IT-TRIBUNAL TAL-BINI U L-KOSTRUZZJONI

Illum 27 t' Ottubru, 2025

Rikors numru: BCT/56/2025

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.

Tonio Ciantar

vs

Awtorita' tal-Bini u l-Kostruzzjoni

It-Tribunal,

Ra l-appell li sar mill-appellanti tramite l-avukat tieghu fejn l-appellanti ikkontesta d-decizjoni tal-Awtorita` intimata datata 12 t' Awwissu, 2025 fejn permezz taghha l-Awtorita` imponiet penali amministrattiva fl-ammont ta' elf euro (€1000) u dana peress li "*fit-12 t' Awwissu, 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' skavar 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:

Illi mhux minnu li fit-12 t'Awwissu, 2025 – il-gurnata li fiha saru xogholijiet allegatament illegali – l-appellant kien ghadu ma ssottomettiex d-dokumentazzjoni necessarju (sic) ghall-kostruzzjoni.

Illi fir-realta` l-appellant issottometta d-dokumentazzjoni kollha mehtiega ferm qabel minn Awwissu tal-2025, tant hu hekk illi fis-27 ta' Marzu, 2025 l-Awtorita` tal-Bini u Kostruzzjoni awtorizzat biex isir kostruzzjoni bil-miktub fil-proprjeta` in kwistjoni. Dan id-dokumenti huwa anness u mmarkat Dok A.

Illi l-appellant mhux biss talli gab il-permess mehtieg mill-Awtorita` tal-Bini u Kostruzzjoni, izda gab ukoll l-assigurazzjoni necessarja.

Illi jista' jkun li l-Awtorita` kienet ghadha ma uplowdjatx id-dokumentazzjoni kollha fuq il-website taghha, imma dik inghatat kollha kemm hi ferm qabel ma nbdew ix-xogholijiet, kif ser jigi pruvat waqt is-smiegh ta' dan l-appell.

Ghaldaqstant l-appellant umilment jitlob lil dan it-Tribunal jirrevoka u jhassar il-penali amministrattiva ta'elf ewro (€1000) imposta fuqu fit-12 t' Awwissu, 2025.

Ra li waqt is-seduta tas-17 ta' Settembru, 2025 l-appellanti gibed l-attenzjoni tat-Tribunal li d-decizjoni appellata tirreferi ghad-data tat-12 t' Awwissu, 2025 filwaqt li t-Trail of Events tindika d-data 13 t' Awwissu, 2025 bhala d-data li fiha harget il-penali. L-appellanti ikkontenda wkoll li lanqas ma inghata pre-avviz ta' 7 ijiem ghar-rettifika.

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 l-Awtorita` tikkontendi li ma kien hemm (sic) l-assigurazzjoni kienet skadiet nhar 13/5/2025, filwaqt li ma kien hemm l-ebda awtorizzazzjoni min-naha tal-Awtorita` biex jsir ix-xoghol mertu tal-appell odjern;*
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.

Ra wkoll id-dokumenti ezebiti mill-appellanti senjatament ic-certifikati tal-polza relattiva.

Sema' x-xhieda tal-ufficjal tal-Awtorita` waqt is-seduta ta-1 t'Ottubru, 2025.

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

Ikkunsidra

Illi permezz tal-appell tieghu l-appellanti jikkontendi li, bil-kontra ta'dak indikat fid-decizjoni appellata, huwa mhux biss issottometta d-dokumentazzjoni kollha mehtiega ferm qabel Awwissu 2025 imma wkoll li effettivament l-Awtorita` kienet harget l-approvazzjoni ghal tali xoghol fis-27 ta' Marzu, 2025. Ghaldaqstant "*l-appellant mhux biss talli gab il-permess mehtieg mill-Awtorita` tal-Bini u Kostruzzjoni, izda gab ukoll l-assigurazzjoni necessarja*".

Mill-aspett prettament legali jinghad li r-Reg 7(12) u (13) tal-LS 623.06 jipprovdu 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.*
>
> *(13) Meta ordni ta' waqfien maħruġa mid-Direttur tiġi revokata, it-tkomplija ta' kwalunkwe xogħol ta' skavar, twaqqigħ jew kostruzzjoni deskritta f'dik l-ordni tista' tidħol fis-seħħ biss wara li l-Awtorità tal-Bini u l-Kostruzzjoni tipprovdi awtorizzazzjoni bil-miktub.*

Illi f'dan ir-rigward l-appelanti ezebixxa Acknowledgment and Validation of Declaration in Terms of Regulation 26 (Works not affecting Third Parties) sottoskritta mir-rapprezentanti tal-Awtorita` intimata (Dok A mal-appell tieghu) li permezz taghha l-Awtorita` tikkonvalida x-xogholijiet li kellhom isiru abbazi tal-PA/01835/22, inkluz l-kostruzzjoni ta' swimming pool.

Illi l-ufficjal tal-Awtorita`, tramite x-xhieda tieghu, jistqarr li: "*Meta morna l-ewwel darba sibna li kien qed isir skavar minghajr l-approvazzjoni tal-Awtorita` u dana peress illi l-assigurazzjoni relattiva kienet skadiet.*" Huwa jikkonferma wkoll: "*Fuq mistoqsija tat-Tribunal nghid illi l-Awtorita` kienet harget l-ewwel clearance fis-27 ta'Marzu, 2025. Kif jidher mill-minuta fit-Trail of Events datata 9 ta' Lulju, 2025, kienet harget ordni ta' stop works minhabba r-ragunijiet hemmhekk indikati inkluz li l-insurance kienet skadiet.*"

In kontro-ezami kompla jixhed:

> "*Naqbel li s-sit kien kopert bi clearance fis-27 ta'Marzu, 2025 kif diga` xhedt. Mhux suppost li tinhareg clearance jekk ma jkunx hemm assigurazzjoni pero` dan hu xoghol tas-sezzjoni tal-permitting u mhux xoghli. (...) Nghid illi l-poloz tal-assigurazzjoni rinnovati u li jkopru l-perjodu relattiv ittellaw fil-portal fil-25 t' Awwissu, 2025. Abbazi ta hekk regghet inharget mill-gdid il-Clearance mill-Awtorita`.*"

Illi f'dan il-kaz allura huwa car li dak li qed jigi effettivament attribwit mill-Awtorita`lill-appellanti huwa li huwa kompla x-xoghol minkejja l-istop works wara li skadiet il-polza tal-assigurazzjoni bl-effett li tali xoghol ma kienx aktar kopert bl-approvazzjoni inizjali mahruga mill-Awtorita`. Fil-fatt skont ir-Reg 7(13) hawn fuq citat, gjaladarba jinhareg avviz ta' twaqqif tax-xoghol kif sehh f'dan il-kaz, l-awtorizzazzjoni inizjali tal-Awtorita` ma sservix aktar tant illi l-ligi tehtieg li tinhareg awtorizzazzjoni gdida wara li l-ordni ta' waqfien tigi revokata. B'hekk l-applikant, soggett ghall-ordni ta' waqfien tax-xoghol, ma jistax jistrieh fuq aktar fuq il-hrug tal-approvazzjoni inizjali tax-xogholijiet biex ikompli jwettaq ix-xoghol tant illi l-ligi tezigi approvazzjoni gdida li tinhareg biss wara li l-ordni ta'waqfien jigi revokat. Lanqas jista' l-appellanti jghid li ssottometta d-dokumentazzjoni mehtiega minnu jekk dak sottomess minnu f'dak l-istadju kien il-polza tal-assigurazzjoni originali li, fil-frattemp, skadiet.

Jifdal allura li jigi determinat jekk hux minnu li, fil-mertu, l-applikant wettaq xoghol fiz-zmien li fih is-sit kien kopert mill-ordni ta' waqfien u kwindi minghajr ma kien issottometta d-dokumentazzjoni mehtiega minnu (polza mgedda) u minghajr l-awtorizzazzjoni tal-Awtorita` (stante l-hrug tal-ordni ta' waqfien). Id-decizjoni appellata tirreferi ghad-dati tat-12 t'Awwissu, 2025 u kif ukoll fil-granet u fix-xhur ta' qabel. Skont ix-xhieda tal-ufficjal l-iStop Works kienet harget fid-9 ta' Lulju, 2025 u kwindi t-Tribunal irid jiddetermina jekk jirrizultax pruvat li

sehhew xogholijiet wara d-9 ta' Lulju, 2025 meta bl-ordni ta' waqfien l-approvazzjoni inizjali ma baqghetx fis-sehh. F'dan ir-rigward l-ufficjal xehed:

> *Meta morna l-ewwel darba sibna li kien qed isir skavar mingħajr l-approvazzjoni tal-Awtorita' u dana peress illi l-assigurazzjoni relattiva kienet skadiet.* ***L-ewwel spezzjoni saret fil-11 ta' Awissu 2025. Ngħid illi x'hin morna l-ewwel darba ma kien hemm ħadd hemmhekk imma stajna ninnutaw li kienu diġa' saru xi xogħlijiet ta' skavar.*** *Hawnhekk nikkonferma r-ritratti annessi mal-istess Trail of Events. Ngħid illi x-xogħol li rajt jien kien biss xogħol ta' skavar.*
> *Ngħid illi f'waħda mill-okkażjonijiet li fiha morna, intqajt hemmhekk ma' bennej li kien jidher li se jwettaq xogħlijiet ta' kostruzzjoni f'kamra minnhom.*
> ***Jien ngħid illi qabel f'dan is-sit jien qatt ma mort. Ngħid illi f'għajnejja x-xogħol kien jidher li sar frisk u jien kkonkludejt li dan kien sar wara li ħareġ l-istop works.*** *(...) Ngħid illi waqt spezzjoni li għamilna fil-25 t'Awissu rriżultalna li fil-fatt l-insurance kienet ġiet imġedda u kienet valida sat-13 t'Ottubru 2025 kif jirriżulta mit-Trail of Events.* (enfazi mizjuda)

In kontro-ezami xehed ukoll:

> *Ngħid illi l-poloz tal-assigurazzjoni rinovati u li jkopru l-perjodu relattiv ittellaw fil-portal fil-25 t'Awissu 2025. Abbażi ta' hekk reġgħet inħarġet mill-ġdid il-Clearance mill-Awtorita'.*

Skont it-Trail of Events ikkonfermata mill-istess ufficjal jirrizulta li l-istop works kien tassew hareg fid-9 ta' Lulju, 2025. It-Tribunal ma jhossx li l-fatt li t-Trail of Events jindika d-data tat-13 t' Awwissu, 2025 bhala d-data li fiha inharget il-penali u fejn jigi nutat "*Excavation without BCA clearence.*" jista' jinfluwixxi b'xi mod fuq l-ezitu ta'dan l-appell. Dana ghaliex fil-11 t' Awwissu u cioe`qabel it-12 t'Awwissu, 2025 l-ufficjal kien diga` nnota li "*Works started without clearance*" ghalkemm f'dik l-okkazzjoni ma sabx haddiema fuq is-sit. Dana huwa proprju dak li xehed l-istess ufficjal kif riportat hawn fuq, xhieda li ma gietx kontradetta mill-appellanti. It-Tribunal inoltre jinnota wkoll l-appellanti ma jikkontestax, tramite l-appell tieghu, l-imputazzjoni li huwa kien qed iwettaq xoghol ta' skavar fid-dati indikati fid-decizjoni u lanqas ma ressaq provi li jikkontradicu dan. Min-naha l-ohra l-Awtorita` prezentat ritratti li

juru gaffa fuq is-sit u l-iskavar imwettaq minnha. B'hekk it-Tribunal isib ukoll li l-Awtorita` irnexxielha tipprova li kien beda jsehh xoghol ta' skavar minghajr l-approvazzjoni taghha.

Jifdal biex jigi determinat jekk allura kienx hemm xi nuqqas da parti tal-Awtorita` filli tonqos milli taplowdja l-assigurazzjoni mgedda fuq is-sistema taghha minkejja li dawn id-dokumenti kienu fil-pussess taghha. It-Tribunal fela l-provi imressqa f'dan is-sens u jinnota li minn imkien ma tirrizulta xi prova li l-Awtorita` kienet diga` fil-pussess tal-assigurazzjoni imgedda qabel il-25 t'Awwissu, 2025 – data li fiha dawn gew ikkonsenjati lilha kif jirrizulta kemm mit-Trail of Events u kif ukoll mix-xhieda tal-ufficjal tal-istess Awtorita`. Kif diga` nghad il-polza inizjali ma sservix aktar jekk, fil-frattemp, tiskadi u l-applikant jibqa' ma jinfurmax lill-Awtorita`bil-polza mgedda. Dan ifisser allura li bejn id-9 ta' Lulju, 2025 u l-25 t' Awwissu, 2025, ai fini tal-ligi, l-Awtorita` kienet sprovvista mill-polza tal-assigurazzjoni u kwindi kienet gustifikata filli tohrog l-ordni ta' waqfien. Fl-istess zmien l-appellanti ma setax ikompli bix-xoghol abbazi tal-ewwel awtorizzazzjoni tenut kont li, kif diga` nutat hawn fuq, gjaldarba inharget l-ordni ta' waqfien din ma tistax isservi aktar biex tkopri xoghol fuq is-sit.

Fic-cirkostanzi, it-Tribunal isib li l-Awtorita` irnexxielha tipprova li fit-12 t' Awwissu, 2025 u fil-granet ta' qabel, l-appellanti wettaq xogholijiet minghajr ma ressaq id-dokumenti rikjesti u wkoll minghajr l-approvazzjoni necessarja taghha.

It-Tribunal jikkunsidra wkoll li l-Awtorita` ghazlet li timponi penali relattivament gholja assocjata man-nuqqas ravvizzat. Ma nghat 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, 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 anke ghaliex ix-xoghol li lahaq sar kien wiehed evidentement limitat ghal skavar u llum il-gurnata il-perijodu relattiv jinsab kopert bil-polza assikurattiva relattiva. It-Tribunal ghandu jikkunsidra wkoll l-effetti negattivi li seta' kellu tali nuqqas da parti tal-applikant tenut kont l-obbligi konsegwenzjali ghall-hrug tal-*commencement notice* gdid, inkluza l-htiega ta' kopertura u l-fatt li l-applikant kien ilu jaf b'tali nuqqas sa mid-9 ta' Lulju, 2025 meta inharget l-ordni ta' waqfien.

Fic-cirkostanzi, it-Tribunal ihoss li l-aggravji sollevati fl-appell m'ghandhomx l-effett illi jhassru d-decizjoni appellata fl-imputazzjonijiet li gew pruvati imma jservu tajjeb ghat-temperament tal-penali li qed tigi hawn ridotta fis-somma ta' tlett mitt euro (€300). 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' tlett mitt euro (€300) qieghed jikkonferma ghall-bqija id-decizjoni tal-Awtorita` datata 12 t' Awwissu, 2025.

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