IT-TRIBUNAL TAL-BINI U L-KOSTRUZZJONI

Illum l-1 ta' Diċembru, 2025

Rikors numru: 64/2025/CV

Julian Camilleri

vs

Awtorita' tal-Bini u l-Kostruzzjoni u NZT Developments Limited

It-Tribunal,

Ra r-rikors tal-appellant, *qua* terz interessat fl-iżvilupp fis-sit bl-indirizz 340, Triq San Pawl, San Pawl il-Baħar, b'permess ta' żvilupp bin-numru PA/05032/24 mertu tal-appell odjern, li permezz tiegħu ġie mitlub sabiex id-deċiżjoni tal-Awtorita' intimata ta' nhar is-27 ta' Awwissu, 2025, tiġi sospiża pendenti l-eżitu tal-proċeduri odjerni.

Ra r-risposta tal-Awtorita' appellata li permezz tagħha irrimetit l-posizzjoni tagħha għall-ġudizzju ta' dan it-Tribunal;

Ra r-risposta tas-soċjeta' intimata li permezz tagħha oġġezzjonat għat-talbiet kollha magħmula mill-appellant.

Ra l-atti u d-dokumenti kollha;

Ra li r-rikors tħalla għad-deċiżjoni għal-llum.

Ikkunsidra

Illi din hija deċiżjoni preliminari rigward it-talba sabiex id-deċiżjoni tal-Awtorita' ta' nhar is-27 ta' Awwissu, 2025, li permezz tagħha awtorizzat it-tkomplija tad-demolizzjoni u tal-kostruzzjoni fis-sit in kwistjoni, tiġi sospiża pendenti d-deċiżjoni finali.

L-appellant huwa residenti fil-proprjeta' bl-indirizz 339, Dellija, Triq San Pawl, San Pawl il-Baħar li tinstab propju sottopost il-fond mertu tal-appell odjern. L-appellant, fir-rikors tal-appell tiegħu, jgħid li l-'Geotechnical Investigation Report' preżentat mill-iżvilupattur, jindika li tagħrif dwar il-pedamenti tas-sit in kwistjoni ma jeżistix u fejn dan jagħmel referenza għall-pedamenti jiddeksirvihom bħala "Poor" to "Good" quality. In vista' ta' dan, id-dikjarazzjoni tal-metodu hija bbażata fuq presunzjoni li l-blat tas-sit "jiflaħ" għall-iżvilupp propost u "*li ma sar l-ebda test jew investigazzjoni ġeoteknika biex tiġi kkonfermata din l-ipoteżi"*. Sussegwentament għal din id-dikjarazzjoni, l-iżvilupattur preżenta rapport mis-soċjeta' 'Terracore' u dan sabiex jindirizza l-ilmenti li kienu qed jitqajjmu mill-appellant u li wasslu sabiex l-Awtorita' intimata waqfet ix-xogħlijiet.

It-Tribunal fela d-dokumenti li ġew preżentati sa issa u jinnota li l-appellant għandu tħassib dwar ċertu dikjarazzjonijiet li ġew magħmula minn Terracore fir-rapport tagħhom, senjatament fejn jgħidu, f'sezzjoni 7.6 tar-rapport li

"*No foundation details of the existing development have been provided. Therefore, having no information on the loads, levels, shapes and sizes of the foundations, an estimate of the presumed allowable bearing pressure for foundation placed directly on the encountered rock is provided, based on the rock quality and UCS values of BH-1 & BH-2.*

Lowest UCS of the tested limestone:	*7.6 MPa*
Median Ucs of the tested limestone in BH-1:	*29.2 MPa*
Median USC of the tested limestone in BH-2:	*7.9 Mpa*

Presumed Allowable Bearing Pressure at the top of bedrock: 750 kPa on sound rock

Dan kollu jirriżulta li huwa l-pern tat-talba għas-sospensjoni u ċioe t-tħassib li l-appellant għandu dwar il-pedamenti tas-sit in kwistjoni. Liema tħassib, skond l-appellant, ma jidhirx li ġie indirizzat bir-rapport u t-testijiet imwettqa.

Is-soċjeta' żviluppatriċi tirribatti dwar dan billi tgħid li l-appellant ma ġab ebda prova li turi li teżisti xi problema fil-pedament u li ma jeżisti ebda rapport li jikontradixxi dak li qed jintqal mis-soċjeta' Terracore. L-iżviluppatur jgħid li l-oneru huwa tal-appellant li jġib prova dwar dan u mhux li jippretendi li jkun l-iżviluppatur li jegħleb din il-prova.

It-Tribunal jibda biex jagħmiha ċara li din ma hijiex deċiżjoni dwar il-mertu u minkejja li kultant ikun xi ftit impossibli, it-Tribunal mhux ser ikun qed jidħol fil-mertu tal-kwistjoni permezz tad-deċiżjoni odjerna. Għaldaqstant, dan it-Tribunal ma huwiex ser ikun qed jagħmel l-analiżi finali jekk l-Awtorita' kinitx korretta fid-deċiżjoni tagħha tas-27 ta' Awwissu, 2025. Dak huwa l-mertu tad-deċiżjoni finali ta' dan it-Tribunal. Din id-deċizjoni hija limitata biss għall-kwistjoni jekk meħud in konsiderazzjoni taċ-ċirkostanzi tal-każ, għandux ikun hemm is-sospensjoni ta' dik id-deċiżjoni li fil-prattika ser tfisser is-sospensjoni tax-xogħlijiet fuq is-sit.

Il-fakolta' li appellant jitlob is-sospensjoni ta' deċiżjoni tal-Awtorita' toħroġ mill-artikolu 45 tal-Kap. 623 tal-Liġijiet ta' Malta, li jgħid:

45. Appell ma għandux jissospendi l-effetti tad-deċiżjoni appellata:

B'dana illi l-appellant jista' jitlob is-sospensjoni tal-ordni, ruling jew deċiżjoni appellata sakemm jinqata' l-appell.

Il-leġislatur kien pjuttost xott u ma pprovda ebda parametri lil dan it-Tribunal fuq liema kriterji għandu jilqa' talba għas-sospensjoni. Għaldaqstant ħalla dan l-eżami fid-diskrezzjoni assoluta tat-Tribunal sabiex jiddetermina hu l-parametri li fuqhom għandu jibbaża din id-deċiżjoni.

Huwa evidenti li l-fakolta' tas-sospensjoni hija mnebħa minn mekaniżmu identiku mogħti lit-Tribunal ta' Reviżjoni ta' l-Ambjent u l-Ippjanar permezz ta' artikolu 33 tal-Kap. 551. Dan il-mekkaniżmu huwa bbażat fuq il-premessa li l-preġudizzju kkawżat jekk ma tiġix sospiża id-deċiżjoni tkun tali li tkun sproporzjonata meta mqabbel mal-preġudizzju kkawżat jekk tiġi sospiża l-eżekuzzjoni tal-permess.

Dan it-Tribunal m'għandux dawn il-limiti jew sa ċertu punt linji gwida għall-analiżi tiegħu. Pero' dan it-Tribunal huwa konvint li għandha tkun din l-istregwa li huwa għandu jadotta sabiex jasal għad-deċiżjoni finali tiegħu. Għaldaqstant, kif anke għamel f'deċiżjonijiet diversi, dak li jrid jiddetermina dan it-Tribunal huwa jekk it-tkomplija tax-xogħlijiet in kwistjoni jistax ikun ta' preġudizzju sproporzjonat meta kkumparat mat-twaqqif tal-istess xogħlijiet.

It-Tribunal jifhem li hemm linja ta' provi li l-ewwel jispetta lill-iżviluppatur li juri li x-xogħlijiet li huwa jkun qed jipproponi li jsiru jistgħu isiru u li hemm iċ-ċirkostanzi kollha neċessarji sabiex dawn ma jikkawżaw ebda ħsara lil terzi. Filwaqt li t-Tribunal jista' biss jillimita ruħu għal dak li ġie preżentat sa issa, it-Tribunal ma jistax jinjora it-tħassib li qed jitressaq mill-appellant. It-Tribunal jifhem ukoll li jekk dak it-tħassib jimmaterjalizza, it-tkomplija tax-xogħlijiet irendi id-deċiżjoni finali f' waħda akkademika *stante* li jkun ferm diffiċli li dawk ix-xogħlijiet jitreġġaw lura.

Huwa minn lewn id-dinja li t-tkomplija tax-xogħlijiet <u>jistgħu</u> jikkawżaw preġudizzju irrimedjabbli u dan *stante* li jkun ferm diffiċli, li f'każ li fid-deċiżjoni finali dan l-appell jiġi milqugħ, li t-terz ikun jista' jreġġa l-arloġġ lura. Dak li qed jitlob l-appellant effettivament jista' jwassal għal tibdiliet maġġuri fil-proġett in kwistjoni u b'hekk it-tkomplija tax-xogħlijiet, li essenzjalment jista' jwassal sabiex ix-xogħlijiet <u>jitlestew</u> sakemm tingħata d-deċiżjoni finali, ikun ta' preġudizzju ferm akbar mis-sospensjoni tal-istess xogħlijiet. It-Tribunal iqis, mingħajr ma jidħol fil-mertu ta' jekk l-awtorizzazzjoni tas-27 ta' Awwissu, 2025 kienitx waħda korretta, li f'każ li jirriżulta li din kienet fil-fatt deċiżjoni mhux f'lokha, ikun impossibli li l-effett tax-xogħlijiet ta' demolizzjoni u kostruzzjoni ikun jista' jiġi sanat. It-Tribunal jerġa jagħmilha ċara li ma huwiex qed jiġi espress li dan il-preġudizzju fil-fatt ser jimmaterjalizza jew jista' jimmaterjalizza *stante* li dik hija deċiżjoni

li tmur lill'hinn mit-talba għas-sospensjoni iżda qed iqis biss jekk l-effett tad-deċiżjoni finali jistax ikun ta' preġudizzju.

Għaldaqstat ikun għaqli li t-Tribunal jimxi bl-aktar mod kawt u din is-sospensjoni tintlaqa' sabiex din is-sitwazzjoni tiġi evitata. Għaldaqstant dan it-Tribunal ser jgħaddi sabiex jilqa' t-talba għas-sospensjoni u jordna lill-Awtorita' sabiex b'mod proviżorju tissospendi d-deċiżjoni tagħha tas-27 ta' Awwissu, 2025, salv għal kwalunkwe xogħlijiet li jistgħu ikunu neċessarji sabiex jilqgħu għal perkolazzjoni ta' ilma u ħsarat fi proprjeta' ta' terzi.

Decide

Għaldaqstant it-Tribunal jilqa' t-talba għas-sospensjoni tad-deċiżjoni tal-Awtorita' ta' nhar is-27 ta' Awwissu, 2025, salv għal kwalunkwe xogħlijiet li jistgħu ikunu neċessarji sabiex jilqgħu għal perkolazzjoni ta' ilma u ħsarat fi proprjeta' ta' terzi u jordna lill-Awtorita' intimata' sabiex l-istess ordni tiġi sospiża b'mod proviżorju pendenti l-eżitu finali ta' dawn il-proċeduri.

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

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