IT-TRIBUNAL TAL-BINI U L-KOSTRUZZJONI

Illum it-22 ta' Mejju, 2025

Rikors numru: BCT/07/2025 CV

Membri:

Avukat Christopher L. Vella L.L.B., Dip. Not., LL.D.(Melit.)
Perit Samuel Formosa B.E.&A.(Hons), M.Sc. Arch.(Lond), M.Sc.(Env.Pln.& Mgt.), A.&C.E.
Inġ. Johan A. Psaila B. Eng. (Hons.), Pg. Dipl. (Brunel)

Michael Stivala

vs

Awtorità tal-Bini u l-Kostruzzjoni

It-Tribunal

Ra r-rikors tal-appell ippreżentat mill-appellant fejn ġie premess u mitlub is-segwenti:

1. Illi permezz ta' deċiżjoni datata 31 ta' Diċembru 2024 l-Awtorita appellata:

(a) ħarġet Avviz ta' Infurzar u ordnat lill-"iżviluppatur, lill-uffiċjal tekniku fuq is-sit, lill-kuntrattur u lill-perit tal-proġett sabiex jitwaqqaf kull tip ta' żvilupp u kull xogħolijiet oħra fuq is-sit hawn fuq imsemmi u sabiex ma jinbdew ebda xogħolijiet oħra fuq is-sit, ĦLIEF xogħolijiet sabiex jitneħħa xi periklu jew relatati ma prevenzjoni ta' ħsara u ta' infiltrazzjoni ta' ilma fi proprjeta ta' terzi persuni u xogħolijiet oħra li l-Awtorita tista tordnalek li tagħmel"

u flimkien ma' l-Avviż ta' Infurzar, ġialadarba dan l-aġir jikkostitwixxi ksur ta' Regolamenti tal-Liġi Sussidjarja 623.06, bis-saħħa tar-Regolament 21 u 22 ta' l-istess Liġi, kif ukoll fuq dak li jipprovdi l-Kap. 623 tal-Liġijiet ta' Malta, l-Awtorita

(b) imponiet fuq l-appellant penali amministrattiva fl-ammont ta' elf euro (Eur1,000) liema penali għandha tiġi mħallsa sa mhux aktar tard min hamsa u għoxrin (25) jum min-notifika ta' dan l-Avviż.

L-Awtorita għarfet ukoll lill-appellant li ai termini tal-liġijiet imsemmija, fin- nuqqas ta' ottemperanza ma' dan l-Avviz, jekk tinstab hati teħel multa ta' mhux aktar minn ħamsin elf ewro (Eur50,000) u fil-każ ta' reat permanenti, multa oħra ta' elf ewro (Eur1,000) għal kull ġurnata li jkompli r-reat.

L-Awtorita appellata qalet fid-deċiżjoni tagħha li hija ħarġet l-avviz ta' infurzar u imponiet il-penali fuq imsemmija peress li:

"Fis-27 ta' Diċembru 2024 kif ukoll fil-ġranet u fix-xhur ta' qabel, saru xogħolijiet ta' kostruzzjoni li mhux konformi mal- Leġislazzjoni Sussidjarja 623.06, senjatament minħabba li bdejt xogħol ta' Demolizzjoni MINGĦAJR ma ssottomettejt d-dokumentazzjoni kollha kif meħtieġ u MINGĦAJR l- approvazzjoni bil-miktub mill-Awtorita tal-Bini u l- Kostruzzjoni"

Is-sit ġie ndikat mill-Awtorita appellata bħala Sofra Kebab, 2 Charlies' Guesthouse and 77, Xatt l-Imsida u Triq Garcin, Msida.

2. Illi l-appellant ma huwiex jaqbel ma' l-imsemmija deċiżjoni ta' l- Awtorita appellata fl-intier tagħha u għalhekk qiegħed iressaq dan l- appell mid-deċiżjoni datat 31 ta' Diċembru 2024.

3. L-aggravji huma s-segwenti:

4. L-ewwel aggravju. Id-deċiżjoni mogħtija mill-Awtorita appellata hija waħda ġenerika u ma tissodisfax id-dettami tal- ligi. L-Awtorita appellata żiedet tispeċifika apparti d-data preċiża tas-27 ta' Diċembru 2024 li fix-xhur u fis-snin ta' qabel. Kemm huma dawn

ix-xhur u kemm huma dawn is-snin ta qabel id-data indikata mill-istess Awtorita appellata? L-istess għal kumplament tal-kliem utilizzat fil- kumplament tad-dikjarazzjoni ta' ħtija "saru xogħolijiet ta' kostruzzjoni li mhux konformi mal-Leġislazzjoni Sussidjarja 623.06, senjatament minħabba li bdejt xogħol ta' demolizzjoni MINGĦAJR ma ssottomettejt d-dokumentazzjoni kollha kif meħtieġ u MINGĦAJR l-approvazzjoni bil-miktub mill-Awtorita tal-Bini u l-Kostruzzjoni". Għal darb' oħra din hija wisq ġenerika u minn qari tagħha persuna raġjonevoli ma tistax b'ċertezza tkun taf dwar xhiex instabet ħatja. Ma jkunx futli li wieħed jiftakar x'kien ingħad mill-Qorti ta' l-Appell Superjuri fil-kawza Michael Gatt vs l-Awtorita ta' l-Ippjanar deċiża fid-19 ta' Novembru, 2001 (App. Nru. 220/00) illi "il-process tal- gustizzja huwa fin u delikat, li rarament ikollu success meta wiehed jaghzel li jimxi fit-triq il-qasira biex jasal malajr. Min hu mghobbi bir- responsabilita` tal-gudizzju ma jistax jiehu short cut fejn il-gustizzja ma tkunx tippermettilu li jaghmel dan. Diversament l-effett kumulattiv jista' jkun li tintilef il-kredibilita , b'gudikati li ma jkunux motivati sewwa u b'hekk issir hsara kbira lill-amministrazzjoni tal-gustizzja" ċitata b'approvazzjoni fil-kawża fl-ismijiet Maria Dolores Grech vs Direttur tas-Sigurta Soċjali nhar it-30 ta' Settembru, 2015 Qorti Appell (Inferjuri) (App. Nru. 14/2013). Žiedet tgħid din l-aħħar Qorti "Id- decizjoni li tat lok ghal dan l-appell taqa' sew fil-kategorija depinta fis- sentenza appena citata. Hi wahda "short cut" minghajr spjegazzjoni cara u ko-erenti tar-ratio decidendi ta' l-Arbitru. Din il-Qorti ma tistax ghalhekk tqisha sufficjenti u razzjonali biex tkun tista' taghmel raffront bejn ir-raguni tad-decizjoni u r-rizultanzi processwali". L-istess kunsiderazzjonijiet applikabbli għal Arbitru japplikaw ukoll għal Awtorita li l-liġi qed tagħtiha l-fakolta li tinfliġġi pieni amministrattivi. Li deċiżjoni tkun spejgata, anke fil-qasir, huwa l-minimu rikjest mil- ġustizzja naturali.

5. It-tieni aggravju. Mhux korretta l-asserzjoni li ma ġietx sottomessa d-dokumentazzjoni u mhux korretta l-asserzzjoni li ma ingħatatxl-approvazzjoni. Is-sit fejn saret l-allegata infrazzjoni ġie indikat fid-deċiżjoni bħala "Sofra Kebab, 2 Charlies' Guesthouse and 77, Xatt 1-Imsida u Triq Garcin, Msida". Mid-dokumentazzjoni disponibbli għal Awtorita appellata għandu jirriżulta li din l-asserzzjoni hija waħda gratwita u palezament mhux korretta. Jekk mill-band l'oħra l-Awtorita qegħda tindika li kien hemm xi nuqqas, hija kellha tagħmel dan b'mod speċifiku u mhux titfa kollox f'daqqa. Fil-fatt is-sit huwa kopert ukoll b'assikurazzjoni u hemm ukoll garanzija vigenti.

6. It-tielet aggravju. Il-penali inflitta. L-Awtorita appellata għoġobha tinfliġġi penali ta' Eur1,000. Ma irriżultaw l-ebda dettami oġġettivi u uniformi mid-deċiżjoni appellata ta' kif l-Awtorita waslet biex imponiet tali somma. F'kull deċiżjoni ta' din it-tip għandu jkun hemm il- kriterji li intużaw, spjegati b'mod ċar, sabiex dak li jkun ikun jaf li dawk l-istess kriterji huma oġġettivi u mhux suġġetti għal xi opinjoni soġġettiva ta' min qiegħed jimponi tali penali. Dan dejjem qed jingħad mingħajr preġudizzju għal kostituzzjonalita ta' l-imposizzjoni da parti ta' l-Awtorita ta' tali multa li fl-istess nifs hija r-regolatur, il-prosekutur, il-ġurija u l- imħallef. Dwar dan, l-appellant jirriżerva li jressaq il-proċeduri idoneji quddiem il-fora kompetenti fi stadju opportun.

7. GĦALDAQSTANT, in vista tal-premess, l-appellant jitlob bir-rispett, li t-Tribunal jogħġbu jirrevoka, jannulla u jħassar id-deċiżjoni appellata, hawn fuq indikata, u jillibera lill-appellant minn kull piena u ħtija. Bl-ispejjeż kontra l-Awtorita appellata.

Ra r-risposta tal-Awtorita' 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-esponenti Awtorita' qiegħda tippreżenta Dok A (Trail of Event), Dok B (Ritratti) u Dak C (vidjo), in sostenn tal-penali maħruġa milistess, fejn tali ser jkunu qegħdin jiġi konfermati mil-uffiċjali fit-trattazzjonita' dan l-appell;
3. Għaldaqstant fuq dak suindikat, l-Awtorita' appellata qiegħda umilment titlob lil dan l-Onor. Tribunal sabiex tiċħad l-appell odjern;
4. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri

Ra l-atti u d-dokumenti kollha.

Ra l-verbali tas-seduti kollha li seħħew quddiem it-Tribunal.

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

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

Semgħa it-trattazzjonijiet finali tal-partijiet.

Ra li l-kawża tħalliet għall-llum għas-sentenza.

Ikkunsidra:

L-appell odjern jittratta allegat xogħlijiet ta' demolizzjoni li seħħew mingħajr ma ġew sottomessi d-dokumentazzjoni kollha rikjesta u mingħajr ma kien hemm l-approvazzjoni tal-Awtorita' intimata sabiex it-tali xogħlijiet ta' demolizzjoni ikun jista' jseħħ. In segwitu ta' dan, l-Awtorita' intimata imponiet penali amministrattiva fl-ammont ta' elf ewro (€1,000).

L-appellant iressaq tliet aggravji bħala parti mill-appell tiegħu u t-Tribunal ser jgħaddi sabiex iqis kull aggravju.

L-Ewwel Aggravju

Fl-Ewwel aggravju tiegħu l-appellant jgħid li d-deċiżjoni hija nieqsa mill-motivazzjoni neċessarja u hija waħda ġenerika. Dan wassal sabiex l-appellant ma setax ikun jaf ċerti fatti li wasslu għad-deċiżjoni tal-Awtorita' appellata.

It-Tribunal jinnota li għalkemm huwa minnu li d-deċiżjoni tal-Awtorita' mhijiex wisq elaborata u dettaljata, ma jistax jingħad li l-Awtorita' ma mmotivatx jew ma tatx spjegazzjoni għad-deċiżjoni tagħha. Huwa minnu li l-Awtorita' setgħet u tista' telabora d-deċiżjonijiet tagħha iżjed iżda dan ma huwiex obbligu li joħroġ mil-liġi u lanqas ma huwa impost fuq l-Awtorita' fil-vesti tagħha bħala entita' amministrattiva. Minkejja kwalunkwe nuqqas ta' dettal, l-appellant deher li fehem ċar ir-raġunijiet li wasslu għad-deċiżjoni tagħha, tant li fir-rikors stess kien kapaċi jagħmel l-argumenti tiegħu li wassluh għall-appell odjern.

Għaldaqstant it-Tribunal ser jgħaddi sabiex jiċħad dan l-aggravju.

It-Tieni Aggravju

It-tieni aggravju tal-appellant jirrelata dwar il-mertu tal-kwistjoni fejn l-appellant jisħaq li huwa kien issottometta d-dokumentazzjoni kollha u li allura d-deċiżjoni tal-Awtorita' intimata ma hijiex korretta.

In sostenn tal-penali amministrattiva tagħha, l-Awtorita' intimata preżentat numru ta' ritratti u kif ukoll vidjo sabiex juru x-xogħlijiet ta' demolizzjoni li kienu seħħew. In oltre, xehed rappreżentant tal-Awtorita' intimata li kkonferma li ma kienx hemm dokumentazzjoni kollha neċessarja u sussegwentament lanqas l-approvazzjoni tal-Awtorita' sabiex ix-xogħlijiet ikunu jistgħu iseħħu. Ix-xhud Adrian Mercieca ma kienx f'posizzjoni jikkonferma liema dokumenti kienu neqsin iżda ikkonferma li kien ċert li approvazzjoni mill-Awtorita' ma kienx hemm.

Mill-provi li ġew preżentati, it-Tribunal m'għandu ebda dubju li x-xogħlijiet ta' demolizzjoni kienu seħħew. In fatti l-appellant ma huwiex jikkontesta dan. Li qed jiġi kkontestat huwa jekk id-dokumentazzjoni fil-fatt kinitx preżentata. L-appellant jinsisti li huwa kien issottometta id-dokumentazzjoni kollha. Dan sostnieh ukoll l-uniku xhud prodott mill-appellant, Ivan Stivala. It-Tribunal jirrileva li minkejja li applikant ikun issottometta d-dokumentazzjoni kollha, dak waħdu ma jkunx ifisser li jista' jibda bix-xogħlijiet relattivi. Wara s-sottomissjoni tad-dokumentazzjoni ikun jifdal l-approvazzjoni tal-Awtorita' għall-istess dokumentazzjoni u sabiex ikunu jistgħu jibdew ix-xogħlijiet. Dan joħroġ ċar minn sub-Regolament 7(12) tal-Avviż Legali 136 tal-2019 li jgħid:

> *(12) 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.*

Il-liġi hija ċara li t-tali awtorizzazzjoni kienet meħtieġa sabiex ix-xogħlijiet in kwistjoni setgħu isiru. In fatti l-liġi ma tippermetti ebda eċċezzjoni għall-istess approvazzjoni. F'dan il-każ it-Tribunal jinnota li ebda approvazzjoni sabiex ix-xogħlijiet ikunu jistgħu jibdew ma ġiet preżentata mill-appellant. L-Awtorita' tgħid li din l-awtorizzazzjoni ma kinitx inħarġet u għaldaqstant kien jinkombi fuq l-appellant li jippreżenta l-approvazzjoni li huwa kellu sabiex ix-xogħlijiet ikunu jistgħu jibdew. Fin-nuqqas ta' dan, it-Tribunal iqis li l-approvazzjoni meħtieġa ma kinitx fis-seħħ u ser jgħaddi sabiex jiċħad it-tieni aggravju tal-appellant.

It-Tielet Aggravju

Fit-tielet aggravju, l-appellant jgħid li ma ġewx indikati l-kriterji li wasslu lill-Awtorita' appellata għad-deċiżjoni tagħha li timponi penali ta' elf ewro (€1,000). It-Tribunal jirrileva li l-bażi legali tal-penali imposta toħroġ minn arttikolu 22 sub-inċiż (2) tal-Avviż Legali 136 tal-2019 li jiddisponi kif ġej:

(2) Kull persuna li tonqos milli tosserva d-dispożizzjonijiet tar- regolamenti 6, 7, 8 u 10 jew tirrifjuta li tosserva ma' avviż tal-infurzar jew mad-dikjarazzjoni tal-metodu u kull persuna li tonqos jewtirrifjuta li tadotta xi miżura interim urġenti skont dawn ir-regolamenti jew twettaq ksur ta' dawn ir-regolamenti, għandha teħel l-impożizzjoni ta' penali amministrattiva mid-Direttur.

Sub-inċiż (3) imbagħad jgħid kif ġej:

(3) Penali amministrattiva imposta taħt dan ir-regolament m'għandiex teċċedi nofs il-massimu tal-multa, li tista' tiġi imposta fuq il-ħati, għar-reat korrispondenti skont id-dispożizzjonijiet tar-regolament 21:

Iżda għandha dejjem tkun fid-diskrezzjoni unika tad-Direttur, sabiex jiddeċiedi jekk joffrix lill-ħati li jħallas jew il-penali amministrattiva, jew li jinbdew il-proċeduri kriminali kontra tiegħu fir-rigward tat-twettiq tar-reat.

Minn dan kollu huwa evidenti li d-Direttur għandu diskrezzjoni wiesa' għar-rigward tal-penali amministrattiva li tista' tiġi mposta għal ksur li joħroġ mid-disposizzjonijiet tar-regolament 6, 7, 8 u 10 tal-Avviż Legali 136 tal-2019.

It-Tribunal ta ħarsa lejn penali preċedenti u jinnota li l-Awtorita' hija konsistenti fl-imposizzjoni ta' multa għal reati tax-xorta bħal dik odjerna. L-approvazzjoni tal-Awtorita' sabiex jinbdew ix-xogħlijiet huwa pass importanti fil-kostruzzjoni ta' proġetti. Dan l-irwol li l-Awtorita' għandha kompla jingħata aktar saħħa fis-snin li għaddew u dan in vista' tan-neċessita' li qamet sabiex is-settur tal-kostruzzjoni ikun wieħed aktar regolat u b'infurzar aktar strett. Fil-każ odjern ma jidhirx li kien hemm xi raġuni, valida jew le, li wasslet sabiex l-appellant jagħmel ix-xogħlijiet minkejja n-nuqqas tal-approvazzjoni tal-Awtorita'. Għaldaqstant it-Tribunal iqis li l-*quantum* tal-penali amministrattiva huwa wieħed ġustifikat u li jimmerita li jiġi konfermat.

Decide

Għaldaqstant għal dawn ir-raġunijiet kollha, it-Tribunal qiegħed jiċħad l-appell tal-appellant u jikkonferma d-deċiżjoni tal-Awtorita' tal-Bini u l-Kostruzzjoni ta' nhar il-31 ta' Diċembru, 2024.

Dr Christopher L. Vella	**Perit Samuel Formosa**	**Inġ. Johan Psaila**
Chairperson	Membru	Membru