IT-TRIBUNAL TAL-BINI U L-KOSTRUZZJONI

Illum 5 ta' Novembru, 2026

Rikors numru: BCT/50/2026

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 Psaila

vs

Awtorita' tal-Bini u l-Kostruzzjoni

It-Tribunal,

Ra l-appell li sar permezz ta' ittra datata 22 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:

"*This alteration consists of raising by one course two existing rolled steel joints situated above the main facade balcony door overlooking the steet. Works on this alteration commenced on 12th June, 2026 and consisted of the removal of two courses of masonry located above the rolled steel joints. The stones removed were retained onsite since, upon repositioning the rolled steel joints, part of the same masonry will be reused to close the remaining gap between the top of the rolled steel joints and the underside of the concrete slab.*
The works being carried out on the 19th June 2026 consisted solely of trimming the masonry to create a vertical face and form suitable pockets into which the existing rolled steel joists could be repositioned."

Ikompli jghid:

"*No structural element was removed on the 9th June 2026. The existing rolled steel joints remained in place throughout the operation and the works constited solely of preparing the bearing pockets necessary for their repositioning.* (...) *Furthermmore, the principal removal of masonry associated with this alteration had already been completed prior to 15th June 2026. The activity undertaken on 19th June 2026 was limited to minor adjustments required for the repositioning of the rolled steel joists and cannot reasonably be considered a demolition operation within the meaning and intent of the Third Schedule of Subdidiary Legislation 623.08*"

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 skont il-Kap. 623 tal-Ligijiet ta' Malta – Demolizzjoni hija definita bhala: "demolizzjoni tfisser it-twaqqigh jew it-tnehhija tal-elementi strutturali u komponenti ohra tal-bini li ma jkunx strutturali inkluza kull mizura kontingenti mehtiega biex jitwettqu tali xogholijiet;*

4. *Illi umilment qieghed jkun sottomess li x-xoghol elenkat mil-appellanti jirrientra f'din id-definizzjoni u allura l-Awtorita` kienet korretta meta imponiet tali penali;*
5. *Ghaldaqstant fuq dak suindikat, l-Awtorita` appellata qieghda umilment titlob lil dan l-Onor. Tribunal sabiex jichad l-appell odjern.*
6. *Salv eccezzjonijiet ulterjuri.*

Ra l-atti u d-dokumenti kollha inkluz l-affidavit ta' Dylan Bonett anness mar-risposta tal-Awtorita` id-dikjarazzjoni mahlufa tal-Perit David Psaila u dik tal-Perit Matthew Psaila.

Sema' x-xhieda tal-ufficjal Dylan Bonett fis-seduta tal-15 t'Ottubru, 2026 meta l-appell gie differit ghas-sentenza ghas-seduta tal-lum.

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.*

F'dan il-kaz, il-kontestazzjoni imressqa mill-appellanti tirrigwardja n-natura tax-xoghol imwettaq minnu u d-data li fih sehh ix-xoghol. L-appellanti jikkontendi li ma wettaqx xoghol projbit mil-ligi fiz-zmien li fih kienet tapplika l-projbizzjoni.

Illi l-ufficjal tal-Awtorita` Bonett illimita l-verzjoni tieghu fis-segwenti relattivament ghad-data 19 ta' Gunju, 2026: "*During the inspection, works were found using a pneumatic breaker (jigger) to demolish part of a balcony within a tourist zone.*" F'dan ir-rigward huwa prezenta

wkoll ritratti li juru haddiem bid-driller/jigger f'idejh (photo 1) u debris tal-kostruzzjoni (photo 2).

Meta xehed quddiem it-Tribunal l-istess xhud ikkonferma li "*dakinhar tal-access minn isfel, stajt nisma' l-jigger tahdem* (…) *Nikkonferma li t-tkissir li rajt jien kien limitat ghal din il-parti tat-travu li semmejt u dana fil-gnub tal-koxox tal-apertura tal-gallarija appuntu biex it-travu jkun jista' joghla dik in-nofs filata.*"

Illi f'dan is-sens il-Perit David Psaila jishaq tramite l-affidavit tieghu li:

> "*On the day of the inspection, the workers photographed using the jigger (photos 1, 2 and 6) were solely engaged in trimming a limited section of the wall in order to raise the existing RSJ by one masonry course, and in progressing the alteration works to the balcony front door (...) This is an alteration to an existing door by increasing its height and does not constitute demolition of a balcony or any other element requiring separate authorisation.*"

It-Tribunal isib li l-appellanti m'ghandhomx ragun fl-aggravvji taghhom. Jibda sabiex jinghad li hija l-ligi stess li, kif citata hawn fuq, tezigi li ma jsirx xoghol la ta' twaqqiegh u lanqas ta' skavar f'zoni turistici fiz-zmien indikat. Huwa palezi li, ghalkemm kif ammess mill-istess ufficjal tal-Awtorita`, ix-xoghol li kien qed isir kien wiehed intiz sabiex ikabbar apertura ezistenti, xorta wahda jirrizulta li dan ix-xoghol li kien qed isir kien jinkludi r-rimozzjoni jew twaqqiegh ta' parti mill-genb tal-apertura ezistenti tal-gallarija sabiex it-travu eventwalment jitla' ftit 'il fuq. Kif nutat mill-Awtorita` anke fir-risposta taghha, ix-xoghol projbit mhux limitat ghal demolizzjoni ta' strutturi portanti imma l-kelma 'twaqqiegh' giet uzata biex tipprojbixxi kull tip ta' xoghol li jinvolvi tqattiegh jew tkissir, anke tenut kont li d-disposizzjoni relevanti hija intiza biex teskludi tniggiz ta' kull xorta, inkluz allura bi hsejjes jew tarbijiet. Madanakollu huwa palezi li dan ix-xoghol, limitat kemm kien limitat, kien jinvolvi tqattiegh u twaqqiegh ta' parti mill-hajt tramite l-uzu ta' jigger pruvat tramite r-ritratti ezebiti u kkonfermat ukoll mill-istess Perit David Psaila tramite l-affidavit tieghu. L-ufficjal seta' jisma' wkoll il-hsejjes tax-xoghol minn barra s-sit. Jinsab konfermat kemm tramite x-xhieda tal-ufficjal u kif ukoll mill-istess affidavit li dan ix-xoghol kien qed isehh, appuntu, fid-19 ta' Gunju, 2026 meta kienet diga` skattat, bi ftit jiem, il-projbizzjoni ta' tali xoghol f'zona turistika.

It-Tribunal jinnota madanakollu li l-penali imposta hija dik ta' tlett elef euro (€3000) u ma nghatatx raguni mill-Awtorita` ghall-hrug tal-penali f'dan l-ammont meta x-xoghol li kien qed isehh, ghalkemm kien jinvolvi tkissir u twaqqiegh, kien wiehed relattivament minimu u sehh biss ftit granet wara li giet fis-sehh il-projbizzjoni legali.

Fic-cirkostanzi it-Tribunal ihoss li tenut kont tac-cirkostanzi partikulari tal-kaz, il-penali ghandha tigi ridotta ghall-minimu legali ta' elfejn u hames mitt euro (€2500).

Decide

Għaldaqstant it-Tribunal, in vista tar-raġunijiet imsemmija hawn fuq, qiegħed jichad l-appell odjern u jilqghu in parti sakemm kompatibbli mas-surreferit u qieghed kwindi jirriduci il-penali imposta ghall-minimu legali ta' elfejn u hames mitt euro (€2500) u jikkonferma s-sentenza appellata datata 19 ta' Gunju, 2026 ghall-bqija.

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