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 ġie 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 ħa 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-segwenti deskrizzjoni u valutazzjoni tal-propjeta in-kwistjoni;

Dan wara li ħa in-konsiderazzjoni kull aspett li jirrefletti l-valur ta' l-imsemmija propjeta inkluż il-lokazzjoni tal-fond, il-kundizzjoni eżistenti u l-istat li jinstab fiħ, kif ukoll il-piżijiet, kirjiet u jeddijiet oħra, sew reali kemm personali, li seta hemm, li dan il-fond jista` jkun suġġett 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, appartament li jinsab fil-ħames sular ('fourth floor'), innumerat internament bin-numru disgħa (9), fil-blokka bla isem u bin-numru sittax (16), ġewwa 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-basment', 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' turġien 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 passaġġ intern komuni ma garaxxijiet oħra. (**Dok. 1160-19VAL-R04 u R05)**

L-appartament huma mifrux fuq livell wieħed, b'terazzin fuq quddiem (**Dok. 1160-19VAL-R06 sa R08)** u ieħor fuq wara, b'taraġ 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 bħala **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 oriġinali **(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 ieħor, bin-numru PA/432/06, anness ma dan ir-rapport bħala **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 imwaħħal 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.

PIŻIJIET, KIRJIET U JEDDIJIET OĦRA, SEW REALI KEMM PERSONALI, LI DAWN IŻ-ŻEWĠ PROPJETAJIET HUMA SOĠĠETT GĦALIHOM

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

L-informazzjoni hawn taħt imsemmijia hija kif mitlub fid-digriet u miġbura mid-dokumentazzjoni mogħtija mal-inkartament. Għalhekk, l-informazzjoni ttieħdet 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 mgħoddi lill-Perit Tekniku, il-fond kien akkwistat b'dawn il-piżijiet u jeddijiet hawn taħt imsemmija:

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

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 appartament, 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 respoasbilitia komuni li l-komun u l-lift jinżammu f'kundizzjoni tajba u l-ispiża tinqasam bejn l-appartamenti kollha
9. L-appartamenti u l-garaxxjijet ser jitqiesu bħala '*condominium*' seperati.

Barra minn hekk, kulħadd huma marbut li josserva l-liġijiet relevanti f'kapitlu tliet mija u tmienja u disgħin (Kap 398) tal-liġijiet ta' Malta.

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

L-AĦĦAR TRASFERIMENT

L-esponent ġie mitlub ifisser l-aħħar trasferiment tal-fond in-kwistjoni.

L-informazzjoni hawn taħt imsemmijia hija kif mitlub fid-digriet u miġbura mid-dokumentazzjoni mogħtija mal-inkartament. Għalhekk, l-informazzjoni ttieħdet 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-inkartamnet mgħoddi 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

Bħala riżultat tal-analiżi tal-propjeta, u l-fatt li minn informazzjoni miġbura mill-Pjan Lokali tal-Awtorita tal-Ippjanar, jidher li l-arja għandha potenzjal li tiġi żviluppata/mibnija, u dan jidher li huwa wkoll posisbli mill-kuntratt relevanti, hija l-opinjoni tal-Perit Tekniku li:

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

€525,000 (Ħames mija u ħamsa u għoxrin elf Ewro)

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

€30,000 (Tletin elf Ewro)

Tant għandu l-esponent jissottometti għall-ġudizzju ta' din l-Onorabbli Qorti,

Perit David Zahra

23 JUL 2021

Illum ...

Ippreżentata minn Perit D. Zahra

B'dok wieħed (1) dokumenti

Illum 29 ta' Settembru 2021

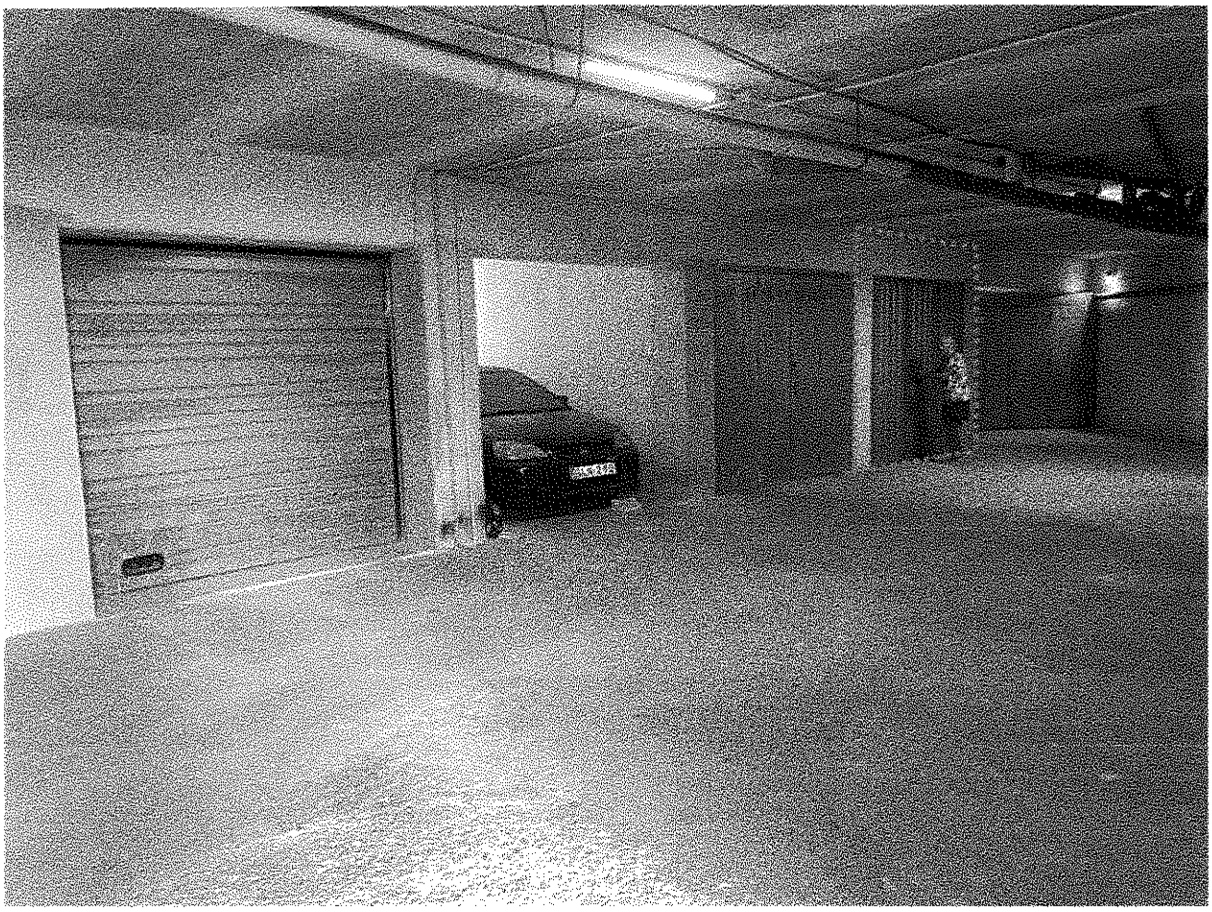
Deher il-Perit Legali / Tekniku: Perit David Zahra KI 383679(M)

Li wara li ddikjara li tħallas l-ammont lilu dovut, ħalef/ħalfet li qeda/qdiet fedelment u onestament l-inkarigu mogħti lilu/ha.

Deputat Reġistratur

Marvic Farrugia
Deputy Registar

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



Ritratt tal-garaxx

Dok. 1340-21VAL-R03

Fil-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili

Fl-Atti tas-Subbasta Nru 18/2021

Ronald Stark et

Vs

Roger Ian Morris et

REGISTRY No:
1? DEC 2021
1662
PAID

Nota Addizzjonali

korr. awt.

Relazzjoni tal-Perit Tekniku

Perit David Zahra

BE&A (Hons), M Sc Cons Tech

Data: 20 ta' Novembru 2021

B'referenza ghar-rapport tieghi bid-data 2 ta' Lulju 2021, nixtieq inzid is-segwenti:

1. Il-blokka fl-intier kollha taghha hija suggett ghal cens annwu u perpetwu ta' sebgha u disghin Ewro u zewg centezmi (€97.02), li jigi rivedut kull hamsin (50) sena, li beda fil-11 ta' Settembru 1968.

2. Il-blokka u l-'penthouse', ghajr dan ic-cens, huwa liberu u frank.

Perit David Zahra

Illum 14 ta' Dicembru 2021
Deher il-Perit Legali / Tekniku:
Arc David Zahra ID 383679(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 Reġistratur