Ref: P-001-2016

FIL-PRIM' AWLA TAL-QORTI CIVILI

Imhallef: Onor. Jacqueline Padovani Grima LL.D

Fl-atti tas-Subbasta Mobbli Nru. 104/98
Fl-ismijiet:

Joseph Azzopardi pen

vs.

Dr. Ray Zammit noe et

Relazzjoni tal-A.I.C. Albert Fenech

Deskrizzjoni u valutazzjoni ta' fondi fi Triq San Pawl,

San Pawl il-Bahar

Marzu 2016

REGISTRY SUPERIOR COURT
No: 2693
28 MAR 2016
* PAID *

c. *Avv. Karmenu Mifsud Bonnici*

Ref: P-001-2016

FIL-PRIM' AWLA TAL-QORTI CIVILI

Imhallef: Onor. Jacqueline Padovani Grima LL.D

Fl-atti tas-Subbasta Mobbli Nru. 194/98
Fl-ismijiet:

Joseph Azzopardi pen

vs.

Dr. Ray Zammit noe et

<u>Relazzjoni tal-A.I.C. Albert Fenech</u>

01. Fis-seduta tas-7 ta' Jannar 2016, din l-Onorabbli Qorti ghogobha tinnomina lill-esponent jaggorna l-valutazzjoni li kien ghamel snin ilu rigward il-proprjetà koncernata, li fil-fatt, skond l-indikazzjoni eventwalment lilu moghtija, kienet tikkonsisti f'numru ta' fondi fuq iz-zewg nahat ta' Triq San Pawl, San Pawl il-Bahar, b'bicca art imsejha "Ta' Fuq il-Mol", retroposta l-fondi fuq naha wahda tat-triq lejn in-naha tal-bahar, liema valuatazzjoni, kif irrizulta, kienet saret f'April 2001, u Ottubru 2002, fic-Cit. 1082/94, fuq inkarigu ta' din l-Onorabbli Qorti, diversament presjeduta,.

02. Fl-20 ta' Jannar 2016, gejt notifikat bl-inkarigu odjern, u wiehed mis-sidien, debitament inkarigat, indika l-indirizzi tad-fondi kkoncernati, kollha fi Triq San Pawl, San Pawl il-Bahar, bil-bicca art fuq wara ta' uhud minnhom fuq naha wahda tal-imsemmija triq.

03. Kif kien gie indikat fir-relazzjonijiet precedenti redati mill-esponent, minhabba il-fatt li diversi fondi kienu sottostant jew sovrastanti ghal xulxin, u f'dawn id-diversi fondi kien hemm konsnturi bejn fond u iehor, waqt li anke dak iz-zmien *redevelopment* globali kien previst, ghall-fini ta' valutazzjonij, gruppi ta' fondi kienu gew raggruppati u kull grupp gie kkonsidrat bhala entità wahda.

04. Ir-rivalutazzjoni ta' dik li kienet saret f'Cit. 1082/94, kif issa rikjesta , tikkoncerna biss is-segwenti fondi fi Triq San Pawl, San Pawl il-Bahar:

Fuq naha wahda tat-triq:
Numru: 220 u 221,
Numru: 245 u 246,
Numru: 247 u 248,
Numru: 249, Numru: 250; u Numru: 251,
Numru: 252,

u fuq in-naha l-ohra tat-triq, is-segwenti fondi, inkluza bicca art retroposta, bil-konfini kif kienu gew indikati lill-esponent fl-2001 u 2002,
Numru: 380 u 381,
Numru: 382 u 383,
Numru: 384 u 385,
Numru: 386 u 387.

05. *Survey* tal-fondi Numru: 380 sa 387, Triq San Pawl, San Pawl il-Bahar, u ta' l-art retroposta, imsejha "Ta' Fuq il-Mol", kien sar mill-esponent f'Jannar 1999, u l-pjanta relattiva **Dok. AF 14**, giet inkluza fit-Tielet Relazzjoni li kien issottometta f'April 2001 fic-Cit. 1082/94.

06. Sabiex iwettaq l-inkarigu lilu moghti, l-esponent acceda fuq il-post, u ha nota wkoll tal-izvilupp li sar dawn l-ahhar snin fl-inhawi, ghax kif kien previst fl-2001 u l-2002, adjacenti l-imsemmija fondi fi Triq San Pawl, minn dak iz-zmien 'l hawn ittella' blokk bini gdid moghla mill-inqas hames sulari, b'sular iehor taht il-livell tat-triq, flok il-bini qadim li kien hemm qabel.

07. Sabiex tinghata idea tal-kumditajiet involuti f'kull fond, l-esponent qeghed jaghti deskrizzjoni qasira tal-fondi antiki, mertu ta' dan l-inkarigu, ghax fil-fatt, fl-imsemmija citazzjoni kien hemm diversi fondi ohra tal-istess sidien fl-stess lokalità, li taghhom m'huwiex rikjest aggornament tal-valutazzjoni relattiva li kienet saret.

---

08. Il-fond Numru: 220, Triq San Pawl, San Pawl il-Bahar, li qabel kien uzat bhala hanut, u issa qeghed jigi kkonsidrat bhala garaxx, huwa sottostanti parti mill-ewwel sular tad-dar Numru 221 tal-istess sidien, li maghha originarjament kien jinfed ghax hemm bieb imbarrat bejniethom. Dal-fond jikkonsisti fl-imsemmi garaxx, u f'kamra, b'logga, u bitha fuq wara, bhala estensjoni tal-istess garaxx, retroposti parti minnu..

09. Il-fond Numru: 221, Triq San Pawl, San Pawl il-Bahar, jikkonsisti f'dar ta' zewg sulari, bil-pjanterren adjacenti l-garaxx Numru: 220, u b'parti mill-ewwel sular sovrastanti l-imsemmi garaxx, li jappartjeni lill-istess sidien.
Il-pjanterren jikkonsisti f'entrata b'tarag ghal fuq; f'kamra tal-ikel b'logga estiza fi kcina f'parti mill-bitha fuq wara; *toilet* wara parti mill-kcina; u r-rimanenti l-parti zghira tal-bitha fuq wara.
L-ewwel sular jikkonsisti f'kamra kbira fuq il-garaxx, b'galarija mikxufa ghal fuq it-triq; kamra zghira fuq l-entrata; zewgt ikmamar tas-sodda hdejn xulxin, wara l-kamra kbira fuq quddiem u it-tarag; logga wara dawn iz-zewgt ikmamar, b'garaigor ghall-bejt fuq in-naha tax-xellug; u f'kamra tal-banju fuq parti mll-kcina.

10. Il-fond Numru: 245, Triq San Pawl, San Pawl il-Bahar, u l-fondi Numru: 246, u Numru: 247, kollha proprjetà tal-istess sidien, jinsabu f'dahla ghal apert f'livell oghla mit-triq, u accessibbli mit-triq permezz ta' tarag ukoll ghal apert.
Il-fond Numru 245 jikkonsisti f'terran sottopost ghall-mezzanin Numru 246, u jikkonsisti f'kurudur li jservi ta' entrata bi spazju taht il-medda tarag tal-mezzanin sovrastant:; zewgt ikmamar tas-sodda, wahda wara l-ohra fuq ix-xellug tal-kurudur; kcina, u *shower room*, separati minn xulxin permezz ta' *glazed partitions*, flok bitha fuq wara li giet imsaqqfa bi '*translucent corrugated sheeting*'; u *toilet* .

11. Il-fond Numru 246, Triq San Pawl, San Pawl il-Bahar, huwa mezzanin sovrastanti it-terran Numru: 245, tal-istess sidien, u fil-pjanterren jikkonsisti biss f'entratura b'medda tarag li taghti dritt ghall-ewwel sullar, li jikkonsisti f'indana wiesa' b'estensjoni fuq il-kurudur sottostanti, b'garigor fuq l-entratura, u b'gallarija mikxufa ghal fuq id-dahla ta' mat-triq; zewgt ikmamar, wahda b'tieqa fuq il-faccata; u l-ohra b'ttieq ghal fuq il-bitha fuq wara; u toilet wara l-indana tat-tarag.
Il-garigor jiehu ghal *washroom* u ghal-fuq il-bejt.

12. Il-fond Numru: 247, Triq San Pawl, San Pawl il-Bahar, accessibbli mid-dahla ghal apert f'livell oghla mit-triq, huwa sovraspost il-fondi Numru: 248, u Numru:249, it-tnejn tal-istess sidien, u t-tnejn accessibbli direttament mit-triq, waqt li l-fond in kwistjoni Numru: 247 huwa sovrapost ukoll parti zghira mill-fond Numru: 250, li wkoll huwa accessibbli direttament mit-triq, u jappartjeni lill-istess sidien.
Il-fond Numru: 247 jikkonsisti f'entratura b'medda turgien li jiehdu ghal sular f'livell oghla, li jikkonsisti f'*living room* b'gallarija mikxufa ghal fuq it-triq, u bi ftit turgien ohra fl-istess *living room* li jiehdu ghal *toilet* fuq l-entratura; kamra tas-sodda b'gallarija maghluqa ghal fuq it-triq; u kcina zghira b'tieqa ghat-triq.

13. Il-fond Numru: 248, Triq San Pawl, San Pawl il-Bahar, accessibbli direttament mit-triq, huwa sottostanti il-parti l-kbira tal-fond Numru: 247 tal-istess sidien, u jikkonsisti f'*living room* b'bieb ghat-triq; *toilet* fuq in-naha tax-xellug b'tieqa ghat-triq; u kamra tas-sodda fuq in-naha tal-lemin b'tieqa ghat-triq.

14. Il-fond Numru: 249, Triq San Pawl, San Pawl il-Bahar, accessibbli direttament mit-triq, huwa sottopost parti ohra mill-fond Numru: 247 tal-istess sidien, u jikkonsisti biss f'kamra b'bieb ghat-triq..

15. Il-fond Numru: 250, Triq San Pawl, San Pawl il-Bahar, jikkonsisti f'mezzanin sovrastanti kwazi fl-interità tieghu il-fond Numru: 251, bl-entratura fil-pjanterren sottostanti parti zghira mill-fond Numru: 247 tal-istess sidien, kif gjà deskritt.
Il-pjanterren jikkonsisti biss fl-imsemmija entratura. b'medda tarag ghall-ewwel sular.
L-ewwel sular jikkonsisti f'kamra fuq quddiem b'gallarija mikxufa ghal fuq it-triq; l-indana tat-tarag li jietla' minn isfel; kamra ohra wara it-tarag; u logga fuq wara, b'parti fuq ix-xellug uzata bhala *kitchenette*, u b'*toilet* fuq in-naha tal-lemin.
Fuq dan it-'*toilet*' hemm trabokk fis-saqaf li jservi ta' access ghall-bejt.
L-istat hazin li fih kien jinsab is-saqaf ta' dan il-fond kien gie rilevat fir-relazzjoni relattiva li l-esponent kien issottometti fic-Cit. 1082/94 f'Ottubru 2002..

16. Il-fond Numru: 251, Triq San Pawl, San Pawl il-Bahar, huwa terran sottostanti il-mezzanin Numru: 250 tal-istess sidien., u jikkonsisti f'kamra b'bieb wiesa ghat-triq; *box room* taht il-medda tarag tal-fond sovrastanti, kamra ohra wara l-imsemmi tarag; logga; u *toilet* b'*shower* wara parti mill-logga, li evidentement inbena f'parti mill-bitha fuq wara; u l-bitha wara l-parti rimanenti tal-logga.

17. Il-fond Numru: 252, Triq San Pawl, San Pawl il-Bahar, jikkonsisti f'dar ta'zewg sulari, li originarjament mill-kamra laterali, uzata bhala *sitting room*, kellha bieb iehor Numru 253 ghat-triq, li gie mibdul f'tieqa.
Il-pjanterren jikkonsisti f'entrata, bil-bieb Numru: 252 ghat-triq; is-*sitting room* b'tieqa ghat-triq ma' gemb l-entrata; tromba tat-tarag wara l-entrata; *kitchen/dining room* wara is-*sitting room*; logga wara t-tromba tat-tarag u d- *dining room*; *toilet* wara parti mill-logga; gabubi ghal annimali fil-parti tal-bitha wara t-*toilet*; u l-bitha wara l-parti rimanenti tal-logga.
L-ewwel sular jikkonsisti fl-indana tat-tarag; kamra tas-sodda fuq l-entrata, b'tieqa ghat-triq u b'bieb ghall-*main bedroom* adjacenti (sovraposta is-*sitting room)*, b'gallarija mikxufa ghal fuq it-triq; kamra tas-sodda ohra wara l-*main bedroom*, ma' gemb it-tromba tat-tarag; logga uzata bhala kamra tal-banju wara parti mit-tromba tat-tarag u l-imsemmija kamra tas-sodda; u kamra zghira u gholja wara l-parti rimanenti tat-tromba tat-tarag li minnha hemm access ghall-bejt b'sellum.

18. Il-fond Numru: 380, Triq San Pawl, San Pawl il-Bahar, jinsab f'*basement* sottostanti l-fond Numru: 381 tal-istess sidien, b'medda tarag li mit-triq tiehu 'l isfel, u jikkonsisti f'karma fuq in-naha ta' quddiem bl-imsemmija medda tarag; kurudur u kamra tas-sodda; logga fuq wara; *toilet* b'*shower* wara parti mill-logga; u bitha fuq wara nett.

19 Il-fond Numru: 381, Triq San Pawl, San Pawl il-Bahar, huwa terran sovrapost il-fond Numru: 380 tal-istess sidien, u jikkonsisti f'kamra fuq quddiem b'bieb u tieqa ghat-triq; kurudur u kamra tas-sodda; logga fuq wara; u *toilet* wara parti mill-logga.

20. Il-fond Numru: 382, Triq San Pawl, San Pawl il-Bahar, jinsab f'*basement* sottostanti l-fond Numru: 383 tal-istess sidien, b'medda tarag li mit-triq tiehu 'l isfel, u jikkonsisti f'kamra fuq in-naha ta' quddiem bl-imsemmija medda tarag; kurudur u kamra tas-sodda; kamra ohra in estensjoni ta' logga; *toilet*; u bitha fuq wara nett f'livell aktar baxx, fejn hemm *shower cubicle* taht it- *toilet*.

21. Il-fond Numru: 383, Triq San Pawl, San Pawl il-Bahar, huwa terran sovrapost il-fond Numru: 382 tal-istess sidien, u jikkonsisti f'kamra fuq quddiem b'bieb u tieqa ghat-triq; kurudur u kamra tas-sodda; logga fuq wara; u f'*anteroom* u *toilet* wara parti mill-logga.

22. Il-fond Numru: 384, Triq San Pawl, San Pawl il-Bahar, jinsab f'*basement* sottostanti l-fond Numru: 385 tal-istess sidien, b'medda tarag li mit-triq tiehu 'l isfel, u jikkonsisti f'kamra fuq in-naha ta' quddiem bl-imsemmija medda tarag u b'tieqa fl-gholi ghal fuq il-bankina; kurudur u kamra tas-sodda; logga fuq wara; *toilet* wara parti mill-logga; u bitha fuq wara nett f'livell aktar baxx, fejn hemm bir imbarrat.

23. Il-fond Numru: 385, Triq San Pawl, San Pawl il-Bahar, huwa terran sovrapost il-fond Numru: 384 tal-istess sidien, u jikkonsisti f'kamra fuq quddiem b'bieb u tieqa ghat-triq; kurudur u kamra tas-sodda; logga fuq wara; uzata bhala *kitchenette;* u *toilet* wara parti mill-logga.

24. Il-fond Numru: 386, Triq San Pawl, San Pawl il-Bahar, jinsab f'*basement* sottostanti l-fond Numru: 387 tal-istess sidien, b'medda tarag li mit-triq tiehu 'l isfel, u jikkonsisti f'kamra fuq in-naha ta' quddiem bl-imsemmija medda-tarag; kurudur u kamra tas-sodda; logga fuq wara; *toilet* wara parti mill-logga; u bitha fuq wara nett, f'livell aktar baxx.

25. Il-fond Numru: 387, Triq San Pawl, San Pawl il-Bahar, huwa terran sovrapost il-fond Numru: 386 tal-istess sidien, u jikkonsisti f'kamra fuq quddiem b'bieb u tieqa ghat-triq; kurudur u kamra tas-sodda; logga fuq wara; u *toilet* wara parti mill-logga.

26. Kif kien indikat bil-pjanta **Dok. AF14**, *survey* tal-art imsejha "Ta' Fuq il-Mol", li l-esponent kien issottometta mar-relazzjoni tieghu f'April 2001, fic-Cit. 1082/94, il-kejl komplessiv tal-art okkupata bil-fondi Numru: 380 sa Numru: 387 huwa circa 352..07 metru kwadru, waqt li l-kejl ta' l-art retroposta, accessbbli mit-triq, permezz ta' passagg bir-rigel, li mit-triq jinzell 'l isfel mal-gemb tal-fond Numru: 380, huwa circa 779.12 metru kwadru, u dan inklus passagg iehor li hemm wara l-btiehi tal-imsemmija fondi. Ghalhekk l-kejl globali tal-art kollha, inkluza l-art li fuqha nbnew il-fondi Numru: 380 sa Numru 387 huwa **1131.19 metru kwadru.**
Skond l-informazzjoni issa pprovduta, barra mill-konfini tal-art kif qabel kienu ndikati lill-esponent, fil-fatt hemm bicca art ohra zghira li giet ittrattata separament.

27. In vista tal-izvilupp gdid li jista' jsir flok l-imsemmija fondi qodma li hemm fuq l-art in kwistjoni, kif kien previst anke fir-relazzjoni ta' April 2001, u kif issa jista'jigi kkonstatat bl-izvilupp li sar minn dak iz-zmien 'l hawn permezz ta' kolp bini gdid adjacenti, moghla 'il fuq minn hames sulari, flok fondi antiki ohra ta' terzi, il-valutazzjoni tal-art kollha in kwistjoni, bil-bini ezistenti fuqha qeghed tigi stmata, bhal entità wahda, kif kienet giet ikkonsidrata fl-2001.

Valutazzjoni

28. Ikun ta' beneficcju kemm ghal min ibiegh, kif ukoll ghax-xerrejja, li kull fejn il-fondi ezistenti jinstabu sottostanti jew sovrastanti ta' xulxin, jew minhabba c-cokon taghhom ma jkunux adattati ghal zvilupp normalment rikjest ghal uzu fiz-zmien tallum, dawn ghandhom jinbieghu flimkien bhala grupp ta' fondi, kif l-esponent kien gjà rrakkomanda fir-relazzjonijiet li kien issottometta fl-2001 u 2002.

29. Wara li l-esponent ha in konsiderazzjoni l-posizzjoni w il-kobor tal-fondi u tal-art involuta, il-kondizzjoni strutturali tal-fondi kollha, kif ukoll iz-zmien prezenti, u l-fatturi l-ohra kollha relevanti, inklus *standard of living* odjern bil-kumditajiet illum rikjesti, jghaddi biex jistma id-diversi fondi, jew grupp ta' fondi, debitament deskritti, kif indikat hawn taht:

30. Il-fondi Numru: 220 u 221, Triq San Pawl, San Pawl il-Bahar: **€ 200,000.**
€ 200380

31. Il-fondi Numru: 245, 246, 247, 248, 249,250, 251, Triq San Pawl, San Pawl il-Bahar: **€ 370,000.**
€ 207 370

32. Il-fond Numru: 252, Triq San Pawl, San Pawl il-Bahar: **€ 180,000.**
€ 128,150

33. Il-fondi Numru: 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, u 387, Triq San Pawl, San Pawl il-Bahar, li jinsabu mibnja fuq madwar 352.07 metru kwadru, bl-art retroposta ta' cirka 799.12 metru kwadru ohra, biex b'hekk il-kejl globali tal-art kollha involuta huwa circa 1131.19 metru kwadru, kif deskritt, flimkien stmati: **€ 850,000.**
€ 605,637

Tant ghand u l-unur jissottometti l-esponent ghall-konsiderazzjoni ta' din l-Onorabbli Qorti.

Marzu 2016

AFenech

A. Fenech A.I.C.

Perit Tekniku

c. *Avv. Karmenu Mifsud Bonnici*

Illum 28 MAR 2016

Ippreżentata mill Perit A. Fenech.

bla dok/b _____ dokumenti