

Subbasta Numru 65/2019 George Zammit et. vs Alfred Zammit et.

PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

**RELAZZJONI TAL-PERIT TEKNIKU A.I.Ċ. MARIO AXISA**

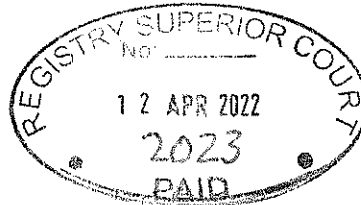
## FIL-PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

FI-Atti tas-Subbasta Numru 65/19

George Zammit et.

Vs

Alfred Mangion et.



### Relazzjoni tal-Perit Tekniku A.I.Ċ. Mario Axisa

Jesponi bir-rispett:

01. Illi permezz ta' Sentenza ta' l-Onorabbli Qorti tal-Appell, fi-ismijiet **George u Emanuela konjuġi Zammit *proprio* u fil-kapaċita' tagħhom bħala l-leġittimi rappreżentanti ta' binhom Sean vs Alfred u Antoinette konjuġi Zammit** (Ċit. 193/04), deċiża finalment fil-31 ta' Mejju 2019, l-intimati eżekutati ġew dikjarati debituri tar-rikorrenti eżekutanti fl-ammont ta' Euro 63.766.81, bl-imgħax li jiddekorri mill-11 ta' Mejju, 2004, u bl-ispejjeż tal-appell a karigu tal-intimati eżekutati, mentri dawk tal-Prim'Istanza jithallsu bin-nofs bejn il-partijiet kif deċiż mill-istess Onorabbli Prim'Istanza.
02. Illi dak dovut mill-intimati eżekutati baqa' ma tħallasx, nonostante diversi interpellazzjonijiet.
03. Illi l-intimati eżekutati huma sidien tal-fondi:
  - a) **'Our Dream', Triq ir-Rundun, Mosta**, konfinanti mil-Lbiċ ma' l-imsemmija triq, mill-Majjistral ma' beni ta' George u Doris miżżewġin Attard jew l-*aventi causa* tagħhom, u mix-Xlokk ma' beni ta' George u Carmen miżżewġin Mifsud jew l-*aventi causa* tagħhom, bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tagħha, libera u franka minn ċnus u minn piżijiet,

- b) **'Salvatore Court', Flat 7, Triq I-Għannejja, Birżebbuġa**, konfinanti l-intier blokk li huwa mibni fuq il-plots numri 84 u 85 mit-territorju magħruf bħala Tal-Qajjenza, mill-Grigal mal-imsemmija triq u mill-irjieħ l-oħra ma' beni tal-*aventi causa* ta' 'Saint Nicholas Contractors Company Limited',
- u dan kif jirriżulta mir-riċerki mistħarrġa fuq l-istess intimati eżekutati, li kopja tagħhom kienet esebita.
04. Illi r-rikorrenti kienu kkawtelaw il-pretensjonijiet tagħhom permezz ta' Mandat t'Inibizzjoni Nru. 390/04 fuq l-imsemmija propjetajiet.
05. Illi l-ammont dovut sad-data tar-rikors promotur, u cioè' sa nhar id-19 ta' Diċembru, 2019, kien jammonta għal €148,936.65, rappreżentanti *sorte*, imgħax u spejjeż tal-kawża, skond prospett anness fil-kawża kif ippreżentat mir-rikorrenti, b'riserva għal imgħax ulterjuri sad-data tal-pagament effettiv u li ma' din is-somma jridu jiżdiedu wkoll l-ispejjeż relatati mal-proċedura odjerna.
06. Illi r-rikorrenti xtaqu li jipprevalixxu ruħhom mid-dritt mogħti mil-Liġi sabiex jitolbu il-bejgħ *in subbasta* tal-propjeta' tal-intimati eżekutati kif gie ndikat minnhom.
07. Illi din l-Onorabbli Qorti laqgħet it-talba tagħhom għall-ħruġ ta' mandat ta' qbid ta' ħwejjeġ immobbli fuq il-propjeta' msemmija fir-rikors.
08. Illi sussegwentement, ir-Registratur innomina lill-esponent Arkitett u Nġinier Ċivili skont id-dispożizzjoni tal-artikolu 89 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili (Kap.12) bħala espert sabiex jagħmel l-istima tal-propjeta' immobbli, inkluż deskrizzjoni tal-fondi ndikati fir-rikors promotur u sabiex ifisser il-piżijiet, kirjiet u jeddijiet oħra, sew rejali kemm personali jekk ikun hemm, li għalihom il-fondi ikunu suġġetti, kif ukoll l-aħħar trasferiment tiegħu, skond l-informazzjoni li jkun ħa mill-kreditur jew mid-debitur.
09. In dizimpenju ta' dan l-inkarigu, l-esponent spezzjona l-fondi in kwestjoni nhar it-18 ta' Awwissu, 2021, fil-preżenza tal-konvenuta s-sinjura Antoinette Zammit (verbal anness Dok. MA1).

10. Għaldaqstant, wara li nżamm l-aċċess imsemmi fuq il-fondi fil-mertu ta' din is-subbasta, l-esponent Perit Tekniku qed iħejji deskrizzjoni u valutazzoni tagħhom kif ġej:

**11. PROPJETA': "OUR DREAM", TRIQ IR-RUNDUN, MOSTA**

**12. TIP TA' PROPJETA', U DESKRIZZJONI TAGĦHA.**

Dan il-fond jikkonsisti f'dar tat-tip komunement magħruf bħala *terraced house*, mibnija fuq żewġ sulari apparti l-kamra tal-bejt, bl-arja u s-sottoswol tagħha nkluzi.

**13. KONFINI.**

B'riferenza għall-*Land Registry Plan* annessa (Dok. MA2), jiġi spjegat li l-faċċata prinċipali tmiss mat-triq pubblika mid-direzzjoni tal-Lbiċ. L-esponent hawn jirreferi għal punt 03(a) fejn hemm l-irjieħat spjegati f'aktar dettall.

**14. KONSIDERAZZJONIJIET RELATATI MAL-LOKAZZJONI TAL-FOND**

Skond il-Pjan Lokali taċ-Ċentru ta' Malta, id-dar tinsab f'żona residenzjali, mhux bogħod ħafna mill-*Primary Town Centre* u miż-Żona Industrijali tal-lokalita' (ara Dok. MA3). *Policy CG07* tirregola nħawi bħal dawn u tispeċifika lista ta' uzi ta' propjeta' li huma meqjusa aċċettabbli, b'dawn ikunu prinċipalment abitazzjonijiet. Uzi oħra aċċettati jinkludu ħwienet u uffċini jew attivitajiet ta' natura edukattiva, rikrejattiva jew kummerċjali, ilkoll ta' skala żgħira, intiżi biex jaqdu l-bżonnijiet ta' kuljum tar-residenti li jgħixu fil-qrib.

L-istess pjan lokali jiddetermina l-għoli massimu permissibbli fiż-żona kkonċernata, għal tlitt sulari u *semi-basement* (ara Dok. MA4). Skond id-dokument *Development Control Design Policy, Guidance and Standards 2015 (DC15)*, tali qies huwa ekwivalenti għal għoli ta' 17.50 metri, li effettivament ifisser li fuq l-art jistgħu jinbnew erba' sulari, livell sotterrann (*basement level*) u sular irtirat fuq nett (*penthouse level*).

L-esponent innota li t-toroq tal-madwar huma kollha mibnija u fi stat tajjeb.

## 15. TAQSIM INTERN

Ma dan ir-rapport l-esponent qed jannetti pjanta tal-fond (Dok. MA5) li huwa għamel a baži ta' qisien li ħa waqt l-aċċess. B'riferenza għaliha huwa jispjega li d-dħul fil-propjeta' huwa minn *gol-front garden* li fih hemm żewġ entraturi, u cioè' dik prinċipali tar-residenza u dik ta' garaxx adjaċenti li jesgħa karozza waħda. Fil-bqija tal-ewwel sular (*ground floor level*), wieħed isib entrata li fil-ġenb tagħha hemm *W.C.*, salott u kamra tal-pranzu formali li huma vventilati minn go xaft intern, filwaqt li aktar il-ġewwa hemm kċina u kamra tal-pranzu informali li għandhom aperturi jiftħu għal fuq bitħa li hemm fuq in-naħa tal-fond, liema bitħa fiha bir magħluq u anke sigra taċ-ċitru mħawwla fiha.

Permezz ta' taraġ li jinsab fl-imsemmija entrata, wieħed jasal għat-tieni sular (*first floor level*) fejn isib erba' kmamar tas-sodda, kamra tal-banju, kif ukoll tronba ta' taraġ li jwassal għall-livell tal-bejt. Hemmhekk wieħed isib *store* domestiku, kamra tal-ħasil (*washroom*), kif ukoll *drying area*. Il-bqija tal-bejt huwa miftuħ.

Il-qies intern tad-dar in kwestjoni huwa ta' madwar mitejn, ħamsa u tletin (235) metru kwadru, filwaqt li l-qies ta' l-art li d-dar hija mibnija fuqha (*site area*) jammonta għal madwar mija u ħamsin (150) metru kwadru.

## 16. KOSTRUZZJONI

Il-ħitan huma mibnija mill-ġebel tal-franka jew briks tal-konkos, filwaqt li s-soqfa huma maħduma mill-konkos tat-tip *in situ*, ħlif għas-saqaf tal-*istore* domestiku li hemm fil-livell tal-bejt, li fil-fatt jikkonsisti fi struttura ta' natura temporanja, maħduma mill-metal u *p.v.c.* Waqt l-aċċess, l-esponent ikkonstata li l-istruttura tal-binja tinsab fi stat tajjeb.

## 17. FINITURI

Id-dekorazzjoni nterna tikkonsisti f'ħitan u soqfa miksija u miżbugħa, filwaqt li l-madum tal-art huwa tat-tip 'marmettone', 'perlato' jew taċ-ċeramika. Kemm il-bieb tal-entrata prinċipali kif ukoll il-bibien interni huma maħduma mill-injam filwaqt li dawk esterni huma tal-aluminju. It-taraġ prinċipali huwa miksi bil-granit u għandu l-balavostri tal-injam, filwaqt li dak tal-bejt huwa miksi bil-mużajk u għandu poġġaman tal-aluminju. Finituri oħra jinkludu l-bank fiss tal-kċina li huwa wkoll maħdum mill-injam, u l-grajjed tal-ħadid fil-*front garden* u anke f'uħud mit-twieqi. L-esponent jispjega li l-faċċata esterna hija maħduma u ddekorata 'fuq il-fil'.

Il-kundizzjoni ġenerali tal-fond tista' titqies bħala waħda tajba, u li r-residenza hi fi stat abitabbli. Madankollu huwa evidenti li hafna hitan u soqfa qed jiġu affettwati minn umdita', possibilment minħabba nuqqas ta' ventilazzjoni nterna jew b'riżultat ta' perkolazzjoni tal-ilma, b'dan jidher ċar fid-diversi tbajja' estensivi osservati fuqhom, kif ukoll żebgħa li qiegħda tfarfar minnhom.

#### 18. SERVIZI INSTALLATI

Elettriku, ilma, drenaġġ, telefon, televiżjoni, *internet*, dixx tas-satellita, *CCTV*, *alarm* u arja kondizzjonata (limitament għal xi kmamar tas-sodda). Uħud minn dawn huma fi bżonn ta' tiswijiet u manutenzjoni ġenerali.

#### 19. ĊENS.

L-esponent ġie nformat mill-konvenuta preżenti waqt l-aċċess li t-titolu tal-propjeta' in kwestjoni huwa liberu u frank. Huwa jirreferi wkoll għal fol. 1 in Atti, fejn il-propjeta' hija deskritta bħala "*libera u franka minn ċnus u pizijiet*", kif ikkonfermata wkoll f'fol. 91 in Atti, fejn id-dar u l-garaxx huma deskritti bħala "*liberi u franki bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha*".

#### 20. DRITTIJET U SERVITUJET.

Minn dak li seta' jiġi kkonstatat mill-esponent, u anke b'riferenza għall-punt preċedenti, ma jidhirx illi jeżistu drittijiet u jew servitujiet li l-imsemmija propjeta' tgawdi fuq, jew hi soġġetta għal, versu propjetajiet oħra ta' terzi.

#### 21. OKKUPANZA TAL-FOND.

Skond is-sidien attwali tal-propjeta', s-sinjuri Alfred u Antoinette konjuġi Zammit, il-propjeta' qed tintuża bħala r-residenza personali u ta' familjari tagħhom, u li ebda parti minnha ma hi mwellija jew mogħtija b'ċens lil terzi persuni.

#### 22. FATTURI OĦRA

L-esponent jispjega li l-pjanta mgħoddija lilu mir-rikorrenti ma tirriflettix dak li hemm fuq il-post, partikolarment f'dak li jirrigwarda t-tqassim intern, u li għalhekk kellu jipproduċi waħda hu. Jiġi spjegat li x-xaft intern jitqies li huwa żgħir wisq biex jipprovdi dawl u ventilazzjoni naturali adegwata lill-kmamar ta' biswitu, b'dan qed jingħad

peress li l-qies tiegħu huwa anqas minn dak mitlub mill-Avviż Legali 227 tas-sena 2016. Għall-istess raġuni, il-bitħa li hemm fuq in-naħa ta' wara tal-fond hija ftit iċken mill-qies mitlub fl-istess avviż legali. L-esponent josserva wkoll li anke l-*front garden* huwa ftit idjaq mill-qies mitlub mir-regolamenti tal-bini. F'tali iċ-ċirkostanzi, wieħed normalment jirrikorri għall-proċedura ta' regolarizzazzjoni tal-binja bl-iskop li jindirizza tali rregolaritajiet.

### 23. POTENZJAL TAL-PROPJETA'

Kif ġie spjegat f'punt numru 14, *Policy CG07* tirregola l-użi meqjusa aċċettabbli fiż-żona kkonċernata, u li għalhekk m'għandux ikun hemm problema li jiġi aċċettat bdil fl-użu tal-propjeta' sakemm dan huwa konformi mal-imsemmija *policy*.

Possibilita' oħra hija li l-binja eżistenti titwaqqa' sabiex jerga' jiġi ri-żviluppat is-sit, possibilment fi blokk residenzjali b'għoli ta' ħames sulari.

### 24. KONKLUZJONI U VALUR TAL-PROPJETA'

Wara li kkunsidra l-fatturi kollha diskussi fil-punti preċedenti, u bl-użu tal-metodu komparattiv ta' valutazzjoni, l-esponent jistma' l-valur preżenti tal-propjeta' in kwestjoni, fl-ammont ta' **sitt mija, ħamsa u għoxrin elf Ewro (€625,000)**.

### 25. RITRATTI: Ritratti MA1-MA10, deskritti hekk kif ġej:

- Ritratt numru MAR 01 - Il-faċċata tal-propjeta' in kwestjoni.
- Ritratt numru MAR 02 - L-entrata tal-propjeta', bit-taraġ prinċipali jidher fl-isfond.
- Ritratt numru MAR 03 - Il-kċina u l-kamra tal-pranzu.
- Ritratt numru MAR 04 - Il-bitħa li tinsab fuq in-naħa ta' wara tal-propjeta'.
- Ritratt numru MAR 05 - Il-kuridur fit-tieni sular (*first floor level*).
- Ritratt numru MAR 06 - Il-kamra tal-banju.
- Ritratt numru MAR 07 - Il-gallarija fil-faċċata, fejn tidher ukoll il-veduta tat-triq.
- Ritratt numru MAR 08 - Ix-xaft intern.
- Ritratt numru MAR 09 - Il-parti ta' quddiem tal-bejt, bil-kamra tal-ħasil tidher fl-isfond.
- Ritratt numru MAR 10 - L-istore domestiku li hemm fil-livell tal-bejt, u li hu msaqqaf bi struttura ta' natura temporanja.



Ritratti MAR 01 u MAR 02

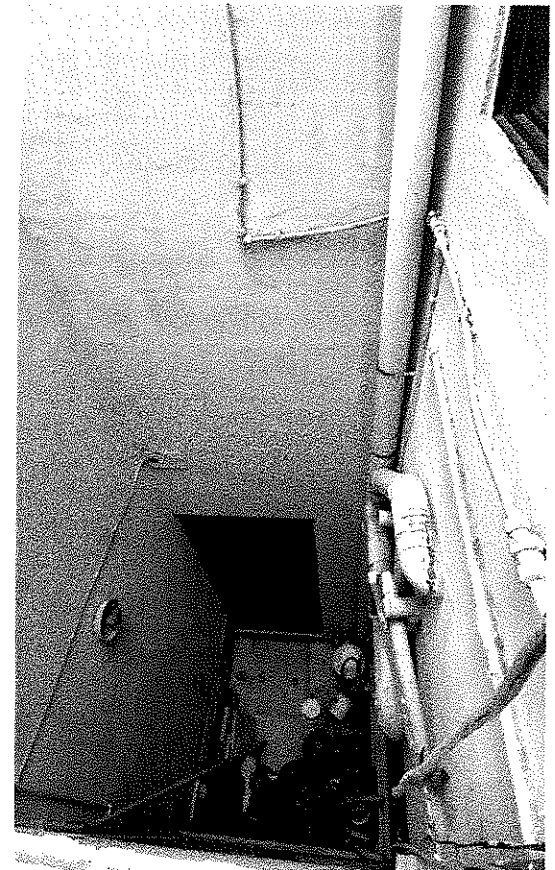


Ritratti MAR 03 u MAR 04

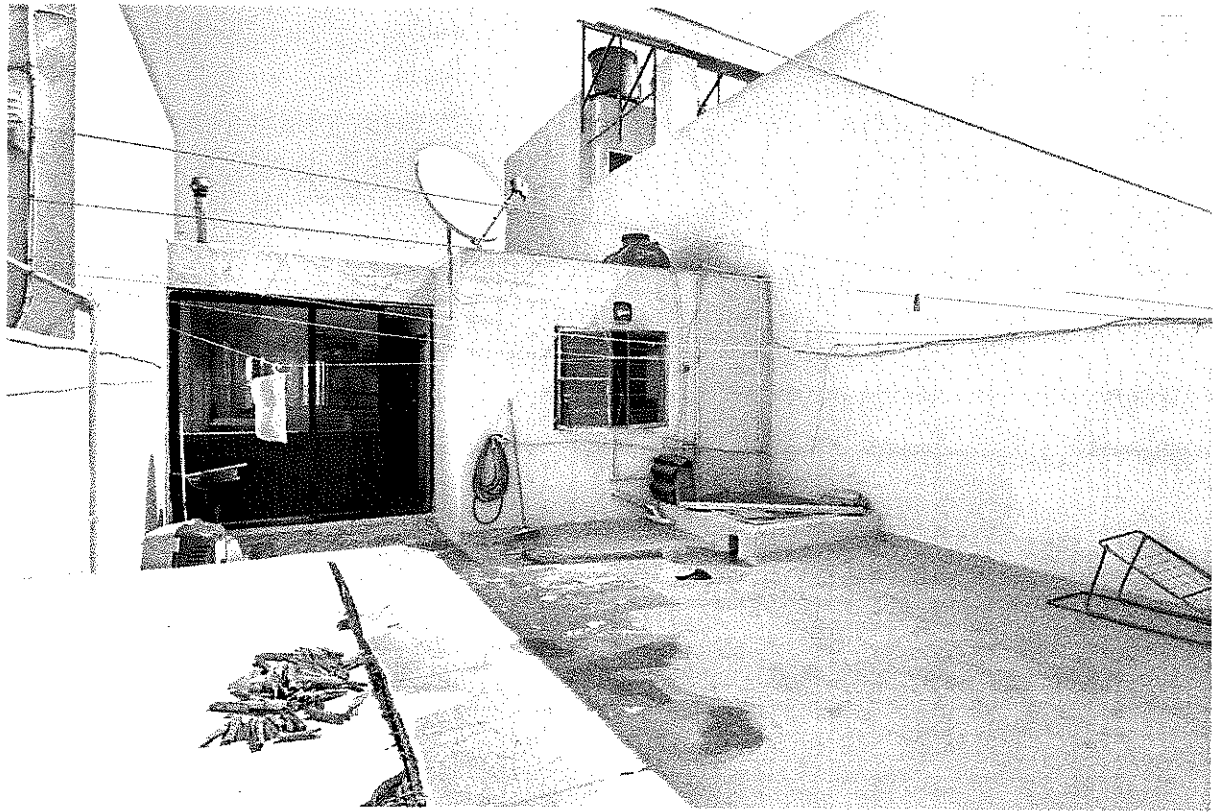




Ritratti MAR 05 u MAR 06



Ritratti MAR 07 u MAR 08



Ritratt MAR 09



Ritratt MAR 10

**26. PROPJETA': 7, "SALVATORE COURT", TRIQ L-GHANNEJJA, BIRŻEBBUĠA.**

**27. TIP TA' PROPJETA', U DESKRIZZJONI TAGĦHA.**

Dan il-fond jikkonsisti f'appartament fit-tieni sular (*first floor level*), formanti parti minn blokk li huwa kkostitwit minn għaxar (10) residenzi.

**28. KONFINI.**

Issir riferenza għall-*Land Registry Plan* annessa (Dok. MA6), jiġi spjegat li l-faċċata ta' quddiem tal-blokk li l-fond jagħmel parti minnu, prinċipali tmiss mat-triq pubblika mid-direzzjoni tal-Grigal. L-esponent hawn jirreferi għal punt 03(b) fejn hemm l-irjieħat spjegati f'aktar dettall.

**29. KONSIDERAZZJONIJIET RELATATI MAL-LOKAZZJONI TAL-FOND**

Skond il-Pjan Lokali tal-Bajja ta' Marsaxlokk, il-propjeta' tinsab f'zona ta' *terraced houses bil-front garden*, kif regolati b'*Policy MQ08* (ara Dok. MA7). Barra minn hekk, *Policy MQ09* tistabilixxi l-għoli permessibbli għal dak ta' tliet sulari (ara Dok. MA8), li skond id-dokument *Development Control Design Policy, Guidance and Standards 2015 (DC15)*, dan effettivament ifisser għoli ta' 16.30 metri.

L-esponent josserva wkoll li l-kwalita' tat-toroq fl-inħawi hija relattivament tajba, b'*Policy MQ06* speċifikament tinkoraġġixxi l-bini ta' toroq godda kif ukoll titjib f'dawk diġa' eżistenti.

**30. TAQSIM INTERN**

L-esponent jispjega li huwa ġie pprovdut pjanta tal-propjeta' kkonċernata mir-rikorrenti, liema pjanta kienet oriġinarjament annessa mal-applikazzjoni PA/06977/06. Huwa jispjega li d-deskrizzjoni tax-xogħolijiet proposti fl-applikazzjoni kienet "*To divide existing flats to create 5 additional units*", u li għalhekk l-applikazzjoni kienet intenzjonata biex tissanzjona l-binja. Madankollu, din l-applikazzjoni ġiet irrifjutata, anke fil-fażi ta' rekonsiderazzjoni u fl-appell. L-esponent ikompli jispjega li l-imsemmija pjanta ġiet emendata minnu biex tirrifletti t-tqassim intern li hemm fuq il-post, u li qed tiġi ppreżentata ma' dan ir-rapport bħala Dok. MA9, bl-appartament in kwestjoni delinejat bil-kulur aħmar.

B'riferenza għaliha, jiġi spjegat li l-fond jinsab mifruq fuq sular wieħed, u cioè' fit-tieni sular, u li m'għandux faċċata fuq it-triq. Hekk kif wieħed jidhol ġewwa isib entrata, ossija salott, segwit minn kamra tal-banju, kamra tal-pranzu u kċina, b'dawn tal-aħħar iħarsu direttament fuq il-bitħa ta' wara. Huma għandhom gallarija ma' tul il-faċċata li tħares għal fuq l-imsemmija bitħa, fejn parti mill-gallarija ingħalqet bi struttura tal-aluminju biex isservi bħala estensjoni għall-kamra tal-pranzu. Fuq in-naħa l-oħra tal-appartament hemm żewġt ikmamar tas-sodda. L-esponent jispjega li maġenb is-salott hemm bitħa nterna li minnha huma mdawwla u vventilati kemm l-istess salott, kif ukoll il-kmara tal-banju u waħda mill-ikmamar tas-sodda. Huwa josserva wkoll li l-kamra tas-sodda l-oħra hija mdawwlu u vventilata minn ġewwa bitħa nterna oħra li fiha wkoll xi aperturi mill-appartamenti li jinsabu fuq il-faċċata.

Hawn jiġi spjegat li skond il-konvenuta prezenti waqt l-aċċess, l-inkwilini tal-fond in kwestjoni għandhom id-dritt li jużaw parti mill-bejt b'tolleranza, liema parti ġiet indikata bħala dik li testendi fuq l-arja tal-kċina u tal-kamra tal-banju.

Il-qies tal-appartament, inkluż il-gallarija jammonta għal madwar mija u sbatax (117) il-metru kwadru. Il-*gross floor area* kif definit fid-dokument DC15 ukoll ġie kkalkolat fl-ammont ta' mija u sbatax (117) il-metru kwadru.

### 31. KOSTRUZZJONI

Il-ħitan huma mibnija mill-ġebel tal-franka jew briks tal-konkos, filwaqt li s-soqfa huma maħduma mill-konkos tat-tip *in situ*. L-esponent jikkonferma li ma ġewx osservati ħsarat ta' natura strutturali.

### 32. FINITURI

Fost il-finituri osservati fil-fond hemm il-ħitan u s-soqfa nterni li huma mkaħħlin u miżbugħin, ħitan esterni li jidhru miksijin u miżbugħin ukoll, filwaqt li l-art tal-appartament hija ċċangata b'madum taċ-ċeramika. Għal dak li jirrigwarda aperturi, jiġi osservat li dawk esterni huma maħdumin mill-aluminju kulur id-deheb, b'dawk interni huma maħdumin mill-injam. Ta' l-istess materjal huma wkoll il-purtelli li twaħħlu wara l-aperturi esterni, u anke l-bieb ta' barra u l-bank tal-kċina.

33. SERVIZI INSTALLATI

Dawn huma limitati għall-elettriku, ilma, drenaġġ u *intercom*. Il-kundizzjoni tagħhom qed tiġi deskritta bħala waħda tajba.

34. ĊENS.

L-esponent ġie nformat mill-konvenuta preżenti waqt l-aċċess li t-titolu tal-propjeta' in kwestjoni huwa liberu u frank. Huwa jirreferi wkoll għal fol. 91 in Atti, fejn il-fond huwa deskritt bħala "*liberu u frank bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tiegħu*".

35. DRITTIJET U SERVITUJET.

Minn dak li seta' jiġi kkonstatat waqt l-aċċess, ma jidhirx illi jeżistu drittijiet u jew servitujiet li l-imsemmija propjeta' tgawdi fuq, jew hi soġġetta għal, versu propjetajiet oħra ta' terzi għajr għal dawk li joħorġu mill-posizzjoni tagħha fil-blokk residenzjali li minnu tiffirma parti.

36. OKKUPANZA TAL-FOND.

Skond is-sidien attwali tal-propjeta', il-propjeta' tintuża bħala villegġatura għalihom u għall-membri tal-familja tagħhom.

37. FATTURI OĦRA

Jidher li l-propjeta' kienet oriġinarjament approvata bħala parti minn apartment akbar li kien jestendi mill-faċċata ta' quddiem sal-bitħa ta' wara tal-blokk. Kif ġie spjegat f'punt 30, kienet saret applikazzjoni PA/06977/06 biex tiġi ndirizzata s-sitwazzjoni preżenti, li iżda ġiet rifjutata saħansitra fi stadju ta' appell. Minn riċerka li għamel l-esponent, huwa sab li appartamenti oħra fl-istess blokk qed jirrikorru għall-proċess ta' regolarizzazzjoni għal dan l-iskop.

38. KONKLUZJONI U VALUR TAL-PROPJETA'

Wara li kkunsidra l-aspetti diskussi fil-punti preċedenti, u bl-użu tal-metodu komparattiv ta' valutazzjoni, l-esponent jistma' l-valur preżenti tal-propjeta' in kwestjoni fl-ammont ta' **mija, tmienja u erbghin elf Ewro (€148,000)**.

ILLUM. 08. 06. 22  
DEHER IL-PERIT LEGALI/TEKNIKU. *Mario*  
..... *Axise* LI HA LEF LI QEDA FEDELMENT  
U ONESTAMENT L'INKARIGU MOGHTI LILU  
Deputat Reg  
Deputy Registrar  
Orati tal-Gustizzja (Malta)  
Courts (Malta)

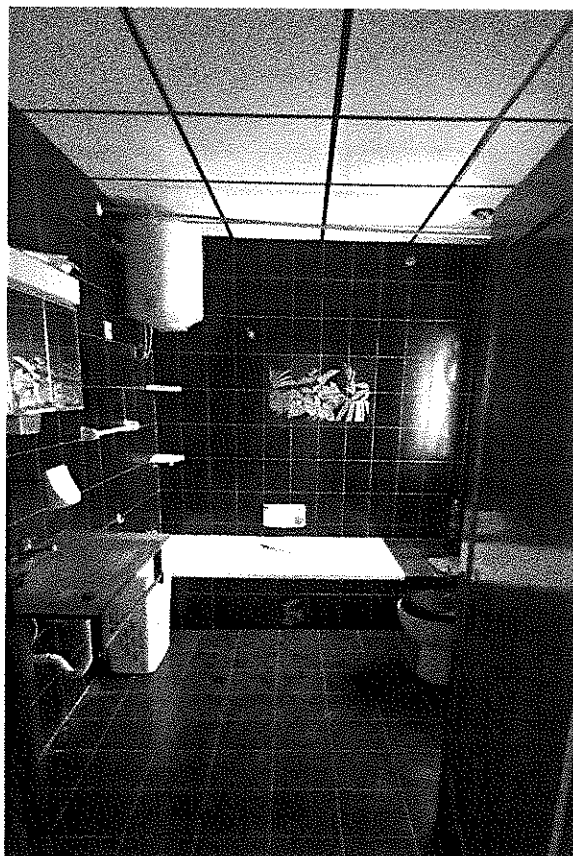
39. RITRATTI: Ritratti MA11-MA16, deskritti hekk kif ġej:
- Ritratt numru MA11 - Il-faċċata tal-blokk li l-fond in kwestjoni jiffurma parti minnu, bil-bieb prinċipali delinearja b'kullur aħmar.
- Ritratt numru MA12 - Dehra tas-salott, ossija entrata tal-appartament, bil-bieb prinċipali jidher fuq in-naħa tal-lemin.
- Ritratt numru MA13 - Il-kamra tal-pranzu, bil-gallerija tidher fl-isfond.
- Ritratt numru MA14 - Il-kamra tal-banju tal-fond.
- Ritratt numru MA15 - Il-kamra tas-sodda prinċipali.
- Ritratt numru MA16 - Il-parti tal-bejt tal-blokk residenzjali li l-inkwilini ghandhom dritt li juzaw b'tolleranza.



**Ritratt MAR 11**



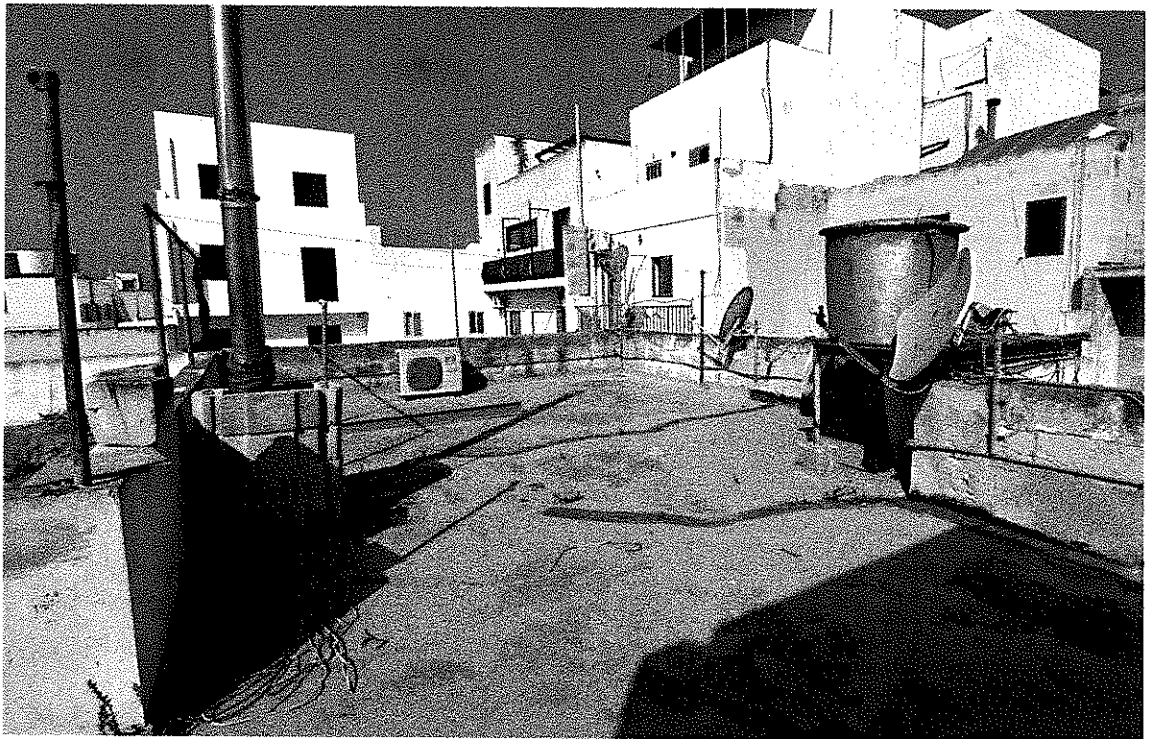
Ritratt MAR 12



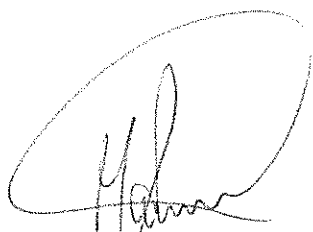
Ritratti MAR 13 u MAR 14

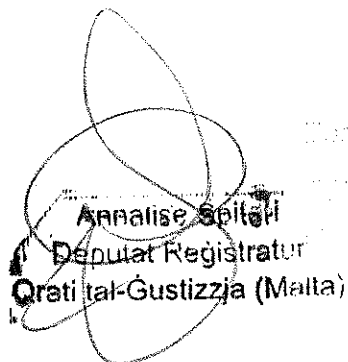


Ritratt MAR 15



Ritratt MAR 16

  
**A.I.C. Mario Axisa**  
7 ta' Marzu, 2022

  
Annalise Spitali  
Deputat Registratur  
Qrati tal-Gustizzja (Malta)

12 APR 2022

Mario Axisa  
disa (9)

Ilm...



**Dokumenti annessi mar-rapport:**

- Dok. MA1: Verbal tal-aċċess tat-18 ta' Awwissu, 2021, mill-esponent.
- Dok. MA2: *Land Registry Plan* tal-propjeta' li tinsab fil-Mosta.
- Dok. MA3: Pjanta MOM2 tal-Pjan Lokali taċ-Ċentru ta' Malta, intitolata "*Mosta South – Area Policy Map*".
- Dok. MA4: Pjanta MOM6 tal-Pjan Lokali taċ-Ċentru ta' Malta, intitolata "*Mosta South – Building Height Limitations Map*".
- Dok. MA5: Pjanta tar-residenza li tinsab fil-Mosta (tlitt pjanti tat-tlitt livelli).
- Dok. MA6: *Land Registry Plan* tal-propjeta' li tinsab f'Birżebbuġa.
- Dok. MA7: *Marsaxlokk Bay Local Plan – Fig.4 (Inset Map Birżebbuġa)*
- Dok. MA8: *Marsaxlokk Bay Local Plan – Fig.7 (Height Limitations Birżebbuġa)*
- Dok. MA9: Pjanta tal-appartament li jinsab f'Birżebbuġa.

FIL-PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

Fl-Atti tas-Subbasta  
Nru. 65/19 fl-ismijiet:

**George Zammit et.**

vs

**Alfred Zammit et.**

AĊĊESS

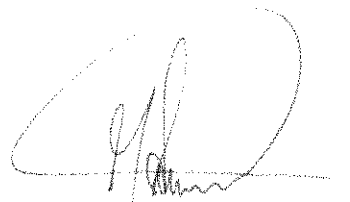
Miżmum illum, 18 ta' Awwissu, 2021, fid-9.00am., fil-propjetajiet mertu ta' din il-proċedura, u  
cioe': (a) 'Our Dream', Triq ir-Rundun, Mosta,

(b) 'Salvatore Court', Flat 7, Triq I-Għannejja, Birżebbuġa.

Preżenti l-intimata, s-sinjura Antoinette Zammit. Preżenti wkoll il-Marixxalli tal-Qorti, s-sinjuri  
Mario Genuis u Eugenio Mallia.

L-esponent spezzjona ż-żewġ propjetajiet imsemmija, billi beda minn dik li tinsab  
f'Birżebbuġa, u sussegwentement kompli b'dik tal-Mosta. Huwa ħa nota tal-kundizzjoni  
tagħhom, kif ukoll diversi qisien u ritratti, u issa ser jgħaddi għar-rapport.

L-aċċess intermm fil-11.40am.



Perit Mario Axisa – Perit Tekniku



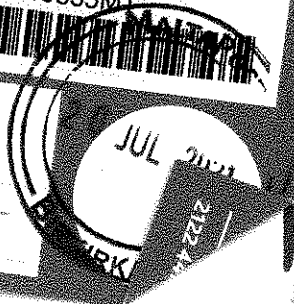
# REGISTERED MAIL

RR419040855MT



Sent to:

*N/food  
Zamt  
Neste*



Triq il-wieqen  
Birkirkara  
Tel (+356) 21291421  
EXO No: EXO947  
VAT No: MT15114134  
TII No: ---

BKR038282S      20 Jul 2021 12:13:14  
USER: ACH460 - SEVLANIA CUMBO  
Contact Name:      CASH SALE CLIENT  
Vat Number:      NA

Sale Number:      BKR1117865B

### Local Post

Weight:      0.024 kg  
Quantity:      1  
Service:      Letter  
Price:      2.80  
Stamps Affixed:      N/A

Paid:      E €2.80

Track & Trace Barcodes:  
RR419040855MT

Grand Total:      €2.80

Total Tendered:      2.80  
Cash Tendered:      2.80

Change:      €0.00

VAT Analysis:      €

Full F 18%:      0.00  
Reduced R 5%:      0.00  
Exempt E 0%:      2.80  
Non-Vatable NV 0%:      0.00

VAT Paid:      €0.00

# \*BKR1117865|

\*BKR1117865B\*

This receipt is invalid  
if cheque is dishonoured  
or payment against Local Purchase Order



VLT 2122421

Sanja, Valletta  
Tel: (+356) 21224421  
EXD No: EX0947  
VAT No: MT15114134  
TII No: ---

VLT039205S 08 Jun 2021 10:33:49  
USER: ACH313 - ROBERT MC BRYDE  
Contact Name: CASH SALE CLIENT  
Vat Number: NA

-----  
Sale Number: VLT1128448B  
-----

Local Post  
-----  
Weight: 0.018 kg  
Quantity:  
Service: Letter  
Price: 4.30  
Stamps Affixed: N/A  
-----  
Paid: E €4.30

Track & Trace Barcodes:  
RR411537635MT

-----  
Grand Total: €4.30  
Total Tendered: 5.30  
Cash Tendered: 5.30  
Change: €1.00  
-----

VAT Analysis €  
-----  
Full F 10%: 0.00  
Reduced R 5%: 0.00  
Exempt E 0%: 4.30  
Non-Vatable NV 0%: 0.00  
-----  
VAT Paid: €0.00

**\*VLT1128448E**  
\*VLT1128448B\*

This receipt is invalid  
if cheque is dishonoured  
or payment against Local Purchase r



SWQ0027965 13 Aug 2021 09:20:48  
 USER: ACH375 - SARAH SANT CASH SALE CLIENT  
 Contact Name: NA  
 Vat Number:

Sale Number: SWQ0139244B

Local Post

Weight: 0.015 kg  
 Quantity: 1  
 Service: 5.30  
 Price: N/A  
 Stamps Affixed:  
 Paid: E €5.30

Track & Trace Barcodes:  
 RR425930759MT

Grand Total: €5.30

Total Tendered: 5.30  
 Cash Tendered: 5.30

Change: €0.00

VAT Analysis €

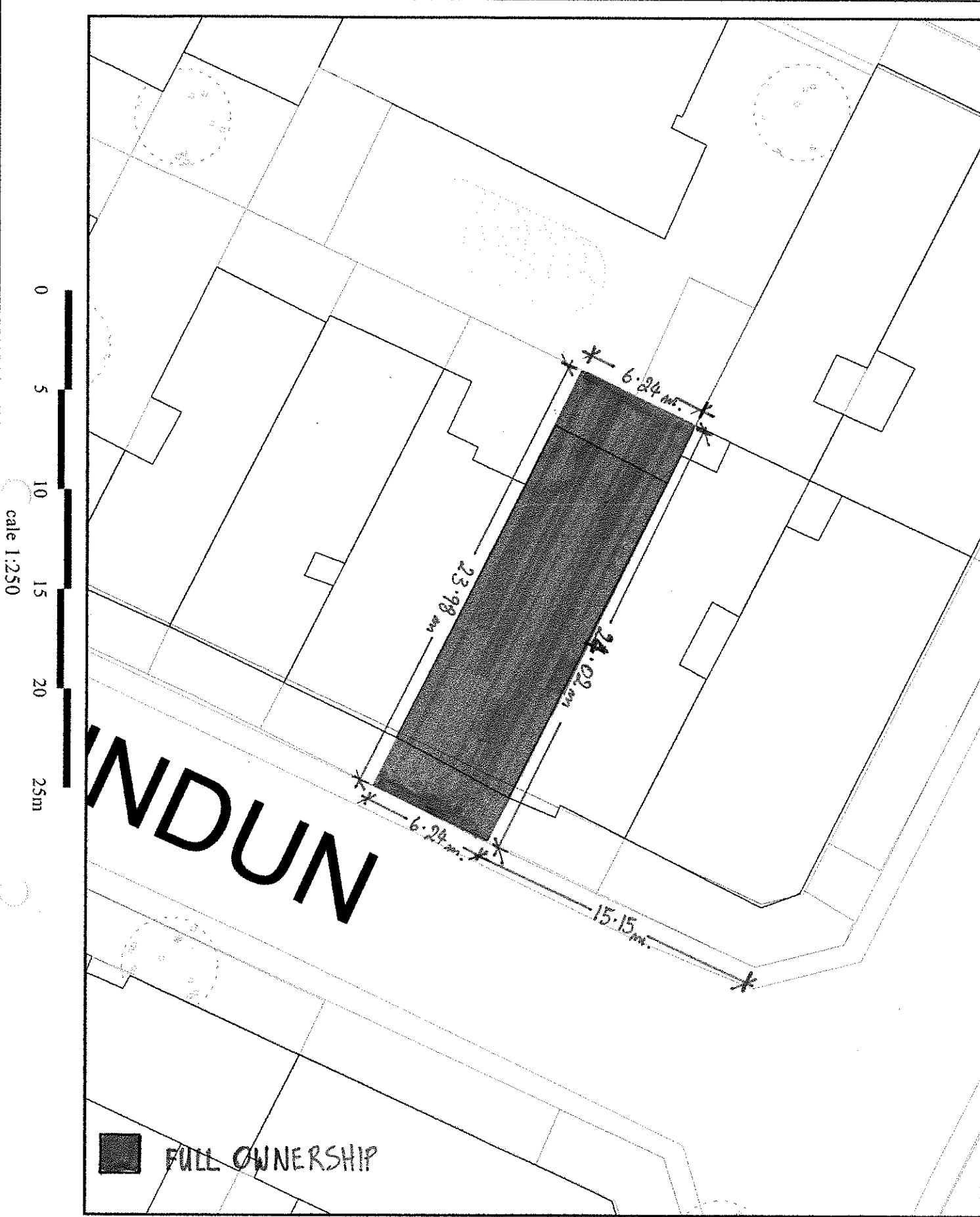
Full	F 18%:	0.00
Reduced	R 5%:	0.00
Exempt	E 0%:	5.30
Non-Vatable NV	0%:	0.00

VAT Paid: €0.00

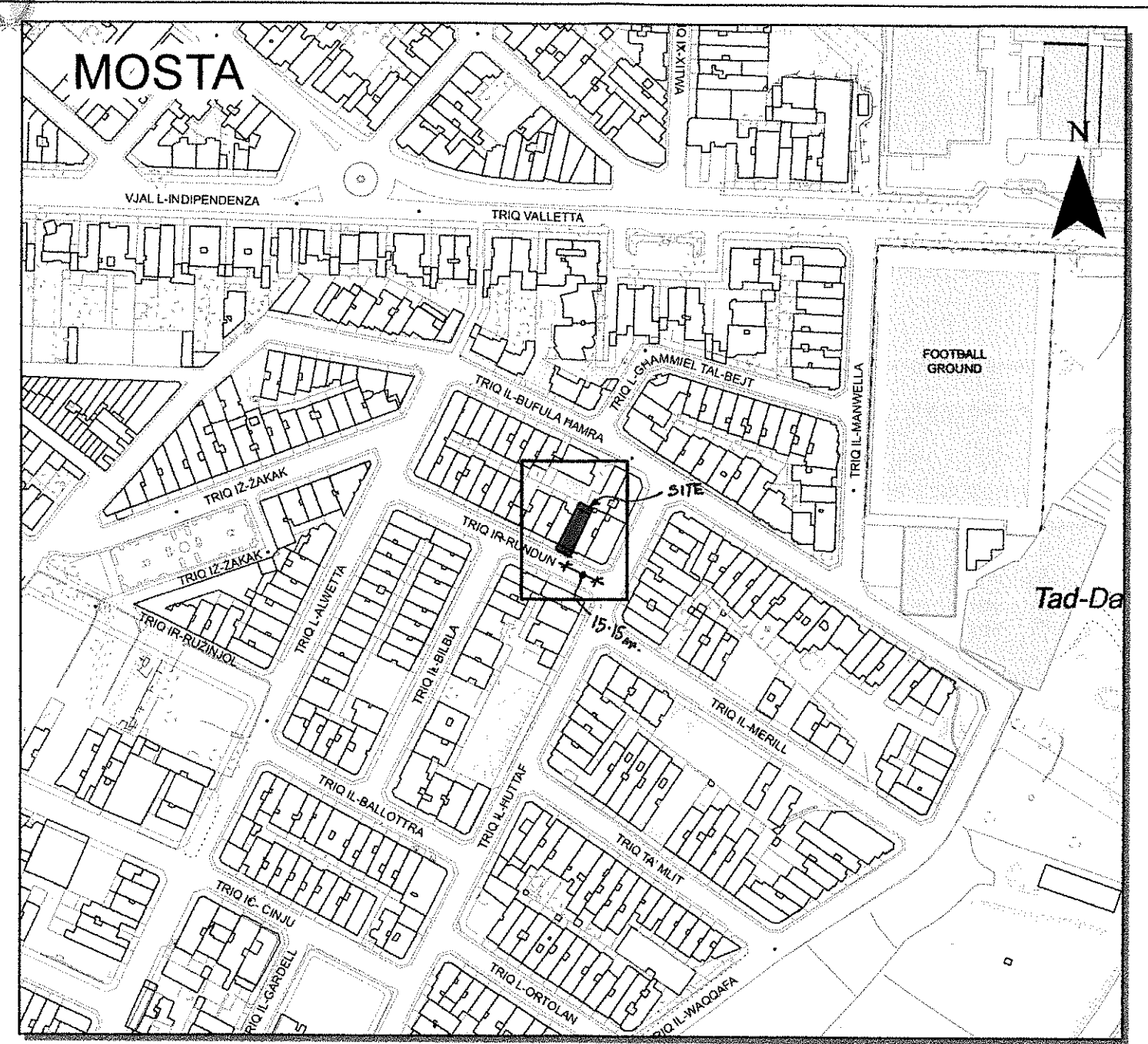


\*SWQ0139244B\*

This receipt is invalid  
 if cheque is dishonoured  
 or payment against Local Purchase Order



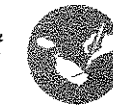
Scale 1:250



Pjanta tas-Sit 1:2500 Site Plan

**Aġenzija għar-Registrazzjoni 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:	253696 E	Pożizzjoni Centrali: Centre Coordinates:	x = 48871 y = 73661	Parti min S.S.: Extracted from S.S.:	4873	Data: Date:	11/03/2022
-------------------------------	----------	---	------------------------	---	------	----------------	------------

Perit:  
Architect:

MARIO AXISA  
Architect

Timbru tal-Perit:

Architect's Stamp:  
**MARIO AXISA**  
B.E. & A. (Hons) A. & C.E., M.A. (Mediation)  
ARCHITECT & CIVIL ENGINEER, MEDIATOR  
55, Triq Patri Indri Vella, Pembroke PBK 1370, Malta  
Tel: +356 2138 4853 Mob: +356 9942 9919

Qies (metri kwadri):  
Area (square metres):

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

LR 266546

Dritt imħallas  
Fee Paid



Refer to Mosta North Area Policy Map

MO04

Ta' Xkora Inset Map

PROFETA HERTU TAL-FRANCISKA MOSTA

# CENTRAL MALTA LOCAL PLAN



L-Awtorita' ta' Malta Dwar l-Ambjent u l-Ippjanar  
Malta Environment & Planning Authority

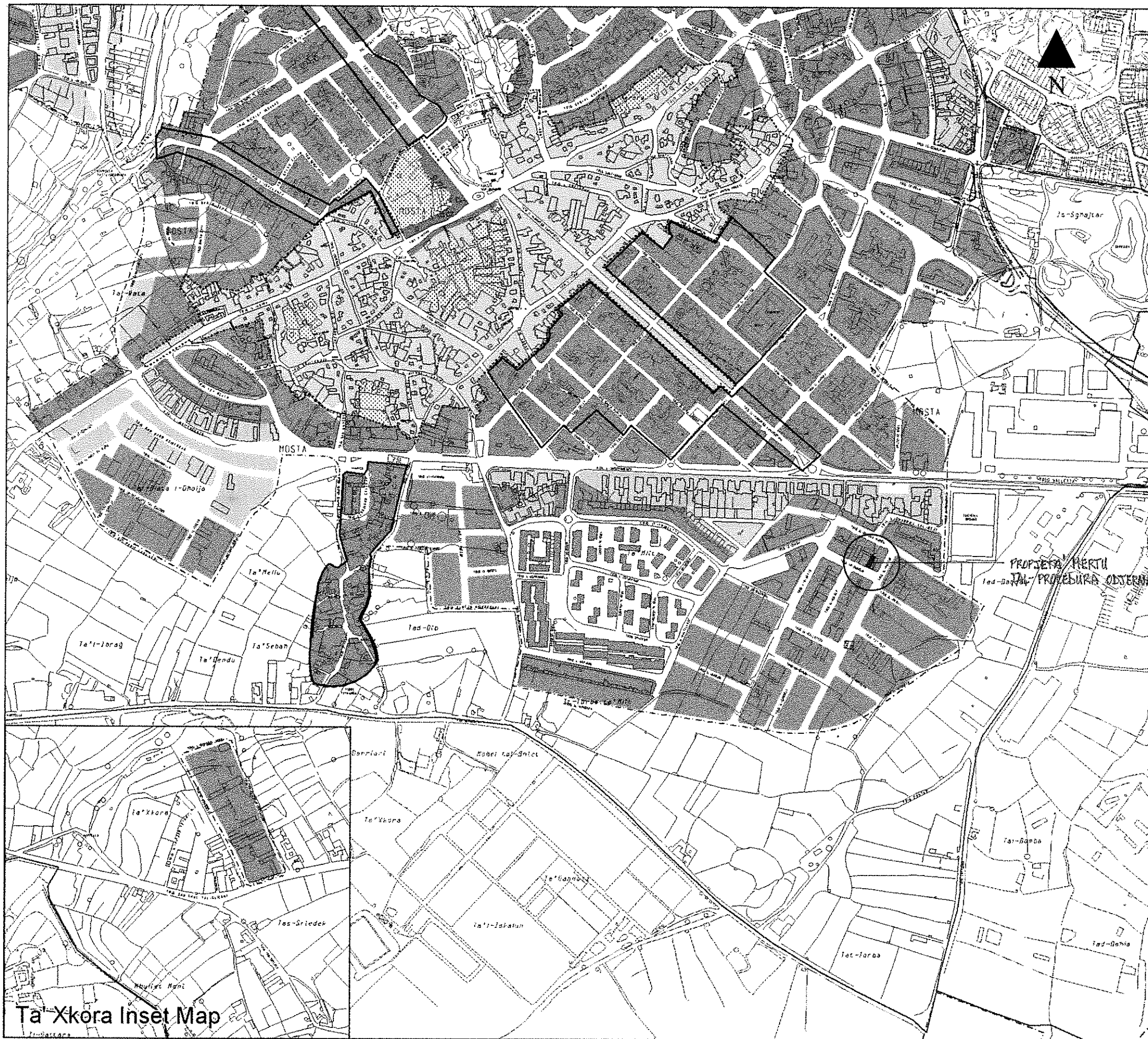
## Key

- Local Council Boundary
- - - Limit to Development (TPS)
- ..... Urban Conservation Area CG09
- Retain Existing Use with Extensions to Institutions
- Residential Areas CG07
- Residential Priority Area CG08
- Green Areas CG18
- Sports CG18
- Strategic Open Gaps CG25
- Primary Town Centre CG12
- Local Centre MO02, CG13
- Rezoning MO04
- Valley Walkway Route MO07
- Car Parks
- Education MO06
- Mosta Technopark Industrial Estate
- Open Space Enclaves CG09


## Mosta South Area Policy Map









Scale <b>1:7000</b>	Date <b>July 2006</b>	Map <b>MOM2</b>
INDICATIVE ONLY Not to be used for direct interpretation or for the interpretation of street alignments.		

Base Maps - 1988 Survey Sheets  
Copyright Mapping Unit, Malta Environment & Planning Authority



**CENTRAL MALTA LOCAL PLAN**

  
 L-Awtorita' ta' Malta Dwar l-Ambjent u l-Ippjanar  
 Malta Environment & Planning Authority

- Key**
- Local Council Boundary
  - - - Limit to Development (TPS)
  - ..... Urban Conservation Area CG09
  -  Open Space Enclaves CG09
- Within UCA**  
 (Without semi-basement)
-  2 Floors
  -  3 Floors plus 1 Receded Floor CG06
- Outside UCA**
-  1 Floor without semi-basement
  -  2 Floors plus semi-basement
  -  3 Floors plus semi-basement
  -  No semi-basement within area enclosed by black line
  -  4 Floors without semi-basement

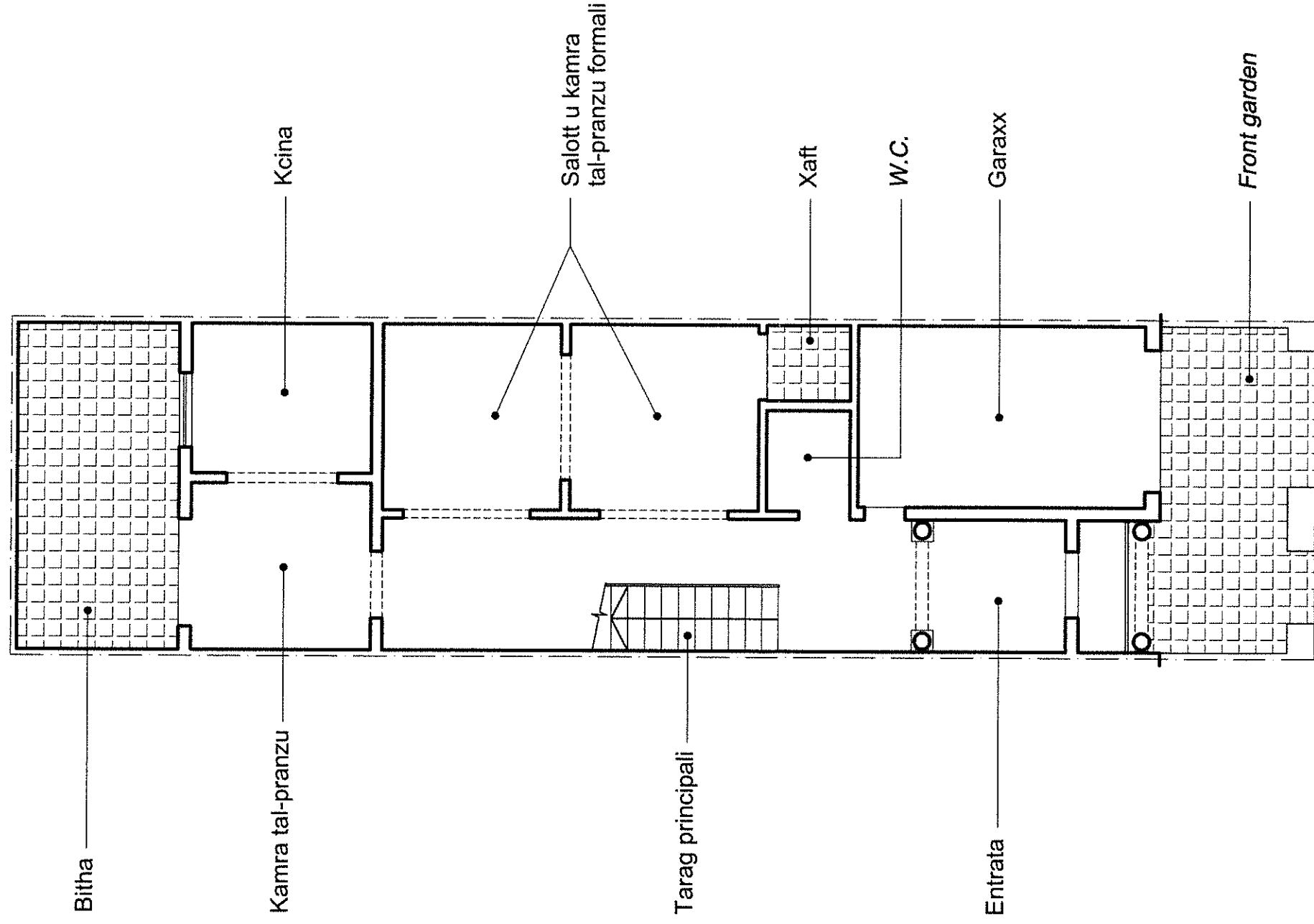
**Mosta South  
 Building Height Limitations Map**

Scale: <b>1:6000</b>	Date: <b>July 2006</b>	Map: <b>MOM6</b>
INDICATIVE ONLY Not to be used for direct interpretation or for the interpretation of street alignments.		

Base Maps - 1988 Survey Sheets  
 Copyright Mapping Unit, Malta Environment & Planning Authority

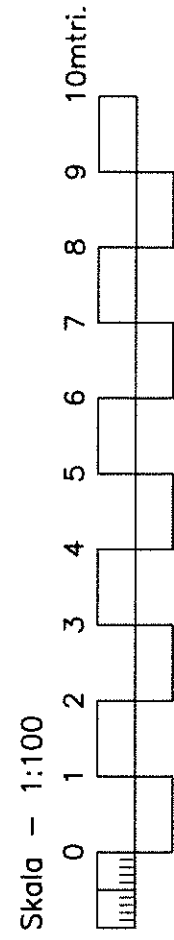
**Ta' Xkora Inset Map**



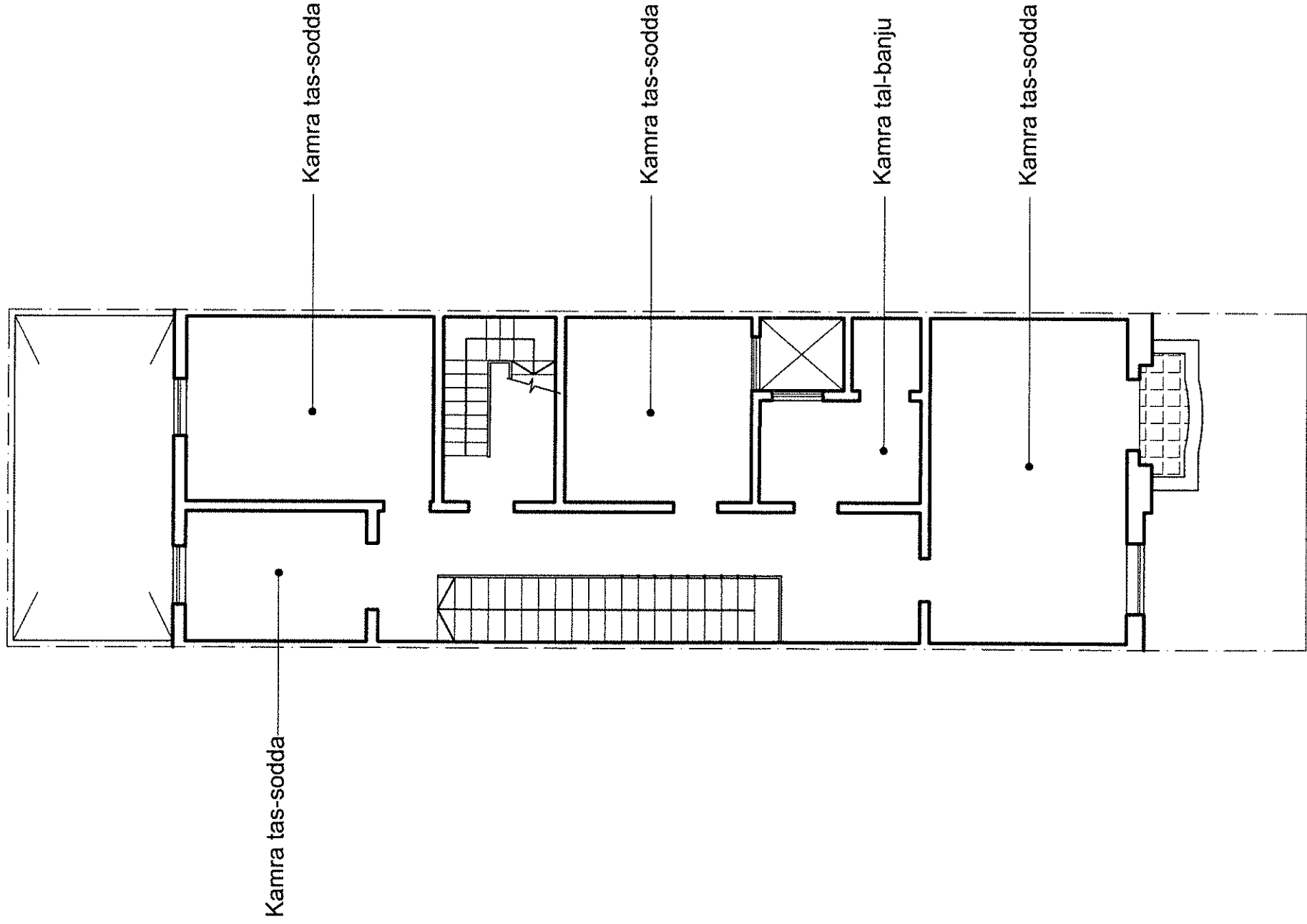


L-EWWEL SULAR  
(GROUND FLOOR LEVEL)

Skala 1:100



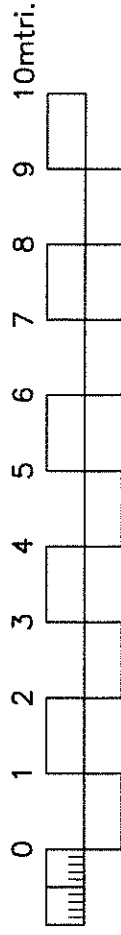
<b>MARIO AXISA</b> B.E.&A.(Hons.) M.A. ARKITETT U NGINIER CIVILI MEDJATUR			
Deskrizzjoni tal-progett: 'Survey' tal-fond bl-indirizz ufficjali 'Our Dream', Triq ir-Rundun, Mosta.			
Titolu tad-djamm:			
Pjanta tal-ewwel sular.			
Magħmul minn:	Verifikat minn:	Skala:	
J.V.	M.A.	1:100	
Data:	Ref. Progett:	Ref. Djamm:	
28-01-2022	Sub. Nru. 65/19	Dok. MA5a	



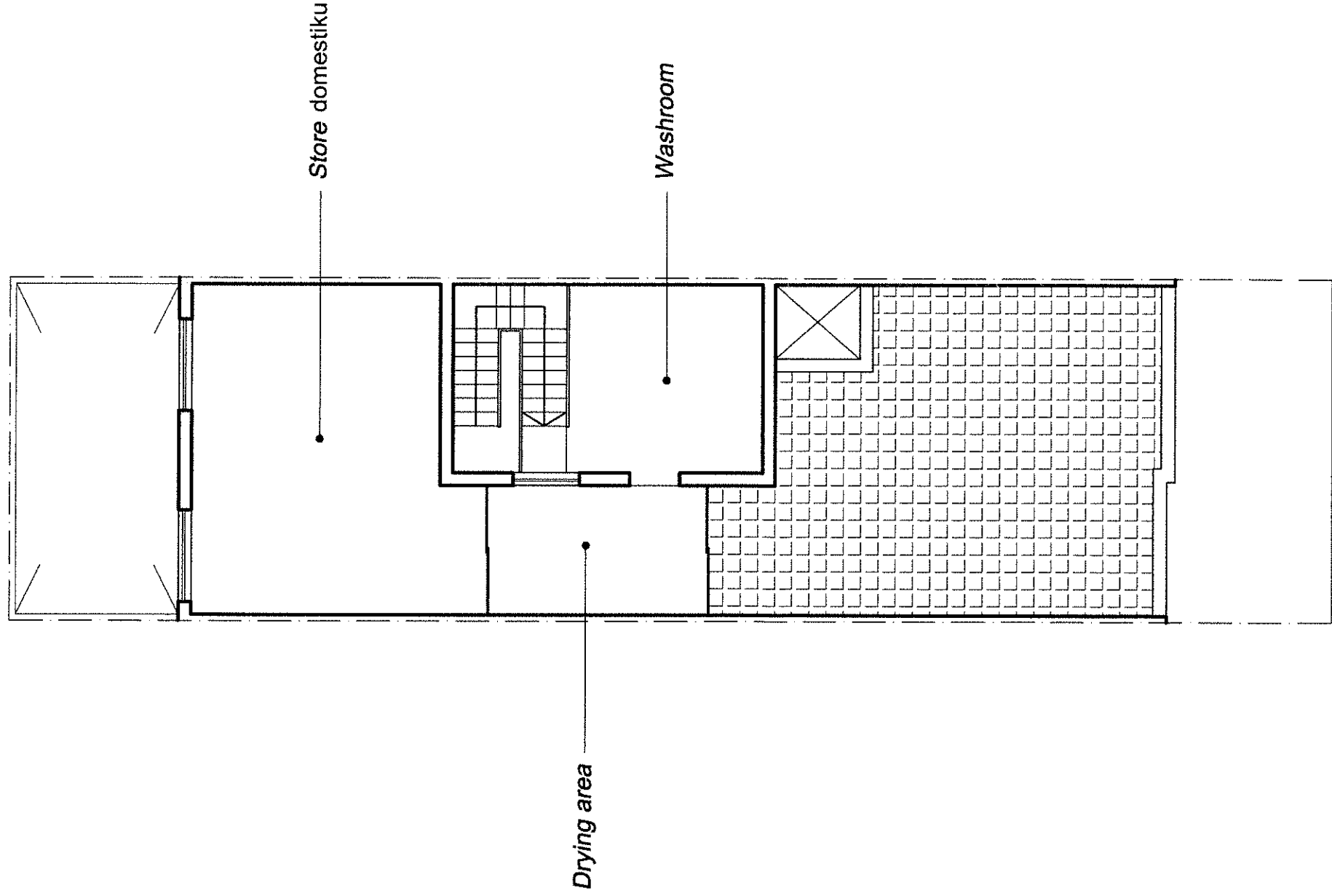
IT-TIENI SULAR  
(FIRST FLOOR LEVEL)

Skala 1:100

Skala - 1:100



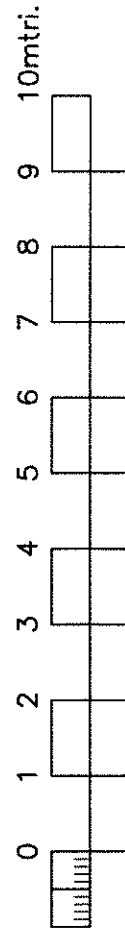
<b>MARIO AXISA</b> B.E.&A.(Hons.) M.A. ARKITETT U NGINIER CIVIL MEDJATUR	
Deskrizzjoni tal-progett: 'Survey' tal-fond bi-indirizz ufficjali 'Our Dream', Triq ir-Rundun, Mosta.	
Titolu tal-disinn: Pjanta tal-tieni sular.	
Magħmul minn: J.V.	Investigat minn: M.A.
Skala: 1:100	
Data: 28-01-2022	Ref. Dinam: Sub. Nru. 65/19 Dok. MA5b



IL-LIVELL TAL-BEJT  
(ROOF LEVEL)

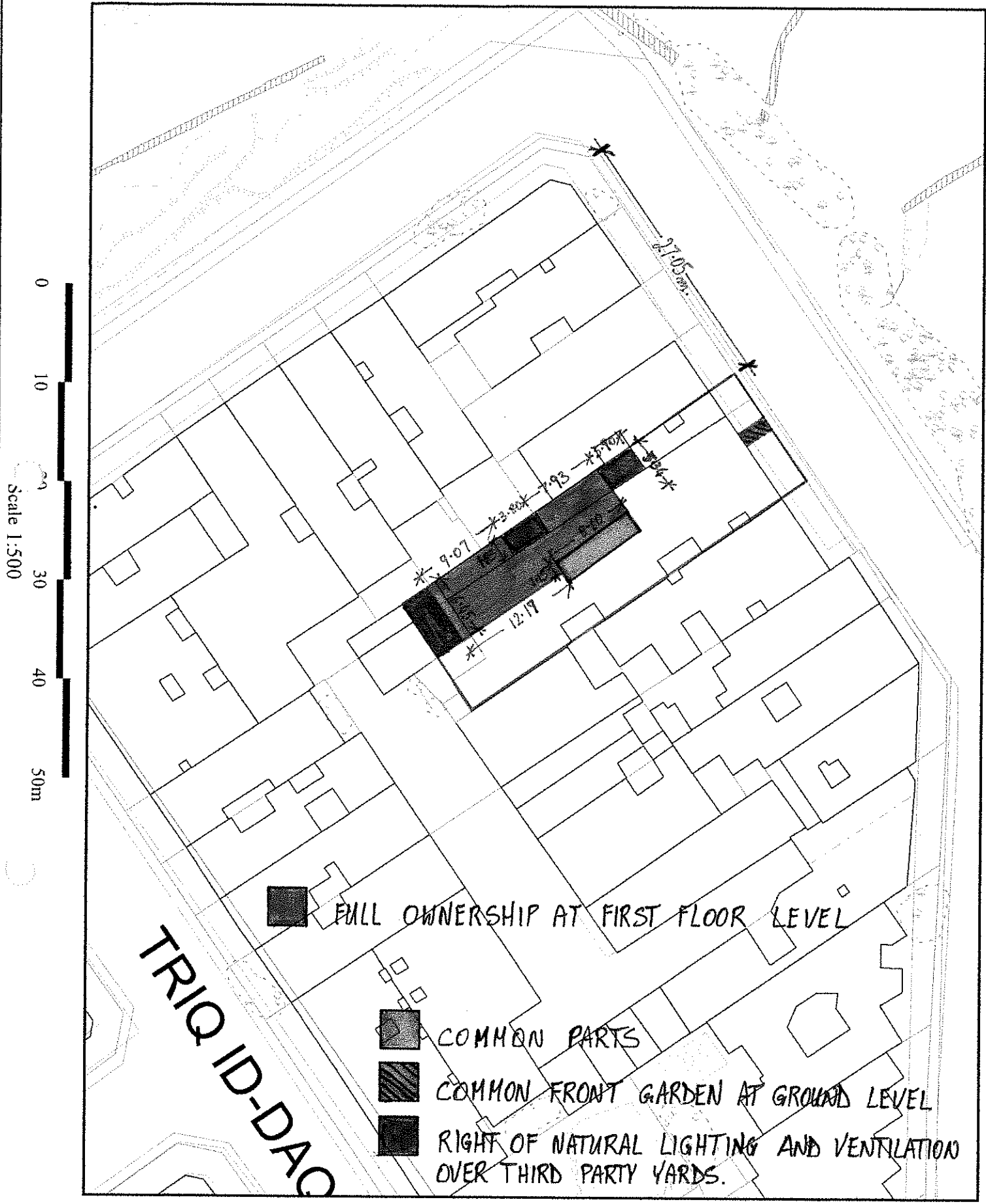
Skala 1:100

Skala - 1:100



**MARIO AXISA** B.E.&A.(Hons.) M.A.  
ARKITETT U NGINIER CIVILI MEDJATUR

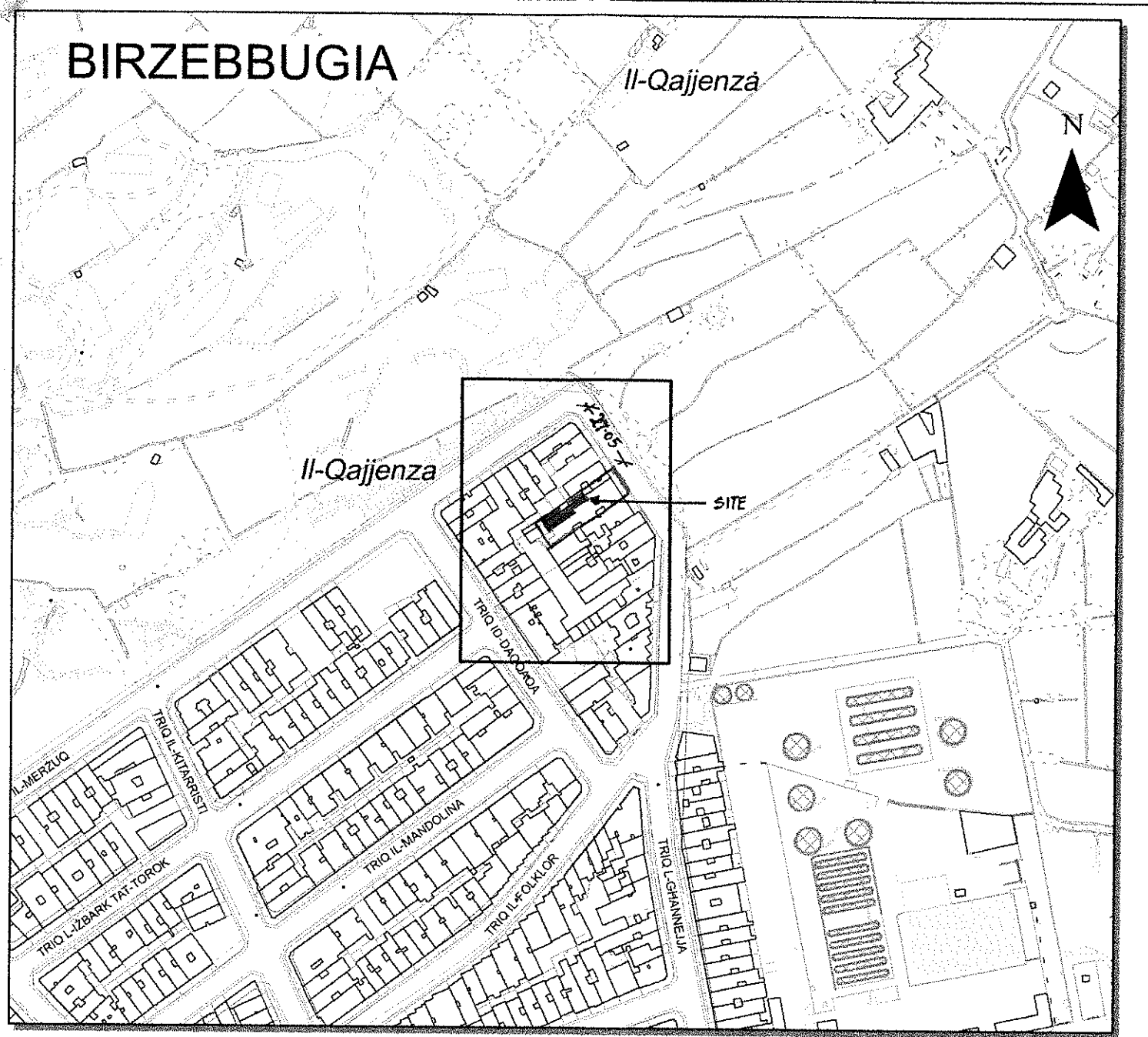
Deskrizzjoni tal-progett: 'Survey' tal-fond bl-indirizz ufficjali 'Our Dream', Triq ir-Rundun, Mosta.	
Titolu tal-dokum: Pjanta tal-livell tal-bejt	
Magħmul minn: J.V.	Iverifikat minn: M.A.
Data: 28-01-2022	Sub. Nru. 65/19   Dok. MA5c
Skala: 1:100	Ref. Dinam:



Scale 1:500  
0  
10  
20  
30  
40  
50m

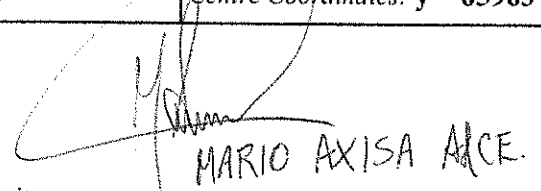
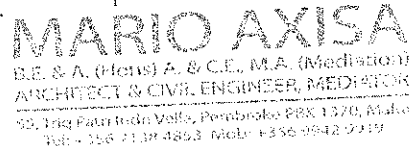
- FULL OWNERSHIP AT FIRST FLOOR LEVEL
- COMMON PARTS
- COMMON FRONT GARDEN AT GROUND LEVEL
- RIGHT OF NATURAL LIGHTING AND VENTILATION OVER THIRD PARTY YARDS.

Scale 1:500



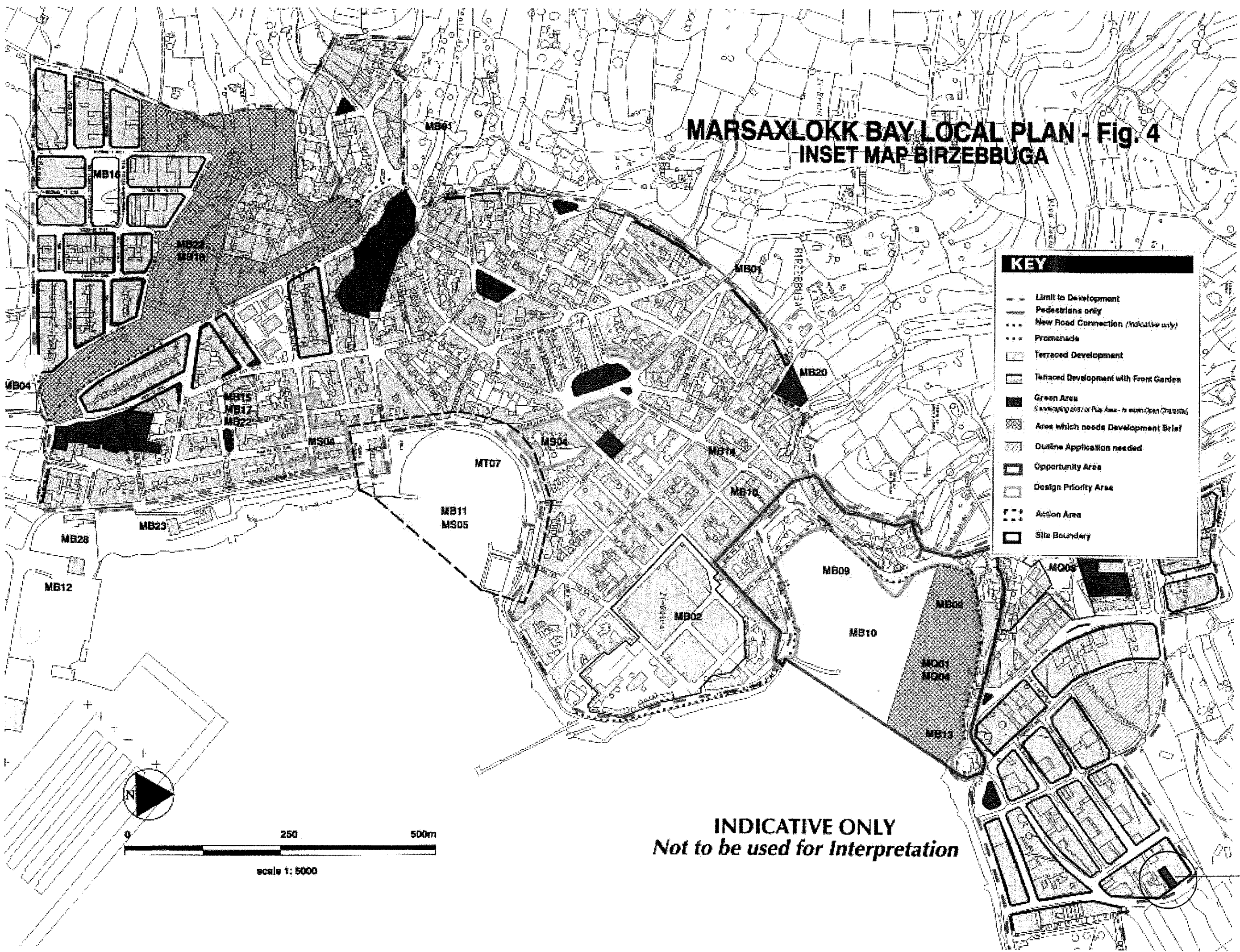
Pjanta tas-Sit 1:2500 Site Plan

**Aġenzija għar-Registrazzjoni tal-Artijiet**  **Land Registration Agency**  
 116, Casa Bolino, Triq il-Punent, Il-Belt Valletta 116, Casa Bolino, Triq il-Punent, Il-Belt Valletta

Nru tal-Mappa: Map Number:	254271 E	Pozizzjoni Ċentrali: Centre Coordinates:	x = 58126 y = 65963	Parti min S.S.: Extracted from S.S.:	5865	Data: Date:	16/03/2022
Perit: Architect:	 MARIO AXISA AĊE.			Qies (metri kwadri): Area (square metres):	AREA AT FIRST FLOOR LEVEL 117 SQ.M.		
Timbru tal-Perit: Architect's Stamp:	 MARIO AXISA B.E. & A. (Hens) A. & C.E., M.A. (Mediation) ARCHITECT & CIVIL ENGINEER, MEDIATOR 52, Triq Fatti Indri Vella, Periferiċi PRK 1370, Moka Tel: 216 7131 4863 Mob: 9956 9942 9919			Firma ta' l-Applikant: Applicant's Signature:			

LR 267212 Dritt imhallas Fee Paid

# MARSAXLOKK BAY LOCAL PLAN - Fig. 4 INSET MAP BIRZEBBUĠA


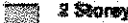




KEY	
	Limit to Development
	Pedestrians only
	New Road Connection (indicative only)
	Promenade
	Terraced Development
	Terraced Development with Front Garden
	Green Area (including 60% of Play Area - to exist Open Character)
	Area which needs Development Brief
	Outline Application needed
	Opportunity Area
	Design Priority Area
	Action Area
	Site Boundary

**INDICATIVE ONLY**  
*Not to be used for Interpretation*

BLOKK RESIDENZJALI  
LI L-APPARTAMENT IN  
KWESTJONI JIFFORMA  
PARTI MINNI.

# MARSAXLOKK BAY LOCAL PLAN - Fig. 7 HEIGHT LIMITATIONS BIRZEBBUGA

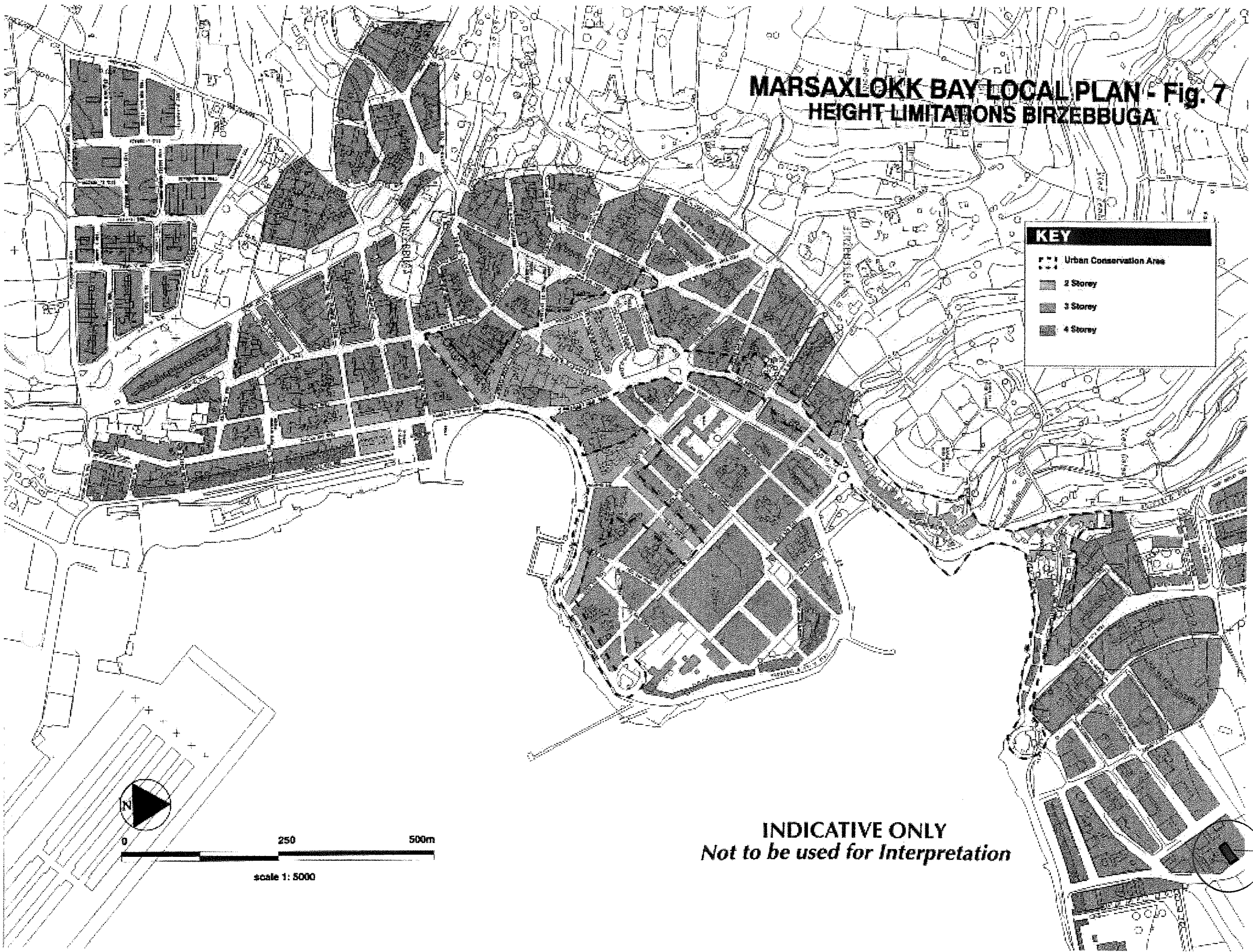
KEY	
	Urban Conservation Area
	2 Storey
	3 Storey
	4 Storey



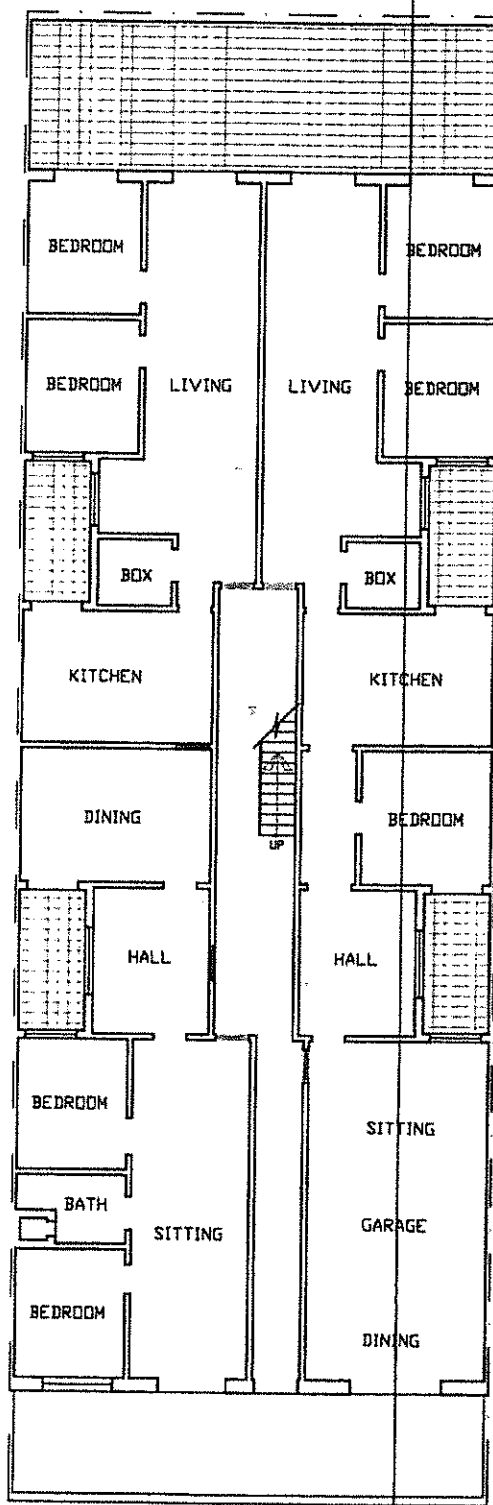
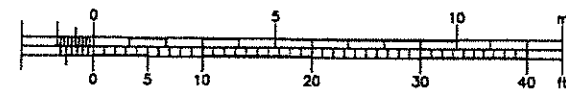
scale 1: 5000

**INDICATIVE ONLY**  
*Not to be used for Interpretation*

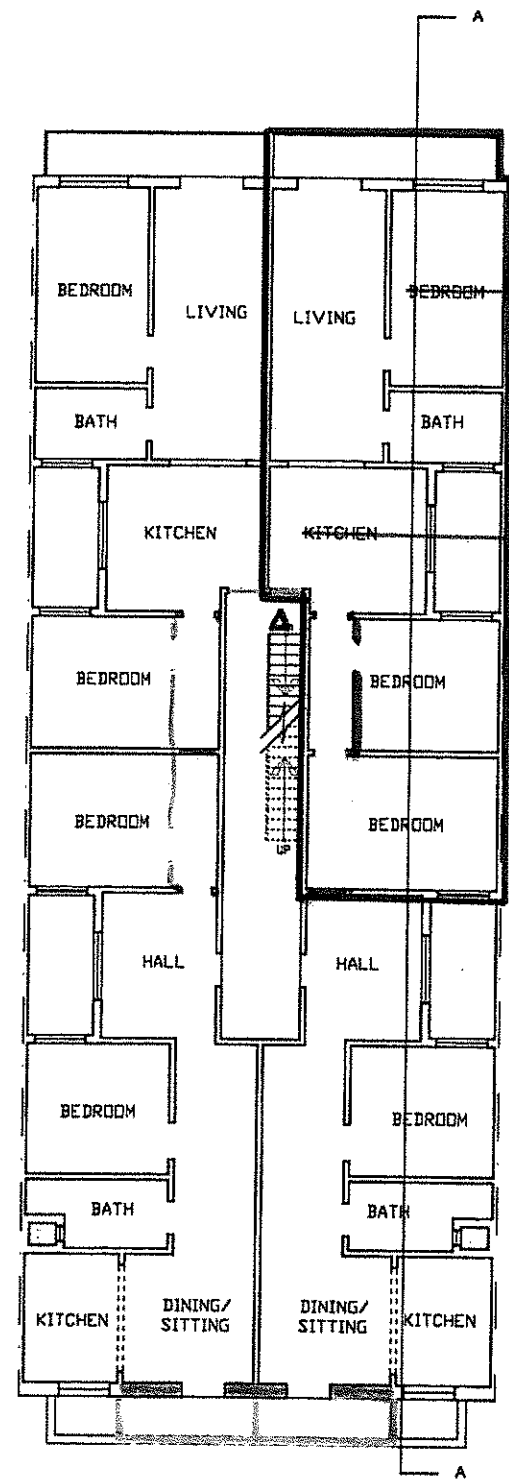
BLOKK RESIDENZJALI LI L-APPARTAMENTI IN KWESTJONI JIFFORMA PARTI MINNA.



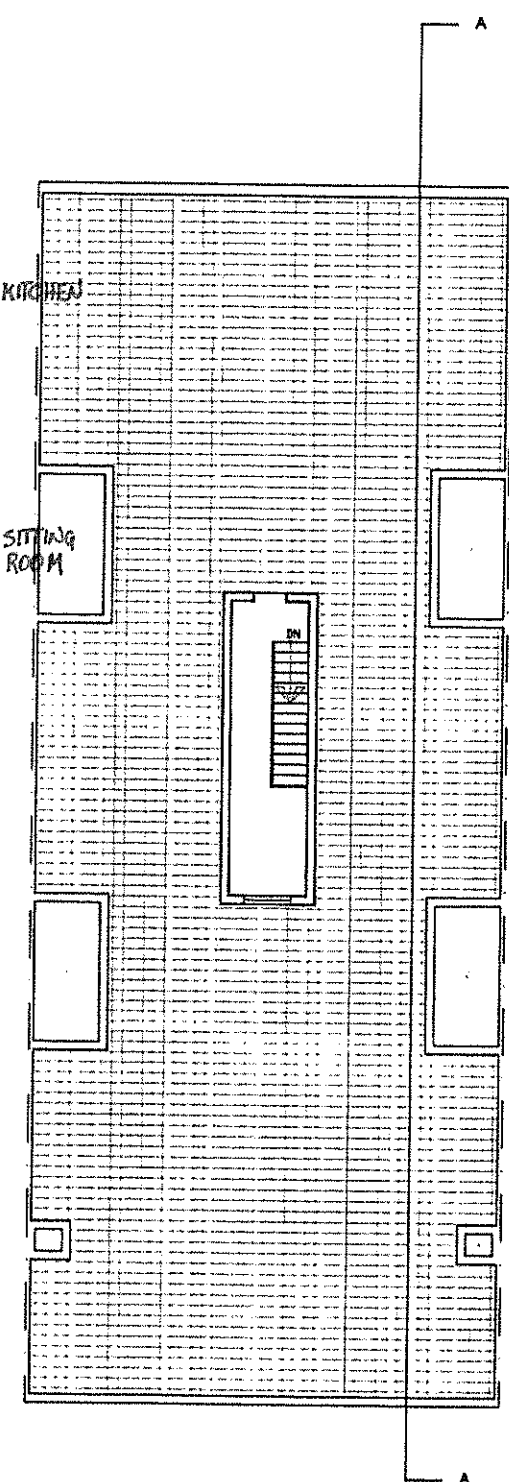
SCALE 1:100



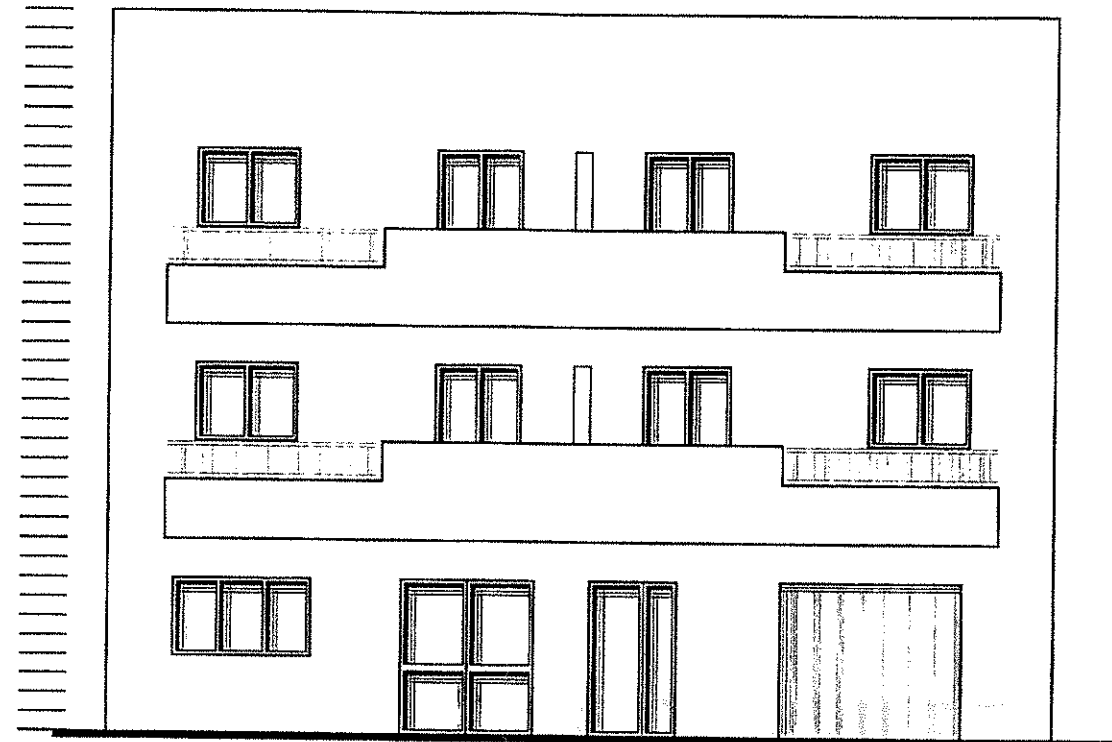
GROUND FLOOR LEVEL



1st & 2nd FLOOR LEVEL



ROOF LEVEL

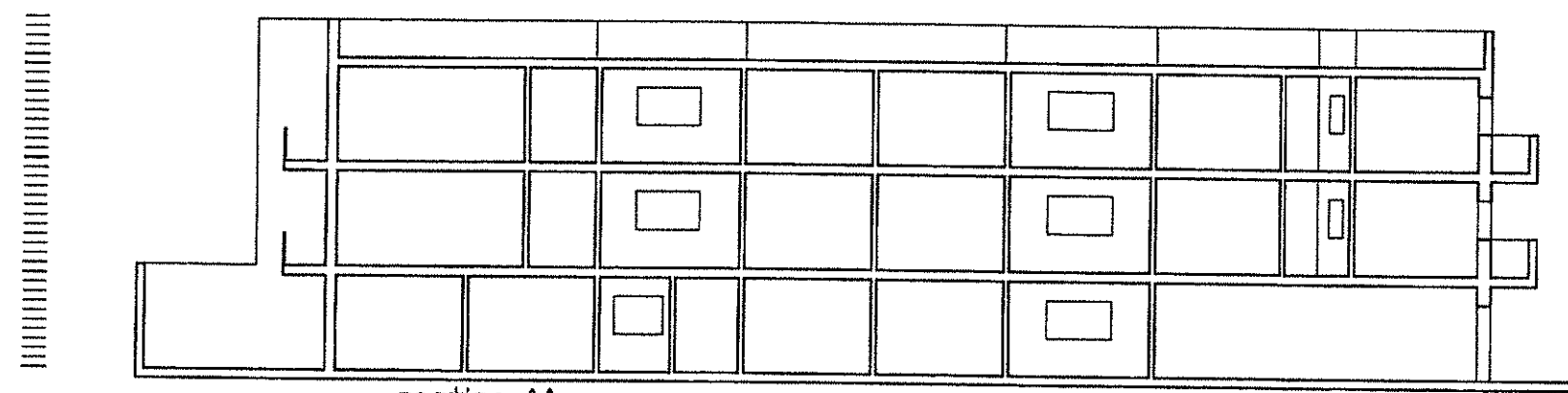


FRONT ELEVATION

NOTES:

- 1. ALL EXTERNAL WALLS ARE TO BE IN EXPOSED MASONRY
- 2. ALL EXTERNAL APERTURES/RAILINGS ARE TO BE IN ANODISED BLACK ALUMINIUM

188000



section AA

Cassar, Grech, Ebejer & Partners Architects & Civil Engineers G.L. House 2nd Floor, Dun Karm House P'lane Bypass, P'lane. Tel: 400445, 405358 Fax: 409061		
Client <b>C. CAMILLERI</b>		
Project Title <b>RESIDENTIAL UNITS</b>		
Drawing Title <b>PLANS, ELEVATIONS &amp; SECTIONS</b>		
Drawn By	Checked <b>J. CASSAR</b>	
Date <b>03/09/04</b>	Scale <b>1:100 / 1:50</b>	
Architect <b>J. CASSAR</b>	Project No. <b>07/07</b>	Drawing No. <b>01</b>



## KARATTERISTIĠI FIŻIĠI TAL-PROPJETA' IMMOBBLI

Lokalita'	MOSTA
Indirizz	"OUR DREAM", TRIQ IR-RUNDUN, MOSTA.
Qies tal-Binja kollha trasferita *	150 M. KW.

## IMMARKA FEJN APPLIKABBLI (Imla kaxxa waħda f'kull kaz minn barra fejn indikat mod jener)

Tip ta' Propjeta'	<input type="checkbox"/> Villa	<input type="checkbox"/> Semi-Detached	<input type="checkbox"/> Bungalow	<input type="checkbox"/> Flat/Appartment
	<input type="checkbox"/> Penthouse	<input type="checkbox"/> Mezzanin	<input type="checkbox"/> Maisonette	<input type="checkbox"/> Farmhouse
	<input checked="" type="checkbox"/> Terraced House	<input type="checkbox"/> Terran		
Kemm ilha mibnija	<input type="checkbox"/> 0-20 sena	<input checked="" type="checkbox"/> Aktar minn 20 sena	<input type="checkbox"/> Qabel it-Tieni Gwerra	
Il-Madwar	<input type="checkbox"/> Veduta tal-bahar	<input type="checkbox"/> Veduta tal-kampanja	<input checked="" type="checkbox"/> Urbana	
Ambjent	<input checked="" type="checkbox"/> Zona kwjeta	<input type="checkbox"/> Zona Trafikuża	<input type="checkbox"/> Zona ta' divertiment	<input type="checkbox"/> Zona Industrijali
Stat ta' Kostruzzjoni	<input type="checkbox"/> Ġebel u saqaf	<input type="checkbox"/> Nafsu Lest**	<input checked="" type="checkbox"/> Lest***	
Kundizzjoni	<input checked="" type="checkbox"/> Tajjeb *	<input type="checkbox"/> Adekwat	<input type="checkbox"/> Hażin	* FI BLOWN TA' MANUTENZJONI ĠENERALI
Facilitajiet <small>Tista' timmarka aktar minn waħda</small>	<input type="checkbox"/> Bil-Ġnien	<input type="checkbox"/> Bil-Pool	<input type="checkbox"/> Bil-lift	<input type="checkbox"/> Bil-Basement
	<input type="checkbox"/> Bla Garaxx	<input checked="" type="checkbox"/> Garaxx karozza waħda	<input type="checkbox"/> Garaxx żewġ karozzi	<input type="checkbox"/> Garaxx ta' aktar karozzi
Arja	<input checked="" type="checkbox"/> Bl-arja tiegħu	<input type="checkbox"/> Mingħojr l-arja	<input type="checkbox"/> Bl-arja ma' terzi	

\* Jinkludi l-artijiet kollha u gonna imma jeskludi sulari addizzjonali, saqfa u washrooms

\*\*\* Jinkludi tikkil, elettriku, ilma u madum

\*\* Jinkludi \*\* kif ukoll kmamar tal-barju w aperturi

Data: 12 / 4 / 2022

Firma tal-Perit:

**MARIO AXISA**

B.E. & A. (Hons) A. & C.E., M.A. (Mediation)  
ARCHITECT & CIVIL ENGINEER, MEDIATOR

35, Triq Patru Idris Vella, Pembroke Park 1 270, Malta  
Tel: +356 2198 4883 Mob: +356 9942 9919

Numru tal-Warrant: 329

Timbru:





## KARATTERISTIĊI FIŻIĊI TAL-PROPJETA' IMMOBBLI

Lokalita'	BIRŻEBBUĠA
Indirizz	FLAT 7, "SALVATORE COURT", TRIQ L-GHANNEJJA, B'BUĠA.
Qies tal-Binja kollha trasferita *	117 M.KW.

## IMMARKA FEJN APPLIKABBLI (Imla kaxxa waħda f'kull kaz minbarra Fejn indikat mod ieħor)

Tip ta' Propjeta'	<input type="checkbox"/> Villa	<input type="checkbox"/> Semi-Detached	<input type="checkbox"/> Bungalow	<input checked="" type="checkbox"/> Flat/Appartment
	<input type="checkbox"/> Penthouse	<input type="checkbox"/> Mezzanin	<input type="checkbox"/> Maisonette	<input type="checkbox"/> Farmhouse
	<input type="checkbox"/> Terraced House	<input type="checkbox"/> Terran		
Kemm ilha mibnija	<input type="checkbox"/> 0-20 sena	<input checked="" type="checkbox"/> Aktar minn 20 sena	<input type="checkbox"/> Qabel it-Tieni Gwerro	
Il-Madwar	<input type="checkbox"/> Veduta tal-baħar	<input type="checkbox"/> Veduta tal-kompanja	<input checked="" type="checkbox"/> Urbana	
Ambjent	<input checked="" type="checkbox"/> Zona kwieta	<input type="checkbox"/> Zona Traffikuża	<input type="checkbox"/> Zona ta' divertiment	<input type="checkbox"/> Zona Industrijali
Stat ta' Kostruzzjoni	<input type="checkbox"/> Ġebel u saqaf	<input type="checkbox"/> Nofsu Lest**	<input checked="" type="checkbox"/> Lest***	
Kundizzjoni	<input checked="" type="checkbox"/> Tajeb	<input type="checkbox"/> Adekwat	<input type="checkbox"/> Hazin	
Facilitajiet <small>Tista' tmarka aktar minn waħda</small>	<input type="checkbox"/> Bil-Ġrien	<input type="checkbox"/> Bil-Pool	<input type="checkbox"/> Bil-lift	<input type="checkbox"/> Bil-Basement
	<input type="checkbox"/> Bl-Ġaraxx	<input type="checkbox"/> Ġaraxx karozza waħda	<input type="checkbox"/> Ġaraxx żewġ karozzi	<input type="checkbox"/> Ġaraxx ta' aktar karozzi
Arja	<input type="checkbox"/> Bl-arja tiegħu	<input checked="" type="checkbox"/> Mingħajr l-arja *	<input type="checkbox"/> Bl-arja ma' terzi	* DRIFT TA' UŻU

\* Jinkludi l-artijiet kollha u għanna imma jinkludi sulari addizzjonali, soqfa u washrooms

\*\*\* Jinkludi tikkil, elettriku, ilma u madum

\*\* Jinkludi \*\* kif ukoll kmamar tal-barju w aperturi

Data: 12 / 4 / 2022

Firma tal-Perit:

Numru tal-Warrant: 329

Timbru:

**MARIO AXISA**  
B.S. & A. (Firms) A. & C.E., M.A. (Mediation)  
ARCHITECT & CIVIL ENGINEER, MEDIATOR  
55, Edg Plaza Indus Villa, Pembroke POK 1370, Malta  
Tel: +356 2148 4813 Mob: +356 9947 0919

**PERIT TEKNIKU - AIC MARIO AXISA**

55, Triq Patri Indri Vella, Pembroke PBK 1370

Mob. 99429919

RIKORS NRU.	Subbasta 65/19	DIFFERIMENT	
FL-ISMIJET	George Zammit et. vs Alfred Zammit et.		
DRITT	RATA (€)	NUMRU	TOTAL (€)
Valutazzjoni	0.003	615,000 + 158,000	2,319.00
Opinjoniġiet - Punti Trattati	50.00		0.00
Opinjoniġiet - Danni/Kumpens	232.94		0.00
Stima ta'xogholiġiet	5%		0.00
Stima ta'xogholiġiet	2%		0.00
<b>TOTAL DRITTIJET</b>			<b>2,319.00</b>
SPEJJEZ	RATA (€)	NUMRU	TOTAL (€)
Access	32.00	2	64.00
Seduti	24.00		0.00
Pjanta A4	58.23		0.00
Pjanta A3	116.47	3	349.41
Pjanta A2	232.94		0.00
Pjanta A1	465.88		0.00
Land Registry Plans	35.00	2	70.00
Trasport	6.99	2	13.98
Typing Relazzjoni	0.70	10	7.00
Kopji Relazzjoni	0.23	74	17.02
Traskrizzjoni Verbali	0.70	1	0.70
Kopji Verbali/Dokumenti	0.23	2	0.46
Notifiki	(1.16 + 5.30)	4 No. + (2.80 x 1No.)	28.64
Ritratti	1.16	16	18.56
<b>TOTAL SPEJJEZ</b>			<b>569.77</b>
<b>TOTAL DRITT U SPEJJEZ</b>			<b>2,888.77</b>
VAT	18%	2,888.77	519.98
<b>TOTAL DOVUT</b>			<b>3,408.75</b>