Fil-Prim Awla tal-Qorti Civili

REGISTRU SUPERJURI QORTI
No: 2416
26 DEC 2019
PAID

Fl-Atti tal-bejgh bl-irkant numru 53/19

Bank of Valletta plc

(C2833)

Versus

Maria Gloria Gouder

(*Karta ta' l-Identita 499159M*)

u

Joseph Gouder

(*Karta ta' l-Identita 616356M*)

Relazzjoni tal-Perit Tekniku

Ivan Zammit A&CE (ID: 120475M)

Bir-rispett jesponi,

Illi b' digriet ta' din l-Onorabbli Qorti ta' l-14 t'Ottubru 2019, l-esponent Perit Tekniku gie nkarigat sabiex, a spejjez provizorjament ghall-atturi, jaccedi fil-proprjeta hawn taht elenkata, ta' l-intimati Maria Gloria Gouder u Joseph Gouder,

(a). Id-dar bil-garaxx anness li ggib in-numru tletin (30) gia numru tnejn u hamsin (52) fi Triq Konti il-Ruggieru, Rabat, Malta, libera u franka, bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha taghha, nkluza l-arja relattiva u l-gnien retroppost,

U jistabbilixxi

(i). Il-valur tal-proprjeta' fis-suq llum;

(ii). Deskrizzjoni tal-fond immsemmi hawn fuq ;

(iii). Ifisser il-pizijiet, kirjiet u jeddiet ohra, sew reali kemm personali, jekk ikun hemm, li ghalihom dan il-fond ikun suggett ukoll l-ahhar trasferimenti tieghu, skond l-informazzjoni li jkun ha mill-kredituri jew debitur ;

(iv). Pjanta tar-Registru ta' l-Artijiet tal-fond imsemmi ;

(v). L-iskema tal-MEPA / PA ; u

(vi). L-Iskeda Tmienja. **(Dok. 9)**

In adempiment tal-inkarigu moghti lilu, l-esponent fil-25 ta' Novembru 2019 zamm access fuq il-post cioe d-dar bil-garaxx anness li ggib in-numru tletin (30) gia numru tnejn u hamsin (52) fi Triq il-Konti Ruggieru, Rabat, Malta, u dan fil-prezenza ta' l-intimata Maria Gloria Gouder.

DESKRIZZJONI TAL-PROPRJETA – 52, Triq il-Konti Ruggieru, Rabat, Malta

---

Dan il-fond jikkonsisti f'dar fil-qalba tar-rahal tar-Rabat gewwa Malta. Il-faccata taghti dirett ghal fuq Triq il-Konti Ruggieru. **(Ritratti S1 – S4)**

Il-faccata msemmija ghandha kejl ta' hamsa punt tmienja disgha (5.89) metri. Il-proprjeta' ghandha forma ta' L. L-appogg id-dritt tal-proprjeta, li jigi n-naha tal-lemin, ghandu tul ta' circa sitta u ghoxrin punt zero hamsa (26.05) metri. L-arja tal-proprjeta' tammonta ghal mitejn u wiehed u hamsin punt erbgha sebgha (251.47) metri kwadri. **(Dok. 1 – Kopja tal-Pjanta tar-Registru ta' l-Artijiet tal-fond)**. Pjanta Originali tar-Registru ta' l-Artijiet tal-fond qieghda tigi annessa separatament.

Din id-dar (*"townhouse"*) hija binja li qeghda fil-process avvanzat ta' rinnovament biex tkun residenza abitabbli. Id-dar hija mibnija fuq zewg sulari 'l fuq mil-livell tat-triq u sottoposta ghaliha hemm sular taht l-art (*"basement"*) li l-access tieghu huwa direttament minn tarag u lift intern fil-proprjeta' nnifisha. **(Dok. 2 - Pjanta li turi l-erba' sulari tad-dar hekk kif mibnieha)** Is-sular ta' taht l-art (*"basement"*) huwa kompletament taht il-livell ta' Triq il-Konti Ruggieru filwaqt li n-naha ta' wara tal-istess basement ghandu access dirett ghall-gnien retropost ghall-proprjeta' u li huwa ftit elevat mil-livell intern ta' l-art ta' dan is-sular.

Id-dar inxtrat mill-intimati fis-sena 2009. Skond dak deskritt fil-kuntratt ta' xiri datat hamsa u ghoxrin (25) ta' Gunju 2009 in atti n-Nutar Dottor John Spiteri, hemm ikwotat li l-proprjeta' nxtrat libera u franka, bid-drittijiet u l-gustijiet taghha kollha.

> *"In forza ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Rachelle Farrugia ta' l-erbgha u ghoxrin (24) ta' Mejju tas-sena elfejn (2000), Maria Carmela Vella xtrat minnghand il-Gvern ta' Malta, d-dirett dominju temporanju usussegwenti assoluta proprjeta, biex b' hekk dan il-fond gie liberu u frank."*

Il-bieb principali tad-dar minn Triq il-Konti Ruggieru huwa accessibli dirett mit-triq. (**Ritratti S1 – S4**) Il-bieb jiftah f'kurridur wiesa fejn fuq il-lemin tieghu ssib kamra deskritta fuq l-ahhar pjanta tal-permess ta' l-Awtorita' ta' l-Ipjanar bhala salott (*"living room"*), spazju ta' kamra li fiha hemm tarag (li jiehdok ghas-sular ta' taht l-art [*"basement"*] sottopost ghad-dar u kif ukoll jiehdok ghat-tieni sular), salott 2 (*"sitting room"*) u *"bar area"* separati b'arkata fin-nofs taghhom, mentri fuq wara hemm kcina u kamra ta' l-ikel imdaqqsa kkombinati f' kamra wahda fejn f' kantuniera minnhom hemm *"lift"* (li jaccessa s-sulari kollha u jibqa tiela' anke sas-sular ta' fuq il-bejt, fejn jiftah dirett fil-kamra tal-bejt (*"washroom"*). Hemm ukoll terazzin imdaqqas fuq wara tal-binja li jinsab fil-pjan terran, fejn naha minnhom tmiss mal-genb tal-kamra tal-banju, u huwa accessibli mill-kamra kombinata tal-kcina u l-kamra ta' l-ikel u dan ihares dirett fuq il-gnien retropost.

Fis-sular ta' taht l-art (*"basement"*) hemm kmamar imdaqsin simili ghal-dawk fis-sular ta' fuqhom. L-uzu ta' dawn il-kmamar hekk kif inhu ndikat fuq l-ahhar pjanti tal-permess mahrug mill-Awtorita' ta' l-Ipjanar (PA 2135/19) jikkonsistu fi *"store"*, kamra zghira tal-banju, kamra ghall-inbid (*"cellar"*) u salott (*"living room"*) imdaqqas li fih jinsab il-lift u li jaghti access ghall-gnien retropost. Wiehed tajjeb isemmi li mill-kamra ta' l-*"store"* pozizzjonata fuq il-parti ta' quddiem tal-proprjeta' hemm access minn bieb ta' l-aluminju ghal xaft ta' ventilazzjoni li jigi dirett pozizzjonat taht il-bankina li tinsab quddiem il-faccata tal-proprjeta'. Il-kamra tal-banju msemmija tesporgi taht parti mill-bankina, fejn xi darba kien hemm xaft ta' ventilazzjoni simili ghall-iehor li hemm fil-kamra ta' l-*"store"*. Il-kamra tal-banju giet imsaqfa 'l isfel mil-livell tal-bankina biex parti mix-xaft ta' ventilazzjoni jibqa' jaghmel xoghlu billi nholqot tieqa zghira fuq il-bieb li jaccessa din il-kamra tal-banju.

Fil-kamra tas-salott (tas-sular ta' taht l-art), mal-hajt tax-xellug taghha tinsab horza tal-bir. Meta l-intimata giet mistoqsija rigward il-bir mill-esponent, l-intimata qaltlu li l-ilma tax-xita li jaqa' fuq il-bejt tal-proprjeta' taghha titfa' dirett go dan il-bir. Qaltlu ukoll li l-bir huwa komuni ma terzi persuni.

Fil-fatt skond il-kuntratt ta' xiri msemmi aktar 'l fuq f' dan ir-rapport, f' pagna disgha (9) hemm imnizzel is-segwenti li jikkonferma dak li qaltlu l-intimata :

"Ghal kull buon fini jigi dikjarat li hemm spiera sottoposta l-proprjeta' in vendita, li hija komuni ma' terzi persuni, u ghalhekk dan il-bejgh jinkludi

wkoll kwalunkwe drittijiet fuq l-istess spiera. Jigi dikjarat ukoll mill-vendituri li l-spiera giet registrata taht l-ahhar skema mahruga mill-gvern."

Il-gnien retropost ghal-binja huma kbir fejn il-fond tieghu jvarja minn circa sitta punt erbgha zero (6.40) metri fuq in-naha tal-lemin tal-proprjeta ghal circa sittax punt wiehed wiehed (16.11) metri fuq in-naha tax-xellug tal-proprjeta'. Il-wisa' tieghu hija ta' circa hdax punt wiehed zero (11.10) metri. Passagg irrampat iwassal mil-bieb tas-salott li jinsab fis-sular ta' taht l-art (*"basement"*) ghal-hajt ta' wara, ghal kamra li tinsab fil-kantuniera fuq in-naha tax-xellug tal-proprjeta' u ghal bicca art bil-konkos ma' genb din il-kamra. Din il-kamra hija mibnija u miksija minn barra taghha bi zkuk ta' l-injam bi profil nofs tond. Il-hajt ta' wara tal-gnien huwa wiesa circa sitta u sebghin (76) centimetru. F' dan il-hajt hemm zewg aperturi kwadri li jaghtu fuq l-hekk imsejjah foss / gonna kbar li huma proprjetajiet ta' terzi.

Fit-tieni sular hemm kamra tas-sodda kbira l-wisa' tad-dar kollha u fiha gallarija ta' l-injam maghluqa u tieqa, li t-tnejn li huma jharsu fuq Triq il-Konti Ruggieru, u kamra zghira tal-banju li taccessaha bi tlett targiet minn din il-kamra. Hemm zewgt kmamar tas-sodda, b' wahda minnhom fiha spazju ghal *"store"* u librerija u l-ohra fuq in-naha ta' wara li taghti access ghall-kamra tal-banju u l-lift. Mill-kamra tal-banju taccessa terazzin kwadru zghir li jhares fuq il-gnien tal-proprjeta' nnifisha u fih hemm sellum tal-hadid li jaghti access dirett ghal fuq il-bejt.

Il-*"lift"* imsemmi qabel jaghti direttament ghall-kamra tal-bejt. Il-kamra tal-bejt hija rettangulari u mibnija mill-itwal tul taghha ma' l-appogg tal-lemin tal-proprjeta. Fiha

hemm ukoll l-apparat li bih jahdem il-lift imsemmi, tieqa li thares fuq il-parti ta' quddiem tal-bejt u bieb li jaccessa l-bejt.

Id-dar bhalissa ghaddejja minn stadju avvanzat hafna ta' rinnovar. Wiehed jista' jghid li hija kompluta ghajr xi rtokki zghar, tindifa generali, xi twahhil ta' xi uhud mill-accessorji sanitarji fil-kmamar tal-banju u l-ghamara tista' tintrama u mqieghda fil-kmamar rispettivi. Fil-fatt certi kmamar kien diga' fihom l-ghamara ppakkeggjata u lesta biex tintrama.

Qed issir referenza ukoll ghal **Dok. 8** fejn juri l-pjanti tas-sulari kollha tal-proprjeta b' indikazzjoni minn fejn gew mehuda r-ritratti li jinsabu f'dan ir-rapport u lejn liema direzzjoni gew mehuda.

L-ghamara, aperturi u materjal iehor ta' abbelliment u rinnovar f'din il-proprjeta' jinsab deskritt fil-paragrafi li gejjin :

Il-Faccata

---

(1). Il-faccata fuq Triq il-Konti Ruggieru ghandha l-aperturi esterni kemm tat-twieqi kif ukoll il-bieb principali ta' barra u anke l-gallerija maghluqa fis-sular ta' fuq huma kollha maghmulin mill-injam. Minhabba li l-faccata ghandha l-gebel ghadu vizibli, jista jinghad li t-tieni sular inbena' aktar ricenti minn dak ta' l-ewwel sular hekk kif jixhed il-permess PA 2394/06 spjegat aktar 'l quddiem f' dan ir-rapport. Fil-fatt ukoll, il-gebla

tat-tieni sular tidher li hija mahduma b'ghodda u makkinarju ricenti. Il-fili ta' bejn il-gebel fil-faccata fit-tieni sular ghadhom iridu jigu mimlija b' materjal apposta u restawrata. (**Ritratti S1 – S4**)

Is-Sular ta' taht l-Art ("*Basement*")

---

(2). L-art ta' gewwa hija miksija b' madum tac-ceramika. (**Ritratti B9 – B22**)

(3). Il-hitan tal-maggor parti tal-kmamar eskluzi l-kamra tal-banju zghira u s-salott ("*living room*") gew kollha rinnovati biex il-gebla antika terga tigi esposta u restawratha. Il-hitan tas-salott ittellghatlu qoxra mal-hajt ta' l-appogg tal-lemin mentri ma' dak il-hajt tax-xellug twahhlulu bords maghmulin mil-gypsum. Eventwalment il-hitan tas-salott inksew u nzebghu. (**Ritratti B9 – B12**)

(4). Is-salott ghandu suffit bid-dawl go fih. Is-suffit ivarja fil-livelli tieghu biex jinholoq disinn. (**Ritratti B9 – B12**)

(5). Fis-salott hemm tieqa kbira tawwalija maghmula minn aluminju kulur bajdani u ghandu l-hgieg *"double glazing"*. Anke l-bieb li jaghti mi-salott ghall-gnien huwa maghmul mill-aluminju u ghandu l-hgieg tieghu *"double glazing"*. (**Ritratti B9 u B12**)

(6). Il-kmamar huma separati b' arkati originali tal-gebel. (**Ritratti B11, B14, B15 u B16**)

(7). F'dawk il-kmamar li s-saqaf taghhom ma giex mghotti b' suffit, jidhru li huma msaqfien b' arkati tal-gebel u xorok iserhu minn fuq arkata ghall-ohra. Dawn kollha

gew rinnovati, bix-xorok u s-samrotti li jiffurmaw l-arkati jigu esposti u restawrati. **(Ritratti B13 – B22)**

(8). Il-kamra zghira tal-banju fiha kemm madum mal-hajt kif ukoll ma' l-art. Kulma jonqosha hu li jitwahhlu certi accessorji sanitarji. **(Ritratti B23 u B24)**

(9). Kemm il-kamra z-zghira tal-banju kif ukoll l-kamra ta' l-*"store"* ghandhom bieb ta' l-injam bil-hgieg biex taccessahom. **(Ritratti B17, B18, B20, B21 u B24)**

(10). Il-bieb mill-kamra ta' l-*"store"* u li jiftah fix-xaft ta' taht il-bankina huwa maghmul minn aluminju abjad bil-hgieg ikkusksjat. **(Ritratti B19 u B20)**

Il-Gnien Retropost

---

(11). Il-gnien jikkonsisti f' passagg ippavimentat u rrampat li jwassal mis-salott tas-sular ta' taht l-art (*"basement"*) jimxi man-naha ta' l-appogg tal-lemin tal-proprjeta ghal mal-hajt ta' wara li eventwalment iwasslek ghal-kamra li tinsab mibnija fil-kantuniera mal-hajt ta' wara u ma' l-appogg tax-xellug. Il-passagg iwaslek ukoll ghal parti zghira jppavimentatha ma' genb il-kamra msemmieha. **(Ritratti B1, B2 u B5)**

(12). Il-kumplament tal-gnien jikkonsisti f' hamrija u sigar. **(Ritratti B1 – B8)**

(13). Il-faccati esterni tal-kamra li fil-gnien huma miksijin b'injam tawwali bi profil ta' nofs tond. **(Ritratt B2)**

(14). L-aperturi li fiha l-kamra msemmija jikkonsistu f'bieb u tieqa li huma maghmulin mill-aluminju kulur l-injam u l-hgieg lewn bajdani. **(Ritratt B2)**

(15). Il-hajt ta' wara tal-gnien huwa maghmul minn gebel tas-sejjieh u huwa ohxon circa sitta u sebghin (76) centimetru u fih zewg aperturi kwadri li jaghtu ghal fuq foss / gonna kbar ta' proprjetajiet ta' terzi persuni. **(Ritratti B1, B2 u B5)**

Il-Pjan Terran (Sular livell ma' Triq il-Konti Ruggieru)

---

(16). L-art ta' gewwa hija miksija b' madum tac-ceramika. **(Ritratti B31 – B38)**

(17). Il-hitan tal-kmamar huma kollha miksijin u mizbughin. **(Ritratti B31 – B38)**

(18). Is-soqfa tal-kmamar (Salott, salott 2 u *bar area*) huma maghmulin minn travi ta' l-injam u xorok li jserrhu minn fuq travu ghall-iehor. Dawn kollha gew rinnovati u restawrati. **(Ritratti B33, B34 u B38)**

(19). Is-saqaf ta' l-entratura huwa maghmul minn kileb mad-dawra rettangulari kollha u xorok tal-qasba jserrhu fuqhom. Dawn gew rinnovati u restawrati. **(Ritratt B37)**

(20). L-arkata li sserrah fuq zewg kolonni kwadri li tifred is-salott 2 u l-*bar area* ukoll giet rinnovata flimkien mal-kolonni. Il-wicc tal-gebel taghhom gew esposti u restawrati. **(Ritratti B33 u B34)**

(21). It-tarag intern li jwassal ghas-sular ta' taht l-art kif ukoll ghat-tieni sular huwa maghmul minn pedati tal-gebel. F'dan is-sular it-tarag huwa separat minn passagg quddiemu li jwassal mill-entratura ghas-salott 2, b' zewg arkati zghar li jserhu fuq kolonna kwadra fin-nofs. Bhala lqugh il-parti tat-tarag li jwassal ghat-tieni sular ghandu puggaman tal-hadid bid-disinn mizbugh bajdani. **(Ritratti B35 u B36)**

(22). Il-kamra tal-banju fuq in-naha ta' wara tal-proprjeta li hi accessibli dirett mil-kcina u l-kamra ta' l-ikel ikkombinati f'wahda, fiha kemm madum ta' l-art kif ukoll mal-hitan kollha. L-accessorji sanitarji huma kwazi mwahhlin kollha. **(Ritratti B29 u B30)**

(23). It-terazzin li hu accessibli minn bieb tal-kcina u l-kamra ta' l-ikel ikkombinati f' kamra wahda ghandu madum ta' l-art tac-ceramika kif ukoll puggaman tal-hadid iddisinjat mizbugh bajdani. **(Ritratti B25 – B28)**

(24). Il-bieb u t-tieqa li jharsu fuq it-terazzin mil-kcina / kamra ta' l-ikel huma maghmulin minn aluminju kulur abjad u hgieg *"double glazing"*. **(Ritratti B26 u B27)**

It-Tieni Sular

---

(25). L-art ta' dan is-sular hija miksija b' madum tac-ceramika. **(Ritratti B41 – B48)**

(26). Il-hitan tal-kmamar huma kollha miksijin u mizbughin. **(Ritratti B41 – B48)**

(27). Il-librerija u l-spazju ghal sodda li huma kombinati ghandhom s-saqaf miksi b' suffit iddislivellat u l-art hi separatha bejniethom b' targa. **(Ritratti B42 u B44)**

(28). Il-kamra tas-sodda z-zghira li hemm fuq in-naha ta' wara ghandha s-saqaf miksi b' suffit. **(Ritratt B41)**

(29). Il-kamra tas-sodda z-zghira fiha bieb wiesa bi twieqi go fih. Dan jaghti ghal-terazzin / gallarija miftuha li gejja ftit ghat-tond u li ma tantx hija sporguta 'l barra. Dan it-terazzin hu sovrapost ghat-terazzin tas-sular ta' tahtu u jhares ghal fuq il-gnien retropost. Il-bieb imsemmi huwa maghmul minn aluminju abjad bil-hgieg

"double glazing". It-terazzin / gallerija li gej ghat-tond ghandu puggaman tal-hadid iddisinjat ta' kulur bajdani. **(Ritratti B6 – B8)**

(30). Il-kamra z-zghira tax-shower (*"ensuite"*) li hija accessibli mill-kamra tas-sodda li hemm thares fuq it-triq, ghandha l-art u l-hitan kollha miksijin bil-madum. L-accessorji sanitarji huma mwahhlin ukoll. Minhabba li bejn l-art ta' l-*"ensuite"* u l-kamra tas-sodda hemm dizlivell ta' circa sittin (60) centimetru, baqghalhom isiru t-turgien necessarji biex tkun komda l-accessibilita' minn kamra ghall-ohra. **(Ritratt B47)**

(31). Il-Kamra tal-banju fuq in-naha ta' wara tal-proprjeta li hi accessibli dirett mill-kamra tas-sodda z-zghira fiha madum ta' l-art kif ukoll madum mal-hitan kollha. L-accessorji sanitarji huma kollha mwahhlin. Bieb ta' l-injam f' din il-kamra tal-banju jaghti access fuq terazzin kwadru zghir li minn hemm sellum tal-hadid imwahhal mal-hajt jaghti access ghal fuq il-bejt. **(Ritratti B39 u B40)**

(32). Il-hitan esposti tat-terazzin huma kollha miksijin u mizbughin u f' kundizzjoni tajba.

Is-Sular tal-Bejt

---

(33). L-art tal-bejt hija maghmula minn kontrabejt bil-wicc espost tal-konkos u bhala finitura jidher li kien imxekkek bir-rigla. Wiehed seta' jinnota diversi qsim fil-konkos tal-kontrabejt li dawn gew kollha mimlijin b' materjal apposta. Il-kantunieri ta' bejn l-art u l-hitan huma mizbughin b'zebgha tal-qatran bhala protezzjoni minn dhul ta' l-ilma tax-xita. **(Ritratti B49 – B52)**

(34). Kemm il-hitan ta' l-appoggi, kif ukoll il-hitan tal-kamra tal-bejt huma kollha miksijin u mizbughin. Ghalkemm l-istat taghhom huwa tajjeb, jidher li wasal iz-zmien ghal ftit irtokki u passata/i zebgha ohra. **(Ritratti B49 – B52)**

(35). Fil-hitan tal-kamra tal-bejt specjalment fuq il-blata ta' l-apertura tal-bieb kienu jidhru xi konsenturi irqaq. **(Ritratt B55)**

(36). Il-bieb tal-kamra tal-bejt li jaghti ghal fuq il-bejt huwa tal-hadid. **(Ritratt B55)**

(37). It-tieqa li hemm fil-kamra tal-bejt u thares fuq il-parti ta' quddiem tal-bejt hija maghmula minn aluminju abjad u bi hgieg *"double galzing"* ikkusksjat. **(Ritratt B50)**

(38). Tambocc li hemm fuq il-bejt vicin il-kamra tal-bejt u jaghti ghal fuq it-tarag tas-sular ta' taht, kien mghoti bil-plastik ghax ghadu mhux komplut. **(Ritratti B49 u B50)**

(39). Il-pajpijiet ta' l-ilma u xi pajpijiet ta' servizzi ohra li hemm imwahhla ma' hajt estern tal-kamra tal-bejt u li qeghdin dehlin internament fil-kamra ta' fuq il-bejt minn go toqob maghmula apposta fil-hajt imsemmi, hemm bzonn li jigu mkahhla minn barra minhabba li l-kisi tal-madwar it-toqba huwa maqlugh. **(Ritratt B50)**

(40). In-naha ta' wara tal-bejt hemm puggaman tal-hadid iddisinjat bajdani. **(Ritratt B52)**

(41). Sellum imwahhal ma wiehed mill-hitan tal-kamra tal-bejt jaghti access mil-livell tal-bejt ghal fuq il-bejt tal-kamra tal-bejt. **(Ritratt B52)**

(42). Mal-hitan ta' mad-dawra tal-bejt hemm xi dwal inkorporati fihom. **(Ritratti B49 – B52)**

(43). Xatba zghira tal-hadid pozizzjonata fejn jaccessa s-sellum mit-terazzin tat-tieni sular ghal-bejt isservi ta' sigurta'. **(Ritratt B52)**

Il-Bejt tal-Kamra tal-Bejt

(44). Zewg tankijiet ta' l-ilma jinsabu mqieghda dirett fuq il-bejt tal-kamra tal-bejt u jservu bhala hazna ghall-ilma li jintuza ta' kuljum. **(Ritratti B53 u B54)**

Il-Kamra tal-Bejt

(45). L-art hija miksija bil-madum tac-ceramika. **(Ritratt B56)**

(46). Il-hitan u s-saqaf huma miksijin u jonqoshom iz-zebgha. **(Ritratt B56)**

Il-Faccati ta' wara li jharsu ghal fuq il-Gnien

(47). Il-faccati tal-proprjeta li jharsu ghal fuq il-gnien retropost huma kollha miksijin u mizbughin. **(Ritratti B3, B4, B6 – B8, B26 – B28)**

Skond is- *"Survey Sheets"* ta' l-1967, il-proprjeta kienet diga vizibbli, ghalkemm jidher li l-konfigurazzjoni tan-naha ta' wara hekk kif inhu mibni llum, jidher li huwa differenti. **(Dok. 3 - Survey Sheet ta' l-1967)**

Fuq il-proprjeta' hemm diversi permessi ta' zvilupp aprovati matul dawn l-ahhar snin li huma dawn :

(i). PA 2394/06

(ii). PA 336/10

(iii). PA 2135/19

(i). PA 2394/06

Il-permess gie approvat fis-seduta tal-Bord ta' l-Awtorita' ta' l-Ippjanar fid-19 t'April 2007.

Il-permess approvat kien ghall-alterazzjonijiet interni u esterni, kostruzzjoni tat-tieni sular kif ukoll kostruzzjoni ta' pixxina. Kopji tal-pjanti approvati qed jigu annessi ukoll ma' dan ir-rapport. **(Dok. 4 - Pagni 1 - 4)**

(ii). PA 336/10

Il-permess gie approvat fis-seduta tal-Bord ta' l-Awtorita' ta' l-Ippjanar fl-1 ta' Settembru 2010.

Il-permess approvat kien ghall-alterazzjonijiet interni fuq il-faccata b'referenza ghal permess approvat precedenti dak ta' PA 2394/06. Dan il-permess, qed jelimina l-garaxx li kien hemm mat-triq u l-kamra tigi konvertita ghal salott. L-apertura tal-bieb tal-garaxx tinghalaq bil-gebel u tithalla apertura ta' tieqa gewwa fih biex taghti dawl u ventilazzjoni naturali lill-kamra. L-apertura tat-tieqa hija proposta li tigi maghmula minn persjani ta' l-injam u bi twieqi fuq wara taghhom maghmulin mill-aluminju.

Kopja tar-rapport ta' l-ufficcjali ta' l-Awtorita' ta' l-Ippjanar li kien qed jirrakomonda ghall-approvazzjoni ta' l-izvilupp, pjanta tas-sit tal-permess u kopji tal-pjanti approvati qed jigu annessi ukoll ma dan ir-rapport. **(Dok. 5 - Pagni 1 - 6)**

(iii). PA 2135/19

Il-permess gie approvat fis-Seduta tal-Bord ta' l-Awtorita' ta' l-Ippjanar fis 17 ta' Lulju 2019.

Il-permess approvat kien biex jissanzjona alterazzjonijiet interni u esterni, jipproponi estensjoni tal-kamra tal-bejt, restawr tal-faccata li thares ghal fuq it-triq, installazzjoni ta' pannelli fotovoltajici fuq il-kamra tal-bejt il-gdida u kostruzzjoni ta' pixxina hekk kif kienet diga' approvatha fiz-zewg permessi ta' qabel li huma PA 2394/06 u PA 336/10.

Kopja tal-permess datat 21 t' Awwissu 2019, pjanta tas-sit tal-permess, kopja tal-pjanti aprovati, il-metodu ta' restawr tal-faccata kif ghandu jsir kif ukoll ir-rapport mahrug mis-Supretendent tal-Kultura li kien mehmuz ukoll mal-permess, qed jigu annessi ma' dan ir-rapport. (**Dok. 6 – Pagni 1 - 6**)

Dan il-permess huwa l-aktar wiehed ricenti, ghadu validu u jiskadi fl-20 t' Awwissu 2024. F'dan ir-rigward wiehed jinnota li certu xogholijiet approvati ghadhom ma sarux fosthom :

(a). Restawr tal-Faccata ;

(b). Estensjoni tal-Kamra tal-Bejt ;

(c). L-installazzjoni tal-pannelli fotovoltajici fuq il-bejt tal-Kamra tal-Bejt il-gdida ;

(d). Il-kostruzzjoni tal-pixxina u twaqqiegh tal-kamra li tinsab fil-gnien.

Bejn il-pjanti approvati fil-permess PA2136/19 (**Dok. 6 - Pagni 5 u 6**) u dak li gie nnutat waqt l-access hemm dawn id-differenzi:

(A). Il-Kamra tax-shower (*"ensuite"*) li hemm accessibli mil-Kamra tas-sodda fit-tieni sular li tinsab thares fuq il-faccata, l-uzu taghha fuq il-pjanti approvati huwa bhala *"walk-in wardrobe"*.

(B). Fit-terazzin iz-zghir kwadru li jinsab fuq wara tat-tieni sular u li huwa accessibli dirett mil-kamra tal-banju skond il-pjanti tal-permessi jidher li hemm garigor li jaghti l-access ghal fuq il-bejt, mentri prezentement hemm sellum.

(C). Il-kamra l-kbira li tinsab fis-sular ta' taht l-art fuq in-naha ta' wara tal-proprjeta li qeghda mmarkata bhala uzu ta' salott fuq il-pjanti tal-permess ghandha bhala qies ta' l-gholi nternament mil-livell tal-madum sa that is-suffitt ta' tnejn punt sebgha tmienja (2.78) metri. Prezentament l-gholi ntern f'din il-kamra jvarja minn tnejn punt erbgha tnejn (2.42) metri, tnejn punt hamsa tlieta (2.53) metri u tnejn punt sebgha tlieta (2.73) metri. Dawn l-avariji huma minhabba livelli differenti fid-disinn u l-kostruzzjoni tas-suffitt.

L-gholi intern ta' kamra abitabli ma jridx ikun inqas minn tnejn punt sitta zera (2.60) metri ghall-Awtorita ta' l-Ipjanar. F'dan il-kaz jidher li dan il-qies ma nzammx fl-arja tal-kamra kollha. Ghall-Awtorita ta' l-Ipjanar taccetta li jkollok gholi ntern inqas minn tnejn punt sitta zero (2.60) metri biss meta l-arja affetwata ma tkun aktar minn tletin fil-mija (30%) ta' l-arja tal-kamra. Jidher li t-tletin fil-mija (30%) gew maqbuza konsiderevolment. Allura f'dan il-kaz ma jkunx hemm alterazzjoni ohra hlief li jew jinqala' s-suffitt kollu jew jigi olterat s-suffit b'tali mod li tinzamm it-tletin fil-mija (30%) hekk kif spjegata hawn fuq jew inkella jsir suffit li jzomm l-gholi intern tal-kamra mhux inqas minn tnejn punt sitta zero (2.60) metri.

Iz-zewg differenzi spjegati f' punti (A) u (B) hawn fuq, huma kunsidrati bhala minuri u jistghu jitrangaw b' tali mod u manjiera biex ikun hemm kollox jirrifletti skond dak li jkun approvat fil-permess, b' applikazzjoni lill-Awtorita' ta' l-Ippjanar ghal emendi minuri fil-permess. Fir-rigward ta' punti (B) ghad hemm ic-cans ukoll li jigi nstallat l-garigor hekk kif indikat fil-permess approvat u li ghadu validu.

KONKLUZJONIJET

(i). Minhabba li l-ahhar permess ghadu kif gie approvat u ghad baqa' diversi snin biex jiskadi, u jista' wkoll bhala permess jigi jmgedded qabel ma tinqabez id-data ta' fuqu, b' hekk jizdied iz-zmien ta' validita' tal-permess, baqa jsiru xi xogholijiet hekk kif gew proposti u aprovati f' dan il-permess. Rigward dawk it-tlett alterazzjonijiet imsemmija, hemm spjegat f'dan ir-rapport kif jistghu jigu emendati u rrangati biex kollox ikun skond il-pjanti approvati.

(ii). **Valutazzjoni tal-Proprjeta**

Wara li l-esponent ikkunsidra l-fatturi rilevanti, illi jinkludi t-tip, il-lok, id-daqs tal-proprjeta', id-daqs tal-kmamar u l-uzu taghhom, l-istat prezenti tal-proprjeta', il-kumdita' tal-lift li jservi s-sulari kollha, il-policies vigenti ta' l-izvilupp ta' l-Awtorita' ta' l-Ippjanar, l-ambjent tal-madwar, il-veduti, u l-fatt li prezentament il-foss / gonna ta' wara l-proprjeta' li mmissu mal-gnien retropost tal-proprjeta', sal-gurnata ta' dan ir-rapport ma jistghux jigu zviluppati imma jigu jkkonservati, il-fatt li l-proprjeta' tinsab 'il boghod b'distanzi qosra minn certi facilitajiet li jintlahqu facilment bil-mixi bhall-pjazza tar-rahal, skola primarja, vendi principali tat-trasport pubbliku, hwienet diversi tal-merca u anke l-Imdina, huwa tal-fehma illi l-valur prezenti tal-proprjeta' libera u franka huwa ta' **seba' mija u hamra w ghoxrin elf Ewro (€725,000).**

Skond in-North West Local Plan ta' l-Awtorita' ta' l-Ippjanar (**MEPA Map 64 – Dok. 7**), fil-lok fejn hemm il-proprjeta jistghu jinbnew zewg sulari (*two floors*), kif fil-fatt diga huwa l-istat prezenti tal-proprjeta. Minhabba li l-proprjeta' tinsab f'parti centrali tar-rahal tar-Rabat, Malta, din hija kunsidrata bhala zona sensittiva hafna mill-aspett kulturali u arkeologiku. Dan ghal fatt li fir-Rabat, Malta, instabu hafna postijiet u fdalijiet storici taht l-art. Allura kull zvilupp specjalment fejn jirrigwardja xi thaffir, l-Awtorita' ta' l-Ippjanar titlob li dan ix-xoghol ikun dejjem issorveljat u segwit minn Arkeologu approvat mis-Supretendent tal-Kultura u dan min-naha tieghu jrid isegwi l-istruzzjonijiet li jinghatawlu mis-Supretendent.

Tant ghandu l-esponent x'jissotometti ghall-wisq savju gudizzju ta' din l-Onorabbli Qorti.

Illum 16 ta' Jannar 2020
Deher il-Perit Legali / Tekniku:
A/C Ivan Zammit ID 104475(M)
Li wara li ddikjara li thallas l-ammont lilu dovut, ħalef/ħalfet li qeda/qdiet fedelment u onestament l-inkarigu mogħti lilu/ha.

Deputat Registratur

Marvic Farrugia
Deputy Registar

Perit Ivan Zammit

Ufficcju fi Triq Gdida fi Triq San Mikiel,

Zurrieq, ZRQ 2101

Annalise Spiteri
Deputat Registratur
Qrati tal-Gustizzja (Malta)

Illum 26 DEC 2019

Ipprezentat mill- A/C Ivan Zammit

B'Bla dok diversi dokumenti

S1

S2

perit **ivan zammit**
be&a (hons) a&ce

office in new street off
st michael street, zurrieq zrq 2101
tuesdays & fridays from 17:00 till 18:00
other days by appointment

tel: 00356 21647071
mob: 00356 99822789

S3

Proprjeta: 52, Triq il-Konti Ruggieru, Rabat, Malta

S4

perit **ivan zammit**
be&a (hons) a&ce

office in new street off
st michael street, zurrieq zrq 2101
tuesdays & fridays from 17:00 till 18:00
other days by appointment

tel: 00356 21647071
mob: 00356 99822789

B1

Il-gnien retropost ghall-proprjeta - Tidher ukoll wahda mill-aperturi fil-hajt li taghti ghal fuq proprjeta / iet ta' terzi persuni.

B2

Il-gnien retropost ghall-proprjeta - Tidher il-kamra li tinsab mibnieha f' kantuniera tal-gnien. Tidher ukoll wahda mill-aperturi fil-hajt ta' wara li taghti ghal fuq proprjeta / iet ta' terzi persuni.

B3

Il-gnien retropost ghall-proprjeta - Tidher it-tieqa l-kbira tas-salott li hemm fis-sular ta' taht l-art. Fil-kantuniera tidher il-katusa ta' l-ilma li tinzel minn fuq il-bejt ghal gol-bir / spiera.

B4

Il-gnien retropost ghall-proprjeta - Tidher it-tieqa l-kbira tas-salott li hemm fis-sular ta' taht l-art. Fil-kantuniera tidher il-katusa ta' l-ilma li tinzel minn fuq il-bejt ghal gol-bir / spiera.

B5

Il-gnien retropost ghall-proprjeta - Jidher il-passagg rampanti li jdur ma l-appogg tal-lemin ghal mal-hajt ta' wara li jwasslek mill-bieb tas-salott tas-sular ta' taht l-art ghal-kamra li tinsab fil-kantuniera tal-gnien.

B6

Il-gnien retropost ghall-proprjeta - Jidhru l-faccati ta' wara tal-proprjeta bit-terazzieni jharsu ghal fuq il-gnien.

B7

Il-gnien retropost ghall-proprjeta - Jidhru l-faccati ta' wara tal-proprjeta bit-terazzieni jharsu ghal fuq il-gnien.

B8

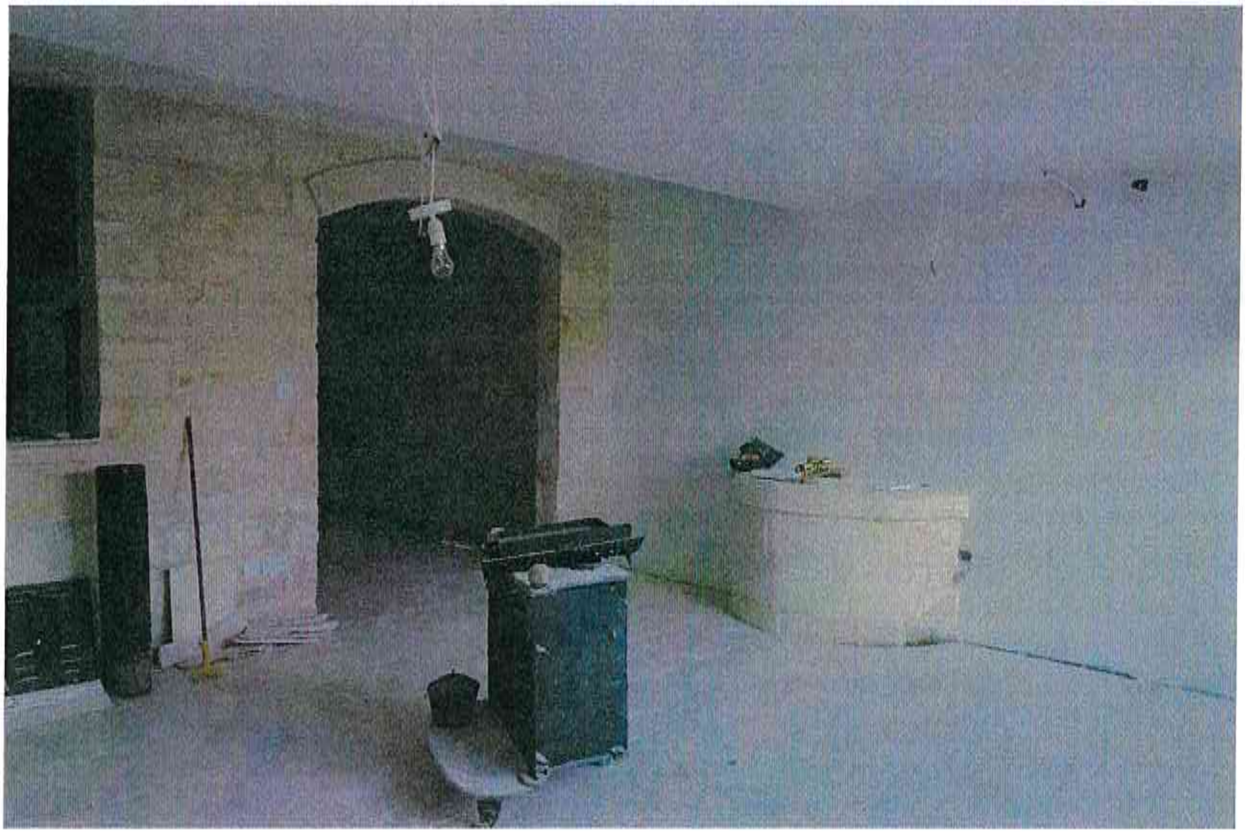
Il-gnien retropost ghall-proprjeta - Jidhru l-faccati ta' wara tal-proprjeta bit-terazzieni jharsu ghal fuq il-gnien.

B9

Is-salott fis-sular ta' taht l-art - Jidher il-bieb li jaccessa il-gnien retropost, id-dizlivelli fis-suffit u l-lift.

B10

Is-salott fis-sular ta' taht l-art - Jidher il-bieb li jaccessa il-gnien retropost, id-dizlivelli fis-suffit u l-lift.



B11

Is-salott fis-sular ta' taht l-art - Tidher l-arkata li taghti ghal kumplament tas-sular, id-dizlivelli fis-suffit u l-horza tal-bir / spiera.

B12

Is-salott fis-sular ta' taht l-art - Tidher it-tieqa l-kbira u tawwalija li thares ghal fuq il-gnien, id-dizlivelli fis-suffit u l-horza tal-bir / spiera.

B13

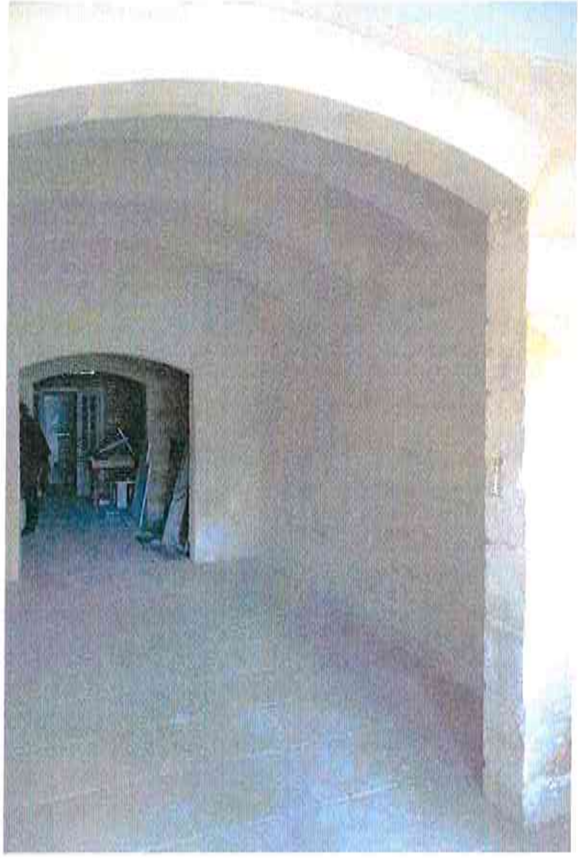
Is-sular ta' taht l-art - Il-kamra ta' l-inbid ("cellar").

B14

Is-sular ta' taht l-art - Il-kamra ta' l-inbid ("cellar"). Fuq wara tidher l-arkata li tifred mill-spazju ta' taht it-tarag li jwasslek ghall-ewwel sular.

office in new street off
st michael street, zurrieq zrq 2101
tuesdays & fridays from 17:00 till 18:00
other days by appointment

tel: 00356 21647071



B15

Is-sular ta' taht l-art - Il-kurridur wiesa li jwasslek ghal kmamar.

B16

Is-sular ta' taht l-art - Il-kurridur wiesa jwasslek lejn is-salott u fuq il-lemin tidher l-arkata li taghti ghal-kamra ta' l-inbid ("cellar").

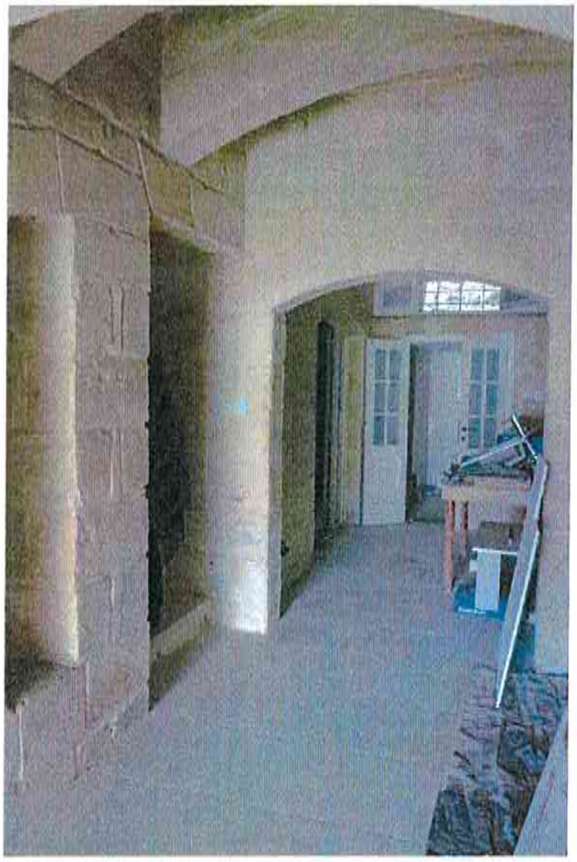
perit **ivan zammit**
be&a (hons) a&ce

office in new street off
st michael street, zurrieq zrq 2101
tuesdays & fridays from 17:00 till 19:00
other days by appointment

tel: 00356 21647071
mob: 00356 99822780

B17

Is-sular ta' taht l-art - Il-kurridur wiesa li jwasslek ghal kmamar.



B18

Is-sular ta' taht l-art - Il-kurridur wiesa jwasslek lejn il-kamra zghira tal-banju, l-access ghat-tarag intern u ghal kamra "store".

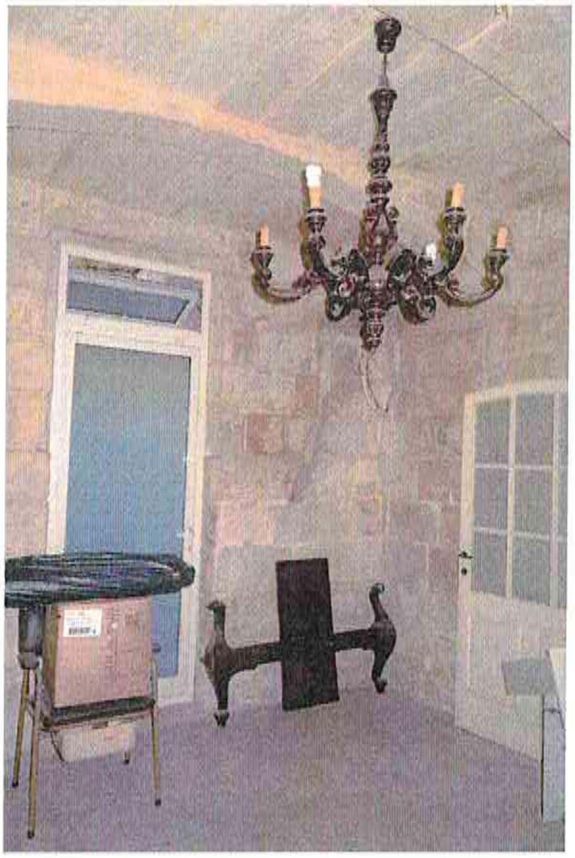
perit **ivan zammit**
be&a (hons) a&ce

office in new street off
st michael street, zurrieq zrq 2101
tuesdays & fridays from 17:00 till 18:00
other days by appointment

tel: 00356 21647071
mob: 00356 99822789

B19

Is-sular ta' taht l-art - Kamra "Store" fejn jidher fiha l-bieb ta' l-aluminju li jaghti l-access ghax-xaft zghir li jinsab taht il-bankina.

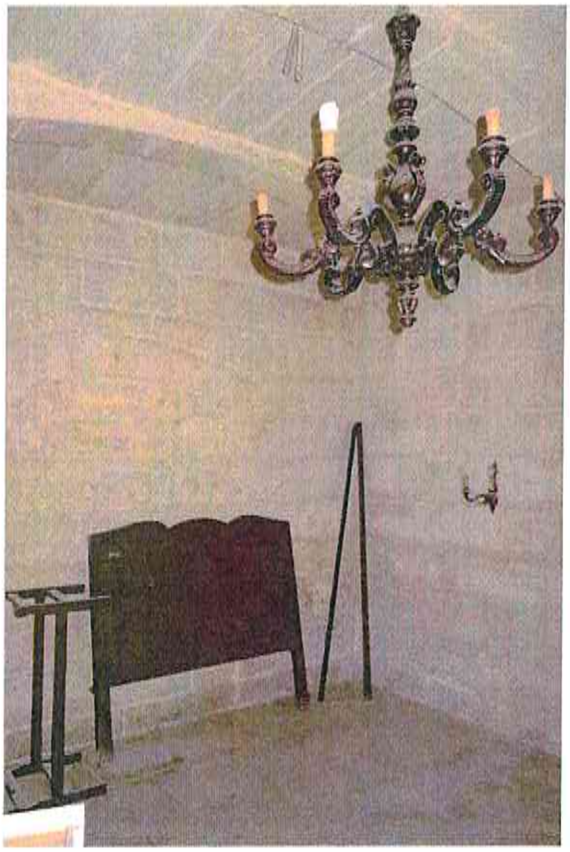


B20

Is-sular ta' taht l-art - Kamra "Store" fejn jidher fiha l-bieb ta' l-aluminju li jaghti l-access ghax-xaft zghir li jinsab taht il-bankina.

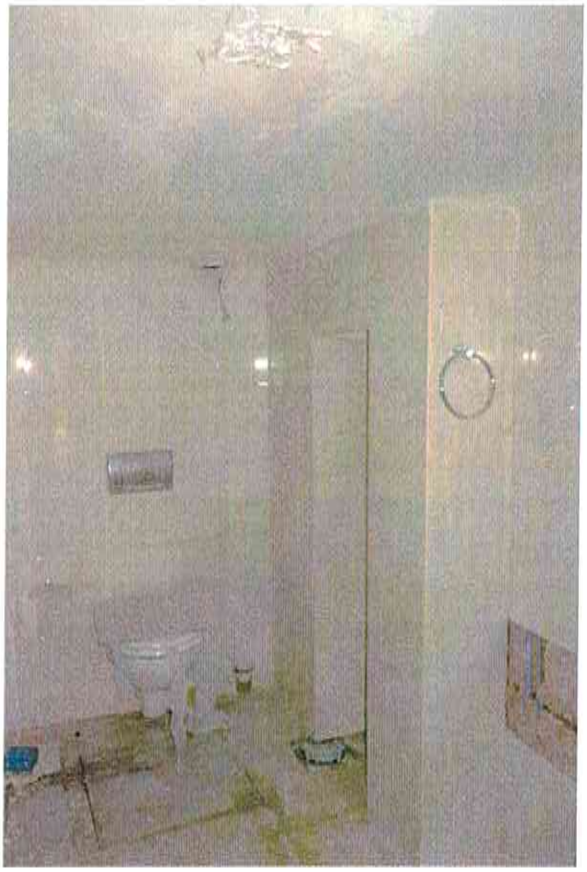
B21

Is-sular ta' taht l-art - Kamra "Store" fejn jidher fiha l-bieb li jaccessa l-kurridur wiesa.



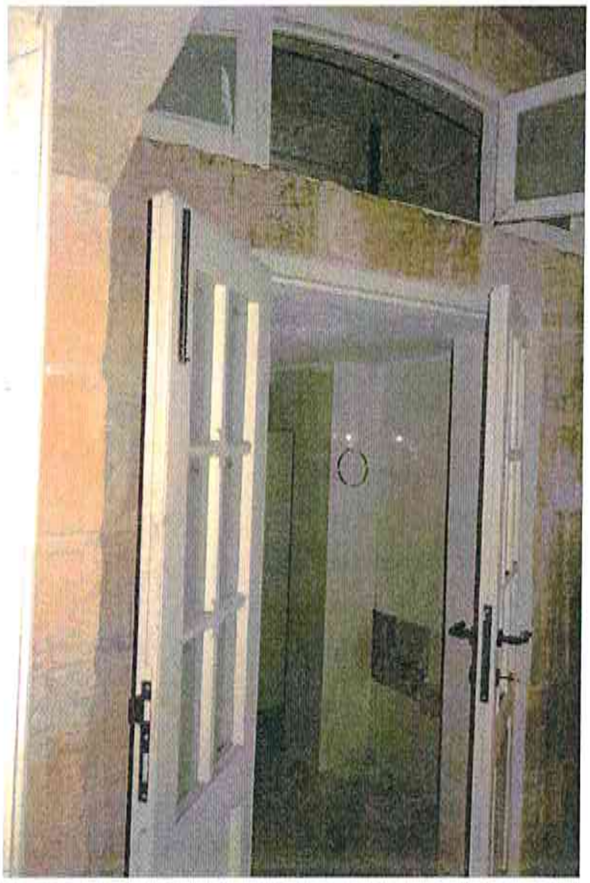
B22

Is-sular ta' taht l-art - Kamra "Store".



B23

Is-sular ta' taht l-art - Kamra zghira tal-banju.



B24

Is-sular ta' taht l-art - Kamra zghira tal-Banju.

L-ewwel sular - It-terazzien ta' wara li jaghti ghal fuq il-gnien retrpost.

B25

B26

L-ewwel sular - It-terazzien ta' wara li jaghti ghal fuq il-gnien retrpost. Jidher il-puggaman tal-hadid iddisinjat bajdani u l-bieb li jdahhlek gewwa.

B27

L-ewwel sular - It-terazzien ta' wara li jaghti ghal fuq il-gnien retrpost. Jidhru l-bieb u t-tieqa li jaghtu ghal-kamra ta' gewwa.

B28

L-ewwel sular - It-terazzien ta' wara li jaghti ghal fuq il-gnien retrpost. Jidher il-puggaman tal-hadid iddisinjat bajdani u t-tieqa tal-kamra tal-banju.

B29

L-ewwel sular - Il-Kamra tal-Banju.

B30

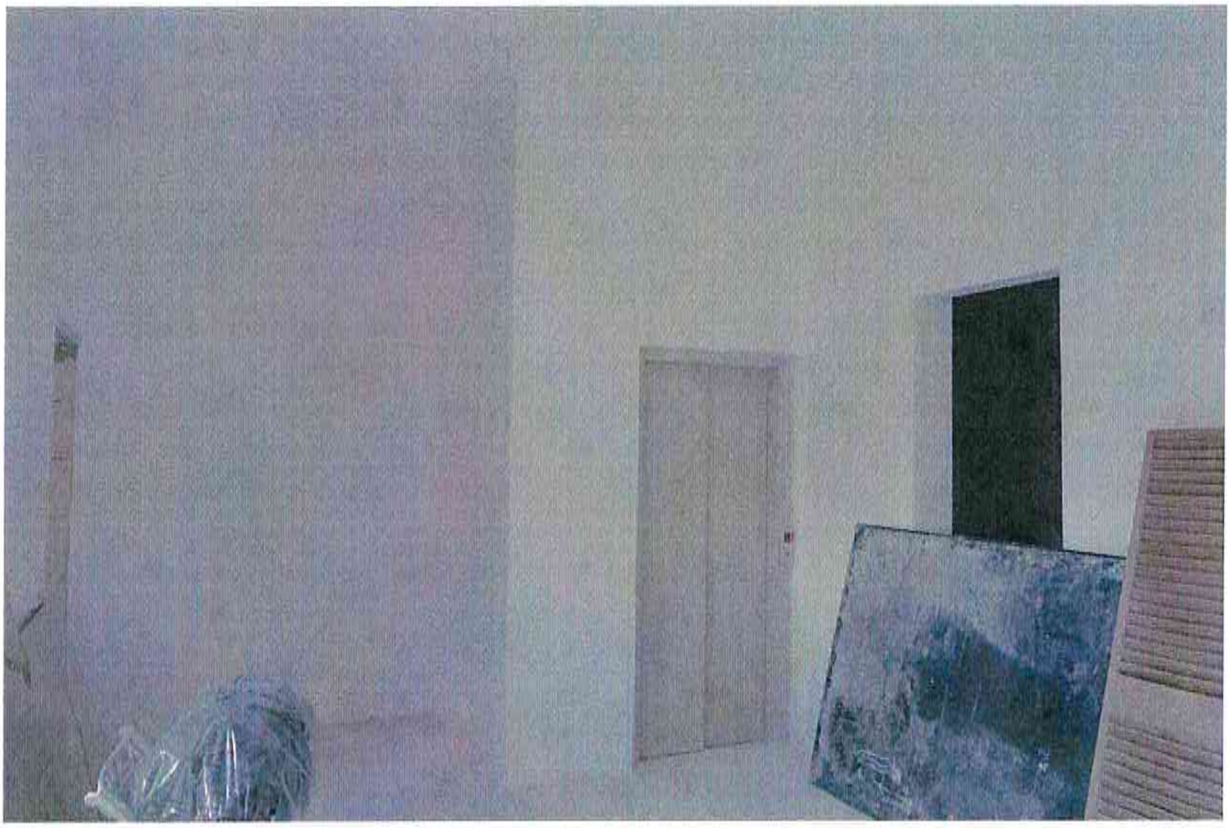
L-ewwel sular - Il-Kamra tal-Banju.

office in new street off
st michael street, zurrieq zrq 2101
tuesdays & fridays from 17:00 till 18:00
other days by appointment

tel: 00356 21647071
mob: 00356 99822789

B31

L-ewwel sular - Il-Kcina u l-kamra ta' l-Ikel ikkombinati.



B32

L-ewwel sular - Il-Kcina u l-kamra ta' l-Ikel ikkombinati. Jidher ukoll il-lift.

B33

L-ewwel sular - Il-Kamra "Bar Area".

B34

L-ewwel sular - Is-Salott 2.

perit **ivan zammit**
be&a (hons) a&ce

office in new street off
st michael street, zurrieq zrq 2101
tuesdays & fridays from 17:00 till 19:00
other days by appointment

tel: 00356 21647071
mob: 00356 99822789

B35

L-ewwel sular - Il-Kamra li takkomoda t-tarag intern li jwassal kemm ghas-sular ta' taht l-art kif ukoll ghat-tieni sular.
Tidher il-kolonna bid-disinji kif ukoll il-puggaman tal-hadid iddisinjat u bajdani.

B36

L-ewwel sular - Il-Kamra li takkomoda t-tarag intern li jwassal kemm ghas-sular ta' taht l-art kif ukoll ghat-tieni sular.
Tidher il-kolonna bid-disinji, z-zewg arkati li jserhu minn fuq il-hitan ghal fuq l-kolonna kif ukoll il-puggaman tal-hadid iddisinjat u bajdani.

L-ewwel sular - L-entratura bis-saqaf maghmul mil-kileb u xorok tal-qasba.

B37

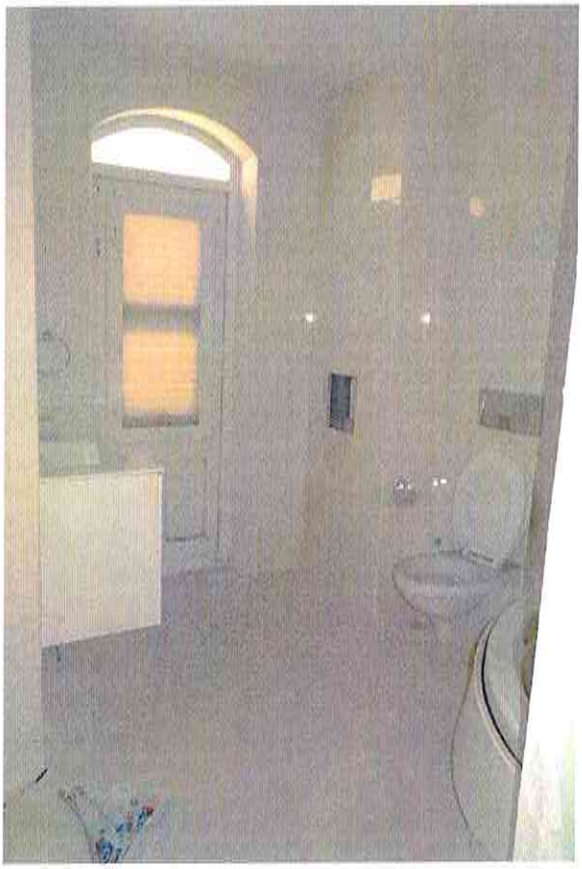
L-ewwel sular - Il-Kamra li giet ikkonvertita minn garaxx ghal-salott. Tidher it-tieqa li saret minnflokk il-bieb tal-garaxx.

B38

perit **ivan zammit**
be&a (hons) a&ce

office in new street off
st michael street, zurrieq zrq 2101
tuesdays & fridays from 17:00 till 18:00
other days by appointment

tel: 00356 21647071
mob: 00356 99822789



B39

It-tieni sular - Il-Kamra tal-banju. Il-bieb ta' l-injam jaghti access ghat-terazzien kwadru u zghir fuq wara.

B40

It-tieni sular - Il-Kamra tal-banju.

B41

It-tieni sular - Il-Kamra tas-sodda ta' wara. Jidher ukoll il-lift.

B42

It-tieni sular - Il-Kamra tas-sodda li hi jkkumbinatha mal-librerija. Jidher l-access ghall-"store".

B43

It-tieni sular - L-"Store" li jigi accessat mill-kamra tas-sodda li hija jkkumbinatha mal-librerija.

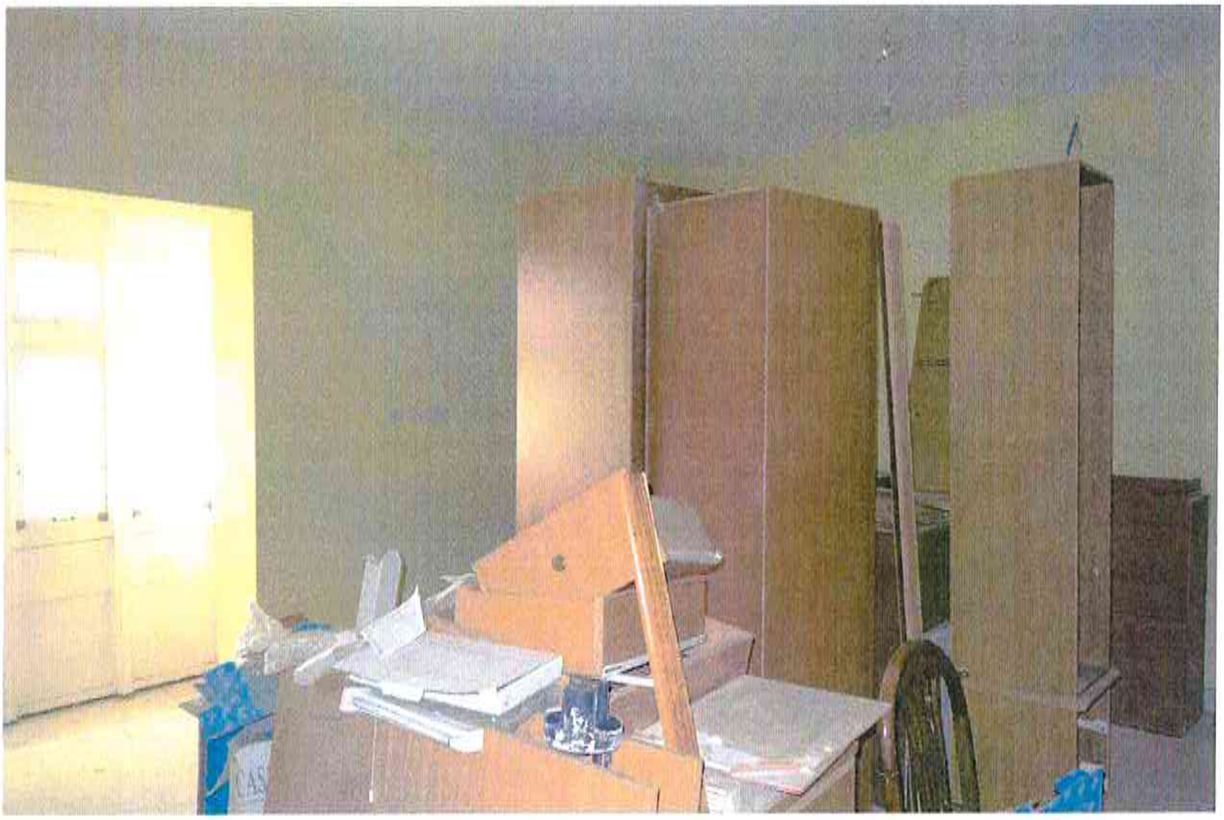
B44

It-tieni sular - Il-Kamra tas-sodda li hi jkkumbinatha mal-librerija. Jidher l-access ghat-tarag intern.

perit **ivan zammit**
be&a (hons) a&ce

office in new street off
st michael street, zurrieq zrq 2101
tuesdays & fridays from 17:00 till 18:00
other days by appointment

tel: 00356 21647071
mob: 00356 99822789



B45

It-tieni sular - Il-Kamra tas-Sodda fuq il-Faccata.

B46

It-tieni sular - Il-Kamra tas-Sodda fuq il-faccata.

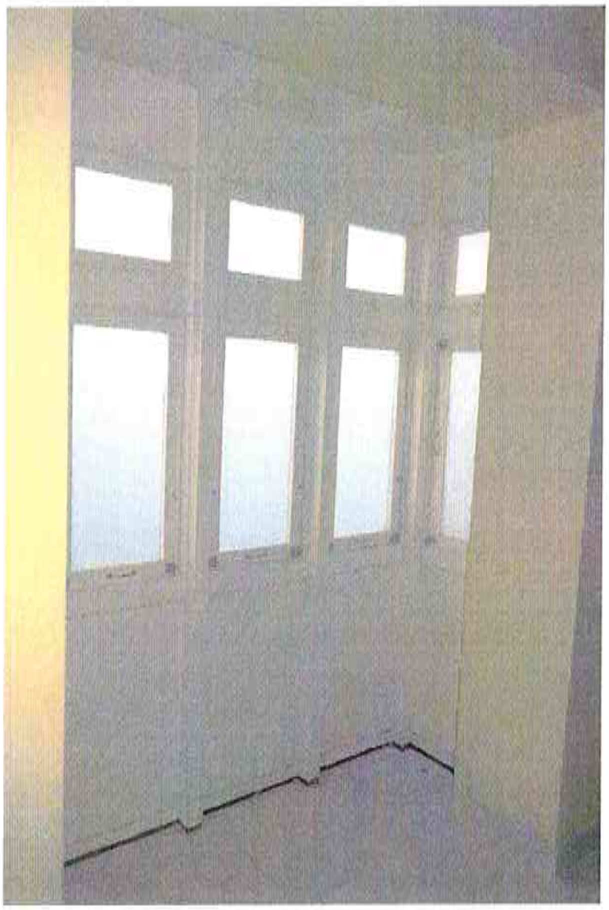
perit **ivan zammit**
be&a (hons) a&ce

office in new street off
st michael street, zurrieq zrq 2101
tuesdays & fridays from 17:00 till 18:00
other days by appoinment

tel: 00356 21647071
mob: 00356 99822789

B47

It-tieni sular - Il-Kamra zghira tal-Banju ("Ensuite") accessibli mill-Kamra tas-Sodda fuq il-Faccata.



B48

It-tieni sular - Il-Gallarija ta' l-injam minn gewwa il-Kamra tas-Sodda.

perit **ivan zammit**
be&a (hons) a&ce

office in new street off
st michael street, zurrieq zrq 2101
tuesdays & fridays from 17:00 till 18:00
other days by appointment

tel: 00356 21647071
mob: 00356 99822789

B49

Is-Sular tal-Bejt - Il-parti ta' quddiem jidhru xi qsim fil-kontrabejt li gew mimlija b' materjal apposta; it-tambocc moghtti bil-plastik u d-dawl fil-hitan tad-dawra tal-bejt.

B50

Is-Sular tal-Bejt - Il-parti ta' quddiem jidhru xi qsim fil-kontrabejt li gew mimlija b' materjal apposta; it-tambocc moghtti bil-plastik u d-dawl fil-hitan tad-dawra tal-bejt u fejn hemm bzonn xi tikhiel fejn dehlin l-pajpijiet gol-hitan.

B51

Is-Sular tal-Bejt - Il-parti ta' quddiem l-bieb tal-kamra ta' fuq nil-bejt fejn jidhru xi qsim fil-kontrabejt li gew mimlija b' materjal apposta; u d-dawl fil-hitan tad-dawra tal-bejt.

B52

Is-Sular tal-Bejt - Il-parti ta' wara fejn jidhru xi qsim fil-kontrabejt li gew mimlija b' materjal apposta; is-sellum li jaccess l-bejt tal-kamra ta' fuq il-bejt u d-dawl fil-hitan tad-dawra tal-bejt.

Il-Bejt ta' fuq il-Kamra tal-Bejt - Jidhru z-zewg tankijiet ghal-hazna ta' l-ilma.

B53

Il-Bejt ta' fuq il-Kamra tal-Bejt - Jidhru z-zewg tankijiet ghal-hazna ta' l-ilma.

B54

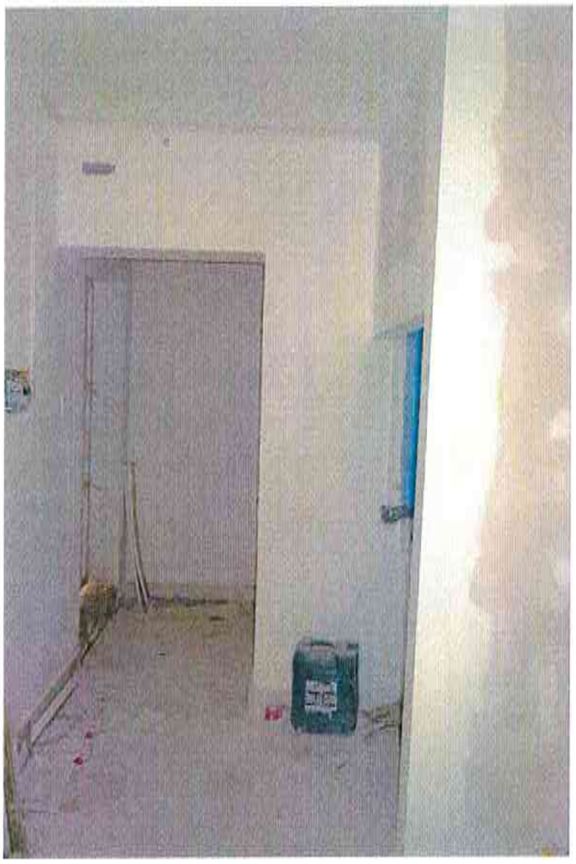
perit **ivan zammit**
be&a (hons) a&ce

office in new street off
st michael street, zurrieq zrq 2101
tuesdays & fridays from 17:00 till 19:00
other days by appointment

tel: 00356 21647071
mob: 00356 99822789

B55

il-Kamra tal-Bejt - Fuq il-bieb jidhru xi konsenturi.



B56

Il-Kamra tal-Bejt minn gewwa.

perit ivan zammit
be&a (hons) a&ce

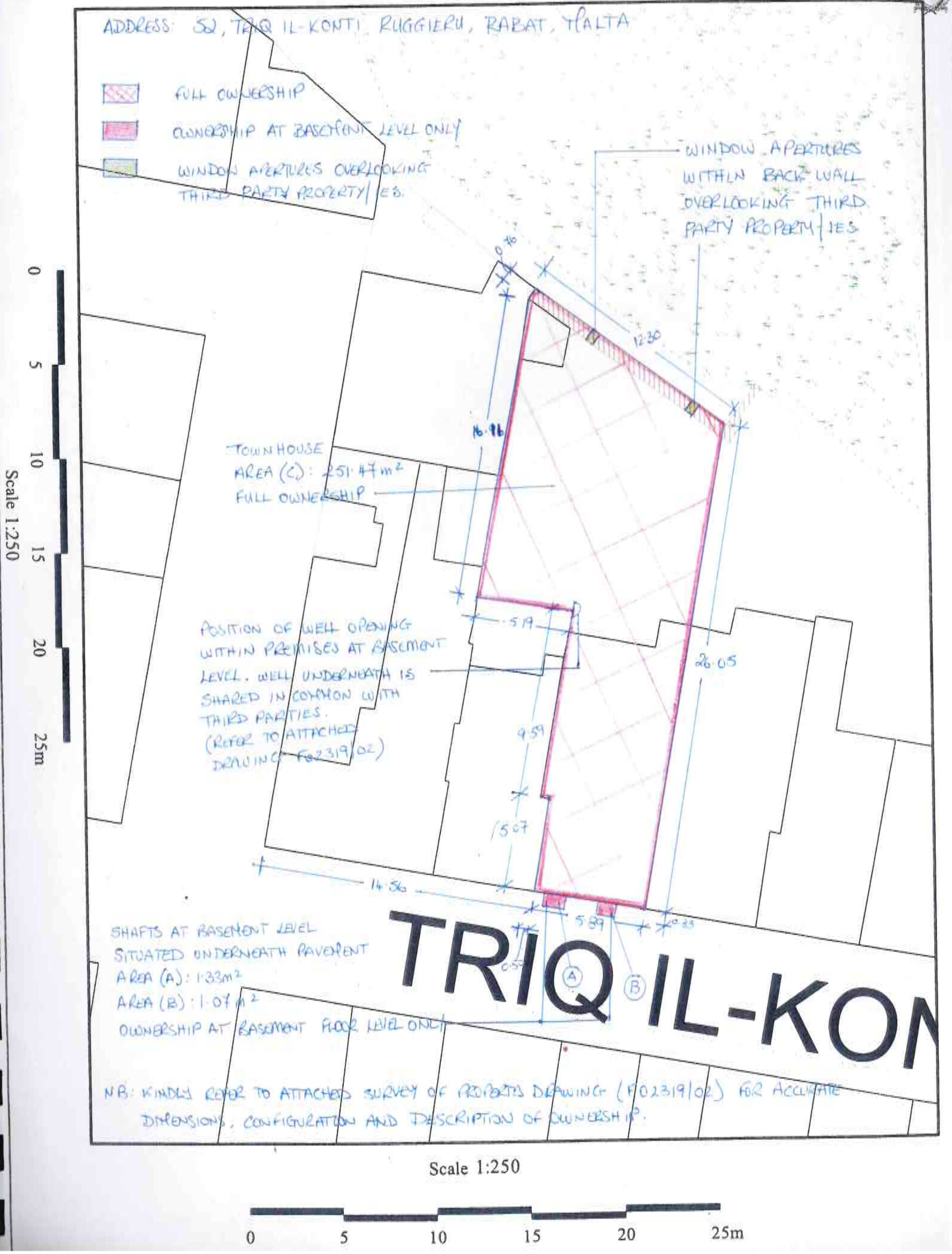
office in new street off
st michael street, zurrieq zrq 2101
tuesdays & fridays from 17:00 till 19:00
other days by appointment

tel: 00356 21647071
mob: 00356 99822789

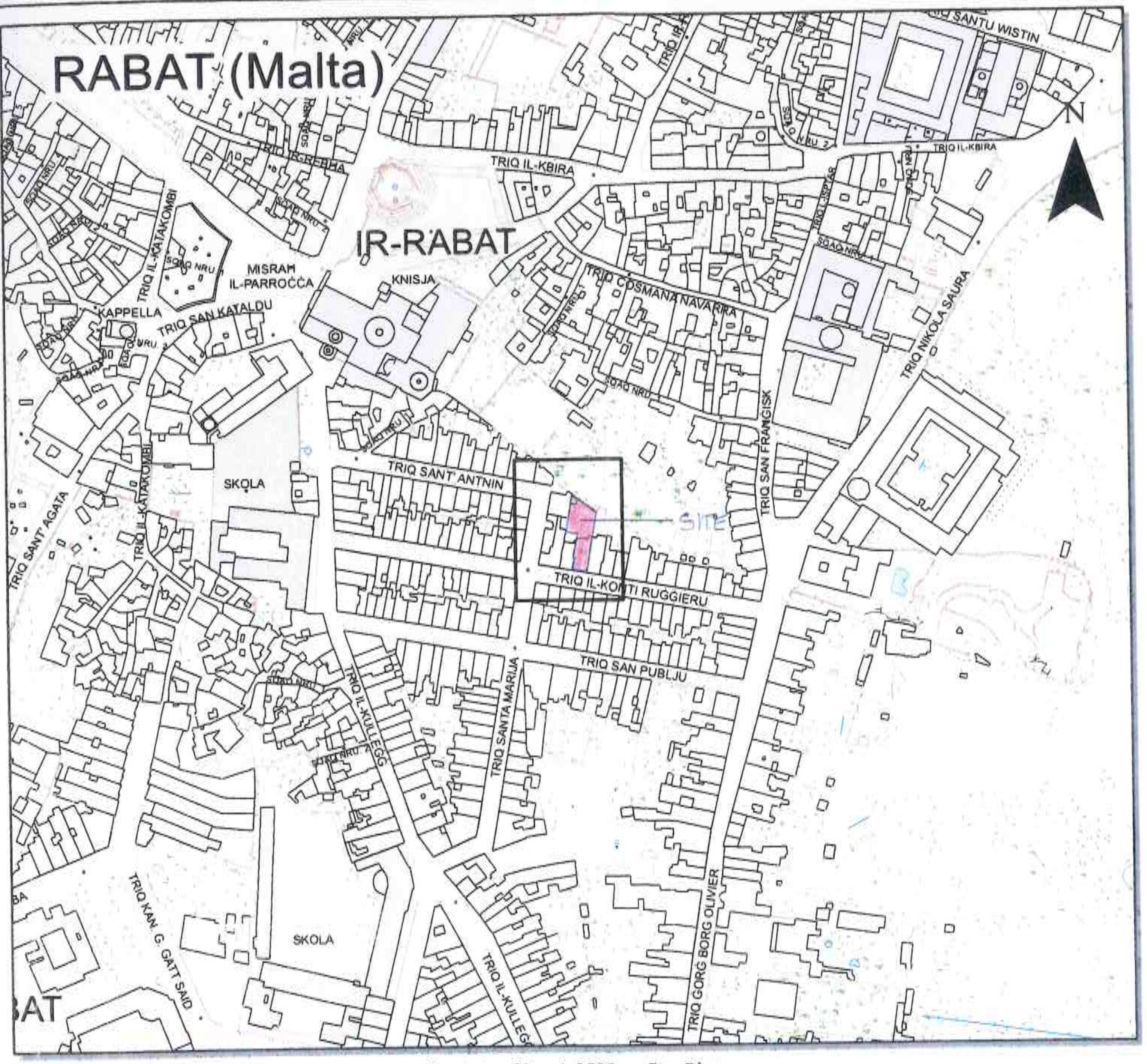
Dan hu dokument uffiċċjali għall-użu biss fir-Reġistru ta' l-Artijiet

This is an official document for Land Registry use only

Dokument 1



Scale 1:250



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	*Casa Bolino, 116, Triq il-Punent, Valletta*

Nru tal-Mappa: *Map Number:* **148318 E**	Pożizzjoni Ċentrali: *Centre Coordinates:* **x = 45914** **y = 71111**	Parti min S.S.: *Extracted from S.S:* **4471**	Data: *Date:* **28/11/2019**

Perit: *Architect:* [signature]	Qies (metri kwadri): *Area (square metres):* AREA OF TOWNHOUSE (C): 251.47m² SHAFT AREA (A): 1.33m² SHAFT AREA (B): 1.07m² (REFER TO ATTACHED DRAWING F02319/02)
Timbru tal-Perit: *Architect's Stamp:* PERIT IVAN ZAMMIT BE&A (HONS) A&CE OFFICE IN N/S OFF ST MICHAEL STR. ZURRIEQ ZRQ2101 TEL 21647071 MOB 9922...	Firma ta' l-Applikant: *Applicant's Signature:*

LR 133631

Dritt imħallas *Fee Paid*