IT-TRIBUNAL TAL-BINI U L-KOSTRUZZJONI

Illum is-sittax ta' Ġunju, 2022

Rikors numru: BCT/02/2022 BCT

Membri:
Avukat Chris 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)

Angiolino sive Angelo Catania (K.I. Numru 385654M)

vs

Awtorita tal-Bini u l-Kostruzzjoni

u

Ghal kull interess li jista' jkollu **Martin Vella (K.I. Numru 702654M)**

It-Tribunal,

Ra r-rikors tal-appell ippreżentat nhar is-6 ta' Jannar, 2022, mill-Avukat Jonathan Mintoff li permezz tiegħu l-appellant Angiolino Catania qiegħed jappella mill-ordni maħruġa mill-Awtorita tal-Bini u l-Kostruzzjoni (minn issa 'l quddiem imsejjħa l-'BCA' jew l-'Awtorita'')

nhar l-20 ta' Diċembru, 2021 (minn issa 'l quddiem imsejħa l-'Ordni') li tikkonċerna l-permess numru PA/2873/19. L-appellant ppremetta u talab is-segwenti:

Illi dan huwa appell minn ordni ("l-Ordni" u/jew "id-Decizjoni") tal-Awtorita' tal-Bini u l-Kostruzzjoni ("l-Awtorita") tal-ghoxrin (20) ta' Dicembru 2021, li inghata wara sottomissjoni/kontestazzjoni li saret minn Dottor Robert Musumeci ghan-nom tal-klijent tieghu (cioe' l-appellat) Martin Vella [K.I Nru 702654(M)]. Illi kopja tal-istess Ordni qieghda tigi hawn annessa u mmarkata bhala Dokument "156a" / "A";

Illi fl-ghoxrin (20) ta' Dicembru 2021, l-Awtorita ddecidiet / ordant is-segwenti:-

"Kindly view min 155a (Contestation of MS) by Perit Musumeci and stop works until an agreed upon and revised method

Ghalhekk, ghall kull buon fini l-esponenti qieghed ukoll jipprezenta kopja tal- ittra ta' Dottor Musmeci datata tas-sittax (16) ta' Dicembru 2021 li qieghda tigi mmarkata bhala Dokument "B";

Permezz tad-decizjoni taghha l-Awtorita, ma haditx konjizzjoni tad-dokumenti kollha li kienu gja sottomessi mill-esponenti u arbitjarament waqfet ix- xogliolijiet.

Illi rikorrenti hass ruhu aggravat minn dina l-ordni/decizjoni u ghalhekk qed jinterponi umili appell minnha.

Illi r-rikorrenti filwaqt li qieghed jipprezenta dan l-appell qieghed minn issa jirriserva li jiehu dawk l-azzjonijiet kollha ulterjuri li tippermettilu l-ligi kemm fil-konfront tal-Awtorita u anke ta' Martin Vella.

Il-Fatti tal-Kaz Odjern:

Illi r-Rikorrenti jirrileva li l-fatti rilevanti ghal dan l-appell huma s-seguenti:

1. Illi l-esponenti gja pprezenta l- Method statements rilevanti u applikabbli, liema Method tatements kienu gew aggornati ghal numru ta' stanzi u dan kif jirrizulta mid-dokumenti accessibbli mill-portal tal-Eapps (vide doc 134a et seq), u cioe':-

a. *Fil-ll ta' Frar 2021;*
b. *Fit-23 ta' Marzu 2021; u*
c. *Fid-19 ta' Novembru 2021;*

2. Illi fil-11 ta' Frar 2021 u cioe' wara l-ewwel sottomissjoni l-Awtorita kienet gja kkonermat li kienet qablet mal-ewwel sett ta' Method Statement, u awtorizzat lil l-esponenti biex jipprocedi bix-xogholijiet. Kopja tal-istess ordni qieghda tigi hawn ammessa u mmarkata bhala Dokument "140a" / "C";

3. Illi wara l-istess awtorizzazzjoni u propju fil-5 ta' Marzu 2021, terzi kienu oggezzjonaw, u sussegwentament l-Awtorita ordnat biex l-ebda xoghol ma jitkompla. Kopja tal-istess ordni tat-8 ta' Marzu 2008 qieghda tigihawn annessa u mmarkata bhala Dokument "144a" / "D";

4. Illi sussegwentament kif gja elenkat aktar 'l fuq l-esponenti (fit-23 ta'Marzu 2021) pprezenta verzjoni aggornata tal-Method Statement, u fil-25 ta' Marzu 2021 l-Awtorita' regghat tat l-approvazzjoni u cioe' li xoghol jkun jista jitkompla. Kopja tal-istess ordni qieghda tigi hawn annessa u mmarkata bhala Dokument "150a / "E"

5. Illi fil-21 t' Ottubbru 2021 l-esponenti kien ircieva ittra legali li ntbghatet Dottor Robert Musumeci ghan-nom tal-klijent tieghu (cioe' l- appellat) Martin Vella;

6. Wara l-istess ittra legali, u anke risposta ghal l-istess mill-avukat sottoskrit, l-esponenti rega pprezenta verzjorii aggornata tal-Method Statements;

7. Illi fl-10 ta' Dicembru 2021, l-Awtorita wara s-sottomissjoni aggornata tal-Method Statements tat l-approvazzjoni taghha biex jitkomplew ix-xogholijiet. Kopja tal-istess ordni qieghda tigi hawn annessa u mmarkata bhala Dokument "154a" / "F";

8. Illi fis-16 ta' Dicembru 2021 Dottor Robert Musumeci ghan-nom tal- klijent tieghu (cioe' l-appellat) Martin Vella ssottometta mal-Awtorita li l- esponenti ma kienx se josserva d-distanza ta zewg piedi u nofs mill-wicc tal-appogg;

9. Illi jehtieg jinghad li l-istess Martin Vella, kien ikkonsultat f'kull stadju, u anke kienu saru emendi ghal Method Statement fuq talba tieghu u anke tal-konsulenti tieghu.

10. Sussegwentament, fl-20 ta' Dicembru 2021, l-Awtorita harget Ordni biex jieqfu x-xogholijiet, u dan l-appell qieghed jsir minn din id-decizjoni;

Illi l-Awtorita pprocediet sabiex tohrog tali ordni, u indirettament qieghda tindika li l-ahhar verzjoni tal-method statement ma ndirizzatx dak sottomess minn Martin Vella fis-16 ta' Dicembru 2021, meta dan ma' huwiex il-kaz, dan minbarra ragunijiet ohra li sejrin jkunu indikati f'dan l-appell.

Illi rikorrenti hass ruhu aggravat minn dina l-Ordni u ghalhekk qed jinterponi umili appell minnha ai termini tal-Att dwar l-Awtorita' tal-Bini u l-Kostruzzjoni,Kap 623 tal-Ligijiet ta' Malta.

Illi b'referenza ghal l-Artikolu 34 tal-Kap 623 tal-Ligijiet ta' Malta, li jwaqqaf dan l-Onorabbli Tribunal, jaghtil-poteri lill dan it-Tribunal sabiex jisma appelli kemmfuq punti ta' fatti u anke dawk ta' Ligi.

Illi l-aggravju huwa car u manifest u jikkonsisti fis-seguenti:

A. ***Illi permezz tal-Ordni sui riferita, l-Awtorita, l-istess Ordni hija wahda arbitrarja msejsa fuq nuqqas ta' motivazzjoni jew spjegazzjoni, u l-istess Ordni/deċiżjoni naqset li tħares il-prinċipji tal-ġustizzja naturali.***

l-Awtorita naqset milli timmotiva u taghti raġuni ghal Ordni taghha li tordna li jieqfu x-xogholjiet sakemm jkun sottomess method statement aggornata li dwaru jkun hemm qbil

Illi huwa pacifiku illi d-decizjoriijiet ta' kwalsijasi qorti, tribunal, jew bord li jizvolgi funzjoni kwazi-gudizzjarja (applikabbli ghall-Awtorita fil-kaz odjern, u dan kif sejjer jkun spjegat aktar 'l isfel) tehtieg li tkun ben motivata. Fil-fatt, 'the duty to give reasons" huwa klassifikat bhala wiehed mill-principji tal-gustizzja naturali u ghandu jigi osservat ad unguem. Jigi sottomess illi dan il-principju japplika wkoll ghal l-Awtorita, li ghaldaqstant hija obbligata li taghti motivazzjonijiet ghad-decizjoniiet taghha.

Fil-kaz odjern l-Awtorita, fl-ordni taghha naqset milli timmotiva d-decizjoni taghha, dan meta l-istess Awtorita ghal diversi drabi kienet approvat l-method statements sottomessi mir-rikorrenti u harget ordnijiet li jista jsir ix-xoghol. Dan il-punt huwa wkoll ikkonfermat fil-gurisprudenza tal-Qrati. Barra minnhekk, b'referenza ghall-Kap 623 tal-Ligijiet ta' Malta, Artiklu 12 jistipula b'mod car li l-Awtorita', senjament il-bord tal-istess Awtorita ghandu l-obbligu li jispecifika r-ragunijiet ewlenin u jiggustifika is-sospensjoni. Xi haga li f'dan il-kaz ma saritx.

Tali fatt jkun kontra l-principji ta' ammistrazzjoni tajba hekk kif stipulat fil-Ligi.

Minbarra l-peremess, huwa minnu li l-Awtorita' ma hijiex iklassifikata bhala Tribunal Amministrativ, ai termini tal-Kap 490 tal-Ligijiet ta' Malta, u lanqas matinkwadra bhala xi enttia' kwazi-gudizzjarja. Madankollu, hemm d-diversi linji ta' hsieb dwar l-osservanza tal-principji tal-gustizzja naturali fir-rigward ta' decizjonijiet amministrattivi mhux emnaenti minn tribunal gudizzjarju jew kwazi-gudizzjarju. Tali dibatitu (forsi anke akkademiku) kien studjat l-aktar lilhin minn xtutna. L-awtur Dottor Tonio Borg, fil-ktieb tieghu "Judicial Revieiu ofAdministrntive Action in Malta", jiccata gurisprudenza Inglizi, fejn estendiet l- applikazzjoni tal-istess principji ghal decizjonijiet ammistrattivi.'

Tenut kont il-premess, jeħtieġ wkoll li ssir referenza ukoll fis-sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Appell, fid-29 ta' Jannar 1993, fl-ismijiet Mary Grech vs Ministru Responsabbli għal-Iżvilupp tal-infrastruttura fejn dik l-istess Qorti ddeċidiet li f' materji fejn se jintlaqu d-drittijiet tal-individwu bħal fil-każ meta jiġi revokat permess għall-iżvilupp, huwa prinċipju tal-ġustizzja li l-awtorita' li qiegħda tirrevoka l-permess kellha l-ewwel u qabel kollox tisma l-partijiet kollha konċernati qabel teffetwa tali revoka. Dan huwa ferm applikabbli għal każ tal-llum, għaliex l-Awtorita' hawnhekk irrevokat awtorizzazzjoni preċedenti tagħha fuq l-istess mertu i.e. rigwardanti l-method statements.

Fuq l-istess linja ta' ħsieb, hemm sentenza (res judicata) mogħtija mit-Tribunal ta' Revizjoni Amministrattiva fit-23 ta' Settembru 2020 fl-ismijet "Darrell Micallef vs Awtorita' tad-Djar" fejn intqal is-seguenti:-

"Il- ġurisprudenza Maltija, partikolarment tramite s-sentenzi mogħtija mill-Onor. Imħallef Philip Sciberras, estendiet il-kunċett tat-tħaris tal-principji tal-ġustizzja nriturali għall-għoti tar-raġunijiet li fuqhom tkun imsejjsa d-deċiżjoni amministrattiva. Illi fil-każ odjern, it-Tribunal isib illi il-principji li deċiżjoni amministrattiva trid tkun motivata u wko ll li persuna li tkun se tiġi affetwata bid-deċiżjoni tingħata smiegħ huma nieqsa. Bi smiegħ it-Tribunal ma jfissirx necessarjament smiegħ orali, iżda jkun sufficienti li l-persuna li se tiġi affettwata tingħata opportunita" tirribatti dak li tkun qiegħda tallega awtorita pubblika."

Illi fil-kaz odjern, wara l-ittra tas-16 ta' Diċembru 2021 ta' Martin Vella, l-Awtorita' ma semgħatx Ir-rikorrenti, izda sempliċiment strahet fuq is-sottomisjonijet ta' Martin Vella u b'mod arbitru waqfet ix-xogħolijiet, u fl-istess ordni ta' twaqqif saħqet li biex jitkomplew ix-xogħolijiet kien mandatorju li jkun hemm qbil bejn ir-rikorrenti u Martin Vella fuq method statement aggornat. Dan kollu sar mingħajr mal-istess Awtorita' semgħat Ir-rikorrenti għalfejn dak kontenut fl-ittra ta' Martin Vella tas-16 ta' Diċembru 2021 ma kienx minnu. In oltre, l-awtorita irtirat l-awtorizzazzjoni mogħtija minnha aktar qabel li jistgħu jsiru x-xogħoljiet fuq l-istess dokumenti, meta Martin Vella kellu sensiela ta' opporturrijiet biex jikkontribwixxi.

Illi fis-sentenza (res judicata) supra citata moghtija mit-Tribunal ta' Revizjoni Amministrattiva fit-23 ta" Settembru 2020 fl-ismijet "Darell Micallef vs Awtorita' tad-Djar" intqal is-segwenti u li wkoll huwa rilevanti ghal kaz odjern:-

"Il-motivazzjoni għandha ssib postha fid-deċiżjoni li tiġi notifikata lill-parti interessata. ***U dan sabiex tpoġġi lil dik il-parti f' posizzjoni aħjar sabiex tevalwa l-possibilitajiet li għandha quddiemha, u ċioe jekk għandhiex tappella jew le minn tali deċiżjoni. Illi huwa għaqli wkoll illi qabel ma toħroġ deċiżjoni ta' dan it-tip, l-Awtorita' tinnotifika bl-intenzjoni tagħha lill-persuna konċernata u tagħtih żmien sabiex jagħmel kwalunkwe sottomissjonijiet li jidhirlu xierqa.*** *It-Tribunal jagħmilha ċara illi din mhiex ħtieġa proċedurali li toħroġ mil-liġi* ***pero' tajjeb li persuna ma tiġix rinfaċċata b' deċiżjoni finali mingħajr ma forsi tkun għamlet sottomissjonijiet ulterjuri li jiċċaraw is-sitwazzjoni tagħha jekk ikun il-każ. Illi f' dan il-każ partikolari it-Tribunal jidhirlu li hu xieraq li l-Awtorita' intimata meta terġa' tagħmel l-eżerċizzju li għamlet tinforma lir-rikorrent dwar l-intenzjoni tagħha u tagħtih żmien biex jirribatti, dak li jista' jirriżultalha."***

Illi minn qari tal-Ordni tal-20 ta' Dicembru 2021 ma hemm l-ebda indikazzjoni abbażi ta' liema raguni l-Awtorita" harget ordni biex jieqaf ix-xoghol, u wisq anqas ma tat opportunita li lir-rikorrenti jirrispondi qabel ma b'mod arbitru harget dik l-istess ordni.

B. *Illi r-raġunijiet sottomessi minn Martin Vella fl-ittra tiegħu tas-16 ta' Diċembru 2021 biex l-Awtorita' twaqqaf ix-xogħolijiet ma humiex korretti.*

Minghajr pregudizzju ghall-premess

Illi fl-ittra tas-16 ta' Dicembru 2021, Martin Vella principalment jaghmel zewgt sottomissjonijiet:-

L-ewwel sottomisjoni ta' Martin Vella:-

Illi Martin Vella fl-ittra tieghu jishaq li b'xi mod ir-rikorrenti kien kontradittorju fis-sens li ghalkemm huwa ddikjarat li l-ebda skavar ma se jkun qieghed jsir skavar jew thaffir iehor li jkun f'boghod anqas mirin sitta u sebghin centimetru mill-hajt diviżorju, jghid li juru mod iehor.

Illi fl-ewwel lok ir-rikorrenti jaghmilha ċara li kif ġja huwa indikat minnu, l-ebda skavar jew thaffir ma se jkun qieghed li jkun f' boghod anqas minn sitta u sebghin ċentimetru mill-hajt diviżorju li hemm bejn il-propjeta' tar-rikorrenti u dak ta' Martin Vella. *Dan il-fatt jirriżulta ampjament mill-Method Statement.*

Illi fit-tieni lok, id-dokumenti MS151B (huwa l-method statement li jirrigwardja t-twaqqih, u bl-ebda mod ma' jirrigwardja l-iskavar). In oltre, f'punt numru 42 tal-pagna 19 tal-istess dokument MS151B jirriferi ghal parti indikata bil-kulur isfar fuq l-ishematic drawing 13 f'pagna 35 tal-istess dokument. Illi fil-permezz ta' zvilupp precedenti (cioe' l-permess li jirrigwardja l-bini tad-dar ezistenti) kien indikat li l-irdim jispicca ezzat mal-bir, u l-parti lilhin mill-bir kienet imholija kif kienet u ma kinitx skavata. Ghalhekk, l-istess referenza qieghda ssir biss ghall bicciet kbar ta' blat li huma biss irdim poggut fuq il-blat mnaddaf u xaghri. Barra minn hekk, dan il-punt ma jikkoncernax lil Martin Vella ghaliex huwa intermaentt fil-propjeta tal-mittenti u lilhinn mid-distanza stipulata fl-artikolu 439 tal-Kodici Civili.

<u>It-tieni sottomisjoni ta' Martin Vella:-</u>

Illi Martin Vella fl-ittra tieghu tirrigwardja id-drilling go ceiling slabs, u li huwa ma huwiex qieghed jirrilaxxa l-kunsens tieghu biex ssir tali invazjoni.

Fuq dan il-punt, ir-rikorrenti jehtieg jirrimarka li meta kienu qieghdin jigu diskussi tibidil fil-method statement mal-Perit precedenti inkarigat mill-istess Martin Vella din il-proceduri kienet gja giet inkluża, u ma kien hemm l-ebda oggezzjoni ghal dan.

In oltre, ir-rikorrenti jishaq ukoll, li f'laqghat li kienu saru in konnessjoni ma' dan il-progettfil-prezenza tas-Sur Martin Vella, l-istess Sur Vella, kien stqarr lil-ingall minn nahha tieghu kien wiehed minimu, ghalhekk dan sar biex ir-rikorrenti jiehu l-prewkazzjonijiet kollha.

Konkluzjoni

Ghaldaqstant l-esponenti filwaqt li jaghmel referenza ghall-attr kollha tal-kaz, u jirriserva li jaghmel dawk is-sottomissjonijiet u jipproduci x-xhieda u documenti lilu permess mill-ligi, jitlob bir-rispett lil dan l-Onorabbli Tribunal sabiex jilqa dan l-appell billi jirrevoka u jannulla l-ordni moghtija fl-ghoxrin (20) ta' Dicembru 2021 sabiex jieqfu x-xogholijiet, u konsegwentament jiddeciedi u jawtorizza jawtorizza li jkomplu x-xogholijiet skont l-ahhar Method Statements, bl-ispejjez kontra l-appellati.

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

L-Awtorita' tissottometti bir-rispett:

1. *Illi l-mertu ta' dan l-appell ġie eżawrit, u dana stante illi l-Awtorita' tat l-awtorizzazzjoni tagħha għat-tkomplija tax-xogħlijiet tat-twaqqiegħ.*

2. *Illi l-Awtorita' tissottometti li l-appellant kien ħassu aggravat mid-deċiżjoni tal-Awtorita' meħuda nhar l-20 ta' Diċembru 2021 li permezz tagħha l-Awtorita' waqqfet lill-appellant mit-tkomplija tax-xogħolijiet, u peress illi l-Awtorita' tat l-awtorizzazzjoni meħtieġa biex jitkompla x-xogħol ta' twaqqiegħ, il-mertu ta' dan l-appell huwa eżawrit, u għalhekk dan it-Tribunal m' għandux ħtieġa li jieħu konjizzjoni tal-każ;*

3. *Illi l-Awtorita' ħarġet din l-awtorizzazzjoni wara li d-dikjarazzjoni tal-metodu ġie rivedut mill-appellant u dana wara li l-Awtorita' rat li dak meħtieġ mil-liġi fir-rigward tad-dikjarazzjoni tal-metodu ġie rispettat;*

4. *Illi l-Awtorita' tissottometti li talbet lill-appellant jirrevedi d-dikjarazzjoni tal-metodu preżentat minnu fi tliet okkazzjonijiet separati, u kien biss wara l-aħħar emenda li l-Awtorita' rat li d-dikjarazzjoni tal-metodu tat-twaqqiegħ jirrispetta dak meħtieġ mil-*

Liġi;

5. *Illi wara li l-Awtorita' rat li dak meħtieġ mil-Liġi rigward id-dikjarazzjoni tal-metodu, ħarġet l-awtorizazzjoni tagħha għat-tkomplija tat-twaqqiegħ.*

6. *Illi għalhekk bir-rispett l-Awtorita' tissottometti li l-mertu ta' dan l-appell ġie eżawrit u ma hemmx il-ħtieġa li dan it-Tribunal jieħu konjizzjoni ulterjuri tat-talba tal-appell.*

7. *Illi mingħajr preġudizzju għal dak ġia espost, l-Awtorita' tissottometti b' risposta għall-aggravji mressqa mill-appellant:*

8. *Illi l-Awtorita' hija obbligata tara li dak provdut mill-Kap. 623 – L-Att dwar l-Awtorita 'tal-Bini u l-Kostruzzjoni u l-liġijiet sussidjarji li jaqgħu taħt l-istess Att, fosthom S.L. 623.06 – Ir-Regolamenti dwar l-Evitar ta' Ħsara lil Propjeta' ta' Terzi Persuni, u dan sabiex kemm jista' jkun regolat bl-aħjar mod ix-xogħol ta' twaqqiegħ, skavar u bini.*

9. *Illi fir-rigward tal-ewwel aggravju, jiġi sottomess li l-appellant jaf ben tajjeb ir-raġuni għaliex l-Awtorita' ma awtorzzatx it-tkomplija tax-xogħol ta' dmeolizzjoni qabel Jannar 2022;*

10. *Illi huwa jaf li kien hemm nuqqasijiet fid-dikjarazzjoni tal-metodu għad-demolizzjoni, tant illi l-appellant intalab jemenda u jaġġorna d-dikjarazzjoni tal-metodu ppreżentat minnu tliet darbiet, u kien wara li d-dikjarazzjoni tal-metodu kien jirrispetta dak meħtieġ mil-liġi li l-Awtorita' tat l-awtorizzazzjoni tagħha;*

11. *Illi r-Regolament 13 tal-L.S. 623.06 jipprovdi:*

"(1) Id-Direttur għandu s-setgħa li joħroġ avviż ta' infurzar fi kwalunkwe waħda (1) miċ-ċirkostanzi segwenti: ...

(a) jekk id-dikjarazzjoni tal-metodu ma tkunx ġiet sottomessa skont dawn ir-regolamenti;"

12. Ir-Regolament 14 tal-L.S. 623.06 jipprovdi:

(1) Fejn id-Direttur jidhirlu li ksur ta' dawn ir-regolamenti jirrapreżenta theddida serja

għas-sigurta' ta' terzi persuni jew għas-sigurta ta' propjeta ta' terzi persuni, huwa jista' jieħu miżuri interim urġenti li jistgħu jinkludu talba lill-iżvuppatur sabiex jirrimedja s-sitwazzjoni qabel ma jasal għal deċiżjoni finali, jew l-impożizzjoni ta' multi amministrattivi, jew it-tnejn"

13. *Illi fir-rigward tat-tieni aggravju, l-Awotirta' ma hijiex l-ente kompetenti sabiex tissindika dawk l-ilmenti mressqa kemm mill-appellant kif ukoll mit-terza persuna, u bir-rispett jiġi sottomess li dan it-Tribunal ma huwiex it-Tribunal kompetenti sabiex jisma' u jiddeċiedi l-punti u l-ilmenti mressqa kemm mit-terza persuna kif ukoll l-appellant.*

14. *Għaldaqstant, l-Awtorita' tissottometti, fin-nuqqas li dan it-Tribunal jilqa' l-ewwel parti ta' din ir-risposta, fejn jiddikjara li l-mertu ta' dan l-appell huwa eżawrit, l-Awtorita' tinsisti li dan l-appell għandu jiġi miċħud, peress illi d-deċiżjoni taħgha kienet waħda ġustifikata u skont il-liġi.*

Ra illi l-appellant oġġezzjona li t-terz interessat Martin Vella jippreżenta risposta bil-miktub.

Ra illi ingħata digriet minn dan it-Tribunal nhar l-erbgħa (4) ta' April, 2022 li permezz tiegħu t-terz interessat ġie awtorizzat jippreżenta r-risposta tiegħu bil-miktub.

Ra illi t-terz interessat ma preżentax risposta.

Ra illi ġie preżentat rikors mit-terz interessat Martin Vella li permezz tiegħu iddikjara li m' għadx għandu interess fil-proċeduri odjerni.

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.

Semgħa it-trattazzjonijiet finali tal-partijiet.

Ra li fis-seduta tas-17 ta' Mejju, 2022, l-Kawża tħalliet għal-llum għas-Sentenza.

Ikkunsidra:

Permezz ta' dan l-appell, l-appellant qua żviluppatur, qiegħed jappella minn ordni maħruġa mill-Awtorita' nhar l-20 ta' Diċembru, 2021, li permezz tagħha ġie mwaqqaf milli jkompli bix-xogħlijiet qabel ma jinstab qbil mat-terz interessat, is-Sur Martin Vella wara li tal-aħħar għamel kontestazzjoni tad-dikjarazzjoni tal-metodu hekk kif preżentat mill-Perit Pierre Farrugia għan-nom tal-appellant Angelo Catania.

It-Tribunal jinnota li sussegwentament għal din id-deċiżjoni tal-20 ta' Diċembru, 2021, l-appellant preżenta numru ta' dikjarazzjonijiet tal-metodu, għal dak li jirrigwarda id-demolizzjoni, l-iskavar u l-kostruzzjoni u għab-bażi tal-istess, l-Awtorita' għaddiet sabiex nhar is-17 ta' Jannar, 2022, l-Awtorita' għaddiet sabiex tat l-awtorizzazzjoni tagħha għall-istadju tad-demolizzjoni. It-Tribunal jinnota ukoll li allura dak li għadu pendenti huwa l-approvazzjoni tad-dikjarazzjoni tal-metodu li jirrigwarda l-iskavar u l-kostruzzjoni. Fid-dawl ta' dan it-Tribunal mhux ser jilqa' l-eċċezzjoni tal-Awtorita' fejn tgħid li l-mertu tal-appell odjern huwa eżawrit. Dan in vista tal-fatt li kif ammess mir-rappreżentant tal-Awtorita' stess, il-*clearance* mogħti nhar is-17 ta' Jannar, 2022, u allura id-deċiżjoni li parzjalment dawret id-deċiżjoni tal-20 ta' Diċembru, 2021 ma kienx *clearance* sħiħ. Dan in vista li *clearance* dwar skavar u kostruzzjoni għad ma hemmx u d-deċiżjoni tal-20 ta' Diċembru, 2021 għadha *in vigore* għal dak li għandu x' jaqsam skavar u kostruzzjoni. Fid-dawl ta' dan ma huwiex meqjus li l-mertu ta' dawn il-proċeduri huwa eżawrit.

Għar-rigward ta' l-ewwel aggravju imressaq mill-appellant fir-rikors t'appell, fejn fis-sustanza tiegħu jgħid li d-deċiżjoni tal-Awtorita' ma hijiex waħda motivata kif meħtieġ mil-liġi, it-Tribunal jinnota li din id-deċiżjoni sempliċiment għamlet referenza għall-ilment magħmul mit-terz interessat. Minkejja dan, u minkejja li d-deċiżjoni ċertament hija waħda qasira dan mhux neċessarjament ifisser li dik id-deċiżjoni ma hijiex waħda motivata. L-Ordni kienet tagħmilha ċara li dik id-deċiżjoni qiegħda tittieħed wara li sar l-ilment mit-terz interessat Martin Vella, liema ilment kien ben motivat u juri b' mod ċar il-premessi li fuqu huwa bbażat. Ir-referenza solita lejn dak l-ilment, liema ilment l-appellant kien ben konoxxenti tiegħu, hija motivazzjoni bizejjed għall-Ordni mogħtija mill-Awtorita'. Ma kienx hemm bżonn li l-Awtorita' tidħol f' aktar dettal. Għaldaqstant it-Tribunal ser jgħaddi sabiex jiċħad l-ewwel aggravju.

It-Tribunal jinnota it-tieni aggravju imressaq fir-rikors t' appell u l-eċċezzjonijiet imressqa mill-Awtorita' f'dan ir-rigward u qiegħed jagħmilha ċara li minkejja kwalunkwe sottomissjoni magħmula fuq mertu li huwa purament ta' natura ċivili, dan it-Tribunal m' għandux il-*vires* legali li jittrata dawn il-materji. Il-kompetenza mogħtija lil dan it-Tribunal toħroġ ċara mill-Att XIV tal-2021. Fid-dawl ta' dan, it-Tribunal ma huwiex ser jidħol fi kwistjonijiet jekk id-dikjarazzjoni tal-metodu kif preżentata tirrispettax iż-żewġ piedi u nofs meħtieġa mil-liġi - din hija kwistjoni li ghanda tigi indirizzata go forum ieħor u mhux f'dan it-Tribunal. Għaldaqstant it-Tribunal ma huwiex ser jieħu konjizzjoni ta' sottomissjonijiet magħmula dwar dan.

Dak li t-Tribunal ser jgħaddi sabiex jeżamina huwa jekk l-Ordni maħruġa nhar l-20 ta' Diċembru, 2021, kinitx waħda li tirrispetta d-dettami tal-liġi, partikolarment dawk senjalati fl-Avviż Legali 136 tal-2019. It-Tribunal ser jibda dan l-eżami billi jindirizza avveniment li seħħ wara li inbdew dawn il-proċeduri u ċioe' id-dikjarazzjoni magħmula mit-terz interessat Martin Vella, li permezz tagħha iddikjara li m' għadx għandu interess f' dawn il-proċeduri. It-Tribunal fela bir-reqqa l-effett li seta' kellha din id-dikjarazzjoni fuq id-deċiżjoni meħuda nhar l-20 ta' Diċembru, 2021. Jirriżulta ċar li minkejja n-nuqqas ta' interess *"f' dawn il-proċeduri"* u allura l-proċeduri li għandu quddiemu it-Tribunal, it-terz interessat fl-ebda punt ma irtira l-ilment tiegħu li huwa għamel nhar is-16 ta' Diċembru, 2021. Lanqas ma ġie preżentat xi forma ta' qbil bejn l-appellant u t-terz interessat. It-Tribunal jiddistingwixxi bejn interess fil-proċeduri quddiem it-Tribunal u interess fil-proċess ta' żvilupp li għadu għaddej. In-nuqqas ta' interess f' dawn il-proċeduri ma trendix l-ilment null. Lanqas ma trendi nuqqas ta' interess fl-iżvilupp in kwistjoni. Din id-dikjarazzjoni ta' nuqqas ta' interess f' dawn il-proċeduri, wara li bdew dawn il-proċeduri, ma bidlet xejn mid-deċiżjoni meħuda mill-Awtorita' nhar l-20 ta' Diċembru, 2021, liema deċiżjoni hija l-mertu ta' dan l-appell. Dak li huwa rilevanti li jiġi kkunsidrat huwa jekk l-Awtorita' kinitx koretta fid-deċiżjoni tagħha tal-20 ta' Diċembru, 2021 u jekk il-proċess addottat mill-Awtorita' sabiex ħarġet dik l-Ordni kienx wieħed skond il-liġi u li jikkrea bilanċ bejn id-drittijiet tat-terz interessat u tal-iżviluppatur.

Jirriżulta lit-Tribunal, u dan ġie anke ikkonfermat mix-xhud Martin Farrugia, bħala rappreżentant tal-Awtorita', li l-bażi tal-Ordni kien l-ilment magħmul mit-terz interessat. It-Tribunal jirriżultalu ukoll li wara li l-Awtorita' rċeviet l-ilment da parti tat-terz interessat ma

saru ebda verifiki rigward il-kontenut tal-istess ilment iżda għaddew sabiex joħorġu l-Ordni. Dan ukoll ġie kkonfermat minn Martin Farrugia tul ix-xhieda tiegħu. L-istess Farrugia jikkonferma li fejn jidħlu punti tekniċi din hija l-prassi tal-Awtorita'. Minkejja dan, ġie ammess li idealment l-Awtorita' tisma' liż-żewġ partijiet fejn ikun hemm ilment minn xi parti u dan irrelevanti jkunx ilment fuq punti tekniċi jew le. It-Tribunal ma jaqbilx mal-mod ta' kif mxiet l-Awtorita' f' dan il-proċess. F' dan is-sens issir referenza għall-proċess ċar impost mil-leġislatur f' Artikolu 7 tal-Avviż Legali 136 tal-2019, parti mil-liema artikolu qiegħed jiġi riprodott hawn isfel:

7.(1) Mhux aktar tard minn ġimgħatejn (2) qabel ma jinbdew xi xogħlijiet ta' skavar, demolizzjoni jew kostruzzjoni li jaqaw taħt dawn ir-regolamenti, il-perit tal-proġett għandu jissottometti d-dikjarazzjonital-metodu relattiva skont ir-Raba', il-Ħames u s-Sitt Skedi u rapport dwar il-kondizzjoni tal-proprjetà skont is-Seba' Skeda li inħarġet bil-lingwa bl-Ingliż biss, fuq websajt li jippreskrivi d-Direttur.

(2) Kull terza persuna interessata tista' tistaqsi lid-Direttur sabiex jeżamina mill-ġdid kull dikjarazzjoni ta' metodu li tiġi sottomessa, kemm il-darba dik it-terza persuna tissottometti rapport dettaljat imħejji minn perit li jindika r-raġunijiet tekniċi li jistgħu jkunu ta' tħassib għas-sigurtà ta' tali terza persuna jew il-proprjetà tagħha.

(3) Wara talba bil-miktub minn terza persuna li hija sid jew okkupant ta' xi proprjetà biswit, sovrastanti jew sottostanti xi sit, li fuqu se jsiru xogħlijiet ta' kostruzzjoni, u fil-każ ta' eskavar, terza persuna li hija sid jew okkupant ta' xi proprjetà li tinqabad fiż-żona affetwata tal-iskav, id-Direttur jista' jitlob lill-iżviluppatur is-sottomissjoni ta' dikjarazzjoni parzjali tal-metodu fikwalunkwe stadju. Tali dikjarazzjoni tal-metodu għandha tiġi sottomessa fi żmien tliet (3)ġimgħat mid-data meta l-iżviluppatur jirċievi t-talba. Fit-talba tiegħu d-Direttur għandu jindika d-dettaljili għandhom jiġu inklużi fid-dikjarazzjoni parzjali tal-metodu.

(4) L-iżviluppatur ikun meħtieġ ukoll li jissottometti lid-Direttur ir-rapport dwar il-kondizzjoni tal-proprjetà li tinsab biswit, sovrastanti jew sottostanti xi sit, li fuqu se jsiru xogħlijiet ta'kostruzzjoni, u fil-każ ta' eskavar, il-proprjetà li tinqabad fiż-żonaaffetwata tal-iskav fuq websajt li jippreskrivi d- Direttur sa mhux aktartard minn ġimgħatejn (2) qabel jibdew ix-xogħlijiet. Kopja tar-rapport trid tintbagħat lis-sidien jew l-okkupant rispettivi tal-proprjetà relattiva permezz ta' ittra reġistrata.

(5) Jekk is-sid jew l-okkupant ta' tali proprjetà ta' terzi persuni ma jaqbilx mar-rapport dwar il-kondizzjoni tal-proprjetà,huwa għandu jagħti avviż lid-Direttur fi żmien ġimgħatejn (2). Jekk l-ebda korrezzjonijiet jew rapport ieħor dwar il-kondizzjoni ma jiġu sottomessi lid-Direttur fi żmien minn meta s-sid jew okkupant ta'proprjetà ta' terz ipersuni jirċevih, għandu iġi mifhum li s-sid jew l-okkupant ta'tali proprjetà jaqbel mar-rapport dwar il-kondizzjoni sottomess mill-iżviluppatur.

(6) Fl-eventwalità ta' korrezzjonijiet jew li jiġi sottomess rapport ieħor dwar il-kondizzjoni minn terzi persuni, id-Direttur jista',fid-diskrezzjoni tiegħu jitlob lill-perit tal-proġett biex jikkonsulta mal-perit tas-sid jew l-okkupant tal-proprjetà ta'terzi persuni sabiex jirrevedu r-rapport dwar il-kondizzjoni u, jekk il-partijiet jaslu fi ftehim, jerġgħu jissottomettu lid-Direttur rapport ġdid iffirmat miż-żewġ (2) periti.

(7) Jekk l-iżviluppatur u s-sid ta' proprjetà ta' terzi persuni majaslux għall-ftehim kif imfisser fis-subregolament (6), id-Direttur għandu jikkommissjona spezzjoni li għandha ssir mill-Awtorità tal-Bini u l-Kostruzzjoni, sabiex toħroġ rapport finali. L-ispejjeż ta' talirapport ta' spezzjoni għandhom jinqasmu ugwalment bejn l-iżviluppatur u t-terza persuna li tkun is-sid jew l-okkupant.

(8) Meta terza persuna, li tkun sid jew okkupant, tirrifjuta l-aċċess tal-perit tal-iżviluppatur, jew fejn il-perit tal-proġett ma jistax jikseb aċċess għall-proprjetà kontigwa, jew fejn l-identitàtas-sid jew l-okkupant tal-proprjetà kontigwa mhix magħrufajew mhix traċċabbli,għall-għan li jipprepara r-rapport dwaril-kondizzjoni, tali perit għandu jagħmel dikjarazzjoni bil-miktub fejn jagħti dettalji tat-tentattivi tiegħu biex jitħalla jkollu aċċessgħall-proprjetà tal-ġar, inkluż in-notifikazzjoni jew tentattivita' notifikazzjoni bil-posta reġistrata, bil-għan li jipprepara r-rapport dwar il-kondizzjoni u jinkludi tali dettaljifid-dikjarazzjoni tal-metodu.

(9) Meta l-okkupant ta' proprjetà li għaliha hemm bżonn ta'rapport dwar il-kondizzjoni mhuwiex is-sid, l-okkupant għandu:(a) jinforma lis-sid li perit responsabbli tal-proġett, li qed jaġixxi f'isem l-iżviluppatur ta' sit ta' żvilupp kontigwu,talab l-aċċessgħall-proprjetà bil-għan li jipprepara rapportdwar il-kondizzjoni; u (b) jibgħat ir-rapport dwar il-kondizzjoni lis-sid met ajirċevih mingħand l-iżviluppatur.

(10) L-Uffiċċju għar-Regolament tal-Bini iżomm id-dritt informazzjoni mogħtija f'dikjarazzjoni ta' metodu u rapport ta'kondizzjoni tiġi vverifikata minn persuni indipendenti.

Il-proċess fejn terza persuna interessata tagħmel ilment għandu diversi stadji, liema proċess il-leġislatur inkluda bħala parti mill-Avviż Legali suċitat.

Illi mill-fatti kif jirriżultaw lil dan it-Tribunal, huwa evidenti li l-Awtorita' fi kwalunkwe stanza fil-każ odjern, dejjem irreaġixxiet għab-bażi tal-oġġezzjonijiet li kien qiegħed jagħmel it-terz interessat f' din il-kawża. Jirriżulta li l-appellant dejjem qies dawn l-oġġezzjonijiet u aġġorna d-dikjarazzjoni tal-methodu tiegħu skond kif meħtieġ. Ma jirriżultax illi wara li saret l-oġġezzjoni ta' nhar is-16 ta' Diċembru, 2021 li l-appellant ingħata ċ-ċans li jemenda d-dikjarazzjoni tal-metodu tiegħu. Iżda minflok, l-Awtorita' għaddiet sabiex ħarġet l-Ordni u waqfet ix-xogħlijiet ħesrem. It-Tribunal ma jistax jifhem għalfejn għar-rigward tal-ilment tas-16 ta' Diċembru, 2021, l-Awtorita' iddeċidiet li timxi b' mod differenti u ma ppermettitx lill-appellant li jikjarifika l-posizzjoni tiegħu, inkluż billi jaġġorna l-method statement. Jirriżulta

ukoll li l-BCA ma għamlet xejn minn dak li jtiha l-awtorizzazzjoni li tagħmel Artikolu 7 tal-Avviż Legali 136 tal-2019, iżda appena irċeviet l-ilment odjern għaddiet sabiex twaqqaf ix-xogħlijiet sakemm jintlaħaq ftehim bejn il-partijiet. F' każ li dan il-ftehim ma jintlaħaqx ma jidhirx ċar x' ser tkun l-azzjoni tal-BCA u dan fid-dawl ta' proġett li jinstab wieqaf abbażi ta' ilment minn terz interessat li jidher li għandu l-kontroll assolut fuq jekk dan il-proġett jipproċedix jew le. Il-leġislatur ta l-jedd lill-Awtorita' sabiex tkun hi li tagħmel spezzjoni iżda ma jirriżultax li l-Awtorita' għaddiet sabiex tagħmel dan fil-każ odjern. Addiritura, it-Tribunal għandu konferma li ma saru ebda verifiki fuq il-kontenut tal-ilment li kien sar mit-terz interessat. Fl-aħħar nett it-Tribunal jinnota li l-Avviż Legali ma jobbligax lill-partijiet jilħqu ftehim bejniethom bħala r-risoluzzjoni finali tal-kwistjoni ta' bejniethom.

L-Awtorita' hija permessa titlob dikjarazzjonijiet tal-metodu, speċjalment fid-dawl ta' ilment ġej minn terz interessat pero' l-obbligu tal-istess Awtorita' huwa ukoll li tara' li l-iżviluppatur jingħata ċ-ċans li jindirizza dawk l-ilmenti jekk ikun hemm il-ħtieġa li jiġi indirizzat. Wara li jingħata dak iċ-ċans tista' l-Awtorita' tipproċedi sabiex toħroġ ordnijiet bħal dik odjerna. Fin-nuqqas tad-dritt bażiku li tagħti lill-iżvilupattur iċ-ċans li jirrimedja s-sitwazzjoni tiegħu, jekk ikun hemm il-ħtieġa, dak il-bilanċ ikun qed jiġi preġudikat. Fid-dawl ta' dak premess, ma jirriżultax li d-deċiżjoni tal-20 ta' Diċembru, 2021 hija waħda li tista' tiġi meqjusa bħala li tilħaq dan il-bilanċ jew li hija konformi mal-Avviż Legali 136 tal-2019.

Fid-dawl ta' dan kollu l-appell ser jiġi milqugħ b' dan li sejrin jiġu imposti numru ta' kondizzjonijiet fuq l-appellant qua żviluppatur.

Decide

Dan it-Tribunal, għar-raġunijiet fuq imsemmija qiegħed jaqta' u jiddeċiedi l-Appell bil-mod segwenti:

Jilqa' l-appell u jiddikjara li l-ordni maħruġa mill-Awtorita' tal-Bini u l-Kostruzzjoni datata l-20 ta' Diċembru, 2021 għandha tiġi revokata, u kwindi titqies nulla u bla effett;

Jordna lill-Appellant jissottometti lill-Awtorita' tal-Bini u l-Kostruzzjoni, dikjarazzjoni tal-metodu ('method statement') aġġornata dwar l-iskavar u l-kostruzzjoni fi żmien għoxrin (20) jum mid-data ta' din id-deċiżjoni u l-Awtorita', wara li tivverifika jekk dawk is-

sottomissjonijiet jissodisfawx ir-rekwiżiti tal-Avviż Legali 136 tal-2019, għandha fi żmien għoxrin (20) jum mid-data tas-sottomissjoni tad-dikjarazzjoni tal-metodu, tinforma lill-appellant bid-deċiżjoni tagħha *ossia* jekk tagħtix l-awtorizzazzjoni tagħha sabiex ix-xogħlijiet isiru għab-bażi tad-dikjarazzjoni ta' metodu kif aġġornata, b' dan li ebda xogħlijiet ta' skavar jew kostruzzjoni ma għandhom isiru sakemm tingħata l-imsemmija awtorizzazzjoni.

Avukat Chris Vella **Perit Samuel Formosa** **Inġ. Johan A. Psaila**