IT-TRIBUNAL TAL-BINI U L-KOSTRUZZJONI

Illum il-21 ta' Marzu, 2024

Rikors numru: BCT/51/2023 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)

Jasmine Cachia

vs

Awtorita' tal-Bini u l-Kostruzzjoni

It-Tribunal

Ra r-rikors tal-appell ippreżentat mill-Perit Patrick Calleja għan-nom ta' Jasmine Cachia fejn permezz tiegħu huwa ppremetta u talab is-segwenti:

> *On behalf of my client Ms Jasmine Cachia I refer to your letter and fine dated 10 October 2023 regarding the removal of a very dangerous ceiling that was on the verge of collapsing.*
>
> *I am attaching images of the ceiling showing the state of the ceiling before it was carefully dismantled. The room was urgently dismantled in order to prevent an uncontrolled collapse which would have caused damage to the neighboring property and was also a very real risk to workers carrying out some finishing works in the vicinity.*

On behalf of my client and in view of the above, I appeal this implosion of the fine and respectfully request your reconsideration of the matter.

Ra r-risposta tal-Awtorita' 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 uffċjali tal-Awtorita' ser jkunu qegħdin jipprovdu iktar dettalji n sostenn ta-penali mposta, senjatament minħabba li x-xogħol imwettaq sar mingħajr d-dokumentazzjoni u l-approvazzjoni neċessarja;*

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

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 li tressqu quddiem it-Tribunal.

Ra li l-partijiet iddikjaraw l-istadju tal-provi tagħhom magħluq.

Semgħa it-trattazzjonijiet finali tal-partijiet.

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

Ikkunsidra:

Dan l-appell huwa dwar ordni tal-Awtorità tal-Bini u l-Kostruzzjoni li permezz tagħha l-intimata ġiet ordnata twaqqaf ix-xogħlijiet ta' żvilupp fis-sit li jinsab fi 2, Sqaq ix-Xatt Numru 2, Pieta' u kif ukoll ġiet imposta multa fl-ammont ta' elf euro (€1,0000). Il-bażi tal-ordni u l-multa huwa li saru xogħlijiet ta' demolizzjoni u bini mingħajr ma ġew sottomessi d-dokumentazzjoni kollha rikjesti meħtieġa mill-Leġislazzjoni Sussidjarja 623.06.

It-Tribunal jinnota li l-bażi tal-appell u l-kontestazzjoni tal-appellanta hija li x-xogħlijiet li saru, li kienu konsistenti minn demolizzjoni ta' saqaf, saru propju peress li s-saqaf in kwistjoni kien fi stat ferm perikoluż u allura din l-azzjoni, u ċioe d-demolizzjoni tal-istess saqaf kienet rikjesta b'mod urġenti. Il-Perit jikkonferma ukoll li in sostenn ta' dan kien ġie ottjenut permess mill-Awtorita' tal-Ippjanar. In kontro eżami kkonferma li huwa ma kienx applika mal-Awtorita' tal-Ippjanar b'permess ta' 'Dangerous structure'.

Tul dawn il-proċeduri xehed ir-rappreżentant tal-Awtorità responsabbli mill-każ odjern, Jesmond Mifsud, li preżenta is-sekwenza tal-avvenimenti kif ġraw. Huwa ikkonferma li l-proċess skatta wara li kien hemm ilment minn terz dwar xogħlijiet li saru mingħajr l-awtorizzazzjoni tal-Awtorità. In segwitu ta' dan saret spezzjoni minnhu. Tul din l-ispezzjoni rriżulta li kien twaqqa ħajt u kien hemm travu tal-ħadid minflok. Huwa ikkonferma ukoll li sab ħaddiema jippreparaw *shutter* tal-kamra u kien hemm is-saqaf li kien lest.

It-Tribunal qies r-ritratti preżentati u x-xhieda tal-Perit Calleja u ma jista' jeżisti ebda ombra ta' dubju li s-saqaf in kwistjoni kien fi stat perikoluż u seta' jwassal għal kollass bla kontroll. It-Tribunal jifhem ukoll li l-azzjoni tal-appellanta kienet indirizzata propju sabiex dan jiġi evitat. Pero' tul il-proċeduri rriżulta li apparti d-demolizzjoni tas-saqaf in kwistjoni, saru xogħlijiet oħrajn, ossia l-kostruzzjoni ta' saqaf.

It-Tribunal, filwaqt li jifhem li din l-azzjoni meħuda mill-Perit bħala prevenzjoni, jirriżulta ukoll li x-xogħlijiet kemm ta' demolizzjoni kif ukoll ta' kostruzzjoni ma kienux koperti bid-dokumenti neċessarji u bis-segwenti awtorizzazzjoni meħtieġa. Regolament numru 6 tal-Avviż Legali 136 tal-2019 jagħmilha ċara li dan l-obbligu jibqa' tal-iżviluppatur:

6. (1) L-iżviluppatur għandu jiżgura li xogħlijiet taddemolizzjoni,

skavar jew kostruzzjoni li jaqgħu taħt iddispożizzjonijiet 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 jagħmel referenza ukoll għal sub-Regolament 7(12) li 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.

Il-liġi ma tipprovdi ebda eċċezzjoni għal dawn ir-regolamenti. It-Tribunal jinnota li l-appellanta fl-ebda punt ma nfurmat b'dawn ix-xogħlijiet, la qabel u lanqas imqar wara li kienu saru dawn ix-xogħlijiet. Filwaqt li t-Tribunal jifhem li l-appellanta ħadet din l-azzjoni sabiex tipprevjeni kollass mhux kontrollat, naqset bis-sħiħ milli tottjeni l-awtorizzazzjoni sabiex dawn ix-xogħlijiet ikunu f'xi punt jistgħu jibdew.

Għaldaqstant dan it-Tribunal ser jgħaddi sabiex jiċħad l-appell u jikkonferma l-ordni u l-penali amministrattiva imposta.

Decide

Dan it-Tribunal, għar-raġunijiet fuq imsemmija qiegħed jiċħad l-appell u jikkonferma d-deċiżjoni tal-Awtorità tal-Bini u l-Kostruzzjoni ta' nhar l-10 ta' Ottubru, 2023.

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