IT-TRIBUNAL TAL-BINI U L-KOSTRUZZJONI

Illum l-24 ta' Settembru, 2026

Rikors numru: BCT/17/2026 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)

John Vella

vs

Awtorita' tal-Bini u l-Kostruzzjoni

It-Tribunal,

Ra l-appell ippreżentat mill-Avukat Joshua Grech li permezz tiegħu huwa

> *Dan l-appell qieghed isir in konnessjoni ma' ruling / decizjoni mehuda mill-Awtorita' dwar il-Bini u l-Kostruzzjoni fil-konfront tal-appellant in konnessjoni mal-permess tal-Izvilupp mahrug mill-Awtorita' tal-Ippjanar bin-Numru PA/5006/20 rigwardanti Plot 1, fi Triq Gdida fi Triq il-Kbira, Sannat, Ghawdex - Construction of basement garages in already excavated site, one maisonette at ground floor level, four apartments on two levels and one penthouse at receded floor level u li giet komunikata lill-esponenti fil-21 ta' Jannar, 2026.*

Illi permezz tal-imsemmija komunikazzjoni, l-esponenti / il-perit tieghu qed jintalbu sabiex ghall-ennezima darba jagħmlu tibdil fil-method statement u dan partikolarment fuq allegazzjonijiet maghmula minn terz.

Illi dawn l-allegazzjonijiet jibda biex jinghad li huma totalment infondati fil-fatt u fid-dritt u dan kif sejjer jigi ppruvat;
Illi apparti hekk dak li qieghed jallega l-imsemmi terz, Ian Charles Dalli ma huma xejn ghajr drittijiet civili li bl-ebda mod u manjiera ma jaqghu fil-mansjonijijet tal-Awtorita' dwar il-Bini u l-Kostruzzjoni;

Illi b'mod partikolari dwar id-distanza legali ta' 76 cm, dan huwa inkoncepibbli fis-sit in kwistjoni. Jigi spjegat li s-sit mertu ta' l-imsemmija applikazzjoni huwa fil-fatt barriera li ilha li giet skavata ghexieren ta' snin - is-sitwazzjoni taghha hekk kif kienet tinsab qabel ma nbdew ix-xogholijiet kienet fil-fatt hekk ghal ghexieren ta' snin qabel ma giet akkwistata mis-socjeta' propjeta' tal-appellant;

Illi apparti hekk, gialadarba s-sit kien hekk kif inhu skavat, ma kien hemm e-ebda distanza ta' 76 cm x'tithalla hekk kif qed jintalab sabiex jigi sottomess fil-method statement aggornat;

Illi dwar l-allegazzjonijiet ta' oltrepassar tal-linja divizorja, dan ma ghandu l-ebda konfort fattwali u legali. Fil-fatt il-linja tal-konfini giet strettament osservata, kif ukoll il-blat minnu nniffsu jiddetermina l-bini kif inhu;

Illi apparti hekk, l-Awtorita' tal-Bini u Kostruzzjoni ma' hix l-entita' rilevanti li tiddetermini jekk xi parti intralcatx fuq il-propejta ta' parti ohra - dan huwa fil-mansjonijiet tal-Qorti u mhux tal-Awtorita' tal-Bini u l-Kostruzzjoni;

Illi ciononostante pero' dak li jallega t-terz ma hux ben fatt hekk kif qed tiehdu l-Awtorita' tal-Bini u l-Kostruzzjoni u ghaliex terz jallega ma jfissirx li ghandu jittiehed b'Vangelu!

Illi mill-bqija, il-method statement u l-aggornamenti kollha li saru fl-istess, juru bic-car u minghajr ebda dubju li x-xogholijiet ser isiru in stretta osservanza mar-

regolamenti u l-policies kollha vigenti u applikabbli fuq is-sit in kwistjoni u ghalhekk ma hemmx ragunijiet ulterjuri ghaliex l-istess appellant jipprezenta xi informazzjoni ulterjuri fir-rigward tal-istess;

Illi jizdied jinghad li l-esponenti fil-kors tal-bini ser ikun qieghed jissolidifika l-istruttura kollha tant li ser jifforma rfid ta' dak kollu li hemm ezistenti u ghalhekk mhux talli dan mhux ser ikun ta' detriment ghat-terz, talli ser ikollu jissoda dak li diga' jezisti;

Illi fil-verita' l-inkwiet kbir li ghandu t-terz huwa li ser titghattielu l-veduta u ghalhekk qed jinqeda bl-Awtorita' tal-Bini u l-Kostruzzjoni sabiex juzaha b'tarka tieghu u jasal ghall-ghanijiet tieghu li ma jhallix lill-appellant ghaddej bil-progett legittimu tieghu. Dan kollu b'detriment kbir ghad-drittijiet tal-appellant konsistenti f'danni u telf, nuqqas ta' tgawdija tal-propjeta', telf ta' bejgh u negozju, zidiet fil-prezzijiet tax-xoghol u l-materjal fost telf iehor. Li dak li qed jallega t-terz huwa minnu, sa llum, cioe' kwazi 6 snin wara, il-konsegwenzi li qed jibza minnhom it-terz ilhom li avveraw. Tant kemm dan ma hux il-kaz, il-propjeta' ghadha tinsab solida grazzi ghax-xoghol u l-metodologija korretta utilizzata mill-appellant;

Tenut kont ta' dan kollu ghalhekk, l-esponenti appellanti jitlob bir-rispett li dan it-Tribunal joghgbu jirrevoka d-decizjoni / ruling tal-Awtorita' tal-Bini u l-Kostruzzjoni sabiex ikun hemm xi emendi ulterjuri hekk kif qed jintalab u minflok l-appellant ikun awtorizzat sabiex jipprocedi bil-bini skond il-pjanti u d-dokument approvati u dan taht kwalunkwe provvediment li dan it-Tribunal joghgbu xieraq u opportun.
Kopja tad-decizjoni / ruling appellata qeghda tigi hawn annessa flimkien ma' dan l-appell.

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 qed jkun anness u immarkat bħala Dok BCA1 Affiadvit tal-Uffiċjal inkarigat mil-każ odjern;*

3. *Illi durante it-trattazzjoni tal-appel odjern l-Awtorita' ser tkun qegħda tressaq, jekk jkun il-każ provi oħra li jissustanzjaw dak mitlub minnha;*

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:

Illi l-appell odjern jikkonċerna ilment magħmul mill-iżviluppatur stess li permezz tiegħu qiegħed jitlob sabiex id-deċiżjoni tal-Awtorita' appellata li permezz tagħha ġie mitlub jagħmel emendi fid-dikjarazzjoni tal-metodu għall-kostruzzjoni tiġi revokata. L-appellant, permezz ta' dawn il-proċeduri qed jitlob li hu jkun awtorizzat jipproċedi bil-bini skond il-pjanti u d-dokumenti approvati.

In sostenn tal-appell tiegħu l-appellant preżenta biss ir-rikors t'appell u d-dokumenti mehmuża. Ma ġiet preżentata ebda prova oħra.

L-Awtorita' appellata preżentat affidavit ta' Jake Caruana b'numru ta' dokumenti mehmuża.

It-Tribunl qies id-dokumenti preżentati fid-dettal. Tajjeb jiġi enfasizzat li t-Tribunal huwa limitat biss għad-dokumenti li jiġu preżentati lilu tul il-proċeduri u huwa fl-impossibilita' li jaċċessa dokumenti oħrajn. Dan huwa ukoll in linea ma' prinċipju stabbilit '*quod non est in actis non est in mundo'*. Dan kollu meqjus, it-Tribunal josserva li huwa sprovvist minn dokumenti bażiċi sabiex huwa jkun jista' biss jibda biex jifhem b'liema mod jista' jħassar id-deċiżjoni tal-Awtorita' appellata, senjatament huwa sprovvist mill-*method statement* oriġinali jew minn kwalunkwe emendi li setgħu sarulu tul il-proċess. B'hekk it-Tribunal huwa fl-impossibilita' li jiddetermina jekk dak preżentat qabel id-deċiżjoni appellata huwiex suffiċjenti.

In vista' tas-suespost, it-Tribunal ma jqisx li ġiet preżentata l-evidenza neċessarja sabiex ikun jista' jirrevoka d-deċiżjoni tal-Awtorita' intimata u ser jgħaddi sabiex jiċħad l-appell odjern.

Decide

Għaldaqstant it-Tribunal qiegħed jiċħad l-appell u jikkonferma d-deċiżjoni tal-Awtorita' appellata ta' nhar il-21 ta' Jannar 2026.

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