

IT-TRIBUNAL TAL-BINI U L-KOSTRUZZJONI

Illum l-11 ta' Ottubru 2023

Rikors numru: BCT/20/2023 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)

Johanna Ganado

vs

Awtorità tal-Bini u l-Kostruzzjoni

It-Tribunal

Ra r-rikors tal-appell ipprezentat mill-Perit Cristina Devenish għall-appellanta Johanna Ganado rigward żvilupp li jinsab fi 'Melton House', 184, Triq Manwel Dimech, San Ġiljan fejn hija ppremettiet u talbet is-segwenti:

"With reference to BCA/ENF/0148/2023, without prejudice I am emailing to file my appeal against the fine of Eur500 that has now been paid under protest. On 6th December 2022, the initial documents to achieve BCA clearance were submitted. BCA sent 2 communication notices on 12th January 2023 and 17th January 2023 and all the required documents were uploaded accordingly.

The notice received on 17th January pointed out that the insurance had expired and an updated insurance cover was required. This particular document (updated

insurance policy, covering PA 9678/19) was uploaded (doc 270e) on 6th December 2023 with all the original submitted documents. Therefore, from our end, all the requested documents had been submitted.

Works on site were underway as this particular project already had an active permit (PA 6077/16), for which we had BCA clearance. Because works were being carried out legally, with all the required permits, bank guarantees and insurances, the clearance from your office for PA 9678/19 was simply overlooked. But this does not mean that we did not have all the necessary documents in place to carry out the works. The fact that the clearance wasn't issued was an oversight from your office and therefore the fine has no justification. For this reason, we would like to request a refund of the fine.”

Ra r-risposta tal-Awtorità li permezz tagħha wiegħbet 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 preliminarjament l-esponenti Awtorità qegħda tissolleva li għaladarba l-penali amministrattiva tħallset l-appell odjern huwa sorvolat;*
- 3. Għaldaqstant fuq dak suindikar, l-Awtorità appellata qegħda umilment titlob lil dan l-Onor. Tribunal sabiex ma jieħux konjizzjoni ulterjuri tal-appell;*
- 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 t-trattazzjonijiet finali tal-partijiet.

Ra l-verbal tas-seduta tal-24 ta' Awissu 2023, fejn l-kawza tħalliet għal-llum għas-sentenza.

It-Tribunal ha konjizzjoni tal-Legislazzjoni Sussidjarja 623.06, tal-Avviż Legali 136 tal-2019, kif emendat bl-Avviż Legali 180 tal-2019, u l-Kapitolu 623 tal-Liġijiet ta' Malta (l-Att dwar ir-Regolamenti tal-Bini);

Ikkunsidra:

Permezz ta' dan l-appell, l-appellanta qiegħda tappella minn deċiżjoni tal-Awtorità maħruga nhar it-5 ta' Mejju, 2023, li permezz tagħha l-Awtorità imponiet Penali Amministrattiva fl-ammont ta' Ħames Mitt Ewro (€500).

L-Awtorità imponiet penali amministrattiva minhabba li l-appellanta bdiet xogħol ta' bini rigward il permess ta l-Ippjanar PA 9678/19, li gie approvat mill-Awtorità ta l-Ippjanar fi 18 ta' Mejju 2017, mingħajr ma ssottomettiet d-dokumentazzjoni kollha kif meħtieġa u lanqas ma gābet l-approvazzjoni bil-miktub mill-Awtorità tal-Bini u l-Kostruzzjoni.

L-Awtorità fir-risposta għall-appell ssollevat illi gāladarba l-penali amministrattiva thallset l-appell odjern huwa sorvolat. Għalhekk it-Tribunal, kellu jikkunsidra l-ewwel din l-eċċezzjoni preliminari, qabel ma jidhōl fil-mertu ta' l-appell. Peress li l-perit ta' l-appellanta stqarret li hāset il-multa 'under protest' biex tkun tista' tkompli bix-xogħol ta l-iżvilupp in kwistjoni, l-appellanta kienet qeda tiriserva d-dritt li tikkontesta l-multa wara li għamlet il-hlas u ma kinitx qeda taċċetta kwalsiasi hlas tal-multa. Għal din ir-raġuni, it-Tribunal ma jaqbilx li l-appell huwa sorvolat gāladarba l-penali amministrattiva thallset.

Għaldaqstant it-Tribunal ser jgħaddi sabiex jikkunsidra jekk ir-raġuni li wasslet lill-Awtorità li timponi l-multa amministrattiva kinitx waħda valida fil-liġi. Ir-regolamenti tal-Liġi Sussidjarja 623.06, klawsola 21 tgħid illi :

21. (1) Kull persuna li taġixxi b'kontravvenzjoni għar-Reati u pieni dispożizzjonijiet tar-regolament 6 għandha tkun hātja ta reat skont dawn ir-regolamenti u għandha tehel, meta tinstab hātja, multa ta mhux aktar minn hāmes mitt euro (€500) u fil-każ ta ' reat permanenti, multa oħra ta' mitt euro (€100) għal kull ġurnata li jkompli r-reat.

Filwaqt li r-regolamenti tal-Ligi Sussidjarja 623.06, klawnsola 6 tobbliġa lill-iżviluppatur li jissottometti lill Awtorità kopja tal-kopertura ta' assigurazzjoni u garanzija bankarja, waqt li klawnsola 7 tgħid illi :

Mhux aktar tard minn ġimgħatejn (2) qabel ma jinbdew xi xogħlijiet ta' skavar, demolizzjoni jew kostruzzjoni li jaqaw taħt dawn ir-regolamenti, il-perit tal-proġett għandu jissottometti ddikjarazzjoni tal-metodu relattiva skont ir-Raba', il-Hames u s-Sitt Skedi u rapport dwar il-kondizzjoni tal-proprjetà skont is-Seba' Skeda li inharġet bil-lingwa bl-Ingliż biss, fuq websajt li jippreskrivi d- Direttur.

Fis-seduta ta' nhar L-Erbgħa, is-5 ta' Lulju 2023, il-Perit Cristina Devenish in eżami bil-Malti bil-ġurament tagħha qalet illi:

"Mela dal-proġett għandu tlett permessi; l-ewwel permess gibna l-clearance mingħand il-BCA, it-tieni permess tellajna - assumejna li tellajna kollox, ovvjament għamilna żball. Imbagħad kellna t-tielet permess, applikajna, applikajna mall-uffiċju tagħkom, mal-BCA. Ovvjament ma konniex ħa napplikaw mal-BCA jekk għat-tieni permess ma kellniex il-clearance. Għamilna l-għażla, applikajna għat-tielet permess mal-clearance, mat-tielet permess għax assumejna li kellna l-clearance għat-tieni permess. Jigifieri dan żball, għax aħna f'moħħna konna nafu li kellna l-insurance u kellna d-dokumenti kollha in place. Jigifieri l-ewwel proġett kellna, dat-tielet permess jigifieri ovvjament, kellna kollox, kellna l-insurance kellna, kellna l-methods statements, kollox kellna. Jigifieri dan żball ġenwin u meta tellajna l-insurance, tard ovvjament, tellajna d-dokument, l-insurance, tistgħu taraw li 2018 għamilna l-extensions u nkludejna il-permess il-ġdid tat-2019 fl-insurance policy It was just a genuine mistake cause we had all the documents. Obviously for the, għall-permess tat-2022 ma konniex ħa napplikaw magħkom jekk ma kellniex permess biex inkomplu naħdmu fuq it-2019".

Jirrizulta u ampjament pruvat, li d-dokumenti neċessarji kollha kienu ġew ntavolati lill-Awtorità fl-ewwel permess ta l-iżvilupp, cioè', PA 6077/16; tant li l-Awtorità ħarġet l-awtorizzazzjoni kollha neċessarja għall-permess. Bi żvista, dawn id-dokumenti, ma gewx sottomessi għat-tieni permess, cioè' PA 9678/19. Waqt is-seduta ta' nhar l-Erbgħa, 5 ta' Lulju 2023, il Perit Cristina Devenish bil-ġurament spjegat illi d-differenza bejn l-ewwel u t-tieni permess tikkonċerna li tkabbar il-car park, u relocation tal-pool, apparti xi bidliet żgħar interni. Jirrizulta ukoll li l-polza ta' assikurazzjoni kienet ġiet mġedda, pero' din għal xi raġuni, ma kinitx ġiet sottomessa lill-Awtorità.

Minkejja dan, it-Tribunal ma jistax jissanzjona kwalunkwe zvista speċjalment f'industrija hekk delikata u sensittiva. Il-ligi ma tippermetti ebda eċċezzjoni fil-preżentata tal-imsemmija dokumenti. Pero, f'dan il-każ partikolari, is-sit kien diġà kopert bil-permess preċedenti li kellu d-dokumenti kollha neċessarji kif ukoll il-clearances mahruġa mill-Awtorità. Kif ġie spjegat, dan jidher li kien żball ġenwin, id-dokumenti kienu diġà ġew sottomessi lill-Awtorità fl-ewwel permess u d-differenzi fl-iżvilupp tat-tieni permess mill-ewwel wieħed kienu minimi.

L-Awtorità kienet korretta fl-imposizzjoni tal-multa amministrattiva u kellha raġuni valida fil-ligi għall-imposizzjoni tal-istess.

It-Tribunal issa ser jgħaddi sabiex jikkunsidra l-ammont tal-multa imposta. L-Avviż ta' l-Infurzar mahruġ fil-5 ta' Mejju 2023, jagħmel referenza għall-Ligi Sussidjarja 623.06 fejn ġie speċifikat illi persuna li tagħmel tali kontravvenzjoni, *“għandha tehel, meta tinstab hatja, multa ta' mhux aktar minn hames mitt euro (€500)”*

It-Tribunal jinnota li l-perit tal-appellanta ikkonfermat li dan kien kollu frott ta' zvista, peress li l-iżvilupp kien jinvolvi aktar minn permess tal-Awtorità tal-Ippjanar wieħed u li meta l-Awtorità ġibdu l-attenzjoni ta' dan in-nuqqas, ikollaborat minnufih u preżentat d-dokumenti kollha neċessarji.

Fid-dawl ta' dan kollu, it-Tribunal iqis li penali amministrattiva imposta kienet waħda eċċessiva. Għaldaqstant it-Tribunal ser jgħaddi sabiex filwaqt li jikkonferma l-imposizzjoni tal-multa amministrattiva jirriduċiha sabiex tirifletti aħjar iċ-ċirkostanzi u l-fatti speċie tal-każ.

Decide

Dan it-Tribunal, għar-raġunijiet fuq imsemmija qiegħed jaqta' u jiddeċiedi l-Appell billi jiċċdu in parti, u filwaqt li jikkonferma l-imposizzjoni tal-penali amministrattiva, qiegħed ivarja l-imsemmija multa billi jirriduċiha għall-ammont ta' mija u hamsin ewro (€150) u għalhekk jordna lill-Awtorità tagħti rifużjoni ta' tlett mija u hamsin ewro

(€350) lir-rikorrenti peress li l-penali amministrattiva kienet thallset digà fl-intier tagħha.



Dr Christopher L. Vella
Chairperson



Perit Samuel Formosa
Membru



Ing. Johan Psaila
Membru