Fil-Qorti Civili (Sezzjoni tal-Familja)

Rik Gur 238/05 JA - Rita Busuttil pro et noe vs Raymond Busuttil

RELAZZJONI TAL-ARKITETT U INGINIER CIVILI DARREN SCIBERRAS

1. B'sentenza tal-Qorti Civili (Sezzjoni tal-Familja) moghtija fis-7 ta' Lulju 2014 mill-Onor. Imhallef Joseph Azzopardi fil-kawza bl-ismijiet "Rita Busuttil vs. Raymond Busuttil" (Rik Gur 238/05), l-esponenti gie nnominat sabiex jaghti l-opinjoni tieghu tal-valur tal-fond bin-numru 14, Triq il-Kbira, Attard.

2. B'sentenza fil-Qorti tal-Appell moghtija fil-15 ta' Dicembru 2015, id-decizjoni tal-Qorti Civil giet ikkonfermata u ghaldaqstant ikkonfermata wkoll in-nomina tal-esponent bhala Perit gudizzjarju biex jaghmel l-istima tal-proprjeta` immobbli in kwistjoni.

3. In adempiment ta' l-inkarigu lilu moghti, l-esponenti acceda fil-fond de quo fit-30 ta' Settembru 2016, prezenti Rita Busuttil flimkien mar-rapprezentant legal taghha Dr. Tonio Azzopardi u kif ukoll Raymond Busuttil mar-raprezentant legali Dr. Martha Mifsud.

4. Irrizulta lill-esponent illi l-fond bin-numru 14, Triq il-Kbira, Attard jikkonsisti f'zewg fondi mniffda u li ghandhom access kemm minn Triq il-Kbira u kif ukoll minn Triq Santa Marija, b'dan tal-ahhar igib in-numri tal-entrata 6/7. Il-fond in kwistjoni huwa relattivament antik u prezentament abitabbli, ilu mibni aktar minn sittin sena u jinsab ftit il-boghod mill-knisja ta' H'Attard li tinsab ukoll fi' Triq il-Kbira. Dan il-fond jokkupa kejl komplessiv fil-livell terran ta' cirka 145 metri kwadri u jikkonsisti f'livell terran accessibli kemm minn Triq il-Kbira u minn Triq Santa Marija, fl-ewwel livell u kif ukoll bejt u 'washroom', inkluz l-arja sovrastanti fuq il-partijiet kollha ta' dan il-fond.

5. Hekk kif wiehed jidhol fil-livell terran minn Triq il-Kbira, wiehed isib entrata principali li taghti ghall-kcina u kamra tal-ikel fuq in-naha tal-lemin b'tul ta cirka 5.76 metri u wisa' ta' 3.03 metri u li tikkonsisti wkoll f'tieqa li taghti ghal fuq it-triq u tieqa ohra fuq il-bitha nterna. Taht il-kcina tinsab kantina mdaqqsa accessibli minn tarag intern, liema kantina ghandha tul ta' cirka 7.8 metri u wisa' ta' 3.15 metri, b'gholi ta' 2.5 metri, kif jixhed ritratt numru 1. Din il-kantina hija mqatta' fil-blat u msaqqfa permezz ta' hnejjiet u xorok. L-esponent innota wkoll il-prezenza ta' bjar taht il-btiehi interni u kif ukoll il-kmamar adjacenti.

6. Aktar il-quddiem fil-livell terran jinsab kuritur li jaghti access ghal-bitha interna kif jixhdu ritratti numri 2 u 3, liema access iwassal ukoll ghal kamra ohra b'tul ta' cirka 2.79 metri u wisa' ta' 3.07 metri, liema kamra ghandha tieqa li taghti ghal fuq Triq Santa Marija. Adjacenti ma' din il-kamra tinsab kamra ohra mdaqqsa b'tul ta' cirka 6.5 metri u wisa' ta' 3.38 metri u b'tieqa li taghti ghall-bitha nterna. Fuq in-naha ta' wara tal-fond wiehed isib tarag li jaghti access ghall-garage li huwa dizlivellat 1.4 metri l-isfel u li jikkonsisti f'tul ta cirka 7.47 metri u wisa' ta' 4.19 metri u kif ukoll f'parti ohra ta' 2.1 metri b'2.56 metri wisa'. Dan il-garage jikkonsisti f'zewgt bibien esterni numru 6 u 7 li jaghtu ghal Triq Santa Marija u kif ukoll jaghti access ghal xelter li jinsab taht il-fond in kwistjoni. Dan l-istess xelter ghandu tul ta' cirka 5 metri u wisa' ta' 4 metri, huwa mqatta' fil-blat u msaqqaf permezz ta' hnejjiet. Formanti parti minn dan ix-xelter hemm ukoll bokkok ohra li jinsabu prezentament imblukkati. Wahda mil-partijiet innutat illi dawn il-bokkok kienu jiffurmaw parti minn xelters ohra, izda l-esponent m'huwiex f'pozizzjoni li jevalwa x-xelters addizzjonali fin-nuqqas ta' nformazzjoni necessarja.

7. Magemb il-garage jinsab tarag li jwassal ghall-ewwel sular u li jizbokka f'kamra mdaqqsa b'tul ta cirka 5.56 metri u wisa' 2.34 metri. Aktar il-quddiem tinsab kamra ohra interkonnessa ma' dik ta' qabel, b'tul ta' cirka 4.83 metri u

wisa' 2.57 metri u b'gholi intern ta' 2.92 metri. Din il-kamra hija msaqqfa bil-kileb u xorok tal-qasba li jinsabu fi' stat originali, kif jixhed ritratt numru 4.

8. Access iehor ghall-ewwel livell jinsab ukoll mil-parti ta' quddiem tal-fond (adjacenti ma' Triq il-Kbira). Hekk kif wiehed jasal ghal dan l-access, wiehed isib kamra zghira fuq in-naha tax-xellug b'tul ta' cirka 2.52 metri u wisa' 2.67 metri u b'gholi intern ta' 3.34 metri. Adjacenti tinsab il-kamra tas-sodda principali b'tul ta' cirka 5.16 metri, b'wisa' ta' 3.07 metri u b'gholi intern ta' 3.6 metri, liema kamra ghandha gallerija maghluqa tal-injam li taghti ghal fuq Triq il-Kbira. Interkonnessi ma' din il-kamra jinsabu zewgt ikmamar ohra, wahda b'tul ta' cirka 2 metri u wisa' 3.3 metri li thares fuq il-bitha nterna u ohra li thares ghal fuq Triq il-Kbira. Faccata ta' din il-kamra tinsab ukoll kamra tal–banju ckejkna b'tul ta cirka 2.15 metri u wisa' 1.22 metri, b'tieqa li taghti ghall-bitha nterna.

9. It-tarag principali anness mal-fond numru 14 iwassal ghal-bejt sovrappost fejn ghalkemm l-arja kollha tal-fond tifforma parti mill-istess propjeta', pero id-daqs propju tal-bejt accessibli huwa ta' cirka 6 metri b'wisa' ta 3.47 metri, kif jixhed ritratt numru 5. Adjacenti mal-istess bejt tinsab kamra tal-hasil zghira b'tul ta' cirka 3.4 metri, wisa' ta' 1.27 metri u b'tieqa li taghti ghal fuq propjeta' adjacenti, kif jixhed ritratt numru 6. L-gholi totali tal-fond hekk kif imkejjel minn fuq il-bejt sa' Triq il-Kbira huwa ta' 8.5 metri.

10. L-esponent innota illi partijiet min dan il-fond, kemm fil-livell terran u kif ukoll fl-ewwel livell huma sovrapposti u sottoposti min propjeta' ta' terzi.

11. Fl-intier tieghu, strutturalment ta' dan il-fond jinsab fi'stat tajjeb. Il-hitan huma mibnija mill-gebla antika filwaqt li l-parti l-kbira tas-soqfa huma maghmula minn travi tal-injam u xorok u kif ukoll hnejjiet, specjalment fl-istrutturi ta' taht l-art li jinkludu l-kantina u x-xelter. Jidher car li hafna mis-soqfa originali gew rinovati u mantenuti tajjeb hafna matul dawn l-ahhar snin. Dana jidher car

f'certu kmamar li ghalkemm rinovati, baqghu awtentici fosthom kamra fl-ewwel sular msaqqfa bil-kileb u x-xorok tal-qasba. Hafna mil-hitan interni, li huma fuq il-gebla, huma wkoll zbuzzati b'materjali sinonimi ma' dawk li jintuzaw ghar-restawr ta' hitan simili. Esternament il-hitan tal-faccata jehtiegu diversi riparazzjonijiet u restawr, specjalment dawk li jinsabu fi-Triq Santa Marija, kif jixhed ritratt numru 7, fejn strutturalment certi hitan m'humiex fi'stat strutturali daqstant tajjeb. Tistgha tghid illi kemm il-faccata u kif ukoll l-aperturi u l-gallerija tal-injam jehtiegu restawr u manutenzjoni generali.

12. Internament, l-istat tal-*finishes* ta' dan il-fond jinsabu fi' stat tajjeb, ghalkemm jehtiegu manutenzjoni f'certu partijiet. Hafna mil-kmamar huma *finished* b'maduma 'terrazzo' u f'partijiet ohra permezz ta' cangatura. L-aperturi interni u dawk esterni huma tal-injam, filwaqt li l-kmamar kollha tistgha tghid li huma okkupati bl-ghamara necessarja inkluz kcina. Hafna mill-mobbli li jinsab f'dan il-fond huwa ta' kwalita' medja u f'certi kmamar il-mobbli m'huwiex ta' valur.

13. Dan il-fond ghandu s-servizzi infrastrutturali bazici u funzjonabbli li jinkludu id-dawl, l-ilma u d-drenagg.

14. Dan il-fond huwa liberu u frank.

15. Dan il-fond jinsab f'zona msejha 'Urban conservation area' u skond *policy map ATM3* mehuda mill-pjan lokali ghall-izvilupp, dan il-fond huwa lokat f'zona fejn kwalunkwe zvilupp ma jistax jeccedi dak ta' zewg sulari. Dan ifisser illi l-propjeta' hija zviluppata sal-massimu li tippermetti l-ligi. In oltre minn hekk, din il-propjeta' ghandha diversi strutturi interni ta' mportanza mil-lat patrimonjali, li jistghu jillimitaw alterazzjonijiet futuri fl-intier tal-propjeta'.

16. Dan huwa dak kollu illi f'dan l-istadju l-esponenti ghandu l-unur jissottometti ghas-savja konsiderazzjoni ta' din l-Onorabbli Qorti.

17. Wara nkonsiderazzjoni ta' diversi fatturi mportanti fosthom il-potenzjal ta' dan il-fond, id-daqs, il-lokazzjoni u kif ukoll l-istat prezenti, l-esponenti huwa tal-fehma illi l-valur fis-suq tal-fond in kwistjoni ghandu jkun dak ta' tliet mija u tletin elf, Euro (€ 330,000).

AIC Darren Sciberras
27 ta' Dicembru 2016

Illum 17 ta' Dicembru 2020
Deher il-Perit Legali / Tekniku: AIC Darren Sciberras K129781(M
Li wara li ddikjara li thallas l-ammont lilu dovut halef/halfet li qeda/qdiet fedelment u onestament l-inkarigu moghti lilu/ha.

Deputat Registratur
Marvic Farrugia
Deputy Registar

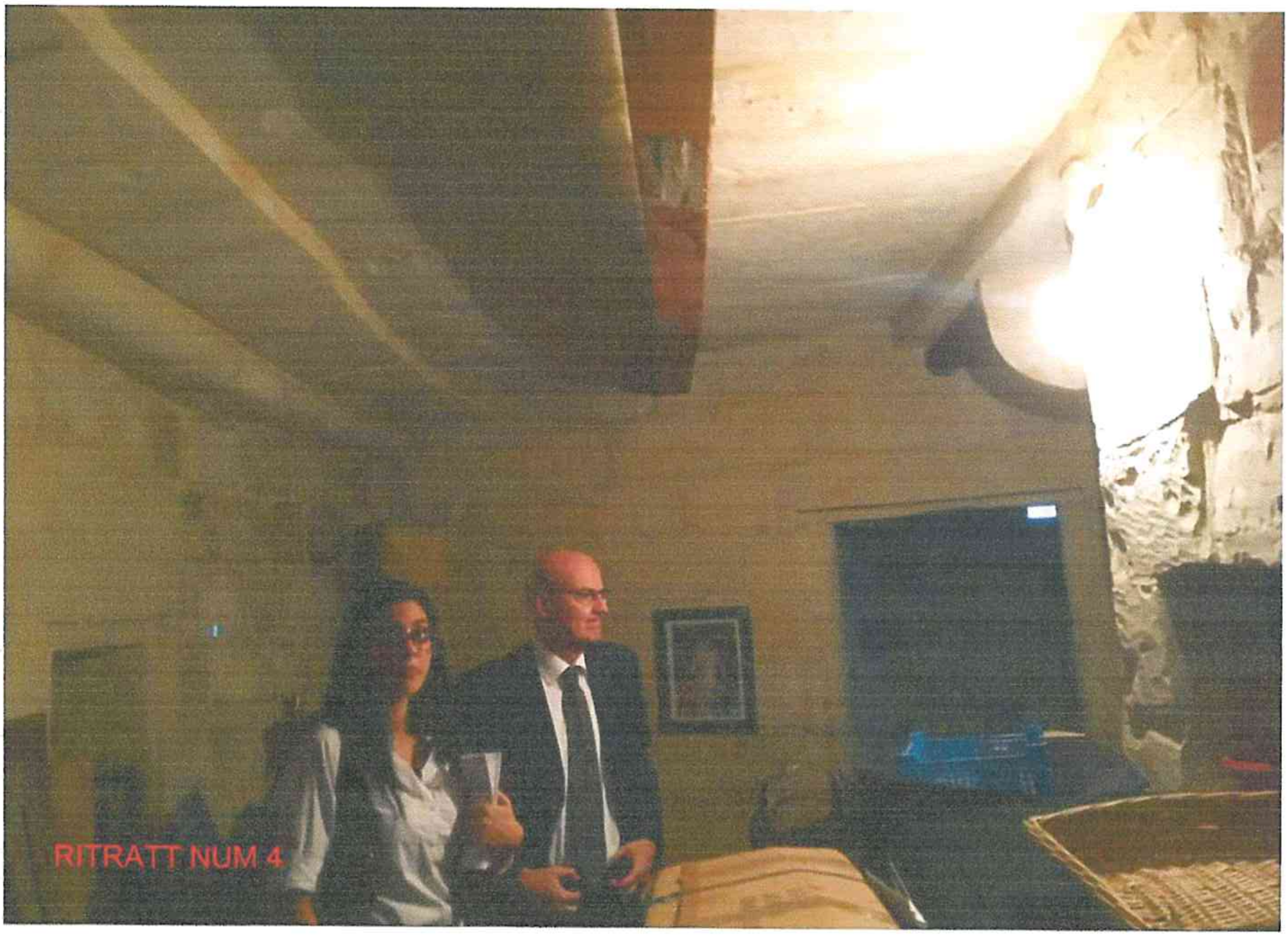
Il-perit halef ir-Rapport illum peress li ma jistax jinsabu l-atti tal-Kawza

Marvic Farrugia
Deputy Registar

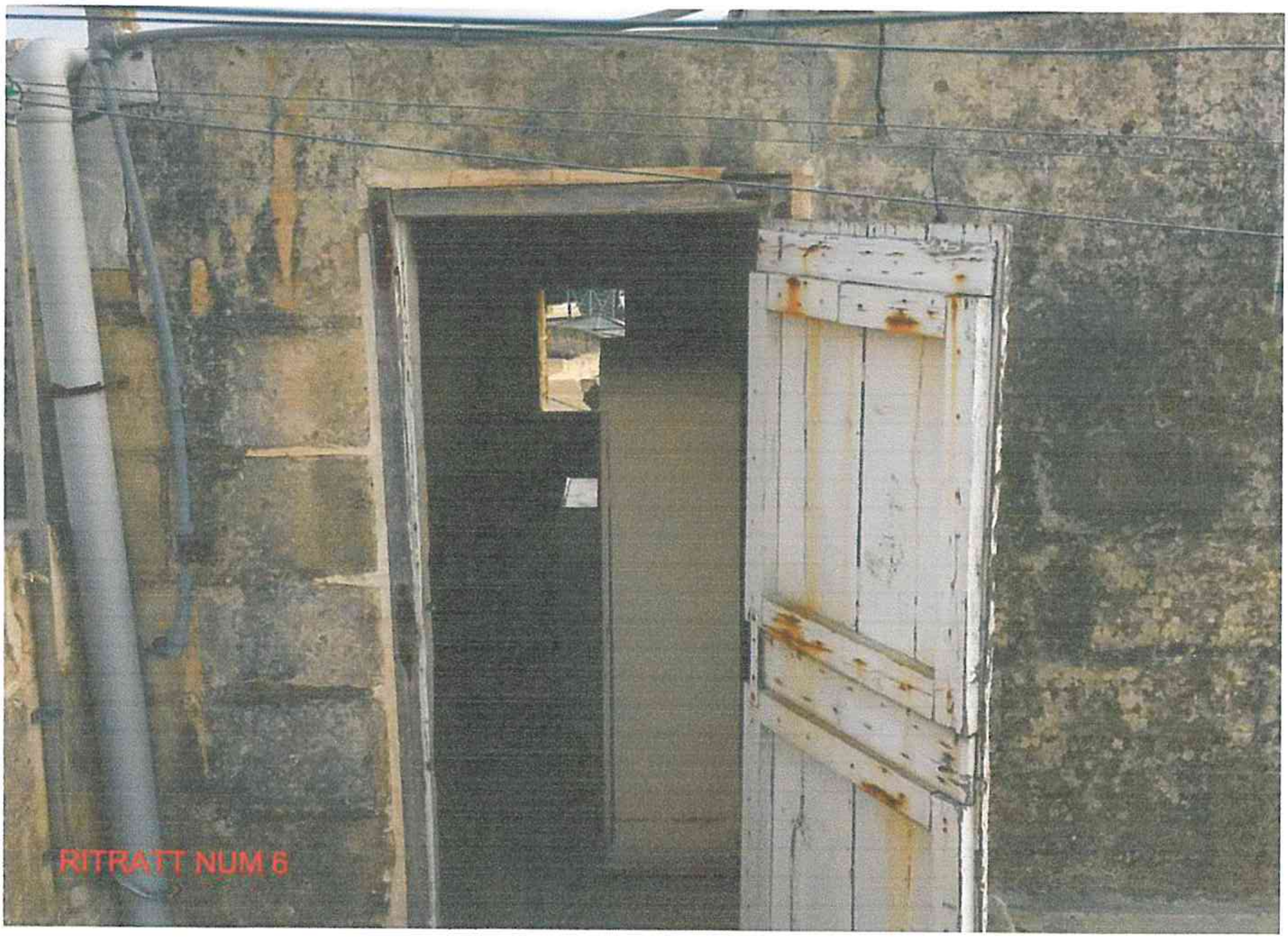
RITRATT NUM 1

RITRATT NUM 2

RITRATT NUM 3

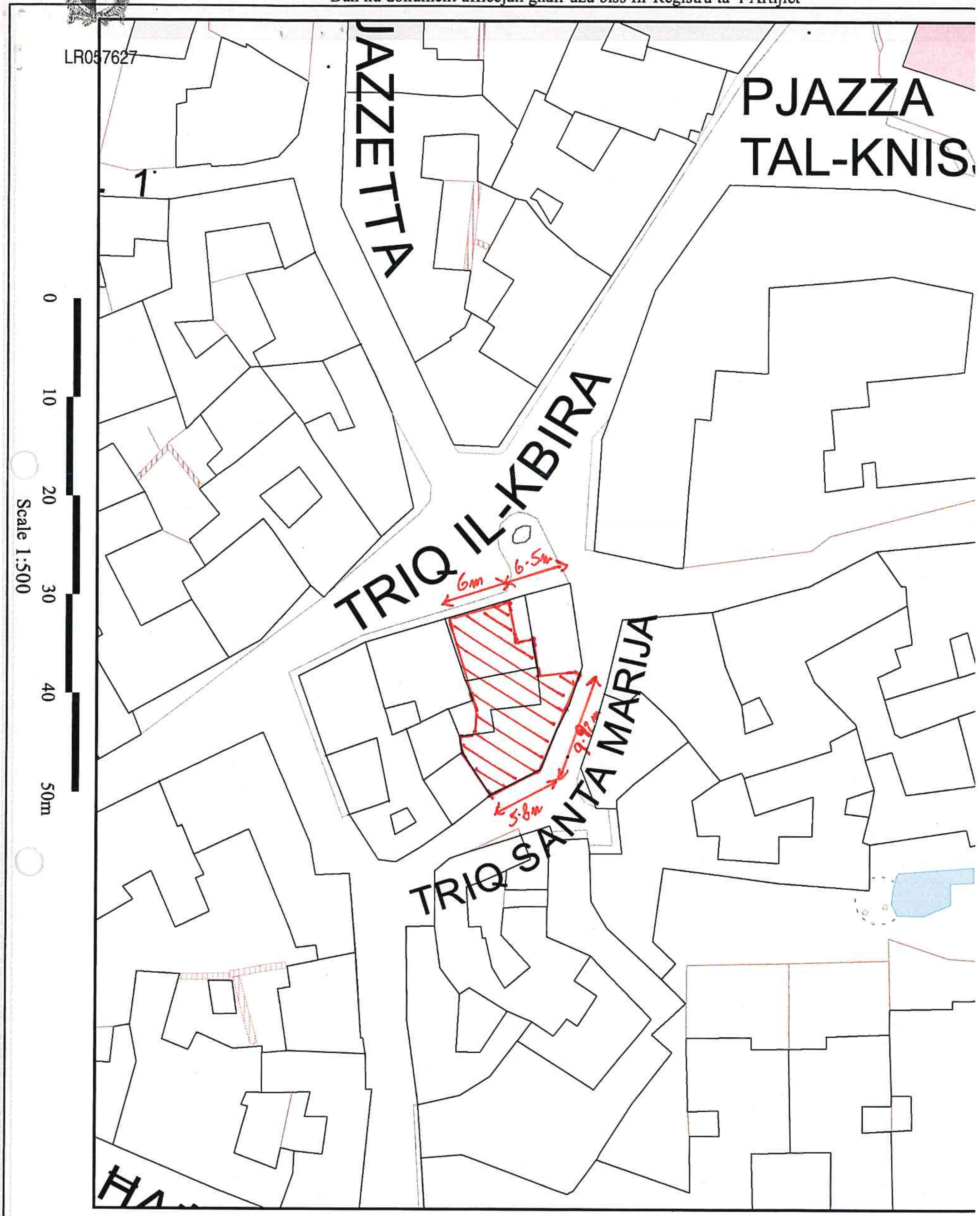

RITRATT NUM 4

RITRATT NUM 5


RITRATT NUM 6

RITRATT NUM 7

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



Scale 1:500

0 10 20 30 40 50m

- Property at all levels