FIL-PRIM AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

FL-ATTI TAS-SUBBASTA

Numru 9/2020

Seabank Hotel and Catering Ltd

vs

Joseph Mary Portelli et

RELAZZJONI

TAL-PERIT TEKNIKU

A.I.C. JOSEPH BORG GRECH

Data: 10 ta' Lulju 2020

Rikorrenti: Seabank Hotel and Catering Limited (C40319)

Intimati: Joseph Mary Portelli (KI Nru 536861M) u Miguel Portelli (KI Nru 224592M)

REGISTRY SUPERIOR COURT
No:
16 JUL 2020
1845
PAID

FIL-PRIM' AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

Fl-Atti tas-Subbasta Numru 9/2020

Seabank Hotel and Catering Ltd

vs

Joseph Mary Portelli (KI 536867M) u Miguel Portelli (KI 224592M)

Relazzjoni tal-Perit Tekniku AIC Joseph Borg Grech

Jesponi bir-rispett illi:

Wara rikors għall-mandat ta'qbid fuq ħwejjeġ immobbli tas-soċjeta Seabank Hotel and Catering limited:

1. Illi permess ta' kuntratt ta' debitu tal-28 ta'Gunju 2008 fl-atti tan-Nutar Dottor John Debono ingħata self lil Miguel Portelli mis-socjeta ezekutanti Seabank Hotel and Catering Limited (C40319) li ġie iggarantit in solidum minn Joseph Mary Portelli.

2. Illi Seabank Hotel and Catering Limited (C40319) hija kreditrici tal-ezekutanti fis-somma ta'ħamsa u erbgħin elf, sitt mija u disgħa u għoxrin ewro (EUR 45,629) oltre l-imgħax dekorribli flimkien ma l-ispejjes ġudizzjarji skond it-taxxa maħruġa mir-registru tal-Qrati Civili.

3. Illi l-intimati għalkemm debitament interpellati sabiex iħallsu d-debitu tagħhom permess ta' l-ittri ufficjali fuq imsemmija baqgħú inadempjenti.

4. Illi fost il-propjeta' immobbli tal-intimati hemm is-segwenti żewġ garaxxijiet li qegħdin fil-level two (2) cioe 'upper basement, li għandhom aċċess minn *drive in*, li tagħti fuq Triq it-Turisti, u għal Triq il-Merluzz ġo l-Qawra, San Pawl il-Baħar, liema garaxxijiet għandhom in-numru intern 5 u 6 b'aċċess in perpetwu u mhux

interott minn ġo drive in li tipprovdi access. L-esponent Perit ġie maħtur bħala espert fl-atti tal-Mandat ta'qbid ta' ħwejjeġ immobbli sabiex jagħmel deskrizzjoni ta'dawn il-garaxxijiet indikat fir-rikors promotur u sabiex ifisser il-piżijiet, kirjiet u jeddijiet oħra, sew reali kemm personali, jekk ikun hemm, li għalihom dawn il-garaxxijiet ikunu suġġetti, skond l-informazzjoni li jkun ħa mill-kreditur jew mid-debitur.

5. Is-soċjeta'esponenti talbet bir-rispett li din l-Onorabbli Qorti tordna l-ħruġ tal-mandat ta' qbid eżekuttiv b'dan illi tordna l-bejħ in subbasta u tiffissa jum, ħin u lok għall-bejgħ tal-propjeta' msemmija u dan in sodisfazzjon tal-kreditu tagħha hawn fuq imsemmi. L-Onorabbli Qorti laqgħet it-talba ta' l-esponent u għall-fini tad-deskrizzjoni u valutazzjoni tal-propjeta in kwistjoni għoġobha tinnomina lill-esponent Arkitett u Inġinier Ċivili sabiex jaċċedi fuq il-propjeta in kwistjoni u jirrelata.

6. L-esponent ġie mogħti l-inkarigu biex jivaluta' l-propjeta hawn imsemmija. In diżimpenju ta' dan l-inkarigu, l-esponent żamm żewġ (2) aċċessi fuq il-propjeta fil-kwistjoni: fit 4 ta'Gunju 2020 u fit 18 ta'Gunju 2020. Fit 4 ta'Gunju kienu presenti is-sur Joseph Mary Portelli (KID 536861M), is-sur Miguel Portelli (KID 224592M) , is-sur Trevor Vella (KID 412175M) u Dott Stephanie Abela. Fit 18 ta' Gunju 2020 kienu presenti is-sur Trevor Vella (KID 412175M) u Dott Stephanie Abela.

7. Għaldaqstant, wara li żamm l-aċċessi msemmija fuq il-propjeta fil-mertu ta' din is-subbasta, l-esponent Perit Tekniku qed iħejji deskrizzjoni u valutazzjoni tal-propjeta kif ġej:

DESKRIZZJONI U VALUTAZZJONI TAL-PROPJETA

KARATERISTIĊI ĠENERALI – PIŻIJIET U JEDDIJIET OHRA

L-esponent arkitett jiddikjara li huwa mar sabiex jepleta l-inkarigu tiegħu fuq l-imsemmi fil-lokalita tal-Qawra Triq it-Turisti u Triq il-Merluzz fejn jingħad li huma l-fondi garaxxi n kwistjoni fl 4 ta'Ġunju 2020.

Illi madankollu li stanti li l-imsemmija fondi garaxxi huma bla numru ċiviku u bla isem kif ukoll l-istess *drive-ins* li jissemmew fir-rikors promutur fl-atti tas-subbasta ukoll ma humiex identifikati b'numru, l-esponent arkitett qiegħed jiddikjara li qiegħed jesegwixxi dan l-inkarigu fuq informazzjoni pprovduta mill-intimati, li tikkonsisti fl-identifakazzjoni u limiti ta' dawn il-propjetajiet kif ukoll il-pizijiet, kirjiet u jeddijiet oħra. L-identifiazzjoni tal-propjetajiet qiegħda ssir fuq informazzjoni mogħtija mill-intimati, għax huma qegħdin jiddikjaraw preċizament fejn jinsabu il-fondi n kwistjoni.

Din il-valutazzjoni tinvolvi żewġ (2) garages, li jinsabu fil-'*level two*' cioe '*upper basement*' , formanti parti minn korp ta'garages '*basement*', li għandhom aċċess minn '*drive in*' li tagħti fuq Triq it-Turisti u għal Triq il-Merluzz, ġo l-Qawra, San Pawl il-Baħar, liema garaxxijiet , skond il-kuntatt ta'bejħ, għandhom in-numru intern numru ħamsa (5) u sitta (6), b'aċċess in perpetwu u mhux interott minn ġo '*drive in*' li tipprovdi aċċess, u liema garages huma mingħajr l-arja u mingħajr is-sottosuol tagħhom, soġġetta u jgawdu s-servitujiet li jirriżultaw mill-pozizjoni tagħhom. Il-garages għandhom id-dritt in perpetwu u mhux interott ta'użu u aċċess bil-vettura u bir-riġel tal-partijiet u servizzi komuni tal-*garage complex*. Skond il-kuntratt ta'xiri ta' dawn il-garaxijiet, huma għandhom in-numru intern 5 u 6, izda fil-ħin ta'l-aċċess mill-imsemmi esponent arkitett, dawn il-garaxijiet ma kellhomx numri. L-esponent arkitett jiddikjara kienu saru alterazzjonijiet strutturali f'dawn il-garaxxijiet, imbidel l-uzu tagħhom u ġew mniffda permeżż ta' garigor ma' *cafeteria* sottoposta 'Michele's' li tinsab fi Triq il-Maskli kantuniera ma' Triq it-Turisti.

Dawn iż-żewġ garages għandhom faċċata totali ta' sitta punt żero tmienja metri (6.08m) u fond totali ta' tmienja punt tmienja disgħa metri (8.89m). Il-kejl superfiċjali huwa ta' ċirca erbgħa u ħamsin punt żero sebgħa metri kwadri (54.07 m.kw.)

PERMESSI TAL-BINI U REGOLI SANITARJI

Permessi għal dan l-isvilupp ġew ottenuti bis -saħħa ta' dawn il-permessi maħruga mil l-Awtorita ta'l-Ippjanar: PA/0992/19 '*To sanction minor variations to internal layout from that approved in development permission PA/10811/17, which include shifting of partitions and additional walls at basement and ground floor levels, plus proposed shifting of door to the Class 4A office at Ground Floor'* maħrug fit-9 ta'Lulju 2020 u PA/07229/16 '*To sanction differences from approved development permission PA/3684/15, proposed alterations including part change from class 4B to Class 4D, plus other additions and alterations'* maħrug fit-2 ta'Mejju 2017.

Bis-saħħa ta'dawn il-permessi, il-fondi n kwistjoni għandhom il-permess li jkunu parti mill - *Cafeteria* sottoposta, u fil-kas li jsir il-bejħ tagħhom, irid jerga' jinbidel l-użu tagħhom għal garages, jitneħħew il-partitions, tigi mblukkata l-aċċess minn dawn il-fondi għall- *cafeteria* sottoposta u alterażżjonijiet oħra. Għalhekk, iridu jsiru alterazzonijiet biex il-fondi jergħu jigi konvertiti f'żewġ garaxxijiet u dawn jinħtiegu permess mill- Awtorita ta'l-Ippjanar. Għalhekk dawn il-permessi presenti m'għandhomx jeffettwaw il-valutazzjoni, u l-istima għandha ssir fuq bazi li il-fondi huma iż- żewg garages kontigwi.

NOTIFIKI

Permezz ta' ittri registrati ddatati 19 ta'Mejju 2016, kemm l'intimati u kemm is-socjeta rikorrenti ġew notifikati bl-ewwel aċċess fuq il-post li sar nhar it-Hamis 4 ta' Gunju fis-1.00.pm. (Dok JBG 11, 12 u 13).

PJANTA

Pjanta ta'dan il-fond imħejjija mill-esponent Perit Tekniku qiegħeda tigi hawnhekk annessa bħala Dok. JBG 1.

RITRATTI

Ritratti Dok JBG 2,3,4,5,6,7,8 u 9 li juru l-garages.

DESKRIZZJONI

Il-fond huwa aċċcessibli minn *drive in*. L'entratura li tagħti għall- kamra żgħira għandha fuq ix-xellug tagħha uffiċju żgħir b'ħitan magħmula minn '*glass partitions*'. Din il-kamra zgħira tagħti fuq naħa għal '*cold room*'u fuq naħa oħra għall- żewġt ikmamar li huma kċina li għandha kamra tal-loki u *store* ta' l-ikel li għandhu żewġ bibien jagħtu għad-*drive in*. Fl-*store* hemm '*goods lift*' u taraġ garrigor li jagħti għall-*cafeteria* sottoposta.

LOKAZZJONI TAL- PROPJETA

Site plan Dok JBG 10 li turi il-lokazzjoni ta' dan il-fond qiegħda tiġi annessa ma` din ir-relazzjoni.

KONKLUZZJONI : VALUR TAL-PROPJETA

Wara li ħadt in konsiderazzjoni l-fatturi kollha msemmija hawn fuq, il-lokalita li tinsab fiha din il-propjeta u fatturi oħra li jeffettwaw il-valur, nistma' dawn iz-żewġ *garages*, bl-ammont ta' tnejn u ħamsin elf ewro (€52,000).

Daqstant għandu l-unur illi jissottometti l-esponent għas-savju konsiderazzjoni ta` din l-Onorabbli Qorti.

30-07-2020

ILLUM................AIC Joseph Borg Grech – Perit Tekniku

DEHER IL-PERIT LEGALI/TEKNIKU........"Mystique" Triq Frans Dingli, Attard

Joseph Borg Grech......................LI ĦALEF LI QEDA FEDELMENT

262860M U ONESTAMENT L-INKARIGU MOGĦTI LILU

DEPUTAT REĠISTRATUR

Gaetana Aquilina
Deputat Reġistratur
Deputy Registrar
Qrati tal-Ġustizzja (Malta)
Law Courts (Malta)

DATI TA' L-AĊĊESSI

1. It-Hamis 4 ta' Gunju 2020
2. Il-Hamis 18 ta'Gunju 2020

DOKUMENTI MEHMUZA MA' DIN IR-RELAZZJONI

Dok JBG 1 - Pjanta tal-fondi

Dok JBG 10– Site Plan tal-Land Registry li turi il-lokazzjoni tal-propjeta

Dok JBG 11 -13 – Notifiki

Illum 16 JUL 2020

Ipprezentata mill- Perit - J. Borg Grech

bla dok/b B'dok wiehed (1) dokument

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur
Qrati tal-Ġustizzja (Malta)

Ritratt JBG 2 – il-faccata fuq *id-drive in*

Ritratt JBG 3 – il-faccata fuq *id-drive in*

Ritratt JBG 4 – il-Kcina

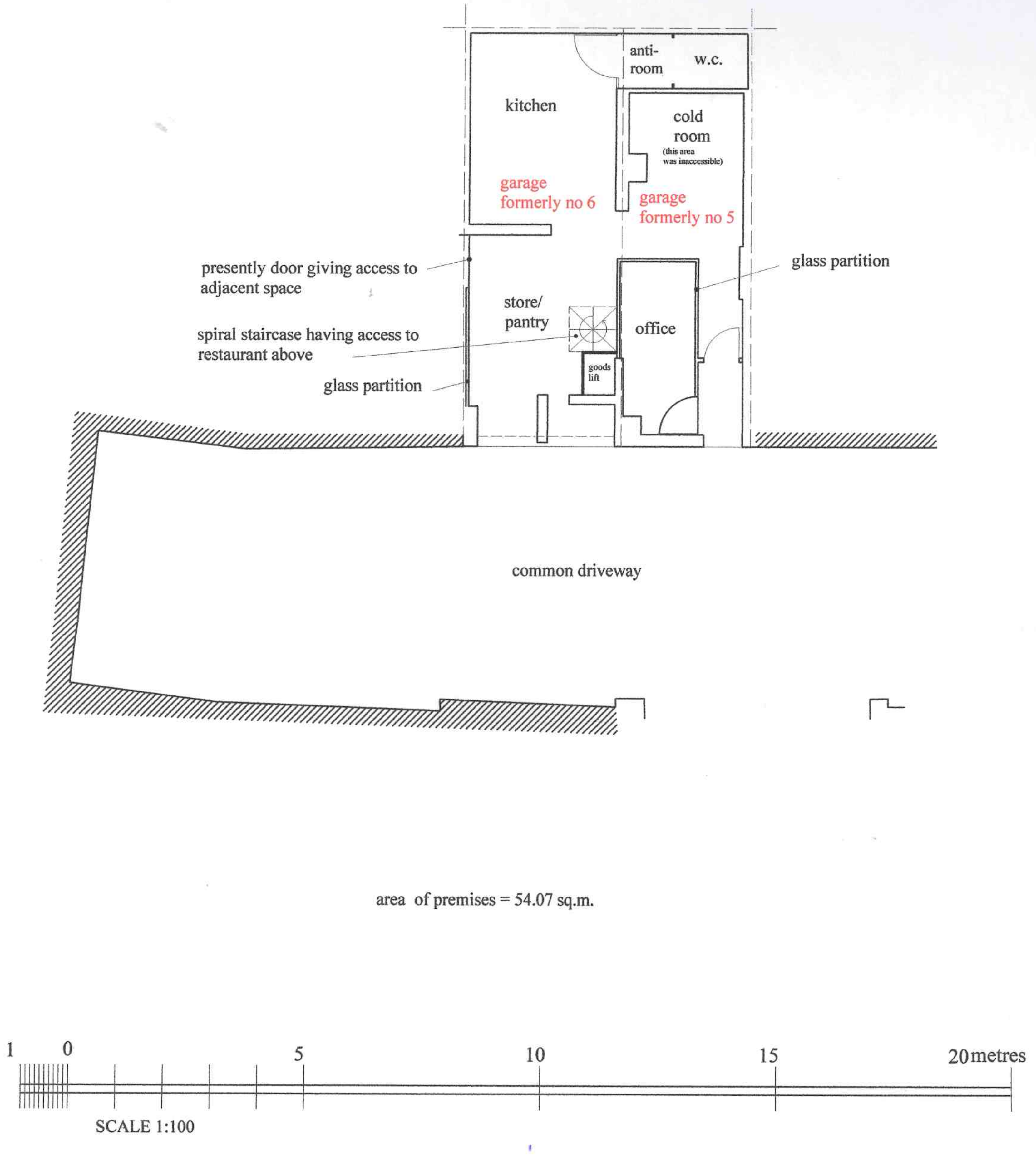
Ritratt JBG 5 – l'istore

Ritratt JBG 6 – l-intrata

Ritratt JBG 7 – l-aċċess għall- *cafeteria*

Ritratt JBG 8 – l-ufficju

Ritratt JBG 9 – it-toilet

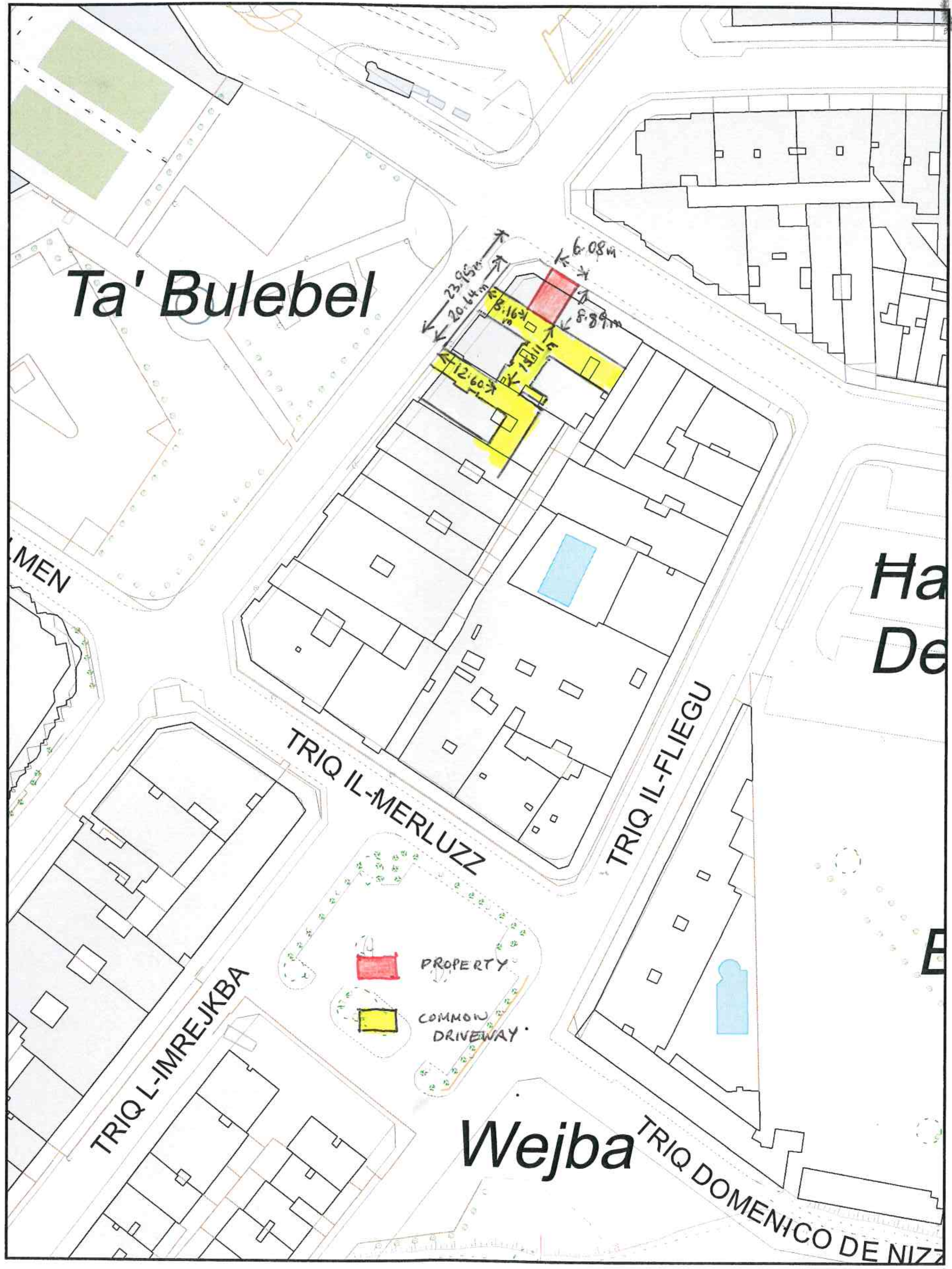


JOSEPH BORG GRECH
ARCHITECT & CIVIL ENGINEER
"MYSTIQUE" FRANS DINGLI STR
TEL. 2141920?
ATTARD

JOSEPH BORG GRECH ARCHITECT AND CIVIL ENGINEER 'Mystique' Frans Dingli Street, Attard ATD 1132 Tel: 21419203 Mob: 79592974		
CLIENT: Il-Prim Awla tal-Qorti Civili	LOCATION: Garages 5 and 6 in building situated at Triq il-Merluzz c/w Triq it-Turisti, Qawra	
WORKS: Subbasta 09/20	DRAWING TITLE Plan of premises	DRG NO JBG 1
	SCALE: 1:100	Revisions Date: 11/07/20

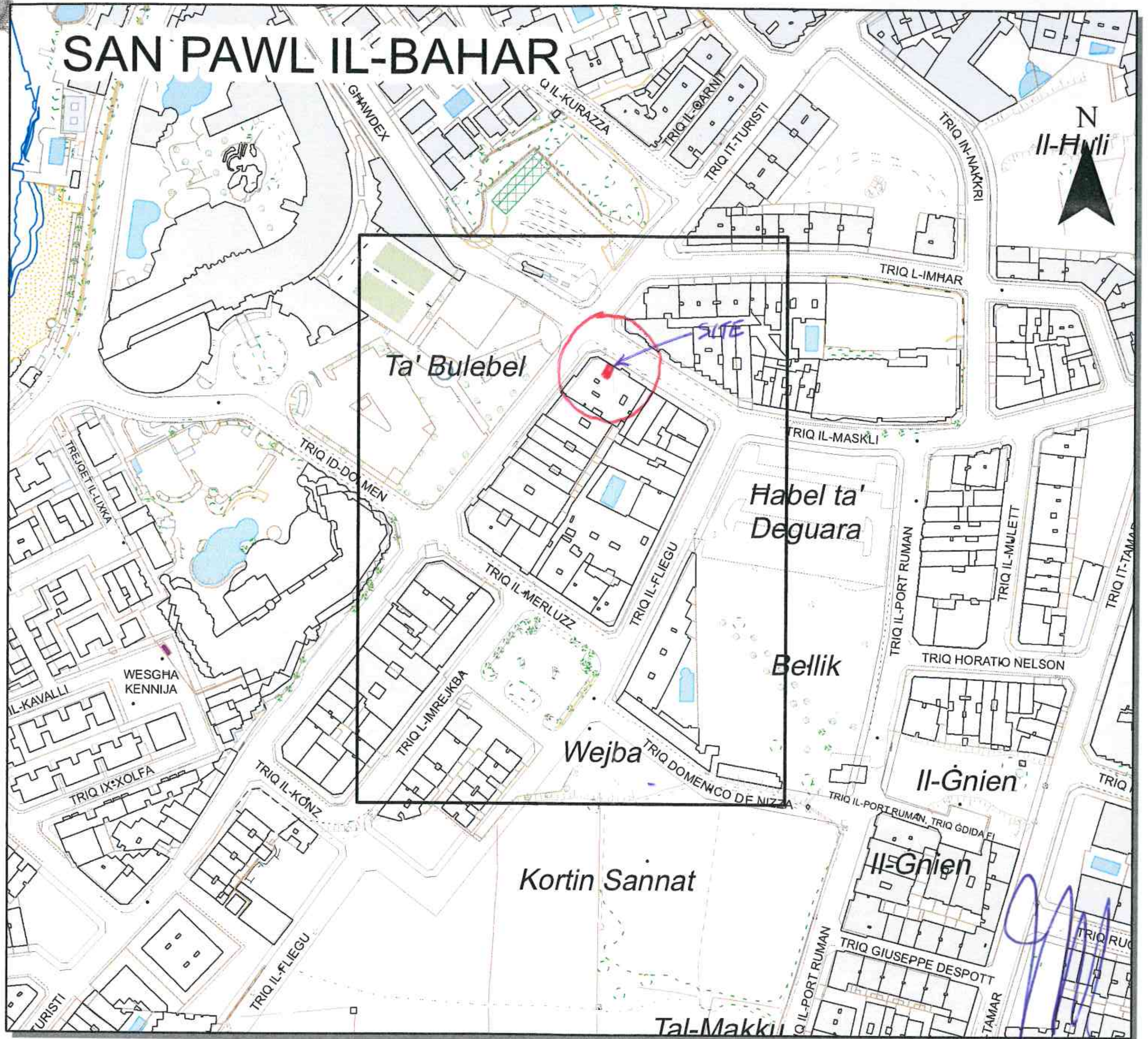
JBG 1

JBG 10



Scale 1:1000

0 20 40 60 80 100m



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

Nru tal-Mappa: *Map Number:* 168852 E	Pożizzjoni Ċentrali: *Centre Coordinates:* x = 47721 y = 79130	Parti min S.S.: *Extracted from S.S.:* 4679	Data: *Date:* 24/06/2020
Perit: *Architect:* JOSEPH BORG GRECH		Qies (metri kwadri): *Area (square metres):* 54.07 sq m.	
Timbru tal-Perit: *Architect's Stamp:* JOSEPH BORG GRECH ARCHITECT & CIVIL ENGINEER "MYSTIQUE" FRANS DINGLI STR ATTARD TEL. 21419203		Firma ta' l-Applikant: *Applicant's Signature:*	

LR 159925

Dritt imħallas *Fee Paid*

maltapost

REGISTERED MAIL

RR415719939MT

Sent to:

Joseph Mary Portelli
St pauls Bay

20 MAY 20

maltapost

REGISTERED MAIL

RR415719925MT

Sent to:

Miguel Portelli
St Pauls Bay

20 MAY 2020
BIRKI

maltapost

REGISTERED MAIL

RR415719942MT

Sent to:

Seabank Hotel
mellieha

20 MAY 202

---

malta post

Triq il-Wied,Birkirkara
Birkirkara
Tel: (+356) 21224421
EXO No: EX0947
VAT No: MT15114134
TII No: ---

BKR037318S 20 May 2020 09:47:06
USER: ACH388 - KIRSTY MERCIECA
Contact Name: CASH SALE CLIENT
Vat Number: NA

Sale Number:	BKR1065636B

Local Post

Weight:		0.025 kg
Quantity:		1
Service:		Letter
Price:		2.30
Stamps Affixed:		N/A
Paid:	E	€2.30
Weight:		0.025 kg
Quantity:		1
Service:		Letter
Price:		2.30
Stamps Affixed:		N/A
Paid:	E	€2.30
Weight:		0.025 kg
Quantity:		1
Service:		Letter
Price:		2.30
Stamps Affixed:		N/A
Paid:	E	€2.30

Grand Total:	€6.90
Total Tendered:	10.00
Cash Tendered	10.00
Change:	€3.10

VAT Analysis			€
Full	F	18%:	0.00
Reduced	R	5%:	0.00
Exempt	E	0%:	6.90 ✓
Non-Vatable	NV	0%:	0.00

VAT Paid:	€0.00

*BKR1065636
BKR1065636B

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

JBG 11

JOSEPH BORG GRECH B.E.& A., A.& C.E. R.I.Dipl. (Dist) A.I.P.D.(Lond.).
ARCHITECT AND CIVIL ENGINEER

"Mystique"
Frans Dingli Street
Attard ATD 1132

19 ta'Mejju 2020

Is-Sur Joseph Mary Portelli
No 1 Belvedere Court
Penthouse 13
Triq it-Trill
San Pawl il-Bahar

Ref : Subbasta Nru 9/20

Għaziz Sur Portelli

Jiena ġejt appuntat bħala perit legali biex nagħmel spezzjoni fuq il-fondi li huma il-Garaxxijiet Numru 5 u 6 li jinsabu fil-level two (2) cioe' upper basement formanti parti minn korp ta'garages ''basement '', li ghandhom access minn drive-in li taghti fuq Triq it-Turisti , u ghal Triq il-Merluzz go l-Qawra, San Pawl il-Bahar.

Sejra issir spezzjoni fuq dawn il-fondi msemmija nhar il-Hamis 4 ta'Gunju fit- 1.00 p.m. fuq il-post.

Inti ġentilment mitlub tagħti aċċess għal dawn il-fondi. F'kaz li jkollok xi diffikulta, tista' tikkomunika miegħi fuq dan in-numru 79592974.

Joseph Borg Grech A.I.C.
ID 262860M

cc Seabank Hotel and Catering Limited
Triq il-Marfa
Mellieha

JM

SBG 12

JOSEPH BORG GRECH B.E.& A., A.& C.E. R.I.Dipl. (Dist) A.I.P.D.(Lond.).
ARCHITECT AND CIVIL ENGINEER

"Mystique"
Frans Dingli Street
Attard ATD 1132

19 ta'Mejju 2020

Seabank Hotel and Catering Limited
Attn: Is-sur Arthur Gauci
Triq il-Marfa
Mellieha

Ref : Subbasta Nru 9/20

Għaziz Sur Gauci

Jiena ġejt appuntat bħala perit legali biex nagħmel spezzjoni fuq il-fondi li huma il-Garaxxijiet Numru 5 u 6 li jinsabu fil-level two (2) cioe' upper basement formanti parti minn korp ta'garages ''basement '', li ghandhom access minn drive-in li taghti fuq Triq it-Turisti , u ghal Triq il-Merluzz go l-Qawra, San Pawl il-Bahar.

Sejra issir spezzjoni fuq dawn il-fondi msemmija nhar il-Hamis 4 ta'Gunju fit- 1.00 p.m. fuq il-post.

F'kaz li jkollok xi diffikulta, tista' tikkomunika miegħi fuq dan in-numru 79592974.

Joseph Borg Grech A.I.C.
ID 262860M

JBG 13

JOSEPH BORG GRECH B.E.& A., A.& C.E. R.I.Dipl. (Dist) A.I.P.D.(Lond.).
ARCHITECT AND CIVIL ENGINEER

"Mystique"
Frans Dingli Street
Attard ATD 1132

19 ta'Mejju 2020

Is-Sur Miguel Portelli
No 1 Belvedere Court
Flat 13
Triq it-Trill
San Pawl il-Bahar

Ref : Subbasta Nru 9/20

Għaziz Sur Portelli

Jiena ġejt appuntat bħala perit legali biex nagħmel spezzjoni fuq il-fondi li huma il-Garaxxijiet Numru 5 u 6 li jinsabu fil-level two (2) cioe' upper basement formanti parti minn korp ta'garages ''basement '', li ghandhom access minn drive-in li taghti fuq Triq it-Turisti , u ghal Triq il-Merluzz go l-Qawra, San Pawl il-Bahar.

Sejra issir spezzjoni fuq dawn il-fondi msemmija nhar il-Hamis 4 ta'Gunju fit- 1.00 p.m. fuq il-post.

Inti ġentilment mitlub tagħti aċċess għal dawn il-fondi. F'kaz li jkollok xi diffikulta, tista' tikkomunika miegħi fuq dan in-numru 79592974.

Joseph Borg Grech A.I.C.
ID 262860M

cc Seabank Hotel and Catering Limited
Triq il-Marfa
Mellieha