IT-TRIBUNAL TAL-BINI U L-KOSTRUZZJONI

Illum il-5 ta' Settembru, 2024

Rikors numru: BCT/33/2024 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)

Adrian Caruana

vs

Awtorita' tal-Bini u l-Kostruzzjoni

It-Tribunal

Ra r-rikors tal-appell ippreżentat mill-Perit Jason Zammit għan-nom ta' Adrian Caruana fejn permezz tiegħu huwa ppremetta u talab is-segwenti:

I, the undersigned, on behalf of my client, Mr. Adrian Caruana (0141384M), would like to file an appeal on the penalty imposed on my client.

Please be informed that the renewal of insurance was submitted this morning on the system. A stop of works notice was issued on the 29th of April 2024. No works were carried out after that date. Construction works were ready since last December 2023. The only finishes work to be completed in order for a final completion certificate to be submitted are the external apertures. Insurance company was informed that a renewal has to be done on the 24th of

April (just after the BCA personnel contacted the developer), and a reply was sent on the 10th of May (5 days before the enforcement notice was issued), whereby they requested further information from my end, as an architect. I admit that the email was not seen from my end.

Given that no major works are yet to be carried out and works were stopped immediately after a stop notice was issued, may I kindly ask to re-consider the fine imposed on the developer?

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 mingħajr preġudizzju għal dak sottomess preliminarjament, il-liġi hija tassattiva u tali ndipendentament jekk kienx qiegħed iseħħ żvilupp o meno, tali kien sit ta' kostruzzjoni liema jinneċessita polza tal-assigurazzjoni f'kull ħin;*

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-appellant ġie ordnat iwaqqaf ix-xogħlijiet ta' żvilupp fis-sit li jinsab f' Adrija, Triq il-Ħall, Żejtun u kif ukoll ġiet imposta multa fl-ammont ta' mitejn u ħamsin euro (€250). Il-bażi tal-ordni u l-multa huwa li l-appellant naqas li jissottometti lill-Awtorita' appellata kopertura ta' assigurazzjoni flimkien ma' ittra mill-assiguratur.

Il-Perit Jason Zammit xehed f'dawn il-proċeduri u kkonferma li l-polza tal-assigurazzjoni kienet skadiet u kienu għaddejjin fil-proċess li jġeddu l-istess polza. Hu jgħid ukoll li ma kienx qiegħed isir xogħol maġġuri tul il-perjodu li l-polza kienet skaduta u li dak li kien qiegħed isir kien xogħol ta' finitura.

Tul dawn il-proċeduri xehdet ukoll ir-rappreżentant tal-Awtorità responsabbli mill-każ odjern, Perit Anne Marie Mifsud li kkonfermat li mit-13 ta' Marzu 2024 sad-29 April, 2024 ma kienx hemm polza ta' assigurazzjoni valida stante li kienet skadiet. In vista' ta' dan l-Awtorita' appellata ħarġet avviż ta' twaqqif ta' xogħlijiet. Sussegwentament l-appellant għadda sabiex jippreżenta polza ta' assigurazzjoni.

Il-Perit Jason Zammit ikkonferma li l-*completion certificate* kien għadu ma ħariġx tul dan il-perjodu minħabba li kien għad baqa' xi xogħlijiet ta' finitura xi jsiru.

It-Tribunal jagħmel referenza għal Regolament numru 6 tal-Avviż Legali 136 tal-2019 jagħmilha ċara li l-obbligu li jkun hemm kopertura ta' assikurazzjoni tibqa' fuq l-iżviluppatur fi kwalunwke stadju tal-proġett:

> *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 jinnota li sakemm kienu qiegħdin isiru x-xogħlijiet, minuri kemm kienu minuri, ma kien hemm ebda *completion certificate* maħruġ mill-Awtorita' appellata. Dan l-obbligu li x-xogħlijiet ikunu koperti b'polza ta' assigurazzjoni tibqa' fuq l-applikant f'kull stadju tal-proġett sakemm ikun inħareġ dan iċ-ċertifikat u għaldaqstant, fid-dawl tal-provi prodotti huwa evidenti li kien hemm nuqqas ċar da parti tal-appellant.

It-Tribunal jinnota ukoll li l-piena inflitta ta' mitejn u ħamsin euro (€250) hija fil-minimu possibli.

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 il-15 ta' Mejju, 2024.

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