IT-TRIBUNAL TAL-BINI U L-KOSTRUZZJONI

Illum it-23 ta’ April, 2023

Rikors numru: 55/2023

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)

Joseph Bezzina

vs

Awtorita’ tal-Bini u l-Kostruzzjoni u Nathalie Fenech li ġiet kjamata in kawża b’digriet mogħti nhar it-30 ta’ Novembru, 2023

It-Tribunal,

Ra r-rikors tal-appellant, *qua* terz interessat fl-iżvilupp fis-sit bl-indirizz Flacon Hurst, Apt 2 4, 5, Triq ix-Xambekk, Naxxar b’permess ta’ żvilupp bin-numru PA/03454/17 mertu tal-appell odjern, li permezz tiegħu premetta u talab is-segwenti

> *Illi permezz tal-prezenti, l-esponenti qieghed jinterponi dan l-umli appell mid-decizjoni tal- Awtorita' tal-Bini u Kostruzzjoni konsistenti fi clearance u cioe accettazzjoni ta' dikjarazzjoni ghall-ezenzjoni mis-sottomissjoni u dan ai termini tar-*

Regolament 26 tal-Ligi Sussidjarja 623.06 (ara kopja tad-decizjoni annessa u mmarkata bhala ***Dok.A)****.*

Illi l-permess tal-izvilupp in kwistjoni huwa dak bir-riferenza PA 3454/17 fejn il-proposta tal- izvilupp approvata tghid "To construct lift to serve all floors and to construct 1 metre masonry screen at roof level".

L-EZENJONI TAR-REGOLAMENT 26 TAL-LIGI SUSSIDJARJA 623.06 GHANDHA TAPPLIKA BISS F'KAZIJIET FEJN MHUX SER TIGI AFFETTWATA PROPRJETA' TA' TERZI U MHUX UKOLL *FI* ***ISTANZI FEJN SER TIGI AFFETTWATA PROPRJETA' TA' TERZI B'MOD MINURI***

Jibda jigi umilment sottomess li skont id-dikjarazzjoni sottomessa mill-perit tal-applikanta rigwardanti l-izvilupp koperta bil-permess tal-izvilupp bir-riferenza PA 3454/17 (ara kopja annessa u mmarkata bhala ***Dok.B)****, gie ddikjarat illi:*

"I, the perit in charge of the project, hereby certify that the poposed structural interventions, will not affect third party property save for minor damages that could occur and hence regulations 4,5,6,7,8 of the legal notice do not apply.

This declaration is being made in view od the following reasons:

Proposed works are of a minor nature.

Jibda billi jinghad umilment li din id-dikjarazzjoni ma tissodisfax dak li tgħid il-ligi u dana peress li Regolament 26 tal-Ligi Sussidjarja 623.06 jishaq li l-ezenzjoni tas-sottomissjoni ghandha tkun ikkunsidrata jekk kemm-il darba tali zvilupp ***MHUX SER JAFFETTWA BINJIET TA' TERZI.*** *Di fatti, dan ir-regolament jghid is-segwenti:*

"Meta qabel jibda x-xoghol, il-perit tal-progett jiccertifika wara li jaghti ragunijiet cari, li l-interventi strutturali ma jaffettwax binjiet ta' terzi, id-dispozizzjonijiet tar- regolamenti 4,5,6,7 u 8 ma japplikawx."

Ghaldaqstant jirrizulta ampjament car li l-ezenzjoni stipulata f'dan ir-regolament ghandha tigi kkunsidrata jekk kemm-il darba l-izvilupp ***MHUX SER JAFFETTWA BINIJIET TA' TERZI U MHUX F'KAZ LI SER TAFFETTWAHA B'MOD MINURI.***

Din l-interpretazzjoni hazina tal-Ligi wasslet sabiex l-Awtorita' tal-Bini u l-Kostruzzjoni applikat hazin Regolament 26 tal-Ligi Sussidjarja 623.06 u konsegwentament dokumentazzjoni, garanziji u certifikazzjonijiet ohra integrali ghall-izvilupp approvat gew ezentati milli jigu pprezentati. Skont l-istess dikjarazzjoni sottomessa mill-perit tal-applikanta, filfatt jirrizulta li jista' jkun hemm hsarat minuri fuq proprjeta' ta' terzi u għalhekk ai termini tar-Regolament 26 tal-Ligi Sussidjara 623.06, l-izvilupp odjern ma kellux jigi meqjus bhala ezenti mill-Awtorita' tal-Bini u l-Kostruzzjoni.

Ghaldaqstant, jirrizulta *li saret* ***interpretazzjoni hazina tar-Regolament 26 tal-Ligi Sussidjarja 623.06, u dan peress*** *li* ***dan ir-regolament jrid*** *li* ***l-ezenzjoni msemmija tapplika biss JEKK KEMM-IL DARBA PROPREJTAJIET TA' TERZI MHUX SER JIGU AFFETTWATI, u mhux anki fi istanzi fejn ser tigi affettwata l-proprjeta' ta' terzi b'mod minuri. Jsegwi għalhekk li dan l-aggravju huwa ggustifikat u għandu jigi milqugh minn dana l-Onorabbli Tribunal.***

II. JIRRIZULTA AMPJAMENT CAR LI SER JIGU AFFETTWATI PROPRJETAJIET TA' TERZI BL-IZVILUPP APPROVAT FI PA 3454/17

Minghajr pregudizzju ghall-Ewwel Aggravju, jirrizulta li mid-Dikjarazzjoni sottomessa mill- perit stess tal-applikanta (ara ***Dok.B****) jista' jigu kkawzati hsarat allegatament minuri fuq proprjeta' ta' terzi.*

Tabilhaqq jigi spjegat li l-izvilupp propost ser jsir fuq hajt tal-appogg li huwa wkoll proprjeta' tal-esponenti u wkoll xoghol ta' demolizzjoni fi soqfa intiza ghall-installazjoni ta' lift (ara kopji tal-permess u l-pjanti approvati fuq is-sit annessi u mmarkati bhala ***Dok.C)****. Ghandu jigi spjegat li l-proprjeta' tal-esponenti u dik tal-applikanta giet kostruwita permezz ta' saqaf wiehed shih (monolithic) u dana peress li tali proprjetajiet gew originarjament mibnija fl-istess zmien u flimkien.*

Ghalhekk, minghajr ebda lok ta' dubju jirrizulta li x-xoghlijiet li ser jigu maghmula skont il- permess tal-izvilupp mertu ta' dan l-appell jaffettwaw proprjeta' ta' terzi, mhux biss ghaliex ser jsiru fuq hajt ta' appogg li huwa wkoll tal-esponenti, izda wkoll għaliex xogħlijiet fis-soqfa jistghu jkunu ta' pregudizzju lill-istruttura u lill-proprjeta' in generali tal-esponenti.

Konsegwentament, jirrizulta għalhekk li meta l-Awtorita' tal-Bini u l-Kostruzzjoni accettat id-dikjarazzjoni tal-Perit ai termini tar-Regolament 26, hija naqset milli tqis ic-cirkostanzi u l- fattispecji tal-kaz, it-tip ta' zvilupp approvat u kif dan ser jaffettwa lill-proprjetajiet ta' terzi. Quddiem dan il-pregudizzju, kontestwalment ma' dan ir-Rikors tal-Appell l-esponenti qieghed jintavola wkoll rikors ghas-sospensjoni tal-effetti tad-decizjoni appellata u dana sabiex 1- izvilupp mertu tal-appell odjern ma jibdiex sakemm jigi finalment deciz dan l-appell.

Ghaldaqstant, galadarba jirrizulta ampjament car li l-izvilupp u l-interventi strutturali mertu tal-appell ser jaffettwa proprjeta' ta' terzi, u cioe tal-esponenti, jsegwi ghalhekk li l-Awtorita' tal-Bini u l-Kostruzzjoni ma kellhiex taccetta d-dikjarazzjoni tal-perit tal-progett sabiex jkun hemm l-ezenzjoni mis-sottomissjoni ai termini tar-Regolament 26 tal-Ligi Sussidjarja 623.06.

Ghaldaqstant u in vista tar-ragunijiet hawn fuq imfissra, l-esponenti appellant umilment jitlob lil dana l-Onorabbli Tribunal sabiex jhassar u jirrevoka d-decizjoni tal-Awtorita' tal-Bini u l-Kostruzzjoni datata 1-25 ta' Settembru 2023 fir-rigward

tal-accettazzjoni u l- clearance mogħtija fuq id-dikjarazzjoni tal-perit tal-progett ai termini tar-Regolament 26 tal-Ligi Sussidjarja 623.06 u konsegwentament jordna lill-Awtorita' tal-Bini u l- Kostruzzjoni sabiex minflok tqis li Regolament 26 tal-Ligi Sussidjarja 623.06 ma ghandux japplika ghall izvilupp in kwistjoni, u dana taht kull provvediment iehor li dana I-Onorabbli Tribunal jidhirlu li hu xieraq u opportun.

Ra r-risposta tal-Awtorita' appellata 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-rapreżenatanti 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 nhar it-30 ta' Novembru ġiet kjamata fil-kawża l-applikant tal-proġett mertu tal-permess PA 3454/17 ossia Nathalie Fenech;

Ra r-risposta tal-kjamata in kawża Nathalie Fenech li permezz tagħha wieġbet u eċċepiet is-segwenti:

Illi kull decizjoni li ttiehdet kienet in konformita mal-ligi u mal-permess mahrug PA/3454/17.

Ili l-binja tal-kjamata in kawza hija biswit il-binja ta' Joseph Bezzina b'entratura komuni fejn l-appellant huwa sid tal-appartamenti fuq in-naha tax-xellug tal-binja int u thares

lejn il-bieb principali waqt li l-kjamata in kawza hija proprjetarja tal-blokka tal-appartament fuq in-naha tal-lemin tal-binja.

Illi l-appellant circa sentejn ilu applika biex huwa jinstalla lift biex iservi l-appartamenti tieghu fil-partijiet komuni tal-istess blokka, minghajr oggezzjoni da parti tal-kjamata in kawza liema lift gie effettivament installat minghajr ebda problemi u bl-approvazzjoni tal-istess Awtorita tal-bini.

Illi l-permess mahrug mill-kjamata in kawza huwa l-istess tip ta' permess li hareg lill-appellant fl-installazzjoni tal-lift fl-istess blokka, pero' li jservi lill-appartamenti tieghu biss.

Illi kif jirrizulta mir-regolament 26 tal-ligi sussidjarja 623.06, l-installazzjoni ta' dan il-lift m'hijiex ser taffetwa l-proprjeta' tal-appellanti, kif l-installazzjoni tal-lift fuq in-naha tieghu ma affetwatx il-proprjeta' tal-kjamata in kawza.

Illi dawn ix-xoghlijiet li ser isiru mhux ser jidistabilizzaw il-binja, imma jista jkun hemm bzonn ta' ftit tikhil fil-partijiet komuni u/jew xi proprjeta' tal-appellanti, tant li l-kjamata in kawza hadet hsieb li ghamlet condition report tal-appartamenti tal-appellanti biex jigi assikurat l-istat li fih tinstab il-binja tieghu.

Illi dan l-appell interkors gie interpost b'inkejja, invidja u ghira da parti tal-istes appellanti ghaliex jippretendi li dak li hu tajjeb ghalih m'hux tajjeb ghall-kjamat in kwaza, meta huwa, kif diga inghad, installa lift circa sentejn ilu minghajr ebda oggezzjoni tal-kjamata in kawza.

Illi ghalhekk l-appell tal-appellant ghandu jigi michud bl-ispejjez kontra tieghu ghaliex m'huwiex surrett mil-ligi u/jew mill-fatti kif jemergu mis-sitwazzjoni prezenti u reali tal-blokka u tal-izvilupp tal-istess blokka fil-htigijiet essenzjali filhajja tal-lum.

Illi wiehed ma jistax jippretendi li blokka ta' 4 sulari ma tkunx servita b'lift meta l-installazzjoni tal-istess m'hix ser tikkawza ebda hsara materjali.

Salv eccezzjonijiet ohra.

Ra illi permezz ta' deċiżjoni preliminari mogħtija nhar il-21 ta' Marzu, 2024, it-Tribunal laqa' t-talba tal-appellant sabiex id-deċiżjoni tal-Awtorita' ta' nhar il-25 ta' Settembru 2023 tiġi sospiża ai termini ta' Artikolu 45 tal-Kap. 623 tal-Liġijiet ta' Malta.

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

Dan l-appell jitratta deċiżjoni tal-Awtorita' appellata li permezz tagħha aċċettat dikjarazzjoni magħmula mill-kjamata in kawża ai termini ta' regolament 26 tal-Avviż Legali 136 tal-2019 li fiha l-kjamata in kawża ddikjarat li l-iżvilupp kif propost ma huwiex ser jaffetwa bini ta' terzi. Permezz ta' din id-deċiżjoni, regolamenti 4, 5, 6, 7 u 8 tal-Avviż Legali 136 tal-2019 ma japplikawx u allura id-dokumenti rikjesti mill-istess Avviż Legali ma humiex meħtieġa li jiġu preżentati.

L-analiżi li dan it-Tribunal jeħtieġlu jagħmel hija propju jekk l-iżvilupp in kwistjoni jistax jaffetwa terzi. Ma jista jeżisti ebda ombra ta' dubju li jekk dan fil-fatt jirriżulta, mela allura il-propjeta' tal-appellant jaqa' f' dik li hija magħrufa bħala l-*effected zone* u dan in vista tal-prossimita li teżisti bejn l-iżvilupp in kwistjoni u l-binja tal-appellant. It-Tribunal qies id-definizjoni mogħtija mill-Avviż Legali 136 tal-2019 għal dik li hija żona affettwata tal-iskav li hija meqjusa bħala "*żona madwar l-iskav, li tasal sa distanza ta' mhux aktar minn qies ekwivalenti għall-għoli propost tal-iskav, il-bogħod mil-limiti tal-iskav".* Tul il-proċeduri ħareġ ċar li minkejja li ta' skala ferm minuri, xi forma ta' skavar huwa prospettat li jsir bħala

parti mill-iżvilupp in kwistjoni. Huwa evidenti ukoll li l-binja tal-appellant hija posizzjonata fiż-żona affettwata. Għaldaqstant, dak li jrid jiddetermina dan it-Tribunal huwa jekk dan l-iżvilupp jistax jaffetwa terzi.

It-Tribunal qies l-affidavit tal-Perit **Thomas Tanti**, prodott mill-appellant fejn huwa stqarr li minn analiżi tal-pjanti jirriżulta li ser isir skavar direttament mal-ħajt komuni fil-livell tal-ground floor. Hu jqis li dan iwassal sabiex l-propjeta' tal-appellant tiġi affetwata. Huwa jirreferi ukoll għat-toqob fis-saqaf li huma meħtieġa li jsiru sabiex ikun jista' jgħaddi l-lift approvat. In vista' li s-soqfa tal-appellant u tal-applikanta saru fl-istess żmien u allura huma *monolithic*, il-Perit Tanti jistqarr li kwalunkwe tqattiegħ fl-istess soqfa ser iwassal għal vibrazzjonijiet fis-saqaf u fil-bqija tal-propjeta' tal-appellant. Finalment huwa jsemmi ukoll l-mursalli li huma meħtieġa li jsiru fil-ħajt komuni u l-ingall fis-saqaf tal-lift sabiex is-saqaf jirkeb fuq il-ħajt komuni. Il-Perit ikknokluda billi jgħid li dan ser iwassal sabiex kwalunkwe xogħlijiet u vibrazzjonijiet jistgħu iwasslu għal vibrazzjonijiet fuq il-binja u kif ukoll fuq il-mekkaniżmu tal-lift li l-appellant għandu fil-propjeta' tiegħu.

Xehdet ukoll il-kjamata in kawża **Nathalie Fenech** li kkonfermat li l-propjeta' tagħha u l-propjeta' tal-appellant imissu ma' xulxin u hemm jifridhom ħajt diviżorju. Hija tispjega li l-blokka tagħha u l-blokka tal-appellant għandhom taraġ in komuni u li l-appellant stess kien bena lift għan-naħa tiegħu. In fatti kien hemm tentattivi sabiex isir lift komuni li jiġi użat minnhom it-tnejn. Iżda jidher li dawn it-trattativi fallew. In kontro-eżami hi ċaħdet li s-saqaf huwa monolithic u ċaħdet ukoll li ser isir xi ingall mal-propjeta' tal-appellant.

It-Tribunal innota li ġiet preżentata fl-atti ta' dawn il-proċeduri polza ta' assikurazzjoni magħrufa bħala 'Contractors All Risks'.

Xehed il-**Perit Mark Arrigo**, prodott mill-kjamata in kawża li in suċċint ikkonferma ix-xogħlijiet meħtieġa fuq is-soqfa li se jwasslu sabiex tiġi kreata toqba fl-istess soqfa. Huwa stqarr li jqis dawn ix-xogħlijiet bħala 'minor'. In kontro-eżami, meta mistoqsi jekk is-soqfa taż-żewġ blokkok humiex fil-fatt saqaf wieħed huwa rrisponda li hu ma rahomx maqgħudin flimkien. Meta mistoqsi mit-Tribunal, il-Perit Arrigo ikkonferma li ser ikun hemm skavar ta' circa 30 ċentimetru fil-*lift pit.*

Xehed il-**Perit Roderick Bonnici**, prodott mill-Awtorita' appellata li kkonferma l-inkarigu li huwa kellu għar-rigward tat-talba li saret ai termini ta' Regolament 26. Huwa kkonferma li bħala xogħol huwa kkonkluda li peress li mhux ser jeħel xogħol mal-appoġġ, id-dikjarazzjoni ai termini ta' Regolament 26 tal-Avviż Legali 136 tal-2019 għandha tiġi aċettata.

It-Tribunal jinnota id-dikjarazzjoni magħmula mill-Perit Mark Arrigo (Dok. B mar-rikors promotur) fejn huwa jiddikjara:

"I, the perit in charge of the project, hereby certify that the poposed structural interventions, will not affect third party property ***save for minor damages*** *that could occur and hence regulations 4,5,6,7,8 of the legal notice do not apply."* (enfasi miżjuda).

It-Tribunal iqis li jeżistu provi konkreti li juru li ftit jew wisq il-propjeta' tal-appellant tista' tiġi affetwata bl-iżvilupp in kwistjoni u dan in vista' tax-xogħlijiet li huma proġettati li jsiru. Dan jikkonfermah il-Perit Mark Arrigo sa fejn huwa jgħid li jistgħu jirriżultaw ħsarat minuri u li se jsir skavar fil-*lift pit* li hija biswit il-propjeta' tal-appellant. Fid-dawl ta' dan, it-Tribunal iqis li d-dokumentazzjoni meħtieġa bl-Avviż Legali 136 tal-2019 huma meħtieġa għall-iżvilupp in kwistjoni u dan billi jsiru polza ta' assigurazzjoni, garanzija u dikjarazzjoni tal-metodu sabiex l-appellant innifsu u jekk jeżistu, terzi interessati oħrajn, ikunu ben protetti kontra kull ħsara li huma jistgħu isofru kawża tal-iżvilupp in kwistjoni, żgħira kemm tista' tkun żgħira. Għaldaqstant, it-Tribunal ma jqisx li l-eżenzjoni magħmula ai termini ta' Regolament 26 għandha tapplika fil-każ in kwistjoni u ser jgħaddi sabiex jilqa' l-appell u jirrevoka d-deċiżjoni tal-Awtorita' appellata.

Decide

Għaldaqstant it-Tribunal, in vista tar-raġunijiet imsemmija hawn fuq qiegħed jilqa' l-appell u jħassar u jirrevoka d-deċiżjoni tal-Awtorita' ta' nhar il-25 ta' Settembru, 2023 u għaldaqstant regolament 26 tal-Avviż Legali 136 tal-2019 m'għandux japplika.

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