IT-TRIBUNAL TAL-BINI U L-KOSTRUZZJONI

Illum 12 ta' Novembru, 2025

Rikors numru: BCT/43/2025

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.

Patrick Spiteri

vs

Awtorita' tal-Bini u l-Kostruzzjoni

It-Tribunal,

Ra l-appell li sar permezz ta' rikors fejn l-appellanti ikkontesta id-decizjoni tal-Awtorita` intimata datata 13 ta' Gunju, 2025 fejn permezz taghha l-Awtorita` imponiet penali amministrattiva fl-ammont ta' hames mitt euro (€500) u dana peress li "*fil-25 t' April, 2025 u fix-xhur u fis-snin ta'qabel, saru xogholijiet ta' kostruzzjoni li mhux konfermi 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:

Fl-ewwel lok, id-decizjoni tal-Awtorita` hija wahda radikalment nulla ghaliex imkien ma tispecifika x-xogholijiet suppost saru minnu minghajr ma ssottometta d-dokumentazzjoni mehtiega u minghajr ma qabel ottjena l-approvazzjoni bil-miktub tal-istess Awtorita`. (...)
Fit-tieni lok, jekk dak li ntqal lill-perit tieghu huwa minnu, il-penthouse inkwistjoni ilha li nbniet lil terzi (sic) zmien twil ilu u l-esponenti lanqas ma ghandu c-certezza li minn xtara minghandu ghadu llum proprjetarju taghha. (...)

L-appellanti jikkontendi wkoll li d-decizjoni hija wahda ingusta sakemm tirrigwardja applikazzjoni ghal *hydro masage bath* maghmulha mix-xerrej tal-penthouse.

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 l-appellata Awtorita` ma taqbilx li ma hemmx informazzjoni bizzejjed sabiex l-appellanti ma jkunx jaf fuq liema bazi inharget il-penali amministrattiva, stante li hekk kif jidher mill-anness 'Trail of Event' immarkata bhala Dok A, jidher car li kien hemm komunikazzjoni tal-Perit inkarigat;*
3. *Illi skont regolament 8(6) tal-LS623.08, il-bidla fir-responsabilita` ma hijiex awtomatika mal-bejgh, imma trid issir permezz tad-dokumenti ufficjali, liema f'dan il-kaz ma sehhx, kwindi l-Awtorita` kienet korretta meta imponiet l-penali fuq l-appellanti.*
4. *Illi qed ikun anness u mmarkat bhala Dok B, ritratt tal-binja mertu tal-kaz, datata 13 ta' Gunju, 2025 liema juri l-binja lesta, hekk kif dal resto ddikjara l-Perit inkarigat mill-progett fejn sa dak iz-zmien d-dokumenti necessarji ma kienux gew sottomessi mal-Awtorita u allura l-ebda permess sabiex jsir ix-xoghol ma kien inghata mill-istess Awtorita`*
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 d-dokument anness mal-istess risposta tal-Awtorita` senjatament Trail of events u ritratti.

Ra l-affidavit tal-Perit Joseph Stellini u l-affidavit ta' Christopher Attard oltre d-dokumenti annessi mal-istess.

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

Ra l-affidavit tal-ufficjal tal-Awtorita` Christopher Mercieca u sema' lill-istess xhud in kontro-ezami waqt is-seduta tas-27 t'Ottubru, 2025.

Ra li wara s-seduta tas-27 t' Ottubru, l-appell thalla ghas-sentenza ghal-lum.

Ikkunsidra

Illi permezz tal-appell taghha l-appellanti jibda billi jikkontendi b'mod preliminari li d-decizjoni appellata hija nulla "*ghaliex imkien ma tispecifika x'xogholijiet suppost saru minnu minghajr ma ssottometta d-dokumentazzjoni mehtiega u minghajr ma qabel ottjena l-approvazzjoni bil-miktub tal-istess Awtorita`.".* Permezz tal-istess appell, l-appellanti rrizerva *"d-drittijiet ta' difiza kollha tieghu fl-eventwalita li l-Awtorita` qeghda takkuzah b'xi nuqqas differenti minn dak imsemmi hawn fuq* (applikazzjoni ghal hydro masage bath) *u sal-lum huwa ghadu ma jafx in-natura tieghu".*

It-Tribunal isib minnufih li dan l-aggravju mhuwiex wiehed gustifikat u dana ghaliex id-decizjoni appellata hija palezement wahda sufficjentement cara sabiex l-appellanti jifhem dak li qed jigi akkuzat bih f'dan il-kaz, senjatament, li beda xoghol ta' kostruzzjoni minghajr ma ssottometta dokumentazzjoni kif mehtiega minnu skont il-ligi u wkoll minghajr l-approvazzjoni bil-miktub tal-Awtorita`. F'dan ir-rigward il-ligi hija cara u tasattiva filli r-Reg 7(12) tal-LS 623.06 jipprovdi testwalment is-segwenti:

> *(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.*

Hija wkoll cara fid-definizzjoni taghha ta' xoghol ta' kostruzzjoni. Fil-fatt, 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.*

Illi huwa ghalhekk car li, persuna b'dehen normali u ragjonevoli, setghet tifhem u tapprezza sew l-akkuza dedotta fil-konfront taghha b'mod sufficjentement car sabiex tkun tista' tipprezenta d-difiza taghha – kif, fil-fatt, ghamel l-istess appellanti. Tant dan l-aggravju m'ghandux mis-sewwa li kemm il-Perit Joseph Stellini u Christopher Attard xehdu b'mod car, appuntu, b'referenza ghal dawk l-aspetti li kienu qeghdin jigu attribwiti lill-appellanti tramite d-decizjoni appellata. Kif jinghad hawn fuq, l-appellanti sahansitra irrizerva l-posizzjoni tieghu f'kaz illi jirrizulta li l-Awtorita` kienet qed takkuzah "*b'xi nuqqas differenti*" imma l-appellanti ma hassx il-htiega li jezercita dan il-jedd tieghu, matul is-smiegh ta' dan l-appell, b'xi difiza ulterjuri minn dik minnu prezentata fl-istess appell. Kemm ix-xhieda tal-Perit Stellini u kif ukoll it-Trail of Events ezebita mill-Awtorita` jipprovdu li, anke lilhinn mid-decizjoni appellata, l-appellanti kellu gharfien tajjeb tar-raguni wara l-hrug tad-decizjoni kif fil-fatt insab eccepit mill-Awtorita` permezz tat-tieni eccezzjoni taghha ghall-appell.

It-Tribunal konsegwentement isib li dan l-ewwel aggravju sollevat mill-appellanti m'ghandux mis-sewwa tenut kont li m'hemm xejn fid-decizjoni appellata li jirrendiha nulla u qieghed allura jichad l-istess aggravju.

Illi, permezz tat-tieni aggravju tieghu, l-appellanti jikkontendi li huwa m'ghandux jibqa' jigi ritenut responsabbli ghall-ksur tal-ligi lamentat mill-Awtorita` peress illi huwa biegh il-

proprjeta` lil terzi zmien qabel. F'dan ir-rigward l-Awtorita` wkoll ghandha ragun meta tikkontendi li, b'referenza ghar-regolament 8(6) tal-LS 623.08, il-bejgh tal-proprjeta` ma jeskludix ir-responsabilita` tal-appellanti dana ghaliex, ir-reg 8(6) appuntu jipprovdi testwalment:

> *Fejn il-klijent ikun inbidel minħabba li s-sit nbiegħ, jew għal kwalunkwe raġuni oħra, meta xogħlijiet kunu għadhom iridu jitwettqu jew ikunu qed jitwettqu l-klijent kurrenti għandu jkollu l-obbligu li jinforma lill-Awtorità billi jimla' l-formola skont is-Seba' Skeda, u li jissottometti l-formula lill-Awtorità fuq is-sit elettroniku relevanti tagħha. L-istess formola għandha tiġi debitament iffirmata mil-klijent il-ġdid bħala dikjarazzjoni tal-aċċettazzjoni tar-responsabbilitajiet tiegħu bħala l-klijent il-ġdid skont dawn ir-regolamenti.* ***Sakemm l-Awtorità tirċievi t-tali formola, il-klijent kurrenti għandu jinżamm responsabbli għal kwalunkwe kontravenzjoni ta' dawn ir-regolamenti.*** (enfazi mizjuda)

Illi f'dan il-kaz jirrizulta car li l-applikant ghall-izvilupp kien l-appellanti imma l-proprjeta` inbieghet meta kien ghad hemm xogholijiet ghaddejjin fuq is-sit. Mill-affidavit ta' Christopher Attard jidher li l-proprjeta` inxtrat minnhom fis-6 ta' Lulju, 2022 u l-applikazzjoni PA2554/22 giet prezentata fl-4 ta' Jannar, 2022 meta allura huma kienu ghadhom ma akkwistawx il-fond. Ma tressqet ebda prova li saret in-notifika mehtiega a tenur tar-Reg 8(6) u allura dan l-aggravju wkoll m'ghandux mis-sewwa ghaliex, kif gustament eccepiet l-Awtorita`, fin-nuqqas tal-procedura rikjesta mil-ligi, l-applikant ma jinhelisx mir-responsabilta` tieghu ghax-xoghol li jsir fuq is-sit abbazi tal-permess tieghu.

Jifdal li jigi determinat jekk, fil-mertu, id-decizjoni appellata kenitx wahda ingusta kif lamentat mill-appellanti. Il-mertu tal-appell odjern gie dettaljat fl-affidavits tal-Perit Stellini u wkoll ta' Christopher Attard. Tramite din ix-xhieda l-appellanti ikkontenda wkoll li x-xogholijiet li qed ittireferi ghalihom l-Awtorita` huma dawk naxxenti minn PA 2554/22 liema applikazzjoni giet prezentata ghaliex "*l-kumpratur tal-arja tal-penthouse xtaq jaghmel xi alterazzjonijiet zghar – spustar ta' bieb u stallazzjoni ta' jacuzzi*". Il-Perit Stellini jikkontendi li b'din l-applikazzjoni "*l-ebda xoghol ta' kostruzzjoni ma gie approvat minn PA 2554/22 ghaliex kull ma kien ser isir huwa li meta tigi biex tinbena l-penthouse, il-bieb jigi f'post differenti minn fejn originarjament ippjanat.*" Ghalkemm il-Perit ifisser li ssottometta c-certifikat ta' tlestija finali, huwa jghid ukoll li "*iktar minn hekk, il-jacuzzi ghadu ma giex stallat. Madanakollu it-tpoggija u*

stallazzjoni tal-hydro massage bath xorta ma tikkonsistix f'xoghol ta' kostruzzjoni." Sid il-proprjeta` f'dan ir-rigward jghid ukoll:

> "*Sal-lum il-gurnata kull ma sar fil-proprjeta` taghna huwa li l-bibien saru f'post differenti minn fejn kien ippjanat originarjament, imma mill-ewwel inbnew skont il-permess mahrug fuq PA 2554/22. Il-jacuzzi ghadux (sic) ma giex stallat.*"

Illi f'tali rigward dan it-Tribunal anke kif presjedut irribadixxa diversi drabi li r-reg 2(1) tal-Sl. 623.06 jipprovdi kjarament li l-iskop tal-istess Regolamenti huwa dak li jipprovdi ghal mizuri intizi biex jimminimizzaw il-hsara lill-proprjeta` ta' terzi jew korrimenti kawza tax-xogholijiet:

> *(1) L-iskop ta' dawn ir-regolamenti hu li jassikuraw li qabel ma jinbeda xi tip ta' xogħol ta' demolizzjoni, skavar jew kostruzzjoni, jitħejjew metodoloġiji li huma teknikament siguri sabiex jiġi minimizzat ir-riskju ta' ħsara lil proprjetà ta' terzi persuni jew korriment lil persuni li jistgħu jiġu kkawżati mix-xogħlijiet proposti.*

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.*

Il-korrollarju tas-surreferit huwa li kull xoghol iehor li ma jinkwadrax taht ir-Reg 4 huwa ezenti mill-istess LS.

Jidher ukoll li anke skont il-Linji Gwida mahrugin mill-Kampra tal-Periti, tibdil minuri intern li ma jirrigwardjax strutturi li jgorru piz (*load bearing structures*) ghandhom jigu kkunsidrati bhala eskluzi mil-lista surreferita tant illi lanqas m'huwa mehtieg ghalihom xi ezenzjoni specifika taht ir-Reg 26:

> ***Declaration in terms of Regulation 4 of the Legal Notice***
> *This declaration is to be submitted for all projects which do not fall under the requirements of the Legal Notice in the sense that they do not include any of the activities listed in Regulation 4. Typical examples could include:*
>
> *Change of use;*
> *Fixing of signage;*
> *Façade restoration works including replacement of external apertures;*
> ***Internal alterations relating to non-loadbearing structures;*** *or*
> *Excavation, demolition or construction works where there are no adjacent third parties.*
>
> *This declaration must always be made, unless the works fall under Regulation 4, in which case the other forms outlined below are to be used.*

Tali linji gwida huma in linja mal-iskop tar-Regolamenti li, kif citat hawn fuq, huwa appuntu dak li jizgura li x-xogholijiet ikunu preceduti minn metodologija ta' sigurta` u wkoll kopertura assikurattiva. Dan huwa, appuntu, limitat ghal dawn ix-xogholijiet ta' kostruzzjoni ta' certu portata kif deskritti taht ir-regolament 4.

Issa f'dan il-kaz l-ufficjal tal-Awtorita` filwaqt li stqarr li, skont hu, "*la allura x-xoghol ha jsir skont permess b'numru differenti jrid ikun hemm clearance ohra biex naraw li dawn ix-xogholijiet ukoll ikunu koperti bl-insurance*", jikkonferma wkoll li "*(l)anqas ma nista' nikkonferma jekk kien hemmx xi bidla bhala kostruzzjoni fil-bieb u fejn dan sar. Qed nigi mistoqsi jekk stajtx niddetermina li sar xoghol abbazi tal-PA 2554/22 u nghid illi jiena ma kellix ghalfejn naghmel dan peress illi l-Perit tal-applikant stess ikkonferma li dawn ix-xogholijiet kienu saru.*"

Huwa car allura li prova cara dwar liema xoogholijiet saru jew setghu saru taht il-PA 2554/22 u mhux abbazi ta' xi permess precedenti li, fir-rigward tieghu, l-Awtorita` kienet harget l-awtorizzazzjoni taghha m'hemmx salv ghall-istqarrija tal-Perit u ta' Attard li jghidu li kull ma sar kien li l-fetha tal-bieb – debitament gja` approvata skont PA 8739/19 (imma li ma kanitx lahqet saret - iccaqalqet filwaqt li l-jacuzzi ma saritx minkejja li gie prezentat certifikat ta' tlestija. F'tali cirkostanti it-Tribunal isib li l-Awtorita` ma rnexxilhiex tipprova, almenu fuq bazi ta' bilanc ta' probabiltajiet, li sehhew xi xogholijiet ta' kostruzzjoni kif mehtieg mil-ligi li ma jkunux ta' natura minuri (kif hawn fuq imfisser) minghajr l-awtorizzazzjoni tal-Awtorita`.

Fl-ewwel lok, prova li nbniet il-jacuzzi ma saritx u l-*completion certificate* f'dan ir-rigward ma jservix bhala presunzjoni li din saret tenut kont tax-xhieda tal-Perit Stellini u Christopher Attard u l-ghazal tal-applikant li ma jwettaqx ix-xoghol kollu skont il-permess mahrug. L-Awtorita` kellha kull possibilita` li tikkontradici dan b'ritratti. Fil-fatt ir-ritratti ezebiti mill-appellanti ma jurux jacuzzi mibnija.

Fit-tieni lok it-Tribunal isib li c-caqlieq ta' apertura minn kif originarjament intiz (u approvat mill-Awtorita`) ma jikkostitwixxix dik il-kostruzzjoni jew alterazzjoni interna li ghaliha hemm mehtieg li l-approvazzjoni mill-gdid tal-Awtorita`. Dan jinghad kemm ghaliex tali fetha fil-hajt kienet diga` giet approvata skont il-permess precedenti u kif ukoll ghaliex, fi kwalunkwe kaz, l-Awtorita` ma pruvatx li tali fetha saret f'hajt li jservi bhala struttura portanti.

It-Tribunal huwa tal-fehma li wiehed ma jistax jiehu l-posizzjoni generika li meta l-Awtorita` tkun harget l-ewwel approvazzjoni u jinhareg permess sussegwenti ghall-ewwel wiehed (b'mod partikulari b'alterazzjonijiet minuri ferm fl-ewwel permess – sahansitra meta dan ma jkunx ghadu gie attwat - bhal f'dan il-kaz, anke in linea ta' *sanctioning*) l-Awtorita` jkollha tabilfors terga tohrog l-awtorizzazzjoni taghha. Tali obbligu skont il-ligi jibqa' limitat ghal dawk ix-xogholijiet ta' kostruzzjoni mhux minuri elenkati fil-ligi u appuntu fejn wiehed jifhem ukoll li tkun mehtiega metodologija u kopertura assikurattiva ulterjuri. Hija l-Awtorita` li trid tipprova li sehhew xogholijiet effettivi ta' dan it-tip fl-assenza tal-awtorizzazzjoni taghha. Certament illi qajla tista' l-Awtorita` tippretendi li tissodisfa dan l-oneru tal-prova jekk ma taghmilx spezzjoni tas-sit u tistrieh fuq certifikat ta' tlestija li jinhareg mill-perit, bhalma gara f'dan il-kaz liema certifikat huwa biss prova juris tantum tax-xogholijiet imwettqin. Meta kontraddett, l-ahjar prova tkun dejjem dik ta' dak li l-ufficjal effetivament isib fuq is-sit.

Ghaldaqstant it-Tribunal isib li l-Awtorita` ma rnexxielhiex tipprova l-kaz taghha sal-grad mehtieg mil-ligi.

Decide

Ghaldaqatant it-Tribunal qieghed jilqa' l-appell u jirrevoka d-decizjoni tal-Awtorita` datata 20 ta' Gunju, 2025.

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