IT-TRIBUNAL TAL-BINI U L-KOSTRUZZJONI

Illum il-21 ta'Marzu, 2023

Rikors numru: 55/2023

Joseph Bezzina

vs

Awtorita' tal-Bini u l-Kostruzzjoni u Nathalie Fenech li ġiet kjamata in kawża b'digriet mogħti nhar it-30 ta' Novembru, 2023

It-Tribunal,

Ra r-rikors tal-appellanti, *qua* terzi interessati fl-iżvilupp fis-sit bl-indirizz Flacon Hurst, Apt 2 4, 5, Triq ix-Xambekk, Naxxar b'permess ta' żvilupp bin-numru PA/03454/17 mertu tal-appell odjern, li permezz tiegħu talab li d-deċiżjoni li l-kjamata in kawża tkun eżentata milli tippreżenta d-dokumenti mitluba ai termini ta' Regolament 26 tal-Avviż Legali 136 tal-2019, tiġi sospiża pendenti d-deċiżjoni finali tal-appell odjern.

Ra r-risposta tal-Awtorita' appellata;

Ra r-risposta tal-kjamata in kawża.

Ra l-atti u d-dokumenti kollha;

Ra li r-rikors tħalla għad-deċiżjoni għal-llum.

Ikkunsidra

Illi din hija deċiżjoni preliminari rigward it-talba sabiex id-deċiżjoni tal-Awtorita' ta' nhar il-25 ta' Settembru, 2023 li permezz tagħha aċċettat id-dikjarazzjoni *ai termini* ta' Regolament 26 tal-Avviż Legali 136 tal-2019 u b'hekk eżentat lill-kjamata in kawża milli tissottometti d-dokumenti indikati fl-istess regolament, tiġi sospiża pendenti d-deċiżjoni finali tal-appell odjern.

Il-permess kif maħruġ mill-Awtorita' tal-Ippjanar jikkonċerna l-kostruzzjoni ta' *lift shaft* sabiex iservi numru ta' sulari fil-propjeta' tal-kjamata in kawża u liema *lift shaft* jirriżulta li se jkun adjaċenti ma' propjeta' tal-appellant.

It-Tribunal ħa in konsiderazzjoni l-provi kollha mressqa u jirriżulta ċar li ż-żona fejn ser isir l-iżvilupp in kwistjoni huwa biswit il-ħajt komuni li jifred il-propjeta' tal-applikant mill-propjeta' tal-appellant. Il-Perit Thomas Tanti jgħid li ser isir skavar direttament mal-istess ħajt komuni fil-livell. Hu jikkonferma ukoll li hemm il-ħtieġa li jsiru toqob fis-soqfa u dan sabiex ikun jista' jopera l-istess lift.

Il-Perit Mark Arrigo, li huwa l-perit tal-applikanta (kjamata in kawża) fix-xhieda tiegħu, minkejja li b'rilutanza ukoll jikkonferma li hemm xi skavar li jrid isir u jikkonferma ukoll li hemm il-ħtieġa li jsiru toqob fis-soqfa.Il-Perit Arrigo jikkonferma ukoll li dan ix-xogħol ta' tqattiegħ għadu jrid isir.

Il-Tribunal innota li mill-pjanti preżentati, u allura dawk approvati bħala parti mill-permess, huwa meħtieġ li jkun hemm tkissir ta' numru ta' soqfa. It-Tribunal ħa konjizzjoni ukoll ta' dak dikjarat mill-perit tal-kjamata in kawża f'Dok. B mehmuż mar-rikors promotur fejn huwa jiddikjara li l-ħsara li tista' ssir fi propjeta' ta' terzi hija "minuri".

Dan it-Tribunal qed jagħmilha ċara li din ma hijiex deċiżjoni dwar il-mertu u bl-ebda mod ma huwa ser ikun qed jidħol fil-mertu tal-kwistjoni permezz ta' din id-deċiżjoni. Għaldaqstant dan it-Tribunal ma huwiex ser ikun qed jagħmel l-analiżi aħħarija jekk l-Awtorita' intimata kinitx korretta fl-eżenzjoni li hija tat. Dak ser jiġi deċiż fid-deċiżjoni finali ta' dan it-Tribunal.

Il-fakolta' li appellant jitlob is-sospensjoni ta' deċiżjoni tal-Awtorita' toħroġ mill-artikolu 45 tal-Kap. 623 tal-Liġijiet ta' Malta, li jgħid:

45. Appell ma għandux jissospendi l-effetti tad-deċiżjoni appellata:

B'dana illi l-appellant jista' jitlob is-sospensjoni tal-ordni, ruling jew deċiżjoni appellata sakemm jinqata' l-appell.

Il-leġislatur kien pjuttost xott u ma pprovda ebda parametri lil dan it-Tribunal fuq liema kriterji għandu jilqa' talba għas-sospensjoni. Għaldaqstant ħalla dan l-eżami fid-diskrezzjoni assoluta tat-Tribunal sabiex jiddetermina hu l-parametri li fuqhom għandu jibbaża din id-deċiżjoni.

Huwa evidenti li l-fakolta' tas-sospensjoni hija mnebħa minn mekaniżmu identiku mogħti lit-Tribunal ta' Reviżjoni ta' l-Ambjent u l-Ippjanar permezz ta' artikolu 33 tal-Kap. 551. Dan il-mekkaniżmu huwa bbażat fuq il-premessa li l-preġudizzju kkawżat jekk ma tiġix sospiża id-deċiżjoni tkun tali li tkun sproporzjonata meta mqabbel mal-preġudizzju kkawżat jekk tiġi sospiża l-eżekuzzjoni tal-permess.

Dan it-Tribunal m'għandux dawn il-limiti jew sa ċertu punt linji gwida għall-analiżi tiegħu. Pero' dan it-Tribunal huwa konvint li għandha tkun din l-istregwa li huwa għandu jadotta sabiex jasal għad-deċiżjoni finali tiegħu. Għaldaqstant dak li jrid jidettermina dan it-Tribunal huwa jekk it-tkomplija tax-xogħlijiet in kwistjoni mingħajr ma jkun hemm id-dokumenti

msemmija fir-Regolament 26, stante li dak huwa l-mertu, jistax ikun ta' preġudizzju sproporzjonat meta kkumparat mat-twaqqif tal-istess xogħlijiet.

It-Tribunal jinnota li dawn ix-xogħlijiet huma xogħlijiet li jekk isiru jistgħu jikkawżaw preġudizzju irrimedjabbli fil-propeta' tat-terz interessat u dan in vista' li jkun ferm diffiċli, li f'każ li dan l-appell jiġi milqugħ, li t-terz ikun protett kontra d-danni li huwa jista' jirreka. It-Tribunal iqis, mingħajr ma jidħol fil-mertu ta' jekk l-eżenzjoni naxxenti minn Regolament 26 tapplikax jew le, li f'każ li jirriżulta li r-Regolament 26 huwa fil-fatt applikabbli, it-tkomplija tax-xogħlijiet mingħajr il-presenza tad-dokumenti rikjesti jistgħu ikunu ta' preġudizzju għall-appellant.

Għaldaqstat ikun għaqli li t-Tribunal jimxi bl-aktar mod kawt u din is-sospensjoni tintlaqa' sabiex din is-sitwazzjoni tiġi evitata. Għaldaqstant dan it-Tribunal ser jgħaddi sabiex jilqa' t-talba għas-sospensjoni u jordna lill-Awtorita' sabiex b'mod proviżorju tissospendi d-deċiżjoni tagħha tal-25 ta' Settembru, 2023.

Decide

Għaldaqstant it-Tribunal jilqa' t-talba għas-sospensjoni tad-deċiżjoni tal-Awtorita' ta' nhar il-25 ta' Settembru, 2023 u jordna lill-Awtorita' intimata' sabiex l-istess ordni tiġi sospiża b'mod proviżorju pendenti l-eżitu finali ta' dawn il-proċeduri.

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