IT-TRIBUNAL TAL-BINI U L-KOSTRUZZJONI

Illum is-17 ta' Marzu, 2026

Rikors numru: BCT/38/2025 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)

Silvio Borg

vs

Awtorita' tal-Bini u l-Kostruzzjoni

It-Tribunal,

Ra li l-appell in kwistjoni ġie preżentat permezz ta' email mill-Perit Tancred Mifsud għan-nom tal-appellant li permezz tiegħu huwa talab sabiex id-deċiżjoni tal-Awtorita' intimata ta' nhar id-9 ta' Ġunju, 2025, li permezz tagħha imponiet penali amministrattiva ta' elf ewro (€1,000), tiġi revokata fl-intier tagħha. Ir-rikors promotur, testwalment jaqra kif ġej:

Dear Secretary,

I refer to fine issued by BCA on permit PA 1198/21 (refer to attached).

I would like to officially appeal on imposed fine for the following reasons:
Fine was issued on the following grounds:

" fi 6 ta Gunju .... Saru xogholijiet ta kostruzzjoni mhux konformi mal Legislazzjoni Sussidjarja 623.06 minhabba li bdejt xoghol ta bini minghajr approvazzjoni mil miktub tal BCA"

Please note that the same BCA issued a clearance to carry out demolition and construction works on the 5th may 2025 at min 253a, so what the BCA claimed that we are working without approval of BCA is not true.

Also third party submission at min 254a does not hold water since docs claimed by third parties have been uploaded at min 251F and 242B.

On the above, I kindly request the Tribunal to annul the fine imposed by BCA.

Regards
Perit Tancred Mifsud

Ra r-risposta tal-Awtorita' intimata 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 durante it-trattazzjoni tal-kaz l-Awtorita' permezz tal-Ufficjali taghha ser tkun qeghda tipprovdi dawk ir-ragunijiet n sostenn tad-decizjoni taghha;

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

4. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri

Ra li din il-kawża ġiet assenjata quddiem dan it-Tribunal ai termini ta' digriet tat-Tribunal kif diversament kompost ta' nhar it-18 ta' Ġunju, 2025.

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 xogħlijiet li skont l-Awtorita' appellata seħħew mingħajr ma ġew sottomessi d-dokumentazzjoni kollha rikjesti u allura mingħajr ma kien hemm l-approvazzjoni tal-Awtorita' intimata. In segwitu ta' dan l-Awtorita' intimata imponiet penali amministrattiva fl-ammont ta' elf ewro (€1,000).

L-appellant preżenta rapport tal-Perit Tancred Mifsud li permezz tiegħu provda kronoloġija tal-avveniment kif seħħew.

L-Awtorita' intimata ressqet lix-xhud Roland Scicluna li kkonferma li minkejja li kien hemm *stop works notice* fuq il-proġett in kwistjoni, minn inspezzjoni li saret sabu li x-xogħlijiet kienu għadhom għaddejjin. Hu kkonferma li kien irriżultalhom li bejn spezzjoni u oħra ix-xogħol kien qed javvanza u dan minkejja li kien hemm ordni sabiex ma jsirux xogħlijiet f'dak il-perjodu. Hu għamel referenza għal numru ta' ritratti u qal li bejn ritratt u ieħor jidher evidenti illi l-opramorta, il-ġenb tal-binja u l-faċċata tlestew tul il-perjodu li kien hemm l-ordni in kwistjoni.

Ikkunsira:

It-Tribunal innota li l-avviż sabiex jieqfu x-xogħlijiet inħarġet nhar it-22 ta' Mejju, 2025 u ġew preżentati ritratti f'dati differenti li juru li l-iżvilupp fuq il-binja kien għadu għaddej. Mill-provi preżentati jidher evidenti li minkejja t-tali avviż, ix-xogħliijiet avvanzaw u dan billi saru xogħlijiet fuq il-ħnejja fl-aħħar sular u kif ukoll xogħlijeit fuq l-opramorta. It-Tribunal ma

jqiesx li x-xogħlijiet imwettqa huma xogħlijiet li kienu intiżi sabiex jiġu evitati ħsarat jew perkolazzjoni ta' ilma.

Il-Perit tal-appellant, mid-domandi imposti, iqajjem oġġezzjoni rigward l-stop notice infisha u jekk din kellhiex tinħareġ u dan peress li huwa kien diġa preżenta l-*condition report* xhur qabel. Hu jargumenta li in vista ta' dan l-avviż tal-*stop notice* qatt ma kellu jinħareġ stante li kien ibbażat fuq ilment frivolu. It-Trbunal jirrileva li l-avviż li qed jiġi kkontestat permezz tal-proċeduri odjerni ma huwiex l-avviż li permezz tiegħu inħarġet l-stop notice. Kieku dan kien il-każ, dak l-argument kien ikollu massima rilevanza. Iżda dak li qed jiġi mitlub jevalwa dan it-Tribunal m'huwiex il-validita' o meno tal-*stop notice* iżda jekk seħħewx xogħlijiet wara dik l-*stop notice* u jekk dawk ix-xogħlijiet kienux awtorizzati li jsiru. Lanqas ma jirriżulta li l-appellant ma kienx konoxxenti tal-stop notice in kwistjoni *stante* li din ma hijiex parti mid-difiża tiegħu għall-appell odjern. B'hekk kwalunkwe sottomissjoni magħmula mill-appellant għar-rigward tal-stop notice u jekk dik l-stop notice kellhiex tinħareġ huma meqjusa bħala irrilevanti għall-mertu tal-proċeduri odjerni.

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 kienu 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 imfisser fil-liġi u liema xogħol kien jirrikjedi l-awtorizzazzjoni ċara u bil-kitba tal-Awtorita' biex ikun jista' jibda. Irrispettivament minn jekk id-dokumentazzjoni kinitx sottomessa jew le qabel ġiet maħruġa l-*stop notice*, l-aġir li kellu jieħu l-appellant ma kinitx li jieħu l-liġi b'idejh u jibqa' għaddej bix-xogħlijiet iżda li jikkontesta d-deċiżjoni li permezz tagħha inħarġet l-*stop notice.* Dan ma jirriżultax li seħħ.

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.

Tenut kont ta' dan, it-Tribunal isib li l-appellant wettaq xogħlijiet mingħajr l-approvazzjoni tal-Awtorita' u iqis li l-Awtorita' kienet korretta fl-imposizzjoni tal-penali.

It-Tribunal ser jgħaddi issa sabiex iqis l-ammont tal-penali imposta. Wara li ħa in konsiderazzjoni li x-xogħlijiet imwettqa kienu minimi u wara li qies iċ-ċirkostanzi tal-każ, it-Tribunal jikkunsidra li l-penali għandha tiġi ridotta għas-somma ta' ħames mitt ewro (€500).

Decide

Għaldaqstant it-Tribunal qiegħed jilqa' l-appell in parte sakemm kompattibli mas-suespost u filwaqt li jirriduċi l-ammont tal-penali amministrattiva għal ħames mitt ewro (€500), qiegħed jikkonferma l-bqija tal-ordni tal-Awtorita' appellata maħruġa nhar id-disgħa ta' Ġunju, 2025.

********** **VERU KOPJA TAL-ORIĠINAL**********

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