IT-TRIBUNAL TAL-BINI U L-KOSTRUZZJONI

Illum 5 ta' Novembru, 2026

Rikors numru: BCT/49/2026

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.

David Grech

vs

Awtorita' tal-Bini u l-Kostruzzjoni

It-Tribunal,

Ra l-appell li sar permezz ta' rikors fejn l-appellanti ikkontesta d-decizjoni tal-Awtorita` intimata datata 8 ta' Gunju, 2026 permezz ta' liema l-istess Awtorita` imponiet penali amministrattiva fl-ammont ta' elf euro (€1000) in vista tal-allegazzjoni li fis-26 ta' Mejju, 2026 kif ukoll fil-granet u fix-xhur ta' qabel, saru xogholijiet ta' kostruzzjoni li mhux konformi mal-Legislazzjoni Sussidjarja 623.06, senjatament minhabba li beda xogholijiet ta' bini minghajr ma ssottometta d-dokumentazzjoni kollha kif mehtieg u minghajr l-approvazzjoni bil-miktub mill-Awtorita` appellata.

Illi permezz ta' tali appell tieghu l-appellanti jargumenta, in succint, is-segwenti:

i. Il-progett kien jikkonsisti f'estensjoni limitata fil-livell ta' fuq nett tal-bini sabiex tinbena *service room* minghajr riskji straordinarji jew impatt sinjifikanti fuq proprjetajiet girien

ii. L-Awtorita` naqset milli taghti l-piz dovut ghall-fatt li d-dokumentazzjoni kollha mehtiega kienet diga` giet prezentata permezz tal-professjonisti kompetenti imqabbdin mill-appellanti ghal dan l-iskop. L-ordni ta' waqfien u l-multa imposta huma sproporzjonati fid-dawl tac-cirkostanzi partikulari tal-kaz.

iii. Id-decizjoni appellata mhijiex sufficjentement motivata

iv. L-Awtorita` naqset milli taghti xi forma ta' twissija qabel baghtet harget l-avviz.

Ra r-risposta tal-Awtorita' appellata 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 qieghed jkunu anness Affidavit tal-Ufficjal tal-Awtorita` mmarkat bhala Dok BCA1;*
3. *Illi huwa car li skont id-dettami tal-LS623.06 ma jista' jinbeda l-ebda xoghol jekk l-Awtorita` ma tkunx awtorizzat tali. Ma hijiex gustifikazzjoni fil-ligi li d-dokumenti rikjesti jkunu gew moghtija kollha lill-Awtorita`.*
4. *Ghaldaqstant fuq dak suindikat, l-Awtorita` appellata qiegheda umilment titlob lil dan l-Onor. Tribunal biex tichad l-appell odjern.*
5. *Salv eccezzjonijiet ulterjuri.*

Ra l-atti u d-dokumenti kollha, inkluz l-affidavit prezentat mill-Awtorita` u l-affidavit tal-appellanti;

Sema' x-xhieda tal-Perit Joseph Bondin waqt is-seduta tat-3 t'Awwissu, 2026 u dik ta' Ivan Mifsud Triganza waqt is-seduta tal-10 ta' Settembru, 2026.

Sema' t-trattazzjoni tal-appell waqt is-seduta tal-15 t'Ottubru, 2026 meta l-appell gie differit ghas-sentenza ghas-seduta tal-lum.

Ikkunsidra

Permezz tal-appell tieghu stess, oltre l-affidavit, l-appellanti jammetti in-nuqqas tieghu billi, filwaqt li jikkontesta l-estensjoni tal-izvilupp mertu tal-istess appell oltre l-modalita` li bih l-Awtorita` harget l-avviz, jikkontendi wkoll li l-penali hija sproporzjonata ghac-cirkostanzi tal-kaz tenut kont li huwa, da parti tieghu, kien prezenta d-dokumenti kollha rikjesti minnu sabiex jottjeni l-awtorizzazzjoni da parti tal-Awtorita`. Fl-ebda mument ma jichad li huwa agixxa minghajr ma kienet ghadha harget din l-awtorizzazzjoni. Fir-rigward tal-bini li kien qed isehh huwa jikkontesta li dan il-bini kien illegali imma jillimitah ghall-kostruzzjoni, fil-fehma tieghu innokwa, ta' *service room* fl-ghola bejt.

In kontro-ezami, l-ufficjal tal-Awtorita` Ivan Mifsud Triganza jikkonferma li "*kull meta mort fuq il-post, jien qatt ma rajt xoghol ghaddej*" pero`, "*fuq mistoqsija tat-Tribunal nghid li f'ghajnejja dan is-sular deher li kien gie mibni fil-gimghat ta' qabel u dan ghaliex ikun jidher bricks impoggi frisk*". It-Tribunal isib li mhux biss dan ma giex espressament kontestat mill-appellanti imma wkoll ir-ritratti ezebiti jikkonfermaw l-istqarrija tal-ufficjal tal-Awtorita`.

Illi t-Tribunal allura jinnota li, ghalkemm huwa minnu li l-appell fih innifsu huwa preokke` ammissjoni tal-ksur tar-Regolament indikat fis-sentenza appellata, tant illi ma jikkontestax il-fatti fihom infushom (salv l-illegalita` tax-xoghol), huwa daqstant iehor minnu li l-appellanti jkompli jikkontesta l-modalita` tal-hidma tal-Awtorita` bil-hrug tal-avviz minghajr ebda twissija b'penali li, fil-fehma tieghu, kienet sproporzjonata anke ghaliex riskji u hsara lil terzi ma gewx ikkawzati.

Dan it-Tribunal kif presjedut diga` kellu l-opportunita` li jfisser li l-Awtorita` m'hijiex tenuta li taghti pariri jew pre-avvizi fejn issib nuqqas car da parti tal-izviluppatur. F'dan il-kaz in nuqqas kien evidenti fix-xoghol li kien beda minghajr l-awtorizzazzjoni minn qabel tal-istess Awtorita`. Ftit li xejn kien hemm lok ghal pre-avviz f'dan ir-rigward la x-xoghol kien diga` beda fin-nuqqas tal-awtorizzazzjoni rikjesta mil-ligi b'ilmenti minn terzi. Lanqas ma kien hemm hiega ghal xi kjarifika ulterjuri min-naha tal-Awtorita` ghad-decizjoni taghha tant illi l-appellanti stess jipprova jiddefendi ruhu minnha, kif jista' tenut kont tac-cirkostanzi tal-kaz, tramite l-appell tieghu.

Dan ma jfissirx, pero`, li l-penali ta' elf euro (€1000) hija tabilfors gustifikata *in toto* tenut kont appuntu tac-cirkostanzi tal-kaz. It-Tribunal itenni li huwa impellenti li kuntratturi u wkoll professjonisti jifhmu li l-ligi hija tassattiva f'dan ir-rigward mhux b'kapricc imma, appuntu,

biex tizgura li l-ebda xoghol ta' zvilupp ma jsehh jekk ma jkunux gew ikkonfermati mill-Awtorita`il-kriterji kollha mehtiega ghall-approvazzjoni tal-istess u li ma hux bizzejjed li jigu sottomessi dokumentazzjoni ghall-approvazzjoni u wiehed jipprezumi l-awtorizzazzjoni abbazi ta' dan. Huwa b'hekk li l-Awtorita` tista' sservi bhala tarka ghas-sahha, sigurta` tal-pubbliku u tal-haddiema oltre tal-proprjeta` ta' terzi u dan tista' taghmlu biss wara li tkun evalwat debitament id-dokumentazzjoni mehtiega mil-ligi u kwindi approvat ix-xoghol jew altrimenti cahditu jew talbet tibdil fil-metodologija. Huwa wkoll, fil-fatt, dan l-iskop wara l-reg 7(12) tal-SL 623.06 li testwalment jipprovdi li kull xoghol jehtieg l-approvazzjoni bil-miktub tal-Awtorita`:

> *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-ligi hija cara u tassattiva filli tezigi li, fi kwalunkwe kaz, ma jinbdewx xogholijiet minghajr l-awtorizzazzjoni tal-Awtorita` u dana kellu jkun maghruf lill-izviluppatur. Hawnhekk ukoll japplika l-principju ta' *ignorantia lex non excusat*.

Illi, minkejja s-surreferit u tenut kont li, fil-verita` u *ex post facto*, jista' jigi determinat li ma kienx hemm incidenti, jehtieg li jigi determinat jekk il-penali imposta hijiex wahda proporzata. Ghalkemm skont il-ligi, l-obbligu tal-awtorizzazzjoni tal-Awtorita` qabel jinbeda x-xoghol huwa wiehed impost fuq l-izviluppatur, fic-cirkostanzi hawn fuq deskritti huwa car li l-penali amministrattiva imposta mill-Awtorita` fis-somma ta' elf euro (€1000) hija wahda eccessiva anke ghaliex ma jidhirx li kien hemm xi nuqqas fid-dokumentazzjoni sottomessa lill-Awtorita` jew htiega ghal xi bidla fl-istess. Gara li x-xoghol beda minghajr ma l-izviluppatur stenna li tinhareg l-awtorizzazzjoni ufficjali mill-Awtorita`. Fic-cirkostanzi it-Tribunal isib li, tenut kont tac-cirkostanzi partikulari tal-kaz, penali ta' tlett mija u hamsin euro (€350) hija wahda aktar idoneja.

Decide

Għaldaqstant it-Tribunal, in vista tar-raġunijiet imsemmija hawn fuq qiegħed jilqa' l-appell sakemm kompatibbli mas-surreferit u kwindi qieghed, tenut kont tac-cirkostanzi partikulari ta' dan il-kaz, jirriduci l-penali amministrattiva ghas-somma ta' tlett mija u hamsin euro (€350) filwaqt li jikkonferma d-decizjoni appellata datata 26 ta' Marzu, 2025 ghall-bqija.

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