IT-TRIBUNAL TAL-BINI U L-KOSTRUZZJONI

Illum 27 t' Ottubru, 2025

Rikors numru: BCT/63/2025

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.

Marco Camilleri

vs

Awtorita' tal-Bini u l-Kostruzzjoni

It-Tribunal,

Ra l-appell li sar mill-appellanti tramite l-Perit tieghu fejn l-appellanti ikkontesta d-decizjoni tal-Awtorita` intimata datata 2 ta' Settembru, 2025 fejn permezz taghha l-Awtorita` harget avviz ta'enfurzar li permezz tieghu waqfet ix-xogholijiet fuq is-sit u imponiet penali ta'elf euro (€1000) u dana peress li "*fit-2 ta' Settembru, 2025 kif ukoll fil-granet / 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' skavar/demolizzjoni/bini minghajr ma ssottomettejt d-dokumentazzjoni kollha kif mehtieg u/jew minghajr l-approvazzjoni bil-miktub mill-Awtorita` tal-Bini u l-Kostruzzjoni".*

Illi permezz tal-appell tieghu l-appellanti ikkontenda li:

> "*I would like to point out the following reason for this appeal to be accepted:*
> *... On 19th June, 2025, I received by email a last and final warning by the BCA to take care of the following:*
>
> 1. *A safe passage is provided*
> 2. *The site must be safe*
> 3. *Full allignment with the last approved method statement.*
>
> *On the same day, I immediately replied by email to the BCA that the matter would be taken care of within the following days. In fact, within two days, a safe passage was provided by making two zebra crossings. Furthermore, a fence (8 courses high) with a gate was constructed in front of the opening of the site. Full alignment with the last approved method statement started to take place.*
> *I would be very grateful if you would kindly consider the above points in order that the Tribunal would grant the permission to continue working on site without having to pay the fine imposed on the developer.*"

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 sett ta'ritratti.*
> 3. *(sic)*
> 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.

Sema' x-xhieda tal-Perit John Schembri waqt is-seduta ta-1 t'Ottubru, 2025.

Sema' x-xhieda tal-Building Inspector Nick Grima fis-seduta tat-8 t'Ottubru, 2025 meta l-appell gie differit ghas-sentenza ghas-seduta tal-lum.

Ikkunsidra

Illi permezz tal-appell tieghu l-appellanti, tramite l-perit tieghu, essenzjalment ikkontendi li, peress illi huwa adempixxa mal-istruzzjonijiet moghtija lilu mil-Awtorita` ai fini ta' sigurta` fuq il-lant tax-xoghol u konformita` mal-method statement, id-decizjoni appellata ghandha tigi revokata sabiex l-applikant ikun jista'jkompli bix-xogholijiet minghajr ma jhallas il-penali.

Illi t-Tribunal jistqarr minnufih li l-aggravji kollha kif sollevati mill-appellanit ma jinkwadraw bl-ebda mod fil-kuntest tar-raguni moghtija fid-decizjoni appellata. Id-decizjoni appellata inharget abbazi tas-sejbien tal-Awtorita` li, kif gja` riportat hawn fuq, "*fit-2 ta' Settembru, 2025 kif ukoll fil-granet / 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' skavar/demolizzjoni/bini minghajr ma ssottomettejt d-dokumentazzjoni kollha kif mehtieg u/jew minghajr l-approvazzjoni bil-miktub mill-Awtorita` tal-Bini u l-Kostruzzjoni*." Dak li seta' sehh biex l-applikant adempixxa ma' struzzjonijiet ohrajn moghtija mill-Awtorita` ma jbiddel xejn mill-fatt li dak li jrid jigi determinat mit-Tribunal huwa appuntu jekk, kif jinghad fid-decizjoni, l-appellanti kienx wettaq xoghol fuq is-sit minghajr ma prezenta d-dokumentazzjoni mehtiega u/jew minghajr l-approvazzjoni tal-Awtorita`.

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 xehed l-ufficjal tal-Awtorita` Nick Grima li fisser is-segwenti:

> *Nikkonferma li meta mort fuq is-sit l-istop works kien fis-seħħ u l-bini kien jidher li ilu li beda.*
> *Nikkonferma it-trail of events illi għamilt jiena.*
> *Fuq mistoqsija tat-Tribunal ngħid illi jien stajt niddetermina li saru xogħlijiet fi żmien li fih kien fis-seħħ l-istop works peress illi qabbilt dak li rajt fuq is-sit meta mort fuqu mar-ritratti li kienu ttieħdu qabel mill-uffiċċjal ta' qabli.*
> *Ngħid illi skont ir-ritratti li rajt qabel l-istop works, il-bini kien għadu ma bediex u kien hemm biss xi injam bil-preparament tal-base tiegħu. Meta umbagħad mort fuq is-sit jiena sibt pero' li l-kostruzzjoni kienet avvanzata mhux ħażin u fil-fatt il-bennejja li sibt fuq il-post jien stess kienu qegħdin jaħdmu. Hemm ritratti tat-tajn u jien ngħid illli dawn il-bennejja rajthom qegħdin jibnu. Sibt ukoll li kienu qed jużgħu lift biex itellgħu l-bricks. Jien stess kelli aċċess għas-sit u dħalt inkellimhom. Il-bennejja ma kienux infurmati bl-istop works, għalmenu lili hekk qaluli.*

Minn din ix-xhieda jirrizulta li, ghalkemm l-approvazzjoni inizjali ghall-bidu tax-xogholijiet, kienet inharget mill-Awtorita`, is-sit kien affett minn avviz ta' twaqqif tax-xoghol mahrug fl-20 ta' Mejju, 2005 in vista ta' diversi nuqqasijiet li kienu jinkludu anke aspetti ta'sigurta` tas-sit ghall-pubbliku. Jidher li s-sitwazzjoni baqghet l-istess almenu sal-25 ta' Lulju, 2025 anke wara diversi spezzjonijiet u anke avvizi bil-miktub mill-ufficjali tal-Awtorita` fejn baqghu jigu nutati aspetti ta' nuqqas ta' sigurta` oltre nuqqas ta' konformita` mal-method statement. Fit-2 ta' Settembru gie nutat li kienu qed isehhu xogholijiet minkejja allura li dawn l-aspetti baqghu ma gewx rettifikati. It-Trail of events tikkonferma parzjalment dak li jghid l-appellant li ntbaghtet email fid-19 ta' Gunju, 2025 imma dan kien biss avviz finali ghaliex il-Perit inkarigat kien diga` gie infurmat bin-nuqqasijiet prezenti fis-sit sa mit-12 ta' Mejju, 2025. Fil-fatt l-iStop works hareg fl-20 ta' Mejju, 2025. Lanqas ma jirrizulta li, f'jumejn mill-imejl imsemmija, is-sitwazzjoni giet rettifikata u dana ghaliex fil-25 ta' Lulju, 2025 in-nuqqasijiet kienu ghadhom prezenti fis-sit kif jirrizulta car mit-Trail of Events tal-Awtorita`.

Tenut kont tas-surreferit, it-Tribunal isib li l-Awtorita` irnexxielha tipprova l-kaz taghha. It-Tribunal jinnota li, bil-kontra ta' dak li jinghad fl-appell, l-applikant naqas bl-aktar mod car milli jindirizza kwistjonijiet ta' sigurta` fuq is-sit, inkluzi kwistjonijiet ta' sahha u sigurta`anke ghall-pubbliku u proprjetajiet adjacenti. Naqas ukoll milli jimxi mal-method statement tieghu

stess u tali nuqqas baqa' jipperdura ghal xhur shah li matulhom l-ufficjali tal-Awtorita` accedew fuq il-post u sahansitra hargu avvizi f'dan is-sens. Aktar minn hekk, l-applikant haseb li seta' jibqa'ghaddej bix-xogholijiet, minkejja li kien ghadu ma ndirizzax in-nuqqasijiet tieghu anke wara li nhareg l-avviz ta' waqfien tax-xoghol. Huwa wkoll ferm preokkupanti l-fatt li l-haddiema fuq is-sit iddikjaraw li lanqas biss kienu jafu li nhareg dan l-avviz li kien ilu mahrug xhur qabel id-decizjoni appellata. Jigi mfakkar li, 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 jirrizulta pruvat li l-applikant, soggett ghall-ordni ta' waqfien tax-xoghol, kien qed iwettaq xogholijiet fit-2 ta' Settembru, 2025 minghajr l-awtorizzazzjoni tal-Awtorita`.

It-Tribunal ihoss li m'ghandux jinjora s-serjeta` u d-durata ta' tali nuqqasijiet oltre l-fatt li bl-appell tieghu, l-appellanti prova jisgwida lit-Tribunal billi jallega fatti li gew ghal kollox kontradetti mill-Awtorita` tramite r-records ufficjali taghha oltre x-xhieda tal-ufficjal relattiv.

Decide

Ghaldaqstant it-Tribunal qieghed jichad l-appell u kwindi jikkonferma d-decizjoni appellata datata 2 ta' Settembru fl-intier taghha.

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