IT-TRIBUNAL TAL-BINI U L-KOSTRUZZJONI

Illum il-5 ta' Settembru, 2024

Rikors numru: BCT/23/2024 CV 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)

Premier Estates (Georgios Kakouras)

vs

Awtorita' tal-Bini u l-Kostruzzjoni

It-Tribunal

Ra r-rikors tal-appell ippreżentat mill-avukat Daniel Buttigieg għan-nom ta' Premier Estates Ltd. fejn permezz tiegħu huwa ppremetta u talab is-segwenti:

1. *Illi l-esponenti ma kellu bzonn l-ebda permess mill-BCA sabiex ikun jista jezegwixxi x-xogholijiet li huwa kien qieghed jaghmel fil-fond in kwistjoni gia la darba l esponenti kien qieghed jaghmel x-xogholijiet illi huma ezenti mill-obbligu li tinnotifika l-awtoritajiet*

Illi x-xogholijiet in kwistjoni, ossija xogholijiet ta' riparazzjoni ta' kollonni ezistenti u bdil ta' uhud minnhom f'binja ezistenti huma kkunsidrati bhala xogholijiet zghar kif klassifikati fl-iskeda 1 tal-Avviz Legali 211 tal- 2016 li jistipula illi;

(vi) Tiswija ta' binjiet u strutturi oħrajn, sakemm dawn ix-xogħlijiet ma:

(a) jikkostitwux it-twaqqigħ u. bini mill-ġdid, jew tibdil ta' binjiet jew strutturi sħaħ jew ta' parti mdaqqsa minnhom;

(b) jbiddlux materjalment il-karattru u, jew il-kuntest tal-binja jew strutturi, u tal-inħawi tal-madwar

Illi ghalhekk huwa car illi l-esponenti kien qieghed jaghmel x-xogholijiet in kwistjoni entro l-parametri tal-ligi minghajr il-htiega illi jonforma lill-BCA u jew jaghmel applikazzjoni stante illi x-xogholijiet li kienu qeghdin jigu maghmula jaqaw that il parametri tal-ligi.

Illi l-akkuza kif mahruga u l-multa in kwistjoni hija abbusiva u illegali gia la darba hija mahruga fuq permess DS 0089/24, li fil- mument tal-ispezzjoni lanqas biss kien jezisti, u gie intavolat biss wara li l-BCA harget stop notice ghaliex l-esponenti kien qiegehd jahdem fuq strutturi

Illi fil-mument tal-ispezzjoni, ossija 22 ta' Marzu 2024, DS 0089/24 ma kienitx tezisti. Din l-applikazzjoni dahlet wara l-ispezzjoni fuq ordni tal-BCA li ghamlitha cara lill esponenti li x-xogholijiet li kienu qegdhin ssiru ai termini tal-ligi sussidjarja in kwistjoni ma setghux jitkomplew jekk ma tigiex intavolata aplikazzjoni DS u l esponenti taht protesta u b'mod sfurzat u mghieghel hekk ghamlu.

Illi ghalhekk ssegwi li l-akkuza hija mahruga b'mod hazin u zbaljat, stante li l esponenti ma kellhomx bzonn l-approvazzjoni tal-BCA biex jaghmlu x-xogholijiet in kwistjoni, imma dawn kienu korretament qeghdin ssiru

Ghaldaqstant l-esponenti qeghda titlob lil-dan t-Tribunal sabiex jirrevoka d-decizjoni tal-Awtorita

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 zvilupp jirrikjedi "clearance" mil-Awtorita' liema ma kienx ottenut qabel ma tali zvilupp. L-Awtorita' temmen li tali xoghlijiet jattiraw l-obbligi imposti mil-L.S. 623.06, liema allura kull xoghol jitlob awtorizzazzjoni mil-Awtorita';*

3. *Illi anness qiegħed jkun ir-ritratti u nformazzjoni dwar l-ispezzjoni li saret, mmarkat bħala Dok A;*

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. 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 taħrika tal-Awtorità tal-Bini u l-Kostruzzjoni datata 25 ta' Marzu 2024 li permezz tagħha s-soċjeta' appellanta ġiet imposta multa fl-ammont ta' elf euro (€1,0000) fis-sit li jinsab fi No. 21-24, ix-Xatt ta' Tigne', Sliema. Il-bażi tal-ordni u l-multa huwa li saru xogħlijiet ta' kostruzzjoni mingħajr ma ġew sottomessi d-dokumentazzjoni kollha rikjesti meħtieġa mill-*Leġislazzjoni Sussidjarja 623.06*.

It-Tribunal jinnota li l-bażi tal-appell u l-kontestazzjoni tal-appellant hija li x-xogħlijiet li saru, li kienu konsistenti minn *repair works* ta' xi kolonni u elementi strutturali li kienu fi stat perikoluz, u li ma kienux qed ibiddlu n-natura tal-binja. Waqt ix-xhieda tal-Perit Owen Baldacchino għall appellant fis- 6 ta' Awissu 2024, huwa spjega li qabel li nħarget il-multa mill-Awtorità tal-Bini u l-Kostruzzjoni, ix-xoghol li kien qed isir kien jonvolvi repair works ta' natura zgħira u mhux estensivi, u li ma kiex jinvolvi twaqqiegħ jew bini mill-gdid ta strutturi. Meta saru xi testijiet fuq l-struttura, gie deciz li kien hemm xi elementi strutturali li kellhom bzonn jinbidlu u ghalhekk il-perit ddecieda li japplika ghal dangerous structure ma' l-Awtorita' tal-Ippjanar – applikazzjoni b'referenza *DS 89/24* li giet validata mill- Awtorita' tal-Ippjanar fis- 26 ta' Marzu 2024, gurnata wara li nħarget il-multa in kwistjoni. Il-perit spjega li

sussegwentament saru d-dokumentazzjoni kollha rikjesti meħtieġa mill-*Leġislazzjoni Sussidjarja 623.06*, u eventwalment ħarget il-clearance mill-Awtorità tal-Bini u l-Kostruzzjoni.

Tul dawn il-proċeduri xehed ukoll ir-rappreżentant tal-Awtorità responsabbli mill-każ, is-Sur Jake Caruana fis 6 ta' Awissu 2024, li kien l-ufficjal tal-Awtorità li spezzjona is-sit u li kien ħareg it-taħrika odjerna. Huwa ikkonferma li l-proċess skatta wara li kien hemm ilment minn terz dwar xogħlijiet li saru mingħajr l-awtorizzazzjoni tal-Awtorità. In segwitu ta' dan saret spezzjoni minnhu. Huwa spjega li meta spezzjona s-sit kien hemm bdil ta kolonni, strutturi/ hitan tal-briks mibnijin. In kontro eżami, l-ufficjal Caruana, ikkonferma li meta mar fuq is-sit, l-perit ta' l-izvilupp kien ddikjara li dawn il-hitan tal-briks kienu mibnija bhala *propping* temporanju ghall-istruttura waqt li jsir ix-xoghol rimedjarju. L-uffiċjal Caruana qal li ma kienx hemm applikazzjoni mal-Awtoritajiet koncernati sa dak inhar u ma setghax jikkonkludi jekk dawn il- hitan tal-briks kienux mibnija bħala *propping* temporanju.

Waqt it-trattzzajoni finali, fl-ahhar seduta fis-6 ta' Awissu 2024 , l-Awtorita' argumentat li l-*leġislazzjoni sussidjarja 552.08*, tghid illi 'tiswija ta' binjiet jew strutturi ohra' gie klassifikat bhala xogħlijiet żgħar u li hemm bzonn permess mill-Awtoritajiet neċessarji, dik ta' l-Awtorità tal-Ippjanar, kif ukoll dik ta' l-Awtorita' tal-Bini u l-Kostruzzjoni.

It-Tribunal qies r-ritratti sottomessi mill-Awtorita' u ghalhekk ma jeżistix dubju li l-kolonni kienu fi stat perikoluż u kellhom bzonn *'repair works'*. It-Tribunal ra *leġislazzjoni sussidjarja 552.08* u kkonferma li Skeda Nru. 1 turi l-klassijiet ta' żvilupp permess (artikolu 3) fejn 'tiswija ta' binjiet jew strutturi ohra' gie klassifikat bhala Xogħlijiet żgħar u ghalhekk jirrekjedi permess mill- Awtorita' tal-Ippjanar u sussegwentament l-awtorizzazzjoni ta' l-Awtorità tal-Bini u l-Kostruzzjoni.

> *SKEDA I*
>
> *KLASSIJIET TA' ŻVILUPP PERMESS (Artikolu 3)*
> *WERREJ GĦAL SKEDA I*
>
> *Klassi 2 Xogħlijiet żgħar*
> *(i) Ħitan tal-parapett u ħitan bħalhom madwar ġonna u żoni ta'rikreazzjoni*
> *(ii) Ħitan li jdawru art mhux żviluppata li tagħti għal fuq triq*
> *(iii) Gradi tal-inġam fi ftuħ eżistenti*

(iv) *Bini jew tibdil ta' ħitan tas-sejjieħ kazwali fuq art agrikolaeżistenti*
(v) *Tiswija ta' ħitan eżistenti li jdawru art*
(vi) *Tiswija ta' binjiet jew strutturi oħra*
(vii) *Tagħmir għas-sorveljanza u sigurtà, u tagħmir żgħir bħalu*
(viii) *Żbigħ tal-faċċata ta' barra ta' bini*
(ix) *Units tal-arja kondizzjonata*
(x) *Bdil jew bini mill-ġdid ta' soqfa*

Issir referenza ukoll għal sub-Regolament 7(12) tal-Avviż Legali 136 tal-2019:

> *(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.*

Illi in vista tas-suespost huwa evidenti li l-appellant kien jirrikjedi permess mill-Awtorita' tal-Ippjanar u anke l-awtorizzazzjoni tal-Awtorita' tal-Bini u l-Kostruzzjoni. Il-liġi ma tipprovdi għal ebda eċċezzjoni għal dawn ir-regolamenti. It-Tribunal jinnota li s-soċjeta' appellanta fl-ebda punt ma nfurmat b'dawn ix-xogħlijiet liema xogħlijiet ma kienux biss *'repair works'* ta' kolonni perikolużi iżda ukoll l-kostruzzjoni ta' numru ta' ħitan, anki jekk dawn setghu kienu temporanji. Kien biss wara li saret spezzjoni mill-uffiċjali tal-Awtorita' appellata li ttieħdet azzjoni u saret l-applikazzjoni neċessarja mal-Awtorita' tal-Ippjanar.

Għaldaqstant dan it-Tribunal ser jgħaddi sabiex jiċħad l-appell u jikkonferma 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-25 ta' Marzu, 2024.

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