IT-TRIBUNAL TAL-BINI U L-KOSTRUZZJONI

Illum it-2 ta' Diċembru, 2025

Rikors numru: BCT/52/2025 CV

Membri:

Avukat Christopher L. 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)

Josephine Gatt

vs

Awtorita' tal-Bini u l-Kostruzzjoni

It-Tribunal,

Ra r-rikors tal-appell ippreżentat mill-appellanta fejn permezz tiegħu hija premettiet u talbet is-segwenti:

> ***Għeżież Membri tat-Tribunal,***
> *Jiena, Josephine Gatt qed nippreżenta dar-rikors dwar l-Avviż ta' Infurzar maħruġ kontra tiegħi mill-Awtorità tal-Bini u l-Kostruzzjoni, Ref. BCA/ENF06/0083/2025, datat 24 ta' Lulju 2025, (kopja*
> *mehmuża). Nixtieq ninnota li x-xogħlijiet li saru fuq is-sit kienu limitati u saru biss biex jitneħħa periklu potenzjali, speċjalment waqt il-perjodu li fih qed toqrob ix-xita. It-triq inkwistjoni hija għan-*
> *niżla u għandha inklinazzjoni lejn is-sit tiegħi, u hemm riskju evidenti li tistgħadar anke jekk tagħmel ftit xita biss u allura tista' ssir xi ħsara. Kien ukoll neċessarju li tissoda t-triq temporanjament sabiex tiġi evitata ħsara ikbar.*
>
> *Apparti dan, ġew imqiegħda xi knaten fuq is-sit li kienu żejda xi mkien ieħor, sabiex jintużaw b'mod effiċjenti u bla ħsara, b'mod li ma sar ebda kostruzzjoni strutturali jew permanenti wara l-*

avviż. Kien intervent ta' natura protettiva u mhux kostruttiva, u assolutament sar mingħajr intenzjoni li jinkisru l-liġijiet applikabbli.

Nixtieq ukoll ninforma lill-Awtorità u lit-Tribunal illi m'hemm l-ebda dokumentazzjoni pendent u dak kollu mitlub ntbagħat mill-perit (Perit Marvin Ellul) lill-BCA xhur ilu bl-aħħar datata 25 ta' Ġunju 2025, sabiex nipprovdi l-kjarifika meħtieġa u nkun f'konformità mar-rekwiżiti tagħhom.

Għaldaqstant, bir-rispett kollu nappella sabiex l-Avviż jiġi revokat jew emendat fid-dawl ta' dawn iċ-ċirkostanzi u d-dokumenti ppreżentati. L-għan tagħna kien dejjem li nipproteġu l-propjetà u l-ambjent immedjat bla ma noqogħdu lura mir-responsabbiltà ċivili tagħna. Nixtiequ nkomplu bix-xogħol kemm jista' jkun malajr qabel ma jidħol sew l-istaġun tax-xita.

Napprezza l-konsiderazzjoni tagħkom u ninsab lesta nipprovdi kwalunkwe informazzjoni jew dokumentazzjoni oħra jekk meħtieġa.

Grazzi.
Dejjem tiegħek
Josephine Gatt
ID. 0178352M

Ra r-risposta tal-Awtorita' 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 qegħdin jkunu annessi "Trail of Event" immarkat bħala DOC BCA B kif ukoll ritratt anness u immarkat bħala DOC BCA B;

3. 4. Illi qiegħda wkoll tkun annessa u immarkat bħala DOC BCA C l-Istop Works datata 29/5/2025;

Illi min dak anness jidher li sar xogħol, liema xogħol jaqa' taħt id-definizzjoni ta' kostruzzjoni, fejn tali sar fil-perjodu meta kine hemm avviż ta' waqfien mix-xogħol ta' kostruzzjoni;

5. Għaldaqstant fuq dak suindikat, l-Awtorita' appellata qiegħda umilment titlob lil dan l-Onor. Tribunal sabiex tiċħad l-appell odjern;

Ra l-atti u d-dokumenti kollha.

Ra l-verbali tas-seduti kollha li seħħew quddiem it-Tribunal.

Ra d-deposizzjonijiet tax-xhieda li tressqu quddiem it-Tribunal.

Ra li l-partijiet iddikjaraw l-istadju tal-provi tagħhom magħluq.

Semgħa it-trattazzjonijiet finali tal-partijiet.

Ra li l-kawża tħalliet għal-llum għas-sentenza.

Ikkunsidra

L-appell odjern jittratta ordni tal-Awtorita' intimata li permezz tagħha ġew sospiżi x-xogħlijiet ġewwa s-sit li jinsab f' 46 & 48, Triq Bir Miftuħ, c/w 141 mingħajr numru ġewwa Triq Santa Marija, Gudja u l-imposizzjoni ta' elf ewro (€1,000) penali amministrattiva in vista' li skond l-Awtorita' intimata kienu qegħdin isiru xogħlijiet ta' kostruzzjoni mingħajr ma ġiet sottomessa d-dokumentazzjoni kollha rikjesta u mingħajr ma kien hemm l-approvazzjoni tal-Awtorita' intimata sabiex isiru x-xogħlijiet.

L-appellanta targumenta li x-xogħlijiet li kienu qegħdin isiru kienu xogħlijiet li kienu ntiżi biss sabiex jiġi evitat perikolu fuq is-sit. Hija tgħid li x-xogħlijiet li seħħew kienu li ġew imqegħda xi knaten li kienu intiżi sabiex jintramew u minflok ġew użati fis-sit odjern. In sostenn ta' dan, xehed il-Perit Marvin Ellul li kkonferma li dawn ix-xogħlijiet seħħew wara deċiżjoni tal-bennej li kien qed jagħmel ix-xogħlijiet li minflok iddispona mill-knaten billi ramihom f'barriera iddeċieda li jużahom fis-sit odjern sabiex jinforza il-ħajt li kien hemm biswit it-triq.

F'dawn il-proċeduri xehdet ukoll rappreżentata tal-Awtorita' intimata, Shanika Haidon, li kienet preżenti u li segwiet ir-rapport in kwistjoni. Hija kkonfermat ir-ritratti preżentati u kkonfermat ukoll li hija rat ħaddiem iqiegħed il-knaten imsemmija mill-appellanta.

It-Tribunal jibda biex iqis li ma hemmx kontestazzjoni la rigward ix-xogħlijiet li kienu qegħdin isiru u lanqas dwar jekk kienx hemm awtorizzazzjoni tal-Awtorita'. In fatti iż-żewġ xhieda qablu fuq in-natura tax-xogħlijiet u l-Perit tal-appellanta jikkonferma li dawn ix-xogħlijiet kienu qegħdin isiru f'perjodu fejn kien hemm *stop notice* in vigore. B'hekk dak li huwa meħtieġ li jiddetermina

dan it-Tribunal huwa jekk ix-xogħlijiet in kwistjoni setgħux isiru jew le. F'dan is-sens it-Tribunal jibda billi jagħmel referenza għal sub-regolament 7(12) tal-Avviż Legali 136 tal-2019 li jgħid:

> *(12) 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.*

L-appellant, minkejja li mhux b'mod espress, jidher li qed jikkontesta jekk it-tali xogħlijiet kienux jirrikjedu din l-awtorizzazzjoni. Għaldaqstant huwa meħtieġ li tiġi meqjusa x'inhi d-definizzjoni ta' kostruzzjoni f'għajnejn il-liġi. L-att prinċipali, l-Kap. 623 tal-Liġijiet ta' Malta jipprovdi:

"kostruzzjoni" tfisser kwalunkwe att jew operazzjoni ta' inġinerija meħtieġa għal jew relatata mat-titjib tas-sit, it-tlugħ, l-estensjoni, it-tibdil, it-tiswija ta' bini jew struttura u "mibnija" għandha tinftiehem f'dan is-sens;

It-Tribunal wara li għarbel dak li kien qed iseħħ fil-mument li nħarġet l-ordni in kwistjoni, iqis li dan jikkwalifika bħala xogħlijiet ta' kostruzzjoni. Kif evidenti mir-ritratti preżentati kien hemm it-tħaddim ta' apparat sabiex isir il-ġarr tal-knatan in kwistjoni u t-tqegħid tal-istess, liema tqegħid kien qed iwassal għat-titjib u t-tlugħ tas-sit. B'hekk it-Tribunal iqis li l-approvazzjoni imsemmija kienet meħtieġa sabiex dawn ix-xogħlijiet isiru.

It-tieni difiża tal-appellant għall-ordni in kwistjoni jidher li hija li dawn ix-xogħlijiet kienu intiżi sabiex jiġu evitat ħsarat u sabiex tilqa' kontra perikoli li kien hemm. Ma jirriżultax li l-appellanta informat lill-Awtorita' dwar l-allegat perikolu jew li pruvat iġġib l-approvazzjoni tagħha sabiex tagħmel dawn ix-xogħlijiet minkejja li kien hemm *stop notice* in vigore. It-Tribunal jifhem li din kienet deċiżjoni meħuda mill-bennej ingaġġat li minkejja li l-intenzjonijiet kienu tajbin, dawn wasslu sabiex kien hemm ksur tal-liġi u nuqqas ta' ħarsien tal-proċedura. Minkejja dan, it-Tribunal iqis li l-ammont tal-penali amministrattiva huwa wieħed eċċessiv meqjus il-fatti u ċ-ċirkostanzi tal-każ u meqjus li x-xogħliijiet li kienu qed isiru kienu operazzjoni żgħira, it-Tribunal ser jgħaddi sabiex inaqqas l-ammont tal-penali amministrattiva għal ħames mitt ewro (€500), liema ammont jirrifletti aħjar l-fatti speċie tal-każ.

Għaldaqstant, it-Tirbunal ser jgħaddi sabiex filwaqt li jikkonferma l-imposizzjoni tal-penali amministrattiva imposta, jirriduċċi l-ammont tal-penali għal ħames mitt ewro (€500) sabiex tirifletti aħjar iċ-ċirkostanzi u l-fatti speċie tal-każ.

Decide

Dan it-Tribunal għar-raġunijiet fuq imsemmija qiegħed jaqta' u jiddeċiedi l-appell billi jilqgħu in parti, u filwaqt li jikkonferma l-imposizzjoni tal-penali amministrattivi, qiegħed ivarja l-ammont tal-penali imposta billi jirriduċiha għall-ammont ta' ħames mitt ewro (€500).

**********VERA KOPJA TAL-ORIĠINAL**********

Dr Christopher L. Vella	**Perit Samuel Formosa**	**Inġ. Johan Psaila**
Chairperson	Membru	Membru