IT-TRIBUNAL TAL-BINI U L-KOSTRUZZJONI

Illum 16 ta' Dicembru, 2024

Rikors numru: BCT/68/2024

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.

Angelo Desira

vs

Awtorita' tal-Bini u l-Kostruzzjoni

It-Tribunal,

Ra l-appell li sar permezz ta' email datata 30 t'Ottubru, 2024 ta' Maria Muscat ghall-Perit Alistair Avallone u dana mid-decizjoni datata 15 t'Ottubru, 20024 permezz ta' liema l-Awtorita` intimata imponiet fuq l-appellanti il-multa amministrattiva ta' hames mitt euro (€500) u dana peress illi fil-15 t'Otttuburu, 2024 instabu xtiebi inadegwati u/jew li ma jimblukkawx l-access ghall-pubbliku inkluz tfal. Permezz tal-appell tieghu, l-appellanti jikkontendi li ma naghtax bizzejjed informazzjoni min-naha tal-Awtorita` sabiex ikun jista' jirrimedja n-nuqqas ravvizat u wkoll li, fil-fehma tieghu, l-access xorta wahda kien wiehed maghluq ghall-pubbliku ("*We should have been immediately told that a pallet was not enough to close the site to ensure that no time was lost. Additionally, the email received on the 4th October only includes a blanket statement to close the site securely. There was no mention of what was required to do so* (sic) (....) *We tried to comply by installing wooden doors in the*

entrances and two pieces of wood that restricted access to the initial part of the site. Then, with no further communication, the fine was imposed one week later. (...) *A penalty was imposed on a site that had 3 wooden doors that restricted access to the apartments and no clear communication of what was required was provided throughout the process by the BCA*"

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

1. *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;*
2. *Ill ma huwiex il-kompitu tal-Awtorita` li bl-ezatt u fid-dettall taghti istruzzjonijiet ta' kif l-izviluppatur u l-persuni inkarigati ghandhom jaderixxu ruhhom mal-ligi, izda huwa kompitu tal-appellanti li jizgura li tali sit hu konformi mal-ligi, liema ma kienx.*
3. *Illi ritratti tas-sit qeghdin jkunu annessi u mmarkati bhala Dok A u Trail of Event annessi u mmarkati bhala Dok B.*
4. *Ghaldaqstant fuq dak suindikat, l-Awtorita` appellata qieghda umilment titlob lil dan l-Onor. Tribunal sabiex jichad l-appell odjern.*
5. *Salv eccezzjonijiet ulterjuri.*

Ra l-atti u d-dokumenti kollha;

Sema' x-xhieda ta' Keith Desira u u tal-ufficjal Shanika Haydon waqt is-seduta tas-27 ta' Novembru, 2024.

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

Ra l-verbali tas-seduta datata 27 ta' Novembru, 2024 fejn gie dikjarat li l-partijiet m'ghandhomx aktar provi x'jipproducu u l-appell thalla ghas-sentenza ghall-lum.

Ikkunsidra

Illi dan l-appell jikkoncerna penali amministrattiva ta' hames mitt euro (€500) li giet imposta mill-Awtorita`appellata fuq l-appellanti in vista ta'allegat ksur tal-Legislazzjoni Sussidarja 623.08, konsistenti minn xtiebi inadegwati u/jew li ma jimblukkawx l-access ghall-pubbliku inkluz tfal, dana referibilment ghad-data tal-15 t' Ottubru, 2024 dana kif indikat fid-decizjoni li ggib l-istess data.

Illi t-Tribunal ra li l-penali giet imposta abbazi tal-Legislazzjoni Sussidjarja 623.08 u ghalkemm ma giex indikat xi dispost partikulari salv ghall-indikazzjoni generika ta' 'Nuqqas ta' barrikati' jidher li r-regolament releventi huwa dak numerat 69(c) tat-Tieni Skeda li jipprovdi testwalment:

> *ftuħ għal aċċess fil-barrikati għandhom jinżammu magħluqa f'kull ħin b'xatbiet u magħluqa u msakkra b'xatbiet meta ma jkun hemm ħadd fuq is-sit, u għandhom jibqgħu jinżammu fil-post sat-tmiem tax-xogħlijiet għas-sodisfazzjon tal-Awtorità. Dawn ix-xatbiet għandhom ikunu ddiżinjati b'mod li jipprevjenu l-aċċess pubbliku, speċjalment għat-tfal.*

Illi l-appell odjern huwa essenzjalment bazat fuq zewg kawzali ossija (i) l-allegat nuqqas da parti tal-Awtorita` li messha kienet aktar dettaljata fir-rekwiziti mehtiega mill-applikant ai fini ta' gheluq sigur ghas-sit u (ii) l-allegazzjoni li, fi kwalunkwe kaz, l-gheluq kien wiehed sigur bizzejjed bl-gheluq tal-aperturi l-ohrajn b'bibien tal-injam.

Illi fir-rigward tal-ewwel aggravju t-Tribunal isib minnufih li l-Awtorita` ghandha kjarament ragun meta tilqa' ghal din l-allegazzjoni permezz tat- tieni eccezzjoni taghha ghall-appell fejn tweiegeb li *ma huwiex il-kompitu tal-Awtorita` li bl-ezatt u fid-dettall taghti istruzzjonijiet ta' kif l-izviluppatur u l-persuni inkarigati ghandhom jaderixxu ruhhom mal-ligi, izda huwa kompitu tal-appellanti li jizgura li tali sit hu konformi mal-ligi, liema ma kienx*. Huwa car li ghal kull nuqqas ravvizat mill-Awtorita` huwa l-applikant li ghandu jwiegeb u mhux l-Awtorita` stess li tkun gibdet l-attenzjoni ghal tali nuqqas. L-obbligi imposti bil-ligi fuq min ikun qed jizviluppi ma jistghu jigu qatt mghoddija lura lill-Awtorita` fuq l-iskuzanti li l-Awtorita` messa kienet aktar dettaljata jew preciza fl-istruzzjonijiet moghtija minnha ai fini tar-rimedju mehtieg. F'dan il-kaz in-nuqqas li wassal ghall-hrug tal-multa ma kienx xi nuqqas

da parti tal-Awtorita` imma l-allegat nuqqas da parti tal-izviluppatur li jassigura li s-sit ikun maghluq b'mod sigur biex jimedixxi access ghalih, imqar minn tfal. Kif jinghad hawn fuq, dan l-obbligu kjarament johrog mil-ligi u huwa sufficjentement car sabiex *bonuspaterfamilias* jagoxxi b'mod konformi mal-istess. Hawn ukoll japplika l-principju *ignorantia juris neminem excusat*. Anke l-akkuza kif originarjament dedotta hija sufficjentement dettaljata u cara sabiex l-applikant jifhem in-nuqqas ravvizat u kwindi jara li jirrattifika n-nuqqas misjub b'mod tempestiv.

Illi fir-rigward tal-mertu, jigi nutat li kemm l-Awtorita` u kif ukoll l-appellanti ressqu ritratti li jixhdu s-sitwazzjoni prezenti fuq is-sit f'dati differenti. Ghat-Tribunal huma partikolarment relevanti ir-ritratti mehudin fl-10 t'Ottubru, 2024 u fil-15 t'Ottubru, 2024 mill-ufficjal tal-Awtorita` minn fejn jirrizulta li l-access ghas-sit kien maghluq biss bi strixex tal-injam imwahhlin orizzontalment minn genb ghall-iehor tal-bieb, bil-possibilita` cara li persuna taccedi ghas-sit billi tghaddi minn fuq, minn taht jew shansitra minn bejn tali strixxex. Huwa car minn dawn ir-ritratti li tali 'gheluq', jekk tassew jista' jissejjah hekk, bl-ebda gibda tal-immaginazzjoni ma jista' jigi kkunsidrat li jissodisfa dawk mehtieg mil-ligi u cioe` xatbiet maghluqa u msakkra ddizinjati biex jimpedixxu l-access mill-pubbliku, mqar minn tfal. Ai fini ta' kompletezza jinghad li dan kellu jkun altru milli evidenti ghall-applikant li, kif jinghad hawn fuq, jidher li kien diga` gie imwissi debitament li l-gheluq li kellu qabel dan – konsistenti minn pallet tal-injam u briksa imqiegheda fl-entrata ghas-sit - ma kenux jissodisfaw l-obbligu legali impost fuqu. Ai fini ta' kjarezza jinghad ukoll li l-fatt li aperturi ohrajn kienu diga` maghluqin b'bibien ma jfissirx li l-applikant seta' jinjora il-bqija tal-obbligi tieghu billi jara li s-sit kollu ikun dabitament maghluq u sigur bl-istess mod. Dan l-obbligu seta' jissodisfah biss billi jassigura ruhu li anke l-ewwel entrata ghas-sit tkun wahda li ma thalliex access lil terzi, imqar lil tfal. L-iskuza li l-access seta' jsir minghand terzi lanqas ma tista' tregi ghaliex l-applikant iwiegeb ghar-responsabilta` tieghu mis-sit tieghu u s-sigurta` mehtiega minnu u mhux minn terzi persuni fir-rigward ta' proprjetajiet ohrajn.

Illi ghat-Triubal huwa car li mir-ritratti ezebiti mill-Awtorita`, kif intqal b'mod partikulari dawk datata 10 t' Ottubru, 2024 u 15 t' Ottubru, 2024, jirrizulta li dakinhar tal-ispezzjonijiet l-ufficjali sabet sitwazzjoni li ftit li xejn tissodisfa dak mehtieg mid-disposizzjoni surreferita. La mill-appell u lanqas mix-xhieda moghtija minn Keith Desira ma jirrizultawx fatturi indipendenti mill-volonta` tal-istess applikant li jiggustifikaw b'xi mod tali nuqqas li huwa wiehed lampanti u kellu jkun altru milli evidenti imqar ghal persuna li tagixxi bhala

bonuspaterfamilias, wisq aktar ghal xi hadd li kien diga` gie moghti pre-avviz opportun mill-istess Awtorita`.

Decide

Għaldaqstant it-Tribunal, in vista tar-raġunijiet imsemmija hawn fuq qiegħed jichad l-appell datat 30 t' Ottubru, 2024 u kwindi jikkonferma d-decizjoni datata 15 t'Ottubru, 2024.

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