IT-TRIBUNAL TAL-BINI U L-KOSTRUZZJONI

Illum 17 ta' Lulju, 2024

Rikors numru: BCT/34/2024

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.

Duncan Farrugia

vs

Awtorita' tal-Bini u l-Kostruzzjoni

It-Tribunal,

Ra l-appell li sar permezz ta' *email* tal-appellanti datata 19 ta' Mejju, 2024 fejn l-appellanti ikkontesta d-decizjoni tal-Awtorita` intimata datata 15 ta' Mejju, 2024 li permezz taghha l-istess Awtorita` imponiet penali amministrattiva fl-ammont ta' hames mitt euro (€500) in vista ta' nuqqas da parti tal-istess appellant li jassigura li x-xogholijiet ta' kostruzzjoni jaqghu taht id-disposizzjonijiet ta' dawn ir-regolamenti ikunu assigurati b'mod adatt u adegwat u dana skont regolament (6) subregolamenti (1) u (2) tal-Legislazzjoni Sussidjarja 623.06. (polza ta' Assigurazzjoni skadiet fit-13 t' April, 2024).

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 kull zvilupp li ma jkunx konkluz skont id-dettami tal-Kap. 623 u regolamenti, jrid jkun hemm kopertura tal-assigurazzjoni li tkun valida f'kull permess relattiv.*

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 tal-appellanti waqt is-seduta tad-9 ta' Lulju, 2024.

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

Ra l-verbal tal-istess 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 ghal-lum.

Ikkunsidra

Illi permezz tal-appell tieghu, l-appellanti Duncan Farrugia jikkontendi s-segwenti: "*Jiena ircevejt il-karta tal-insurance biex ingeddidha. Mort ghand l-Insurance Mapfre Haz-Zabbar branch kellimt lil Ms. Michelle Falzon u x'hin gejt biex ingeddidha staqsitni jekk ix-xoghol kienx lest. Jiena ghadtilha li x-xoghol kien lest u hi qaltli li m'ghandix ghalfejn ingeddidha. Meta rcevejt din l-ittra minghandkom, jiena cempilt lill-Perit Jason Zammit biex jispjegali xi tifisser din l-ittra* (…) *Il-Perit qalli li gjaladarba l-aperturi saru, kelli navza lilu biex ikun jista' javza lilkom. Peress li din hija l-ewwel darba tieghi ma kontx naf li kien hemm din il-procedura*"

Huwa car allura li l-appell huwa bazat interament fuq il-kawzali li l-appellanti ma kienx jaf li kellu javza lill-Perit tieghu li x-xogholijiet spiccaw sabiex l-Awtorita` tigi avzata b'dan u kwindi jigi fi tmiemu l-obbligu li jehtieg kopertura assikurattiva.

Illi f'tali rigward ghandu jigi nutat li r-reg (6) (1) u (2) tal-Sl. 623.06, citati mill-Awtorita` fid-decizjoni taghha, 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 iqiegħed 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 assigurattiva mac-certifikat ta' tlestija tax-xogholijiet prezentat mill-perit (*completion certificate*) u allura kull agir iehor, inkluz allura il-waqfien temporanju o meno tax-xogholijiet, kif allegat mill-appellanti, ma jistax iservi bl-ebda mod sabiex igib fi tmiemu jew imqar jissospendi 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. Hekk ukoll jinghad fir-rigward ta'parir li setghu inghataw minn terzi in kontradizzjoni tas-surreferit. Ghaldaqstant l-Awtorita` kienet gustifikata filli timponi penali ghal dan in-nuqqas.

Fir-rigward tal-ammont tal-penali it-Tribunal jinnota li l-Awtorita` ghazlet li timponi l-ammont massimu ta' hames mitt euro (€500). Tenut kont tac-cirkostanzi partikulari ta' dan il-kaz minn

fejn jirrizulta li tali nuqqas da parti tal-appellant ma kienx wiehed volontarju jew imqar ta' traskuragni da parti tieghu imma ta' sitwazzjoni li avverat ruhha proprju meta huwa mar sabiex ihallas it-tigdid tal-assikurazzjoni imma nghata parir kuntrarju jew inkomplut (minghajr ma gie specifikat li huwa kellu jinforma lill-Perit tieghu sabiex jigi prezentat l-avviz ta' tlestija tax-xogholijiet qabel jaghzel li ma jgeddidx il-polza), it-Tribunal isib li l-ghola penali hija certament ezagrata tenut kont tac-cirkostanzi.

Tenut kont tas-surreferit it-Tribunal qieghed jirriduci l-penali ghal mija u hamsin euro (€150)

Decide

Għaldaqstant it-Tribunal, in vista tar-raġunijiet imsemmija hawn fuq qiegħed jilqa' l-appell in parte sakemm kompatibbli mas-surreferit u kwindi filwaqt li jikkonferma d-decizjoni datata 15 ta' Mejju, 2024 sakemm sabet lill-appellanti hati talli naqas li jissottometti lill-Awtorita` tal-Bini u l-Kostruzzjoni kopertura ta' assigurazzjoni flimkien ma' ittra mill-assiguratur kif ukoll naqas li jasssigura li x-xogholijiet ta' kostruzzjoni ikunu assigurati b'mod adatt u adegwat, qieghed jirriduci l-penali ghas-somma ta' mija u hamsin euro (€150).

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