IT-TRIBUNAL TAL-BINI U L-KOSTRUZZJONI

Illum il-11 ta' Ottubru, 2023

Rikors numru: BCT/35/2023 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)

Maria Cristina Massa

vs

Awtorità tal-Bini u l-Kostruzzjoni

It-Tribunal

Ra r-rikors tal-appell ippreżentat mill-Perit Paul Camilleri għall-appellanta Maria Cristina Massa rigward żvilupp li jinsab fi 14-16, The 1890 Suites, Triq il-Mensija, San Ġiljan fejn huwa ppremetta u talab is-segwenti:

Dear Sirs,

BCA/P/0066/2023
PA/08183/21 Addition of 2 guest bedrooms to Class 3A guesthouse; minor alterations to other rooms such as removal of rear balconies and dimensional differences and construction of swimming pool 14-16, The 1890 Suites, Triq il Mensija, San Giljan

I write on behalf of Ms Maria Cristina Massa (ID number 0025068A) obo M2 Business Framework Ltd. of 138, Triq Santa Margerita, Siggiewi; and refer to your letter ref BCA/P/0066/2023 dated the 3rd. August 2023 wherein you advised her that the maximum administrative fine of €500.00 was being imposed due to non-compliance with the regulations of Subsidiary Legislation 623.06.

While it is not being disputed that for this particular permit, BCA had not yet issued the requisite clearance; one also has to take into consideration the very limited scope of the works covered by this permit. The major part of the project was carried out based on the previous permit PA/06495/18 and covered the demolition of the internal part of the original building, excavation of a basement over all the site and the construction of 4 out of the 5 floors of the new development covering circa 384m2 of the 444m2 gross floor area of the building i.e. only 60m2 of the total floor area of the building were built without the necessary BCA clearance and, in monetary terms, this only constituted circa 5% of the total construction costs (demolition, excavation and building costs).

Furthermore, the height of the building as approved in this permit PA/08183/21 is only 1.4 metres (just over 5 'filati') higher than that approved in PA/06495/18.

As such, based on the foregoing I would kindly request BCA to consider reducing the imposition of the maximum fine of €500.00 which could be imposed for such an administrative infringement; commensurate with the very small portion of building constructed without the requisite BCA clearance.
I trust that you may positively assess this appeal.

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 filwaqt li l-Awtorità tista' tifhem l-argumentazzjoni sottoposta mil-appellanti pero' xorta jibqa' l-fatt li x-xogħol mwettaq sar mingħajr l-approvazzjoni tal-istess Awtorità;*

3. *Illi l-ammont impost huwa fil-parametri tal-liġi u umilment l-Awtorità temmen li tali diskrezzjoni ma għandiex tkun disturbata;*

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

5. *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 tas-6 ta' Settembru 2023, l-kawża tħalliet għall-llum għas-sentenza.

Ikkunsidra:

L-appell li sar mill-appellant jitratta avviż ta' infurzar maħruġ mill-Awtorità intimata nhar it-3 ta' Awwissu, 2023 li permezz tiegħu l-Awtorità imponiet multa ta' ħames mitt euro (€500) in vista li saru xogħlijiet ta' kostruzzjoni mingħajr ma kien hemm l-awtorizzazzjoni meħtieġa sabiex it-tali xogħlijiet ikunu jistgħu isiru.

It-Tribunal jinnota li r-rikorrenti ma hijiex tikkontesta li fil-fatt kien sar xi xogħol mingħajr ma kien hemm l-awtorizzazzjoni tal-Awtorità. Dan joħroġ evidenti kemm mir-rikors innifsu u kif ukoll mix-xhieda tal-Perit Paul Camilleri. L-argument u l-bażi kollha tal-appell hija li in vista' li x-xogħol li sar kien wieħed minimu meta kkumparat ma' dak li kien pjanat, il-multa in kwistjoni għandha titnaqqas. Il-Perit Paul Camilleri jispjega li 60 metru kwadru biss minn qrib 500 metru kwadru inbnew mingħajr l-awtorizzazzjoni tal-Awtorità. Dan ma jidhirx li huwa kkontestat mill-Awtorità intimata. In vista' ta' dan huwa jargumenta li l-multa hija eċċessiva peress li ma nbeniex l-proġett kollu mingħajr l-awtorizzazzjoni iżda parti żgħira mill-proġett saret mingħajr l-istess awtorizzazzjoni.

Ir-rappreżentant tal-Awtorità, Jack Farrugia spjega li ma kienux ġew sottomessi l-assikurazzjoni u l-garanzija bankarja. Hu jgħid li din kienet il-bażi tal-penali.

It-Tribunal jikkunsidra li l-penali tinkwadra ruħha taħt Regolament 21 tal-Avviż Legali 136 tal-2019 li jagħmilha ċara li fejn ikun nuqqas ta' sottomissjoni ta' dokumenti, il-penali massima li wieħed jista' jeħel hija dik ta' €500. Għab-bażi ta' dan l-Awtorità għaddiet sabiex imponiet l-penali massima.

It-Tribunal jinnota li dan il-proġett sar tramite żewġ permessi u ċioe PA/06495/18 u PA/08183/21. It-Tribunal jinnota ukoll li l-ksur in kwistjoni sar għar-rigward tat-tieni permess liema permess kien jinkludi parti żgħira mill-proġett in kwistjoni. It-Tribunal jesiġi li l-liġi għandha tiġi osservata f'kull istanza, żgħir kemm huwa żgħir jew kbir kemm huwa kbir l-

proġett. It-Tribunal iqis ukoll pero', li parti kbira mill-proġett sar permezz tal-awtorizzazzjoni meħtieġa. It-Tribunal jifhem li n-nuqqas li jerġgħu jiġu sottomessi d-dokumenti għat-tieni permess kien frott żvista da parti tar-rikorrent u tal-konsulenti tiegħu. It-Tribunal jifhem ukoll li s-sit kien diġa kopert permezz ta' koperta ta' assigurazzjoni u garanzija bankarja. It-Tribunal iqis li n-nuqqas għar-rigward tat-tieni permess kien frott żvista, liema żvista bilfors għandu jiġi penalizzat għaliha għax f'industrija hekk delikata ma jista' jkun hemm ebda nuqqasijiet. Għaldaqstant l-Awtorità kienet korretta fl-imposizzjoni tal-penali amministrattiva u kellha raġuni valida fil-liġi għall-imposizzjoni tal-istess. Iżda pero', dan it-Tribunal iqis li fiċ-ċirkostanzi kollha tal-każ, il-penali imposta kienet waħda eċċessiva u din l-istess multa għandha titnaqqas għal mija u ħamsin euro (€150) liema ammont huwa kkunsidrat bħala aktar raġonevoli u proporzjonat għan-nuqqas tar-rikorrent.

Fid-dawl ta' dan, it-Tribunal ser jgħaddi sabiex jilqa l-appell in parti u jnaqqas il-penali amministrattiva għal mija u ħamsin ewro (€150).

Decide

Dan it-Tribunal, għar-raġunijiet fuq imsemmija qiegħed jilqa' l-appell in parti u filwaqt li jikkonferma l-imposizzjoni tal-penali amministrattiva imposta mill-Awtorità tal-Bini u l-Kostruzzjoni datata it-3 ta' Awwissu, 2023, qiegħed inaqqas l-istess penali amministrattiva għal mija u ħamsin ewro (€150) biex b'hekk jordna lill-appellant iħallas il-penali amministrattiva fl-ammont ta' mija u ħamsin ewro (€150).

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