IT-TRIBUNAL TAL-BINI U L-KOSTRUZZJONI

Illum l-21 ta' Marzu, 2024

Rikors numru: BCT 26/23

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)

Alfred u Maria Anna konjuġi Schembri

vs

Awtorita' tal-Bini u l-Kostruzzjoni u Dolores Manicaro li ġiet kjamata in kawża b'digriet mogħti nhar is-16 ta' Novembru, 2023.

It-Tribunal,

Ra r-rikors tal-appell ippreżentat mill-appellanti qua terzi interessanti li permezz tiegħu huma ppremettew u talbu:

Illi permezz ta' decizjoni tal-20 ta' Gunju 2023 (Dok. A), l-Awtorita' appellata harget *approvazzjoni bil-miktub sabiex jibdew ix- xoghlijiet relattivi ghall-permezz ta'*

zvilupp bin-numru PA/03558/19 (Dok. A2), relattiv ghal-indirizz 'La Perla', 20, TriqTestaferrata c/w, Triq De Mello, Zurrieq, u dan senjatament ghas-segwenti xoghlijiet specifici:

To sanction variations from previous approved permit PB 1608/88/5125/87 (namely minor shifting of walls and apertures). To change first floor maisonette to apartment and to construct another 2 apartments, one of which will be duplex apartment. The proposal includes the installation of a lift, from ground floor to the setback floor.

Illi l-esponenti huma sidien ta' hanut li jinsab fil-livell tat-triq, u huwa sottostanti ghall-izvilupp propost. L-esponenti kienu oggezzjonanti fil-process tal-applikazzjoni u ghamlu anke xi rapprezentazzjonijiet taghhom mal-awtorita' appellata qabel ma nharget id-decizjoni fuq imsemmija, u jhossuhom aggravati mill-istess decizjoni tal-20 ta' Gunju 2023, u ghalhekk jixtiequ umilment jinterponu appell mill-istess, u dan ghas-segwenti ragunijiet, li ser
jigu spjegati f'kapi differenti kif gej:

1<u>. Ir-rapporti mhejjija mill-Inginer Geotekniku Adrian Mifsud</u>

Illi f'dan il-process, gew imhejjija zewg rapporti geoteknici, u cioe' wiehed f'Lulju 2021 (Dok. B), u iehor f'Mejju 2022 (Dok. C).

Dawn ghandhom b'mod mill-aktar car 'disclaimers' dettaljati u ċari, illi prattikament jagħmlu r-rapport applikabbli biss għat-tliet punti li fihom sar l-istudju ġeologiku (ara f'dan is-sens pagna sittax (16) ta' Dok. B, fil-parti mmarkata bl-isfar mill-esponenti). Wara li wiehed jara r-riservi li ghamel l-espert geotekniku innifsu, jirrizulta li l-bqija tat-territorju li fuqu ha jsir l-izvilupp mhuwiex kopert b'dawn it-tliet punti specifici li saru, li f'kull kaz wiehed tajjeb li jirrimarka li tnejn minnhom kienu fil-bankina u mhux fil-propjeta' nfisha. L-awtorita' ghalhekk procediet sabiex harget l-approvazzjoni taghha meta ma kien hemm l-ebda dokumentazzjoni li turi li b'xi mod il-bqija tat-terren huwa wiehed li jista' jiflah ghal dan l-izvilupp. L-informazzjoni moghtija fuq dawn it-tliet punti biss ma toffrix l-informazzjoni kollha teknika li setghet inghatat fuq

it-terren in kwestjoni. Hawnhekk issir referenza ghal pagna hamsa (5) tar-rapport prezentat bhala Dok. C, fejn ir-rapport qed jindika b'mod car illi ma ghandux informazzoni dwar hitan li jinsabu fil-propjeta' ta' terzi persuni, u cioe' l-propjeta' tal-esponenti. Minkejja din in-nuqqas ta' informazzjoni, l-awtorita' appellata iddecidiet li tipprocedi. Il-mod ghalhekk li l-esponenti jixtiequ li d-decizjoni tigi varjata huwa billi d-decizjoni tigi rtirata, abbazi tal-fatt illi t-taghrif provdut mhuwiex sufficjenti, apparti li parti mit-taghrif moghti ma tirreferix ghal punti gewwa l-propjeta' in kwestjoni, izda barra l-istess propjeta'.

2. Il-livell ta' solidita' nfisha tat-terren, anke dak li fuqu sar studju

Illi ghandu jirrizulta lil dan l-Onorabbli Tribunal illi, minghajr pregudizzju ghall-premess, anke jekk wiehed ikollu jqis ir-rizultanzi tal-istudju geotekniku per se, dan minnu nnifsu jqajjem dubju kbir dwar kemm l-art hija daqstant soda li tiflah zvilupp bhal dak propost.

Dan qed jinghad ukoll wara li wiehed jikkunsidra illi fejn hemm il-borehole li saret fil-punt fejn hemm il-propjeta' tal-esponenti (dik immarkata bħala BH3, li tinsab a fol. 8 ta' Dok. B), jirriżulta li l-art f'dan il-punt fiha l-inqas livelli ta' solidita', tant illi l-RQD index f'dan il-post jaqa' b'mod drastiku minn 60% addirittura ghal 36% (vide pagna tlieta u ghoxrin (23) ta' Dok. B, immarkata bl-isfar mill-esponenti). Huwa evidenti, anke mir-ritratt tal-materjal eskavat, illi l-art sottostanti l-izvilupp propost fiha ammont ta' qighan, u lejn l-ahhar tad-drilling jirrizulta addirittura materjal fragli sew. Din il-waqgha hesrem fis-solidita' tal-art kellha sservi ta' allarm ghall-awtorita' dwar it-tip ta' terren li hemm taht l-izvilupp propost.

F'dan ir-rigward ukoll, l-awtorita' appellata naqset li fil-proċess tara li jkun hemm rapport tal-binja eżistenti kollha u mhux fil-periferija li tmiss mal-bankina biss, u dan partikolarment meta r-riżultat qiegħed juri li l-blat f'din il-parti tal-propjeta' huwa fraġli minn metru 'l isfel mill-wiċċ tiegħu kif jindika r-rizultat tekniku stess li ghalih ghadha kemm saret referenza, fil-'cross section' kif ippreżentat mill-istess espert. Dan apparti li kif jidher mir-ritratti a fol. tlettax (13) ta' Dok. B, jidher li anke wara li sar l-iskavar biex jinstabu l-pedamenti kien ghad hemm iktar terrapien, ghaliex kien qed

jigi indikat li hemm 'sand and limestone fill'2. Ghal dan il-ghan ukoll, il-mod li l-esponenti jixtieqı li d-decizjoni tigi varjata huwa billi d-decizjoni tigi rtirata.

<u>3. Id-dokumenti prezentanti mill-applikant lill-awtorita' appellata</u>

Illi l-esponenti, lejn l-ahhar ta' dan il-process, gew ufficjalment a konjizzjoni ta' dawk id-dokumenti biss li jidhru fuq is-sit tal-Awtorita' tal-Ippjanar. Ghal kull buon fini, qed jannettu ma' dan l-appell screenshot li juri liema huma d-dokumenti li huma setghu jiehdu konjizzjoni taghhom (Dok. D). Jigi precizat li dawn hadu konjizzjoni taghhom mhux ghax gew notifikati direttament lilhom, izda ghax fittxewhom fuq is-sit. Illi izda jekk kien hemm xi dokumenti ohra li gew prezentati, u li l-Awtorita' ma rrendithomx pubblici, dan minnu nnifsu jivvizja l-mod kif inghatat l-approvazzjoni li qed tigi kontestata. L-esponenti kellhom kull interess li jkunu jafu u jigu infurmati jekk gewx prezentati xi dokumenti ohra, oltre dawk illi jidhru pubblikament fuq is-sit elettroniku. Illi ghalhekk, jekk kien hemm xi dokumenti li ma nghatawx lill-esponenti, dawk kellhom jigu notifikati bihom. Dan qed jinghad ukoll ghaliex ghandu jirrizulta illi antecedentement ghad-decizjoni tal-20 ta' Gunju 2023, kien hemm diga' decizjoni ohra tal-awtorita' appellata illi biha kienet inharget l-approvazzjoni ghax-xoghlijiet, u dan fl-20 ta' Mejju 2021 (Dok. E). Din l-approvazzjoni kienet giet sussegwentement sospiza fit-8 ta' Gunju 2021 (Dok. F). L-esponenti jifhmu li wara dakinhar sar rapport iehor geotekniku fl-2022, izda kif fuq inghad, dan ir-rapport ma ta l-ebda komfort lill-preokkupazzjoni tal-esponenti, u ghalhekk fil-verita' ma nbidel xejn minn dakinhar illi l-awtorita' appellata kienet iddecidiet li tissospendi l-approvazzjoni. L-esponenti ghalhekk ma
jistghux jifhmu x'gara fil-frattemp sabiex l-awtorita' bidlet fehmtha, u jekk kien hemm xi dokumenti ohra li gew meqjusa minghajr ma gew mgharrfa l-esponenti, l-awtorita' ghandha tiddikjara dan sabiex dan l-Onorabbli Tribunal ikun jista' jara jekk amministrattivament l-awtorita' appellata imxietx kif imiss. Ghaldan il-ghan ukoll, il-mod li l-esponenti jixtieqı li d-decizjoni tigi varjata huwa billi d-decizjoni tigi rtirata.

<u>4. Id-dokumenti sottomessi mill-perit tal-applikanti –inkonsistenzi u inezattezzi</u>

Illi l-esponenti jirrilevaw illi whud mid-dokumenti preżentati mill-perit tal-applikanti lill-awtorita' appellata huma maghmula b'tali mod li l-awtorita' appellata setghet tigi sgwidata. L-esponenti mhux se jispekulaw ghalfejn l-informazzjoni inghatat b'dan il-mod, izda li hu zgur hu li tali informazzjoni taffetwa l-binja tal-ground floor level (tal-esponenti) u l-pedamenti taghha. Partikolarment, l-esponenti jridu jigbdu l-attenzjoni ghas-segwenti:

Meta wieħed iqabbel il-korrispondenza li kienet baghtet il-Perit M'Grace Camilleri Bartolo (Dok. G) ma' korrispondenza sussegwenti li baghtet (Dok. H), wiehed ghandu jara illi l-perit kienet pruvat tindika illi l-art tal-ħanut tibqa' għaddejja min fuq il-ħajt tal-pedament u għalhekk l-għoli tal-ħajt ma jkunx ta' ħames metri. Kien biss wara li ġiet miġbuda lilha l-attenzjoni min-naħa tal-esponenti li ġew mibdula d-dokumenti għal kif jidher f'Dok. H, li juri kif il-ħajt huwa ta' għoli ta' iktar minn ħames metri.

Illi ta' min wiehed ifakkar illi din il-korrispondenza kienet qed tintbaghat wara li l-permess ghall-izvilupp kien hareg u waqt li kien ghaddej il-process quddiem l-awtorita' appellata.

Illi izda din ma kinitx l-unika inkonsistena tal-applikanti, ghaliex
kien hemm ukoll is-segwenti:

a) Fir-rapport tekniku taghha f'Dok. H, il-perit tal-applikant qiegħda tindika li l-ħajt tal-ground floor ma fihx ftuh, meta fil-verita' f'nofsu hemm bieb.

b) Qiegħda tghid ukoll li l-hajt hu supported f'kull tarf, meta fil-fatt, fejn hemm il-bieb m'hemmx support.

c) Barra min hekk, it-tul tal-ħajt kollu jaqbeż l-għaxar metri mingħajr support, b'fetħa ta' bieb ġo nofsu, u mhux kif qed tiddikjara l-Perit fir-rapport tekniku tagħha, cioe', dak ta'
seba' punt tmien metri.

d) Fir-rapport taghha stess (Dok. H), il-perit tal-applikanti qed tqajjem dubju dwar kemm il-hajt tal-ground floor jiflah ghall-izvilupp propost (vide pagna sitta (6) ta'

Dok. H, fil-parti mmarkata bl-isfar mill-esponenti). Kemm-il darba l-perit tal-applikant stess qed tqajjem dubju dwar kwalsiasi additional weight li jista' jkun hemm fuq l-istruttura ezistenti, l-awtorita' appellata kellha tara din id-dikjarazzjoni bhala allarm ghas-sigurta' tal-bini fil-ground floor u min juzah.

Wara li wiehed jikkonsidra dawn l-inkonsistenzi u inezattezzi li bihom imxiet l-applikanti, u wara li wiehed jara wkoll illi l-awtorita' ma qisitx dawn l-inkonsistenzi bhala nuqqasijiet, anke f'dan ir-rigward il-mod li l-esponenti jixtiequ li d-decizjoni tigi varjata huwa billi d-decizjoni tigi rtirata, stante li manifestament id-decizjoni tal-awtorita' appellata ttiehdet fuq kunsiderazzjonijiet li kienu din id-darba anke fattwalment u matematikament zbaljati.

<u>*5. Method statement tal-applikant*</u>

Illi inoltre fil-method statement provdut mill-applikant (Dok. I) hemm nuqqas baziku. Mhu qed issir l-ebda referenza ghall-fatt illi sottostanti ghall-izvilupp propost, hemm il-propjeta' tal-esponenti, li hija hanut, bin-nies kontinwament dehlin u hergin minnu, apparti l-fatt illi jkun hemm ukoll in-nies jahdmu fih. Mhuwiex bizzejjed li din il-propjeta' giet indikata bhala 'third party property'. Kellha f'dan is-sens tigi moghtija indikazzjoni cara illi hawn si tratta ta' hanut u mhux ta' kwalsiasi propjeta' ta' terza persuna. Ghalhekk, anke li kieku dan l-izvilupp kellu jsehh, u minghajr pregudizzju ghall-premess, il-method statement kellu jipprovdi ghal kif ha tinghata protezzjoni xierqa u adegwata kemm ghall-haddiema kif ukoll ghall-pubbliku li juza dan il-hanut. Dan l-argument qed isir sussidjarjament u bla pregudizzju ghall-aggravji l-ohra, u l-mod li bih l-esponenti qed jitolbu li tigi varjata d-decizjoni f'dan ir-rigward huwa wkoll billi tithassar id-decizjoni.

Ghaldaqstant l-esponenti, ghar-ragunijiet fuq imsemmija, filwaqt li jirriservaw li jsejjhu xhieda fuq il-fatti suesposti, qeghdin jinterponu appell mid-decizjoni sucitata, u qeghdin bil-qima jitolbu lil dana l-Onorabbli Tribunal joghgbu jhassar u jirrevoka d-decizjoni tal-awtorita' appellata datata ghoxrin (20) ta' Gunju tas-sena elfejn u tlieta w ghoxrin (2023).

Ra r-risposta tal-Awtorita' tal-Bini u l-Kostruzzjoni 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 durante t-trattazzjoni tal-appell, r-rappreżenatanti u persuni ingaggati mil-Awtorità appellata ser jkunu qegħdin jispjegaw f'iktar dettal il-fatti teknici tal-kaz li wassal ghad-decizjoni finali tal-istess Awtorita';*

3. *Għaldaqstant fuq dak suindikat, l-Awtorita' appellata qegħda umilment titlob lil dan l-Onor. Tribunal sabiex ma jieħux konjizzjoni ulterjuri tal-appell;*

4. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

Ra illi wara talba tal-Awtorita' intimata, it-Tribunal permezz ta' digriet mogħti nhar is-16 ta' Novembru, 2023 ordna l-kjamat fil-kawża tal-applikant tal-proġett mertu tal-permess PA/3558/19 ossia ta' Dolores Manicaro.

Ra r-risposta ta' Dolores Manicaro li permezz tagħha wieġbet u eċċepiet s-segwenti:

1.Illi nhar l-ewwel jum ta' Diċembru l-esponenti ġiet notifikata bid-digriet datat nhar is-sittax ta' Novembru 2023 fejn hija ġiet kjamata in kawża qua applikant tal-permess bin-numru PA3558/19 u dan għaliex fost ir-raġunijiet legali u ġurisprudenzjali hija għandha raġunijiet u interess ġuridiku li jimmilita kontra l-aggravji hekk kif postulati minn l-appellant;

2. Illi l-istess esponenti ġie mgħoti għaxar ġranet għall-ippreżentar tal-preżenti risposta;

3. Illi l-esponenti ħa konjizzjoni tal-appell ippreżentat mill-konjuġi Schembri, l-iema appell ġie mgħoddi lill-esponenti mingħajr id-data tal-ippreżentar tiegħu u għaldaqstant l-istess esponenti qiegħed minn issa jirriżerva eċċezzjonijiet rigward termini prefissi għall-ippreżentar tal-istess appell;

4. Illi l-istess appell ġie sottomess kontra l-approvar minn l-Awtorita' tal-Bini u l-Kostruzzjoni sabiex jinbdew ix-xogħolijiet għall-kostruzzjoni ta' żewġ appartamenti konsidrati bħala micro development residenzjali u bżonjużi għall-istess familja applikanti;

5. Illi l-kjamata in kawża tirrespinġi l-aggravji tal-appellant u titlob sabiex l-istess talbiet
jiġu miċħuda u dan għaliex huma manifestament infondati fil-fatt u fid-dritt hekk kif ser jirriżulta mill-provi;

6. Illi l-istess aggravji huma bbażati fuq konklużjonijiet u data ineżatti u skorretti hekk kif ġie ippuntwaliżżat fis-seduta preċedenti;

7. Illi l-esponenti jiddikjaraw li l-uniku skop ta' dan l-appell huwa propju sabiex jiġi rekat
dilungar u xkiel lill-kopja żagħżugħa sabiex jibnu d-dar tagħhom, bil-konsegwenzi kollha li jġib miegħu tali dewmien pendente litis;

8. Illi l-istess żvilupp ma jikkrea l-ebda perikolu publiku u l-proċess ta' verifiċi tal-istess awtorita' kien wieħed rigoruż u li analiżża kull aspett ta' piżijiet u pressjonijiet f'ambitu ta' kostruzzjoni nvoluti b'mod speċjaliżżat u tekniku, inkluż bit-testijiet neċessarji;

9. Illi l-qisien tal-periti involuti kienu qisien li qablu mal-analiżi li saret u li ġiet approvata b'mod unanimu minn l-awtorita' appellanti. Dan qiegħed jiġi sottomess għaliex m'hemx ombra ta' dubju li l-istess wasslu għal deċiżjoni li ma tiddubitax mis-sigurta' tal-istess żvilupp;

10. Illi l-analiżi tal-perit ex parte Barbara hija għal kollox fallaċi u bbażata fuq sular addizzjonali u ineżistenti fl-istess permess approvat;

11. Illi l-istess Awtorita' waslet għad-deċiżjoni tagħha abbażi tal-verifiċi kollha neċessarji u rikjesti mill-liġi hekk kif ġie konfermat waqt is-smiegħ tal-istess appell;

12. Illi l-kjamata in kawża qedha tagħmel tagħha r-riżultanzi tal-periti u analiżi ġeo teknika li ġew ippreżentati minnha u vverifikati minn l-istess Awtorita';

13. Illi tali risposta qedha tiġi ppreżentata b'riżerva għall-eċċezzjonijiet ulterjuri li jistgħu
jirriżultaw waqt is-smiegħ tal-preżenti appell jew minn traskrizzjonjiet ta' xhiedha li għadhom mhux fil-pussess tal-istess esponenti.

14. Għaldaqstant l-esponenti titlob sabiex tiġi konfermata in toto d-deċiżjoni mgħotija minn l-Awtorita' Appellata nhar l-għoxrin ta' Ġunju 2023 u sabiex l-istess Tribunal ma jiħux konjizzjoni ulterjuri tal-istess appell li huwa irritu, frivolu u vessatorju fid-dawl taċ-ċirkostanzi.

15. Tant għandu l-unur jissottometti għas-savju u ulterjuri ġudizzju ta' dan l-Onorabbli Tribunal.

Ra illi permezz ta' deċiżjoni preliminari mogħtija nhar l-14 ta' Diċembru, 2023 it-Tribunal laqa' t-talba tal-appellanti sabiex id-deċiżjoni tal-Awtorita' ta' nhar l-20 ta' Ġunju 2023 tiġi sospiża ai termini ta' Artikolu 45 tal-Kap. 623 tal-Liġijiet ta' Malta.

Ra illi permezz ta' deċiżjoni preliminari oħra mogħtija nhar l-1 ta' Frar, 2024, wara talba li saret mill-kjamata in kawża u mill-Awtorita' intimata, it-Tribunal laqa' t-talba sabiex minkejja s-sospensjoni tad-deċiżjoni ta' nhar l-20 ta' Ġunju, 2023, ikunu jistgħu isiru xogħlijiet li huma intiżi sabiex jiġi evitat ingress ta' ilma fil-propjeta' ta' terzi.

Ra illi fil-verbal tas-seduta ta' nhar il-5 ta' Diċembru, 2024, il-partijiet qablu li t-terminu statutorju sabiex tingħata deċiżjoni finali mit-Tribunal ser ikun qed jinqabeż.

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.

Ra n-noti ta' osservazzjonijiet finali preżentati mill-parijiet;

Ra li l-kawża tħalliet għas-senteza għal-llum.

Ikkunsidra

Illi dan huwa appell minn deċiżjoni tal-Awtorita' intimata li permezz tagħha awtorizzat li jibdew ix-xogħlijiet fuq is-sit mertu tal-permess maħruġ mill-Awtorita' tal-Ippjanar bin-numru PA/03558/19 fl-indirizz 'La Perla', 20, Triq Testaferrata c/w, Triq De Mello, Żurrieq. Tul il-mori tal-proċeduri irriżulta li l-appell odjern qed isir wara numru ta' oġġezzjonijiet li saru mill-appellant innifsu kemm quddiem l-Awtorita' tal-Ippjanar u kif ukoll quddiem l-Awtorita' intimata rigward dan il-proġett innifsu.

L-appellant qajjem ħames aggravji bħala parti mill-appell tiegħu mid-Deċiżjoni li in suċċint jirrigwardaw:

1) Ir-rapporti mħejjija mill-Inġinier Ġeotekniku Adrian Mifsud
2) Il-livell ta' solidita' nfisha fit-terren, anke dak li fuqu sar studju
3) Id-dokumenti preżentati mill-applikant lill-Awtorita'appellata
4) Id-dokumenti sottomessi mill-perit tal-applikanti – inkonsistenzi u ineżattezzi
5) Method statement tal-applikant

It-Tribunal, wara li fela bir-reqqa l-atti proċesswali kollha ser jgħaddi sabiex jittratta kull aggravju imqajjem mill-appellant fl-appell tiegħu.

Fuq l-Ewwel Aggravju – ir-rapporti imħejjija mill-Inġinier Geotekniku Adrian Mifsud

L-appellant jilmenta mir-rapporti mħejjija mill-Perit Ġeotekniku ingaġġat mill-kjamata in kawża, Adrian Mifsud. B'referenza għal żewġ rapporti datati Lulju 2021 u Mejju, 2022, l-appellant jilmenta li dawn jinkludu dikjarazzjonijiet f'forma ta' 'disclaimers' li jrendi lill-istess perit responsabbli biss għall-punti fejn huwa wettaq it-testijiet tiegħu u liema punti ma jinkludux l-propjeta' tal-appellant. L-appellant ikompli billi jissottometti li ma sar ebda test fil-propjeta' tal-esponenti u allura l-Awtorita' ma setax ikollha stampa sħiħa tas-solidita' o meno tal-art sottostanti l-iżvilupp in kwistjoni u b'mod speċifiku sottostanti l-propjeta' tal-appellant. L-appellant jilmenta ukoll li l-istess perit ma kellux informazzjoni dwar il-ħitan li jinsabu fil-propjeta' ta' terzi persuni.

It-Tribunal jibda biex jinnota li għal dan il-proġett, il-kjamata in kawża ingaġġat tliet periti, li isimhom kollha jirriżulta mill-atti proċesswali u kollha preżentaw l-affidavit tagħhom. Il-Perit Marie Grace Camilleri Bartolo tispjega fl-affidavit tagħha, li hija kienet il-Perit ingaġġata mill-istruttura tal-proġett, il-Perit Keith Schembri kien responsabbli mid-disinn tal-iżvilupp u permessi mal-Planning Authority u l-Perit Adrian Mifsud kien responsabbli minn konstatazzjonijiet strutturali u l-aspett ġeotekniku tal-art in kwistjoni. It-tlieta li huma preżentaw affidavit bħala parti minn dawn il-proċeduri.

Il-Perit Adrian Mifsud kien inkariggat li jagħmel investigazzjoni ġeoteknika sabiex jiddetermina s-saħħa tal-blat u t-tip ta' pedamenti li hemm taħt is-sit. Il-Perit Mifsud jispjega fl-affidavit tiegħu li r-rapport tiegħu ġie bbażat fuq tlett 'cores' li saru madwar is-sit, b'waħda mill-'cores' issir biswit l-faċċata u l-appoġġ tal-propjeta' tal-appellant. Fl-istess affidavit huwa jispjega li sussegwentament huwa reġa ġie ngaġġat sabiex jagħmel studju fuq l-'allowable bearing pressure' tal-blat fejn huwa kkonkluda li l-piżijiet tal-iżvilupp propost huwa wieħed permessibli. Huwa kien ingaġġat jivverfika l-kalkoli tal-Perit Mary Grace Camilleri Bartolo rigward l-'effective height' tal-ħitan diviżorji fil-pjan terran u skondu dan l-għoli huwa aktar fl-ammont ta' tlieta punt ħamsa metri kif ikkonfermat il-perit Camilleri Bartolo. L-appellant ma għamel ebda kontro-eżami tal-Perit Dr. Adrian Mifsud iżda f'nota preżentata nhar id-9 ta' Jannar, 2024, l-appellant ikkonferma li din ix-xhieda qiegħda tiġi kontestata.

It-Tribunal jinnota li l-Perit Mary Grace Camilleri Bartolo, in kontro-eżami, xehdet fit-tul dwar it-testijiet li saru rigward is-solidita' tal-art. Hija kkonfermat li bħala parti mill-eżami tal-art saru ukoll żewġ trial pits u li 'borehole' minnhom saret b'mod inklinat sabiex tkun tista' tidħol taħt il-propjeta' tal-appellant. Hi kkonfermat li dan ippermetta li tkun tista' tiġi evalwata l-art taħt il-propjeta' tal-appellanti.

It-Tribunal qies id-'disclaimers' li qed jilmenta minnhom l-appellant. It-Tribunal jifhem li dawn huma 'disclaimers' li fil-prattika jsiru u li l-ħsieb warajhom huwa li jillimitaw ir-responsabbilita' li jġorr il-perit. Iżda minn ottika legali it-Tribunal ma għandux dubju li jsiru kemm isiru 'disclaimers', minnhom infushom ma jeżonerawx lill-periti responsabbli mill-proġett in kwistjoni. Minkejja kwalunkwe 'disclaimer' ir-responsabbilita' tal-perit toħroġ ċara mil-liġi, senjatament permezz ta' sub-artikolu 1638(1) tal-Kodiċi Ċivili.

1638. (1) Jekk bini jew xogħol ieħor kbir ta' ġebel, mibnib'appalt, fi żmien ħmistax-il sena minn dak in-nhar li tkun tlestietil-kostruzzjoni, jinqered, kollu jew biċċa minnu, jew juri li hemmperiklu ċar li sejjer jiġġarraf minħabba difett fil-kostruzzjoni, ***jewukoll minħabba difett tal-art****, l-arkitett u l-appaltatur għandhomiwieġbu għal dan. (enfasi miżjuda).*

In sostenn ta' dan, it-Tribunal innota ukoll id-dikjarazzjoni magħmula fuq il-'method statement for building works' (170B) datat l-5 ta' Ġunju, 2023 fejn il-Perit Mary Grace Camilleri Bartolo iddikjarat:

I, the undersigned Perit, responsible for the project an assuming full responsibility for the structural capacity of the building, the safety of its occupants, and the safety of operatives working on its construction, notwithstanding the missing information that precludes the necessary checks from being made.

It-Tribunal jinnota ukoll *disclaimer* ċara maħruġa mill-Awtorita' intimata fl-avviż tal-20 ta' Ġunju, 2023 li permezz tiegħu ġew awtorizzati x-xogħlijiet.

"*The method statements/s provided by the project architect has/have been checked in terms of the requirements of SL 623.06. The Authority's scrutiny does not take precedence over the project architect's legal obligations or provide release from his/her duties, obligations, responsibilities or liabilities. It is hereby being stated that the acceptance of the method*

statement does not encompass any information included in the document by the project architect if such information is not required as per the respective schedule and applicable law/regulations.

Dan stabbilit, it-Tribunal xeħħet ħarstu lejn l-aġir tal-Awtorita' u l-proċess adottat minnha sabiex hija waslet għad-deċiżjoni tagħha tal-20 ta' Ġunju, 2023. F'dan is-sens kienet rilevanti x-xhieda ta' Richard Scotto u tal-Perit Audrey Demicoli. Richard Scotto stqarr li l-Awtorita' kienet ben konoxxenti li l-appellant kien attiv ferm fl-oġġezzjonijiet tiegħu għall-proġett u dan xpruna lill-Awtorita' li tappunta tliet periti sabiex jirrevedu d-dokumenti preżentati u kif ukoll l-oġġezzjonijiet li kienu qiegħdin isiru mill-appellant u mill-perit tiegħu.

Xhud: Forsi ġurnata jew tnejn wara jiġifieri, l-iktar l-iktar. Imbagħad l-172 aħna nfurmajna lill-Perit Joe Barbara biex jagħmel feedback fi żmien tlett ijiem - three working days propja. Imbagħad fil-[...] ta' Ġunju, il-Perit Barbara kien uploadja Objection għall-Method Statements li kienet issottomettiet f'170A u B. ***Issa, imbagħad, issa, aħna għamilna l-pass kien unprecedented biex, biex tkun tafha wkoll, aħna qabbadna tlett reviewers, tlett periti jagħmel r-reviewing tal-Methods Statements, jiġifieri mhux ejja ħa mmorru, dawn kienu; keeping in mind l-history tal-contestations warajha, għamlu r-reviewing bir-reqqa naħseb l-iktar darba li qatt għamel - u abbażui ta' hekk inħareġ il-clearance.*** *Jiena kont infurmajt sew lill-Perit Barbara u sew lill-Perit Musumeci biex, li kien qed jirrapreżenta klijent ieħor, li l-clearance ħareġ u jekk kien hemm bżonn għandkom id-dritt biex tagħmlu appell lill-Building Construction Tribunal - [...] deċiżjoni tal-BCA.* (enfasi miżjuda).

Il-Perit Audrey Demicoli ukoll xehdet dwar il-proċess adottat minnha u ż-żewġ periti l-oħra ingaġġati mill-Awtorita' appellata. Hija kkonfermat li xogħlhom kien li apparti li jaraw li jiġu sottomessi d-dokumenti kollha, jevalwaw l-istess dokumenti u jikkunsidraw jekk hux meħtieġ ta' aktar kjarifiki jew informazzjoni jew jekk jiġux approvati. Kien għab-bażi ta' hekk li ġie determinat li għandu jingħata l-awtorizzazzjoni biex ix-xogħlijiet jibdew

Dr. Zammit: Sewwa, pero bħala Perit inti jew it-tnejn l-oħra li għedtilna kontu tlieta flimkien. Għamniltu xi rapport, għamiltu xi rakomandazzjonijiet bil-miktub?

Xhud:Eħe isir, għandan template. Din it-template qegħda biex niċċekjaw illi d-dokumenti kollha mitluba mil-liġi ġew sottomessi mill-applikanti, mil-Perit tal-applikant,. U meta ċċekkjajniehom rajna li kull ma hemm miktub fil-liġi skont l-iskeda, u għandna [...], ġew kollha sottomessi u għaldaqstant inħarġu, iddikjarajna fil-verita illi d-dokumenti sottomessi huma skont is-schedules tal-LM623.06.

In kontro-eżami il-Perit Audrey Demicoli ġiet mistoqsija b'mod dirett rigward id-disclaimers magħmula mill-Perit Mifsud u kif ukoll rigward il-ħitan ta' terzi persuni, li huma l-mertu tal-ewwel aggravju.

Dr. Zammit *Sewwa. Pero ħa nirreferik għal fatt kif f'rapport minnhom dak ta' April tal-2022 li ġie esebit, għall-fini tat-transcription, dan ġie esebit bħala Doc C, paġna 5, l-Inġinier Mifsud qed jgħid li dan ma kellux informazzjoni dwar ħitan ta' terzi persuni. Dan il-fatt ħadtu konsiderazzjoni tiegħu?*

Xhud *Ħa ngħidlek, l-ewwel nies reġa għamel kalkoli f'Doc 170D, kif għedtlek jiena katar kmieni, fejn kellna bżonn informazzjoni addizzjonali, aħna tlabna informazzjoni addizzjonali, u filfatt kien hemm rapport ieħħor 170D li huwa 13th May 2023, li huwa wara il-155C u 155D li qed tirreferi għalihom. Jiġifieri dan kien hemm dokumenti oħrajn. Pero kif diġa' għedtlek, aħna l-irwol tagħna, importanti li aħna niċċekjaw l-informazzjoni kollha mitluba skont il-Legal Notice ġiet sottomessa. Ovvjament fejn kellna, kif diga' spjegat, fejn kellna bżonn iktar informazzjoni, dika tlabnieha.*

It-Tribunal innota ukoll ir-risposta tal-Perit Demicoli rigward id-disclaimers mogħtija:

Dr. Zammit *Issa, ħa nirreferik ukoll għall-istess rapport, qed nirreferi dejjem għar-rapport tal-Inġinier Mifsud ta' April 2022 f'paġna 10, hemm disclaimer ma nafx intix familjari magħha fejn qed jgħid, "This analysis relevant only to the results obtained through this investigation" fejn qed jindika li ma jistax dak l-istudju tiegħu jiġi applikat għal areas oħra fi ftit kliem jekk tara paragrafu kollu. intom , dik id-disclaimer ħadtu konsiderazzjoni tagħha?*

Xhud *Ħa mgħidlek, aħna min-naħa tagħna, kif diġa' għedtlek, aħna li naraw li d-dokumenti kollha meħtieġa ġew sottomessi. Issa , jekk tara document, id-*

dokumenti li ssottomettiet, issottometta l-Perit tal-applikant, jiġifieri qed ngħidu 170 B u 170A, it-tnejn li huma l-applikant fil-Method Statement jiddikjaraw, l-applikant fil-Building Method Statement qed nirreferu hawnhekk għax ic-cheques mitluba li qed tirreferi għalihom inti qegħdin fil-Building Method Statement - li dan issibu 170B, filfatt [...] iddikjarat, "If any of the information required in item 2 and 3 of the sixth schedule is not available" allura qed tieħu r-responsabbilta, full responsibility for the [...] capacity of the building. Qegħda bħala dikjarazzjoni fir-review document. Jiġifieri aħna rajna kollox, ovvjament, il-klawsoli kollha kif għedt li naraw kollox u kull klawsola rajna aħna u kull klawsola ħadnieha intom consideration. Nirreferi kemm jipiferi dokumenti li ħadna ħabba r-review li huwa 167A, 167B, 170A, u 170B dawn rajniehom in conjunction. Rajniehom flimkien.

It-Tribunal, wara ħa dan kollu in konsiderazzjoni iqis li l-proċess adottat mill-Awtorita' kien wieħed li kien jirispetta l-iżvilupp in kwistjoni u li sar skond dak li titlob minnha l-liġi. Iqis ukoll li l-applikant ma ħax dan l-iżvilupp b'mod leġġer iżda għaraf li jkollu l-esperti kollha neċessarji u li jsiru t-testijiet kollha neċessarji sabiex ikun konfermat jekk l-iżvilupp jistax isir fuq l-art in kwistjoni. It-Tribunal qies ukoll ir-responsabbilita' li jġorr il-Perit skond il-Kodiċi Ċivili minkejja kwalunkwe stqarrija immirata biex tiskulpah mir-responsabbilita' tiegħu bħala Perit. It-Tribunal jinsab konvint, anke mix-xhieda li huma taw, li l-Periti tal-proġett huma ben edotti minn din ir-responsabbilita' li huma għandhom fuqhom bħala liberi professjonisti, liema responsabbilita' llum -il ġurnata hemm diversi għajnejn fuqha. In vista' ta' dan kollu it-Tribunal ma jqisx li l-ewwel aggravju għandu jintlaqa u għaldaqstant ser jgħaddi sabiex jiċħdu.

Fuq it-tieni aggravju – il-livell ta' solidita' tat-terran

Fit-tieni aggravju tiegħu, l-appellant jagħmel referenza għar-rapporti preżentati mill-kjamata in kawża u jqis li dawn ir-rapporti ma jagħtux is-serħan il-moħħ li l-art in kwistjoni hija soda biżejjed għall-iżvilupp in kwistjoni. Issir referenza ukoll għall-fatt li l-eqreb test għall-propjeta' tal-appellanti huwa propju fuq il-bankina adjaċenti għall-istess propjeta'.

It-Tribunal iqis li dan l-aggravju huwa estensjoni tal-ewwel aggravju. F'dan is-sens jiġi rilevat li ma huwiex il-kompitu tat-Tribunal li jeżamina il-kalkoli li saru u jekk it-tali kalkoli jagħtux is-serħan il-moħħ li l-art hija solida biżejjed. It-Tribunal iqis li l-proċess adottat kemm mill-

kjamata in kawża *qua* żviluppatur u kif ukoll mill-Awtorita' daħal fl-estremi kollha neċessarji sabiex jiġi determinat is-solidita' o meno tal-art in kwistjoni. It-Tribunal qies ukoll dak li stqarret il-Perit Audrey Demicoli fejn ikkonfermat li l-Perit tal-appellant ma għamel ebda kummenti għall-metodoloġija tal-kostruzzjoni preżentata mill-perit tal-applikant (Doc. 162A). Lanqas ma jirriżulta li l-istess perit għamel xi testijiet hu li b'xi mod ixejnu il-konklużjonijiet tal-periti tal-kjamata in kawża.

In vista' ta' dan it-Tribunal ser jgħaddi sabiex jiċħad dan it-tieni aggravju.

Dwar it-tielet aggravju - Id-dokumenti preżentati mill-applikant lill-Awtorita'appellata

In sostenn ta' dan it-tielet aggravju, l-appellant jallega li kien hemm numru ta' dokumenti preżentati fuq il-pjattaforma tal-Awtorita' tal-Ippjanar (eapps) li ma kienux disponibbli għalih. Fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom, l-appellanti, jagħmlu referenza għal dokument partikolari b'numru ta' referenza 170D li kien rapport maħruġ f' Mejju 2023 redatt mill-espert ġeotekniku Adrian Mifsud.

It-Tribunal iqis li huwa suffiċjentament pruvat li dan id-dokument in kwistjoni ma kienx disponibbli għall-appellanti. Ma jidhirx li dan sar b'esklużjoni biss tal-appellant iżda għax is-sistema tippermetti li jkunu biss ċertu dokumenti li jkunu disponibbli għall-pubbliku in ġenerali u għall-periti tagħhom. Mix-xhieda tal-Perit Joe Barbara u mid-dokument mehmuż u mmarkat bħala 'Dok. D' mar-rikors promotur jidher evidenti li hemm numru ta' dokumenti li huma nieqsa u li ma kienux disponibbli għall-appellant. It-Tribunal iqis li dan l-aġir qajla jxejjen spekulazzjonijiet li jistgħu b'mod naturali jinbtu f'deċiżjonijiet meħuda minn kwalunkwe entita'. F'settur hekk sensittiv u li kull ma jmur dejjem aktar qed jisraq l-attenzjoni tal-pubbliku in ġenerali huwa importanti li jkun hemm trasparenza assoluta u li l-pubbliku ikollu l-għodda kollha neċessarja sabiex ikun jista' jifhem il-bażi li wasslet għad-deċiżjoni meħuda mill-awtorita', tkun liem' tkun.

Nonostante dan, ma jirriżultax li l-Awtorita' għandha obbligu li tagħmel hekk. Ma jidhirx li b'hekk kisret xi obbligu statutorju li hija għandha. Lanqas ma jirriżulta, li wara li ġie skopert dan id-dokument, ma tressaq xi ilment jew xi opinjoni li xxejjen id-dokumenti li ma kienux disponibbli għall-appellant. Li kieku dan seħħ, u li allura kien jippreġudika d-deċiżjoni meħuda mill-Awtorita' dan it-Tribunal kien jaħsibha mod ieħor. Iżda in vista' ta' dan kollu, u in vista'

li ma ġiet preżentata ebda prova sufficjenti li tindika li dan in-nuqqas ippreġudika d-deċiżjoni meħuda, dan it-Tribunal ma huwiex ser jilqa' dan l-aggravju.

Dwar ir-raba' u l-ħames aggravju – Id-dokumenti preżentati mill-applikant – inkonsistenzi u ineżatezzi U *Method statement tal-applikant*

Bħala parti minn dan l-aggravju, l-appellant jissottometti li l-mod ta' kif ġiet preżentata ċertu informazzjoni mill-periti tal-kjamata in kawża seta wassal sabiex l-Awtorita' intimata tkun sgwidata fid-deċiżjoni tagħha. It-Tribunal fela bir-reqqa dawn l-inkonsistenzi li qiegħda ssir referenza għalihom u li huma miġbura kolletivament fin-nota ta' sottomissjonijiet preżentata mill-appellant. Ix-xhieda in kontro-eżami tal-Perit Mary Grace Camilleri Bartolo hija rilevantissima għal din il-parti tal-appell u dan stante li hija ġiet mistoqsija b'mod dirett dwar numru minn dawn 'l hekk deskritti inkonsistenzi u ineżatezzi. Għar-rigward tal-għoli tal-ħajt u li dan huwa ta' għoli ta' iktar minn ħames metri, jirriżulta li din id-differenza ġiet indirizzata. Il-proċess ta' djalogu ippermetta li din l-inkonsistenza tiġi indirizzata, kif konfermat mill-appellant innifsu, u għaldaqstant it-Tribunal ma jirriżultalux li dan seta' wassal sabiex sgwida lill-Awtorita' intimata. Għar-rigward ta' ftuħ fil-ħajt tal-ground floor, it-Tribunal ħa in konsiderazzjoni il-kontro-eżami tal-perit Mary Grace Camilleri Bartolo fejn hija kkonfermat li l-kalkolu li hija għamlet kien għall-parti fejn ma kienx hemm fetħa filwaqt li rrikonoxxiet li fejn hemm fetħa fil-ħajt, il-piż li jitgħabba ikun differenti.

Mill-bqija ma jirriżultax pruvat li dak li qiegħed isir referenza għalhom bħala inkonsistenzi u ineżatezzi fil-fatt kienu tali li sgwidaw lill-Awtorita' appellata fid-deċiżjoni finali tagħha.

B'referenza speċifika għal dak li l-appellant jiddeskrivi bħala nuqqas fil-method statement f'li jieħu in konsiderazzjoni li l-propjeta' tal-appellanti huwa ħanut li fih jiffrekwentaw numru ta' klijenti it-Tribunal iqis li dan l-aggravju, li jinkwadra ruħu ukoll bħala l-ħames aggravju tar-rikors promotur, għandu mill-fieragħ. Ma jirriżultax li huwa obbligu statutorju li żvilupattur jagħmel xi konsiderazzjoni differenti jekk propjeta' sottostanti xi żvilupp tkun propjeta' bi skopijiet kummerċjali jew le. L-Avviż Legali 136 tal-2019 ma jikkreax din id-distinzjoni u dan propju għax kemm jekk il-propjeta' tkun waħda residenzjali u kif ukoll jekk tkun waħda kummerċjali, it-tali propjeta' u terzi li jiffrekwnetaw fiha (irrispettivament mill-kwantita') għandhom jingħataw l-istess forma ta' protezzjoni sabiex tiġi evitata kwalunkwe ħsara fil-

propjeta' tagħhom. Ma teżisti ebda riga għal dak li hu residenzjali u oħra għal dak li huwa kummerċjali fil-protezzjoni ta' propjeta' ta terzi.

Fid-dawl ta' dan kollu, it-Tribunal ma jqisx li dak li qed jiġi indikat bħala ineżatezzi wassal sabiex fil-fatt sgwida lill-Awtorita' fid-deċiżjoni finali tagħha. Dan ma ġiex pruvat. Għaldaqstant kemm ir-raba' u kif ukoll il-ħames aggravji tal-appell qed jiġu miċħuda.

It-Tribunal jagħmel referenza għal numru ta' sottomissjonijiet magħmula fin-nota finali ta' sottomissjonijiet tal-kjamata in kawża fejn ingħad li t-Tribunal ħatar board ta' periti. It-Tribunal jifhem li dan sar bi żvista da parti tal-kjamata in kawża iżda in ogni caso it-Tribunal qed jinnega li ħatar xi board ta' periti liema rwol għamlitu l-Awtorita' appellata li hija indipendenti u distinta minn dan it-Tribunal. It-Tribunal jirrifjuta ukoll dak magħdud fl-istess nota ta' sottomissjonijiet fejn ingħad li dan it-Tribunal qies bħala kategorikament żbaljati il-kalkoli tal-Perit Barbara. It-Tribunal fl-ebda punt ma għamel dan.

Decide

Għaldaqstant għal dawn ir-raġunijiet kollha, it-Tribunal qiegħed jiċħad l-appell tal-appellanti Alfred u Maria Anna konjuġi Schembri u jikkonferma d-deċiżjoni tal-Awtorita' tal-Bini u l-Kostruzzjoni ta' nhar l-20 ta' Ġunju, 2023 għar-rigward tal-permess PA/03558/19 u b'hekk jirrevoka d-deċiżjoni preliminari tiegħu ta' nhar l-1 ta' Frar, 2024 li permezz tagħha kien ssospenda l-awtorizzazzjoni sabiex jitkomplew x-xogħlijiet in kwistjoni.

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