IT-TRIBUNAL TAL-BINI U L-KOSTRUZZJONI

Illum 13 ta' Jannar, 2025

Rikors numru: BCT/60/2025

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.

George Schembri

vs

Awtorita' tal-Bini u l-Kostruzzjoni

It-Tribunal,

Ra l-appell li sar permezz ta' rikors fejn l-appellanti ikkontesta id-decizjoni tal-Awtorita` intimata datata 28 ta' Lulju, 2025 fejn permezz taghha l-Awtorita` imponiet penali amministrattiva fl-ammont ta' hamest elef euro (€5000) u dana peress li "*fis-27 ta' Gunju, 2025 u fix-xhur u fis-snin ta' qabel, saru xogholijiet ta' kostruzzjoni li mhux konformi mal-Legislazzjoni Sussidarja 623.06, senjatament minhabba li x-xogholijiet ta' kostruzzjoni ikkawzaw hsarat materjali lill-proprjeta` ta'terzi persuni jew irrizultaw f'periklu ghat-terzi persuni*".

Illi permezz tal-appell tieghu l-appellanti ikkontenda s-segwenti:

I. *Ix-xogholijiet inkwistjoni saru snin qabel id-dhul fis-sehh tal-Legislazzjoni Sussidjarja 623.06. Applikazzjoni retroattiva ta' din il-legizlazzjoni tikser il-principju fundamentali nemo crimen, nulla poena sine lege u thalli l-Avviz minghajr bazi legali. L-appellant m jistax jigi ikkastigat ta' xi att jew ommissjoni li sar qabel il-promulgazzjoni tal-att.*

II. *L-Avviz impunjat ma jispecifikax b'mod car u partikulari x' inhuma l-hekk imsejha xogholijiet, meta saru, x'inhuma l-hekk imsejha hsarat, jew min huma t-terzi li allegatament sofrew minnhom. Nuqqas bhal dan jikser l-obbligu tal-Awtorita`li timmotiva d-decizjonijiet taghha u li tippermetti lir-rikorrenti jifhem u jikkontesta l-Avviz u piena mahrug kontrih, skont l-art. 12 tal-Kap. 623 u l-principji tal-gustizzja naturali.*

III. *Barra minn hekk, l-Awtorita` semplicement irreferiet ghal-LS 623.06 b'mod generiku minghajr ma identifikat disposizzjoni partikulari li allegatament giet miksura. Decizjoni ta' infurzaw minghajr bazi legali cara hija nulla u bla effett.*

IV. *Ir-rikorrenti mhuwiex is-sit tal-proprjeta`. Is-sit huwa mghoddi taht cens perpetwu lill-kumpanija Peppina Limited (C91151), l-uniku azzjonist u direttur taghha hu Francis Schembri, kif jirrizulta mir-registri tal-MBR. Ghalhekk, ir-rikorrenti ma kellu u m'ghandux ebda kontroll fuq is-sit, u ma jistax jinzamm responsabbli ghal xogholijiet jew nuqqasijiet fuq proprjeta`li m'ghandux setgha fuqha.*

V. *Il-fatt li l-Awtorita`ghazlet li tohrog avviz kontra d-direttarju u mhux kontra s-sid effettiv juri arbitrarjeta` u nuqqas ta' amministrazzjoni tajba. Il-ligi u l-principji ta' responsabilita` ovvjament jorbtu lis-sid bhala l-persuna responsabbli ghall-istat attwali tal-fond.*

VI. *Qabel ma harget l-avviz, l-Awtorita` ma tatx lir-rikorrenti l-opportunita`li jinstema' jew jipprezenta osservazjonijiet tieghu. Dan hu ksur car tal-principju audi alteram partem. L-Awtorita` ghazlet li tistrieh fuq sottomissjonijiet jew ilmenti minn terzi minghajr ma semghet il-posizzjoni tar-rikorrenti.*

VII. *A fortiori, fil-prezent hemm in vigore mandat ta' inibizzjoni li jwaqqaf ix-xoghol fuq is-sit. Dan il-fatt wahdu jaghmel l-avviz kontra r-rikorrenti wiehed assurd stante li l-apellanti ma jistax jikkonforma mal-ordni moghti*

mill-Awtorita`ghaliex huwa legalment imwaqqaf milli jwettaq xogholijiet fuq il-post mill-Qorti Civili.

VIII. *Ir-rikorrenti lanqas ma ghandu access fiziku ghall-proprjeta`, u ghalhekk, anke jekk kien hemm xi obbligu li huwa jwettaq, dan ikun impossibbli li jigi esegwit minnu. Huwa kontra kull sens ta' gustizzja li persuna tigi ordnata taghmel jew twaqqaf xogholijiet fuq sit li ma tistax tidhol fih.*

Ra r-risposta tal-Awtorita' appellata li permezz tagħha wieġbet u eċċepiet is-segwenti:

1. *Illi l-Awtorita` appellata qeghda umilment tissottometti li kwakunkwe decizjoni mehuda kienet in konformita' ma' dak rikjest mil-liġi, u kwindi korretta f'kull aspett;*
2. *Illi qieghed jkun anness u mmarkata bhala Dok BCA li huwa Trail of Events, kif sett ta'dokumentazzjoni li huma indikati fl-istess Dok BCA.*
3. *Illi minn dak anness, u l-kronologija imsemmija f'Dok BCA jidher b'mod car li l-Awtorita` kellha kull raguni sabiex timponi l-penali*
4. *Illi hekk appellant huwa skont il-ligi l-applikant u kien ghalhekk li l-Awtorita`imponiet penali lill-appellant*
5. *Ghaldaqstant fuq dak suindikat, l-Awtorita` appellata qieghda umilment titlob lil dan l-Onor. Tribunal sabiex jichad l-appell odjern.*
6. *Salv eccezzjonijiet ulterjuri.*

Ra d-dokument anness mal-istess risposta tal-Awtorita` u prezentati minnha tul il-mori tal-appell.

Ra l-affidavit ta'George Schembri.

Sema' x-xhieda tal-ufficjal tal-Awtorita` Christopher Mercieca

Ra li fis-seduta tad-9 ta'Dicembru, 2025, il-partijiet iddikjaraw li m'ghandhomx aktar provi xi jressqu u l-appell thalla ghas-sentenza ghal-lum.

Ikkunsidra

Illi permezz tal-appell tieghu l-appellanti jibda billi jghid li, ghaliex ix-xogholijiet saru snin qabel id-dhul fis-sehh tal-LS 623.06, ma jistax ikun hemm applikazzjoni retroattiva tal-ligi kwindi l-avviz gie li sar minghajr bazi legali ghax l-applikant ma jistax jigi kkawstigat ta' xi att jew ommissjoni li saret qabel il-promulgazzjoni tal-att.

Illi f'dan ir-rigward it-Tribunal jaghmel referenza ghar-Regolament 25 tal-LS 623.06 li jipprovdi testwalment:

> *Ix-xogħlijiet ta' skavar, demolizzjoni u kostruzzjoni* ***li jkunu nbdew imma mhux lesti fid-data tal-25 ta' Ġunju 2019 kif ukoll dawk ix-xogħlijiet ta' skavar, demolizzjoni u kostruzzjoni li għad iridu jinbdew, jaqgħu taħt id-dispożizzjonijiet ta' dawn ir-regolamenti****:*
> *Iżda d-Direttur dwar ir-Regolament tal-Bini jirriserva d-dritt lijagħti l-ordnijiet xierqa skont l-esiġenzi u n-natura tas-sit partikolari.*

Illi t-Tribunal fela bir-reqqa l-atti inkluzi r-ritratti tas-sit u wkoll b'mod partikulari ir-rapport peritali datat 26 ta'Gunju, 2025 mahrug mill-Perit Godwin Sultana minn fejn jirrizulta bl-aktar mod car li s-sit ghadu miftuh b'xogholijiet certament mhux kompluti sal-lum u kwindi, certament ukoll lanqas kompluti fil-25 ta' Gunju, 2019 jew almenu ma kenux bdew f'dik id-data. Huwa l-istess appellanti li, permezz tal-affidavit jikkonferma dan meta jistqarr:

> *Li naf zgur li ftit wara li kont trasferejt il-fond, hija kien beda jaghmel ix-xogholijiet. Dawn ix-xogholijiet waqqfu xi xhur ilu. Nikkonferma li mit-triq jidher li x-xogholijiet baqghu l-istess u ma kien hemm ebda progress.*

Jekk wiehed jikkunsidra li l-attt ta' enfitewsi perpetwa huwa datata 3 ta' Dicembru, 2019 u skont l-appellanti stess ix-xogholijiet bdew wara din id-data, huwa car li LS 623.06 hija applikabbli ghall-kaz in ezami u kwindi l-ewwel aggravju se jigi michud.

Illi, permezz tat-tieni u t-tielet aggravju tieghu, l-appellanti jikkontesta l-avviz bhala wiehed mhux sufficjentement dettaljat u motivat. It-Tribunal isib minnufih li dawn l-aggravji wkoll mhumiex gustifikati u dana ghaliex id-decizjoni appellata hija palezement wahda

sufficjentement cara sabiex l-appellanti jifhem dak li qed jigi akkuzat bih f'dan il-kaz, senjatament, li minhabba xoghol ta' kostruzzjoni giet ikkawzata hsara jew periklu ghal terzi persuni. Mit-Trail of Events jirrizulta car li dak li wassal ghad-decizjoni appellata kien effettivament rapport tal-Pulizija koncernanti strutturi perikolanti. F'dan ir-rigward il-ligi hija cara u tasattiva filli r-Reg 13 tal-LS 623.06 jipprovdi testwalment ghall-poter tal-Awtorita` li tohrog ordni ta'enfurzar meta *d-Direttur huwa tal-opinjoni li x-xogħlijiet ta' demolizzjoni, skavar u kostruzzjoni x'aktarx serjikkawżaw ħsarat materjali lill-proprjetà ta' terzi persuni jew ser jirriżultaw f'periklu għall-ħaddiema jew għall-terzi persuni*. Ir-Regolament 22 jaghti wkoll poter lid-Direttur li *jista' jimponi multa amministrattiva skont id-dispożizzjonijiet ta' dan ir-regolament fil-konfront ta' kull persuna li tikser xi dispożizzjoni ta' dawn ir-regolamenti, jew li tonqos milli tosserva xi direttiva jew deċiżjoni mogħtija mid-Direttur*.

Ai fini tat-tielet aggravju jinghad li l-avviz ta' enfurzar kien jordna li l-izviluppatur iwaqqaf kull tip ta' zvilupp u xogholijiet ohra fuq is-sit hlief ghal dawk ix-xogholijiet sabiex jitnehha l-periklu. L-appellanti ma jikkontestax li huwa ma mexxiex ma' din l-ordni imma anzi jkompli jikkontendi li huwa ma setax jimxi mal-istess ghax mhuwiex is-sid u m'ghandux access ghas-sit.

Illi huwa ghalhekk car li, persuna b'dehen normali u ragjonevoli, setghet tifhem u tapprezza sew l-akkuza dedotta fil-konfront taghha b'mod sufficjentement car sabiex tkun tista' tipprezenta d-difiza taghha – kif, fil-fatt, ghamel l-istess appellanti. Mill-atti jidher li ttiehdu sahansitra proceduri penali fil-konfront tal-appellanti u huh abbazi tal-istess struttura perikolanti fejn tressqu provi inkluzi rapporti peritali li gew ukoll ezebiti f'dawn l-atti u kwindi qajla jista' l-appellanti jikkontendi li l-avviz ma kienx sufficjentement motivat jew dettaljat. Mit-Trail of Events jirrizulta li kien hemm kuntatt kemm mal-appellanti anke tramite l-avukat tieghu u allura l-appellanti kellu gharfien tajjeb tar-raguni wara l-hrug tad-decizjoni u gie rez fil-posizzjoni li jiddefendi lilu nnifsu minghajr il-htiega ta' informazzjoni ulterjuri li, xorta wahda, f'dan il-kaz u fil-mori tal-appell, ma ntalbitx.

It-Tribunal konsegwentement isib li t-tieni u t-tielet aggravji sollevati mill-appellanti ukoll m'ghandhomx mis-sewwa u qed jigu michuda.

Illi, permezz tar-raba'u l-hames aggravji tieghu, l-appellanti jikkontendi li huwa m'ghandux jibqa' jigi ritenut responsabbli ghall-ksur tal-ligi lamentat mill-Awtorita` peress illi huwa

trasferixxa b'titlu ta' cens perpetwu il-proprjeta` lil terzi u issa huwa biss id-direttarju. F'dan ir-rigward l-Awtorita` wkoll ghandha ragun meta tikkontendi li l-bejgh tal-proprjeta` ma jeskludix ir-responsabilita` tal-appellanti dana ghaliex, ir-reg 8(6) appuntu jipprovdi testwalment:

> *Fejn il-klijent ikun inbidel minħabba li s-sit nbiegħ, jew għal kwalunkwe raġuni oħra, meta xogħlijiet kunu għadhom iridu jitwettqu jew ikunu qed jitwettqu l-klijent kurrenti għandu jkollu l-obbligu li jinforma lill-Awtorità billi jimla' l-formola skont is-Seba' Skeda, u li jissottometti l-formula lill-Awtorità fuq is-sit elettroniku relevanti tagħha. L-istess formola għandha tiġi debitament iffirmata mil-klijent il-ġdid bħala dikjarazzjoni tal-aċċettazzjoni tar-responsabbilitajiet tiegħu bħala l-klijent il-ġdid skont dawn ir-regolamenti.* ***Sakemm l-Awtorità tirċievi t-tali formola, il-klijent kurrenti għandu jinżamm responsabbli għal kwalunkwe kontravenzjoni ta' dawn ir-regolamenti.*** (enfazi mizjuda)

Illi f'dan il-kaz jirrizulta car li l-applikant ghall-izvilupp kien l-appellanti. Ma tressqet ebda prova li saret in-notifika mehtiega a tenur tar-Reg 8(6) u allura dan l-aggravju wkoll m'ghandux mis-sewwa ghaliex, kif gustament eccepiet l-Awtorita`, fin-nuqqas tal-procedura rikjesta mil-ligi, l-applikant ma jinhelisx mir-responsabilta` tieghu ghax-xoghol li jsir fuq is-sit abbazi tal-permess tieghu b'semplici trasferiment ta' drittijiet.

Jifdal li jigi determinat jekk, fil-mertu, id-decizjoni appellata kenitx wahda ingusta kif lamentat mill-appellanti skont l-ahhar tlett aggravji tieghu ossija li hu ma nghatax l-opportunita`li jinstema' mill-Awtorita`, hemm in vigore mandat ta'inibizzjoni li jwaqqaf ix-xoghol u ghaliex hu m'ghandux access fiziku ghas-sit. It-Tribunal isib li lanqas dawn l-aggavji ma jservu sabiex jiskulpaw lill-appellanti min-nuqqas tieghu. Kif diga` nghad, l-appellanti inghata kull opportunita`li mhux biss jinstema' imma wkoll li jirrettifika s-sitwazzjoni ta' periklu fis-sit imma naqas milli jaghmel dan. Jghid ukoll li ghandu mandat ta' inibizzjoni fuq il-fond. Madanakollu, prova ta' dan ma saritxx u lanqas ma ssir referenza ghal xi mandat li qed iwaqqaf ix-xogholijiet fl-affidavit tal-appellant. Fi kwalunkwe kaz, l-ezistenza ta' inibizzjoni ma jfissirx li ma tistax issir talba ghall-varjazzjoni tal-istess *multo magis* fejn hemm sitwazzjoni ta' periklu ghall-pubbliku. Prova ta' xi tentattiv da parti tal-appellanti biex ivarja kwaunkwe ordni ta' waqfien mahrug mill-Qrati lanqas ma saret, anzi tramite l-affidavit tieghu l-appellanti jghid li huwa talab biex inehhi l-permess minn fuq ismu. Kif diga` inghad, ai fini tal-ligi, l-applikant

jibqa' l-persuna responsabbli ai fini tal-LS 623.06. Ir-rapport mahrug mill-Perit Godwin Sultana jindika bl-aktar mod car ir-riskji cari li l-pubbliku qed jigi espost ghalihom bil-kundizzjoni li fih l-applikant halla s-sit tant illi ttiehdu sahansitra proceduri kriminali kif diga` accennat hawn fuq. L-appellanti ma jistax jahrab mill-obbligi cari impost minnu skont il-ligi semplicement billi jistahba wara disgwid ma' huh li issa huwa jghid li ilu snin ma jkellem. L-obbligi legali ghal sit sikur skont il-ligi ghadhom jinkombu palezement fuq l-appellanti li ghandu certament disponibbli ghalih rimedji opportuni ghall-enfurzar tar-rieda tieghu fuq terzi li, skont hu, qed ixekklu l-access tieghu ghall-fond. Peridpiu`, kif jirrizulta bl-aktar mod car mir-rapport tal-Perit Sultana, ix-xoghol rimedjali li jrid isir jirrigwardja l-faccata tal-fond u jinkludi l-hatra ta' structural engineer. Anke hawn l-appellanti ma ressaq ebda prova li ha xi passi sabiex jimplimenta dawn il-mizuri ta' sigurta` urgenti mehtiega minnu bhala l-applikant u li jirrizultaw palezement mir-rapport tal-Perit Sultana datat 26 ta' Gunju, 2025.

Finalment, tenut kont tas-serjeta` tal-imputazzjoni imressqa kontra l-appellanti u pruvata fil-konfront tieghu, it-Tribunal ma jhossx li hemm lok ghal xi temperament fil-penali imposta – anke ghaliex l-appellanti ma ressaq ebda aggravju f'dan is-sens.

Decide

Ghaldaqatant it-Tribunal qieghed jichad l-appell u kwindi jikkonferma s-sentenza appellata datata 28 ta' Lulju, 2025.

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