IT-TRIBUNAL TAL-BINI U L-KOSTRUZZJONI

Illum l-24 ta' Settembru, 2026

Rikors numru: BCT/44/2026 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)

Louis Falzon

vs

Awtorita' tal-Bini u l-Kostruzzjoni

It-Tribunal,

Ra l-appell intavolat mill-appellant stess fejn permezz tiegħu huwa qed jikkontesta l-avviż tal-Awtorita' appellata ta' nhar is-27 ta' Frar 2023 permezz tagħha imponiet penali amministrattiva fl-ammont ta' ħames mitt ewro (€500) in vista' li saru xogħlijiet ta' kostruzzjoni mingħajr ma kien hemm fis-seħħ l-approvazzjoni bil-miktub tal-Awtorita' appellata. L-appellant jgħid is-segwenti:

> *Hi Team*
>
> *Pls note that the mentioned fine was issued before by PA back on 27/7/21 and paid on 4/8/21. Also pls note that BRO guarantee was released on 9/10/23 and PA guarantee was released on 3/1/24 proving that there were no pending fines from both authorities. Attached pls find documents related to the mentioned.*

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 qiegħed jkun anness u mmarkat bħala Dok BCA1 - Affidavit tal-uffiċjal tal-Awtorita', in sosten tal-penali imposta;*
> *3. Min dak sottomess jidher ċar li sar żvilupp mingħajr l-awtorizazzjoni tal-Awtorita' hekk kif rikjesta mil-liġi;*
> *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 xogħlijiet li allegatament seħħew mingħajr ma kien hemm l-awtorizzazzjoni tal-Awtorita' appellata sabiex dawn isiru.

L-Awtorita' appellata preżentat affidavit ta' Philip Schembri li permezz tiegħu provda is-sekwenza tal-fatti kif jirriżultawlu. Hu jgħid li wara li ntalbet ir-rilaxx tal-garanzija bankarja, irriżulta li qatt ma kien hemm approvazzjoni sabiex ix-xogħlijiet isiru. Hu jgħid ukoll li wara indaġni li kienet saret ma' ċertu Brian Loffreda, irriżulta li approvazzjoni qatt ma kienet ingħatat u li x-xogħlijiet kienu seħħew. Ix-xhud preżenta ukoll numru ta' ritratti.

L-appellant preżenta dikjarazzjoni mhux ġuramentata tal-Perit Marvin Ellul li fiha hu jressaq numru ta' argumenti, ewlenin fosthom li l-permess tal-iżvilupp (PA 1533/17) kien inħareġ fit-12 ta' April 2018 u li l-avviż tal-bidu tax-xogħlijiet (*Commencement Notice*) kien intbagħat lill-Awtorità tal-Ippjanar fl-24 ta' April 2018, b'avviż ieħor ippreżentat fit-28 ta' Marzu 2019 minħabba bidla fil-bennej liċenzjat. L-appellant jisħaq li x-xogħlijiet kienu bdew u tlestew qabel ma daħlu fis-seħħ ir-Regolamenti dwar l-Evitar ta' Danni lil Proprjetà ta' Terzi Persuni (S.L. 623.06) permezz tal-Avviż Legali 136 tal-2019.

It-Tribunal eżamina bil-galbu dawn l-argumenti u l-provi prodotti miż-żewġ partijiet.

Fl-ewwel lok, it-Tribunal isib li l-verżjoni mogħtija mill-appellant għar-rigward tat-tkomplija tax-xogħlijiet hija waħda kredibbli u konvinċenti. Mill-kronoloġija tad-dokumentazzjoni u mill-fatti prodotti hija plawsibbli ferm il-verżjoni mogħtija mill-appellant li x-xogħlijiet in kwistjoni fil-fatt seħħew qabel ma daħal fis-seħħ il-qafas regolatorju ta' S.L. 623.06 nhar il-25 ta' Ġunju 2019.

Fit-tieni lok, it-Tribunal jinnota li l-Awtorità appellata ma ressqet ebda prova li turi jew tikkonferma li dawn ix-xogħlijiet fil-fatt seħħew matul iż-żmien meta S.L. 623.06 kien diġà fis-seħħ. Dan minkejja li fl-Avviż u l-penali imposta minna, l-Awtorità straħet b'mod espliċitu fuq dawn l-istess Regolamenti. Kien jinkombi u fuq l-Awtorità li ġġib din it-tip ta' prova sabiex issostni l-legalità u l-applikabbiltà *ratione temporis* tal-penali maħruġa minnha, u ma kienx biżżejjed li tistrieħ biss fuq ir-ritratti ta' spezzjoni tal-2023 li juru biss il-proprjetà fi stat lest u mhux meta saru x-xogħlijiet.

It-Tribunal iħoss li għandu jagħmilha ċara li, filwaqt li huwa minnhu li S.L. 623.06 ma kienx fis-seħħ qabel il-25 ta' Ġunju 2019, dan ma jfissirx li qabel dan iż-żmien kienet tirrenja l-anarkija fis-settur tal-kostruzzjoni. Proprju bil-kontra, anke qabel dik id-data kien hemm proċedura u qafas legali stabbilit (fosthom S.L. 513.01 / L.N. 72 tal-2013 taħt il-Building Regulation Office u r-rekwiżiti tal-Awtorità tal-Ippjanar), li minħabba fihom xorta waħda kienet meħtieġa xi forma ta' awtorizzazzjoni u sottomissjoni ta' dokumentazzjoni qabel ma jinbdew ix-xogħlijiet.

Iżda, in vista tal-fatt li l-avviż u l-penali inkwistjoni ġew skorettament ibbażati fuq S.L. 623.06, u in vista tal-fatt li t-Tribunal qed jqis bħala kredibbli l-verżjoni li dawn ix-xogħlijiet fil-fatt seħħew qabel ma dan il-qafas legali partikolari daħal fis-seħħ, it-Tribunal ma jqisx li l-avviż in kwistjoni ġie maħruġ b'mod korrett u skont il-liġi applikabbli għal dawk ix-xogħlijiet.

Għal dawn il-motivi, it-Tribunal jinsab sodisfatt li l-ilmenti tal-appellant huma fondati, u għalhekk qed jgħaddi sabiex jilqa' l-appell odjern, u konsegwentement jirrevoka l-avviż maħruġ mill-Awtorità kontra l-appellant.

Decide

Għaldaqstant it-Tribunal qed jilqa' l-appell u jirrevoka l-avviż tal-Awtorita' tal-Bini u l-Kostruzzjoni ta' nhar is-27 ta' Frar 2023 u konsegwentament iħassar il-penali amministrattiva imposta fl-ammont ta' ħames mitt ewro (€500).

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