

Fil-Prim Awla' tal-Qorti Ċivili

Subbasta Nru. 16/2019

HSBC Bank Malta p.l.c (C 3177)

Vs

Dr. Benjamin Valenzia et



Relazzjoni tal-perit Tekniku

Perit Philip Mifsud

Relazzjoni tal-Perit Philip Mifsud.

Jesponi bir-rispett: -

Illi permezz ta' digriet ta' din l-Onorabbi Qorti mogħti nhar l-24 ta' ġunju 2019 huwa ġie maħtur sabiex jagħmel deskrizzjoni u valutazzjoni tal-fondi indikati fir-rikors promotur u čioè:

1. Il-flejt internament immarkat bin-numru disgħa (9) fil-livell '*fourth floor above elevated ground*' formanti parti minn blokka residenzjali li ġgħib l-indirizz nru. 52 Triq Sant'Agata Sliema.

2. Il-garaxx internament immarkat bin-numru disgħa (9) fil-*basement level* formanti parti mill-istess blokka residenzjali deskritta f'numru (1) supra.

Illi huwa ġabar il-proċess relattiv mill-Onorabbi Qorti Ċivili u ħa konjezzjoni tad-dokumenti fl-istess proċess.

Illi sabiex jaqdi l-linkarigu mogħti li lu huwa żamm żewġ aċċessi fuq il-post.

L-ewwel aċċess sar nhar l-Erbgħa 7 t'Awwissu 2019. Dan l-aċċess irriżulta fin-negattiv għaliex minkejja li ntbagħtet posta registrata lil-partijiet konċernati b'avviż tal-aċċess, minkejja diversi tentattivi ġadd ma wieġeb u għaldaqstant ġadd ma fetaħ il-fond inkwistjoni. Sussegwentement, wara li l-Qorti awtorizzat l-isgass tal-propjetà, sar aċċess ieħor nhar il-Ħamis 26 ta' Settembru 2019. Dan l-aċċess sar fil-preżenza ta' żewġ Marixxalli tal-Qorti, Kuntistabbli tal-Pulizija, rappreżentanti tal-Bank HSBC Malta plc kif ukoll persuna teknika li sgassat il-fond u li għamlet xogħol relatat ma' dan l-isgass.

Deskrizzjoni tal-Proprietà Immobбли

Iż-żewġ propjetajiet su riferuti jiffurmaw parti minn blokka residenzjali ta' kostruzzjoni pjuttost riċenti u li ġgib in-numru 52 fi Triq Sant'Agata Sliema. Minn dokumenti li spezzjona is-sottofirmat jidher li din il-blokka

residenzjali issostitwixxiet tliet binjet li kienu jgħibu n-numri 51, 52 u 53 fl-istess triq.

Pjanta tas-sit li turi l-blokka residenzjali qed tiġi annessa (Dok PM1). Ritratti 1 u 2 annessi juru l-blokka residenzjali filwaqt li ritratti 3 u 4 juru l-istess blokka residenzjali fil-kuntest ta' Triq Sant'Agata. (Ir-ritratti kollha riferuti f'dan ir-rapport jinsabu annessi f'Dok PM2a – PM2h).

Deskrizzjoni tal-Proprietà – Flett Numru 9

Din ir-residenza tinsab fil-livell *fourth floor above elevated ground floor level* u hi sitwita fuq in-naħha tax-xellug meta wieħed ikun qed iħares lejn il-faċċata tal-blokka.

L-aċċess għal dan il-flett hu minn tromba komuni li tinkludi kemm taraġ kif ukoll lift. Qed jiġi kkjarifikat li l-proprietà in kwistjoni ma tinkludix xi sehem minn din il-parti komuni, tgawdi biss id-dritt ta' użu perpetwu tal-istess. It-tqassim tal-fond jikkonsisti minn kamra relattivament imdaqqa fuq in-naħha tax-xellug tal-entratura li hi intenzjonata li sservi

ta' kċina, kamra tal-ikel u salott. Din il-kamra tinkludi wkoll gallarija żgħira għal fuq it-triq.

Fuq in-naħha tal-lemin tal-entratura, wieħed isib tlett ikmamar tas-sodda, kamra tal-banju, kamra oħra żgħira li hi maħsuba li sservi bħala kamra tal-banju oħra (*en-suite* ma kamra tas-sodda) u kamra oħra iżgħar li hi ntienżjonata bħala kamra għal ġas-silġ u għal ġażna ta' xi oġġetti domestiċi.

Pjanta tal-flett inkwistjoni tinsab annessa f'Dok PM3a u PM3b. Ritratti numru 5 – 11 annessi juru din il-propjetà fl-istat preżenti. Hekk kif juru biċ-ċar ir-ritratti, din ir-residenza ma hix abitata. L-indikazzjonijiet juru li probabbilment qatt ma kienet abitata. Jidher ukoll li l-propjetà ilha xi snin f'dan l-istat u čioè, kważi lesta għal abitazzjoni iżda mhux abitata tant illi l-funzjoni ta' xi installazzjonijiet (eżempju ta' sistemi ta' arja kundizzjonata) ma setgħetx tīġi vverifikata. Għal fini ta' din il-valutazzjoni dan il-fatt qed jittieħed in konsiderazzjoni. Għal fini ta' din il-valutazzjoni, il-propjetà qed titqies kważi *finished*. Il-livell ta' *finishes*

hu wieħed medju u li qabad jiġi (minkejja n-nuqqas ta' użu) u li jinkludi xi għamara bażika.

Kobor tal-Proprietà - Flett Numru 9

Il-proprietà (flett numru 9) għandha *area (footprint)* ta' cirka 90 metri kwadri. Il-faċċata hi ta' ċirka 4.5 metri. Tajjeb wieħed jinnota l-konfigurazzjoni tal-binja tista' tagħti l-impressjoni li r-residenza hi akbar milli fil-fatt hi.

Deskrizzjoni tal-proprietà – Garaxx numru 9

Il-blokka residenzjali su riferuta tinkludi żewġ livelli ta' parkegg. Il-livell ta' fuq hu aċċessibbli dirett mit-triq permezz ta' rampa żgħira. Dan il-livell hu riferut bħala *semi-basement*.

Il-livell ta' taħtu jinstab kompletament taħt l-art u hu riferut bħala *basement level*. L-aċċess bil-vettura għal dan il-livell hu esklusivament permezz ta' *car lift*.

Garaxx numru 9 jifforma parti mill-*basement level*. Dan il-garaxx għandu forma rettangolari, iżda l-aċċess għal garaxx hu pjuttost partikolari. Fil-ġurnata tal-viżita il-garaxx kien miftuħ u aċċessibbli għal kull min jin zerta fil-livell in kwistjoni. Il-garaxx hu mimli b'ħafna affarrijiet kważi kważi mitfugħha bl-addoċċ. L-affarrijiet li hemm fil-garaxx jinkludu numru ta' siġġijiet, uħud minnhom imkissra, xi bibien u xi għamara oħra (ara ritratti numru 12 u 14). Dan il-garaxx għandu bieb fuq quddiem li iżda, minħabba l-konfigurazzjoni tal-post, ma tantx jista' jitqies li joffri aċċess addattat għal vetturi. Dan l-aċċess għandu nstallat bieb tat-tip *roller shutter* li, kif ġa ġie indikat, kien miftuħ (ara ritratt numru 15).

Skont il-pjanta approvata (kopja anness f'Dok PM3c) dan il-garaxx għandu fetħha kbira wkoll fuq in-naħha tal-ġenb. Jidher li l-aċċess għal vetturi kien intenzjonat li kellu jsir minn din il-fetħha. Jirriżulta iżda li parti sostanzjali minn din il-fetħha għiet imblukkata b'ħajjt diviżorju tant li l-fetħha għiet ridotta għal sempliċiment bieb żgħir ta' madwar metru wisa (ara ritratt numru 16).

Fiżikament l-aċċess għal dan il-garaxx hu kif ġej:

- Bir-rigel, permezz tal-lift jew taraġ li jiffurmaw parti mill-partijiet komuni (inkluži fil-bejgħ mal-flett).
- Bil-vettura, l-aċċess huwa kif ġej – rampa żgħira tagħti aċċess għal ġol parti komuni tal-livell *semi-basement*. Dan is-*semi-basement* jinkludi lift li hu ntenzjonat għal vetturi (ara ritratt numru 17). L-imsemmi lift jwassal vetturi għal parti komuni tal-*basement level*.

Minkejja dan irid jiġi msemmi li ma jidherx li hemm ebda referenza għal dawn il-partijiet komuni u għal-*car lift* fil-kuntratt tal-akkwist. Din hija sitwazzjoni li toħloq ambigwità fuq id-drittijiet li sid tal-garaxx inkwistjoni jista' jkollu jew ma jkollux fuq il-partijiet komuni tal-parkeġġ inkluż il-*car lift*.

Kobor tal-Propjetà - Garaxx Numru 9

L-area superficjali tal-garaxx in kwistjoni hi ta' cirka 44 metru kwadru.

Approssimazzjoni ta' kemm għandha żmien il-propjetà

Il-blokka bini li tinkludi il-propjetajiet in disamina nbniet madwar 12-il sena ilu.

Titlu

Hekk kif jirriżulta mill-att tal-akkwist, din il-propjetà hi libera u franka.

Servitujiet favur il-binja

Hekk kif jirriżulta mill-att tal-akkwist, il-flett jgawdi id-dritt perpetwu tal-użu tal-partijiet komuni deskritti fl-istess att tal-akkwist. L-istess flett jgawdi servitujiet oħra li wieħed jistenna li jsib fi blokkok simili. Dawn jinkludu aperturi li jħarsu għal fuq spazji ta' terzi.

Servitujiet kontra l-binja

Waqt l-ispezzjoni ma irriżultaw l-ebda servitujiet kontra din il-binja.

Servizzi

Kif ġa ġie elevat jidher li din ir-residenza qatt ma ntużat. Il-appartament numru 9 jinkludi l-installazzjoni kemm tal-elettriku kif ukoll tal-ilma. Minkejja dan, is-servizzi rispettivi ma humiex installati. Dan ġie kkonfermat minn spezzjoni li saret fil-*meter room* tal-istess blokk ta' appartamenti fejn ġie kkonfermat li kemm il-*meter* tal-elettriku kif ukoll dak tal-ilma għal flett numru disgħa ma ježistux (ara ritratti 18 u 19).

Kunsiderazzjonijiet ta' ippjanar

Il-propjetà in disamina tifforma parti minn blokka residenzjali li nbniet wara l-ħruġ tal-permess tal-bini li jgħib in-numru PA/03684/04. (Kopja tal-pjanti approvati li huma relevanti qed jiġu annessi f'Dok PM4a – PM4b). Irid jiġi speċifikat li wara l-ħruġ tal-permess originali kien hemm numru ta' talbiet għal *Minor Amendments*. Dawn it-talbiet kienu gew approvati. Il-flett numru 9 hu konformi ma waħda minn dawn il-*Minor Amendments* approvati hajr għal xi tibdil żgħir li hu negliġibbli u li ma hux relevanti għal skop ta' din il-valutazzjoni. Teżisti l-possibilità li din il-

Minor Amendment ma hix l-aħħar waħda li kienet approvata. Fil-opinjoni tas-sottofirmat dan ma jnaqqasx mil-validati tal-istess *Minor Amendment* għaliex wieħed faċilment jista' jargumenta li *Minor Amendments* sussegwenti, dejjem jekk hu l-każ, ma ġews utilizzati.

Il-garaxx in disamina jidher fuq il-pjanta approvata riprodotta f'Dok PM4a. Din il-pjanta ukoll tista' ma tkunx l-aħħar waħda approvata iżda hi l-aktar waħda riċenti li tqarrab lejn is-sitwazzjoni prezenti. B'mod ġenerali il-konfigurazzjoni tal-garaxx taqbel ma' dak li ġie approvat. Minkejja dan, il-fatt li l-fetħha kbira li hemm fuq il-ġenb tal-garaxx ġiet imblukkata kif ġa ġie riferut, is-sitwazzjoni prezenti tal-garaxx ma hijiex f'konforma mal-pjanti approvati.

Valutazzjoni

Wara li l-perit ħa nota tal-informazzjoni disponibbli, li tinkludi informazzjoni miġbura fl-aċċess flimkien ma' informazzjoni oħra relevanti, u wara kunsiderazzjonijiet ta' daqs, lokazzjoni, kundizzjoni u fatturi oħra li għandhom effett fuq il-propjetà, il-perit sottofirmat jistma

ILLUM. *14 Novembru' 2019*
Philip Mifsud

DEHER IL-PERIT LEGALI/TEKNIKU *Philip Mifsud*
293014 LI HALEF LI QEDA FEDELMENT
U ONESTAMENT L-INKARIGU MOGHTI LILU

I-valur fis-suq ta' din il-proprietà kif gej: Gaetana Aquilina

Deputat Registratur

Deputy Registrar DEPUTAT REGISTRATUR

Qrati tal-Gustizzja (Malta)

Law Courts (Malta)

Il-flett internament immarkat bin-numru disgħha (9) għal valur ta'

€235,000 (mitejn u ħamsa u tletin elf ewro).

Il-garaxx internament immarkat bin-numru disgħha (9) għal valur ta'

€35,000 (ħamsa u tletin elf ewro).

Valur totali tal-istima hu ta' €270,000.

Daqstant l-esponent għandu l-unur jissottometti għal interpretazzjoni u l-gudizzju ta' din l-Onorabbi Qorti Ċivili u jiddikjara li fedelment qeda' l-Inkarigu lili mgħotxi bl-aħjar abbilità tiegħu.

Perit Philip Mifsud

Illum it-Tnejn 14 t'Ottubru 2019

Annabelle Spiteri
Deputat Registratur
Qrati tal-Gustizzja (Malta)

Illum

15 OCT 2019

Ipprezentata minn *Philip Mifsud*

B'Bla dok *51 Max /16* dokumenti

Annessi:

Dok PM 1

Pjanta tas-sit

Dok PMA 2a-2b

Ritratti

Dok PMA 3a-b

Pjanta tal-post

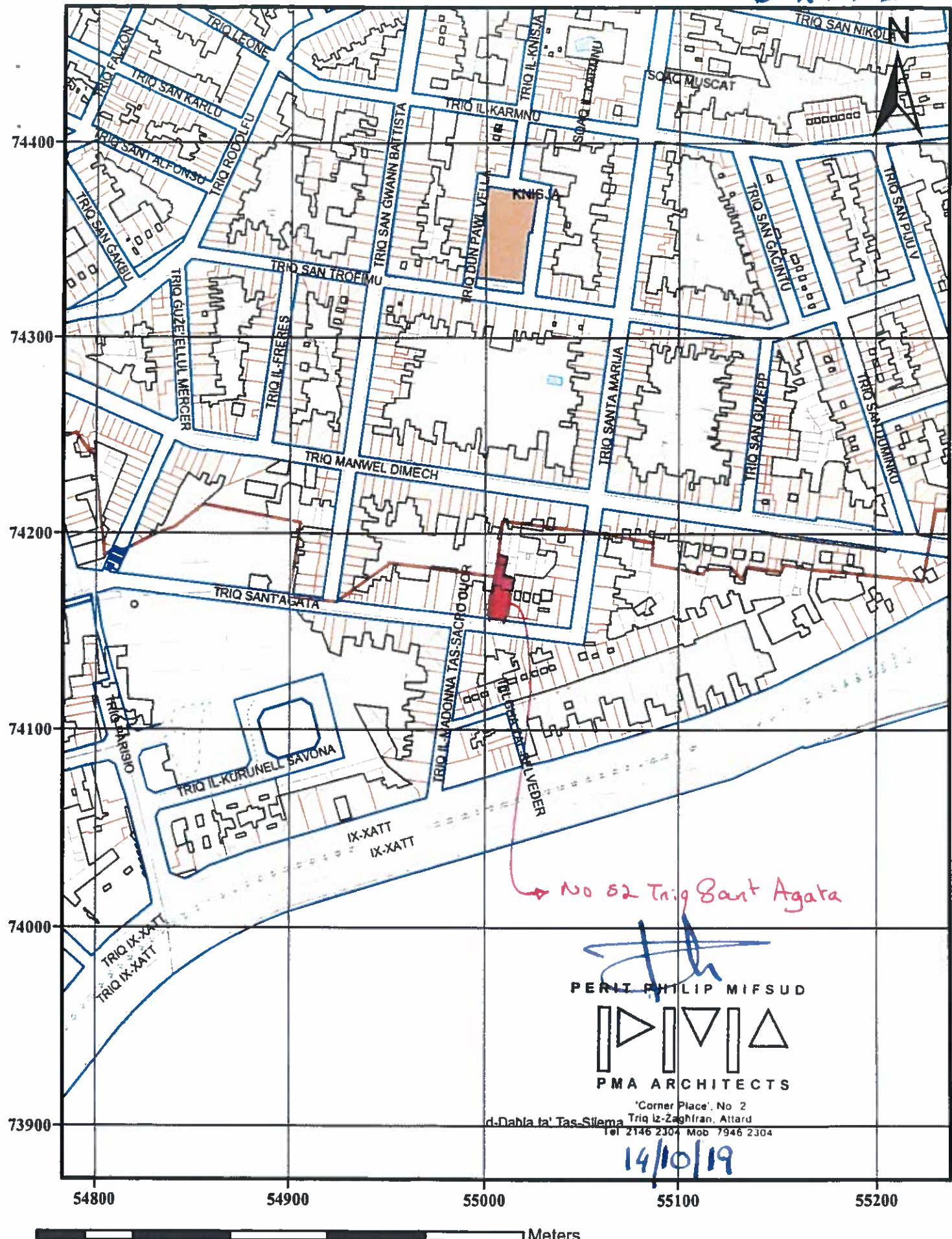
Dok PMA 3c

Pjanta tal-garaxx

Dok PMA 4a - 4b

Pjanti approvati estratti mill-permess numru PA/3684/04

Dok PM1



Public Geoserver

Compiled and published by the Mapping Unit, Planning Authority ©PA.

Reproduction in whole or in part by any means is prohibited without the prior permission of the Mapping unit.

Data Captured from: 1988, 1994, 1998, 2004 & 2008 aerial photography and updates from 2012 orthophotos.

Truncated U.T.M. Coordinates, Levelling Datum M.S.L. (Mean sea level). Contours when shown are at

2.5m vertical interval. Not to be used for interpretation or scaling of scheme alignments

Copyright © PA - Planning Authority. Not for resale



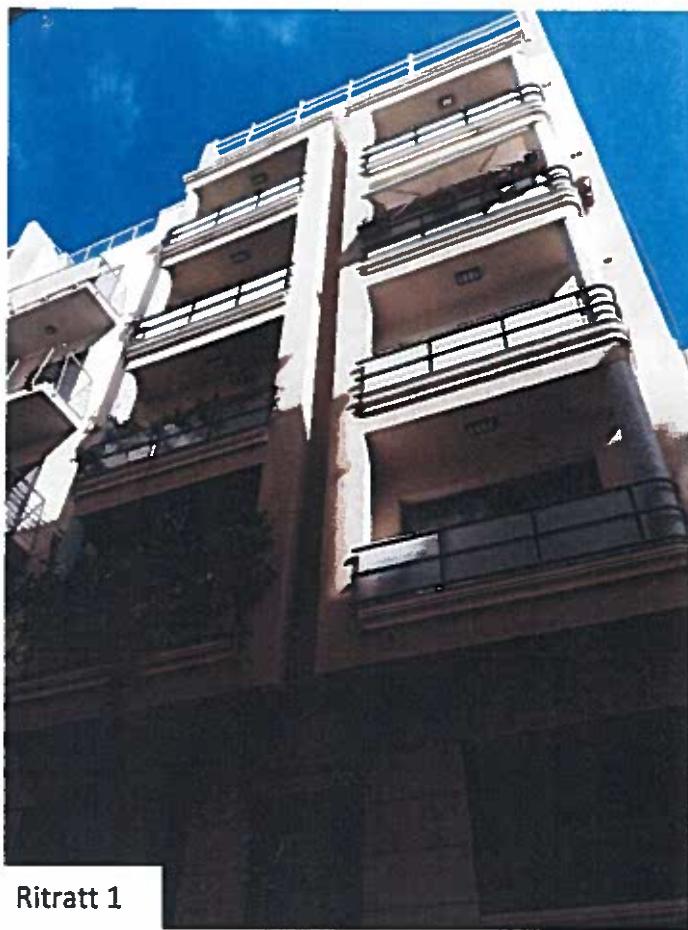
PLANNING AUTHORITY

St.Francis Ravelin, Floriana.
Tel: +356 2290 0000, Fax: +356 2290 2295
www.pa.org.mt mappingshop@pa.org.mt

1:2,500

Date Printed: 14/10/2019

Dok PH 2a.





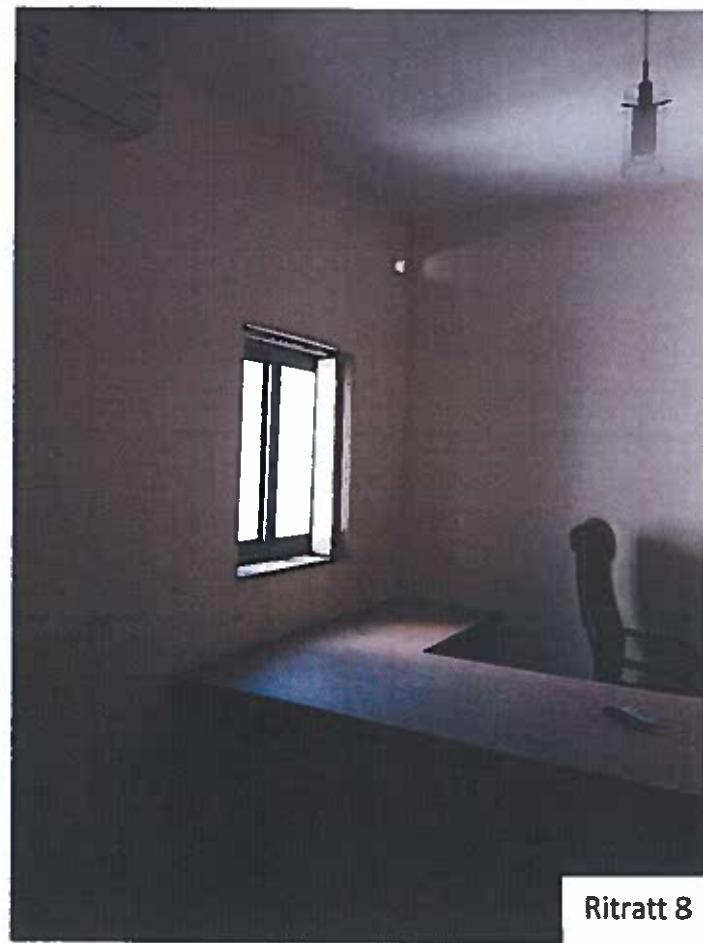
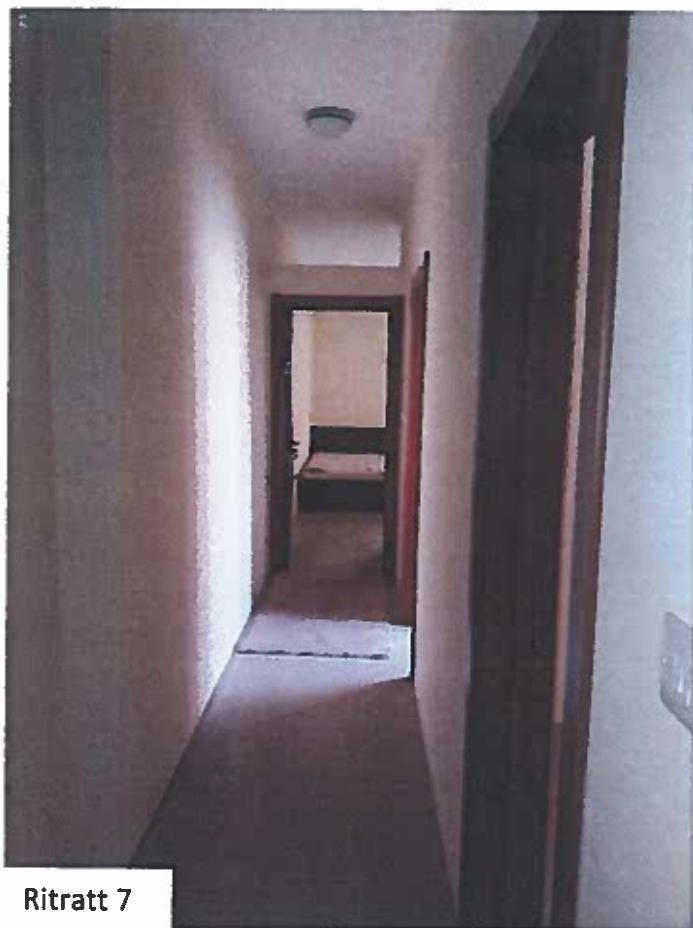


Ritratt 5



Ritratt 6

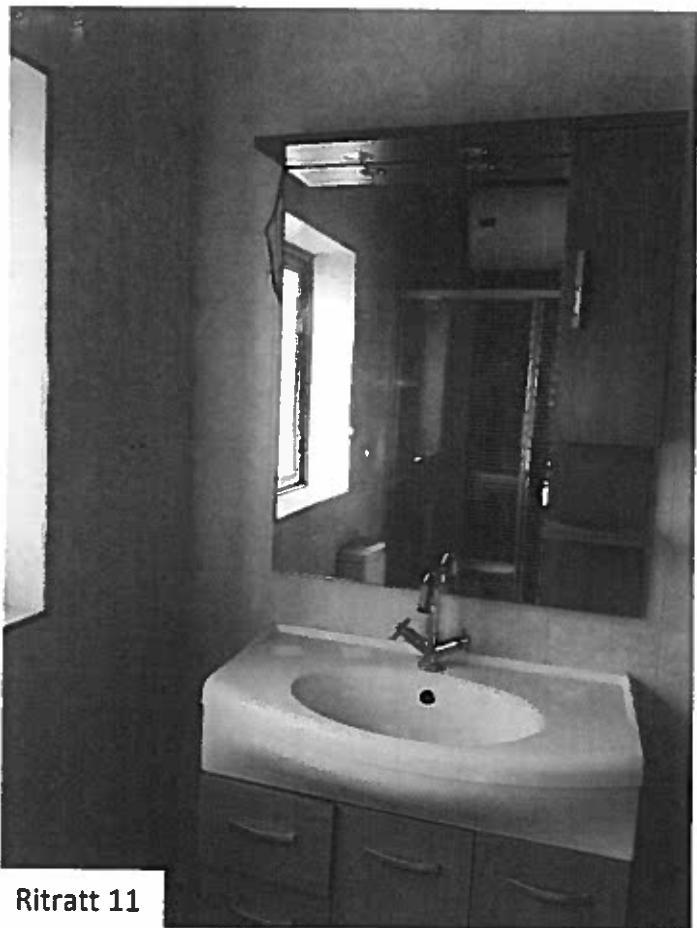
Ook PH 2d



Dok PH 2e



Dok PH 2f



Ritratt 11



Ritratt 12

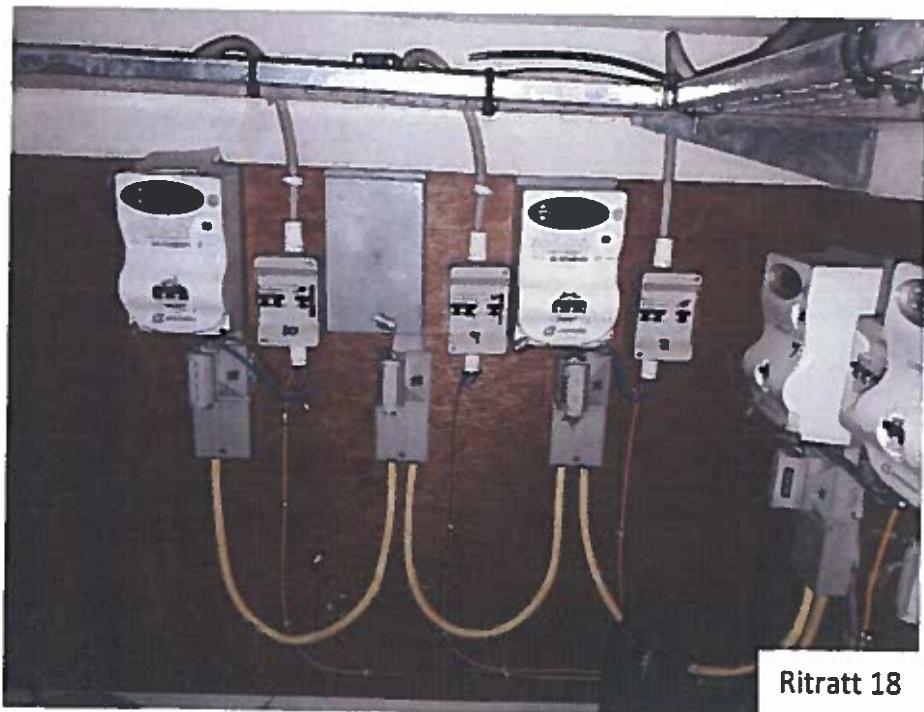
Dok PH 2g



Dok PH2g

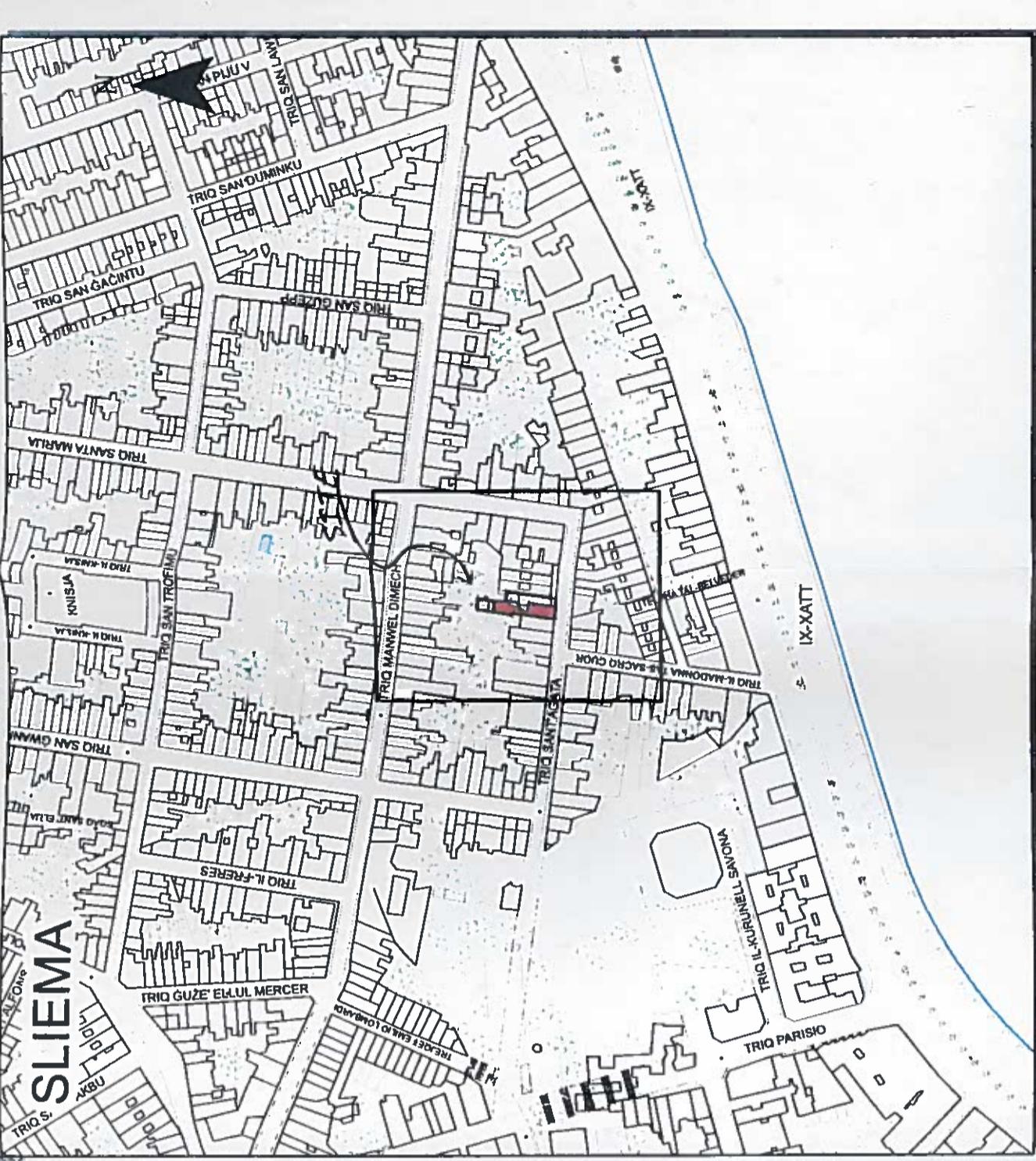


Dok PH 2gr



Dok PH 2h





Gvern ta' Malta	Pjanta tas-Sit	1:2500	Site Plan	Government of Malta Land Registry Casa Bolino, 116, Triq il-Punent, Valletta
Nru tal-Mappa: 131598 E	Pozizzjoni Ċentrali: x = 55013	Parti min S.S.:	5474	Date: 23/07/2019
Map Number:	Centre Coordinates: y = 74172	Extracted from S.S.:		Date:

Perit:	Area circa: 89 sq.m.
Architect:	Area circa: 44 sq.m.
Perit PHILIP	Applicant's Signature:
Timper:	Applicant's Signature:
Architect's Stamp:	Applicant's Signature:

Registru ta' l-Artijiet
Casa Bolino, 116, Triq il-Punent, Valletta

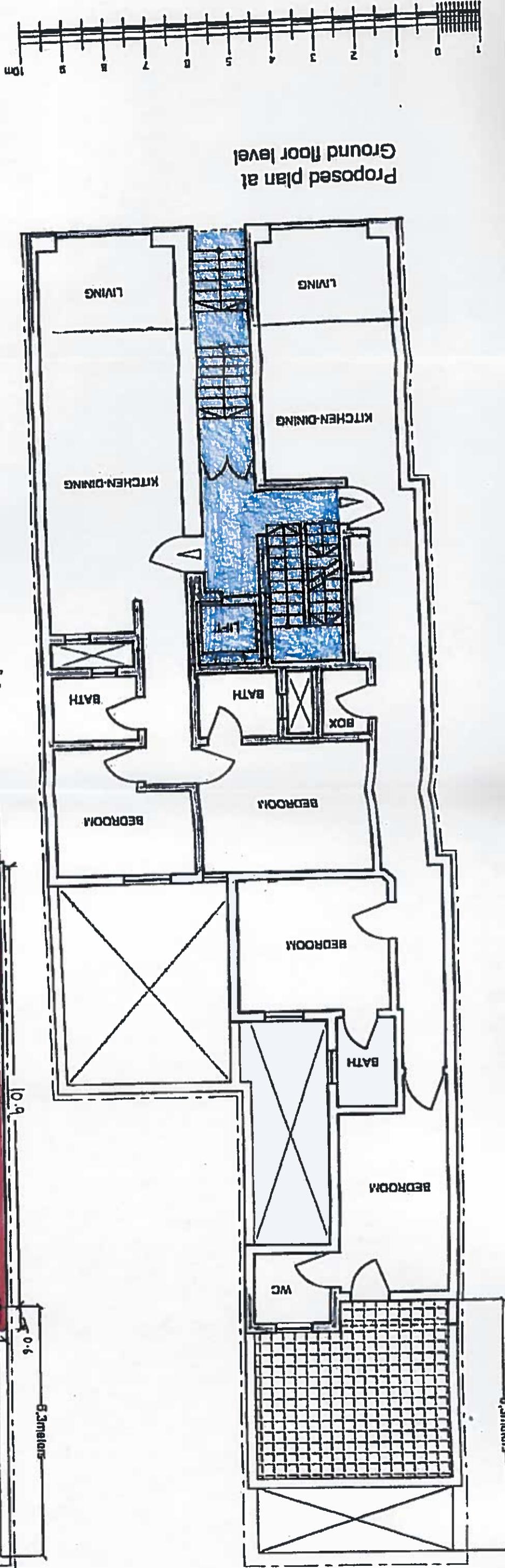
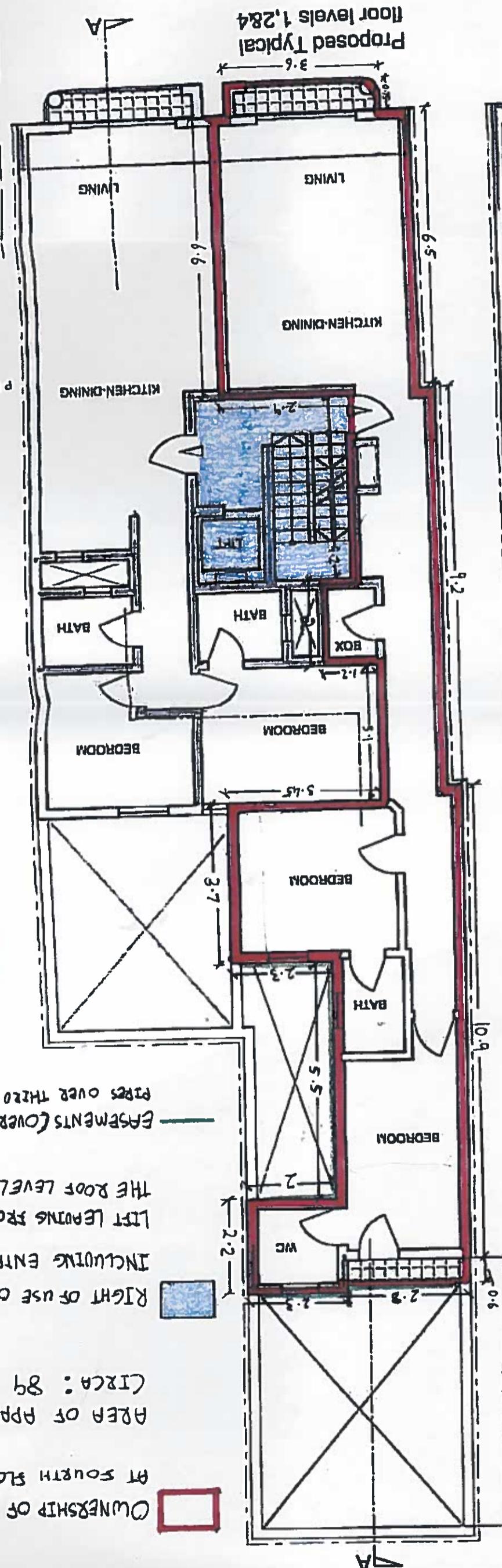
LR 118983
11/10/19

Dritt imhallas
Fee Paid

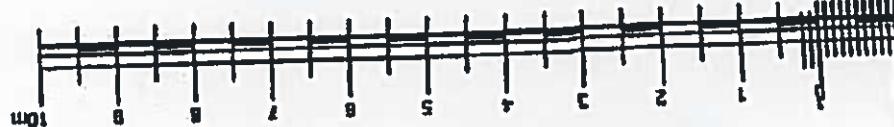


୧୯୮୬

PLAN AT FOURTH FLOOR

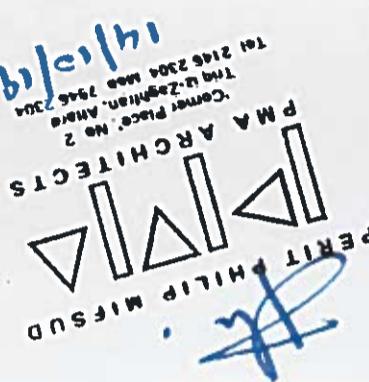


649332



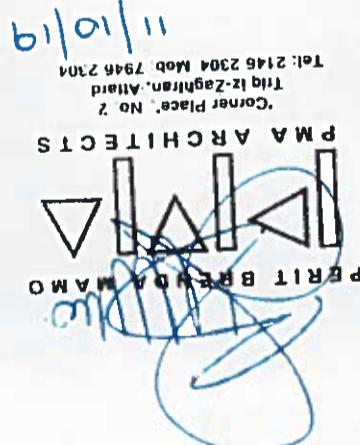
Proposed Scheme Basements &	
Address:	M. Cather
Apartment:	111, 10th Catharine
Permit Num:	D3BBA4/04.
Proposed Alterations To Approved	
Permit Num:	03BBA4/04.
Date:	10/10/04
Proposed Scheme Basements &	
Address:	M. Cather
Apartment:	111, 10th Catharine
Permit Num:	D3BBA4/04.
Proposed Alterations To Approved	
Permit Num:	03BBA4/04.
Date:	10/10/04

MARIO CASSAR



- ALL DIMENSIONS ARE IN METRES

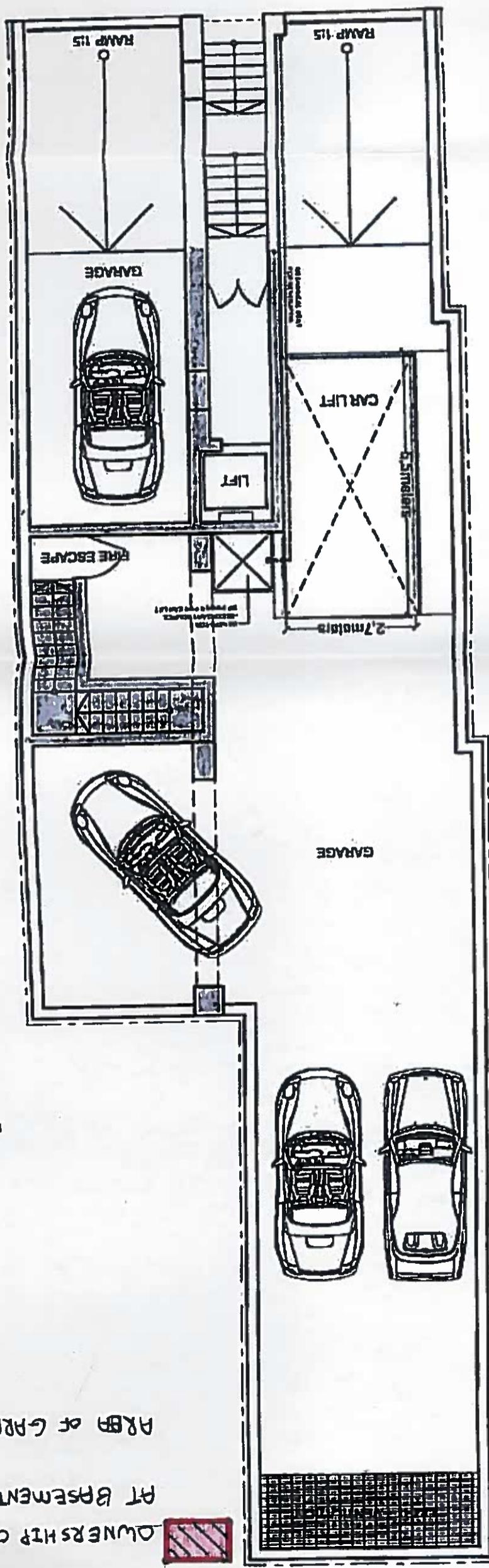
N.B.: DRAWINGS AS
EXTRACTED
FROM PLANNING
AUTHORITY
WEBSITE.



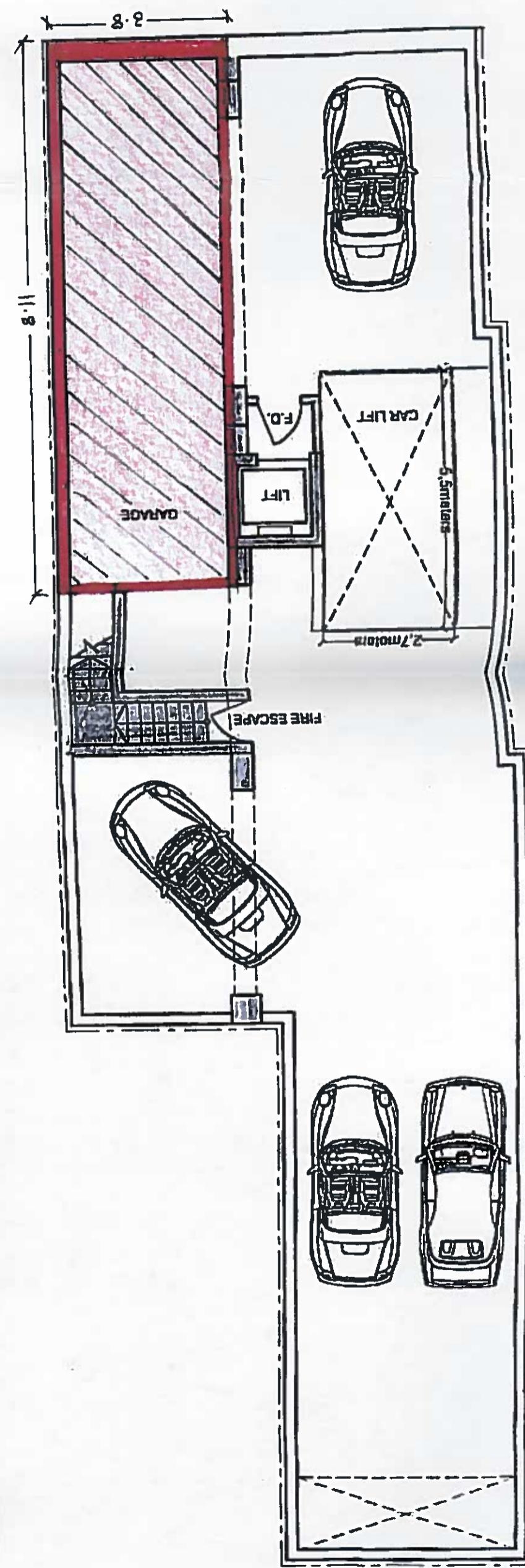
AREA OF GARAGE: CIRCA: 44 sq.m

AT BASEMENT LEVEL ONLY.
OWNER'S SHIP OF GARAGE LOCATED

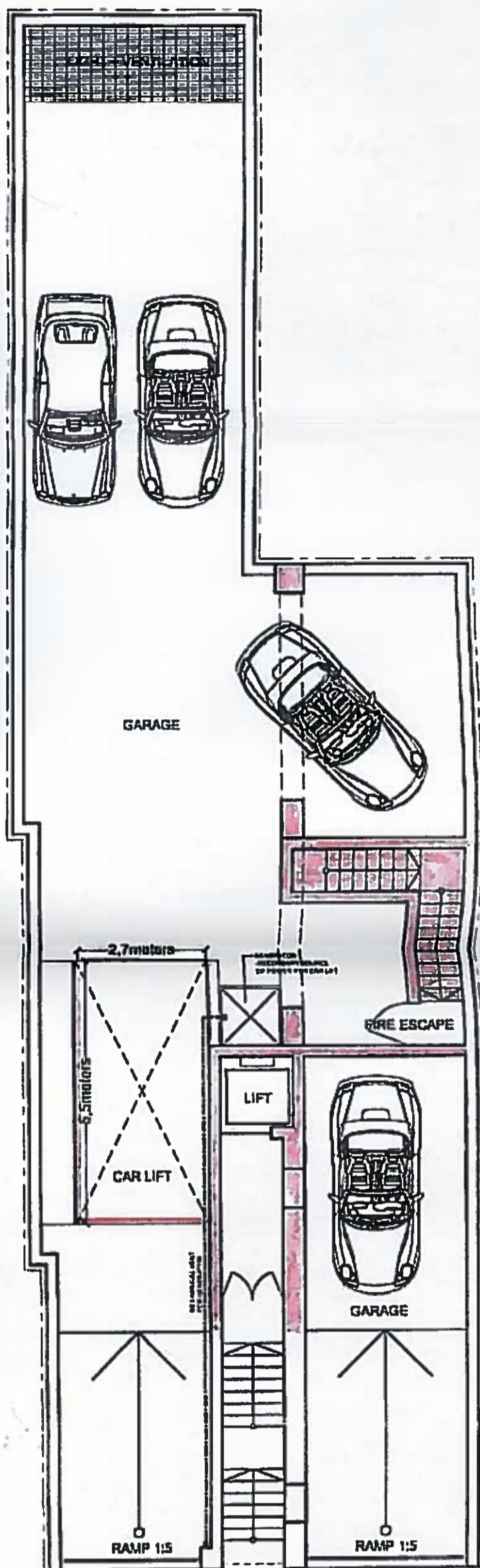
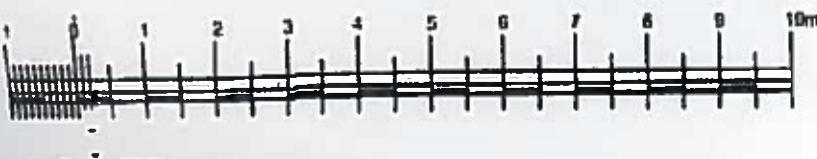
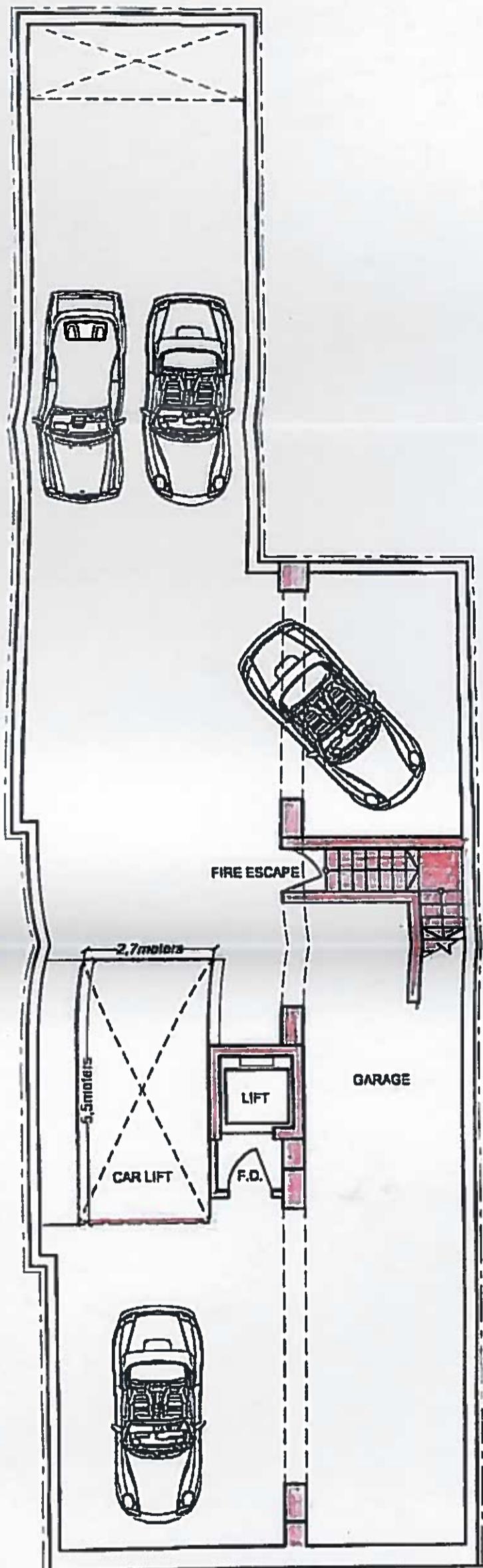
Proposed plan at
Semi-Basement level



Proposed plan at
Basement level



LOK RHQ



649332

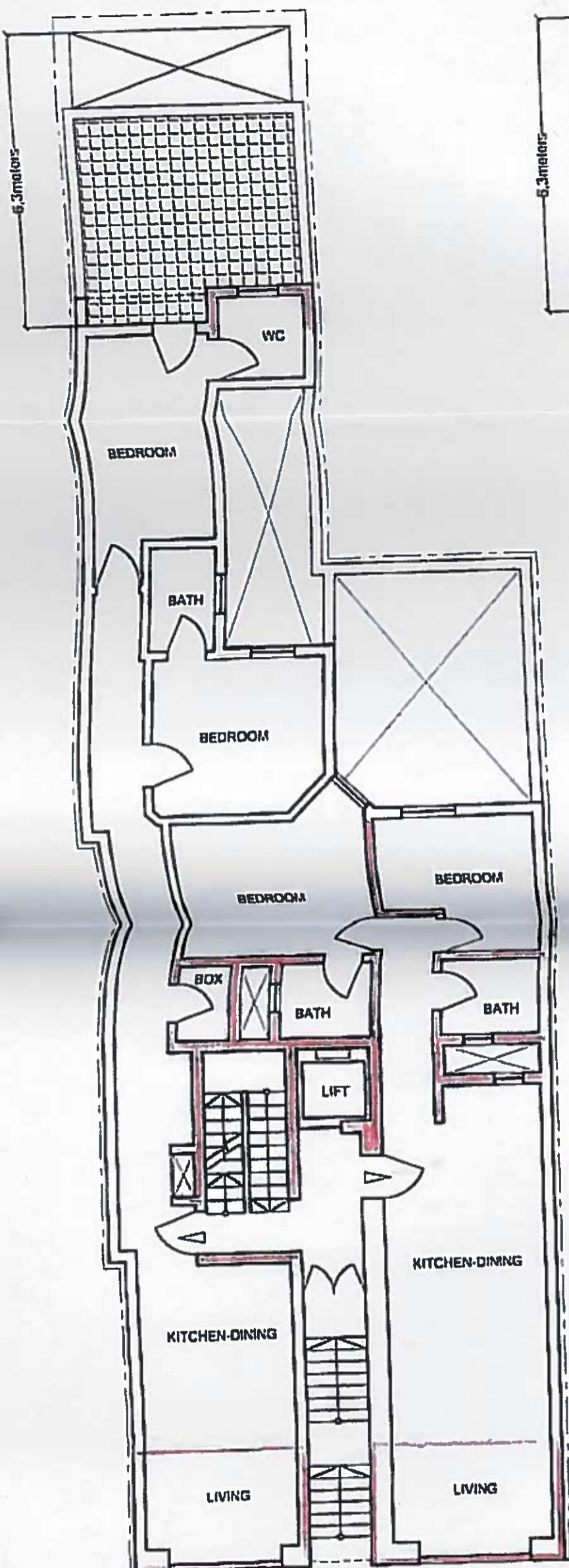
mario cassar

Architect & Civil Eng.
11-Gmat, Triq il-Mugħ,
Attard BZN 03

tel: 21422440 99492980
fax: 21422252
e-mail: casmar@conval.net

Job Ref:
Proposed Alterations To Approved
Permit Num. 03684/04.

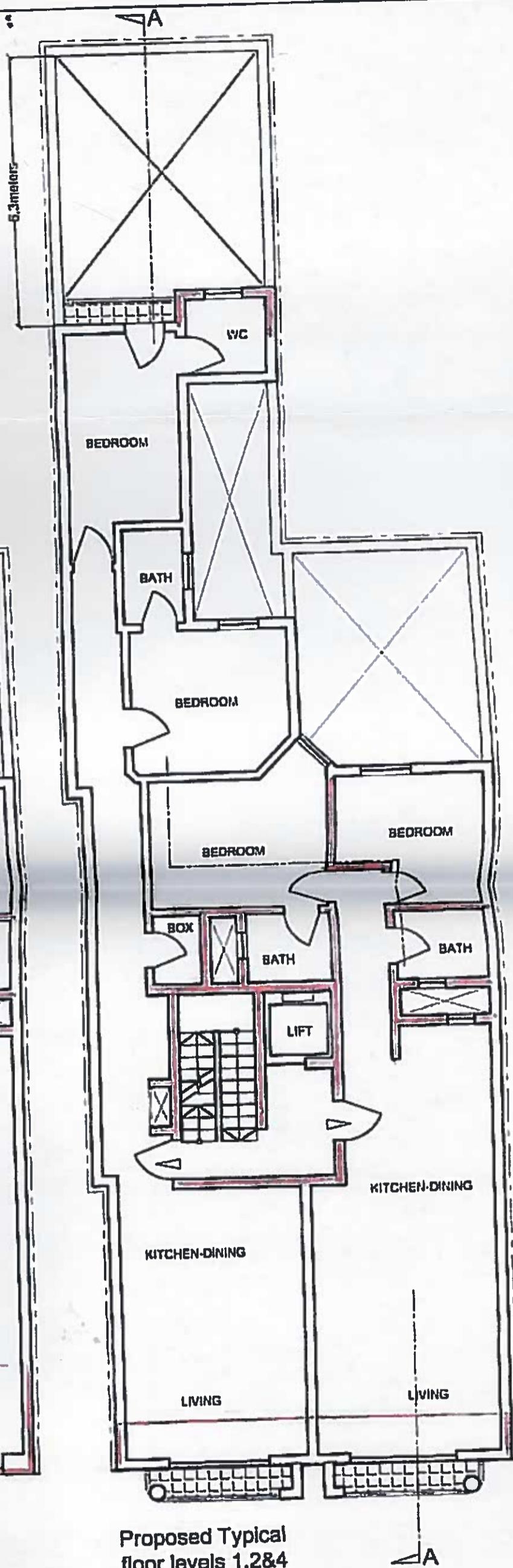
Applicant	Mr. Joe Cassar
Architect	M. Cassar
Designer	R. Dabuona
Drawn By	AL (2-) 01



Proposed plan at
Ground floor level



Scale 1:100



Proposed Typical
floor levels 1,2&4

649333

mario cassar

Architect & Civil Eng
"Il-Quarto", Triq il-Marg,
Abjad BZB 04

tel: 21422440 99492980
fax: 21422252
e-mail: cassmar@anval.net

Job Ref	Proposed Alterations To Approved Permit Num. 03684/04.	
Dwg Title	Proposed Ground Floor, and typical Floor Plans	
Applicant	Mr. Joe Casha	
Architect	M. Cassar	
Draughtsman	R. Debono	
Dwg Num	AL (2-1) 02	Carrefu

PART III
EIGHTH SCHEDULE

Physical Attributes of Immovable Property

Locality **Sliema**

Address **Flat No. 9, No. 51, 52, 53
St. Agatha Street
Sliema**

Total Footprint of Area Transferred * **90** sq.mt

Tick where applicable
(Tick one box in each case except where indicated otherwise)

Type of Property	<input type="checkbox"/> Villa <input type="checkbox"/> Penthouse <input type="checkbox"/> Terraced House	<input type="checkbox"/> Semi-Detached <input type="checkbox"/> Mezzanine <input type="checkbox"/> Ground Floor Tenement	<input type="checkbox"/> Bungalow <input type="checkbox"/> Maisonette	<input checked="" type="checkbox"/> Flat/Apartment <input type="checkbox"/> Farmhouse
Age of Premises	<input checked="" type="checkbox"/> 0-20 years	<input type="checkbox"/> Over 20 years	<input type="checkbox"/> Pre WW2	
Surroundings	<input type="checkbox"/> Sea View	<input type="checkbox"/> Country View	<input checked="" type="checkbox"/> Urban	
Environment	<input checked="" type="checkbox"/> Quiet	<input type="checkbox"/> Traffic	<input type="checkbox"/> Entertainment	<input type="checkbox"/> Industrial
State of Construction	<input type="checkbox"/> Shell	<input type="checkbox"/> Semi-finished **	<input checked="" type="checkbox"/> Finished ***	
Level of Finishes	<input checked="" type="checkbox"/> Good	<input type="checkbox"/> Adequate	<input type="checkbox"/> Poor	
Amenities <i>Tick as many as appropriate</i>	<input type="checkbox"/> With Garden <input type="checkbox"/> No Garage	<input type="checkbox"/> With Pool <input type="checkbox"/> One Car Garage	<input checked="" type="checkbox"/> With Lift <input checked="" type="checkbox"/> Two Car Garage	<input type="checkbox"/> With Basement <input type="checkbox"/> Multi Car Garage
Airspace	<input type="checkbox"/> Ownership of Roof	<input checked="" type="checkbox"/> No Ownership of Roof	<input type="checkbox"/> Shared Ownership	

* Includes all lands and gardens but excludes additional floors, roofs and washrooms

** Includes plastering, electricity, plumbing and floor tiles

*** Includes ** plus bathrooms and apertures

Date:

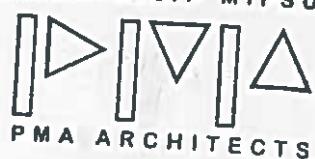
11/10/19

Perit's Signature:

J. M. .
373. PERIT PHILIP MIFSUD

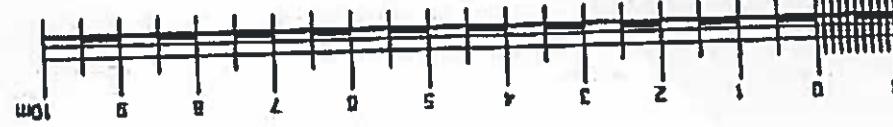
Warrant Number:

Rubber Stamp:

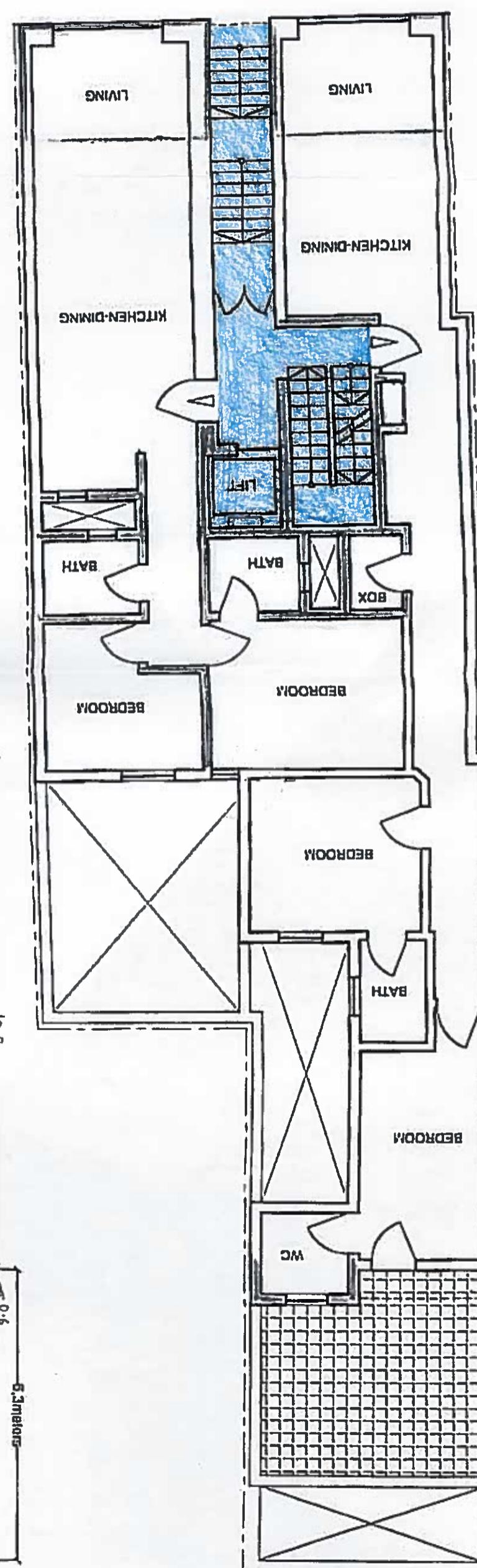


'Corner Place', No. 2
Triq iz-Zaghira Attard

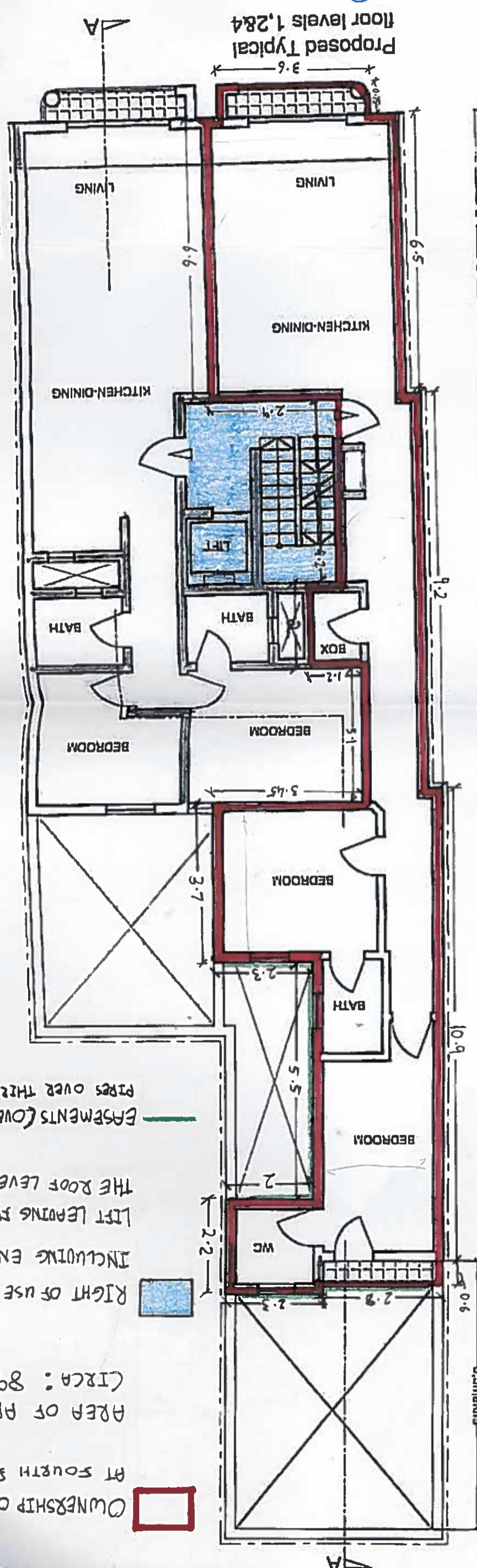
649333



Proposed plan at
Ground floor level



PLAN AT FOURTH FLOOR.



• ALL DIMENSIONS
ARE IN METRES

DRAWINGS AS
EXTRACTED
FROM PLANNING
AUTORITY
WEBSITE.

N.B. 11/10/19

PIRES OVER THE ROOF PROPERTY.

ESSEMENTS COVER LOOKING WINDOWS AND

THE ROOF LEVEL

LIFT LEAVING FROM STREET LEVEL UP TO

INCULUCING ENTRANCE, STAIR WELL, AND

RIGHT OF USE OF ALL COMMON PARTS

AREA OF APARTMENT,

CIRCA: 89 sq.m.

OWNERSHIP OF APARTMENT LOCATED
AT FOURTH FLOOR LEVEL ONLY



11/10/19

