IT-TRIBUNAL TAL-BINI U L-KOSTRUZZJONI

Illum l-10 ta' Marzu, 2026

Rikors numru: 64/2025/CV

Membri:

Avukat Christopher L. Vella L.L.B., Dip. Not., LL.D.(Melit.)

Perit Samuel Formosa B.E.&A.(Hons), M.Sc. Arch.(Lond), M.Sc.(Env.Pln.& Mgt.), A.&C.E.

Inġ. Johan A. Psaila B. Eng. (Hons.), Pg. Dipl. (Brunel)

Julian Camilleri

vs

Awtorita' tal-Bini u l-Kostruzzjoni u NZT Developments Limited

It-Tribunal,

Ra r-rikors tal-appell ippreżentat mill-appellant fejn huwa premetta u talab:

1. *Illi r-rikorrent Julian Camilleri, residenti ġewwa 339, Dellija, Triq San Pawl, San Pawl il-Baħar, qiegħed jappella mid-deċiżjoni tal-Awtorità tal-Bini u l-Kostruzzjoni ("l-Awtorità") datata s-27 ta' Awwissu 2025, li permezz tagħha ngħatat Clearance to carry out demolition and building works as per SL623.06 fuq is-sit 340, Triq San Pawl, San Pawl il-Baħar taħt l-applikazzjoni numru PA/05032/24 maħruġ a favur NZT Developments Ltd (kopja ta' din id-deċiżjoni qed tiġi mehmuża bħala Dok. JC1). Illi dan l-appell qiegħed isir fit-termini tal-Kapitolu 623 u tal-Liġi Sussidjarja 623.06.*
2. *Illi l-proposta taħt l-applikazzjoni msemmija tinkludi d-demolizzjoni tal-ewwel sular eżistenti, jiġifieri dak li jinstab direttament fuq il-fond tar-rikorrent u l-kostruzzjoni ta' erba' sulari sħaħ flimkien ma' sular irtirat b'pixxina fuq il-bejt, li jinkorporaw tliet appartamenti u penthouse duplex bi spazju fuq il-bejt tiegħu stess:*

Demolition of existing first floor level and construction of total of 4 floors and a receded one with pool on the roof. The extension includes 3 apartments and a duplex penthouse with its own roof space. Staircase in the common area from ground to first to be retained and a new staircase in the common parts to be introduced from first floor to fourth floor, lift serving from first floor to fifth floor to be installed, the façade to be retained and restored. (Pg 1 ta' Dok JC1)

3. *Illi dan l-appell qiegħed jiġi ppreżentat espressament kontra l-approvazzjoni mogħtija sabiex issir id-demolizzjoni u xogħolijiet ta' bini u dan għaliex din l-approvazzjoni ngħatat fuq il-bażi ta' Method Statement (kopja ta' liema qed tiġi mehmuża bħala Dok. JC2), li ma jirriflettix dak li verament jiflaħ fuqu l-fond tar-rikorrent u l-art sottostanti l-fond. Anzi l-Geotechnical Investigation Report anness mal-istess Method Statement jirrikonoxxi li l-kostruzzjoni kollha ser tkun qed issir fuq preżunzjoni:*

    5. *Having no details of the proposed foundation (the loads, levels, shapes and sizes of the foundations), a presumed allowable bearing pressure for foundations placed directly on sound Limestone estimated has been provided in Section 7.6. (Pg 22 tal-Anness 1 ġewwa Doc JC2)*

4. *Il-Method Statement jistrieħ fuq kliem utilizzat fil-Geotechnical Investigation Report bħal "sound Limestone" u "sound rock" iżda jinjora l-fatt li l-istess rapport juri biċ-ċar li t-testijiet li saru mhux talli huma limitati iżda talli wrew li l-blat hu dgħajjef, maqsum u ta' kwalità fqira:*

    1. The site investigation carried out at 340, Triq San Pawl, San Pawl il-Bahar, comprised the drilling of two (2) boreholes.
    2. The recovered rock core consists of "Poor" to "Good" quality Upper Coralline Limestone overlying "Very Poor" quality Middle Globigerina Limestone. (Pg 36 tal-Anness 1 ġewwa Doc JC2)

5. *Għalhekk l-Awtorità tat il-clearance tagħha abbażi ta' Method Statement li ma jagħtix stampa veritiera, u li jinjora diversi limitazzjonijiet serji, u dan kif ser jiġi indirizzat.*

Sfond

6. *Illi bħala sfond, l-iżviluppatriċi NZT Developments Ltd ippreżentat Method Statement li kien jiddikjara li l-kapaċità ta' kemm jiflaħ il-blat setgħet tiġi assunta bħala dik ta' 1.50MPa, u dan minkejja li ma sar l-ebda test jew investigazzjoni ġeoteknika biex tiġi kkonfermata din l-ipoteżi. Fuq din l-assunzjoni arbitrarja u mhux ikkorroborata, l-iżviluppatriċi, tramite l-perit tagħha, ikkalkulat pressjoni applikata ta' 1.125MPa fuq il-blat. Din il-formulazzjoni ma kinitx ibbażata fuq studji jew provi, iżda fuq suppożizzjonijiet.*

7. *Illi fid-dawl ta' dan, u kif ir-rikorrenti ra li l-Method Statement kien mibni fuq assunzjonijiet, hu kellem perit tal-fiduċja tiegħu li wara li evalwa s-sitwazzjoni, talab li jsiru t-testijiet neċessarji sabiex issir determinazzjoni ta' kemm verament jiflaħ piż il-fond tar-rikorrent. Wara dan l-Awtorità tal-Bini u l-Kostruzzjoni waqfet ix-xogħol temporanjament.*

8. *Illi wara l-ewwel ħruġ tal-ordni ta' waqfien, ġew ikkummissjonati testijiet ġeotekniċi fuq is-sit sabiex jiġu ndirizzati l-oġġezzjonijiet li tqajmu. Għall-għanijiet ta' dawn l-investigazzjonijiet, ġiet ingaġġata TERRACORE Ltd minn NZT Developments Ltd, sabiex jitwettaq studju u spezzjoni fuq is-sit fi 340, Triq San Pawl, San Pawl il-Baħar. Dawn it-testijiet saru nhar is-17 ta' Ġunju 2025 u kienu jinkludu t-tħaffir ta' boreholes liema boreholes tħaffru kemm fil-bitħa tar-rikorrent u kemm barra s-sit.*

9. *Illi minn dawn il-kampjuni ġew irrappurtati riżultati li wasslu biex ġiet stmata "Presumed Allowable Bearing Pressure" ta' 750 kPa (0.75MPa) fuq dak li kien deskritt bħala "sound rock". Fuq din l-istima, il-kalkoli ġew aġġustati għal tagħbija ta' 162.68 kN fuq l-istess fondazzjoni ta' 230mm, li taw pressjoni applikata ta' 0.707MPa.*

10. *Din l-investigazzjoni ma ħadet l-ebda konsiderazzjoni tal-istat tal-pedamenti tas-sit u tal-appoġġi.*

11. *Wara dan l-iżviluppatriċi NZT Developments Ltd ippreżentat Method Statement mill-ġdid abbażi ta' liema l-Awtorità ħarġet l-approvazzjoni (clearance), li qed tiġi appellata hawn. Madankollu jeżisti tħassib minħabba l-fatt li l-Method Statement ma kkunsidrax dak li verament qed juri l-Geotechnical Investigation Report, u ċioe (i) li l-istat tal-ġebla taħt l-istess sit huwa wieħed fragli (ii) li l-istess rapport ma ħax in konsiderazzjoni l-istat kollu tal-ġebla taħt il-pedamenti u dan għaliex it-testijiet minnhom innifishom jeskludu ċertu blat u dan kif ser jiġi spjegat (iii) li għalhekk il-presumed allowable bearing pressure mhux biss hu preżunt iżda hu preżunt abbażi ta' rapport li jirrifletti l-fragilità tal-pedamenti.*

12. *Di piu' l-informazzjoni pprovduta fil-Method Statement hija limitata u dan għaliex ma tipprovdix biżżejjed dettall sabiex jiġi stabbilit liema tagħbijiet qed jiġu kkunsidrati fil-load take-down. L-aktar notevoli hija l-pixxina fil-livell tas-saqaf, li meta timtela bl-ilma, ser tkun qed iżżid tagħbija permanenti konsiderevoli kemm fuq il-ħitan u kemm fuq il-pedamenti eżistenti. Barra minn hekk, għandhom jittieħdu wkoll in konsiderazzjoni servizzi bħal tankijiet tal-ilma li wkoll iżidu piż. Għalhekk il-Method Statement ravviżat ma jagħti l-ebda konferma vera li l-fond u l-art sottostanti l-fond tar-rikorrent tiflaħ għall-proġett innifsu.*

Ir-Raġuni tal-Appell

13. *Id-deċiżjoni tal-Awtorità sabiex issir demolizzjoni u xogħolijiet ta' bini skont SL623.06 ngħatat abbażi tat-tieni Method Statement li għalkemm jinkludu testijiet ġeotekniċi ta' bearing capacity dawn it-testijiet huma limitati ħafna u ma joffru l-ebda kumfort għall-istabbiltà tal-bini propost u għas-sigurtà tal-fond eżistenti tar-rikorrenti u huwa għalhekk li qed jiġi mressaq dan l-appell.*

Nuqqas ta' "Sound Rock"

14. *Illi l-Method Statement jiddikjara li l-pedamenti tas-sit, ser ikunu qed isiru direttament fuq: Foundations are directly on solid bed rock with a capacity 0.75N/mm2. Dan pero'*

imur kontra dak li verament juri l-Geotechnical Investigation Report u dan mhux biss għaliex l-istess rapport ma jgħidx dan:

> *7.6 Presumed Allowable Bearing Pressure No foundation details of the existing development have been provided.*

Iżda għaliex l-istess rapport ikompli jgħid li:

> *Therefore, having no information on the loads, levels, shapes and sizes of the foundations, an estimate of the presumed allowable bearing pressure for foundations placed directly on the encountered rock is provided, based on the rock quality and UCS values of BH-1 & BH-2.*
>
> *Lowest UCS of the tested limestone: 7.6 MPa*
> *Median UCS of the tested limestone in BH-1: 29.2 MPa*
> *Median UCS of the tested limestone in BH-2: 7.9 MPa*
> *Presumed Allowable Bearing Pressure at the top of bedrock: 750 kPa on sound rock. (Pg 21 tal-Anness 1 ġewwa Doc JC2)*

15. *Issir emfażi fuq dak suespost u dan għaliex filwaqt li l-Method Statement qiegħed jgħid li s-sit jiflaħ il-piż 0.75N/mm2 fuq "solid bed rock", il-Geotechnical Investigation Report qed juri biċ-ċar li mhux talli ma hemmx informazzjoni fir-rigward tal-pedamenti, talli l-ġebla li ġiet ittestjata hija kollha 'fractured' (Pg 17 ta' Annex 1 f'Dok JC2). B'hekk żgur li ma jistax jingħad li jeżisti solid bed rock u bil-wisq anqas jista jiġi preżunt il-kapaċità ta' 0.75N/mm2 f'piż.*

16. *Illi l-Geotechnical Investigation Report klassifika l-blat bħala:*

> *The main geological stratum encountered during the investigation is:*
> *• Cream to white, Massive, Weak to Medium Strong, Upper Coralline Limestone of "Poor" to "Good" quality.*
> *• Cream to Light-yellow, Marly, Weak to Medium Strong, Middle Globigerina Limestone of "Very Poor" quality. (Pġ 16 ta' Annex 1 f'Dok JC2)*

17. *Illi għalhekk ir-rapport ġeotekniku jagħmel ċar li l-istrata ewlenija tas-sit hija magħmula minn Upper Coralline Limestone ta' kwalità "Poor" sa "Good", jiġifieri varjabbli u inkonsistenti, u li dan jistrieħ fuq Middle Globigerina Limestone deskritt bħala "Very Poor". Dan huwa materjal fragli u mhux adattat biex iġorr strutturi vertikali ta' din l-entità. Minkejja dawn il-kostatazzjonijiet ċari u gravi, il-Method Statement ipprova jippreżenta stampa li s-sit seta' jżomm piżijiet konsiderevoli.*

18. *Tabella oħra fl-istess rapport (Pg 16 ta' Annex 1 f'Dok JC2) ukoll juri li l-qalba tal-blat irkuprata (core testing) kienet klassifikata bħala "weak" għal "medium strong" jiġifieri dgħajfa għal saħħa medja, u deskritta wkoll bħala "highly fractured". Fi kliem ieħor, il-blat deher fragli, maqsum ħafna, u b'dawk imsejħin discontinuities li jnaqqsu drastikament il-kapaċità tal-istess ġebla u ta' kemm tiflaħ tagħbijiet.*

19. *Interessanti wkoll li dan l-istess rapport jinkludi avviż ċar li partijiet mill-blata ma ġewx mittieħda in konsiderazzjoni:*

    To note that the values of the UCS refer to the strength of intact rock, and not the strength of the rock mass. The UCS values exclude any weaker or fractured rock that could not be tested. Based on the description of rock strength given in BS EN ISO 14689-1:2003 and BS5930:2015 (Figure 12), the strength of the tested specimens of the recovered Limestone are classified as being "Weak" to "Medium Strong". (Pg 20 tal-Anness 1 ġewwa Doc JC2)

20. *Għalhekk, mhux talli l-valuri riflessi fir-rapport ma jieħdux in konsiderazzjoni kull tip ta' blat misjub fis-sit in kwistjoni talli dak mittieħed in konsiderazzjoni huwa ta' kwalità baxxa.*

"Bearing Capacity" Żbaljata

21. *Illi għalkemm il-kalkolu aġġornat jidher li jżomm taħt il-valur preżuntiv ta' 0.75MPa, ma jieħux in konsiderazzjoni diversi punti kruċjali li jimpattaw il-valur preżuntiv.*

22. *Il-kwistjoni tal-kwalità tal-blat diġà ġiet indirizzata. Jiġi kkunsidrat ukoll li ma sar ebda eżami tal-pedamenti eżistenti tal-proprjetà li fuqha għandu jistrieħ il-proġett, u lanqas fuq il-ħitan ta' din l-istess proprjetà li fuqhom ser jitqiegħdu parti sostanzjali tat-tagħbijiet ġodda. Ir-rapport innifsu jindika b'mod ċar li ma ġew ipprovduti l-ebda dettalji dwar il-fondazzjoni eżistenti, la dwar it-tagħbijiet tagħhom, la dwar il-livelli, la dwar il-forma jew id-daqsijiet tagħhom. Għaldaqstant, il-valur preżuntiv ta' 0.75MPa mogħti ma jirreferix għal kalkolu fuq il-fondazzjonijiet eżistenti, iżda huwa biss stima applikata direttament fuq il-blat misjub, mingħajr ma saret ebda valutazzjoni dwar jekk dawn il-fondazzjonijiet u/jew l-appoġġ setgħux jew le jassorbu piżijiet addizzjonali.*

23. *Illi għandu jitfakkar ukoll li l-fond tar-rikorrent, li fuqu huwa intenzjonat li jsir dan il-proġett, kien mibni fis-snin sittin, skont l-istandards tal-perjodu, meta ma kienx hemm konsiderazzjoni għal tagħbijiet ta' natura jew skala bħal dawk proposti f'dan il-proġett. Dak iż-żmien, il-prattika ma kinitx tinkludi l-preparazzjoni jew ittestjar fuq u lanqas il-kalkoli sofistikati ta' tagħbijiet addizzjonali bħal dawk li jinħolqu minn sulari multipli jew minn pixxina fuq il-bejt. Għaldaqstant, huwa gravi li l-Method Statement lanqas biss semma, u ma analizzax, il-kundizzjoni tal-ħitan u tal-fondazzjonijiet tas-sittinijiet, li huma proprju dawk maħsuba li jġorru t-tagħbijiet kollha tal-proġett il-ġdid. In-nuqqas assolut ta' testijiet jew valutazzjonijiet fuq dawn l-elementi fundamentali joħloq periklu serju u immedjat għall-istabbiltà kemm tal-proġett kif ukoll tal-proprjetà sottostanti u dawk tal-ġirien.*

24. *Illi huwa wkoll magħruf li f'binjiet ġirien mibnija fuq l-istess tip ta' blat u fuq l-istess livell ġeoloġiku, kien meħtieġ li jsiru demolizzjonijiet u skavar, sabiex jinbnew fondazzjonijiet ġodda u adegwati għaliex l-istrata eżistenti ma kinitx kapaċi tiflaħ tagħbijiet żejda. Dan ifisser li proprjetajiet oħra fuq il-perimetru tas-sit diġà kellhom jirrikorru għal miżuri strutturali drastiċi biex ikun assigurat li l-binjiet tagħhom jibqgħu stabbli u sikuri. Dawn il-precedenti mhumiex eċċezzjoni iżda huma indikattivi tal-vulnerabbiltà ġenerali tal-blat u tal-qagħda ġeoloġika tal-inħawi.*

25. *Illi dan jikkonferma b'mod ċar li s-sit kollu hu intrinsikament wieħed fragli u vulnerabbli, u għalhekk kull talba għal żvilupp vertikali u intensifikat għandu jiġi eżaminat b'livell ta' kawtela ħafna ikbar milli sar fil-każ preżenti.*

26. *Illi għalhekk, għalkemm il-valur ta' 0.707MPa jidher bħala wieħed aktar baxx mill-kalkolu tal-presumed allowable bearing pressure, fil-verità dan jinsab qrib wisq għall-limitu preżuntiv ta' 0.75MPa. Din is-sitwazzjoni tfisser li l-proġett propost ma jinkludi l-ebda marġni ta' sigurtà, anzi qed jopera f'livell qrib ħafna tal-massimu preżuntiv, li diġà hu mibni fuq bażi difettuża.*

Appoġġi u Pożizzjonijiet Varjabbli

27. *Illi l-Method Statement ma jagħtix kont ta' tagħbijiet varjabbli li għandhom impatt sostanzjali fuq l-istabbiltà. L-aktar ovvja hi l-pixxina fuq il-bejt, li meta tkun mimlija, iżżid piż dinamiku u permanenti fuq il-ħitan u l-pedamenti u dan kif diġà imsemmi. Lanqas ma ngħatat konsiderazzjoni għat-tankijiet tal-ilma li inevitabbilment iżidu tagħbijiet fuq is-sistema kollha.*

28. *Fil-waqt li l-Method Statement jgħid li ma hemmx bżonn ta' ri-enforzi u li ser jiżdied piż fuq l-appoġġi, ma ttieħed l-ebda konsiderazzjoni ta' kemm jifilħu l-istess appoġġi.*

Konklużjoni u Talbiet

29. *Illi minħabba dawn il-nuqqasijiet kollha, huwa ċar li l-Method Statement, li fuq il-bażi tiegħu ngħatat il-clearance mill-Awtorità fis-27 ta' Awwissu 2025, ma jirriflettix b'mod veru u sħiħ is-sitwazzjoni ġeoloġika u lanqas ma jassigura li l-pożizzjonijiet kollha, permanenti u varjabbli, ġew ikkunsidrati kif suppost. Il-kalkoli mittieħda in konsiderazzjoni ma jipprovdu l-ebda garanzija li huma korretti u dan minħabba n-nuqqasijiet hawn fuq imsemmija; anzi juru biss li l-pożizzjonijiet proposti huma b'mod perikoluż qrib il-limiti preżuntivi, u dawn il-limiti stess huma mibnija fuq preżunzjoni difettuża li l-blat hu "sound rock", meta fil-fatt huwa blat dgħajjef u maqsum ħafna.*
30. *Illi għalhekk ir-rikorrent appellant jissottometti li din id-deċiżjoni tal-Awtorità ma kinitx imsejsa fuq valutazzjoni komprensiva u vera tal-kundizzjoni tas-sit u li d-deċiżjoni tal-Awtorità għandha tiġi mħassra u dan għaliex ġiet mogħtija abbażi ta' Method Statement li ma jieħux in konsiderazzjoni l-istampa vera tas-sitwazzjoni ġeoloġika tas-sit u ta' dak li verament jiflaħ il-fond tar-rikorrent. Għandu b'hekk jiġi ordnat li d-deċiżjoni tal-Awtorità tiġi mħassra u san sabiex isir method statement mill-ġdid u jekk hemm bżonn testijiet ulterjuri.*

Għaldaqstant, in vista ta' dawn iċ-ċirkostanzi, l-esponenti qed jitlob lill-Onorabbli Tribunal sabiex:

1) Joħroġ ordni ta' sospensjoni tal-Clearance to carry out demolition and building works as per SL623.06 datata s-27 ta' Awwissu 2025 (Referenza tal-Awtorità tal-Bini u l-Kostruzzjoni: PA/05032/24) u dan sakemm jiġi deċiż l-appell.
2) Jiddikjara li l-Method Statement kif ippreżentat ma jieħux in konsiderazzjoni l-qagħda ġeoteknika vera tas-sit.

3) Jiddikjara li l-Method Statement kif ippreżentat ma jieħux in konsiderazzjoni tat-toqol li jifilħu l-pedamenti u l-appoġġi eżistenti.
4) Jiddikjara li l-Method Statement kif ippreżentat ma jieħux in konsiderazzjoni tal-piż varjabbli inkluż tal-pixxina u t-tankijiet tal-ilma.
5) Jirrevoka l-Clearance to carry out demolition and building works as per SL623.06 maħruġa mill-Awtorità tal-Bini u l-Kostruzzjoni datata s-27 ta' Awwissu 2025 (Referenza tal-Awtorità tal-Bini u l-Kostruzzjoni: PA/05032/24) fuq is-sit 340, Triq San Pawl, San Pawl il-Baħar.
6) Jordna li jsiru kwalunkwe studji u investigazzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-każ.
7) Jordna li l-Method Statement jiġi rivedut u ppreżentat mill-ġdid, b'tali mod li dan jirrifletti l-qagħda ġeoteknika eżistenti kif riflessa fil-Geotechnical Investigation Report, jieħu in konsiderazzjoni tat-toqol li jifilħu l-pedamenti u l-appoġġi eżistenti u jieħu in konsiderazzjoni tal-piż varjabbli inkluż tal-pixxina u tat-tankijiet tal-ilma u dan oltre kwalunkwe informazzjoni ulterjuri li l-Awtorità tal-Bini u l-Kostruzzjoni jara neċessarju li jiġi nkluż.

Ra r-risposta tal-Awtorita' tal-Bini u l-Kostruzzjoni 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 qiegħed jkun anness DOK A, liema huwa Trial of Event;
3. Illi durante t-trattazzjoni tal-appell odjern ser jkunu qegħdin jitressqu x-xhieda teknika li waslet għad-deċiżjoni tal-Awtorita'
4. Għaldaqstant fuq dak suindikat, l-Awtorita' appellata qiegħda umilment titlob lil dan l-Onor. Tribunal sabiex tiċħad l-appell odjern;
5. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Ra r-risposta tas-soċjeta' intimata NZT Developments Limited li permezz tagħha wieġbet u eċċepiet is-segwenti:

L-esponenti tistqarr illi għad illi dan l-appell saret taf bih biss fiċ-ċirkostanzi li ġew spjegati fis-seduta waqt is-smigħ tal 5 ta' Novembru 2025, għaliha, dan ma ġiex b'xi sorpriża, għaliex l-appellanti Julian Camilleri diġà kien imminaċċja lill-esponenti u lin-nies ta madwarha illi jekk il-kumpannija NZT Developments ma kinitx se tagħti il-flus (hu sejħilhom "kumpens"), huwa kien se jara x'jagħmel biex itellef u jostakola. Fi ftit kliem ieħor, jew ittini xi ħaġa tal-flus, jew ma nħallikx tlesti.

Għal dan l-iżvilupp, l-esponenti qabbad lill-perit Dottor Pierre Farrugia, u dejjem mexa bil-galbu neċessarju, bl-aqwa konsultazzjoni ma' esperti (inkluż il-perit nniffsu, li l-kredenzjali tiegħu jitkellmu weħidhom), u b'rieda in bona fede ta' kollaborazzjoni mal-appellant Julian Camilleri. Dan hu l-mod kif dejjem taħdem l-esponenti, u xhieda ta' dan il-fatt huwa li huwa litteralment qatt ma dehret jew kellu għalfejn tidher quddiem dan it-Tribunal - għaliex l-istil tad-Direttur tagħha huwa li biex jaħdem jara li ma jdejjaq lil ħadd, u fejn ikun hemm problema, isolviha mill-ewwel u b'serjetà.

Iżda sfortunatament, Julian Camilleri kellu finijiet oħra.

Matul is-smigħ, se jingiebu provi (anke in iskritt, iswed fuq l-abjad) li l-intenzjoni ta' Julian Camilleri hija waħda li minn din is-sitwazzjoni jagħmel lira mix-xejn. Dan ma huwiex appell ġenwin, imma opportunità għal negozju. Dan qiegħed jingħad b'responsabbiltà, hekk kif intbagħat b'responsabbiltà l-ilment mal-Kamra tal-Periti fil-konfront tal-Perit David Borg, wara li dan kien ammetta (u semgħuh terzi (li se jixhdu wkoll) li l-klijent tiegħu Julian Camilleri kien talbu biex isib xi ħaġa fuqiex jilmenta, basta jostakola. Li tippreżenta oġġezzjoni li taf li hija bla bażi biex tagħmel pressjoni finanzjarja fuq terz hija nuqqas ta' onestà (jikkontradiċi l-ġurament) u abbuż tal-proċess li jmur kontra l-interess pubbliku. Mhux biss, iżda b'hekk, l-indipendenza professjonali tal-perit tkun kompromessa minħabba l-mottivi xejn dekoruż tal-klijent xi ħaġa li l-perit kellu l-obbligu li jirrifjuta. Dan kollu jista' jitqies "inconsistent with the dignity and good practice of the profession".

Huwa minn ewl id-dinja li ġirien għandhom jiġu protetti biex ma ssirilhomx ħsara minn żviluppi fil-viċin, u tajjeb illi llum għandna liġijiet li jipproteġu lill-parti terza fejn verament ikun hemm konċern legittimu; imma sfortunatament, hawn min jabbuża mid-drittijiet tiegħu, u jivvinta pretesti bla ebda bażi sempliċiment biex ikun jista' jitlob il-flus mingħand permit holder, u hawn min saħansitra isib professjonisti u periti li jgħinuhom jabbużaw il-liġi. Il-perit ma għandha qatt tkun professjoni fejn anything goes for a fee or a job or a friend. Dan l-aġir mhux biss iġib sfiduċja fis-sistema, mhux biss jittrivjalizza l-pożizzjoni ta min verament għandu drittijiet x'jipproteġi, iżda jwaqqa l-fiduċja ġenerali fil-professjoni tal-perit li suppost għandu dejjem jaġixxi b'indipendenza, għarfien, u professjonalità, u mhux iservi ta' aġent fl-abbuż tal liġi. Dwar dan kollu, se jingiebu provi in iskritt, u xhieda okulari.

It-Talba għas-Sospensjoni

L-appellanti qiegħed jitlob is-sospensjoni tal-clearance maħruġa, issa kif ninsabu f'nofs xogħol. L-esponenti mhux se terġa tirrepeti x'inhi r-raġuni vera għal din it-talba, għax l-esponenti tinsab ċerta li sa issa t-Tribunal diġà fehem, biss se tindirizza din is-suppost "biża" li l-appellant qiegħed jipperpretra li mbuttatu jagħmel din it-talba.

Nafu illi l-Att tal-Bini u l-Kostruzzjoni jgħid li appell ma jissospendix awtomatikament deċiżjoni tal-Awtorità tal-Bini u l-Kostruzzjoni, iżda nafu wkoll illi l-appellant jista' jitlob lill-Tribunal biex iwaqqaf id-deċiżjoni sa ma jinqata' l-appell. Il-liġi ma toħloqx kriterji speċifiċi biex iservu ta' għodda biex it-Tribunal jista' jiddeċiedi dwaru; tabilhaqq, kif ġieli osserva dan it-Tribunal, il-leġiżlatur "ħalla dan l-eżami fid-diskrezzjoni assoluta tat-Tribunal" (BCT 39/2023).

Għalhekk, meta jiddeċiedi fuq talba għal sospensjoni proviżorja, it-Tribunal għażel li jieħu n-normi mid-Tribunal tal-Ambjent u l-Ippjanar: iqabbel il-preġudizzju li jkollu l-appellant jekk il-xogħlijiet jissokktaw ma dak li jkollu l-Awtorità jew terzi jekk ix-xogħlijiet jitwaqqfu. Għalkemm it-Tribunal jagħżel li jimxi b'massima kawtela, qalilna wkoll (per eżempju fid-deċiżjoni fuq riferuta) illi l-"biża" ta dannu waħedha mhix biżżejjed, għaliex tali "biża" trid tkun appoġġata b'evidenza teknika u tkun kredibbli.

Għad illi huwa minnu illi f'dan l-istadju it-Tribunal ma jidħol fil mertu, tajjeb li naraw eżattament x'għandna hawnhekk. Hawn ma hawn l-ebda rapport tekniku illi hemm periklu. Tqalleb kemm tqalleb fl-appell, hemm biża espressjoni ta' biża ibbażata fuq ir-

rapport li proprju juri bil-kontra - li ma hemm l-ebda periklu u li qed isir ix-xogħol fil-parametri tas-safety factors indikati minn Terracore.

Allaħares dan ikun biżżejjed biex wieħed iwaqqaf ix-xogħol!

Dan ma huwiex xi każ fejn per eżempju l-perit tal-appellanti għamel xi testing u sab li l-bini ma jiflaħx. Ma għandna xejn u xejn minn dan.

Anzi, għandna rapport tat-Terracore, eżami tal-perit Dottor Pierre Farrugia, u numru ta' testijiet li juru anzi bil-kontra, li l-periklu sempliċiment ma jeżistix. L-uniċi nies li għamlu t-testing huma NZT Developments Limited u l perit u l-esperti tiegħu, in-nies li ironikament qed jispiċċaw jiddefendu kontra talba għas-sospensjoni mingħand nies li ma għamlu l-ebda test. Kien ikollu ħajta raġun l-appellanti kieku l-esponenti qabdet tibni bl-amment, imma huwa evidentissimu li dan ma huwiex il-każ.

Wieħed jistaqsi allura x'inhu l-argument tal-appellanti?

Jekk wieħed jaqra x'qed jgħid l-appellanti jara li huwa qed jaqbad it-tests li għamel l-esponenti, u jgħid isma imma dak it-test ma jikkunsidrax A jew B. Apparti li dan huwa fattwalment żbaljat, kif jidher mir-rapport tal-perit Dottor Pierre Farrugia anness ma din ir-risposta, bir-rispett kollu, dan ma huwiex mod kif wieħed jeżerċita d-dritt tiegħu skont il-liġi. L-ilment tal-appellanti huwa li qed jitfa teorija bla ebda test jew bażi, u qed jilmenta li dik it-teorija il-permit holder ma ipprovax li ma teżistix. L-affarijiet ma jsirux hekk. Min jallega jrid jipprova, u ma nistgħux naċċettaw sitwazzjoni fejn xi ħadd jaqbad jitfa allegazzjoni, u jippretendi li ta' kontrih jipprova li dik l-allegazzjoni ma hijiex minnha. Allaħares naslu f'dak l-istat!

Jekk wieħed jara l-appell, imkien ma jgħid li hemm problema, imma sempliċi qed jgħid li l-esponenti ma ġabitx prova li ma hemmx problema. Fuq hekk se nwaqqfu lil xi ħadd milli jaħdem u jlesti? Fi kliem ieħor, l-appellant qiegħed jipprova jagħmel gabrijola probattiva biex jgħabbi l-esponenti bil-piż li jipprova fatt negattiv, flok hu prova fatt pożittiv. Legalment, xi ħaġa bħal din ma tista' tirnexxi qatt. Intqal illi:

"Proving the non-existence of that for which no evidence of any kind exists. Proof, logic, reason, thinking, knowledge pertain to and deal only with that which exists. They cannot be applied to that which does not exist. Nothing can be relevant or applicable to the non-existent. The non-existent is nothing. A positive statement, based on facts that have been erroneously interpreted, can be refuted by means of exposing the errors in the interpretation of the facts. Such refutation is the disproving of a positive, not the proving of a negative". (The Objectivist Newsletter (April 1963)).

Dan ir-raġunament huwa wkoll riflessiv fil-prinċipju: 'onus probandi incumbit ei qui dicit non ei qui negat'.

Bir-rispett għalhekk, dak li għamel l-appellanti huwa li jipprova jagħmel taqliba ta' dritt - basta jwaqqaf lill-esponenti.

Tant imbagħad l-appellanti qiegħed ffernežija li akkost ta' kollox (u bla raġuni) iwaqqaf lill-esponenti (għax jekk ilesti, mur itolbu l-flus, jew "kumpens", kif sejjaħlu hu), li nesa illi jekk ix-xogħol jieqaf fin-nofs issa, kif dehlin għall-istaġun tax-xita, se

jkun hu li jbati l-aktar! Sfortunatament, każ ieħor fejn il-kilba għall-flus ittellef ir-raġuni.

Din il-ferneżija għall-flus wasslet ukoll biex fl-appell jingħadu ċerti affarijiet li jirriżultaw mill-atti tal-BCA u tal-Awtorità tal-Ippjanar li mhux minnhom. Jgħidu li l-esponenti ma tafx fuqiex jinsab il-bini, imma jekk wieħed jiftaħ l-atti jara li saru testijiet, trial pits, u l-method statement huwa mibni fuq dawn it-testijiet, biex jassigura li kwalunkwe konċern taħt il-kappa tax-xemx jiġi eliminat xorta. Kull ma jrid jagħmel wieħed huwa li jiftaħ il-method statement (167a, fl-atti tal-PA) u jara d-dokumenti annessi miegħu, li juri li dak li skont l-appellant ma ġiex indirizzat, filfatt ġie indirizzat. Wieħed ma jridx xi analiżi in funditus biex jifhem dan kollu.

Għalhekk, it-talba għas-sospensjoni għandha tiġi miċħuda mhux biss għaliex hija naxxenti mix-xejn, hija naxxenti minn tama ta kapovolgiment ta' min għandu jġib il-prova, u hija t-tali li ħa toħloq aktar problemi, iżda wkoll għaliex hija ibbażata fuq fatti żbaljati.

Il-Mertu

Dwar il-mertu, diġà inġibdet l attenzjoni għal xi punti.

Iżda fid-dettall, l-esponenti qiegħda tagħmel riferenza ampja għar-rapport tal-perit Dottor Pierre Farrugia (anness), li jixhdu d-dettall li bih ħadem il-perit tal-esponenti f'dan il-każ. Għaldaqstant, it-Tribunal huwa umilment mitlub iqis ir-rapport anness bħala parti integrali minn din ir-risposta.

***GĦALDAQSTANT,** it-Tribunal huwa umilment mitlub jiċħad kemm it-talba għas-sospenjoni, kif ukoll il-bqija tat-talbiet tal-appellanti, bl-ispejjeż kontra tagħhom.*

Ra illi permezz ta' deċiżjoni preliminari mogħtija nhar l-ewwel ta' Diċembru 2025 li permezz tagħha t-Tribunal laqa' t-talba tal-appellant għas-sospensjoni tad-deċiżjoni tal-Awtorita' ta' nhar is-27 ta' Awwissu, 2025, salv għal kwalnkwe xogħlijiet li jistgħu ikunu neċessarji sabiex jilqgħu kontra l-perkolazzjoni tal-ilma u ħsarat fi proprejta' ta' terzi.

Ra l-affidavit tal-appellant, l-affidavit tal-Perit David Borg u l-affidavit ta' Carol Scicluna Calleja, prodotti mill-appellant.

Sema' x-xhieda tal-Perit David Borg waqt is-seduta tat-2 ta' Diċembru, 2025.

Sema' x-xhieda tal-uffiċjal Brian Loffreda u tal-Perit Manuel Cassar fis-seduta tas-16 ta' Diċembru, 2025.

Ra l-affidavit ta' Brian Loffreda, prodott mill-Awtorita' intimata.

Sema' x-xhieda tal-Perit Dr. Pierre Farrugia waqt is-seduta tas-17 ta' Frar, 2026.

Ra l-atti u d-dokumenti kollha.

Ra l-verbali tas-seduti kollha li seħħew quddiem it-Tribunal.

Ra li l-partijiet iddikjaraw l-istadju tal-provi tagħhom magħluq.

Ra n-noti ta' osservazzjonijiet finali preżentati mill-parijiet;

Ra li l-kawża tħalliet għas-senteza għal-llum.

Ikkunsidra

Illi t-Tribunal jagħraf illi l-kwistjoni li ġiet mqiegħda quddiemu bl-appell odjern hija naxxenti minn nuqqas ta' qbil dwar numru ta' aspetti li jikkonċernaw l-iżvilupp in kwistjoni u d-deċiżjoni mogħtija mill-Awtorita' intimata ta' nhar is-27 ta' Awwissu, 2025 li permezz tagħha awtorizzat it-tkomplija tax-xogħlijiet in kwistjoni.

Illi l-appellant iqajjem numru ta' punti li wassluh sabiex jikkontesta d-deċiżjoni ta' nhar is-27 ta' Awwissu, 2025. In suċċint il-kontestazzjoni tal-appellant jistgħu jinġabru fi tnejn. In primis l-appellant jgħid li d-dikjarazzjonijiet tal-metodu u d-disinn tal-proġett ma jieħdux in konsiderazzjoni tat-toqol li jifilħu l-pedamenti u appoġġi eżistenti u l-qagħda ġeoteknika tas-sit u fit-tieni punt jgħid li l-awtorizzazzjoni mogħtija kellha tingħata biss wara li jkun hemm il-qbil tal-perit tal-appellant.

Illi l-appellant iressaq diversi argumenti in sostenn tal-aggravju tiegħu li l-method statement in kwistjoni qatt ma kellu jiġi approvat fid-dawl ta' numru ta' nuqqasijiet li jpoġġu f'periklu s-sigurta' tal-proġett.

Dwar dan, l-appellant preżenta affidavit u rapport tal-**Perit David Borg** u kif ukoll xehed il-Perit innifsu dwar l-ilmenti li huwa għandu. Fl-affidavit tiegħu il-Perit David Borg jgħid li t-test li sar minn Terracore ma jirrapreżentax l-kundizzjonijiet ġeotekniċi fuq il-bqija tas-sit, għajr għaż-żewġ partijiet li fuqhom saru l-boreholes. Jgħid ukoll li t-tagħbija tal-proġett ser tkun qed tuża aktar minn 94% tal-kapaċita permessibli tal-blat u li dan iħalli marġni ta' sigurta' dejqa għal piżijiet addizzjonali. Miżjud ma dan jgħid li l-blat huwa inkonsistenti u f'partijiet mis-sit ġie identifikat bħala '*Very poor'* biex b'hekk il-valur mogħti ta' 0.75Mpa jista' jkun li ma japplikax għal dawk iż-żoni. In vista' ta' dan hu jipproponi li l-valutazzjoni tal-bearing capacity għandha ssir *on a case by case basis.* Il-Perit propona analiżi ġeoteknika aktar dettaljata tal-pedamenti kollha sabiex tiġi kkonfermata l-kundizzjoni tal-blat. Il-Perit jattakka ukoll il-metodoloġija tar-rapport billi jgħid li żewġ *boreholes* ma kienux biżejjed għas-sit in kwistjoni u b'hekk kellhom isiru aktar testijiet sabiex tiġi applikata piż uniformi għas-sit kollu. B'hekk wieħed ikollu stampa aktar ċara ta' dak li tirrapreżenta s-sit f'termini ta' sodezza tal-blat. Il-Perit David Borg iżid jgħid li t-tgħabija li qed tiġi proposta bil-proġett ser tkun żieda sinifikanti minn 94.01kN/m għal 162.68 kN/m. Meta wieħed iqis it-tip ta' pedamenti u n-nuqqas ta' kwalita' tagħhom, il-Perit Borg isostni li l-kalkoli magħmula mill-konsulenti tal-applikant huma prematuri u ottimisti żżejjed.

L-appellant preżenta affidavit ukoll fejn għamel tiegħu it-tħassib serju li huwa għandu dwar il-proġett u l-piżijiet li qed jiġu applikati għall-istess.

Illi minn naħa tal-Awtorita' xehed l-uffiċjal **Brian Loffreda** waqt is-seduta tas-16 ta' Diċembru, 2025 fejn spjega li min naħa tal-Awtorita tara' li d-dokumentazzjoni kollha mitluba tkun ġiet sottomessa u appena tara li d-dokumentazzjoni tkun preżentata, hi tkun fil-posizzjoni li tagħti l-approvazzjoni tagħha sabiex isiru x-xogħlijiet. Hu spjega li għal dan il-proċess ta' approvazzjoni jitqabbad dawk li jissejħu *external reviewers* li xogħlhom ikun li jannalizzaw id-dokumenti mibgħuta u l-method statements. Hu kkonferma li l-external reviewer ikun Perit u f'dan il-każ kien il-Perit Manuel Cassar. Brian Loffreda ikkonferma li bħala parti minn dan il-proċess ma jsir ebda aċċess u lanqas ma jsiru testijiet da parti tal-Awtorita' stante li dan ma jaqax fir-responsabbilita' tagħha iżda jaqa' fir-responsabbilita' tal-perit tal-proġett.

Illi Brian Loffreda preżenta ukoll affidavit fejn fih preżenta l-kronoloġija tal-fatti kif seħħew.

Xehed ukoll il-**Perit Manuel Cassar** li kien ir-reviewer appuntat mill-Awtorita' fuq il-proġett in kwistjoni. Hu spjega li xogħlu huwa li jara li d-dokumenti rijkesti mil-liġi ikunu ġew sottomessi. Min naħa tiegħu għamilha ċara li l-Awtorita' ma taċċedix is-sit iżda tqis biss jekk id-dokumenti rikjesti mil-liġi ġewx sottomessi kollha. Meta mistoqsi dwar l-ewwel dikjarazzjoni tal-metodu hu kkonferma li wara li ra li kien hemm kontestazzjoni, mill-appellant, u minkejja li l-Perit kien iddikjara li l-istruttura tiflaħ għall-proġett propost, hu talab li jkun hemm investigazzjoni, minn terzi persuni, sabiex jiddeterminaw jekk il- ground conditions u l-blat jiflaħx għall-istruttura proposta. Il-Perit Manuel Cassar ikkonferma li l-Awtorita' ma jkolliex aċċess għall-pjanti tal-'load takedown' u l-pjanti tal-istruttura tal-proġett u lanqas m'għandha aċċess għall-materjali li ser ikun qed jiġi użat. Meta mistoqsi in kontro-eżami, hu kkonferma li t-talba sabiex jiġi preżentat dikjarazzjoni tal-metodu ieħor u li jkun hemm investigazzjoni minn terzi ittieħdet bħala miżura "*with an abbundance of caution"* wara li kien hemm nuqqas ta' ftehim bejn is-soċjeta' intimata u l-appellant.

Fis-seduta tas-17 ta' Frar, 2026 xehed il-**Perit Dr. Pierre Farrugia** fejn iddeskriva il-mod ta' kif qed jiġi propost li jinbena l-proġett. Huwa spjega li l-ħsieb tal-proġett huwa li jinbena fuq l-appoġġi u spjega l-piżijiet li ttieħdu in konsiderazzjoni – hu spjega li mill-kalkoli li saru ttieħdet strippa ta' metru fl-agħar każ fejn irriżulta 162kN/m. Hu jgħid li l-piż ittieħed fuq sezzjoni ta' metru minn fuq sa isfel tal-bini. Hu spjega ukoll li mill-matematika li huwa għamel il-proġett u l-bini huwa "*safe*". Meta għandek ħajt solidu huwa minnu nnifsu li dan qed jifrex il-piż mal-medda tal-bini kollu. Hu qal li ma nnutax difetti fil-binja in kwistjoni u dan juri li l-binja tal-appellant kienet ġiet mibnija skond is-sengħa u l-arti. Hu jinsisti li l-kalkoli li ħa kienu konservattivi u dan sabiex jittieħed element ta' *safety factor*. Meta mistoqsi in kontro-eżami hu kkonferma li lilu rriżultalu li l-ħajt kien mibni fuq il-blat u b'hekk ġie deċiż li għandhom isiru trial pits. In vista' ta' dan ma qiesx li kien hemm il-ħtieġa ta' testijiet addizzjonali. Meta mistoqsi in kontro-eżami hu ikkonferma ukoll li fejn fil-method statement irrefera għal 'solid rock', kellu jitniżżel 'sound rock'.

Illi t-Tribunal innota li ġie preżentat il-Geotechnical Investigation Report kif redatt mis-soċjeta' Terracore.

Illi t-Tribunal qies dan kollu fid-dettal u fela l-provi kollha prodotti. Hawn huwa kruċjali li immorru pass lura u nistabilixxu b'mod ċar x'inhi l-funzjoni tal-Awtorita' u għala ġiet stabbilita.

Illi l-Awtorita' hija r-regolatur tas-settur tal-Kostruzzjoni u ġiet mgħobbija bl-irwol li tara li fil-bini ta' proġett jiġu salvagwardjati l-interessi ta' terzi. Sintendi dan irid isir fil-qafas legali eżistenti. Artikolu 5 tal-kap. 623 jistabilixxi x'inhu l-għan li għalih ġiet imwaqqfa l-Awtorita':

5. *Għandu jkun hemm Awtorità, li għandha tkun magħrufa bħala l-Awtorità tal-Bini u l-Kostruzzjoni, li għandha tkun responsabbli għar-regolamentazzjoni, it-titjib u l-ġestjoni sostenibbli tal-industrija tal-bini u l-kostruzzjoni f'Malta.*

Illi mill-provi prodotti irriżulta evidenti li l-aspettativa' tal-appellant hija li l-Awtorita' għandha tidħol fid-dettal u tagħmel analiżi teknika tal-kontenut tad-dikjarazzjoni tal-metodu, tad-disinn, tat-testijiet magħmula u fl-aħħar mill-aħħar tal-kalkoli tal-piżijiet kif preżentati lilha. Mill-banda l-oħra, ir-rappreżentant tal-Awtorita', Brian Loffreda għamilha ċara li dan ma huwiex fir-responsabbilita' tal-Awtorita' u li l-irwol tagħha huwa li jaraw li d-dokumentazzjoni li tesiġi l-liġi tkun ġiet preżentata. Il-Perit Manuel Cassar ukoll kien ta' din il-posizzjoni u ċioe' li l-approċċ tiegħu huwa aktar sintomatiku ta' *desk-based* milli analiżi teknika. Hu kkonferma li l-Awtorita' ma jkollhiex aċċess għall-pjanti, kalkoli u testijiet sabiex tkun tista' tagħmel dan l-irwol. In fatti huwa eskluda kategorikament li l-Awtorita' għandha tagħmel spezzjonijiet fuq is-sit.

Illi t-Tribunal jaqbel mal-posizzjoni affermata mill-Awtorita'. Il-liġi li stabbilit l-Awtorita' intimata ma tagħti ebda indikazzjoni li l-Awtorita' għandha l-oneru li tidħol f'dawn it-teknikalitajiet. Li kellu dan ikun il-każ, ikun ifisser li qed nitrasferixxu r-responsabbilita' tal-proġett mill-Perit għal fuq l-Istat. Iżda l-liġi ma tipprovdix għal dan. Huwa propju għalhekk li l-funzjoni tal-Perit tal-proġett hija proprju li jassumi responsabbilita' għall-proġett kemm minn aspett ta' disinn u kif ukoll minn aspett strutturali. M'għandux għalfejn jingħad li l-Perit u l-iżviluppatur iġorru responsabiltajiet serjissimi għall-istruttura. Huwa minnhu li bl-Avviż Legali 136 tal-2019, l-Awtorita' ingħatat ir-responsabbilita' li tħares l-interessi ta' terzi iżda l-funzjoni u r-responsabbilita' tal-Perit għall-proġett ma nbidlitx. Huwa propju għalhekk li l-Awtorita' għandha sistemi, fosthom is-self declaration tal-perit, li jigarantixxu li r-responsabbilita' għall-proġett u għall-istruttura tibqa' tal-Perit. F'dan is-sens issir referenza għal artikolu 1638 tal-Kodiċi Ċivili li tipprovdi għal responsabbilita' oneruża ferm fil-konfront tal-professjoni tal-perit. Ma hijiex l-funzjoni tal-Awtorita' li tissostitwixxi l-irwol tal-perit tal-

proġett. Din ma kinitx l-intenzjoni tal-leġislatur u ċioe li l-Awtorita', tidħol fil-kwistjoni ta' jekk l-istruttura tiflaħx minn aspett tekniku.

F'dan is-sens issir referezna għal deċiżjoni tal-Onorabbli Qorti tal-Appell ta' nhar it-12 ta' Lulju, 2023, *'Perit David Psaila vs Andre Pizzuto fil-kwalita' tiegħeu ta' President tal-Kamra tal-Periti',* Rikors numru 401/22/1. Il-Qorti sostniet:

"Irrispettivament mill-fatt dwar jekk id-dikjarazzjonijiet tal-metodu kif oriġinarjament imfassla f'Settembru tas-sena 2020 ntlaqgħux mill-BCA jew le, jibqa' xorta waħda l-fatt li regolament 9 tar-Regolamenti jagħmilha ċara li "r-responsabiltà professjonali għad-dikjarazzjoni tal-metodu tibqa' tal-perit li jħejjiha". Għaldaqstant, ukoll li kieku huwa tassew minnu li d-dikjarazzjonijiet kif oriġinarjament sottomessi mill-Perit Psaila ġew aċċettati mill-BCA, ***dan il-fatt waħdu ma jfissirx li dawk id-dokumenti kienu tajbin u biżżejjed għaċ-ċirkustanzi partikolari tas-sit li fih kellhom jitwettqu x-xogħlijiet****. Wisq inqas ma jfisser li minn dak il-ħin 'il quddiem l-appellant Psaila ma setax aktar jinstab ħati ta' xi negliġenza professjonali sa fejn għandu x'jaqsam mat-tfassil ta' dawk id-dokumenti.*

omissis

25. Daqstant ieħor m'għandux raġun l-appellant meta qed jisħaq li ġaladarba d-dokumentazzjoni sottomessa minnu ġiet aċċettata mill-BCA, allura din bilfors kienet konformi mal-liġi. ***Huwa rraġunat li, b'differenza għall-perit tal-proġett, il-BCA jew l-uffiċjali tagħha ma jkunux jafu x'hemm eżatt fis-sit li għalih jiġu mfassla d-dikjarazzjonijiet tal-metodu, u għaldaqstant dak li tista' tqis il-BCA huwa biss jekk mad-daqqa t'għajn id-dokumentazzjoni tissodisfax ir-rekwiżiti li hemm fl-iskedi relattivi****. Il-fatt waħdieni li d-dokumentazzjoni tkun mad-daqqa t'għajn tissodisfa r-rekwiżiti li hemm fl-iskedi tar-Regolamenti tal-2019 ma jfissirx li dik id-dokumentazzjoni hija skont il-liġi, u dan għaliex dak li trid il-liġi mhuwiex li jsiru l-affarijiet biex taparsi saru, iżda li l-metodoloġiji li jitħejjew fid-dikjarazzjonijiet tal-metodu jkunu "teknikament siguri", u dan sa minn qabel ma jinbeda xi xogħol*

It-Tribunal jaqbel ma' din il-posizzjoni. Fid-dawl ta' dan kollu, it-Tribunal jista' jillimita ruħu biss dwar jekk l-Awtorita', bid-deċiżjoni tagħha ta' nhar is-27 ta' Awwissu, 2025 imxietx mal-parametri tal-liġi u mal-obbligi amministrattivi li hija għandha. Fil-każ odjern, il-Perit Dr.

Pierra Farrugia ikkonferma għal aktar minn darba li l-bini eżistenti jiflaħ għall-proġett kif approvat. Dan għamlu kif jirriżulta minn **Min. 182a,** mehmuża mal-affidavit ta' Brian Loffreda, mogħtija nhar it-22 ta' Settembru, 2025 u kif ukoll meta mistoqsi mit-Tribunal dwar dan fix-xhieda mogħtija minnhu nhar is-17 ta' Frar, 2026.

"*Dear Sir or Madam,*

Kindly note that based on the calculations and tests carried out for the project under construction which are given in the method statement for building works, I confirm that the existing building can safely support the project as approved.

Yours sincerely,

Dr. Pierre Farrugia, Perit.

It-Tribunal, lanqas ma jqis li kien hemm dikjarazzjonijiet foloz kif jgħid l-appellant fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu. Fl-ebda punt ma jirriżulta li l-Perit Dr. Pierre Farrugia stqarr li kien hemm qbil mal-perit tal-appellant iżda meta mistoqsi jekk kienx hemm qbil huwa stqarr li seħħet konsultazzjoni mal-istess perit u li ndirizza l-kummenti tiegħu. It-Tribunal iqis li hemm opinjonijiet għal kollox konstrastanti bejn dak li qed jgħid il-Perit tal-proġett u l-Perit tal-appellant. Iżda meta tqiegħed kollox fuq miżien jirriżulta ċar li l-Perit tal-proġett ħa in konsiderazzjoni it-tħassib tal-Perit tal-appellant u dan wassal sabiex inbidlet id-dikjarazzjoni tal-metodu u seħħet investigazzjoni minn terza persuna dwar is-sodezza tal-blat. Dan ifisser ukoll li kienu siewja ferm ir-rakomandazzjonijiet li saru mill-appellant u l-Awtorita' u l-Perit tal-proġett ħadhom in konsiderazzjoni fl-intier tagħhom.

In vista' ta' dan kollu it-Tribunal ser ikun qed jiċħad it-**tieni, it-tielet u r-raba'** talba tal-appellant.

Ikkunsidra

It-Tribunal ser jgħaddi issa sabiex jikkunsidra it-tieni parti tal-appell tal-appellant u ċioe' jekk l-Awtorita' imxietx fil-parametri tal-liġi fid-deċiżjoni tagħha.

It-Tribunal iqis li f'diversi fażijiet tal-proġett in kwistjoni l-Awtorita' aġixxiet b'massima kawtela u in linea mal-funzjoni tagħha. Dan għamlitu mill-fatt li wara l-ewwel dikjarazzjoni tal-metodu, u malli rat li hemm kontestazzjoni rigward il-ground conditions sottostant il-proġett, hija ippublikat 'Stop Notice' u talbet li jkun hemm investigazzjoni teknika tal-istess minn terza persuna. Din seħħet tramite s-soċjeta' Terracore u r-rapport tagħha ġie preżentat. Sussegwentament, jirriżulta li l-Perit Dr. Pierre Farrugia, għażel li jemenda d-dikjarazzjoni tal-metodu u ffirma r-raba' sezzjoni tad-dikjarazzjoni tal-metodu. It-Tribunal iqis li dan l-intervent kien għaqli u neċessarju, minkejja li kif sostna l-Perit Manuel Cassar, huwa kellu f'idejh dikjarazzjoni tal-perit responsabbli mill-proġett li qed jikkonferma li l-blat jiflaħ għall-istruttura proposta. Mill-affidavit ta' Brian Loffreda jirriżulta ukoll li fejn it-tieni method statement ma kienx komplut, dan ġie miċħud u intalab li tintbagħat id-dokumentazzjoni kollha. Minkejja dan, l-appellant, tramite l-Perit tiegħu xorta ma tax l-approvazzjoni tiegħu għall-istess method statement.

It-Tribunal jinnota li l-internal reviewer tal-Awtorita' intimata, il-Perit Manuel Cassar, f'email interna li huwa bagħat nhar is-26 ta' Awwissu, 2025, b'risposta għat-tieni dikjarazzjoni metodu, stqarr "*Agreement is necessary to ensre that the architect representing the third party owner agrees with the revised BMS prepared by proejct architect (doc167a)".*

Illi huwa evidenti li hija fid-diskrezzjoni tal-Awtorita' li wara li tqis id-dokumentazzjoni sottomessa, tasal hi għall-konklużjoni tagħha jekk ix-xogħlijiet għandhomx jitkomplew jew le. Minn imkien fil-Leġislazzjoni Sussidjarja 623.06 ma jirriżulta li għandu jkun hemm ftehim bejn iż-żewġ periti dwar id-dikjarazzjoni tal-metodu. Dan b'differenza għall-condition report fejn il-liġi tesiġi li għandu jkun hemm qbil u f'każ ta' nuqqas ta' qbil tipprovdi għal mekkaniżmu, tramite regolament 7(7) tal-Avviż Legali 136 tal-2019, li permezz tiegħu tkun l-Awtorita' li taċċedi fuq il-fond u tagħmel rapport hi stess. Dan it-tip ta' mekkaniżmu ma huwiex preżenti għar-rigward tad-dikjarazzjoni tal-metodu u dan hu loġiku. Filwaqt li condition report jirrapreżenta ritratt fattwali tal-istat tal-fond u allura huwa pjuttost oġġettiv fl-analiżi tiegħu, dikjarazzjoni ta' metodu tirrapreżenta element ta' suġġettivita u interpretazzjoni tal-perit inkarigat. Rajna dan jiġri fil-każ odjern fejn żewġ periti għandhom opinjonijiet kuntrastanti dwar ix-xjenza u l-matetmatika wara l-proġett. B'hekk it-Tribunal huwa tal-fehma li ma kinitx l-intenzjoni tal-leġislatur li jkun hemm qbil dwar id-dikjarazzjoni tal-metodu u t-Tribunal jifhem li fil-prattika jistgħu jeżistu ċirkostanzi li minħabba l-posizzjonijiet diverġenti

tal-partijiet li l-periti ikunu qed jassistu, dan ikun impossibli li jintlaħaq. B'hekk sta għall-Awtorita' li tiddeċiedi. Għaldaqstant it-Tribunal ma jqisx li n-nuqqas ta' qbil kellu neċessarjament iwassal għaċ-ċaħda tal-awtorizzazzjoni sabiex jitkomplew ix-xogħlijiet. Lanqas ma jirriżulta li dan il-qbil huwa rekwiżit *sine qua non* sabiex proġett ikun jista' jibda.

It-Tribunal, wara li ħa dan kollu in konsiderazzjoni iqis li l-proċess adottat mill-Awtorita' kien wieħed li kien jirispetta l-iżvilupp in kwistjoni u li sar skond dak li titlob minnha l-liġi. Iqis ukoll li l-applikant ma ħax dan l-iżvilupp b'mod leġġer iżda għaraf li jkollu l-esperti kollha neċessarji u li jsiru t-testijiet kollha neċessarji sabiex ikun konfermat jekk l-iżvilupp jistax isir fuq l-art in kwistjoni. It-Tribunal qies ukoll ir-responsabbilita' li jġorr il-Perit skond il-Kodiċi Ċivili u jinsab konvint, anke mix-xhieda li hu ta, li l-Periti tal-proġett huwa ben edott minn din ir-responsabbilita' li għandu fuqu bħala liberu professjonist, liema responsabbilita' llum -il ġurnata hemm diversi għajnejn fuqha.

Għaldaqstant, it-Tribunal ser jgħaddi sabiex jiċħad l-appell fl-intier tiegħu.

Decide

Għaldaqstant, għal dawn ir-raġunijiet kollha, it-Tribunal qiegħed jiċħad it-talbiet kollha tal-appellant Julian Camilleri u jikkonferma d-deċiżjoni tal-Awtorita' tal-Bini u l-Kostruzzjoni ta' nhar is-27 ta' Awwissu, 2025 għar-rigward tal-permess PA/05032/24 u b'hekk jirrevoka d-deċiżjoni preliminari tiegħu ta' nhar l-ewwel (1) ta' Diċembru, 2025, li permezz tagħha kien ssospenda l-awtorizzazzjoni sabiex jitkomplew ix-xogħlijiet relattivi.

**********VERU KOPJA TAL-ORIĠINAL**********

Dr Christopher L. Vella	**Perit Samuel Formosa**	**Inġ. Johan Psaila**
Chairperson	Membru	Membru