IT-TRIBUNAL TAL-BINI U L-KOSTRUZZJONI

Illum il-15 ta' Diċembru, 2022

Rikors numru: BCT/05/2022 BCT

Membri:

Avukat Chris Vella L.L.B., Dip. Not., LL.D.(Melit.)
Perit Samuel Formosa B.E.&A.(Hons), M.Sc. Arch.(Lond), M.Sc.(Env.Pln.& Mgt.), A.&C.E.
Inġ. Johan A. Psaila B. Eng. (Hons.), Pg. Dipl. (Brunel)

John Vella (K.I. Numru 3468G)

vs

Awtorità tal-Bini u l-Kostruzzjoni

It-Tribunal,

Ra r-rikors tal-appell ippreżentat nhar il-21 ta' Lulju, 2022, mill-Avukat Joshua Grech li permezz tiegħu l-appellant John Vella qiegħed jappella mill-ordni maħruġa mill-Awtorità tal-Bini u l-Kostruzzjoni (minn issa 'l quddiem imsejjħa l-'Awtorità') nhar it-23 ta' Ġunju, 2022 (minn issa 'l quddiem imsejħa l-'Ordni') li tikkonċerna l-permess numru PA/5006/20, kif ukoll mill-impozizzjoni ta' multa amministrattiva maħruga fit-13 ta Lulju 2022. L-appellant ppremetta u talab is-segwenti:

Dan l-appell qieghed isir in konnessjoni mal-Avviz ta' Infurzar skond l-Artikoli 22, 23, 24, u 25 tal-Kap. 623 tal-2021 tal-Att dwar l-Awtorità' tal-Bini u l-Kostruzzjoni u l-Ligi Sussidjarja 623.06, Regolamenti dwar l-Evitar ta' Hsara lil Propjeta' ta' Terzi Persuni - Ref taghkom BCA/ENF/201/2022 (PA/5006/20).

Illi permezz ta' l-imsemmi Avviz ta' Infurzar, l-Awtorità' tal-Bini u l-Kostruzzjoni waqqfet lill-appellant milli jkompli bl-izvilupp fis-sit li jinsab fi Plot 1, Triq Gdida fi Triq il-Kbira, Sannat, Ghawdex peress li allegatament naqas milli josserva ordni mahruga mill-Awtorità' datata 23 ta' Gunju, 2022 u cioe' li naqas li jissottometti d-dokumentazzjoni kollha mehtiega skond il-Ligi su-indikata hekk kif gie mitlub mill-Awtorità' u minkejja dan kompla b'xogholijiet ta' kostruzzjoni wara t-23 ta' Gunju, 2022.

Illi barra minn hekk, l-Awtorità' imponiet fuq l-appellant multa amministrattiva ta' elf Euro (€1,000).

Illi l-appellant hass ruhu aggravat permezz ta' dan l-avviz ta' infurzar u bil-multa amministrattiva imposta fuqu u qieghed jinterponi dan l-umli appell ai termini tal-Artikolu 43 tal-Kap. 623 tal-Ligijiet ta' Malta.

Illi l-aggravji huma cari u manifesti u jikkonsistu fis-segwenti:

1. Illi l-appellanti u cioe' tramite l-Perit Arkitett minnu inkarigat, Perit AIC Steve Scicluna, issottometta u applowdja id-dikjarazzjoni ai termini tar-Regolament 26 fis-7 ta' Gunju, 2021. Din id-dikjarazzjoni giet debitament accettata u bl-ebda mod ma giet attakkata jew kontradetta. Illi kien wara din is-sottomissjoni li l-ligijiet applikabbli gew ememdata b'dan pero' li l-validita' ta' sottomissjonijiet precedenti qatt ma giet michuda. Infatt id-dikjarazzjoni minn perit arkitett kienet fil-fatt giet accettata u fil-kaz in ezami, kienet anke akkumpanjata permezz tar-ragunijiet relattivi;

2. Illi l-Perit Jonathan Grech huwa l-perit tal-propjeta' adjacenti in parti u li ma taqax fiz-zona effettwata. Infatti, fil-propost zvilupp, kif del tronde jirrizulta anke mill-method statement, qatt ma kien pjanat li jsir skavar fis-sit peress li s-sit kien gia' skavat ghaliex jifforma parti barriera. Infatti l-imsemmi Perit Jonathan Grech ipprezenta rapport li jaghti l-impressjoni li x-xquq kienu perikoluzi. Din hija sottomissjoni u dikjarazzjoni falza u inveritieri peress li dawn kienu pre-ezistenti kif jista' jigi ppruvat dettaljatament;

3. Illi b'zieda ma' dan, meta l-Perit Jonathan Grech ipprezenta r-rapport tieghu, l-izvilupp kien gia jinsab fil-livell -2 tieghu u li fil-fatt il-blat ezistenti li kien mqatta' snin ilu meta s-sit kien jintuza bhala barriera, kien gia' jinsab solidifikat permezz tal-bini li kien qieghed jigi intrapriz mill-appellanti. Dan dejjem skond l-istruzzjonijiet tal-Perit Steve Scicluna;

4. Illi eventwalment, il-Perit tal-izvilupp, Perit Steve Scicluna kkuntatja lill-Perit Jonathan Grech li kien sodisfatt mil-lat ta' struttura u kellu fil-fatt jipproduci nota li huwa sodisfatt bix-xogholijiet. Madanakolu, kountrarjament ghal dan huwa ssottometta l-korrispondenza b'email sottomessa mill-Perit Scicluna flimkien ma' ritratti li juri li ma kienx hemm periklu;

5. Illi ghalhekk huwa evidenti li l-avviz ta' infurzar u l-multa amministrattiva inhargu inutilment peress li l-appellanti mexa rigorozament mal-ordnijiet u l-obbligi tieghu naxxenti skond il-Ligi.

Tenut kont ta' dan kollu ghalhekk, l-esponenti appellanti jitlob bir-rispett li dan it-Tribunal joghgbu jirrevoka l-Avviz ta' Infurzar hawn fuq imsemmi kif ukoll jirrevoka l-multa amministrattiva msemmija u dan taht kwalunkwe provvediment li dan it-Tribunal joghgbu xieraq u opportun.

Kopja tal-Avviz ta' Infurzar u tal-Multa imposta qeghda tigi hawn annessa flimkien ma' dan l-appell.

Ra r-risposta tal-Awtorità' li permezz tagħha wieġbet u eċċepiet is-segwenti :

Risposta tal-Awtorità' tal-Bini u l-Kostruzzjoni Tesponi bir-rispett

1. Illi fl-ewwel lok, l-Awtorità appellata qegħda umilment tissottometti li kwalunkwe deċiżjoni meħuda kienet in konformita' ma dak rikjest mil-liġi, u kwindi korretta f'kull aspett;

2. Illi hekk kif ser jiġi muri fit-trattazzjoni quddiem dan l-Onor.Tribunal il-fatti kif elenkati mil-appellant huwa ineżatti;

3. Illi qiegħed jiġi rilevat li, l-Awtorità infurmat lilliżviluppatur u lill-Perit inkarigat bin-nuqqasijiet abbinati mal-permess, mertu tal- sentenza, liema kjarament jidher li kien hemm diversi dokumenti li ma ġewx sottomessi;

4. Illi durante t-trattazzjoni tal-appell, r-rapreżenatanti tal-Awtorità appellata ser jkunu qegħdin jispjegaw f'iktar dettal dawn il-fatti,komunque jidher bl-aktar mod ċar li l-motivazzjoni tad-deċiżjoni kienet waħda u cioe' li kien hemm dokumenti

nieqsa;

Għaldaqstant fuq dak suindikat, l-Awtorità' appellata qegħda umilment titlob lil dan l-Onor. Tribunal sabiex tiċħad l-appell odjern in toto.

Ra l-atti u d-dokumenti kollha.

Ra l-verbali tas-seduti kollha li seħħew quddiem it-Tribunal.

Ra d-deposizzjonijiet tax-xhieda kollha li tressqu quddiem it-Tribunal.

Ra li l-partijiet iddikjaraw l-istadju tal-provi tagħhom magħluq.

Semgħa it-trattazzjonijiet finali tal-partijiet.

Ra li fis-seduta tas-27 ta' Ottubru, 2022, l-kawża tħalliet għall-24 ta' Novembru għas-Sentenza.

Ra li permezz ta' digriet mogħti nhar l-24 ta' Novembru, 2022 minn dan it-Tribunal, l-kawża tħalliet għas-sentenza għal-llum.

Ikkunsidra:

Permezz ta' dan l-appell, l-appellant qua żviluppatur, qiegħed jappella minn ordni maħruġa mill-Awtorità' nhar l-23 ta' Ġunju, 2022 ('l-Ordni'), u minn multa mposta sussegwentament permezz ta' Avviż maħruġ fit-13 ta Lulju 2022 (l-'Avviż').

L-Ordni in kwistjoni, li hija magħrufa aħjar bħala 'Stop Works Notice' kienet tordna lill-appellant sabiex iwaqqaf kwalunkwe xogħlijiet li kienu għaddejin fuq is-sit in kwistjoni u jissottometti d-dokumenti kollha meħtieġa *ai termini* tal-Avviż Legali 136 tal-2019. Mill-banda l-oħra, l-Avviż inħareġ b'effett tal-Ordni wara li l-appellant naqas li josserva l-istess ordni u ċioe li jissottometti d-dokumentazzjoni mitluba u li jwaqqaf x-xogħlijiet in kwistjoni. In vista ta' dan l-Awtorità' imponiet fuq l-appellant il-multa amministrattiva fl-ammont ta' elf euro (€1,000).

Tul il-proċeduri l-Awtorità' spjegat li fost dawn id-dokumenti li ma ġewx sottomessi, kellhom jsiru *'condition reports, method statements, insurance policy, u bank guarantee'* mill-iżviluppatur u dawn kellhom jiġu sottomessi lill Awtorità.

Il-perit tal-appellant, Steve Scicluna spjega li d-dokumenti ma kienux ġew sottomessi mhux bi żvista iżda peress li huwa kien ssottometta dikjarazzjoni (minuta 171 PA 5006/ 20) lil-Awtorità' fis-7 ta Gunju 2021 skond *'Regulation 26'*, fejn huwa ddikjara li in vista tal-fatt li ma kienx ser isir skavar u peress li hemm siti vakanti fuq iż-żewġ naħat tas-Sit, ix-xogħlijiet ma kienux ser jaffettwaw binjiet ta' terzi. Għaldaqstant regolamenti 4, 5, 6, 7 u 8 tal-Avviż Legali 136 tal-2019 ma japplikawx u allura id-dokumenti rikjesti mill-istess Avviż Legali ma kienux meħtieġa li jiġu preżentati.

> *I, the perit in charge of the project, hereby certify that the proposed structural interventions, will not affect third party property save for minor damages that could occur and hence regulations 4,5,6,7,8 of the legal notice do not apply*
>
> *This declaration is bein made in view of the following reasons:*
>
> - *The site is already excavated.*
> - *There are vacant sites on both sides of the property*

It-Tribunal jinnota li din l-istess dikjarazzjoni saret *ai termini* ta' dak rikjest minn Regolament 26 tal-Avviż legali 136 tal-2019 *stante* li ġew preżentati ġustifikazzjonijiet ċari u validi sabiex jissostanzjaw id-dikjarazzjoni tagħhom li d-dokumentazzjoni rikjesta ma hijiex meħtieġa f' dan il-każ.

It-Tribunal jinnota ukoll li l-Awtorità' preżentat ukoll sekwenza tal-fatti kif ġraw fejn jidher evidenti li ma ġiet preżentata ebda kontestazzjoni għad-dikjarazzjoni, liema allura renda tali dikjarazzjoni aċċettata mill-istess Awtorità'. Lanqas ma jirriżulta li eżistiet xi forma ta' oġġezzjoni għal perjodu ta' numru ta' xhur u ċioe sad-9 ta' Marzu, 2022 meta l-Perit Jonathan Grech, għan-nom ta' terzi interessati preżenta l-oġġezzjoni tiegħu għad-dikjarazzjoni in kwistjoni.

Fid-dawl ta' dan huwa opportun li t-Tribunal janalizza u jifhem l-bażi kemm tal-Ordni kif ukoll tal-Avviż. Id-domanda li jeħtieġ jirrispondi t-Tribunal huwa jekk effettivament l-Ordni kif maħruġa kinitx waħda valida u in linea mad-dettami tal-Avviż Legali 136 tal-2019.

Waqt is-smiegħ u t-tratazzjonijiet fis-seduti ta l-appell, kif ukoll fis-sottomisijonijiet tal-partijiet ġie ċċarat li s-sit kienet barriera. L-appellant spjega li peress li sit kienet barriera ma kien meħtieġ li jsir ebda skavar u għaldaqstant skavar ma sarx. Huwa żied jgħid ukoll li kull ma sar kien it-tneħħija ta materjal li kien intefa fis-sit matul iz-zminijiet.

It-Tribunal jinnota li ma saret ebda kontestazzjoni ta' dan da parti tal-Awtorità'. Lanqas ma nġiebet xi forma ta' prova li tindika mod ieħor u ċioe li skavar fil-fatt sar. L-argument tal-Awtorità' huwa li t-tneħħija ta' materjal (*loose material*) huwa ukoll meqjus bħala skavar *ai termini* tad-definizzjoni provduta fil-liġi.

It-Tribunel fella bir-reqqa u qies il-provi kollha prodotti u in vista ta' dan kollu huwa konvint li skavar fil-fatt ma sarx. It-Tribunal jinnota ix-xhieda mogħtija mill-Perit Steve Scicluna mogħtija nhar is-26 ta' Awissu 2022 fejn huwa ikkonferma li ma tqatta ebda blat minħabba li s-sit huwa barriera li ilha xi għoxrin sena li tqattat bl-idejn u dak li sar huwa it-tneħħija ta' 'loose material' bl-idejn. It-Tribunal jinnota li minkejja d-definizzjoni wiesa' mogħtija għad-definizzjoni ta' 'skavar' fl-Avviż Legali 136 tal-2019, it-tneħħija ta' 'loose material' ma jinkwadrax bħala 'skavar' u dan in vista li l-liġi hija ċara f'li tispeċifika li t-tneħħija ta' materjal irid ikun ta' materjal li jifforma parti mill-art jew konsolidat. Għaldaqstant mhux it-tneħħija ta' kwalunkwe materjal huwa meqjus bħala skavar iżda huwa meħtieġ li jkun materjal li jifforma parti mill-art jew materjal konsolidat.

It-Tribunal jinnota ukoll, li d-dikjarazzjoni *ai termini* ta' Regolament 26 giet sottomessa mill-perit tal-appellant propju fis-7 ta Gunju 2021, filwaqt li l-ordni mill-Awtorità' biex jieqfu x-xogħlijiet, cioe 'Stop Works Notice' intbagħtet fit-23 ta Gunju 2022, u l-Avviż mill-Awtorità' biex twaqqaf l-izviluppatur milli jkompli bl-iżvilupp u li fiha giet mposta multa Amministrattiva ta' elf (€1,000) Ewro nħarget fit-13 ta Lulju 2022.

It-Tribunal jinnota li tul perjodu ta' sena, u ċioe mis-7 ta' Ġunju, 2021 sat-23 ta' Ġunju, 2022, l-Awtorità' ma talbet mill-appellant ebda mid-dokumenti meħtieġa ai termini tar-Regolamenti 6, 7 u 8 tal-Avviż Legali 136 tal-2019. It-Tribunal jinnota ukoll lid-dikjarazzjoni *ai termini* tar-Regolament 26 ġiet aċċettata u allura, ġustament, l-appellant proċeda bix-xogħlijiet. Ma jirriżultax lit-Tribunal li kien hemm xi tibdil fiċ-ċirkostanzi tal-iżvilupp in kwistjoni. Dak li inbidel tul dan il-perjodu kien propju l-ilment tat-terz interessat li donnu wassal biex sussegwentament inħarġet l-Ordni u l-Avviż in kwistjoni.

It-Tribunal innota ir-rapport tal-Perit Jonathan Grech datat l-20 ta' Ġunju 2022 fejn huwa evidenti li l-ilment prinċipali tiegħu huwa n-nuqqas tal-appellant li jissottometti d-dokumenti meħtieġa ai termini tar-regolamenti numru 6, 7 u 8 tal-Avviż Legali 136 tal-2019, ossia kopja tal-assigurazzjoni u garanzija bankarja, rapporti ta' kondizzjoni u dikjarazzjoni tal-metodu. Fl-istess rapport huwa jargumenta li din id-dokumenti kienet isservi bħala serħan il-moħħ għar-rigward tax-xogħlijiet li kienu ser isiru *ai termini* tal-permess PA5006/20.

Oltre dan, l-Awtorità' ma preżentat ebda prova li tiġġustifika il-bidla fil-ħsieb sabiex dawk id-dokumenti li qabel ma kienux rikjest issa ġew rikjesti. Dan ma jħalli ebda ombra ta' dubju li l-uniku tibdil fiċ-ċirkostanzi li wassal sabiex l-Awtorità' tibdel fehmtha u twaqqaf ix-xogħlijiet u titlob id-dokumenti rikjesti *ai termini* ta' regolamenti numtu 6, 7 u 8 kien dan ir-rapport u l-ilment magħmul mill-Perit Jonathan Grech. Ma jirriżultax li sussegwentament għall-istess ilment l-Awtorità' għamlet xi investigazzjonijiet sabiex tikkonferma dak li qed jingħad mill-Perit Grech. Lanqas ma pruvat tiġġustifika il-bidla fil-ħsieb tagħha iżda donnu li straħet unikament fuq dak li ntqal fl-istess ilment sabiex issa talbet id-dokumentazzjoni meħtieġa u waqfet ix-xogħlijiet in kwistjoni. It-Tribunal ma jaqbilx ma dan il-proċess. Filwaqt li kwalunkwe ilment għandu jingħata widen u studjat fl-intier tiegħu, dak l-istess ilment m'għandux iservi bħala l-uniku bażi sabiex l-Awtorità' tasal għal deċiżjoni hekk estrema li twaqqaf ix-xogħlijiet u titlob dokumentazzjoni. Dan speċjalment fid-dawl li kienet l-istess Awtorità' li xhur qabel kienet aċċettat dikjarazzjoni magħmula *ai termini* ta' Regolament 26 u ma nsistitx li d-dokumenti għandhom jintbagħtu. Għaldaqstant, id-deċiżjoni tagħha li twaqqaf ix-xogħlijiet u titlob dokumenti li qabel ma kienux meħtieġa kellha tkun waħda li tkun ġustifikata u li tmur oltre minn ilment magħmul minn terz. Din l-analiżi ma jirriżultax li saret fil-każ odjern.

It-Tribunal jinnota ukoll li il-perjodu li matulhom l-appellant kien qiegħed għaddej bix-xogħlijiet, ix-xogħol kien mexa ġmielu u fl-ebda punt ma ġiet rikjesta id-dokumentazzjoni in kwistjoni. In fatti ġie kkonfermat li kienu nbnew basement u kif ukoll żewġ sulari ta' bini.

Fid-dawl ta' dan kollu, it-Tribunal iqis l-ordni mogħtija nhar it-23 ta' Ġunju, 2022, bħala waħda invalida u dan fid-dawl li ma hijiex konformi mad-dettami tal-Avviż Legali 136 tal-2019. In segwitu ta' dan il-multa imposta b'effett tal-imsemmija ordni hija ukoll invalida in vista li hija l-frott ta' ksur ta' ordni li qiegħda tiġi meqjus bħala invalida fil-liġi.

Ghalhekk, ghall dawn il-motivi elenkati u fid-dawl ta' dan kollu l-appell ser jiġi milqugħ.

Decide

Dan it-Tribunal, għar-raġunijiet fuq imsemmija qiegħed jilqa' l-appell u jiddikjara li l-Ordni maħruġa mill-Awtorità' tal-Bini u l-Kostruzzjoni datata it-23 ta' Gunju, 2022, kif ukoll l-Avviz datat it-13 ta' Lulju, 2022 fejn giet imposta multa amministrattiva fl-ammont ta' elf euro (€1,000) għandhom jiġu revokati, u kwindi jitqiesu nulli u bla effett.

Avukat Christopher Vella	**Perit Samuel Formosa**	**Inġ. Johan A. Psaila**