

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.

Ing. 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 žvilupp li jinsab fi 10, Triq San Mikael, Mqabba fejn huwa ppremetta u talab is-segwenti:

- Illi l-Ewwel Agravju, jikkonsisti fil-fatt li ma huwiex minnu li fiziż-żmien in kwistjoni u cieo fit-2 ta' Marzu 2023 kif ukoll fil-ġranet ta' qabel, kien qiegħed issir xi xogħol kif allegat w-ghalhekk kien jinkombi fuq l-Awtorità li tressaq il-prova li verament kien qiegħed issir xi xogħol fil-ġranet in kwistjoni;*
Illi mill-akkuža mressqa mill-Awtorità, qiegħda tallega li kien hemm xi xogħliljet 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-ligi;
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-akkuža juza' t-terminu 'grānet ta' qabel' liema jfisser massimu ta' sitt ijiem qabel, l-ghaliex li kieku kien jintuža t-test ġimgħa jew ġimgħat, xhar jew xhur, sena jew snin;

Illi għalhekk gia la darba li l-akkuža kif imposta tindika d-data tat-2 ta' Marzu 2023 u fil-ġrānet ta' qabel, u già 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 għaliex 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-akkuža 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-seħħi il-Legislazzjoni Sussidjarja 623.06 w għalhekk tali dispożizzjonijiet tal-ligi ma humiex applikabbli għall-kaz odjern;

Illi f'dan ir-rigward issir referenza għall-transitory provision indikata f'artikolu 25 ta' LS623.06, fejn hemm indikat li tali ligi ma kelliex tapplika għal xogħolijiet li kienu tlestell qabel il-25 ta' Gunju 2019; kwindi già la darba li x-xogħol in kwistjoni kien sar qabel din id-data allura jsegwi li tali ligi ma hijiex applikabbli għall-kaz in kwistjoni u konsegwentement l-akkuža qatt ma setgħet tinhareġ 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 neċċesarja mal-Awtoritajiet ikkonċernati u dejjem ħalliet l-istess f'idejn il-professjonijiet li kienet inkarigat għal dan il-ġhan.

Għaldaqstant l-appellant qiegħed jiillob li dan it-Tribunal jilqa dan l-umlji appell tagħha filwaqt li jirrevoka u jikkancella l-penali amministrattiva li ġiet imposta fuq l-appellantanti.

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

1. Illi l-Awtorità appellata qiegħda umilment tissottometti li kwalunkwe deciżjoni meħħuda kienet in konformita' ma dak rikjest mil-ligi, u kwindi korretta f'kull aspetti;
2. Illi fl-ewwel lok l-Awtorità appellata qiegħda tirrileva li l-penali amministrattiva ġiet imponuta minħabba li d-dokumentazzjoni rikuesta mil-ligi kienet nieqsa, liema dokumentazzjoni għada rikuesta 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 relativi d-dokumentazzjoni rikjesta għada pendenti;

3. *Illi n-riġward tar-regolamenti tranzitorji, la darba x-xogħol kien għadu għaddej ir-regolamenti 623.06 kellhom japplikaw. Ta min jippreċiżha li l-appellant kella 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 qiegħda tirrileva li dak impost ma hijiex multa iżda penali amministrattiv;*
5. *Illi durante t-trattazzjoni tal-appell, r-rapreżenatanti tal-Awtorità appellata ser jkunu qiegħdin jispiegaw f'iktar dettal dawn il-fatti;*
6. *Għaldaqstant fuq dak suindikat, l-Awtorità appellata qiegħda umilment titlob lil dan l-Onor. Tribunal sabiex tiċħad l-appell odjern in toto.*
7. *Salv eċċeżżjonijiet 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 flit 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 Ĝunju 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-sorvejjanza tal-perit tiegħi u ngħid li jien dejjem ħallejt fidejh sabiex jagħmel il-formalitajiet kollha għaliex jien mhux persuna teknika.

Ngħid fl-akkuži 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 spicċaw żgur sa Mejju 2021 għaliex f'dan ix-xhar jien u 1-familja tiegħi u konna dhalna nabitaw fil-fond in kwistjoni w għallekk wara din id-data żgur li ma seħħeb 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 thalliet 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 xogħliljet ta' kostruzzjoni nhar it-2 ta' Marzu, 2023 u fil-ġranet ta' qabel liema xogħliljet 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' Ĝunju 2017.

Il-pern tal-kwistjoni huwa r-referenza li għamlet l-Awtorità lejn il-Legislazzjoni Sussidjarja 623.06, liema ligi daħlet fis-seħħ fil-25 ta' Ĝunju, 2019. L-appellanta tgħid li qabel din id-data x-xogħliljet 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-xogħliljet ta' skavar, demolizzjoni u kostruzzjoni li jkunu nbdew imma mhux lesti fid-data tal-25 ta' Ĝunju 2019 kif ukoll dawk ix-xogħliljet ta' skavar, demolizzjoni u kostruzzjoni li għad iridu jinbdew, jaqgħu taħt id-dispozizzjonijiet ta' dawn ir-regolamenti.

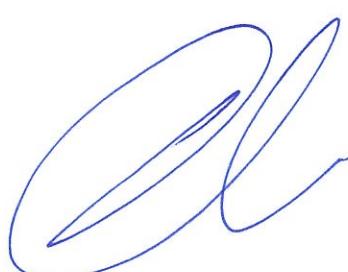
Minn interpretazzjoni ta' dan l-artikolu huwa evidenti li l-leġislatur ma kellu ebda intenzjoni li l-Avviz Legali 136 tal-2019 u l-obbligi li jgħib miegħu ikun ikopri ukoll xogħliljet li kienu lesti sal-25 ta' Ĝunju, 2019.

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

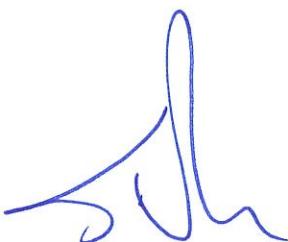
ispezzjoni tiegħu, huwa sab dar abitabbi bla ebda trab jew sinjali ta' kostruzzjoni. It-Tribunal jinnota ukoll li l-avviż tal-penali jagħmel referenza għall-Avviż legali 136 tal-2019, kif spjegat supra japplika biss f'każzijiet fejn ix-xogħlilijiet ikunu għadhom għaddejin nhar il-25 ta' Ġunju, 2019 u fil-ġranet ta' wara. Għaldaqstant stante li l-Legislazzjoni Sussidjarja 623.06 ma japplikax għall-każ in kwistjoni, liema Legislazzjoni 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

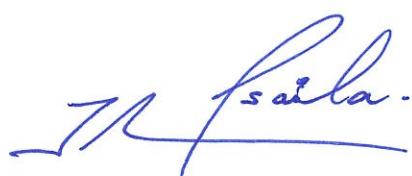
Dan it-Tribunal, għar-raġunijiet fuq imsemmija qiegħed jilqa' l-appell tal-appellanta Mary Claire Camilleri Saliba u jiddikjara li d-deċiżjoni tal-Awtorità tal-Bini u l-Kostruzzjoni datata t-2 ta' Marzu 2023 u l-imposizzjoni ta' penali amministrattiva fl-ammont ta' mitejn u ħamsin ewro (€250) għandha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



Dr Christopher L. Vella
Chairperson



Perit Samuel Formosa
Membru



Ing. Johan Psaila
Membru