IT-TRIBUNAL TAL-BINI U L-KOSTRUZZJONI

Illum 22 ta' Jannar, 2025

Rikors numru: BCT/62/2024

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.

Philip Farrugia

vs

Awtorita' tal-Bini u l-Kostruzzjoni

It-Tribunal,

Ra l-appell li sar permezz ta' *email* datata 21 t Ottubru, 2024 tal-Perit George Fenech ghall-appellanti fejn ikkontesta d-decizjoni tal-Awtorita` intimata datata 15 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-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 mill-15 ta' Mejju, 2024 'il quddiem.

Illi permezz ta' tali appell l-appellanti jikkontendi li "(w)*e understand this was because no extension of insurance policy was submitted, following the stop works notice issued on the 20th May, 2024. Up until that point in time (20th May, 2024), all works were completed. We have*

not submitted a completion certificate up until this point because our client has not forwarded the necessary documentation required to release the bank guarantees after which we would have proceded with the submission of the completion certificate".

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.*

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 George Fenech waqt is-sedua tas-6 ta' Novembru, 2024

Sema' x-xhieda tal-ufficjal Sandro Faure waqt is-seduta tas-16 ta' Dicembru, 2024.

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

Ra li fis-seduta tas-16 ta' Dicembru, 2024, l-appell thalla ghas-sentenza ghas-seduta tal-lum.

Ikkunsidra

Illi mill-email datata 21 t'Ottubru, 2024 hawn fuq citata, jirrizulta car li l-appell huwa bazat interament fuq il-kawzali li, skont l-appellanti, waqt il-perijodu relattiv, xogholijiet ma kenux qeghdin isehhu fiq is-sit peress li x-xogholijiet kienu ilhom terminati. F'dan ir-rigward il-Perit Fenech xehed:

> "*Nghid illi bhala xogholijiet dawn kienu kollha lesti u nghid illi konna ghamilna l-ahhar spezzjoni ghall-bini tal-kostruzzjoni fejn dan kien lest. L-ispezzjoni sehhet fit-28 ta' Frar, 2024.*"

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.

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 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 il-waqfien tax-xogholijiet 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 jinsab inkontestat li certifikat ta' tlestija ta' xogholijiet ma kienx gie prezentat. F'dan ir-rigward il-Perit Fenech kompla jixhed:

> "*Fuq mistoqsija tat-Tribunal nghid illi c-certifikat ta' tlestija ta' xogholijiet madanakollu baqa' ma giex prezentat lill-Awtorita` u dan minkejja li ahna konna kkomunikajna fuq ir-rigward mal-klijent taghna. Naqbel ukoll li fir-rigward tal-perijodu msemmi fid-decizjoni assigurazzjoni ma kienx hemm.*"

Kemm il-Perit Fenech u kif ukoll l-ufficjal Faure` sahansitra jaqblu li c-certifikat ta' tlestija baqa' sal-lum mhux prezentat biex b'hekk is-sitwazzjoni baqghet l-istess anke wara li l-appellanti gie infurmat bin-nuqqas tieghu.

Jikkonsegwi minn dan li, legalment, l-appellant kien u ghadu 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 allegatament maghluq ghax-xogholijiet. F'ghajnejn il-ligi huwa car li tali kopertura hija mehtiega b'mod kontinwu u ininterrott ghaz-zmien kollu li jghaddi mid-data tal-*clearance* sad-data tac-certifikat ta' tlestija tax-xogholijiet, irrispettivament minn jekk xoghol huwiex qed isehh jew le fuq is-sit b'tali mod allura li n-nuqqas ta' xoghol effettiv fuq is-sit ma jistax iservi bhala difiza valida ghan-nuqqas riskontrat. Jidher li f'dan il-kaz is-sitwazzjoni baqghet volontarjament l-istess tant illi sal-lum ic-certifikat ta' tlestija baqa' ma giex prezentat u allura l-obbligu ghall-assigurazzjoni ghadu sahansitra vigenti fil-konfront tal-istess appellanti.

Decide

Għaldaqstant it-Tribunal, in vista tar-raġunijiet imsemmija hawn fuq qiegħed jichad l-appell u kwindi jikkonferma d-decizjoni appellata datata 15 t' Ottubru, 2024.

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