IT-TRIBUNAL TAL-BINI U L-KOSTRUZZJONI

Illum l-14 ta' Mejju, 2024

Rikors numru: BCT/57/2023 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)

Manuel Cini

vs

Awtorità tal-Bini u l-Kostruzzjoni

It-Tribunal

Ra r-rikors tal-appell ippreżentat mill-appellant Manuel Cini rigward żvilupp li jinsab f'76, Triq il-Baċir, Msida fejn huwa ppremetta u talab is-segwenti:

> *"With reference to the above mentioned property, covered by PA 10146/17 and PA 3596/20, we would like to strongly object to the Administrative fine of €500. This objection is being submitted in view of the following:*
>
> 1. *All the construction works were carried out during the construction of the apartment block covered by PA 10146/17.*
> 2. *A BRO Clearance for the works was issued by the BRO on the 9th December 2019 and works started after the BRO Clearance (Attached1)*
> 3. *On the 13th May 2019 (before the start of the works on site), a minor application (minute 106 Attached) was submitted, which clearly indicated the proposed changes. The development was built according to the changes indicated in drawings 106 (attached)*

4. *The minor application was then changed in view of the fact that the proposed back wall would affect third parties and revised drawings were submitted (minute 134b and 140a)*
5. *In view of the fact that the back wall (already constructed) was not approved in the minor application a full PA Application (PA 3596/20) was submitted on the 08/07/2020. (the minor in PA 10146/17 was approved on the 26th March 2020*
6. *This application (PA 3596/20) was immediately submitted 'to sanction' as clearly indicated in minute 1 of this application. Also the site photos (minute 1b) clearly show that the building construction was complete.*
7. *The minor indicated at minute 55 was submitted to correct the plans and not to execute the works on site as these walls were never built.*
8. *In January 2023, we have submitted the commencement notice and a declaration in terms of Regulation 26, stating that the site was already covered by PA 10146/17 where all BCA regulations were adhered to.*
9. *On the 2151 February 2023, compliances for all the apartments were issued by the Planning Authority (Attached)*
10. *The Regulation 26 declaration submitted in January 2023) was eventually rejected by BCA and on the 30h October 2023, the declaration in terms of Regulation 26, were submitted again, where we declared that the works were completed.*
11. *In view of the above, it is evident that no works have been carried out without the necessary clearances from the then BRO and thus we strongly object to the Administrative penalty of €500 and no breach to the subsidiary legislation 623.06 was carried out On the 2151 February 2023, compliances for all the apartments were issued by the Planning Authority (Attached.*

We thus kindly ask the appeals Tribunal to withdraw the penalty issued. "

Ra r-risposta tal-Awtorità li permezz tagħha wieġbet u eċċepiet is-segwenti:

1. *Illi preliminarjament skont l-artikolu 6 tal-Kap. 189, kif magħdud mal-Kap. 490, l-appell intavolat kellu jkun kollu bil-lingwa Maltija stante li ma hemm l-ebda ordni jew raġuni legali sabiex l-lingwa tkun dik Ingliża kwindi tali appell għandu jiġi dikjarat bħala null;*

2. *Illi preliminarjament l-esponenti Awtorità qegħda tissolleva l-fatt li tali appell ma jikkonformax mad-detti tal-artikolu 44 tal-Kap. 623 stante li l-appell ma kienx akkumpanjat ma kopja tad-deċiżjoni tal-Awtorità, kwindi tali appell għandu jiġi dikjarat bħala null;*

3. *Illi mingħajr preġudizzju għal dak sottomess preliminarjament Illi l-Awtorità appellata qegħda umilment tissottometti li kwalunkwe deċiżjoni meħuda kienet in konformita' ma dak rikjest mill-liġi, u kwindi korretta f'kull aspett;*

4. *Illi ex admissis l-appellant qiegħed jgħid li id-dikjarazzjoni ai termini ta' regolament 26 ma kinietx ġiet milqugħa;*

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

6. *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 l-verbal tas-seduta tal-7 ta' Marzu 2024, fejn l-kawża tħalliet għal-llum għas-sentenza.

Ikkunsidra:

Permezz ta' dan l-appell, l-appellant qiegħed jappella minn avviż ta' infurzar mill-Awtorità appellata, li permezz tagħha l-Awtorita' imponiet Penali Amministrattiva fl-ammont ta' ħames mitt Ewro (€500). L-Awtorita imponiet din il- penali amministrattiva minħabba li l-appellant beda jagħmel xogħlijet ta' kostruzzjoni mingħajr ma ġew sottomessi d-dokumentazzjoni kollha meħtieġa u mingħajr ma kellu l-awtorizzazzjoni meħtieġa sabiex ikun jista' jagħmel dan.

L-Awtorità teċepixxi żewġ eċċezzjonijiet li huma ta' natura preliminari u li allura jeħtieġ li jiġu indirizzati l-ewwel.

Għar-rigward tal-eċċezzjoni numru wieħed li permezz tagħha qiegħed jiġi eċċepit li r-rikors kellu jiġi intavolat bil-lingwa Maltija, *ai termini* tal-artikolu 6 tal-Kap. 189 tal-Liġijiet ta' Malta, it-Tribunal ma jqiesx it-tali artikolu bħala rilevanti għall-funzjonijiet tat-Tribunal kif stabbilit, kif diga stqarr diversi drabi oħra u għaldaqstant ser jgħaddi sabiex jiċħad din l eċċezzjoni imqajjma mill-Awtorità appellata.

Għar-rigward tal-eċċezzjoni numru tnejn li jikkonċerna n-nuqqas ta' kopja tad-deċiżjoni ta l-Awtorita, filwaqt li t-Tribunal jisħaq u jesiġi fuq l-importanza li kull element ta' artikolu 44

tal-Kap. 623 tal-Liġijiet ta' Malta għandu jiġi rispettat, dan it-Tribunal ipoġġi s-sustanza fuq kwalunkwe formalitajiet u għaldaqstant ma jarax li għandha tintlaqa l-eċċezzjoni numru tnejn.

Fil-mertu tal-appell, it-Tribunal jinnota li x-xogħol jikkonsisti fil-kostruzzjoni ta' blokka ta' appartamenti li huma sovrastanti fuq il-bini ta' terzi li jinstab fl-ewwel sular, cioe l-*ground floor*. L-Awtorita qalet li d-dokumentazzjoni meħtieġa ma ġewx sottomessi fil-permessi meħtieġa biex tinbena l-blokka ta appartamneti. Permezz tal-avviż tagħha l-Awtorita' appellata imponiet penali amministrattiva fl-ammont ta' ħames mitt euro (€500) in vista tas-segwenti :

> *"Fl - 1 ta' Novembru 2023 u fix-Xhur u fis-snin ta' qabel, saru xogħlijiet ta' kostruzzjoni li mhux konformi mal-Leġislazzjoni Sussidjarja 623.06, senjatament minħabba li bdew xogħol ta' Kostruzjoni MINGĦAJR ma ssottomettejt d-dokumentazzjoni kollha kif meħtieġ u l-approvazzjoni bil-miktub mill-Awtorita' tal-Bini u l-Kostruzzjoni."*

It-Tribunal ra x-xhieda tal-perit Ruben Sciortino fis-seduta tal-5 ta Dicembru 2023 fejn huwa stqarr illi :

> *"Ġibna l-clearance - dak iż-żmien mingħand il-BRO, fid-9 ta' Diċembru 2019 u bnejna eżatti skont il-minor. Jiġifieri kellna l-clearance mingħand il-BCA u bnejna eżatti skont il-minor, jiġifieri l-ħajt ta' wara spustajat. Iva, ma nbeniex fil-post fejn kien kopert fil-permess, iżda nbena 1.2m iktar lura ....*
> *Wara li aħna rċevejna r-rifjut minhabba li aħna qed naffetwaw third parties, li huma familjari, aħna daħħalna PA ġdida. Din il-PA kienet 3596 / 20. Il PA 3596 / 20 meta daħħalniha konna ghamilniha cara li kienet to sanction, mela jiena qieghed nissana ħitan fuq wara, ...*
> *Ħareġ il-permess, u wara l-permess daħħlana minor, liema minor kien fuq il-permess tat-20, liema minor kien biex jiena nneħħi ammont ta' ħitan li ma kienux nbnew u li l-ħitan il-ġodda inbnew bil-ġibs. Ovvjament il-binja kienet lesta*
> *Meta jien bnejt kelli l-clearance mill-BCA fejn jiena ħadt il-passi kollha neċessarji, skont il-liġi għal third parties.*
> *Jiena bl-ebda mod m'hu qed naffetwa third party b'dal-permess għax jiena lest u kopert, f'dan il-permess it-tieni wieħed qed ngħid jiena għandi, qed nissanzjona, mhux qed ngħid li għad irrid nagħmlu, qed nissanzjona, daħħalna n-note affecting third party, daħħalna regulation 26, u b'liema mod l-Awtorita tal-BCA tista' tgħid li dak ir-regulation 26 mhux ħa jiġi aċċettat, meta jiena x-xogħol huwa lest. Imbagħad għax iddikjarajna li x-xogħol huwa lest, u ddikjarajnieh f'minute 1 ta l-appikazzjoni, qed tgħiduli li rrid inħallas EUR500...*
> *Il-liġi ma tgħidlekx, il-liġi tal-BCA ma tgħidlekx jiena qed inċaqlaq ħajt pied 'l hawn u pied 'l hemm, jew metru 'l hawn u metru 'l hemm, jiena ma nistaxn ibdieh ....*
> *Dawn il-ħitan iċċaqalqu meta aħna bnejna b'mod oriġinali. Bl-ebda mod ma jiena ksirt l-ebda liġi tal-BCA - la jiena u lanqas l-applikant ..."*

Xehed ukoll il-building Inspector Roland Scicluna, li in kontro-eżami stqarr:

> *'Rigward dan il-file r-riċerka kienet rigward il pjanti li kienu sottomessi fuq il PA, u fuqhom ma kienx hemm clearance tax-xoghol li jrid isir. .... Xorta kien hemm tibdil fil-pjanta ... l konkluzjoni kienet li tibdila fil pjanta kien hemm.... Saru xoghlijiet minghajr il-permess xorta, mingħajr l-clearance ... fuq il-pjanta bbazaajt "*

Il-Perit Roderick Bonnici xehed ukoll fil-proċeduri odjerni fejn stqarr illi :

> *Rajna d-document 30 fejn kien hemm zewg hitan ....u caqliq fil-kamra ta wara... Rajna ukoll l-minor amendment fuq l-istess permess ta 2020, skond dokument 55 li giet approvat fi 11 ta Mejja ta 2022 ... jidher li kien hemm bl-isfar u bl-ahmar xi hitan li kienu gew mibnijin fil-permess ta 2017.... Hawnhekk qed jigu ndikati li ser jinqalghu ... ahna ghaddejna l file lis-section ta enforcement, u min naha taghhom hadu l azzjoni necessarja ... ahna nimxu mal-permessi u l pjanti approvati mill-planning ... u ahna rajna li hemm diskrepanza jew tibdil bejn il-permess ta 2017 u l permess approvat ta 2020. ...*

U fir-risposta ghad domandi fil-kontroezami mill-perit Sciortino rigward l-istess xhieda tal-perit Roderick Bonnici fi 7 ta Marzu 2024, il-perit Bonnici spjega illi fil-pjanti approvati :

> *"kull ma ndikajt bl-ahdar u blu biex tissanzjona huwa l-hajt ta wara, il-hitan l-ohra li nbnew differenti ma kienux indikati b'dak il kulur .. fil-fatt nerga nenfasizza li kien hemm tibdil fil-permess approvat skond document 30 .... u anki fil minor amendment fi document 55...*
> *kieku l binja nbniet skont l-ahhar minor amendment dokument 55, il-hitan li huma ndikati bl-isfar u ahmar, kellhom jigu indikatoi bl-ahdar u bil blu."*

Waqt il-mori tal-appell ġie spjegat li kien hemm talba lill-Awtorita għab-bażi ta' artikolu 26 fil-permess b' numru ta' referenza PA 3596 /20 fejn gie dikjarat li l-iżvilupp approvat ma kiex ser jeffetwa lill-terzi persuni, cioe 'not effecting third parties'. Jidher ċar illi l-kwistjoni kollha tikkoncerna l-indikazzjoni ta 'colour coding' fil-pjanti tal-aħħar 'minor amendment' (dokumenti 55) li gew apprvati fil PA 3596 /20. Peress li dawn kienu murija bil-kulur ahmar u isfar, dawn kienu qed juru li huma proposti. Waqt ix-xhieda tieghu, il-perit Sciortino ddikjara diversi drabi bil-gurament li dan ic-caqliq ma kienx sar peress li l-binja kienet nbniet skont il-layout tal-pjanti approvati fil-minor amendment, dok nru 55 fil-PA 3596 /20. Peress li il-pjanti kienu jindikaw illi kellu jsir xi tibdil li setghu jaffetwaw lil terzi, id-dikjarazzjoni magħmula a tenur ta' regolament 26 m'għandiex tapplika f'dan il kaz u ghalhekk l-Awtorita kellha ragun li tirrifjuta din it-talba. In ogni caso, l-appellant ma wettaq ebda appell minn din

id-deċiżjoni sabiex jikkontesta jekk l-Awtorita' kinitx korretta jew le fir-rifjut tagħha tad-dikjarazzjoni għab-bażi tar-Regolament 26.

Għaldaqstant in vista ta dan, it-Tribunal ser jgħaddi sabiex jiċħad l-Appell, u jikkonferma d-decizjoni tal-Awtorita'.

Decide

Dan it-Tribunal, għar-raġunijiet fuq imsemmija qiegħed jichad l-appell u jikkonferma d-decizjoni tal-Awtorita' intimata u l-imposizzjoni ta' penali amministrattivi fl-ammont ta' ħames mitt ewro (€500) fil-konfront tal-appellant Manuel Cini datata 1 ta' Novembru 2023.

***********************VERU KOPJA TAL-ORIĠINAL***********************

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