IT-TRIBUNAL TAL-BINI U L-KOSTRUZZJONI

Illum 5 ta' Marzu, 2026

Rikors numru: BCT/86/2025

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.

Alena Pirotta

vs

Awtorita' tal-Bini u l-Kostruzzjoni

It-Tribunal,

Ra l-appell li sar permezz ta' ittra tal-Perit Rebecca Degiorgio datata 5 ta' Novembru, 2025 fejn l-appellanti ikkontesta d-decizjoni tal-Awtorita` fejn din ordat il-waqfien tax-xogholijiet.

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

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 minghajr pregudizzju ghal dak sottomess preliminarjament, l-esponenti qieghed jinforma lil dan l-Onor. Tribunal li, hekk kif jidher mill-anness dokument immarkat Dok A, l-Awtorita` tat l-awtorizzazzjoni sabiex issir id-demolizzjoni u l-kostruzzjoni u kwindi l-oggett tal-appell huwa illum sorpoassat.*
3. *Illi l-Awtorita`qeghda wkoll tichad l-allegazzjoni tad-dewmien, liema qieghed jigi allegat b'xi mod ikkontribwixxa ghal xi danni. Fl-ewwel lok l-Awtorita, hekk kif jidher mid-dokumenti imtella' fil-portal tal-Awtorita` tal-Ippjananr, gie allegat li kien hemm xi tip ta' kunflitt ta' interess min-naha ta' xi ufficjal tal-Awtorita` tal-Bini u l-Kostruzzjoni, liema allura innecessita investigazzjoni, hekk kif titlob il-ligi. Fit-tieni lok ma giet provduta l-ebda prova sodisfacenti li kien gie krejat xi dannu lill-appellanti, liema kienu zgur li ma jijiex responsabbli ghalih l-Awtorita`.*
4. *Ghaldaqstant fuq dak suindikat, l-Awtorita` appellata qiegheda umilment titlob lil dan l-Onor. Tribunal sabiex tichad l-appell odjern.*
5. *Salv eccezzjonijiet ulterjuri.*

Ra l-atti u d-dokumenti kollha anness mal-appell.

Ra l-provi kollha prezentati mill-appellanti, inkluzi l-affidavit ta' Christian Pirotta u tal-Perit Russell Marmara` u ta' Brian Loffreda wkoll mill-Awtorita`.

Sema' x-xhieda ta' Brian Loffreda in kontro-ezami.

Ra li l-partijiet iddikjaraw li m'ghandhomx aktar provi x'jipproducu u l-appell baqa'differit ghas-seduta tal-lum ghas-sentenza.

Ikkunsidra

Illi t-Tribunal ihoss li ghandu jittratta fl-ewwel lok it-tieni eccezzjoni tal-Awtorita` li permezz taghha l-istess Awtorita` tikkontendi: *li, hekk kif jidher mill-anness dokument immarkat Dok A, l-Awtorita` tat l-awtorizzazzjoni sabiex issir id-demolizzjoni u l-kostruzzjoni u kwindi l-oggett tal-appell huwa illum sorpoassat.*

Illi fil-fatt l-appell odjern huwa wiehed mid-decizjoni li permezz taghha l-Awtorita` waqqfet ix-xogholijiet tant illi l-appell huwa intitolat: Appeal over decision by the Building and Construction Authority to withdraw clearance and the non-reactivation of clearance. F'dan ir-rigward l-appell datat 5 ta' Novembru, 2025 jipprovdi:

> "*In the first instance this appeal is being lodged against the withholding of this clearance by BCA. The undersigned is requesting the Building and Construction Tribunal to order the issue of the clearance with immediate effect for the reasons stated above.*
> *In the second instance and without prejudice to the eventual issue of the clearance and stated above following an order by the Building and Construction Tribunal or of the BCA's own accord, the BCA has delayed the process by making requests that go beyond the legal requirements and this to the detriment of the applicant."*

Ghar-ragunijiet elenkati fl-istess appell, l-appellanti ressaq is-segwenti talbiet:

> *The applicant humbly requests that the Building and Construction Tribunal confirms the fulfilment of all requirements as per SL623.06 and requests that the Tribunal duly requests the Building and Construction Authority to issue the relative clearance.*
> *In view of the possibility that delays up to this date may lead to additional costs or loss of revenue by the applicant, the applicant would like to reserve the right, to any damages due to delays is such delay may eventually lead to such damages."*

Waqt is-seduta tad-9 ta' Dicembru, it-Tribunal kien diga`nnota li, permezz ta' email datata 20 ta' Novembru, 2025, l-ufficjal tal-Awtorita iddikjara li nharget il-*clearance* biex ikunu jistghu jibdew ix-xogholijiet ta' demolizzjoni u kostruzzjoni. Fil-fatt l-awtorizzazzjoni relattiva giet ezebita bhala nota 192a. F'tali cirkostanzi it-Tribunal ordna lill-appellanti sabiex jiddikjaraw jekk ghadx ghandhom interess f'dan l-appell u, bi twegiba ghal dan, l-appellanti "*ddikjaraw li huma xorta wahda ghadhom qed jinsistu fuq l-appell taghhom in vista tal-modalita` utilizzata mill-Awtorita`u z-zmien li ttiehed biex inharget il-clearance*."

It-Tribunal ta l-opportunita` shiha lill-partijiet sabiex iressqu l-provi taghhom. Madanakollu ma jistax ma jigix nutat li l-kompetenza tat-Tribunal odjern hija limitati bil-ligi stess, senjatament mill-art. 34 u 46 tal-Att dwar l-Awtorita` tal-Bini u Kostruzzjoni (Kap. 623 tal-Ligijiet ta' Malta) li, f'dan ir-rigward jipprovdu:

> *34. Għandu jkun hemm Tribunal indipendenti u imparzjali, magħruf bħala t-Tribunal tal-Bini u l-Kostruzzjoni li għandu jisma' u jiddeċiedi dwar appelli ppreżentati minn persuna li tħossha aggravata fuq punti ta' liġi u, jew punti ta' fatt fir-rigward ta' kwalunkwe deċiżjoni tal-Awtorita`.*
> (…)
>
> *46. It-Tribunal jista', b'mod sħiħ jew parzjalment, jikkonferma, jannulla jew ivarja d-deċiżjoni appellata, billi jagħti bil-miktub ir-raġunijiet għad-deċiżjoni tiegħu u għandu jordna li din id-deċiżjoni tiġi ppubblikata u kkomunikata lill-partijiet fl-appell u ppubblikata fuq is-sit web tad-Dipartiment tal-Informazzjoni.*

Illi sakemm l-appell odjern huwa appuntu appell mid-decizjoni tal-Awtorita` li permezz taghha l-istess Awtorita` ordnat il-waqfien tax-xogholijiet, ghandu jkun inkontestat li l-mertu tal-istess illum jinsab azawrit gjaladarba din id-decizjoni appellata m'ghadhiex effettiva in vista tal-awtorizzazzjoni datata 20 ta' Novembru, 2025.

Illi b'referenza ghal dak verbalizzat waqt is-seduta tad-9 ta' Dicembru, 2025, jirrizulta car mis-surreferit li mhuwiex il-kompitu ta' dan it-Tribunal li janalizza l-operat tal-Awtorita` lilhinn mill-kompetenza tieghu li, kif inghad, hija limitata ghal appelli minn decizjonijiet tal-istess Awtorita`. Huwa daqstant iehor car li l-interess guridiku tal-appellanti f'dan l-appell huwa kostitwit mill-utilita` tal-istess appell skont il-ligi ossija ir-revoka jew thassir ta' decizjoni mehuda mill-Awtorita`. Una volta, fid-data tas-sentenza odjerna, tali decizjoni tirrizulta diga` revokata bl-awtorizzazzjoni relattiva ghat-tkomplija tax-xoghol, l-appell odjern ma jista' jkollu ebda utilita` gjaladarba l-mertu tieghu jinsab ezawrit. Fil-fatt, ai fini tal-art. 46 hawn fuq citat, la d-decizjoni appellata m'ghadhiex fis-sehh, effettivament m'hemmx lok li t-Tribunal jagixxi skont il-kompetenza tieghu biex "*b'mod sħiħ jew parzjalment, jikkonferma, jannulla jew ivarja d-deċiżjoni appellata*".

It-Tribunal jifhem, kemm mill-kontenut tal-appell u kif ukoll mill-affidavits prezentati u l-kontro-ezamijiet imwettqin, li l-intenzjoni tal-appellanti hija dik li zzomm lill-Awtorita` responsabbli ghal kwalunkwe danni sofferti minnha bhala konsegwenza tal-operat taghha. Din hija materja li palezement tezorbita, mhux biss il-kompetenza tat-Tribunal kif imfisser hawn fuq, imma wkoll il-mertu tal-appell odjern. L-appellanti stess tidher li taghraf dan tant illi fl-appell taghha tillimita ruhha filli, kif citata hawn fuq, tirrizerva l-posizzjoni taghha f'kaz li effettivament jigu kkawzati danni b'tali dewmien.

Illi tenut kont tas-surreferit, it-Tribunal isib li t-tieni eccezzjoni tal-Awtorita` timmerita li tigi akkolta u konsegwenti it-Tribunal ser jastjeni milli jiehu konjizzjoni ulterjuri tal-appell, inkluz tal-bqija tal-eccezzjonijiet sollevati.

Decide

Għaldaqstant it-Tribunal, in vista tar-raġunijiet imsemmija hawn fuq qiegħed jilqa' t-tieni eccezzjoni tal-Awtorita` u kwindi jiddikjara l-mertu tal-appell odjern ezarit bil-hrug tal-awtorizzazzjoni ghat-tkomplija tax-xogholijiet fil-20 ta' Novembru, 2025 u jastjeni milli jiehu konjizzjoni ulterjuri tal-appell inkluz tal-bqija tal-eccezzjonijiet sollevati mill-Awtorita`.

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