FIL-PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

Fl-Atti tal-bejgħ bl-irkant numru: 39/2023

LESLIE BALZAN ET
Vs
NEVILLE CARABOTT ET

REGISTRY SUPERIOR COURT
No:
03 OCT 2023
445
PAID

Perit Claude R. Mallia

Illum is-27 ta' Settembru 2023

Jesponi bir-rispett :

Illi permezz tad-digriet tat-23 ta' Awwissu 2023, l-esponent ġie nfurmat li kien maħtur bħala Perit tekniku sabiex jagħmel l-istima tal-propjeta' immobbli, liema stima għandha tinkludi r-ritratti tal-fond jew sit in-kwistjoni, pjanta tar-reġistru tal-artijiet, l-iskema tal-Awtorita' tal-Ippjanar u r-raġunijiet tal-valutazzjoni. Il-propjeta' tikkonsisti minn żewġ porzjoni diviżi ta' raba' magħrufin bħala *Tat-Tiġrija* fil-kuntrada magħrufa bħala ta' *Ħabel Bellu* limiti ta' Ħaż-Żebbuġ Malta

Korrispondenza

Illi fl-14 ta' Settembru, 2023 intbagħtet korrespondenza lill-partijiet, kif ukoll posta elettronika (e-mail) lill-avukati rispettivi sabiex dawn ġew infurmati li kien ser jissejjaħ aċċess fil-propjeta' in-kwistjoni għal nhar it-Tlieta 26 ta' Settembru 2023 fis-2.00pm, sabiex l-esponent ikun jista' jagħmel l-osservazzjonijiet tiegħu u jieħu xi ritratti tal-propjeta'. Kopja ta' din il-korrispondenza, qegħda tiġi annessa ma dan il-rapport bħala Annex 'C'.

Aċċess

L-aċċess sar nhar it-Tlieta 26 ta' Settembru 2023 fis-2.00pm kif kien miftiegħem. Kien hemm preżenti :

- Il-Perit Claude R. Mallia bħala perit tekniku

Ħadd iżjed m'attenda għall-aċċess.

L-esponent għamel l-osservazzjonijiet tiegħu u ħa xi noti u ritratti fuq il-żewġ porzjoni diviżi ta' raba', sabiex ikun jista' jaqdi l-inkarigu mogħti lilu.

Stima tal-Propjeta'

B'dan li ġej l-esponent qiegħed jiċċertifika li spezzjona l-proprjeta' hawn fuq msemmija nhar it-Tlieta 26 ta' Settembru 2023. Il-propjeta' tikkonsisti f'żewġ porzjonijiet raba', denominati bħala Raba' A u Raba' B, fuq plot ta' għamla irregolari li jinsabu fil-kuntrada magħrufa bħala *Ta' Ħabel Bellu* sive *Ta' Djar Iż-Żara* fil-limiti ta' Ħaż-Żebbuġ Malta. Ir-raba' huwa aċċessibbli mit-tramuntana mit-triq asfaltata li twassal minn Ħaż-Żebbuġ għar-Rabat, ċioe' minn Triq it-Tnax ta' Mejju sa Sqaq taċ-Ċawla, u mix-xlokk minn trejqa bil-konkos magħrufa bħala *Old Railway Track*, Prepjeta tal-Gvern ta' Malta.

Raba' A : Porzjon diviża ta' kejl superfiċjali inkluża l-parti mittieħda għat-twessiegħ tat-triq ta' ċirka sebgħa u tmenin elf sitt mija u tlett metri kwadri (87,603m²) jew ta' kejl superfiċjali eskluża l-parti mittieħda għat-twessiegħ tat-triq ta' ċirka sitta u tmenin elf erba' mija u tmienja u sebgħin metri kwadri (86,478m²), jew 76.9 tomniet, fuq liema porzjon ta' art hemm razzett parzjalment imwaqqa' denominat bħala R1 u li huwa derelitt. Fuq dan il-porzjon hemm tlett ikmamar żgħar denominati bħala K1, K2 u K3 kif ukoll żewġ duri tal-kaċċa denominati bħala DR1 u DR2. Dan il-porzjon huwa ġeneralment imdawwar kif ukoll sub diviż b'ħitan tas-sejjiegħ u għandu bosta siġar li jinkludu siġar taż-żebbuġ, dwieli, siġar tar-rummien u bajtar tax-xewk. (*vide* Fig 1 u ritratti Annex B)

Fig 1 – Raba' A

Bażi ta' Valutazzjoni: Analiżi Komparattiva fuq dak li jiddetta is-Suq

Policies applikabbli : Skont il-Pjan Lokali approvat mill Awtorita' tal-Ippjanar, dan ir-raba' jinsab ġewwa 'Żona ta' Barra mill-Iżvilupp', jew ODZ (*Outside Development Zone*) u li għaldaqstant il-potenzjal għall-Iżvilupp fuq din il-propjeta' huwa limitat għar-regolamenti mposti mill-istess Awtorita' Tal-Ippjanar li jaqgħu taħt din il-kategorija ċioe' dak li l-aktar għandu x'jaqsam ma attivita agrikola. Peress li r-raba' tinkludi razzett parzjalment imwaqqa', hemm ukoll il-potenzjal li dan jiġi kkonvertit għall-użu residenzjali.

Titlu Tal-Propjeta' : L-esponent qiegħed jieħu t-titlu tal-propjeta' bħala liberu u frank fis-suq miftuħ bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tagħha.

Dettalji:

a) Tip ta' bini u deskrizzjoni – razzett (R1) fuq żewġ sulari parzjalment imwaqqa u derelitt, li jokkupa kejl superfiċjali ta' ċirka 556m^2 inklużi l-btieħi nterni u li għandu elementi karatteristiċi vernakulari bħall-ħitan ħoxnin tal-ġebel, arkati, xorok, saljaturi, miżieb u kanali tal-ilma; tlett ikmamar żgħar (K1, K2 u K3) li jokkupaw kejl superfiċjali ta' ċirka 10m^2 kull waħda ; u żewġ duri tal-kaċċa (DR1 u DR2) li jokkupaw kejl superfiċjali ta' ċirka 12m^2 kull waħda.

b) Eta' tal-propjeta' – Razzett R1 ċirka 150sena, K1 u K2 inqas minn 55 sena u K3 iktar minn 55sena

c) Karatteristiċi tal-fond - Il-fond għandu kejl superfiċċjali ta' madwar, eskluża l-parti mittieħda għat-twessiegħ tat-triq, ċirka sitta u tmenin elf erba' mija u tmienja u sebgħin metri kwadri (86,478m2) u faċċata ta' ċirka 174 metri fuq Sqaq taċ-Ċawla; faċċata ta' ċirka 683 metri fuq it-triq asfaltata li twassal minn Ħaż-Żebbuġ għar-Rabat u faċċata ta' ċirka 330 metri fuq it-trejqa bil-konkos magħrufa bħala *Old Railway Track.*

d) Kostruzzjoni / Kumditajiet – Il-propjeta' tinsab f'sit fil-konfini esterni ta' Ħaż-Żebbuġ, fuq triq prinċipali li hija asfaltata u li minnha jgħaddu xi kumditajiet. Hemm ukoll arbli tad-dawl li x'aktarx kienu jipprovdu s-servizz elettriku biex jinħadmu xi pompi tal-ilma. Ġew osservati wkoll xi bjar sotteraneji. L-esponent osserva wkoll li partijiet minn dan ir-raba' kienu maħrutin jew maħdumin riċentement u l- l-bqija kienu fi stat ta abbandun.

e) Stat ta' riparazzjoni – ir-razzett, il-kmamar id-duri u l-ħitan tas-sejjiegħ jinsabu abbandunati u fi stat ħażin u malandat

f) Servizzi u installazzjonijiet. – xejn

g) Permessi – Kemm ir-razzett R1 kif ukoll il-kamra K3 jidhru fis-*survey sheet* tal-1968 (vide pjanta Fig 2) u li għaldaqstant dawn jitqiesu bħala strutturi sani nonostanti li jinsabu f'*ODZ*. Ma nstabux permessi relatati mal-kmamar u d-duri l-oħrajn li ġew osservati.

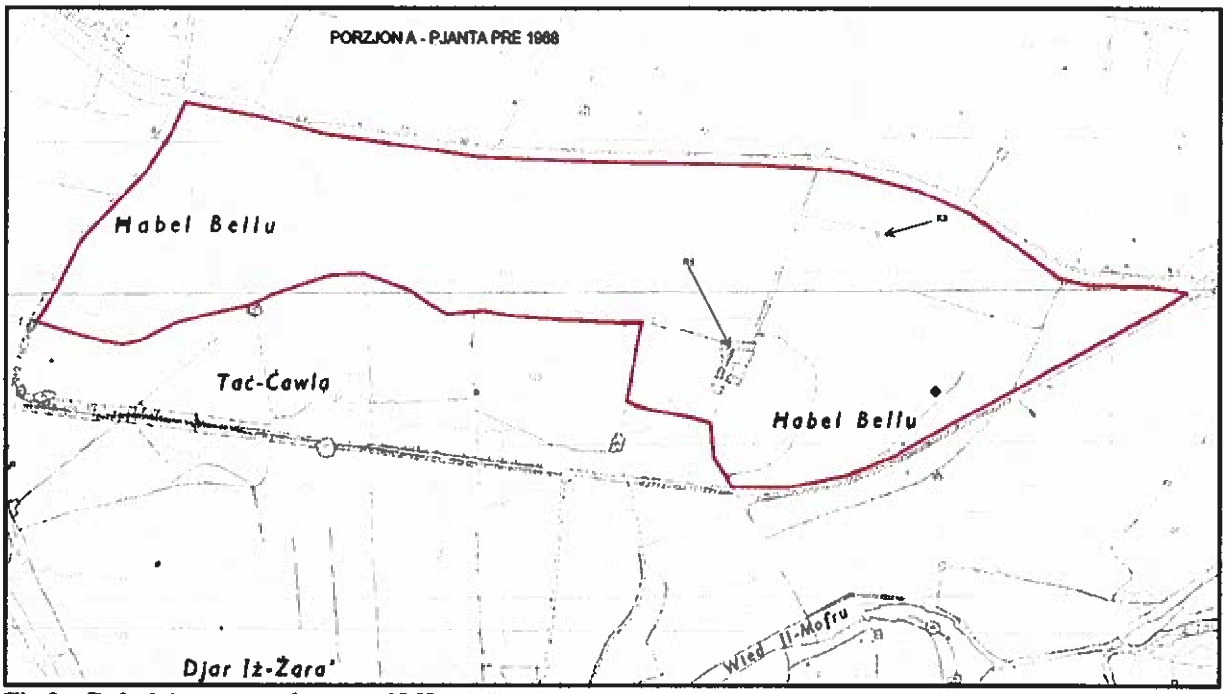


Fig 2 – Raba' A - *survey sheet* pre 1968

Informazzjoni : Ir-raba' għandhu l-potenzjal li jinħadem għal skopijiet agrikoli, dejjem skont ir-regolamenti mposti mill-Awtorita' Tal-Ippjanar marbutin ma ODZ. Ir-razzett għandu l-potenzjal li dan jiġi kkonvertit għall-użu residenzjali. Ir-raba' jgawdi veduti sbieħ tal-paesaġġ u tal-Imdina u huwa aċċessibbli b'vetturi minn tlett toroq.

Rationale: Il-Perit ħejja Analiżi Komparattiva tas-Suq; u din kienet tinvolvi l-osservanza tal-valur tal-bejgħ ta' propjetajiet simili għal dan il-fond partikolari, jew propjetajiet b'kundizzjonijiet simili, sabiex seta' jagħmel ġudizzju fuq il-valur relattiv tar-raba' hawn fuq imsemmi. Din l-analiżi irriżultat għal rata medja ta' madwar €88.97 kull metru kwadru (€100,000/tomna) fuq il-kejl superfiċjali tar-raba' rurali bl-aċċess minn triq prinċipali u li jinkludi binja jew struttura, u €1200 kull metru kwadru addizzjonali fuq il-kejl superfiċjali tal-bini tar-razett u kmamar.

Raba' B : Porzjon diviża ta' kejl superfiċjali ta' ċirka wieħed u erbgħin elf disa' mija u ħamsa u tmenin metri kwadri (41,985m²), jew 37.4 tomniet, fuq liema porzjon ta' art hemm tlett ikmamar żgħar denominati bħala K1, K2 u K3. Dan il-porzjon huwa ġeneralment imdawwar kif ukoll sub diviż b'ħitan tas-sejjiegħ u għandu bosta siġar li jinkludu siġar taż-żebbuġ, dwieli, u bajtar tax-xewk. (*vide* Fig 3 u ritratti Annex B)

Fig 3 – Raba' B

Bażi ta' Valutazzjoni: Analiżi Komparattiva fuq dak li jiddetta is-Suq

Policies applikabbli : Skont il-Pjan Lokali approvat mill Awtorita' tal-Ippjanar, dan ir-raba' jinsab ġewwa 'Żona ta' Barra mill-Iżvilupp', jew ODZ (*Outside Development Zone*) u li għaldaqstant il-potenzjal għall-Iżvilupp fuq din il-propjeta' huwa limitat għar-regolamenti mposti mill-istess Awtorita' Tal-Ippjanar li jaqgħu taħt din il-kategorija ċioe' dak li l-aktar għandu x'jaqsam ma attivita agrikola.

Titlu Tal-Propjeta' : L-esponent qiegħed jieħu t-titlu tal-propjeta' bħala liberu u frank fis-suq miftuħ bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tagħha.

Dettalji:

a) Tip ta' bini u deskrizzjoni – Tlett ikmamar żgħar (K1, K2 u K3) li jokkupaw kejl superfiċjali ta' ċirka 13m², 16m² u 25m² rispettivament.

b) Eta' tal-propjeta' – K1 madwar 15 il-sena, u K2 u K3 iktar minn 55sena

c) Karatteristiċi tal-fond - Il-fond għandu kejl superfiċċjali ta' ċirka wieħed u erbgħin elf disa' mija u ħamsa u tmenin metri kwadri (41,985m^2) u faċċata ta' ċirka 98 metri fuq it-triq asfaltata li twassal minn Ħaż-Żebbuġ għar-Rabat u faċċata ta' ċirka 334 metri fuq it-trejqa bil-konkos magħrufa bħala *Old Railway Track.*

d) Kostruzzjoni / Kumditajiet – Il-propjeta' tinsab f'sit fil-konfini esterni ta' Ħaż-Żebbuġ, fuq triq prinċipali li hija asfaltata u li minnha jgħaddu xi kumditajiet. Hemm ukoll arbli tad-dawl li x'aktarx kienu jipprovdu s-servizz elettriku biex jinħadmu xi pompi tal-ilma. Ġew osservati wkoll xi bjar sotteraneji. L-esponent osserva wkoll li partijiet minn dan ir-raba kienu maħrutin jew maħdumin riċentement u l- l-bqija kienu fi stat ta abbandun.

e) Stat ta' riparazzjoni – il-kmamar u l-ħitan tas-sejjiegħ jinsabu fi stat ħażin u malandat

f) Servizzi u installazzjonijiet – jiidher li hemm konnessjoni mas-servizz tal-elettriku

g) Permessi – Il-kamra K1 hija koperta bil-permess PA 1690/07 u kemm il-kamra K2 kif ukoll il-kamra K3 jidhru fis-*survey sheet* tal-1968 (vide pjanta Fig 4) u li għaldaqstant dawn kollha jitqiesu bħala strutturi sani nonostanti li jinsabu f'*ODZ.*

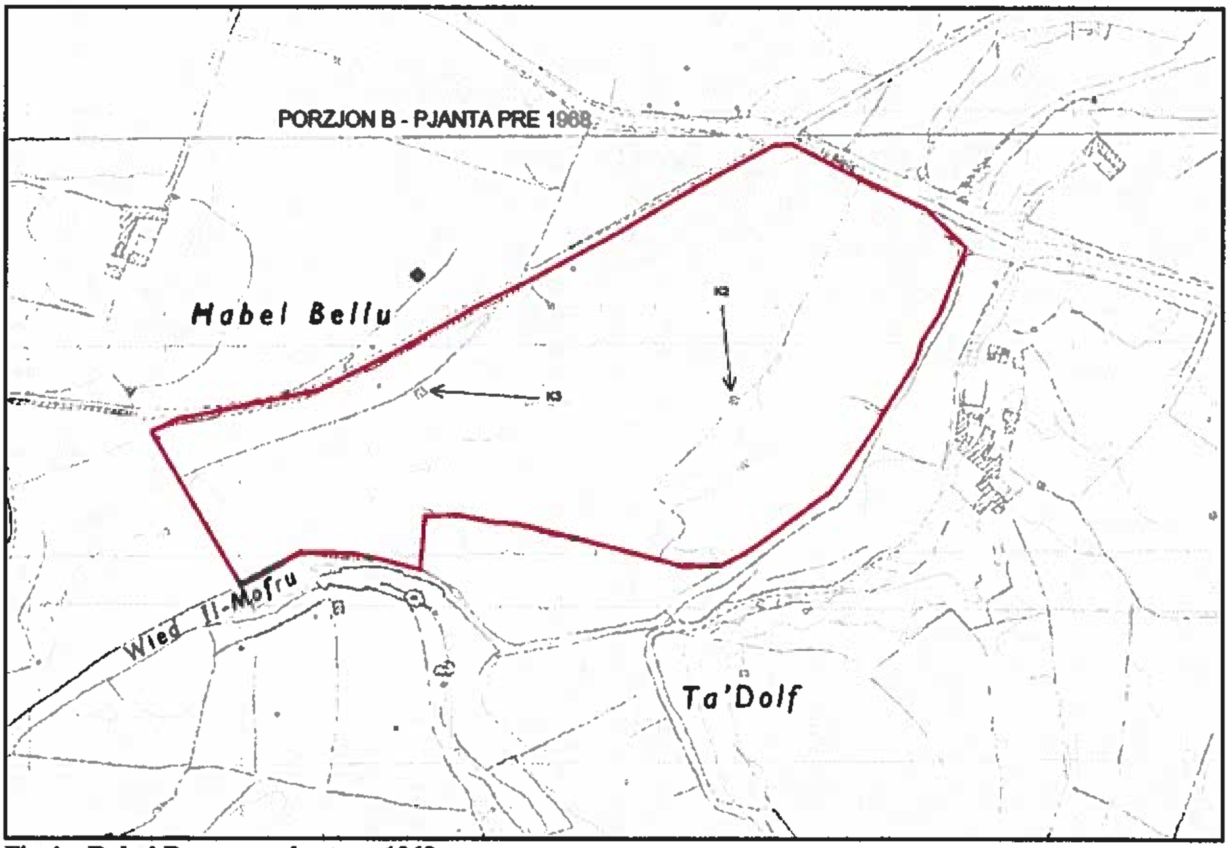


Fig 4 – Raba' B - *survey sheet* pre 1968

Informazzjoni : Ir-raba' għandhu l-potenzjal li jinħadem għal skopijiet agrikoli, dejjem skont ir-regolamenti mposti mill-Awtorita' Tal-Ippjanar, marbutin ma ODZ. Ir-raba' jgawdi veduti sbieħ tal-paesaġġ u tal-Imdina u huwa aċċessibbli b'vetturi minn żewġ toroq.

Rationale: Il-Perit ħejja Analiżi Komparattiva tas-Suq; u din kienet tinvolvi l-osservanza tal-valur tal-bejgħ ta' propjetajiet simili għal dan il-fond partikolari, jew propjetajiet b'kundizzjonijiet simili, sabiex seta' jagħmel ġudizzju fuq il-valur relattiv tar-raba' hawn fuq imsemmi. Din l-analiżi irriżultat għal rata medja ta' madwar €88.97 kull metru kwadru (€100,000/tomna) fuq il-kejl superfiċjali tar-raba' rurali bl-aċċess minn triq prinċipali u li jinkludi binja jew struttura, u €1200 kull metru kwadru addizzjonali fuq il-kejl superfiċjali tal-kmamar.

STIMA TAL-FOND DESKRITT:

Illi wara li ħa in kunsiderazzjoni l-osservazzjonijiet ta' hawn fuq u diversi fatturi oħrajn li għandhom x'jaqsmu mal-valur, inkluż il-potenzjal, id-daqs, il-forma, l-għamla, iż-żmien, il-kundizzjoni, il-lokazzjoni, u fatturi oħrajn tal-fond li jaffettwaw jew jistgħu jaffettwaw il-valutazzjoni minn żmien għal żmien, l-esponent qiegħed jistima l-fond li huwa deskritt bħala :

Raba' A : Porzjon diviża ta' kejl superfiċjali inkluża l-parti mittieħda għat-twessiegħ tat-triq ta' ċirka sebgħa u tmenin elf sitt mija u tlett metri kwadri (87,603m2) jew ta' kejl superfiċjali eskluża l-parti mittieħda għat-twessiegħ tat-triq ta' ċirka sitta u tmenin elf erba' mija u tmienja u sebgħin metri kwadri (86,478m2), jew 76.9 tomniet, fuq liema porzjon ta' art hemm razzett parzjalment imwaqqa' denominat bħala R1 u li huwa derelitt, liberu u frank fis-suq miftuħ u bil-pertinenzi kollha tiegħu, għall-prezz ta' **tmien miljuni, tlett mija u ħamsa u tmenin elf Ewro (€8,385,000)**, fid-data u skont id-data hawn fuq murija.

Raba' B : Porzjon diviża ta' kejl superfiċjali ta' ċirka wieħed u erbgħin elf disa' mija u ħamsa u tmenin metri kwadri (41,985m2), jew 37.4 tomniet, fuq liema porzjon ta' art hemm tlett ikmamar żgħar, liberu u frank fis-suq miftuħ u bil-pertinenzi kollha tiegħu, għall-prezz ta' tlett miljuni, u tmien mitt elf Ewro **(€3,800,000)**, fid-data u skont id-data hawn fuq murija.

Sabiex wasal għall-valuri indikati, l-esponent mexa fuq il-prinċipji segwenti:

- Illi din il-valutazzjoni saret wara aċċess fuq il-fond mill-esponent f'Settembru 2023 biex jiġi stabbilit il-valur fis-suq.
- Illi l-proprjetajiet mertu ta' din il-kawża ġew stmati fuq dak li kien jiddetta is-Suq skont is-sena 2023.
- Illi ntuża l-metodu komparattiv sabiex saru l-valutazzjonijiet.
- Illi l-esponent ma kellu l-ebda kunflitt ta' interess.

Tant għandu x'jissottometti l-esponent għall-ġudizzju tal-Onorabbli Qorti.

Perit Claude R. Mallia A&CE

Annex A- Pjanta (*Pjanta tar-Reġistru tal-Artijiet*)
Annex B – Ritratti
Annex C - Avviżi

Carina Abdilla
Deputat Reġistratur

Illum - 3 OCT 2023
Ippreżentata mill- Perit C.R. Mallia
Bi bla dok Bi tliet (3) Dokkumenti

Illum 06 ta' Diċembru 2023
Deher il-Perit Legali / Tekniku:
Claude R. Mallia
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

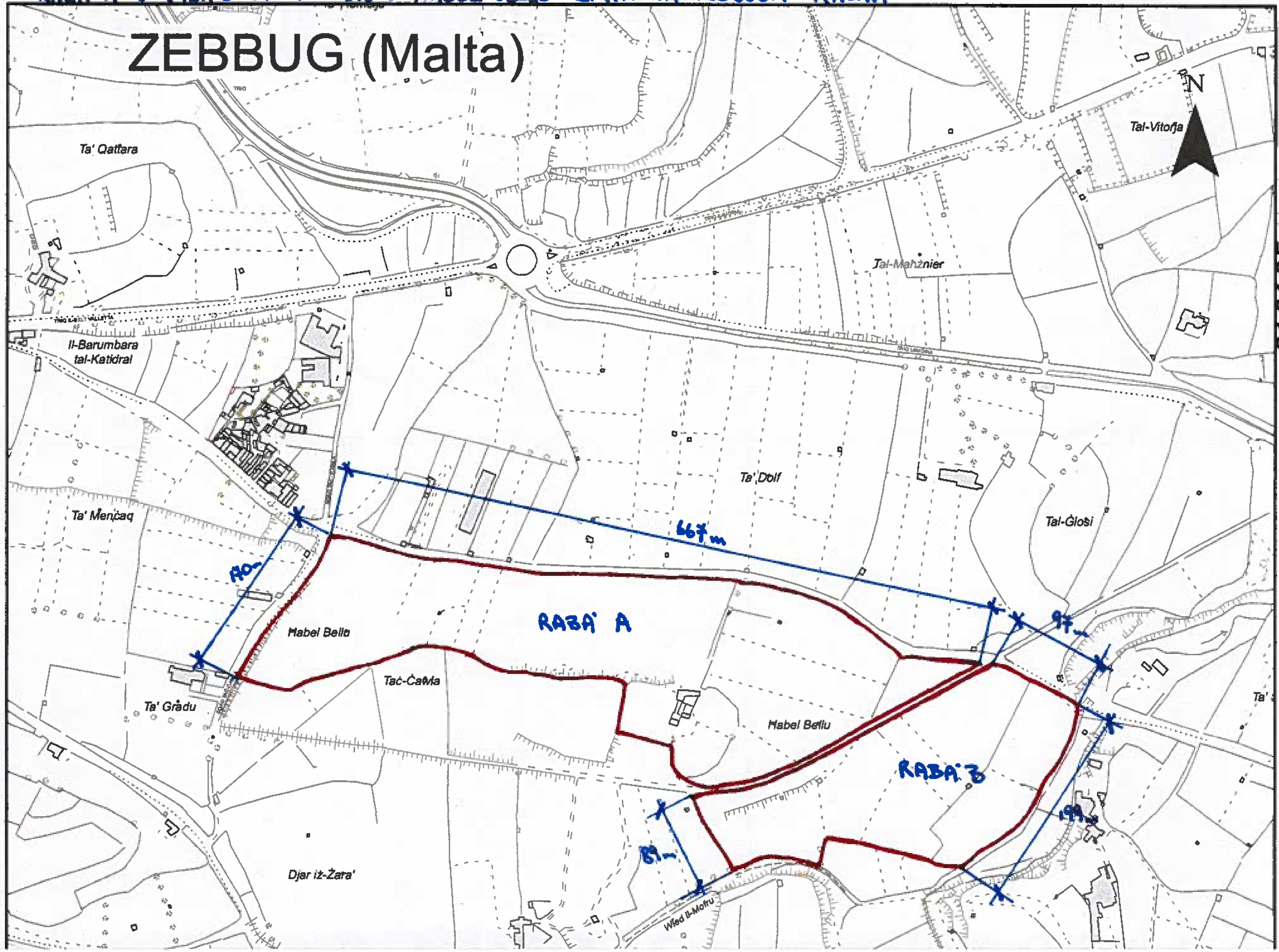
ANNEX 'A'

PJANTA

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

This is an official document for Land Registration Agency use only

RABA' A u RABA' B' FIL-KONTRADA MABEL BELLU' LIMITI TA' ŻEBBUĠ MALTA



0 100 200 300 400 500

Scale 1:5000

ANNEX 'B'

RITRATTI

Annex B - Raba' A1

Raba' A

Razzett R1

Dura DR1

Raba' A

Razzett R1

Razzett R1

Raba' A - trieq/Old Railway Track

Razzett R1

Razzett R1

Annex B - Raba' A2

Raba' A - Razzett R1

Raba' A

Raba' A - sigar - bir

Kamra K1

Razzett R1

Dura DR2

Hitan tas-sejjiegh

Razzett R1

Kamra K2

Annex B - Raba' A3

Raba' A - Razzett R1 mit-trieq

Raba' A - sigar

Raba' A mahrut

Raba' A sigar

Kamra K3

Annex B - Raba' B1

Kamra K2

Kamra K3

Raba' B

Kamra K1

Raba' B

Bir u servizz elettriku

Raba' B

Raba' B

Raba' B - bir u arbli tad-dawl

Annex B - Raba' B2

Raba' B minn Old Railway Track

Raba' B

ANNEX 'C'

AVVIZI

crm architect and civil engineer

Perit Claude R. Mallia BE&A(Hons) A&CE - Warrant No. 283
81, 'Byron', Triq il-Kanonku Bonnici, Hamrun HMR 1073
Tal-Kaptan Flat No 1, Triq il-Madonna ta' Lourdes, In-Nadur NDR 1358
Tel +356 2747 2761 Mob +356 7938 8292 E-mail : *claudermallia@melita.com*

---

14 ta' Settembru 2023

QORTI ĊIVILI – PRIM AWLA
FL-ATTI TAL-BEJGĦ BL-IRKANT

Maġistrat : S.T.O. Prim' Imħallef Mark Chetcuti LL.D
Rikors Nru.: 39/2023

LESLIE BALZAN ET vs NEVILLE CARABOTT ET

AVVIŻ TA' AĊĊESS

Skont id-digriet tat-23 ta' Awwissu, 2023, l-Onorabbli Qorti innominat lill-esponent sabiex jaċċedi fil-fondi mertu tal-proċeduri odjerni ossia :

Żewġ Porzjoni diviżi ta' raba' magħrufin bħala *Tat-Tiġrija* fil-kuntrada magħrufa bħala ta' *Habel Bellu* limiti ta' Żebbuġ Malta

u sabiex jagħmel l-istima tal-propjeta' immobbli.

Għal dan il-għan, b'dan l-avviż l-esponent qed jinfurmakom li ser isir aċċess fuq il-fond/i in kwistjoni, nhar

It-Tlieta 26 ta' Settembru 2023 fis-2.00pm

Intom ġentilment mitlubin tipprovdu l-faċilitajiet inkluż aċċessibbilta' xierqa u dak kollu possibbli sabiex l-aċċess isir mingħajr ebda tfixkil. Il-Partijiet għandhom kemm jista' jkun jattendu għall-aċċess u jinfurmaw lill-avukati tagħhom dwar dan l-avviż.

Perit Claude R. Mallia A&CE

Notifika : Neville Carabott : 44, Fl 6, Triq in-Nofsinhar, Valletta
Louis Leisure Complex Ltd: App 7, Blk A, Tal-Warda Residence, Triq tal-Warda, Attard.
Maria Carabott: App 7, Blk A, Tal-Warda Residence, Triq tal-Warda, Attard.
Francis Xavier sive Frank Calleja: Dei Lorelei, Triq il-Kbira, Mosta.
Leslie Balzan, u Josianne Balzan Schembri 60, Triq Santa Tereża, Żabbar, Malta

Claude R. Mallia

From: Claude R. Mallia <claudermallia@melita.com>
Sent: 14 September 2023 15:39
To: 'carm.mifsudbonnici@gmail.com'
Cc: 'Dr. Nicolai Bugeja'; 'Pace Josephine at Court Services Agency'
Subject: FL-ATTI TAL-BEJGH BL-IRKANT No 39/23 - LESLIE BALZAN ET vs NEVILLE CARABOTT ET
Attachments: AVVIZ ACCESS .pdf

Gheziez,

Illi peress li gejt mahtur mill-Onorabbli Qorti fil-Prim Awla' tal-Qorti Civili bhala espert FL-ATTI TAL-BEJGĦ BL-IRKANT hawn fuq imsemmi; b'dan l-avviz qed ninfurmakom li ser isir access nhar **it-Tlieta 26 ta' Settembru 2023 fis-2.00pm** ta' wara nofsinhar fil-fondi deskritt bhala **Żewġ Porzjoni diviżi ta' raba' magħrufin bħala Tat-Tiġrija fil-kuntrada magħrufa bħala ta' Ħabel Bellu limiti ta' Żebbuġ Malta**

Dan sabiex inkun nista' naqdi l-inkarigu moghti lili.

Nitlobkom tinfurmaw lill-partijiet. Jien ser ninnotifikhom ukoll tramite l-ittra mehmuza.

Grazzi u tislijiet,

Claude

crm architect & civil engineer

Perit Claude R. Mallia BE&A(Hons) A&CE

81, 'Byron', Triq il-Kanonku Bonnici, Hamrun HMR 1073
Tal-Kaptan Flat No 1, Triq il-Madonna ta' Lourdes, In-Nadur NDR 1358
Tel +356 2747 2761 Mob +356 7938 8292
claudermallia@melita.com

This message contains information that may be confidential or privileged. If you are not the intended recipient, you may not use, copy or disclose to anyone any of the information in this message. If you have received this message and are not the intended recipient, kindly notify the sender and delete this message from your computer.