

ST

IL-PRIM AWLA TAL-QORTI CIVILI

IMHALLEF

Onor. Lorraine Schembri Orland

LL.D., M.Jur.(Eur.Law), Dip.Trib.Eccles.Melit.

Citazzjoni Numru : 1028/17LSO

Kenneth William Donaldson noe

Vs

Dr Martin Fenech noe



56

IL-PRIM AWLA TAL-QORTI CIVILI

IMHALLEF

Onor. Lorraine Schembri Orland

LL.D., M.Jur.(Eur.Law), Dip.Trib.Eccles.Melit.

Citazzjoni Numru : 1028/2017/LSO

Kenneth William Donaldson noe

Vs

Dr Martin Fenech noe

Differiment : 10/04/2018

Relazzjoni tal- Perit Elena Borg Costanzi

Tesponi bir-rispett

1.0 Il-kwistjonijiet soggetti ghal din il-kawza

- 1.1 Din il-kawza tikkoncerna kamra interna bin-numru wiehed illi tiffirma parti integrali minn binja antika b'numru 21 go Triq San Karlu, il-Belt Valletta. Din il-kamra tgawdi minn servitu' konsistenti f'dritt ta' passagg minn gewwa l-istess fond 21.

59

- 1.2 Illi r-rikorrenti huma is-sidien tal-fond numru 21 gewwa Triq San Karlu, Valletta kif deskritt fil-kuntratt ta' akkwist datat 20 ta' Awwissu 2013 tan-Nutar John Gambin.¹
- 1.3 Illi r-rikorrenti akkwistaw ukoll l-imsemmija kamra interna b'permezz ta' kuntratt ta' akkwist datat 20 ta' Awwissu 2013 tan-Nutar John Gambin.²
- 1.4 Illi skond l-ezami tat-titolu tan-Nutar John Gambin ³, sehem wiehed minn hdax indiviz tal-imsemmija kamra giet trasferita mill-ko-vendituri bi promessa de rato et fermo fl-assenza tal-intimat Frank Camilleri illi ilu nieqes minn Malta ghal dawn l-ahhar 55 sena u ma jistax jigi rintracat.

2.0 INKARIGU TA' L-ESPONENT PERIT TEKNIKU

2.1 Permezz ta' digriet moghti fis-seduta tat- 13 ta' Marzu 2018, l-esponenti giet nominata sabiex tirrelata dwar jekk tali kamra hijiex kommodament divizibbli u f'kaz affermativ, thejji pjan ta' divizjoni kif ukoll taghmel stima tal-istess.

2.2 In adempiment tal-inkarigu taghha l-esponenti zammet access fit-22 ta' Marzu 2018 fejn prezenti kien hemm ir-rikorrenti Kenneth William Donaldson assistit mill-Avw. Andrew Saliba. Hadt ma deher ghall-intimati.

¹ Vide Dok 6 para xi fil-process

² Vide Dok 14 para 5 fil-process

³ Vide Dok 23 fil-process

2.3 Waqt l-aċċess giet murija l-kamra mertu tal-proceduri.

2.4 Ghaldaqstant, wara li rat d-dokumenti mressqa, u wara l-access u l-kostatazzjonijiet mehtiega, l-esponenti qed tirrelata dwar il-kamra mertu ta' dan ir-rikors kif deskritt :

3.0 DESKRIZZJONI TAL-PROPJETA MMOBBLI

Vide dokumenti annessi mar-relazzjoni.

3.1 Illi l-kamra tinstab go fond illi illum jintuza bhala *guesthouse* b'permezz ta' permess PA 2763/1 u tinstab livell mat-triq (vide Dok C). Illi mit-triq wiehed jidhol go entratura dejqa illi twassal ghal bitha centrali illi fiha hemm *lift* u illi minnha wiehed jidhol go kamra jew ghat-tarag illi jaghti ghas-sulari ta' fuq, tramite logog. Minn tali logog, wiehed jidhol ghall-kamra in kwistjoni (vide kamra mmarkata bl-ahmar f'Dok A u B).

3.2 Illi l-kamra fiha madwar 13-il metru kwadru u qeghed tintuza bhala kamra tas-sodda u tircievi dawl u ventilazzjoni ndirett tramite l-logog illi huma faccata 'l bitha. Illi wiehed jidhol gol-kamra tramite bieb ta' wisgha normali u mill-istess kamra hemm zewg bibien ohra illi jwasslu ghal kcina, kamra tal-banju u kamra tal-ikel. Il-saqaf huwa maghmul minn xorok u travi tal-injam u l-hitan huma tal-gebel tal-franka (vide ritratti Dok D).

3.3 Il-kundizzjoni ta' l-istruttura hija tajba u tipika taz-zmien ta' meta nbriet.

4.0 Stima tal-propjeta' mmobbli

4.1 L-esponenti addottat il-*comparison method* bhala metodu sabiex waslet ghall-istima tal-propjeta' mmobbli.

4.2 Hija fil-opinjoni tal-esponenti, wara li hadet konjizzjoni tal-atti u tenut kont l-uzu u l-posizzjoni tal-kamra, il-valur tal-propjeta' fis-suq liberu huwa ta' €18,000.00.

5.0 Divizjoni

Fl-opinjoni tal-esponenti l-kamra in kwistjoni mhijjex kommodament divizibbli minhabba diversi fatturi, kif elenkati:

5.1 Il-kamra hija parti intergrali ta' binja illi tintuza bhala *guesthouse*.

5.2 L-access ghal kamra hija tramite entratura, bitha u logga illi huma dojq u ma jistghux jigu ppjanati sabiex jinqasmu sabiex isir entratura indipendenti u dirett ghal kamra in kwistjoni.

5.3 L-istess kamra mhijjex faccata l-entratura izda fic-centru tal-bitha u dan il-fattur ma jiffacilitax l-entratura li kieku kellha titfassal wahda separate.

5.4 Ma hemmx twieqi jew bibien ohra fil-kamra hlief daww l-bibien illi jaghtu ghall-kcina u kamra tal-banju u ghall-kamra tal-ikel.

5.5 Illi anke jekk wiehed jibni hajt fin-nofs tal-kamra, jew f'post iehor, l-uzu taghha tkun inutili u sabiex wiehed jidhol fiz-zewg partijiet, jridu jsiru modifiki fiz-zewgt ikmamar adjacenti u wkoll fl-uzu taghhom, fejn tali uzu ma jibqax servisibbli.

5.6 Illi l-istess kamra ma tistax tigi accessibli mill-kmamar ta' fuqha minghajr ma jkun hemm diversi modifiki strutturali illi difficilment isiru.

60

Tant ghandha l-unur tirrelata l-esponenti ghas-savju kunsiderazzjoni ta' din l-Onorabbli Qorti.



PERIT ELENA BORG COSTANZI

67, BORG OLIVIER STREET, SLIEMA
02.04.2018

CS

Illum 09 APR 2018

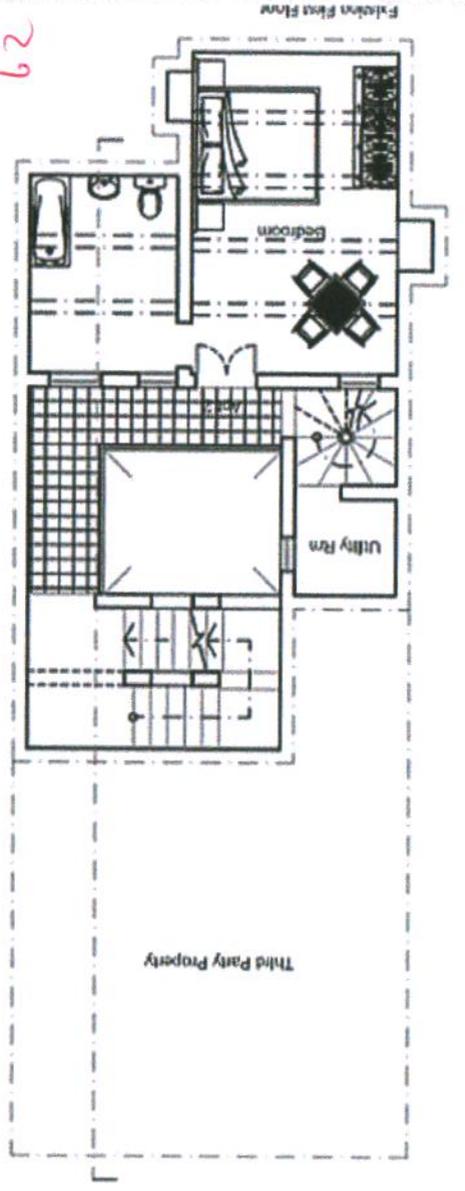
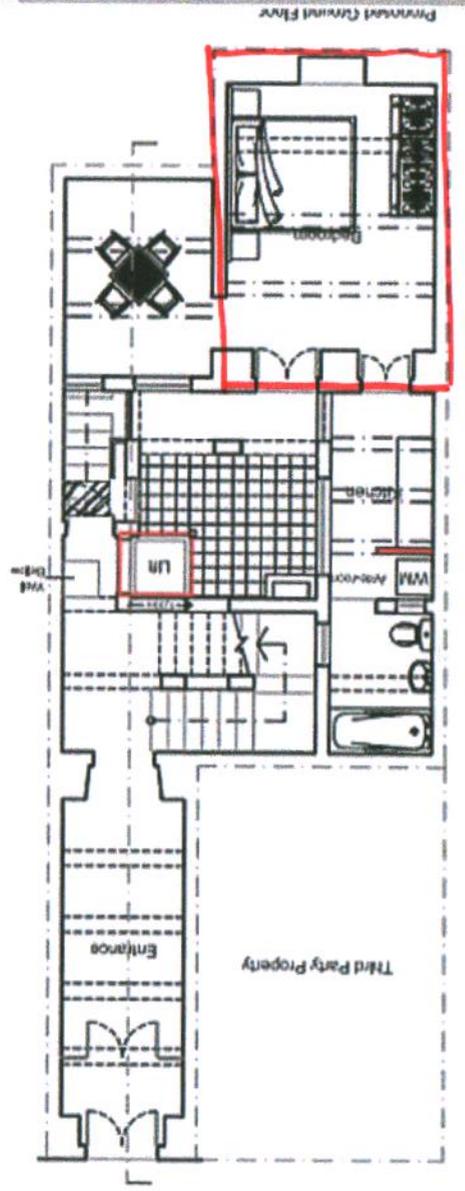
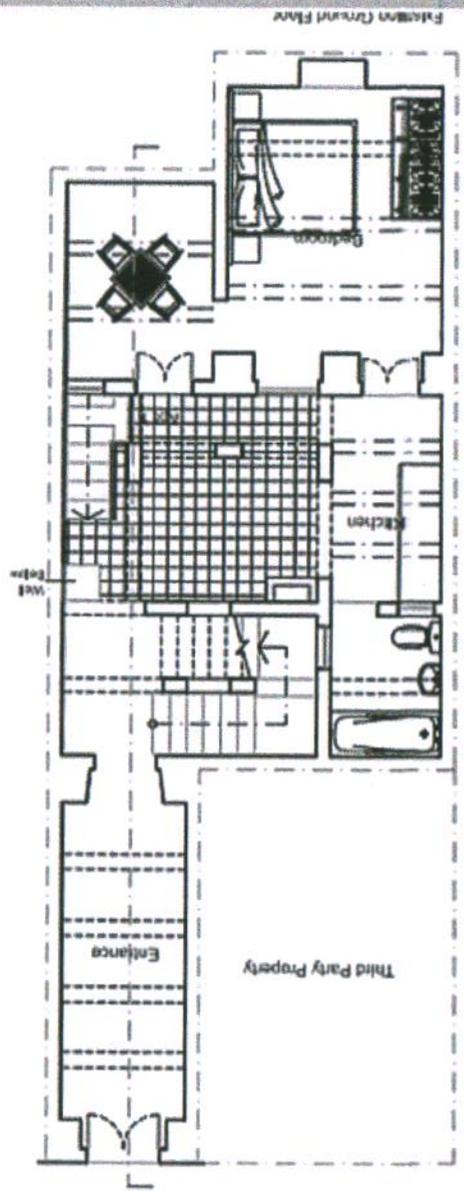
Ipprezentata mill-Elena Borg Costanzi

B'/Bla dok Diversi dokumenti

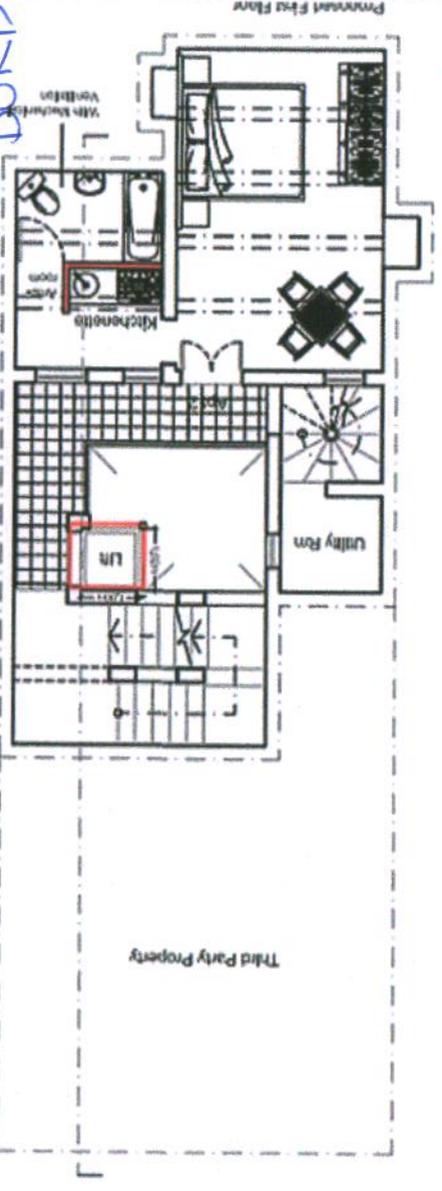


Rosa Marie Vella
Deputat Registratur
Deputy Registrar
Qorti tal-Gustizzja (Malta)
Law Courts (Malta)

posed Cellar



62



DOK B

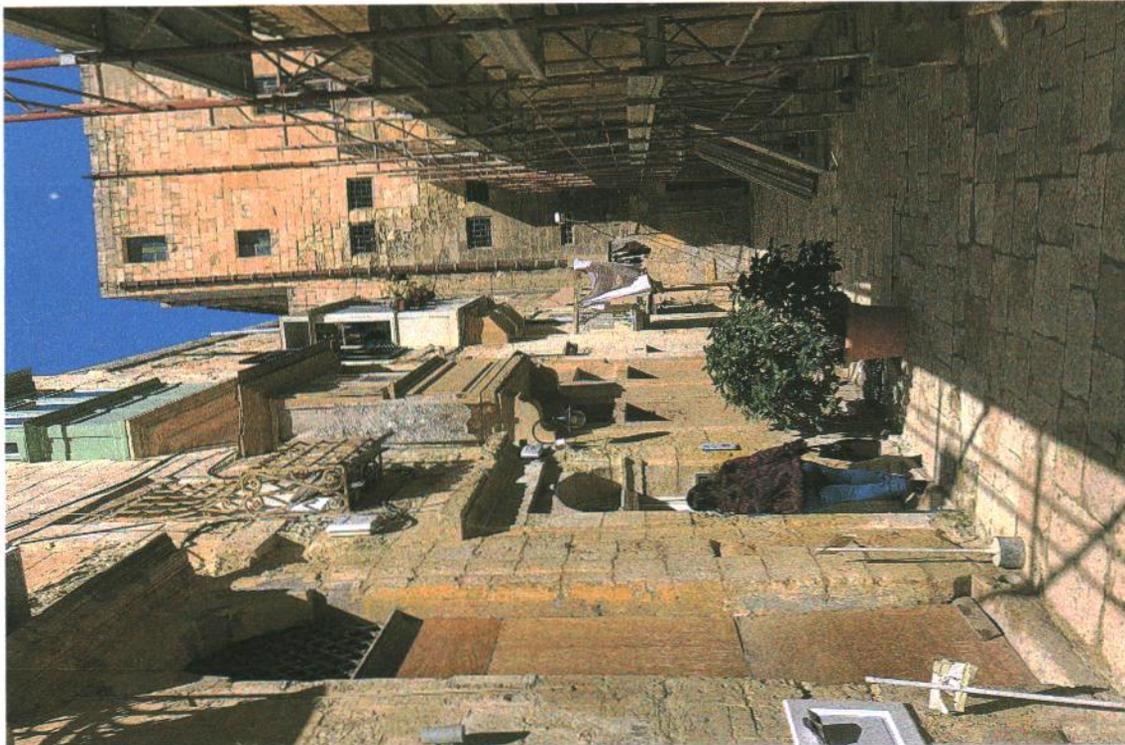
DORD



64



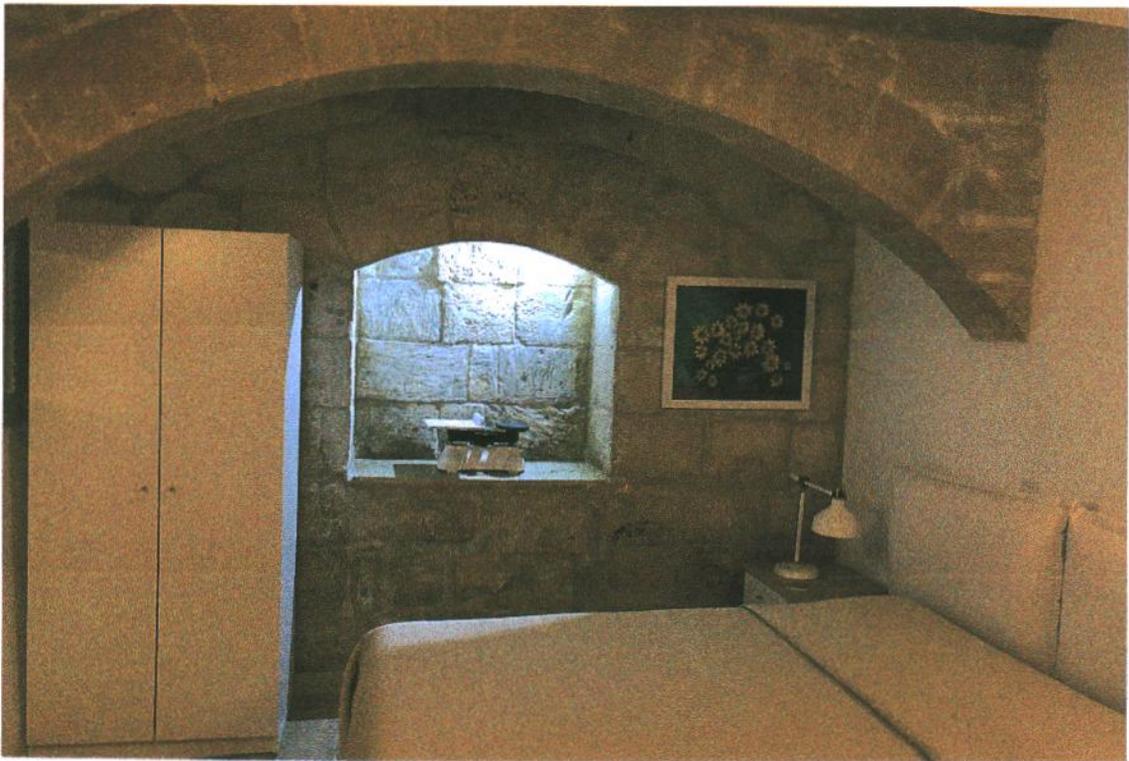
65



66

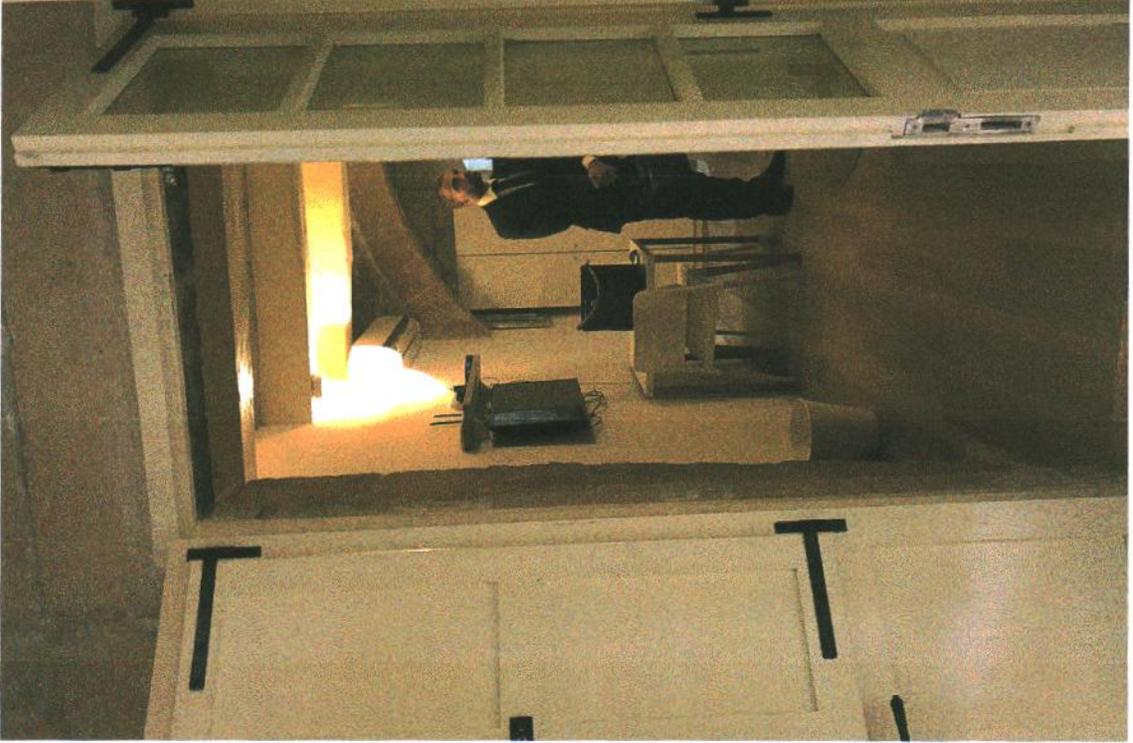


67





69



70



Citazzjoni Numru: 102/2017/LSO

Drittijiet Perit Tekniku AIC Elena Borg Costanzi

71

Valutazzjoni	€18,000 x 0.003	54.00
Opinjoniġiet - Punti Trattati	2 x €116.47	232.94
Access	1 x €32.00	32.00
Transport	1 x €6.99	6.99
Typing tar-Relazzjoni	6 x €0.70c	4.20
Ritratti	14 x €1.16	12.84
Kopji ritratti + Relazzjoni etc (x2)	16 x €0.23c	3.68
TOTAL		€ 346.65
+18% VAT		€ 62.40
TOTAL DOVUT		€ 409.05