IT-TRIBUNAL TAL-BINI U L-KOSTRUZZJONI

Illum 5 ta' Marzu, 2025

Rikors numru: BCT/12/2025

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.

Alexander Attard

vs

Awtorita' tal-Bini u l-Kostruzzjoni

It-Tribunal,

Ra l-appell li sar permezz ta' ittra datata 22 ta' Jannar, 2025 fejn il-Perit Alexander Bezzina a nom tal-appellant ikkontesta id-decizjoni tal-Awtorita` intimata datata 8 ta' Jannar, 2025 li permezz taghha l-istess Awtorita` imponiet penali amministrattiva fl-ammont ta' hames mitt euro (€500) in vista tal-allegazzjoni li l-appellanti naqas milli 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'Gunju, 2022 'il quddiem.

Illi permezz ta' tali appell tieghu l-appellanti jikkontendi, in succint, li skont hu ma kienx hemm il-htiega li l-assikurazzjoni tigi mgedda "*in view of the fact that by that time the building shell had been completed. Photo from our records taken on 20th April, 2022 (vide photo A and B)*

and subsequently on 25th October 2022 (vide photo C and D) indicate the status of the construction at the relevant time."

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 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;

Semghet ix-xhieda tal-Perit Alex Bezzina waqt is-seduta tat-12 ta' Frar, 2025 meta l-istadju tal-provi inghalaq u l-appell gie differit ghall-ghoti tas-sentenza.

Ikkunsidra

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 ***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 l-allegata tlestija tax-xogholijiet imqar sabiex irendu l-proprjeta` fi stat ta'gebel u saqaf, bhalma qed jigi allegat 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 mhux kontestat li ma tressaqx certifikat ta' tlestija ta' xogholijiet tant illi l-appellanti sahansitra jikkontendi li ma kienx hemm il-htiega li l-assikurazzjoni tigi mgedda la l-proprjeta`giet reza fi stat shell.

Kif inghad, l-appellanti jipprova jiskolpa ruhu billi jikkontendi li x-xoghol kien lest fis-sens li l-progett kien rez almenu fi stat 'shell' ("*Kindly note that the insurance related to the Project as required by BCA legislation, beyond the 7th June, 2022, was not renewed in view of the fact that by that time the building shall had been completed.*"). Ghar-ragunijiet imfissrin hawn fuq din l-iskuzanti mhijiex gustifikazzjoni accettabbli tenut kont it-test tal-ligi. Daqstant iehor, it-test tal-ligi huwa car filli jezigi c-certifikat tat-tlestija tax-xogholijiet (*completion certificate*)

prezentat mill-applikant skont kif hawn fuq citat. Dan ic-certifikat ma jikkonfermax biss li l-bini tlesta fi stat gebel u saqaf imma, kif jinsab diga` citat hawn fuq, ghandu jinhareg mat-tlestija tax-xogholijiet fejn il-fond jigi rez kompletament sigillat tramite wkoll l-istallazzjoni tal-aperturi. Ai fini ta' kjarezza ulterjuri jigi puntwalizzat ukoll li dan ic-certifikat mehtieg mill-perit m'huwiex il-*compliance certificate* li jinhareg mill-Awtorita` tal-Ippjanar.

F'dan il-kaz, ghalkemm l-ufficjal tal-Awtorita` ikkonferma li fid-data tat-12 ta' Dicembru, 2024, "*the site was completed, including all apertures*", oltre mill-fatt li c-certifikat ta' tlestija ma kienx gie prezentat, ir-ritratti ezebiti mill-istess appellanti mal-appell tieghu ikomplu jindikaw ukoll li fid-data li fiha skadiet l-ewwel assikurazzjoni, is-sit kien ghadu minghajr aperturi (ritratti datati 20 t' April, 2022 u 25 t'Ottubru, 2022) u kwindi mhux lest.

Ai fini ta' kompletezza l-esponenti ser jindirizza wkoll il-punt imqajjem mill-Perit Bezzina waqt ix-xhieda tieghu u cioe` li, skont hu, il-kaz odjern ma jinqabadx mill-Legal Notice 136 "*ghax ix-xoghol kien beda qabel*", dana minkejja li dan il-punt ma tqajjimx formalment fl-ittra tal-appell. Fil-fatt, lilhinn mill-fatt li r-referenza li ssir mill-Perit ghal-Legal Notice 136 fix-xhieda tieghu mhijiex korretta, is-sottomissjoni tad-dokumentazzjoni kien element mehtieg fiz-zmien indikat fid-decizjoni anke in vista tad-disposizzjonijiet tranzitorji tal-LS 623.06 li jipprovdu:

> *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.*

Kif inghad, ir-reg (6) (1) u (2) tal-Sl. 623.06 kienu applikabbli sakemm gew revokati permezz tal-AL 37 tal-2024 (li dahal fis-sehh fis-27 ta' Frar, 2024) fejn l-istess obbligi gew sostitwiti bl-obbligi ta' assikurazzjoni kif imfisser fl-AL 38 tal-2024.

L-entita` tal-penali huwa wkoll gustifikat tenut kont l-entita` tal-izvilupp u z-zmien kollu li fih is-sit baqa'mhux debitament kopert.

Decide

Għaldaqstant it-Tribunal, in vista tar-raġunijiet imsemmija hawn fuq qiegħed jichad l-appell u jikkonferma s-sentenza appellata datata 8 ta' Jannar, 2025.

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