

Fil-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili

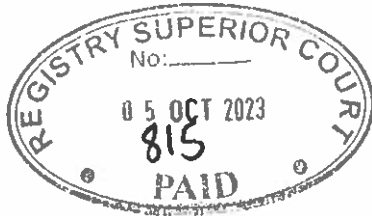
Onor. Prim Imħallef Robert G. Mangion

Fl-atti tas-Subbasta Immobbli nru 72/16 RGM

Bank of Valletta plc (C2833)

vs

Bugeja Pauline



AĊĊESS 1

Aċċess miżmum fit-22 ta' Settembru 2023 fil-fond '44, Santa Marija, Triq Indri Borg, Haż-Żebbuġ'.

**Relazzjoni tal-Espert Ġudizzjarju
Il-Perit Marie Louise Caruana Galea BE&A (Hons), MSc Conservation (Tech.)**

03/10/2023

Data tal-hatra: 6 ta' Lulju 2023

Rikorrenti Nomine: Bank of Valletta plc (C2833)

Intimati: Bugeja Pauline

RELAZZJONI TAL-ESPERT ĠUDIZZJARJU, IL-PERIT MARIE LOUISE CARUANA GALEA

Tesponi bir-rispett illi:

01) Minhabba l-htiega ta' nomina ta' Perit Tekniku, l-Onor. Prim Imħallef Robert G. Mangion appunta¹ lill-Perit Marie Louise Caruana Galea biex tfejji u ttipprezenta rapport dwar it-talba tar-rappreżentanti legali tar-rikorrenti. Il-Perit Tekniku nħatret bl-iskop segwenti:

- sabiex tagħmel deskrizzjoni tal-fond jew fondi indikat fir-rikors promotur u sabiex tfisser il-pizijiet, kirjiet u jeddiet oħra, sew reali kemm personali, jekk ikun hemm, li għalihom dan il-fond jew fondi ikun sugġett kif ukoll l-aħħar trasferiment tiegħu, skond l-informazzjoni li jkun ħa mill-kreditur jew mid-debitur.²

02) In dizimpenju tal-inkarigu tagħha mogħti, l-esponenti zammet aċċess fit-22 ta' Settembru 2023.

KONSTATAZZJONIJIET LI SARU FUQ IL-POST

1. Nhar il-Ġimgħa, it-22 ta' Settembru 2023, sar aċċess fuq il-fond 44, *Santa Marija, Triq Indri Borg, Ħaż-Żebbuġ*. Ma kien hemm hadd ieħor preżenti. L-esponenti ħadet sett ritratti tal-art li huma annessi f'Dok. P1.

¹ Ara d-digriet tal-Onor. Imħallef Robert G. Mangion tas-6 ta' Lulju 2023.

² Ibid.



Fig. 1: Site plan tal-fond mertu tal-kawża

2. Illi l-fond mertu tal-kawża hija art skavata li fuqha kien hemm binja li riċentement twaqqgħet, u issa qiegħed isir xogħol ta' skavar fuq is-sit. Il-fond jinsab 'il barra miż-zona tal-iżvilupp, in-naħa tal-Lbiċ ta' Haż-Zebbuġ. Il-fond għandu access minn triq iffurmata ta' wisa' ta' cirka 6.75m quddiem il-fond.

KONSIDERAZZJONIJIET

1. Illi l-art mertu tal-kawża tinsab fil-limiti ta' Ħaż-Żebbuġ, f'żona 'l barra mill-konfini tal-iżvilupp, skont il-Mappa ZG 1 tas-*South Malta Local Plan*³ tal-2006. Il-Mappa ZG 5 tal-Pjan Lokali tindika li l-art qiegħda kklassifikata bħala "Agricultural Areas SMAG 01". Barra minn hekk, huma rilevanti l-iżvilupp legali⁴ li hemm preżenti fuq is-sit, policies sussidjarji,⁵ u vinkoli oħra.⁶
2. Illi, madankollu, jirriżulta li fuq il-fond mertu tal-kawża, l-Awtorità tal-Ippjanar ħarġet permess ta' żvilupp PA/1416/20 datat 7 ta' April 2021, wara deċiżjoni tat-Tribunal ta' Reviżjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar datata 9 ta' Frar 2021. Il-permess ta' żvilupp PA/1416/20 approva "*Proposed demolition of existing dwelling and excavation of site to construct basement garage with overlying two floors (three units).*" L-applikazzjoni kienet sottomessa mill-Perit Daniel Grima fisem l-applikanta Maria Bugeja.
3. Illi għalkemm l-Awtorità tal-Ippjanar kienet originarjament irrifjutat l-applikazzjoni ta' żvilupp, it-Tribunal ikkunsidra li "*Il-kuntest partikolari tas-sit hija waħda karratterizzata minn bini urban u mhux bħal żona rurali li tkun miftuħa u nieqsa minn kwalsiasi żvilupp. Għalhekk it-Tribunal iqis li dak propost mhux ser ikollu xi impatt negattiv fuq iż-żona u lanqas*

³ <https://www.pa.org.mt/en/local-plan-details/south-malta-local-plan>

⁴ Ara id-definizzjoni ta' "xogħlijiet illegali" f'artikolu 2 tal-Att dwar l-Ippjanar tal-Iżvilupp, Kap. 552 tal-2016.

⁵ Bħalma hija r-*Rural Policy and Design Guidance* (2014).

⁶ Bħalma huma constraints arkeoloġiċi.

mhu ser jikkomprometti l-għan tal-linja gwida rurali sabiex jiġu salvagwardjati ż-żoni rurali. Għaldaqstant hija l-fehma tat-Tribunal li fuq il-bażi ta' ċirkustanzi partikolari tas-sit u l-commitments preżenti fiż-żona, l-iżvilupp propost ma jistax jitqies bħala wieħed li jmur kontra l-policies ta' konservazzjoni taż-żoni rurali. L-iżvilupp propost mhuwiex sejjer ikollu xi impatt ambjentali jew viżwali fuq iż-żona, u wisq inqas fuq xi żona rurali." Għaldaqstant, l-Awtorità ta' l-Ippjanar kienet ordnata biex toħroġ il-permess ta' żvilupp.

4. Illi f'dawn iċ-ċirkostanzi, l-esponenti tikkunsidra li l-iżvilupp approvat fil-permess ta' żvilupp PA/1416/20 huwa l-massimu ta' żvilupp li jista' jiġi approvat fuq dan is-sit. L-iżvilupp approvat jikkonsisti minn:

- a) sular ta' garaxx u parking spaces taħt il-livell tat-triq ta' kejl superficjali ta' ċirka 276 metru kwadru, u li jikkonsisti minn erba' parking spaces u garaxx ta' żewġ karozzi;
- b) pjan terran, u li jikkonsisti minn kamra tat-taraġ komuni bil-lift magħha, u appartament ta' żewġ kmamar tas-sodda ta' *Gross floor area* ta' ċirka 207.03 metru kwadru;
- c) l-ewwel sular li jikkonsisti minn kamra tat-taraġ komuni bil-lift magħha, u żewġ appartamenti ta' tliet kmamar tas-sodda kull wieħed ta' *Gross floor area* ta' ċirka 131.94 metru kwadru kull wieħed;

d) livell tal-bejt li jikkonsisti minn kamra tat-taraġ komuni bil-lift magħha.

5. Illi skont l-att ta' tpartit datat is-7 ta' Marzu 1989, fl-atti tan-Nutar Antoine Agius, il-komparenti Pauline Vella b'titolu ta' tpartit aċċettat u akkwistat "l-biċċ art fabrikabbli Fiaz-Żebbuġ (Malta) ... libera u franka". Barra minn hekk "il-komparenti Michelina Vella ggarantixx[iet] a favur tal-komparenti Pauline Vella li aċċettat il-paċifiku pussess skond il-liġi tal-beni minn[] assenjati b'ipoteka generali tal-beni tal-komparenti Michelina Vella". Għaldaqstant, l-esponenti tikkunsidra li, skont l-informazzjoni mogħtija lilha, ma jidherx li fuq il-fond hemm xi piżijiet, kirjiet u jeddijiet oħra.

6. Illi waqt l-aċċess, l-esponenti nnutat li faċċata tal-fond (fuq in-naħa l-oħra tat-triq) hija area barra miż-zona tal-iżvilupp. Izda fuq in-naħa ta' wara tal-fond hemm bini li jidher li kien jintuża jew għadu jintuża bħala razzett tal-annimali. Is-silos tar-razzett ma jidhrux fuq ir-ritratti tal-ajru tas-sena 1998, izda mbagħad jidhru fuq ir-ritratti tal-ajru tas-sena 2004. Għaldaqstant jista' jkun li dan kien razzett tal-annimali li għie modernizzat b'permezz ta' finanzi ta' programm tal-Unjoni Ewropea. Barra minn hekk, anke jekk fuq il-fond ma għandux permess ta' żvilupp maħruġ mill-Awtorità tal-Ippjanar, jew il-precedessuti tagħha, l-esponenti hadet konjizzjoni tal-gwida, datata 26 ta' April 2004, mogħtija mill-Bord tal-Awtorità dwar l-Ambjent u tal-Ippjanar rigward irziezet tal-annimali fejn jingħad li "rziezet tal-annimali li kienu qed joperaw qabel Ottubru 1992

u b'licenzja maħruġa mid-Dipartiment tal-Agrikoltra u mill-Veterinarju, jiġu meqjusa li għandhom permess ta' żvilupp biex irabbu l-animali..." Il-gwida tkompli tgħid li "Żvilupp ta' bini fi rżieżet li sar wara Ottubru 1992 jeħtieġ iżda li jkollu permess ta' żvilupp." Din il-gwida għandha tintuża sal-ġurnata tal-lum biex jiġi determinat jekk razzett tal-animali hux legali jew illegali. Peress li l-istrutturi ta' dan ir-razzett jidhru fuq ir-ritratti tal-ajru tas-sena 1988, dan ir-razzett jaqqa' fil-parametri tal-linji gwida tal-Bord tal-Awtorità dwar l-Ambjent u tal-Ippjanar, u għaldaqstant ir-razzett għandu jitqies li mhux illegali.

VALUTAZZJONI

L-esponenti tissottometti bir-rispett is-segwenti valutazzjoni li għall-fini ta' din il-valutazzjoni, l-esponenti qed tagħmel dawn il-konsiderazzjonijiet:

- (a) Il-fond huwa sit in parti skavat u li fuq hemm permess ta' żvilupp PA/1416/20 li għadu validu biex jinbnew garaxx u parking spaces fil-livell tal-kantina, u tliet appartamenti fil-pjan terran u fl-ewwel sular;
- (b) Is-sit għandu kejl superfiċjali totali ta' ċirka 297 metru kwadru, u l-aċċess tiegħu huwa minn triq iffurmata u bil-wiċċ tat-tarmak li n-naħa l-oħra tat-triq mhux żviluppabbli, iżda fuq in-naħa ta' wara tal-fond hemm razzett tal-animali;
- (c) Skont l-informazzjoni mogħtija lill-esponenti, fuq il-fond ma hemmx piżijiet, kirjiet jew jeddijiet.

KONKLUŻJONIJIET

L-esponenti tissottometti bir-rispett is-segwenti konklużjonijiet li jindirizzaw biss punti tekniċi li setgħet tasal għalihom minn dak li rat matul l-aċċess, mill-informazzjoni/dokumentazzjoni li hija aċċessibbli⁷ u mill-komputazzjonijiet magħmula minnha:

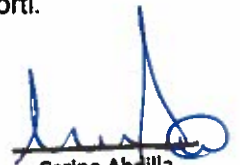
- a. Illi wara li kkunsidrat il-punti suesposti, l-esponenti tistma l-valur fis-suq miftuħ tas-sit fejn qabel kien hemm il- fond 44, *Santa Marija, Triq Indri Borg, Haż-Żebbuġ*, f'Lulju 2023,⁸ liberu u frank bil-pussess battal, b'*site area* ta' ċirka 297 metru kwadru, għall-valur ta' €560,000⁹ (Hames mija u sittin elf ewro).
- b. Skont l-informazzjoni mogħtija lill-esponenti, fuq il-fond ma hemmx piżijiet, kirjiet jew jeddijiet.

Daqstant għandha x'tirrelata l-esponenti għas-savju konsiderazzjoni ta' din il-Qorti.



Perit Marie Louise Caruana Galea

Perit Tekniku



Carina Abdilla
Deputat Reġistratur

- 5 OCT 2023

Ilum.....

opreżentata mill- Perit MLC Galea

Wbla dok. dokumenti

3 dok. wieħed (*)

⁷ <https://ecourts.gov.mt/onlineservices/>

⁸ Ara d-digriet tal-Onor. Imħallef Robert G. Mangion tas-6 ta' Lulju 2023.

⁹ Ittiehdet rata ta' ċirka €1885/m.k għal sit fejn jista' jiġi żviluppat bini ta' żewġ sulari u basement.

| |
|---|
| Ilum <u>06 ta' Novembru 2023</u> |
| Deher il-Perit Legali / Tekniku: <u>Marie Louise Caruana Galea</u> |
| Li wara li ddiġara li thallas l-ammont jilu dovut, halef/halfet li qeda/qdlet fedelment u onestament l-inkarigu mogħti jilu/ha. |
|  Deputat Reġistratur |



1, 2



3, 4

**Qorti Ċivili, Prim'Awla – Onor. Imħallef Robert G. Mangion
Subbasta nru 72/16 Bank of Valletta plc C2833 vs Pauline Bugeja**



5, 6

**Qorti Ċivili, Prim'Awla – Onor. Imħallef Robert G. Mangion
Subbasta nru 72/16 Bank of Valletta plc C2833 vs Pauline Bugeja**



EIGHTH SCHEDULE

PHYSICAL ATTRIBUTES OF IMMOVABLE PROPERTY

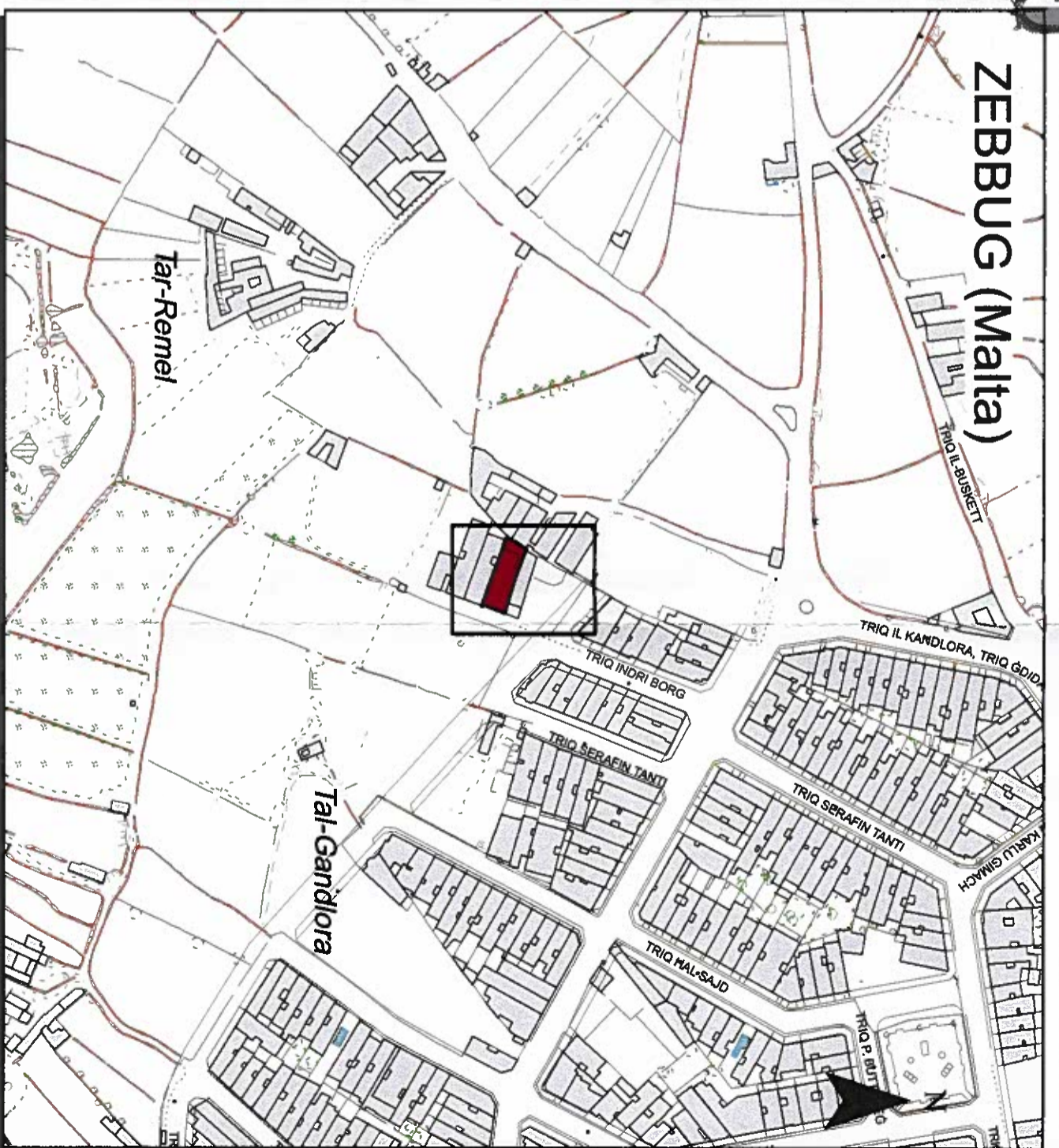
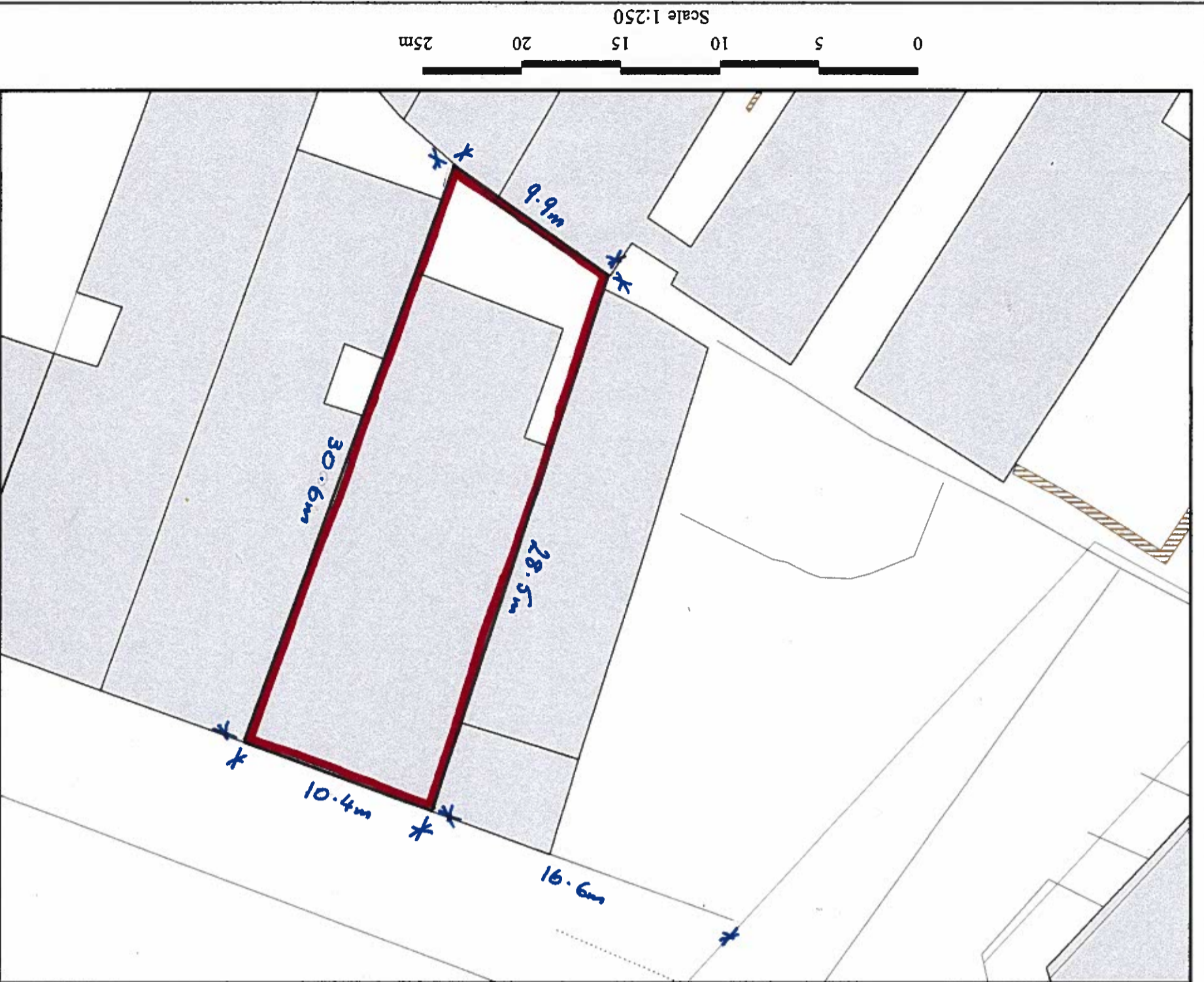
| | |
|--------------------------------------|--------------------------------------|
| Locality | Zebbug Malta |
| Address | Site of Tng Indri Brg, Zebbug Malta. |
| Total Footprint of Area Transferred* | 2974 ² (approx). |

TICK WHERE APPLICABLE (Tick one box in each case except where indicated otherwise)

| | | | | |
|---|--|--|---|---|
| Type of Property | <input type="checkbox"/> Villa | <input type="checkbox"/> Semi-Detached | <input type="checkbox"/> Bungalow | <input type="checkbox"/> Flat/Apartment |
| | <input type="checkbox"/> Penthouse | <input type="checkbox"/> Mezzanine | <input type="checkbox"/> Maisonette | <input type="checkbox"/> Farmhouse |
| | <input type="checkbox"/> Terraced House | <input type="checkbox"/> Ground Floor Tenement | SITE / PLOT | |
| Age of Premises | <input checked="" type="checkbox"/> 0-20 years | <input type="checkbox"/> Over 20 years | <input type="checkbox"/> Pre WWII | |
| Surroundings | <input type="checkbox"/> Sea View | <input checked="" type="checkbox"/> Country View | <input checked="" type="checkbox"/> Urban | |
| Environment | <input checked="" type="checkbox"/> Quiet | <input type="checkbox"/> Traffic | <input type="checkbox"/> Entertainment | <input type="checkbox"/> Industrial |
| State of Construction | <input type="checkbox"/> Shell | <input type="checkbox"/> Semi-Finished** | <input type="checkbox"/> Finished*** SITE | |
| Level of Finishes | <input type="checkbox"/> Good | <input type="checkbox"/> Adequate | <input type="checkbox"/> Poor NIL | |
| Amenities <small>Tick as many as appropriate</small> | <input type="checkbox"/> With Garden | <input type="checkbox"/> With Pool | <input type="checkbox"/> With Lift | <input type="checkbox"/> With Basement |
| | <input type="checkbox"/> No Garage | <input type="checkbox"/> One car Garage NIL | <input type="checkbox"/> Two Car Garage | <input type="checkbox"/> Multi Car Garage |
| Airspace | <input type="checkbox"/> Ownership of Roof | <input type="checkbox"/> No Ownership of Roof | <input type="checkbox"/> Shared Ownership NIL | |

* Includes all lands and gardens but excludes additional floors, roofs and washrooms
 *** Includes ** plus bathrooms and apertures
 ** Includes plastering, electricity, plumbing and floor tiles

| | | | |
|-----------------|-----------|--------------------|---|
| Date: | 3/10/2023 | Perit's Signature: | |
| Warrant Number: | 361. | Rubber Stamp: | Perit Marielouise Caruana Galea A&CE, MSc Conservation (Tech). 14th St Margaret Street Siggiewi SGW 1017 Tel: 2136 2367 Mob: 9942 8654 Email: mlouise@mcgarchitects.eu |



Pjanta tas-Sit 1:2500 Site Plan

Agenzja għar-Registrazzjoni tal-Artijiet
 116, Casa Bolino, Triq il-Punen, Il-Belt Valletta



Land Registration Agency
 116, Casa Bolino, Triq il-Punen, Il-Belt Valletta

Nru tal-Mappa: **321558 E**
 Map Number: **321558 E**

Posizzjoni Centrali: **x = 48939**
 Centre Coordinates: **y = 69725**

Parti min S.S.: **4869**
 Extracted from S.S.: **4869**

Data: **29/09/2023**
 Date: **29/09/2023**

Perit: **Marie Carmel D'Amico**
 Architect: **Marie Carmel D'Amico**

Qies (metri kwadri): **Area: 297.5m²**
 Area (square metres): **Area: 297.5m²**

Timbru tal-Perit: **Marie Carmel D'Amico**
 Architect's Stamp: **Marie Carmel D'Amico**

Firma ta l-Applikant:
 Applicant's Signature:

Perit Marie Carmel D'Amico
ABCE, MSc Conservation (Tech)
 140 St Margaret Street
 Siggiewi SGW 1017
 Tel: 2146 2367 Mob: 9942 8654
 Email: mlouise@mcgarchitects.eu

LR 323728
 Dritt imballas Fee Paid

| MARIELOUISE CARUANA GALEA BE&A(HONS), A&CE, MSc Conservation (Tech.) | | | |
|---|---|---------------------------------|------------------|
| 44, St Margaret Str, Siggiewi SGW1017 | | | |
| VAT 1583 1321 | Mob 9942 8654 | email: mlouise@mcgarchitects.eu | |
| Prim' Awla Tal-Qorti Civili | | | |
| RIKORS NRU. | Subbasta72/16 | DIFFERIMENT | |
| FL-ISMIJIET | Bank of Valletta pls C2833 vs Pauline Bugeja et | | |
| DRITT | RATA (€) | NUMRU | TOTAL (€) |
| Valutazzjoni – Suq miftuh | Tariff K para 6(b) | 560,000 | 1,688.85 |
| Opinjoniġiet – Punti Trattati (Schedule 8) | 116.47 | 1 | 116.47 |
| Opinjoniġiet – Danni/Kumpens | 232.94 | | 0.00 |
| TOTAL DRITTIJET | | | 1,805.32 |
| SPEJJEZ | RATA (€) | NUMRU | TOTAL (€) |
| Access | 32.00 | 1 | 32.00 |
| Seduti | 24.00 | | 0.00 |
| Skizz | 35.00 | | 0.00 |
| Trasport | 6.99 | 1 | 6.99 |
| Typing Relazzjoni | 0.70 | 8 | 5.60 |
| Kopji Pjanti A3 | 1.50 | 2 | 3.00 |
| Pjanti A3 (Lands Registry) | 75.00 | 1 | 75.00 |
| Xiri ta' pjanta (Lands Registry) | 5.08 | 1 | 5.08 |
| Kopji Relazzjoni | 0.23 | 16 | 3.68 |
| Kopji ritratti/pagni kulur | 0.50 | 6 | 3.00 |
| Traskrizzjoni Verbali | 0.70 | | 0.00 |
| Notifiki | 1.16 | 8 | 9.28 |
| Ritratti (servizzi zghar 15(a)) | 1.40 | 6 | 8.40 |
| TOTAL SPEJJEZ | | | 152.03 |
| 18% Vat | | | 352.32 |
| TOTAL DRITT U SPEJJEZ | | | 2,309.68 |

Perit Marielouise Caruana Galea
A&CE, MSc Conservation (Tech).
140 St Margaret Street
Siggiewi SGW 1017
Tel: 2146 2367 Mob: 9942 8654
Email: mlouise@mcgarchitects.eu

Marielouise Caruana Galea

Jurgen Cauchi
127
Archbishop Street
Valletta
VLT 1444
Malta

Cash Sale

29/09/2023

321558E

No of Copies 1

Fee Per Site Plan €6.00

Total €6.00

Land Registration Agency
116, Casa Bolino
Triq il-Punent
Il-Belt Valletta
VLT 1535

Tel: +356 21239777, 25904700

Email: enquirieslandregistry@gov.mt

www.landregistryplans.gov.mt