IT-TRIBUNAL TAL-BINI U L-KOSTRUZZJONI

Illum is-16 ta' Ottubru, 2025

Rikors numru: BCT/33/2025 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)

Kristen Chiarenza, Giuseppe Chiarenza u Christine Chiarenza

Vs

L-Awtorita' tal-Bini u l-Kostruzzjoni

Ra r-rikors tal-appellanti ippreżentat mill-appellanti fejn huma ppremettew u talbu s-segwenti:

> *Illi l-Awtorità għall-Bini u l-Kostruzzjoni ordnat li ma tiġix rilaxxata l-garanzija kollha mogħtija mir-rikorrent b'rabta mal-permess għall-iżvilupp PA/03510/23 qabel jiġu mħallsa ammont ta' flus fuq allegat ħsarat.*
>
> *Illi r-rikorrent iħossu aggravat minn tali deċiżjoni u għalhekk qiegħed umilment jinterponi umili appell minnha ai termini tal-Att dwar il-Bini u l-Kostruzzjoni, Kap 623 tal-Liġijiet ta' Malta.*
>
> *Illi dan l-Onorabbli Tribunal, skont Artikolu 34 ta' Kapitlu 623 tal-Liġijiet ta' Malta, għandu jisma appelli minn tali deċiżjonijiet kemm fuq punti ta' liġi u kif ukoll dwar punti ta' fatti.*

Illi fil-15 ta' April sar rapport mill-Perit Robert Fenech rigwardanti ħsarat li saru fil-fond li jinsab f'49, Triq Ganu, Birkirkara, liema rapport jinsab anness bħala Dok A.

Illi dawn il-ħsarat kienu kkawżati mix-xogħolijiet marbuta mal-iżvilupp permess fl-applikazzjoni PA/03510/23, li tagħha huwa responsabbli l-esponent.

Illi r-rapport suriferit jindika li l-ħsarat li saru jammontaw għal spiża totali ta' €7,250. Illi dan l-ammont huwa wieħed għall kollox minfuħ u bl-użbazi. Qabel xejn jrid jingħad li l-gar in-kwistjoni qed jagħmel dawn l-allegazzjonijiet għaliex ilu mil-bidu nett tal-proġett jagħmel minn kollox sabiex jfixkel, fosthom b'żewġ mandati ta' inibizzjoni li t-tnejn ġew miċħuda mil-Qorti u wara kawża miftuħa mil-istess ġar li għadha sal-lum il-ġurnata quddiem l-Onorabbli Qorti.

Illi l-esponent qiegħed jikkontesta l-ammont dovut stante li minn kwotazzjonijiet li huwa ġabar, l-istess xogħol jista' jsir bl-ispiża totali ta' €1,007.45 u għaldaqstant wara li jqis u jagħrbel għandu jkun dan t-tribunal li jiddeċiedi x'għandu jiġri biex tiġi rilaxxata l-garanzija bankarja.

Illi l-esponenti jemmnu li dan mhux aġir pproporzjonat u ekwu mill-Awtorità odjerna fil-konfront tal-esponenti.

Illi l-esponenti dejjem ikkoperaw u provaw jakkomodaw madankollu dan ma jfissirx li għandu jkun injorat il-buonsens u tinżamm il-garanzija kollha meta x-xogħol huwa lest u anke l-istima tal-parti terza hija inqas mill-ammont tal-garanzija.

Illi skont Artikolu 6(4) tal-Avviż Legali 136 tal-2019, l-Awtorità għall-Bini u l-Kostruzzjoni għandha l-jedd li żżomm parti mill-garanzija sabiex jiġi koperti l-ispejjeż tad-danni odjerni filwaqt li tirrilaxxa l-bqija: "parti minnha ekwivalenti għall-ammont li jkun qiegħed jiġi mitlub minn terzi persuni sa dak iż-żmien meta qorti tal-ġustizzja jew lodo f'arbitraġġ jiddeċiedu dwar il-kwistjoni, permezz ta' sentenza jew deċiżjoni li hija finali".

Illi l-esponent qiegħed jikkontesta l-ammont dovut stante li minn kwotazzjonijiet li huwa ġabar, l-istess xogħol jista' jsir bl-ispiża totali ta' €1,007.45 u għaldaqstant waq

li jqis u jagħrbel għandu jkun dan it-tribunal li jiddeċiedi x'għandu jiġri biex tiġi rilaxxata l-garanzija bankarja.

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 jibda biex jingħad li l-Awtorita' bl-ebda mod ma hija qegħda tobbliga lil appellanti li tħallas l-ispejjeż hekk kif ġew proponuti;*

3. *Illi hekk kif ġie ndikat anke fir-rikors tal-appell, l-Awtorita' hija fl-obbligu li żżomm l-garanzija u dan sal-mument li l-vertenza fejn si tratta l-ħsarat jkun ġie riżolt, kemm b'mod amikevoli jew permezz ta' ordni ġudizzjarja;*

4. *Għaldaqstant fuq dak suindikat, l-Awtorita' appellata qiegħda umilment titlob lil dan l-Onor. Tribunal sabiex tiċħad l-appell odjern;*

5. *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:

Dan huwa appell minn deċiżjoni tal-Awtorita' intimata li permezz tagħha irrifjutat li tiġi rilaxxata l-garanzija kollha mogħtija mill-appellant b'rabta mal-permess għall-iżvilupp PA/03510/23. L-ebda deċiżjoni bil-miktub ma ġiet preżentata iżda t-Tribunal ħa konjizzjoni tal-fatt li ebda eċċezzjoni dwar dan ma ġiet imqajjma u lanqas kontestazzjoni mill-Awtorita' dwar dan il-punt ma ġiet imressqa. B'hekk it-Tribunal ma huwiex ser ikun qed jidħol fil-punt proċedurali ta' liema deċiżjoni qiegħda tiġi kontestata.

L-ilment tal-appellant, kif jirriżulta mir-rikors promotur, huwa li l-ispiża li qegħda tiġi indikata minn terzi persuni bħala ħsara kawża tal-iżvilupp hija eċċessiva u tiżboq bil-kbir l-ispiża li attwalment ġiet soferta. In fatti l-appellant jgħid li filwaqt li t-terzi persuni, tramite rapport tal-Perit Robert Fenech jindikaw spiża globali ta' €7,250, minn fatturi li l-appellanti ottjenew, l-ispiża neċessarja sabiex tagħmel tajjeb għall-ħsarat sofferti hija ta' €1,007.45. Tul it-trattazzjoni finali tad-difensur legali tal-appellant tqajjem ukoll il-punt li *stante* li hemm proċeduri quddiem il-Qrati Maltin dwar il-ħsarat sofferti, l-Awtorita' intimata m'għandhiex iżżomm il-garanzija bankarja iżda għandhom ikunu l-Qrati li jagħtu d-deċiżjoni finali tagħhom dwar il-ħsarat odjerni.

It-Tribunal qies u ħa in konsiderazzjoni dak li ried il-leġislatur permezz tal-mekkaniżmu ta' garanzija bankarja. Mill-Avviż Legali 136 tal-2019 jirriżulta evidenti li l-għan primarju wara l-garanzija bankarja huwa proprju li sservi ta' salvagwardja kontra ħsarat li terzi jistgħu isofru kawża ta' xi żvilupp. In fatti il-leġislatur daħal fid-dettal dwar il-mod kif l-Awtorita' tista' timmanuvra fir-rilaxx o meno tal-garanzija bankarja. Hawnhekk it-Tribunal jaqbel mal-Awtorita' li l-liġi tirregola bis-sħiħ dan il-qafas u idejn id-Direttur huma sa ċertu punt metaforikament marbutin.

F'dan is-sens, Artikolu 6 sub-inċiż (4) tal-Avviż Legali 136 tal-2019, jgħid:

> *(4)Kull terza persuna li għandha talba għal danni kontra l- iżviluppatur għandha minnufih tinforma lid-Direttur u lill-iżviluppatur. Id-Direttur għandu jżomm jew il-garanzija bankarja kollha kemm hi sa massimu ta' erbgħin elf euro (€40,000) ikkalkulati skont is-subregolament (3), jew parti minnha ekwivalenti għall-ammont li jkun qiegħed jiġi mitlub minn terzi persuni sa dak iż-żmien meta qorti tal-ġustizzja jew lodo f'arbitraġġ jiddeċiedu dwar il-kwistjoni, permezz ta' sentenza jew deċiżjoni li hija finali:*

Iżda fil-każ li l-partijiet jilħqu arranġament amikevoli fir-rigward ta' tali talba għal danni, huma għandhom jissottomettu lid-Direttur il-ftehim tal-arranġament, li għandu jagħmel ukoll provvediment ċar għall-garanzija bankarja miżmuma mid-Direttur u r-rilaxx tagħha.

(5)Jekk deċiżjoni ta' qorti tal-ġustizzja jew arbitraġġ tillikwida danni kontra żviluppatur, il-garanzija għandha tiġi ċeduta favur id-Direttur, li minn naħa tiegħu, taħt l-ordni tal-qorti jew skont id-deċiżjoni tal-arbitraġġ, għandu jagħmel pagament lil kull parti li lilha jiġu akkordati danni skont is-sentenza tal-qorti jew id-deċiżjoni tal-arbitraġġ.

Hija korretta l-Awtorita' li tgħid li l-liġi hija ċara li fejn hemm talba għal ħsarat, hija kienet kostretta li żżomm il-garanzija bankarja milli tiġi rilaxxata u dan sakemm il-proċeduri li hemm pendenti quddiem il-Qrati ikunu *res judicata*. It-Tribunal ma jaqbilx mal-appellant fejn jargumenta li appena hemm proċeduri quddiem il-Qrati Maltin, din il-kwistjoni m'għadhiex f'idejn l-Awtorita' intimata. Bil-kontra, il-liġi tipprovdi li huwa biss fejn ikun hemm deċiżjoni finali ta' qorti jew arbitraġġ li d-Direttur ikun f'posizzjoni li jirrilaxxa l-garanzija bankarja jew parti minnha.

F'dawn il-proċeduri ma huwiex ikkontestat li preżentament hemm proċeduri pendenti quddiem il-Qrati Maltin u dan kif jirriżulta minn dokumentazzjoni preżentata mill-appellanti stess. It-Tribunal jifhem li l-iskop wara l-garanzija hija propju sabiex isservi ta' kawtela għal terzi persuni kontra danni li huma jistgħu isofru kawża tax-xogħlijiet ta' kostruzzjoni, fit-terminu wiesa' tagħha. B'hekk minkejja li huwa minnu li jistgħu isiru mandati ta' sekwestru, ma jirriżultax u ma ġiet preżentata ebda prova li teżisti xi kawtela oħra għajr il-garanzija bankarja. Ma huwiex wisq bogħod mir-realta' li minkejja li jkun sar mandat ta' sekwestru, ir-riżultat tagħhom ikun aktar ta' frustrazzjoni għas-sekwestrant minħabba li jirriżulta li ma jista' jiġi sekwestrat xejn. Tajjeb jew ħażin hemm preżenti proċeduri li huma propju dwar dawn l-allegati ħsarat. B'hekk m'huwiex ser ikun dan it-Tribunal, mingħajr ma intalab lilu li jidħol fil-kwistjoni jekk id-danni kkawżati humiex verament kawża tal-kostruzzjoni jew le, li jagħżel li jneħħi l-uniku kawtela li t-terzi persuni għandhom u dan bi preġudizzju konsiderevoli għalihom.

It-Tribunal ma huwiex ser jidħol fil-mertu jekk l-ispejjeż li qed jiġu mitluba humiex ġusti jew le stante li jirriżulta li dan huwa l-mertu tal-proċeduri li hemm pendenti quddiem il-qorti. Iżda

t-Tribunal iqis li anke in vista' ta' dak li jipprovdi sub-artikolu 6(4), l-Awtorita' għandha tirilaxxa kwalunkwe bilanċ li jifdal mill-garanzija wara li jitnaqqas l-ammont li qed jiġi mitlub mit-terzi persuni u li l-ammont li jifdal għandu jinżamm mill-Awtorita' intimata sakemm tiġi preżentata bi prova li d-deċiżjoni tal-Qorti hija finali. Dan meqjus, it-Tribunal ser jgħaddi sabiex jilqa' l-appell in parte u jordna li l-Awtorita' iżżomm dik il-parti tal-garanzija li tirrapreżenta l-ammont li qed jiġi mitlub minn terzi persuni kawża tax-xogħlijiet tal-permess PA/03510/23 filwaqt li tirilaxxa r-rimanenti ammont favur l-appellanti.

Decide

Għaldaqstant, għal dawn ir-raġunijiet kollha msemmija hawn fuq, it-Tribunal qiegħed jilqa' l-appell in parte u jordna l-Awtorita' intimata sabiex, wara li żżomm mill-garanzija bankarja magħmula mill-appellanti l-ammont rappreżentanti l-ħsarat sofferti minn terzi, tirrilaxxa l-bilanċ rimanenti favur l-appellanti.

********** VERU KOPJA TAL-ORIĠINAL **********

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