IT-TRIBUNAL TAL-BINI U L-KOSTRUZZJONI

Illum is-16 ta' Novembru 2023

Rikors numru: BCT/33/2023 BCT

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)

Kenneth Rausi

vs

Awtorità tal-Bini u l-Kostruzzjoni

It-Tribunal

Ra r-rikors tal-appell tal-Perit Kenneth Rausi ppreżentat mill-Avukat Matthew Cutajar rigward żvilupp bil-permess PA/8434/21 li jinsab f'67/1, Triq Castro, Naxxar fejn huwa ppremetta u talab is-segwenti:

> *Illi l-esponenti appellant irċieva avviż dwar impożizzjoni ta' Penali Amministrattiva nhar il-24 ta' Ġunju, 2023 b'rabta ma allegat ksur tal-Liġi Sussidjarja 623.08 li twettaq fil-perkors ta' xogħlijiet li kienu qed isiru fl-indirizz 67/1, Triq Castro, Naxxar.*
>
> *Illi tali sit jappartjeni lill-istess appellant, illi del resto huwa tantieħor site manager li talvolta jissorvelja x-xogħlijiet surriferiti.*

Illi kif ser jirriżulta fil-mori ta' dan l-appell, ix-xogħlijiet fis-sit jinsabu fi stadju avvanzat, b'dan illi kwalunkwe xogħol ta' kostruzzjoni li kellu jsir fil-propjeta' in kwistjoni tlesta l-fuq minn xahrejn ilu. Għaldaqstant, ix-xogħlijiet li qed isiru preżenzjalment huma biss xogħlijiet ta' finishing u kwalsiasi materjal li kien meħtieġ f'dan ir-rigward inġarr għal-ġewwa s-sit de quo minn aċċess li jinsab fuq in-naħa posterjuri tal-propjeta' in kwistjoni. L-ebda materjal ma nġarr għal ġewwa l-propjeta' mit-triq fejn jinsab l-aċċess principali għas-sit in kwistjoni.

Illi l-avviż mertu ta' dan l-appell inħareġ stante illi fis-sit in kwistjoni allegatament irriżulta nuqqas ta' tindif immedjat, knis, hasil jew tneħħija ta' trab mit-triq, b'dan illi giet imposta penali fammont ta' ħames mitt Ewro (€500).

Illi l-appellant iħossu aggravat bl-impożizzjoni tal-Penali Amministrattiva in mertu, b'dan illi qed jintavola l-preżenti appell li huwa msejjes pjenament fuq il-fatt illi tali penali hija manifestament infondata u inħarġet b'mod abbużiv.

L-aggravji tal-appellant huma msejsa fuq żewġ binarji illi ser jigu trattati kontestwalment ai finijiet ta' dan l-appell stante li huma intrinsikament konnessi. Dawn jikkonsistu fis-segwenti:

i. L-Avviż de quo inħareġ b'mod abbużiv għaliex ma huwa sorrett b'ebda prova dwar l-allegata vjolazzjoni, ħaġa li minna nnifisha tippreġudika lill-appellant stante li tipprekludieh milli jressaq kontestazzjoni mirquma w ragunata fil-mertu

ii. L-Avviż de quo huwa manifestament infondat stante li huwa msejjes fuq skorrettezzi fattwali u/jew fuq preżunzjonijiet azzardati li m'għandhomx mis-sewwa

<u>Sottomissjonijiet dwar l-Aggravji rispettivi tal-Appellant</u>

Illi, almenu mad-daqqa t'għajn, jidher illi l-allegata vjolazzjoni tirrelata għall-parti tat-triq li tagħmel mall-aċċess anterjuri tal-propjeta in mertu, u dan hekk kif is-sit għandu biss frontage ta' żewġ metri (2m) mat-triq fejn jista' possibbilment jingemgħa xi trab jew materjal. Madanakollu, kif ġja premess, huwa rilevat mill-ġdid illi l-area li għaliha prezumibbilment jirrelata l-avviż in kwistjoni mhix qed tintuża sabiex jiddaħħal xi materjal ġewwa l-propjeta' u wisq anqas hija affetwata minn xi xogħlijiet li prezentement qed isiru fis-sit de quo, liema xogħlijiet huma ta' natura pjuttost minuri u li ċertament ma jiġġenerawx it-trabijiet allegati.

Illi di piu, l-appellant jagħmel referenza għal sit ieħor fl-istess triq, cioe' Triq Castro fin-Naxxar, fejn sa ftit tal-jiem ilu kienu qed isiru xogħlijiet fuq il-faċċata tal-blokka (vide DOK A rigwardanti l-permess relattiv għal tali xogħlijiet ta' żvilupp - PA000141/21), u liema blokka tinsab biss madwar ghaxar metri (10m) l-bogħod mill-propjeta' mertu tal-avviż appellat. Tali blokka qegħda tiġi indikata fuq pjanta hawn annessa u mmarkata bħala DOK B, liema pjanta qed tiġi ppreżentata flimkien ma ritratt tal-propjeta' msemmija (vide DOK C) li juri l-faċċata tal-blokka surriferita.

Illi tenut kont tas-suespost, u b'kull dovut rispett, meta wieħed iqis il-qagħda generali tat-triq (a) fiż-żmien li saret l-ispezzjoni mertu tal-avviż appellat, u cioe' fit-22 ta' Lulju, u (b) fil-jiem sussegwenti (vide ir-ritratti meħuda mill-appellant nhar il-25 Awwissu, 2023 annessi u mmarkati bħala DOK D), huwa car illi wieħed ma jista qatt

raġjonevolment jikkonkludi, u wisq anqas b'konvinzjoni, illi kwalunkwe trab li seta kien hemm quddiem, biswit jew madwar is-sit de quo emana propju mill-istess sit u mix-xogħlijiet li ġew eżegwiti fuq l-istess, speċjalment meta jagħti l-każ li qed isir tindif regolari w konsistenti tas-sit u tal-madwar.

Illi oltre minn hekk, l-appellant jagħmel referenza għal ritratt ulterjuri li ġie meħud minnu stess nhar it-8 ta' Lulju, 2021, u cioe' ferm qabel ma bdew kwalunkwe xogħlijiet fil-propjeta' in kwistjoni u addirittura qabel mal-appellant stess akkwista s-sit (u għalhekk qabel ma ġiet intavolata l-applikazzjoni ta' żvilupp relattiva – vide DOK E), li juri li ma hemm ebda differenza bejn il-qagħda tal-madwar tas-sit, inkluż it-triq li tagħmel mal-aċċess principali tiegħu.

Fl-isfond tas-suespost, l-appellant isostni s-segwenti:

i. Illi l-avviż kif maħrug huwa karenti u nħareġ b'mod abbuziv stante li ma ġiex akkumpanjat minn prova tal-allegata vjolazzjoni jew indikazzjoni ċara ta' (a) fejn preċiżament din seħħet u (b) liema kienet l-area milquta b'tali ksur, haga li ppreklıdiet lill-appellant milli jressaq l-aħjar kontestazzjoni li segħta.

Illi f'dan l-isfond, kien u għadu jinkombi prettament fuq l-Awtorità tal-Bini u l-Kostruzzjoni li ġġib prova inekwivoka tan-ness bejn ix-xogħlijiet li kienu qed isiru fis-sit de quo, u l-vjolazzjoni lamentata. Fin-nuqqas, u tenut kont tan-natura penali tal-multa imposta tramite l-imsemmi avviż, kwlaunkwe dubbju għandu jopera favur l-appellant.

ii. Illi tenut kont tal-fatti kollha suesposti, jirriżulta bl-aktar mod car u ampju illi l-Avviż de quo inħareġ fuq premessi żbaljati, senjatament abbażi ta' ineżattezzi u/jew skorrettezzi fattwali lampanti u fuq preżunzjonijiet azzardati, u li għalhekk tali Avviż għandu jiġi annullat u revokat bis-sħiħ.

Għaldaqstant, in vista tas-suespost, l-appellant umilment jitlob illi dan l-Onorabbli Tribunal jogħġbu jannula u jirrevoka bis-sħiħ l-Avviż dwar Penali Amministrattiva maħrug nhar il-24 ta' Lulju, 2023 b'rabta ma allegat ksur tal-Liġi Sussidjarja 623.08 li twettaq fil-perkors ta' xogħlijiet li kienu qed isiru fl-indirizz 67/1, Triq Castro, Naxxar, liema Avviz iġib in-numru ta' riferenza BCA/PO8/1053/2023, bl-ispejjez ta' dawn il-proċeduri kontra l-Awtorità appellata.

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

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;

Illi durante t-trattazzjoni tal-appell, r-rapreżenatanti tal-Awtorità appellata ser jkunu qegħdin jispjegaw f'iktar dettal il-fatti, fejn skont l-annessi ritratti mmarkati Dok A1 sa Dok A5 , jidher ċar li t-trab depożitat fit-triq jappartjeni lis-sit mertu tal-każ.

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

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

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 t-trattazzjonijiet finali tal-partijiet.

Ra l-verbal tas-seduta tal-11 ta' Ottubru 2023, fejn l-kawża tħalliet għal-lum għas-sentenza.

Ikkunsidra:

Dan huwa appell mill-imposizzjoni ta' penali amministrattiva fl-ammont ta' ħames mitt euro (€500) maħruġa mill-Awtorità intimata nhar l-24 ta' Lulju, 2023. Ir-raġuni mogħtija mill-Awtorità għall-penali amministrattiva hija li kien hemm nuqqas ta' tindif immedjat, knis, ħasil jew tneħħija ta' trab mit-triq.

L-appellant xehed tul il-proċeduri u huwa jgħid li dakinhar tal-akkadut huwa kien qed jagħmel xogħlijiet ta' finitura u ma kien qed isir ebda xogħol ta' kostruzzjoni. Huwa spjega li meta saret l-ispezzjoni minn rappreżentanti tal-Awtorità kien hemm xi ħaddiema preżenti u huwa attenda fuq il-post wara li l-istess rappreżentanti għamlu l-ispezzjoni tagħhom. L-appellant sostna li ż-żona dejjem jafha kif inhi llum -il ġurnata fejn quddiem il-propjeta' adjaċenti hemm xi tebgħat tat-trab. In sostenn ta' dan ġew preżentati mar-rikors promotur żewġ ritratti li juru s-sit qabel l-appellant xtara s-sit u qabel hu kien għamel kwalunkwe xogħlijiet.

Xehed ukoll rappreżentant tal-Awtorità, Brandon Muscat, bħala rappreżentant tal-Awtorità fejn huwa spjega li meta hu żar is-sit sab żewġ ħaddiema, wieħed *electrician* li kien qiegħed ikisser xi trinek u ieħor li kien qed jagħmel xogħol ta' kisi. Huwa nnota li kien hemm xi ħmieġ barra s-sit pero' ikkonferma li ma rax trab isir waqt din l-ispezzjoni. Hu jgħid li avżaw lill-ħaddiem biex jinforma lis-sid u meta għamlu it-tieni spezzjoni fl-istess ġurnata nnutaw li s-sitwazzjoni quddiem is-sit kienet għadha l-istess.

Huwa ikkonferma li hu qatt ma kien mar fuq il-post qabel u allura ma setax jikkonferma kif kien is-sit qabel. Meta mistoqsi jekk rax dan it-trab isir mill-appellant jew ħaddiema tiegħu u jekk rax li kien l-appellant jew ħaddiema tiegħu li kreaw dawn it-tebgħat fuq il-wiċċ tat-triq huwa jgħid li ma setax jikkonferma. Huwa wasal għall-konklużjoni li dan it-trab ġie kreat mill-appellant minħabba li ra ħaddiem iġorr xkejjer tal-kisi u li minn dawn l-ixkejjer kien qed jaqa' xi trab.

It-Tribunal jibda biex jagħmel referenza għall-obbligu speċifiku li joħroġ mit-Tielet Skeda tal-Avviż Legali 340 tal-2022 fejn f'artikolu 5 jingħad li:

5. Għandu jkun hemm faċilitajiet u jittieħdu miżuri
adegwati sabiex jiġi żgurat li s-sit u l-prossimità immedjati tiegħu
jinżammu nodfa f'kull ħin waqt ix-xogħlijiet.

Huwa l-obbligu tal-iżviluppatur li jassigura li s-sit u l-madwar jinżamm fi stat nadif tul ix-xogħlijiet. It-Tribunal jinnota li mir-ritratti preżentati mill-Awtorità u mill-appellant nnifsu, l-bażi tal-penali in kwistjoni kienu it-tebgħat bojod li jidher li hemm fuq il-pavimentar quddiem is-sit mertu tal-kawża. It-Tribunal ħa in konsiderazzjoni numru ta' ritratti preżentati mar-rikors promotur li l-appellant jgħid li ġew meħuda qabel hu akkwista s-sit in kwistjoni u fejn dawn it-tebgħat kienu diġa preżenti. L-appellant jargumenta li m'għandux ikun responsabbli hu għal dawn it-tebgħat.

It-Tribunal ma huwiex moralment konvint. Anke wara li ra x-xhieda tar-rappreżentant tal-Awtorità, li t-tebgħat li qiegħed isir referenza għalihom u li għab-bażi tagħhom inħarġet il-penali amministrattiva ġew kreati kawża tax-xogħlijiet li kienu qiegħdin isiru mill-appellant.

Għaldaqstant it-Tribunal ser jgħaddi sabiex jilqa' l-appell.

Decide

Dan it-Tribunal, għar-raġunijiet fuq imsemmija qiegħed jaqta' u jiddeċiedi l-Appell billi jilqa' l-appell tal-appellant u jirrevoka l-penali amministrattiva maħruġa mill-Awtorità tal-Bini u l-Kostruzzjoni datata nhar l-24 ta' Lulju, 2023.

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