IT-TRIBUNAL TAL-BINI U L-KOSTRUZZJONI

Illum is-26 ta' Frar, 2026

Rikors numru: BCT/99/2025 CV

Membri:

Avukat Christopher L. Vella L.L.B., Dip. Not., LL.D.(Melit.)
Perit Samuel Formosa B.E.&A.(Hons), M.Sc. Arch.(Lond), M.Sc.(Env.Pln.& Mgt.), A.&C.E.
Inġ. Johan A. Psaila B. Eng. (Hons.), Pg. Dipl. (Brunel)

Emidio Azzopardi

vs

Awtorita' tal-Bini u l-Kostruzzjoni

It-Tribunal,

Ra r-rikors tal-appell ippreżentat mill-appellant li permezz tiegħu huwa talab sabiex id-deċiżjoni tal-Awtorita' intimata ta' nhar il-31 ta' Ottubru, 2025, li permezz tagħha imponiet penali amministrattiva ta' elf Ewro (€1,000), tiġi revokata fl-intier tagħha u li f'każ li din tal-aħħar ma tintlaqax, jiġi ridott l-ammont tal-penali amministrattiva. Ir-rikors tal-appellant, testwalment, jaqra kif ġej:

> *Illi huwa ġie notifikat b'ittra maħruga mill-Awtorità tal-Bini u l-Kostruzzjoni fil-31 ta' Ottubru 2025, bir-referenza BCA- PA/05947/24 fejn huwa ġie akkużat li kiser il-liġi minħabba li "fit-30 ta' Ottubru 2025 kif ukoll fil-ġranet, fix-xhur u fis-snin ta' qabel saru xogħolijiet ta' kostruzzjoni li mhux konformi mal-Leġiżlazzjoni Sussidjarja*

623.05 senjatament minħabba li bdejt xogħol ta' bini MINGĦAJR ma ssottomettejt d-dokumentazzjoni kollha kif meħtieġ u MINGĦAJR l-approvazzjoni bil-miktub mill-Awtorita' tal-Bini u l-Kostruzzjoni" u ġie mmultat penali amministrattiva ta' ELF Ewro (€1,000) – kopja hawn annessa bħala dokument A;

Illi l-esponenti jixtieq jappella minn din id-deċiżjoni li hija waħda ferm inġusta fil-konfront tiegħu kif ukoll hija radikalment nulla fil-konfront tiegħu, u għalhekk qiegħed iressaq dan l-Appell għall-kunsiderazzjoni ta' dan it-Tribunal;

Illi l-aggravji tal-esponenti huma manifesti u multipliċi:

Fl-ewwel lok, id-deċiżjoni tal-Awtorità hija waħda radikalment nulla għaliex imkien ma tispeċifika x'xogħlijiet suppost saru minnu mingħajr ma ssottometta d-dokumentazzjoni meħtieġa u mingħajr ma qabel ottjena l-approvazzjoni bil-miktub tal-istess Awtorità. Trattandosi minn piena li għandha min-natura ta' piena kriminali, sabiex jiġu osservati r-rekwiżiti ta' leġittima difesa u ta' smigħ xieraq, huwa neċessarju li persuna li tiġi akkużata bi ksur tal-liġi tingħata l-informazzjoni kollha sabiex hija tkun tista' tiddefendi ruħha. L-esponenti għadu sal-lum ma jafx uffiċjalment x'xogħlijiet suppost li saru minnu bi ksur tal-liġi. Per konsegwenza, l-esponenti għadu sal-lum fl-għama dwar fejn, kif u meta huwa xellef difru mal-liġi.

Fit-tieni lok, l-esponenti kien debitament issottometta d-dokumentazzjoni kollha neċessarja sabiex ikun jista' jinbeda xogħol fuq is-sit magħruf bħala Block 1, Ta' Mewġ il-Baħar, Triq Mieġel Baħar, Qbajjar, Marsalforn, Żebbuġ, Għawdex, kif sejjer jirriżulta waqt it-trattazzjoni ta' dan l-appell;

Mingħajr preġudizzju għall-premess, l-esponenti jemmen li, anki jekk jirriżulta xi nuqqas da parti tiegħu, l-ammont tal-multa imposta fuqu huwa wieħed sproporzjonat u inġustifikat u għalhekk għandu jiġi ridott sabiex ikun iktar proporzjonat man-nuqqas attwalment riskontrat fil-konfront tiegħu.

Finalment l-esponenti jemmen li fiċ-ċirkustanzi hemm lok li l-effetti tad-deċiżjoni tal-Awtorità tiġi sospiża sakemm ikun hemm deċiżjoni finali fuq dan l-appell;

Għaldaqstant huwa qiegħed jitlob bir-rispett lil dan l-Onorabbli Tribunal sabiex:

i. Fl-ewwel lok, jissospendi l-effetti tad-deċiżjoni tal-Awtorità kif ikkomunikata lilu permezz tal-ittra tal-31 ta' Ottubru 2025;

ii. Fit-tieni lok, iħassar u jirrevoka dik id-deċiżjoni fl-intier tagħha;

iii.Fit-tielet lok, in linja sussidjarja jekk ma tintlaqax it-tieni talba tiegħu, jirriduċi l-ammont tal-multa imposta fuqu.

Ra r-risposta tal-Awtorita' appellata li permezz tagħha wieġbet u eċċepiet is-segwenti:

1. Illi l-Awtorità appellata qegħda umilment tissottometti li kwalunkwe deċiżjoni meħuda kienet in konformita' ma dak rikjest mil-liġi, u kwindi korretta f'kull aspett;

2. Illi fl-eċċezzjoni imressqa, fejn qiegħed jiġi allegat li l-avviż huwa nieqes min dettalji suffiċjenti, dan l-Onor. Tribunal kien diġa enunzja ruħu fuq dan il-fatt, u ha il-miżuri jekk jkun hemm bżonn biex jkun hemm mitigazzjoni. L-esponenti ma jaqbilx li ma hemmx informazzjoni bizzejjed stante li wiehed facilment jara mil-eApps u lkomunikazzjoni li jkun hemm bejn il-partijiet u jara liema dokumentazzjoni kienet nieqsa.

3. Illi apparti dan kollu, jidher ċar li ma kien hemm l-ebda awtorizzazzjoni (clearance) min naha tal-Awtorita' sabiex jsir ixxogħol. Dan huwa indipendenti mil-fatt li id-dokumentazzjoni rikjesta ma tkunx giet sottomessa jew le.

4. Illi fejn si tratta l-ammont tal-penali, liema proċeduri ma humiex ta' indoli kriminali, u l-ammont huwa skont l-parametri tal-liġi;

5. Illi in sosten ta' dan kollu qeghdin jkunu annessi affidavit tas-Sur Ivan Muscat, immarkat bhala DOK A flimkien mad-dokumenti konsegwenzjali.

6. Għaldaqstant fuq dak suindikat, l-Awtorita' appellata qiegħda umilment titlob lil dan l-Onor. Tribunal sabiex tiċħad l-appell odjern;

7. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Ra l-atti u d-dokumenti kollha.

Ra l-verbali tas-seduti kollha li seħħew quddiem it-Tribunal.

Ra d-deposizzjonijiet tax-xhieda li tressqu quddiem it-Tribunal.

Ra li l-partijiet iddikjaraw l-istadju tal-provi tagħhom magħluq.

Semgħa it-trattazzjonijiet finali tal-partijiet.

Ra li l-appell odjern ġie differit għas-sentenza għal-llum.

Ikkunsidra:

L-appell odjern jitratta xogħlijiet li seħħew mingħajr ma ġew sottomessi d-dokumentazzjoni kollha rikjesti u allura mingħajr ma kien hemm l-approvazzjoni tal-Awtorita' intimata sabiex isiru x-xogħlijiet. In segwitu ta' dan, l-Awtorita' intimata imponiet penali amministrattiva fl-ammont ta' elf ewro (€1,000) u kif ukoll waqfet ix-xogħlijiet in kwistjoni ġewwa s-sit li jinsab f' Ta' Mewġ il-Baħar, Block I, Triq Miegel Baħar, Qbajjar, Marsalforn, Zebbug, Għawdex.

It-Tribunal jinnota dikjarazzjoni ta' Christian Azzopardi li jiġi iben l-appellant li kkonferma li hu kien ħa ħsieb il-proċess tas-sottomissjoni tad-dokumenti mal-Awtorita' appellata. Fid-dikjarazzjoni tiegħu jikkonferma li l-garanzija mitluba ma kinitx ġiet sottomessa u b'hekk l-awtorizzazzjoni tal-Awtorita' ma ħarġitx. Hu jispjega li kien taħt l-impressjoni li din kienet ġiet sottomessa u kien dan li wassal sabiex bdew ix-xogħlijiet minkejja li ma kienx hemm l-approvazzjoni meħtieġa.

L-Awtorita' appellata preżentat affidavit ta' Ivan Muscat li kkonferma li minkejja li ġew sottomessi erbgħa minn ħames dokumenti mitluba, il-garanzija mitluba ai termini tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 623.08 ma ġietx preżentata u b'hekk ma nħarġitx l-approvazzjoni tal-Awtorita'..Hu jikkonferma li inizzjalment l-appellant ġie mgħarref li din il-garanzija jista' jkun li ma tkunx meħtieġa, pero' f'korrispondenza sussegwenti infurmawh li din kienet meħtieġa.

It-Tribunal jinnota li l-partijiet qegħdin jaqblu fuq il-fatti kif seħħew u ma jirriżultax li hemm kontradizzjoni bejn dak li qed jgħid l-appellant u bejn dak li sostna r-rappreżentant tal-Awtorita'. Għaldaqstant it-Tribunal ser ikun qed jgħaddi sabiex jiddetermina jekk meqjus il-fatti kif preżentati, kinitx korretta l-Awtorita' li timponi l-ordni *de quo.*

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 kien 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 jirriżulta ampjament pruvat li x-xogħol li kien qed isir kien xogħol ta' kostruzzjoni kif imifisser mil-liġi u liema xogħol jirrikjedi l-awtorizzazzjoni ċara u bil-kitba tal-Awtorita' biex ikun jista' jibda. Dan jirrikjedi mhux biss l-awtorizzazzjoni iżda anke s-sottomissjoni ta' dokumentazzjoni. Il-liġi ma tipprovdi għall-ebda eċċezzjoni.

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.

It-Tribunal filwaqt li japprezza l-fatt li l-komunikazzjoni maħruġa mill-Awtorita' appellata setgħet kient frott ta' żgwida għall-appellant, dan tal-aħħar qatt ma kellu jipproċedi bix-xogħlijiet mingħajr l-imsemmija approvazzjoni. Din hija sistema li issa ilha titħaddem għall-aħħar snin u ċertament ma hijiex xi waħda sigrieta. Dawn ir-rekwiżiti għandhom għanijiet li ħadd ma jista' jmerihom u ċioe' s-sigurta' primarjament ta' terzi persuni, inkluż mhux biss il-ġirien iżda ukoll dawk li jkunu qed jagħmlu x-xogħlijiet. B'hekk l-appellant naqas li jipproċedi bix-xogħlijiet fin-nuqqas tal-imsemmija approvazzjoni. Dan kollu meqjus, it-Tribunal qies li l-appellant preżenta d-dokumenti kollha għajr għal garanzija waħda u kien leali lejn it-Tribunal f'li ammetta li dan kien frott żvista.

Tenut kont ta' dawn iċ-ċirkostanzi, it-Tribunal iqis li il-penali amministrattiva imposta għandha titnaqqas sabiex tirifletti ir-raġunijiet li provda l-appellant u l-aġir tiegħu quddiem dan it-Tribunal. Fiċ-ċirkostanzi, it-Tribunal iħoss li l-penali għandha tiġi ridotta għas-somma ta' ħames mitt ewro (€500).

Decide

Għaldaqstant it-Tribunal qiegħed jilqa' it-tielet talba u filwaqt li jirriduċi l-ammont tal-penali amministrattiva għal ħames mitt ewro (€500), qiegħed jiċħad il-bqija tat-talbiet u jikkonferma l-bqija tal-ordni tal-Awtorita' appellata maħruġa nhar il-31 ta' Ottubru, 2025 sa fejn kompatibbli mas-suespost.

Dr Christopher L. Vella	**Perit Samuel Formosa**	**Inġ. Johan Psaila**
Chairperson	Membru	Membru