IT-TRIBUNAL TAL-BINI U L-KOSTRUZZJONI

Illum 17 ta' Settembru, 2025

Rikors numru: BCT/40/2025

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.

Frankie Zammit

vs

Awtorita' tal-Bini u l-Kostruzzjoni

It-Tribunal,

Ra l-appell li sar permezz ta' email datata 4 ta' Gunju, 2025 fejn l-appellanti ikkontesta d-decizjoni tal-Awtorita` intimata datata wkoll 4 ta' Gunju, 2025 fejn permezz taghha l-Awtorita` imponiet penali amministrattiva fl-ammont ta' elf euro (€1000) u dana peress li "*fit-3 ta' Gunju, 2024* (sic) *kif ukoll fil-granet u fix-xhur ta' qabel, saru xogholijiet ta' kostruzzjoni li mhux konfermi mal-Legislazzjoni Sussidarja 623.06, senjatament minhabba li bdejt xoghol ta' demolizzjoni u bini 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 li:

Ir-raguni tal-appell tieghi hija li jiena ma kontx qieghed naghmel kostruzzjoni fis-sit tieghi. Jiena kont qieghed niehu hsieb kif inhu mistenni minni, is-sigurta` fuq is-sit tieghi. Fuq ritratt jidher ftit bini ta' bricks. Jiena kont qieghed nirrangahom ghax peress li kien ghadda iz-zmien kienu iccaqalqu u ma kinux siguri. Ix-xoghol kien beda fit-2020 u x-xoghol kellu jieqaf peress li kont ghaddej bis-separazzjoni u l-qorti ordnatli biex inwaqqaf ix-xogholijiet.

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 qeghdin jkunu annessi wkoll bhala Dok A 'Trail of Events' u bhala Dok B ritratti.*
3. *Illi jidher car li Dok B li dak imtenni mill-appellanti ma huwiex minnu, u li waqt l-ispezzjoni kondotta kien qieghed isir xoghol ta' kostruzzjoni*
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.*

Ra d-dokument anness mal-istess risposta tal-Awtorita` senjatament Trail of events u ritratti.

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

Sema' x-xhieda tal-ufficjal Jake Caruana waqt is-seduta tas-27 t' Awwissu, 2025.

Ra li waqt l-istess seduta l-appell thalla ghas-sentenza ghall-lum.

Ikkunsidra

Illi permezz tal-appell taghha l-appellanti jikkontendi li huwa ma kienx qed iwettaq xoghol ta' kostruzzjoni imma biss xoghol ghaz-zamma tas-sigurta` li permezz tieghu kien qieghed jirranga l-bricks "*peress li kien ghadda z-zmien, kienu iccaqalqu u ma kenux siguri*".

Mill-aspett prettament legali jinghad li r-Reg 7(12) tal-LS 623.06 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.*

It-Tribunal, anke kif kompost, kellu diga` l-opportunita` li janalizza liema tip ta' xoghol huwa projbit li jsir minghajr l-approvazzjoni minn qabel tal-Awtorita`. Jinsab, fil-fatt, deciz is-segwenti:

> *Illi tali disposizzjoni* (hawn fuq citata) *ma teskludix xogholijiet, anke dawk mehtiega b'mod urgenti tant illi f'tali rigward, l-istess Regolamenti jipprovdu taht ir-Reg 6(8) li l-limitazzjonijiet ta' granet u hinijiet li fihom jistghu jsiru xogholijiet b'makkinarju kif imfisser hemm ma japplikawx ghal xogholijiet urgenti, kif hemmhekk ukoll deskritt, biss wara ezenzjoni mahruga mid-Direttur:*
> *Iżda wkoll id-Direttur jista' jeżenta ċerti xogħlijiet mid-dispożizzjonijiet ta' dan is-subregolament, bħal ċerti xogħlijiet ta' emerġenza ta' natura infrastrutturali, inklużi xogħlijiet tad-drenaġġ, kif ukoll xogħlijiet mekkaniċi u elettriċi, u xogħlijiet magħmula biex jiġi eliminat periklu għall-pubbliku, bħal dawk relatati mat-tifqigħa u t-tixrid tan-nar u, jew bħal fejn hemm periklu imminenti ta' kollass ta' binjiet jew strutturi:*
>
> *Dana konferma tal-fatt li, skont il-ligi, anke xogholijiet meqjusin ta' natura urgenti xorta wahda huma marbutin bir-regolamenti u jridu jkunu soggetti ghall-iskrutinju u approvazzjoni mill-Awtorita`.*
>
> *Oltre s-surreferit, ir-Regolament 4 tal-istess LS 623.06 jipprovdi wkoll testwalment li:*
>
> *Dawn ir-regolamenti huma applikabbli għal kwalunkwe xogħol ta' kostruzzjoni li jinvolvi:*
> *(a) skavar, li fiż-żona affettwata tiegħu jinkludi proprjetà ta' terzi; jew*
> *(b) id-demolizzjoni jew tneħħija ta' kull struttura eżistenti, jew bejt jew struttura li tmiss mal-limiti ta', jew biswit eżatt ta', jew sottostanti jew sovrastanti*

xi proprjetà ta' jew okkupata minn terzi persuni jew xogħol ta' ingaljar ma bini eżistenti; jew

(ċ) il-bini ta' sulari addizzjonali jew ħitan ta' sapport jew strutturi fuq xi proprjetà ta' jew okkupata minn terzi persuni; jew

(d) il-kostruzzjoni ta' bini ġdid jew sulari addizzjonali biswit proprjetà eżistenti ta' terzi persuni. (deciz fis-**7 t' April, 2025 BCT/9/2025 fl-ismijiet Malcolm Joseph Falzon vs Awtorita' tal-Bini u l-Kostruzzjoni)**

L-appellanti jikkontendi li wara li kellu jwaqqaf ix-xogholijiet minhabba decizjoni tal-Qorti, "*l-uniku xoghol li jien kont qed naghmel kien li bdejt inkahhal il-fili kif jidhru fl-istess ritratti. Kien hemm ukoll xi bricks imcaqlaq li kien wieqaf u jien nizziltu mal-art biex ma jkunx ta' periklu u fil-fatt meta qabduni l-ufficjali tal-BCA kont qed nerfa' din il-briksa biex innizzilha.* (…) *Fejn hemm ritratti li juru demolizzjoni nghid illi din id-demolizzjoni kienet sehhet fit-2020 wkoll qabel ma nqalghet il-kwistjoni bil-Qorti fejn jien kelli nieqaf.*"

In kontro-ezami, mistoqsi dwar il-haddiema prezenti fuq is-sit, l-istess appellanti stqarr li "*kien hemm haddiema ohrajn fuq is-sit pero` nghid illi dawn iz-zewg haddiema wiehed kien qed jistenna biex jigi l-poggaman tal-injam u l-iehor kien qed jghini fix-xoghol tat-tkahhil tal-fili wkoll*".

Da parti taghha l-Awtorita` ressqet lill-ufficjal taghha Jake Caruana li f'dan ir-rigward fisser li meta acceda fuq is-sit huwa sab "*il-bricks li qed jitpogga u fil-fatt hadt ritratti tal-istess. It-tajn kien frisk kif jidher ukoll mir-ritratti. Nghid li r-ritratti juru wkoll li kien qed isir xi twaqqiegh pero` x'hin wasalna ahna kull ma rajna kienu dawn il-bricks li kienu qed jigu mwahhlin.* (…) *Hu niftakar li kien qalli li kien qed jaghmel biss xoghol ta' safety. Nghid illi jien ma rrizultalix ix-xoghol tat-twaqqiegh meta kien sar u ma kienx qed isir quddiemi. Fir-rigward tad-demolizzjoni nghid pero` illi s-Sur Zammit talabni zmien sabiex ikun jista' jnehhi dan il-materjal u minn hemmhekk jien fhimt li dan kien frott xoghol li kien sar ricenti.*"

In kontro-ezami ikkonferma wkoll li:

"*Ma nistax nghid x'xogholijiet kienu qed isiru x'hin jien wasalt fis-sit ghax dak il-hin is-sit kien maghluq. Ghalhekk nghid illi meta tlajt jien ix-xoghol kien waqaf peress li s-Sur Zammit kien fuq u biex jiftahli nizel isfel umbaghad tela' mieghi.*"

Fid-dawl ta' tali xhieda, it-Tribunal m'ghandux dubju li xi forma ta' xoghol fuq is-sit kien qed isir, tant illi dan huwa sahansitra ammess mill-istess appellanti li jikkonferma li kien qed jibni filata gdida billi jnizzel il-bricks li, skont hu, kien iccaqlaqu u ma kenux siguri maz-zmien u mbaghad jerga' jwahhalhom sew f'posthom. Madanakollu, jehtieg ukoll li jigi pruvat jekk, mix-xhieda prodotta, jirrizultawx dawk il-provi sufficjenti sabiex inisslu f'min qed jiggudika dik ic-certezza morali li x-xogholijiet li kienu qed isiru, kienu tali li ghalihom huma applikabbli l-LS 623.06 kif deskritt fir-regolament 4 tal-istess. Kif inghad, l-appellanti jikkoncedi biss li kien qed ikahhal il-fili u jiffissa f'posthom il-bricks ta' filata hajt fuq il-bejt. L-ufficjal ma rax b'ghajnejh xoghol qed isehh fuq is-sit anke ghaliex, sakemm tela' fuq, ix-xoghol lahaq waqaf ghalkemm is-sitwazzjoni fuq is-sit kienet tali li turi li kienet qed tinbena l-filata msemmija kif jidher ukoll car mill-istess ritratti.

Mill-istess ritratti, madanakollu, jirrizulta car li din il-filata li kienet qed tigi mibnija tikkostitwixxi parti minn hajt ta' support ai fini tar-Regolament 4, kif fuq kollox ammess mill-istess appellanti fejn jghid li dan kien mehtieg ai fini ta' sigurta`. Mir-ritratti jirrizulta wkoll li t-tnehhija, caqlieq u tqeghid ta' dan il-bricks kien jinvolvi, ai fini tal-istess Regolament, it-tneħħija ta' struttura eżistenti u l-bini ta' hajt ta' support li jidher li huwa hajt divizorju bejn is-sit u proprjeta` ta' terzi kif jixhdu r-ritratti. Kwindi dan ix-xoghol kien qed isir fuq u biswit proprjetà eżistenti ta' terzi persuni. Huwa car allura li dan ix-xoghol jaqa' taht id-deskrizzjoni moghtija mir-Regolament 4 u li d-disposizzjonijiet tal-LS 623.06 huma applikabbli ghalih, inkluz l-obbligu li tali xoghol ma jibdiex minghajr l-awtorizzazzjoni minn qabel tal-Awtorita`. Ir-ritratti fuq is-sit jindikaw xoghol iehor ukoll li jidher li kien sar u li jidher li kien jinvolvi demolizzjoni wkoll b'materjal ta' kostruzzjoni frisk jidher fl-istess ritratti. It-Tribunal mhux qed jikkunsidra dan ix-xoghol tenut kont li ma tressqux provi sufficjenti biex juru meta dan sar ghalkemm il-presenza ta' tali debris fuq is-sit, oltre haddiema ohrajn, u t-talba tal-appellanti lill-ufficjal biex jinghata zmien icaqlaq dan il-materjal jikxef bhala al kwantu inverosimili l-asserzjoni li dan kien xoghol li kien sar hames snin qabel.

Anke tenut kont li s-sit kien diga` soggett ta' ordni ta' twaqqif ta' xogholijiet datat 13 ta' Lulju, 2023 u li dawn ix-xogholijiet kienu qed isiru meta, mhux biss l-appellanti ma kienx registrat bhala kuntrattur skont il-ligi, imma wkoll minghajr assikurazzjoni applikabbli ghas-sit, in vista tax-xoghol li kien qed isir u li jinsab pruvat tramite dan l-appell it-Tribunal jemmen li l-valur tal-penali huwa xorta wahda wiehed pjuttost eccessiv – anke in vista tal-akkuza wahda li tinsab

dedotta fil-konfront tal-appellant u ta' dak li jinsab pruvdut testwalment taht ir-Reg 21 u 22 tal-LS 623.06.

Fic-cirkostanzi partikulari tal-kaz, it-Tribunal jemmen li l-imposizzjoni ta' penali ta' hames mitt euro (€500) hija wahda idoneja.

Decide

Ghaldaqatant it-Tribunal qieghed jilqa' l-appell sakemm kompatibbli mas-surreferit u kwindi, filwaqt li jiriduci il-penali imposta ghas-somma ta' hames mitt euro (€500) qieghed jikkonferma ghall-bqija id-decizjoni tal-Awtorita` datata 4 ta' Gunju, 2025.

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