IT-TRIBUNAL TAL-BINI U L-KOSTRUZZJONI

Illum l-25 ta' Awwissu, 2023

Rikors numru: BCT/06/2023 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)

Mary Claire Camilleri Saliba

vs

Awtorità tal-Bini u l-Kostruzzjoni

It-Tribunal

Ra r-rikors tal-appell ippreżentat mill-Avukat Johnaton Abela għall-appellanta Mary Claire Camilleri Saliba rigward żvilupp li jinsab fi 10, Triq San Mikiel, Mqabba fejn huwa ppremetta u talab is-segwenti:

1. *Illi l-Ewwel Agravju, jikkonsisti fil-fatt li ma huwiex minnu li fiż-żmien in kwistjoni u cioe fit-2 ta' Marzu 2023 kif ukoll fil-ġranet ta' qabel, kien qiegħed issir xi xogħol kif allegat w għalhekk kien jinkombi fuq l-Awtorità li tressaq il-prova li verament kien qiegħed issir xi xogħol fil-ġranet in kwistjoni;*
   Illi mill-akkuża mressqa mill-Awtorità, qiegħda tallega li kien hemm xi xogħlijiet fil-perjodu ta' bejn it-2 ta' Marzu 2023 u fil-jiem ta' qabel (sa sitt ijiem qabel), liema xogħol allegatament ma kienx kopert skond il-liġi;
   Illi billi li n-natura tal-piena li qiegħda titenta li tiġi imposta hija dik ta' natura 'multa' allura jsegwi li hija l-proċedura penali li għandha tirregola l-proċedura f'dan il-każ;

Illi t-test ta' l-akkuża juza' t-terminu 'ġranet ta' qabel' liema jfisser massimu ta' sitt ijiem qabel, l-għaliex li kieku kien jintuża t-test ġimgħa jew ġimgħat, xhar jew xhur, sena jew snin;
Illi għalhekk gia la darba li l-akkuża kif imposta tindika d-data tat-2 ta' Marzu 2023 u fil-ġranet ta' qabel, u gia la darba li huwa evidenti u hekk ser jirriżulta waqt it-trattazzjoni ta' dan l-appell, li fil-gurnata tat-2 ta' Marzu 2023 u sa sitt ijiem qabel fil-fond in kwistjoni ma kien qiegħed isir ebda xogħol ta' natura li għalih hija applikabbli LS623.06, u billi li l-fond in kwistjoni fit-2 ta' Marzu u fil-jiem ta qabel kien abitabbli u li fih tgħix l-esponenti mal-familja tagħha, allura jsegwi li l-akkuża imressqa ma tistax tirriżultax w għalhekk tali appell għandu jiġi milqugħ biss fuq dan il-punt;

2. *Illi t-Tieni Aggravju huwa fis-sens li x-xogħol ta' kostruzzjoni li kien sar mill-appellanti in segwitu għall-permess tagħha tal-2017, kien sar qabel ma daħlet fis-seħħ il-Leġislazzjoni Sussidjarja 623.06 w għalhekk tali dispożizzjonijiet tal-liġi ma humiex applikabbli għall-każ odjern;*
Illi f'dan ir-rigward issir referenza għall-transitory provision indikata f'artikolu 25 ta' LS623.06, fejn hemm indikat li tali liġi ma kelliex tapplika għal xogħolijiet li kienu tlestew qabel il-25 ta' Ġunju 2019; kwindi gia la darba li x-xogħol in kwistjoni kien sar qabel din id-data allura jsegwi li tali liġi ma hijiex applikabbli għall-kaz in kwistjoni u konsegwentement l-akkuża qatt ma setgħet tinħareġ u għandha tiġi rrevokata;

3. *Illi fit-tieliet lok, l-esponenti dejjem aderixxiet ruħha ma' dak kollu rikjest u dejjem ħalliet f'idejn il-professjonisti minnha inkarigati sabiex jissottomettu dak li kien rikjest;*
Illi hekk kif ser jirriżulta waqt it-trattazzjoni ta' dan l-appell, l-appellanta dejjem issottomettiet id-dokumentazzjoni neċessarja mal-Awtoritajiet ikkonċernati u dejjem ħalliet l-istess f'idejn il-professjonijiet li kienet inkarigat għal dan il-għan.

Għaldaqstant l-appellant qiegħed jitlob li dan it-Tribunal jilqa dan l-umli appell tagħha filwaqt li jirrevoka u jikkanċella l-penali amministrattiva li ġiet imposta fuq l-appellanti.

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

1. *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;*
2. *Illi fl-ewwel lok l-Awtorità appellata qegħda tirrileva li l-penali amministrattiva ġiet imponuta minħabba li d-dokumentazzjoni rikjesta mil-liġi kienet nieqsa, liema dokumentazzjoni għada rikjesta sal-ġurnata tal-lum, u mhux minħabba li fi dati*

ndikati sar xi xogħol ta' kostruzzjoni b'mod letterali, imma minħabba li peress li sar dak ix-xogħol matul l-perjodu tal-permessi relattivi d-dokumentazzjoni rikjesta għada pendenti;

3. *Illi n rigward tar-regolamenti tranżitorji, la darba x-xogħol kien għadu għaddej ir-regolamenti 623.06 kellhom japplikaw. Ta min jippreċiża li l-appellant kellha ddaħħal il-"completion report" u ġialadarba dan ma sarx allura x-xogħol għadu jitqies mhux komplet;*
4. *Illi fejn si tratta l-impożizzjoni ta' multa, u r-regoli li jmorru magħha, l-Awtorità appellata qegħda tirrileva li dak impost ma hijiex multa iżda penali amministrattiv;*
5. *Illi durante t-trattazzjoni tal-appell, r-rappreżenatanti tal-Awtorità appellata ser jkunu qegħdin jispjegaw f'iktar dettal dawn il-fatti;*
6. *Għaldaqstant fuq dak suindikat, l-Awtorità appellata qegħda umilment titlob lil dan l-Onor. Tribunal sabiex tiċħad l-appell odjern in toto.*
7. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

Ra l-affidavit li gie ppreżentat minn Marie Claire Carnilleri Saliba (ID:200689M) residenti numru 10, Triq San Mikiel, Mqabba li tgħid:

> *Ngħid li jien sid il-fond iiuniru 10, Triq San Mikiel. Mqabba u ngħid li fis-sena 2017 konna applikajna u inħarġilna pemess sabiex nagħmlu xogħlijiel ta' rinnovazzjoni fil-fond in kwistjoni u sabiex nibnu tlett ikmamar ulterjuri.*
>
> *Ngħid li x-xogħol ta' kostruzzjoni kien beda minnufih malli ħareġ il-permess in kwistjoni u kien tlesta ftit xhur wara u dan stante li ma kienx hemm xi xogħol kbir xi jseħħ fil-fond in kwistjoni. Ngħid li bħala xogħol ta' kostruzzjoni u skavar kien sar kollu qabel Ġunju ta' 2019;*
>
> *Ngħid Ii wara dan ix-xogħol konna bdejna bix-xogħlijiet ta' finishings u cioe tikħil, żebgħa, etc.*
>
> *Ngħid li jien dejjem għamilt ix-xogħlijiet taħt is-sorveijanza tal-perit tiegħi u ngħid li jien dejjem ħallejt f'idejh sabiex jagħmel il-formalitajiet kollha għaliex jien mhux persuna teknika.*
>
> *Ngħid fl-akkużi hemm indikat li fit- 2 ta' Marzu 2023 kif ukoll fil-ġranet ta' qabel kien hemm għaddej xi xogħol fuq il-fond tiegħi. Ngħid li dan żgur ma huwiex minnu għaliex ix-xogħlijiet ta' finishings kien spiċċaw żgur sa Mejju 2021 għaliex f'dan ix-xhar jien u l-familja tiegħi konna dħalna nabitaw fil-fond in kwistjoni w għallekk wara din id-data żgur li ma seħħ ebda xogħol ieħor.*

Ra l-affidavit ukoll tal- Perit Jean Luke Zarb, li huwa l perit ta' l-appellant li stqarr:

> *I confirm that I was the perit engaged by the appellant in this case.*
>
> *I can confirm, through information obtained even from the appellant that no works are ongoing today and in the last months.*
>
> *I can confirm that this property was completed by mid 2020 and resided soon after finishing works were practically completed.*
>
> *That most of the construction works had been completed prior to the legal notice coming into force and when direction was requested to BRO at the time, the office was not fully equipped to reply to our requests and/or interpret legislation, for the remaining minor works.*
>
> *That following the introduction of the legal notice, only finishing works were being made on this property.*
>
> *From the numerous correspondences with BRO and BCA we can only determine that your request could pertain to the delivery of a guarantee for the works as per subsidiary legislation (following your correspondence dated 14th December 2022), but we cannot understand how a guarantee is requested for works that are complete.*
>
> *Final completion button was available later on the eapps system, and we also carried this out seeing that there was communication from BCA last December, making sure that there is no more ambiguity on this matter.*
>
> *To note that all required documentation was lodged prior to the commencement of works, with the relevant legislation in force at that point in time, to his end we believe that the penalty and contravention are not justified and not qualified.*

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 t-trattazzjonijiet finali tal-partijiet.

Ra l-verbal tas-seduta tal-25 ta' Lulju, 2023, fejn l-kawża tħalliet għal-llum għas-sentenza.

Ikkunsidra:

Permezz ta' dan l-appell, l-appellanta qegħda tappella minn deċiżjoni tal-Awtorità maħruġa nhar it-2 ta' Marzu, 2023, li permezz tagħha l-Awtorità imponiet Penali Amministrattiva fl-ammont ta' Mitejn u Ħamsin Ewro (€250).

L-Awtorità imponiet penali amministrattiva minħabba li l-appellanta wettqet xogħlijiet ta' kostruzzjoni nhar it-2 ta' Marzu, 2023 u fil-ġranet ta' qabel liema xogħlijiet ma kienux konformi mal-leġislazzjoni Sussidjarja 623.06 u dan minħabba li ma ġewx sottomessi dokumentazzjoni meħtieġa. Huwa rilevanti li l-permess ta l-Awtorità tal-Ippjanar PA 0501/17, ġie approvat mill-Awtorità tal-Ippjanar nhar il-15 ta' Ġunju 2017.

Il-pern tal-kwistjoni huwa r-referenza li għamlet l-Awtorità lejn il-Leġislazzjoni Sussidjarja 623.06, liema liġi daħlet fis-seħħ fil-25 ta' Ġunju, 2019. L-appellanta tgħid li qabel din id-data x-xogħlijiet relatati mal-permess in kwistjoni kienu lesti. Għaldaqstant it-Tribunal analizza l-artikolu transitorju misjub f'artikolu 25 tal-Avviz Legali 136 tal-2019 li jgħid:

> *Ix-xogħlijiet ta' skavar, demolizzjoni u kostruzzjoni li jkunu nbdew imma mhux lesti fid-data tal-25 ta' Ġunju 2019 kif ukoll dawk ix-xogħlijiet ta' skavar, demolizzjoni u kostruzzjoni li għad iridu jinbdew, jaqgħu taħt id-dispożizzjonijiet ta' dawn ir-regolamenti.*

Minn interpretazzjoni ta' dan l-artikolu huwa evidenti li l-leġislatur ma kellu ebda intenzjoni li l-Avviż Legali 136 tal-2019 u l-obbligi li jġib miegħu ikun ikopri ukoll xogħlijiet li kienu lesti sal-25 ta' Ġunju, 2019.

It-Tribunal jinnota li l-Awtorità ma ġabet ebda prova li turi li saru xogħlijiet wara d-data tal-25 ta' Ġunju, 2019 u lanqas ma ġabet prova meta sar ix-xoghol ta' kostruzzjoni . Fit-taħrika maħruġa fi 2 ta Marzu 2023, l-Awtorità stqarret illi fi *"02 ta' Marzu 2023, kif ukoll fil-ġranet ta' qabel, saru xogħlijiet ta' kostruzzjoni li mhux konformi mal-Leġislazzjoni Sussidjarja 623.06"*. Ix-xhud ta l-Awtorità, Philip Schembri jgħid li meta għamel l-

ispezzjoni tiegħu, huwa sab dar abitabbli bla ebda trab jew sinjali ta' kostruzzjoni. It-Tribunal jinnota ukoll li l-avviż tal-penali jagħmel referenza għall-Avviż legali 136 tal-2019, kif spjegat supra japplika biss f'każijiet fejn ix-xogħlijiet ikunu għadhom għaddejin nhar il-25 ta' Ġunju, 2019 u fil-ġranet ta' wara. Għaldaqstant stante li l-Leġislazzjoni Sussidjarja 623.06 ma japplikax għall-każ in kwistjoni, liema Leġislazzjoni ġiet ibbażata fuqha l-penali in kwistjoni, it-Tribunal ser ikun qed jgħaddi sabiex jilqa' l-appell in kwistjoni u jirrevoka l-penali amministrattiva maħruġa nhar it-2 ta' Marzu, 2023 fl-ammont ta' mitejn u ħamsin ewro (€250).

Decide

Dan it-Tribunal, għar-raġunijiet fuq imsemmija qiegħed jilqa' l-appell tal-appellanta Mary Claire Camilleri Saliba u jiddikjara li d-deċiżjoni tal-Awtorità tal-Bini u l-Kostruzzjoni datata t-2 ta' Marzu 2023 u l-imposizzjoni ta' penali amministrattiva fl-ammont ta' mitejn u ħamsin ewro (€250) għandha tiġi revokata u kwindi titqies nulla u bla effett.

Dr Christopher L. Vella
Chairperson

Perit Samuel Formosa
Membru

Inġ. Johan Psaila
Membru