IT-TRIBUNAL TAL-BINI U L-KOSTRUZZJONI

Illum 12 ta' Frar, 2025

Rikors numru: BCT/70/2024

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.

Antoinette Magro

vs

Awtorita' tal-Bini u l-Kostruzzjoni

It-Tribunal,

Ra l-appell li sar permezz ta' rikors fejn l-appellanti ikkontestat id-decizjoni tal-Awtorita` intimata datata 2 t'Ottubru, 2024 li permezz taghha l-istess Awtorita` imponiet penali amministrattiva fl-ammont ta' hames mitt euro (€500) in vista tal-allegazzzjoni li l-appellanti naqset li tassigura li x-xogholijiet ta' kostruzzjoni li jaqghu taht id-disposizzjonijiet ta' dawn ir-regolamenti ikunu assigurati b'mod adatt u adegwat skont ir-Regolament (6) subregolament (1) tal-Legislazzjoni Sussidjarja 623.06 fil-perijodu mill-11 t' Awwissu, 2021 'il quddiem.

Illi permezz ta' tali appell taghha l-appellanti tikkontendi, in succint, li sakemm ix-xogholijiet elenkati fir-reg 4 tal-LS 623.03 kienu qed isiru, dawn kienu koperti taht polza tal-assigurazzjoni, tant illi l-Awtorita` harget l-approvazzjoni taghha fid-19 t'Awwissu, 2021.

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-ligi hija tassattiva u tali tirrikjedi li fejn jkun hemm zvilupp dan jinnecessita polza tal-assikurazzjoni f'kull hin. Gialadarba ma kienx intavolat ic-certifikat li sit huwa maghluq allura l-polza tal-assigurazzjoni kienet rikjesta, u dan kif gie konfermat fid-decizjoni fl-ismijiet Clint Agius v. Awtorita` tal-Bini u Kostruzzjoni datata 9 ta' Lulju, 2024 (BCT/31/2024).*

3. *Illi l-Awtorita` fi kwalunkwe stadju tista' terga' tevalwa il-kaz u tirratifika kull decizjoni li tkun giet mehuda minnha.*

4. *Illi qieghed jkun anness u mmarkat mar-risposta 'Trial of Event' (sic) bhala Dok A u r-ritratti annessi u markati bhala Dok B.*

5. *Ghaldaqstant fuq dak suindikat, l-Awtorita` appellata qiegheda umilment titlob lil dan l-Onor. Tribunal biex tichad l-appell odjern.*

6. *Salv eccezzjonijiet ulterjuri.*

Ra l-atti u d-dokumenti kollha;

Semghet ix-xhieda tal-ufficjal Julie Degriorgio waqt is-seduta tas-27 ta' Novembru, 2024.

Ra li minkejja l-opportunijiet moghtija waqt is-seduta tas-27 ta' Novembru, 2024 u tas-16 ta' Dicembru, 2024 u tat-22 ta' Jannar, 2025 l-appellanti naqset milli tattendi ghall-istess jew tressaq il-provi taghha, oltre dawk dokumentali annessi mal-appell taghha.

Ra li fis-seduta tat-22 ta' Jannar, 2025, it-Tribunal ra n-nota ta'sottomissjonijiet imressqa mill-istess appellanti u l-appell baqa' differit ghas-sentenza.

Ikkunsidra

Illi fl-ewwel lok, it-Tribunal jinnota li, matul dawn il-proceduri, l-appellanta naqset milli tressaq provi jew li imqar tixhed a sostenn tal-fatti dikjarati fl-appell taghha salv il-prezentata tad-dokumenti ezebiti li jinkludu s-segwenti:

i. Kwerela datata 29 ta' Lulju, 2021 mahruga mill-Perit Mark Camilleri, liema kwerela tidher li giet notifikata wkoll lill-Awtorita` intimata b'ordni "*to stop any works relating to PA5372/20 until the matter is resolved and a new mason is appointed*".

ii. Polza tal-assikurazzjoni u certifikat relattiv li jipprovdi kjarament li l-perijodu ta' validita tal-istess imur mill-11 ta' Frar, 2021 sal-10 t'Awwissu, 2022. Jinsab provdut ukoll l-polza setghet tkopri "*any subsequent period in respect of which the Insured shall have paid and the Insurer shall have accepted the premium required for the renweal of this Policy*" u li t-tigdid kellu jsehh fil-11 ta' Awwissu, 2022.

iii. Awtorizzazzjoni da parti tal-Awtorita` intimata datata 19 t' Awwissu, 2021 li permezz taghha, appuntu, tawtorizza x-xogholijiet skont PA/05372/20 u jinghad ukoll li "*This letter should not be construed as an approval of the content of your submission, which content remain the sole responsibility of the authority*".

Illi mqabblin dawn id-dokumenti mat-trail of events mahruga mill-Awtorita` u kkonfermata bil-gurament mill-ufficjal Julie Degiorgio jirrizulta li tali trail of events ma taghmel ebda referenza ghall-ittra surreferita imma tindika li fis-7 ta' Settembru, 2024 "*BCA on call team were instructed by their manager to inspect site re ongoing works. A general inspection was done. Noted that insurance policy was expired on 10/08/2021*." Qabel din in-nota hemm entrata datata 22 ta' Frar, 2021 li l-insurance kellha tigi mgedda fil-11 t'Awwissu, 2021. Lanqas ma taghmel referenza ghall-awtorizzazzjoni biex jibdew xogholijiet datata 19 t'Awwissu, 2021 annessa mal-appell.

Illi l-appellanti, ghalkemm tammetti li l-polza applikabbli skadiet, tikkontendi li hija m'ghandhiex tigi ritenuta personalment responsabbli ghal dan u dana ghaliex, skont hi, ma wettqitx xoghol minghajr kopertura assikurattiva ghaliex harget il-polza fil-11 ta' Frar, 2021 u l-Awtorita` approvat ix-xogholijiet fis-26 ta' Marzu, 2021. Ix-xogholijiet gew imwaqqfin ghar-ragunijiet indikati fil-kwerela u regaw bdew meta din il-kwistjoni giet rizolta, instabu kuntrattur

u bennej godda u prevja l-*commencement notice* prezentata mill-perit, l-Awtorita` awtorizzat ix-xogholijiet mill-gdid fid-19 t' Awwissu, 2021.

Illi mill-aspett prettament legali ghandu jigi nutat li r-reg (6) (1) u (2) tal-SL 623.06 kienu jipprovdi kjarament is-segwenti:

> *(1) L-iżviluppatur għandu jiżgura li xogħlijiet tad-demolizzjoni, skavar jew kostruzzjoni li jaqgħu taħt id-dispożizzjonijiet ta' dawn ir-regolamenti għandhom ikunu assigurati b'mod adatt u adegwat sabiex ikopru kull ħsara waħdanija jew rikorrenti kkaġunata lil proprjetà ta' terzi persuni, diżabilità lil persuni jew mewt li tirriżulta mix-xogħolijiet jew attività ta' kostruzzjoni mwettqa mill-iżviluppatur u l-kuntratturi li jkunu qegħdin jaħdmu fuq is-sit:*
> *Iżda l-kopertura tal-assigurazzjoni m'għandhiex tkun inqas minn seba' mija u ħamsin elf euro (€750,000)* ***u għandha tibqa' tiġi mġedda sa dak iż-żmien meta kull xogħol ta' demolizzjoni, skavar jew kostruzzjoni jiġu ċertifikati bħala kompluti mill-perit tal-proġett****:*
> *Iżda l-iżviluppatur għandu jagħmel stima xierqa u adegwata tar-riskji involuti u f'każ li l-valur imsemmi ta' seba' mija u ħamsin elf euro (€750,000) mhuwiex meqjus suffiċjenti, l-iżviluppatur għandu jassigura li tali kopertura tiżdied debitament.*
> ***(2) L-iżviluppatur għandu jissottometti lid-Direttur kopja tal-kopertura ta' assigurazzjoni, skont is-subregolament (1), flimkien ma' ittra mill-assiguratur****:*
> *(a) li tikkonferma li x-xogħlijiet huma adegwatament koperti minn polza tal-assigurazzjoni; u*
> *(b) tiddikjara x'inhu l-valur tal-eċċess tal-polza tal-assigurazzjoni relattiva.*
> *Il-kopja tal-assigurazzjoni u d-dikjarazzjoni mill-assiguratur rigward il-kopertura tal-assigurazzjoni u l-ammont tal-eċċess għandhom jiġu sottomessi lid-Direttur mad-dikjarazzjoni tal-metodu.* (enfazi mizjuda)

Tali disposizzjonijiet illum jinsabu revokati permezz tal-AL 37 tal-2024 (li dahal fis-sehh fis-27 ta' Frar, 2024) b'dana illi gew sostitwiti b'obbligi ta' assikurazzjoni kif imfisser fl-AL 38 tal-2024. Is-segwenti subregolamenti tal-istess Regolament (6) kienu u ghadhom jipprovdu wkoll:

(6) Meta jitlesta l-proġett, l-iżviluppatur għandu fi żmien ġimgħatejn (2), jissottometti ***<u>ċertifikazzjoni maħruġa mill-perit tal-proġett li x-xogħlijiet tlestew</u>****. Għal fini ta' dan is-subregolament it-tlestija ta' proġett tfisser it-tlestija tax-xogħlijiet strutturali kollha u xogħlijiet oħra inklużi s-saqaf, kontrabejt, terrazzini u btieħi, l-għeluq ta' aperturi u x-xogħlijiet oħra li jagħmlu l-bini ssiġġillat kontra d-dħul ta' ilma.*

(7) Id-Direttur għandu, hekk kif jirċievi ċ-ċertifikazzjoni mill- perit tal-proġett, imsemmi fis-subregolament (6), minnufih iqiegħed fuq websajt li jippreskrivi d-Direttur, avviż li jindika d-data tan-notifikazzjoni tat-tlestija tal-proġett. Il-perit tal-proġett għandu wkoll fi żmien ġimgħatejn (2), jinnotifika lis-sidien u l-okkupant kollha ta' dawk il-proprjetajiet, li għalihom kien ġie sottomess rapport dwar il-kondizzjoni mill-perit tal-iżviluppatur, bid-dettalji ta' tali ċertifikazzjoni li tirrigwarda t-tlestija tal-proġett. (enfazi mizjuda)

Kif jinsab diversi drabi ribadit anke mit-Tribunal odjern u kif ukoll prezentement kompost, huwa c-certifikat tat-tlestija tax-xogholijiet mahrug mill-perit li jikkonferma t-tlestija tax-xogholijiet u li allura jindika t-terminazzjoni tal-obbligu tal-assikurazzjoni, dana kif imfisser kemm taht ir-Reg 623.06 (qabel l-emenda tal-AL 37 tal-2024) u wkoll, illum permezz tal-AL 38 tal-2024 fejn terga ssir referenza ghall-istess certifikat ta' tlestija tax-xogholijiet fir-Regolament (6) tal-AL 38 tal-2024.

Illi jirrizulta kjarament li l-intenzjoni tal-legizlatur kienet u ghadha proprju dik illi jorbot il-htiega tal-kopertura assigurattiva u l-garanziji kollha mehtiega skont il-ligi mac-certifikat ta' tlestija tax-xogholijiet prezentat mill-perit (*completion certificate*) u allura kull agir iehor, inkluz allura l-allegata tlestija tax-xogholijiet jew it-twqaaif temporanju jew xort'ohra taghhom jew ukoll in-natura tax-xogholijiet rimanenti, bhalma qed jigri f'dan il-kaz, ma jistax iservi bl-ebda mod sabiex igib fi tmiemu jew imqar jissospendi l-obbligu legali ghall-hrug t'assikurazzjoni u z-zamma fis-sehh tal-istess, appuntu, sakemm ma jinharigx ukoll u jigi prezentat ic-certifikat ta' tlestija mill-perit. F'dan il-kaz ukoll certifikat ta' tlestija ta' xogholijiet ma jirrizultax li gie prezentat.

Kif inghad, l-appellanti tipprova tiskolpa ruhha billi tghid li hija kienet qed tistrieh fuq l-ghajuna ta' professjonisti u li l-Awtorita` qatt ma kkomunikat direttament maghha. Dan it-

Tribunal diga` kellu l-opportunita` li jiddeciedi ilmenti simili fejn l-applikant jipprova jimplika lill-Awtorita` f'xi nuqqas attribwit lilu. Jinsab deciz li ghal kull nuqqas ravvizat mill-Awtorita` huwa l-applikant li ghandu jwiegeb u mhux l-Awtorita` stess. 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 handet hsieb hi li tinforma jew tavza preventivament lill-applikant bl-obbligi kjarament imposti fuqu skont il-ligi. Kif jinghad hawn fuq, l-obbligu ghall-htiega ta' assikurazzjoni valida sad-data tac-certifikazzjoni ta' tlestija tax-goholijiet kjarament johrog mil-ligi u huwa sufficjentement car sabiex *bonuspaterfamilias* jagixxi b'mod konformi mal-istess. Hawn ukoll japplika l-principju *ignorantia juris neminem excusat*.

F'dan il-kaz partikulari, pero`, it-Tribunal jinnota li l-Awtorita` wkoll ghamlet zball car meta fid-19 t' Awwissu, 2021 harget l-awtorizzazzjoni ghall-bidu tax-xoghol meta suppost kellu jkun car ghaliha li f'tali data, l-assigurazzjoni precedentement prezentata mill-appellanti kienet lahqet skadiet, appunti fil-11 t' Awwissu, 2021. Tassew li kif qalet l-appellanti "(b)*iss biss, l-Awtorita` harget l-approvazzjoni taghha fid-19 ta' Awwissu, 2021 u nassumi (u nittama) li l-Awtorita` ma kenitx ser tohrog tali approvazzjoni minghajr prova ta' kopertura mill-assigurat*". Pero`, dan huwa kjarament dak li gara f'dan il-kaz. X'aktarx li kieku l-Awtorita` gibdet l-attenzjoni ghal dan in-nuqqas, l-appellanti kienet tkun fil-possibilita` li tadempixxi mal-obbligi legali taghha qabel terga tibda twettaq ix-xogholijiet. Dan ma jnaqqas xejn mir-responsabilita` ghal tali nuqqas li huwa kjarament dak tal-appellanti. Il-hrug ta' tali *clearance* min-naha tal-Awtorita` ma jservix, skont il-ligi u anke skont l-istess ittra t'awtorizzazzjoni mahruga minnha, sabiex ixejjen kull nuqqas tal-applikant skont il-ligi. Madanakollu t-Tribunal ihoss li ghandu jaghti debita kunsiderazzjoni, ai fini ta' piena imposta, tal-fatt li l-applikant giet kjarament zgwidata tramite tali awtorizzazzjoni li nharget anke fin-nuqqas ta' dokument essenzjali bhalma kienet l-assikurazzjoni debitament imgedda u kkonfermata tramite certifikat.

Dan it-Tribunal, ukoll kif kompost, diga` kellu l-okkazzjoni li jikkunsidra kazijiet bhal dan fejn l-ommissjoni li twassal ghall-hrug tal-penali ma tkunx wahda volontarja. Kif jinsab diga` diversi drabi deciz, il-penali ghandha tigi temperata fejn jirrizulta li n-nuqqas huwa sforz zball genwin, fil-kaz odjern zball sahansitra kondiviz mill-istess Awtorita` (f'dan is-sens sentenza moghtija mill-Onor. Qorti tal-Appell (Inferjuri) fil-kawza fl-ismijiet **Johanna Ganado v. Awtorita` tal-Bini u Kostruzzjoni** deciza fid-19 ta' Gunju, 2024 fejn il-penali giet ridotta ghas-somma ta' mija u hamsin euro (€150) f'kaz fejn xogholijiet kienu bdew minghajr approvazzjoni tal-Awtorita`).

Fic-cirkostanzi, it-Tribunal jhoss li jkun opportun li f'dan il-kaz ukoll il-penali tigi ridotta, bhal fil-kaz surreferit, ghas-somma ta' mija u hamsin euro (€150).

Illi finalment it-Tribunal ihoss opportun li jindirizza wkoll l-ilment imressaq mill-appellanti fir-rigward tal-mod illi bih gew immexxija s-seduti. L-art. 40 tal-Kap. 623 tal-Ligijiet ta' Malta jipprovdi bl-aktar mod car li:

It-Tribunal għandu jżomm is-seduti tiegħu fil-pubbliku b'mod fiżiku jew b'mezzi virtwali u jista' jistabbilixxi l-proċedura tiegħu stess, madankollu f'konformità sħiħa mal-prinċipji ta' mġiba amministrattiva tajba li jinsabu fl-Att dwar il-Ġustizzja Amministrattiva/

Dan huwa dak li gara f'dan il-kaz ukoll. It-Tribunal jinnota li s-seduta mizmuma virtwalment, ma kenitx l-unika seduta li l-appellanti naqset milli tattendi. Kif jirrizulta car mill-verbali relattivi, l-appellanti la dehret ghas-seduta tal-27 ta' Novembru, 2024, lanqas ghal dik datata 16 ta' Dicembru, 2024 u lanqas ghas-seduta tat-22 ta' Jannar, 2025. Ai fini ta'kompletezza allura jinghad li ma jista'jigi ravvizat ebda nuqqas fil-mod illi bih tmexxew is-seduti, tenut kont il-mod illi bih il-ligi nostrana tirregola il-procedura relattiva u wkoll tenut kont tal-fatt li t-Tribunal ta lill-appellanti diversi possibiltajiet biex tidher u tixhed u tiddefendi ruhha bil-mod opportun. It-Tribunal jinnota wkoll li l-appellanti fl-ebda waqt ma talbet li tinghata l-opportunita` li tressaq provi jew li tixhed imma ressqet minflok is-sottomissjonijiet taghha li gew ikkunsidrati mit-Tribunal.

Decide

Għaldaqstant it-Tribunal, in vista tar-raġunijiet imsemmija hawn fuq qiegħed jilqa' l-appell sakemm kompatibbli mas-surreferit u kwindi filwaqt li jirriduci l-penali amministrattiva ghas-somma ta' mija u hamsin euro (€150) u jzomm ferm id-decizjoni appellata ghall-bqija.

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