IT-TRIBUNAL TAL-BINI U L-KOSTRUZZJONI

Illum 3 t' Ottubru, 2024

Rikors numru: BCT/57/2024

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.

Franklin Bugeja

vs

Awtorita' tal-Bini u l-Kostruzzjoni

It-Tribunal,

Ra l-appell li sar mill-Perit Mark Frendo ghall-appellanti datat 3 ta' Settembru, 2024 fejn l-appellanti ikkontesta d-decizjoni tal-Awtorita` intimata datata 30 t' Awwissu, 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 fil-perijodu ta' bejn id-9 ta' Dicembru, 2021 sat-22 t' Awwissu, 2024 u dana skont regolament (6) subregolamenti (1) u (2) tal-Legislazzjoni Sussidjarja 623.06.

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 tirrekjedi li fejn ikun hemm zvilupp dan jinnecessita polza tal-assigurazzjoni f'kull hin.*

3. *Illi qieghed jkun anness u mmarkat mar-risposta odjerna 'Trial (sic) of Event' bhala Doc A u ritratti mmarkati bhala Dok B.*

4. *Ghaldaqstant fuq dak suindikat, l-Awtorita` appellata qiegheda umilment titlob lil dan l-Onor. Tribunal sabiex jichad l-appell odjern.*

5. *Salv eccezzjonijiet ulterjuri.*

Ra l-atti u d-dokumenti kollha;

Ra l-verbal tal-istess seduta datata 24 ta' Settembru, 2024 fejn, fl-istess seduta gie dikjarat li l-partijiet m'ghandhomx aktar provi x'jipproducu oltre dak li jirrizulta mill-appell u mir-risposta tal-Awtorita` u l-appell thalla ghas-sentenza ghal-lum.

Ikkunsidra

Illi permezz tal-appell tieghu, l-appellanti jikkontendi s-segwenti:

> "*During the period mentioned in your letter, all construction works were halted. It is only recently that Mr Bugeja approached the undersigned to resume th remaining works. Accordingly, a new all-risk insurance policy has been submitted to cover these works which, to date, have not yet commenced. (...) The project in question involves the construction of a deplex unit over an existing airspace. In 2021, my client initiated construction and completed the first level of the duplex. However, later that year, due to financial difficulties, all construction activities were halted, and the All-Risk insurance policy was not renewed. Moreover, a retrospective insurance request is unreasonable, as no insurance provider can cover works that*

occurred in the past. This was confirmed after consulting with the insurance provider."

Illi l-fatti elenkati fl-appell huma fil-fatt konfermati wkoll mir-risposta tal-Awtorita` u mit-Trail of Events annessi maghha.

Illi f'tali rigward u mill-aspett prettament legali 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* ***<u>ċertifikazzjoni maħruġa mill-perit tal-proġett li x-xogħlijiet tlestew</u>***. *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 kif diversi drabi deciz minn dan it-Tribunal, 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, bhalma gara f'dan il-kaz, 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' sitwazzjoni bhal dik tal-kaz odjern fejn persuna twaqqaf kuntrattur mix-xoghol jew tieqaf mix-xogholijiet tempornanjament ghal motivi finanzjarji imma ma jinharigx certifikat ta' tlestija.

Ghaldaqstant l-Awtorita` kienet gustifikata filli timponi penali ghal dan in-nuqqas, tenut kont ukoll li s-sit gie rez minghajr ebda kopertura – minkejja li kien ghadu soggett ghal xogholijiet mhux kompletati – ghal aktar minn sentejn u nofs.

Decide

Għaldaqstant it-Tribunal, in vista tar-raġunijiet imsemmija hawn fuq qiegħed jichad l-appell u kwindi jikkonferma d-decizjoni tal-Awtorita` datata 30 t'Awwissu, 2024.

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