IT-TRIBUNAL TAL-BINI U L-KOSTRUZZJONI

Illum 12 ta' Frar, 2025

Rikors numru: BCT/73/2024

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.

Raymond Cutajar

vs

Awtorita' tal-Bini u l-Kostruzzjoni

It-Tribunal,

Ra l-appell li sar permezz ta' *email* datata 22 ta' Novembru, 2024 fejn l-appellanti ikkontesta d-decizjoni tal-Awtorita` intimata datata 18 ta' Novembru, 2024 li permezz taghha l-istess Awtorita` imponiet penali amministrattiva fl-ammont ta' mitejn u hamsin euro (€250) in vista tal-allegazzzjoni li l-appellant naqas li jassigura 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 mis-7 ta' Novembru, 2023 'il quddiem.

Illi permezz ta' tali appell l-appellanti jikkontendi li l-hrug tal-penali ghandu jigi rikunsidrat tenut kont tas-segwenti:

i. *Il-kostruzzjoni fuq dan is-sit intemmet f'Ottubru tal-2023. Dan jikkonfermah il-perit inkarigat, Ian Camilleri Cassar*

ii. *Sa fejn nafu ahna, l-Avviz Legali imsemmi beda jsehh min Novembru, 2023*

iii. *Fil-fehma taghna, din il-ligi m'ghandhiex tapplika ghal progetti diga` mitmuma*

iv. *L-assikurazzjoni li kellna kienet taghlaq fis-7 ta' Novembru, 2023.*

v. *Ghaldaqstant, ahna nsostnu li ghall-perijodu tal-kostruzzjoni ahna konna koperti skont il-ligi.*

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;

Sema' x-xhieda tal-Perit Ian Camilleri u tal-ufficjal Jesmond Mifsud waqt is-seduta tat-22 ta' Jannar, 2025.

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

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

Ikkunsidra

Illi permezz tal-appell tieghu, l-appellant jikkontendi, fost ohrajn, li l-ligi applikabbli dahlet fis-sehh f'Novembru, 2023 meta skont hu l-kostruzzjoni tas-sit intemm f'Ottubru, 2023. Jargumenta li, fil-fehma tieghu, il-ligi m'ghandhiex tapplika ghall-progetti diga` mitmuma. F'dan ir-rigward it-Tribunal jaghmel referenza gha d-disposizzjonijiet tranzitorji tal-LS 623.06:

25. Ix-xogħlijiet ta' skavar, demolizzjoni u kostruzzjoni li jkunu nbdew imma mhux lesti fid-data tal-25 ta' Ġunju 2019 kif ukoll dawk ix-xogħlijiet ta' skavar, demolizzjoni u kostruzzjoni li għad iridu jinbdew, jaqgħu taħt id-dispożizzjonijiet ta' dawn ir-regolamenti.

Huwa inkontestat anke mill-appellanti li x-xogholijiet ma kenux lesti fil-25 ta' Gunju, 2019 u allura huwa car li d-disposizzjonijiet tal-LS 623.06 u l-obbligi hemmhekk imposti huma applikabbli ghall-kaz in ezami.

Illi permezz tal-appell tieghu l-appellant jikkontendi wkoll li, peress li "*l-assikurazzjoni li kellna kienet taghlaq fis-7 ta' Novembru, 2023*" u "*Il-kostruzzjoni fuq dan is-sit intemmet f'Ottubru tal-2023*" mel'allura, skont hu, ghall-"*perijodu ta' kostruzzjoni ahna konna koperti skont il-ligi*". F'dan ir-rigward il-Perit Ian Camilleri xehed:

> "*Jien bħala perit kont inkarigat mill-iżvilupp ta' żewġ sulari fi propjeta ta' Raymond Cutajar.*
> *Il-mod kif naħdem jien huwa li l-final completion nippreżentaha meta l-blokka tkun kompletament lesta u b'lesta nifhem li tkun 'finished'.*

Ngħid illi meta saret l-ispezzjoni, kif jidher mir-ritratti preżentati mill-Awtorita', l-iżvilupp kien kompletament magħluq għall-estern (water-tight), kien għad fadal biss xi xogħlijiet interni. Liema xogħlijiet ngħid li għadom għaddejjin sal-lum.

Ngħid illi jien kelli diżgwit mal-uffiċċjal tal-Awtorita' meta dan ċempilli u dan peress li jien insistejt miegħu li l-post kien ilu magħluq (sealed) għall-estern sa minn Novembru 2023.

Niftakar li l-uffiċċjal semma l-kwistjoni li l-polza kienet skadiet pero jien argumentajt li din il-polza kienet meħtieġa sa meta l-propjeta ġiet reża water-tight. L-uffiċċjal ma qabilx miegħi u qalli li se joħroġ il-penali skont id-direzzjonijiet li kellu.

<u>Nikkonferma li ċ-ċertifikat tat-tlestija, kif semmejt qabel, ma ġiex preżentat</u> *peress illi jien naħdem li nippreżentah biss wara li l-post jiġi finished anke biex b'hekk nevita kwistjonijiet bħal per eżempju, jekk ikun meħtieġ, minor amendments.*" (enfazi mizjuda)

Illi t-Tribunal anke kif hawn kompost diga` kellu l-opportunita` li jiddeciedi kazijiet simili fejn jigi sollevat l-istess argument tat-tlestija tax-xogholijiet bhala gustifikazzjoni ghan-nuqqas ta' tigdid tal-assikurazzjoni mehtiega skont il-ligi.

Illi f'tali rigward 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>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</u>****:*

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. Dawn id-disposizzjonijiet huma wkoll applikabbli ghall-kaz in ezami in kwantu dahlu fis-sehh kontestwalment mar-revoka tad-disposizzjonijiet surreferiti. 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 ***ċertifikazzjoni maħruġa mill-perit tal-proġett li x-xogħlijiet tlestew****. 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 it-tlestija effettiva tax-xoghol 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.

Illi f'dan ir-rigward il-Perit Camilleri ma jikkontestax c-certifikat ta' tlestija ta' xogholijiet ma kienx gie prezentat ghalkemm jikkontendi li x-xoghol ta' kostruzzjoni kien kollu lest qabel iz-zmien indikat fid-decizjoni.

Min-naha tieghu l-ufficjal Mifsud fisser li:

Xogħlijiet fuq il-post ma sibtx għaddejjin. Ġewwa ma dħaltx għax kien magħluq u ħadt ir-ritratti tal-post minn barra. (...) Ngħid illi fit-18 ta' Novembru, 2024 jirriżulta illi fuq il-portal ittella' ċ-ċertifikat tat-tlestija tax-xogħlijiet imma xorta waħda l-insurance baqgħet ma ġietx imtella'.

Jikkonsegwi minn dan li, legalment, l-appellant kien tenut li jzomm fis-sehh il-garanziji legali mehtiega minnu mill-bidu tax-xogholijiet sad-data tas-sottomissjoni ta' tali certifikat ta' tlestija ta' xogholijiet, inkluz allura anke ghaz-zmien li fih is-sit kien lest minn kull xoghol (imma l-Awtorita` mhux debitament infurmata b'dan tramite s-sottomissjoni, mehtiega mil-ligi, tac-certifikat ta' tlestija mill-Perit). Madanakollu 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 tal-appellant. Fil-kaz odjern ma gie bl-ebda kontestat li x-xogholijiet kienu effettivament tlestew f'Ottubru, 2023 kif ikkonfermat mill-Perit Camilleri tramite x-xhieda tieghu. Ir-ritratti ezebiti mill-Awtorita` stess juru fond maghluq u ssiggillat bl-aperturi u l-ufficjal taghha jiddikjara li sab is-sit maghluq. Ma tressqet ebda prova li wara t-tlestija tax-xoghol sehh xoghol iehor jew li kien hemm xi claim minn terzi persuni li ghalhekk gew

pregudikati min-nuqqas ta' polza assikurattiva anke wara t-tlestija tax-xoghol. Kif jinsab diga` diversi drabi deciz, il-penali ghandha tigi temperata fejn jirrizulta li n-nuqqas huwa sforz zball genwin (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 isib li l-Awtorita` imponiet multa relattivament izghar minn dik solitament imposta f'tali kazijiet pero` 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).

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) qieghed ghall-bqija jikkonferma d-decizjoni appellata.

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