IT-TRIBUNAL TAL-BINI U L-KOSTRUZZJONI

Illum is-6 ta' Awwissu, 2024

Rikors numru: BCT/58/2023 CV

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 Sant

vs

L-Awtorita' tal-Bini u l-Kostruzzjoni

Ra r-rikors tal-appell ippreżentat mill-appellant fejn huwa premetta u talab is-segwenti:

> *llli l-Binja 110, 82 u 84, Triq Santa Rita, Rabat, Malta ilha fi stat mibni kif inhi illum ghal hafna snin.*
>
> *llli ma' saru l-ebda xogholojiet strutturali ghal dawn l-ahhar snin u ghalhekk wiehed ma jistax jifhem kif il-Bord wahhal ir-rikorrenti multa amministrattiva ta' elf ewro(€1,000), li minnha qed isir appell ghal diversi ragunijiet stante li r-rikorrenti la instema u wisq iktar talli dawn ix-xogholijiet ma' gewx ezegwiti.*
>
> *llli ghalhekk huwa institu illi l-appellant ghandu jigi mismugh biex jressaq il-kaz tieghu quddiem dan it-Tribunal stante li ebda xogholijiet ta' kostruzzjoni ma saru recentement u l-binja baqghet fl-istat inkomplet kif inhi llum ghal diversi snin.*
>
> *llli ghalhekk din il-penali ghandha tigi revokata mill-aktar fis stante li mhux biss tikser id drittijiet fundamentali tar-rikorrenti imma wkoll mhijiex bbazata fuq fatti kif pretizi mill istess Awtorita' tal-Bini u Kostruzzjoni u ghaldaqstant*

qed jigi intavolat Appell ai termini tal-Artiklu 44 tal-Kap 623 tal-Ligijiet ta' Malta.

Ghaldaqstant l-esponenti jitlob ir-revoka u thassir tal-penali ta' elf ewro imposta fir rikorrenti appellanti stante illu ma saru ebda xogholijiet ta' bini u kostruzzjoni fil- 31 ta' Ottubru 2023 u fi snin ta' qabel li mhux konformi mal-Legislazzjoni sussidjarja 623.06 stante li l-bini ilu kostruwit fi stat li hu llum ghal diversi snin.

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 durante l-appell uffiċjali tal-Awtorita' ser jkunu qegħdin jipprovdu aktar dettal dwar ir-raġuni għal penali odjerna

3. Għaldaqstant fuq dak suindikat, l-Awtorita' appellata qiegħda 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 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 l-kawża tħalliet għall-llum għas-sentenza.

Ikkunsidra:

Din il-kwistjoni tikkonċerna ordni maħruġa mill-Awtorita' intimata (l-Awtorita') li permezz tagħha waqqfet kull tip ta' żvilupp u xogħlijiet oħra fuq is-sit ġewwa 110, 82 u 84, Triq Santa Rita, Rabat, Malta u kif ukoll imponiet penali amministrattiva fl-ammont ta' elf Ewro (€1,000). Il-bażi ta' din il-multa huwa allegat xogħol li seħħ fil-31 ta' Ottubru u fis-snin ta' qabel liema xogħol ma kellux l-approvazzjoni bil-miktub tal-Awtorita' sabiex dan ikun jista' jsir.

It-Tribunal jinnota li d-difiża primarja tal-appellant hija li x-xogħlijiet kollha li saru, saru qabel l-2022 u li ma seħħew ebda xogħlijiet wara dan iż-żmien.

Xehed il-Perit Roderick Camilleri li kkonferma it-tliet permessi maħruġa mill-Awtorita' tal-Ippjanar għar-rigward tas-sit in kwistjoni. Huwa jikkonferma li in segwitu tal-aktar permess riċenti u ċioe dak tal-2022, ma saru ebda xogħlijiet strutturali taħt struzzjonijiet tiegħu. Huwa jispjega li fl-2013 kienet ġiet preżentata l-commencement notice neċessarja u fl-2016 kienu ġew sottomessi d-dokumentazzjoni bħal "*insurance, condition report etc*" u dak tal-2019 ma kienx *executable*. Huwa jikkonferma ukoll li f'Novembru 2021 l-binja kienet lesta kif tinstab llum 'il ġurnata.

It-Tribunal jitlaq sabiex jikkunsidra dak li jgħid l-Avviż Legali 136 tal-2019 rigward l-obbligu tal-iżviluppatur li jissottomettu dokumentazzjoni kollha neċessarja qabel huwa jagħmel kwalunkwe xogħol ta' kostruzzjoni:

> *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.

It-Tribunal jifhem ukoll li dan il-proċess huwa distint mill-proċess tal-Awtorita' tal-Ippjanar. Il-fatt li żviluppatur ikollu fil-pusess tiegħu permess maħruġ mill-Awtorita' tal-Ippjanar ma jnaqqas xejn mill-obbligu li huwa għandu li jissottometti d-dokumentazzjoni imsemmija supra u li jibda kwalunkwe xogħol wara li huwa jottjeni l-permess tal-Awtorita' intimata. Dan joħroġ ċar mill-Avviż Legali suċitat.

It-Tribunal fela l-provi preżentati u *in primis* innota li ma ġie preżentat ebda ċertifikat jew dokumentazzjoni li turi li kien hemm l-awtorizzazzjoni sabiex l-appellant ikun jista' jagħmel ix-xogħlijiet ta' kostruzzjoni. Minkejja dan, it-Tribunal ma waqafx hemm u dan peress li l-binja in kwistjoni kienet kolpita minn numru ta' permessi. Dan ifisser li jista' jagħti l-każ li fl-istadju li nbniet l-binja, l-obbligi onerużi u d-dokumentazzjoni mitluba mill-Avviż legali 136 tal-2019 ma kienux fis-seħħ u allura f'dak il-każ ikun ġust l-appellant li jtenni li meta huwa bena ma kellux dak l-obbligu li jissottometti dokumentazzjoni. Għaldaqstant It-Tribunal analizza l-permessi preżentati mill-appellant innifsu u jinnota s-segwenti kronoloġija:

i) **PA/07452/16** – Demolition of existing maisonette (no. 110) amendments to approved not constructed class 4B shop covered by PA 2901/13 and

construction of overlying class 4A offices fixing of sign – maħruġ nhar id-29 ta' Settembru, 2017

ii) **PA/07734/19** – Construction of first, second, third and receeded floor offices with a different layout from that approved in permission PA/07452/16. Sanctioning of balcony a first floor and different layout of approved ground floor level class 4B shop and construction of ancillary store – maħruġ nhar l-4 ta' Novembru, 2020

iii) **PA/ 00545/22** – Change of use from office block (16 offices) covered by PA007734/19 to 6 apartments and 1 receded apartment including internal and external alterations and extension. Ground floor level to remain as approved in PA07734/19 – maħruġ nhar it-13 ta' Ġunju, 2023

Minn dan joħroġ ċar li l-permess sabiex l-appellant seta' jwettaq l-kostruzzjoni tal-ewwel, it-tieni, it-tielet u r-raba sular u ċioe' jġib l-binja kif inhija llum 'l ġurnata huwa dak tal-2019 – li ingħata fl-4 ta' Novembru 2020. Ċertament li l-bini ma setax isir qabel din id-data. It-Tribunal jinnota ukoll li l-obbligi sureferiti u li joħorġu mill-Avviż Legali 136 tal-2019 kienu diġa fis-seħħ meta l-appellant ottjena l-permess sabiex hu seta' jibni. Fid-dawl ta' dan żgur ma jistax jiġi argumentat li l-obbligi li jintbagħtu dokumentazzjoni u jinkiseb l-awtorizzazzjoni tal-Awtorita' intimata qabel isiru kwalunkwe xogħlijiet ma kienux fis-seħħ fiż-żmien tal-kostruzzjoni in kwistjoni.

Għaldaqstant dan it-Tribunal, in vista' tal-obbligu evidenti li kellu l-appellant u in vista tan-nuqqas ta' prova li turi l-awtorizzazzjoni li l-appellant kellu sabiex iwettaq x-xogħlijiet in kwistjoni, 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-Awtorita' tal-Bini u l-Kostruzzjoni ta' nhar l-1 ta' Novembru, 2023.

********** VERA KOPJA TAL-ORIĠINAL**********

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