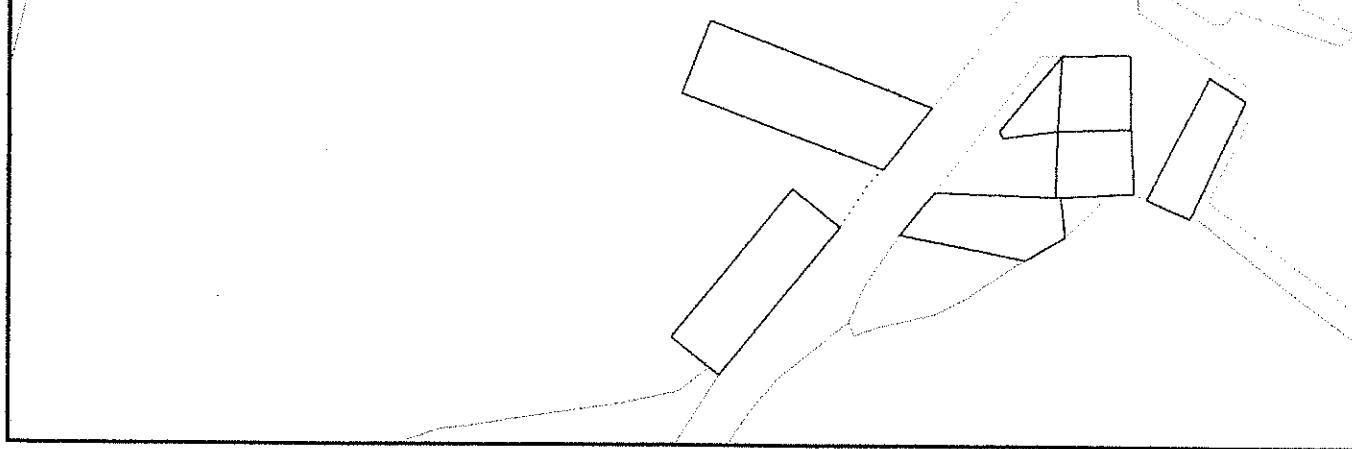
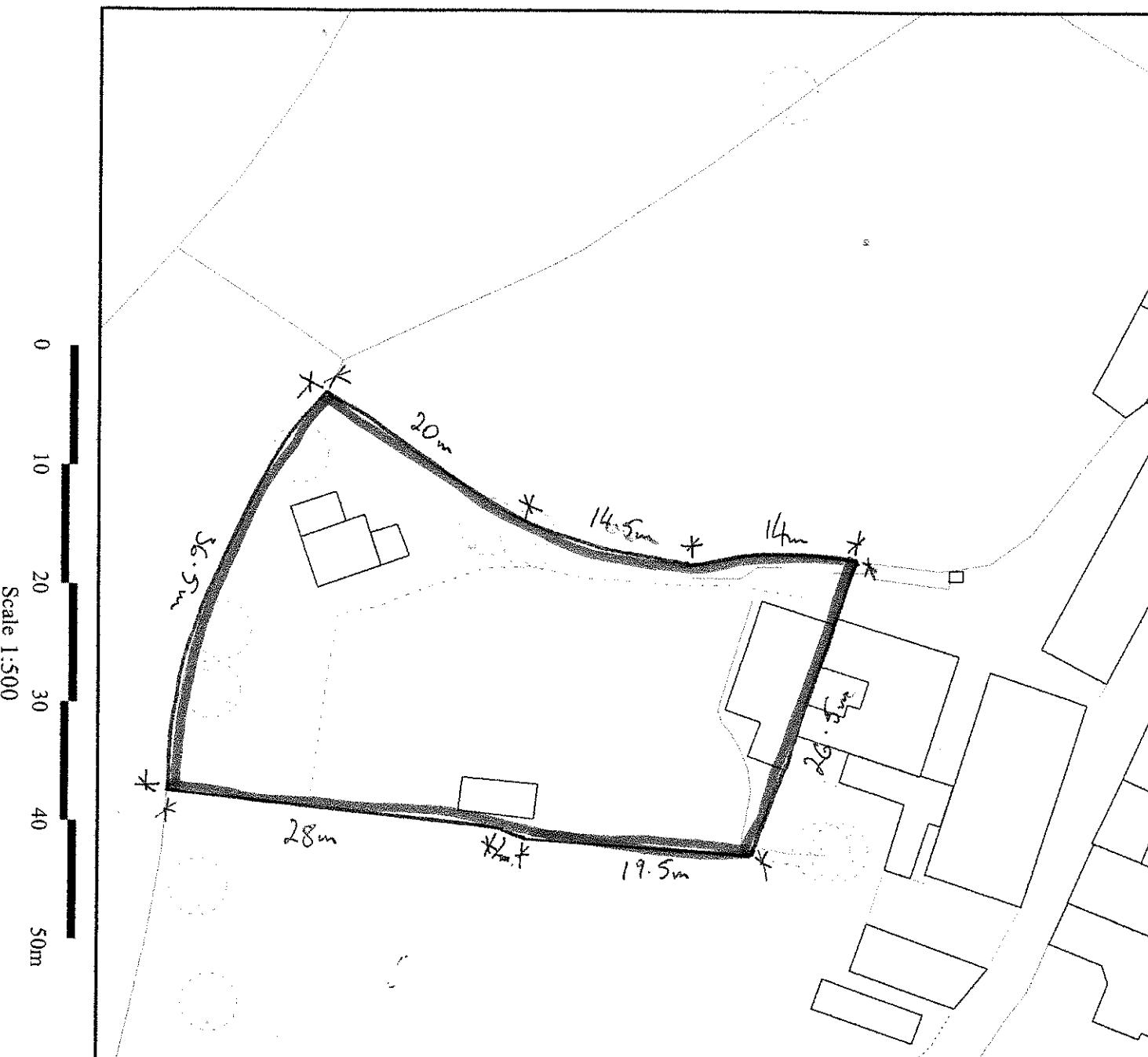
7



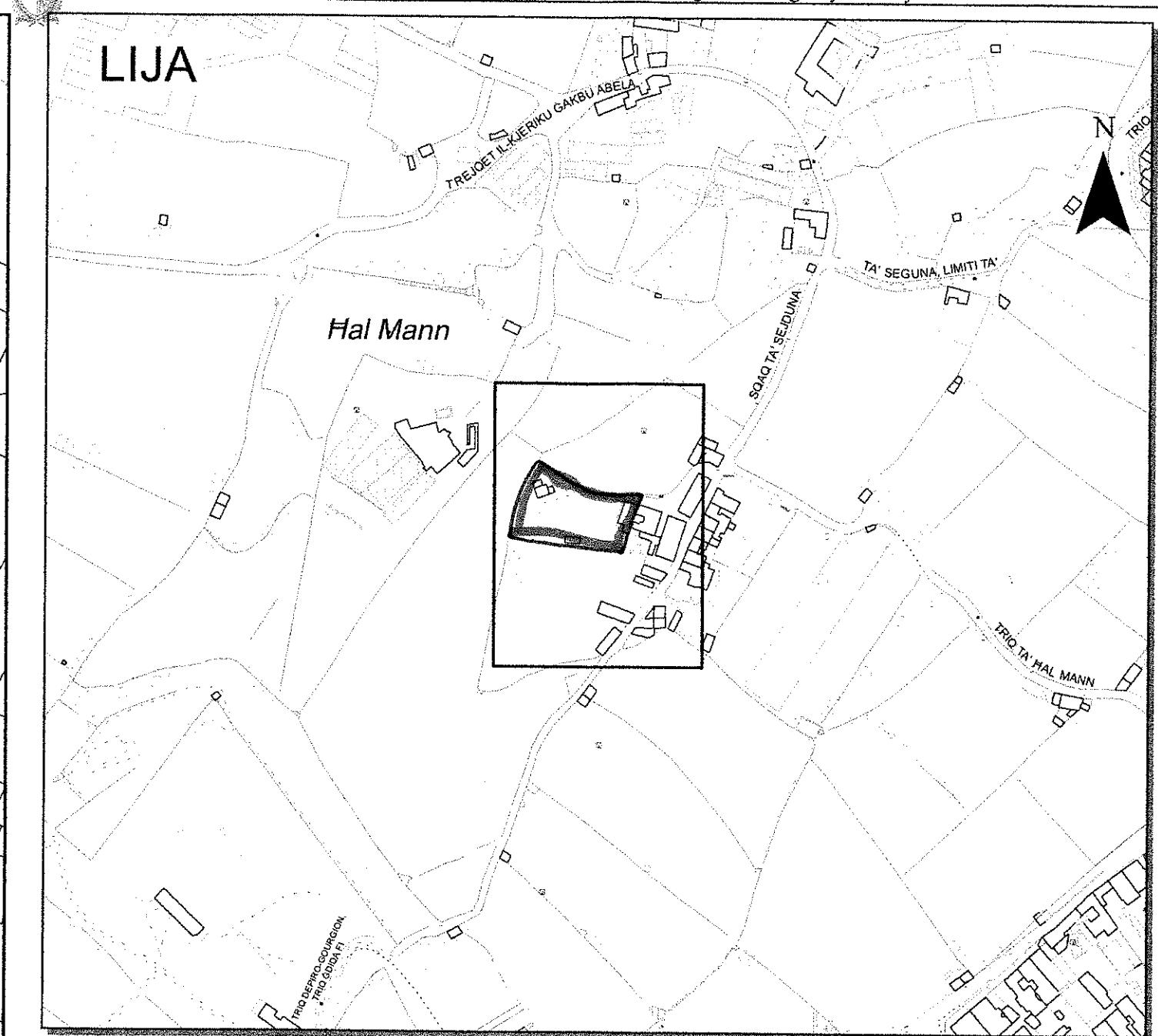
8, 9



10, 11



0 10 20 30 40 50m



Āgenzija għar-Registrazzjoni tal-Artijiet

116, Casa Bolino, Triq il-Punent, Il-Belt Valletta



Land Registration Agency

116, Casa Bolino, Triq il-Punent, Il-Belt Valletta

Nru tal-Mappa:
Map Number:

246916 E

(Signature)

Pożizzjoni Ċentrali:
Centre Coordinates:

**x = 49472
y = 73381**

Perit:

Architect:

Timbru tal-Perit:

Architect's Stamp:

Perit Marielouise Caruana Galea
A & CE, MSc Conservation (Tech.)
44, St. Margaret Street,
Siggiewi SGW 1017
Tel: +356 21 462367
Mob: 9942 8654

Parti min S.S.:
Extracted from S.S.:

4873

Data:
Date:

19/01/2022

Qies (metri kwadri):

AREA : 1400m²

Area (square metres):

Firma ta' l-Applicant:

Applicant's Signature:

LR

260199

Dritt imħallas
Fee Paid

Fil-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili

Onor. Prim Imħallef Mark Chetcuti

Fl-atti tas-Subbasta Immoblli nru 35/16

Malaga Enterprises Limited et

vs

Duminku Cutajar

AĆCESS 1

Aċcess miżnum fit-30 ta' Novembru 2021 fl-għalqa fi Sqaq Ta' Sejduna fi Trejqet ġakbu Abela fil-lokalità Hal Mann fil-limiti ta' Hal Lija.

Relazzjoni tal-Espert Ġudizzjarju

Il-Perit Marie Louise Caruana Galea BE&A (Hons), MSc Conservation (Tech.)

24/3/2022

Data tal-ħatra: 16 ta' Settembru 2021

Rikorrenti Nomine: Malaga Enterprises Limited
Silvio Borg
Antonia Borg Farrugia

Intimati: Duminku Cutajar
Sonya Galea

RELAZZJONI TAL-ESPERT ĜUDIZZJARJU, IL-PERIT MARIE LOUISE CARUANA GALEA

Tesponi bir-rispett illi:

- 01) Minħabba l-ħtieġa ta' nomina ta' Perit Tekniku, I-Onor. Prim Imħallef Mark Chetcuti appunta¹ lill-Perit Marie Louise Caruana Galea biex tħejji u tippreżenta rapport dwar it-talba tar-rappreżentanti legali tar-rikorrenti. Il-Perit Tekniku nħatret bl-iskop segwenti:
 - biex [t]agħmel stima tal-proprietà.²
- 02) In dīzimpenju tal-inkarigu tagħha mogħti, l-esponenti żammet access fit-30 ta' Novembru 2021.

KONSTATAZZJONIJIET LI SARU FUQ IL-POST

1. Nhar it-Tlieta, it-30 ta' Novembru 2021, sar access fuq l-art fi Sqaq Ta' Sejduna fi Trejget ġakbu Abela fil-lokalità Hal Mann fil-limiti ta' Hal Lija. Preżenti kien hemm Saviour Borg (attur), I-Avukat Peter Borg Costanzi (rappreżentant legali tal-attur), il-Perit Tancred Buhagiar (perit ex-partē tal-attur), u Duminku Cutajar (intimat). Preżenti ukoll Ray Zammit. L-esponenti ħadet sett ritratti tal-art li huma annessi f'Dok. P1.

¹ Ara d-digriet tal-Onor. Prim Imħallef Mark Chetcuti tas-16 ta' Settembru 2021.

² Sad -digriet tas-16 ta' Settembru 2021.

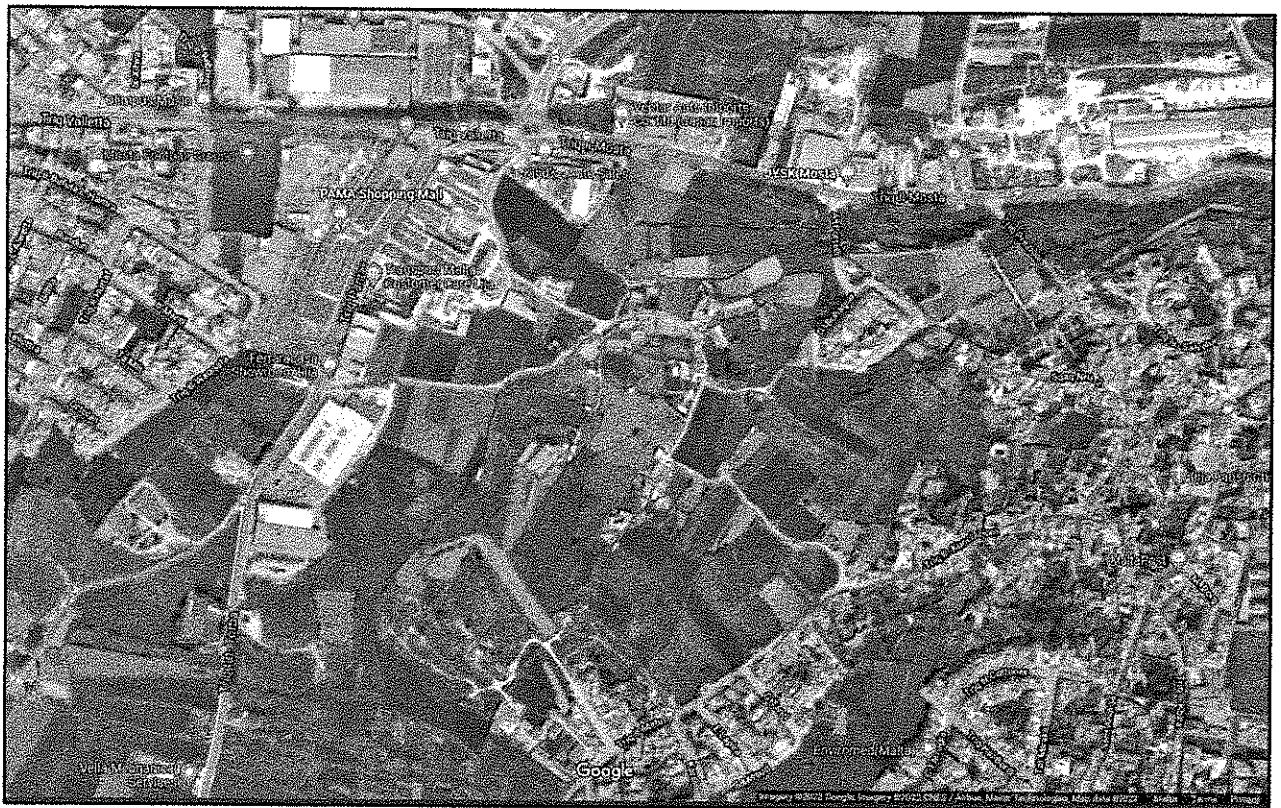


Fig. 1: Site plan tal-fond mertu tal-kawża

2. Illi l-art mertu tal-kawża hija għalqa li tinsab fl-inħawi magħrufa bñala ta' Hal Mann f'żona agrikola, bejn l-irħula ta' Hal Lija u I-Mosta, b'kej superfċjali ta' ċirka 1,400 metru kwadru, jiġifieri ċirka tomna, siegħi u ġumes kejliet. L-ghalqa għandha aċċess minn trejqiet rurali, ta' wisa' ta' ċirka 3.5m, u minn passaġġ komuni ma' proprjetajiet ta' terzi li jwassal san-naħha tal-Lvant tal-art.
3. Illi l-art mertu tal-kawża hija ħarġa raba', u waqt l-aċċess l-esponenti nnutat li parti minnha tinħad dem, parti oħra hemm siġar imħawlin, u partijiet oħra jidhru żdingati. Fuq in-naħha tal-Lvant, l-art mertu tal-kawża tmiss ma' bini proprjetà ta' terzi. Fuq in-naħħat tat-Tramuntana, tal-Punent u tal-Majjistral, l-art tmiss ma' għelieqi oħra proprjetà ta' terzi.

4. Illi fuq din l-art hemm mibnija xi strutturi: mañžen ħdejn id-daħla mill-passaġġ komuni għal ġol-ġħalqa fuq in-naħha tal-Lvant (indikata bhala Struttura 'A' f'fig 2); ġiebja mal-konfini tan-Nofsinhar fin-nofs tal-ġħalqa; u strutturi fuq in-naħha tal-Majjistral tal-ġħalqa (indikata bhala Struttura 'C' f'fig 2).

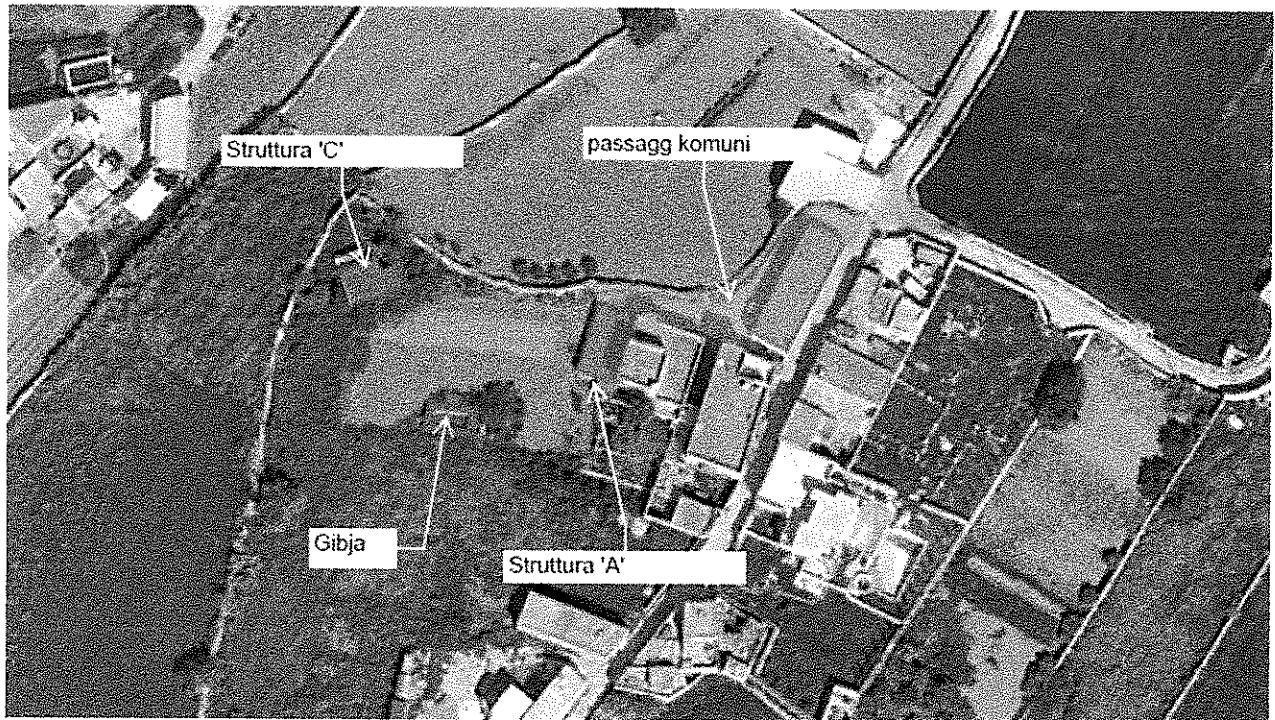


Fig. 2: Site plan tal-fond mertu tal-kawża

Minn osservazzjoni tal-istrutturi li jinsabu fuq din l-art, dawn huma mqassmin b'dan il-mod:

Mañžen ħdejn id-daħla fuq in-naħha tal-Lvant – Vide Struttura 'A' Fig 2

- a) Mañžen ta' kejl ta' ċirka 5.68m x 10m b'għoli intern ta' 2.85m, mibni fuq sular wieħed u qiegħed appoġġ ma' bini eżistenti proprijetà tal-intimat Cutajar. L-art hija tal-konkos, u s-saqaf huwa ta' corrugated

sheets imserrħin fuq box channels tal-ħadid. Il-bieb huwa wiesa' u tal-aluminju.

Ġiebja mal-konfini tan-Nofsinhar

- b) Giebja antika miftuña ta' kejl ta' ċirka 2.57m x 6.18m, mibnija bil-kantun, sitt filati 'l fuq mil-livell tal-ħamrija.

Strutturi fuq in-naħha tal-Majjistral – *Vide Struttura ‘C’ Fig 2*

- c) Struttura li tintuża bħala maħżeen ta' kejl ta' ċirka 4.14m x 5.3m b'għoli intern ta' 3.29m. L-art hija tal-blat, u s-saqaf huwa tal-konkos rinfurzat. L-esponenti nnutat li partijiet mis-saqaf qed jaqsam u tidher ix-xibka;
- d) Struttura ta' kejl ta' ċirka 2m x 2.49m b'għoli intern ta' 2.45m. Is-saqaf huwa tax-xorok tal-ġebel imserrħin fuq travi tal-injam;
- e) Struttura ta' kejl ta' ċirka 2.47m x 3.9m b'għoli intern ta' 1.9m. Is-saqaf huwa tal-corrugated sheeting.
5. Il-ħitan tas-sejjieħ, fejn huma preżenti mal-konfini, għandhom bżonn ta' manutenzjoni u restawr.
6. Illi l-iskop ta' Fig.1 u Fig 2 hu wkoll biex wieħed jifhem kif inhu mqassam ir-raba' llum il-ġurnata, it-toroq tal-madwar, kif ukoll l-istrutturi u diversi fatturi oħra li jistgħu jaffettwaw il-valur fis-suq tal-proprjetà.

KONSIDERAZZJONIJIET

1. Illi l-art mertu tal-kawża tinsab fil-limiti ta' Hal Lija, f'żona 'l barra mill-konfini tal-iżvilupp, skont is-Central Malta Local Plan³ tal-2006. Il-Mappa LJM1 tal-Pjan Lokali tindika li l-art qiegħda f'żona kklassifikata bħala "Strategic Open Gaps CG25", filwaqt li l-Mappa LJM4 tal-Pjan Lokali tindika li l-art qiegħda f'żona kklassifikata bħala "Agricultural Areas CG24". Barra minn hekk, huma relevanti l-iżvilupp legali⁴ li hemm preżenti fuq is-sit, policies sussidjarji,⁵ u vinkoli oħra.⁶
2. Illi l-Policy "CG24 – Protection Areas of Agricultural Value" tal-Pjan Lokali hija propju intiża biex tipproteġi ż-żona minn žviluppi mhux idonei mal-attività agrikola. Il-Policy tisħaq li "*only buildings, structures and uses essential to the needs of arable agriculture will be permitted on condition that it can be demonstrated to the satisfaction of MEPA that they will not adversely affect the quality of water resources, soil and landscape, and that they will not conflict with scenic, ecological, scientific, archaeological and mineral interests. In addition, applications for agricultural related development that will result in the subdivision of land holdings will not be permitted within AAVs.*" Ma' din hemm ukoll il-Policy "CG25 – Protection of Strategic Open Gaps" tal-Pjan Lokali li tispecifika "*MEPA will not permit any urban development in designated Strategic Open Gaps except for essential small scale utility*

³ <https://www.pa.org.mt/en/local-plan-details/central-malta-local-plan>

⁴ Ara id-definizzjoni ta' "xogħlijiet illegali" f'artikolu 2 tal-Att dwar l-Ippjanar tal-iżvilupp, Kap. 552 tal-2016.

⁵ Bħalma hi r-Rural Policy and Design Guidance (2014).

⁶ Bħalma huma constraints arkeoloġiči.

infrastructure ... Within Strategic Open Gaps, MEPA promotes the following uses and activities:

- i) Maintaining and enhancing attractive landscapes and the improvement of derelict land through habitat recreation, rural afforestation and soft landscaping schemes where appropriate in line with Policy CG11;*
 - ii) Nature conservation and improved presentation of important habitats, where appropriate;*
 - iii) The promotion of arable agricultural land uses in all areas not scheduled for environmental protection;*
 - iv) Improved access to the open countryside through the provision of country pathways and cycle routes, where appropriate; and,*
 - v) Providing opportunities for public informal recreation in appropriate locations.”*
3. Illi għaldaqstant, żvilupp permissibbli fuq l-art mertu tal-kawża odjerna jrid ikun limitat għal dak anċillari ma' raba' agrikolu li jinħadem, kif rikjest mill-Pjan Lokali, u l-iżvilupp irid ikun konformi mal-Policies tar-Rural Policy and Design Guidance⁷ tal-2014. F'dan ir-rigward, l-esponenti tinnota li minħabba r-restrizzjonijiet imposti mill-Pjan Lokali u l-policy sussidjarja, żvilupp fuq din l-art huwa limitat għal imħażen anċillari mal-użu agrikolu, u skont il-parametri stabbiliti mir-Rural Policy and Design Guidance.

⁷ <https://www.pa.org.mt/en/supplementary-guidance>

4. Illi l-bini li jidher fis-Survey Sheet tal-1968 għandu jitqies li mhux illegali.⁸
 Illi l-istrutturi antiki kollha ta' qabel il-1968 li jidhru fis-Survey Sheet⁹ tal-1968 jammontaw għal footprint area kumulattiv ta' ċirka 37 metru kwadru, u ġiebja ta' ċirka 16-il metru kwadru. Strutturi li nbnew wara l-1968 ma jidhru fuq ir-riċċati tal-ajru¹⁰ tal-1967 u lanqas fuq is-Survey Sheet tal-1968. Dan qed jingħaq fir-rigward tal-maħżeen ħdejn id-daħla għal ġol-ġħalqa fuq in-naħha tal-Lvant.
5. Illi minn analiżi tar-riċċati tal-ajru tal-1994 jirriżulta li l-maħżeen ħdejn id-daħla għal ġol-ġħalqa fuq in-naħha tal-Lvant (*vide* Struttura 'A' Fig 2) kien diġà nbena, iżda dan kien iżgħar milli huwa illum. Dan ifisser li din l-istruttura nbniet wara l-1967 b'footprint ta' ċirka 28 metru kwadru, u wara l-1994 saritilha estensjoni b'footprint ta' ċirka 28 metru kwadru addizzjonal, jiġifieri l-istruttura għandha footprint ta' ċirka 56 metru kwadru. Ma nstab ebda permess ta' żvilupp għall-binja li nbniet wara l-1968, u lanqas għall-estensjoni li nbniet wara l-1994. Għaldaqstant, peress li l-estensjoni illegali saret wara l-1994, jekk issir applikazzjoni biex jiġi ssanzjonat dan l-iżvilupp illegali, trid issir distinzjoni bejn żvilupp illegali li sar wara l-1967 u qabel l-1994, u dak l-iżvilupp illegali li sar wara l-1994. L-iżvilupp illegali li sar wara l-1994 irid jitqies bħala żvilupp ġdid li jrid ikun konformi mal-policies kollha tar-Rural Policy and Design Guidance, peress li l-eċċeżżjoni ta' żvilupp li sar qabel l-1994 mhix applikabbli għal żvilupp li sar wara l-1994.¹¹

⁸ Definizzjoni ta' "xogħliljet illegali" f'artikolu 2 tal-Att dwar l-Ippjanar tal-İżvilupp, Kap. 552 tal-2016.

⁹ Mapserver tal-Awtorità tal-Ippjanar: <https://pamapserver.pa.org.mt/>

¹⁰ Miżmumin fl-arkivji tal-Awtorità tal-Ippjanar.

¹¹ Ara Policy 2.5B (*Agricultural stores for arable farming established before October 1994*) tar-Rural Policy and Design Guidance (2014).

6. Illi għalkemm applikazzjoni sanatorja għal dik il-parti tal-maħżeen li nbniet qabel l-1994 tista' tiġi kkunsidrata favorevolment skont Policy 2.5B tar-Rural Policy and Design Guidance, l-applikazzjoni sanatorja tal-estensjoni li saret wara l-1994 mal-maħżeen jew għal bini ta' mħažen agrikoli godda trid tkun konformi mal-Policy 2.5A bit-titlu "New, or extensions to, agricultural stores for arable farming" tar-Rural Policy and Design Guidance. Din il-Policy tispecifika tabella ta' qisien ta' mħažen permissibbli fuq art agrikola, li huma s-segwenti:

Size of holding within the region	Storage room entitlement (measured externally)
4 to 10 tumoli	15 m ²
10 to 20 tumoli	20 m ²
20 to 46 tumoli	40 m ²
> 46 tumoli	60 m ²

7. Illi digà hemm imħažen oħra eżistenti (u mhux illegali) fuq is-sit mertu tal-kawża li huma deskritta fil-paragrafi 4(c), 4(d) u 4(e) a fol 5 *supra*, jiġifieri l-istrutturi li qeqħdin fuq in-naħha tal-Majjistral tal-għalqa mertu tal-kawża(vide Struttura 'C' Fig 2), u li skont il-kejli li ġadet l-esponenti waqt l-acċess għandhom footprint kumulattiv ta' ċirka 37 metru kwadru. Peress li l-estensjoni mal-maħżeen fuq in-naħha tal-Lvant (vide Struttura 'A' Fig 2) inbniet wara l-1994 u l-għalqa għandha kejli superficjal ta' fit aktar minn tomna, skont it-tabella tal-Policy 2.5A, l-iżvilupp illegali li sar wara l-1994 mhux normalment jiġi ssanzjonat, u lanqas jista' jiġi approvat żvilupp ġdid ta' mħažen. Dan ifisser li l-istrutturi li għandhom jiġu kkunsidrati bħala legali jew li huma sanzjonabbli, u li għandhom

jittieħdu in kunsiderazzjoni biex jiġi stabbilit il-valur tal-proprietà, huma: ċirka nofs il-maħżeen eżistenti b'footprint ta' ċirka 28 metru kwadru ħdejn id-daħla għal ġol-ġħalqa fuq in-naħha tal-Lvant; ġiebja b'footprint ta' ċirka 16-il metru kwadru mal-konfini tan-Nofsinhar finnofs tal-ġħalqa; u strutturi b'footprint kumulattiv ta' ċirka 37 metru fuq in-naħha tal-Majjistral tal-ġħalqa. Għalhekk il-potenzjal ta' din l-art mertu tal-kawża huwa limitat għall-użu agrikolu, bi strutturi eżistenti ancillari fuqha.

EŻAMI TAR-RAPPORT PERITALI

1. Illi l-esponenti ħadet konjizzjoni tar-relazzjoni addizzjonali tal-perit tekniku, il-Perit Godwin P. Abela, esebita (a fol 127-130) fl-atti tal-proċess tar-rikors ġuramentat tal-kawża Malaga Enterprises Ltd et vs Duminku Cutajar et bin-numru 244/2014/LSO li kienet deċiża mill-Onor. Imħallef Lorraine Schembri Orland fis-26 ta' Mejju 2016. F'din ir-relazzjoni, il-perit tekniku jiddikjara, f'paragrafu 2.01, li l-ġħalqa "tinsab adjaċenti binja eżistenti". Barra minn hekk, fil-paragrafu 2.04, jingħad "kif ukoll għal possibbli estensjoni limitata tal-binja eżistenti adjaċenti mal-istess art, liema binja hi proprjetà ta' wieħed mill-kodvidenti." Hawa issir riferenza mill-perit tekniku għar-Rural Policy and Design Guidance tal-2014, spċifikament għall-Parti 6 bit-titlu "Other Forms of Development Outside Built-up Areas (non-agricultural)".

2. Ili l-esponenti mhux qed tiehu in konsiderazzjoni il-fatt li wiehed mill-kodividenti li kien parti mill-kawza Rik 244/14LSO għandu proprjeta adjacenti mal-mahzen (*vide* Struttura 'A' f'fig 2) u dan peress il-hatra tal-esponenti kienet li ssir valutazzjoni tal-art mertu tal-kawza għal fini ta' bejgh b'licitazzjoni.

VALUTAZZJONI

L-esponenti tissottometti bir-rispett is-segwenti valutazzjoni li għall-fini ta' din il-valutazzjoni, l-esponenti qed tagħmel dawn il-konsiderazzjoniet:

- (a) Is-sit kollu qed jitqies bħala għalqa ta' raba' bagħli ta' ċirka 1,400 metru kwadru, jiġifieri ċirka tomna, siegħi u ġames kejliet.
- (b) L-istrutturi agrikoli mhumiex kollha legali, u għal fini ta' valutazzjoni qed jittieħdu in konsiderazzjoni biss l-istrutturi segwenti:
 - i) ċirka nofs il-maħżeen, ossija footprint ta' ċirka 28 metru kwadru, li qiegħed ħdej id-dan għal-għal qol-għalqa fuq in-naħha tal-Lvant (*vide* Struttura 'A' f'fig 2);
 - ii) ġiebja b'footprint ta' ċirka 16-il metru kwadru mal-konfini tan-Nofsinhar fin-nofs tal-għalqa; u
 - iii) strutturi b'footprint kumulattiv ta' ċirka 37 metru fuq in-naħha tal-Majjistral tal-għalqa. (*vide* Struttura 'C' f'fig 2);

KONKLUŽJONIJIET

L-esponenti tissottometti bir-rispett is-segmenti konklužjonijiet li jindirizzaw biss punti teknici li setgħet tasal għalihom minn dak li rat matul l-access, mill-informazzjoni/dokumentazzjoni li hija aċċessibbli¹² u mill-komputazzjoni magħmula minnha:

- a. Illi wara li kkunsidrat il-punti suesposti, l-esponenti tistma l-valur fis-suq miftuh tal-art bl-istrutturi fuqha fit-territorji magħrufa bħala Sqaq Ta' Sejduna fi Trejaget Ģakbu Abela fil-lokalità Hal Mann fil-limiti ta' Hal Lija, f' Settembru 2021¹³, libera u franka bil-pussess battal, b'kejl kumplessiv ta' circa 1,400 metru kwadru, għall-valur ta' €250,000¹⁴ (Mitejn u hamsin elf ewro).

Daqstant għandha x'tirrelata l-esponenti għas-savju konsiderazzjoni ta' din il-Qorti.

Perit Marie Louise Caruana Galea

Perit Tekniku

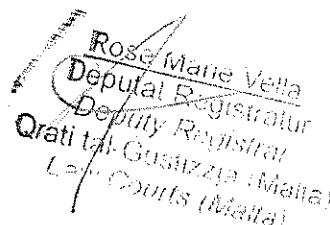
Il-lum..... 29 MAR 2022

Ippreżentata mill-... ALCITTA. L. Caruana Galea
B-tiea doġiġ dokumenti

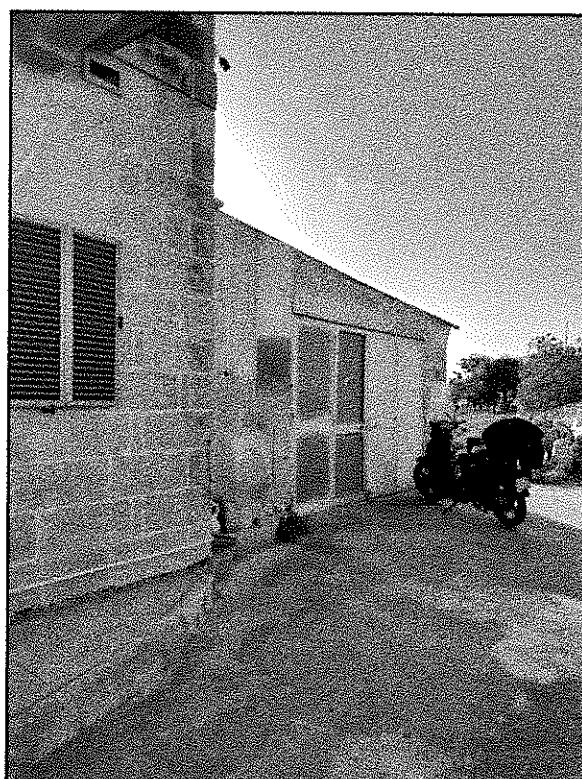
¹² <https://ecourts.gov.mt/onlineservices/>

¹³ Sad -digriet tas 16 ta' Settembru 2021.

¹⁴ Ittieħed rata ta' circa €179/m.k



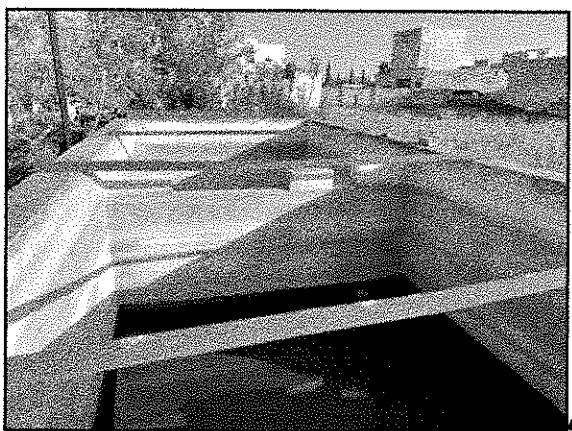
Dok. P1



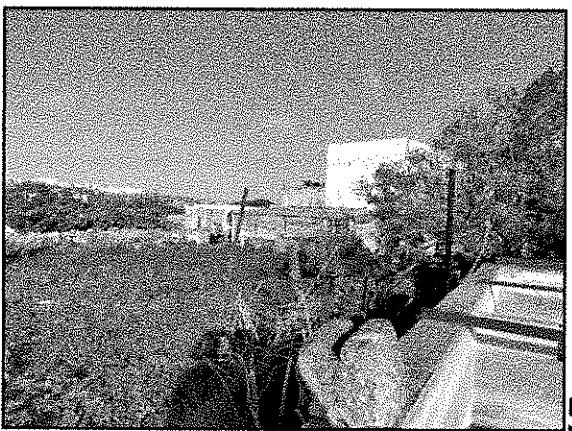
1, 2



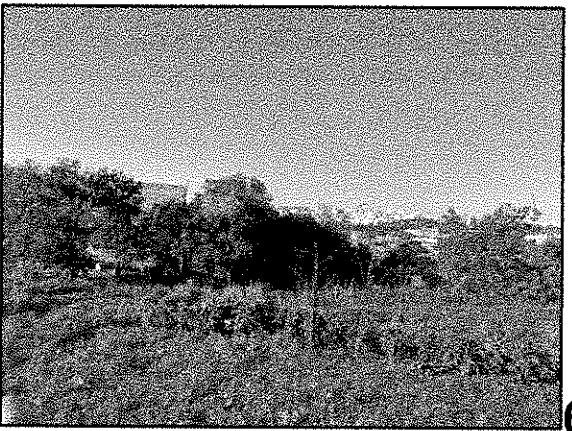
3



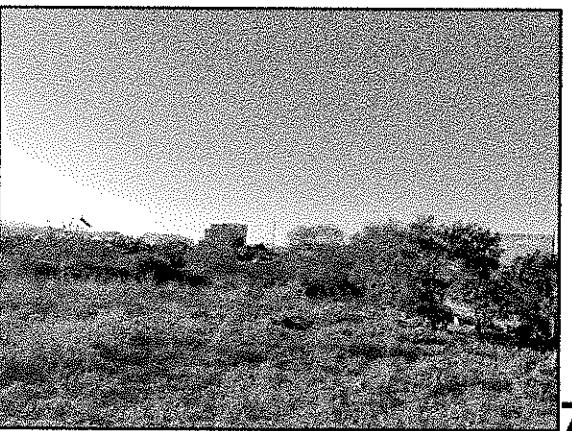
4



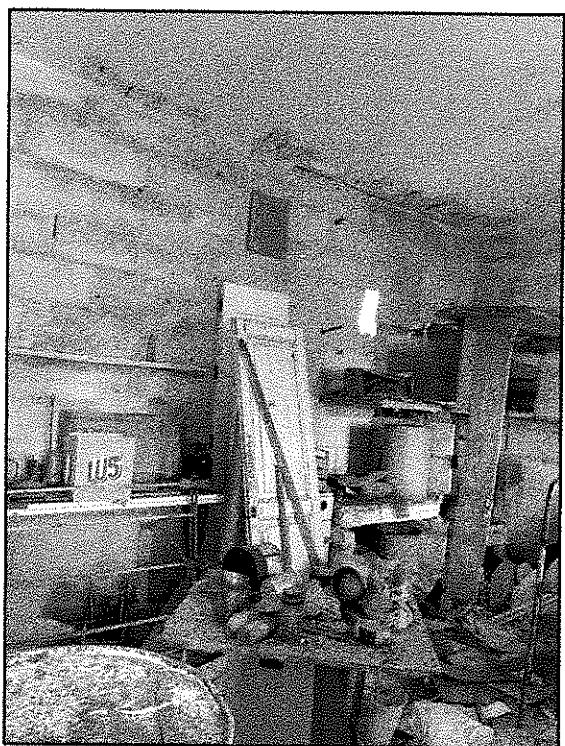
5



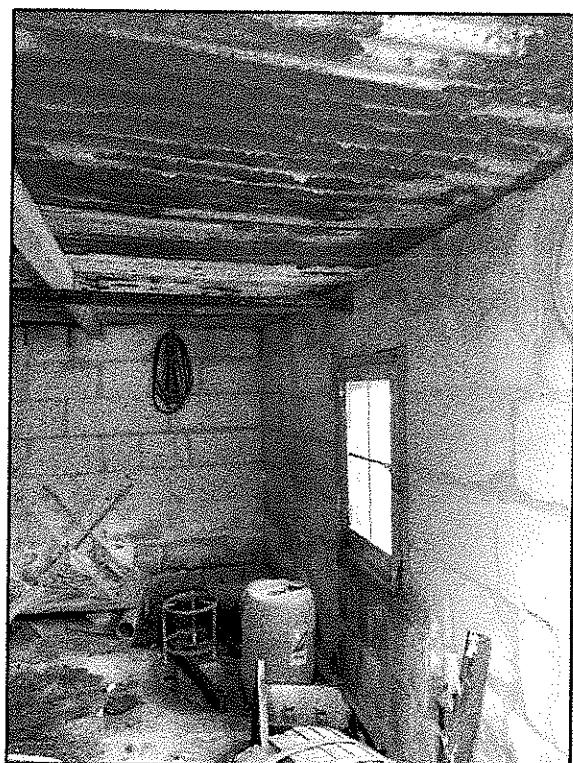
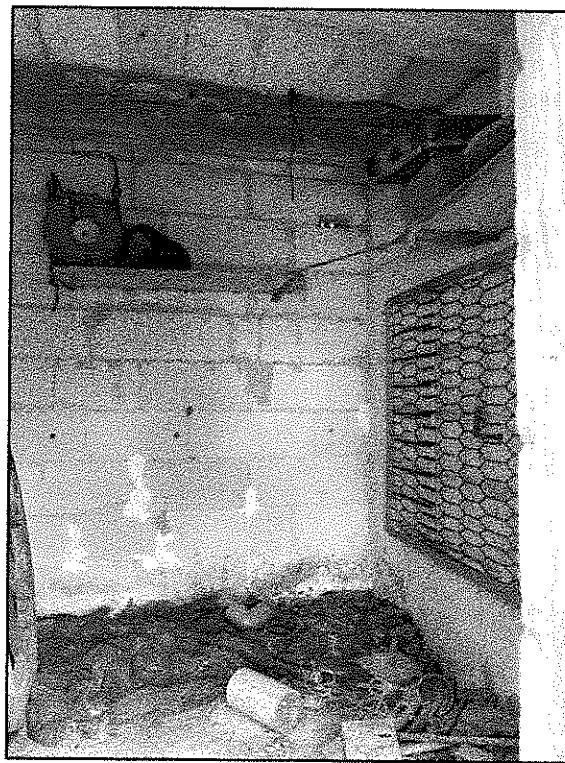
6



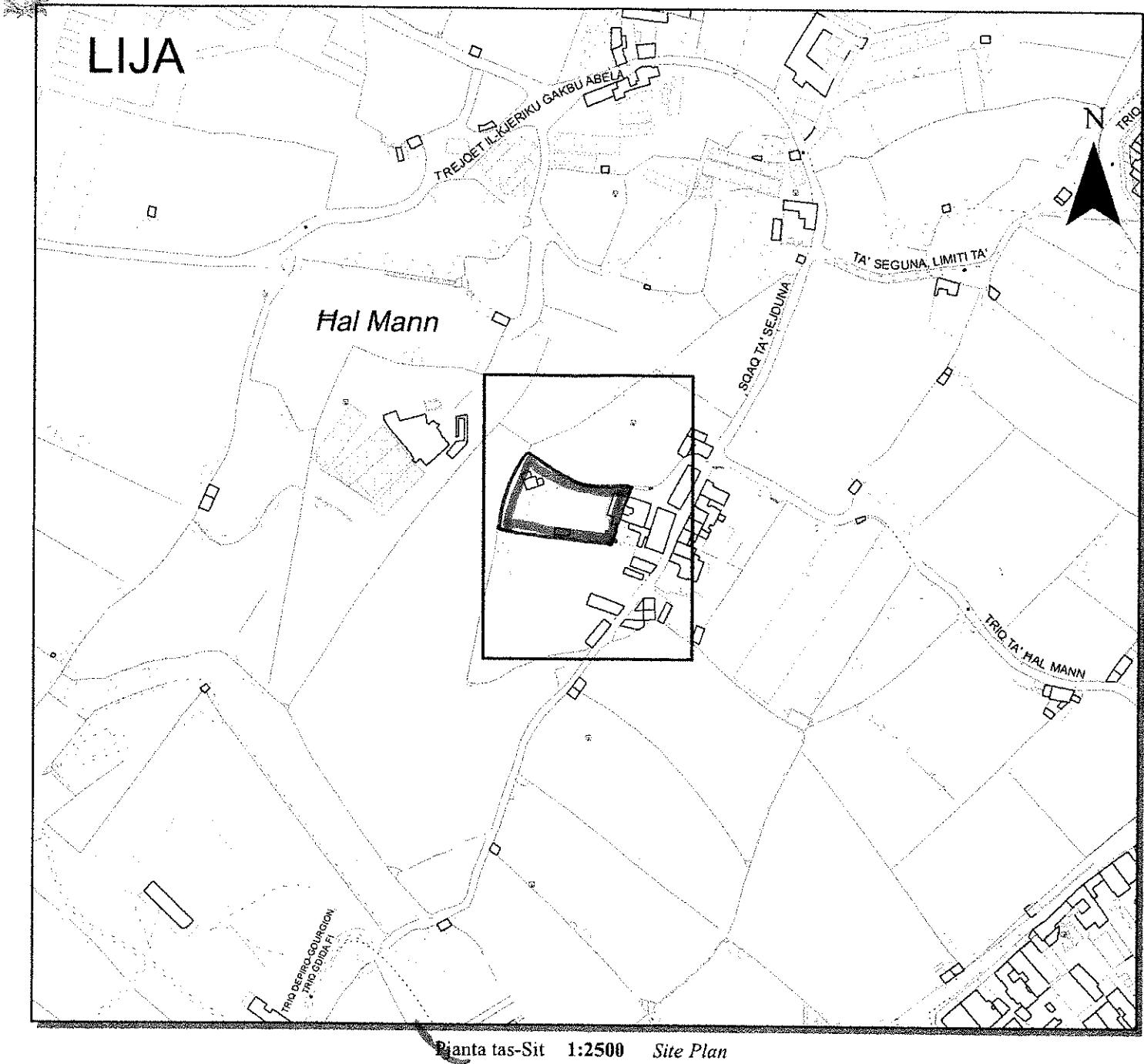
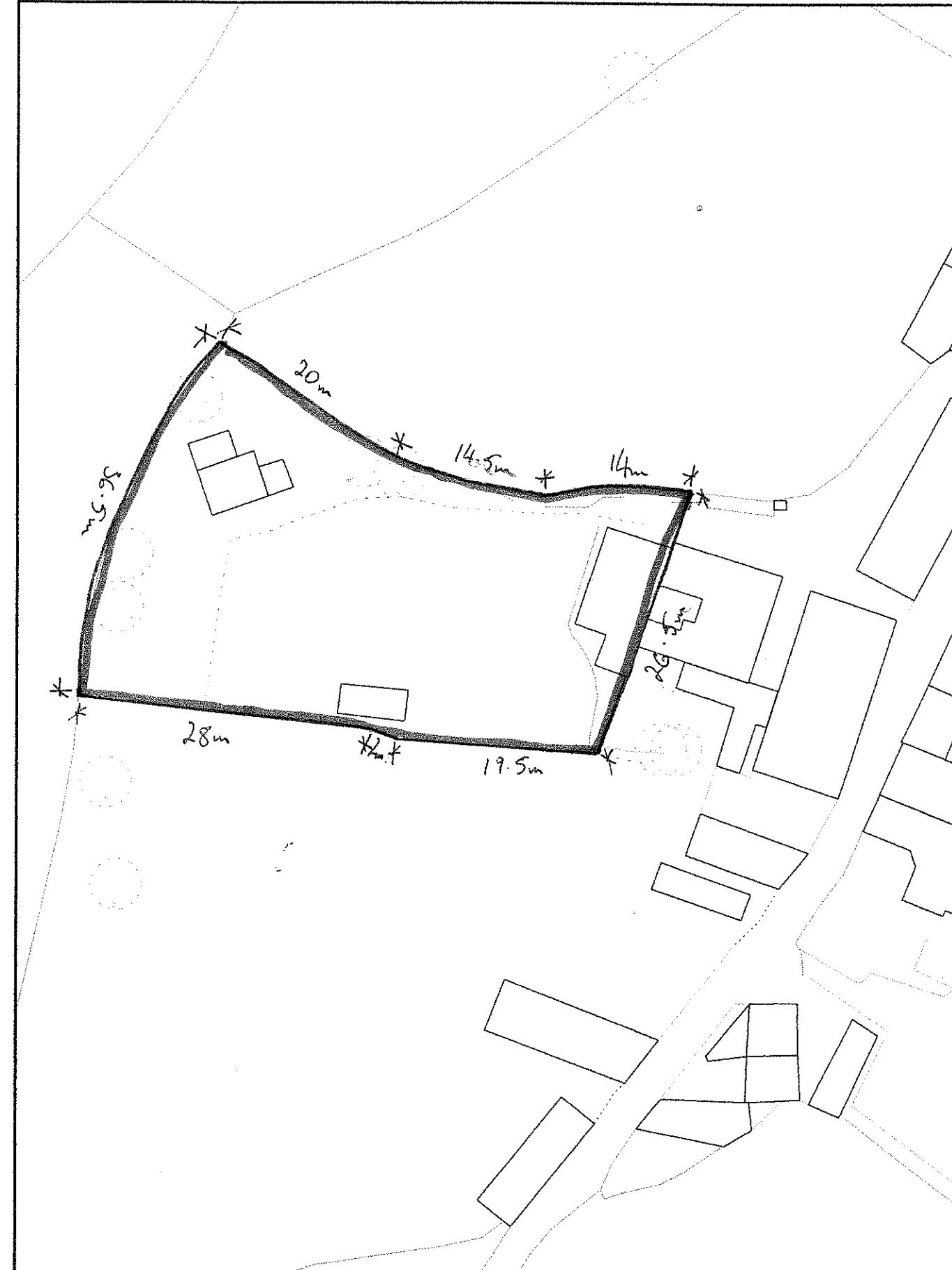
7



8, 9



10, 11



Aġenzija għar-Registrazzjoni tal-Artijiet

116, Casa Bolino, Triq il-Punent, Il-Belt Valletta



Land Registration Agency

116, Casa Bolino, Triq il-Punent, Il-Belt Valletta

Nru tal-Mappa:

246916 E

Map Number:

Pożizzjoni Ċentrali: x = 49472

Centre Coordinates: y = 73381

Parti min S.S.: 4873

Extracted from S.S.:

Date: 19/01/2022

Date:

Perit:

Architect:

Timbru tal-Perit:

Architect's Stamp:

Perit Marielouise Camille Galea
A & CE, MSc Conse. (Tech.)
44, St. Margaret,
Siggiewi SGW 1077
Tel: +356 21 462307
Mob: 9942 8654

Qies (metri kwadri):

AREA : 1400m²

Area (square metres):

Firma ta' l-Applicant:

Applicant's Signature:

LR

260199

Dritt imħallas
Fee Paid

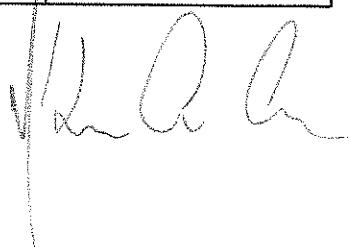
MARIELOUISE CARUANA GALEA BEGA(HONS), A8CE, MSc Conservation (Tech.)

44, St Margaret Str, Siggiewi SGW1017

VAT 1583 1321	Mob 9942 8654	email: mlouise@mncarchitects.eu
---------------	---------------	---------------------------------

Prim' Awla Tal-Qorti Civili

RIKORS NRU.	Subbasta 35/16	DIFFERIMENT		
FL-ISMIJET	Malaga Developments Limited et vs Duminku Cutajar			
	DRITT	RATA (€)	NUMRU	TOTAL (€)
Valutazzjoni - Suq miftuh	Tariff K para 6(b)	250,000		758.85
Opinjonijiet - Punti Trattati (kull sena)	50.00			0.00
Opinjonijiet - Danni/Kumpens	232.94			0.00
TOTAL DRITTIJET			758.85	
SPEJJEZ	RATA (€)	NUMRU	TOTAL (€)	
Access	32.00	1	32.00	
Seduti	24.00		0.00	
Skizz	35.00		0.00	
Trasport	6.99	1	6.99	
Typing Relazzjoni	0.70	12	8.40	
Kopji Pjanti A3	1.50	2	3.00	
Pjanti A3 (Lands Registry)	75.00	1	75.00	
Xiri ta' pjanta (Lands Registry)	5.08	1	5.08	
Kopji Relazzjoni	0.23	24	5.52	
Kopji ritratti/pagni kulur	0.50	6	3.00	
Traskrizzjoni Verbali	0.70		0.00	
Notifikasi	1.16	8	9.28	
Ritratti (servizzi zghar 15(a))	1.40	11	15.40	
TOTAL SPEJJEZ			163.67	
18% Vat			166.05	
TOTAL DRITT U SPEJJEZ			1,088.58	



Jurgen Cauchi

Triq Id-drama

93, Flat 1, Ample Court

Qormi

QRM2634

Malta

Cash Sale

19/01/2022

246916E

No of Copies	1
--------------	---

Fee Per Site Plan	€6.00
-------------------	-------

Total	€6.00
-------	-------

Land Registration Agency
116, Casa Bolino
Triq il-Punent
Il-Belt Valletta
VLT 1535

Tel: +356 21239777, 25904700

Email: enquirieslandregistry@gov.mt

www.landregistryplans.gov.mt