IT-TRIBUNAL TAL-BINI U L-KOSTRUZZJONI

Illum 27 t' Awwissu, 2025

Rikors numru: BCT/41/2025

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.

Noel Rapa

vs

Awtorita' tal-Bini u l-Kostruzzjoni

It-Tribunal,

Ra l-appell li sar permezz ta' email datata 13 ta' Gunju, 2025 fejn l-appellanti ikkontesta id-decizjoni tal-Awtorita` intimata datata 12 ta' Gunju, 2025 fejn permezz taghha l-Awtorita` imponiet penali amministrattiva fl-ammont ta' hames mitt euro (€500) u dana peress li "*fit-12 ta' Gunju, 2025 kif ukoll fix-xhur jew snin ta'qabel, saru xogholijiet ta' kostruzzjoni li mhux konformi mal-Legislazzjoni Sussidarja 623.06, senjatament minhabba li bdejt xoghol ta' kostruzzjoni minghajr ma ssottomettejt d-dokumentazzjoni kollha kif mehtieg u minghajr l-approvazzjoni bil-miktub mill-Awtorita`tal-Bini u l-Kostruzzjoni".*

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

This appeal is being submitted on the following two grounds:

1. Misinterpretation of Permit Scope

The decision states that construction works were carried out in breach of Subsidiary Legislation 623.06, alleging that works were initiated under permit PA301/25 without the necessary documentation being submitted to the Building and Construction Authority (BCA). It is important to note, however, that PA 301/25 does not evisage any construction activity. The permit solely pertains to the sanctioning of pre-existing development at the time of application, and not to the initiation of new works.

2. Submission of Declaration by Perit

Although no works were planned or undertaken under PA301/25, the appointed Perit Joseph Stellini nonetheless submitted a declaration affirming that no works fell within the scope of Subsidiary Legislation 623/06. You can find this document minuted as doc number 80a in the relevant documentation list of PA301/25. This was done as a precautionary measure, despite the nature of the permit clearly excluding any new construction activity."

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 hawn mhux si tratta xoghol ta' kostruzzjoni li sehh ricenti imma li sar xoghol, liema xoghol kellu jkollu l-approvazzjoni tal-Awtorita` pero` tali approvazzjoni qatt ma giex (sic) mitluba, u kwindi lanqas approvata.*
3. *Tali cirkostanzi huma riflessi fil-perijodu addebitat fl-infrazzjoni.*
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.*

Sema' x-xhieda tal-appellanti waqt is-seduta tad-9 ta' Lulju, 2025.

Ra n-nota spjegattiva prezentata mill-appellanti, inkluzi r-ritratti u l-annessi ghall-istess.

Sema' x-xhieda wkoll ta' Gian Paolo Xerri waqt is-seduta tat-30 ta' Lulju, 2025.

Ra d-dokumenti kollha li gew ezebiti mill-partijiet.

Ra li fis-seduta tat-30 ta' Lulju, 2025 l-appell thalla ghas-sentenza ghall-lum.

Ikkunsidra

Illi permezz tal-appell taghha l-appellanti jikkontendi li huwa ma wettaqx xogholijiet ta' kostruzzjoni li mhux konformi mal-Legislazzjoni Sussidarja 623.06 u dana peress li, skont l-appallenti, ma twettqux xogholijiet ta' kostruzzjoni fuq is-sit abbazi tal-permess ta' zvilupp citat li, skont hu, "*hija biss applikazzjoni ghal sanctioning*". Jinghad ukoll li l-Perit, ghal kull bwon fini, dahhal dikjarazzjoni li permezz taghha kien qed jindika li x-xogholijiet ma jaqghux taht il-LN 136 tal-2019 ghax, skont hu, is-sit huwa distanti bejn 18 u 20 metru mill-girien u kwindi ma jaffetwax proprjetajiet ta' terzi.

Fuq mistqosija tat-Tribunal, l-appellanti stqarr li "(i)*x-xoghol ta' kostruzzjoni ma kienx sar taht il-permess li ssir referenza ghalih fid-decizjoni appellata PA301/25 imma taht il-permess precedenti PA 1665/19. Permezz tan-nota spjegattiva tieghu l-appellanti jkompli jfisser li "in the interest of avoiding any doubt, I wish to clarify that all construction works as definied under SL623.06 were fully completed prior to the submission of the final Comletion certificate for PA1665/19 on 22 March, 2025. This certificate was acknowledged by the BCA on 24 March, 2025 (document 192a).*" L-elementi li kienu jiehtiegu li jigu sanzjonati kienu skavar aktar fil-fond fil-livell tal-basement, fetha akbar fuq il-parti ta' wara tal-proprjeta` fil-pjan terran, l-gheluq ta' shaft bi *skylight* tal-hgieg u korrezzjoni fil-pjanti fir-rigward ta' shaft zghir. L-appellanti ressaq ukoll ritratti bhala prova li x-xogholijiet kienu lesti ferm qabel il-hrug tal-permess PA301/25.

Da parti tieghu l-ufficjal tal-Awtorita` Gian Paolo Xerri ikkonferma li "*inspection fuq is-sit ma sarx. Kienet dahlet Regulation 4 minghand il-Perit li x-xogholijiet ma jaffetwawx proprjeta` ta' terzi u mbaghad dahal completion certificate*." Jidher allura li l-ufficjal strah esklussivament fuq dak li kien jidher fil-pjanti fejn "*mill-pjanti tal-permess jirrizulta li x-xogholijiet kienu jinkludu kemm xoghol ta' bini u kemm xoghol ta' demolizzjoni u wkoll xoghol*

ta' sanctioning u allura nghid illi ghal dan ix-xoghol kien hemm bzonn il-clearance tal-Awtorita` li f'dan il-kaz qatt ma nhareg.* (…) *Il-clearance ma setghetx inthareg peress illi biex tinhareg l-Awtorita` tehtieg ferm aktar dokumentazzjoni mis-semplici Regulation 4". In kontro-ezami jkompli jfisser, li "*jien harist lejn il-permess b'mod partikulari t-titolu tieghu u b'hekk prezumejt li kienu se jsiru jew saru xogholijiet fuq is-sit.*" Riskontrat bid-dokumentazzjoni ezebita mill-appellanti l-istess xhud stqarr li huwa ma rahomx imma staqsa ghalfejn dahlet Regulation 4 jekk xoghol ta' kostruzzjoni ma kienx ser isir.

In sottomissjoni, il-Perit Stellini fisser li l-pjanti prezentati fl-applikazzjonijiet ta' zvilupp jinkludu kodici ta' kuluri. Huwa fisser kif, ghalkemm l-aspetti immarkati bil-kulur isfar jew ahmar fuq tali pjanti, jindikaw aspetti li jridu jigu mibnija jew demoliti dan ma jfissirx illi necessarjament irid isir bini jew tkissir fiziku fis-sit. Tali kuluri jigu utilizzati biex juri tibdil minn permess iehor precedenti li jkun ghadu vigenti.

Illi lilhinn minn dan kollu it-Tribunal isib li l-imputazzjoni tal-Awtorita` tinsab bazata fuq ir-Reg 7(12) tal-LS 623.06 li jipprovdi testwalment:

> *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.*

Madankollu f'dan il-kaz it-Tribunal m'ghandu quddiemu l-ebda prova ta' xoghol ta' skavar, demolizzjoni jew kostruzzjoni li sar mill-appellanti. *Ex admissis* ir-rapprezentant tal-Awtorita` jistrieh fuq il-pjanti prezentati mill-perit ai fini tal-permess ta' zvilupp. Madanakollu ghandu jkun inkontestat li, kif sottomess mill-Perit Stellini, tali pjanti wehidhom mhumiex, u allura ma jistghux jigu kkunsidrati bhala, prova ta' xoghol li jkun sar. Lilhinn dan, f'dan il-kaz it-Tribunal ghandu wkoll quddiemu xhieda mhux kontradetta u, anzi, ikkonfermata anke minn ritratti li juru dan, li l-aspett ta' tibdil kienu lkoll antecedenti il-permess ta' zvilupp mertu tad-decizjoni appellata fejn, abbazi ta' dan tal-ahhar, effettivament ma jidher li sar l-ebda xoghol kif dekritt fir-Reg 7(12) hawn fuq citat.

It-Tribunal ma jistax ma jinnutax li f'cirkustanzi bhal dawn ikun opportun li l-ufficjali tal-Awtorita` ma jistrihux esklussivament fuq l-indikazzjonijiet inkluzi fil-pjanti tal-perit sottomessi ai fini tal-permessi ta' zvilupp imma, lilhinn minn dan, jaraw ukoll jekk jezistux

permessi antecedenti fejn ix-xogholijiet relattivi jkun gew approvati mill-istess Awtorita` abbazi ta' tali permess antecedenti. Incidentalment l-ufficjal jghid li kkunsidra wkoll it-titolu tal-permess. Pero` dan, a sostenn ta' dak li jghid l-appellanti, wkoll jindika car li l-applikazzjoni kienet saret relattivament ghall-permess precedenti 1665/19 u kwindi ghal skopijiet ta' sanzjonar. Dan kellu jkun sufficjenti sabiex iwasslu jinvestiga ulterjorment jekk tassew kienx hemm xogholijiet li kienu saru skont Reg 7(12) qabel tinhareg il-penali relattiva

Ghaldaqstant it-Tribunal isib li l-ewwel aggravju tal-appellanti huwa wiehed gustifikat u kwindi ser jghaddi sabiex jirrevoka d-decizjoni appellata filwaqt li jastjeni milli jiehu konjizzjoni tat-tieni aggravju.

Decide

Ghaldaqatant it-Tribunal qieghed jilqa' l-ewwel aggravju tal-appell filwaqt li jastjeni milli jiehu konsiderazzjoni ulterjuri tat-tieni aggravju u kwindi qieghed jirrevoka d-decizjoni tal-Awtorita` datata 12 ta' Gunju, 2025.

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