IT-TRIBUNAL TAL-BINI U L-KOSTRUZZJONI

Illum it-8 ta' April, 2025

Rikors numru: BCT/64/2024 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)

Eugenio Agius

Vs

Awtorita' tal-Bini u l-Kostruzzjoni

It-Tribunal,

Ra r-rikors tal-appell ippreżentat minn Eugenio Agius fejn permezz tiegħu huwa ppremetta u talab is-segwenti:

1. B'ittra ta' avviz ta' infurzar maħrug muill-Awtorita tal-Bini u 1-Kostruzzjoni nhar it-2 ta' Ottubru skont il-Kapitolu 623 tal-Ligiiet ta' Malta u l-Legislazzjoni Sussidjarja 623.06, l-esponent gie mwaqqaf mill jkompli bl-izvilupp fis-sit bl-indirizz Mini Market, Previously named Marsovin Agency, Triq -Qawra, St. Paul's Bay. Inoltre, huwa gie immultat is-somma ta' elf Euro (€1,000). Ghal kull buon fini, din l-ittra qieghda tigi hawn annessa u mmarkata bhala 'Dokument A'.

2. L-esponenti hassu aggravat minn din id-decizjoni u ghalhekk, qieghed jintavola dan |-appell, skont id-disposizzjonyyiet tal-Artikolu 44 tal-Kapitolu 623 tal-Ligijet ta' Malta.

L-Ewwel Aggravju

L-Intempestivita tal-Avviz ta' Infurzar u Penali Amminsitrattiva

3. Qabel xejn, tajjeb li l-esponenti jaghmel riferenza ghall-fatt il ezattament xahar qabel inharget |-avviz in kwistjoni (minn hawn 'il quddiem imsejjah bhala "l-Avviz"), kien inhareg avviz iehor datat fit-2 ta' Settembru 2024, fejn l-esponenti gie immultat is-somma ta' tlett elef Euro (€3,000) 'I ghaliex "Fil-31 ta' Awwissu 2024, kif ukoll fil-granet ta' qabel, saru xogholijiet ta' skavar, fil-perjodu ta' bejn il-ħmistax (15) ta' Gunju u t-tletin (30) ta' Settembru fZona Turistika u hi ghaldaqstant mbhux konformi mat-Tielet Skeda tal-Legislazzjoni Sussidjarja 623.08» (Dokument 'B').

4. Kif anke jista' jigi1 ikkonfermat mur-rekords tal-Awtorita tal-Bini u Kostruzzjoni ("Awtorita"), din il-multa giet imhallsa fl-intier taghha mill-esponenti, u ma kien hemm |-ebda kontestazzjoni.

5. Dan qieghed jinghad 'il ghaliex b'din il-multa, jitwieled il-kuntest tax-xogholijiet li kienu qeghdin isiru mill-esponenti, u kif l-Avviz huwa assolutament intempestiv. Tabilhaqq, wara li nharġet l-avviz tat-2 ta' Settembru 2024, |-esponenti ghamel kuntatt mal-Awtorita sabiex anke jgharrafhom bix-xogholiiet li kienu qeghdin isiru — li kif se jinghad aktar tard fdan |-appell, huma xogholijiet ta' natura urgenti_u sabiex jelimina riskji serji li 1-esponenti sab meta dahal fil-proprjeta, inkluz riskji li setghu jaffetwaw lil terzi.

6. Gara li wara li nhareg l-avviz tat-2 ta' Settembru, wara li l-esponenti hallas il-multa, u wara li sar kuntatt mal-Awtorita, l-esponent kompla bl-istess xogholijiet (fil-hinijiet stabbilit. mil-ligi, sabiex anke ma jirrepetix l-istess ksur li kien gie mmultat ghalih), u ezattament xahar wara, jircievi l-Avviz in kwistjont. Din id-darba, l-Avviz huwa dwar kif l-esponenti m'ghadda |-ebda dokument lill-Awtorita dwar ix-xogholijiet li kienu qeghdin isiru.

7. Bl-akbar rispett, dan l-Avviz huwa priv minn kull fundament mhux biss guridiku, izda anke b'mod specjali, logiku.

8. Ibda biex li jekk verament jezisti dan it-tip ta' ksur, kellu jkun dan l-Avviz illi jinhareg 1-ewwel, u mhux l-avviz tat-2 ta' Settembru 2024 dwar il-hinijiet li kien qiegħed jaħdem fihom. Dan it-Tribunal sejjer certament jaqbel mal-fatt illi dan |-implikazzjonijiet ta' dan l-Avviz huma ferm aktar importanti mill-implikazzjoniiet tal-avviz tat-2 ta' Settembru. Filwaqt li dan l-avviz tal-ahhar (tat-2 ta' Settembru) jinhareg sabiex jigu eliminati 1-inkonvenjenzi ghal terzi (fil-hinijiet tas-sajf, l-Avviz mertu ta' dan l-appell jinhareg '1 ghaliex ikun hemm allegazzjoni ta' nuqqas ta' konformita mal-ligi sostantiva dwar il-Bini u l-Kostruzzjoni, li potenzjalment twasslu anke ghal riskji ta' hsara lil proprjeta ta' terzi persuni jew anke korriment lil persuni li jistghu jigu kkawzati mix-xogholijiet li jkunu għaddejin.

9. M'ghandu jkun hemm l-ebda dubju ili l-priorita tal-Awtorita hi li ewwel u qabel kollox, telimina dawn it-tip ta' riskji — cioé li tiga kkawzata hsara u jkun hemm xi korriment. L-esponenti m'huwiex jghid illi l-Awtorita m'ghandiex tipprioritizza wkoll |-inkonvenjenzi li jistghu jingalghu (bhal per ezempju, xoghol ta' kostruzzjoni mhux skont it-Tielet Skeda tal-L.S. 623.08), izda zgur ma jistax jinghad ill l-inkonvenjenzi ghandhom ikunu ta' priorita akbar muir-riskji msemmuja aktar kmieni jekk verament ikunu jezistu).

10. Li qieghed jghid l-esponenti hawn huwa illi meta l-Awtorita immultat lill-esponenti bl-avviz tat-2 ta' Settembru 2024, hija kienet konxja tat-tip ta' xogholijiet li qeghdin isiru u bla ebda mod ma regghet waqfitu jew inkella intalbu xi dokumentt minnu dwar dawn ix-xogholiiet. Filfatt, l-Awtorita lanqas ghamlet uzu mill-fakultajiet moghtja lilha mill-Legislazzjon Sussidjarja 623.06 fejn talbet x1 kjanfiki jew dokumenti ulterjuri miull-esponenti.' Hija semplicimen ghaddiet sabiex tohrog |-Avviz, minghajr ma indagat aktar jekk L-ilment i tressaq minn terzi (li eventwalment wassal ghall-Avviz) huwiex kredibbil, meritat u validu.

11. Ghalhekk, u dan jinghad umiulment, l-Avviz mahrug fil-konfront tal-esponent ma huwa xejn ghajr frott il-malizzju ta' terzi jew terz) li ressqu |-ilment ghal kollox fieragh u vessatorju, u li b'konsegwenza tieghu, l-Awtorita harget l-Avviz b'mod ghal kollox intempestiv u minghajr ebda verifiki necessarji u adegwat.

It-Tieni Aggravju

Ix-Xogholijiet huma ta' Natura Emergenti

12. Dan l-aggravju ma huwiex l-ewwel darba illi l-Awtorita qieghda tigi infurmata bih. Biss, anke b'rabta mal-aggravju percedenti, l-Awtorita bhal donnha ghalqet ghajnejha ghat-tip ta' xogholiet ili kienu qeghdin isiru — bhalikieku ma jimpurtax x'inhi n-natura tax-xogholiiet h dwarhom tinhareg il-multa.

13. Flimkten ma' dan ir-rikors, l-esponent: qieghed jannetti kopja ta' rapport redatt mill-Inginier Jordan Cutajar fejn huwa jispjega il dawn ix-xogholijiiet huma mehtiega, u kif l-ahjar li jsiru sabiex jigi kkawzat lanqas inkonvenjent possibbli ghal terzi fil-vicinanzi (Dokument 'C').

14. Dan l-Onorabbli Tribunal zgur sejjer jifhem, anke wara li Jara r-rapport hawn anness, illi x-xogholijiet in kwistjoni m'humiex qeghdin isiru b'kappriċċ jew sabiex b'xi mod titjieb l-astetika tal-binja fejn qeghdin isiru x-xogholijiet. Qeghdin isiru sabiex jigi eliminat kull riskju li l-pajpijiet ezistenti kienu qeghdin jimponu, qabel l-esponenti ha f'idejh dan i1-progett.

15. Dan ifisser ukoll illi b'dawn ix-xogholijiet, l-esponenti mhux biss qieghed jizgura li ma jinqalghux problemi fil-futur u jkollu jaghmel aktar xogholiiet, izda qieghed jizgura wkoll li t-terzi (li hemm sovrastant l-proprjeta fejn qeghdin isiru x-xogholijiet) ma jkollhom assolutament l-ebda problema b'dawn il-pajpijiet (i huma tad-drenagg u rainwater).

16. Ghalhekk, anke fdan il-kuntest se jirrizulta li l-multa m'hijiex gustifikata jew b'xi mod, meritata. Inoltre, lanqas ma jirrizulta li b'dawn ix-xogholiiet, giet ikkawzata hsara lil-proprjeta ta' terzi — anzi, b'dawn ix-xogholijiet, l-esponenti qieghed itejjeb il-proprjetajiet tat-terzi sovrastanti.

Konkluzjoni

17. Finalment, l-esponent qieghed jirriserva li jipprezenta dokument ulterjuri, inkluz testimonjanza ta' ħaddiema, periti u inginiera ohra.

18. Ghalhekk, I-esponenti umilment jitlob lil dan l-Onorabbli Tribunal sabiex jirrevoka I-multa fl-ammont ta' tlett elef Euro (€3,000) mahruga fil-konfront tieghu nhar it-2 ta' Ottubru 2024 u konsegwentement, jiddikjara illi ma hemm I-ebda infrazzjoni tal-ligi kif inghad fl-Avviz.

Ra r-risposta tal-Awtorita' 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 jibda biex jingħad li ma ġie preżentat l-ebda evidenza li x-xogħol li sar kien wieħed ta' natura urġenti;*

3. *Apparti dan ma jista' jsir l-ebda xogħol diment li l-Awtorita' ma tkunx approvat tali xogħol;*

4. *Illi qiegħed jkun anness u mmarkat mar-risposta odjerna "Trial of Event" bħala Dok A, u r-ritratti annessi u markati bħala Dok B;*

5. *Għaldaqstant fuq dak suindikat, l-Awtorita' appellata qiegħda umilment titlob lil dan l-Onor. Tribunal biex tiċħad l-appell odjern;*

6. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

Ra li fis-seduta ta' nhar l-10 ta' Diċembru, 2024, l-appellant talab korrezzjoni fit-talba sabiex din tiġi taqra li l-ammont tal-multa li qed jiġi kkontestat huwa dak ta' elf ewro (€1,000) minflok l-ammont ta' tlett elef ewro (€3,000), liema talba ġiet milqugħa.

Ra l-atti u d-dokumenti kollha.

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

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

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

Semgħa it-trattazzjonijiet finali tal-partijiet.

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

Ikkunsidra:

L-appell odjern jittratta xogħlijiet li seħħew mingħajr ma ġew sottomessi d-dokumentazzjoni kollha rikjesti u mingħajr ma kien hemm l-approvazzjoni tal-Awtorita' intimata sabiex isiru x-xogħlijiet. In segwitu ta' dan l-Awtorita' intimata imponiet penali amministrattiva fl-ammont ta' elf euro (€1,000).

L-Appellant jibbaża dan l-appell fuq żewġ aggravji. Fl-ewwel aggravju huwa jargumenta li l-avviż u l-penali amministrattiva in kwistjoni huma intempestivi *stante* li jsegwu penali amministrattiva oħra li kienet ġiet imposta ftit xhur qabel relatata ma xogħlijiet li kienu qegħdin isiru tul ix-xhur tas-sajf f'żoni turistiċi u f'dik l-okkażjoni l-Awtorita' intimata ma ġabitx din il-kwistjoni ta' dokumenti mhux sottomessi għall-attenzjoni tal-appellant. Fit-tieni aggravju l-appellant jargumenta li x-xogħlijiet li kienu qed isiru kienu xogħlijiet ta' natura urġenti in vista' li kien qed jitneħħa materjal ta' asbestos li huwa meqjus bħala materjal perikoluż. Mill-provi prodotti, il-Perit tal-appellant, il-Perit Clive Borg Bonaci jargumenta li dak li kien qed isir m'huwiex meqjus bħala skavar stante li t-tneħħija tal-materjal kienet minima u ma kienx qed isir tqattigħ ta' blat iżda tneħħija ta' materjal *man-made* u livellar tal-art.

Rigward l-ewwel aggravju, filwaqt li t-Tribunal jaqbel li meta ġiet imposta l-ewwel multa, din kellha tixgħel xi forma ta' bozza dwar in-nuqqas ta' dokumentazzjoni u l-awtorizzazzjoni tal-Awtorita' għax-xogħlijiet, dan ma jnaqqas xejn mill-multa odjerna. Il-fatt li f'dak l-istadju, l-Awtorita' naqset milli ttih multa oħra għal nuqqas ta' awtorizzazzjoni sabiex jagħmel ix-xogħlijiet in kwistjoni ma jnaqqas xejn mill-validita' tal-multa in kwistjoni . Lanqas ma kien l-obbligu tal-Awtorita' li tinforma lill-appellant bl-obbligi tiegħu dwar ix-xogħlijiet in kwistjoni. Għaldaqstant dan it-Tribunal ser jgħaddi sabiex jiċħad l-ewwel aggravju.

Rigward it-Tieni aggravju, l-appellant jaqsam dan l-aggravju f'żewġ biċċiet. Fl-ewwel parti tiegħu jgħid li x-xogħol kien ta' natura urġenti u fit-tieni parti jgħid li x-xogħlijiet li kienu qed isiru ma kienux jinneċesittaw l-awtorizzazzjoni tal-Awtorita'. It-Tribunal ser iqis in primis it-tieni argument *stante* li jekk dan jintlaqa mela allura ma jkunx hemm il-ħtieġa li jiġi meqjus l-ewwel argument.

It-Tribunal jagħmel referenza għal sub-Regolament 7(12) tal-Avviż Legali 136 tal-2019 li jgħid:

> *(12) Il-bidu ta' kwalunkwe xogħol ta' skavar, demolizzjoni jew kostruzzjoni jistgħu jidħlu fis-seħħ biss wara li l-Awtorità tal-Bini u l-Kostruzzjoni tagħti approvazzjoni bil-miktub.*

Il-liġi hija ċara u ma tantx tħalli lok għal eċċezzjonijiet. Kwalunkwe xogħol ta' skavar, illum - il ġurnata jeħtieġ l-approvazzjoni tal-Awtorita'. In vista ta' dan, dak li jrid jiġi meqjus huwa jekk dak li kien qed iseħħ huwiex meqjus bħala skavar. L-istess Avviż Legali jagħti definizzjoni għal skavar:

> *"skavar" tfisser qtugħ jew tneħħija ta' blat, tafal u kull materjal ieħor naturali jew imqiegħed mill-bniedem, li jifforma l-art, jew it-tneħħija ta' kull materjal konsolidat;*

Din id-definizzjoni ukoll hija waħda wiesa' u tinkorpora fiha kull tneħħija ta' materjal, anke jekk imqiegħed mill-bniedem. Iġifieri mhux tqattiegħ ta' blat biss huwa meqjus bħala skavar. It-Tribunal jagħmel referenza għal deċiżjoni mogħtija mill-Onorabbli Qorti tal-Appell, fl-ismijiet ***John Vella vs Awtorità tal-Bini u tal-Kostruzzjoni ('l-appellanta')u b'digriet tat-12 ta' Lulju, 2023, Ian Charles Dalli (K.I. nru. 128082(M))ġie awtorizzat jintervjeni fil-kawża in statu et terminis*** bin-numru ta' referenza 1/2023 LM, mogħtija nhar is-7 ta' Frar, 2024 fejn il-Qorti tal-Appell kienet tat interpretazzjoni wiesgħa għal dak li huwa meqjus bħala skavar u qalet:

> *12. Il-Qorti tagħraf li ż-żewġ kwistjonijiet li l-appellata ressqet quddiemha jirrigwardaw punt ta' liġi, u għaldaqstant għandha tikkunsidrahom. L-ewwel kwistjoni tirrigwarda t-tifsira tal-kelma 'skavar', li skont hi ġiet interpretata ħażin mit-Tribunal. Il-Qorti tagħraf li t-Tribunal filwaqt li kkunsidra l-argument tagħha li "...t-tneħħija ta' materjal (loose*

material) huwa ukoll meqjus bħala skavar ai termini tad-definizzjoni provduta fil-liġi", irrileva li għalkemm it-tifsira mogħtija fl-A.L. 136 tal-2019 kienet waħda wiesgħa, fil-fehma tiegħu t-tneħħija ta' 'loose material' ma kellux jitqies bħala 'skavar' għaliex "...l-liġi hija ċara f'li tispeċifika li t-tneħħija ta' materjal irid ikun ta' materjal li jifforma parti mill-art jew konsolidat". Il-Qorti ma taqbilx, u tgħid li pjuttost l-oppost ta' dak li qal itTribunal, 'loose material' huwa kopert mill-kelma 'skavar' li skont l-A.L. 136 tal2019:

"...tfisser qtugħ jew tneħħija ta' blat, tafal u kull materjal ieħor naturali jew imqiegħed mill-bniedem, li jifforma l-art, jew it-tneħħija ta' kull materjal konsolidat".

13. Il-Qorti tagħraf li di n it-tifsira tkopri mhux biss qtugħ, iżda wkoll tneħħija ta' kull materjal, kemm naturali jew li jkun tpoġġa hemm mill-bniedem, u li jifforma l-art iżda mhux neċessarjament parti mill-art. It-Tribunal madankollu llimita t-tifsira għal materjal li jagħmel parti mill-art jew huwa konsolidat, meta Appell Inferjuri Numru 1/2023 LM Qrati tal-Ġustizzja Paġna 10 minn 11 l-liġi ma tpoġġi l-ebda restrizzjoni bħal din. Għaldaqstant il-Qorti tqis li lappellanta għandha raġun.

It-Tribunal ser jgħaddi issa sabiex iqis dak li kien qed iseħħ fis-sit in kwistjoni u dan sabiex jiddetermina jekk dak li kien qed iseħħ kienx xogħol ta' skavar jew le. It-Tribunal innota r-ritratti preżentati u anke x-xhieda mogħtija u ma għandu ebda dubju li dak li kien qed iseħħ jinkwadra fid-definizzjoni mogħtija għal skavar. It-Tribunal iqis li xogħol ta' tqattiegħ b'apparat li huwa magħruf bħala "musmar" huwa tqattiegħ ta' materjal u allura jinkwadra f'dak li huwa skavar. Għaldaqstant it-Tribunal qed jiċħad dan l-argument imressaq fit-tieni aggravju.

It-Tribunal ser jgħaddi issa sabiex iqis jekk kienx hemm xi xogħlijiet ta' natura urġenti li kienu jirrikjedu li x-xogħol isir mingħajr l-awtorizzazzjoni tal-Awtorita'. Sub-regolament 7(12) ma jipprovdi ebda eċċezzjoni għal fejn l-awtorizzazzjoni tal-Awtorita' intimata hija meħtieġa. B'hekk lanqas fejn ikun hemm xi xogħlijiet ta' natura urġenti. Minkejja dan it-Tribunal iqis li anke kieku dan kien il-każ, l-appellant naqas li juri b'liema mod ix-xogħlijiet in kwistjoni kienu ta' natura urġenti. Donnu li l-appellant ried juri huwa li kien hemm materjal ta' asbestos li huwa meqjus bħala perikoluż, pero' l-preżenza tat-tali materjal ma jrendix ix-xogħol bħala urġenti iżda jekk xejn, perikoluż. B'hekk lanqas f'dan il-każ, it-Tribunal ma jqisx li l-appellant kellu raġun li jaġixxi b'dak il-mod.
Għaldaqstant it-Tribunal ser jgħaddi sabiex jiċħad it-tieni aggravju fl-intier tiegħu.

Decide

Għar-raġunijiet premessi, it-Tribunal jaqta' u jiddeċiedi l-appell odjern billi jiċħdu u b'hekk jikkonferma l-Avviż ta' infurzar maħruġ mill-Awtorita' intimata ta' nhar it-2 ta' Ottubru, 2024.

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

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