IT-TRIBUNAL TAL-BINI U L-KOSTRUZZJONI

Illum 9 ta' Lulju, 2024

Rikors numru: BCT/10/2024

Membri:

Avukat Philip M. Magri LL.D. M.A. (Fin. Serv.) M.Phil.

Perit Robert Sersero BE&A(Hons), A&CE

Ing. Anthony Camilleri B.Mech.Eng (Hons), FVCM (Hons) L. (Mus.) V.C.M. (Hons.), A. (Mus.) L.S.M.

Joseph Cachia

vs

Awtorita' tal-Bini u l-Kostruzzjoni

It-Tribunal,

Ra l-appell li sar permezz ta' ittra datata 1 ta' Marzu, 2024 tal-Perit Gordon Zammit a nom ta' Joseph Cachia fejn l-appellanti ikkontesta d-decizjoni tal-Awtorita` intimata datata 12 ta' Frar, 2024 fejn permezz taghha l-Awtorita` imponiet penali amministrattiva fl-ammont ta' elf euro (€1000) oltre minn ordni ta' twaqqif mit-tkomplija tal-izvilupp u dana peress illi fid-9 ta' Frar, 2024 kif ukoll fil-granet u fis-snin ta' qabel, saru xogholijiet ta' kostruzzjoni li mhux konformi mal-Legislazzjoni Sussidjarja 623.06, "*senjatament minhabba li bdejt xoghol ta'* (sic) *minghajr ma ssottomettejt d-dokumentazzjoni kollha kif mehtieg u minghajr l-approvazzjoni bil-miktub mill-Awtorita` tal-Bini u l-Kostruzzjoni*."

Illi permezz tal-appell tieghu l-appellanti ikkontenda s-segwenti:

1. "*All works that have been carried out on site up to the 12th February, 2024 where being carried out under development permit reference PA/011014/17 which development permit covered works related 'To demolish existing Class 4B shop and Class 5A workshop, to construct a basement garage, Class 4B shops and Class 5A workship at ground floor level, Class 5A for IT research and development including a sub-station, development and ancillary Class 4A office space for IT research and development at first, second , third, fourth and setback floor levels, to interconnect the latter with the approved development through PA 4846/15 and to sanction alterations.*
2. *This development permit was granted by the Planning Authority on the 20 December, 2018.*
3. *Subsequently clearance from the then Building Regulation Office to carry out works was given on the 19th August, 2019.*
4. *The Applicant kept extending and renewing the insurance cover and bank guarantees up to the present date.*
5. *The permit PA/01213/21 granted by the Planning Authority on the 18 March, 2022 covered only the subdivision of a building block covered by PA/11014/17 into three separate blocks and all interconnected with the basement parking level and keepint ght same percentage of ancillary office space to the Class 5A (IT research and development). Proposal also to include internal alterations.*
6. *This permit PA/01213/21 is valid for 5 years and can be renewed if not utilized within this time period.*
7. *The works covered by PA/01213/21 could only commence and be implemented once the approved works covered by PA/11014/17 are completed.*
8. *For this reason, a commencement notice including the documentation requested in Subsidiary Legislation 623.06 was not required for PA/01213/21.*
9. *Nonetheless, and without prejudice, the applicant comlied with the directives given to him through the enforcement notice and the administrative penalty was immediately settled.*

   In view of the above, it cordially being requested that the enforcement notice be withdrawn and the imposed administrative fine of eur 1000 be refunded."

Ra r-risposta tal-Awtorita' appellata li permezz tagħha wieġbet u eċċepiet is-segwenti:

1. *Illi preliminarjament l-esponenti Awtorita` qiegheda tisolleva li gjaladarba l-penali amministrattiva thallset l-appell odjern huwa sorvolat.*
2. *Illi preliminarjament skont l-art. 6 tal-Kap. 189, kif maghdud mal-Kap. 490, l-appell intavolat kellu jkun bil-lingwa Maltija stante li ma hemm l-ebda ordni jew raguni legali sabiex l-lingwa tkun dik Ingliza kwinda tali appell ghandu jigi dikjarat null.*
3. *Illi l-Awtorita` appellata qeghda umilment tissottometti li kwakunkwe decizjoni mehuda kienet in konformita' ma' dak rikjest mil-liġi, u kwindi korretta f'kull aspett;*
4. *Illi, minghajr pregudizzju ghal dak sottomess preliminarjament, hekk kif ser jkun konfermat mill-ufficjali li nvestigaw il-kaz, tali zvilupp ma kienx kopert bid-dokumentazzjoni necessarja.*
5. *Ghaldaqstant fuq dak suindikat, l-Awtorita` appellata qieghda umilment titlob lil dan l-Onor. Tribunal sabiex jichad l-appell odjern.*
6. *Salv eccezzjonijiet ulterjuri.*

Ra l-atti u d-dokumenti kollha;

Sema' x-xhieda ta' Joseph Cachia u l-Perit Gordon Zammit waqt is-seduta tal-5 ta' Gunju u x-xhieda ta' Sandro Faure` waqt is-seduta tat-18 ta' Gunju, 2024.

Ra d-deposizzjonijiet tax-xhieda kollha li tressqu quddiem it-Tribunal u d-dokumentazzjoni kollha ezebita.

Ra l-verbali tas-seduta datata 18 ta' Gunju, 2024 fejn, fl-istess seduta, gie dikjarat li l-partijiet m'ghandhomx aktar provi x'jipproducu u l-appell thalla ghas-sentenza ghall-lum.

Ikkunsidra

Illi b'referenza ghall-ewwel eccezzjoni imressqa mill-Awtorita` intimata dwar il-hlas tal-penali imwettaq fil-mori, dan it-Tribunal diga` kkunsidra f'kazijiet ohrajn li, skont il-ligi, il-hlas tal-penali amministrattiva, assocjata ma' ordni ta' twaqqif mix-xoghol, mhux necessarjament

taffetwa l-appell interpost mid-decizjoni tal-Awtorita`. Fil-fatt, kif gie diversi drabi nutat min dan it-Tribunal, "*il-ħlas tal-penali ma jnaqqas xejn mid-dritt tal-appellant li jappella minn dik id-deċiżjoni b'dan li l-ħlas ikun sar bi protesta*" (ez. BCT/56/2023). Huwa car li f'dan il-kaz ukoll il-hlas sar taht protesta (u mhux bhala xi forma ta' ammissjoni tal-addebitu) u dana kif irrizulta car mix-xhieda tal-istess Joseph Cachia li fisser li hallas il-penali esklussivament sabiex ikun jista' jkompli bix-xoghol fiq is-sit. Ghalhekk it-Tribunal qed jichad din l-ewwel eccezzjoni preliminari tal-Awtorita` intimata.

Illi fir-rigward tal-eccezzjoni preliminari koncernanti l-validita` tal-appell interpost in vista tal-lingwa utilizzata, dan it-Tribunal, ukoll kif diversament presjedut, diġa` esprima ruħu f'deċiżjonijiet preċedenti dwar nuqqasijiet fil-forma tal-appell, inkluz l-uzu tal-lingwa Ingliza. Filwaqt li t-Tribunal jisħaq fuq l-importanza li kull element ta' artikolu 44 tal-Kap. 623 tal-Liġijiet ta' Malta jiġi rispettat, dan it-Tribunal ipoġġi s-sustanza 'l fuq kwalunkwe formalitajiet. It-Tribunal iqis ukoll li dan in-nuqqas mhuwiex aspett li ghandu, skont il-ligi iwassal ghan-nullita` tal-att u dana ghaliex l-ebda artikolu jew disposizzjoni legali minn dawk citati mill-Awtorita` ma tehtieg li l-appell tassatttivament, u piena nullita`, ghandu jkun bil-Malti. Lanqas ma jirrizulta li l-uzu tal-lingwa Inglizi holoq xi pregudizzju lill-Awtorita`. It-Tribunal ma jqiesx it-tali disposizzjonijiet citati mill-Awtorita` huma rilevanti u applikabbli għall-funzjonijiet tat-Tribunal kif stabbilit, dana kif jinsab deciz diversi drabi ohra. Għaldaqstant it-tieni eccezzjoni tal-Awtorita` wkoll ser tigi michuda.

Illi jifdal allura li jigi determinat il-mertu tal-appell odjern. L-appellant jaghmel referenza aghal zewg permessi mahrugin mill-Awtorita` tal-Ippjanar, senjatament PA/011014/17 (*To demolish existing Class 4B shop and Class5A workshop, to construct a basement garage, Class4B and Class 5A workshop at groundfloor level, class 5A for IT research and development including a substation, development and ancillary Class 4A office space for IT research and development at first, second, third, fourth and setback floor levels, to interconnect the latter with approved development through PA 4846/15 and to sanction alterations*) bi *clearance* mharuga mill-Awtorita` fid-19 t'Awwissu, 2019 u PA/01213/21 (*To divide a building block covered by permit PA/11014/17* (…) *into three separate blocks and all interconnected with basement, parking level and keeping the same percentage of ancillary office space to the Class 5A (IT research and development). Proposal also to include internal alterations*). Fir-rigward ta' dan it-tieni permess, l-appellanti jikkontendi li ma kienx hemm il-htiega ghall-hrug tal-commencement notice relattiv ghal dan l-ahhar permess abbazi tal-SL 623.06 u dana ghaliex

ix-xogholijiet mertu tat-tieni applikazzjoni kienu ghadhom ma bdewx ghax ix-xoghol li kien ghaddej fuq is-sit kien ghadu dak approvat skont l-ewwel permess.

Ir-Reg 7(12) tal-LS 623.06 jipprovdi testwalment:

> *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.*

Konsegwentement jispetta lill-Awtorita` li tipprova li x-xoghol li kien qed jitwettaq fuq is-sit kien wiehed li dwaru l-Awtorita` ma tatx l-approvazzjoni bil-miktub taghha.

Illi jidher fil-fatt li, jekk il-PA/011014/17 ikopri d-demolizzjoni tal-izvilupp ezistenti u l-bini ta' ghadd ta' ambjenti fuq l-istess it, il-PA/01213/21 jipprovdi ghat-tqassim tal-istess zvilupp fi tlett blokok distinti minn xulxin imma lkoll interkonessi mal-parkegg fil-basement level. F'dan ir-rigward it-Tribunal sema' kemm lil Joseph Cachia u kif ukoll lill-Perit Gordon Zammit. Dan tal-ahhar xehed illi:

> *Id-dokumentazzjoni tal-BCA rigward dan il-permess tat' '21 dak seta' jiddahhal biss la darba dak il-permess ikun ser jintuza'. Ghandek permess validu ghal hames snin li jibqa' jiggedded sakemm l-applikant jiddeciedi, jista' jiddeciedi li ma jutilizzahx.* ***Ix-xoghol ta' kostruzzjoni, jigifieri t-twaqqiegh, skavar u kostruzzjoni ta' blokka bini, dak kien kopert kollu mill-permess tat-2017 fejn kien hemm il-karti kollha f'posthom, kien hemm il-clearances necessarji u x-xoghol kien qed isir taht is-'17. L-applikant jista' jiddeciedi li dan li jisplittja, jista' jiddeciedi li langas jaghmilha iktar 'il quddiem.*** *Jigifieri hija semplicement parti mill-procedura li inti tibda tiskatta dak il-process ladarba jigi deciz li dak il-permess jigi utilizzat.*
>
> ***Chairman: U xoghol taht it-tieni permess kien ghadu ma sarx?***
>
> ***Perit Zammit: Le, le, le ghax trid tinbena l-blokka shiha biex imbaghad xi darba jigi deciz jekk dak il-permess jintuzax jew le.*** (enfazi mizjuda)

It-Tribunal jikkunsidra li, konsegwentement ghas-surreferit, kien jispetta lill-Awtorita` tipprova li kienu bdew xogholijiet abbazi tat-tieni permess minghajr is-sottomissjoni tad-

dokumenti u l-approvazzjoni bil-miktub tal-istess Awtorita`. F'dan ir-rigward xehed l-ufficjal Sandro Faure:

Daħlilna rapport ta' xogħlijiet mingħajr il-BCA clearance.
Fuq il-post sibna l-ħaddiema li kienu qed jaħdmu dak il-mument, aħna ċċekkjajna jekk kienx hemm il-clearance meħtieġa għal tali xogħlijiet. Il-PA number abbinat ma' din is-sit kien PA 1213/21. Aħna nnutajna li fuq dan il-permess partikolari kien hemm nuqqas ta' dokumentazzjoni li kellha tiġi sottomessa mill-perit inkarigat u għalhekk fil-fatt il-BCA clearance ma ħarġitx.
In vista ta' hekk aħna waqqafna x-xogħlijiet sakemm jiġu sottomessi tali dokumentazzjoni u b'hekk noħorġu l-clearance.
Din id-dokumentazzjoni daħlet bejn it-8 ta' Frar 2024 u s-27 ta' Frar 2024, meta b'hekk stajna noħorġu l-clearance kif filfatt għamilna. Jidhirli li l-multa li ħarġet kienet elf ewro.
L-ewwel ritratt juri xogħol li kien għaddej,
It-tieni ritratt juri s-site notice,
It-Tielet Ritratt huwa l-entratura ta' minn fejn dħalna għas-sit.
Ir-Raba' Ritratt jindika s-sit iktar l-ġewwa mill-entratura fejn hemm ukoll kolonni u dawn il-kolonni kienu xogħol li qed isir mingħajr il-clearance neċessarja.
Il-Ħames Ritratt jindika l-kumplament tal-binja oltre dak li jidher diġa' fl-ewwel ritratt.
Fuq domanda tac-Chairman ngħid illi jien meta mort fuq is-sit iltqajt ma' 3 ħaddiema però mhux mas-sidien u lanqas mal-perit.
Fuq mistoqsija tat-Tribunal ngħid illi PA/11014/17 kien permess fuq is-sit imma li kien skadut fid-data li fih aħna wettaqna l-aċċess.
Fuq mistoqsija tat-Tribunal ngħid illi x-xogħlijiet li jien rajt b'mod partikolari l-kolonni li semmejt u li jidhru fir-ritratti esebiti, jaqgħu skond jien, taħt il-permess 1213/21 li fir-rigward tiegħu clearance ma kinitx inħarġet.
Jiena ngħid illi x-xogħlijiet li rajt kienu kollha qed isiru taħt il-permess 1213/21 u fuq mistoqsija tat-Tribunal ngħid illi dan huwa hekk peress illi l-ewwel permess kien diġa' skada u huwa b'hekk illi kienet saret l-applikazzjoni għat-tieni permess li però fir-rigward tiegħu clearance kienet għada ma nħarġitx.

In kontro-ezami kompla jixhed:

<u>Qed niġi mistoqsi jekk l-applikazzjoni tal-PA 11014/17 kinitx tinkludi wkoll il-kostruzzjoni ta' kolonni, ngħid illi jien dan ma niftakrux.</u> (enfazi mizjuda)

Mid-dokumenti ezebiti jirrizulta li fl-14 ta' Frar, 2024 il-bank tal-applikant emenda il-garanzija bankarja originali sabiex jinkludi fiha wkoll il-PA/01213/21. Jidher li l-argument tal-Awtorita` hija li l-applikant kellu tabilfors ifittex li jottjeni l-approvazzjoni taghha fir-rigward tat-tieni permess mahrug gjaladarba l-permess precedenti kien, skont l-istess Awtorita`, skadut. Madanakollu ghat-Tribunal il-prova li kienet mehtiega da parti tal-Awtorita` kienet proprju dik li bdew xogholijiet skont it-tieni permess minghajr l-approvazzjoni mehtiega. Mistoqsi dwar ix-xogholijiet li ra li qed isehhu l-ufficjal tal-Awtorita` rrfera ghall-kostruzzjoni ta' kolonni li taghhom gew ezebiti ritratti. In ezami stqarr li, skont hu, il-kostruzzjoni tal-kolonni jaqghu taht it-tieni permess u mhux l-ewwel wiehed u dan kien ghaliex, skont hu, l-ewwel permess kien skada. Madanakollu, meta gie mistoqsi in kontro-ezami jekk tali xogholijiet kenux fil-verita` inkluzi fil-permess numru 11014/17 u mhux fil-permess PA/01213/21 huwa xehed li ma jiftakarx.

F'dan ir-rigward allura t-Tribunal ikollu tabilfors jistrieh fuq il-kopji tal-permessi ezebiti u wkoll fuq ix-xhieda spjegattiva tal-Perit inkarigat mill-progett. Jirrizulta car mill-istess permessi li, kif diga` inghad hawn fuq, l-isvilupp shih ta' skavar u kostruzzjoni kien kopert mill-ewwel permess filwaqt li t-tieni wiehed kien jinkludi biss it-tqassim tal-blokka kif hemmhekk dettaljat. Il-Perit Zammit kien car fix-xhieda tieghu li x-xoghol li kien qed isir fuq is-sit kien ghadu xoghol ta' kostruzzjoni kopert bl-ewwel permess. Anke mir-ritratti ezebiti mill-Awtorita` jirrizulta li l-kostruzzjoni kienet ghada ghaddejja meta l-ufficjali mar fuq is-sit u allura huwa korrett il-Perit Zammit meta stqarr li x-xoghol li kien qed isir kien ghadu dak ta' kostruzzjoni kopert bl-ewwel permess. Da parti tal-Awtorita` ma tressqet ebda prova cara u invoka li torbot l-izvilupp li kien qed isir mat-tieni permess, tant illi, meta gie suggerit lilu in kontro-ezami li x-xoghol li ra kien jaqa' taht l-ewwel permess, in kontro-ezami, l-ufficjal taghha wiegeb li, fil-verita`, ma jiftakarx.

Illi ulterjorment, l-iskadenza o meno tal-ewwel permess mhuwiex fattur releventi f'dan il-kaz ghar-risoluzzjoni tal-appell odjern. Il-fatt wahdu li l-ewwel permess seta' kien skada ma jfissirx awtomatikament li kien beda xoghol skont it-tieni permess, kwistjoni din ta' fatt li ma torbotx mal-perijodu ta' validita` legali tal-permess. Dak li huwa relevanti ghal dan it-Tribunal u ghar-

rizoluzzjoni ta' dan l-appell huwa jekk ix-xoghol li kien qed isehh fuq is-sit kienx wiehed li fir-rigward tieghu kienet inharget il-*clearance* min-naha tal-Awtorita`. Kif inghad, l-Awtorita` naqset li tipprova b'mod car u univoku li x-xoghol ta' kostruzzjoni li sabet ghaddej kien wiehed li kien qed isehh taht il-PA/01213/21 filwaqt li mill-provi prodotti irrizulta li x-xoghol deskritt kien wiehed li jinsab kopert mill-PA/11014/17 li dwaru jirrizulta li l-applikant kien issottometta d-dokumentazzjoni rikjesta minnu b' approvazzjoni mahruga mill-Awtorita`.

Decide

Għaldaqstant it-Tribunal, in vista tar-raġunijiet imsemmija hawn fuq qiegħed jichad l-ewwel zewg eccezzjonijiet preliminari tal-Awtorita`, jichad ukoll il-bqija tal-eccezzjonijiet sollevati mill-Awtorita` u konsegwentement jilqa' l-appell u jhassar id-decizjoni datata 12 ta' Frar, 2024.

Dr Philip M. Magri	**Perit Robert Sersero**	**Ing. Anthony Camilleri**
Chairperson	Membru	Membru