Fil-Prim Awla' tal-Qorti Civili

Fil-Atti tas-Subbasta Nru. 14/22

REGISTRY SUPERIOR COURT
No. 683
03 NOV 2022
S
* PAID *

HSBC Bank Malta plc

Vs

Events Travel and Incentives

Relazzjoni tal-Perit Arkitett

Miriam Magri
B. E. & A. [Hons] A. & C. E.
mirmusc@gmail.com

Il-Hamis, 15 ta' Settembru, 2022

Indirizz tal- Propjeta' – 205 u 207, Triq it-Torri, Sliema

Access fil-propjeta' hawn fuq imsemmija sar nhar l-Erbgha, 14 ta' Settembru 2022, ghall-habta tad-disgha ta' filghodu (9.00am). L-access kien ser isir permezz ta' sgass fil-propjeta' skont digriet mahrug minn din l-Onorabbli Qorti fit-22 ta' Awwissu 2022 fil-prezenza tal-Marixxall tal-Qorti Mr Manolito Briffa u ufficjali tal-pulizija. Pero ftit qabel sar l-isgass, membru tal-familja tal-persuna responsabbli mis-socjeta' intimata giet fuq il-post u tat l-access. B'hekk l-isgass ma kellux ghalfejn isir. L-access sar ukoll fil-prezenza ta' rapprezentanti tal-bank Mr Brian Baldacchino u Ms Ruth Seychell.

Fond

Il-fond b'zewg entraturi numerati mitejn u hamsa (205) u mitejn u sebgha (207) fi Triq it-Torri, Sliema, jikkonsisti fi propjeta' fil-livell ta' *ground floor* li huwa sottostanti blokk flats li ghandhom entrata komuni bin-numru mitejn u sitta (206) u li huma propjeta' ta' terzi. Taht dan il-fond, hemm livell fil-basement li fih numru ta' garaxxijiet li huma wkoll propjeta' ta' terzi. Dan il-fond huwa liberu u frank bil-pertinenzi kollha tieghu.

Din il-propjeta' giet akkwistata permezz ta' zewg kuntratti li huma kuntratt fl-atti tan-Nutar John Gambin datat sitta (6) t'Awwissu tas-sena elf disa' mija tlieta u disghin (1993) u kif ukoll permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Richard Vella Laurenti datat sitta (6) ta' Dicembru elf disa' mija hamsa u disghin (1995).

Din il-propjeta' tmiss mit-tramuntana ma' l-imsemmija Triq it-Torri, mil-lvant ma' propjeta' ta' Charles Vella jew l-aventi kawza tieghu u mill-punent ma' propjeta' ta' George Borg jew l-aventi kawza tieghu.

Din il-propjeta' tgawdi l-uzu tal-komun tal-blokka flats li jinkludi l-entrata, it-tarag, il-pjani tat-tarag, il-lift, il-lift shaft, is-sistema ta' dranagg u kif ukoll dawk l-ispazji u servizzi fil-blokka intenzjonati ghall-uzu komuni. Dan il-fond igawdi wkoll id-dritt ta' installazjoni ta' aerial tat-television u kif ukoll it-tqeghid ta' tank ta' l-ilma fuq il-bejt li jinkludi wkoll dritt ta' access ghal fuq il-bejt tal-blokka bil-ghan li ssir manutenzjoni u kif ukoll tiswijiet necessarji.

Deskrizzjoni

Dan il-fond fih kejl superficjali ta' madwar 341 metru kwadru u ghandu zewg faccati jigifieri wahda fuq kull naha ta' l-entratura komuni. Jekk wiehed ihares lejn il-propjeta' minn Triq it-Torri, il-faccata tax-xellug ghandha wisa' ta' madwar 3 metri filwaqt li l-faccata tan-naha tal-lemin hija wiesgha madwar 3.3 metri. L-gholi intern ta' l-istruttura (*floor to ceiling height*) ta' din il-propjeta' jidher li huwa ta' madwar 3.1m. Dan seta' jigi mkejjel minn spazji limitati peress li s-saqaf tal-post huwa kwazi kollu kemm hu mghotti b'suffett.

Dan il-fond huwa accessibli minn seba' targiet li jaghtu mil-livell tal-bankina ghal fuq pjan komuni li jaghti access dirett ghall-entraturi ta' dan il-fond bin-numri 205 u 207 u kif ukoll ghall entratura komuni tal-blokka appartamenti li ggib in-numru 206.

Minkejja li dan il-fond ghandu zewg entraturi, l-ispazju intern huwa wiehed. Fil-prezent, dan il-fond jikkonsisti f'hanut u showroom li jharsu ghal fuq Triq it-Torri, zewg ufficcji mdaqqsa fuq wara li jiehdu d-dawl u l-arja mill-bitha, kif ukoll numru ta' ufficcji u stores li fil-maggoranza taghhom huma maqsumin b'sistema ta' *lightweight partitions*. Fil-post hemm ukoll tliet WC's, *utility room*, kcina zghira u kif ukoll kamra li fiha apparat ta' l-IT.

Kundizzjoni tal-Fond

Ghalkemm l-istruttura ta' dan il-fond hija fil-maggoranza tal-kmamar mghottija bil-finishes, b'mod generali, il-propjeta' tidher li hija mibnija b'hitan tal-gebel / *bricks* u soqfa tal-konkos. F'dawk il-postijiet limitati fejn l-istruttura setghet tigi spezzjonata, ma kienx hemm indikazzjonijiet li hemm hsarat strutturali f'dan il-fond.

Il-faccati tal-propjeta' ghandhom parti sostanzjali minnhom bil-hgieg filwaqt li l-bqija tal-faccati huma miksijin u mizbughin b'kulur simili ghall-bqija tal-blokka. Il-hitan huma miksija bil-*gypsum* u l-maggoranza ta' l-aperturi huma ta' l-*aluminium* bi hgieg *single glazed*. Kwazi s-soqfa tal-kmamar kollha ghandhom suffett. Bhalissa dan il-fond mhuwiex qed jintuza u minhabba f'hekk certu zoni bhas-*showroom* ta' quddiem u l-bitha ta' wara ghandhom bzonn li ssirilhom manutenzjoni. Minbarra f'hekk jidher li l-post ghandu bzonn ukoll li jigi mmodernizzat.

Il-location tal-post hija identifikata f'Anness A.

Il-pjanti tal-propjeta' kif imkejla u impengijin mill-perit hawn taht imsemmi huma mehmuza f'Anness B.

Ritratti tal-propjeta' huma pprezentati f'Anness C.

Permessi tal-Bini fuq dan il-fond

Wara tfittxija *online* fis-*survey sheets* ta' l-Awtorita' ta' l-Ippjanar li jkopru s-snin bejn l-1969 u l-1990, ta' min jghid li nstabu zewg referenzi ghall-applikazzjonijiet ghal zvilupp bejn l-1988 u l-1990. Minkejja dan, il-lista tal-permessi tal-Awtorita' relatata ma' dawn ir-referenzi jidher li hija nieqsa u b'hekk in-numru tal-permessi ta' din il-binja ma setghux jigu ntraccati.

Wara tfittxija iktar wiesgha u kif ukoll wara numru ta' laqghat ma' ufficjali tal-*Planning Authority*, instabu dawn il-permessi sussegwenti relatati ma' dan il-fond.

PAPB 1636/89

"To demolish existing building and to re-erect basement garage for private cars, ground floor stores and flats (duplex flat at 6th and 7th floor) as per fresh plans / elevations (PAPB 1636/89/56°) submitted with letter dated 1/11/90 and amended. Subject to General Conditions A on form DC 1/88 and other conditions as applicable, namely :- (B) conditions for underlying basements and garages. Balconies should not be gold, silver or bronze aluminium. Height of building should not exceed eight (8) floors plus underlying basement."

Wara tfittxija ta' dan il-permess ghand l-Awtorita' ta' l-Ippjanar, irrizulta li fil-file instabu numru ta' pjanti li gew sottomessi waqt l-iprocessar ta' din l-applikazzjoni. Pero, il-pjanti approvati tal-post ma kinux inkluzi fil-file.

Permessi ohra relatati mal-blokka imma li ma jirreferux direttament ghall-fond

PB 863/88

"To erect penthouse as per fresh plans / elevations (PAPB 063/88/69) submitted with application received on 27/11/92 and amended subject to General Conditions (A) on form DC

1/88 and other conditions as applicable, namely:- (B) Conditions for underlying basements and garages. Height of building should not exceed eight (8) floors plus underlying basement. Penthouse with a set back of 1.5m from the 7th floor at back. This permit is issued in terms of Select Committee decision of the 7th September and the 26th October 1992.

Wara tfittxija ta' dan il-permess ghand l-Awtorita' ta' l-Ippjanar, irrizulta li fil-file instab il-permess pero' ma nstabet l-ebda site plan jew pjanta ta' dan l-izvilupp.

<u>DN 00625/11</u>
"*Upgrading of front garden including installation of planters*"

Il-konferma tan-notifika ta' dan l-izvilupp harget fid-29 ta' Lulju 2011.

<u>Skemi ta' l-Awtorita' ta' l-Ippjanar</u>

Il-propjeta' tinsab gewwa area residenzjali go Tas-Sliema, hekk kif jidher minn Mappa SJ1 - '*Sliema and Tigne Point Policy Map*' li tifforma parti minn '*North Harbour Local Plan*' li huwa dokument ufficjali ta' l-Awtorita' tal-Ippjanar. Lista ta' uzi differenti li huma accettabli gewwa zoni residenzjali skont Policy NHHO01 fin-'North Harbour Local Plan' qeghda tigi annessa ma' dan ir-rapport f'Anness D.

L-gholi permessibli f'din iz-zona kif skemat mill-Awtorita' tal-Ippjanar m' ghandux jaqbez it-tmien sulari fuq il-livell tat-triq. Skont policy P35 u Annex 2 fil-linji gwida tad-disinn mahrugin mill-Awtorita' ta' l-Ippjanar, dan l-gholi massimu huwa ekwivalenti ghal 35.5m fi propjetajiet li ghandhom livell ta' semi-basement. Dan jidher mill-mappa SJ3 – *Sliema Building Height* and Urban Design mehuda minn '*North Harbour Local Plan*'. Peress li l-fond huwa sovrastanti u sottostanti propjeta' ta' terzi, huwa ma fihx potenzjal ghal zvilupp ulterjuri.

<u>Konsiderazzjonijiet relatati mal-Permess Ezistenti tal-Fond u Potenzjal fl-Uzu ta' dan l-istess Fond</u>

Il-permess ezistenti fuq dan il-fond jidher li huwa ta' *stores*. Minkejja dan, peress li l-pjanti approvati ta' dan il-fond ma nstabux, wiehed ma jistax jghid bic-cert jekk l-istores kellhomx

ikunu fuq l-area kollha jew inkella fuq parti minn dan il-fond. Jidher ukoll li d-disinn tal-faccata i.e. il-faccata bil-hgieg u kif ukoll l-access u t-tqassim tal-post jaghtu x'wiehed jifhem li l-post ftit li xejn kien intenzjonat li jintuza bhala store.

Il-post ghandu l-potenzjal li jkun uzat bhala hanut u / jew *showroom* ghaz-zoni fuq in-naha ta' quddiem tal-fond, u kif ukoll ta' ufficcji fuq in-naha ta' wara. Biex ikun jista' jsir dan, tkun trid tigi sottomessa applikazzjoni ma' l-Awtorita' ta' l-Ippjanar ghall-bdil fl-uzu tal-post. Din il-possibilta' hija dejjem suggett ghal skrutinju u analizi ta' l-applikazzjoni mill-Awtorita' ta' l-Ippjanar u d-decizjoni finali jekk tali permess ghandux johrog jew le tibqa' dejjem fi hdan l-istess Awtorita'.

Valutazzjoni

Il-metodu komparattiv u kif ukoll l-*investment approach* gew ikkunsidrati bhala l-ahjar metodologiji biex jigi ddeterminat il-valur ta' dan il-fond.

Wara li kkunsidrajt il-fatturi kollha msemmija hawn fuq, li jinkludu il-lokalita', it-tip u l-kundizzjoni tal-propjeta', il-potenzjal, l-iskemi ta' bini ezistenti applikabbli fuq is-sit u skont l-informazzjoni pprovduta li l-propjeta' hi libera u franka, l-esponent jistma l-propjeta' fl-ammont ta'

Zewg miljuni, mija tmienja u tmenin elf ewro (€2,188,000)

PERIT MIRIAM MAGRI B.E.&A.(Hons), A.&C.E. MOB: 7926 4492

Perit Miriam Magri
B. E. & A. [Hons] A. & C. E.

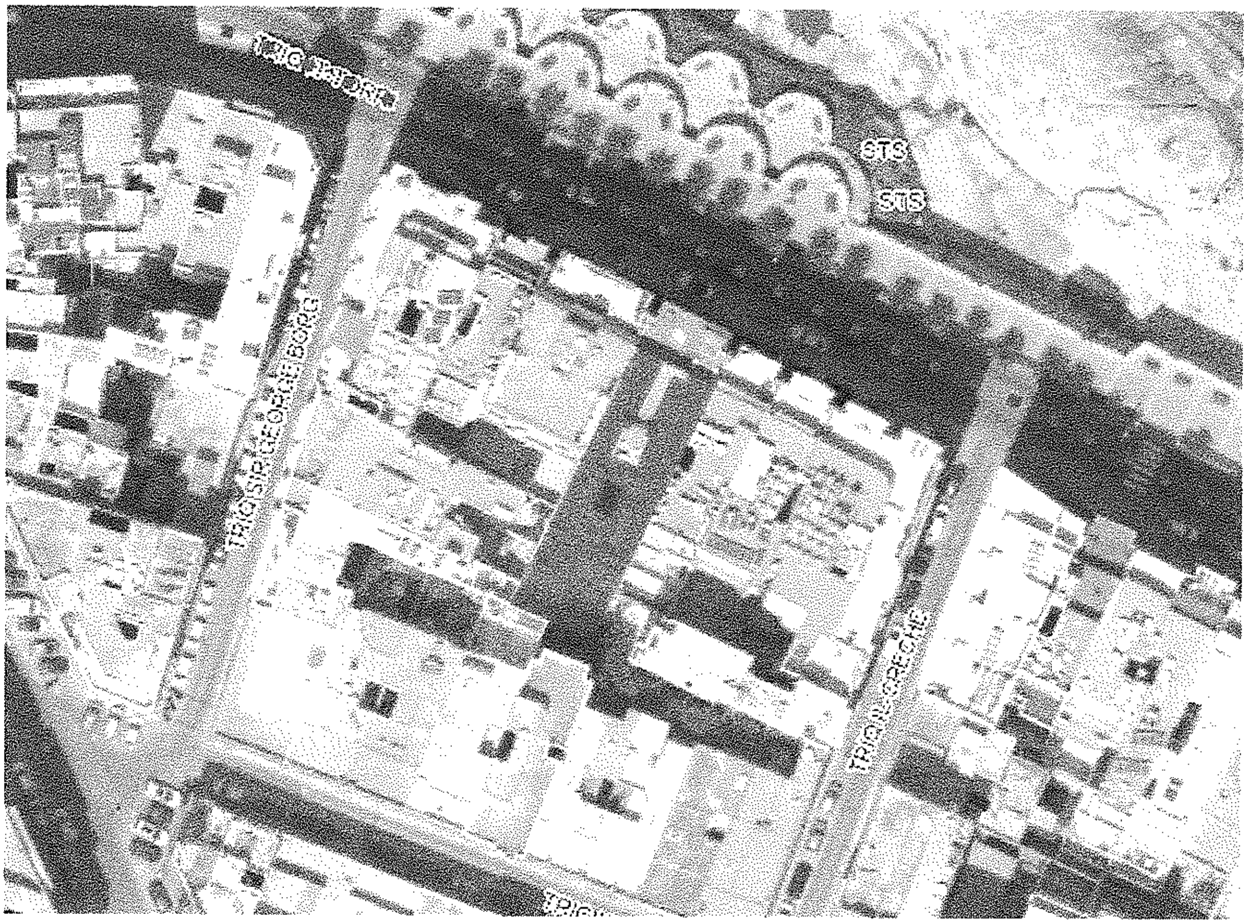
03 NOV 2022

ILLUM 16 ta' November '22
DEHER IL-PERIT LEGALI/TEKNIKU Miriam Magri LI HALEF LI QEDA FEDELMENT U ONESTAMENT L-INKARIGU MOGHTI LILU
DEPUTAT REGISTRATUR

Illum ...
Ipprezentata mill- AIC M Magri
B/bla dok ... dokumenti

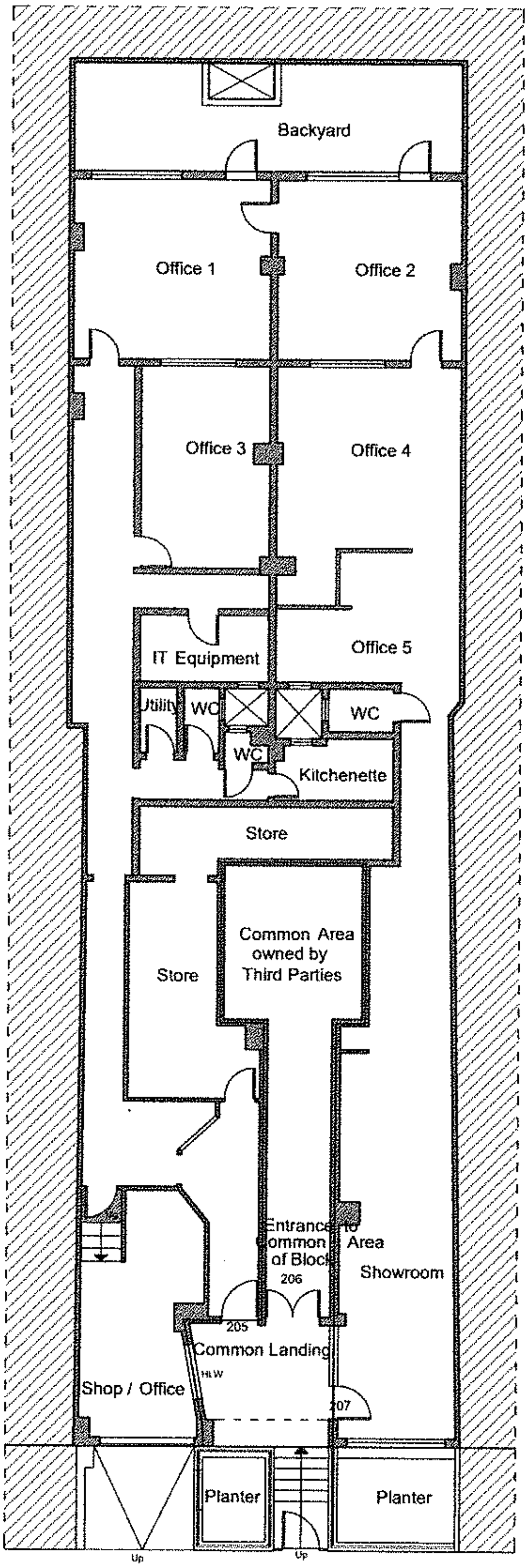
Deputat Registratur
Deputy Registrar
Qrati tal-Gustizzja (Malta)
Law Courts (Malta)

Anness A: Pjanta tas-Sit



Stampa 1: *Ritratt mehud mill-ajru fejn jidher il-fond b'zewg entrati numri 205 u 207 immarkat bil-kulur ahmar.*

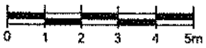
Anness B: **Pjanti tal-Propjeta'**



Ground Floor Plan as Existing

Scale 1:200

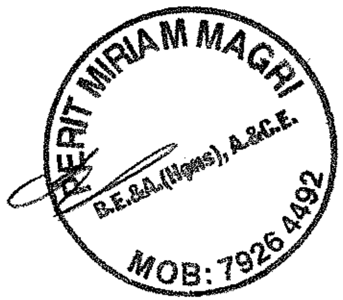
PERIT MIRIAM MAGRI
B.E.&A.(Hons), A.&C.E.
MOB: 7926 4492



Drawing Title: Ground Floor Plan as Existing			
Property Address: 205, 207, Triq it-Torri, Sliema			
Rev No. 0	Architect: Perit Miriam Magri Email: mirmusc@gmail.com		
Drawing Number: A-100-01		Project No: DR-001	Size: A3
Date: 02/11/22	Drawn By: MM	Checked By: MM	Scale: 1: 200

Part Front Elevation as Existing

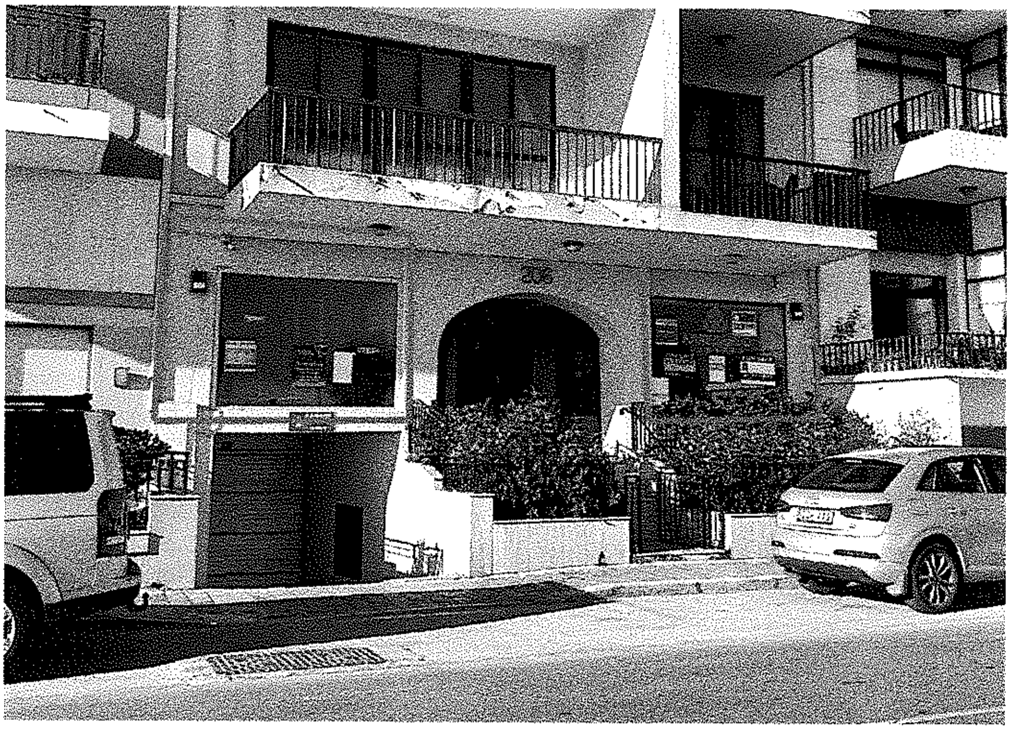
Scale 1:100



Drawing Title: Front Elevation as Existing			
Property Address: 205, 207 Triq it-Torri, Sliema			
Rev No: 0	Architect: Perit Miriam Magri, Email: mirmusc@gmail.com		
Drawing Number: A-100-02		Project No: DR-001	Size: A4
Date: 02/11/22	Drawn By: MM	Checked By: MM	Scale: 1:100

Anness C - 'Survey' Fotografiku

Ritratt 1: Ritratt tal-faccata mehud minn Triq it-Torri



Ritratt 2: Ritratt iehor tal-faccata mehud minn Triq is-Santwarju

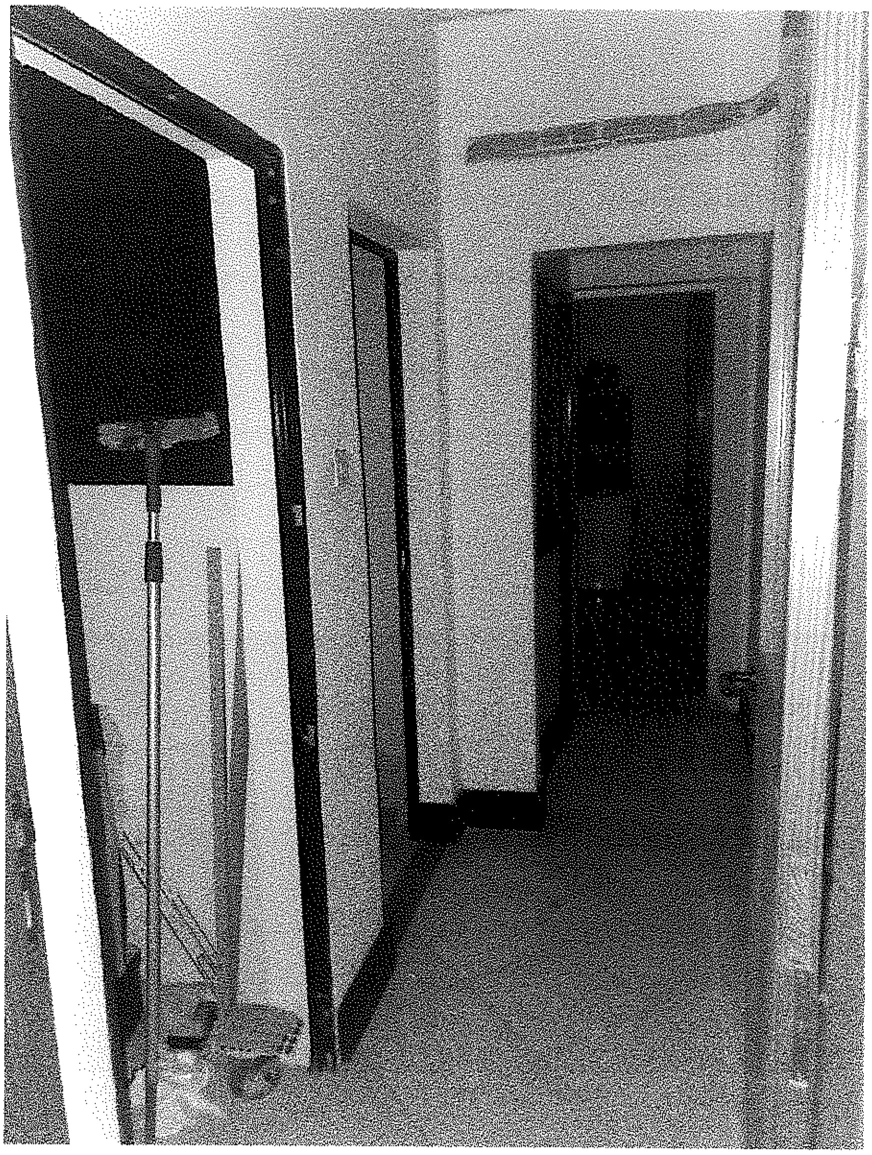
Ritratt 3: Ritratt ta' l-entratura tal-fond Numru 205 mehud mil-landing komuni

Ritratt 4: Ritratt ta' l-entratura tal-fond Numru 207 mehud mil-landing komuni

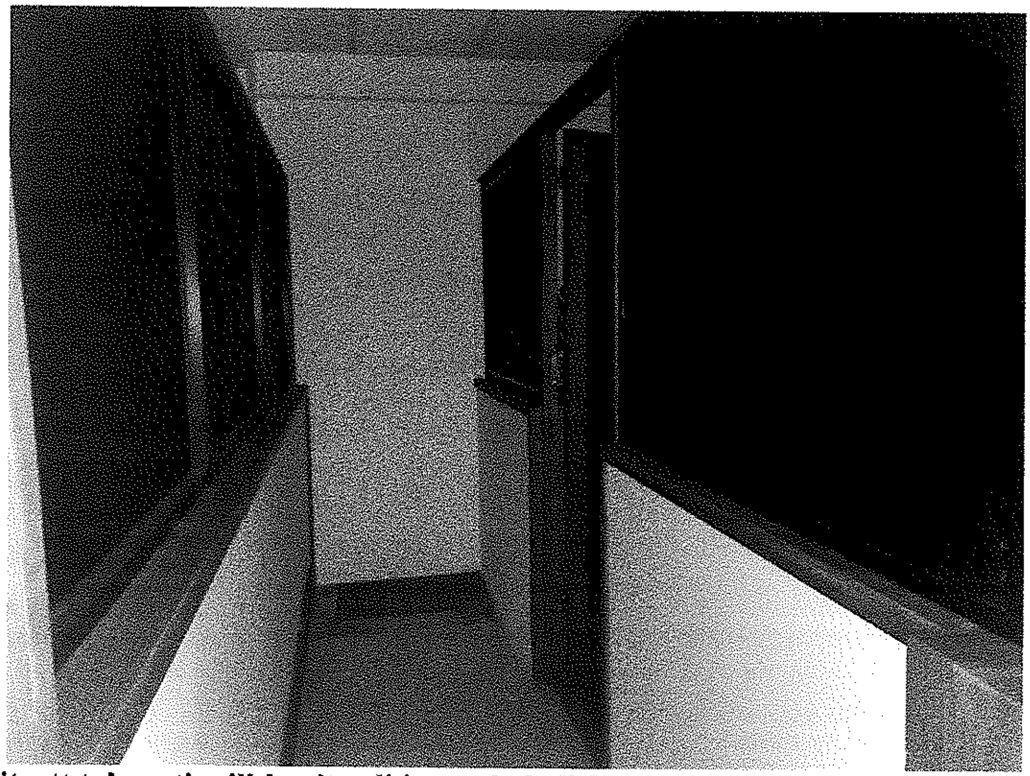
Ritratt 5: Ritratt tat-tarag komuni li jaghti access ghall-entraturi 205 u 207 tal-fond u kif ukoll ghall-bieb tal-komun li jgib in-numru 206

Ritratt 6: Ritratt ta' l-ufficcju li jaghti ghal fuq Triq it-Torri

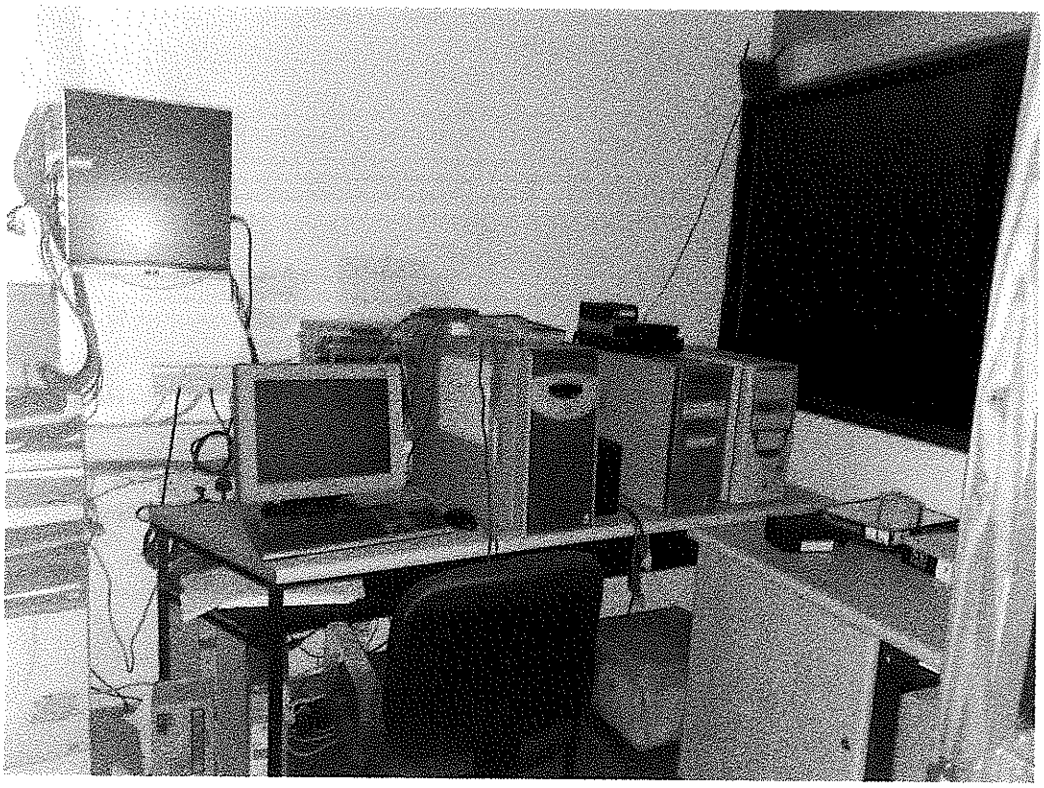
Ritratt 7: Ritratt tal-kuritur li jwassal ghall-ufficcji fuq in-naha ta' wara tal-propjeta'



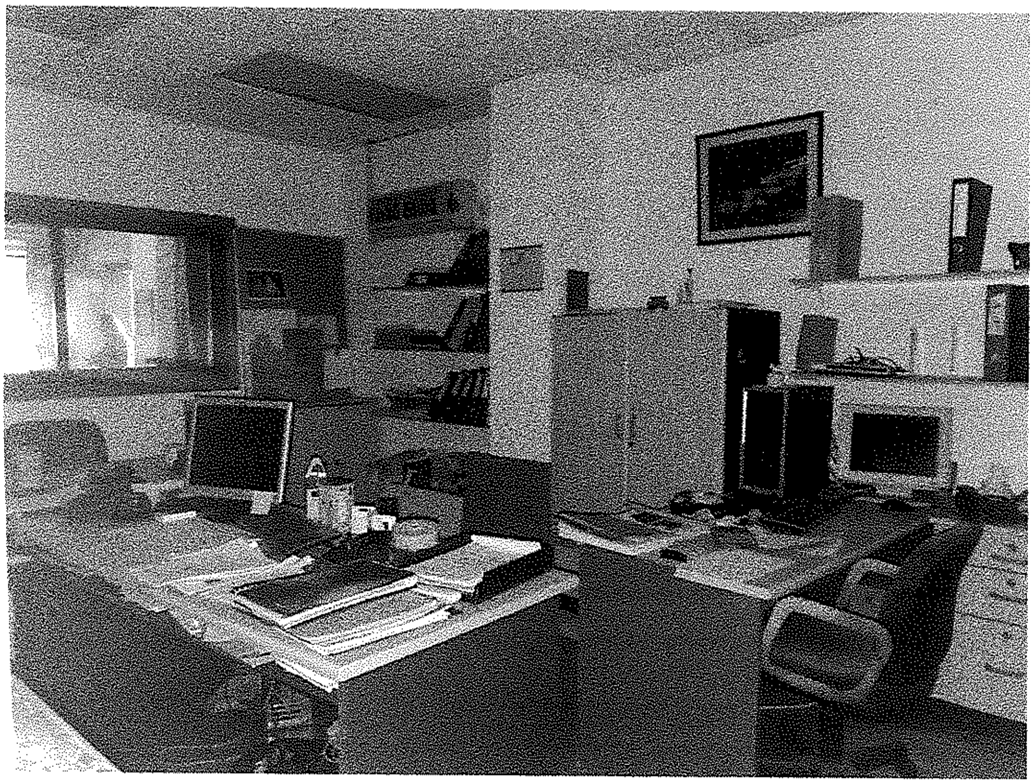
Ritratt 8: Ritratt tal-kuritur zghir li jwassal ghall-utility room, toilets u kcina zghira



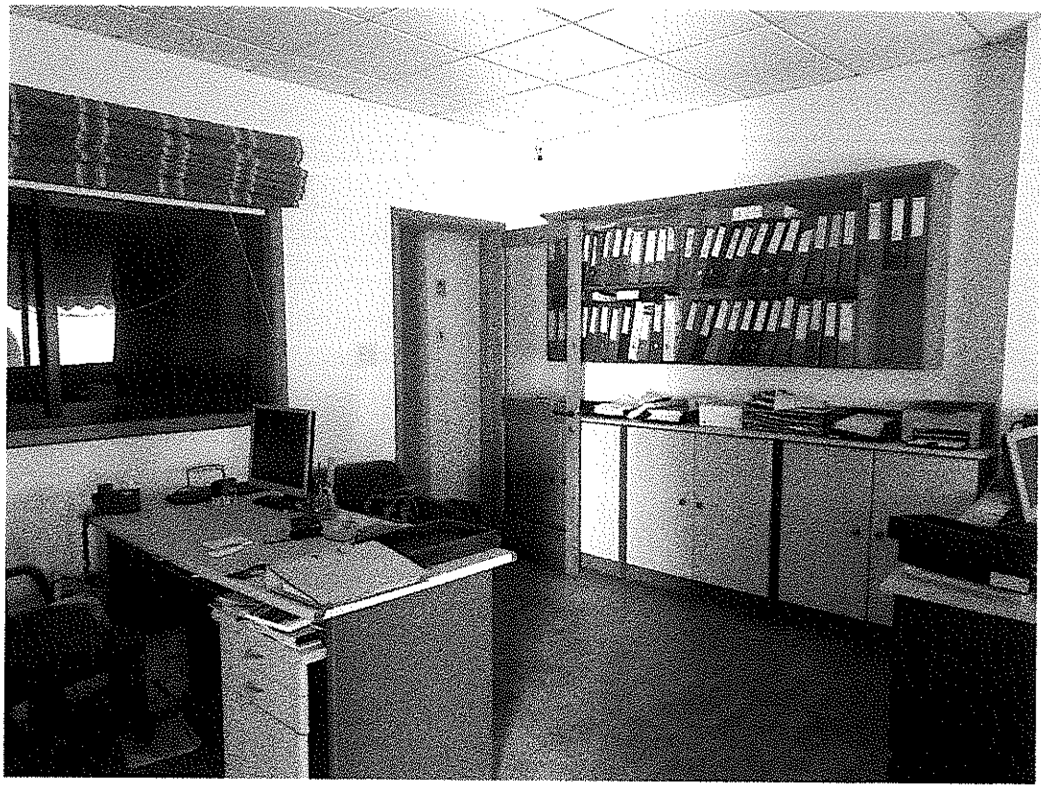
Ritratt 9: Ritratt ta' parti mill-kuritur li jwassal ghall-kamra fejn jintrefa' l-apparat ta' l-IT



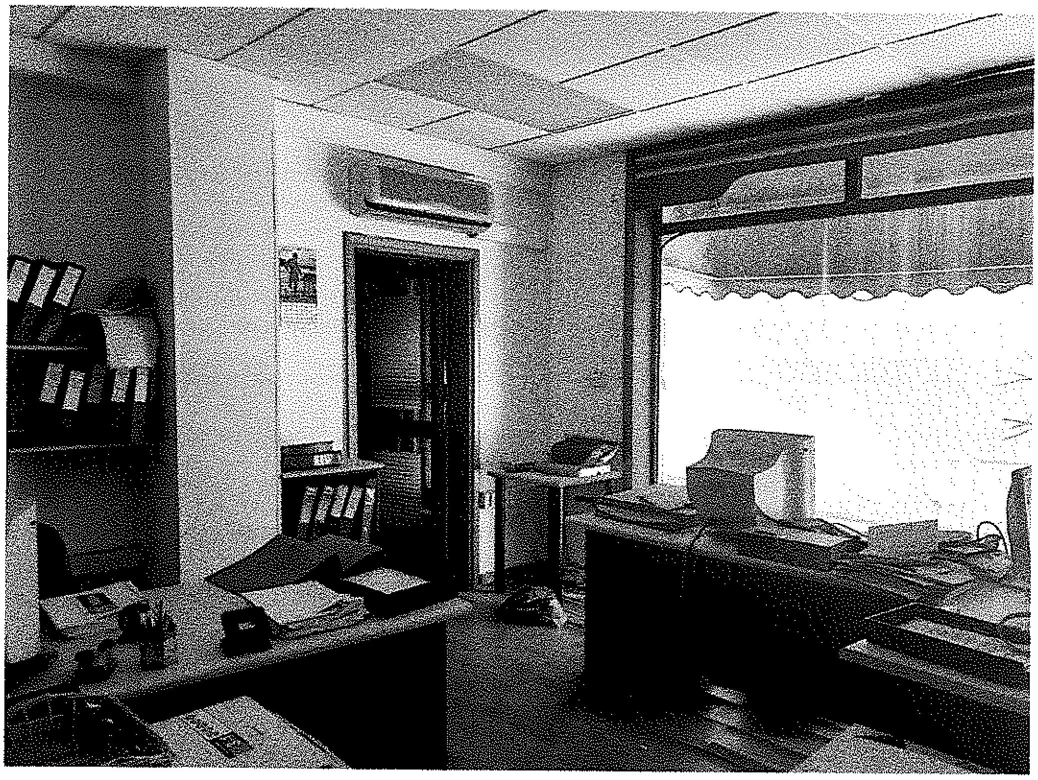
Ritratt 10: Ritratt ta' l-kamra fejn jintrefa' l-apparat ta' l-IT



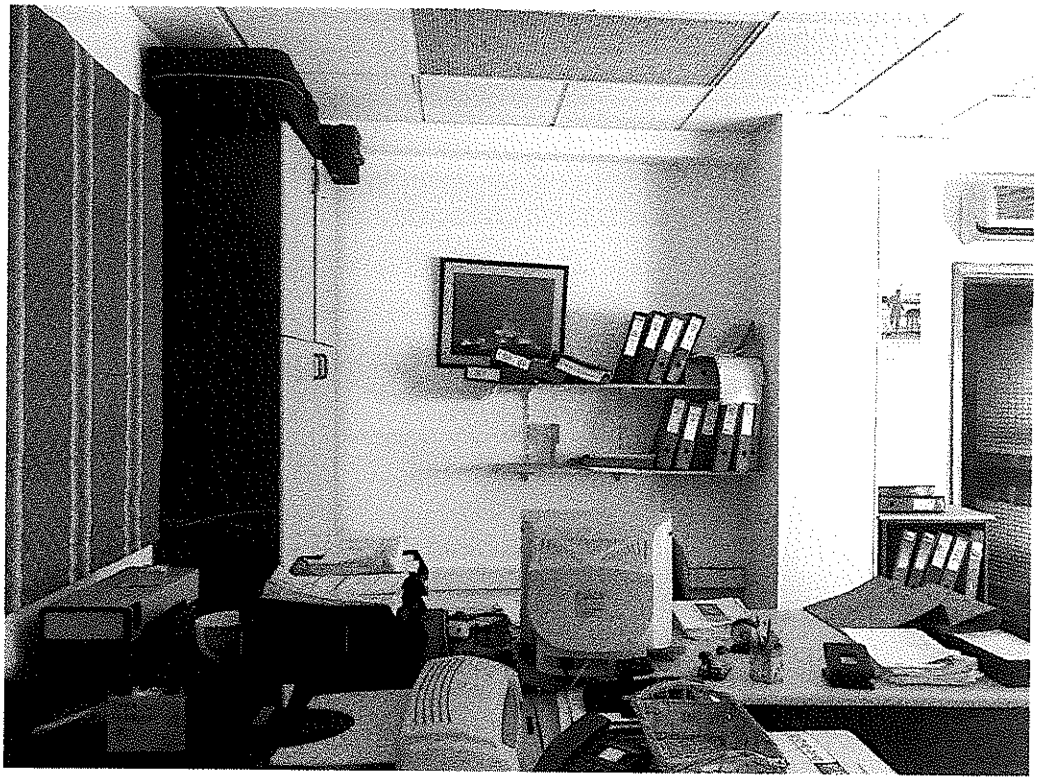
Ritratt 11: Ritratt ta' ufficcju 3 (Referenza ghall-pjanta annessa)



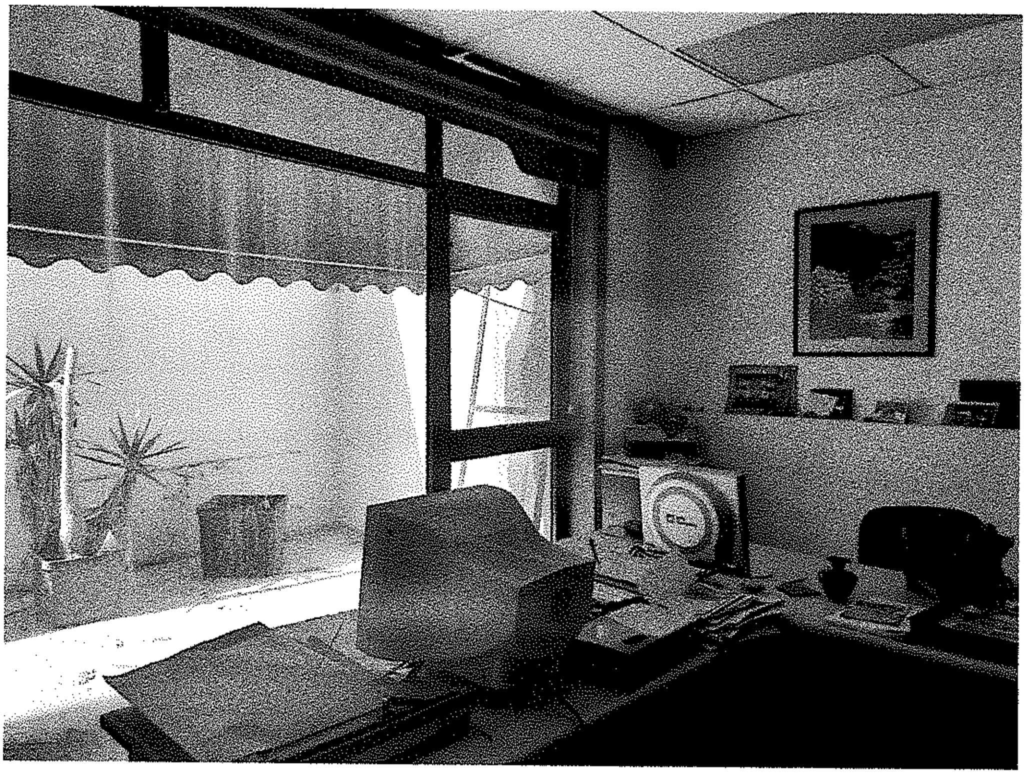
Ritratt 12: Ritratt ta' ufficcju 1 fuq in-naha ta' wara tal-propjeta' u li jaghti ghall-fuq il-bitha (Referenza ghall-pjanta annessa)



Ritratt 13: Ritratt ta' ufficcju 2 fuq in-naha ta' wara tal-propjeta' u jhares fuq il-bitha (Referenza ghall-pjanta annessa)

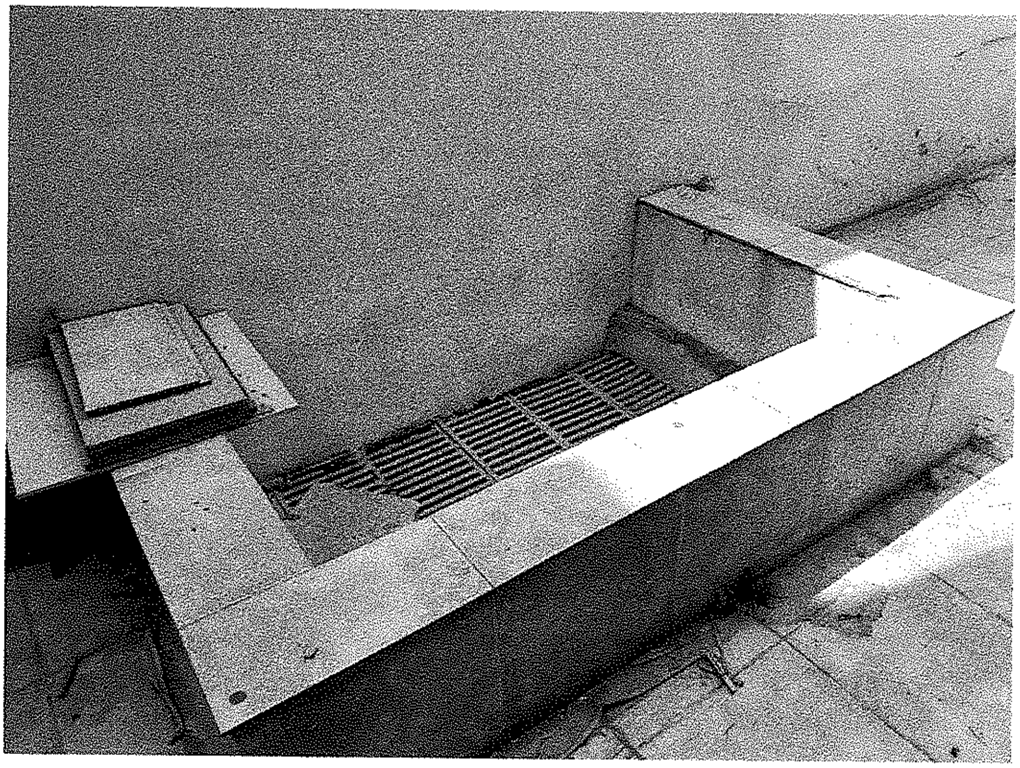


Ritratt 14: Ritratt iehor ta' ufficcju 2 fuq in-naha ta' wara tal-propjeta' u li jhares fuq il-bitha



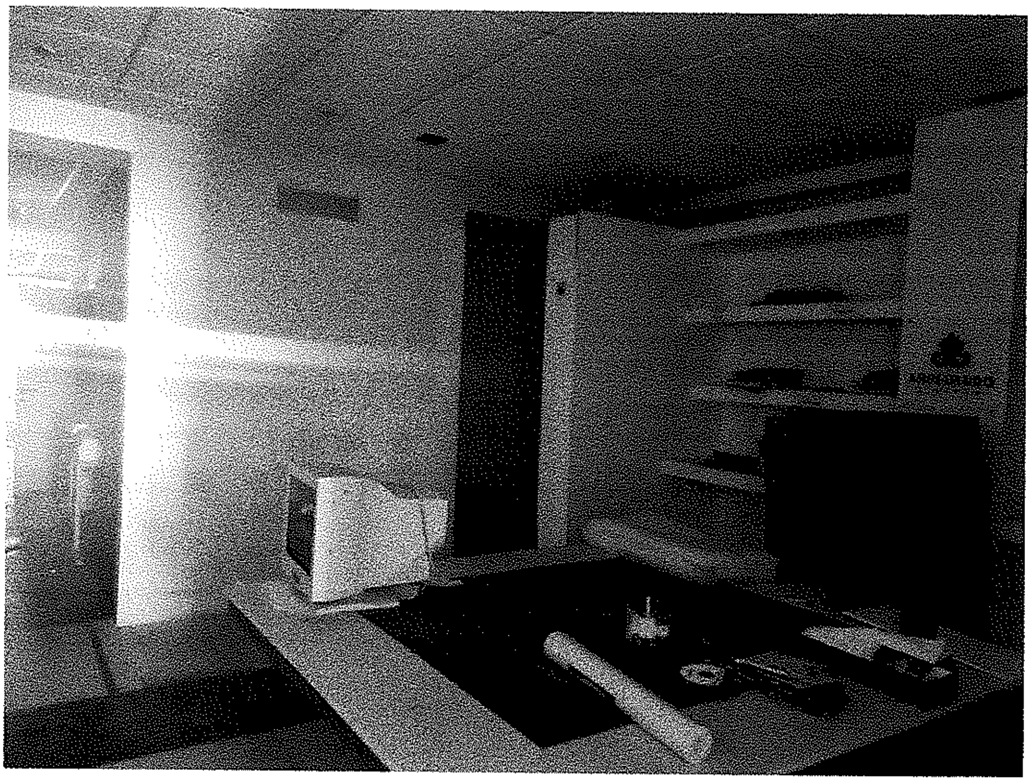
Ritratt 15: Ritratt iehor ta' ufficcju 2 fuq in-naha ta' wara tal-propjeta' u li jhares fuq il-bitha

Ritratt 16: Ritratt tal-bitha



Ritratt 17: Ritratt ta' ventilation shaft mill-garaxxijiet ta' taht li hemm fil-bitha

Ritratt 18: Ritratt tal-bitha

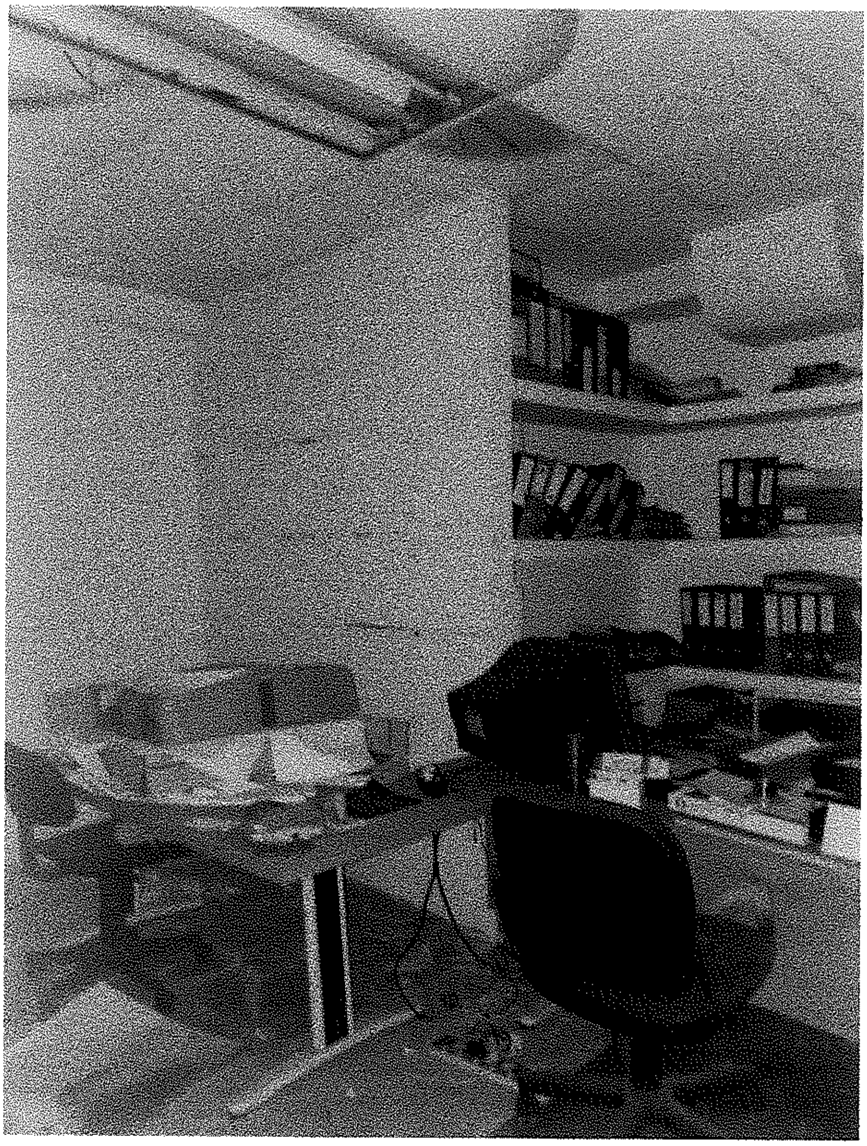


Ritratt 19: Ritratt ta' ufficcju 4 (Referenza ghall-pjanta annessa)

Ritratt 20: Ritratt ta' ufficcju 4 (Referenza ghall-pjanta annessa)

Ritratt 21: Ritratt ta' ufficcju 4 (Referenza ghall-pjanta annessa)

Ritratt 22: Ritratt ta' ufficcju 5 (Referenza ghall-pjanta annessa)



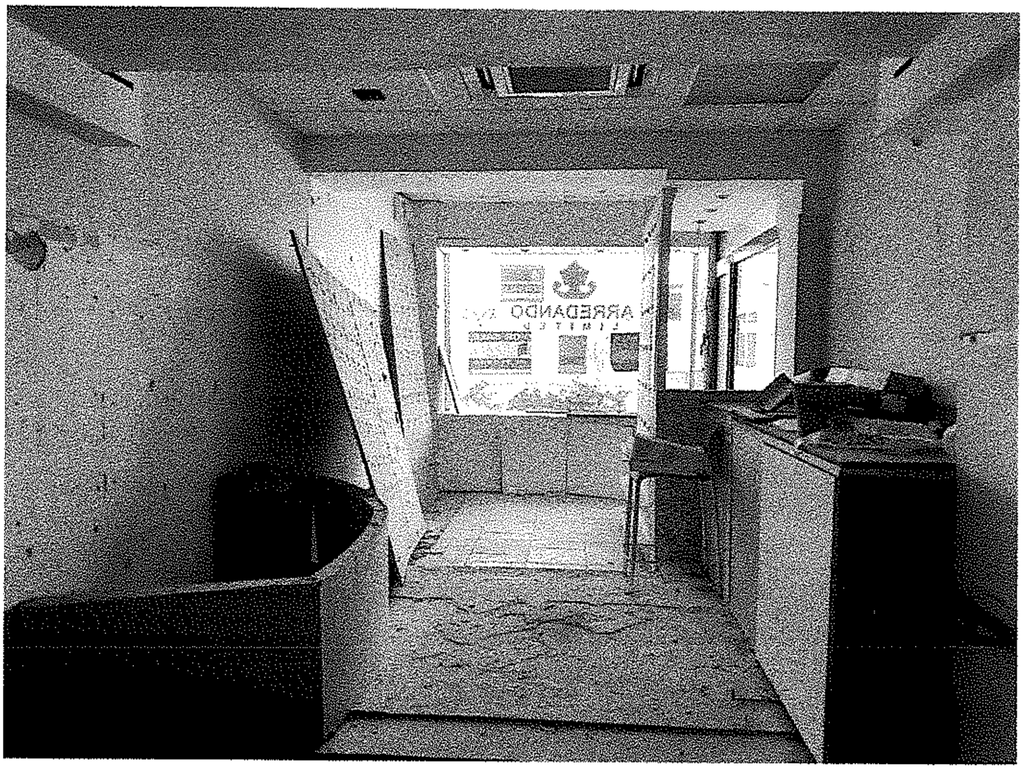
Ritratt 23: Ritratt ta' ufficcju 5 (Referenza ghall-pjanta annessa)

Ritratt 24: Ritratt ta' WC

Ritratt 25: Ritratt tal-kuritur li jwassal ghas-showroom fuq in-naha ta' quddiem tal-propjeta'

Ritratt 26: Ritratt tal-kuritur li jwassal ghas-showroom fuq in-naha ta' quddiem tal-propjeta'

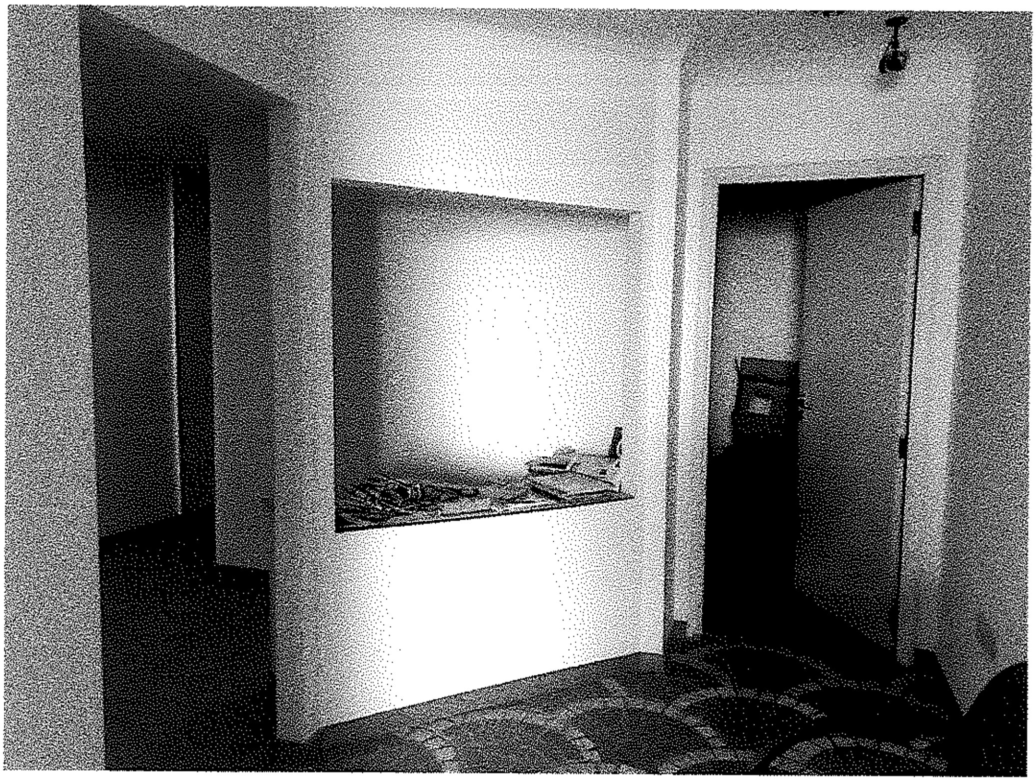
Ritratt 27: Ritratt tal-hanut u showroom fuq quddiem tal-propjeta'



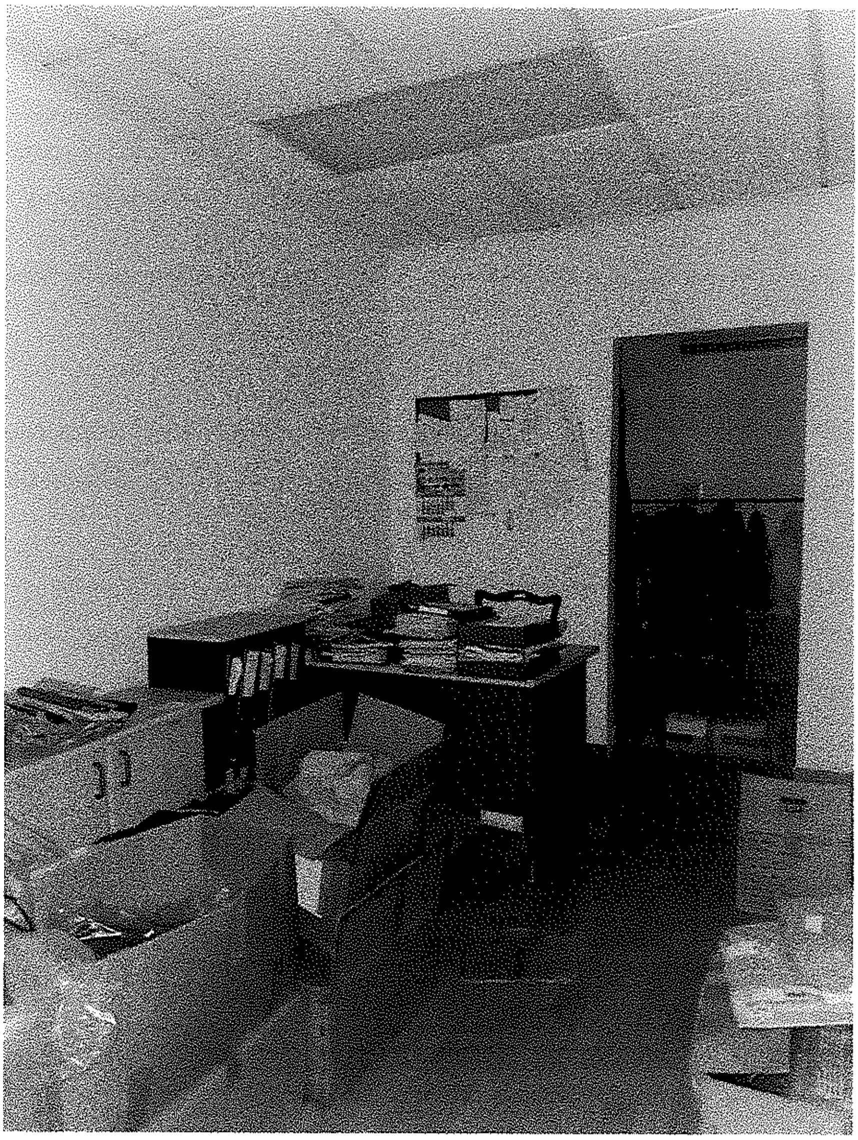
Ritratt 28: Ritratt tal-hanut u showroom fuq quddiem tal-propjeta'

Ritratt 29: Ritratt tal-hanut u showroom fuq quddiem tal-propjeta'

Ritratt 30: Ritratt mil-hanut li qed juri l-kuritur li jwassal ghan-naha ta' wara tal-propjeta'



Ritratt 31: Ritratt ta' l-entratura tal-propjeta'



Ritratt 31: Ritratt ta' l-istore

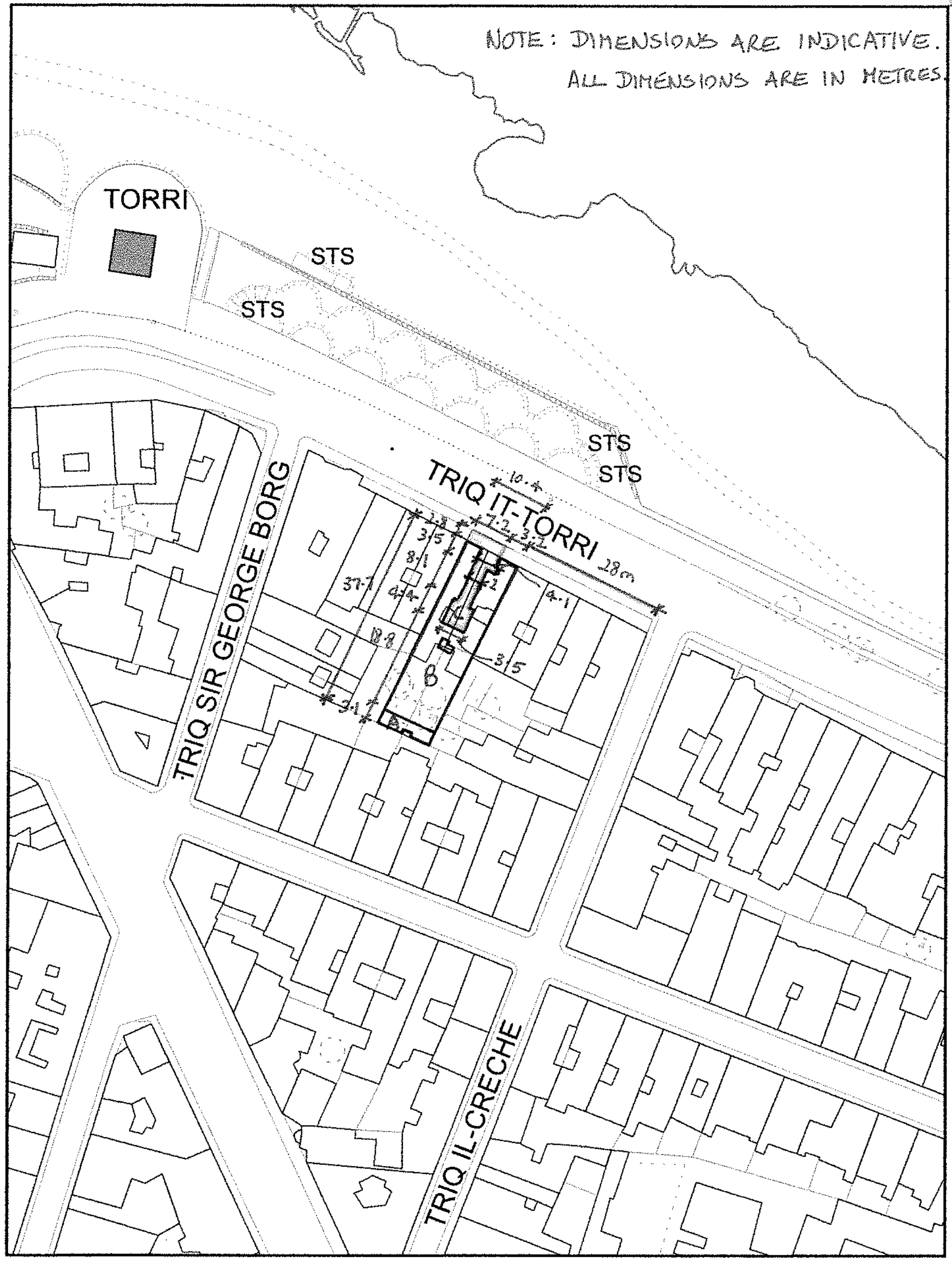
Ritratt 32: Ritratt ta' l-istore

Anness D: Pjanta tar-Registru ta' l-Artijiet

ADDRESS: 205, 207, TRIQ IT-TORRI, SLIEMA.

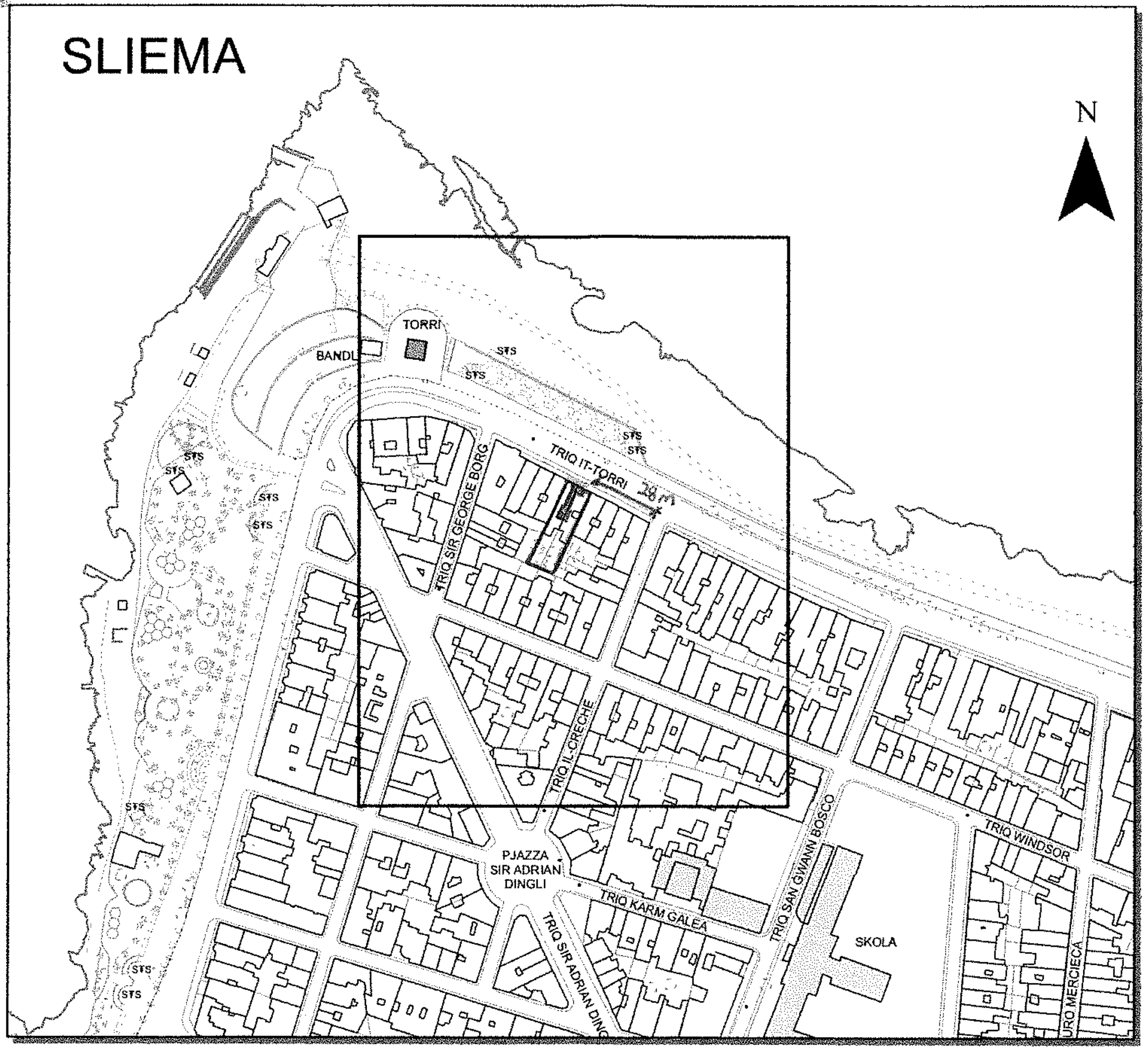
Dan hu dokument uffiċċjali għall-użu biss fl-Aġenzija għar-Reġistrazzjoni tal-Artijiet

This is an official document for Land Registration Agency use only



Scale 1:1000

0 20 40 60 80 100m



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:*	Pożizzjoni Ċentrali: *Centre Coordinates:*	Parti min S.S.: *Extracted from S.S.:*	Data: *Date:*
273738 E	x = 54939 y = 75072	5475	26/08/2022

Perit: *Architect:* [signature]

Timbru tal-Perit: *Architect's Stamp:* PERIT MIRIAM MAGRI B.E.&A.(Hons), A.&C.E. MOB: 7926 4492

Qies (metri kwadri): *Area (square metres):* A: 31 B: 312 C: 66

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

LR 255251

Dritt imħallas *Fee Paid*

Scale 1:1000

0 20 40 60 80 100m

LEGEND:

A: OWNERSHIP ON ALL LEVELS ABOVE BASEMENT INCLUDING AIRSPACE.

B: OWNERSHIP AT ELEVATED GROUND FLOOR LEVEL ONLY.

C: COMMON ACCESS AND COMMON AREA