IT-TRIBUNAL TAL-BINI U L-KOSTRUZZJONI

Illum l-20 ta' Ottubru 2026

Rikors Numru: BCT 60/2026 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)

Bernard Azzopardi (K.I.0306270M)

Vs

Awtoritá tal-Bini u l-Kostruzzjoni

It-Tribunal,

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

1. *ILLI dan l-appell qed jiġi interpost ai termini tal-artikolu 44 tal-Kapitolu 623 tal-Liġijiet ta' Malta u dan b'referenza għal Avviż ta' infurzar flimkien ma l-imposizzjoni ta' multa amministrattiva maħruġ mill-imsemmija Awtoritá fir-rigward ta' żvilupp fis-sit Charles Flats, Triq San Pawl, San Pawl il-Baħar, fl-ammont ta tlett elef ewro (EUR 3,000) u dan tramite ittra, data 09 ta' Lulju 2026 bir-referenza BCA/ENF08/0010/2026 (ittra annessa u mmarkata bħala Dok 1).*

2. *ILLI permezz tas-suespost ittra, l-Awtorità allegat li s-soċjetà appellanti kisret id-dispożizzjoni tat-tielet skeda tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 623.08.*

3. *ILLI l-allegazzjoni kienet li fi 16 ta' Ġunju 2026, kif ukoll fil-ġranet ta' qabel, saru xogħlijiet ta' twaqqigħ mhux konformi mal-imsemmija leġislazzjoni, sentjament illi sar fil-perjodu ta' bejn il-ħmistax (15) ta' Ġunju u t-tletin (30) ta' Settembru f' Żona Turistika.*

4. *ILLI s-soċjetà appellanti tħoss li din id-deċizjoni tal-Awtorità hija waħda nfondata u nġusta fil-fatt u fid-dritt stante illi hija bbażata fuq allegazzjonijiet li ma jirreflettux mar-realtà ta' dak li seħħ fuq is-sit.*

AGGRAVJI

A. *Xogħlijiet ta' Twaqqigħ*

5. *ILLI sabhiex tapplika l-artikolu 1(c) ta' t-tielet skeda tal-imsemmija Legislazzjoni Sussidjarja 623.08, irid ikun hemm filfatt xogħlijiet ta' twaqqigħ jew skavar f'żoni turistiċi fil-perjodu ta' bejn il-ħmistax (15) ta' Ġunju u t-tletin (30) ta' Settembru.*

6. *ILLI fil-każ odjern, l-akkuża tirreferi esklussivament ghal allegat "xogħlijiet ta' twaqqigħ".*

7. *ILLI primarjament, ma kienx seħħ ebda xogħol ta' twaqqigħ fil-ġranet tal-15 u 16 ta' Ġunju fuq is-sit mertu tal-appell, peress illi dan ix- xogħol seħħ fil-jiem preċedenti, cioe, fil-jiem qabel ma beda il-perjodu ta' sospensjoni tax-xogħlijiet skont il-liġi.*

8. *ILLI fil-fatt, l-unika ħaġa pendenti kien it-travu inkwistjoni.*

9. *ILLI ta' min jirrimarka illi waqt l-ispezzjoni in situ ta tnax (12) ta' Ġunju, l-uffiċjal tal-Awtorità, Mr Demicoli, żar is-sit u nnota li t-travu kien perikoluż u li kellu jitneħħa mill-aktar fis possibbli. Intqal ukoll illi l-iskadenza ta' t-twaqqigħ ma setgħetx tiġi estiża.*

10. *ILLI in kwantu tal-perikolu, l-appellant, bħala manager tas-sit, ippreżenta talba urġenti għal estensjoni, iżda din it-talba ġiet miċħuda.*

11. *ILLI in vista tas-suespost, u minħabba l-fatt li t-travu kien ta' periklu, ma kienx hemm alternattiva ħlief li t-travu jitneħħa permezz tal-użu ta' krejn.*

12. *ILLI fl-ebda stadju matul ix-xogħlijiet ma ntużaw għodda ta' xogħol 'heavy-duty'. Dan huwa kkonfermat mill-ispezzjonijiet fuq il-post li saru mill-uffiċjal tal-Awtorità u wkoll kif jirrizulta mir-ritratti (annessi u mmarkati bħala Dok B) li juru biċ-ċar il-fatt li t-travu nqala sħiħ.*

B. *Nuqqas ta'bażi fattwali*

13. *ILLI fil-każ preżenti, ta' min jinnota n-numru ta' rapporti li tressqu ripetutament u minhajr bażi minn ġar li jokkupa l-fond ta ħdejn is-sit. Fil-fatt, madwar disa' xhur qabel il-bidu tal-proġett, il-ġar imsemmi kien diġà bagħat ittra legali formali fejn hedded li jieħu azzjoni legali. Sussegwentement, huwa ressaq diversi lmenti lill-Awtorita', lill-Pulizija, lill-Kunsill Lokali u lill-Ombudsman.*

14. *ILLI dejjem ittieħdu l-miżuri kollha rikjesti sabhiex jissalvagwardjaw l-proprjetajiet tal-viċin, inkluż il-fond li jokkupa l-ġar u dan seħħ minkejja l-fatt li l-ġar ma' aċċettax ebda għajnuna u ċaħħad l-aċċess lill-appellant u l-ħaddiema sabhiex jagħmlu xogħlijiet ta' prekawzjoni fuq il-fond tiegħu. Sal-lum, ma saret l-ebda ħsara fuq il-proprjetà tal-ġar.*

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

16. *ILLI fil-każ preżenti, l-Awtorità naqset milli turi li effettivament kien sar "xogħol ta twaqqigħ"*

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

17. *ILLI sussidjarjament u minghajr pregudizzju ghas-suespost, kieku kellu jitqies li kien hemm xi forma ta' irregolarità, l-impożizzjoni ta' penali ta' EUR3,000 f'ċirkostanzi fejn ma kien beda ebda xogħol ta' twaqqieħ hija ħarxa u eċċessiva.*

TALBIET
GĦALDAQSTANT, in vista tas-suespost u għar-raġunijiet premessi, is-soċjetà appellant titlob bir-rispett lil dan l-Onorabbli Tribunal sabiex, tenut kont tal-buona fede tal-appellant:

1. *Jissospendi l-effetti tad-deċiżjoni tal-Awtorità kif ikkomunikata permezz tal-ittra data 09 ta' Lulju 2026, ai termini tal-Artikolu 45 tal- Att dwar l-Awtorità tal-Bini u l-Kostruzzjoni (Cap 623 tal-Liġijiet ta' Malta)*
2. *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' tal-Bini u l-Kostruzzjoni 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 amministrativa qieghed jkun anness u mmarkat bhala Dok BCA -Affiavit tal-Ufficjal;*

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 kollha li tressqu quddiem it-Tribunal.

Ra li l-partijiet iddikjaraw l-istadju tal-provi tagħhom magħluq.

Ra n-noti ta' osservazzjonijiet finali preżentati mill-parijiet;

Ra li l-kawża tħalliet għas-senteza għal-llum.

Ikkunsidra

Illi dan huwa appell minn deċiżjoni tal-Awtorita' appellata li permezz tagħha waqfet ix-xogħlijiet ta' żvilupp fis-sit Charles Flats, Triq San Pawl, San Pawl il-Baħar u kif ukoll ġiet imposta penali amministrattiva fl-ammont ta' tlett elef ewro (€3,000). Ir-raġuni mogħtija għal dan kienet li "Fi 16 ta' Ġunju 2026, kif ukoll fil-ġranet ta' qabel, saru xogħlijiet ta' twaqqigħ, fil-perjodu bejn il-ħmistax (15) ta' Ġunju u t-tletin (30) ta' Settembru f'Zona Turistika u li għaldaqstant mhux konformi mat-Tielet Skeda tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 623.08".

In sostenn tal-avviż tagħha l-Awtorita' appellata preżentat affidavit ta' Josef Demicoli li permezz tiegħu preżenta 'Trail of Events'. It-trail of events tirreferi għal numru ta' istanzi, uħud minnhom jirreferu għall-istess ġurnata, li matulhom l-Awtorita' appellata irċeviet ilmenti minn terzi dwar xogħlijiet li kienu qed isiru fil-15 ta' Ġunju 2026 jew fi ġranet ta' wara. It-Trail of Events juri ukoll li kull meta l-Awtorita' għamlet spezzjonijiet tagħha b'reazzjoni għall-ilmenti li kienet qed tirċievi dejjem sabet is-sit magħluq.

L-appellant ressaq bħala xhud lil Jean Claude Ciantar li kkonferma li minkejja li kien hemm travu li tniżżel bejn it-18 u d-19 ta' Ġunju, it-tqattiegħ tal-istess-travu seħħ sal-14 ta' Ġunju 2026. Hu jgħid li t-tkissir sar permezz ta' *hand-held jigger* u li dawn ix-xogħlijiet kienu bdew isiru lejn l-aħħar ta' Mejju. Hu jgħid li huma pruvaw jitolbu konċessjoni sabiex ix-xogħlijiet jitlestew wara l-15 ta' Ġunju liema konċessjoni ma ġietx aċċettata. Hu jgħid li fit-18 ta' Ġunju tneħħa t-travu mis-sit kif kien mingħajr ma sar aktar tqattiegħ. Ir-raġuni għala talab il-konċessjoni kienet propju sabiex ikun jista' jqatta l-imsemmi travu peress li kien ikun ta' anqas periklu kieku t-travu kien iżgħar. Ix-xhud jgħid li sa dak iż-żmien it-tqattiegħ kien lest kollu.

It-Tribunal jibda biex jinnota li fl-avviż in kwistjoni m'huwiex qed jiġi allegat li saru xogħlijiet mingħajr awtorizzazzjoni iżda kwistjoni ferm aktar speċifika minn hekk u ċioe li saru xogħlijiet ta' demolizzjoni bejn il-15 ta' Ġunju u t-tletin (30) ta' Settembru f'żona turistika. Dan huwa projbit ai termini tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 623.08, Regolament 1(c) tat-Tielet Skeda. Huwa inkontestat li l-eżenzjoni meħtieġa sabiex isiru xogħlijiet ta' demolizzjoni tul dak il-perjodu ma kinitx teżisti. L-appellant jgħid li minkejja li talab din l-eżenzjoni, ma ngħatatlux. Għaldaqstant dak li jeħtieġ li jiddetermina t-Tribunal huwa, jekk mill-provi prodotti, jirriżultax li effetivament saru xogħlijiet ta' demolizzjoni fid-data indikata mill-Awtorita' u liema xogħlijiet kienu projbiti. Fi kwistjonijiet ta' din in-natura huwa meħtieġ li jiġi pruvat ukoll li s-sit in kwistjoni jinstab f'żona turistika sabiex Regolament 1(c) tat-Tielet Skeda ikun japplika fiċ-ċirkostanzi odjerni tal-każ.

It-Tribunal jifhem li l-konklużjoni tal-Awtorita' sabiex inħareġ l-avviż in kwsitjoni kienu n-numru ta' ilmenti li kienet qed tirċievi dwar tqattiegħ li seħħ wara l-15 ta' Ġunju. Mill-provi jirriżulta li r-rappreżentanti li wettqu spezzjonijiet għan-nom tal-Awtorita' ma sabux li dan it-tqattiegħ kien qed isir u ma ġiet preżentata ebda prova fotografika jew permezz ta' video li turi dan it-tqattiegħi isir. B'hekk l-Awtorita' straħet biss fuq l-ilmenti li rċeviet minn terzi sabiex inħareġ l-avviż u l-penali odjerna. It-Tribunal jinnota ukoll li min għamel l-ilmenti ma tressaqx bħala xhud sabiex jikkonferma dak li hu ra jew sema'. Lanqas l-identita' tiegħu jew tagħha ma ġiet konfermata.

Minn dak li ra t-Tribunal u minn dak li ġie aċċettat mill-appellant innifsu huwa li wara l-15 ta' Ġunju ix-xogħol li sar kien li tneħħa t-travu in kwistjoni iżda dan ma jammontax għal tqattiegħ.

B'hekk it-Tribunal ma jqiesx li nġabu provi suffiċjenti sabiex jissostanzjaw l-avviż in kwistjoni. Sussidjarjament kien l-oneru tal-Awtorita' li ġġib prova li ż-żona fejn jinstab is-sit in kwistjoni hija żona turistika, liema tip ta' prova ma nġibitx mill-Awtorita'.

In vista'ta' dan it-Tribunal ma jqisx li nġebu l-provi neċessarji sabiex jikkonferma l-avviż ta' nhar id-9 ta' Lulju 2026 u ser jgħaddi sabiex jilqa' l-appell odjern.

Decide

Għaldaqstant għal dawn ir-raġunijiet kollha, it-Tribunal qiegħed jilqa' l-appell u jirrevoka l-avviż tal-Awtorita' tal-Bini u l-Kostruzzjoni ta' nhar id-disgħa (9) ta' Lulju 2026, sabiex b'hekk qiegħed jirrevoka l-penali amministrattiva fl-ammont ta' tleff elef ewro (€3,000) u kif ukoll jirrevoka d-deċiżjoni li permezz tagħha twaqqaf l-iżvilupp fis-sit li jinsab Charles Flats, Triq San Pawl, San Pawl il-Baħar.

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