OMBUDSMAN COMMISSIONER FOR ENVIRONMENT AND PLANNING

MALTA

Ref tagħna: CEP/3/P1

10 ta' Ġunju 2019

Onor. Prim Ministru
Uffiċċju tal-Prim Ministru
Berġa ta' Kastilja
Valletta

Onor. Prim Ministru

Iż-żewġ binjiet li ċedew fil-ġimgħat li għaddew u inċidenti oħra simili li ġraw qabilhom wassluni sabiex niktiblek biex mill-esperjenza tiegħi bħala Perit, snin twal bħala espert tal-Qorti u issa Kummissarju fl-Uffiċċju tal-Ombudsman inwassallek il-ħsibijiet tiegħi. Qed nikteb lilek bħala Prim Ministru billi dan is-suġġett jiġbor fih diversi dekasteri, mill-Ministeru għall-Infrastruttura u l-Ippjanar sal-Ministeri tas-Saħħa, l-Ġustizzja u l-Intern. Nagħmilha ċara li l-kontenut ta' din l-ittra m'għandux jittieħed b'referenza għaż-żewġ inċidenti riċenti li jinsabu taħt investigazzjoni mill-Awtoritajiet ikkonċernati.

Artikolu 439 tal-Kodiċi Ċivili jistipula li ħadd ma jista' jagħmel kwalunkwe skavar f'distanza ta' inqas minn 76 ċentimetri mill-ħajt diviżorju. Madanakollu, jekk wieħed ikollu jdur dawra mal-gżejjer u jara l-pjanti sottomessi lill-Awtorità tal-Ippjanar jista' jinnota li din il-liġi qed tiġi skartata. It-terzi jistgħu jieħdu biss passi permezz ta' proċeduri ta' Mandat ta' Inibizzjoni quddiem il-Qrati tagħna madanakollu, ħafna drabi dawn il-proċeduri jinbdew tard wisq jew minħabba problemi finanzjarji, jew minħabba li l-ħajt diviżorju jkun proprjetà ta' diversi sidien jew inkella għal raġunijiet oħra. Proċeduri Kriminali mhux dejjem jistgħu jinbdew billi anke jekk wieħed jista' jsostni li min jinjora l-obbligu ċar imsejjes b'dan l-Artikolu mhux biss ikun jippreġudika l-jeddijiet tal-ġar imma jkun qiegħed bin-negliġenza jpoġġi f'riskju ċar il-ħajja u l-proprjetà ta' terzi, għall-preżunzjoni kriminali hu meħtieġ li dan id-dubju jiġi ċċarat b'emenda fil-Kodiċi Kriminali.

Meta wieħed isemmi skavar, m'għandux biss jiġi ikkunsidrat it-tħaffir fil-blat, billi skavar fil-materjal jista' wkoll ikollu riperkussjonijiet serji u anke fatali fuq kull min ikun fil-binja u anke fit-triq pubblika meta s-sostenn li dan il-materjal ikun qed joffri lill-istess ħajt ikun tneħħa. Għalhekk, f'dawn il-każi għandhom jiġu adottati proċeduri kkontemplati f'Artikolu 440 tal-Kodiċi Ċivili għall-awtorizzazzjoni fir-rigward.

In-norma għandha tkun li l-pjanti tal-Periti juru l-livelli sotterrani f'distanza kif trid il-liġi u għandha tkun biss l-eċċezzjoni u mhux il-prassi li juru mod ieħor (eżempju meta jkun aċċertat li fuq in-naħa l-oħra tal-ħajt diviżorju hemm sotterran ieħor u li l-istess ħajt diviżorju eżistenti jibqa' nieżel sal-livell tal-art tas-sotterran proposta). Punt interessanti huwa li f'kawżi li jittrattaw skavar eċċessiv, normalment il-pjanti tal-Periti jintużaw bħala prova sabiex jittantaw jiskolpaw lill-kuntrattur jew lis-sid.

Saret ukoll prassi illi l-ġirien jagħtu l-kunsens tagħhom lill-iżviluppatur li jiskava nċim mal-ħajt diviżorju kontra kumpens monetarju jew billi l-iżviluppatur jirrilaxxa d-drittijiet tiegħu ta' proprjetà fuq l-istess ħajt diviżorju. Fl-opinjoni tiegħi din il-prassi hija illegali billi hija sinonima ma' li tislifni l-flus u nawtorizzak ittajjarni bil-karozza jekk ma nħallsikx! Din il-prassi la tikkunsidra l-element pubbliku msemmi hawn fuq u lanqas terzi oħrajn li jistgħu jiġu affettwati bl-istess skavar eċċessiv.

Nikkonkludi bis-segwenti proposti:

1. Għandhom jinħolqu proċeduri kriminali kontra l-Kuntratturi taħt il-prinċipju tal-*bonus pater familias* fejn min jikser id-distanza (kemm dik stipulata f'Artikolu 439 tal-Kodiċi Ċivili jew kwalunkwe distanza ulterjuri li toħroġ l-Awtorità) jkun suġġett għal proċeduri Kriminali (li għandhom jinkludu ħlas ta' multa kull metru kwadru żejjed ta' skavar mingħajr l-awtorizzazzjoni) sabiex iservi ta' deterrent indipendentement minn x'ikun ordna l-Perit jew is-Sid. Il-Kuntrattur għandu l-kontroll assolut u kontinwu tax-xogħol involut, anke jekk jinduna li xi parti mill-materjal ikun jista' jiżvara waħdu.

2. Il-Periti għandhom juru fil-pjanti s-sotterran fid-distanza preskritta u mhux ninħbew wara "*saving third party rights*" għax jekk le l-istess proġett jista' jkun espost għal proċeduri ta' impediment.

3. Kwalunkwe ftehim privat li jippermetti l-ksur tal-Artikolu 439 tal-Kodiċi Ċivili għandu jiġi iddikjarat null u bla effett.

4. Kull sit li fil-preżent jinsab skavat f'inqas mid-distanza preskritta għandu jiġi reġistrat sabiex jittieħdu l-mitigazzjonijiet opportuni.

Qed nissottometti dawn il-proposti fl-interess pubbliku u għall-attenzjoni immedjata tiegħek.

Insellimlek

Perit Alan Saliba
Kummissarju għall-Ambjent u l-Ippjanar

Office of the Ombudsman | 11, St Paul Street, Valletta VLT 1210, Malta | **www.ombudsman.org.mt**
Phone: +356 2248 3219 | Fax: +356 2124 7924 | Email: cep@ombudsman.org.mt