IT-TRIBUNAL TAL-BINI U L-KOSTRUZZJONI

Illum 3 t' Awwissu, 2026

Rikors numru: BCT/51/2026

Membri:

Avukat Philip M. Magri LL.D. M.A. (Fin. Serv.) M.Phil.
Perit Robert Sarsero BE&A(Hons), A&CE
Ing. Anthony Camilleri B.Mech.Eng (Hons), FVCM (Hons) L. (Mus.) V.C.M. (Hons.), A. (Mus.) L.S.M.

Jean Ciantar

vs

Awtorita' tal-Bini u l-Kostruzzjoni

It-Tribunal,

Ra l-appell li sar permezz ta' email datata 27 ta' Gunju, 2026 permezz ta' liema l-appellanti ikkontesta d-decizjoni tal-Awtorita` intimata datata 8 ta' Gunju, 2026 permezz ta' liema l-istess Awtorita` imponiet penali amministrattiva fl-ammont ta' elf euro (€1000) in vista tal-allegazzjoni li fis-6 ta' Gunju, 2026 kif ukoll fil-granet u fix-xhur ta' qabel, saru xogholijiet ta' kostruzzjoni li mhux konformi mal-Legislazzjoni Sussidjarja 623.06, senjatament minhabba li beda xogholijiet ta' kostruzzjoni minghajr ma ssottometta d-dokumentazzjoni kollha kif mehtieg u minghajr l-approvazzjoni bil-miktub mill-Awtorita` appellata.

Illi permezz ta' tali appell tieghu l-appellanti jammetti, in succint, li d-dokumentazzjoni mehtiega ma kenitx giet sottomessa bi zvista imma jikkontendi li l-penali ghandha tigi revokata

in toto jew ridotta b'mod proporzjonat peress illi "*kif appena l-appellant kien infurmat bl-avviz ta' infurzar, f'inqas minn erbgha u ghoxrin siegha irregola ruhu*".

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 qieghed jkunu anness u mmarkat bhala Dok BCA1 – affidavit tl-ufficjal tal-Awtorita`, in sostenn tal-penali amministrattiva;*
3. *Illi l-appellant ex admissis fl-appell tieghu indika li sar il-ksur, u kwindi l-Awtorita`kellha ragun fuq il-fatt li kellha tkun imposta l-penali amministrattiva.*
4. *Ghaldaqstant fuq dak suindikat, l-Awtorita` appellata qiegheda umilment titlob lil dan l-Onor. Tribunal biex tichad l-appell odjern.*
5. *Salv eccezzjonijiet ulterjuri.*

Ra l-atti u d-dokumenti kollha, inkluz id-dokumenti annessi mal-appell u l-affidavit prezentat mill-Awtorita`;

Rat li waqt is-seduta tal-15 ta' Lulju, 2026 l-appellanti iddikjara li qed jistrieh fuq l-appell prezentat minnu u ghaldaqstant filwaqt li jikkonferma l-istess bil-gurament tieghu, m'ghandux aktar provi xi jressaq wara li kompla jfisser is-segwenti:

> *(I)d-dokumenti tiegħu kienu kollha ġew sottomessi pero' seta' kien hemm żball amministrattiv fis-sens illi l-bank guarantee suppost kienet ġiet preżentata imma jidher li ma kinitx telgħet fuq is-sistema tal-Awtorita'.*
> *L-appellanti kjarifika wkoll illi hekk kif ġie notifikat mill-Awtorita', huwa kellem lill-Perit tiegħu u rrettifika tali nuqqas fi żmien qasir. L-aċċess kien sar is-Sibt, it-Tnejn kellem lill-Perit li ppreżenta l-Bank Guarantee u s-site reġa' ġie miftuħ l-għada filgħodu.*
> *L-appellanti spjega li għalkemm ma kellux l-approvazzjoni tal-Awtorita', kien irċieva l-approvazzjoni tal-OHSA u ġiet preżentata din minflok u b'hekk ħaseb li seta' jibda x-xogħlijiet. Li kien sar kien, li laħaq beda' jkisser is-saqaf tal-fond.*

Ra li waqt l-istes seduta l-appell thalla ghall-ghoti tas-sentenza.

Ikkunsidra

Permezz tal-appell tieghu stess, l-appellanti jammetti in-nuqqas tieghu billi jammetti li, kif verbalizzat minnu stess waqt is-seduta tal-15 ta'Lulju, 2025, "*kien hemm zball amministrattiv fis-sens illi l-bank guarantee suppost kienet giet prezentata imma jidher li ma kinitx telghet fuq is-sistema tal-Awtorita`*"

L-appellanti jghid ukoll li s-sitwazzjoni giet rimedjata minnufih: "*L-access kien sar is-Sibt, it-Tnejn kellem lill-Perit li pprezenta l-Bank Guarantee u s-site rega`gie miftuh l-ghada filghodu*"

Illi dawn il-fatti ma gewx ikkontestati mill-Awtorita` u fil-fatt, mit-Trail of Events anness, jidher li li l-ordni ghall-waqfien ta'xogholijiet inharget fis-6 ta'Gunju, 2026 u giet revokata fid-9 ta'Gunju, 2026 (Dok 8 prezentat mill-appellanti anness mal-appell tieghu.

Illi t-Tribunal allura jinnota li, ghalkemm huwa minnu li l-appell fih innifsu huwa ammissjoni tal-ksur tar-Regolament indikat fis-sentenza appellata, huwa daqstant iehor minnu li l-appellanti agixxa tempestivament hekk kif gie notifikat mid-decizjoni. Dan ma jfissirx, pero`, li l-penali *in toto* tista'tigi revokata kif mitlub anke ghaliex, xoghol minghajr l-approvazzjoni tal-Awtorita` kien lahaq sar. Huwa impellenti li kuntratturi u wkoll professjonisti jifhmu li l-ligi hija tassattiva f'dan ir-rigward mhux b'kapricc imma, appuntu, biex tizgura li l-ebda xoghol ta' zvilupp ma jsehh jekk ma jkunux gew ikkonfermati mill-Awtorita`il-kriterji kollha mehtiega ghall-approvazzjoni tal-istess. Huwa b'hekk li l-Awtorita` tista' sservi bhala tarka ghas-sahha, sigurta` tal-pubbliku u proprjeta` ta'terzi. Huwa wkoll, fil-fatt, dan l-iskop wara l-reg 7(12) tal-SL 623.06 li testwalment jipprovdi li kull xoghol jehtieg l-approvazzjoni bil-miktub tal-Awtorita`:

> *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.*

Il-ligi hija cara u tassattiva filli tezigi li, fi kwalunkwe kaz, ma jinbdewx xogholijiet minghajr l-awtorizzazzjoni tal-Awtorita` u dana kellu jkun maghruf lill-izviluppatur. Hawnhekk ukoll japplika l-principju ta' *ignorantia lex non excusat*.

Illi, minkejja s-surreferit u tenut kont li, fil-verita` u *ex post facto*, jista' jigi determinat li ma kienx hemm incidenti u x-xoghol gie garantit kif mehtieg mil-ligi anke tramite l-intervent tempestiv tal-appellanti, jehtieg li jigi determinat jekk il-penali imposta hijiex wahda proporzata tenut kont ukoll tal-fatt li, fi kwalunkwe kaz, sehh xoghol ta' zvilupp – konsistenti minn demolizzjoni ta' saqaf - minghajr l-approvazzjoni tal-Awtorita`.

Ghalkemm skont il-ligi, l-obbligu tal-awtorizzazzjoni tal-Awtorita` qabel jinbeda x-xoghol huwa wiehed impost fuq l-izviluppatur, fic-cirkostanzi hawn fuq deskritti huwa car li l-penali amministrattiva imposta mill-Awtorita` fis-somma ta' elf euro (€1000) hija wahda eccessiva. Kif jinsab diga` diversi, drabi deciz, anke minn dan it-Tribunal il-penali ghandha tigi temperata fejn jirrizulta li n-nuqqas huwa sforz zball genwin. (f'dan is-sens sentenza moghtija mill-Onor. Qorti tal-Appell (Inferjuri) fil-kawza fl-ismijiet **Johanna Ganado v. Awtorita` tal-Bini u Kostruzzjoni** deciza fid-19 ta' Gunju, 2024 u wkoll dik deciza fis-27 ta'Mejju, 2025 minn dan l-istess Tribunal kif presjedut fl-ismijiet **Samet Halmi vs Awtorita' tal-Bini u l-Kostruzzjoni BCT 31/2024**)

Fic-cirkostanzi, tenut kont tas-surreferit, it-Tribunal ihoss li jkun opportun li f'dan il-kaz ukoll il-penali tigi ridotta, imma ghas-somma ta' mitejn u hamsin euro (€250).

Decide

Għaldaqstant it-Tribunal, in vista tar-raġunijiet imsemmija hawn fuq qiegħed jilqa' l-appell sakemm kompatibbli mas-surreferit u kwindi qieghed, tenut kont tac-cirkostanzi partikulari ta' dan il-kaz, jirriduci l-penali amministrattiva ghas-somma ta' mitejn u hamsin euro (€250) filwaqt li jikkonferma d-decizjoni appellata datata 8 ta' Ġunju 2026 ghall-bqija.

Dr Philip M. Magri	Perit Robert Sarsero	Ing. Anthony Camilleri
Chairperson	Membru	Membru