IT-TRIBUNAL TAL-BINI U L-KOSTRUZZJONI

Illum is-17 ta' Marzu, 2026

Rikors numru: BCT/100/2025 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)

Christopher McGowan

vs

Awtorita' tal-Bini u l-Kostruzzjoni

It-Tribunal,

Ra r-rikors tal-appell tal-appellant li permezz tiegħu huwa talab sabiex id-deċiżjoni tal-Awtorita' intimata ta' nhar it-23 ta' Settembru, 2025 li permezz tagħha imponiet penali amministrattiva ta' mija u ħamsin ewro (€150) tiġi revokata fl-intier tagħha. Ir-rikors, testwalment jaqra kif ġej:

> ***No valid permit existed at the time of alleged infringement***
> ***Reason:***
>
> *The demolition permit for the site at 38, Triq ix-Xolfa, Qawra, San Pawl il-Baħar expired on 13th August 2025. Once the permit expired, no demolition or related works could legally continue on site. As such, no site notice could be displayed, since the works were not active and the permit had lapsed.*
>
> ***Active attempts to seek guidance from the BCA were ignored***
> ***Reason:***

The appellant contacted the BCA multiple times regarding the correct procedure once the permit had expired. Following site inspections, two separate cases were opened by the Authority. However, no response or guidance was provided. The latest known reference is Case No. CAS-6595262.
It is therefore unreasonable to penalise the appellant for non-compliance when the Authority itself failed to provide guidance after being explicitly requested to do so.

Lack of legal basis for site notice during a non-active permit period
Reason:
Under Maltese construction and planning law, site notices are displayed to inform the public of ongoing or permitted works. Displaying a notice for an expired or suspended permit could constitute a misrepresentation of authorisation status. Hence, the alleged "absence of a site notice" cannot legally arise when no valid works were authorised.

Requested Variation

That the Building and Construction Tribunal annuls the administrative fine of €150 issued under reference BCA/P08/0184/2025 - DS/00160/25, on the grounds that the fine was improperly issued when no valid permit existed and the Authority had failed to provide guidance despite multiple requests.

Supporting Documentation
Attached:
- *Copy of the fine notice (BCA/P08/0184/2025)*
- *"Dangerous Structure Decision" DS/00160/25 (dated 13 May 2025)*
- *Record of contact*

Declaration
I, the undersigned, declare that the information provided in this appeal is true and correct to the best of my knowledge.

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 l-esponenti Awtorita' qegħda tagħmel referenza għal l-ewwel skeda tal-L.S. 623.08 senjatament klawżola wieħed (1) fejn hemm indikat is-segwenti:

L-istess tabella tal-avviż għandha tinżamm f'kondizzjoni tajba il-ħin kollu sakemm ix-xogħlijiet fuq is-sit jiġu kompluti jew sa dak il-perjodu li l-Awtorità jidhrilha xieraq.

3. Illi qegħdin jkunu annessi u mmarkati bħala DOK A (Trial of Event) u bħala DOK B (sett ta' ritratti);

4. Illi skont DOK A jidher li l-ksur kien ilu preżenti u l-appellanti ingħata okkażjoni sabiex jirratifika dan;

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

6. 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 jittratta l-allegat nuqqas tal-appellant li jżomm imwaħħla fuq is-sit tal-iżvilupp it-tabella tax-xogħlijiet. In segwitu ta' dan l-Awtorita' imponiet penali amministrattiva fl-ammont ta' mija u ħamsin ewro (€150).

L-appellant xehed f'dawn il-proċeduri u in linea mad-difiża tiegħu għall-avviż odjern, huwa kkonferma li l-permess relattiv għax-xogħlijiet kien skada nhar it-13 ta' Awwissu, 2025 u b'hekk ma kien hemm ebda xogħlijiet li setgħu isiru. L-appellant jgħid ukoll li l-ebda xogħlijiet ma kienu saru u lanqas *commencement notice* ma ġiet sottomessa.

It-Tribunal ħa in konsiderazzjoni l-affidavit preżentat mill-Awtorita' appellata.

In segwitu tax-xhieda tal-appellant it-Tribunal talab lill-Awtorita' tippreżenta *commencement notice,* iżda mill-atti jirriżulta li din ma ġietx preżentata.

It-Tribunal jinnota li ġie preżentat l-permess b'numru DS 00160/25 li juri biċ-ċar li kien maħruġ nhar it-13 ta' Mejju, 2025 u kellu validita' ta' 3 xhur. B'hekk it-Tribunal iqis li huwa minnhu li l-permess relattiv kien skada u ebda xogħlijiet ma setgħu isiru ai termini tal-istess permess. It-Tribunal ħa in konsiderazzjoni ukoll ix-xhieda bil-ġurament tal-appellant li kkonferma li ebda xogħlijiet ma saru u lanqas commencement notice ma ġiet maħruġa. Ebda prova kuntrarja li tmeri dan kollu ma ġiet preżentata.

In vista' ta' dan kollu huwa korrett l-appellant fejn jgħid li l-ebda tabella tax-xogħlijiet ma kellha tinżamm mweħħla għal żvilupp li legalment ma setax isir. Ikun *contru sens* li żviluppatur ikun mistenni jżomm t-tabella mwaħħla għal xogħlijiet li qatt ma bdew u li kienu jirreferu għal permess li kien skadut.

Għaldaqstant it-Tribunal ser ikun qed jilqa' l-appell.

Decide

Għaldaqstant it-Tribunal qiegħed jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-Awtorita' intimata filwaqt li jilqa' l-appell u b'hekk qed jirrevoka l-avviż tal-Awtorita' intimata ta' nhar it-23 ta' Settembru, 2025 u konsegwentament jirrevoka l-penali amministrattiva fl-ammont ta' mija u ħamsin ewro (€150).

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