IT-TRIBUNAL TAL-BINI U L-KOSTRUZZJONI

Illum 5 ta' Novembru, 2026

Rikors numru: BCT/48/2026

Membri:

Avukat Philip M. Magri LL.D. M.A. (Fin. Serv.) M.Phil.

Perit Robert Sarsero BE&A(Hons), A&CE

Ing. Anthony Camilleri B.Mech.Eng (Hons), FVCM (Hons) L. (Mus.) V.C.M. (Hons.), A. (Mus.) L.S.M.

Vincent Bartolo

vs

Awtorita' tal-Bini u l-Kostruzzjoni

It-Tribunal,

Ra l-appell li sar permezz ta' ittra datata 20 ta' Gunju, 2026 fejn l-appellanti ikkontesta d-decizjoni tal-Awtorita` intimata datata 19 ta' Gunju, 2024 li permezz taghha l-Awtorita` imponiet penali amministrattiva fl-ammont ta' tlett elef euro (€3000), oltre ordni ta' twaqqif, u dana peress li "*fid-19 ta' Gunju, 2026, saru xogholijiet ta' skavar, fil-perijodu ta' bejn il-hmistax (15) ta'Gunju u t-tletin (30) ta' Settembru f'Zona Turistika u li ghaldaqstant mhux konformi mat-Tielet Skeda tal-Legislazzjoni Sussidjarja 623.08"*

Illi permezz tal-appell tieghu l-appellanti ikkontenda s-segwenti:

"*I also refer to 'Summer break from construction' in Tourism zones, which site in caption parly falls under this zoning, as the Frontage on Triq il-Pwales is within tourism zone whilst Triq il-Hagra l-Wieqfa is outside tourism zone.*
Excavation works on all site with frontage on Triq il-Hagra l-Wieqfa had been complete before 15.06.2026 and no further exavation was carried out as from the 16.06.2026.
Works now are only limited to pile works and access to site for all works is also being made from Triq il-Hagra l-Wieqfa."

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

1. *Illi l-Awtorita` appellata qeghda umilment tissottometti li kwakunkwe decizjoni mehuda kienet in konformita' ma' dak rikjest mil-liġi, u kwindi korretta f'kull aspett;*
2. *Illi qieghed jkun anness Affidavit tal-Ufficjal tal-Awtorita` immarkat bhala Dok BCA1.*
3. *Illi filwaqt li huwa minnu li s-sit ta' kostruzzjoni hija konfinata minn iktar minn triq wahda, dan ma jfissirx li ma taqax taht it-toroq espressi mil-ligi. U fl-impossibilita` li wiehed jaqsam is-sit skont it-triq, u dan peress li ma jistax ikun hemm qsim tal-konfini fejn si tratta l-izvilupp (sic). Dan jirrizulta allura li l-isvilupp kien effettivament jsir f'sit liema triq hija parti mil-lista li m'ghandux jsir xoghol ta' eskavazzjoni fil-perijodu dettati mil-ligi.*
4. *Ghaldaqstant fuq dak suindikat, l-Awtorita` appellata qieghda umilment titlob lil dan l-Onor. Tribunal sabiex jichad l-appell odjern.*
5. *Salv eccezzjonijiet ulterjuri.*

Ra l-atti u d-dokumenti kollha inkluz l-affidavit ta' Josef Demicoli anness mar-risposta tal-Awtorita` id-dikjarazzjoni tal-Perit Tancred Mifsud u dik ta' Vincent Bartolo.

Sema' x-xhieda ta' Josef Demicoli u ta' Vincent Bartolo waqt is-seduta tal-15 t'Ottubru, 2026 meta l-appell odjerna baqa' differit ghas-sentenza ghas-seduta tal-lum.

Sema' x-xhieda u ra d-dokumenti ezebiti.

Ikkunsidra

Illi mill-aspett prettament legali tal-kaz, il-ligi, senjatament it-Tielet Skeda Reg 1(c) tal-LS 623.08, tipprovdi -segwenti:

> *fil-perjodu ta' bejn il-ħmistax (15) ta' Ġunju u t-tletin (30) ta' Settembru, xogħlijiet ta' twaqqigħ jew skavar m'għandhomx ikunu permissibli f'żoni turistiċi, hekk kif jista'jiġi stabbilit minn żmien għal żmien mill-awtorità kompetenti tat-turiżmu:*
>
> *Iżda li, eżenzjonijiet minn dan il-paragrafu jistgħu jingħataw biss mill-awtorita responsabbli mit-turiżmu, sakemm ma jkunx hemm kwistjonijiet ta' sigurta', f'dan il-każ, l-Awtorità għandha tawtorizza biss dawk ix-xogħlijiet li jirrendus-sit mingħajr periklu.*

Ai fini tal-istess legislazzjoni:

> *"żona turistika" tfisser dawk iż-żoni definiti mill-awtorità kompetenti responsabbli mit-turiżmu bħala żoni turistiċi.*

Fil-fatt iz-zoni turistici jinsabu definiti mill-Awtorita ghat-Turizmu esklussivament b'referenza ghal-toroq partikulari fl-irhula u l-ibliet relattivi. Dan ifisser li dak li kellu jigi pruvat mill-Awtorita` a sostenn tad-decizjoni appellata kien appuntu li kien qed isir xoghol projibit f'fond li jaghti ghal fuq triq li tifforma parti miz-zona turistika.

Illi f'dan il-kaz huwa inkontestat li l-fond li fih kien qed isir xoghol ghandu zewg faccati wahda fuq Triq il-Pwales li taqa' f'zona turistika u ohra fi Triq il-Hagra l-Wiefa li ma taghmilx parti minn din iz-zona.

Illi filwaqt li t-Tribunal jaqbel mal-tielet eccezzjoni tal-Awtorita` li fond wiehed ma jistax jinqasam fizikament jew imqar b'mod immaginarju fi tnejn (jew aktar skont in-numru ta' access li jkun hemm) sabiex jigi determinat fejn sehh ix-xoghol u cioe` f'liema ambjenti partikulari tal-fond (li huwa wiehed) sehh ix-xoghol, l-istess Tribunal imur oltre minn dan u jghid li l-intenzjoni cara tal-Legizlatur, dezunta mil-ligi stess, kienet palezement dak li jevita xogholijiet f'siti li jaghtu ghal fuq zoni turistici. Huwa inkontestat li s-sit ossija l-fond odjern

jaghti ghal fuq zona turistika u ghalhekk xoghol projbit ma setax isir fih. Il-fatt wahdu li l-fond ghandu access iehor minn triq ohra huwa irrelevanti ai fini tad-decizjoni odjerna ghaliex dan wahdu ma jbiddilx mill-fatt li l-fond jaghti ghal fuq zona turistika u ghalhekk xoghol ta' twaqqigh jew skavar ma setax isir fih fit-terminu legizlattiv applikabbli. Fi kliem semplici, il-fatt wahdu li proprjeta` ikollha access minn triq ohra li ma tkunx tinsab f'zona turistika ma jistax iservi sabiex wahdu ixejjen jew imqar idghajjef dak li tassattivament tehtieg il-ligi fir-rigward tas-siti kollha li jinsabu f'zoni turistici. Kieku kien altrimenti, kien ikun ifisser li fondi b'diversi accessi jistghu jibqghu ghaddejjin bix-xoghol projbit anke fl-istess fond billi jiccitaw numru ta' bieb jew access wiehed flok iehor. Minn imkien fil-ligi ma jirrizulta li access mhux fuq zona turistika jista' jservi sabiex ixejjen jew jannulla l-effett tal-fatt li l-istess fond, fi kwalunkwe kaz, jaghti ghal fuq zona turistika u allura huwa milqut mill-projbizzjonijiet legali.

Illi l-appellanti jiccita lill-Awtorita` tat-Turizmu u jghid li "*I called MTA on 22915000 and spoke to the person in charge of the road list within the tourism zone and he instructed me that if one road is not listed within the tourism zone, therefore I did not need permission for continuance of works*". L-appellanti kellu kull opportunita` li jressaq il-provi tieghu f'dan ir-rigward a sostenn tat-tezi tieghu u ma ressaq lil hadd mill-Awtorita` tat-Turizmu. Jibqa' l-fatt li, kif jinghad hawn fuq, id-dicitura tal-ligi hija cara, *multo magis* tenut kont li l-appellanti ma hassx il-htiega li jitlob ezenzjoni kif seta' jaghmel skont l-istess ligi wara li gie imwissi mill-istess Awtorita`.

Illi a sostenn ulterjuri tas-surreferit u anke mill-aspett prettament fattwali, tramite l-affidavit tieghu, l-appellanti Bartolo lanqas ma jindika f'liema parti tal-fond kienu qed isiru x-xogholijiet ghalkemm il-Perit Tancred Mifsud jistqarr li "*the access from Triq il-Pwales was locked, and in fact, Josef demicoli, to access site, had to physically open the locked gate.* (…) *I am attaching photo showing access gate 'open' on Triq il-Hagra l-Wieqfa, which road does not fall within tourism zone*". Ghat-Tribunal dan kollu jservi sbiss sabiex jikkonferma li kien hemm xoghol ghaddej fil-fond anke jekk l-entrata ghalih setghet kienet limitata ghal dik minn Triq il-Hagra l-Wieqfa. Pero`, kif inghad, dak li huwa relevanti ghal-ligi, huwa x-xoghol li kien qed isir fil-fond u mhux liema entratura kienet qed tintuza. Wiehed ghandu jzomm f'mohhu li l-ligi hija intiza sabiex telimini tniggiz ta' kull xorta b'mod partikukari trabijiet u hsejjes li jkunu gejjin, appuntu, minn fondi li jinsabu f'zoni turistici.

Ghal kull bwon fini jinghad ukoll li l-ufficjal tal-Awtorita` jistqarr li ghalkemm "(w)*aqt l-access, nghid illi l-vettura kienet diga gewwa u ma rajtx vetturi dehlin jew hergin mill-ebda wahda mit-toroq* (…) (m)*eta mort naghmel l-inspection dort is-sit miz-zewg nahat imma l-haddiema dejjem sibthom fi Triq il-Pwales. Dan huwa sit wiehed.*"

Jifdal sabiex jigi determinat jekk giex pruvat li kien qed isir xoghol projbit. Kif citata hawn fuq, il-ligi tirreferi ghal xogholijiet ta' twaqqigh jew svakar. F'dan ir-rigward il-partijiet jaqblu li x-xoghol li kien qed isir fis-sit meta spezzjonah l-ufficjal kien dak ta' 'piling'. F'dan is-sens l-affidavit tal-ufficjal Josef Demicoli li jinsab konfermat mill-appell innifsu fejn jinghad li "(w)*orks now are only limited to pile works*".

Ix-xoghol deskritt bhala 'piling' komunement jirreferi għall-proċess fejn jiddaħħlu kolonni b'saħħithom fil-fond tal-art biex iservu bħala pedament sod għal bini jew struttura u liema process kjarament jinvolvi element ta' skavar jew tqattigh. Gjaladarba dan ix-xoghol kien qed isehh f'fond b'faccata fuq zona turistika huwa car li dan kellu jigi meqjus bhala wiehed projbit mil-ligi.

Jigi nutat ukoll, ghal kull bwon fini li, skont l-affidavit tal-ufficjal Demicoli, fis-16 ta' Gunju, 2026 l-appellanti "*was also instructed not to carry out any excavation works, as the site falls within the Summer Break Time Zone and the applicable restrictions must be observed.*" Jidher li l-appellanti mhux biss ma segwiex din l-ordni jew fittex almenu li jikkontesta l-istess billi jikseb awtorizzazzjoni ghax-xoghol, imma beda jwettaq xoghol espressament projbit minkejja t-twissija moghtija lilu jumejn qabel billi fit-18 ta' Gunju, 2026 dahal ilment ta' xoghol ta' skavar f'zona turistika u l-ghada dan gie kkonfermat mill-ufficjal Demicoli.

It-Tribunal jinnota wkoll li l-penali imposta f'cirkostanzi bhal dawn tvarja bejn minimu ta' eur 2500 u massimu ta' eur 5000. Tenut kont tac-cirkostanzi partikulari tal-kaz, inkluz it-twettiq ta' xoghol projbit minkejja t-twissija espressa moghtija mill-Awtorita`, it-Tribunal isib li d-decizjoni appellata hija ekwa u gusta anke fir-rigward tal-penali imposta.

Decide

Għaldaqstant it-Tribunal, in vista tar-raġunijiet imsemmija hawn fuq, qiegħed jichad l-appell odjern billi jilqa' r-risposta tal-Awtorita` u kwindi jikkonferma d-decizjoni appellata datata 19 ta' Gunju, 2026.

Dr Philip M. Magri	**Perit Robert Sarsero**	**Ing. Anthony Camilleri**
Chairperson	Membru	Membru