IT-TRIBUNAL TAL-BINI U L-KOSTRUZZJONI

Illum is-27 ta' April 2026

Rikors numru: BCT/58/2025/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)

Zara Cassar

vs

Awtorita' tal-Bini u l-Kostruzzjoni

It-Tribunal,

Ra l-appell preżentat permezz ta' ittra mill-Perit James Dingli li permezz tiegħu huwa appella minn tliet avviżi maħruġa mill-Awtorita' appellata kollha ta' nhar l-1 ta' Awwissu, 2025, li permezz tagħhom imponiet is-segwenti:

a) **BCA/*ENF06/0089/2025*** – penali amministrattiva ta' €1,000 minħabba xogħol ta' demolizzjoni mingħajr ma ġew sottomessi dokumentazzjoni kollha kif meħtieġ u l-approvazzjoni bil-miktub tal-Awtorita' appellata;

b) **BCA/ENF06/090/2025** – penali amministrattiva ta' €1,000 minħabba xogoħol ta' kostruzzjoni mingħajr ma ġew sottomessi dokumentazzjoni kollha kif meħtieġ u l-approvazzjoni bil-miktub tal-Awtorita' appellata;

c) **BCA/ENF08/0014/2025** – penali amministrattiva ta' €3,000 minħabba li saru xogħlijiet ta' twaqqiegħ jew skavar fil-perjodu ta' bejn il-ħmistax (15) ta' Ġunju u t-tletin (30) ta' Settembru f'żona turistika;

Permezz tar-rikors ġie premess u mitlub is-segwenti:

To whom it may concern,

I am writing in reference to the notice of fine issued following the BCA's site inspection carried out on the 25th of July.

Kindly note that the works observed on site at the time mostly involved removal of prior finishes and/or undertaken with the sole purpose of addressing immediate safety concerns caused when a slab at the back of the site was partly demolished prior to attaining BCA clearance.

Furthermore, the presence of the licensed builder on site was related to the removal of tools and materials, rather than the continuation of construction works in breach of your prior warning.

Moreover, the enforcement and fines are being contested also on the basis of procedural irregularity. Although I am the perit of record for the project, I was neither notified of the Authority's inspections nor of the warnings issued prior to the enforcement action. This omission denied me the opportunity to exercise my professional obligations to ensure compliance and to address any alleged breaches in a timely manner.

In light of the above, I respectfully request that this fine be reconsidered, as no substantive demolition and construction works were carried out in defiance of the Authority's instructions.

I remain at your disposal to provide any further clarifications or documentation you may require.

Yours truthfully,

Ra r-risposta tal-Awtorita' 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 qegħdin jkunu annessi bħala Dok A – Trial of Event u bħala Dok B – set ta' ritratti;

3. Illi jidher ċar kemm min dak dikjarat fl-appell, kif ukoll min dak li ġie ppreżentat mil-Awtorita' li l-penali kienet skont il-liġi u kwindi għandha tkun ikkonfermata;

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

5. Salv eċċezzjonijiet ulterjur

Ra li permezz ta' verbal ta' nhar il-15 ta' Jannar, 2026 il-Partijiet qablu li jinqabeż it-terminu statutorju sabiex it-Tribunal jagħti d-deċiżjoni tiegħu f'dawn il-proċeduri.

Ra li permezz ta' verbal fis-seduta ta' nhar is-26 ta' Frar, 2026 il-Partijeit qablu li l-appell jikkonċerna it-tlett deċiżjonijiet u li għandu jkun hemm sentenza waħda għat-tlett deċiżjonijiet.

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-kawża tħalliet għal-llum għas-sentenza.

Ikkunsidra

L-appell odjern jittratta tlett avviżi tal-Awtorita' intimata li permezz tagħhom ġew sospiżi x-xogħlijiet ġewwa s-sit 66, Triq San Gorg, Paceville, San Ġiljan u ġew imposti tlett penali amministrattivi:

a) **BCA/*ENF06/0089/2025*** – penali amministrattiva ta' €1,000 minħabba xogħol ta' demolizzjoni mingħajr ma ġew sottomessi dokumentazzjoni kollha kif meħtieġ u l-approvazzjoni bil-miktub tal-Awtorita' appellata;

b) **BCA/ENF06/090/2025** – penali amministrattiva ta' €1,000 minħabba xogoħol ta' kostruzzjoni mingħajr ma ġew sottomessi dokumentazzjoni kollha kif meħtieġ u l-approvazzjoni bil-miktub tal-Awtorita' appellata;

c) **BCA/ENF08/0014/2025** – penali amministrattiva ta' €3,000 minħabba li saru xogħlijiet ta' twaqqiegħ jew skavar fil-perjodu ta' bejn il-ħmistax (15) ta' Ġunju u t-tletin (30) ta' Settembru f'żona turistika;

Mill-provi prodotti jirriżulta li l-appellanta ma tiċħadx li seħħew xi xogħlijiet konsistenti minn twaqqiegħ ta' parti minn saqaf, iżda kemm l-appellanta u anke l-Perit inkarigat minnha jiġġustifikaw dan billi jgħidu li kien neċessarju peress li kien qed jikkawża periklu. B'hekk ix-xogħlijiet seħħew sabiex jiġi evitat perikolu fuq is-sit.

Ir-rappreżentant tal-Awtorita' Dylan Bonnet jgħid li fi spezzjoni li huwa għamel kien sab ħaddiem wieħed li kien qed jagħmel użu minn jigger u kien qed jagħmel demolizzjoni ta' parti mis-saqaf.

It-Tribunal jibda biex iqis li ma hemmx kontestazzjoni la rigward ix-xogħlijiet li kienu qegħdin isiru u lanqas dwar jekk kienx hemm awtorizzazzjoni tal-Awtorita' sabiex dan ix-xogħol isir. Il-Perit James Dingli jgħid li hu kien prova jissottometti d-dokumentazzjoni neċessarja permezz ta' email stante li s-sistema ma kinitx tippermetti li jippreżenta d-dokumentazzjoni, pero' din ġiet rifjutata. Minkejja dan ebda prova f'dan is-sens ma ġiet preżentata u l-fatt jibqa'

li ebda awtorizzazzjoni ma kienet fis-seħħ. Dan kollu stabbilit, it-Tribunal ser jgħaddi sabiex iqis l-avviżi maħruġa fid-dawl tal-fatti kif preżentati.

L-Ewwel Avviż: **BCA/*ENF06/0089/2025 – demolizzjoni***

Kif diġa ġie stabbilit, ma huwiex negat li l-appellanta wettqet xogħlijiet ta' demolizzjoni. B'hekk dak li huwa meħtieġ li jiddetermina dan it-Tribunal huwa jekk ix-xogħlijiet in kwistjoni setgħux isiru jew le. F'dan is-sens it-Tribunal jibda billi jagħmel referenza għal sub-regolament 7(12) tal-Avviż Legali 136 tal-2019 li jgħid:

> *(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.*

L-appellanta, minkejja li mhux b'mod espress, jidher li qed tikkontesta jekk it-tali xogħlijiet kienux jirrikjedu din l-awtorizzazzjoni. Għaldaqstant huwa meħtieġ li tiġi meqjusa x'inhi d-definizzjoni ta' 'demolizzjoni' f'għajnejn il-liġi. L-att prinċipali, l-Kap. 623 tal-Liġijiet ta' Malta jipprovdi:

"*demolizzjoni" tfisser it-twaqqigħ jew it-tneħħija tal-elementi strutturali u komponenti oħra tal-bini li ma jkunx strutturali inkluża kull miżura kontinġenti meħtieġa biex jitwettqu tali xogħlijiet*

It-Tribunal wara li għarbel dak li kien qed iseħħ fil-mument li nħarġet l-ordni in kwistjoni, iqis li dan jikkwalifika bħala xogħlijiet ta' demlizzjoni. Kif evidenti mir-ritratti preżentati kien hemm it-tħaddim ta' apparat sabiex isir id-demolizzjoni u tneħħa parti minn saqaf kawża tax-xogħlijiet. B'hekk it-Tribunal iqis li l-approvazzjoni imsemmija kienet meħtieġa sabiex dawn ix-xogħlijiet isiru. L-appellanta targumenta li d-demolizzjoni kien qed isir sabiex jiġi evitat ħsarat. Ma jirriżultax li l-appellanta informat lill-Awtorita' dwar l-allegat perikolu jew li pruvat iġġib l-approvazzjoni tagħha sabiex tagħmel dawn ix-xogħlijiet minkejja li kien hemm *stop notice* in vigore. It-Tribunal jifhem li din kienet deċiżjoni meħuda sabiex jiġi evitat perikolu u li minkejja li l-intenzjonijiet kienu tajbin, dawn wasslu sabiex kien hemm ksur tal-liġi u nuqqas ta' ħarsien tal-proċedura. Minkejja dan, it-Tribunal iqis li l-ammont tal-penali amministrattiva huwa wieħed eċċessiv meqjus il-fatti u ċ-ċirkostanzi tal-każ u meqjus li x-xogħliijiet li kienu

qed isiru kienu operazzjoni żgħira, it-Tribunal ser jgħaddi sabiex inaqqas l-ammont tal-penali amministrattiva għal ħames mitt ewro (€500), liema ammont jirrifletti aħjar l-fatti speċie tal-każ.

It-Tieni avviż* - BCA/ENF06/090/2025** – ***kostruzzjoni

Illi dwar dan l-avviż it-Tribunal jinnota li ma ġiet preżentata ebda prova li seħħew xi xogħlijeit ta' kostruzzjoni. Kemm l-appellanta u kif ukoll ir-rappreżentant tal-Awtorita' jirreferu għal twaqqigħ ta' saqaf. It-Tribunal jinnota li fit-trail of events preżentat mill-Awtorita' ingħad li instab isir xogħlijiet ta' demolizzjoni u x-xhud Dylan Bonett kien konsistenti ma' dan u ċioe li fl-ispezzjonijiet li għamel sab xogħlijiet ta' demolizzjoni għaddejin. B'hekk it-Tribunal ma jqisx li dan l-avviż ġie pruvat min naħa tal-Awtorita' u ser jgħaddi sabiex jilqa' din il-parti tal-appell f'dan ir-rigward.

It-Tielet Avviż - BCA/ENF08/0014/2025 *– penali amministrattiva ta'€3,000 minħabba li saru xogħlijiet ta' twaqqiegħ jew skavar fil-perjodu ta' bejn il-ħmistax (15) ta' Ġunju u t-tletin (30) ta' Settembru f'żona turistika;*

Illi t-Tribunal jifhem li dan l-avviż huwa riżultat tax-xogħlijiet li kienu qed isiru. Il-fatti qajla jistgħu jiġu kontestati u ċioe' li kienu qed iseħħu xogħlijiet ta' twaqqiegħ fil-perjodu indikati fil-Leġislazzjoni Sussidjarja u li dan kien qed isir f'żona turistika. Artikolu 1 tat-Tielet Skeda jippermetti li ċertu xogħlijiet isiru fejn ikun hemm periklu pero' f'dan il-każ ma ġiet preżentata ebda prova li turi li kien hemm din l-awtorizzazzjoni. B'hekk it-Tribunal m'għandux wisq x'jiddelibera dwar dan. Meqjusa l-fatti u ċ-ċirkostanzi tal-każ, it-Tribunal ser ikun qed inaqqas il-penali f'dan ir-rigward għall-minimu possibli u ċioe' għall-ammont ta' €2,500.

Decide

Dan it-Tribunal għar-raġunijiet fuq imsemmija qiegħed jaqta' u jiddeċiedi l-appell billi jilqgħu in parte kif ġej:

1. Jilqa l-appell in parte rigward l-avviż BCA/ENF06/0089/2025 konċernanti d-demolizzjoni u filwaqt li jikkonferma li l-appellanta aġixxiet bi ksur tal-liġi, qed ivarja l-ammont tal-penali imposta għal €500;

2. Jilqa' l-appell rigward l-avviż BCA ENF06/090/2025 konċernanti kostruzzjoni u jirrevoka l-avviż maħruġ mill-Awtorita' nhar l-1 ta' Awwissu, 2025.
3. Jilqa l-appell in parte rigward l-avviż - BCA/ENF08/0014/2025 konċernanti xogħlijiet fix-xhur tas-Sajf u filwaqt li jikkonferma li l-appellanta aġixxiet bi ksur tal-liġi, qed ivarja l-ammont tal-penali imposta għall-minimu permess mil-liġi u ċioe għall-ammont ta' €2,500.

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