IT-TRIBUNAL TAL-BINI U L-KOSTRUZZJONI

Illum 16 ta' Dicembru, 2024

Rikors numru: BCT/67/2024

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.

Raymond Fenech

vs

Awtorita' tal-Bini u l-Kostruzzjoni

It-Tribunal,

Ra l-appell li sar permezz ta' *email* datata 22 t Ottubru, 2024 tal-Perit Sebastian Grima a nom tal-appellanti Raymond Fenech fejn l-appellanti ikkontesta d-decizjoni tal-Awtorita` intimata datata 30 ta' Settembru, 2024 li permezz taghha l-istess Awtorita` imponiet penali amministrattiva fl-ammont ta' elf euro (€1000) in vista tal-allegazzzjoni li fit-30 ta' Settembru, 2024 kif ukoll fix-xhur u fis-snin ta'qabel, saru xogholijiet ta'kostruzzjoni li mhux konformi mal-Legislazzjoni Sussisdarja 623.06, senjatament minhabba li l-appellant beda xogholijiet ta' kostruzzjoni minghajr ma ssottometta d-dokumentazzjoni kollha kif mehtieg u minghajr l-approvazzjoni bil-miktub mill-Awtorita`tal-Bini u l-Kostruzzjoni.

Illi permezz ta' tali appell l-appellanti jikkontendi li "*all civil works on the site were fully completed by October 19,2018. Given that the construction involved a fully detached villa,*

which poses minimal risk to third-party properties, we believe the fine should reflect this. As such, we respectfully request further clarification on the rationale behind the fine and why it appears to have been applied retroactively. For your reference we have attached supporting documentation that confirm the completion date of the works".

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 tirrikjedi li fejn jkun hemm zvilupp dan jinnecessita polza tal-assikurazzjoni f'kull hin. Gialadarba ma kienx intavolat ic-certifikat li sit huwa maghluq allura l-polza tal-assigurazzjoni kienet rikjesta, u dan kif anke gie konfermat fid-decizjoni fl-ismijiet Clint Agius v. Awtorita` tal-Bini u l-Kostruzzjoni datata 9 ta' Lulju, 2024 bin-numru ta' referenza BCT/31/2024.*

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

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

5. *Salv eccezzjonijiet ulterjuri.*

Ra l-atti u d-dokumenti kollha;

Sema' x-xhieda tal-Perit Sebastian Grima li kkonferma bil-gurament il-kontenut tal-email tieghu datata 22 t'Ottubru, 2024 ossija l-appell, dana waqt is-seduta tas-27 ta' Novembru, 2024.

Sema' x-xhieda tal-ufficjal Dylan Bonett waqt is-seduta tas-27 ta' Novembru, 2024.
Ra d-deposizzjonijiet tax-xhieda kollha li tressqu quddiem it-Tribunal u d-dokumenti ezebiti.

Ra dak verbalizzat waqt l-istess seduta datata 27 ta' Novembru, 2024 fejn it-Tribunal talab lill-Perit Grima sabiex, f'kaz li kien hemm kopertura tal-assigurazzjoni fuq is-sit mertu tal-appell u li jkopri d-data tat-30 ta' Settembru, 2024, din ghandha tigi sottomessa permess ta' email fi zmien 10 t'ijiem mid-data tas-seduta, imma t-Tribunal jinnota li ma gewx prezentati dokumenti.

Ra li salv is-surreferit, waqt l-istess seduta datata 27 ta' Novembru, 2024 gie dikjarat li l-partijiet m'ghandhomx aktar provi x'jipproducu u l-appell thalla ghas-sentenza ghas-seduta tal-lum.

Ikkunsidra

Illi mill-email datata 22 t'Ottubru, 2024 hawn fuq citata, jirrizulta car li l-appell huwa bazat interament fuq il-kawzali li, skont l-appellanti, waqt il-perijodu relattiv, xogholijiet ma kenux qeghdin isehhu fiq is-sit peress li x-xogholijiet kienu ilhom terminati u allura, skont huma, ma kienx hemm il-htiega ghal polza assikurattiva u ghas-sottomissjoni tad-dokumentazzjoni relattiva kif mehtieg mil-ligi.

Illi t-Tribunal anke kif hawn kompost diga` kellu l-opportunita` li jiddeciedi kazijiet simili, inkluza dik citata mill-Awtorita` fir-risposta taghha.

Illi f'tali rigward ghandu jigi nutat li r-reg (6) (1) u (2) tal-Sl. 623.06 kienu 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. Is-segwenti subregolamenti tal-istess Regolament (6) kienu u ghadhom jipprovdu wkoll:

*(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 u l-garanziji kollha mehtiega skont il-ligi mac-certifikat ta' tlestija tax-xogholijiet prezentat mill-perit (*completion certificate*) u allura kull agir iehor, inkluz allura il-waqfien 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.

Illi ghandu jigi kkunsidrat ukoll li f'dan il-kaz l-applikant jinsab akkuzat ukoll li sahansitra beda x-xogholijiet meta ma kellux l-approvazzjoni bil-miktub mill-Awtorita` tal-Bini u Kostruzzjoni. F'dan ir-rigward ukoll ir-reg. 7(12) tal-LS 623.06 tipprovdi 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.*

Issa f'dan il-kaz jirrizulta mix-xhieda tal-ufficjal li "*bhala dokumentazzjoni nieqsa kien hemm bank guarantee li ma kienx hemm u ma kienx hemm polza tal-assigurazzjoni li tkopri mit-8 ta' Gunju, 2018 sal-lum il-gurnata. Nghid illi jien infurmajt b'dan lill-applikant fis-27 ta' Settembru u hrigt il-penali fit-30 ta' Settembru. Nghid illi completion certificate fuq is-sistema jien ma sibtx. (...) Nghid illi commencement notice tax-xogholijiet kien sar, completion certificate baqa' qatt ma gie prezentat u dana sal-gurnata tal-lum.*"

F'cirkostanzi bhal dawn, il-fatt li s-sit kien maghluq meta sar l-access u li x-xogholijiet kienu tlestew ma jvarja xejn mill-fatt li, matul il-kors ta' tali xogholijiet, dawn ma kenux koperti la b'polza tal-assigurazzjoni u lanqas bil-garanzija mehtiega – dokumenti dawn li fi kwalunkwe kaz baqghu qatt ma gew sottomessi mill-applikant lill-Awtorita` kif kien tenut jaghmel. Dawn id-dokumenti, kif debitament imgedda minn zmien ghal zmien, kienu jibqghu mehtiega skont

il-ligi sad-data li fiha jigi prezentat ic-certifikat ta' tlestija tax-xogholijiet, liema certifikat ukoll baqa' qatt ma gie prezentat.

Jikkonsegwi minn dan li, legalment, l-appellant kien tenut li jzomm fis-sehh il-garanziji legali mehtiega minnu mill-bidu tax-xogholijiet sad-data tas-sottomissjoni ta' tali certifikat ta' tlestija ta' xogholijiet, inkluz allura anke ghaz-zmien li fih is-sit kien allegatament maghluq ghax-xogholijiet. F'ghajnejn il-ligi huwa car li tali kopertura hija mehtiega b'mod kontinwu u ininterrott ghaz-zmien kollu li jghaddi mid-data tal-*clearance* sad-data tac-certifikat ta' tlestija tax-xogholijiet, irrispettivament minn jekk xoghol huwiex qed isehh jew le fuq is-sit b'tali mod allura li n-nuqqas ta' xoghol effettiv fuq is-sit ma jistax iservi bhala difiza valida ghan-nuqqas riskontrat.

Ai fini ta' kjarezza jinghad ukoll li l-hrug tal-penali mhuwiex wiehed b'effett retrospettiv u dana ghaliex is-sottomissjoni tad-dokumentazzjoni kien element mehtieg fiz-zmien indikat fid-decizjoni anke in vista tad-disposizzjonijiet tranzitorji tal-LS 623.06:

> *25.Ix-xogħlijiet ta' skavar, demolizzjoni u kostruzzjoni li jkunu nbdew imma mhux lesti fid-data tal-25 ta' Ġunju 2019 kif ukoll dawk ix-xogħlijiet ta' skavar, demolizzjoni u kostruzzjoni li għad iridu jinbdew, jaqgħu taħt id-dispożizzjonijiet ta' dawn ir-regolamenti.*

L-entita` tal-penali huwa wkoll gustifikat tenut kont li f'dan il-kaz ma kienx hemm semplici nuqqas li polza tigi mgedda ghal zmien limitat, per ezempju bi zvista, imma proprju nuqqas ta' kopertura u garanziji mehtiega mil-ligi fuq medda ta' diversi snin waqt li x-xoghol kien ghadu ghaddej.

Decide

Għaldaqstant it-Tribunal, in vista tar-raġunijiet imsemmija hawn fuq qiegħed jichad l-appell u kwindi jikkonferma d-decizjoni appellata datata 30 ta' Settembru, 2024.

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