IT-TRIBUNAL TAL-BINI U L-KOSTRUZZJONI

Illum 12 ta' Novembru, 2025

Rikors numru: BCT/23/2025

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.

Franklin Joe Grima, Amanda Grima , Francis Grima u Marita Grima

vs

Awtorita' tal-Bini u l-Kostruzzjoni u
ghal kull interess li jista' jkollu Loreto Buttigieg

It-Tribunal,

Ra l-appell li sar mill-appellanti tramite l-avukat taghhom fejn l-appellanti ikkontestaw id-decizjoni tal-Awtorita` intimata datata 3 ta' Marzu, 2025 li permezz taghha l-izviluppatur Loreto Buttigieg u l-Perit Leonard Spiteri gew infurmati li "*clearence has been reactivated*" u dana fir-rigward ta' xogholijiet li kellhom isiru skont PA/07500/23 u permezz ta' liema appell l-istess appellanti talbu li t-Tribunal jilqa' l-istess billi jirrevoka u jannulla l-ordni moghtija fit-tlieta (3) ta' Marzu, 2025, tqieghed lill-partijiet fl-is*tatus quo ante* tal-istess ordni appellata, tibghat l-inkartament lura lill-Awtorita` biex tisma' l-provi producibbli jekk ikun il-kaz,

tevalwa anke permezz tal-esperti teknici mehtiega u tiddeciedi dwar l-istess u eventwalment taghti decisjoni motivata bl-ispejjez kontra l-appellati.

Ra wkoll li l-appellanti prezenta rikors b'urgenza fejn fih talab, ghar-ragunijiet kollha hemmhekk moghtija, li dan it-Tribunal jissospendi l-effetti tad-decizjoni appellata u dana pendenti l-ezitu tal-istess appell.

Ra li l-Awtorita` irrimettiet ruhha ghad-decizjoni tat-Tribunal fir-rigward ta' din it-talba u t-Tribunal iddekreta l-istess permezz tad-decizjoni moghtija fis-7 t'April, 2025 fejn laqa' t-talba kif dedotta permezz ta' tali rikors b'urgenza u kwindi ordna s-sospensjoni tax-xogholijiet pendenti l-ezitu tal-appell. Kontestwalment it-Tribunal ordna minnufih in-notifika ta' din l-istess ordni lill-izviluppatur, awtorizza wkoll minnufih l-intervent tieghu f'dawn il-proceduri u ordna wkoll li ghas-seduta ta' wara jigu ingunti biex jixhdu kemm il-Perit Leonard Spiteri u kif ukoll il-Perit Edward Scerri.

Ra li waqt is-seduta tas- 7 ta' Mejju, 2025 xehed il-Perit Edward Scerri. Ra d-dokumenti ezebiti mill-Perit Leonard Spiteri wara din is-seduta.

Ra li waqt is-seduta tat-18 ta' Gunju, 2025 xehed il-Perit Leonard Spiteri.

Ra n-nota prezentata mill-Awtorita` li, permezz taghha, ikkonfermat li l-uniku Perit li ghamel analizi tal-kaz kien Perit Milan Zdravkovic u li tali analizi kienet skont kif rikjest fl-iskeda tar-regolamenti relattivi, pero` ma produca l-ebda rapport bil-miktub. Gew annessa mal-istess 9 rapporti tal-analizi kondotta.

Ra li waqt is-seduta tat-30 ta' Lulju, 2025 it-Tribunal laqa' t-talba tal-avukat tal-izviluppatur u ordna li l-atti tal-appell jigu rimessi a konjizzjoni tal-Awtorita sabiex din tahtar perit li jkun persuna mhux reza diga` a konjizzjoni tal-atti, li tiehu konjizzjoni tar-rapport rispettivi tal-Perit Leonard Spiteri u tal-Perit Edward Scerri u kwindi tirrelata dwarhom b'tali rapport jigi rez ukoll a konjizzjoni tal-partijiet rispettivi oltre tal-Awtorita`.

Ra r-rapport prezentat mill-Perit Carmel Bonanno u r-rapport prezentata mill-Perit Leonard Spiteri bi twegiba ghall-istess.

Ra li waqt is-seduta tas-27 t'Awwissu, 2025 xehed il-Perit Carmel Bonanno fejn l-appell gie mbaghad differit sabiex il-partijiet jiehdu konjizzjoni tal-*method statement* gdid prezentata mill-Perit Leonard Spiteri.

Ra li waqt is-seduta tal-1 t'Ottubru, 2025 it-Tribunal informa lill-partijiet bit-termini legali stipulati ghad-decizjoni u l-partijiet, fic-cirkostanzi, qablu li t-Tribunal jista' jibqa' ghaddej jisma' l-kaz minkejja tali termini.

Ra li waqt is-seduta tas-27 t'Ottubru, 2025 xehdu kemm il-Perit Carmel Bonanno u kif ukoll il-Perit Leonard Spiteri meta l-appell gie mbaghad differit ghas-sentenza ghall-lum.

Ikkunsidra

Illi t-Tribunal jaghraf illi l-kwistjoni li giet imqieghda quddiemu bl-appell odjern hija naxxenti minn veduti differenti espressi, fuq naha wahda, mill-perit tal-izviluppatur il-Perit Leonard Spiteri, u min-naha l-ohra, il-perit tat-terzi li ghandhom proprjeta` adjeventi ghall-istess zvilupp, ossija l-appellanti, il-Perit Edward Scerri.

Illi huwa appuntu f'dan il-kuntest li l-appellanti hassew ruhhom aggravati mid-decizjoni tal-Awtorita` li awtorizzat il-bidu tax-xogholijiet, appuntu, permezz tad-decizjoni appellata datata 3 ta' Marzu, 2025. Jidher li kien tresaq ukoll mandat ta' inibizzjoni fir-rigward ta' dawn ix-xogholijiet li gie michud mill-Qrati. F'dawn il-proceduri, l-appellanti ressqu wkoll talba ghas-sospensjoni tal-effetti ta' tali decizjoni appellata, u dana pendenti l-ezitu tal-appell liema talba giet milqugha mit-Tribunal.

Illi t-Tribunal ihoss li, lilhinn mill-mertu tal-istess appell, huwa ghandu jikkunsidra it-talba kif maghmulha abbazi tar-rikors tal-appell odjern liema talba tipprovdi testwalment is-segwenti:

> *li t-Tribunal jilqa' l-istess billi jirrevoka u jannulla l-ordni moghtija fit-tlieta (3) ta' Marzu, 2025, tqieghed lill-partijiet fl-istatus quo ante tal-istess ordni appellata, tibghat l-inkartament lura lill-Awtorita` biex tisma' l-provi producibbli jekk ikun il-kaz, tevalwa anke permezz tal-esperti teknici mehtiega u tiddeciedi dwar l-istess u eventwalment taghti decisjoni motivata bl-ispejjez kontra l-appellati*.

Huwa allura car li l-intenzjoni tal-appellanti kien dak li mhux biss jattakkaw l-awtorizzazzjoni mahruga mill-Awtorita` u b'hekk iwaqqfu kull zvilupp li seta' jsir abbazi tal-istess imma wkoll li l-inkartament jintbaghat lura lill-Awtorita` sabiex din, wara li tisma' lill-partijiet u tevalwa l-kaz permezz tal-esperti teknici, tiddeciedi mill-gdid dwar l-istess b'mod motivat.

Illi f'dan ir-rigward it-Tribunal ikollu tabilfors jaghmel referenza ghal dak li sehh waqt is-seduta tat-30 ta' Lulju, 2025:

> *Waqt is-seduta tal-lum Dr Camilleri kjarifika wkoll illi l-Perit inkarigat mill-istess Awtorita' ma rrediga l-ebda rapport bil-miktub u l-irwol tiegħu kien limitat filli jiddetermina jekk qabel tinħareġ il-Clearance, l-obbligi formali ġewx fil-fatt indirizzati. U kwindi, ma rrelata bl-ebda mod u ma esprima l-ebda opinjoni dwar ir-rapporti peritali imressqin mill-appellant u mit-terz interessat rispettivament. Dr Camilleri kjarifika wkoll illi f'ċirkostanzi normali l-Awtorita' titlob parir tekniku mill-Perit inkarigat minnha pero f'dan il-każ ma jidhirx illi dan ġara.*
> *Dr Camilleri lanqas ma jista' jikkonferma jekk intalbitx il-konsulenza teknika in vista tar-rapporti kontrastanti li kien hemm.*
> *F'dan l-istadju l-Avukat Stafrace issottometta li mhux qed jaqbel illi r-rapporti peritali huma kontrastanti u dana għal raġunijiet li jirrizultaw minn l-atti tal-mandat tal-inibizzjoni u mill-konklużjoni tal-istess fejn il-mandat ma ġiex milħuq.*
> *Madanakollu* ***Dr Stafrace issottometta wkoll li jkun fl-aħjar interess tal-partijiet kollha u wkoll skont il-liġi illi in vista ta' dak li ġie verbaliżżat illum stess u tan-nota preżentata mill-Awtorita', l-atti tal-Appell jiġu rimessi lura lill-Awtorita' sabiex issir l-analiżi teknika għaċ-ċertezza ta' kulħadd.***
> ***Dr Mintoff għall-appellanti f'dan ir-rigward iddikkjara li qed jirrimetti ruħu għad-deċiżjoni tat-Tribunal salv illi l-atti jiġu analizzati mill-Perit tal-Awtorita' li jkun wieħed differenti minn dak li diġa' ħa konjizzjoni tal-Atti.***
> ***Dr Camilleri għall-Awtorita' jiddikkjara li qed jaqbel ma' dak mitlub mill-Avukat Stafrace.***
> ***It-Tribunal wara li ra l-atti, wara li ra b'mod partikolari n-nota preżentata mill-Awtorita',wara li sema' wkoll dak li kellhom xi jgħidu l-Avukati difensuri tal-partijiet, qiegħed jilqa' t-talba tal-Avukat Stafrace għall-parti interessata u kwindi jordna li l-Atti tal-Appell jiġu rimessi a konjizzjoni tal-Awtorita' sabiex***

<u>din taħtar Perit li jkun persuna mhux reża diġa' a konjizzjoni tal-Atti , li jieħu konjizzjoni tar-Rapporti rispettivi tal-Perit Leonard Spiteri u tal-Perit Edward Scerri u kwindi jirrelata dwarhom, b'tali rapport jiġi reż ukoll a konjizzjoni tal-partijiet rispettivi oltre' tal-Awtorita'.</u>

<u>Dr Camilleri jiddikkjara li diġa' informa lill-Awtorita' b'dan id-digriet biex il-proċedura neċessarja tiġi konkluża fl-inqas żmien anke tenut kont tal-istop notice li hemm fuq ix-xogħlijiet.</u> (enfazi mizjuda)

Illi kien abbazi ta' din l-istess decizjoni li l-Awtorita` hatret lill-Perit Carmel Bonanno li effettivament ha konjizzjoni taz-zewg posizzjonijiet rispettivi kif imfissrin mill-Periti relattivi u rrediga r-rapport relattiv. B'hekk it-Tribunal jifhem li l-appell gie ezawrit almenu sakemm l-appellanti kien qed jitlob li dan it-Tribunal jibghat l-inkartament lura lill-Awtorita` ghal decizjoni wara li tevalwa l-kaz anke permezz tal-esperti teknici mehtiega kif fil-fatt gie ordnat li jsir waqt is-seduta tat-30 ta' Lulju, 2025.

Illi fir-rigward tal-istatus tad-decizjoni appellata, l-Awtorita` tramite l-avukat taghha ikkjarifikat waqt is-seduta tas-27 t'Ottubru, 2025 li "*l-clearance appellat qed jigi meqjus mill-Awtorita` li huwa semplicement sospiz u dana in vista tal-appell odjern pendenti d-decizjoni finali. Ikkjarifika wkjoll li t-tieni clearance ma hargitx effettivament minhabba l-appell pendenti*." Minn dan jirrizulta car li, lilhinn mir-rapport mahrug mill-Perit Bonanno, l-izviluppatur issottometta *method statement* gdid u allura l-Awtorita` issa hija f'posizzjoni li appuntu kif mitub permezz tal-appell odjern, tiddeciedi mill-gdid billi tichad jew tilqa' t-talba ghall-awtorizzazzjoni biex jibdew ix-xogholijiet – din id-darba abbazi tal-*method statement* gdid - tenut kont dak determinat mill-Perit Bonanno ghall-istess Awtorita`. Huwa car li t-Tribunal ma giex mitlub u lanqas ma jista' jiddeciedi dwar din it-tieni decizjoni tal-Awtorita` li f'dan l-istadju lanqas biss inghatat, appuntu, pendenti l-ezitu ta' dan l-appell.

In vista ta' dan kollu huwa car li f'dan l-istadju u esklussivament ghar-ragunijiet hawn fuq moghtija, id-decizjoni appellata ghandha tigi meqjusa bhala li hi sorvolata mit-tieni *method statement* u applikazzjoni ghall-bidu tax-xoghol li gie prezentata abbazi tal-istess u li tinsab quddiem l-Awtorita` ghad-decizjoni. Ghalhekk ukoll, gjaladarba li kien l-istess zviluppatur li volontarjament talab li l-atti jigu rimessi mill-gdid a konjizzjoni tal-Awtorita` u fil-fatt, abbazi l-analizi teknika tal-perit Bonanno, irreveda l-posizzjoni tieghu fir-rigward tax-xogholijiet li jridu jsiru, huwa car li f'dan l-istadju – ghalkemm ghal ragunijiet differenti minn dawn indikati

fl-appell – m'hemm ebda htiega li d-decizjoni appellata tibqa' fis-sehh. B'hekk it-Tribunal ser jghaddi sabiex jilqa', ghal kull bwon fini, dik il-parti tal-appell li abbazi tieghu, l-appellanti talbu li tali decizjoni tigi revokata sabiex il-partijiet jitqieghda fl-istatus quo ante u b'hekk l-Awtorita` tista' tghaddi sabiex tipprocessa t-tieni talba ghall-bidu ta' xogholijiet.

Ghall-bqija l-appell ghandu jigi kkunsidrat bhala ghal kollox ezawrit tenut kont l-izviluppi li sehhew fil-mori tal-istess appell kif hawn fuq riportati.

Decide

Ghaldaqatant it-Tribunal qieghed jilqa' l-appell limitatament billi ghal kull bwon fini u esklussivament ghar-ragunijiet moghtija hawn fuq jiddikjara d-decizjoni appellata bhala revokata u ghal bqija jiddikjara l-appell ghal kollox ezawrit ukoll in vista ta' dak li sehh fil-mori tal-istess appell. Fic-cirkostanzi it-Tribunal qieghed jastjeni milli jiehu konjizzjoni ulterjuri tal-istess, inkluzi tal-aggravji sollevati fil-mertu mill-istess appellanti.

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