IT-TRIBUNAL TAL-BINI U L-KOSTRUZZJONI

Illum id-9 ta' Lulju, 2024

Rikors numru: BCT/29/2024

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.

Vince Baldacchino

vs

Awtorita' tal-Bini u l-Kostruzzjoni

It-Tribunal,

Ra l-appell li sar permezz tar-rikors tal-appell, l-appellanti Vince Baldacchino ressaq is-segwenti aggravji kontra d-decizjoni tal-Awtorita` intimata li permezz taghha giet imposta penali amministrattiva ta' hames mitt euro (€500) ai termini tar-Reg 21 u 22 tal-LS 623.06 in vista ta' ksur tar-reg. (6) subregolament (1) u (2):

i. Illi qabelxejn wiehed ghandu jistabilli jekk tali assikurazzjoni hija necessarja biex tkopri xoghol ta' demolizzjoni, skavar u kostruzzjoni strutturali tal-bini u mhux ghal xogholijiet ta' *finishes*

ii. Illi fil-kaz in disamina ghandu jirrizulta li f'Novembru tas-sena 2023 il-bini kien gja` ilu kompletat u maghluq strutturalment tant illi l-perit arkitett in kwistjoni

kienet talbet ghal hrug ta' compliance certificate fit-13 ta' Settembru, 2023 u liema certifikat fil-fatt kien inhareg fil-5 t'Ottubru, 2023.

iii. Illi in vista tal-premess isegwi li meta l-assikurazzjoni skadiet fil-24 ta' Novembru, 2023 ma kien hemm ebda bzonn legali li din terga tiggedded peress illi ma kienx fadal x'isir ebda xoghol ulterjuri li kien ikun jehtieg il-kopertura tal-imsemmija polza.

Ra r-risposta tal-Awtorita' appellata 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 l-ligi hija tassattiva u tali zvilupp kien ghadu jitqies legalment sit, u kwindi jirrikjedi li jkun kopert b'polza tal-assigurazzjoni tul il-perijodu kollu.*

3. *Ghaldaqstant fuq dak suindikat, l-Awtorita` appellata qiegheda 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 u l-kontro-ezami tal-Perit inkarigat waqt is-seduta tal-5 ta' Gunju, 2024.

Ra l-verbal tal-istess seduta.

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

Ra li l-partijiet iddikjaraw l-istadju tal-provi tagħhom magħluq.

Ra li l-kawża tħalliet għas-senteza għal-llum.

Ikkunsidra

Illi permezz tad-decizjoni taghha datata 4 t'April, 2024 l-Awtorita` intimata imponiet il-penali amministrattiva appellata peress illi, skont hi, l-appellanti naqas li jissottometti lill-Awtorita` tal-Bini u l-Kostruzzjoni, kopertura ta' assigurazzjoni flimkien ma' ittra mill-assiguratur, kif ukoll naqas li jassigura li x-xogholijiet ta' kostruzzjoni li jaqghu taht id-dispozizzjonijiet ta' dawn ir-regolamenti jkunu assigurati b'mod adatt u adegwat fil-perjodu ta' bejn l-25 ta' Novembru 2023 sal-25 ta' Marzu, 2024 skont ir-Regolament (6) subregolamenti (1) u (2) tal-Legislazzjoni Sussidjarja 623.06.

Illi permezz tal-appell tieghu l-appellanti jikkontendi li, fl-ewwel lok, ghandu jigi misharreg jekk tali assikurazzjoni kenitx mehtiega skont il-ligi u wkoll li, fi kwalunkwe kaz, skont l-istess appellanti "*meta l-assikurazjoni skadiet fil-24 ta' Novembru, 2023 ma kien hemm ebda bzonn legali li din terga tiggedded peress illi ma kien fadal xi jsir ebda xoghol ulterjuri li kien ikun jehtieg il-kopertura tal-imsemmija polza*". A konferma ulterjuri ta' dan, jinsab sottomess li gjaladarba x-xoghol kien lest, tant li nhareg compliance certificate mill-Awtorita` kompetenti, ma kienx hemm aktar htiega ta' kopertura assikurativa.

Illi f'tali rigward ghandu jigi nutat li r-reg (6) (1) u (2) tal-Sl. 623.06 kien jipprovdi kjarament is-segwenti:

> *(1) L-iżviluppatur għandu jiżgura li xogħlijiet tad-demolizzjoni, skavar jew kostruzzjoni li jaqgħu taħt id-dispożizzjonijiet 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 tal-kopertura 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 tal-assigurazzjoni 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. (enfazi mizjuda)

Tali disposizzjonijiet illum jinsabu revokati permezz tal-AL 37 tal-2024 (li dahal fis-sehh fis-27 ta' Frar, 2024) b'dana illi gew sostitwiti b'obbligi ta' assikurazzjoni kif imfisser fl-AL 38 tal-2024. Madanakollu ghandu jigi nutat ukoll is-segwenti subregolamenti tal-istess Regolament (6) li ma gewx affetwati b'din l-emenda:

(6) Meta jitlesta l-proġett, l-iżviluppatur għandu fi żmien ġimgħatejn (2), jissottometti ***ċertifikazzjoni maħruġa mill-perit tal-proġett li x-xogħlijiet tlestew****. Għal fini ta' dan is-subregolament it-tlestija ta' proġett tfisser it-tlestija tax-xogħlijiet strutturali kollha u xogħlijiet oħra inklużi s-saqaf, kontrabejt, terrazzini u btieħi, l-għeluq ta' aperturi u x-xogħlijiet oħra li jagħmlu l-bini ssiġġillat kontra d-dħul ta' ilma.*
(7) Id-Direttur għandu, hekk kif jirċievi ċ-ċertifikazzjoni mill- perit tal-proġett, imsemmi fis-subregolament (6), minnufih iqieghed fuq websajt li jippreskrivi d-Direttur, avviż li jindika d-data tan-notifikazzjoni tat-tlestija tal-proġett. Il-perit tal-proġett għandu wkoll fi żmien ġimgħatejn (2), jinnotifika lis-sidien u l-okkupant kollha ta' dawk il-proprjetajiet, li għalihom kien ġie sottomess rapport dwar il-kondizzjoni mill-perit tal-iżviluppatur, bid-dettalji ta' tali ċertifikazzjoni li tirrigwarda t-tlestija tal-proġett. (enfazi mizjuda)

Jidher car li huwa c-certifikat tat-tlestija tax-xogholijiet mahrug mill-perit li jikkonferma t-tlestija tax-xogholijiet u li allura jindika t-terminazzjoni tal-obbligu tal-assikurazzjoni, dana kif imfisser kemm taht ir-Reg 623.06 (qabel l-emenda tal-AL 37 tal-2024) u wkoll, illum permezz tal-AL 38 tal-2024 fejn terga ssir referenza ghall-istess certifikat ta' tlestija tax-xogholijiet fir-Regolament (6) tal-AL 38 tal-2024.

Illi jirrizulta kjarament li l-intenzjoni tal-legizlatur kienet u ghadha proprju dik illi jorbot il-htiega tal-kopertura assiguratriva mac-certifikat ta' tlestija tax-xogholijiet prezentat mill-perit (*completion certificate*) u allura l-hrug tal-*compliance certificate* mill-Awtorita` tal-Ippjanar ma jistax iservi bl-ebda mod sabiex igib fi tmiemu l-obbligu legali ghall-hrug t'assikurazzjoni u z-zamma fis-sehh tal-istess, appuntu, sakemm ma jinharigx ukoll u jigi prezentat ic-certifikat ta' tlestija mill-perit.

Issa f'dan il-kaz jirrizulta inkontestat li c-certifikat ta' tlestija tax-xogholijiet gie prezentat mill-perit fis-26 ta' Marzu, 2024. Jikkonsegwi minn dan li l-appellant kien tenut li jzomm fis-sehh koperatura assikurativa proprju sa din id-data. Salv ghall-argumentazzjoni legali surreferita, l-appellanti fil-fatt jammettu li kopertura ghaz-zmien indikat fl-avviz tal-penali huma ma kellhomx.

Decide

Għaldaqstant it-Tribunal, in vista tar-raġunijiet imsemmija hawn fuq qiegħed jichad l-appell u kwindi jikkonferma d-decizjoni appellata datata 4 t' April, 2024.

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