IT-TRIBUNAL TAL-BINI U L-KOSTRUZZJONI

Illum 12 ta' Novembru, 2025

Rikors numru: BCT/50/2025

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.

Fiona Farrugia

vs

Awtorita' tal-Bini u l-Kostruzzjoni

It-Tribunal,

Ra l-appell li permezz tieghu l-appellanti tikkontesta d-decizjoni tal-Awtorita` intimata datata 4 ta' Lulju, 2025 fejn permezz taghha l-Awtorita` imponiet penali amministrattiva fl-ammont ta' elf euro (€1000) u dana peress li "*fit-28 ta' Gunju, 2025 kif ukoll fil-granet u fix-xhur 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, in succint, li:

"the actions interpreted as unauthorised works were either pre-existing site conditions, basic clean-up efforts by the property owner, or mischaracterised due to visual assumptions in low light settings"

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 durante t-trattazzjoni tal-appell odjern l-ufficjali tal-Awtorita` ser jkunu qeghdin jipprovdu r-raguni tal-hrug tal-penali. Liema dokumentazzjoni ser tkun provduta aktar 'il quddiem.*
3. *Ghaldaqstant fuq dak suindikat, l-Awtorita` appellata qieghda umilment titlob lil dan l-Onor. Tribunal sabiex jichad l-appell odjern.*
4. *Salv eccezzjonijiet ulterjuri.*

Sema' x-xhieda ta' Philip Farrugia waqt is-seduta tas-27 t'Awwissu, 2025 u ra r-ritratti ezebiti mill-istess xhud.

Sema' x-xhieda tal-Building Inspector Roland Scicluna waqt is-seduta tas-27 t'Ottubru, 2025 u ra wkoll ir-ritratti ezebiti mill-istess Awtorita`.

Ra li fis-seduta tas-27 t'Ottubru, 2025 l-appell odjern gie differit ghas-sentenza.

Ikkunsidra

Illi permezz tal-appell tieghu l-appellanti jikkontendi li, bil-kontra ta'dak indikat fid-decizjoni appellata, mhux minnu li hu beda xoghol ta' kostruzzjoni minghajr l-awtorizzazzjoni tal-Awtorita` u dana ghaliex xoghol ta' kostruzzjoni ma twettaqx. F'dan is-sens u a sostenn tal-appell tieghu Philip Farrugia, ir-ragel tal-appellanti, xehed illi, b'referenza ghax-xoghol li kien sar:

"*dan ix-xogħol kont qed inwettqu jien personalment u dan ix-xogħol kien jikkonsisti biss f'dan li se nkun qed ngħid:*

- Inneħħu l-għamara mill-post;

- U ngħid illi żmien qabel u ċioe għall-ħabta tal-2021 kont immur fuq il-post u kamra kamra kont inneħħi l-madum u l-ħamrija;

Ngħid illi jien wara kont sibt bennej u dan qalli li jien kelli nnaddaf il-post peress li matul iż-żmien jien kont żammejt il-madum u l-ħamrija li kont qlajt fl-istess sit. Ngħid illi l-uniku xogħol illi sar kien illi jien kont qed innaddaf il-post u nċaqlaq il-materjal li kont qlajt biex dan jittieħed barra mis-sit.

Ngħid illi xogħlijiet ta' kostruzzjoni jew demolizzjoni jien ma wettaqtx.

Ngħid illi kien hemm żewġt iħbieb tiegħi li kienu qed jgħinuni biex inċaqlaq dan il-materjal.

Ngħid illi l-fond jinsab madwar 50 metru 'l bogħod mit-triq u allura dan it-tindif jien ma stajtx nagħmlu waħdi.

Nikkonferma u ngħid illi jien apparti dan it-tindif ta' materjal li kont qlajt qabel m'għamiltx xogħol ieħor fuq il-post u lanqas ma nkarigajt nies anke għaliex dawn ma ridux jibdew qabel ma jitnaddaf il-post. Ngħid filfatt li Jeffrey Vella huwa l-bennej li sibt u li b'saħħa ma riedx jibda x-xogħol qabel innaddaf."

Madanakollu ghandu jigi nutat li l-ufficjal tal-Awtorita` prezenta stampa ferm differenti minn din meta xehed waqt is-seduta tas-27 t'Ottubru, 2025:

Mort fuq il-post u ħadt ir-ritratti. Sibna ftuħ fil-faċċata, ftuħ f'nofs il-binja u bini bil-bricks ta' xi kamra li kienet diġà telgħet.

Meta kellimna lill-applikant avolja l-isem kien dak femminili Farrugia, kien weġibni raġel u qalilna li ma kienx jifhem f'dawn l-affarijiet. Aħna min-naħa tagħna waqqafna x-xogħlijiet u ħriġna l-penali.

Fuq mistoqsija tat-Tribunal ngħid illi meta aċċedejt fuq il-post sibt nies qegħdin jaħdmu. Jien sibt hemmhekk bejn 4-6 ħaddiema li kienu lkoll ta' nazzjonalità barranija. Dawn in-nies li jien sibt fuq is-site uħud minnhom kienu qed iġorru xi materjal, uħud minnhom kienu qed jagħmlu shuttering fuq barra u kien hemm ukoll min kien qed jagħmel xogħol differenti bl-użu tad-driller.

It-Tribunal fela wkoll ir-ritratti ezebiti mill-Awtorita` u qabbilhom ma' dawk prezentati mill-appellanti stess. Ir-ritratti tal-Awtorita` jindikaw apartura sostanzjali fil-faccata tal-bini. Jidikaw ukoll hajt tal-bricks mibni relattivament gdid li certament m'huwiex l-istess hajt tal-

bricks antik li fisser l-appellanti b'referenza ghar-ritratt 3 kontenut fl-appell tieghu. Ir-ritratti tal-Awtorita` jippruvaw bl-aktar mod car li kien hemm xoghol ghaddej b'tavluni tal-injam li jservu bhala moghdija minn zona ghal ohra tal-bini lilhinn minn kamra ghal fuq zona mhux msaqqfa.

Illi kif it-Tribunal diga` kellu l-opportunita` li jiddeciedi f'tali rigward ghandu jigi nutat li r-reg 2(1) tal-Sl. 623.06 kienu 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.*

Mill-provi prodotti mill-Awtiorita` jirrizulta pruvat lilhinn minn kull dubbju li x-xoghol li kien qed issir fuq is-sit ma kienx wiehed limitat ghal tindif biss imma kien indikattiv ta' xoghol ta' kostruzzjoni kif imfisser mil-ligi u liema xoghol jirrikjedi l-awtorizzazzjon cara u bil-kitba tal-Awtorita` biex ikun jista' jibda'. F'dan il-kaz irrizulta li l-appellanti fetah il-faccata u sahansitra

beda jibni hitan godda tal-bricks minghajr tali awtorizzazzjoni tant illi, meta acceda fuq is-sit, l-ufficjal sab numru ta' haddiema lkoll ta' nazzjonalita` barranija qed jahdmu. It-Tribunal ma jeskludix li x-xoghol li kien qed isir kien relatata ma', jew kien jinkludi wkoll, it-tindif tal-post imma dan certament ma jiggustifikax li, ai fini ta' tali tindif, tinfetah parti mill-faccata, ossija struttura portanti ta' binja u jibda bini b'hitan tal-bricks oltre li jsir xoghol iehor, potenzjalment b'periklu ghall-pubbliku jew ghall-haddiema stess fin-nuqqas tal-awtorizzazzjoni tal-Awtorita` kif mehtieg mil-ligi u fin-nuqqas ta' metodolgija tax-xoghol sottomessa u approvata mill-Awtorita`.

Fil-fatt ir-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.*

Illi f'tali circostanzi it-Tribunal isib li x-xhieda tal-ufficjal tal-Awtorita` hija ferm aktar affidabbli mill-verzjoni offruta mill-appellanti u minn zewgha li, permezz tal-appell taghom u r-ritratti provduti, pruvaw sahansitra jisgwidaw lit-Tribunal filli jirreferu ghal aspetti u ambjenti ohrajn tal-fond taghhom meta suppost kellu jkun ampjament car ghal xiex kien qed jirreferi l-ufficjal tal-Awtorita` meta hareg il-penali. Tenut kont il-provi cari prezentati mill-Awtorita` it-Tribunal ukoll ma jqisx illi l-affidavit ta' Jeffrey Vella iservi sabiex b'xi mod itaffi minn dak li rrizulta car ghall-ufficjal meta acceda fuq il-post. Aktar minn hekk, il-fatt li l-appellanti ma hassewx il-htiega li jsaqsu domandi lil tali ufficjal in kontro-ezami u wkoll, a *tempo vergine*, mal-ufficjal ma cahdux dak li gie nutat lilhom imma "*qalilna li ma kienx jifhem f'dawn l-affarijiet*" ikompli jaghti konfort lit-Tribunal filli jsib li l-verzjoni taghhom tinsab sodisfacentement kontraddetta minn dik tal-ufficjal inkarigat u r-ritratti tieghu.

It-Tribunal jikkunsidra wkoll li l-Awtorita` ghazlet li timponi penali relattivament gholja assocjata man-nuqqas ravvizzat. Ma nghatat ebda spjegazzjoni tal-ghazla taghha li timponi tali penali u fil-fatt lanqas ma jirrizultaw mill-provi cirkostanzi li jistghu talvolta jiggustifikaw l-ghazla tal-Awtorita` li timponi penali ta' elf euro (€1000) meta l-ligi tipprovdi ghal diskrezzjoni fl-ammont tal-penali imposta. Ghalkemm it-Tribunal jifhem li l-obbligi legali imposti fuq l-applikant ghandhom dejjem u fi kwalunkwe kaz jigu segwiti b'mod mill-aktar skrupluz u jqis ukoll b'serjeta` it-tentattiv da parti tal-appellanti li jisgwidaw lit-Tribunal, xorta wahda jsib li,

tenut kont tac-cirkostanzi, il-penali amministrattiva ta’ elf euro (€1000) hija tassew wahda ezagerata u li hemm lok ghar-riduzzjoni tal-penali.

Fic-cirkostanzi, it-Tribunal ihoss li l-penali ghandha tigi ridotta ghas-somma ta’ hames mitt euro (€500). Din is-somma qed tigi kkalkulata avut ukoll rigward ghal dak li jinsab provdut taht ir-Reg 21 u 22 tal-LS 623.06.

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’ Lulju, 2025.

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