

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 tipprezenta 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. Iżda 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, iżda 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 ħadet 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-Agrikolutra 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:

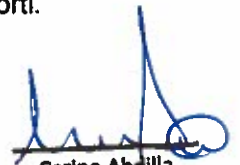
- a. Illi wara li kkunsidrat il-punti suesposti, l-esponenti tistma l-valur fis-suq miftuħ tas-sit fejn qabel kien hemm il- fond 44, *Santa Marija, Triq Indri Borg, Haż-Żebbuġ*, f'Lulju 2023,⁸ liberu u frank bil-pussess battal, b'*site area* ta' ċirka 297 metru kwadru, għall-valur ta' €560,000⁹ (Hames 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 Ittiegħdet 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 ddikjara 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

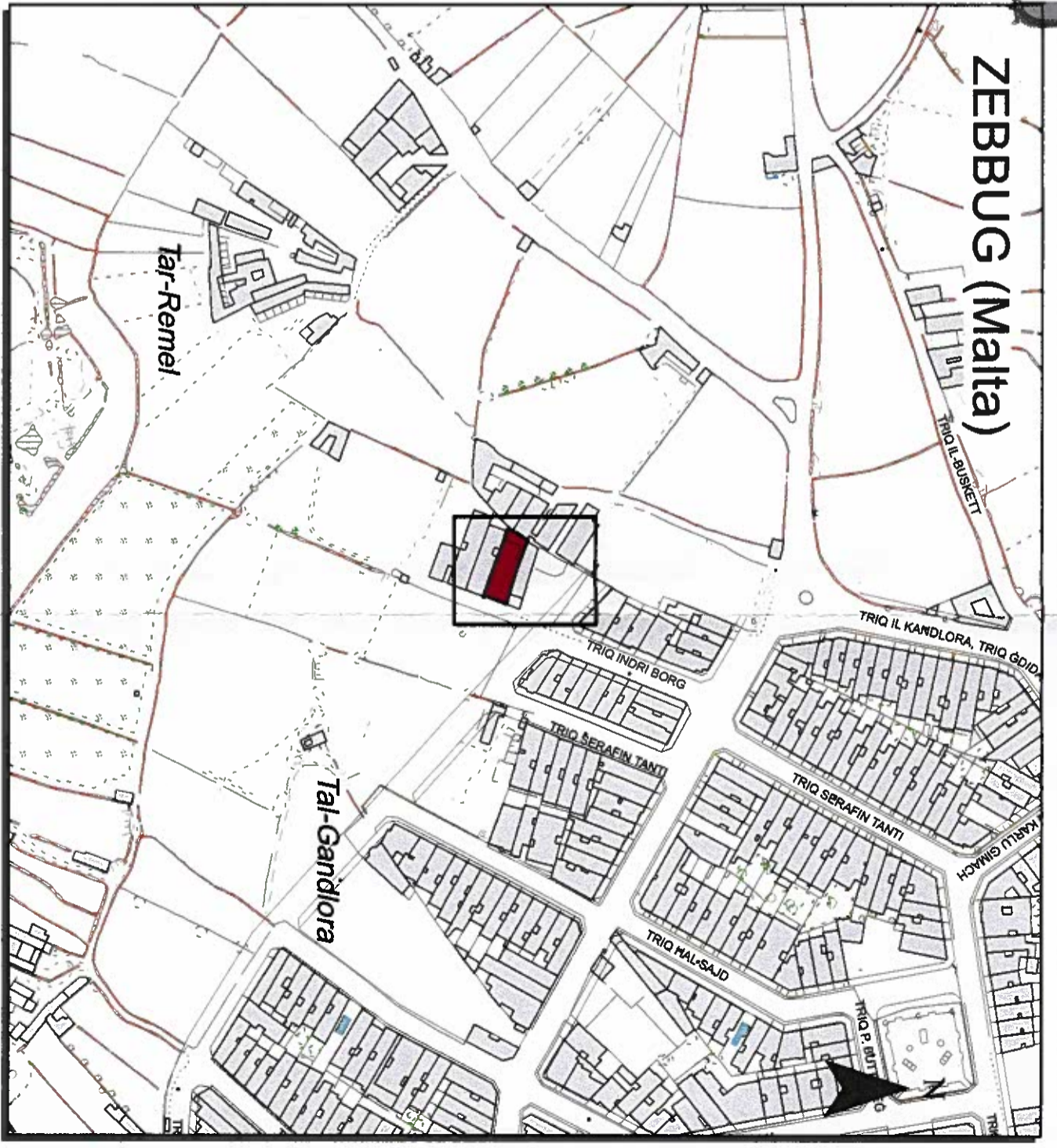
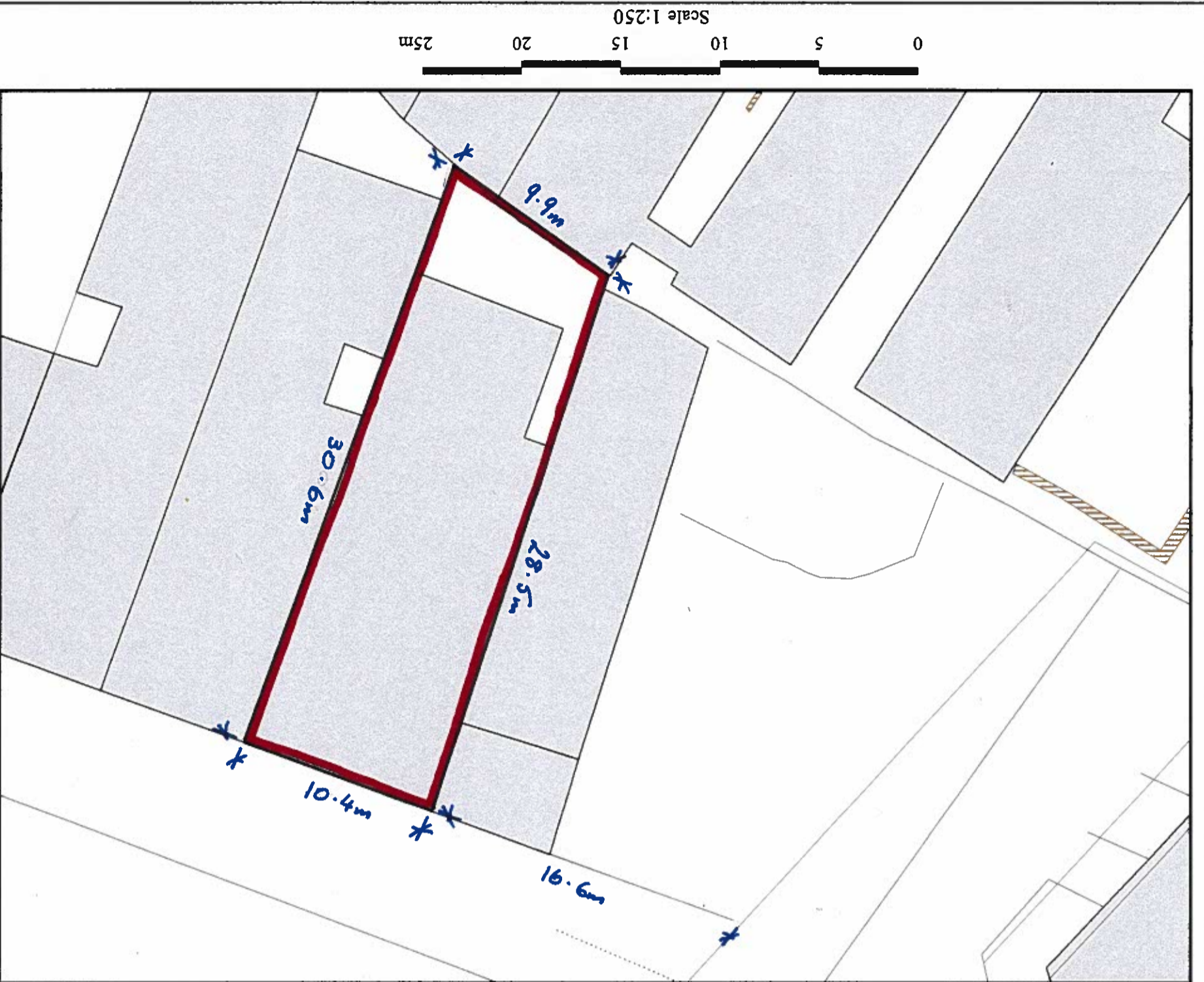
Locality	Zebbug Malta
Address	Site of Tng Indri Brg, Zebbug Malta.
Total Footprint of Area Transferred*	2974 ² (approx).

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	Posizzjoni Centrali: x = 48939	Parti min S.S.: 4869	Data: 29/09/2023
Map Number:	Centre Coordinates: y = 69725	Extracted from S.S.:	Date:
Perit:	<i>Marie Caruana Galea</i>	Qies (metri kwadri):	Area: 297.5m²
Architect:		Area (square metres):	
Timbru tal-Perit:		Firma ta l-Applikant:	
Architect's Stamp:		Applicant's Signature:	
	Perit Marielouise Caruana Galea		
	ABCE, MSc Conservation (Tech)		
	140 St Margaret Street		
	Sigiewi 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-ISMIJJET	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 DRITTIJJET			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

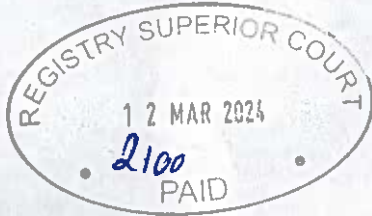
Tel: +356 21239777, 25904700

Email: enquirieslandregistry@gov.mt

www.landregistryplans.gov.mt

Fil-Prim'Awla tal-Qorti Civili

Fl-atti tas-Subbasta Immobbli nru 72/16



Bank of Valletta plc (C2833)

vs

Bugeja Pauline

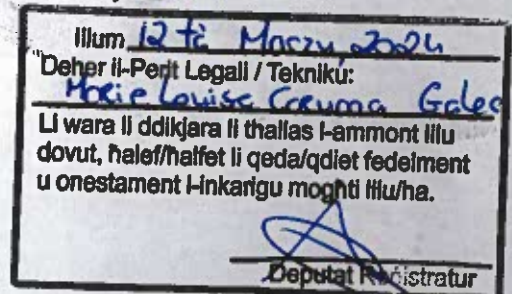
Nota Korrettorja tal-perit Gudizzjarju Tekniku Marielouise Caruana Galea.

Tesponi bir-rispett:

1) Illi b'referenza ghar-rapport peritali datat 3/10/2023, il-paragrafu 'KONKLUŻJONIJIET' (paragrafu (a), fol 8) '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, liberu u frank bil-pussess battal, b'site area ta' ċirka 297 metru kwadru, għall-valur ta' €560,000 (Hames mija u sittin elf ewro)' għandu jinbidel fis-segwent:

"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, liberu u frank, b'site area ta' ċirka 297 metru kwadru, għall-valur ta' €560,000 (Hames mija u sittin elf ewro)'."

A.I.C Perit Marielouise Caruana Galea



Ilum 12 MAR 2024
lpprezentata mill- Perit M.L.C Galea
bla dok/b _____ dokument

Graziella Aguru Cassar
Deputat Registratur