IT-TRIBUNAL TAL-BINI U L-KOSTRUZZJONI

Illum l-24 ta' Awwissu, 2023

Rikors numru: BCT/10/2023 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)

Dr. Michael Caruana

vs

Awtorità tal-Bini u l-Kostruzzjoni

It-Tribunal

Ra r-rikors tal-appell ippreżentat mill-appellant nhar it-2 ta' Mejju, 2023 fejn huwa ppremetta u talab is-segwenti:

> *Illi fit-tmienja u għoxrin (28) ta' Marzu 2023 l-esponenti ġie notifikat b'avviż ta' infurzar maħruġ mill-Awtorità tal-Bini u l-Kostruzzjoni a tenur tal-Att dwar I-Awtorità tal-Bini u lKostruzzjoni (Kap 623 tal-Ligijiet ta' Malta) u r-Regolamenti dwar I-Evitar ta' Ħsara lil Propjetà ta' Terzi Persuni (Leġislazzjoni Sussidjarja 623.06).*
>
> *F'dan l--avviż l-Awtorità allegat li "fit-tmienja u għoxrin (28) ta' Marzu 2023, kif wkoll fil-ġranet ta' qabel saru xogħlijiet ta' kostruzzjoni mhux konformi mal-Leġislazzjoni Sussidjarja 623.06, senjatament minħabba li bdejt xogħol ta' kostruzzjoni MINGĦAJR ma ssottomettejt d-dokumentazzjoni kollha kif meħtieġ u/jew*

l-approvazzjoni bil-miktub mill-Awtorità tal-Bini u l-Kostruzzjoni." L-Awtorità ordnat għalhekk lill-esponenti bhala l-iżviluppatur biex jwaqqaf kull tip ta' żvilupp u kull xogħlijiet fis-sit tiegħu li jinsab fi Triq Giorgio Borg Olivier, fir-Rabat, Għawdex. L-Awtorità imponiet wkoll fuq l-iżviluppatur penali fl-ammont ta' ħames mitt ewro (€ 500) għaliex skont hi l-aġir tal-izviluppatur kien jammonta għall-ksur tar-Regolamenti fil-Legislazzjoni Sussidjarja 623.06. Kopja ta' din id-deċiżjoni hija annessa u markata bħala ***Dokument A.***

Illi l-esponenti ħass ruħu aggravat mill-avviż ta' infurzar maħruġ mill-istess Awtorità tal-Bini u Kostruzzjoni kif wkoll mill-penali li ġiet imposta u għalhekk qiegħed jinterponi umli appell quddiem dan it-Tribunal.

Illi l-aggravju huwa ċar u manifest u jikkonsisti fil-fatt li mhux minnu li l-iżviluppatur fit¬-tmienja u għoxrin (28) ta' Marzu 2023 u fil-ġranet ta' qabel kien qed jagħmel xi xogħlijiet fis-sit tiegħu fi Triq Giorgio Borg Olivier, ir-Rabat, Għawdex. Lanqas huwa minnu li l-esponenti naqas li jissottometti d-dokumentazzjoni neċessarja b'rabta mal-permess PA 9340/18.

A. ***Esekuzzjoni ta' Xogħlijiet fit-28 ta' Marzu 2023 u fil--ġranet ta' qabel***

Fl-ewwel lok l-esponenti jiċħad bl-akbar qawwa li huwa fit-tmienja u għoxrin (28) ta' Marzu 2023 kif wkoll fil-ġranet ta' qabel għamel xi xogħlijiet ta' kostruzzjoni li ma kinux konformi mal-Leġislazzjoni Sussidjara 623.06 hekk kif allegat fl-istess avviż ta' infurzar. Ix-xogħol fis-sit tiegħu fi Triq Giorgio Borg Olivier, Victoria, Għawdex ilu wieqaf għal aktar minn ħames (5) xhur. Dan għar-raġuni li fit-tlieta (3) ta' Novembru 2022, l-Awtorità tal-Ippjanar irrevokat il-permess PA 9340/18. Kopja tad-deċiżjoni tar-revoka hija annessa u markata bħala ***Dokument B.*** *Ix-xogħol ilu wieqaf minn dakinhar. Attwalment is-sit mhuwiex kopert b'permess tal-iżvilupp u għalhekk huwa ma jistax jwettaq xogħol fis-sit. Li kieku verament kien qed jitwettaq xi xogħol fiż-żmien indikat fl-avviż, dan kien ikun qed isir mingħajr permess u żgur li kien jinħareġ Avviż ta' Infurzar mill-Awtorità tal-Ippjanar. Dan effettivament ma nħariġx propju għaliex ma kien qed isir l-ebda xogħol fuq is-sit. Għaldaqstant assolutament mhux korrett li fit-tmienja u għoxrin (28) ta' Marzu 2023 u fil-ġranet ta' qabel kienu qed isiru xi xogħlijiet fuq is-sit kif qed jiġi allegat. Dak*

kollu għalhekk li jiskaturixxi mill-premess li l-iżviluppatur kien qed jagħmel xi xogħol fil-perjodu indikat huwa għalhekk kompletament infondat.

Apparti minn hekk la darba l-permess inniffsu ġie revokat, dan ifisser li s-sitwazzjoni in kwantu jirrigwarda dan is-sit reġgħet ġiet lura għal qabel ma effettivament ħareġ il-permess. Bir-revoka tal-permess dak kollu li sar in esekuzzjoni tal-istess permess jew dak li ma sarx (għalkemm l-esponenti jsostni li sar kollu skont kif mitlub mir-regolamenti) ġie nullifikat. Żgur għalhekk li ma jistgħux jittieħdu xi forma ta' proċeduri jew jiġi dikjarat li hemm ksur fuq xi ħaġa li ġiet revokata u meta l-iżviluppatur reġa' ġie mqiegħed fil-posizzjoni ta' qabel ma ħareġ il-permess u qabel ma beda x-xogħlijiet fuq is-sit.

Għalhekk min intavola r-rapport kontra l-esponenti qiegħed jigdeb bl-aktar mod sfaċċat u assolut għaliex ix-xogħol fuq is-sit attwalment jinsab wieqaf. L-esponenti jissenjala li dan huwa l-aħħar minn sensiela ta' ostakoli li huwa sab ma' wiċċu biex jiżviluppa s-sit tiegħu. Dan għas-sempliċi raġuni li l-iżvilupp tas-sit tiegħu sejjer iwassal biex tingħalaq il-veduta li sidien ta' propjetajiet li jinsabu fi Triq l-Arċisqof Pietru Pace għandhom u allura dawn qed joħolqu kull ostakolu immaġinabbli biex l-esponenti ma jwettaqx l-iżvilupp tiegħu.

B. <u>In-Nuqqas tal--Prezentata tad-Dokumenti</u>

Mingħajr preġudizzju għall-premess, qiegħed jiġi allegat li l-esponenti ma issottomettix id-dokumentazzjoni kollha kif meħtieġ qabel ma beda x-xogħlijiet. Dan lanqas m'huwa korrett għas-sempliċi raġuni li qabel ma beda l-iżvilupp tiegħu (dan fiż-żmien meta l-permess tal-iżvilupp tiegħu kien għadu ma ġiex revokat) l-esponenti tramite l-Perit tal-fiduċja tiegħu dak iż-żmien kien issottometta d-dokumentazzjoni kollha li kienet rikjesta fit-termini tar-regolamenti applikabbli. Dan jista' jiġi faċilment ivverifikat mis-sistema tal-Awtorità tal-Ippjanar fejn jiġu uploaded id-dokumenti kollha rikjesti simili. Dan l-allegat ksur għalhekk lanqas ma jirriżulta.

• **<u>Konklużjoni</u>**

Għaldaqstant, għar-raġunijiet fug esposti u għal dawk ir-raġunijiet l-oħra illi jirriżultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan l-appell, l-esponenti — filwaqt illi

jagħmel referenza għall-atti kollha u jirriżerva d-dritt illi jipproduċi provi skont il-liġi — jitlob bir-rispett lil dan it-Tribunal sabiex jogħġbu jħassar u jirrevoka fl-interità tiegħu l-avviż ta' infurzar maħruġ mill-Awtorità tal-Bini u Kostruzzjoni datat tmienja u għoxrin (28) ta' Marzu 2023 kif ukoll il-multa ta' ħames mitt ewro (€500) li ġiet imposta.

Bl-ispejjeż kontra l-istess Awtorità tal-Bini u Kostruzzjoni.

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 mingħajr preġudizzju għal dak indikat preliminarjament, durante t-trattazzjoni tal-appell, r-rappreżenatanti tal-Awtorità appellata ser jkunu qegħdin jispjegaw f'iktar dettal il-fatti li waslu għal penali imposta;*

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

4. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

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-5 ta' Lulju 2023, l-kawża tħalliet għal-llum għas-sentenza.

Ikkunsidra:

Dan l-appell jitratta avviż ta' infurzar maħruġ mill-Awtorità intimata li permezz tiegħu r-rikorrenti kien qiegħed jiġi ordnat iwaqqaf kwalunkwe xogħol fis-sit li jinsab ġewwa Triq Giorgio Borg Olivier, Rabat, Għawdex għajr għal xogħlijiet relatati ma prevenzjoni ta' ħsara u ta' infiltrazzjoni ta' ilma fi propetà ta' terzi u kwalunkwe xogħol ieħor li l-istess Awtorità tista' tordnalu li jagħmel. Fl-istess avviż l-Awtorità imponiet ukoll penali fl-ammont ta' ħames mitt euro (€500). Il-bażi ta' dan l-avviż hija illi "*Fit-28 ta' Marzu 2023, kif ukoll fil-ġranet ta' qabel, saru xogħlijiet ta' kostruzzjoni li mhux konformi mal-Leġislazzjoni Sussidjarja 623.06, senjatament minħabba li bdejt xogħol ta' kostruzzjoni mingħajr ma ssottomettejt d-dokumentazzjoni kollha kif meħtieġ u/jew l-approvazzjoni bil-miktub mill-Awtorità tal-Bini u l-Kostruzzjoni*".

L-appellant isostni, kemm fir-rikors tal-appell tiegħu, kif ukoll fix-xhieda li huwa ta nhar l-20 ta' Ġunju, 2023, li huwa ma wettaq ebda xogħol la dakinhar tat-28 ta' Marzu, 2023 u lanqas qabel. L-appellant jgħid ukoll li lanqas ma huwa minnhu li d-dokumentazzjoni rikjesta b'rabta mal-permess 9340/18 ma ġietx mibgħuta. Huwa jgħid li x-xogħol fis-sit in kwistjoni kien ilu wieqaf għal aktar minn ħames xhur dakinhar tal-avviż u dan minħabba li l-Awtorità tal-Ippjanar kienet irrevokat l-permess PA 9340/18. Huwa jgħid li li kieku dan kien il-każ mela allura kienet tkun l-Awtorità tal-Ippjanar li kienet teżerċita l-għodda ta' infurzar tagħha u twaqqaf xogħlijiet li ma humiex koperti b'permess. Fit-tieni aggravju tiegħu, l-appellant jgħid li d-dokumentazzjoni kollha li kienet mitluba ġiet sottomessa mill-Perit inkarigat minnhu. In vista ta' dan ġie mitlub li l-avviż ta' infurzar maħruġ mill-Awtorità intimata u kif ukoll l-imposizzjoni tal-penali jiġu revokati fl-intier tagħhom.

Minn naħa tagħha l-Awtorità intimata ssostni li l-Avviż ta' Infurzar sar in ottemperanza mar-regolamenti applikabbli.

L-Awtorità ħarket lix-xhud **Christopher Mercieca** li bħala rappreżentant tal-Awtorità xehed li wara li l-Awtorità rċeviet rapport nhar is-27 ta' Marzu, 2023 fejn fih ġie rrapurtat li terza persuna kien qed iġarrab ħsarat minħabba is-sit mertu ta' din il-kawża, huwa mar fuq is-sit nhar it-28 ta' Marzu, 2023, u bħala uffiċjali nnutaw li s-sit m'għandhiex id-

dokumenti kollha fuq is-sistema u lanqas ma kien hemm l-awtorizzazzjoni sabiex isiru x-xogħlijiet. Wara li tkellmu mas-Sur George Cini ġie deċiż li għandu jinħareġ l-avviż in kwistjoni. In kontro-eżami Mercieca jikkonferma li huwa ma ra ebda xogħlijiet isiru dakinhar tal-inspezzjoni. Huwa kkonferma ukoll li d-dokumenti li kienu neqsin kienu l-polza ta' assikurazzjoni u l-garanzija bankarja.

Xehed l-appellant **Dr Michael Caruana** li min naħa tiegħu preżenta l-kuntest li jikkonċerna l-permess PA 9340/18 u ċertu ostakoli li affaċja. Huwa ikkonferma li minn meta ġie revokat il-permess in kwistjoni u ċioe minn Novembru 2022, ma saru ebda xogħlijiet fis-sit mertu tal-kawża odjerna.

Xehed ukoll il-**Perit Alex Bigeni** li ikkonferma li kien il-Perit responsabbli mill-permess PA 9340/18 fejn huwa kkonferma li minn dakinhar li ġie revokat il-permess in kwistjoni ma saru ebda xogħlijiet fuq is-sit in kwistjoni. Huwa ikkonferma ukoll li minn meta inħareġ il-permess sa meta ġie revokat kien hemm numru ta' xogħlijiet li saru stante li dik li xi darba kienet għalqa illum hemm basement li huwa msaqqaf.

It-Tribunal jinnota li in vista li l-avviż ta' infurzar jolqot numru ta' aspetti, huwa meħtieġ li jsir eżami ta' dawn l-aspetti kollha. L-ewwel punt li jeħtieġ jiġi indirizzat huwa jekk sarux xogħlijiet bħala parti mill-permess PA 9340/18 nhar it-28 ta' Marzu, 2023 u l-ġranet ta' qabel. Mill-provi prodotti u mix-xhieda ta' Christopher Mercieca joħroġ evidenti li meta r-rappreżentanti tal-Awtorità għamlu l-ispezzjoni tagħhom nhar it-28 ta' Marzu, 2023 huma ma raw ebda xogħol jiġi eżegwit. Lanqas ma nġiebet xi forma ta' prova li turi li saru xogħlijiet fil-ġurnata ta' qabel u ċioe meta sar ir-rapport li qajjem din il-kwistjoni jew fil-ġranet ta' qabel.

Minkejja dan, l-istess avviż jagħmel referenza ukoll għal xogħlijiet ta' kostruzzjoni li saru mingħajr ma ġew preżentati d-dokumentazzjoni neċessarja. Tul is-smiegħ tax-xhieda ħareġ ċar li d-dokimentazzjoni li donnu kienet nieqsa kienu propju l-polza tal-assikurazzjoni u l-garanzija bankarja li huma rikjesti ai termini ta' regolament 6 tal-Avviż Legali 136 tal-2019. In vista ta' dan l-ebda awtorizzazzjoni sabiex jibdew ix-xogħlijiet ma ingħatat. It-Tribunal, wara li eżamina x-xhieda u fela bir-reqqa l-provi prodotti jinstab

konvint li minn meta ġie revokat l-permess in kwistjoni, ma saru ebda xogħlijiet fis-sit. Minkejja dan, jinstab daqstant ieħor konvint li bħala parti mill-permess in kwistjoni saru numru ta' xogħlijiet u dan kif wara kollox jikkonferma l-Perit Alex Bigeni li jikkonferma li minn għalqa illum hemm basement imsaqqaf. Għaldaqstant huwa evidenti li xi xogħol sar, u liema xogħol sar qabel il-permess tal-Awtorità tal-Ippjanar ġie revokat u ċioe qabel it-3 ta' Novembru, 2022. Għaldaqstant dak li jeħtieġlu janalizza dan it-Tribunal huwa propju jekk dak ix-xogħol li sar kienx konformi mar-regolamenti tal-Avviż Legali 136 tal-2019 u jekk allura l-avviż maħruġ mill-Awtorità kienx ġustifikat.

It-Tribunal, jinnota li bħala parti mill-provi ġew preżentati mill-appellant polza ta' assikurazzjoni u garanzija bankarja. It-Tribunal jinnota li l-garanzija bankarja ma tirreferix għall-permess in kwistjoni filwaqt li l-awtorizzazzjoni sabiex ix-xogħlijiet ikunu jistgħu jinbdew ai termini tas-sub-Regolament 7(12) ma ġiet preżentata mill-ebda parti. Regolament 7(12) jgħid:

> *(12) Il-bidu ta' kwalunkwe xogħol ta' skavar, demolizzjoni*
> *jew kostruzzjoni jistgħu jidħlu fis-seħħ biss wara li l-Awtorità tal-Bini*
> *u l-Kostruzzjoni tagħti approvazzjoni bil-miktub.*

L-Awtorità tgħid li din it-tali approvazzjoni qatt ma ingħatat in vista tan-nuqqas tad-dokumenti u ebda prova ma ġiet preżentata mill-appellant li tikkuntrarja dan. Minn naħa tiegħu, l-appellant ma preżenta ebda approvazzjoni sabiex huwa seta' jibda x-xogħlijiet li huwa fil-fatt għamel. Għaldaqstant it-Tribunal jista' paċifikament jasal għall-konklużjoni li din l-awtorizzazzjoni qatt ma nħarġet u kwalunkwe xogħol li sar mill-appellant sar b'mod illegali u kontra dan ir-Regolament.

L-appellant jargumenta li r-responsabbilità tad-dokumenti u li dawn jiġu sottomessi tistrieħ fuq il-perit responsabbli mill-proġett u mhux fuq l-iżviluppatur. It-Tribunal jagħmel referenza għas-sub-regolament 6(1), 6(2) u 6(3) tal-Avviż Legali 136 tal-2019 li jagħmilha ċara li dan l-obbligu jistrieħ fuq l-iżviluppatur.

> *6. (1) L-iżviluppatur għandu jiżgura li xogħlijiet tad-demolizzjoni,*
> *skavar jew kostruzzjoni li jaqgħu taħt id-dispożizzjonijiet*

ta' dawn ir-regolamenti għandhom ikunu assigurati b'mod adatt u adegwat sabiex ikopru kull ħsara waħdanija jew rikorrenti kkaġunata lil proprjetà ta' terzi persuni, diżabilità lil persuni jew mewt li tirriżulta mix-xogħolijiet jew attività ta' kostruzzjoni mwettqa mill-iżviluppatur u l-kuntratturi li jkunu qegħdin jaħdmu fuq is-sit:

Iżda l-kopertura tal-assigurazzjoni m'għandhiex tkun inqas minn seba' mija u ħamsin elf euro (€750,000) u għandha tibqa' tiġi mġedda sa dak iż-żmien meta kull xogħol ta' demolizzjoni, skavar jew kostruzzjoni jiġu ċertifikati bħala kompluti mill-perit tal-proġett:

Iżda l-iżviluppatur għandu jagħmel stima xierqa u adegwata tar-riskji involuti u f'każ li l-valur imsemmi ta' seba' mija u ħamsin elf euro (€750,000) mhuwiex meqjus suffiċjenti, l-iżviluppatur għandu jassigura li tali kopertura tiżdied debitament.

(2) L-iżviluppatur għandu jissottometti lid-Direttur kopja talkopertura ta' assigurazzjoni, skont is-subregolament (1), flimkien ma' ittra mill-assiguratur:

(a) li tikkonferma li x-xogħlijiet huma adegwatament koperti minn polza tal-assigurazzjoni; u
(b) tiddikjara x'inhu l-valur tal-eċċess tal-polza talassigurazzjoni relattiva.

Il-kopja tal-assigurazzjoni u d-dikjarazzjoni mill-assiguratur rigward il-kopertura tal-assigurazzjoni u l-ammont tal-eċċess għandhom jiġu sottomessi lid-Direttur mad-dikjarazzjoni tal-metodu.

(3) B'żieda mad-dispożizzjonijiet tas-subregolamenti (1) u (2), l-iżviluppatur għandu jissottometti garanzija bankarja lid-Direttur

għall-attivitajiet kollha ta' kostruzzjoni li m'humiex imniżżla firregolament 26. Il-valur tal-garanzija bankarja għandu jkun ta' tliet elef euro (€3,000) għal kull sular ta' proprjetà jew proprjetajiet ta' terzi persuni żviluppata jew żviluppati li hija jew huma kontigwi ma' sit ta' żvilupp, għall-ewwel ħames (5) proprjetajiet u elf euro (€1,000) oħra għal kull proprjetà kontigwa addizzjonali, sa massimu ta' erbgħin elf euro (€40,000):

Iżda d-Direttur għandu jeżenta lill-iżviluppatur milli jissottometti garanzija bankarja, kif indikat, jekk l-iżviluppatur jissottometti lid-Direttur dikjarazzjoni ċċertifikata maħruġa minn kumpannija tal-assigurazzjoni li tafferma li l-iżviluppatur huwa assigurat b'tali mod li jkopri responsabbiltà għal ħsara lil proprjetà ta' terzi persuni, inklużi ħsarat ta' natura żgħira:

B'dan illi l-iżviluppatur għandu jissottometti f'dan il-każ garanzija bankarja lid-Direttur ekwivalenti għall-figura massima taleċċess indikata fil-polza ta' assigurazzjoni.

It-Tribunal jinnota li l-Avviż maħruġ mill-Awtorità ma huwiex korrett fl-intier tiegħu stante li prova ta' xogħlijiet nhar it-28 ta' Marzu, 2023 u fil-ġranet ta' qabel ma ngabitx. Lanqas ma jirriżulta li kellha din il-prova f'idha meta ħarġet l-avviż. Minkejja dan, l-istess avviż jindika b'mod ċar ukoll li dak l-avviż qiegħed jingħata in vista li inbdew xogħlijiet ta' kostruzzjoni mingħajr ma ġew sottomessi dokumentazzjoni u mingħajr approvazzjoni.

Għaldaqstant it-Tribunal jinstab konvint li filwaqt li l-Awtorità setgħet qagħdet aktar attenta fid-dettalji li hija tat dwar il-fatti kif ġraw, kienet korretta fid-deċiżjoni finali tagħha li twaqqaf kwalunkwe xogħlijiet fuq is-sit u li timponi multa f'dan ir-rigward. Għaldaqstant dan it-Tribunal ser jgħaddi sabiex jiċħad l-appell u jikkonferma l-multa imposta.

Decide

Għaldaqstant għal dawn ir-raġunijiet kollha msemmija hawn fuq, it-Tribunal qiegħed jiċħad l-appell tal-appellant Dr Michael Caruana u jikkonferma l-multa imposta tal-Awtorità tal-Bini u l-Kostruzzjoni datata 28 ta' Marzu, 2023, li permezz tagħha waqfet ix-xogħlijiet fis-sit Triq Giorgio Borg Olivier, Rabat, Għawdex u imponiet multa ta' hames mitt ewro (€500.00).

Dr Christopher L. Vella
Chairperson

Perit Samuel Formosa
Membru

Inġ. Johan A. Psaila
Membru