IT-TRIBUNAL TAL-BINI U L-KOSTRUZZJONI

Illum is-7 ta' Mejju, 2026

Rikors numru: BCT/16/2026 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)

Thomas Mifsud

vs

Awtorita' tal-Bini u l-Kostruzzjoni

Ra li l-attur preżenta dan l-appell permezz ta' email fejn permezz tagħha stqarr kif ġej:

> *Dear Sir/Madam,*
>
> *With respect to noted fine, we did not own the property at time of default on the 13/6/24 as per attached contract of sale.*
>
> *Kindly direct fine to new owner.*
>
> *Thanks & Best Regards*

Ra r-risposta tal-Awtorita' intimata li permezz tagħha wieġbet u eċċeppiet 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-Awtorita' timxi fuq l-informazzjoni li tkun ġiet sottomessa lilha, fejn tali mhux bilfors tirrelata mat-titlu bħala sid pero' skont ir-reponsanilita' taħt il-liġi u r-regolamenti li jirrelataw mal-Awtorita'*
3. *Illi qegħdin jkunu annessi u immarkati bħala Dok BCA 1 – Affidavit tal-Uffiċjal tal-Awtorita', Dok BCA 2 – fejn juri informazzjoni attwali tas-sit u Dok BCA 3 – site responsability form;*
4. *Għaldaqstant fuq dak suindikat, l-Awtorita' appellata qiegħda umilment titlob lil dan l-Onor. Tribunal sabiex tiċħad l-appell odjern;*
5. *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 kollha 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 għall-llum għas-sentenza.

Ikkunsidra:

Dan l-appell jitratta xogħlijiet li seħħew mingħajr ma ġew sottomessi -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 (€1000) għar-rigward s-sit li jinsab f' 14, Triq San Duminku, Sliema, Malta.

L-appellant jgħid li fil-mument li nħareġ l-avviż ma kienx is-sid tas-sit odjern u bħala prova ta' dan preżenta kuntratt t'akkwist li permezz tiegħu biegħ il-proprjeta' in kwistjoni.

L-Awtorita' appellata preżentat affidavit ta' Roland Scicluna kif ukoll numru ta' dokumenti senjatament 'Site Responsibility Form' li permezz tagħha in segwitu tal-avviż odjern u ċioe' nhar is-sittax (16) ta' Diċembru, 2024 inbidlet ir-responsabbilita' tas-sit fuq il-kumpratur tas-sit.

L-attur ma preżenta ebda prova li turi li din il-bidla fir-responsabbilita' seħħet qabel. Lanqas ma ttenta jgħid li kellu l-awtorizzazzjoni biex jagħmel ix-xogħlijiet. It-Tribunal jifhem ukoll li f'każ ta' din in-natura, l-oneru tal-prova idur fuq l-appellant li jġib prova li turi biċ-ċar li d-dokumentazzjoni kienet ġiet mibgħuta u li kellhom l-approvazzjoni tal-Awtorita' intimata sabiex iwettqu x-xogħlijiet. Iżda l-appellant, fil-każ odjern ma ħax din id-direzzjoni iżda straħ fuq id-difiża li fl-istadju li nħarġu l-multi in kwistjoni ma kienx għadu s-sid tas-sit in kwistjoni u li allura ma kienx għadu responsabbli tal-istess.

It-Tribunal jagħmel referenza għal Regolament numru 6 tal-Avviż Legali 136 tal-2019 jagħmilha ċara dwar l-obbligu li jintbagħtu dokumenti:

> *6. (1) L-iżviluppatur għandu jiżgura li xogħlijiet taddemolizzjoni, skavar jew kostruzzjoni li jaqgħu taħt iddispożizzjonijiet ta' dawn ir-regolamenti għandhom ikunu assigurati b'mod adatt u adegwat sabiex ikopru kull ħsara waħdanija jew rikorrenti kkaġunata lil proprjetà ta' terzi persuni, diżabilità lil persuni jew mewt li tirriżulta mix-xogħolijiet jew attività ta' kostruzzjoni mwettqa mill-iżviluppatur u l-kuntratturi li jkunu qegħdin jaħdmu fuq is-sit:*
>
> *Iżda l-kopertura tal-assigurazzjoni m'għandhiex tkun inqas minn seba' mija u ħamsin elf euro (€750,000) u għandha tibqa' tiġi mġedda sa dak iż-żmien meta kull xogħol ta' demolizzjoni, skavar jew kostruzzjoni jiġu ċertifikati bħala kompluti mill-perit tal-proġett:*

Iżda l-iżviluppatur għandu jagħmel stima xierqa u adegwata tar-riskji involuti u f'każ li l-valur imsemmi ta' seba' mija u ħamsin elf euro (€750,000) mhuwiex meqjus suffiċjenti, l-iżviluppatur għandu jassigura li tali kopertura tiżdied debitament.

(2) L-iżviluppatur għandu jissottometti lid-Direttur kopja talkopertura ta' assigurazzjoni, skont is-subregolament (1), flimkien ma' ittra mill-assiguratur:

(a) li tikkonferma li x-xogħlijiet huma adegwatament koperti minn polza tal-assigurazzjoni; u
(b) tiddikjara x'inhu l-valur tal-eċċess tal-polza talassigurazzjoni relattiva.

Il-kopja tal-assigurazzjoni u d-dikjarazzjoni mill-assiguratur rigward il-kopertura tal-assigurazzjoni u l-ammont tal-eċċess għandhom jiġu sottomessi lid-Direttur mad-dikjarazzjoni tal-metodu.

(3) B'żieda mad-dispożizzjonijiet tas-subregolamenti (1) u (2), l-iżviluppatur għandu jissottometti garanzija bankarja lid-Direttur għall-attivitajiet kollha ta' kostruzzjoni li m'humiex imniżżla fir-regolament 26. Il-valur tal-garanzija bankarja għandu jkun ta' tliet elef euro (€3,000) għal kull sular ta' proprjetà jew proprjetajiet ta' terzi persuni żviluppata jew żviluppati li hija jew huma kontigwi ma' sit ta' żvilupp, għall-ewwel ħames (5) proprjetajiet u elf euro (€1,000) oħra għal kull proprjetà kontigwa addizzjonali, sa massimu ta' erbgħin elf euro (€40,000):

Iżda d-Direttur għandu jeżenta lill-iżviluppatur milli jissottometti garanzija bankarja, kif indikat, jekk l-iżviluppatur jissottometti lid-Direttur dikjarazzjoni ċċertifikata maħruġa minn kumpannija tal-assigurazzjoni li tafferma li l-iżviluppatur huwa assigurat b'tali mod li jkopri responsabbiltà għal ħsara lil proprjetà ta' terzi persuni, inklużi ħsarat ta' natura żgħira:

B'dan illi l-iżviluppatur għandu jissottometti f'dan il-każ garanzija bankarja lid-Direttur ekwivalenti għall-figura massima taleċċess indikata fil-polza ta' assigurazzjoni.

It-Tribunal jagħmel referenza ukoll għal sub-Regolament 7(12) 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.

It-Tribunal jinnota li l-appellant naqas bis-sħiħ f'li ma jassigurax li l-Awtorita' appellata tiġi nfurmata bil-bidla li seħħet. Minkejja kwalunkwe prova li turi li kien sar bejgħ tas-sit in kwistjoni, il-prova detrimentali li turi li r-responsabbilita' mxiet hija l-bidla li sseħħ mal-Awtoritajiet u li l-Awtoritajiet konċernati, inkluż l-Awtorita' appellata, jiġu nfurmati b'din il-bidla. Fin-nuqqas ta' dan, l-Awtoritajiet jibqgħu jirrikonoxxu li s-sid preċedenti bħala responsabbli. Ikun piż ferm tqil li kellu ċ-ċitaddin jipretendi li din il-bidla sseħħ b'mod awtomatiku appena jsir kuntratt ta' bejgħ. Almenu sal-ġurnata tal-llum s-sistema ma hijiex hekk u din il-bidla trid isseħħ b'mod manwali. Għaldaqstant l-Awtorita' kienet korretta f'li ssib l-appellant responsabbli ta' dan in-nuqqas.

Tenut kont taċ-ċirkostanzi it-Tribunal iqis li l-penali ta' elf ewro (€1,000) ma tirrilfettix iċ-ċirkostanzi tal-każ u għaldaqstant ser ikun qed jirriduċi l-penali għal ħames mitt ewro (€500).

Decide

Dan it-Tribunal, għar-raġunijiet fuq imsemmija qiegħed jilqa' l-appell in parte u filwaqt li jirriduċi l-ammont tal-penali amministrattiva għal ħames mitt ewro (€500), qiegħed jikkonferma l-bqija tal-ordni tal-Awtorita' appellate maħruġa nhar it-13 ta' Ġunju, 2024.

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

Chairperson Membru Membru