IT-TRIBUNAL TAL-BINI U L-KOSTRUZZJONI

Illum it-2 ta' Lulju, 2026

Rikors numru: BCT/36/2026 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)

Ritianne Agius

vs

Awtorita' tal-Bini u l-Kostruzzjoni

It-Tribunal,

Ra r-rikors tal-appell ippreżentat mill-appellanta li permezz tiegħu hija talbet sabiex id-deċiżjoni tal-Awtorita' intimata ta' nhar it-28 ta' April, 2024 li permezz tagħha imponiet penali amministrattiva ta' ħames mitt ewro (€500), tiġi revokata fl-intier tagħha. L-appellanta premettiet u talbet kif ġej fir-rikors tal-appell tagħha:

> *Dear Sir/Madam,*
>
> *I wish to appeal the administrative fine dated 28th of April 2024, but sent by the BCA one month later on May 28th 2024 - [Ticket#2022102871000121]*

The fine was issued since the insurance policy had expired, however, during the expiration period no construction works were ongoing - since the works at first floor had long been completed and works on ground floor have not yet started.

Upon receiving the fine our architect Melanie Spiteri sent a reply email advising that she had erroneously uploaded the completion certificate (since project was divided in two stages and only the first stage had been completed), and that she would amend the documentation, which she in fact did. She added that we wished to appeal the fine.

Moreover, I immediately took steps to rectify the situation by opening a new insurance cover – which is still in effect - even though no works are ongoing, and the new insurance cover was sent to the BCA.
We did not hear back from the BCA so we proceeded to speak to CEO Roderick Bonnici to advise a way forward. We were given the impression that there had been a misunderstanding, and we believedthe matter had been closed.

However, some time ago, we received a letter by post as a reminder to pay the same fine. We spoke again to Perit Spiteri, who unfortunately could not provide any assistance since she was unsure as to how to proceed in this situation.

I am therefore sending this email in the hope that the matter can be dealt with and closed. I am ready to provide any documentation required, including emails sent to and from the BCA, and photos of the building in question.

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 in sosten tal-penali amministrattiva l-Awtorita' qiegħda tippreżenta affidavit immarkat bħala Dok BCA1;*

3. *Illi fuq din il-materja l-Onor. Tribunal kien diġà esprima ruħu b'dana li r-rekwiżit skont il-liġi dwar l-assigurazzjoni huwa wieħed sine qua non;*

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 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-imposizzjoni ta' penali amministrattiva għar-raġuni segwenti:

Illi nqast li tissottometti lill-Awtorita' tal-Bini u l-Kostruzzjoni, kopertura ta' assigurazzjoni flimkien ma' ittra mill-assiguratur, kif ukoll inqast li tassigura li x-xogħlijiet ta' kostruzzjoni li jaqgħu taħt id-dispożizzjonijiet ta' dawn ir-regolamenti ikunu assigurati b'mod adatt u adegwat fil-perjodu ta' bejn l-1 ta' Awissu 2022 sas-26 ta' April 2024. skont ir-Regolament (6) subregolamenti (1) u (2) tal-Legislazzjoni Sussidjarja 623.06.

L-appellanta xehdet f'dawn il-proċeduri u kkonfermat li minkejja li l-polza ta' assigurazzjoni kienet skadiet, l-ebda xogħlijiet ma kienu għaddejin fil-mument li l-assigurazzjoni kienet skaduta. Hija preżentat polza tal-assigurazzjoni li turi li wara l-avviż mertu ta' dan l-appell, l-appellanta wettqet polza ta' assigurazzjoni sabiex tkopri x-xogħlijiet. Hija preżentat ukoll korrispondenza li seħħet mal-kumpannija assikuratriċi bħala prova li x-xogħlijiet kienu lesti. Fix-xhieda tagħha mogħtija nhar is-7 ta' Mejju 2026 l-appellanta tgħid:

> *"U fil-fatt, jiena bgħatt l-emails kollha li kelli ma' l-insurance, mal-kumpanija ta' l-insurance fejn dawn saqsewni f'Jannar fil-fatt, 2023, illi jekk irridx inġeddidha, kont stajt inġeddidha jiġifieri spejjeż ta' xejn, kemm ngħidilhom iva, però dik il-ġimgħa l-bennej kien qed jagħlaq ix-xogħolijiet. Jiġifieri għidtilhom m'għandix bżonn nerġa nġeddidha għax ovvjament jien kont naf li x-xogħol ta' kostruzzjoni kien lest u jiena nħoss li f'din is-sitwazzjoni bħal tagħna, fejn aħna d-dar bażikament biex infehemkom ngħixu ġo fiha jiġifieri aħna hawnhekk fejn qegħda jiena huwa l-ground floor, kien mibni fl-eighties imbagħad bnejna sular fuq, jiġifieri aħna x-xogħol ma stajniex nagħmluh kollu f'daqqa għaliex aħna qegħdin ngħixu isfel, bnejna fuq imbagħad once illi jkun lest fuq, inkunu nistgħu nitilgħu hemmhekk imbagħad forsi eventwalment imbagħad nibdew il-kostruzzjoni, l-alterations, mhux as such kostruzzjoni t'isfel. Jiġifieri f'sitwazzjoni bħal tagħna fejn il-completion certificate ma tistax iddaħħlu u anke sibt problema kbira mal-kumpanija ta' l-insurance, tistgħu taraw mill-emails għaliex dawn sabu anomalija li jridu joħorġu insurance meta m'hemmx xogħolijiet għaddejjin jiġifieri jiena vera kelli problema anke biex niftagħha. Jiena l-punt tiegħi li qegħda nikkontestaha għaliex qed inħoss illi l-multa kif inhi ma tirriflettix l-ispirtu tal-liġi, lanqas xejn, għaliex il-liġi qed nimmaġina jiena li saret biex ma jkunx hemm xogħolijiet ta' kostruzzjoni mingħajr ma tkunu koperti b'insurance. Fil-każ tagħna dan ma seħħx jiġifieri aħna ma kellniex, fl-ebda ħin, xogħolijiet ta' kostruzzjoni għaddejjin waqt illi ma konniex koperti b'insurance. Sakemm kien hemm il-kostruzzjoni għaddejja, kellna koperta valida. Dak huwa l-argument tiegħi bażikament."*

Xehdet ukoll il-Perit Melanie Spiteri li in sużżint ikkonfermat il-verżjoni mogħtija mill-appellanta. Fuq domanda tat-Tribunal il-Perit Spiteri ikkonfermat li l-completion certificate kien ġie irtirat:

Membru tal-Bord: *Int semmejt li x-xogħolijiet kienu lesti. Il-final completion certificate kien ġie sottomess?*

Xhud: *Ġie sottomess u bgħatt, kien ġie sottomess u erġajt irtirajtu il-għaliex konna għadna ma għamilniex kemm l-aperturi, dak iż-żmien tinsiex li kien għadu ż-żmien tat-transitioning fit-2024 fejn aħna qabel konna mdorrijin li meta tagħlaq post, tkun għalaqtu anke bl-aperturi temporanji mhux kif illum nafuha nagħlquh bl-aperturi ... kienet għadha liġi ġdida li kienet qegħda tiġi nfurzata f'daqqa waħda. Iva ehe, kont daħħaltha l-final completion biex jiġu released il-bank guarantee però fil-verità, imbagħad irtirajtha given illi ovvjament dawk l-affarijiet ma kienux għadhom lesti.*

L-Awtorita' intimata preżentat affidavit ta' Noel Massa li juru li l-assigurazzjoni kienet skaduta u li x-xogħlijiet seħħew mingħajr l-awtorizzazzjoni tagħha.

It-Tribunal jinnota li f'korrispondenza li saret mill-appellanta stess, turi li din l-assigurazzjoni ġiet maħruġa in segwitu tal-avviż mertu tal-kawża.

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 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 7(12) tal-Liġi Sussidjarja 623.06 jipprovdi testwalment kif ġej:

(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.

Fil-każ odjern jirriżulta li l-appellanta kienet issottometiet id-dokumenti rikjesti, inkluż il-polza tal-assigurazzjoni. Iżda ġara li matul ix-xogħlijiet l-istess polza ta' assigurazzjoni kienet skadiet u dan qabel ma ġiet mibgħuta ċertifikazzjoni li x-xogħlijiet kienu tlestew. Ir-Regolament 6(1), kif applikabbli fid-data tal-avviż odjern, kien jagħmilha ċara li l-iżviluppatur għandu jiżgura li x-xogħlijiet ikunu koperti minn polza ta' assigurazzjoni.

> *6. (1) L-iżviluppatur għandu jiżgura li xogħlijiet tad-demolizzjoni, 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:*

Huwa l-obbligu tal-iżviluppatur li sabiex huwa jirilaxxa ruħu mill-obbligi li jżomm polza ta' assigurazzjoni, għandu jissottometti *completion certificate.* Dan joħroġ biċ-ċar minn minn Regolament 6(6):

(6)Meta jitlesta l-proġett, l-iżviluppatur għandu fi żmien ġimgħatejn (2), jissottometti ċertifikazzjoni maħruġa mill-perit tal-proġett li x-xogħlijiet tlestew. Għal fini ta' dan is-subregolament it-tlestija ta' proġett tfisser it-tlestija tax-xogħlijiet strutturali kollha u xogħlijiet oħra inklużi s-saqaf, kontrabejt, terrazzini u btieħi, l-għeluq ta' aperturi u x-xogħlijiet oħra li jagħmlu l-bini ssiġġillat kontra d-dħul ta' ilma.

In vista' ta' dan, minkejja li l-appellanta tgħid li x-xogħlijiet ta' kostruzzjoni kienu lesti, in-nuqqas li jiġi sottomess completion certificate ma jiskolpahiex mill-obbligu li żżomm fis-seħħ assigurazzjoni li hija valida. Huwa biss mal-mument li l-imsemmi ċertifikat jiġi aċċettat mill-Awtorita' intimata, li l-appellanta tkun f'posizzjoni li tittermina l-assigurazzjoni in kwistjoni. In vista' ta' dan it-Tribunal iqis li l-appellanta aġixxiet bil-ksur tal-Avviż Legali 136 tal-2019 tul il-perjodu li x-xogħlijiet ma kienux koperti b'assigurazzjoni li hija valida. Ir-rekwiżiti imposti mill-liġi għandhom għanijiet li ħadd ma jista' jmerihom u ċioe' s-sigurta' primarjament ta' terzi persuni, inkluż mhux biss il-ġirien iżda ukoll dawk li jkunu qed jagħmlu x-xogħlijiet.

It-Tribunal iqis kredibbli ix-xhieda tal-appellanta u tal-Perit Melanie Spiteri li dan in-nuqqas ma sarx bi sfida għal dak li tesiġi l-liġi iżda għar-raġuni li kien baqa xogħlijiet xi jsiru liema xogħlijiet kienu pjanati li jsiru aktar tard fil-proġett. It-Tribunal ħa in konsiderazzjoni ukoll il-fatt li assigurazzjoni kien hemm tul il-perjodu tal-kostruzzjoni u ma huwiex każ fejn l-iżviluppatur iddeċieda li jieħu l-liġi b'idejh u jwettaq xogħlijiet mingħajr ma kellu l-awtorizzazzjoni tal-Awtorita'. It-Tribunal jemmen ukoll lill-appellanta fejn tgħid li *de facto* ma kienux qed isiru xogħlijiet tul il-perjodu li l-assigurazzjoni kienet skaduta.

Tenut kont ta' dawn iċ-ċirkostanzi, it-Tribunal iqis li filwaqt li l-Awtorita' kienet korretta fis-sejbien ta' ksur tal-Avviż Legali 136 tal-2019 u senjatament ta' regolament 6, l-ammont tal-penali amministrattiva imposta hija eċċessiva għaċ-ċirkostanzi u l-fatti tal-każ. B'hekk il-penali għandha titnaqqas sabiex tirifletti ir-raġunijiet li provdiet l-appellanta u l-aġir tagħha quddiem dan it-Tribunal. Fiċ-ċirkostanzi, it-Tribunal iħoss li l-penali għandha tiġi ridotta għas-somma ta' mija u ħamsin euro (€150).

Decide

Għaldaqstant it-Tribunal qiegħed jilqa' l-appell in parte sakemm kompattibli mas-suespost u filwaqt li jirriduċi l-ammont tal-penali amministrattiva għal mija u ħamsin euro (€150), qiegħed jikkonferma l-bqija tal-ordni tal-Awtorita' appellata maħruġa nhar it-28 ta' April 2024.

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