**IT-TRIBUNAL TAL-BINI U L-KOSTRUZZJONI**

**Illum 5 ta' Marzu, 2025**

**Rikors numru: BCT/71/2024**

**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.

---

**Domenic Xuereb**

**vs**

**Awtorita' tal-Bini u l-Kostruzzjoni**

**It-Tribunal,**

Ra l-appell li sar permezz ta' ittra datata 21 ta' Novembru, 2024 permezz ta' liema il-Perit Gerald Debono a nom tal-appellanti ikkontesta d-decizjoni tal-Awtorita` intimata datata 12 ta' Novembru, 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) u (2) tal-Legislazzjoni Sussidjarja 623.06 fil-perijodu li jmur mid-9 t'Awwissu, 2024 'il quddiem.

Illi permezz ta' tali appell tieghu l-appellanti jikkontendi, in succint, li "*all structural works and alterations were carried out prior to the expiry of the insurance period. Pending works after this date, were the removal of the garage to be replaced with a new one and the*

*subsequent entrance ramp. This work poses no risk of damage to third parties, or any danger whatsoever. Additionally, the building was on a promise of sale since 2023 to be sold immediately after such work were* (sic) *completed. (...) We are thus appealing the fine imposed, on the basis that the door replacement and the ramp modification, imposes no risk to third party property.*"

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 ta'Alison Sammut waqt is-seduta tas-16 ta' Dicembru, 2024 u x-xhieda tal-Perit Gerald Debono waqt is-seduta tat-22 ta'Jannar, 2025.

Sema'x-xhieda ta' Nick Grima waqt is-seduta tat-12 ta'Frar, 2025 meta l-istadju tal-provi inghalaq u l-appall thalla 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 jipprovdu 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 jew fattur iehor, inkluz allura l-allegata tlestija tal-maggjor parti tax-xogholijiet jew kull allegazzjoni ta' nuqqas ta'riskju fuq is-sit, 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 ukoll certifikat ta' tlestija ta' xogholijiet ma jirrizultax li gie prezentat tant illi t-tifla tal-appellant tikkonferma li "(f)*uq mistoqsija tat-Tribunal nghid illi l-Perit lili infurmani li l-completion certificate ma setax jinhareg peress illi kif spjegajt aktar*

*qabel kien hemm xogholijiet illi kienu ghadhom iridu jsiru u cioe` r-rampa li semmejt aktar kmieni*".

Lilhinn minn dan pero`, f'dan il-kaz, l-appellanti jipprova jiskolpa ruhu billi jikkontendi wkoll li huwa biegh il-proprjeta` u allura il-permess tal-bini ghadda ghand it-terz akkwirent. F' dan ir-rigward xehed kemm il-Perit Gerald Debono ("*Dan il-garaxx kien fuq konvenju ghall-bejgh lil terzi u min kien se jixtri informa lill-klijenta li kien se jaghmel dawn ix-xogholijiet meta jsir il-kuntratt. Nghid illi fil-fatt il-kuntratt sar fit-28 t' Ottubru, 2024*") u kif ukoll bint l-appellanti Alison Sammut ("*Nghid illi l-proprjeta` kienet fuq konvenju fejn ahna konna ser inbighuha lil terzi persuni.* (…) *Nghid illi ahna mxejna kif suppost, applikajna mal-BCA u wkoll ghamilna l-insurance. Din l-insurance telghet ukoll fuq is-sistema. Nghid illi x-xogholijiet bdew pero` min kien ser jixtri accetta li jixtri l-post bir-rampa kif kienet versu riduzzjoni tal-prezz.* (…) *Nikkonferma wkoll li fil-frattemp il-proprjeta` inbieghet permezz tal-kuntratt datata 28 t'Ottubru, 2024 Nutar Daniela Aquilina*"). Gie ezebit l-att t'akkwist datat 28 t' Ottubru, 2024 fejn jinghad li l-appellanti qed ibieghu il-fond mertu tal-appell odjern lil terzi kif mibni.

Tenut kont tas-surreferit, it-Tribunal isib li ghalkemm in-nuqqas lamentat mill-Awtorita` jirrizulta pruvat in kwantu s-sit ma kienx kopert minn assikurazzjoni valida certifikata u notifikata lill-Awtorita`, huwa daqstant iehor minnu li l-obbligu relattiv jinkombi, skont il-ligi, fuq l-applikant in kwantu izviluppatur. F'dan il-kaz, skont ix-xhieda tal-Perit Debono mhux kontraddetta, l-applikazzjoni u l-permes relattiv ghaddew fuq it-terz akkwirent mal-bejgh tal-istess proprjeta` fejn "*fil-fatt, wara d-data tal-kuntratt u cioe` wara t-28 t'Ottubru, s-sid tal-post inbidel, inbidel il-klijent tieghi u nbidel ukoll il-perit. U filfatt mal-Awtorita` tal-Ippjanar saru change of architect u change of applicant*". Ghaldaqstant huwa car li l-obbligu legali kien baqa' jinkombi fuq l-appellanti biss sakemm huwa baqa' l-izviluppatur fuq l-applikazzjoni u l-konsegwenti permess ta' zvilupp u kwindi sakemm biegh il-proprjeta` fit-28 t' Ottubru, 2024. Wara din id-data, tal-obbligu ghadda fuq it-terz akkwirent ghax l-appellanti ma baqax sid u lanqas ma baqa' zviluppatur ai fini tal-ligi.

Fic-cirkostanzi, u b'mod partikulari tenut kont tal-fatt li l-assikurazzjoni skadiet fid-9 t'Awwissu, 2024 u l-proprjeta` inbieghet fit-28 t'Ottubru, 2024, it-Tribunal isib li l-penali imposta hija ezagerata u allura ghandha tigi ridotta fis-somma ta' mija u hamsin euro (€150) liema somma hija ferm aktar idoneja tenut kont taz-zmien limitat li ghalih l-appellanti odjern kien responsabbli ghan-nuqqas lamentat mill-Awtorita`.

**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 |