IT-TRIBUNAL TAL-BINI U L-KOSTRUZZJONI

Illum 9 ta' Dicembru, 2025

Rikors numru: BCT/61/2025

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.

Joseph Buhagiar

vs

Awtorita' tal-Bini u l-Kostruzzjoni

It-Tribunal,

Ra l-appell datat 8 ta'Settembru, 2025 fejn l-appellanti ikkontesta d-decizjoni tal-Awtorita` intimata datata 27 t'Awwissu, 2025 fejn permezz taghha l-Awtorita` imponiet penali amministrattiva fl-ammont ta' elf euro (€1000) u dana peress li "*fil-25 t' Awwissu, 2025 kif ukoll fix-xhur u fis-snin ta' qabel, saru xogholijiet ta' kostruzzjoni li mhux konformi 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, b'mod partikulari, li:

(T)he work done on site from my end was specifically to remove this danger. The H-beams had deteriorated so much that large chunks of the H-beam flanges, intended to hold the roofing slabs, were falling off, leaving several roofing slabs, literally hanging by a thread. All work done was precisely to remove that danger. When Mr Bellia called stating that he had received a report, I explained that the structure was in danger of collapse and that what I did was to remove the danger. He explained that I had to apply for a Dangerous Structure permit, something that I genuinely did not know anything about. Nor did I find anything to this effect on the website. Notwithstanding that, I immediately complied and set up a DS account on the very day. This to show that my action was not the result of a reckless attitude but a genuine lack of proper procedure to follow."

Ikompli jghid ukoll:

I feel that the Authority has applied a draconian measure when a 1000 euro fine was meted out with this notice, something that goes against the spirit of SL 623.06 which in itself places the removal of danger from a dangerous structure at its focus. The spirit of any law is there first and foremost to prevent and educate. When I asked Mr bellia if the remaining dangerous roofing slabs could be removed, he acceded after consulting with his superior. Therefore, in itself, this is a recognition that I had acted in a genuine way to remove the danger present,and this at personal sacrifice. If my. Bellia had noted that I was acting recklessly, such a concession would not have been granted."

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 ex admissis l-appellanti qieghed jammetti dak indikat mill-Awtorita`u kwindi l-esponenti temmen li dan l-Onor Tribunal ghandu jikkoncentra jekk il-kalibrazzjoni tal-penali hux skont il-ligi jew le;*
3. *L-esponenti Awtorita` temmen li fic-cirkostanzi l-ammont tal-penali huwa gust u in linea ma' ksur*

4. *Qed ikunu annessi 'Trail of Event' u Ritratti, immarkati rispettivament bhala Dok A u B.*
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-appellanti.

Ra li waqt is-seduta tas-27 t' Ottubru, 2025, it-Tribunal laqa' t-talba tal-appellanti li dan l-appell jinstema' u jigi deciz flimkien mal-appell numru 72/25 li gie rikjamat quddiem dan it-Tribunal kif presjedut ghal dan l-iskop.

Sema' x-xhieda ta' Steve Bellia u ra li l-partijiet iddikjaraw il-provi taghhom maghluqin waqt is-seduta tat-12 ta'Novembru, 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` fis-sit u dana kif dettaljat minnu kemm permezz tar-rikors tal-appell u kif ukoll permezz tal-affidavit tieghu.

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 jammetti li, in vista tal-kundizzjoni gravi ferm tas-saqaf tal-post, huwa wettaq is-segwenti xogholijiet:

> *2. Illi tant kienet kbira il-hsara li travi tal-hadid, li kellhom ammont kbir ta' sadid, li dana beda jaqa' f'bicciet kbar minn max-xorok ingastati fihom, kif jidher fir-ritratti prezentati f'dawn il-proceduri, u kien impellenti fuqi, la darba jien responsabbli, li nfittex nirrimedja immedjatament. Dan peress li ridt nevita l-periklu kbir ezistenti li seta'jisfronda s-saqaf.*
> *3. Illi nghid li meta permezz ta' sellum, accedejt fuq is-saqaf minn barra, sar aktar perikoluz, peress li cappep kbar tal-hadid imsaddad inqalghu u waqghu mit-travi, u kien prezenti fl-art, meta infetah il-fond u accedejt gewwa.*
> *4. Illi ghalhekk kellu niehu l-prekawzjonijiet kollha bhala responsabbli mill-fond sabiex nevita li s-saqaf ma jaqghax u jigi mirfud permezz ta' fallakki u puntali u kelli nnehhi xi xorok li kienu fit-truf tat-travi ser jaqghu imminentement, dejjem biex jitnehha l-periklu ta'sfrundar.*

Tali verzjoni hija wkoll ikkonfermata mir-ritratti kollha ezebiti in atti kemm mill-Awtorita` u kif ukoll mill-istess appellanti.

Fid-dawl ta' dan kollu, it-Tribunal isib li huwa minnu li l-appellanti kien qed iwettaq xoghol li, skont il-ligi kif hawn fuq gja`citata u analizzata, kienet tehtieg l-awtorizzazzjoni minn qabel tal-Awtorita` u dana tenut kont li kienet tinvolvi it-tnehhija ta' saqaf. Mandanakollu avut rigward ghac-cirkustanzi partikulari tal-kaz, it-Tribunal jemmen li l-valur tal-penali huwa xorta wahda wiehed pjuttost eccessiv. Il-gravita` tas-sitwazzjoni fuq is-sit tinsab ampjament pruvata mir-ritratti ezebiti u wkoll mix-xhieda tal-ufficjal tal-Awtorita` Steve Bellia li, f'dan ir-rigward xehed:

> *Naqbel li s-saqaf mhux kollu tneħħa, hemm partijiet fejn kien hemm puntali jsostnu t-travi.*
> *Nikkonferma li t-travi kif jidhru fir-ritratti kienu msaddin u l-istess Joseph Buhagiar infurmana li kien kissirhom ai fini ta' sigurta' imma xorta ngħid illi clearance mill-BCA ma kellux biex jagħmel dan. Jien kont infurmajtu li ried japplika għall-permess abbażi ta' Dangerous Structure (DS) u l-permess ma kienx idum biex joħroġ.*

Mill-provi prodotti jinsab ukoll pruvat li, kif gustament eccepixxa l-appellanti, ix-xoghol li kien lahaq sar, "*was not the result of a reckles attitude but a genuine lack of the proper procedure to follow*". It-Tribunal diga` kellu l-opportunita` wkoll li jindirizza kwistjonijiet bhal dawn fejn in-nuqqas ravvizat, ghalkemm pruvat, jirrizulta konsegwenti ghal zball genwin *multo magis* f'kaz bhal dan fejn ix-xoghol sehh b'mod tajjeb sabiex tigi evitata hsara u periklu.

It-Tribunal bl-ebda mod m'hu qed jikkondona xi agir li permezz tieghu applikant jibda xoghol – anke f'kuntesti bhal dawn – minghajr ma jimxi skont il-ligi u ghalhekk huwa car li l-appellanti ghandu jigi ritenut hati tal-imputazzjoni sollevata kontrih. Madanakollu it-Tribunal ghandu 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, 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.

Illi hawnhekk it-Tribunal jaghmel referenza ghal dak li kien gie deciz f'kaz simili fejn ukoll kien irrizulta li n-nuqqas ta' sottomissjoni ta' dokumenti u l-bidu tax-xogholijiet minghajr l-approvazzjoni mehtiega kien rizultat ta' zball genwin simili ghal dak in ezami u fejn il-penali giet ridotta ghas-somma ta' mija u hamsin euro (€150). Din id-decizjoni giet sussegwentement ikkonfermata wkoll mill-Onor. Qorti tal-Appell (Inferjuri) fil-kawza fl-ismijiet **Johanna Ganado v. Awtorita` tal-Bini u Kostruzzjoni** deciza fid-19 ta' Gunju, 2024.

Tenut kont tac-cirkostanzi tal-kaz, tal-estent tal-izvilupp u wkoll tal-effetti negattivi li seta' kellu tali nuqqas da parti tal-applikant, it-Tribunal isib li jkun gust li l-penali amministrattiva tigi ridotta ghas-somma ta' mija u hamsin euro (€150).

Decide

Għaldaqstant it-Tribunal, in vista tar-raġunijiet imsemmija hawn fuq qiegħed jilqa' l-appell sakemm kompatibbli mas-surreferit konsegwentement jirriforma d-decizjoni datata billi

jirriduci l-penali amministrattiva imposta ghas-somma ta' mija u hamsin euro (€150) u jikkonfermaha ghall-bqija.

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