IT-TRIBUNAL TAL-BINI U L-KOSTRUZZJONI

Illum 24 ta' Marzu, 2026

Rikors numru: BCT/10/2026

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.

Joseph Vassallo

vs

Awtorita' tal-Bini u l-Kostruzzjoni

It-Tribunal,

Ra l-appell li sar permezz ta' ittra tal-Perit David Zahra datata 12 ta' Jannar, 2026 fejn l-appellanti ikkontesta d-decizjoni tal-Awtorita` intimata datata 8 ta' Jannar, 2026 fejn permezz taghha l-Awtorita` imponiet penali amministrattiva fl-ammont ta' elfejn euro (€2000) u dana peress li "*fi 08 ta' Jannar 2026 kif ukoll fil-granet / fix-xhur u fis-snin ta' qabel, saru xogholijiet ta' kostruzzjoni li mhux konformi mal-Legislazzjoni Sussidjarja 623.06, senjatament minhabba li bdejt xoghol ta' demolizzjoni minghajr ma ssottomettejt id-dokumentazzjoni kollha kif mehtieg u minghajr l-approvazzjoni bil-miktub mill-Awtorita` tal-Bini u l-Kostruzzjoni*"

Illi permezz tal-appell tieghu l-appellanti ikkontenda li, ghar-ragunijiet hemmhekk moghtija:

Ghalhekk, dan juri b'mod car li, ghalkemm ix-xoghol inbeda, kienet biss zvista li ma nnotajniex li l-clearance formali ma hargitx, minkejja li d-dokumentazzjoni kollha mehtiega, inkluza l-insurance u l-garanzii bankarji, kienet sottomessa"

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

1. *Illi l-Awtorita` appellata qeghda umilment tissottometti li kwalunkwe decizjoni mehuda kienet in konformita' ma' dak rikjest mil-liġi, u kwindi korretta f'kull aspett;*
2. *Illi ex admissi x-xoghol sar minghajr l-approvazzjoni tal-Awtorita`. Eventwalment l-awtorizzazzjoni giet mahruga mill-Awtorita` nhar il-15 ta' Jannar, 2026, hekk kif jidher mill-anness Dok 311a, liema tkopri d-demolizzjoni u l-iskavazzjoni.*
3. *Illi qieghed ikun anness u mmarkat wkoll bhala Dok BCA1, affidavit tal-ufficjal tal-Awtorita` in sostenn tal-penali amministrattiva.*
4. *Ghaldaqstant fuq dak suindikat, l-Awtorita` appellata qieghda umilment titlob lil dan l-Onor. Tribunal sabiex jichad l-appell odjern.*
5. *Salv eccezzjonijiet ulterjuri.*

Ra l-atti u d-dokumenti kollha inkluzi fl-appell.

Ra l-affidavit ta' Josef Demicoli in kwantu ufficjal tal-Awtorita` intimata

Sema` lill-Perit David Zahra waqt is-seduta tal-5 ta' Marzu, 2026.

Ra li waqt is-seduta tal-5 ta' Marzu, 2026 il-partijiet iddikjaraw li m'ghandhomx aktar provi x'jipproducu u l-appell thalla ghas-sentenza ghall-lum.

Ikkunsidra

Illi permezz tad-decizjoni appellata, l-Awtorita` tikkontendi illi l-appellanti Joseph Vassallo wettaq xoghol ta' demolizzjoni minghajr ma ssottometta d-dokumentazzjoni kollha kif mehtieg

mil-ligi u wkoll minghajr l-approvazzjoni bil-miktub mill-Awtorita` u dana fir-rigward tal-fondi 13 u 19, Triq Santa Barbara, Rabat.

Illi a sostenn ta' dan l-Awtorita` ressqet l-affidavit tal-ufficjal taghha Josef Demicoli li permezz tieghu ikkonferma bil-gurament tieghu it-Trail of Events anness mal-istess u kumpilat minnu. Minn tali Trail of Events jirrizulta li fit-8 ta' Jannar, 2026 "*The fine was given since demolition had started without clearance.*" Dakinhar stess ukoll "*Communication notice was issued to upload docs and the site still was without clearance*". A sostenn ta' dan gew prezentati wkoll ritratti li effettivament juru x-xogholijiet ta' twaqqiegh li kienu bdew fuq is-sit. Jigi nutat pero` li, fir-rigward tal-ewwel imputazzjoni li l-applikant naqas milli jressaq id-dokumentazjoni kollha rikjesta mil-ligi, ghalkemm l-ufficjal jghid li nhareg avviz "*to upload docs*", l-affidavit tieghu ma jindikax liema dokumenti kienu, skont hu, neqsin.

Illi min-naha tieghu, il-Perit Zahra tramite l-appell tieghu li l-kontenut tieghu gie kkonfermat minnu bil-gurament waqt is-seduta tal-5 ta' Marzu, 2026 jikkontendi li l-*method statements* flimkien mal-*condition reports, insurance* u garanziji bankarji gew ilkoll sottomessi lill-Awtorita`. Jghid ukoll li "(f)*it-2 ta' Jannar, 2026 gie wkoll sottomess Addendum (289a) ghad-Demolition Works Method Statement* (…) *Kien biss f'dak il-mument li gie nutat li l-BCA qatt ma harget il-'clearance' formali minkejja li l-method statement kienu sottomessi f'Ottubru. B'hekk mill-ewwel intalbet il-BCA sabiex tinhareg partial clearance ghad-demolition, sabiex kollox isir skont il-procedura stabilita.*".

Illi kif gustament nutat anke mill-Awtorita` waqt is-seduta tal-5 ta' Marzu, 2026, l-appell fih innfisu jikkostitwixxi ammissjoni tal-akkadut almenu ghal dak li ghandhom x'jaqsmu x-xogholijiet ta' demolizzjoni li effettivament jirrizulta li kienu diga` bdew minghajr l-awtorizzazzjoni tal-Awtorita`. Madanakollu, tenut kont tal-fatt li ma tressqet ebda prova ta' liema dokumentazzjoni kienet nieqsa da parti tal-applikant, it-Tribunal ma jistax isib htija f'tali rigward salv illi jinsab konfermat, kif jinghad hawn fuq, li x-xogholijiet bdew minghajr l-awtorizzazzjoni tal-Awtorita`.

It-Tribunal jinnota wkoll li n-nuqqas imputat lill-applikant kien zball genwin li ma kellux riperkussjonijiet u li gie debitament rimedjat hekk kif l-applikant intebah bih. It-Tribunal jaghmel referenza ghal dak verbalizzat mill-avukat tal-Awtorita` waqt is-seduta tal-5 ta' Marzu, 2026 fejn gie sottomess "*li in vista tal-affidavit tal-Perit Zahra, l-Awtorita`*

m'ghandhiex oggezzjoni f'kaz li t-Tribunal jiddeciedi f'dan is-sens li l-penali imposta tigi mnaqqsa in vista tac-cirkostanzi partikulari tal-kaz."

Fic-cirkostanzi, it-Tribunal ma jistax ma jsibx li l-penali imposta ta' elfejn euro (€2000) hija ferm eccessiva tenut kont ir-rizultanzi t' hawn fuq. Kif jinsab diga` diversi drabi deciz, il-penali ghandha tigi temperata sew 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 fejn il-penali giet ridotta ghas-somma ta' mija u hamsin euro (€150) meta xogholijiet kienu bdew minghajr approvazzjoni tal-Awtorita`.

Fic-cirkostanzi, it-Tribunal isib li jkun opportun li f'dan il-kaz ukoll il-penali tigi ridotta, bhal fil-kaz surreferit, ghas-somma ta' mija u hamsin euro (€150).

Decide

Għaldaqstant it-Tribunal, in vista tar-raġunijiet imsemmija hawn fuq qiegħed jilqa' l-appell sakemm kompatibbli mas-surreferit, billi filwaqt li jsib li d-decizjoni tal-Awtorita` hija gustifikata biss sakemm tirreferi ghall-bidu ta' xoghol minghajr l-awtorizzazzjoni taghha u kwindi qed jirrevokaha u jhassarha ghall-bqija tal-imputazzjonijiet, isib ukoll li l-penali imposta hija wahda eccessiva ferm tenut kont tac-cirkostanzi tal-kaz u kwindi jirriduci l-penali imposta ghas-somma ta' mija u hamsin euro (€150).

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