IT-TRIBUNAL TAL-BINI U L-KOSTRUZZJONI

Illum 3 ta' Frar, 2026

Rikors numru: BCT/107/2025

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.

Angelo Mifsud

vs

Awtorita' tal-Bini u l-Kostruzzjoni

It-Tribunal,

Ra l-appell li sar permezz ta' email datata 1 ta' Dicembru, 2025 tal-Perit Chris Briffa fejn l-appellanti ikkontesta d-decizjoni tal-Awtorita` intimata datata 6 ta' Novembru, 2025 fejn permezz taghha l-Awtorita` imponiet penali amministrattiva fl-ammont ta' elf euro (€1000) u dana peress li "*fis-06 ta' Novembru, 2025, saru xogholijiet ta' kostruzzjoni li mhux konformi mal-Legislazzjoni Sussidjarja 623.06, senjatament minhabba li bdejt xoghol ta' bini minghajr l-approvazzjoni bil-miktub mill-Awtorita` tal-Bini u l-Kostruzzjoni*"

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

1. *Stop Works Notice was requested in error by our office*
   The stop works request that triggered the notice was issued by mistake, as it was intended to apply to PA/3650/23, and not to PA/0893/25. Both applications concern the same applicant, and the error was purely administrative in nature.
2. *Immediate Rectification upon notifying the BCA*
   Once the error was communicated to the BCA on 4th November, 2025, clearance for works to continue was issued immediately, as recorded under minute number 60a. This confirms that the BCA ackowledged the mistake and that no breach had actually occurred under PA/0893/25.
3. *Applicant had full clearance and compliance to carry out works. The applicant was in full compliance and had all necessary approvals in place for PA/0893/25 prior to our request for a stop works notice. Therefore, the issuing of the stop work request – and the subsequent penalty – were the result of an internal administrative mix-up, not a failure on the applicant's part.*"

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 qeghdin jkunu annessi bhala Dok LP – Affidavit tal-ufficjal, Dok A – sett ta' ritratti u Dok TE1 – Trail of Event*
3. *Illi skont dak prezentat jidher car li sar xoghol minghajr l-awtorizzazzjoni tal-Awtorita` li jista' jitkompla x-xoghol.*
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 l-affidavits u d-dokumenti ezebiti mill-appellanti u wkoll l-affidavit tal-ufficjal tal-Awtorita` Luke Pace.

Ra li waqt is-seduta tat-13 ta' Jannar, 2026 il-partijiet iddikjaraw li m'ghandhomx aktar provi x'jipproducu u l-appell thalla ghas-sentenza ghall-lum.

Ikkunsidra

Illi l-kronologija tal-fatti li wasslu ghad-decizjoni appellata hija oggettivament pruvata u inkontestata bejn il-partijiet. Skont it-Trail of Events tal-Awtorita` u l-affidavit tal-Perit Ennio Ellul:

i. fis-6 t' Ottubru, 2025 l-Awtorita` approvat il-bidu tax-xoghol fuq is-sit mertu tal-appell odjern

ii. Fl-4 ta' Novembru, 2025 il-Perit Mannie Galea jidher li talab li l-Awtorita` tissospendi x-xogholijiet fl-istess sit mertu tal-appell odjern u dakinhar stess l-Awtorita` harget ir-relattiv Stop Notice.

iii. Fl-istess jum, ossija fl-4 ta' Novembru, 2025 jidher li l-Perit Galea intebah bl-izball tieghu, peress illi skont hu t-talba ghas-sospensjoni tal-xogholijiet kellha ssir fir-rigward tas-sit adjacenti ghal dak mertu tal-appell, u fil-fatt talab biex l-Awtorita` tapprova mill-gdid ix-xogholijiet fis-sit mertu tal-appell.

iv. Fl-istess jum ukoll, ossija fl-4 ta' Novembru, 2025, l-Awtorita` talbet is-sottomissjoni ta' *summary sheet* li baqghet ma gietx prezentata jekk mhux fis-7 ta' Novembru, 2025 meta mbaghad l-Awtorita` harget mill-gdid l-approvazzjoni taghha.

v. Fil-frattemp, l-ufficjal tal-Awtorita` acceda fis-sit mertu tal-appell u sab xoghol ghaddej fis-6 ta' Novembru, 2025 meta allura kien ghad hemm l-iStop Notice fis-sehh.

Illi jinghad minnufih li, ghat-Tribunal, l-allegat zball tal-Perit li wassal ghat-talba ghal ordni ta' waqfien tax-xoghol u ghall-hrug tal-istess ordni m'hijiex skuzanti ghall-ksur ta' tali ordni. Fil-fatt, ic-cirkostanzi li wasslu ghall-hrug tal-ordni tal-waqfien tax-xoghol huma strettament irrelevanti tenut kont tal-fatt li dak li qed jigi allegat mill-Awtorita` huwa li kienu qed isiru xogholijiet meta l-ordni ta' waqfien kien fis-sehh. Huwa daqstant iehor irrelevanti li l-perit agixxa tempestivament sabiex jirrettika l-izball tieghu jew li, qabel l-ordni ta'waqfien tax-xoghol, l-Awtorita` kienet diga` approvat ix-xoghol. Irrispettivament mill-allegat zball tal-perit u r-rettifika tal-istess da parti tieghu, huwa fatt inkontestat li fis-6 ta' Novembru , 2025, meta l-ufficjal acceda fis-sit, kien hemm ordni ta'waqfien ta' xoghol fis-sehh fir-rigward tal-istess sit u allura meta setax isir xoghol hemmhekk.

Mill-aspett prettament legali jinghad li r-Reg 7(12) tal-LS 623.06 jipprovdi testwalment:

> *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.*

Illi l-istess Regolamenti jipprovdu wkoll is-segwenti definizzjonijiet:

> *"skavar" tfisser qtugħ jew tneħħija ta' blat, tafal u kull materjal ieħor naturali jew imqiegħed mill-bniedem, li jifforma l-art, jew it-tneħħija ta' kull materjal konsolidat*
>
> *"demolizzjoni" tfisser it-twaqqigħ jew tneħħija ta' element strutturali li jifforma parti mill-bini*
>
> *"xogħol ta' kostruzzjoni" tfisser li tinkludi dawk ix-xogħlijiet kollha ta' kostruzzjoni magħmula fuq l-istruttura tal-fabrika tal-bini jew ta' inġinerija ċivili, inkluż alterazzjonijiet fuq bini eżistenti, demolizzjoni jew attivitajiet ta' skavar li jsiru fuq sit ta' żvilupp, toroq, wesgħat u għandha tinkludi ukoll tħaffir ta' mini*

Kien allura jinkombi fuq l-Awtorita` il-prova li l-haddiema prezenti fuq is-sit kienu qed iwettqu, fid-data tal-ispezzjoni, xi xoghol li jaqa' taht xi wahda minn dawn it-tlett aspetti li ghalihom kien mehtieg l-approvazzjoni bil-miktub tal-Awtorita`.

Il-Perit Ellul, permezz tal-affidavit tieghu, jikkontendi li r-ritratti prezentati mill-Awtorita` juru "*2 worker* (sic) *clearing small loose material using a black bucket. (...) The two workers seen on site were only taking clean franka rock material to be used for fill over the other site. Third photo shows clearly one of the workers indicating with his extended hand indicating the neighbouirng property* (sic)". Da parti tieghu, l-ufficjal Luke Pace jistqarr tramite l-affidavit tieghu li "*on the day, I went on site and noticed two persons excavating by hand. From the system I noticed that a Stop Works was active thus no works should be carried in the site. I instructed the persons to stop any work with immediate effect.*" Kemmxejn differenti minn dan,

madanakollu, it-Trail of Events kompilat mill-istess ufficjal taghmel referenza biss ghal "*Breach – carting away on stop works*".

Anke tenut kont ta'dak li jidher fir-ritratti ezebiti, it-Tribunal isib li l-Awtorita` ma rnexxilhiex tipprova l-kaz taghha. Huwa car li xoghol ta' demolizzjoni ta' strutturi u/jew ta' kostruzzjoni – kif definiti hawn fuq – ma kienx qed isehh fis-sit. Hekk ukoll, fir-rigward ta' skavar, kien jimkombi fuq l-Awtorita` li tipprova li l-haddiema prezenti fis-sit kienu qed iqattghu jew inehhu blat, tafal jew materjal iehor **li jifforma l-art** jew inehhu kwalunkwe **materjal konsolidat**.

Id-deskrizzjoni tal-haddiema, 'excavating by hand' hija pjuttost kuntradizzjoni fit-termini ghaliex, skont id-definizzjoni tal-att tal-iskavar, qajla jista' wiehed jifhem kif haddiem seta' possibilment jiskava b'idejh materjal konsolidat jew li jifforma l-art tas-sit. Aktar minn hekk it-Trail of Events rappurtat mill-istess ufficjal jaghmel referenza biss ghal 'carting away'. Fl-ahjar ipotezi ghall-Awtorita`, gie pruvat biss li l-haddiema kienu qed jigbru xi gebel sfuz mis-sit u dana certament mhuwiex dak ix-xoghol ta' skavar, demolizzjoni jew kostruzzjoni li jinsab projbit mill-ordni ta' waqfien skont il-ligi kif imfissra hawn fuq.

Decide

Għaldaqstant it-Tribunal, in vista tar-raġunijiet imsemmija hawn fuq qiegħed jilqa' l-appell sakemm kompatibbli mas-surreferit u konsegwentement qed ihassar id-decizjoni appellata datata 6 ta' Novembru, 2025.

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