IT-TRIBUNAL TAL-BINI U L-KOSTRUZZJONI

Illum it-2 ta' Lulju, 2026

Rikors numru: BCT/26/2026 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)

---

3 Sixty Horizon Limited

vs

L-Awtorita' tal-Bini u l-Kostruzzjoni

It-Tribunal,

Ra r-rikors tal-appell ippreżentat mis-soċjeta' appellanta li permezz tagħha hija talbet sabiex id-deċiżjoni tal-Awtorita' intimata ta' nhar l-20 ta' Frar 2026, li permezz tagħha imponiet penali amministrattiva ta' elf ewro (€1,000) tiġi revokata fl-intier tagħha jew tiġi ridotta sostanzjalment. Ir-rikors testwalment jaqra kif ġej:

1. *Illi permezz ta' ittra datata 20 ta' Frar 2026, bir-referenza BCA/ENF06/0022/2026, l-Awtorità tal-Bini u l-Kostruzzjoni (iktar 'il quddiem "l-Awtorità") allegat li s-soċjetà appellanti kisret id-dispożizzjonijiet tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 623.06.*

2. *Illi l-allegazzjoni kienet li fis-17 ta' Frar 2026, kif ukoll fix-xhur u s-snin ta' qabel, saru xogħlijiet ta' kostruzzjoni mhux konformi mal-imsemmija leġislazzjoni, senjatament*

billi beda xogħol ta' kostruzzjoni mingħajr ma ġiet sottomessa d-dokumentazzjoni kollha kif meħtieġ u mingħajr l-approvazzjoni bil-miktub tal-Awtorità.

3. *Illi konsegwentement, l-Awtorità imponiet penali amministrattiva ta' elf Ewro (€1,000).*

4. *Illi s-soċjetà appellanti thoss li din id-deċiżjoni hija waħda ingusta fil-fatt u fil-liġi, peress li hija bbażata fuq allegazzjonijiet fattwali li ma jirriflettux ir-realtà ta' dak li seħħ fuq is-sit.*

AGGRAVJI

A. *Assenza ta' "xogħol ta' kostruzzjoni" kif definit mil-liġi*

5. *Illi l-Legislazzjoni Sussidjarja 623.06, fl-artikolu 2(1), tistabbilixxi li l-iskop tagħha huwa li tiżgura li, qabel ma jinbeda kwalunkwe xogħol ta' demolizzjoni, skavar jew kostruzzjoni, jiġu ppreparati metodologiji teknikament siguri sabiex jiġi minimizzat riskju għal terzi.*

6. *Illi għalhekk, sabiex tapplika l-imsemmija legislazzjoni, irid ikun hemm fil-fatt xogħol ta':*
    a. *demolizzjoni;*
    b. *skavar; jew*
    c. *kostruzzjoni.*

7. *Illi fil-każ odjern, l-akkuża tirreferi esklussivament ghal allegat "xogħol ta' kostruzzjoni".*

8. *Illi l-istess legislazzjoni tiddefinixxi "xogħol ta' kostruzzjoni" bhala xogħlijiet fuq l-istruttura tal-fabbrika tal-bini jew ta' inginerija ċivili, inklużi alterazzjonijiet, demolizzjoni jew skavar fuq sit ta' żvilupp.*

9. *Illi fil-fatt u fir-realtà, fis-17 ta' Frar 2026 ma kien beda jew sar ebda xogħol ta' kostruzzjoni fuq is-sit mertu tal-appell.*

10. *Illi dan huwa kkonfermat mid-dikjarazzjoni bil-miktub tal-Perit inkarigat mill-proġett, Perit Malcolm Caruana, datata 23 ta' Frar 2026.2*
11. *Illi waqt l-ispezzjoni in situ tas-17 ta' Frar 2026, l-uffiċjali tal-Awtorità setgħu jikkonstataw li ma kien qed isir ebda xogħol li jaqa' taħt id-definizzjoni legali ta' "xogħol ta' kostruzzjoni".*

12. *Illi f'ebda stadju waqt l-ispezzjoni ma ġie indikat lis-soċjetà appellanti jew lill-perit tagħha li kien qed jiġi allegat ksur effettiv fil-mument tal-ispezzjoni.*

B. Nuqqas ta' bażi fattwali u oneru tal-prova

13. *Illi deċiżjoni amministrattiva li timponi penali trid tkun ibbażata fuq fatti ċari, oġġettivi u verifikabbli.*

14. *Illi fil-każ preżenti, l-Awtorità naqset milli turi jew tipprova li effettivament kien beda "xogħol ta' kostruzzjoni" fis-sens strett u legali tal-kelma.*

15. *Illi l-oneru tal-prova li jissussisti ksur jaqa' fuq l-Awtorità, u mhux fuq is-soċjetà appellanti li tipprova n-negattiv.*

C. *Prinċipju ta' proporzjonalità (in linea sussidjarja)*

16. *Illi, anke jekk - u mingħajr preġudizzju - kellu jitqies li kien hemm xi forma ta' irregolarità amministrattiva, l-impożizzjoni ta' penali ta' €1,000 f'ċirkostanzi fejn ma kien beda ebda xogħol strutturali hija sproporzjonata.*

17. *Illi skont prinċipji ġenerali tad-dritt amministrattiv, kull sanzjoni trid tkun proporzjonata għan-natura u l-gravità tal-allegat ksur.*

TALBIET

Għaldaqstant, is-soċjetà appellanti titlob bir-rispett lil dan l-Onorabbli Tribunal sabiex:

1. Fl-ewwel lok, jissospendi l-effetti tad-deċiżjoni tal-Awtorità kif ikkomunikata permezz tal-ittra tal-20 ta' Frar 2026;

2. Fit-tieni lok, ihassar u jirrevoka l-imsemmija deċiżjoni fl-intier tagħha;

3. In linea sussidjarja, jekk ma tintlaqax it-tieni talba, jirriduċi sostanzjalment il-penali imposta;

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 flimkien ma' din ir-risposta, qiegħed jiġi annes l-affidavit ta' Shanika Haidon (Dok. 'A'), liema affidavit jinkludi 'trail of events' u wkoll serje ta ritratti;

3. Illi hekk kif jidher mid-dokumenti annessi l-Awtorita' kellha raġun li imponiet il-penali odjerna, hekk kif ser jkun sostanzjat fit-trattazzjoni ta' dan l-appell;

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

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 xogħlijiet ta' kostruzzjoni li skond l-Awtorita' appellata seħħew mingħajr ma ġew sottomessi d-dokumentazzjoni kollha rikjesti u allura mingħajr ma kien hemm l-approvazzjoni tal-Awtorita' appellata sabiex isiru x-xogħlijiet ta' kostruzzjoni. 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' 95, Apt No. 1, Triq Bajada, Żabbar.

L-Awtorita' appellata preżentat affidavit ta' Shanika Haidon li permezz tiegħu esebiet l-avvenimenti kif seħħew f'ordni kronoloġika. It-Tribunal jinnota li f'kull spezzjoni li saret, is-sit kien dejjem magħluq u fl-ebda punt ma nstab li kienu qed isiru xogħlijiet. Kien biss fil-laqgħa tas-17 ta' Frar 2026 li l-uffiċjali tal-Awtorita' appellata daħlu fis-sit u setgħu jagħmlu spezzjoni. Fl-affidavit ġew preżentati numru ta' ritratti li riferribilment qed jindikaw ix-xogħlijiet li seħħew li skond l-Awtorita'.

L-appellant preżenta affidavit tal-Perit inkarigat mill-proġett, il-Perit Malcolm Caruana li stqarr li ma kienu seħħew ebda xogħlijiet ta' demolizzjoni, kostruzzjoni jew intervent fuq l-istruttura tal-bini. Hu jgħid li l-uniku intervent kien l-installazzjoni ta' props strutturali temporanji li kienu intiżi bħala miżura ta' prekawzzjoni. Hu jgħid li tul l-imsemmija spezzjoni ma ġie indikat ebda xogħol li seħħ kontra l-liġi mill-uffiċjali tal-Awtorita' appellata. Il-Perit għamel kummenti dwar ir-ritratti preżentati u dwar ritratt numru 7 huwa ikkumenta li l-kuntrattur, mingħajr l-awtorizzazzjoni tal-klijent, neħħa erba' filati ta' ġebel. Finalment hu għalaq billi stqarr li fid-data tas-17 ta' Frar 2026, ma seħħ ebda xogħol ta' kostruzzjoni.

It-Tribunal jifhem li l-props indikati mill-Perit Caruana huma dawk indikati f' Ritratt Numru 6 fl-affidavit ta' Shanika Haidon.

In kontro-eżami Shanika Haidon ikkonfermat li hija m'attendietx fuq is-sit. Hija stqarret li wara li qabblet ir-ritratti preżentati mal-pjanti hija kkonkludiet li kienu seħħew xogħlijiet. Meta mistoqsija tispjega ir-ritratti hija kkonfermat li minn dawk ir-ritratti "*jista' jkun li kien hemm xogħol ta' kostruzzjoni li jinvolvi travu*". Dan tgħidu ukoll rigward ir-ritratt numru 6 fejn hija tgħid li ma tafx jekk sarx xi xogħol. Hija tagħmel referenza ukoll għal ritratt numru 7 fejn tgħid

li l-ilment prinċipali kien li saru xogħlijiet mingħajr permess. Hi tgħid li x-xogħol li seħħ bla permess kien it-tneħħija ta' xi ġebel.

It-tribunal jinnota li l-Awtorita' intimata ma ressqet ebda xhud li żar is-sit u li seta' jikkonferma x-xogħlijiet kienu seħħew.

Ikkunsidra:

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 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.

Illi il-bażi għall-avviż mertu tal-każ odjern jirrigwarda xogħlijiet ta' kostruzzjoni u b'hekk huwa meħtieġ li titqies id-definizzjoni mogħtija mil-leġislatur fil-Kap. 623:

"kostruzzjoni" tfisser kwalunkwe att jew operazzjoni ta'
inġinerija meħtieġa għal jew relatata mat-titjib tas-sit, it-tlugħ, lestensjoni,
it-tibdil, it-tiswija ta' bini jew struttura u "mibnija"
għandha tinftiehem f'dan is-sens;

L-appellant jikkontesta jekk dak li kien qed isir għandux jiġi meqjus bħala 'kostruzzjoni' u allura jekk kienx jirrikjedi l-awtorizzazzjoni tal-Awtorita'. Minn dak preżentat jirriżulta li l-bażi tal-avviż kienu x-xogħlijiet li saru fuq ħajt fis-sit. Il-Perit Malcolm Caruana ikkonferma li x-xogħlijiet li saru kienu t-tneħħija ta' xi filati. L-Awtorita' appellata preżentat ritratt fejn jidher borġ ġebel.

It-Tribunal wara li għarbel dak kollu preżentat ma jqisx li dak li seħħ jaqa' fi ħdan id-definizzjoni ta' 'kostruzzjoni'. Ma ġiet preżentata ebda prova li turi li dak kien qed iseħħ huwa in linea ma' dak li tesiġi l-liġi bħala kostruzzjoni. In vista' ta' dan it-Tribuna ser ikun qed jgħaddi sabiex jilqa' l-appell.

Decide

Għaldaqstant it-Tribunal, għar-raġunijiet kollha msemmija hawn fuq qed jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-Awtorita' appellata u qed jilqa' l-appell tal-appellant u b'hekk jirrevoka fl-intier tiegħu l-avviż tal-Awtorita' appellata maħruġa nhar l-20 ta' Frar 2026 u konsegwentament l-penali amministrattiva imposta fl-ammont ta' elf ewro (€1,000).

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