IT-TRIBUNAL TAL-BINI U L-KOSTRUZZJONI

Illum 27 ta' Mejju, 2025

Rikors numru: BCT/72/2024

Membri:

Avukat Philip M. Magri LL.D. M.A. (Fin. Serv.) M.Phil.
Perit Robert Sarsero 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.

Dr. Lisa Brooke

vs

Awtorita' tal-Bini u l-Kostruzzjoni

It-Tribunal,

Ra l-appell li sar permezz ta' rikors fejn l-appellanti ikkontestat id-decizjonijiet tal-Awtorita` intimata datati 30 t'Ottubru, 2024 li permezz taghhom l-istess Awtorita` infurmat lill-appellanti:

"*reference is made to the above-mentioned development.*
Kindly view damage report in min 361 by Perit Diter Falzon obo adjacent third party and take measures to repair and prevent further damages to third party property.
Bank guarantee is blocked until repairs are affected (min 362a)"

U

"*When the Authority receives a damages report before clearing of the remaining works, the developer shall make good for all damages claimed by the third party and submit a declaration signed by the tird party confirming that the issue has been resolved. Unless this declaration*

will be submitted, the Authority will not issue any clearance for the remianing construction phases"

Illi permezz ta' tali appell l-appellanti ressqet diversi aggravji inkluz aspetti preliminari koncernati l-mod li bih ittiehdet id-decizjoni ossija:

A. Illi permezz tal-Ordni/komunikazzjoni fuq imsemmija l-Awtorita`, (1) agixxiet b'mod arbitrarju (2) naqset li tosserva l-principji tal-gustizzja naturali specjalment dak tal-*audi alteram partem*
B. Illi r-ragunijiet li fuqhom agixxiet l-Awtorita` huma bla ebda bazi ghaliex ma hemm ebda prova li l-hsarat riskontrati mill-Perit inkarigat mill-Awtorita` huma rizultat tax-xogholijiet adoperati mill-appellanti, ma giex stabbilit l-epoka li fihom saru l-hsarat u l-hsarat allegati u riskontati ma humiex rizultat tax-xogholijiet adoperati mill-appellanti.

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 durante it-trattazzjoni tal-appell, l-Awtorita` appellat tramite l-ufficjal taghha ser tkun qed tipprezenta l-provi in sostenn tad-decizjoni taghha.*
3. *Ghaldaqstant fuq dak suindikat, l-Awtorita` appellata qiegheda umilment titlob lil dan l-Onor. Tribunal biex tichad l-appell odjern.*
4. *Salv eccezzjonijiet ulterjuri.*

Ra l-atti u d-dokumenti kollha;

Sema' x-xhieda tal-Perit Shawn Micallef waqt is-seduta tas-7 ta' Mejju, 2025.

Ra li waqt l-istess seduta ir-rapprezentant legali tal-appellanti iddikjara li, in vista tax-xhieda moghtija mill-istess Perit, huwa m'ghandux aktar provi x'jipproduci u wkoll hekk iddikjarat l-Awtorita` b'dana li allura l-kaz gie differit ghas-sentenza ghas-seduta tal-lum.

Ikkunsidra

Illi f'dan il-kaz, ghalkemm kien hemm diversi differimenti sabiex parti jew ohra tirregola ruhha, l-unika xhud mismugh kien il-Perit Shawn Micallef ossija l-Perit inkarigat mill-Awtorita` intimata sabiex jattendi fuq is-siti in kwistjoni u jirrelata dwarhom. L-istess Perit xehed proprju dwar il-mertu tal-kaz odjern ossija dwar in-natura tal-hsara fil-proprjeta` tat-terz u r-rabta o meno tal-istess max-xogholijiet imwettqin mill-appellanti. Provi dwar l-aspetti procedurali imqanqlin preliminarjament mill-istess appellanti ma tressqux la minn parti u lanqas minn ohra.

It-Tribunal ser jittratta l-mertu tal-kaz in vista ta' dak li rrizulta car mill-istess xhieda tal-Perit Micallef. F'dan ir-rigward, kif jinghad hawn fuq, l-appellanti qed essenzjalment tikkontesta n-ness kawzali bejn il-hsara fil-proprjeta` tat-terz u x-xogholijiet tal-appellanti skont il-PA /04730/20. Kif nutat mill-istess appellanti permezz tar-rikors taghha, hija kienet pruvat twettaq *condition report* tal-proprjeta` tal-gar tramite il-perit Cornelia Tabone li f'dan ir-rigward fissret fir-rapport taghha il-hsara li hija rriskontrat fl-ambjenti f'tali fond li kienu accessibbli ghaiha:

> "*The owner has not allowed the undersigned access to the entire property and thus a full assessment of the property could not be completed. Instances of cracks and water ingress were noticed in the rooms the undersgned was allowed access to during the date of inspection on 15-12-2023.*"

Sussegwentement, permezz tar-rapport taghha datat 5 ta' Novembru, 2024, l-istess Perit regghet nutat:

> "*Structural defects in the form of cracks were noted in the condition report however these defacts were located at the rear of the development whereas the excavation which took place in the adjacent property ... is (sic) located at the very front of the property directly adjacent to Triq tat-Trux.*
> *No excavation was carried out directly adjacent to the party wall. Excavation took place at a distance from the party wall ... This excavation consisted mainly of the removal of loose material underneath the ramp of the basement. The removal of this type of material did no require vibration-inducing machinery*."

Permezz tar-rapport taghha, il-Perit Tabone tghid li, skont dak li setghet tirriskontra hi, tali konsenturi fil-proprjeta` tat-terz jidhru li huma derivanti minn xi problema antecedenti ghax-xogholijiet imwettqin mill-appellanti u dana ghaliex jidher li kien diga` sar intervent fuqhom fil-passat:

> "*The area where the cracks were found within the property... appear to have been re-pointed in the past. (please refer to figures 2 and 3). This is an indication that the property has had cracks appear in the joints in the past, prior to the excavation carried out (...) and thus this appearance of cracks appears to be a recurring problem indiependent from this excavation*".

Jidher li, fil-fatt, is-sid tal-fond adjacenti ressaq rapport tal-perit Dieter Falzon fejn fih indika xi hsara fil-fond u kien proprju dan ir-rapport li wassal sabiex tinhareg l-ordni appellata.

F'cirkostanzi bhal dawn jinkombi fuq l-Awtorita` li tiggustifika l-ordni taghha b'referenza ghal provi cari u konklussivi li jimplikaw ix-xoghol imwettaq mill-applikant ghall-hsara sofferta mit-terz. L-unika prova li tressqet mill-Awtorita`, kif inghad, kienet ix-xhieda tal-Perit Shawn Micallef li gie inkarigat mill-istess Awtorita` sabiex jirrelata proprju dwar dan u wkoll ir-rapport redatt minnu. L-istess xhud ikkonferma s-segwenti:

> *Ngħid illi jien bħala parti mill-inkarigu tiegħi rajt ukoll ritratti tal-Perit Cornelia Tabone li kienu jaqblu ma' tiegħi. Ngħid illi jien fir-rapport tiegħi għamilt referenza għal għadd ta' ritratti tal-Perit Cornelia Tabone u nista' nikkonkludi li l-istess ħsara li kont mmarkajt jiena kienu wkoll fir-ritratti tal-Perit Cornelia Tabone. Dawn il-ħsarat kienu fil-kamra tal-kċina.*
> *Ngħid illi apparti l-ħsarat li jien qabbilt ma' dawk indikati mill-Perit Cornelia, jien rajt ukoll ħsarat oħrajn li jinkludu dħul ta' ilma u wkoll soqfa li xorbu l-ilma u wkoll cracks bejn is-soqfa u l-ħitan prattikament fil-kmamar kollha tal-ewwel sular li ma humiex inklużi fir-rapport tal-Perit Tabone. L-inkarigu tiegħi kien li nindika dawn il-ħsarat u nixhed dwarhom kif għamilt illum.*

In kontro-ezami, pero`, ikkonferma wkoll is-segwenti:

Fuq mistoqsija ta' Dr Grech ngħid illi l-kawża ta' dawn il-ħsarat mhux inklużi fir-rapport tal-Perit Tabone imma li rajt jiena jista' jkunu diversi inkluż ***settlement tal-propjeta'*** *jew ukoll* ***nuqqas ta' manutenzjoni****.* (enfazi mizjuda)

Ikkonferma wkoll li x-xoghol ta' skavar imwettaq mill-appellanti kien wiehed limitat u li sehh skont il-ligi:

l-unika żvilupp li sar kienet it-tneħħija tar-rampa li semmejt b'dana illi f'tali xogħol inżammet ukoll id-distanza legali. Ngħid illi l-iskavar li sar kien ogħli circa 3 filati min-naħa tat-triq umbagħad jiġi għax-xejn biex b'hekk jilħaq il-livell tal-garage. (enfazi mizjuda)

U wkoll fuq mistoqsija cara tal-istess Tribunal:

Ngħid illi fuq mistoqsija tat-Tribunal ma nistax nikkonferma jekk dawk il-ħsarat li rajt jien u li ma kinux inklużi fir-rapport tal-Perit Tabone kienux hemmhekk qabel beda l-iżvilupp da parti tal-appellanti.
(...)
Fuq mistoqsija tat-Tribunal ngħid illi ***jien ma nistax niddetermina l-kawża ta' dawn il-ħsarat u langas ma nista' niddetermina jekk dawn il-ħsarat humiex derivati jew setgħux ikunu derivati mix-xogħlijiet li saru minn Lisa Brooke.***
Ngħid biss illi ***l-ħsarat fuq wara u ċioe li rat il-Perit Tabone u li jien rajt ukoll fil-bqija tad-dar żgur m'humiex riżultat ta' dawk l-iżvilupp. Ngħid illi jiena, wara li kkunsidrajt illi kien hemm ħsarat identiċi għal dawk li rajt fuq wara tal-post ta' Agius, ngħid illi huwa improbabbli li dawn il-ħsarat inklużi dawk li rajt jiena ġejjin mix-xogħol imwettaq minn Lisa Brooke.*** (enfazi mizjuda)

F'cirkostanzi bhal dawn it-Tribunal ma jistax ma jsibx li l-Awtorita` ma rnexxilhiex tipprova sal-grad rikjest mil-ligi li l-izviluppatur kien responsabbli ghall-hsarat fil-proprjeta` tat-terz u b'hekk kien tenut li jirrimedja ghall-istess. Anzi x-xhieda prodotta mill-Awtorita` stess turi li l-probabilta` netta hija li tali hsarat kienu indipendenti mill-izvilupp tal-appellanti li, kif irrizulta wkoll mix-xhieda hawn fuq imsemmija, kien jikkonsisti fi skavar minimu lilhinn mid-distanza statutorja minima rikjesta minn hitan divizorji, dana lilhinn minn dak li gie wkoll hekk konfermat mir-rapport *ex parte* tal-Perit Tabone.

Tenut kont tal-provi teknici prodotti, itt-Tribunal isib li, in linea mal-provi teknici prodotti, huwa assolutament inverosimili li l-hsara riskontrata fil-fond adjacenti ghal dak tal-appellanti setghet b'xi mod tigi kawzata minn intervent ta' skavar relattivament minuri bhal dak imwettaq mill-appellanti fil-proprjeta` taghha u entro d-distanzi legali.

Illi ghaldaqstat, tenut kont tal-fatt li, mill-provi fil-mertu, irrizulta li l-Awtorita` ma kenitx gustifikata fil-hrug tad-decizjonijiet taghha datati 30 t'Ottubru, 2024, it-Tribunal ser jghaddi sabiex jirrevoka l-istess.

Illi t-Tribunal ser jastjeni milli jikkunsidra l-aspetti legali-procedurali imressqin mill-appellanti tenut kont tas-surreferit.

Decide

Għaldaqstant it-Tribunal, in vista tar-raġunijiet imsemmija hawn fuq qiegħed, filwaqt li jastjeni milli jikkunsidra l-aspetti proceduri sollevati mill-appellanti, jilqa' l-appell fil-mertu billi jsib li l-Awtorita` ma rnexxilhiex tipprova li l-hsarat sofferti mit-terz kienu rizultat tax-xogholijiet imwettqin mill-appellanti u kwindi jirrevoka u jhassar id-decizjonijiet tal-Awtorita` datati 30 t'Ottubru, 2024.

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