IT-TRIBUNAL TAL-BINI U L-KOSTRUZZJONI

Illum l-1 ta' Settembru 2026

Rikors numru: BCT/41/2026 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)

Wayde Francis Camilleri

vs

L-Awtorita' tal-Bini u l-Kostruzzjoni

Ra r-rikors tal-appell tal-appellant li permezz tiegħu huwa premetta u talab is-segwenti:

> *Nikteb ghan-nom ta' Wayde Francis Camilleri, K.I. Nru: 10871G ta' 9, Triq il-Knisja, Nadur, Għawdex u ssir referenza ghal ittra datata 23 ta' April 2026, li biha l-esponent ġie nnotifikat li twaqqaf milli jkompli bl-iżvilupp fis-sit li jinsab vacant plot, Triq Mons Mikiel F. Buttigieg, Fontana, Għawdex, kif ukoll ġie allegat li fis-21 ta' April 2026, u/jew fi żmien qabel, saru xogħlijiet ta' kostruzzjoni li allegatament ma kinux konformi mal-Leġiżlazzjoni Sussidjarja 623.06, partikolarment minħabba li beda xogħol ta'*

skavar mingħajr is-sottomissjoni tad-dokumentazzjoni kollha meħtieġa u mingħajr l-approvazzjoni bil-miktub mill-Awtorità.

Illi l-esponent jiddikjara u jissottometti kif ġej:

Illi x-xogħol ta' skavar li sar kien wieħed minimu u limitat ħafna, u sar esklussivament f'ċirkostanzi partikolari li kienu jeħtieġu intervent immedjat.

Illi s-sit ġar kien diġà beda u kważi lest bix-xogħlijiet ta' skavar tiegħu, u kien imminenti li jibda x-xogħol ta' kostruzzjoni tal-ħajt li jifred iż-żewġ proprjetajiet.

Illi l-esponent kellu l-intenzjoni li jinżel sular aktar mill-ġar tiegħu, u għalhekk kieku ma sarx dan l-iskavar limitat minn qabel, kien hemm riskju reali li:

o isiru danni lill-proprjetà tal-ġar; u/jew

o tinħoloq sitwazzjoni ta' periklu strutturali.

Illi għaldaqstant, l-azzjoni tal-esponent kienet miżura preventiva u neċessarja, sabiex jiġu evitati danni u riskji potenzjali li setgħu jirriżultaw minn differenza fil-livell tal-iskavar.

Illi l-iskavar li sar kien strettament limitat għall-perimetru tal-proprjetà tal-ġar, u b'fond approssimattiv ta' madwar tliet piedi biss, u ma kienx jikkostitwixxi xogħol estensiv jew żvilupp sostanzjali.

Illi l-esponent aġixxa in bona fede, mhux b'intenzjoni li jikser jew jisfida r-regolamenti vigenti, iżda biss sabiex jipprevjeni dannu immedjat u periklu potenzjali.

Għaldaqstant, fid-dawl ta' dak kollu hawn fuq espost, qed jintalab b'rispett li l-Awtorità tħassar il-multa imposta, jew, sussidjarjament, tnaqqasha b'mod sostanzjali, fid-dawl tan-natura limitata tax-xogħol, iċ-ċirkostanzi urġenti li fihom sar, u l-fatt li dan twettaq biss sabiex jiġu evitati danni u riskji, u mhux bi ksur intenzjonat tal-liġi.

Ra r-risposta tal-Awtorita' appellata li permezz tagħha 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 qieħed jkun anness u mmarkat bħala Dok BCA1 l-Affidavit tal-Uffiċjal tal-Awtorita' n sosten tal-penali imposta;

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 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:

Illi l-appell odjern jikkonċerna xogħlijiet li skont l-Awtorita' seħħew mingħajr ma kien hemm l-awtorizzazzjoni tal-Awtorita' appellata sabiex l-istess xogħlijiet isiru.

L-appellant ma jiċħadx li saru xogħlijiet ta' skavar li ma humiex awtorizzati iżda jsostni li dawn saru bl-għan li jiġu evitati perikli lill-proprjeta' ta' terzi. In sostenn ta' dan xehed il-Perit Emanuel Vella li kkonferma li saru xogħlijiet ta' skavar bl-intenzjoni li jiġu evitati periklu futuri. Il-Perit Vella spjega dawn ix-xogħlijiet kif ġej:

Iva. Mela, li ġara hu li d-developer ta' l-art li tmiss ma' tal-klijent tiegħi, ta' Wayne Camilleri, kien beda x-xogħol u dan ma kellux basement però bil-proposta ta' Wayne Camilleri kellna basement u peress li kien beda x-xogħol, li għamilna, tkellimna ma' l-owner tal-plott

aġjaċenti biex itina ċans li neskavaw ftit l-isfel ħalli meta jiġi biex jiżviluppa Wayne Camilleri, nevitaw il-periklu biex ma nqattawx mal-bini li jkun diġà tela' u b'hekk il-pedament jibda minn isfel nett u mhux mill-livell tat-triq.

L-Awtorita' appellata preżentat affidavit ta' Mark Azzopardi flimkien ma ritratti.

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.*

Ir-regolament 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.

Illi minn dak deskritt huwa evidenti li x-xogħol li sar jaqa' fil-parametri tad-definizzjoni ta' skavar mogħtija fir-Regolamenti L.S. 623.06. Huwa għalhekk evidenti li l-istess xogħlijiet kienu jirrikjedu l-awtorizzazzjoni tal-Awtorita' appellata biex dawn setgħu isiru. B'hekk l-Awtorita' appellata kienet ġusta fid-deċiżjoni tagħha li twaqqaf ix-xogħlijiet u toħroġ l-avviż ta' nhar it-23 ta' April 2026.

L-appellant jitlob li l-penali amministrattiva imposta titnaqqas sabiex tirifletti aħjar iċ-ċirkostanzi tal-każ. L-appellant jiġġustifika dan billi jgħid li x-xogħlijiet kienu minuri, kienu qed isiru bi qbil mal-ġar adjaċenti u saru fuq medda qasira ta' żmien. It-Tribunal iqis li filwaqt li ma huwa permess ebda abbuż u filwaqt li f'każijiet ta' perikli jeżistu proċeduri li kellhom jittieħdu u li l-appellant ma għamilx, fiċ-ċirkostanzi tal-każ u tenut kont ta' dak spjegat mill-appellant, il-penali amministrattiva imposta għandha titnaqqas għal ħames mitt ewro (€500).

Decide

Għaldaqstant it-Tribunal qiegħed jilqa l-appell in parte sakemm kompatibbli mas-suespost u filwaqt li jirriduċi l-ammont tal-penali amministrattiva imposta għal ħames mitt ewro (€500), qiegħed jikkonferma l-bqija tal-ordni tal-Awtorita' appellata maħruġa nhar it-23 ta' April 2026.

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