Fil-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili

Fl-Atti tas-Subbasta Nru 20/18

Solair Development Ltd

Vs

DHM Property Investment Ltd

Relazzjoni tal-Perit Tekniku

Perit David Zahra

BE&A (Hons), M Sc Cons Tech

peritdavidzahra@gmail.com

REGISTRY SUPERIOR COURT
No. 556
03 FEB 2022
PAID

Data: 20 ta' Diċembru 2021

Jesponi bir-rispett:

Illi b'digriet tal-Prim'Awla Tal-Qorti Ċivili, l-esponent ġie nnominat u inkarigat għall-fini ta' deskrizzjoni u valutazzjoni tal-fond in-kwistjoni.

Illi l-esponent irċieva din in-notifika biex jiġbor l-inkartament relattiv ma' dan il-każ mid-data 22 ta' Ġunju 2018.

Illi l-esponent kellu, jippreżenta r-rapport tiegħu sas-24 ta' Awwissu 2018, iżda dan ma kienx possibli 'l-għaliex:

1. is-sit ma setax jiġi identifikat (anke mill-marexxalli tal-qorti)
2. wara li ġie (potenzjalment) identifkat, ma setax jiġi identifikat is-sid jew rappreżentant tiegħu
3. wara li l-esponent xorta mar fuq il-post maħsub, instab li s-sit huma maqsum fi kmamar/appartamenti li huma abitati minn ammont kbir ta' barranin
4. minħabba l-kundizzjoni ta' iġene u nuqqas ta'sigurta fis-sit innifsu

Ta' min jirrimarka li dan is-sit in kwistjoni kien fl-aħbarijiet minħabba r-raġunijiet hawn fuq imsemmija u kien ġie ssiġillat minħabba raġunijiet ta'iġene (Awwissu 2019). Kienet instabet ukoll persuna mejta f'xaft ta' l-istess binja (26 Awwissu 2020), u ftit xhur wara kien hemm ukoll nirien f'partijiet mill-istess sit (Diċembru 2020). Preżentament, s-sit jinsab imbarrat bil-'bricks' fil-livell t' isfel u t-twieqi u l-bibien għall-gallariji fl-ewwel sular huma mbarrati bl-injam.

Illi l-esponent għalhekk jiddikjara li ma jistax isir aċċess (minn ġewwa) fuq il-fond in-kwistjoni.

Barra minn hekk, l-esponent, mill-inkartamemnt provdut, xorta ma kellux biżżjjed informarzzjoni biex jikkonferma l-lok eżatt tas-sit in-kwistjoni. Pjanta li turi n-numru tal-'plots' imsemmija fl-inkartament provdut ġiet identifikata u mogħtija lil Perit Tekniku f' Novembru 2021.

Minħabba li ma jistax isir aċċess ta'gewwa fuq il-fondi in-kwistjoni, l-esponent xorta seta` jipprepara r-rapport tiegħu, minhabba n-natura u l-kundizzjoni eżistenti tas-sit, bbażat fuq dak imsejjah bħala r-'residual method'.

Illi l-esponent xorta ħa numru ta' ritratti tal-faċċata tal-fond;

Illi l-esponent isstometta r-rapport tiegħu ddatat 20 ta' Diċembru 2021.

DESKRIZZJONI TAL-PROPJETA`

L-esponent jissottometti bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti s-segwenti deskrizzjoni u valutazzjoni tal-propjeta in-kwistjoni;

Dan wara li ħa in-konsiderazzjoni kull aspett li jirrefletti l-valur ta' l-imsemmija propjeta inkluż il-lokazzjoni tal-fond, il-potenzjal ta' żvilupp li jista jsir fuq dan is-sit, il-kundizzjoni eżistenti u l-istat li jinstab fiħ, kif ukoll il-piżijiet, kirjiet u jeddijiet oħra, sew reali kemm personali, li seta hemm, li dan il-fond jista` jkun suġġett għalihom; kif ukoll kull informazzjoni fuq trasferimet tal-fond u informazzjoni oħra offerti mill-kreditur;

L-esponent ħa in-konsiderazzjoni is-sit deskritt bħala:

Lukanda msemmija Paloma Residence, magħrufa qabel bħala Sabina Holiday Complex, mhux numerat u mibnija fuq porzjon ta'art immarkata bħala plot numri 79 u 80, fl-inħawi magħrufa bħala tat-Torba l-Bajda fi Triq il-Ġifen f'Buġibba u inkluż l-ispazju tal-ajru sovrastanti, eskluż il-ħanut mhux numerat u msemmi 'La Bodega' li jinstab fl-istess lokalita`

U

Blokk ta' bini li jikkonsisti minn żewġ garaxxijiet fil-livell tal-pjan terran u blokk (mhux numerat) ta'appartamenti sovrastanti; flimkien mal-ispazju tal-ajru u sottoswol, liema propjeta tinsab f' San Pawl il-Baħar, fl-inħawi magħrufa bħala Buġibba, fi Triq il-Ġifen u msemmija 'Blue Angel Holiday Complex'.

B' riferenza għad-dokument anness, b'riferenza Dok.1080-19VAL-R01 u Dok.1080-19VAL-A, jindika l-lokazzjoni tal-plots fl-akkwati tat-'it-Torba l-Bajda at Buġibba'.

F'dokument tan-Nutar Dr A Micallef, iddatat 24 ta' Marzu 2016, jiddeskrivi l-propjetatjiet kif riprodott hawn taħt:

> *"iii. The hotel consisting of a block of buildings, consisting of two garages at ground floor level, and an overlying block of apartments, together with their airspace and subsoil, hereinafter*

collectively referred to as "the property", and which property is situated in Saint Paul's Bay, in the territory known as Buġibba, in Triq il-Gifen, without number and named "Blue Angel Holiday Complex", bounded from the South West by the said street, on the South by an unnamed new street, and on the North West by property of John Abela or his successors in title, free and unencumbered with all its rights and appurtenances.

iv. "La Paloma Residence", formerly named "Sabina Holiday Complex", without number, built on a divided portion of land marked as plot number seventy nine (79) and eighty (80), and part of the airspace existing on a plot number seventy eight (78) form the lands known as "Tat-Torba l-Bajda", in Triq il-Gifen, in Buġibba, limits of Saint Paul's Bay, including its overlying airspace, bordered the whole complex on the South-West by Triq il-Gifen, on the North West by property of Blu Angel Limited and on the South-East with property of Anthony Desira or his successors in title, with all its rights and appurtenances, but excluding the coffee shop named "La Bodega", and which property is subject to the annual and perpetual groundrent of twenty three thousand two hundr

ed and ninety three Euro and seventy three cents (€23,293.73), with all its rights and appurtenances."

'La Paloma Residence', li tiġi rriferuta ukoll bħala "Sabina Holiday Complex", hija mibnija fuq plots bin-numri 79 u 80 u għandha wkoll parti mill-arja fuq plot numru 78. Mill-informazzjoni fl-inkartament provdut, din il-propjeta` teskludi ħanut, fil-pjan terran, rriferut bħala "La Bodega" (Dok 1080-19VAL-R6).

Barra minn hekk, iżda, waqt aċċess li sar (minn barra) fuq il-post jidher li parti mil-pjan terran ta' "La Paloma Residence" huwa wkoll operat bhala 'Star Garage' (Dok 1080-19VAL-R08,R09). Sar kuntatt permezz tan-numri li hemm fuq it-tabella mal-faċċata ('shop sign') u jidher li din il-parti tas-sit, fuq plot bin-numru 80 hija mibjugha lill-terzi. Il-Perit Tekniku ġab kopja ta'dawn il-kuntratii minghand is-sidien u huma annessi ma' dan ir-rapprot bhala Dok 1080-19VAL-B.

Fl-access li sar (minn barra), ġie nnutat ukoll li ma jidhirx li hemm aċċess separat għall-parti tal-propjeta` riferuta bhala 'La Bodega (Dok 1080-19VAL-R15)'.

Minn pjanti sottomessi f' applikazzjoni bin-numru PA/2806/19, f'isem Clifton Cassar, li ddikjara li huwa l-uniku sid ta' 78, 79, 80, La Paloma Residence, Triq il-Ġifen, San Pawl il-Baħar. L-iżvilupp propost kien għal "*Proposed demolition of existing apartments and construction of basement garages, garages and Class 4C cafeteria at ground floor and 28 apartments including recessed floors (proposed pools at recessed floor level)*", liema applikazzjoni kient ġiet irtirata mill-istess applicant, l-'existing plans' (Dok 1080-19VAL-C) sottomessi ma' din l-applikazzjoni, jinkludi rifierenza għal din il-'Cafeteria'. L-istess pjanti juru ukoll referenza għal sezzjoni oħra bħala 'third party' fil-pjan terran, li hija 'Star Garage'.

Is-sit li fuqu mibnija "La Paloma Residence", li tiġi riferuta ukoll bħala "Sabina Holiday Complex", tinkludi tliet plots (78, 79 u 80), b'total ta' ċirka 840 metru kwadru, b' 'front garden' ta' 3 metri fond tul il-faċċata kollha, bil-faċċata fuq Triq il-Ġifen ta' madwar 23 metru u fond totali ta' madwar 37 metru. Iżda, fil-pjan terran, hemm il-propjeta riferuta "La Bodega" li huwa ta' madwar 145 metri kwadru (internament; minghajr il-'front garden') u 'Star Garage' ghandu 230 metru kwadru li minnhom 17-il metru kwadru huma l-''front garden'. L-arja ta'dawn l-istabilimenti tifforma parti minn "La Paloma Residence". Ghalhekk, fil-pajn terran, 'La Paloma Residence' fiha madwar 465 metru kwadru. (Dok 1080-19VAL-R05, R06, R07, R12, R13, R14)

Huwa mifhum li il-propjeta riferuta bħala 'Blue Angel Holiday Complex', hija mibnija fuq is-sit adjaċenti, fuq plot bir-rifrenza numru 81, b'faċċata ta' madwar 7.6 metri u fond ta' madwar 30 metru, għalhekk art ta' madwar 228 metri kwadri. (Dok 1080-19VAL-R03, R04, R05, R07, R12, R13, R14)

Is-sit "La Paloma Residence" u 'Blue Angel Holiday Complex', preżentament, huwa predominament żviluppati fuq ħames sulari; u hemm xi strutturi mibnija fuq il-bjut. (Dok 1080-19VAL-R03, R04, R05, R06, R07, R12, R13, R14)

Jidher li fis-sit 'Blue Angel Holiday Complex', iż-żewġ garaxxijiet fil-livell terran qed jintużaw ukoll bħala residenzi. (Dok 1080-19VAL-R03, R04)

Minn aspett ta' żvilupp potenzali, f'din it-triq, bir-regolamenti kif tipulati fil-Local Plans tal-Awtorita` tal-Ippjanar, dawn il-binijet għandhom il-possibilita` li jinbnew fuq sebgħa sulari u ieħor 'receded floor' jekk isir żvilupp simili għal dak li hemm illum, predominatament residenzjali.

PIŻIJIET, KIRJIET U JEDDIJIET OĦRA, SEW REALI KEMM PERSONALI, LI DAWN IŻ-ŻEWĠ PROPJETAJIET HUMA SOĠĠETT GĦALIHOM

L-esponent ġie mitlub ifisser il-piżijiet, kirjiet u jeddijiet oħra, sew reali kemm personali, li din il-propjeta` hija soġġett għalihom.

L-informazzjoni hawn taħt imsemmijia hija kif mitlub fid-digriet u miġbura mid-dokumentazzjoni mogħtija mal-inkartament. Għalhekk, l-informazzjoni ttieħdet mill-intimat, sad-data ta' dan id-dokument.

Mill-inkartment provdut, fil-projeta` "La Poloma Residence", jew kif kienet magħrufa qabel bħala "Sabina Holiday Complex", fil-pjan terran, hemm 'Cafeteria', riferuta bl-isem 'La Bodega', li hija ta' terzi u għanda ċens annwu u perpetwu ta' €23,293.79, l-ekwivalenti ta' LM10000.

Kif imsemmi, waqt l-aċċess jidher li hemm ukoll parti oħra tal-istess sit, hija operata bħala 'Star Garage'. Din hija ta' terzi izda l-arja hija parti minn 'La Paloma Residence'. (Dok 1080-19VAL-R08, R09)

Minn kuntratt quddiem Dr David Joseph Borg, għal fond riferut bhala 'Satr Garage' huwa nnutat li:

> *"il-garage bin-numru ufficjali sitta u erbgħin (46) bl-isem 'Star Garage' fi Triq il-Gifen, Bugibba, San Pawl il-Bahar, inkluz il-front garden u l-bitħa retroposta, kif ukoll is-sottosuol, izda mingħajr l-arja tiegħu, bid-drittijiet, il-ġustijiet u l-pertinenzi kollha tiegħu, igawdi u soġġett għas-servitujiet attivi u passivi risultanti mill-posizzjoni tiegħu fir-rigward tal-fondi sovraposti, inklux il-mogħdija ta' katusi tal-ilma u tad-drains bid-dritt ta' aċċcess b'każ ta' bzonn ta' manutenzjoni, altrimenti liberu u frank ..."*

L-AĦĦAR TRASFERIMENT

L-esponent ġie mitlub ifisser l-aħħar trasferiment tal-fond in-kwistjoni.

L-informazzjoni hawn taħt imsemmijia hija kif mitlub fid-digriet u miġbura mid-dokumentazzjoni mogħtija mal-inkartament. Għalhekk, l-informazzjoni ttieħdet mill-intimat, sad-data ta' dan id-dokument.

Fl-inkartament ma hemmx kopja sħiħa tal-kuntratti tat-trasferimenti hawn taħt imsemmija.

Fl-inkartamnet mogħti lill-Perit Tekniku, jidher li fil-15 ta'Novembru 2011, f'dokumnet tan-Nutar Malcolm Mangion, il-kumpanija 'Gaffarena Holdings Ltd' (C-21829) biegħat lil 'DHM Property Investments Ltd' (C-29997) il-blokka bini, li kienet mikrija lill-istess kumpanija, bid -deskirzzjoni hawn replikata:

"the block of buildings, currently occupied by the purchaser on lease, consisting of two garages at ground floor level, an overlying

block of apartments, together with their airspace and subsoil, hereinafter collectively referred to as the "the property", and which property is situated in Saint Paul's Bay, in the territory known as Buġibba, in Triq il-Gifen, without number and named 'Blue Angel Holiday Complex ...

... with all its right and appurtenances, in its present state, as seen and accepted by the purchaser."

Fl-istess inkartament, f'dokument iddatat 28 t' Awwissu 2002, tan-Nutar Dr Pierre Falzon, il-kumpanija 'San Ġorg Investments Limited' biegħet lil 'DHM Property Investement Limited', is-sit:

"La Poloma Residence, formerly Sabina Holiday Complex without number and built on a portion of land marked as plot numbers seventy-nine and eighty (79 and 80) from the lands known as tat-Torba l-Bajda in Triq il-Ġifen in Buġibba, limits of Saint Paul's Bay including its overlying airspace ...

... in tale quale with all its rights and appurtenances, under title of vendor Company, but excluding the Coffee Shop named 'La Bodega' as subject to the annual and perpetual groundrent of ten thousand Maltese Liri (LM10000) ...

Said Coffee Shop is unnumbered situated in the same street and locality and is bounded on all sides by said complex."

Ma hemm l-ebda rifienza fl-inkartament provdut ghal parti mis-sit li huwa l-'Star Garage', li izda huwa ta' tezi kif muri fil-kuntratti annessi ma' dan ir-rapport.

VALUTAZZJONI TAL-FOND

Bħala riżultat tal-analiżi tal-propjeta, hija l-opinjoni tal-Perit Tekniku li:

Lukanda msemmija Paloma Residence, magħrufa qabel bħala Sabina Holiday Complex, mhux numerata u mibnija fuq porzjon ta'art immarkata bħala plot numri 79 u 80, fl-inħawi magħrufa bħala tat-Torba l-Bajda fi Triq il-Ġifen f' Buġibba u inkluż l-ispazju tal-ajru sovrastanti, eskluż il-ħanut mhux numerat u msemmi 'La Bodega' li jinstab fl-istess lokalita`

qiegħda tiġi ivvalutata bil-prezz ta' ~~mhux anqas minn:~~

€2,000,000 (Zewġ Miljunf Ewro)

u

Blokk ta' bini li jikkonsisti minn żewġ garaxxijiet fil-livell tal-pjan terran u blokk (mhux numerat) ta'appartamenti sovrastanti; flimkien mal-ispazju tal-ajru u sottoswol, liema propjeta tinsab f' San Pawl il-Baħar, fl-inħawi

magħrufa bħala Buġibba, fi Triq il-Ġifen u msemmija 'Blue Angel Holiday Complex'.

qiegħda tiġi ivvalutata bil-prezz ta' ~~mhux anqas minn~~:

<u>€800,000 (tmien mitt elf Ewro)</u>

Tant għandu l-esponent jissottometti għall-ġudizzju ta' din l-Onorabbli Qorti,

ILLUM 04 ta' Frar 2022
DEHER IL-PERIT LEGALI/TEKNIKU David Zahra 383671M LI ĦALEF LI QEDA FEDELMENT U ONESTAMENT L-INKARIGU MOGĦTI LILU

DEPUTAT REĠISTRATUR
Gaetana Aquilina
Deputat Reġistratur
Deputy Registrar
Qrati tal-Ġustizzja (Malta)
Law Courts (Malta)

Perit David Zahra

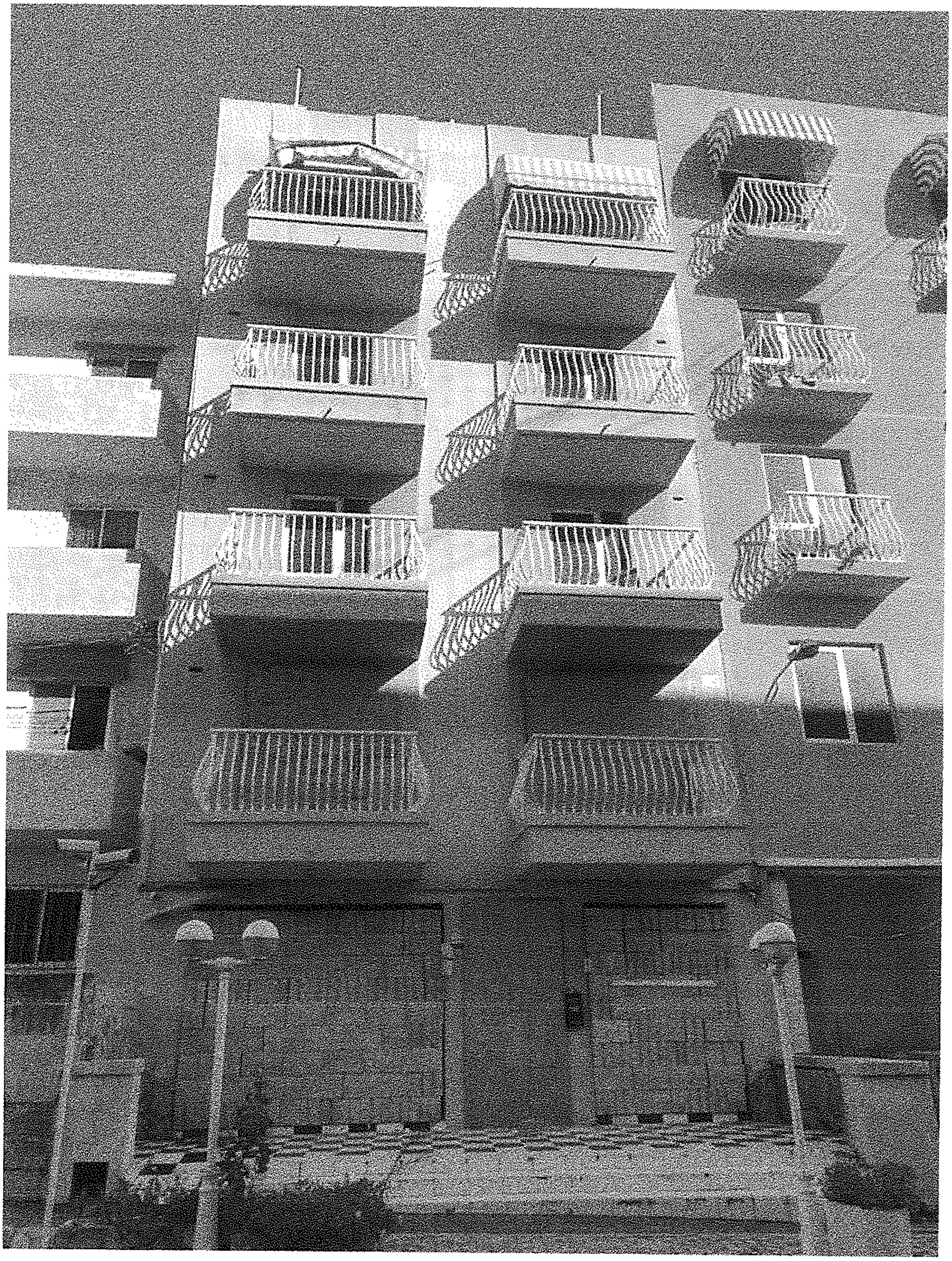
Illum 03 FEB 2022
Ippreżentata mill-A/C D Zahra
B'dok. B' dok wieħed (1)

Rebekah Mizzi
Deputat Reġistratur
Qrati Tal-Ġustizzja (Malta)

Pjanta li tindika il-lokazzjoni tal-fondi – 'Blue Angel Holiday Complex' (kaxxa ħamra) u 'La Paloma Residence' (kaxxa blu) (Sors: www.pa.org.mt)

Ritratt tal-faċċata tal-fondi imsemmija – 'Blue Angel Holiday Complex' (mizbugħ vjola)

Dok.1080-19VAL-R03



Ritratt tal-faċċata tal-fondi imsemmija – 'Blue Angel Holiday Complex' (mizbugħ vjola)

Dok.1080-19VAL-R04

Ritratt tal-faċċata tal-fondi imsemmija fi Triq il-Gifen – 'Blue Angel Holiday Complex' (mizbugħ vjola) u 'La Paloma Residence' (mizbug aħdar, oranġjo u blu)

Dok.1080-19VAL-R05

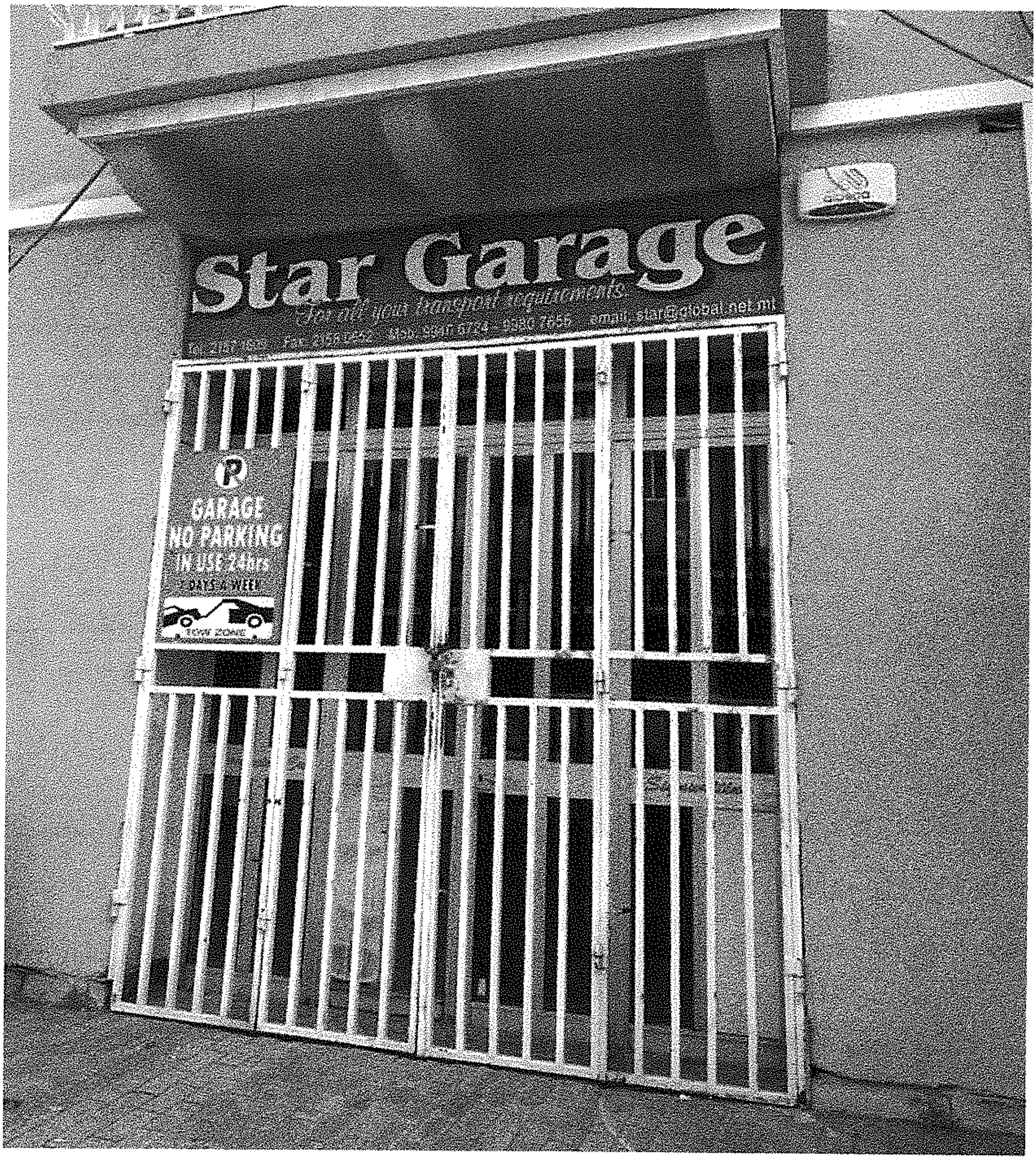
Ritratt tal-faċċata tal-fondi imsemmija - 'La Paloma Residence' (mizbugħ aħdar, oranġjo u blu)

Dok.1080-19VAL-R06

Ritratt tal-faċċata tal-fondi imsemmija fi Triq il-Gifen – 'Blue Angel Holiday Complex' (mizbugħ vjola) u 'La Paloma Residence' (mizbug aħdar, oranġjo u blu)

Ritratt ta' parti mill-faċċata ta' 'La Paloma Resdence' bl-aċċess għall-'Star Garage' li hija ta' terzi

Dok.1080-19VAL-R08



Ritratt ta' parti mill-faċċata ta' 'La Paloma Resdence' bl-aċċess għall-'Star Garage' li hija ta' terzi

Ritratt tal-faċċata tal-fondi imsemmija fi Triq il-Gifen – 'La Paloma Residence' (mizbug aħdar, oranġjo u blu) bil-bibien imbarrati

Dok.1080-19VAL-R11

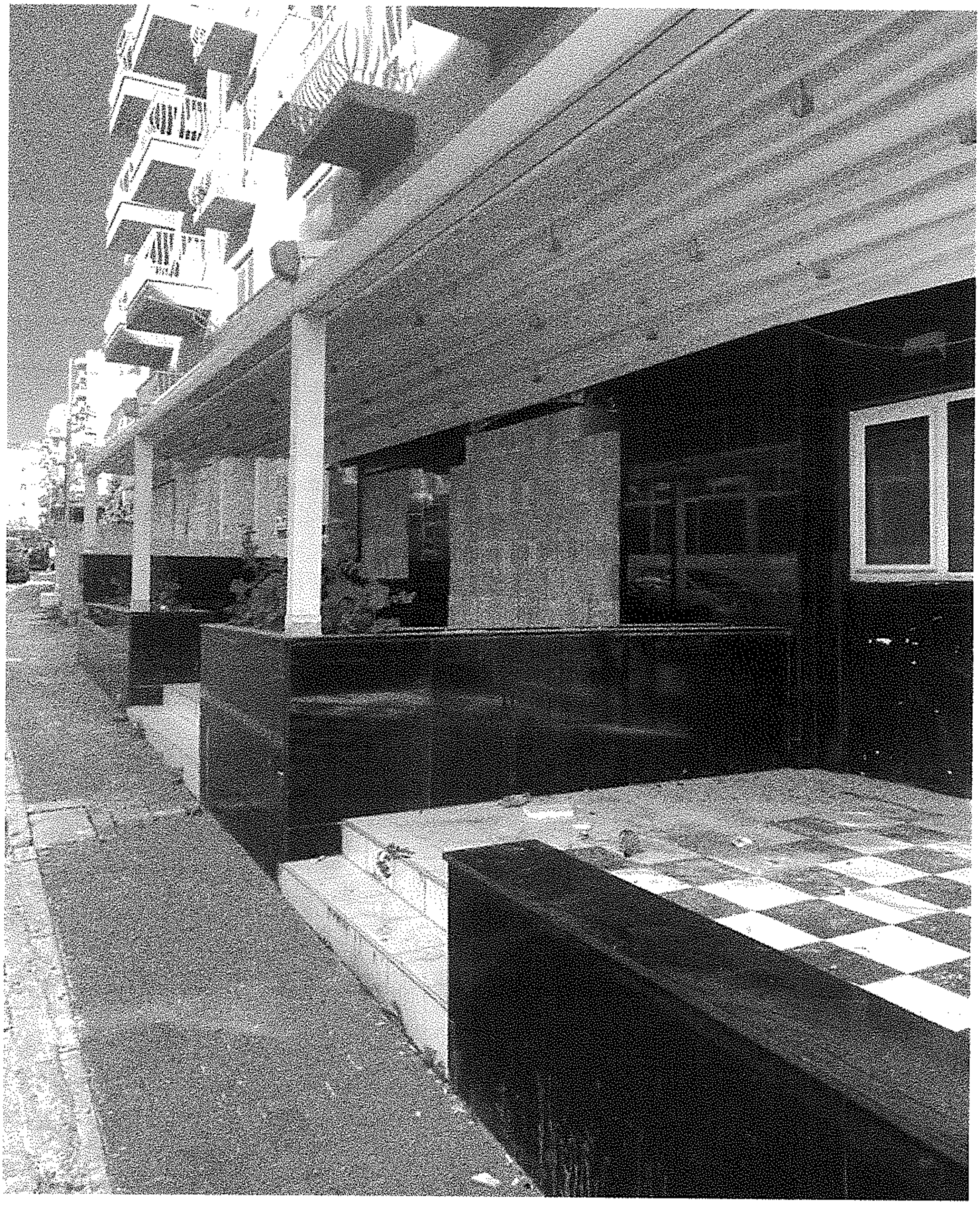
Ritratt tal-faċċata tal-fondi imsemmija fi Triq il-Gifen – 'Blue Angel Holiday Complex' (mizbugħ vjola) u 'La Paloma Residence' (mizbug aħdar, oranġjo u blu)

Ritratt tal-faċċata tal-fondi imsemmija fi Triq il-Gifen – 'Blue Angel Holiday Complex' (mizbugħ vjola) u 'La Paloma Residence' (mizbug aħdar, oranġjo u blu)

Dok.1080-19VAL-R13

Ritratt tal-faċċata tal-fondi imsemmija fi Triq il-Gifen – 'Blue Angel Holiday Complex' (mizbugħ vjola) u 'La Paloma Residence' (mizbug aħdar, oranġjo u blu)

Dok.1080-19VAL-R14



Ritratt tal-faċċata tal-pjan terran tal-fond 'La Paloma Residence'

Dok.1080-19VAL-R15

hamsa ittra "A" (5A) u l-fatti kollha li huma relevanti sabiex jigi kkalkulat il-valur tat-taxxa li trid tithallas jew xi ezenzjoni taghha, inkluz il-valur reali tal-proprieta' li fl-opinjoni taghhom huwa l-valur kummercjali tal-istess proprjeta'; u inoltre il-partijiet jezentaw lin-Nutar sottofirmat minn kull responsabilita' dwar il-pagament tat-taxxa relattiva ma' dana l-att sia fuq l-att imsemmi kif ukoll wara.

Għall-finijiet tal-Att dwar l-Akkwist ta' Proprjetà Immobbli minn Persuni mhux Residenti, id-Donatarju jiddikjara, wara li jiena Nutar sottofirmat spjegajtlu u wissejtu sewwa bl-importanza u l-konsegwenza ta' din id-dikjarazzjoni tiegħu skont il-liġi, illi huwa jikkwalifika sabiex jakkwistaw il-proprieta' li qed tigi trasferita aktar il-fuq minghajr bzonn ta' permezz tal-akkwist ta' proprieta' immobbli minn persuni mhux residenti peress li jiddikjara illi huwa residenti cittadin tal-Unjoni Ewropeja u li ghex f'Malta ghal perjodu kontinwu matul hajtu ta' hames (5) snin.

Ghall-finijiet tal-Att dwar ir-Registrazzjoni tal-Artijiet, kapitolu mitejn sitta u disghin (296) tal-Ligijiet ta' Malta, jigi dikjarat illi l-proprjeta trasferita in forza ta' dan l-att ma taqax f'zona ta' reġistrazzjoni obbligatorja u lanqas ma ġiet volontarjament reġistrata fir-Reġistru tal-Artijiet.

Ghall-fini tal-Att dwar il-Professjoni Nutarili u l-Arkivji Nutarili, Kapitolu hamsa u hamsin (KAP.55) tal-Ligijiet ta' Malta, u tal-Avviż Legali tliet mija u ħamsa u ħamsin tas-sena elfejn u tnax (A.L 355 tal-2012), jiġi dikjarat illi jiena Nutar sottofirmat ninsab eżentat *ipso iure* mill-obbligu tal-eżaminazzjoni tat-titolu u mis-segwenti ħruġ ta' rapport tat-titolu relattiv mehtieg, ai termini tas-subartikolu hamsa tal-Artikolu erbgha u tmenin ittra "C" (84C[5]) tal-istess Att u tar-regolament numru ghoxrin (20) tal-Avviz Legali tliet mija u hamsa u hamsin tas-sena elfejn u tnax (A.L. 355/2012), in forza tar-regolament numru erbgħa (4) paragrafu 'a' tal-istess Avviż Legali, stante li dan huwa att ta' donazzjoni magħmul bejn persuni li jiġu minn xulxin bid-demm jew biż-żwieġ fil-linja diretta f'kull grad, u dana wara li n-Nutar sottofirmat fehmthom sewwa l-importanza u l-konsegwenza ta' din id-dikjarazzjoni u l-ezenzjoni ai termini tal-Att u tas-subartikolu wiehed tar-Regolament tnejn u ghoxrin (22(1)).

Għall-finijiet tal-Avviż Legali numru erba' mija u tlettax tas-sena elfejn u ħdax (A.L. 413/2011), id-Donanti jiddikjaraw illi huma ċittadini Maltin u residenti f'Malta u li ma għandhom l-ebda

A
GNMENT INTERPRETED FROM
E [1/2500] AND SUBJECT TO
7.62m
15.24m
11.88m
18.81m
10.66m
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
50
100
150
200
1a 500
5c MALTA
S IL·IORBA L·BAJDA AI BUĠIBBA

Star Garage Copy / James

B1

No.

Donazzjoni

Nru tal-Insir

I.

Data tal-Insi

Quddiemi Dottor David Joseph Borg, Nutar Pubbliku f'Malta, dehru personalment wara li vverifikajt l-identita' taghhom permezz tad-dokumenti ufficjali infraskritti:

Min-naħa l-waħda:

John Agius, pensjonat, bin Paolo u Vittoria nee Grech, imwieled San Pawl il-Bahar fit-22 ta' April 1946 u residenti l-Mosta, karta tal-identita` numru 413246M, u flimkien miegħu **Antonia Agius**, mart John Agius, mara tad-dar, bint Emmanuel Briffa u Maria nee Vella, imwielda Birkirkara fl-24 ta' April 1950 u residenti l- Mosta, karta tal-identita' numru 392250M hawn aktar 'l isfel flimkien u in solidum bejniethom imsejħa bħala "id-Donanti".

Min-naħa l-oħra:

James Agius, , iben John Agius u Antonia nee' Briffa, imwieled il-Pieta fil-21 ta' Jannar tas-sena 1976 u residenti numru mitejn u tmintax (218), Joskyl, Triq Misraħ il-Barrieri, Santa Venera, li għandu l-karta tal-identità numru 110076M - hawn aktar 'il quddiem imsejjaħ bħala id-"Donatarju".

Bis-saħħa ta' dana l-att, id-Donanti flimkien u in solidum bejniethom qeghdin jassenjaw u jittrasferixxu b'titolu ta' donazzjoni gratuwita u rrevokabbli b'effett mil-lum a favur tad-Donatarju, li bl-istess titolu ta' donazzjoni gratuwita u rrevokabbli, jaccetta, jircievi u jakkwista,

Il-garage bin-numru uffiċjali sitta u erbgħin (46) bl-isem 'Star Garage' fi Triq il-Ġifen, Buġibba, San Pawl il-Baħar, inkluz il-front garden u l-bitħa retroposta, kif ukoll is-sottosuol, izda minghajr l-arja tieghu, bid-drittijiet, il-ġustijiet u l-pertinenzi kollha tiegħu, igawdi u soġġett għas-servitujiet attivi u passivi risultanti mill-posizzjoni tiegħu fir-rigward tal-fondi sovraposti, inkluz il-moghdija ta' katusi tal-ilma u tad-drains bid-dritt ta' access b'kaz ta' bzonn ta' manutenzjoni, altrimenti liberu u frank, liema garage huwa mibni fuq il-plot numru tmenin (80) mill-art 'tat-Torba l-Bajda' fi Triq il-Ġifen, qabel triq ġdida bla isem li tiżbokka f'Pioneer Corps Road, Bugibba,

limiti ta' San Pawl il-Baħar, jikkonfina l-garage mil-lbic ma' Triq il-Ġifen, mill-Majistral ma' beni ta' Pio Camilleri jew l-aventi kawza tiegħu, u mix-Xlokk ma' beni tas-sucessuri fit-titolu tal-Patrijiet Domenikani tar-Rabat, Malta, jew irjieħ verjuri, kif muri fuq il-land registry site plan hawn annessa u mmarkata bħala Dokument ittra 'A', bid-drittijiet, giustijiet u pertinenzi kollha tiegħu – hawn aktar 'l isfel imsejjaħ "il-Proprjetà".

Din id-donazzjoni qiegħda ssir u tiġi aċċettata versu l-pattijiet u l-kondizzjonijiet li ġejjin:

1. Versu l-valur komplessiv ta' mija ħamsa u sebgħin elf Ewro (€175,000) u dan ai termini tal-istima mħejjija mill-Perit Godwin Abela hawn annessa u markata bħala Dokument ittra 'B'.

2. Id-Donanti flimkien u in solidum bejniethom jiggarantixxu l-paċifiku pussess u r-reali godiment tal-Proprjeta donata minnhom permezz ta' dan l-att skont il-ligi a favur id-Donatarju, aċċettanti, pero mingħajr ma jikkostitwixxu ipoteka generali fuq il-beni tagħhom, u l-Partijiet qeghdin jezentaw lin-Nutar sottofirmat milli jinskrivi ipoteka ġenerali fir-Registru Pubbliku ta' Malta.

3. Id-Donanti qeghdin fuq dan l-att jirriservaw favur tagħhom id-dritt tal-uzu u uzufrutt gratuwitu u minghajr interruzzjoni tal-Proprjeta donata in forza ta' dan l-att *vita naturale durante*, kemm konguntivament kif ukoll successivament.

4. Din id-Donazzjoni qieghda ssir bil-kondizzjoni illi sakemm id-Donanti jew xi ħadd minnhom ikun għadu ħaj, id-Donatarju huwa projbit milli jitrasferixxi l-Proprjeta jew xi parti minnha *inter vivos* lil terzi taħt kwalsiasi titolu reali jew personali, mingħajr il-kunsens espress u bil-miktub tad-Donanti, kif ukoll huwa projibit milli jaghti garanziji ipotekarji fuq il-Proprjeta donata lilu in forza ta' dan l-att.

5. Inoltre, mingħajr preġudizzju għal dak provdut fil-klawsoli preċedenti, id-Donanti jordnaw illi l-Proprjeta trasferita minnhom lid-Donatarju in forza ta' dan l-att għandha dejjem titqies bħala proprjeta parafernali tal-istess Donatarju, u jorndaw illi kwalsiasi frott derivanti mill-istess proprjeta għandu jitqies bħala proprjeta parafernali tad-Donatarju u m'għandhomx jifformaw parti minn kwalsiasi komunjoni tal-akkwisti li tezisti jew li tista' tezisti bejn id-Donatarju u kwalunkwe persuna oħra, u dan ai termini tal-artikolu elf tliet mija u ghoxrin paragrafu ittra

'b' (art 1320(b)) tal-Kodici Civili, kapitolu sittax (16) tal-liġijiet ta' Malta.

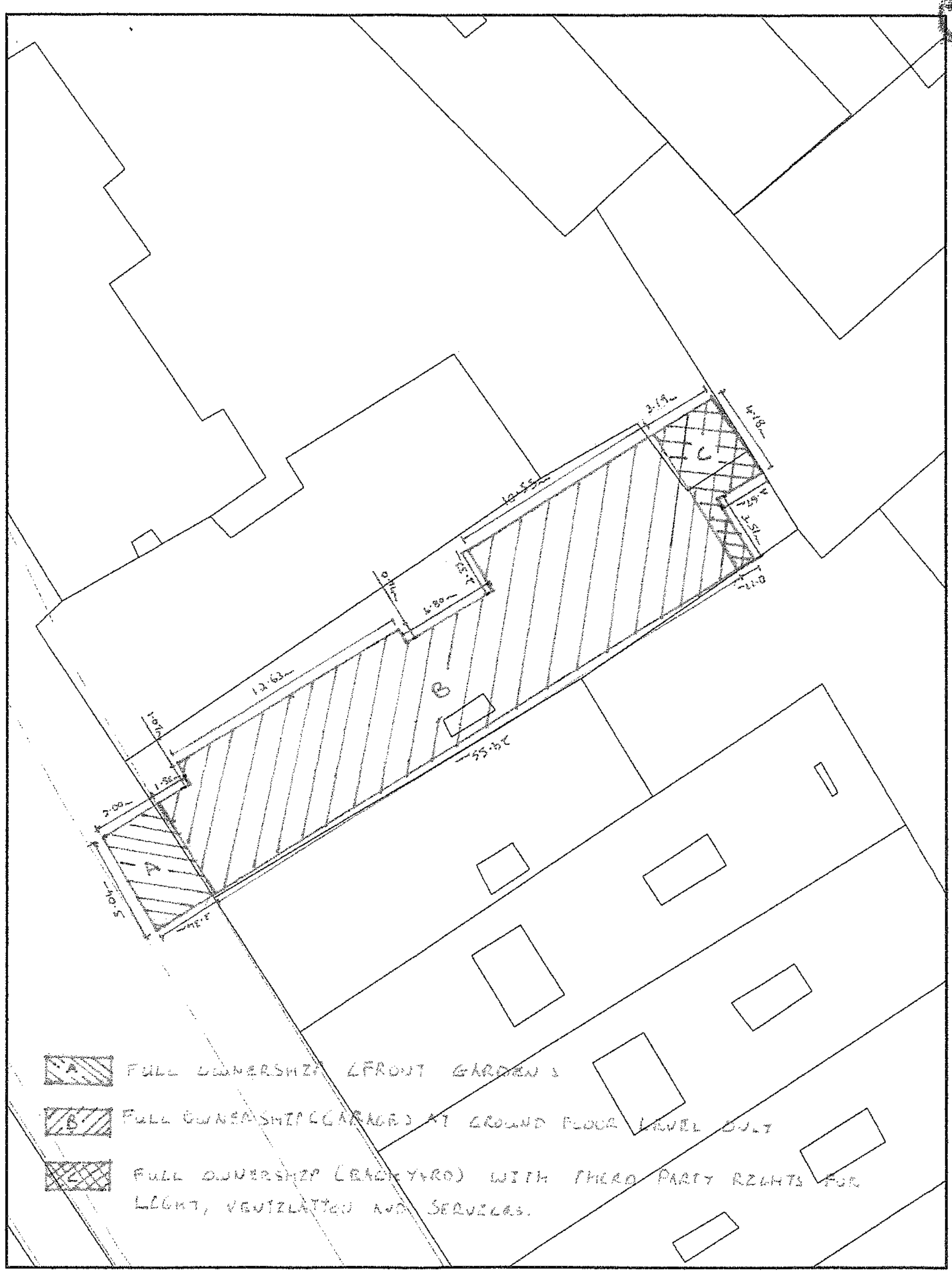
6. L-ispejjez u kwalsiasi taxxi dovuti in konnessjoni ma' dan l-att jitħallsu mill-partijiet skont il-ligi.

Ghall-finijiet tal-Att dwar it-Taxxa fuq Dokumenti u Trasferimenti, kapitolu tliet mija erbgha u sittin (364) tal-Ligijiet ta' Malta, jigi dikjarat illi il-proprjeta b'dana l-att trasferita ġiet mibnija fuq il-plot numru tmenin (80) mill-art magħrufa 'Tat-Torba l-Bajda' f'Buġibba, San Pawl il-Baħar, li d-Donanti kienu oriġinarjament akkwistaw flimkien ma' Joseph Agius mill-poter ta' Nazzareno Muscat in forza ta' kuntratt ta' bejgħ fl-atti tan-Nutar Dottor Angelo Vella tas-sitta (6) ta' Ottubru tas-sena elf disa' mija wieħed u tmenin (1981), minn liema kuntratt tirriżulta provenjenza ulterjuri. Sussegwentement id-Donanti kienu akkwistaw l-intier tal-istess proprjeta in forza ta' kuntratt ta' permuta fl-atti tan-Nutar Dottor Tonio Spiteri tas-sebgħa (7) ta' Marzu tas-sena elf disa' mija tmienja u tmenin (1988).

Ghall-finijiet tal-Att dwar it-Taxxa fuq Dokumenti u Trasferimenti, kapitolu tliet mija erbgha u sittin (364) tal-Ligijiet ta' Malta, u għall-finijiet tal-Avviz Legali numru mitejn u erbgħin tas-sena elfejn u għoxrin (A.L. 240/2020) it-taxxa fuq dokumenti u trasferimenti dovuti fuq dan l-att bir-rata ta' wieħed punt ħamsa fil-mija (1.5%) tammonta għal elfejn sitt mija ħamsa u għoxrin Ewro (€2,625). Il-Partjiet jiddikjaraw illi l-valur tal-proprjeta immobbli trasferita in forza ta' dan l-att huwa gust u reali, u dan anke ai termini tal-istima peritali fuq imsemmija.

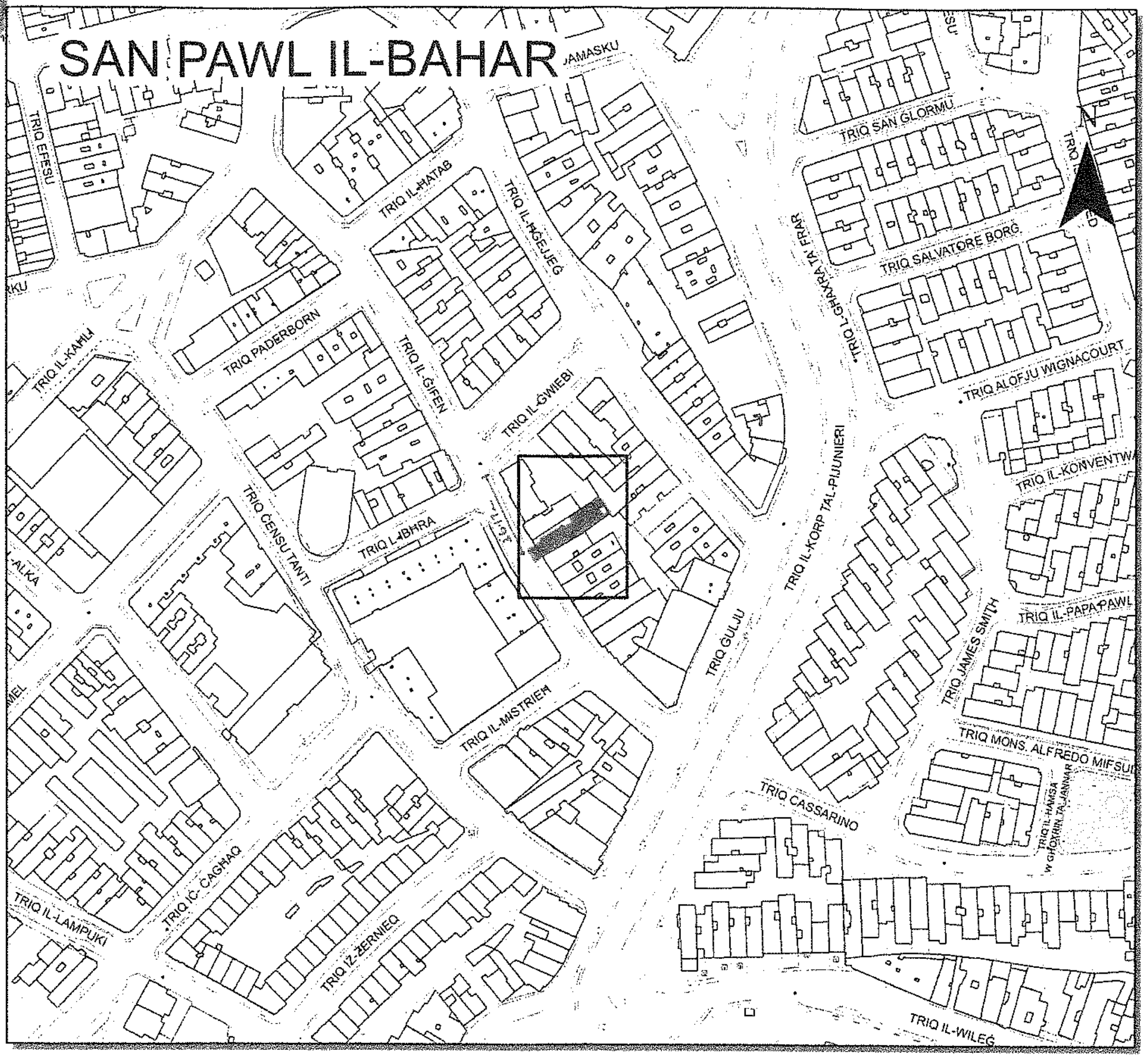
Ghall-finijiet tal-Att numru tmintax tas-sena elf disa' mija tlieta u disghin (XVIII/1993) jigi dikjarat illi l-ebda *final withholding tax* ma hi dovuta mid-Donanti fuq dan l-att stante li dina hija donazzjoni minn persuni lid-dixxendenti tagħhom fil-linja diretta ai termini tal-artikolu numru hamsa ittra 'A', sub-artikolu erbgha, paragrafu ittra 'a' sub-paragrafu 'i' (art 5A(4)(a)(i)) tal-istess Att.

Ghall-finijiet tas-subartikolu tnax (12) tal-Artikolu hamsa ittra "A" (5A) tal-Kapitolu numru mija u tlieta u ghoxrin (123) tal-Ligijiet ta' Malta dwar it-Taxxa fuq il-Qliegh, il-partijiet jiddikjaraw, wara li jiena Nutar sottofirmat fehemthom sewwa bl-importanza ta' tali dikjarazzjoni skond il-ligi f'Malta, illi huma iddikjaraw il-fatti kollha li jiddeterminaw jekk it-trasferiment hux wiehed li japplika ghalih l-artikolu



Scale 1:250

0 5 10 15 20 25m



Pjanta tas-Sit **1:2500** *Site Plan*

Gvern ta' Malta — **Government of Malta**

Reġistru ta' l-Artijiet — ***Land Registry***

Casa Bolino, 116, Triq il-Punent, Valletta

Nru tal-Mappa: *Map Number:* **178362 E**	Pożizzjoni Ċentrali: *Centre Coordinates:* **x = 47117** **y = 78488**	Parti min S.S.: *Extracted from S.S:* **4678**	Data: *Date:* **14/09/2020**

Perit: *Architect:* PERIT GODWIN ABELA [signature]

Qies (metri kwadri): *Area (square metres):* A CIRCA 16 sqm; B - CIRCA 141 sqm; C - CIRCA 16 sqm

Timbru tal-Perit: *Architect's Stamp:*

Godwin Abela
B.E.&A. (Hons.), Architect & Civil Engineer-Perit
Energy Performance Certificate Assesor
Warrant No. 947
8, Maria Assunta Ruzar Briffa Street, Mosta, MST1492
Contact No. - 79326717
Email : godwin.abela@hotmail.com

Firma ta' l-Applikant: *Applicant's Signature:*

Dritt imħallas *Fee Paid*

LR 167744

DIVIZJONI
STAR
G ARAGE
ANGELO GZIRA

STAR
GZIRA

Is-sebgha (7) ta' Marzu tal-elf disa' mija u tmienja u tmenin (1988).

Quddiemi Nutar Dottor Tonio Spiteri qedin jidhru personalment wara li vverifikajt l-identita' taghhom:-

Min-naha l-wahda, John Agius, fil-kummerc, bin Paolo u Vittoria nee' Grech, imwieled Burmarrad u jogghod il-Mosta (Karta tal-Identita' numru 413246M).

Min-naha l-ohra, Joseph Agius, fil-kummerc, bin Paolo u Vittoria nee' Grech, imwieled il-Mosta u jogghod Burmarrad (Karta tal-Identita' numru 232640M).

In virtu' ta' dana l-att, il-komparenti John Agius qed jassenja u jitrasferixxi b'titolu ta' permuta ghal-favur tal-komparenti Joseph Agius li bl-istess titolu jaccetta u jakkwista n-nofs indiviz tal-fond b'garage anness mieghu, t-tnejn bla numru u jgibu l-isem "Angelo", li qedin f' Saint Publius Street gia triq gdida bla isem li tizbokka fuq Burmarrad Road, Burmarrad, kif soggetti flimkien ghac-cens annwu u perpetwu ta' sbatax-il lira tmenin centezmu u zewg millezmi (LM17.80,2) li huwa revedibbli l-ewwel wara mitt sena mis-sbatax (17) ta' Lulju elf disa' mija u sebgha u sittin (1967) u mbaghad kull hamsin sena kif ahjar stipulat fl-att tal-koncessjoni originarja fl-atti tan- Nutar Dottor Joseph Agius tas-sbatax (17) ta' Lulju, tas-sena 1967, fuq imsemmija minn haga ohra libri u franki, bl-arja u

(2) Il-ko-permutanti jigg-asantixxu vicendevolment il-pussess paci-fiku tal-propjeta' minnhom permutata b'dana l-att b'ipoteka generali tal-beni taghhom kollha, prezenti u futuri.

(3) Taht il-pattijiet u kondizzjonijiet kollha stipulati fil-kuntratti tal-akkwist tal-kopermutanti, liema il-patijiet kondizzjonijiet jiddikjaraw li jafu bihom u jobbligaw ruhhom li jadempuhom.

(4) L-ispejjez in konnessjoni ma' dana l-att jithallsu skond il-ligi.

Ghall-finijiet tal-Att tal-elf disa' mija u tlieta u sebghin (1973) dwar it-Taxxa tal-Mewt u Donazzjoni jigi dikjarat illi l-propjeta' trasferita minn John Agius giet akkwistata flimkien ma' huh Joseph Agius fi kwota ta' nofs indiviz kull wiehed b'titolu ta' komprovendita' mill-poter ta' Angelo Agius b'att tan-Nutar Angelo Vella tal-hdax (11) ta' Novembru, elf disa' mija u wiehed u tmenin (1981) mentri l-propjeta' trasferita minn Joseph Agius giet mibnija minnu flimkien ma' huh John Agius fuq art li huma akkwistaw fil-kwota ta' nofs iniviz kull wiehed b'titolu ta' komprovendita' mill-poter ta' Nazzareno Muscat b'att tal-istess Nutar Vella tas-sitta (6) ta' Ottubru, elf disa' mija u wiehed u tmenin (1981).

Ghalhekk niddikjara jiena Nutar sottoskritt illi dana l-att mhux imponibbli.

Ghall-finijiet tal-Att tal-elf disa' mija u wiehed u tmenin (1981) dwar it-Taxxa fuq id-Dokumenti l-partijiet jiddikjaraw wara li jiena Nutar sotto-skritt fehemthom sewwa l-importanza ta' dina d-dikjarazzjoni taghhom illi l-valuri attribwiti ghall-propjeta' permutata b'dana l-att huma giusti u reali u ghalhekk it-taxxa 'ad valorem' dovuta fuq dana l-att tammonta ghal mitejn u sebgha u disghin lira u hamsin centezmu (LM297.50).

Maghmul, moqri u ppubblikat wara li gie minni Nutar imfisser skond il-ligi f'Malta, in-Naxxar, Main Street, numru wiehed (1).

Firmati:-

John Agius.
Jospeh Agius.
Tonio Spiteri,
Nutar Pubbliku Malti.

Verulgra
16/3/88

STAR ... (TAW?) B3

NOTARY ... JULIO ... MALTA

Is-sitta (6) ta' Ottubru, elf disa' mija wiehed u tmenin (1981).

Quddiemi Nutar Dottor Angelo Vella, dehru personalment wara li ivverifikajt l-identita' taghhom:-

Nazzareno Muscat, fill-kummerc, bin Giovanni u l-mejta Natalizia nee' Schembri, imwieled u joqghod Mgarr, Malta (Identity Card No. 221158) min-naha l-wahda;

Min-naha l-ohra Joseph Agius, fill-kummerc, bin Paolo u Vittoria nee' Grech, imwieled Mosta u joqghod Burmarrad (Identity Card No. 161601) li jidher fuq dana l-att tant f'ismu proprio kif ukoll bhala mandatarju verbali ta' huh John Agius, fill-kummerc, iben l-istess Paolo u Vittoria nee' Grech, imwieled Burmarrad u joqghod Mosta.

In virtu' ta' dana l-att il-komparenti Nazzareno Muscat qieghed ibiegh u jittrasferixxi lill-komparenti Joseph Agius, li proprio et nomine jaccetta, jixtri u jakkwista, porzjoni diviza mill-art maghrufa 'Tat-Torba l-Bajda' Bugibba, limiti ta' San Paul il-Bahar, li qieghdha fi trieq gdida bla isem li tghati fuq Pioneer Corps Road, u markata bhala plot numru tmenin (80) fuq il-pjanta annessa ma' att tan-Nutar Dottor Joseph Agius tat-tnejn u ghoxrin (22) ta' Dicembru, elf disa' mija disgha u sebghin (1979) tall-kejl komplessiv ta' cirka mitejn u hamsa u erbghin punt tmienja erbgha metri kwadri (245.84m^2) b'facciata ta' sebgha punt sitta tnejn hamsa metri (7.625m) b'fond ta' cirka sebgha u tlettin

Joseph Agius tat-22 ta' Dicembru, 1979, fuq imsemmi, fejn hemm indikata provenjenza ulterjuri; ghalhekk niddikjara jiena Nutar hawn taht iffirmat li t-trasferiment odiern mhux imponibbli skond l-istess Att.

Il-boll ta' dana l-att jammonta ghal mija disgha u hamsin lira Maltija (£M159).

Maghmul, moqri u ippubblikat previa d-debita cerzjorazzjoni skond il-Ligi f'Malta, Mosta, Curate Calleja Street, numru ghaxra (10).

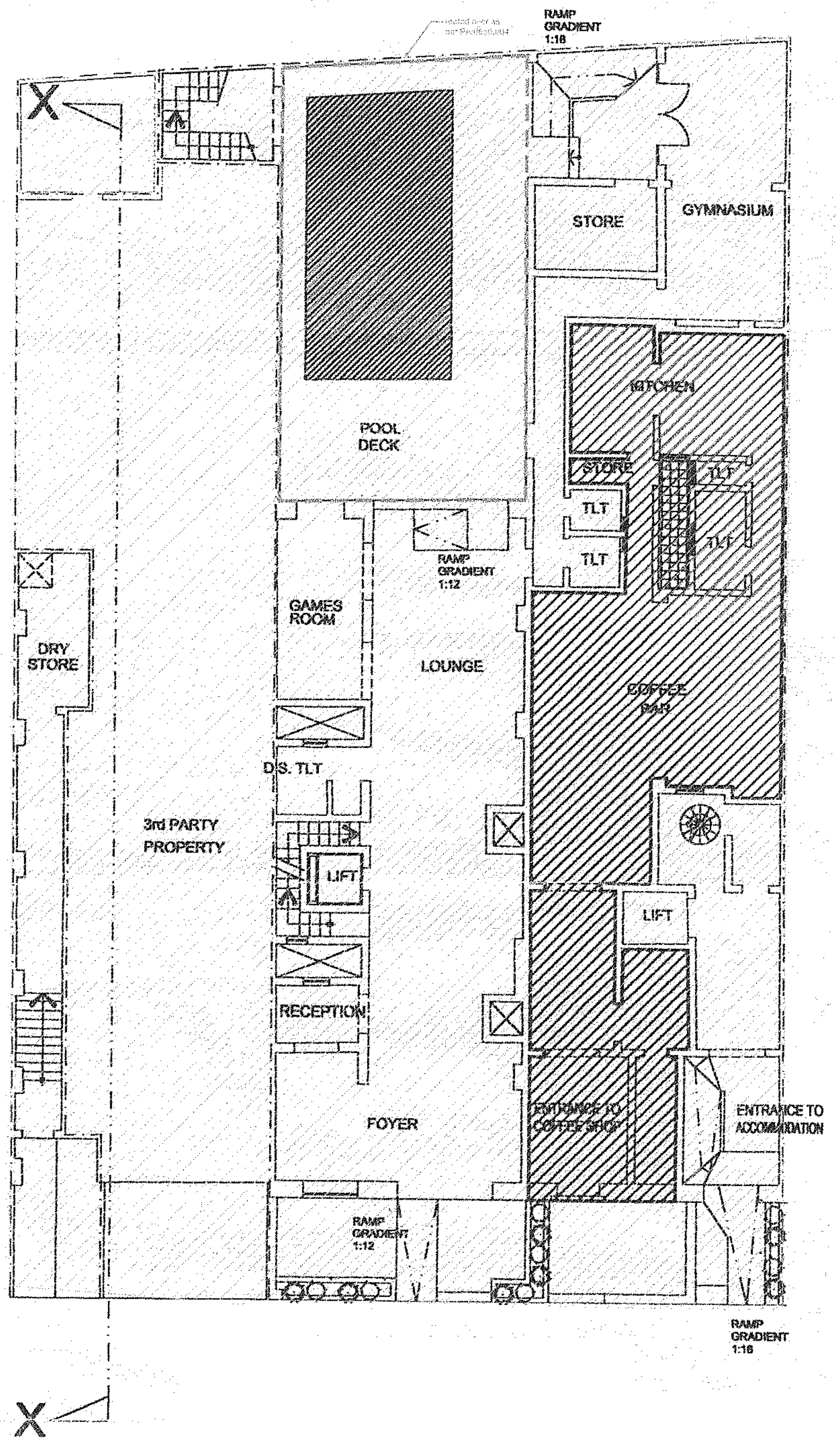
(Firmati):- Joseph Agius.
Nazzareno Muscat.
Angelo Vella.
Nutar Pubbliku Malti.

CERTIFIED TRUE COPY
OF THE ORIGINAL
THIS 20 DAY OF October 1987

[signature]

PA/02806/19 - 7e - Valid - David Zahra (Perit) - 03/06/2021

7e



Existing Ground Floor Level (as approved in PA/2293/01)

1:100

0 5.0 10.0

Scale 1:100

Drawing Title - Existing Ground Floor Plan	Scale - 1:100	Reference - JP.SPB.13
Site Address - Triq il-Gifen, San Pawl il-Bahar	Date - 06/12/2018	Drawing No. - 01
	Drawn by - J.G.	Client - Mr. Clifton Cassar

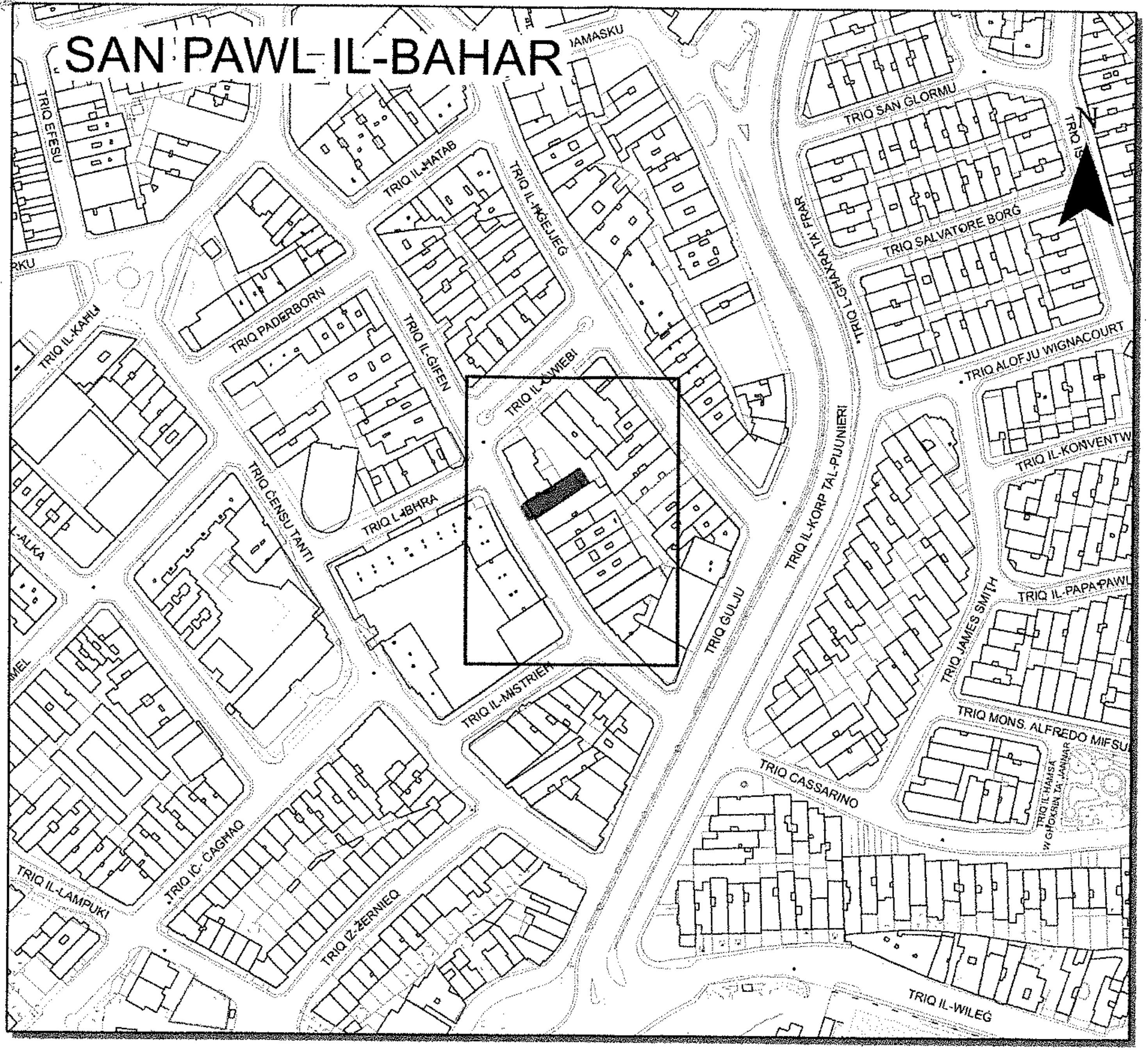
MSG ARCHITECTS

Maria Schembri Grima
M. Sc. Structural Engineering,
B.E. & A.(Hons), A.& C.E., Eur. Ing.,
A - 23, Altimo Court, Office 1,
Triq G. Calleja, Swatar,
T - 27120006
M - 7799 5622
E - maria@msgarchitects.com

Green - As Approved But Not Constructed
Blue - As Actually Constructed
Yellow - To be Demolished
Red - Proposed for Construction

Dan hu dokument uffiċċjali għall-użu biss fl-Aġenzija għar-Reġistrazzjoni tal-Artijiet

This is an official document for Land Registration Agency use only



Pjanta tas-Sit 1:2500 *Site Plan*

▥ OWNERSHIP AT ALL LEVELS

Scale 1:500

0 10 20 30 40 50m

SITE EXTEND AS INDICATED BY APPLICANT

Aġenzija għar-Reġistrazzjoni 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:* **244103 E**	Pożizzjoni Ċentrali: **x = 47116** *Centre Coordinates:* **y = 78481**	Parti min S.S.: *Extracted from S.S.:* **4678**	Data: *Date:* **21/12/2021**

Perit: *Architect:*

Timbru tal-Perit: *Architect's Stamp:*

[Stamp: KE DESIGN — PERIT DAVID ZAHRA B.E.&A. (HONS.), M. SC. CONS. TECH. — BLANCHE HUBER STREET SLIEMA — +356 ... — +356 7988 7296 — KEDCLIENTS@GMAIL.COM]

Qies (metri kwadri): *Area (square metres):* c. 227 m²

Firma ta' l-Applikant: *Applicant's Signature:*

LR 257517

Dritt imħallas *Fee Paid*

0 10 20 30 40 50m

Scale 1:500

OWNERSHIP AT ALL LEVELS

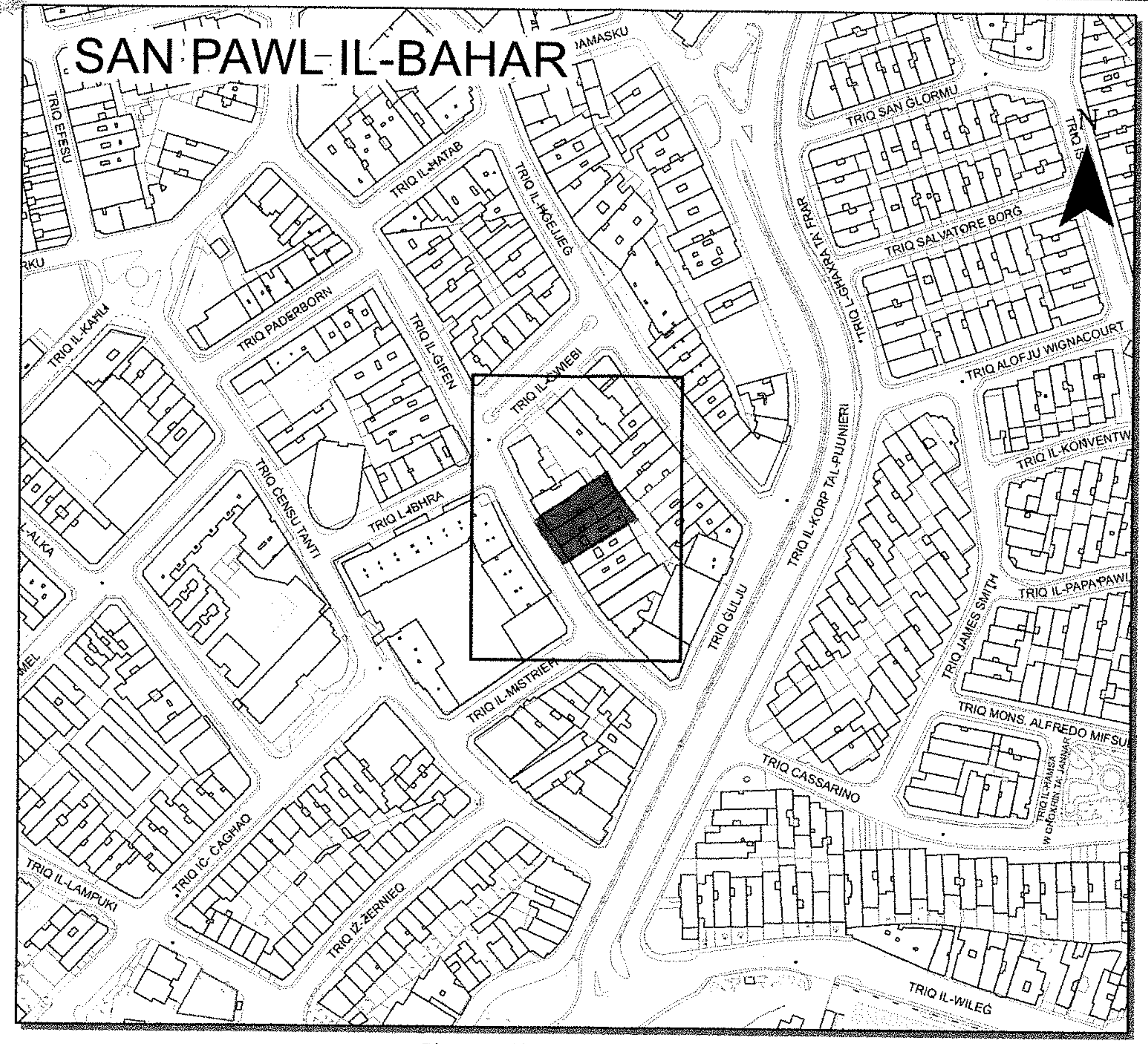
OWNERSHIP FROM FIRST FLOOR UPWARDS

FULL RIGHTS FOR LIGHT, VENTILATION & SERVICES

Scale 1:500

0 10 20 30 40 50m

SITE EXTENTS AS INDICATED BY APPLICANT



Pjanta tas-Sit 1:2500 *Site Plan*

Aġenzija għar-Reġistrazzjoni 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:* **244103 E**	Pożizzjoni Ċentrali: *Centre Coordinates:* **x = 47116** **y = 78481**	Parti min S.S.: *Extracted from S.S:* **4678**	Data: *Date:* **21/12/2021**

Perit:
Architect:

Timbru tal-Perit:
Architect's Stamp:

KE DESIGN — PERIT DAVID ZAHRA B.E.&A. (HONS.) M.SC. CONS. TECH. — BLANCHE HUBER STREET SLIEMA — +356 2133 7831 — +356 7997 7296 — KEDCLIENTS@GMAIL.COM

Qies (metri kwadri):
Area (square metres): c. 850 m³

Firma ta' l-Applikant:
Applicant's Signature:

LR 257518

Dritt imħallas
Fee Paid