IT-TRIBUNAL TAL-BINI U L-KOSTRUZZJONI

Illum 7 t' April, 2025

Rikors numru: BCT/9/2025

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.

Malcolm Joseph Falzon

vs

Awtorita' tal-Bini u l-Kostruzzjoni

It-Tribunal,

Ra l-appell li sar permezz ta' rikors fejn l-appellanti ikkontesta d-decizjoni tal-Awtorita` intimata datata 14 ta' Jannar, 2025 li permezz taghha l-istess Awtorita` imponiet penali amministrattiva fl-ammont ta' elf u hames mitt euro (€1500) in vista tal-allegazzjoni li fid-19 ta' Dicembru, 2024 kif ukoll fil-granet u fix-xhur ta' qabel, saru xogholijiet ta' kostruzzjoni li mhux konformi mal-Legislazzjoni Sussisdarja 623.06, senjatament minhabba li l-appellant beda xogholijiet ta' demolizzjoni minghajr ma ssottometta d-dokumentazzjoni kollha kif mehtieg u minghajr l-approvazzjoni bil-miktub mill-Awtorita`tal-Bini u l-Kostruzzjoni.

Illi permezz ta' tali appell l-appellanti jikkontendi li hu gie notifikat b'zewg avvizi identici fejn f'kull wahda gie ordnat li jieqaf mix-xoghol u jhallas il-penali fis-somma hawn fuq indikata. Huwa jikkontendi "*li kieku l-avviz kien gustifikat, kellu jinhareg avviz wiehed biss*". Minghajr

pregudizzju ghas-surreferit, l-appellanti jikkontendi wkoll li x-xogholijiet li kienu qed isiru fil-fond "*kienu biss xogholijiet urgenti sabiex jitnehha l-periklu tas-soqfa li kienu kkundannati u prattikament bdew jisfrundaw*". Hu jghid li ma riedx jiehu riskji u hekk kif xtara l-proprjeta` "*fl-istess xahar li saret l-ispezzjoni ossija Dicembru, 2024* (...) *kif induna bl-istat tas-soqfa ma kellux ghazla hlief li jagixxi immedjatament*".

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 ma jidher imkien li l-appellant avza lill-Awtorita` li kien hemm dan il-periklu, u/jew applika mal-Awtorita` sabiex ikun sanzjonat dan ix-xoghol, kwindi l-Awtorita` kienet gustifikata li timponi l-penali.*

3. *Illi qieghed jkun annessi Dok A (Ritratti) u Dok B (Trail of Event).*

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;

Ra l-affidavit tal-appellanti u d-dokumenti annessi mieghu. Sema' x-xhieda ta' Shanika Haidon, ufficjal fi hdan l-Awtorita` appalleta.

Ra li l-appell thalla ghas-sentenza ghas-seduta tal-lum.

Ikkunsidra

Illi jirrizulta car mill-appell prezentat, li l-aggravji huma essenzjalment tnejn. Fl-ewwel lok l-appellanti jirrimarka li gie notifikat b'zewg decizjonijiet meta l-binja hija wahda u l-ispezzjoni

li saret mill-ufficjali tal-Awtorita` kienet ukoll wahda. Jghid li "*kieku l-avviz kien gustifikat, kellu jinhareg avviz wiehed biss.*"

Illi fit-tieni lok, l-appellanti jikkontendi wkoll li "*d-decizjoni dwar il-penali amministrattiva ta' eur 1,500 ghandha tigi revokata minhabba illi x-xogholijiet li kienu qeghdin isiru fil-fond* (…) *kienu biss xogholijiet urgenti biex jitnehha perikolu tas-soqfa li kienu kkundannati u prattikament bdew jisfrundaw*".

It-Tribunal ser jibda sabiex jiddeciedi l-ewwel aggravji imressaq. Jinsab inkontestat li l-Awtorita` harget zewg decizjonijiet fir-rigward ta' dak li rrizultala mill-istess spezzjoni li saret fid-19 ta' Dicembru, 2024. Wahda hija dik mertu tal-appell odjern u l-ohra hija dik mertu tal-appell 10/2025 li wkoll qed jigi deciz illum. Fiz-zewg kazijiet l-Awtorita` harget l-ordni ghall-waqfien mix-xogholijiet u penali amministrattiva, f'kull kaz, ghal elf u u hames mitt euro (€1500). Kif jinsab verbalizzat waqt is-seduta tas-26 ta' Marzu, 2025, il-partijiet qablu li l-appell odjern "*huwa konness mal-appell numru 10/25 u vici-versa u allura l-provi ta' kull wiehed minn dawn l-appelli jghoddu ghall-appell iehor.*"

It-Tribunal fela wkoll id-decizjonijiet rispettivi u nnota li l-unika differenza fil-kontenut taghhom, jirrizulta mill-fatt li d-decizjoni mertu tal-appell odjern tirrigwardja xogholijiet ta' kostruzzjoni deskritti bhala "*xoghol ta' demolizzjoni*" filwaqt li d-decizjoni mertu tal-appell 10/2025 tirrigwardja wkoll xogholijiet ta' kostruzzjoni deskritti bhala "*xoghol ta' bini*". L-ufficjal tal-Awtorita` li xehdet f'dawn il-proceduri stqarret, fuq mistoqsija tat-Tribunal "*illi nharrgu zewg decizjonijiet biex wahda ma tippregudikax lill-ohra u dan ghaliex wahda tirrigwardja demolition u l-ohra tirrigwardja bini*".

Illi madanakollu huwa car u wkoll inkontestat li kemm id-demolizzjoni u kif ukoll il-bini ravvizati fl-istess spezzjoni mill-ufficjal tal-Awtorita` jirrigwardjaw l-istess sit odjern u essenjalment l-istess allegat nuqqas, ossija xogholijiet ta' kostruzzjoni li saru mill-appellanti bi ksur tal-Legislazzjoni Sussiddjarja 623.06 u cioe` minghajr is-sottomissjoni tad-dokumentazzjoni kollha kif mehtieg u minghajr l-approvazzjoni bil-miktub tal-Awtorita`. Fic-cirkostanzi u tenut kont tar-raguni moghtija mill-ufficjal ghall-hrug ta' tali decizjonijiet li tirrizulta wkoll minnufih miz-zewg avvizi, it-Tribunal issib li in kwantu d-decizjonijiet jirrigwardjaw l-istess sit u l-istess allegat ksur tal-ligi kif imfisser hawn fuq, kien sufficjenti ghall-Awtorita` li tipprocedi permezz ta' decizjoni wahda b'penali wahda ghal tali allegat

nuqqas. M'ghandux jigi koncess li l-Awtorita` tirreplika l-istess decizjoni ghal iktar minn darba semplicement sabiex ma tippregudikax il-posizzjoni taghha naha jew ohra dana meta, fl-ezercizzju tal-poteri taghha, l-Awtorita` hija tenuta li tiddeciedi abbazi tan-nuqqas ravvizat waqt l-ispezzjoni jew mill-provi li jkollha a disposizzjoni taghha u kwindi tad-disposizzjoni/jiet li jkunu qeghdin jigu miksura. F'dan il-kaz irrizulta car li z-zewg decizjonijiet jirrigwardjaw l-istess allegat nuqqas kawzat minn zewg aspetti komprizi fl-istess xoghol li kien essenzjalment kostitwit mid-demolizzjoni u l-bini mill-gdid ta' xi soqfa. It-Tribunal qieghed ghalhekk jilqa' dan l-ewwel aggravju u ser jikkunsidra dan fir-rigward tat-tieni decizjoni appellata skont l-appell, f'kaz li jirrizulta pruvat in-nuqqas allegat mill-Awtorita`.

Illi fir-rigward tal-tieni aggravju, kif inghad, dan jirrigwardja n-natura tax-xogholijiet li kien wettaq l-appellanti u jekk tali xogholijiet jehtigux l-approvazzjoni tal-Awtorita` biex ikunu jistghu jibdew liema approvazzjoni tohrog biss wara s-sottomissjoni tad-dokumenti rikjesti dejjem skont il-Legislazzjoni Sussidjarja 623.06.

Illi fir-rigward tan-natura tax-xogholijiet li saru, it-Trail of Event prezentat mill-Awtorita` mar-risposta taghha jindika li fid-19 ta' Dicembru, 2024 l-ufficjal sab xogholijiet ghaddejjin liema xogholijiet kienu jikkonsistu minn demolizzjoni u bini mill-gdid ta' soqfa. Din il-verzjoni hija fil-fatt konfermata wkoll mill-appellanti li, permezz tal-affidavit tieghu jikkonferma li, riskontrat bl-avviz, lir-rapprezentanti tal-Awtorita` "*jiena infurmajthom illi kien hemm il-periklu u ghadtilhom ukoll li ma kontx naf li biex jinbidel saqaf perikoluz biex inehhi l-periklu kellu bzonn il-permess taghhom*".

Illi f'tali rigward ghandu jigi nutat li r-reg 7(12) tal-SL 623.06 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.*

Illi tali disposizzjoni ma teskludix xogholijiet, anke dawk mehtiega b'mod urgenti tant illi f'tali rigward, l-istess Regolamenti jipprovdu taht ir-Reg 6(8) li l-limitazzjonijiet ta' granet u hinijiet li fihom jistghu jsiru xogholijiet b'makkinarju kif imfisser hemm ma japplikawx ghal xogholijiet urgenti, kif hemmhekk ukoll deskritt, biss wara ezenzjoni mahruga mid-Direttur:

Iżda wkoll id-Direttur jista' jeżenta ċerti xogħlijiet mid-dispożizzjonijiet ta' dan is-subregolament, bħal ċerti xogħlijiet ta' emerġenza ta' natura infrastrutturali, inklużi xogħlijiet tad-drenaġġ, kif ukoll xogħlijiet mekkaniċi u elettriċi, u xogħlijiet magħmula biex jiġi eliminat periklu għall-pubbliku, bħal dawk relatati mat-tifqigħa u t-tixrid tan-nar u, jew bħal fejn hemm periklu imminenti ta' kollass ta' binjiet jew strutturi:

Dana konferma tal-fatt li, skont il-ligi, anke xogholijiet meqjusin ta' natura urgenti xorta wahda huma marbutin bir-regolamenti u jridu jkunu soggetti ghall-iskrutinju u approvazzjoni mill-Awtorita`.

Oltre s-surreferit, ir-Regolament 4 tal-istess LS 623.06 jipprovdi wkoll testwalment li:

Dawn ir-regolamenti huma applikabbli għal kwalunkwe xogħol ta' kostruzzjoni li jinvolvi:
(a) skavar, li fiż-żona affettwata tiegħu jinkludi proprjetà ta' terzi; jew
(b) id-demolizzjoni jew tneħħija ta' kull struttura eżistenti, jew bejt jew struttura li tmiss mal-limiti ta', jew biswit eżatt ta', jew sottostanti jew sovrastanti xi proprjetà ta' jew okkupata minn terzi persuni jew xogħol ta' ingaljar ma bini eżistenti; jew
(ċ) il-bini ta' sulari addizzjonali jew ħitan ta' sapport jew strutturi fuq xi proprjetà ta' jew okkupata minn terzi persuni; jew
(d) il-kostruzzjoni ta' bini ġdid jew sulari addizzjonali biswit proprjetà eżistenti ta' terzi persuni.

Huwa car li x-xoghol imwettaq mill-appellanti huwa tali li ghalih japplika l-LS 623.06 in kwantu jinvolvi demolizzjoni u rikostruzzjoni mill-gdid ta' soqfa. Dan iffisser allura li l-Awtorita` hija gustifikata meta sabet li twettaq xoghol minghajr ma gew sottomessi d-dokumenti mehtiega u minghajr l-awtorizzazzjoni taghha.

F'dan il-kaz ghandu jigi kkunsidrat ukoll li x-xoghol li sar lanqas biss kien kopert minn imqar permess tal-Awtorita` tal-Ippjanar, kif gie konfermat ukoll mill-ufficjal tal-Awtorita`.

Decide

Għaldaqstant it-Tribunal, in vista tar-raġunijiet imsemmija hawn fuq qiegħed jilqa l-ewwel aggravju sollevat mill-appellanti filli jsib li, f'dan il-kaz kellha tinhareg decizjoni wahda u ser jikkunsidra dan debitament fir-rigward tal-appell numru 10/2025 li jirrigwardja proprju l-istess kaz, jichad il-bqija tal-appell interpost mill-appellanti u konsegwentement jikkonferma d-decizjoni datata 14 ta' Jannar, 2025 fl-intier taghha.

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