IT-TRIBUNAL TAL-BINI U L-KOSTRUZZJONI

Illum 26 ta' Marzu, 2025

Rikors numru: BCT/14/2025

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.

Nazzarenu Camilleri

vs

Awtorita' tal-Bini u l-Kostruzzjoni

It-Tribunal,

Ra l-appell li sar permezz ta' *email* datata 29 ta' Jannar, 2025 tal-istess appellanti fejn dan ikkontesta d-decizjoni tal-Awtorita` intimata datata 21 ta' Jannar, 2025 li permezz taghha l-istess Awtorita` imponiet penali amministrattiva fl-ammont ta' elf euro (€1000) in vista tal-allegazzjoni li fit-18 ta' Jannar, 2025 kif ukoll fil-granet u fix-xhur 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 "*Development Planning Permit no PA/06645/24 does not fall under the scopy of Legal Notice 136 of 2019. Attached is a*

declaration from Perit Jonathan Schembri substantiating this argument". Ra d-dikjarazzoni ta-Perit Schembri prezentata mal-istess appell.

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-Awtorita` hija tal-fehma li l-izvilupp propost ma jaqax taht id-dettami indikati f'regolament 4, u kwindi jinnecessita awtorizzazzjoni min-naha tal-Awtorita` sabiex jsir kwalunkwe xoghol, liema kienet karenti fil-kaz odjern.*

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 Jonathan Schembri waqt is-seduta tal-5 ta' Marzu, 2025.

Ra dak verbalizzat waqt l-istess seduta datata 5 ta' Marzu, 2025 senjatament li, peress li l-appellanti ma kienx qed jikkontesta d-dokumentazzjoni annessa mar-risposta tal-Awtorita`, l-istess Awtorita` iddikjarat li m'ghandhiex aktar provi x'tipproduci u strahet fuq l-atti ezebiti.

Ra li l-appell thalla ghas-sentenza ghas-seduta tal-lum.

Ikkunsidra

Illi jirrizulta car mill-appell prezentat, li l-aggravju sollevat jirrigwardja n-natura tax-xogholijiet li kien wettaq l-appellanti u jekk tali xogholijiet jehtigux l-approvazzjoni tal-Awtorita` biex ikunu jistghu jibdew liema approvazzjoni tohrog biss wara s-sottomissjoni tad-dokumenti rikjesti dejjem skont il-Legislazzjoni Sussidjarja 623.06.

Illi fir-rigward tan-natura tax-xogholijiet li saru, it-Trail of Event prezentat mill-Awtorita` mar-risposta taghha jindika li fit-18 ta' Jannar, 2025, data li fiha inharget l-Istop notice, l-ufficjal sab xogholijiet ghaddejjin liema xogholijiet kienu jikkonsistu minn "*a door has been opened recently and another one closed*". Din il-verzjoni hija fil-fatt konfermata wkoll mill-Perit Schembri li, waqt is-seduta tal-5 ta' Marzu, 2025 xehed li:

> "*Ix-xogħlijiet mertu ta' dan il-każ jinkludu ftuħ u għeluq ta' bibien. Ngħid allura li dawn it-tip ta' xogħlijiet huma eżenti mill-ħtieġa li jkollhom l-approvazzjoni bil-miktub tal-Awtorita' tal-Bini u l-Kostruzzjoni.*
> *Ngħid filfatt li meta tkun ħa tiftaħ bieb m'hemmx għalfejn li tagħmel condition report għal ta' taħtek.*
> *Qed issirli referenza mit-Tribunal għall-PA/6645/24 u qed nintalab nikkjarifika għal xix kienet tirreferi din l-applikazzjoni u nispjega li din kienet applikazzjoni li kienet tkopri l-qsim tal-fond fi tnejn b'għeluq li jsir bil-gypsum boards.*
> *U għalhekk abbażi ta' din l-applikazzjoni, x-xogħlijiet ta' kostruzzjoni kienu limitati biss għall-ftuħ u għeluq ta' aperturi.*"

Illi ghaldaqstant jispetta lit-Tribunal li jiddetermina jekk hux minnu jew le li tali xogholijiet li permezz taghhom apertura infethet u ohra inghalqet kif riskontrati fuq il-post mill-ufficjali tal-Awtorita` u kif inhuma mertu tal-PA 6645/24, humiex ukoll regolati mil-LS 623.06.

Illi f'tali rigward ghandu jigi nutat li r-reg 2(1) tal-Sl. 623.06 kienu jipprovdi kjarament li l-iskop tal-istess Regolamenti huwa dak li jipprovdi ghal mizuri intizi biex jimminimizzaw il-hsara lill-proprjeta` ta' terzi jew korrimenti kawza tax-xogholijiet:

> *(1) L-iskop ta' dawn ir-regolamenti hu li jassikuraw li qabel ma jinbeda xi tip ta' xogħol ta' demolizzjoni, skavar jew kostruzzjoni, jitħejjew metodoloġiji*

li huma teknikament siguri sabiex jiġi minimizzat ir-riskju ta' ħsara lil proprjetà ta' terzi persuni jew korriment lil persuni li jistgħu jiġu kkawżati mix-xogħlijiet proposti.

L-istess Regolament, filwaqt li mill-ewwel jillimita l-effett tar-Regolamenti ghal xogholijiet ta' demolizzjoni, skavar jew kostruzzjoni ikompli jipprovdi wkoll, fit-tieni dispost tieghu:

(2) Id-dispożizzjonijiet ta' dawn ir-regolamenti m'għandhom bl-ebda mod jinftiehmu li għandhom xi effett fuq ir-responsabbiltajiet relatati mad-disinn tal-bini u l-attività tal-kostruzzjoni li jirriżultaw minn strumenti leġiżlattivi oħra.

Ir-Regolament 4 tal-istess LS 623.06 jipprovdi wkoll testwalment li:

Dawn ir-regolamenti huma applikabbli għal kwalunkwe xogħol ta' kostruzzjoni li jinvolvi:
(a) skavar, li fiż-żona affettwata tiegħu jinkludi proprjetà ta' terzi; jew
(b) id-demolizzjoni jew tneħħija ta' kull struttura eżistenti, jew bejt jew struttura li tmiss mal-limiti ta', jew biswit eżatt ta', jew sottostanti jew sovrastanti xi proprjetà ta' jew okkupata minn terzi persuni jew xogħol ta' ingaljar ma bini eżistenti; jew
(ċ) il-bini ta' sulari addizzjonali jew ħitan ta' sapport jew strutturi fuq xi proprjetà ta' jew okkupata minn terzi persuni; jew
(d) il-kostruzzjoni ta' bini ġdid jew sulari addizzjonali biswit proprjetà eżistenti ta' terzi persuni.

Il-korrollarju tas-surreferit huwa li kull xoghol iehor li ma jinkwadrax taht ir-Reg 4 huwa ezenti mill-istess LS.

Jidher ukoll li anke skont il-Linji Gwida mahrugin mill-Kampra tal-Periti, tibdil minuri intern li ma jirrigwardjax strutturi li jgorru piz (*load bearing structures*) ghandhom jigu kkunsidrati bhala eskluzi mil-lista surreferita tant illi lanqas m'huwa mehtieg ghalihom xi ezenzjoni specifika taht ir-Reg 26:

Declaration in terms of Regulation 4 of the Legal Notice

This declaration is to be submitted for all projects which do not fall under the requirements of the Legal Notice in the sense that they do not include any of the activities listed in Regulation 4. Typical examples could include:

Change of use;
Fixing of signage;
Façade restoration works including replacement of external apertures;
Internal alterations relating to non-loadbearing structures; *or*
Excavation, demolition or construction works where there are no adjacent third parties.

This declaration must always be made, unless the works fall under Regulation 4, in which case the other forms outlined below are to be used.

Declaration in terms of Regulation 26 of the Legal Notice

The declaration in terms of Regulation 26 is to be used when the works are contemplated in Regulation 4 but, in your professional opinion, the "structural interventions will not affect third party property". (https://kamratalperiti.org/cir-09-19-further-updates-on-legal-notice-136-of-2019/ enfazi mizjuda)

Fil-kaz odjern huwa inkontestat li x-xogholijiet la jikkostitwixxu skavar, lanqas demolizzjoni u lanqas kostruzzjoni ta' bini imma biss alterazzjonijiet interni ossija caqlieq ta' aperturi bil-ftuh u gheluq ta' bibien. Il-Perit Schembri, oltre x-xhieda tieghu, dahhal dikjarazzjoni li x-xogholijiet ma jaqghux taht ir-Regolament 136 tal-2019 proprju skont il-linji gwida tal-Kamra tal-Periti liema dikjarazzjoni tinsab annessa mal-appell u - ghalkemm prezentata wara d-decizjoni appellata - baqghet qatt ma giet kkontradetta b'xi mod mill-Awtorita` fir-rigward tal-kontenut taghha. Fil-fatt, mit-Trail of Events jirrizulta biss li l-uniku xoghol li sar kien dak ta' bieb li inghalaq u iehor li nfetah. Ma ssir l-ebda referenza mill-ufficjal ghal kif dan ix-xoghol seta' jaffetwa terzi persuni u lanqas ma trssqet xi prova dwar jekk il-hitan affetwati humiex *load bearing structures*. It-Tribunal ikkunsidra wkoll li l-Awtorita` agixxiet abbazi ta' rapport li allega xoghol li qed isehh fil-komun liema xogholijiet bl-ebda mod ma gew riskontrati fuq is-sit mill-ufficjal inkarigat.

Ghaldaqstant filwaqt li t-Tribunal isib li l-Awtorita` ma rnexxilhiex tipprova li x-xogholijiet riskontrati fuq is-sit kienu xogholijiet skont ir-Reg 4 tal-LS 623.06, ser jghaddi sabiex jilqa' l-appell kif dedott.

Decide

Għaldaqstant it-Tribunal, in vista tar-raġunijiet imsemmija hawn fuq qiegħed jichad ir-risposta tal-Awtorita`, konsegwentement jilqa' l-appell u kwindi jirrevoka d-decizjoni appellata datata 21 ta' Jannar, 2025.

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