IT-TRIBUNAL TAL-BINI U L-KOSTRUZZJONI

Illum 22 ta' Jannar, 2025

Rikors numru: BCT/69/2024

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.

David Psaila

vs

Awtorita' tal-Bini u l-Kostruzzjoni

It-Tribunal,

Ra l-appell li sar permezz ta' *email* datata 29 t Ottubru, 2024 tal-Perit Matthew Psaila fejn l-appellanti ikkontesta d-decizjoni tal-Awtorita` intimata tal-istess jum u li permezz taghha l-istess Awtorita` imponiet penali amministrattiva fl-ammont ta' elf euro (€1000) in vista tal-allegazzjoni li fid-29 t'Ottubru, 2024 kif ukoll fil-granet u fix-xhur 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 (Works while with stop works).

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, u li tali polza trid tkun skont dak rikjest mil-ligi, kif ukoll uploaded fis-sistema.*

3. *Illi fil-kaz odjern jidher bic-car li l-izvilupp baqa'jsehh anke fl-istanza li kien hemm ordni sabiex ix-xoghol jieqaf.*

4. *Illi qieghed jkun anness u mmarkat mar-risposta odjerna ritratti mmarkati bhala Dok A, Video immarket bhala Dok B u 'Trial of Event' (sic) immarkata bhala Dok C.*

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 Matthew Psaila waqt is-seduta tas-27 ta'Novembru, 2024.

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

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

Ra fl-istess seduta tas-16 ta' Dicembru, 2024 gie dikjarat li l-partijiet m'ghandhomx aktar provi x'jipproducu u l-appell thalla ghas-sentenza ghas-seduta tal-lum.

Ikkunsidra

Illi f'dan il-kaz xehed il-Perit Matthew Psaila li fisser is-segwenti:

> *Nghid li fi 30 ta' Settembru hareg avviz tat-twaqqif tax-xogholijiet 352A. Nghid illi dakinhar stess, issottomettejt d-dokument li gie mitlub lilna, li kienet updated insurance policy, Dokument 353A valida sa 30 ta' Settembru, 2025. Ghaldaqstant nghid illi ahna konna fil-pussess ta' polza ta' assigurazzjoni li kienet effettiva.*
> ***L-ghada, dokument 354A, l-Awtorita` talbitba kopja ta' certifikat tal-insurance. Nghid illi pero din il-komunikazzjoni saret fuq emails li ma kinux indikati fil-commencement notice u li ma nafx l-Awtorita` minn fejn gabithom, Dawn kienu zewq emails antiki.***
> *Nghid illi pero` ahna gejna notifikati bil-penali li nharget Dok 363A u dakinhar stess ahna ghaddejnelhom ic-certifikat mitlub Dok 364A.*
> *Nghid pero` illi l-penali kienet intbaghtet lilna fuq indirizz tal-email korrett li huwa dak indikat fil-commencement notice. Nichad allura illi dak li qed jinghad fir-risposta fis-sens li ahna ma kellniex kopertura b'polza assigurazzjoni.* (enfazi mizjuda)

Mix-xhieda surreferita jirrizulta li, almenu skont l-appellanti, l-uniku dokument nieqes kien certfikat tal-assikurazzjoni a sostenn tal-polza li kienet tkopri il-perijodu li jmur mit-30 ta' Settembru, 2024 sat-30 ta'Settembru, 2025 u dana peress li tali polza kienet diga` giet sottomessa. L-appellanti jiggustifika dan in-nuqqas billi jikkontendi li t-talba ghal dan id-dokument saret fuq *emails* qodma tal-istess appellanti u tal-Perit, liema *emails* ma kenux dawk li kienu gew precedentement indikati mill-istess appellanti mal-*commencement notice* tieghu. Huwa jikkontendi wkoll li l-penali, fil-fatt, harget fuq l-*emails* korretti u hekk kif gie notifikat b'tali penali l-appellanti prezenta c-certifikat mitlub.

It-Tribunal fela bir-reqqa id-dokumenti prodotti senjatament:

Dok 276a - *commencement notice* fejn hemm indikata l-*email* tal-izviluppatur li hija l-istess bhal dik tal-Perit, oltre l-emails tal-*licensed mason* u wkoll tas-*site manager,* fost ohrajn
Dok 352a - ordni tat-twaqqif tax-xogholijiet.
Dok 353a – Kopja tal-polza tal-assigurazzjoni

Dok 363a – Avviz mill-Awtorita` lill-Perit u lill-izviluppatur biex jipprezentaw kopja tac-certifikat tal-assikurazzjoni skont SL 623.11.
Dok 364a – Kopja tac-certifikat mitlub liema certifikat huwa datat 29 t'Ottubru, 2024.

Mit-*Trail of Event* prezentata mill-Awtorita` jirrizulta li l-assikurazzjoni, fil-fatt, giet prezentata fit-30 ta' Settembru, 2024. Jirrizulta wkoll li nhareg l-avviz ghas-sottomissjoni tac-certfikat tal-istess polza fl-1 t'Ottubru, 2024 u meta fid-29 t' Ottubru, 2024 l-ufficjal mar fuq is-sit sab li kien hemm xoghol ghaddej minkejja n-nuqqas ta' prezentata ta' dan id-dokument. Dakinhar stess jidher li hareg avviz iehor ghas-sottomissjoni tal-istess certifikat u dakinhar stess id-dokument gie mtella' fuq is-sistema.

L-ufficjal xehed li nghata struzzjonijiet biex johrog il-penali peress li kien hemm xoghol ghaddej fuq is-sit meta kien hemm ordni ta' twaqqif u x-xoghol. L-istess ufficjal ikkonferma li d-dokumenti nieqes kien proprju c-certifikat tal-assikurazzjoni:

> *Fuq mistoqsija tat-Tribunal ngħid illi b'referenza għad-deċiżjoni appellata, id-dokumentazzjoni li kellha tiġi sottomessa mill-applikant kienet iċ-ċertifikat tal-insurance.*
> *Nikkonferma illi l-insurance kienet ittellat fuq is-sistema pero ċ-ċertifikat baqa' qatt ma ġie imtella minkejja li ħriġna avviż f'dan is-sens fl-ewwel ta' Ottubru.*

In kontro-ezami, ma kienx f'posizzjoni li jindika l-*emails* li fuqhom intbaghat l-avviz tal-1 t'Ottubru surreferit.

Dwar l-*emails* jirrizulta kjarament li, proprju kif gie verbalizzat waqt l-ahhar seduta tas-16 ta' Dicembru, 2024, l-avviz tal-1 t' Ottubru, 2024 intbaghat fuq *emails* li mhumiex dawk li kienu gew indikati mill-appellanti fil-*commencement notice* notifikat lill-Awtorita` (kopja prezentata mill-appellanti wara dok 366a). L-Awtorita` ma ressqet ebda provi sabiex tindika minn fejn gabet dawn l-indirizzi tal-*email* (meta l-*commencement notice* notifikat lilha kien jipprovdi indirizzi ohrajn) u ghalfejn utilizzathom f'tali komunikazzjoni.

Illi f'tali rigward u mill-aspett prettament legali jigi nutar li ir-Reg. 5 tal-SL 623.11 jipprovdi testwalment is-segwenti:

Il-klijent għandu jissottometti dikjarazzjoni ta' kopertura tal-assigurazzjoni lill-Awtorità fil-formola preskritta li għandha tkun magħmula disponibbli fuq il-website tal-Awtorità.

L-istess SL tipprovdi wkoll is-segwenti:

"dikjarazzjoni ta' kopertura tal-assigurazzjoni" tfisser dokument li għandu jinħareġ mill-impriża ta' assigurazzjoni awtorizzata u l-imsemmi dokument għandu jiġi sottomess lill-Uffiċjal Kap Eżekuttiv fi żmien ġimagħtejn (2) qabel kwalunkwe bidu tax-xogħlijiet ta' kostruzzjoni:
Iżda din id-dikjarazzjoni għandha sservi biss bħala konferma tal-eżistenza ta' kopertura tal-assigurazzjoni u d-dettalji tat-termini u l-kundizzjonijiet li fuqhom tkun ġiet effettiva l-assigurazjoni, għandhom jiġu vverifikati u aċċertati biss mill-kuntratt ta' assigurazzjoni.

It-Tribunal jinnota li l-penali inharget abbazi tal-LS 623.06 (Works while with stop works). F'dan ir-rigward, l-appellant prezenta Stop Works Notice datata 30 ta' Settembru, 2024 liema avviz huwa jammetti li kien gie notifikata lilu u, abbazi tal-istess, l-appellant prezenta il-polza mgedda (imma mhux ic-certifikat).

Ir-Reg 7(13) tal-LS 623.06 jipprovdi testwalment:

Meta ordni ta' waqfien maħruġa mid-Direttur tiġi revokata, it-tkomplija ta' kwalunkwe xogħol ta' skavar, twaqqigħ jew kostruzzjoni deskritta f'dik l-ordni tista' tidħol fis-seħħ biss wara li l-Awtorità tal-Bini u l-Kostruzzjoni tipprovdi awtorizzazzjoni bil-miktub.

Kif jinghad, l-appellanti ma jikkontestax in-notifika lilu tal-ordni ta' waqfien (tant li huwa agixxa abbazi tal-istess) imma biss in-notifika lilu tal-*Communication Notice* ghad-dikjarazzjoni tal-assigurazzjoni li kienet nieqsa. Jibqa' madanakollu l-fatt li l-appellant jidher li kompla x-xoghol billi prezuma li kien issodisfa dak mehtieg mill-Awtorita` bil-prezentata tal-assikurazzjoni (anke minghajr id-dikjarazzjoni li kienet ukoll legalment mehtiega). Aktar minn hekk, il-ligi kjarament tehtieg li l-ordni ta' twaqqif jigi revokat b'awtorizzazzjoni bil-miktub tal-Awtorita` biex ix-xoghol ikun jista' jkompli. Ma giex pruvat li din l-awtorizzazzjoni

bil-miktub harget f'dan il-kaz (u dan proprju in vista tad-dokumenti legalment rikjest li baqa' nieqes). In linea mal-massima *ignorantia lex non excusat*, l-appellanti ma jistax jipprova jehles mill-fatt li kien qed iwettaq xoghol fin-nuqqas ta' revoka tal-ordni ta' twaqqif skont il-ligi ghax hu ma kienx jaf li kellu jistenna l-awtorizzazzjoni tal-Awtorita` imma haseb li seta' jkompli bix-xoghol gjaladarba gie prezentat id-dokument mitlub. Certament li ma setax jipprezumi li seta' jkompli x-xoghol ghaliex kien aderixxa mat-talba tal-Awtorita` meta f'tali cirkostanzi il-ligi tezigi revoka bil-kitba ta' tali ordni, biex ix-xogholijiet ikunu jistghu ikomplu.

Illi l-appellanti jilmenta wkoll mill-eccessivita` tal-penali imposta. L-ufficjal Zammit ikkonferma waqt ix-xhieda tieghu li "(a)*hna stajna nifhmu li kien hemm xi forma ta' misunderstanding min-naha tal-applikant u dan kien fattur li kkunsidrajna fil-hrug tal-penali wkoll.*" It-Tribunal certament ma jistax jaqbel ma dan meta jikkunsidra l-entita` tal-penali mahruga. Fil-kaz in ezami jirrizulta car li, ghalkemm fid-data tad-decizjoni appellata l-izviluppatur kienu fil-pussess tad-dokumentazzjoni mehtiega, huwa naqas milli jipprezenta l-istess semplicement minhabba l-fatt li l-avviz b'talba ghall-istess intbaghtet f'indirizz tal-posta elettronika li ma kienx qed jigi uzat u wkoll li ma kienx indikat mill-izviluppatur u mill-perit tieghu ai fini tan-notifika. Ghalkemm huwa messu kien jaf b'dak rikjest mil-ligi, huwa car li n-nuqqas da parti tieghu ma kienx wiehed volontarju. Jirrizulta wkoll li tali dokumenti gie prezentat minnufih hekk kif l-appellanti intebah b'tali nuqqas u b'dak mitlub minnu mill-Awtorita`, dana meta l-kopertura assikuratttiva kienet diga` fis-sehh u prezentata kif mehtieg mil-ligi. Jirrizulta wkoll li, ghalkemm kif jinghad hawn fuq, l-applikant kellu jkun jaf dak mehtieg minnu mil-ligi biex ikun jista' jkompli bix-xoghol wara l-ordni ta' waqfien, l-Awtorita`, b'mod ghal kollox ingustifikat, batghet l-avviz taghha fuq indirizzi tal-*email* inkorretti.

F'dawn ic-cirkostanzi it-Tribunal isib li l-appellanti ghandu ragun meta, permezz tal-appell tieghu jikkontendi li "(w)*hile accepting that there was a neglect from our end in filing the necessary paperwork, I believe that the fine is excessive*". Ghalkemm jirrizulta pruvat li l-appellanti naqas minn dak rikjest minnu mil-ligi, billi kompla x-xoghol fin-nuqqas ta' revoka bil-miktub ghall-avviz ta' waqfien notifikat lilu, huwa car li l-penali amministrata ta'elf euro (€1000) hija wahda ferm eccessiva tenut kont tac-cirkostanzi. Kif jinsab diga` diversi drabi deciz, il-penali ghandha tigi temperata sew 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) meta xogholijiet kienu bdew minghajr approvazzjoni tal-Awtorita`).

Fic-cirkostanzi, it-Tribunal isib 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, billi filwaqt li jsib lill-appellanti responsabbli ghan-nuqqas indikat fid-decizjoni appellata tad-29 t'Ottubru, 2024, isib ukoll li l-penali imposta hija wahda eccessiva ferm tenut kont tac-cirkostanzi tal-kaz u kwindi jirriduci l-penali imposta ghas-somma ta' mija u hamsin euro (€150).

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