IT-TRIBUNAL TAL-BINI U L-KOSTRUZZJONI

Illum 17 ta' Settembru, 2025

Rikors numru: BCT/48/2025

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.

Neil Muscat

vs

Awtorita' tal-Bini u l-Kostruzzjoni

It-Tribunal,

Ra l-appell li sar permezz ta' email datata 30 ta' Gunju, 2025 fejn l-appellanti ikkontesta d-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 "*fl-10 ta' Gunju, 2025 kif ukoll 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' 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 s-segwenti:

Our understanding is that PA/07138/24 relating to the PA application for the pool at the penthouse level forms part of the intiial application PA/04069/22, for which BCA clearance was received and all the relavnt documents werw submitted and the requirements adhered to. We were not aware and have not been informed that a separate BCA clearance is required to commence works for the structure of the pool.

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-permess bir-referenza Pa/04069/22 kien intiz sabiex* (sic)*: Demolition of existing terraced house, excavation of site and construction of basement garage, maisonette, three overlying units and a penthouse.*
3. *Illi filwaqt li l-permess bir-referenza PA/07138/24 kien intiz sabiex (sic): Proposed pool at approved roof level, jacuzzi at receded floor and alterations to finishes materials to approved facade at PA/04069/22.*
4. *Illi filwaqt li huwa minnu li t-tieni permess huwa mibni fuq l-ewwel wiehed pero` kif wiehed jista'jara minn dak li gie indikat fuq, jipproponi atti godda liema jirrikjedu permess distint mill-Awtorita`ghal dak li gie moghti qabel.*
5. *Illi qeghdin jkunu annessi wkoll bhala Dok A 'Trail of Events' u bhala Dok B sett ta' ritratti.*
6. *Ghaldaqstant fuq dak suindikat, l-Awtorita` appellata qieghda umilment titlob lil dan l-Onor. Tribunal sabiex jichad l-appell odjern.*
7. *Salv eccezzjonijiet ulterjuri.*

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

Sema' x-xhieda tal-Perit Ellul Siberrras u tal-appellanti waqt is-seduta tas-16 ta' Lulju, 2025.

Sema' x-xhieda tal-Building Inspector Nick Grima 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, fil-fehma tieghu, ix-xoghol li sar abbazi tal-permess PA 07138/24 kien wiehed marbut ma'dak li kien sehh skont il-PA 04069/22 u allura ma kienx jehtieg permess ulterjuri mill-Awtorita` intimata sabiex iwettqu gjaladarba l-izvilupp skont l-ewwel permess kien diga` gie approvat mill-Awtorita`. B'mod partikulari, permezz tax-xhieda tieghu, wara li fisser id-diffikultajiet prattici u burokratici li l-applikant kien jiffaccja bl-awtorizzazzjonijiet kollha mehtiega (inkluz minn Transport Malta) u b' ordnijiet ta' xoghol u materjal, il-Perit Ellul Sciberras jghid li "*l-ghazla li ghamilt jien kienet li x-xoghol jibqa'ghaddej peress illi fil-fehma tieghi il-pool tifforma parti mis-saqaf tal-binja* (…) *ghalkemm clearance tal-BCA ma kienx hemm ghall-pool, lanqas ma kien hemm clearance ghal dawk l-aspetti li kienu koperti mill-Minor Amendment u ghalhekk nghid illi mhux gust li nharget il-penali*". L-appellant stess ikompli jghid li bl-ewwel permess "(i)*t-2 hitan tal-pool kienu diga` ezistenti. L-uniku xoghol illi sar kien wiehed biss ta' cinta li nbniet bhala r-raba' hajt tal-istess pool.*"

It-Tribunal fela bir-reqqa, mhux biss it-Trail of Events ezebita mill-Awtorita`imma wkoll ir-ritratti mehudin fuq is-sit mill-ufficjal inkarigat. Huwa car li l-istrutturi li jidhru f'tali ritratti imorru ferm oltre mill-bini jew estensjoni ta' hitan / opramorti diga` koperti minn permess ezistenti. L-istruttura mibnija kienet tinkludi, fost ohrjajn, torgien, struttura distinta li tifforma pixxina zghira, pjattaforma madwar tali struttura, spazju taht u wkoll mghoddija ta' katusi ghall-ilma / overflow. Fi kwalunkwe kaz huwa ammess mill-istess appellanti li dan ix-xoghol ma kienx kopert bl-ewwel *clearance* tal-Awtorita` anke ghaliex ma kienx kopert bl-ewwel permess PA 04069/22. Il-fatt li tali xogholijiet ma setghux jghaddu abbazi ta' *minor amendment* ghall-ewwel permess, aktar milli gustifikazzjoni ghall-ghazla tal-appellanti li jibqghu ghaddejjin bix-xogholijiet, tikkonferma ulterjorment il-htiega ta' approvazjoni distinta mill-Awtorita` gjaladarba tali xogholijiet, appuntu, kienu ta' portata tali li anke l-Awtorita`ghall-Ippjanar tkun tezigi permess separat ghalihom.

Illi, lanqas huwa korrett il-perit tal-appellanti meta dan jghid li kieku x-xoghol ma baqax ghaddej "*Dan kien ikun ifisser li s-site tibqa'miftuha anke b'riskji ghal terzi.*" Il-ligi tipprovdi wkoll ghall-gheluq tas-sit waqt li jkun ghaddej ix-xoghol u sahansitra tezigi kopertura assikurattiva anke waqt li ma jsirx xoghol sakemm jinhareg ic-certifikat ta' tlestija. Mix-xhieda tal-ufficjal tal-Awtorita` irrizulta li, fil-verita`, ir-riskju ghat-terzi rrizulta mill-fatt li komplew

ix-xogholijiet minghajr l-approvazzjoni tal-Awtorita` u dana ghaliex lanqas dan ix-xoghol taht PA/7138/24 ma kien kopert mill-assigurazzjoni peress illi l-assigurazzjoni kienet limitata ghall-PA/4069/22. Ovvjament in-nuqqas ta' approvazzjoni da parti tal-Awtorita` ifisser ukoll li lanqas ma gew sottomessi lill-Awtorita` d-dokumenti kollha komunement mehtiega mill-Awtorita` ghal dan l-iskop qabel tapprova x-xogholijiet ulterjuri fuq is-sit.

Illi lanqas jirrizulta li l-appellanti, kif jghidu fl-appell taghhom, ma kenux jafu li kellhom japplikaw ghal approvazzjoni ulterjuri mal-Awtorita`. Ix-xhieda tal-perit, fil-fatt, tikxef li l-ghazla li l-appellanti jibqa' ghaddej bix-xoghol kienet wahda volontarja tal-perit inkarigat minnu. Fi kwalunkwe kaz, japplika l-principju li n-nuqqas t'gharfien ta' dak li tghid il-ligi m'hijiex skuzanti legalment gustifikabbli (*ignorantia lex non excusat*).

Dan ifisser illi l-Awtorita` kienet gustifikata fid-decizjoni taghha.

Decide

Ghaldaqatant it-Tribunal qieghed jichad l-appell u kwindi jikkonferma d-decizjoni tal-Awtorita` datata 12 ta' Gunju, 2025.

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