Prim Awla tal-Qorti Civili

Qorti tas-SUBBASTA

Kawza nru. 18/2024

Volha sive Olga Galea,
K.I. 0310919L

VS

Carmelo Galea,
K.I. 0313872M

REGISTRY SUPERIOR COURT
4541
28 MAR 2025 MC

Rapport u Valutazzjoni ta' Propjeta Maqbuda,
Ippreparat mill-espert tekniku,

Prof . Perit Vincent Buhagiar

ECD - Energy Conscious Design
Architecture, Environmental Design & Energy Consultancy

Prof. Perit Vincent M. Buhagiar B.E.&A.(Hons.), M.Sc.(Lond.), Ph.D.(Wales).
3, 'Ataraxia', Triq Francesco Azzopardi, Tal-Virtu', Ir-Rabat, RBT2611, Malta.
Tel. 00 356 21 449930
Mob. 00 356 99 449930
email: vincent.buhagiar@gmail.com **VAT no. MT1186-9508**

Ref. Taghkom: **SUBBASTA_18/2024**
Ref. Taghna: 27.014.L
Data: 26 ta' Marzu 2025

Attrici:	Volha sive Olga Galea, K.I. 0310919L
Konvenut:	Carmelo Galea, K.I. 0313872M
Kummissjoni:	Spezzjoni u rapport dwar il-kundizzjoni u valur ta' propjeta'.
Siti:	Garaxx, bla isem, nru.19, Triq l-Amaroz, Mgarr, Malta, li jifforma parti minn blokka appartamenti, Binja tal-Gvern, (Social Housing), bl-access komuni ma terzi.

Suggett: **Qbid ta' Propjeta bil-Qorti Civili, Atti tas-Subbasta, ref. 18/2024.**

LIL MIN TISTA TOLQOT U TINTERESSA:

Introjtu
Gejt inkarigat mill-Qorti tas-Subbasta, ghan-nom tal-Attrici, biex fil-kapacita professjonali tieghi bhala Perit, naghmel spezzjoni tal-propjeta fl-indirizz t'hawn fuq, u nipprepara rapport tekniku dwar il-kundizzjoni u stima tal-fond fuq insemmi, skont dokument ufficjali, hawn anness, [Dok A].

Preludju
Wara li hrigt l-ewwel avviz biex nispezzjona l-fond fuq imsemmi, permezz ta' ittra registrata, li ggib id-data tal-20 ta' Jannar 2025 [Dok B], jien assenjajt appuntment ghal-11 ta' Frar 2025.

Fuq il-post kien hemm prezenti, l-konvenut biss, li gie wahdu, minghajr l-avukat tieghu. Min-naha tal-attrici, ma deher hadd, la hi ma giet u lanqas l-avukat taghha. Ma kein hemm l-ebda delegat iehor tal-ebda parti. Wara li stennejt madwar 20 minuta jien bdejt l-ispezzjoni, biex b'hekk naqdi dmiri kif obbligat bid-digriet.

Vista fuq il-Post u Access propju tal-fond, il-garaxx nru.19.
Ghaldaqstant thallejt naghmel dan l-access mill-konvenut, li kellu ic-cwievet tal-garaxx u fetahli biex hadt il-qisien necessarji. Hadt ukoll il-qisien tad-'drive-in' u ritratti relatati tal-entratura u l-akwati, inlkuz l-ambjent mibni u t-toroq ta' madwar il-blokka.

Informazzjoni moghitja mill-Konvenut
Skond informazzjoni verbali mill-konvenut, Carmelo Galea, huwa qalli li kien akkwista appartament tal-Gvern kif ukoll il-garaxx (in kwistjoni, suggett ta' din l-ispezzjoni). Skond kuntratt ta' separazzjoni, hu gie assenjat il-post fejn joqghod illum, maisonette parti mill-istess binja, pero il-garaxx nru.19 baqa komuni.

Dokumenti Legali
Bhala kuntratti ta' trasferiment/akkwist, jew dokumenti ufficjali ohra. L-ebda wahda iz-zewg partijiet ma pprovdewli dokument, minkejja it-talba li ghamilt meta tajthom l-appuntament ta' l-ispezzjoni b'ittra registrata [Dok C].

Pero, skond ir-rikors 18/2024, maghmul mill-avukat Dr. Henry Antoncich LLD, ghan-nom tal-attrici, dan il-garaxx inxtara f'ishma indaqs, skond kuntratt datat 17 ta' Novembru 2010, fl-Atti tan-Nutar Dr. Angele Rapa. [Dok VG1, file tal-process}

Ghalkemm il-konvenut accenna ghal-fatt, u aghmila cara, li din hija kolp ta' bini mibinja mill-Housing Authority. L-appartamenti kienu inbieghu wara tlugh bil-polza u ghalhekk is-sidien prezenti, hafna minnhom xtraw minn ghand l-istess Awtorita. L-istess konvenut accertani li l-kuntratti kienu diga gew mghoddija lill-avukati rispettivi u jinsabu fil-*file* taghhom fil-Qorti, li minnu jizvolgi, u huwa marbut dan il-kaz ta' bejgh bis-subbasta.

Lokalita fejn tinsab il-propjeta'
Dan il-fond imsemmi, flimkien ma medda ta' garaxxijiet ohra kif ukoll l-appartamenti ta' fuqhom, essenzjalment il-blokka shiha, tinsab fi Triq l-Amaroz, fl-Mgarr, Malta. Din hija zona residenzjali li ilha stabbilita mis-snin elfejn (bidu tal-Millenju); fil-fatt din il-blokka kienet mibnija f'dawk iz-zmienijiet, cioe fis-sena elfejn u wiehed (2001), kif indikat minn numru tal-permess u mis-site plan hawn annessa, [Dok D].

Permessi u Kostruzzjoni
Wara tfitxija intensiva fuq il-'MapServer' tal-Awtorita tal-Ippjanar, instabu biss tlett referenzi fuq din is-sit kollha [PA2483/09, PA3042/08, u PA4968/01], izda dawn jsemmu applikanti u periti differenti mil-partijiet ta' dina il-kawza. L-ewwel

tnejn jirreferu ghal-permess ta' trinek ghas-servizzi, waqt li it-tielet wiehed, jidher car (mid-dati) illi huwa il-permess originali, li huwa l-eqdem wiehed, cioe dak li bih inbniet il-binja shiha tal- Housing Authority. Dan huwa **PA4968/01**.

Dan il-permess ikopri il-kolp ta' bini shih tal-Housing Authority li jelenka deskrizzjoni tax-xogholijeit bhala: *'Construction of housing blocks and maisonettes.'*

Minkejja tfittxija iktar profonda fuq l-istess 'Mapserver' , ma nstab ebda permess ufficjali fuq is-sistema (*server*) tal-Awtorita tal-Ippjanar (il-PA). Wisq inqas ma jezisti permess specifiku ghal dan il-garaxx nru. 19 in kwistjoni, suggett ta' din il-kawza fil-Qorti tas-subbasta. Pjant tal-Garxx u l-pozizzjoni tieghu indikati [Dok E]

Kostruzzjoni, Taqsim, u Uzu
Il-garaxx li jgib in-numru 19, kif innumerat originarjament mill-HA, jinsab fil-Livell nru. 4, li huwa basement level -1 minn Triq il-Amaroz. Dan hu mibni bil-gebel u briks u msaqqaf bil-konkos. Access bil-vettura huwa minn rampa ixxamplata u komda, fil waqt li bil-pass hemm access b'tarag tal-konkos li mhux imsaqqaf (miftuh ghall-elementi), mibni fil-kantuniera fuq splej bejn Triq l-Amaroz u Triq il-Plejju, l-Imgarr. [Dok F, G, H]

Qisien relevanti huma dawn:
Garaxx : 5.46m tul x 3.25m wisa, x 4.1m gholi (mibni fuq 15 il-filata).
Dan il-garaxx huwa ahjar riferut u meqjus bhala garaxx *"Ta; karozzq wahda"*.
Fih *'raft'* maghmul minn travetti galvanizzati u twavel tal-injam fuqhom. Peress li il-garaxx gholi, jakkomoda tajjeb karozza normali jew vann imdaqqas tax-xoghol. Dawn jidhlu komdi taht ir-*raft*.

Servizzi, Finishes u Assocjazzjoni
Elettriku ma hemmx installat fil-garaxx, pero jidher li darba kien konness mal-maisonette tal-ex-koppja, illum skonnetjat. Hemm prezenti *'Distribution Box'* bil-fuses (MCBs) bil-lest ghall-installazzjoni gdida.

Installazzjoni tal-ilma qatt ma jidher li kien hemm, u ma hemmx sal-gurnata ta'llum, kif iddikjarat mill-konvenut. Drenagg m'hemmx lanqas.

Ma tezisti ebda 'Owners' Association' ghal -garaxxijiet. Mhux permess isir xoghol kummercjali fl-istess korp ta' bini u b'mod specjali fil-garaxxijiet.

Kundizzjoni Generali tal-Garaxx, illum.
Dan jinsab fi stat ta' *finishes* baziku, u jidher illi ghadu jinsab fi stat ta' kif tlesta mill-Awtorita tad-Djar. Fil-fatt ghadu bil-fili imbelfla w imbajjad fuq il-gir jew

waterpaint u bl-art tal-konkos. Fih ukoll bieb taz-zingu iggalvanizzat. Il-bieb jinfetah b'serratura normali (bla *'remote control access'* - elettriku m'hemmx)

Stima fis-Suq tal-Propjeta
Wara li qist il-pozizzjoni tal-garaxx fil-blokka, w il-kundizzjoni tieghu, fl-istat ta' manutenzjoini generali imsemmi, kif ukoll iz-zona residenzjali l-skema ta' zvilupp tal-lokal, u l-fatt li mhux kull residenza ghanda garaxx fl-istess blokka, jien nistma il-garaxx numru dsatax (19), kif ukoll is-sehem mill-access komuni, kif gej:

Garaxx wahdu:	**€42,000 (tnejn u erbghin elf Ewro).**
Titlu:	**Freehold. (Liberu w frank minn kull pizijiet ohra).**

Dikjarazzjoni
Dan kollu qed jigi dikjarat minni personalment bhala l-Perit hawn taht iffirmat, u dan ir-rapport huwa ibbazat fuq infomazjoni mghoddija lili mill- konvenut biss, li kienu hu wahdu prezenti ghall-access.
Il-qisien, pjanti u dokumenti ohra gew elevati u migbura minni, u ir-ritratti gew mehuda minni stess personalment.

Jien lest nixhed dan kollu bil-gurament, biex nikkonferma l-awtenticita tar-rapport u lest nirrispondi ghal xi domandi mistoqsija ghal dettalji ohra, skond kif nigi mitlub.

Nota Finali
Dan ir-rapport qed jigi pprezentat lill-Onorabli Qorti, li ikkumissjonat dan il-kaz lili bhala il-Perit hawn taht iffirmat. Ghaldaqstant jista jigi mghoddi biss lil partijiet koncernati, *wara li jigi intaxxat* (jinhadem il-kont tal-Perizja) u jithallas.

Ghalhekk, dan ir-rapport *ma jistax jigi relaxxat jekk ma jithallasx il-kont dovut* u tinghata l-ircevuta fiskali rispettiva, li tkoppri kollox. Dan qed jinghad biex kollox jimxi bil procedura stabbilita u kif regolat mill-Qorti ta'Malta.

Bir-rispett.

Prof. Perit Vince Buhagiar

Annessi : Tmien (8) Dokumenti supplimentari + indici taghhom

28 MAR 2025   28 MAR 2025
Illum........................
Ippreżentata mill-..Prof. Perit V. Buhagiar
B/bla dok. ghaxar (10) dokumenti

Adrian Mallia
Deputat Reġistratur

Illum 06 ta Mejju 2025
Deher il-Perit Legali / Tekniku: Arkt. Vince Buhagiar
U wara li ddikjara li thallas/ma thallasx il-kont ... dovut, halef/halfet li qeda/qdiet fedelment u onestament l-inkarigu mogħti lilu/ha.
Roberta Buncat
Deputat Reġistratur

Dokumenti Annessi - Tmienja (8):

Dok.A: Ittra tal-kariga mill-Qorti Civili.

Dok.B: Ittra lil attrici u lil konvenut, biex ninfurmhom bid-data u l-hin tal-access fuq il-post.

Dok.C: Maltapost - Ricevuta tal-ittra registrata, liz-zewg partijiet.

Dok D: Site Plan Uficjali, bis sit indikata, b'linja miksura, lewn ikhal.

Dok. E: Pjanta (Plan, Level 4) – GARAGE 19, imbelfla imbelfla bl-ahmar.

Dok F: Faccata tal-Binja u l-kuntest tagha, bhala '*streetscape*'.

Dok G: Ritratti tar-Rampa u Garaxx nru. 19.

Dok H: Ritratti tat-tromba tat-tarag u tat- tarag espost.

Dok J: Pjanta bil-qisien interni li torbot il-Garage mal-eqreb kantuniera (Parti minn Dok K)

Dok K: Land Registry Drawing ufficjali li tindika il-blokka shiha ta' zvilupp tal- Housing Authority.

Prof. Perit Vincent Buhagiar
B.E. & A. (Hons)(Melit), MSc.(Lond), PhD(Wales)
Architect & Building Energy Consultant
3, Triq Francesco Azzopardi,
Rabat Malta, RBT2611
Mob: 99449930 VAT No: MT 1186-9508
Email: vincent.buhagiar@gmail.com

Dok 'A'.

Fil-Prim Awla' tal-Qorti Ċivili

Fl-atti tas-Subbasta numru 18/2024 fl-ismijiet:-

Volha sive Olga Galea KI 310919L

u

Carmelo Galea KI 313872M

Illum, 20 ta' Diċembru, 2024

Lill: Perit Vincent Buhagiar ;

Int mgħarraf illi ġejt maħtur bħala espert fl-atti tal-Mandat ta' Qbid ta' Ħwejjeġ Immobbli hawn fuq imsemmi sabiex tagħmel deskrizzjoni u stima tal-fond jew fondi indikat fir-rikors promotur u sabiex tfisser il-piżijiet, kirjiet u jeddiet oħra, sew reali kemm personali, jekk ikun hemm, li għalihom dan il-fond jew fondi ikun suġġett kif ukoll l-aħħar trasferiment tiegħu, skond l-informazzjoni li jkun hadt mill-kreditur jew mid-debitur u din id-deskrizzjoni għandu jkun fiha dan li ġej:

a) Indikazzjoni tas-sit u l-għoli tal-fond li hu soġġett għall-bejgħ bl-irkant fil-Qorti;

b) Pjanta jew skizz li juru l-għadd ta' kmamar li jiffurmaw il-fond u d-daqs tagħhom;

c) Pjanta tar-Reġistru tal-Artijiet u *Schedule 8* (meta tkun residenza);

d) Rapport dwar jekk il-fond ġiex mibni skont permessi tal-bini u regoli sanitarji;

e) Kopja tal-att tal-akkwist; u

f) Dikjarazzjoni dwar jekk il-fond hu abitat jew okkupat minn terzi, u taħt liema titolu hu hekk okkupat;

U dan skont l-artikolu 310 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta.

Int mitlub li tikkonferma miegħi li rċevejt dan l-inkartament relattiv permezz ta' emejl datata 20 ta' Diċembru, 2024 billi tibgħatli fuq dan l-indirizz rita.calleja.1@courtservices.mt u ngħarfek illi għandek sal-20 ta' Jannar, 2025 sabiex tippreżenta r-rapport dettaljat tiegħek.

Marvic Farrugia
Deputat Reġistratur

Dok V

ECD – Energy Conscious Design

Architecture, Environmental Design & Energy Consultancy

Prof. Perit Vincent M. Buhagiar B.E.&A.(Hons.), M.Sc.(Lond.), Ph.D.(Wales).
3, 'Ataraxia', Triq Francesco Azzopardi, Tal-Virtu', Ir-Rabat, RBT2611, Malta.
Mob. 00 356 9944 9930
email: vincent.buhagiar@gmail.com

Ref. Taghkom: **SUBBASTA 18/2024**
Ref. taghna:
Data: 20 ta' Jannar 2025

Rikorrenti:	Volha sive Olga Galea, K.I. 0310919L
Intimat:	Carmelo Galea, K.I. 0313872M
Kummissjoni:	**Spezzjoni tal-fond, ghar-Rapport Tekniku u Stima.**
Fond (Sit):	**Garaxx, nru.19 (dsatax), Triq l-Amarozz, Mgarr, Malta.**

Subject: **Re- Spezzjoni tal-Fond imsemmi (1)**

Fuq inkarigu ufficjali mill-Prima Awla tal-Qorti Civili ta' Malta, ghandi bzonn naghmel spezzjoni tal-fond fuq imsemmi ghal skop ta' valutazzjoni tal-propjeta' imsemmija. Din l-ispezzjoni se ssir hekk:

Data: **IT-TLIETA, 11 ta' FRAR 2025**
Hin: **4.00pm**
Niltaghu: **Fit-tarf ta' Triq Amarozz, kantuniera ma Triq il-Harruba, Mgarr.**

Importanti li jkun hemm wiehed mis-sidien tal-fond imsemmi biex jiftahli, kif ukoll li jkun hemm fil-hin. Biex inhaffu l-process, u tnaqqsu l-ispejjez, gibu maghkom id-dokumenti relevanti li ghandhom x'jaqsmu mal-fond (kuntratti, ktieb tal-kera, permessi tal-bini, licenzji, ecc.).

Ghandkom id-dritt li tkunu rapprezentati ukoll mill-avukati taghkom waqt l-ispezzjoni.IMportanti illi nithalli nesegwixxi l-inkarigu tieghi fil-kwiet. Grazzi.

Inselmilkom,

Prof. Perit V.M. Buhagiar

Dok 'C'

Subbasta ∨

Subbasta
18/2024
2No Regd. letters

MaltaPost p.l.c.
University Campus, Msida
University Of Malta
Tel: (+356) 21224421
EXO No: EX0947

RE-PRINT

Till No: ---

UNI005119S	24 Jan 2025 13:23:23
USER: AC0480	
Contact Name:	CASH SALE CLIENT
Vat Number:	NA
Sale Number:	UNI02695178

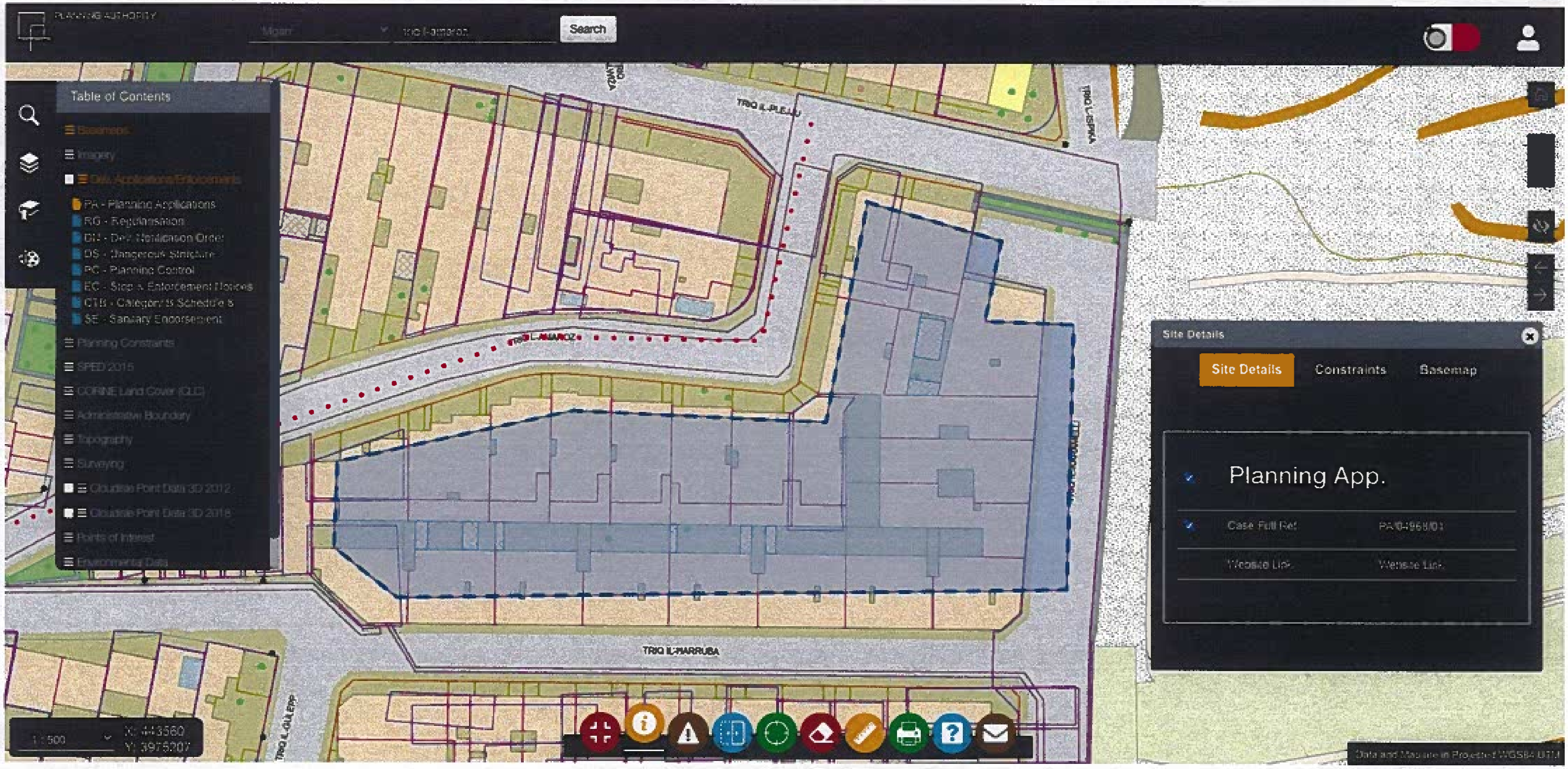
Qty	Description		€
11	€0.07c Malta Not 00(i)	E	0.77
11	€0.01 Marine Life 202	E	0.11
			0.88
			0.88

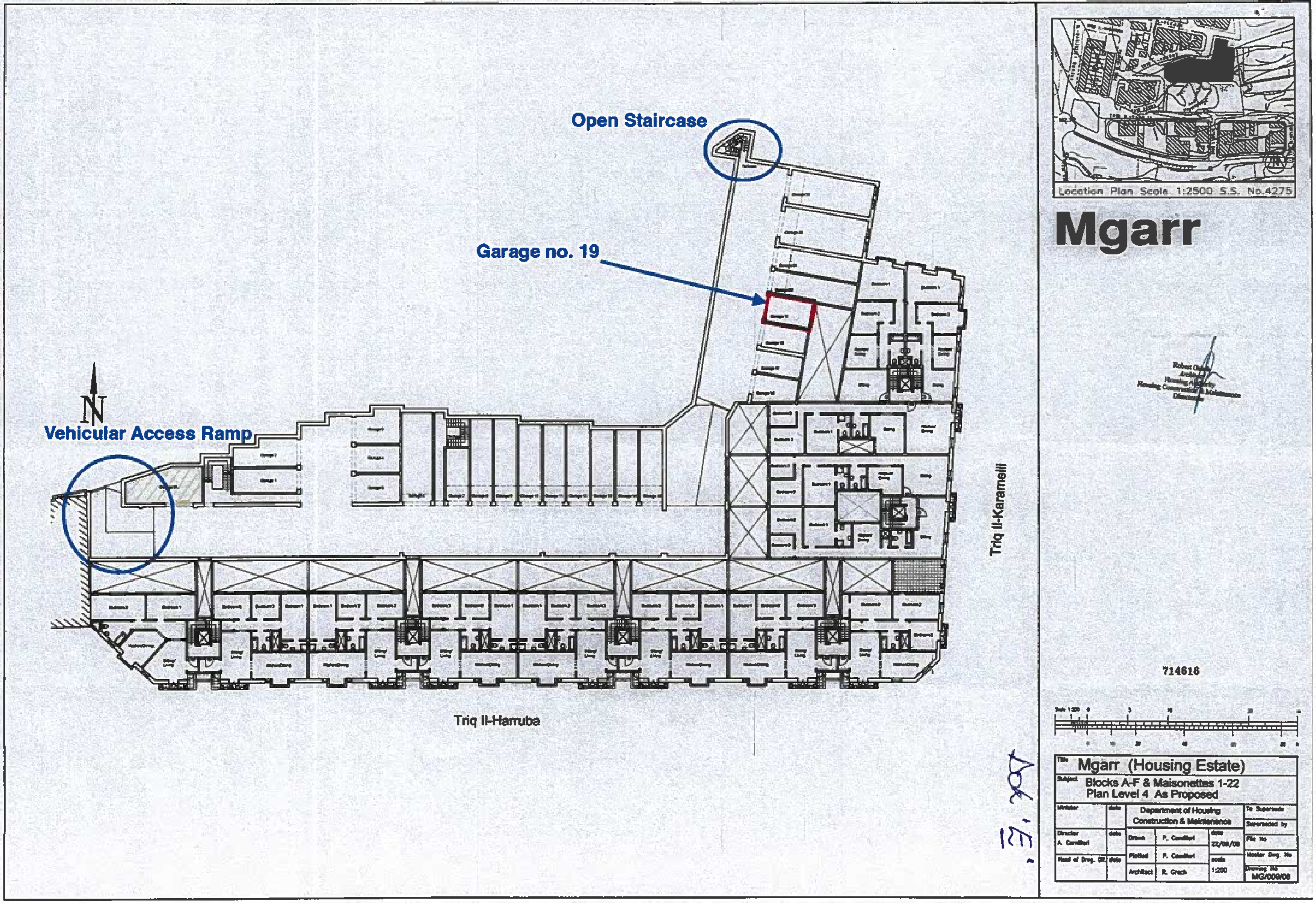
Local Post

Weight:		0.010 kg
Quantity:		1
Service:		Letter
Price:		3.85
Stamps Affixed:		-0.45
Paid:	E	€3.40
Weight:		0.010 kg
Quantity:		1
Service:		Letter
Price:		3.85
Stamps Affixed:		-0.45
Paid:	E	€3.40
Weight:		0.010 kg
Quantity:		1
Service:		Letter
Price:		3.85
Stamps Affixed:		-0.45
Paid:	E	€3.40

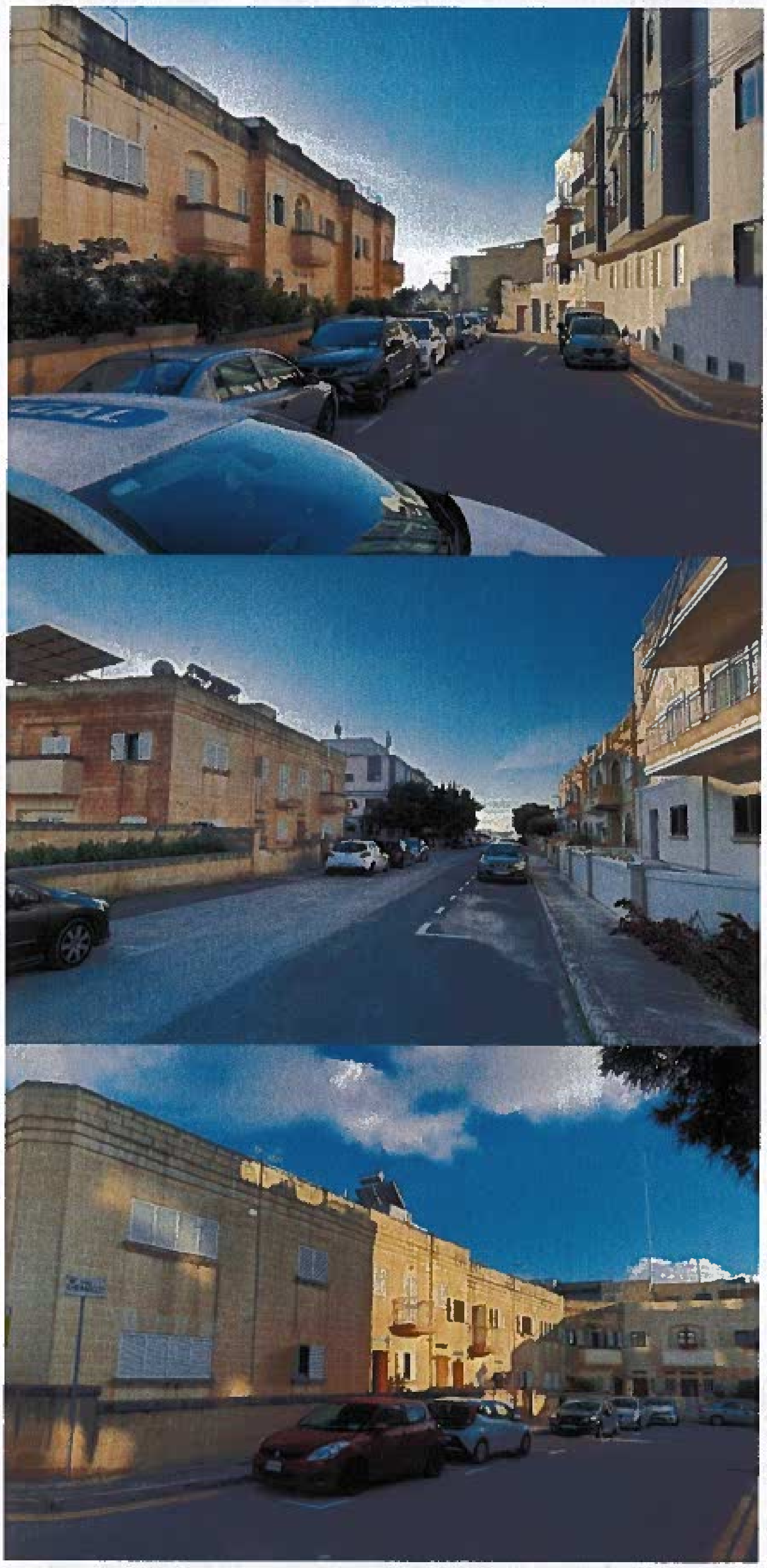
Track & Trace Barcodes:
[illegible]
[illegible]
[illegible]

Grand Total:		€11.08
Total Tendered:		11.08
Debit Card Tendered		11.08
Change:		€0.00
VAT Analysis		€
Full	[illegible]	0.00
Reduced	[illegible]	0.00
Exempt	[illegible]	11.08
Non Vatable Rv	[illegible]	0.00
VAT Paid:		€0.00


Search
Table of Contents
PA - Planning Applications
Planning Constraints
TRIQ IL-HARRUBA
Site Details
Site Details
Constraints
Basemap
Planning App.
Case Full Ref
1 : 500
X: 443560
Y: 3975207

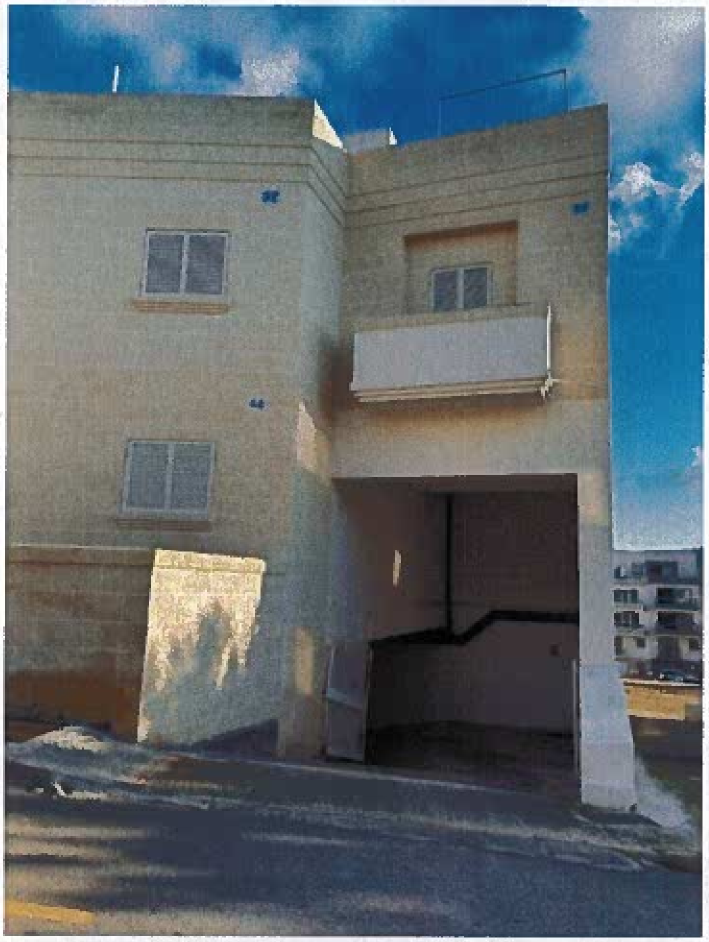

Open Staircase
Garage no. 19
Vehicular Access Ramp
N
Triq Il-Karamelli
Triq Il-Harruba
Location Plan Scale 1:2500 S.S. No.4275
Mgarr
714616
Mgarr (Housing Estate)
Blocks A-F & Maisonettes 1-22
Plan Level 4 As Proposed
Department of Housing
Construction & Maintenance
P. Camilleri
A. Camilleri
R. Grech
22/08/08
1:200
MG/009/08
Dok 'E'

Dok 'F'



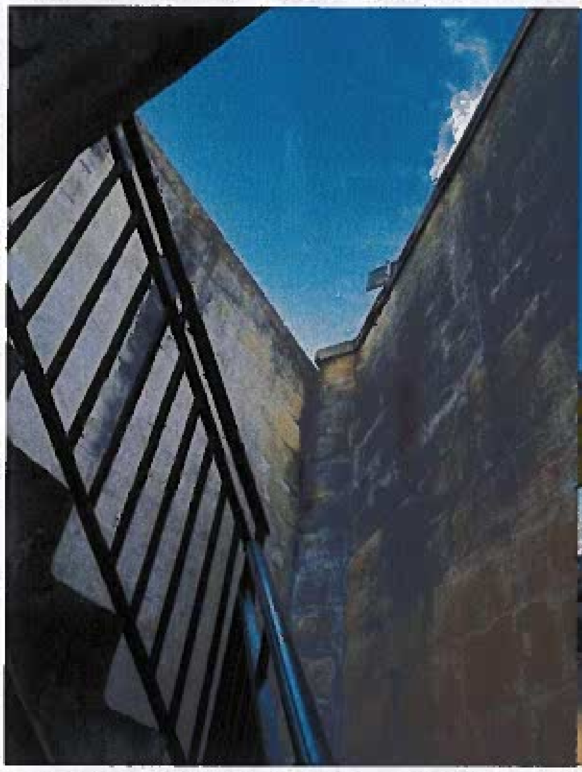
Streetscape:
Triq L-Amaroz, Mgarr

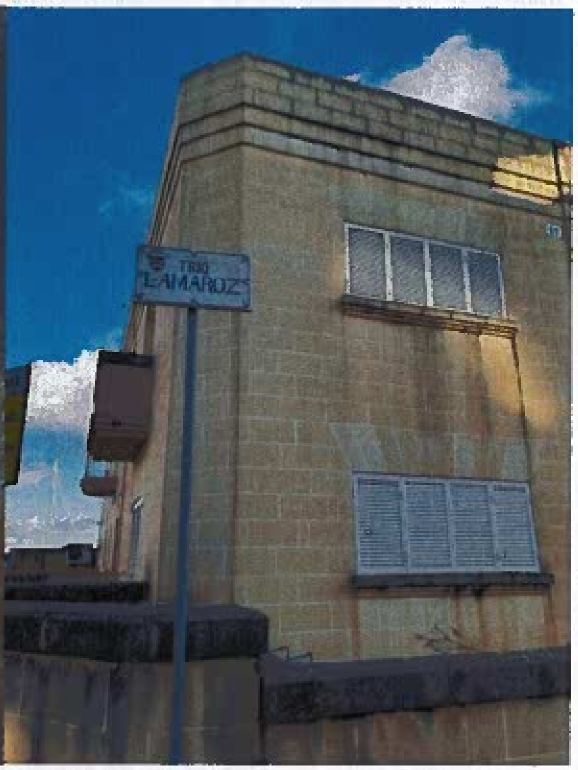
Dok "G"



Garage no. 19

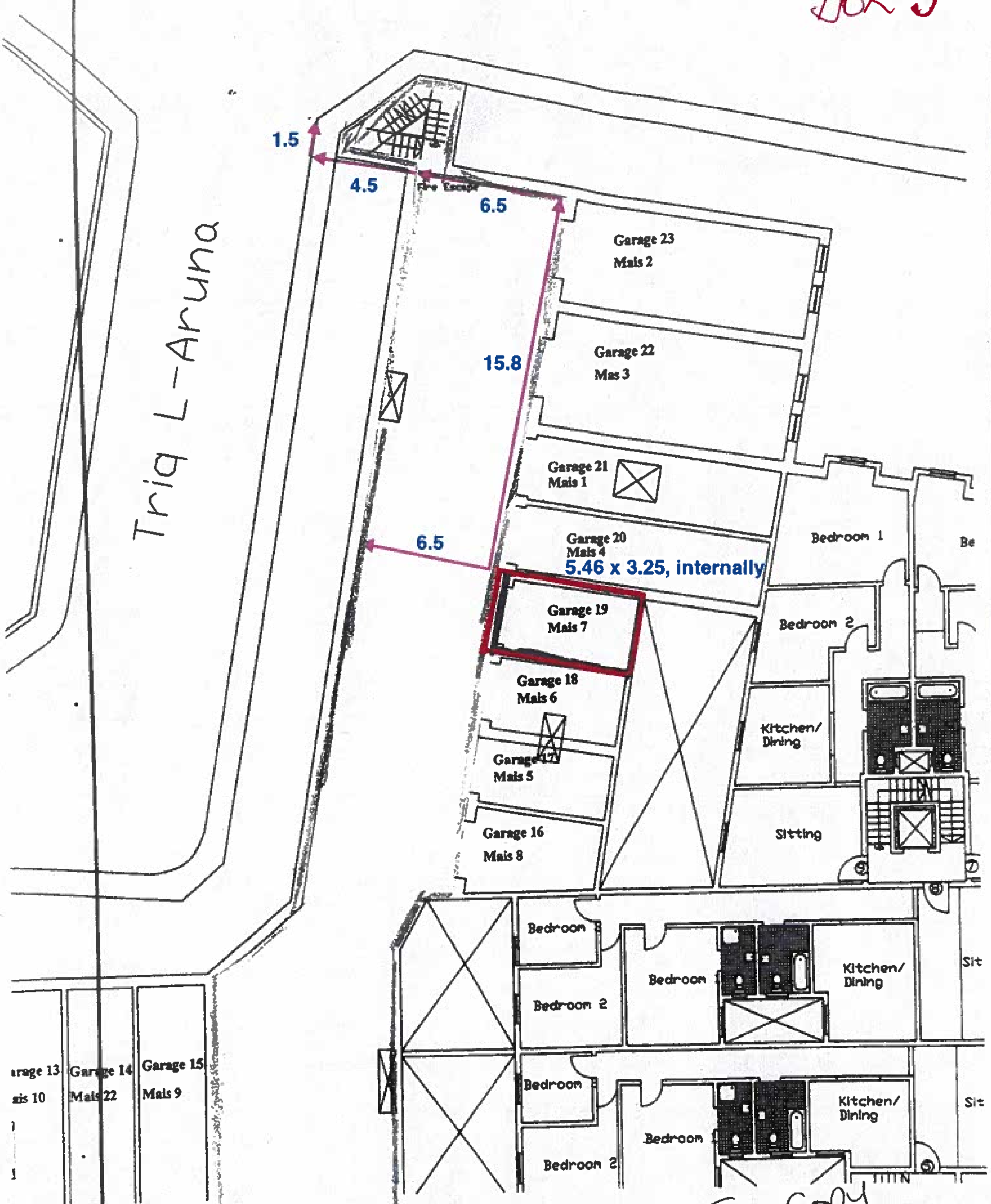
DOK 17





Tjanta mal-Kuntratt ta' XIRI - Dok "VG1"

Dok "J"



Basement Layout Plan

12m 16m 20m

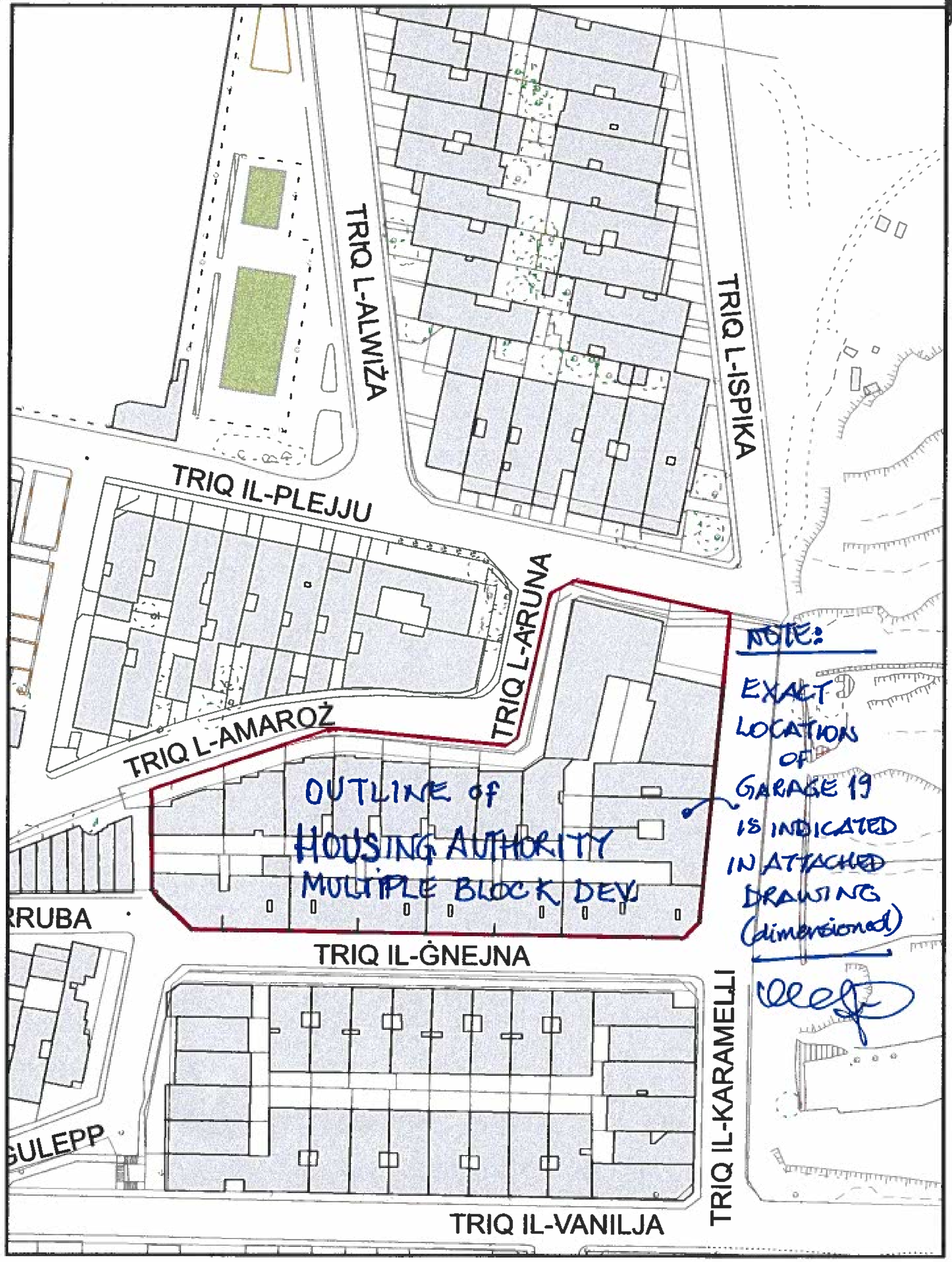
Scale 1:200

True Copy
[signature]

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

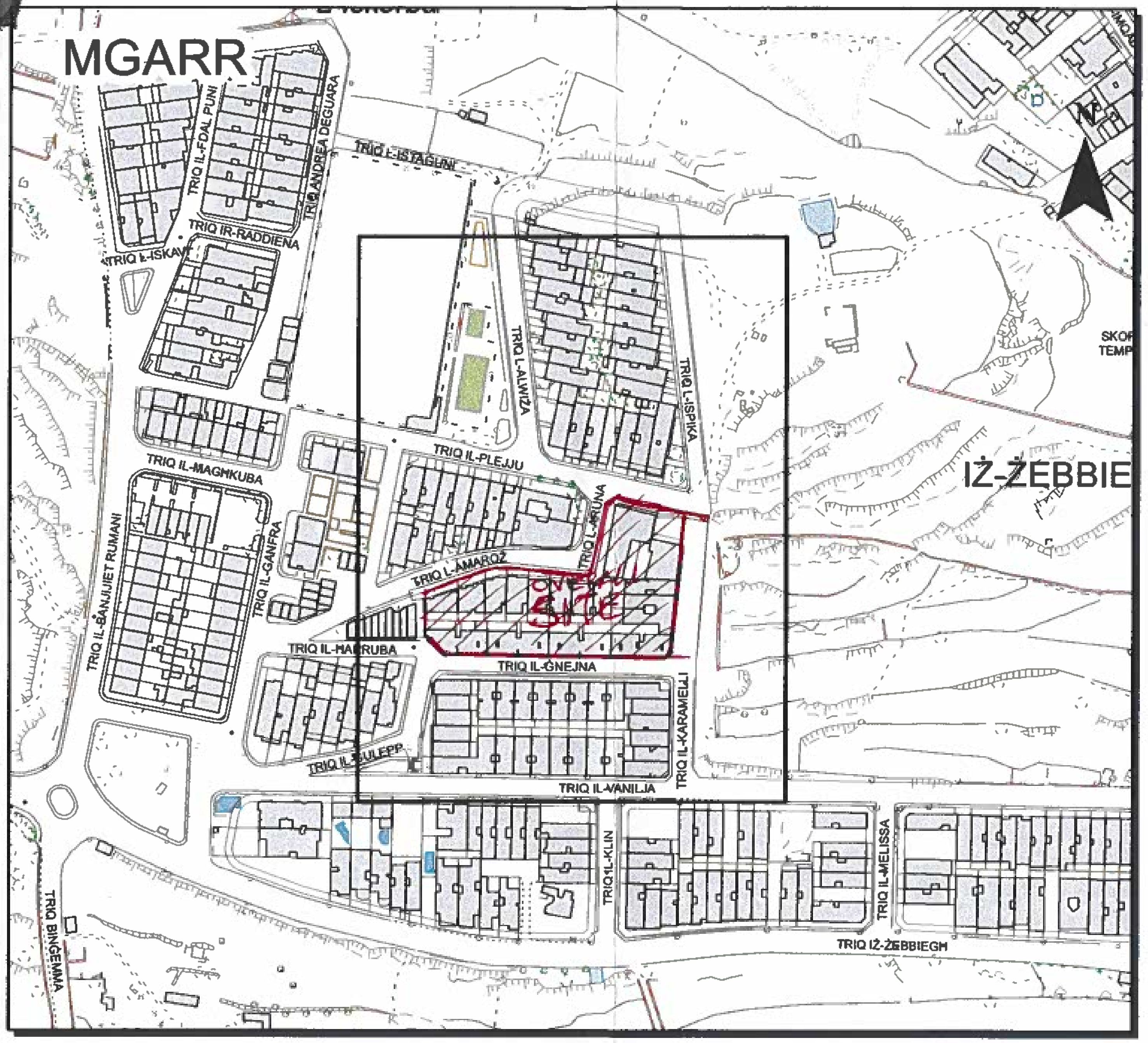
This is an official document for Land Registration Agency use only

Dok 'K'



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:* 388062 M	Pożizzjoni Ċentrali: *Centre Coordinates:* x = 43655 y = 75480	Parti min S.S.: *Extracted from S.S:* 4275	Data: *Date:* 27/03/2025

Perit: *Architect:* [signature]

Qies (metri kwadri): *Area (square metres):* circa 17.75 sq. m.

Timbru tal-Perit: *Architect's Stamp:*

Prof. Perit Vincent Buhagiar
B.E. & A. (Hons)(Melit), MSc.(Lond), PhD(Wales)
Architect & Building Energy Consultant
3, Triq Francesco Azzopardi,
Rabat Malta, RBT2611
Mob: 99449930 VAT No: MT 1186-9508
Email: vincent.buhagiar@gmail.com

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

LR 399670

Dritt imħallas *Fee Paid*