IT-TRIBUNAL TAL-BINI U L-KOSTRUZZJONI

Illum 17 ta' Lulju, 2024

Rikors numru: BCT/27/2024

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.

John Chetcuti u Tony Gauci a nom ta' Cardonjohn Towers Limited

vs

Awtorita' tal-Bini u l-Kostruzzjoni

It-Tribunal,

Ra l-appell li sar permezz ta' ittra tal-Perit Stephen Farrugia datata 23 t'April, 2024 fejn dan issottometta li kien sar "*incorrect reporting* (...) *by the 3rd party and does* (sic) *the report has to be retracted*" u kwindi appella mid-decizjoni datata 12 t'April, 2024 li permezz taghha l-Awtorita` imponiet penali amministrattiva ta' hames mitt euro (€500) lill-appellanti u dana peress li "*fil-11 t'April, 2024 kif ukoll fil-granet, fix-xhur u fis-snin ta' qabel, saru xogholijiet ta' kostruzzjoni li mhx konformi mal-Legislazjoni Sussidarja 623.06, senjatament minhabba li bdejt xoghol ta' demolizzjoni u bini minghajr ma ssottomettejt d-dokumentazzjoni kollha kif mehtieg u MINGHAJR l-approvazzjoni bil-miktub mill-Awtorita` tal-Bini u Kostruzzjoni*".

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

1. *Illi preliminarjament l-esponenti Awtorita` qiegheda tisolleva l-fatt li tali appell ma jikkonformax mad-detti tal-art. 44 tal-Kap. 623 stante li l-appell ma jsegwix id-dettami tal-artikolu indikat.*
2. *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;*
3. *Ghaldaqstant fuq dak suindikat, l-Awtorita` appellata qieghda umilment titlob lil dan l-Onor. Tribunal sabiex jichad l-appell odjern.*
4. *Salv eccezzjonijiet ulterjuri.*

Ra l-atti u d-dokumenti kollha;

Sema' x-xhieda tal-Perit Stephen Farrugia waqt is-seduta tal-5 ta' Gunju, 2024.

Sema' x-xhieda ta' Michael Simich 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-verbal tas-seduta datata 9 ta' Lulju, 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 mill-aggravji imressqin huwa car li l-appell interpost huwa wiehed li permezz tieghu l-appellanti qieghed generikament jichad ir-rizultanzi li abbazi taghhom gie imposta l-penali amministrattivi permezz tad-decizjoni datata 12 t'April, 2024. Hemmhekk l-Awtorita` addebitat bidu ta' xoghol fis-sit Daration Court and Le Pilier Court, Triq it-Trill c/w, Triq il-Bahhara, San Pawl il-Bahar, Malta minghajr is-sottomissjoni tad-dokumentazzjoni kollha mehtiega mil-ligi sabiex l-Awtorita` tawtorizza tali xoghol u wkoll, allura minghajr l-awtorizzazzjoni appuntu rikjesta mill-Awtorita`.

Illi fir-rigward tal-eccezzjoni preliminari koncernanti l-validita` tal-appell interpost, dan it-Tribunal, ukoll kif diversament presjedut, diġa` esprima ruħu f'deċiżjonijiet preċedenti dwar nuqqasijiet ta' forma fil-mod illi bih jitressaq l-appell fi proceduri bhal dawn. 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 ġie sanat anke tramite x-xhieda tal-Perit Stephen Farrugia li permezz taghha gie kjarifikat dak kontestat permezz tal-appell.

Illi fil-fatt tali appell gie mfisser ulterjorment proprju mix-xhieda tal-istess Perit Farrugia li indiriza s-segwenti punti: ossija:

i. Li s-sit mertu tad-decizjoni kien maghluq u ilu maghluq
ii. Li l-klijent tieghi infurmah li kien dahal rapport minn terzi fejn kien qed jigi allegat li kien qed isir xi xoghol fil-komun.
iii. Huwa tenna li dak iz-zmien xogholijiet fis-sit ma kenux qeghdin isiru u ma kien hemm ebda xoghol li kien qed isir fil-komun, bil-kontra ta' dak li gie allegat u dana ghaliex ix-xogholijiet kienu ilhom li spiccaw.
iv. Huwa qal ukoll li d-decizjoni mahruga tirreferi ghal sit differenti minn dak li fih ix-xogholijiet kienu diga` gew maghluqa.

Mistoqsi mit-Tribunal liema kien is-sit tal-klijenti tieghu il-Perit Farrugia irrefera ghal De Vilhena Court fl-istess triq indikat fid-decizjoni. Huwa kkonferma li l-ufficjali kemm tal-Awtorita` intimata u kif ukoll tal-Awtorita` tal-Ippjanar gew De Vilhena Court. Il-Perit ikkonferma wkoll li s-sit hija 'corner site' bejn Triq it-Tirill u Triq il-Bahhara.

In kontro-ezami stqarr li x-xogholijiet ilhom lesti madwar sentejn. Ix-xoghol rimanenti, skont il-Perit, jirrigwardja l-komun liema xoghol ma setax isir minhabba disgwid legali li nqala' ma' terzi persuni. Ix-xogholijiet li tlestew kienu qed isiru taht PA 6786/16. Huwa fisser ukoll li l-isem ta' Vilhena Court gie inkluz f'din l-istess applikazzjoni fil-process taghha.

Bi twegiba ghal dan kollu x-xehed Michael Simich, l-ufficjal inkarigat mill-Awtorita` intimata li f'dan ir-rigward fisser:

> *Nikkonferma li jiena mort fuq is-sit li huwa Deration Court, Triq it-Trill corner with Triq il-Bahhara, San Pawl il-Bahar. Naf illi l-permess assocjat ma' dan is-sit*

huwa 6786/16. Dahal rapport fit0 8 t'April, 2024, dwar demolition without permit. Ikkuntatjajt jumejn wara, u cioe`, fl-10 t'April, lil wiehed mis-sidien li naf li jismu John, b'telefonata u dan qalli li ricentement kienu bidlu xi bibien. Nghid ukoll li dakinhar, fl-10 t'April, mort fuq is-sit pero` ma stajtx naccedi ghalih peress illi kien maghluq.

Ma' dan John ftehmt li ha nerga mmur l-ghada. Hekk ghamilna dakinhar u konna jien, il-kollega tieghi Philip u dan is-sid John li tellaghna fuq u uriena l-penthouse. Dan l-istess John stqarr illi kienu ghalqu xi aperutir u fethu bibien godda.

L-istess xhud ezebixxi wkoll ritratti spjegattivi tad-tibdil strutturali li kien sar skont ma jidher li gie ammess mill-istess sid indikat mill-ufficjal bl-isem ta' John:

Qed naghmel referenza ghar-ritratti li gew ezebiti permezz ta' email. Fir-rigward tal-ewwel ritratt, skont l-istess John li kien fuq is-sit, infethet l-apertura li tidher fl-ewwel ritratt u inghalqet bicca ohra bil-bricks kif jidher fit-tieni ritratt. L-istess jghodd ukoll ghaz-zewg ritratti l-ohrajn. Dan dejjem skona ma qalli dan il-persuna li jisimha John.

In kontro-ezami l-istess ufficjal ikkonferma li dina l-persuna huwa indikaha bhala John "*peress li jiena dhalt fuq l-applikazzjoni, developers kien hemm tnejn u cempilt fuq numru ta' wiehed li kien tad-Developer bl-isem ta' John.*" Dana ghalkemm huwa ma talabx indentifikazzjoni tal-persuna li ltaqa' maghha.

Tenut kont tan-natura tal-appell, saru wkoll domandi fir-rigward tas-sit li fih acceda l-ufficjal u dana kemm in ezami mit-Tribunal stess u wkoll in kontro-ezami:

Fuq mistoqsija tac-Chairman nghid li ghalkemm l-avviz tal-penali jindika Daration Court u Le Pilioer Court, il-penali tinhareg fuq l-indirizz indikat fil-permess u allura dan huwa l-indirizz li huwa hekk indikat.

In kontro-ezami, l-ufficjal ikkonferma li: "*jiena ma rajtx xogholijiet ta' demolizzjoni ta' lift pit fil-komun.*" (ghalkemm jidher li r-rapport li kien sar kif jirreferi ghal dan it-tip ta' xoghol).

Illi ghandu jigi precizat li ghalkemm l-ufficjal obbliga ruhu li jezebixxi ritratti tal-faccata tas-sit illi fih saru tali xogholijiet, dan baqa' ma sarx.

Illi madanakollu l-ufficjal fisser ir-raguni li ghaliha d-decizjoni tindika s-sit bl-isem ta' Daration Court and Le Pilier Court. Ma tressqet ebda prova mill-appellanti li mhux minnu li dan huwa l-indirizz li jinsab indikat fuq il-permess ta' zvilupp relattiv, anzi, tramite x-xhieda tal-Perit Farrugia irrizulta li huwa minnu li l-applikazzjoni kienet saret bl-indikazzjoni ta' dawn l-ismijiet biss salv illi mbaghad, matul il-process tal-istess applikazzjoni, gie inkluz ukoll l-isem De Vilhena Court. Lanqas ma tressqet ebda prova li tindika, jew imqar tpoggi fid-dubju, li t-tibdil strutturali riportat mill-ufficjali ma sarx fis-sit indikat fid-decizjoni bhala l-indirizz relattiv ghall-permess imsemmi mill-ufficjal tal-Awtorita`. Il-Perit Farrugia stess xehed li r-rapprezentanti tal-Awtorita` fil-fatt accedew fis-sit mertu tal-applikazzjoni ta' zvilupp citata fl-istess decizjoni. Ghaldaqstant l-appell qed jigi michud sakemm l-aggravju jirrigwardja l-indirizz tas-sit.

Illi skont ix-xhieda moghtija mill-ufficjal tal-Awtorita` u r-ritratti ezebiti, ix-xogholijiet li gie dikjarat li saru fuq il-post kienu limitati ghal caqlieq ta' aperturi. Jidher li din l-informazzjoni giet ottjenuta proprju minn persuna li kienet awtorizzata taghti access ghall-istess sit imma wkoll li kienet qed issegwi x-xogholijiet ghaliex fissret tajjeb x-xogholijiet li kienu saru. Jidher fil-fatt li l-ufficjal tal-Awtorita` semplicement irraporta dak li gie mistqarr mieghu mill-istess persuna li fethitlu s-sit ghall-ispezzjoni.

Illi ghandu jigi kkunsidrat li l-penali inharget minhabba allegazzjoni li l-applikant beda xogholijiet ta' demolizzjoni u bini minghajr ma ssottometta d-dokumentazzjoni kollha kif mehtieg u minghajr l-approvazzjoni bil-miktub mill-Awtorita` intimata. It-Tribunal fela bir-reqqa l-process b'mod partikulari ix-xhieda tal-ufficjal li, kif inghad, f'dan ir-rigward llimita ruhu filli jfisser liema xoghol gie indikat lilu mill-persuna li taghtu access fuq is-sit. Ghalkemm jidher li tali xoghol kien sar ricenti ('*qalli li ricentement kienu bidlu xi bibien*'), l-Awtorita` naqset milli tressaq prova cara dwar il-kawzali tal-penali imposta minnha u cioe` n-nuqqas ta' awtorizzazzjoni da parti taghha u/jew in-nuqqas ta' dokumentazzjoni sottomessa. Il-Perit Farrugia fisser li x-xoghol kien sar skont PA 6786/16. Ghalkemm irrizulta li mhux minnu li tali xoghol kien ilu konkluz, kif qal il-Perit, madwar sentejn, il-fatt wahdu li sehh bdil fl-aperturi ma jgibx wahdu li l-Awtorita` kienet gustifikata fid-decizjoni taghha fin-nuqqas ta' prova li tali xoghol ma kienx gie awtorizzat bhala parti mill-PA 6786/16. Hawn ukoll l-ufficjal

illimita ruhu filli xehed kif, wara li sehh l-access fuq is-sit u gew indikati lilu dawn ix-xogholijiet mill-istess sid, "*Jiena lil dan John infurmajtu li kelli naghmel verifiki, x'hin mort lura l-ufficju kkonfermajt li dan kollu kellu jwassal ghall-hrug tal-multa*`" Kjarament tali xoghol seta' jwassal ghall-hrug tal-penali biss jekk tassew dan ma kienx diga` gie awtorizzat mill-Awtorita`. Madanakollu, kif inghad, ma tressqet ebda prova fis-sens illi x-xoghol li kien sar tassew ma kienx hekk awtorizzat. Matul l-appell saret biss referenza ghall-permess 6786/16. L-Awtorita` ma ressqet ebda prova dwar jekk kenitx awtorizzat xogholijiet taht dan il-permess u jekk tassew ix-xogholijiet li gew indikati lill-ufficjal humiex komprizi f'tali permess jew le, jew imqar jekk dan il-permess giex imgedded jew le. Fil-fehma tat-Tribunal din kienet prova cara li kienet tispetta lill-Awtorita` proprju biex tigi pruvata il-kawzali li fuqha inharget il-penali. Ix-xhieda tal-Awtorita` ma tinkludi ebda dikjarazzjoni jew konferma li x-xoghol nutat ma kienx kopert b'awtorizzazzjoni. Fin-nuqqas ta' din il-konferma da parti tal-Awtorita`, it-Tribunal certament ma jistax jipprezumi dan. Dan japplika *multo magis* jekk mix-xhieda tal-perit inkarigat ix-xoghol ta' kostruzzjoni jidher li kien ilu lest u sar skont il-permess imsemmi u r-rapport inizjali kien wiehed li jirreferi ghal xoghol ta' demolizzjoni ta' bokka tal-lift (without permit) meta x-xoghol indikat fuq is-sit kien differenti minn dak li gie ripurtat lilha. Kien jispetta lill-Awtorita` li tipprova jekk ix-xoghol skont PA6786/16 kienx ghal kollox awtorizzat minnha (jew le) u wkoll li anke jekk ix-xoghol indikat li sehh fis-sit kien wiehed differenti minn dak rappurtat lilha, xorta wahda tali xoghol effettivament ammess mis-sid, kien wiehed mhux awtorizzat minnha.

Illi fin-nuqqas ta' tali prova it-Tribunal m'ghandux ghazla hlief li jilqa' l-appell tal-applikant.

Decide

Għaldaqstant it-Tribunal, in vista tar-raġunijiet imsemmija hawn fuq qiegħed, sakemm kompatibbli mas-surreferit, jilqa' l-appell u konsegwentement jirrevoka d-decizjoni tal-Awtorita` datata 12 ta' April, 2024.

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