

Fil-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili

Fl-Atti tas-Subbasta Nru 18/2021

Ronald Stark et

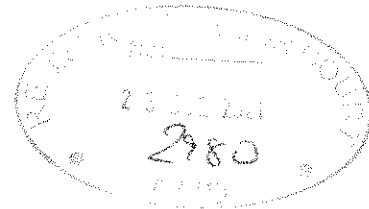
Vs

Roger Ian Morris et

Relazzjoni tal-Perit Tekniku

Perit David Zahra

BE&A (Hons), M Sc Cons Tech



Data: 2 ta' Lulju 2021

Jesponi bir-rispett:

Illi b' digriet tal-Prim' Awla Tal-Qorti Ċivili, l-esponent gie nnominat u inkarigat għall-fini ta' deskrizzjoni u valutazzjoni tal-fond in-kwistjoni.

Illi l-esponent irċieva din in-notifika biex jiġbor l-inkartament relattiv ma' dan il-każ mid-data 5 ta' Mejju 2021.

Illi l-esponent kellu, jippreżenta r-rapport tiegħu sal-5 ta' Lulju 2021.

Illi l-esponent innotifika l-partijiet bil-miktub, permezz ta' ittra, datata l-5 ta' Ġunju 2021, biex jinfurmhom bid-data tal-aċċess fl-14 ta' Ġunju 2021, jew jikkuntatjaw l-esponent biex tinstab data oħra.

Illi l-esponent għamel aċċess fuq il-fond in-kwistjoni fl-14 ta' Ġunju 2021.

Illi l-esponent kien ha numru ta' ritratti varjati tal-fond u li ddokumenta l-istat eżistenti ta' l-istess fond kif misjub dakinhar;

Illi l-esponent isstometta r-rapport tiegħu ddatat 20 ta' Ġunju 2021.

DESKRIZZJONI TAL-PROPJETA`

L-esponent jissottometti bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti s-segwent i deskrizzjoni u valutazzjoni tal-propjeta in-kwistjoni;

Dan wara li ha in-konsiderazzjoni kull aspekt li jirrefletti l-valur ta' l-imsemmija propjeta inkluż il-lokazzjoni tal-fond, il-kundizzjoni eżistenti u l-istat li jinstab fiha, kif ukoll il-piżijiet, kirjiet u jeddijiet oħra, sew reali kemm personali, li seta hemm, li dan il-fond jista` jkun sugġett għalihom; kif ukoll kull informazzjoni fuq trasferimet tal-fond u informazzjoni oħra offerti mill-kreditur;

L-esponent għamel aċċess fil-propjeta deskritta bħala (**Dok. 1160-19VAL-R01**):

Il-Penthouse, appartement li jinsab fil-hames sular ('fourth floor'), innumerat internament bin-numru disgħa (9), fil-blokka bla isem u bin-numru sittax (16), gewwa Triq Dolmen, Marsaskala (**Dok. 1160-19VAL-R02**). Il-fond jinkludi ukoll l-arja sovrastanti.

Garaxx ta' karozza waħda, fl-istess blokka appartamenti hawn fuq imsemmija, internament bin-numru ħamsa (5), li jinsab fil-livell ta' garaxxijiet 'semi-basement', b'aċċess bir-rampa minn Triq Dolmen, Marsaksla. **(Dok. 1160-19VAL-R03)**

Il-fond, li jikkonsisti f' appartament 'penthouse', u bl-arja sovrastanti, għandu aċċess mill-komun tal-blokka, bil-'lift' jew bit-tarag komun. Il-komun għandu aċċess mit- Triq Dolmen, Marsaskala, minn numru ta' turgien esterni, permezz ta' bieb ta' madwar metru wiesgħa. **(Dok. 1160-19VAL-R02)**

Il-fond jikkonsisti ukoll f'garaxx ta' karozza waħda, li jinsab fil-livell tal-garaxxijiet 'semi-basement'. Dan il-livell għandu aċċess dirett mil-lift tal-blokka, jew permezz ta' rampa minn Triq Dolmen. Il-garaxx jagħti għal fuq passagġ intern komuni ma garaxxijiet oħra. **(Dok. 1160-19VAL-R04 u R05)**

L-appartament huma mifrux fuq livell wiehed, b'terazzin fuq quddiem **(Dok. 1160-19VAL-R06 sa R08)** u iehor fuq wara, b'tarag estern fit-terrazzin ta' wara li jagħti aċċess għall-bejt (arja) tal-istess appartament. It-terazzin ta' wara iħares fuq il-'backyard/s' tal-blokka. **(Dok. 1160-19VAL-R09)**,

Il-‘penthouse’ hija mibnija skond PA/3967/08, anness ma dan ir-rapport bhala **Dok. 1160-19VAL-R09-A** li kien jinkludi:

‘Addition to existing penthouse to cover full floor and construction of new overlying penthouse.’

Kienu saru ukoll xi ‘minor amendments’ fuq dan il-permess biex jirrifletti xi tibdiliet mill-permess originali (**Dok. 1160-19VAL-R09-B**).

Min-naħa l-oħra, il-blokka u l-livelli sottostanti, inkluż il-livell tal-garaxxijiet semi-basemnet, kienu mibnija wara li nħareġ il-permess PA/3902/02:

‘Demolition of existing bungalow and erection of 6 flats at ground floor, 1st and 2nd floors and underlying semi-basement and basement garages.’

Imbagħad kien sar permess iehor, bin-numru PA/432/06, anness ma dan ir-rapport bhala **Dok. 1160-19VAL-R09-C**, li kien jinkludi:

‘Amendments to approved plans in PA3902/02 and sanction two penthouses instead of washrooms. (Approved first floor is being changed from two flats to one).’

Kopja tal-permessi, kif ukoll il-pjanti, huma annessi ma dan ir-rapport.

Il-blokka hija mibnija fuq biċċa art ta' madwar 440 metru kwadru, u għanda faċċata ta' madwar 6.90 metri fuq Triq Dolmen.

Il-'penthouse' għandha 'gross floor area' ta' madwar 255 metru kwadru li jinkludu terrazzin fuq in-naħa tal-faċċata ta' madwar 45 metru kwadru u ieħor fuq in-naħa ta' wara ta' madwar 35 metru kwadru, bl-għoli [internament] ta' madwar 2.64 metri.

Il-garaxx, li jinsab fil-livell 'semi-basement', huwa madwar 2.60 metri wiesgħa u madwar 5.16 metri fond, bl-għoli intern ta' madwar 2.80 metri. Il-bieb tal-garaxx huwa madwar 2.25 metri wiesgħa.

Il-'penthouse' tinkludi tliet kmamar tas-sodda, waħda minnhom b' 'en-suite', karma tal-banju u spazju ta' '*kitchen/living/dining combined*' u '*pantry/box room*' tul il-faċċata ta' wara tal-appartamnet.

Il-fond jinstab f'kundizzjoni tajba. Il-ħitan, probabilment tal-*'hollow concrete blocks'*, kif ukoll is-soqfa tal-konkos [*'cast-in-situ'*], huma miksija. F' ħafna mill-kmamar, mad-dawra tas-soqfa, hemm imwahħal ukoll *'coving'* tal-*'gypsum'*. L-artijiet [ġewwa u barra] huma tal-madum taċ-ċeramika, kif ukoll il-ħitan tal-kmamar tal-banju għandhom il-madum. L-aperturi huma tal-*'aluminium'*. Il-bibien interni huma tal-injam [*'solid'*].

Il-propjeta qegħda tidher fir-ritratti annessi ma dan l-istess dokument, **Dok. 1160-19VAL-R10 sa R25.**

L-arja, b' aċċess minn taraġ estern mit-terrazzin ta' wara, sovrastanti għall-*'penthouse'*, għandha *'water proofing membrane'* installata u tinkludi it-tankijiet tal-ilma tal-appartamenti kollha tal-blokk.

L-arja qegħda tidher fir-ritratti annessi ma dan l-istess dokument, **Dok. 1160-19VAL-R26 sa R28.**

Il-garaxx ukoll jinsab f'kundizzjoni tajba, bil-ħitan miksija u l-art tal-konkos.

Il-garaxx qiegħed jidher fir-ritratti annessi ma dan l-istess dokument, **Dok.**

1160-19VAL-R03, R05.

L-appartament huwa lest minn kollox, u jinkludi '*meters*' uffiċċjali tad-dawl tal-

Enemalta u tal-ilma tal-Water Services Corporation.

PIŻIJET, KIRJET U JEDDIJET OHRA, SEW REALI KEMM PERSONALI, LI DAWN IŻ-ŻEWĠ PROPJETAJIET HUMA SOĠĠETT GHALIHOM

L-esponent gie mitlub ifisser il-piżijiet, kirjiet u jeddijiet ohra, sew reali kemm personali, li din il-propjeta` hija soġġett għalihom.

L-informazzjoni hawn taht imsemmija hija kif mitlub fid-digriet u miġbura mid-dokumentazzjoni mogħtija mal-inkartament. Għalhekk, l-informazzjoni ttiehdet mill-intimati, sad-data ta' dan id-dokument.

Hekk kif jidher fl-atti tan-nutar Dottor Rolad Wadge, iddatat 25 ta' Settembru 2017, liema kopja tal-kuntratt huwa inkluż fl-inkartamnet mghoddi lill-Perit Tekniku, il-fond kien akkwistat b'dawn il-piżijiet u jeddijiet hawn taht imsemmija:

1. 'Common ownership' tal-komun tal-blokka u tal-livelli tal-garaxxjiet
2. Ma hemm ebda bilanè fuq il-ħitan ta'appoġġ
3. Il-lift jiġi operat permess ta' çavetta

4. Il-‘penthouse’ inxtrat bl-arja tagħha li tista tiġi żviluppata/mibnija u f’ din l-eventwalita, il-partijiet komuni iridu jiġu estiżi, kif ukoll is-servizzi affettwati
5. Id-daqs tal-arja li tirriżulta minn tali żvilupp tista tiġi mibdula
6. L-appartamenti l-oħra għadhom dritt ikollom tank tal-ilma tal-elf litru fuq l-arja tal-penthouse u żewġ ‘television aerials/satellite dishes’ komuni u ‘solar water heater’ ta’daqs domestiku għal kull apartment, jekk dan ikun possibli skond bil-permess tal-Awtorita’ tal-Ippjanar.
7. Ikun hemm aċċess, permess ta’ ‘hatch’ għall-arja għall-fini ta’ manutenzjoni
8. Hija respoabilita komuni li l-komun u l-lift jinżammu f’kundizzjoni tajba u l-ispiza tinqasam bejn l-appartamenti kollha
9. L-appartamenti u l-garaxxijiet ser jitqiesu bhala ‘*condominium*’ seperati.

Barra minn hekk, kulhadd huma marbut li josserva l-ligijiet rilevanti f’kapitlu tliet mija u tmienja u disghin (Kap 398) tal-ligijiet ta’ Malta.

Ma jirriżultax li l-fond huwa soġġett għal xi jeddijiet personali oħra mill-informazzjoni miġbura u mghoddija lil Perit Tekniku sal-gurnata ta’ dan ir-rapport.

L-AHHAR TRASFERIMENT


L-esponent gie mitlub ifisser l-ahhar trasferiment tal-fond in-kwistjoni.

L-informazzjoni hawn taht imsemmija hija kif mitlub fid-digriet u miġbura mid-dokumentazzjoni mogħtija mal-inkartament. Għalhekk, l-informazzjoni ttiehdet mill-intimat, sad-data ta' dan id-dokument.


Hekk kif jidher fl-atti tan-nutar Dottor Rolad Wadge, iddatat 25 ta' Settembru 2017, liema kopja tal-kuntratt huwa inkluż fl-inkartament mghoddi lill-Perit Tekniku, il-fond kien akkwistat mill-intimati, s-sur Roger Ian Morris u martu s-sinjura Bernardette Morris, għall-tliet mija u tletin elf Ewro.

VALUTAZZJONI TAL-FOND

Bhala rizzultat tal-analizi tal-propjeta, u l-fatt li minn informazzjoni migbura mill-Pjan Lokali tal-Awtorita tal-Ippjanar, jidher li l-arja ghandha potenzjal li tigi zviluppata/mibnija, u dan jidher li huwa wkoll possibli mill-kuntratt relevanti, hija l-opinjoni tal-Perit Tekniku li:

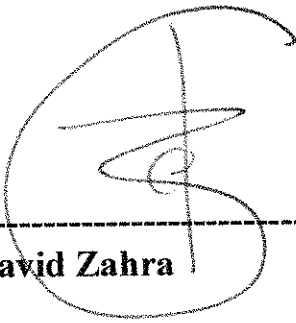
Il-Penthouse, appartament li jinsab fil-hames sular (fourth floor), innumerat internament bin-numru disgha (9), fil-blokka bla isem u bin-numru sittax (16), gewwa Triq Dolmen, Marsaskala, bl-arja sovrastanti, qieghda tigi ivvalutata bil-prezz ta' ~~mhux anqas minn:~~ 

€525,000 (Hames mija u hamsa u ghoxrin elf Ewro)

Il-Garaxx ta' karozza wahda, fl-istess blokka appartamenti hawn fuq imsemmija, internament bin-numru hamsa (5), li jinsab fil-livell ta' garaxxijiet 'semi-basment', qieghed jigi ivvalutat bil-prezz ta' ~~mhux anqas minn:~~ 

€30,000 (Tletin elf Ewro)

Tant ghandu l-esponent jissottometti għall-gudizzju ta' din l-Onorabbli Qorti,



Perit David Zahra

29 JUL 2021


Ilum

Ispejntat minn

ALC D. Zahra

Billi

il dok wieħed (1) minni

Ilum 29 ta' Lulju 2021
Qorti l-Perit Legali / Tekniku:
ALC David Zahra K/383649(M)
Li wara li ddikjara li thallas l-ammont illu
dovut, halef/halfej li qeda/qdlet fedelment
u onestament l-inkarigu mogħti lilu/ha.

Deputat Registratur

Marvic Farrugia
Deputy Registrar



Pjanta li tindika il-lokazzjoni (kaxxa blu) tal-fondi (Sors: www.pa.org.mt)



Ritratt tal-garaxx