**IT-TRIBUNAL TAL-BINI U L-KOSTRUZZJONI**

**Illum it-8 ta' Frar, 2023**

**Rikors numru: BCT/08/2022 BCT**

**Membri:**

Avukat Christopher L. 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)

---

**Francesca Scerri**

**vs**

**Awtorità tal-Bini u l-Kostruzzjoni**

**It-Tribunal,**

Ra r-rikors tal-appell ippreżentat nhar l-14 ta' Settembru, 2022, mill-perit Saviour Micallef li permezz tiegħu l-appellanta Francesca Scerri qiegħda tappella mid-deċiżjoni tar-rifjut maħruġa mill-Awtorità tal-Bini u l-Kostruzzjoni (minn issa 'l quddiem imsejjħa l-'Awtorità) nhar it- 6 ta' Settembru, 2022 li tikkonċerna talba / dikjarazzjoni magħmula *ai termini* ta' artikolu 26 tal-Avviz Legali 136 tal-2019 li permezz tagħha kien qed jiġi mitlub li l-perit jiġi eżentat milli jippreżenta numru ta' dokumenti għall-permess numru PA/2880/21. Il-perit ta' l-appellanta ppremetta u talab is-segwenti:

> *"Please refer to doc117a dated 6th Sept 2022 in PA 2880/21, whereby I was informed that my declaration in terms of Regulation 26 as submitted to the Building and Construction Authority has been rejected. I respectfully ask for the decision to be reconsidered for the following reasons:*
>
> *Regulation 4 of L.N. 136 of 2019 states that the regulations of said Legal Notice shall be applicable to any construction which involves the following:*
>
> *a. Excavation that in its affected zone includes third-party property; or*

- *the site was already excavated and the rock exposed during the application process for the archaeological evaluation. The only remaining excavation is for the reservoir and its affected zone does not include third-party property as per plan submitted at doc 114A (p2). Thus provision a) is not applicable*

*b. The demolition or removal of any existing structure, or roof or structure abutting with, or immediately adjacent to, or underlying or overlying any property belonging to or occupied by third parties or toothing work with existing buildings;*
*or*

- *No structures are existing on site and definitely no demolition is involved. Thus provision b) is not applicable.*

*c. The building of additional storeys or load-bearing walls or structures over any property belonging to or occupied by third parties; or*

- *As per previous submission at doc. 114A, we shall be building on a vacant site on rock and there are no underlying 3rd party property. Additionally the proposed development will be detached from adjacent 3 party property as it will include its own separate load bearing walls and foundations along its entire perimeter. No 3rd party walls will be utilized and no toothing works in 3rd party walls are involved. Loads from the proposed development will be carried out by the development's own new walls without affecting/loading any 3rd party property. Point c) is thus again not applicable.*

*d. The construction of new buildings or additional storeys adjacent to existing third-party property.*

- *The site will be detached from third-party property as per point (c) above. Point d) is thus also not considered to be applicable.*

*It thus results that the Regulation 4 of L.N. 136 of 2019 is not applicable in view that the proposal satisfies the criteria as set in the same provision.*

*Notwithstanding this, Regulation 26 specifically states that the provisions of regulations4, 5, 6, 7, and 8 do not apply if structural interventions will not affect third-party property.As per declaration at doc. 114A, proposed structural interventions will not affect third-party property, thus Regulation 26 of S.L. 623.06 shall apply."*

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 durante t-trattazzjoni tal-appell, r-rapreżenatanti tal-Awtorità appellata ser jkunu qegħdin jispjegaw f'iktar dettal dan il-fatti, komunque jidher bl-aktar mod ċar li l-motivazzjoni tad-deċiżjoni kienet waħda u cioe' li ma kienx hemm l-estremi rikjesti mil-ligi ghal ezenzjoni;*

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

Ra illi waqt is-seduta tal-10 ta' Novembru 2022, l-Awtorità elaborat għalfejn din id-dikjarazzjoni magħmula ai termini ta' regolament 26 kienet ġiet miċħuda, fejn ġie spjegat illi fil-pjanti b'referenza red 71a u 71b tal-permess PA 2880/21, l-iżvilupp kien ser jaffettwa l-bini tat-terz, partikolarment il-ħajt ta l-appoġġ, l-ingaljar ġo l-istess ħajt, kif ukoll li waqt l-iskavar, l-bini ta' terzi kien ser ikun fl-'effected zone' u għalhekk ir-regoli tal-avviż legali 136 tal-2019 għandhom japplikaw.

Ra ukoll li waqt l-istess seduta tal-10 ta' Novembru, 2022, il-Perit tal-appellant talab li jirregola il-pożizzjoni tiegħu u fl-14 ta Novembru 2022 ssottometta 'minor amendment' fil-permess PA 2880/21, biex jindirizza n-nuqqasijiet li ssemmew waqt is-seduta ta' l-appell. Din il-minor amendment, ġiet sottomessa u approvata mill-Awtorità ta l-Ippjanar fil-15 ta' Dicembru 2022. Wara li l-Awtorità tal-Bini u l-Kostruzzjoni, reġgħet evalwat t-talba / dikjarazzjoni in vista tal-emenda minuri li ġiet apporovata, xorta waħda reġgħet ikkonfermat id-deċiżjoni tar-rifjut ta 'Regulation 26', permezz ta' deċiżjoni mogħtija fl-20 ta Dicembru 2022 li tgħid s-segwenti .

*"Following another review of your declaration in terms of regulation 26, we regret to inform you that the Permitting Executive Committee's decision (doc 117a) still stands. The proposed works abut third party properties on all three sides and are deemed extensive. It is thus the opinion of this committee that the proposed works may affect third party properties."*

Fir-risposta għal din il-konferma ta' rifjut u f'sottomissjonijiet oħra tal-11 ta' Jannar, 2023 il-perit ta' l-appellanta ddikjara illi:

*"Following are some typical developments that have been executed under the reg 26 declaration:*
*PA 3606/20; PA 4273/18; PA3998/20"*

Ra illi fis- seduta tat-12 ta' Jannar, 2023, l-kawża tħalliet ghat-8 ta' Frar 2023 għas-Sentenza.

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.

***Ikkunsidra:***

Permezz ta' dan l-appell, l-appellant qua żviluppatur, qiegħed jappella minn deċiżjoni ta' rifjut ta' dikjarzzjoni magħmula ai termini tar-regolament 26 tal-Avviż Legali 136 tal-2019, li fiha l-appellant ddikjara li in vista tal-fatt li ma kienx ser isir iżjed skavar ħlief għall-ġiebja li ma kinietx fl-*effected zone* u li ma kinietx ser taffettwa lil terzi, u peress li kien ser jibni struttura independenti billi jibni ħajt ieħor biswit l-apoġġ eżistenti, ix-xogħlijiet ma kienux ser jaffettwaw l-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 kinux meħtieġa li jiġu preżentati.

Il-perit tal-appellant, spjega li skond *'Regulation 26'*, huwa ddikjara li in vista tal-fatt li ma kienx ser isir twaqqiegħ u skavar, apparti l-ġiebja msemmija; peress li l-materjal u *top soil* kienu tneħħew diga (qabel din id-dikjarazzjoni *Regulation 26'*); peress li l-iżvilupp ser ikun '*detached'* mill-bini tat-terzi u ser ikollu '*load bearing walls* u pedamenti separati mit-terzi; peress li l-ebda ħitan ta' terzi ma kienu ser jifformaw parti minn dan l-iżvilupp u peress li ma kienx ser isir xi ingall fil-ħitan tal-appoġġi jew ta' terzi, ix-xogħlijiet proposti ma kinux ser jaffettwaw binjiet ta' terzi.

Illi tul ix-xhieda mogħtija nhar l-10 ta' Novembru, 2022 mir-rappreżentant tal-Awtorità, meta mistoqsi in kontro-eżami sabiex jikkonferma x'inhi l-problema li qed trendi l-iżvilupp in kwistjoni bħala li ma jissodisfax l-Artikolu 26, huwa ikkonferma ripetutament li l-uniku problema kien l-ingall li kien ser isir ma' propjetà ta' terzi fuq il-ħajt ta' wara tas-sit. Sussegwentament, il-Perit tal-appellant proċeda sabiex preżenta 'minor amendment' fejn indika li ser ikun qiegħed itella' ħajt fuq wara tas-sit sabiex ma jkollux għalfejn isir ingall mal-ħajt ta' wara ta' terzi. Din l-emenda fil-fatt saret nhar l-14 ta' Novembru, 2022.

It-Tribunal jinnota li minkejja din l-emenda u minkejja l-konferma li dik kienet l-uniku materja li wasslet għal din id-deċiżjoni, l-Awtorità xorta' ma bidlitx il-posizzjoni tagħha u

permezz ta' deċiżjoni mogħtija nhar l-20 ta' Diċembru, 2022 hija kkonfermat li d-deċiżjoni oriġinali tibqa' in vigore. Din id-darba ir-raġuni indikata fir-rifjut tal-20 ta' Diċembru, 2022 kienet illi din il-propjetà hija ħdejn propjetà ta' terzi u x-xogħlijiet huma meqjusin bħala estensivi.

It-Tribunal jinnota li dawn ir-raġunijiet ma kienux raġunijiet li ssemmew mal-Perit fir-raġuni tar-rifjut li oriġinarjament sar appell minnha. Lanqas ma issemmew tul ix-xhieda mogħtija minn rappreżentanti tal-Awtorità tul dawn il-proċeduri. It-Tribunal jinnota wkoll li mid-deċiżjoni ta' rifjut oriġinali sa dik tal-20 ta' Diċembru, 2022 ix-xogħlijiet baqgħu fil-maġġoranza tagħhom l-istess għajr għal 'minor amendment' li l-iskop tagħha kien propju sabiex dan l-iżvilupp aktar ma jaffetwax propjetà ta' terzi. It-Tribunal ma ingħata ebda raġuni valida għala issa x-xogħlijiet huma "estensivi". Ma jirriżultax lil dan it-Tribunal li permezz tal-minor amendment ix-xogħlijiet inbidlu b' tali mod li issa saru estensivi. Di piu' ir-raġunijiet mogħtija fid-deċiżjoni tal-20 ta' Diċembru, 2022 ma humiex tali li neċessarjament irendu l-iżvilupp bħala li ma jissodisfax l-artikolu 26 tal-Avviż Legali 136 tal-2019.

It-Tribunal fela bir-reqqa artikolu 4 tal-Avviż Legali 136 tal-2019 u jista' jikkonkludi li dak preżentat fid-deċiżjoni ta' rifjut tal-20 ta' Diċembru, 2022 ma jinkwadrax ruħu f' artikolu 4. L-Awtorità naqset milli tiġġustifika b'liema mod ix-xogħlijiet kif emendati sussegwentament għall-emenda magħmula mill-perit tul il-proċeduri rendew dawk ix-xogħlijiet bħala tali li ser jaffetwaw propjetà ta' terzi. Fin-nuqqas ta' raġuni valida, it-Tribunal ser jgħaddi sabiex jirrevoka d-deċiżjoni mogħtija nhar is-6 ta' Settembru, 2022.

Għalhekk, għal dawn il-motivi elenkati hawn fuq u fid-dawl ta' dan kollu l-appell ser jiġi milqugħ.

**Decide**

Dan it-Tribunal, għar-raġunijiet fuq imsemmija qiegħed jilqa' l-appell u jirrevoka d-deċiżjoni tar-rifjut maħruġa mill-Awtorità tal-Bini u l-Kostruzzjoni datata s-sitta (6) ta' Settembru 2022.

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