Fil-Prim Awla tal-Qorti Ċivili

REGISTRY SUPERIOR COURT
No: ______
18 MAR 2021
2390
PAID

17 ta' Marzu 2021

Atti tas-Subbasta numru 9/2020

Seabank Hotel and Catering Ltd (C40319) VS Joseph Mary Portelli et

Relazzjoni tal-Perit Tekniku Arkitett u Inġinier Ċivili Philip Grech

Re.: Garaxxijiet sotterran numri 5 u 6 li għandhom aċċess minn Triq il-Merluzz, San Pawl il-Bahar;

Jiena, l-Arkitett u Inġinier Ċivili il-Perit Philip Grech, b'karta ta' identità' 414381M u numru tal-*warrant* 162 hawn taħt iffirmat, u wara digriet tal-Qorti mogħti f'Ottubru 2020 meta ġejt maħtur bħala espert fl-atti tal-Mandat ta'qbid ta' ħwejjeġ immobbli sabiex nagħmel deskrizzjoni ta' dawn il-garaxxijiet indikat fir-rikors promotur u sabiex infisser 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 ħadt mill-kreditur jew mid-debitur, niddikjara dan li ġej:

1. Permezz ta' ittri reġistrati fid-18 ta' Diċembru 2020, kemm l-intimati u kif ukoll is-soċjetà rikorrenti ġew notifikati bl-aċċess fuq il-post li sar nhar l-Erbgħa 6 ta' Jannar fil-11 ta' filgħodu (Doks. PG 1-PG 4). Kienu presenti is-sur Joseph Mary Portelli (KID 536861 M), is-Sur Miguel Portelli (KID 224592M) għal intimati, is-sur Trevor Vella (KID 412175 M) u Dott. Stephanie Abela għar-rikorrenti.

2. Illi din il-propjetà immobbli tal-intimati li kienet tikkonsisti fi żewġ garaxxijiet, qegħda fil-fit-tieni livell ('upper basement'), li għandha aċċess bħala dħul bil-karozza minn Triq il-Merluzz, u bħala ħruġ minn Triq it-Turisti ġol-Qawra, San Pawl il-Baħar; dawn il-garaxxijiet għandhom in-numri intern 5 u 6.

3. Waqt l-imsemmi spezzjoni ġie rilevat illi saru diversi interventi strutturali biex l-użu ta' dawn iż-żewġ garaxxijiet inbidel tant li ġew maqgħudin ma' żewġ proprjetajiet immobbli oħra biswithom li qabel kienu ukoll garaxxijiet, li kienu ma' ġenb tal-garaxx nru 6; dawn kienu garaxxijiet 7 u 8. Dan l-ispazju sotterran li qabel kien okkupat minn total ta' erba' garaxxijiet saret kċina u uffiċċju. Ukoll fis-spazju fejn kien il-garaxx nru 6 saru konnessjonijiet vertikali mal-propjetà sovrastant li hi il-kafetterija 'Da Michele' li tinsab fi Triq il-Maskli kantuniera ma' Triq it-Turisti, San Pawl il-Baħar. Dawn il-konnessjonijiet jikkonsistu f'taraġ intern (garigor) u anki 'hoist' (lift) li jtella' u jniżżel ikel u oġġetti relatati mill-kċina sotterran għall-kafetterija sottopost.

4. It-tibdiliet strutturali li saru bejn il-garaxxijiet fil-livell sotterran u anki mal-kafetterija sovvrapost huma koperti bil-permessi tal-Awtorità tal-Ippjanar li ġġib riferenza PA/00992/19; *'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."* Dal-permess kien ippubblikat fit-22 ta' Lulju 2020, però għaddej appell dwaru riferenza PAB/00308/20. Id-dokument rilevanti 210b ta' dan il-permess huwa mehmuż Dok PG 5. Il-blokk oriġinali inkluż il-livelli sotterrani kellu permess PA/02884/97 *'To erect garages, shops and flats"*, u l-pjanta tal-livell 2c tal-garaxxijiet qiegħed Dok. PG 6 fejn ġew immarkati l-4 garaxxijiet 5-6-7 u 8.

5. Il-garaxxijiet 5 u 6 bħalissa jifformaw nofs il-kċina tal-kafetterija 'Da Michele'. It-tibdiliet li saru huma riversibbli u li kieku dawn jerġgħu jsiru garaxxijiet separati minn dak l-istabbiliment, ikun hemm effett fuqu bħala funzjoni.

6. Qiegħed nehmeż ma' dan ir-rapport pjanta tal-post Dok. PG 7; nehmeż ukoll il-pjanta immarkata tal-post u l-inħawi iffirmata tar-Reġistru tal-Artijiet numru LR wieħed wieħed tmienja erbgħa tnejn erbgħa tlieta (184243), Dok. PG 8.

7. Dawn iż-żewġ garaxxijiet 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.)..

8. Il-fond hu mibni xi 20 sena, u qiegħed fi stat tajjeb ta' struttura. Hu imsaqqaf bil-konkos. Il-madum tal-art hu ta' Ċeramika. Il-fond li kien Garaxx nru 5 għandu bieb mill-common driveway tas-sotterran. Hemm uffiċċju bil-partitions tal-ħġieġ kif tidħol fuq ix-xellug u cold store faċċata. Hemm kamra tal-WC wara l-cold store. Minn dan l-fond issa quddiem il-cold store hu minfud għal fejn kien Garaxx nru 6, li fuq il-lemin hemm il-kċina, u fuq il-xellug it-taraġ garigor għall-kafetterija ta' fuq u l-hoist. Minn dan il-fond wieħed jista' jidħol fl-ispazju fejn kien Garaxx nru 7 u 8. Nehmeż ritratti lu juru l-fond Dok. PG 9-PG 10.

9. Jiena wara li nqis il-fatturi kollha marbutin ma' dan il-post inkluż il-lokal, l-istat tal-istruttura u s-servizzi, il-kobor, l-aspett u l-potenzjal tiegħu, nistma li preżentement jiswa fuq is-suq il-prezz ta' **mija u ħamest elf euro (€ 105,000).**

Philip Grech, A. & C.E.

info@grechdesigns.com

18 MAR 2021

Marbeck Spiteri
Deputy Registrar
Courts of JUSTICE (Malta)

Preżentata mill- Perit. P.Grech

b'Dok/b għaxar (10) dokument

T 11...

Philip B. Grech B.E.&A. (Hons.), M.Sc. (Birmingham), M.C.I.W.E.M., A. & C.E.

Architect & Civil Engineer
Water & Waste Water Engineer

tel: 2143 8618
mob: 9942 1762

13 Triq Mario Cortis, Attard ATD 1473, MALTA

e-mail: info@grechdesigns.com

December 18, 2020

Is-Sur Miguel Portelli
No1 Belvedere Court
Flat 13 Triq il-Trill
San Pawl il-Baħar

Atti tal-bejgħ bl-irkant 9/2020 Seabank Hotel and Catering Limited vs Joseph Mary Portelli

Re: Stimi tal-proprjetà (dawk li kienu) Garaxxijiet sotterran numri 5 u 6 li għandhom aċċess minn Triq il-Merluzz, San Pawl il-Baħar

Sinjur

Għandi ngħarrafek li ġejt maħtur il-Qorti biex nagħmel stima tal-post hawn fuq imsemmi.

Jien bi ħsiebni niġi nagħmel spezzjoni ta' dan il-post nhar l-**Erbgħa, 6 ta' Jannar fil-11 ta' fil-għodu.**

Jekk jogħġobkom għamlu dak li hemm meħtieġ biex inkun nista' naċċessa il-proprjetà kollu dak in-nhar u nagħmel il-verifiki meħtieġa biex issir l-istima mitluba minni.

Jekk għandkom diffikulta' tista' għamel kuntatt miegħi fuq 99421762 jew 21438618 jew permezz tal-e-mail info@grechdesigns.com.

Fil-każ li ma nismax mingħandek nassumi li ma hemm ebda problema, pero' jekk insib li ma jkollix aċċess sħiħ għal dan il-post kif stipulat ikolli nieħu il-passi legali, inkluż żgass, li jkun hemm bżonn.

Philip Grech, A. & C.E.

P61

Philip B. Grech B.E.&A. (Hons.), M.Sc. (Birmingham), M.C.I.W.E.M., A. & C.E.
Architect & Civil Engineer
Water & Waste Water Engineer
tel: 2143 8618
mob: 9942 1762
13 Triq Mario Cortis, Attard ATD 1473, MALTA
e-mail: info@grechdesigns.com

December 18, 2020

Is-Sur Joseph Mary Portelli
No1 Belvedere Court
Penthouse 13 Triq il-Trill
San Pawl il-Baħar

Atti tal-bejgħ bl-irkant 9/2020 Seabank Hotel and Catering Limited vs Joseph Mary Portelli

Re: Stimi tal-proprjetà (dawk li kienu) Garaxxijiet sotterran numri 5 u 6 li għandhom aċċess minn Triq il-Merluzz, San Pawl il-Baħar

Sinjur

Għandi ngħarrafek li ġejt maħtur il-Qorti biex nagħmel stima tal-post hawn fuq imsemmi.

Jien bi ħsiebni niġi nagħmel spezzjoni ta' dan il-post nhar l-**Erbgħa, 6 ta' Jannar fil-11 ta' fil-għodu.**

Jekk jogħġobkom għamlu dak li hemm meħtieġ biex inkun nista' naċċessa il-proprjetà kollu dak in-nhar u nagħmel il-verifiki meħtieġa biex issir l-istima mitluba minni.

Jekk għandkom diffikulta' tista' għamel kuntatt miegħi fuq 99421762 jew 21438618 jew permezz tal-e-mail info@grechdesigns.com.

Fil-każ li ma nismax mingħandek nassumi li ma hemm ebda problema, pero' jekk insib li ma jkollix aċċess sħiħ għal dan il-post kif stipulat ikolli nieħu il-passi legali, inkluż żgass, li jkun hemm bżonn.

Philip Grech, A. & C.E.

Philip B. Grech B.E.&A. (Hons.), M.Sc. (Birmingham), M.C.I.W.E.M., A. & C.E.

Architect & Civil Engineer
Water & Waste Water Engineer

tel: 2143 8618
mob: 9942 1762

13 Triq Mario Cortis, Attard ATD 1473, MALTA

e-mail: info@grechdesigns.com

December 18, 2020

Seabank Hotel and Catering Limited
db Seabank Resort + Spa
Attn. Is-Sur Arthur Gauci
Triq il-Marfa
Mellieħa MLH 9064

Atti tal-bejgħ bl-irkant 9/2020 Seabank Hotel and Catering Limited vs Joseph Mary Portelli

Re: Stimi tal-proprjetà (dawk li kienu) Garaxxijiet sotterran numri 5 u 6 li għandhom aċċess minn Triq il-Merluzz, San Pawl il-Baħar

Sinjur

Għandi ngħarrafek li ġejt maħtur il-Qorti biex nagħmel stima tal-post hawn fuq imsemmi.

Jien bi ħsiebni niġi nagħmel spezzjoni ta' dan il-post nhar l-**Erbgħa, 6 ta' Jannar fil-11 ta' fil-għodu.**

Jekk jogħġobkom għamlu dak li hemm meħtieġ biex inkun nista' naċċessa il-proprjetà kollu dak in-nhar u nagħmel il-verifiki meħtieġa biex issir l-istima mitluba minni.

Jekk għandkom diffikulta' tista' għamel kuntatt miegħi fuq 99421762 jew 21438618 jew permezz tal-e-mail info@grechdesigns.com.

Fil-każ li ma nismax mingħandek nassumi li ma hemm ebda problema, pero' jekk insib li ma jkollix aċċess sħiħ għal dan il-post kif stipulat ikolli nieħu il-passi legali, inkluż żgass, li jkun hemm bżonn.

Philip Grech, A. & C.E.

PG4

REGISTERED MAIL

RR418589022MT

Sent to: Sea Bank Hotel Mellieha

MALTAPOST DEC 2020

REGISTERED MAIL

RR418589019MT

Sent to: Joseph Borg Portelli SPB

MALTAPOST 19 DEC 2020

REGISTERED MAIL

RR418589036MT

Sent to: Miguel Portelli SPB

MALTAPOST 19 DEC 2020 LIJA

maltapost

2, Triq Mikielang Borg, Hal Lija
Lija
Tel: (+356) 21224421
EXO No: EX0947
VAT No: MT15114134
TII No: ---

LJA001363S 19 Dec 2020 08:04:2(
USER: ACH235 - ALISTAIR GALEA
Contact Name: CASH SALE CLIENT
Vat Number: NA

Sale Number: LJA0108730B

Local Post

Weight:	0.020 kg
Quantity:	1
Service:	Letter
Price:	2.30
Stamps Affixed:	N/A
Paid: E	€2.30
Weight:	0.020 kg
Quantity:	1
Service:	Letter
Price:	2.30
Stamps Affixed:	N/A
Paid: E	€2.30
Weight:	0.020 kg
Quantity:	1
Service:	Letter
Price:	2.30
Stamps Affixed:	N/A
Paid: E	€2.30

Track & Trace Barcodes:
RR418589019MT
RR418589022MT
RR418589036MT

Grand Total:	€6.90
Total Tendered:	6.90
Cash Tendered	6.90
Change:	€0.00

VAT Analysis €

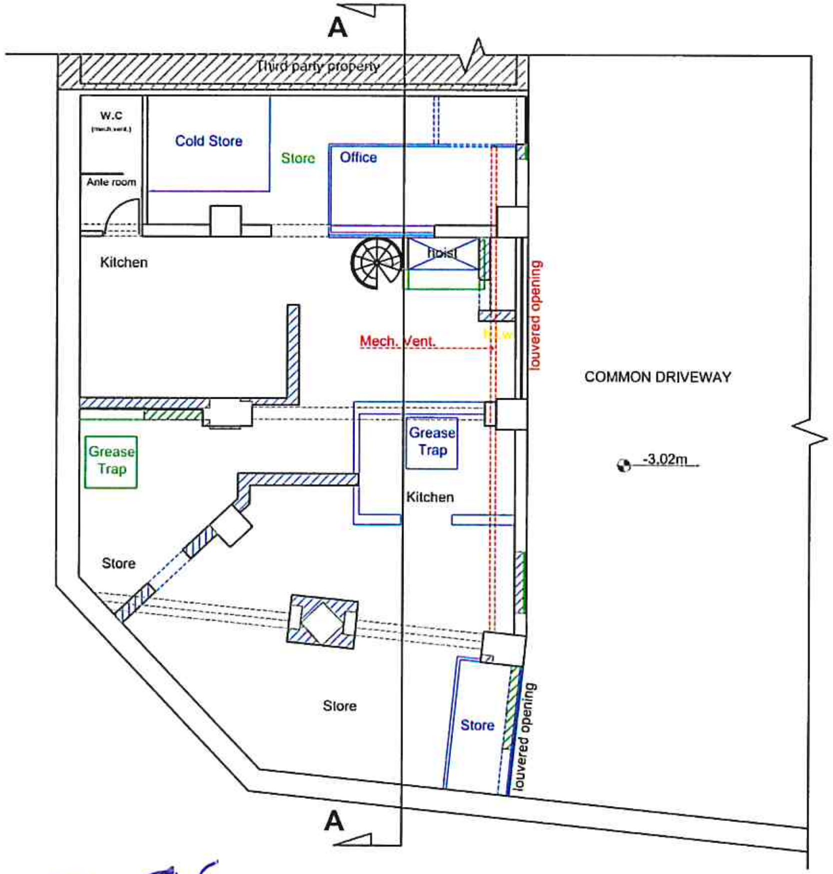
Full	F 18%:	0.00
Reduced	R 5%:	0.00
Exempt	E 0%:	6.90
Non-Vatable	NV 0%:	0.00
VAT Paid:		€0.00

*LJA0108730B

LJA0108730B

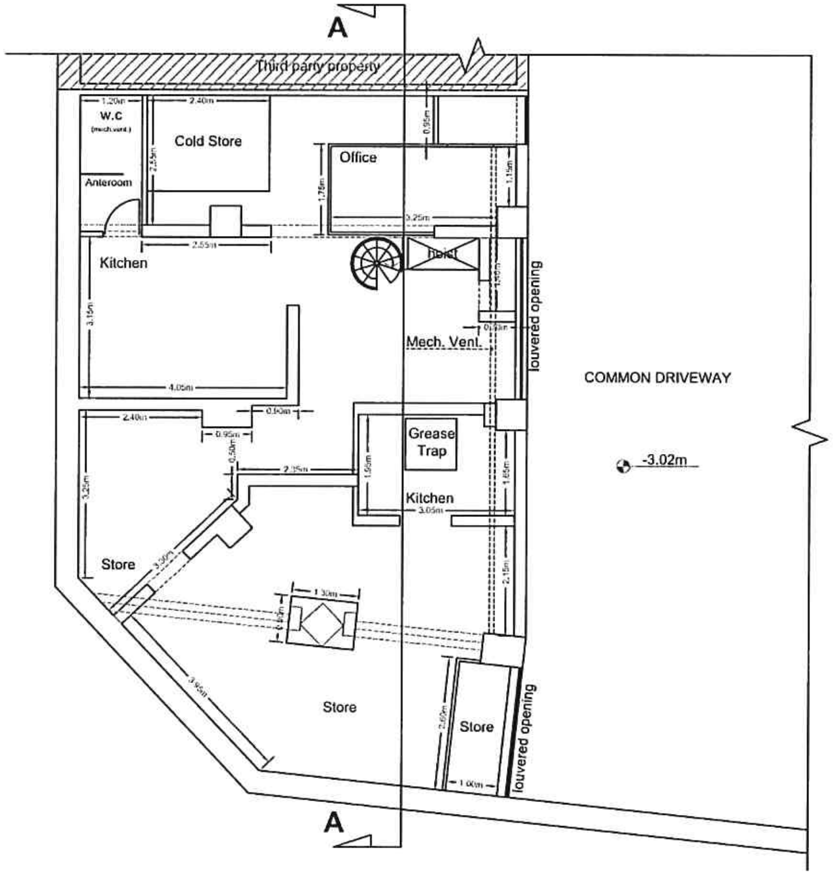
210b

PG 5



APPROVED / EXISTING BASEMENT LEVEL

SCALE 1:100



EXISTING BASEMENT LEVEL

SCALE 1:100

VERA KOPJA TAL-PERMESS

PHILIP GRECH

Drg.no: A-01	FALZON & CUTAJAR ARCHITECTS & CIVIL ENGINEERS 45, VALLEY ROAD, BIRKIRKARA. MALTA.	TEL: 21490266	REV.No 02	DATE 30.05.2019
JOB TITLE :	WORKS AT ST. PAUL'S BAY	FAX: 21490267	FILE No: 900/23/30 SCALE: 1:100 DRAWN BY: EP	CLIENT MR. J. PORTELLI APPROVED BY: I.C.

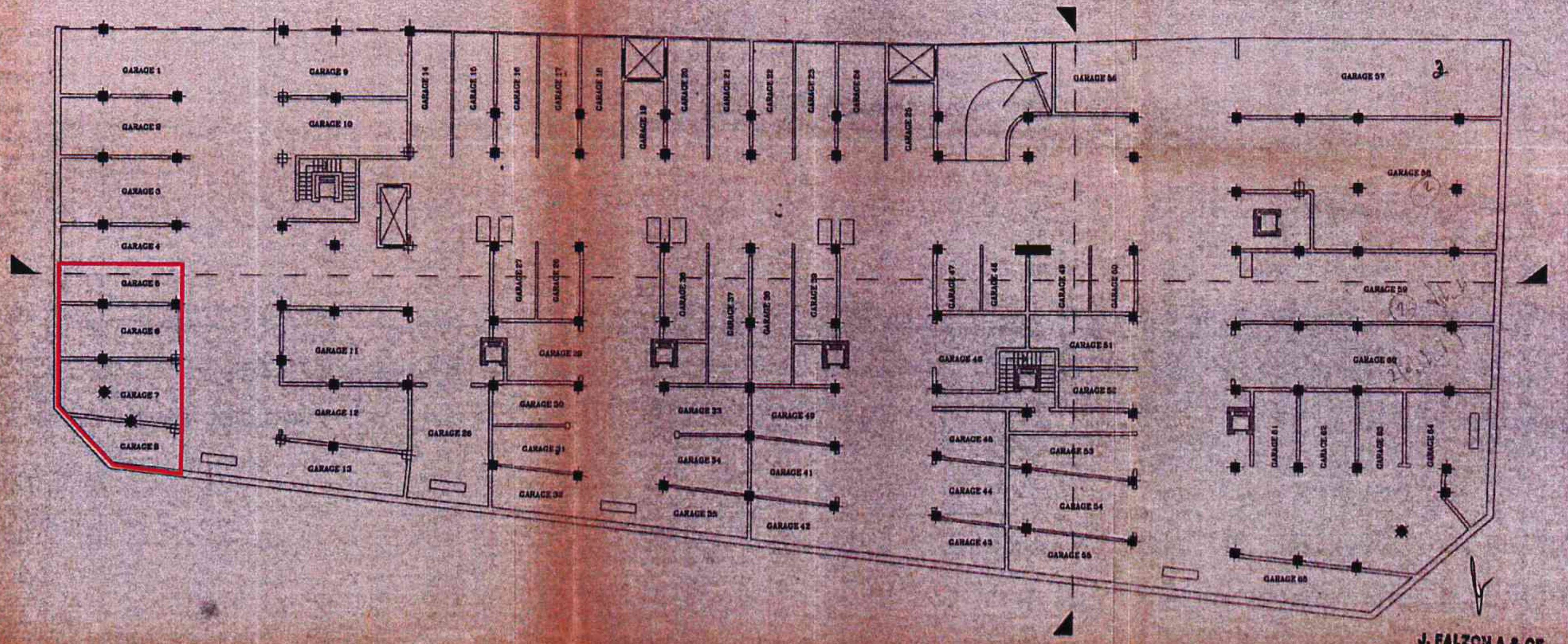
PA/02884/97 Document - (Or) (2c) Drawing Level 1 (Valid) - DocumentID - 9361715 - Document Dated - 26/06/2020 - efest

Or

PG6

2c

65 garages



LEVEL 1

J. FALZON A & CE
Chairman DCC

PLAN: No. P.A. 2884/97/2c
D.C.C. Board No.

Cassar, Grech, Ebejer & Partners
Architects & Civil Engineers
C.E. House 2nd Floor, Dun Karm Street
B'Kara Bypass, B'Kara.
Tel: 490443, 485080 Fax: 490061

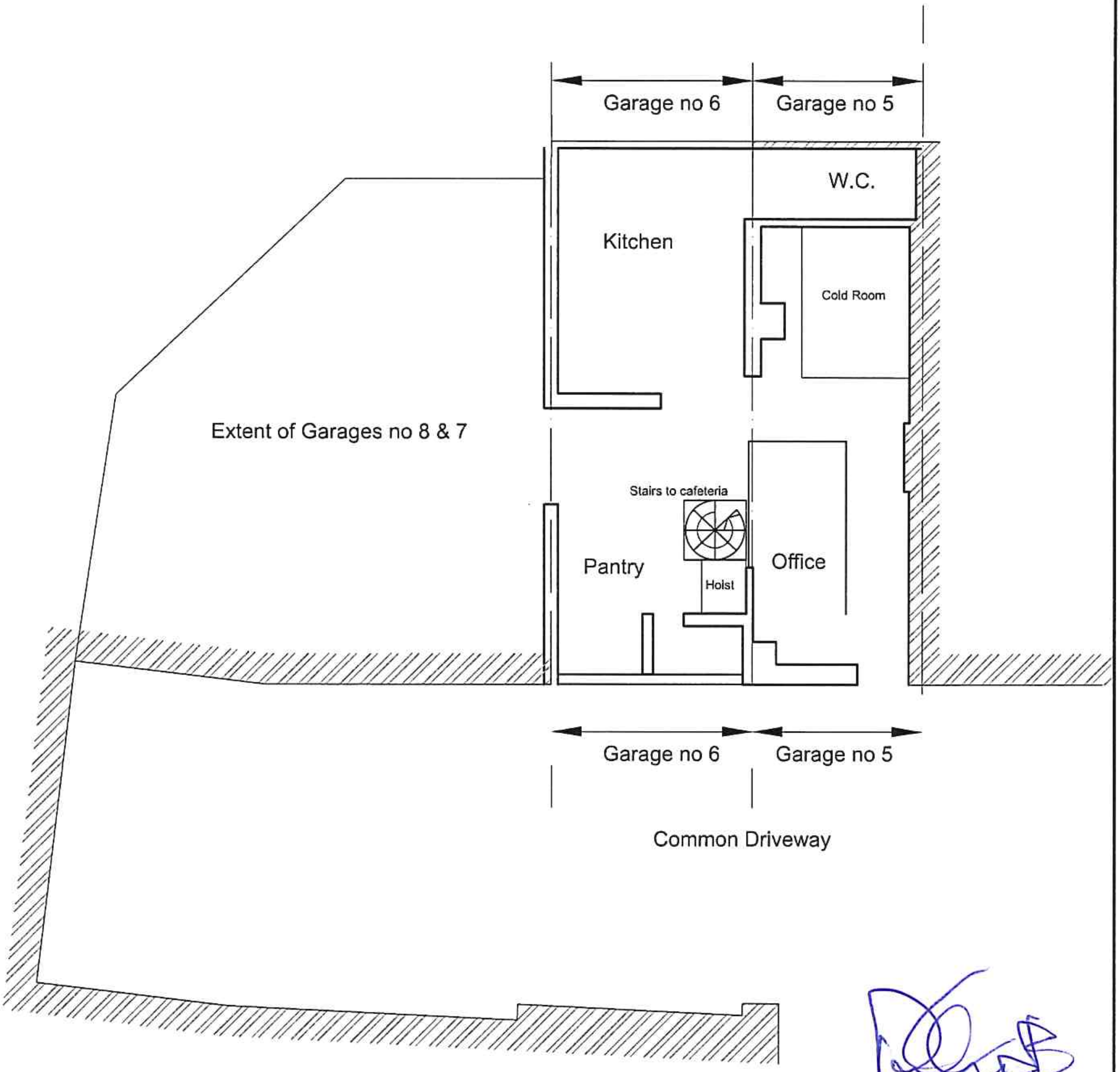
Client
MR. CHARLES AQUILINA

Project Title
Proposed Garages, Shops & Flats at Bugibba.

Drawing Title
LEVEL 1

Drawn By: Frances Anne Zerafa	Checked: Brian Ebejer
Date: 17/05/97	Scale: 1:200
Architect: Brian Ebejer	Drawing No: 113/94

PG 7



PHILIP GRECH

Philip B. Grech

B.E. &A. (Hons.), M.Sc. (Birmingham), M.C.I.W.E.M, A.&C.E.

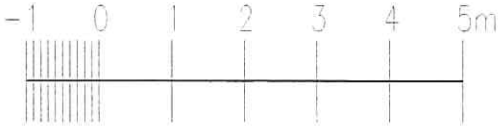
Architect & Civil Engineer

Water & Wastewater Consultant

13 Triq Mario Cortis
Attard ATD 1473
Malta
tel: 21438616 mob.: 99421762

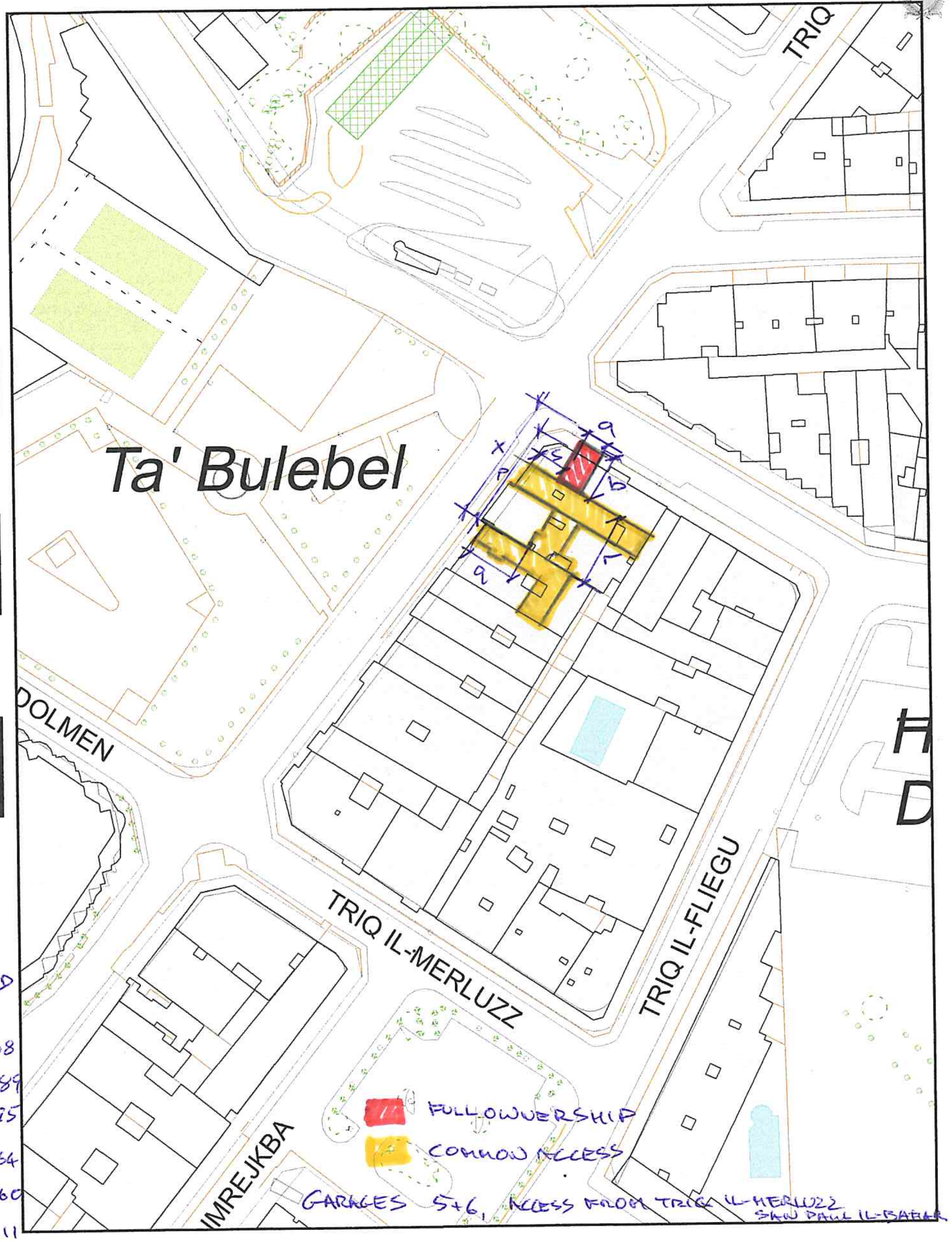
PROJECT Valuation of property for Court Sale

LOCATION Garages 5 and 6, level 1, Triq il-Merluzz, St. Paul's Bay



drawing title	Plan at level 1			Scales	revision
date .	17/03/2021	job no.	548/09/09		
drawn by.	P. Grech	sheet.	1	1/100	

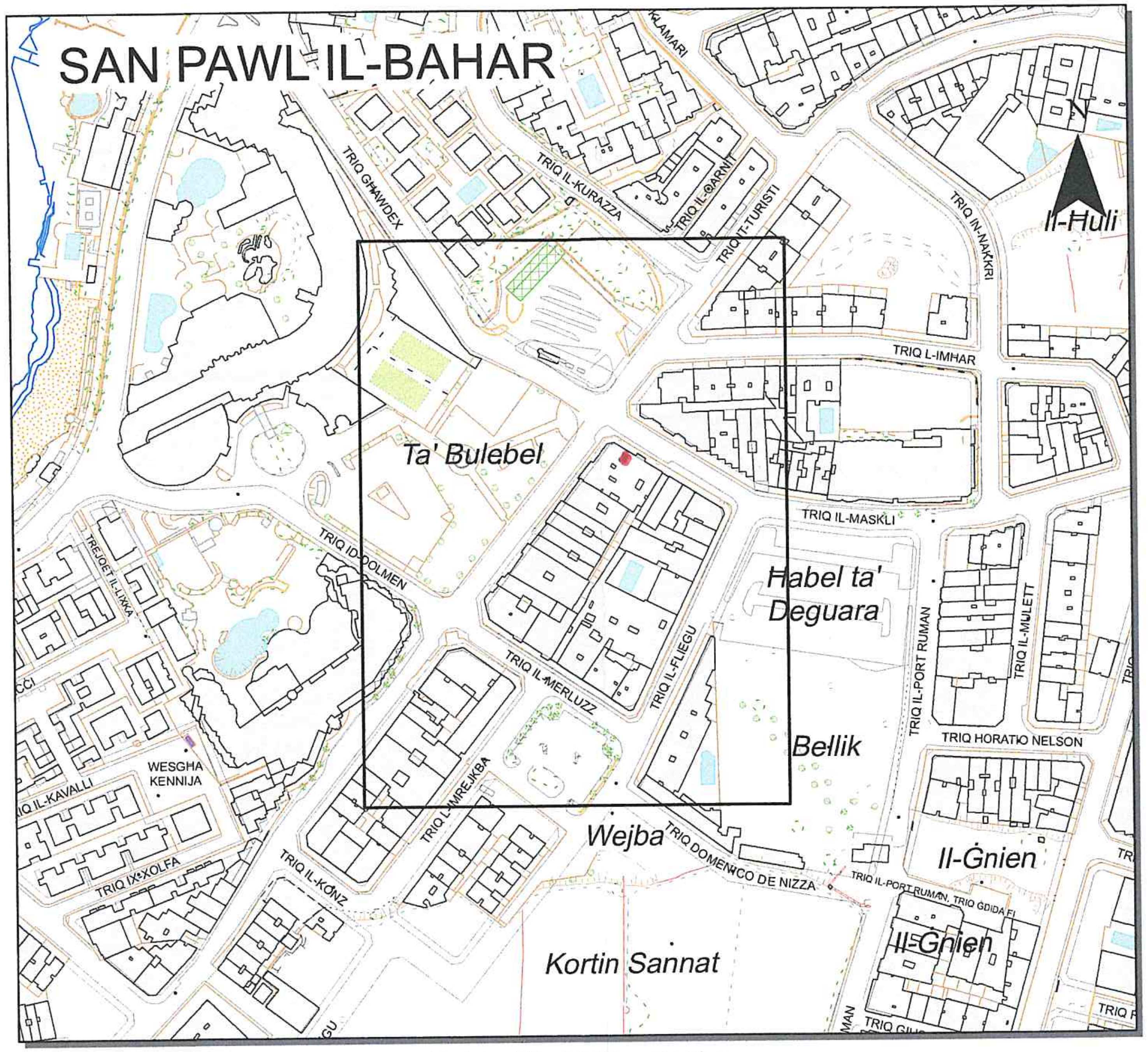
P.68



Scale 1:1000

0 20 40 60 80 100m

LEGEND (M)
a 6·08
b 8·89
x 23·95
p 20·64
q 12·60
r 15.11
s 8·16



Pjanta tas-Sit 1:2500 *Site Plan*

Aġenzija għar-Reġistrazzjoni 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:* **191035 E**	Pożizzjoni Ċentrali: *Centre Coordinates:* **x = 47714** **y = 79165**	Parti min S.S.: *Extracted from S.S:* **4679**	Data: *Date:* **18/12/2020**

Perit: *Architect:* [signature]

Qies (metri kwadri): *Area (square metres):* 54·07 m²

Timbru tal-Perit: *Architect's Stamp:*

Philip B. Grech
B.E.&A.(Hons.), M.Sc.(Birmingham), M.C.I.W.E.M., A.& C.E.
Architect & Civil Engineer
Water & Wastewater Consultant
13 Triq Mario Cortis Attard BZN 04 Malta

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

LR 184243

Dritt imħallas *Fee Paid*

PG9

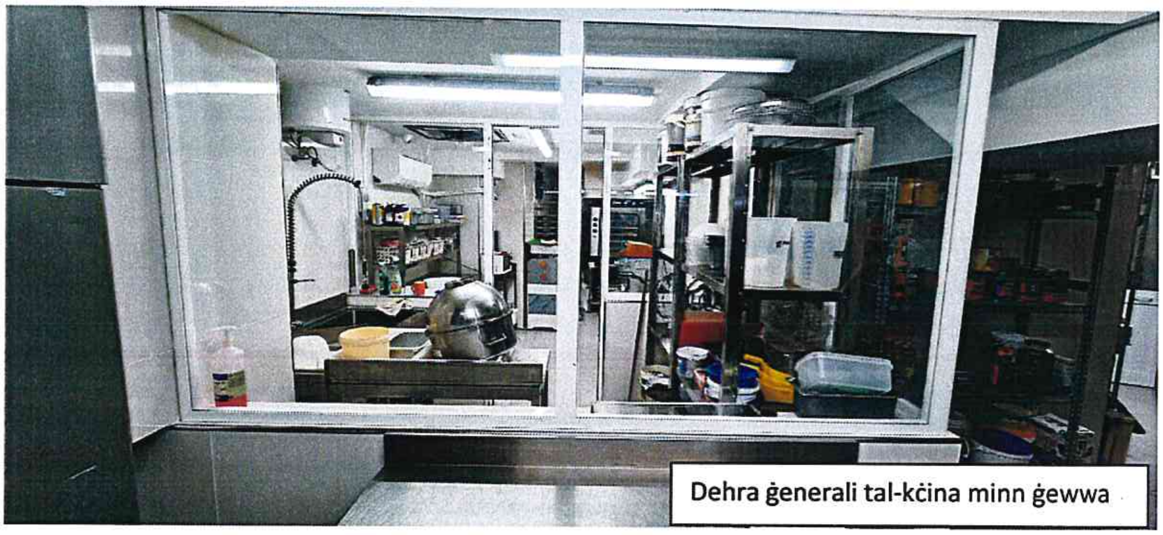
Dħul minn Triq il-Merluzz

Vista interna tal-garaxx maqlub kcina

Ħruġ għal Triq it-Turisti

PG10

Dehra mill-Kafetterija tat-taraġ li jagħti għall-kċina



Dehra ġenerali tal-kċina minn ġewwa