**IT-TRIBUNAL TAL-BINI U L-KOSTRUZZJONI**

**Illum il-5 ta' Settembru, 2024**

**Rikors numru: BCT/19/2024 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)

---

**Sergio Camilleri**

**vs**

**Awtorita' tal-Bini u l-Kostruzzjoni**

**It-Tribunal**

Ra r-rikors tal-appell ippreżentat mill-Perit Jesmon Mugliett għan-nom ta' Sergio Camilleri fejn permezz tiegħu huwa ppremetta u talab is-segwenti:

*Dear Sir*

*On behalf of my client, Mr Sergio Camilleri, ID 004373M, I would like to appeal against fine BCA/P06/0026/2024 with respect to lack of insurance cover at 73 Triq Fleur de Lys B'Kara, permit PA/10664/18. This fine was received on the 14th of March 2024. This fine was issued particularly because the works were not covered by an insurance policy from the 16th of January 2024 and after*

*My reason for this appeal is that I am no longer the developer of this site, as I had sold the site to Sea Pebbles Company Ltd, C77777, one of the directors of which is Mr Darren Casha, ID No 341982M. The contract of sale of this property was signed on the 11th January 2024, following a promise of sale agreement on signed on the 28th of November 2022. The Architect in charge, Arch Wayne Scerri was supposed to submit a change in responsibility form and a change of applicant form.*

*By accepting to pay the fine it would mean that I am responsible and liable for the damages carried out. I am informed that Mr Darren Casha on behalf of Sea Pebbles Ltd will be paying the fines directly. In my opinion the fines should be reissued in the name of Sea Pebbles Ltd or Darren Casha.*

Ra r-risposta tal-Awtorita' 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 l-Awtorità appellata qegħda umilment tissottometti li kwalunkwe deċiżjoni meħuda kienet in konformita' ma dak rikjest mil-liġi, u kwindi korretta f'kull aspett;*
>
> 3. *Illi mingħajr preġudizzju għal dak sottomess preliminarjament, il-liġi hija tassattiva u tali zvilupp jirrikjedi "clearance" mil-Awtorita' liema ma kienx ottenut qabel ma tali zvilupp beda, kif ukoll tali kellu jkun akkumpanjat min polza tal-assigurazzjoni liema ma kienx hemm;*
>
> 4. *Għaldaqstant fuq dak suindikat, l-Awtorita' appellata qiegħda umilment titlob lil dan l-Onor. Tribunal sabiex tiċħad l-appell odjern;*
>
> 5. *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:***

Fl-**ewwel eċċezzjoni preliminari** ġie eċċepit li r-rikors kellu jkun 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 ohra u għaldaqstant ser jgħaddi sabiex jiċħad l-ewwel eċċezzjoni imqajjma mill-Awtorità appellata.

Dan l-appell huwa dwar ordni tal-Awtorità tal-Bini u l-Kostruzzjoni li permezz tagħha l-appellant ġie ordnat iwaqqaf kwalunkwe żvilupp fis-sit in kwistjoni u kif ukoll ġiet imposta fuqu penali amministrattiva fl-ammont ta' ħamest elef euro (€5,000). Il-bażi tal-ordni u l-multa huwa li l-appellant wettaq xogħlijiet ta' skavar mingħajr ma ssottometta d-dokumentazzjoni kollha u mingħajr ma kellu l-approvazzjoni bil-miktub mill-Awtorita' appellata.

Il-Perit Jesmond Mugliett xehed f'dawn il-proċeduri u kkonferma li huwa kien għal ċertu żmien il-Perit tas-sit in kwistjoni. Hu kkonferma li nhar l-20 ta' Ottubru, 2023 kien għamel '*change of architect'* għall-Perit Wayne Scerri. Hu jgħid li għad-demolizzjoni, kien hemm kollox f'loku u ġew preżentati d-dokumenti kollha. Hu jżid li tul dan iż-żmien kien sar konvenju sabiex il-propjeta' in kwistjoni tinbiegħ lil Darren Casha. Il-Perit jgħid li l-bidla sabiex jinbidel il-Perit ma saritx u sussegwentament kien hemm inċident li wassal għall-multa in kwistjoni. Il-Perit ikkonferma li dawn il-multi ġew imħallsa mis-sid preżenti, Darren Casha. Din ma ġietx ikkontesta mill-Awtorita' appellata.

L-appellant xehed ukoll f'dawn il-proċeduri li kkonferma li kien sar konvenju u att ta' bejgħ tas-sit in kwistjoni favur Darren Casha. L-appellant preżenta ukoll att ta' bejgħ tal-propjeta' in kwistjoni datat il-11 ta' Jannar, 2024 fl-atti tan-Nutar Dottor Reuben Debono. L-appellant jikkonferma li huwa rċieva irċevuti li l-multi in kwistjoni kienu tħallsu iżda ma ħallashomx hu. Huwa jikkonferma ukoll li kien biss wara li seħħ inċident li sar jaf li l-iżvilupp in kwistjoni

kien għadu jgħajjat lilu. Kien f'dan il-mument li sar kuntatt għall-ewwel darba mal-Perit Wayne Scerri.

It-Tribunal jinnota li l-Awtorita' appellata għażlet li ma tippreżenta ebda prova rigward dan il-każ. Minkejja dan, it-Tribunal jifhem ukoll li f'każ ta' din in-natura, l-oneru tal-prova idur fuq l-appellant li jġib prova li turi biċ-ċar li d-dokumentazzjoni kienet ġiet mibgħuta u li kellhom l-approvazzjoni tal-Awtorita' intimata sabiex iwettqu x-xogħlijiet. Iżda l-appellant, fil-każ odjern ma ħax din id-direzzjoni iżda straħ fuq id-difiża li fl-istadju li nħarġu l-multi in kwistjoni ma kienx għadu s-sid tas-sit in kwistjoni u li allura ma kienx għadu responsabbli tal-istess.

It-Tribunal jagħmel referenza għal Regolament numru 6 tal-Avviż Legali 136 tal-2019 jagħmilha ċara dwar l-obbligu li jintbagħtu dokumenti:

*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 l-appellant naqas bis-sħiħ f'li ma jassigurax li l-Awtorita' appellata tiġi nfurmata bil-bidla li seħħet. Minkejja kwalunkwe prova li turi li kien sar bejgħ tas-sit in kwistjoni, il-prova detrimentali li turi li r-responsabbilita' mxiet hija l-bidla li sseħħ mal-Awtoritajiet u li l-Awtoritajiet konċernati, inkluż l-Awtorita' appellata, jiġu nfurmati b'din il-bidla. Fin-nuqqas ta' dan l-Awtoritajiet jibqgħu jirrikonoxxu li s-sid preċedenti bħala responsabbli. Ikun piż ferm tqil li kellu ċ-ċitaddin jipretendi li din il-bidla sseħħ b'mod awtomatiku appena jsir kuntratt ta' bejgħ. Almenu sal-ġurnata tal-llum s-sistema ma hijiex hekk u din il-bidla trid isseħħ b'mod manwali. Għaldaqstant l-Awtorita' kienet korretta f'li ssib l-appellant responsabbli ta' dan in-nuqqas.

It-Tribunal jinnota li l-Awtorita' appellata, nhar is-27 ta' Ġunju, 2024 iddikjarat li l-penali in kwistjoni ġiet imħallsa u li hija ma qed tippretendi ebda ħlas mingħand l-appellant. Fid-dawl ta' dan it-Tribunal ser ikun qed jilqa' parzjalment l-appell odjern u filwaqt li jikkonferma s-sejbien ta' responsabbilita' mill-appellant mhux ser jgħaddi sabiex jordna l-ħlas tal-penali fl-ammont ta' ħamest elef euro (€5000).

**Decide**

Dan it-Tribunal, għar-raġunijiet fuq imsemmija qiegħed jilqa' l-appell parzjalment u filwaqt li jsib l-appellant responsabbli għan-nuqqas li jissottometti d-dokumentazzjoni kollha neċessarja u li jottjeni l-approvazzjoni bil-miktub tal-Awtorita' sabiex iwettaq x-xogħlijiet ta' kostruzzjoni, ma huwiex jordna l-appellant li jħallas l-ammont ta' ħamest elef euro (€5000) rappreżentanti l-penali amministrattiva imposta mill-Awtorita' fl-ordni tagħha ta' nhar l-14 ta' Marzu, 2024.

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