IT-TRIBUNAL TAL-BINI U L-KOSTRUZZJONI

Illum it-12 ta' April, 2023

Rikors numru: BCT/10/2022

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)

Michael Pace Gasan

vs

Awtorità tal-Bini u l-Kostruzzjoni

It-Tribunal

Ra r-rikors tal-appell ippreżentat fl-l ta' Diċembru, 2022, mill-perit Philip Mifsud f'isem l-appellant Michael Pace Gasan li permezz tiegħu l-appellant qiegħed jappella mid-deċiżjoni tar-rifjut maħruġa mill-Awtorità tal-Bini u l-Kostruzzjoni (minn issa 'l quddiem imsejjħa l l-Awtorità) nhar l-14 ta' Novembru, 2022 li tikkonċerna talba / dikjarazzjoni magħmula *ai termini* ta' artikolu 26 tal-Avviz Legali 136 tal-2019 li permezz tagħha kien qed jiġi mitlub li l-perit jiġi eżentat milli jippreżenta numru ta' dokumenti għall-permess b'refernza DNO numru 0124/22. Ra r-rikors tal-appell ippreżentat mill-appellant fejn huwa ppremetta u talab is-segwenti:

1. Illi huwa issottometta applikazzjoni mal-Awtorità tal-Ippjanar (DN/00124/22) liema applikazzjoni/notifika ġiet deċiża nhar is-16 ta' Frar 2022 fejn l-Awtorità tal-Ippjanar ikklassifikat ix-xogħol propost bħala permitted development. Kopja tad-deċizjoni annessa bħala Dok 'A'.
2. Illi bil-ħsieb li jibda x-xogħol, permezz tas-sottofirmat, l-appellant issottometta ma'

lAwtorità tal-Bini u l-Kostruzzjoni (l-Awtorità) dikjarazzjoni ai termini tar-regolament 26 tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 623.06, liema dikjarazzjoni ġġib id-data tat-8 ta' Novembru 2022 (kopja annessa Dok 'B').
3. Illi l-Awtorità, permezz ta' kommunikazzjoni datata 14 ta' Novembru 2022 (kopja annessa Dok 'C') ma' aċċettatx din id-dikjarazzjoni anzi ċaħditha.
Bid-dovut rispett, l-appellant iħossu aggravat minn din id-deċizjoni u għaldaqstant qegħed jissottometti dan l-appell għal-kunsiderazzjoni tat-Tribunal tal-Bini u l-Kostruzzjoni (itTribunal).

L-appellant jissottometti għal-kunsiderazzjoni tat-Tribunal dan li ġej:

1.0. Deċizjoni li ma' hiex motivata.
1.1. Fuq nota preliminari, l-appellant jissottometti li l-Awtorità ma' tat l-ebda raġuni għalfejn id-dikjarazzjoni li hu issottometta kienet qiegħed tiġi miċħuda. Dan l-atteġjament imur kontra it-tielet prinċipju tal-ġustizzja naturali li jobbliga Awtorità tali li tissustanzja deċiżjonijiet simili b'raġuni, liema raġuni għanda tkun imsejsa fuq prinċipji legali, u jekk ikun il-kaz, fuq parametri tekniċi.
1.2. Għaldaqstant, l-appellant jinsiti li din id-deċizjoni hija ultra vires.
1.3. Is-Sottofirmat jsostni li minbarra li din id-deċizjoni hi ultra vires, tippreġudika wkoll id-drittijiet tal-appellant. Dan għaliex ma' tatiehx l-opportunita li jipprepara appell strutturat u li jkun jista jirribatti ir-raġuni/raġunijiet taċ-ċaħda.

2.0. Id-dikjarazzjoni hi konformi ma' Artikolu 26 tal-Legislazzjoni Sussidjarja 623.06.
2.1. Bla preġudizzju għas-suespost l-appellant jissottometti li d-dikjarazzjoni sottomessa hi fil-fatt konformi mal-Leġislazzjoni Sussidjarja 623.06, kemm b'mod ġenerali kif ukoll b'mod speċifiku f'dak li jirrigwardja Artikolu 26 tal-istess Leġislazzjoni Sussidjarja.
2.2. B'mod ġenerali, meta wieħed ipoġġi kollox fil-kuntest u jara l-ispirtu talLeġisazzjoni Sussidjarja b'mod tekniku, f'dak li għandu x'jaqsam ma' skavar, lgħan tal-istess Leġislazzjoni Sussidjarju hu li ma' jiġux imdajjfa l-pedamenti ta' binjiet adjaċenti jew fil-madwar, dak li bl-ingliz jissejjaħ weaking of support. Ilpossibilita li dan jiġri (jiġifieri weakening of support) tista tirriżulta BISS jekk liskavar li jkun ser isir ikun ser jinżel f'livell aktar baxx mill-pedament tal-bini adjaċenti. Hu prinċipju naturali u loġiku li jekk eskavazzjoni partikolari ma' tinżilx aktar fil-fond mill-pedament (support) tal-bini adjaċenti, dan il-pedament jew support qatt ma' jista jiġi mdajjef. Hekk kif spjegat sew f'dok 'B' anness, issitwazzjoni tal-proġett in dizamina hi waħda tali u cioe, l-eskavazzjoni nvoluta u l-affected zone tagħha qatt ma' hi ser taffetwa l-pedament (support) tal-unika binja li hemm fill-viċin.
2.3. Konsegwentament is-sottofirmat kien korrett meta ssottometta dikjarazjoni skont Artikolu 26 u l-Awtorità kella l-obbligu li taċċetta din id-dikjarazzjoni u mhux tirrifjutha.

Fid-dawl tas-suespost l-appellant umilment jitlob lit-Tribunal sabiex iħassar iċ-ċaħda talAwtorità u jordna lil-istess Awtorità sabiex taċċetta id-dikjarazzjoni tal-perit datata 8 ta' Novembru 2022 (riprodotta f'Dok 'B').

Ra illi permezz ta' deċiżjoni tal-Awtorità intimata datata 14 ta' Novembru, 2022, fil–permess ta l-Awtorita ta l-Ippjanar b'riferenza DNO 0124 /22, l-Awtorità intimata rrifjutat lill-appellant Michael Pace Gasan billi

> *Your declaration in terms of Regulation 26 submitted to the Building and Construction Authority has been recieved however it is being rejected.*
> *Full assessment in terms of LN 136/19 is required and therefore all the relative documentation is to be submitted.*

Ra r-risposta tal-Awtorità li permezz tagħha wieġbet u eċċepiet is-segwenti:

1. Illi fl-ewwel lok, 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 hekk kif ser jiġi muri fit-trattazzjoni quddiem dan l-Onor. Tribunal il-fatti kif elenkati mil-appellant huwa ineżatti;

3. Illi ai termini tal-L.S. 623.06 iż-"żona affettwata tal-iskav" tfisser żona madwar l-iskav, litasal sa distanza ta' mhux aktar minn qies ekwivalenti għall-għolipropost ta l-iskav, il-bogħod mill-limiti tal-iskav;

4. Illi regolament 26 tal-istess L.S. tistipola li "Meta qabel jibda x-xogħol, il-perit tal-proġett jiċċertifikawara li jagħti raġunijiet ċari, li l-interventi strutturali ma jaffettwawxbinjiet ta' terzi, id-dispożizzjonijiet tar- regolamenti 4, 5, 6, 7 u 8 ma japplikawx:

Iżda jekk mitlub mid-Direttur, l-iżviluppatur għandu jissottometti d-dikjarazzjoni ta' metodu u, jew il-kopja ta'assigurazzjoni li tkopri terzi persuni u, jew il-garanzija bankarja, u, jew ir-rapport ta' kondizzjoni tal-proprjetà kontigwa skont id-dispożizzjonijiet ta' dawn ir-regolamenti".

5. Illi fejn si tratta l-ewwel aggravju, mid-dokumenti sottomessi mil-appellant stess jidher li saret evalwazzjoni errata taż-żona affettwata, fejn jidher bl-aktar mod ċar li tali xogħlijiet ser effettivament jolqtu dak li l-liġi trid tipproteġi, u kwindi ir-raġuni tar-rifjut hija abbażi tad- dokumenti sottomessi mil-istess appellant;

6. Illi rigwardanti t-tieni aggravju, durante t-trattazzjoni tal-appell, r- rapreżenatanti tal-Awtorità appellata ser jkunu qegħdin jispjegaw f'iktar dettal dawn il-fatti, u cioe' li dak sottomess huwa errat, u ser jkun qiegħed jaffetwa terzi;

Għaldaqstant fuq dak suindikat, l-Awtorità appellata qegħda umilment titlob lil dan l-Onor. Tribunal sabiex tiċħad l-appell odjern in toto.

Ra l-atti u d-dokumenti kollha.

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

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

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

Semgħa it-trattazzjonijiet finali tal-partijiet.

Ra li fis-seduta tat-2 ta' Marzu, 2023, l-kawża tħalliet għas-sentenza

Ikkunsidra:

Illi fl-ewwel aggravju tal-appellant, huwa lmenta li d-deċiżjoni tar-rifjut ma' hiex motivata u hija nieqsa minn raġunijiet suffiċjenti għad-deċiżjoni finali tal-Awtorità. It-Tribunal jinnota li huwa minnu li d-deċiżjoni tal-Awtorità mhijiex elaborata u dettaljata, u li l-Awtorità setgħet u tista' telabora d-deċiżjonijiet tagħha iżjed, iżda dak li qiegħed jilmenta dwaru l-appellant, u ċioe li l-Awtorità tati motivazzjoni għad-deċiżjonijiet tagħha ma huwiex obbligu li joħroġ mil-liġi u lanqas ma huwa impost fuq l-Awtorità fil-vesti tagħha bħala entita' amministrattiva. Nonostante, it-Tribunal jesprimi ruħu li f' ġieħ it-trasparenza ikun ferm aktar għaqli li raġuni ta' rifjut bħal ma hija dik in diżamina, fejn ir-raġunijiet għall-istess jistgħu ikunu diversi, għandha tkun aktar spjegata u dettaljata. F'dan il-każ jirriżulta li minkejja li d-deċiżjoni tal-14 ta' Novembru, 2022 kienet nieqsa minn motivazzjoni adegwata, l-appellant kien f'posizzjoni li jiddentifika x'kienet ir-raġuni li wasslet għar-rifjut. Dan in vista li fl-appell tiegħu huwa kien f'posizzjoni li jiddefendi l-posizzjoni tiegħu għar-rigward tal-applikabilita o meno ta' regolament 26 għall-każ in kwistjoni u b'mod speċifiku għar-rigward iż-żona affetwata tal-iskav.

Meħud dan kollu in konsiderazzjoni it-Tribunal ser jgħaddi sabiex jiċħad dan l-aggravju.

Il-mertu

Fil-mertu dan l-appell jittratta deċiżjoni ta' rifjut ta' dikjarazzjoni magħmula ai termini tar-regolament 26 tal-Avviż Legali 136 tal-2019, li fiha l-appellant ddikjara l-izvilupp kif propost ma huwiex ser jaffetwa bini ta' terzi in vista tal-fatt li fuq naha waħda kien hemm sit vakanti, fil-waqt li fuq n-naha l-oħra ma kienx ser isir skavar izjed l-isfel mill-bini adjacenti u għalhekk ma jaqax f'dak li fil-liġi huwa riferut bħala "żona affettwata tal-iskav". L-appellant jissottometti li in vista ta' dan, regolamenti 4, 5, 6, 7 u 8 tal-Avviż Legali 136 tal-2019 ma japplikawx u allura id-dokumenti rikjesti mill-istess Avviż Legali ma kinux meħtieġa li jiġu preżentati.

It-Tribunal ikkunsidra illi fis-seduta ta' nhar il-25 ta' Jannar 2023, ir-rapprezentanta tal-Awtorita u x-xhud tal-appellant, cioe, il-perit Audrey Demicoli, spjegat bil-ġurament illi r-raġuni tar-rifjut għal din it-talba magħmula *ai termini* ta' regolament 26 tal-Avviż legali 136 tal-2019 hija illi l-bini ta' ħdejn is-sit in kwistjoni *"li huwa mmarkat Property A fuq il-pjanta tal-Perit Mifsud, jaqa' fl-affected zone tal-excavation tas-site tad-DN/00124/22"*. Il-perit Audrey Demicoli spjegat li iż-żona affettwata tiġi kkalkulata, u maħduma, skont kif qiegħda definita fil-liġi, *"jiġifieri jinħareġ 45° angle u jara fejn jaqta'– jekk jaqtax fil-proprjetà li hemm ta' ħdejha,"* u li *"jekk hemmhekk iżżid il-footings tal-iskizz, saħansitra l-affected zone tiġi trid tibda minn aktar 'l isfel u taqta' ħafna aktar 'l isfel fil-basement level ta' Property A"* u ghalhekk *"fir-realtà, iz-zone of influence, dak il-line il-45°, jaqa' saħansitra ħafna iktar 'l isfel fil-basement level li qiegħed immarkat ta' Property A."*

Waqt is-seduti u xhieda minn rappreżentanti tal-Awtorità intimata, gie spejegat illi l-izvilupp kif propost jaqa fiż-żona affettwata tal-iskav, u għalhekk regolament 26 ma japplikax għall-każ in kwistjoni.

Dr Vella	Imma d-domanda tiegħi hija, ir-raġuni għar-rifjut, x'kien itiha?
Xhud	Issa, jiena mir-rekords tagħna, ir-raġuni hija illi l-bini ta' ħdejh, viċin tiegħu, jiġifieri near, li huwa mmarkat Property A fuq il-pjanta tal-Perit Mifsud, jaqa' fl-affected zone tal-excavation tas-site tad-DN/00124/22.

It-Tribunal ħtieġlu li jifhem aktar fid-dettal il-bażi ta' din ir-raġuni u jirriżulta li mix-xhieda mogħtija mill-perit Audrey Demicoli, l-bażi ta' din ir-raġuni kienet dik mogħtija mill-perit Demicoli fix-xhieda tagħha mogħtija nhar il-25 ta' Jannar, 2023 fejn tgħid:

Xhud: *Jekk hemmhekk iżżid il-footings tal-iskizz, saħansitra l-affected zone tiġi trid tibda minn aktar 'l isfel u taqta' ħafna aktar 'l isfel fil-basement level ta' Property A. Issa, kif għandna dal-iskizz kif ippreżentajtu inti, jiġifieri mingħajr dawk is-saqajn li kellek fl-iskizz l-ieħor, ukoll il-binja ta' Property A, il-ħajt tagħha jaqa' fl-affected zone. U ħa ntikom eżempji. Eżempju, jekk Property A – għax qed ngħidu, Property, jiena fil-Property A jiena ma nafx hemm, u ma jidhirlix li sar, għax ma sibt l-ebda condition statement– condition report ta' Property A. Għax ovvjament, l-applikazzjoni hija għal Regulation 26. Issa, jekk Property A, ma' dak il-ħajt li jaqa' taħt l-area of influence, għandu madum, għandu bathroom imwaħħal, u bil-vibration tal-excavation, li dak il-ħajt bil-madum imwaħħal miegħu jaqa' fiz-zone of influence huwa ċar mill-iskizz tal-Perit Mifsud, il-madum, bil-vibration, dal-ħajt, madum imwaħħal mal-ħajt taċ-ċeramika, jaqa', speċjalment meta għandek dak l-iskavar li għandek hemmhekk. Għax dan mhux għandek xi ħaġa żgħira. Issa dan tinsewx, nerġa' nsostni u nfakkar, li dal-iskizz ma jinkludix dawk is-saqajn tal-pedamenti kif wera l-Perit Mifsud f'dak l-iskizz ta' qabel, li beda jgħidilna mibni fuq il-blat huwa simili tal-każ t'hawnhekk. Dawk is-saqajn, il-Perit Mifsud m'għamilhomx hawnhekk. Jiġifieri, jekk aħna għandna nieħdu dak li qalilna l-Perit Mifsud, dak l-iskizz li bagħtilna qabel, u nżidu dawk is-saqajn m'hawnhekk, l-excavation għal dik il-binja trid tkun iktar 'l isfel, għax trid tkun tibda minn dawk is-saqajn. Allura, il-45° trid teħodha minn dawk is-saqajn. Mhux teħodha mill-ponta minn fejn immarkalna hu. Ara fir-realtà, iz-zone of influnece, dak il-line il-45°, jaqa' saħansitra ħafna iktar 'l isfel fil-basement level li qiegħed immarkat ta' Property A.*

Fis-seduta ta' nhar it-8 ta' Frar, 2023 il-perit Audrey Demicoli tgħid:

Xhud Kif diġà għedtlek, l-affected zone, kif qiegħda mmarkata hawnhekk, ma tiħux inkonsiderazzjoni kif suppost għandhom

jiġu l-istrip foundation. Jekk għandha tiġi bl-istrip foundation kif suppost, saħansitra dik il-linja tiġi aktar 'l isfel. Barra minn hekk, nerġa' nirrepeti, il-liġi ebda mument ma tagħmel referenza għal liema parti tal-bini, imma jekk il-bini jaqax taħt l-affected zone. U għaldaqstant, jien mhix qiegħda hawnhekk biex nagħti interpretazzjoni differenti tal-liġi, iżda biex nottempera ruħi ma' dak li tgħid il-liġi u nimplimenta dik li tgħid il-liġi.

It-Tribunal wara li fella l-pjanti kif sottometti u dak li ntqal mill-perit Audrey Demicoli jinnota li r-raġuni li wasslet għall-konklużjoni li l-bini fil-madwar ser jaqa fiż-żona affettwata tal-iskav kienet propju li saret assunzjoni li fil-binja in kwistjoni kienu ser isiru '*footings*' u għaladaqstant il-kalkolu taż-żona affetwata kellu jibda minn aktar 'l isfel minn kif kien qiegħed jikkalkula l-appellant. Saħansitra li l-kalkolu tal-Awtorità kellu jindika punt ta' tluq li jibda mill-*basement level* tas-sit in kwistjoni. It-Tribunal jinnota li dawn l-imsemmija *footings* ma jirriżultawx mill-pjanti sottomessi mill-appellant bħala parti mill-applikazzjoni tiegħu mal-Awtorità tal-Ippjanar. Meħud dan in konsiderazzjoni, bl-eliminazzjoni tal-imsemmija *footings* u meħud in konsiderazzjoni il-pjanti u l-kalkolu preżentat mill-appellant bħala ż-żona affetwata tal-iskav, il-bini li hemm preżenti fil-madwar tas-sit in kwistjoni ma jaqax fiż-żona affettwata tal-iskav u dan kif definit fl-Avviż Legali 136 tal-2019 bħala *"żona madwar l-iskav, li tasal sa distanza ta' mhux aktar minn qies ekwivalenti għall-għoli propost tal-iskav, il-bogħod mil-limiti tal-iskav".*

It-Tribunal jinnota li l-ġudizzju li għandu jsir għar-rigward jekk żvilupp jaqax fiż-żona affettwata tal-iskav għandu jsir skond il-pjanti li jkunu ġew sottomessi mill-applikant. M'għandhomx isiru assunzjonijiet li ma jirriżultawx mill-pjanti kif sottomessi. Min naħa l-oħra hija imbagħad ir-responsabbiltà tal-applikant u l-perit tal-proġett li jimxi mal-pjanti kif preżentati u ma jsir xejn li jmur oltre minn dak preżentat. F'dan il-każ ma jirriżultax li skond il-pjanti kif preżentati li l-iskavar tal-iżvilupp kif propost ser jaqa fiż-żona affetwata tal-iskav. Għaldaqstant regolament 26 għandu japplika u l-applikant għandu jkun eżentat milli jippreżenta id-dokumentazzjoni meħtieġa ai termini ta' regolamenti 4, 5, 6, 7 u 8 tal-Avviż Legali 136 tal-2019.

Għalhekk għal dawn il-motivi elenkati u fid-dawl ta' dan kollu l-appell ser jiġi milqugħ.

Decide

Dan it-Tribunal, in vista tar-raġunijiet imsemmija hawn fuq qiegħed jilqa' l-appell u jiddikjara li d-deċiżjoni mogħtija nhar l-14 ta' Novembru 2022 għandha tiġi revokata u għaldaqstant id-dikjarazzjoni magħmula *ai termini* ta' regolament 26 tal-Avviz Legali 136 tal-2019 ghandha tigi milqugha.

Dr Christopher L Vella | Perit Samuel Formosa | Inġ. Johan A. Psaila