IT-TRIBUNAL TAL-BINI U L-KOSTRUZZJONI

Illum l-1 ta' Ġunju, 2023

Rikors numru: BCT/04/2023 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)

Vince & Vanessa Cini

vs

Awtorità tal-Bini u l-Kostruzzjoni

It-Tribunal

Ra r-rikors tal-appell ippreżentat mill-Perit Patrick Refalo għall-appellanti l-konjuġi Vince u Vanessa Cini fejn huwa ppremetta u talab is-segwenti:

1. *The proposal involves the demolition and construction of stone elements on and projecting from the existing facade, thus over public property with the high risk of falling material/objects. Measures and methodology to avoid risks of falling material during supply and installation shall be documented.*

2. *Moreover, erection of a scaffolding with proper dust protection is required. Further details of how to erect, install and certification of such elements is required.*

In light of the above, third party condition report, method statement, insurance and bank guarantee to protect the interest of relevant third parties is being requested.

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

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

4. *Illi **preliminarjament** skont l-artikolu 6 tal-Kap. 189, kif magħdud mal-Kap. 490, l-appell intavolat kellu jkun bil-lingwa Maltija stante li ma hemm l-ebda ordni jew raġuni legali sabiex l-lingwa tkun dik Ingliża;*

5. *Illi **preliminarjament** l-esponenti qiegħed jirrileva li l-appell intavolat ma jikkonformax mad-dettami ta' l-artikolu 44 tal-Kap. 623 u dan stante li ma hemm anness ma l-appell d-deċiżjoni tal-Awtorità, u l-anqas hemm mitlub kif tali deċiżjoni għandha tkun varjata;*

6. *Illi durante t-trattazzjoni tal-appell, r-rappreżenatanti tal-Awtorità appellata ser jkunu qegħdin jispjegaw f'iktar dettal dawn il-fatti;*

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

8. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

Ra l-verbal tas-seduta ta' nhar it-22 ta' Marzu, 2023 li permezz tagħha ġiet ordnata l-kjamata in kawża tas-sid tal-propjeta in kwistjoni.

Ra r-risposta tal-kjamat in kawża mibgħuta mill-Perit Matthew Camilleri li permezz tagħha eċċeppixxa is-segwenti:

Allow me to kindly send this email in English, since my Clients are foreigners.

Further to the below email and attached documents, it comes to us as a surprise that an appeal has been submitted by my Client's neighbours, even more that we were never notified of the matter, let alone not being present for the first sitting!

I will not go into much detail on the appeal matter, as there is a long legal history between both from the first day my Clients submitted an application in front of the PA, for general works on their property at the site in caption.

However, having said this, once again I am very surprised that we are even discussing this matter, when our approved permit and works being carried out onsite, purely relates to the restoration of an existing historical property/façade.

As an office, we have followed all the required legal procedures, with submitting all the relevant documentation and declarations to obtain clearance from BCA, where to my knowledge, we were given the green light and clearance to commence works from all the respective statutory authorities, including SCH as well.

We have as well, installed all the adequate scaffold to render the site safe for our workers, neighbours and any third party making use of the area as per attached photos. The scaffold has been covered with the proprietary netting as required by law, scaffold certified as per attached email and all site notices attached accordingly.

Furthermore, I fail to understand how restoration works are now being interpreted as some major civil works. There have been some minor elements pertaining to the existing façade, which as per PA/10144/17, these were approved to be replaced and/or restored and/or reinstated as originally existed.

You may kindly want to take note of this email as an official reply/submission to this appeal.

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 tal-25 ta' April, 2023, l-kawża tħalliet għall-llum għas-sentenza

Ikkunsidra:

Din il-kawża titratta appell minn deċiżjoni tal-Awtorità appellata li permezz tagħha aċċettat talba tal-kjamat in kawża sabiex *ai termini* ta' regolament 26 tal-Avviż Legali 136 tal-2019 jiġi eżentat milli jissottometti numru ta' dokumentazzjoni.

L-Awtorità teċepixxi żewġ eċċezzjonijiet li huma ta' natura preliminari u li allura jeħtieġ li jiġu indirizzati l-ewwel.

Għar-rigward tal-eċċezzjoni numru tnejn u li permezz tagħha qiegħed jiġi eċċepit li r-rikors kellu jiġi intavolat bil-lingwa Maltija, *ai termini* tal-artikolu 6 tal-Kap. 189 tal-Liġijiet ta' Malta, it-Tribunal ma jqiesx it-tali artikolu bħala rilevanti għall-funzjonijiet tat-Tribunal kif stabbilit u għaldaqstant ser jgħaddi sabiex jiċħad it-tieni eċċezzjoni imqajjma mill-Awtorità appellata.

Għar-rigward tal-eċċezzjoni numru tlieta u li permezz tagħha qiegħed jiġi eċċepit li l-appell kif intavolat ma huwiex konformi mad-dettami tal-artikolu 44 tal-Kap. 623 tal-Liġijiet ta' Malta, it-Tribunal ma jirriżultalux x'qiegħed jiġi mitlub mill-Awtorità appellata in segwitu tal-istess eċċezzjoni. Minkejja dan it-Tribunal jirrileva li huwa ma jaqbilx li r-rikors kif intavolat ma huwiex ċar għar-rigward tal-mod kif id-deċiżjoni għandha tiġi varjata. Għar-rigward tan-nuqqas ta' kopja tad-deċiżjoni, filwaqt li t-Tribunal jisħaq u jesiġi fuq l-importanza li kull element ta' artikolu 44 tal-Kap. 623 tal-Liġijiet ta' Malta għandu jiġi rispettat, dan it-Tribunal ipoġġi s-sustanza fuq kwalunkwe formalitajiet u għaldaqstant ma jarax li għandha tintlaqa l-eċċezzjoni numru tlieta.

Fil-mertu, it-Tribunal jinnota li x-xogħol in kwistjoni huwa xogħol fuq il-faċċata. Ix-xhud imħarrek mill-Awtorità, Brian Loffreda, isostni li d-deċiżjoni li l-kjamat in kawża jiġi eżentat milli jissottometti d-dokumentazzjoni ġiet meħuda wara li raw il-portata tax-xogħlijiet u ikkunsidraw li dan ma huwiex ser jinvolvi piżijiet żejda fuq il-propjeta' ta' terzi jew fuq appoġġi li huma komuni. In vista ta' dan l-Awtorità waslet għall-konklużjoni li dawn ix-xogħlijiet ma huwiex ser jaffettwa terzi. Kienet din il-bażi li waslet l-Awtorità għall-konvinċiment li d-dokumentazzjoni meħtieġa fl-Avviż Legali 136 tal-2019 ma hijiex meħtieġa.

It-Tribunal, wara li fela bir-reqqa dak li jgħid artikolu 4 tal-Avviż Legali 136 tal-2019 u wara li analizza x-xogħlijiet mertu tal-permess PA/10144/17 li huwa 'Restoration and upgrading of facade' jaqbel mar-raġunar tal-Awtorità. Ix-xogħol propost ma jinvolvix xogħlijiet li huma msemmija f'Artikolu 4 u allura dawk ix-xogħlijiet li għalihom hija meħtieġa id-dokumenti imsemmija fl-istess Avviż Legali. Għaldaqstant l-eżenzjoni ta' dawn id-dokumenti ai termini ta' Regolament 26 kienet waħda ġusta. It-Tribunal jinnota ukoll li bħala parti mill-proċess quddiem l-Awtorità tal-Ippjanar ġie sottomess 'Restoration Method Statement' li ġie preżentat mix-xhud Brian Loffreda. Dan id-dokument ikompli jikkonvinċi lit-Tribunal li d-drittijiet ta' terzi huma protetti u ġew salvagwardjati. Sintendi kwalunkwe ħsara li tista' ssir lejn propjeta' ta' terzi għandu imbagħad jirrispondi għaliha kull min huwa responsabbli. Pero' dan m'għandux neċessarjament ifisser li d-dokumenti rikjesti permezz tal-Avviż Legali 136 tal-2019, għandhom jiġu sottomessi. Din hija sitwazzjoni fejn id-dokumentazzjoni rikjesta ma hijiex meħtieġa ai termini tal-Avviż Legali 136 tal-2019.

Decide

Għaldaqstant għal dawn ir-raġunijiet kollha, it-Tribunal qiegħed jiċħad l-appell tal-appellanti Vince u Vanessa Cini u jikkonferma d-deċiżjoni tal-Awtorità tal-Bini u l-Kostruzzjoni datata l-1 ta' Frar, 2023 li permezz tagħha eżentat is-sottomissjoni ta' dokumentazzjoni ai termini ta' regolament 26 tal-Avviż Legali 136 tal-2019.

Dr Christopher L. Vella	**Perit Samuel Formosa**	**Inġ. Johan Psaila**
Chairperson	Membru	Membru