IT-TRIBUNAL TAL-BINI U L-KOSTRUZZJONI

Illum it-2 ta' Diċembru, 2025

Rikors numru: BCT/57/2025 CV

Membri:

Avukat Christopher L. Vella L.L.B., Dip. Not., LL.D.(Melit.)
Perit Samuel Formosa B.E.&A.(Hons), M.Sc. Arch.(Lond), M.Sc.(Env.Pln.& Mgt.), A.&C.E.
Inġ. Johan A. Psaila B. Eng. (Hons.), Pg. Dipl. (Brunel)

Gaynor Azzopardi

vs

Awtorita' tal-Bini u l-Kostruzzjoni

It-Tribunal,

Ra r-rikors tal-appell ippreżentat mill-appellanta li permezz tiegħu hija talbet sabiex id-deċiżjoni tal-Awtorita' intimata ta' nhar is-7 ta' Awwissu, 2025, li permezz tagħha imponiet penali amministrattiva ta' ħames mitt euro (€500) tiġi revokata fl-intier tagħha. Ir-rikors tal-appellanta testwalment jaqra kif ġej:

> *To whom it may concern,*
>
> *I am writing this letter to formally appeal against the penalty issued by the Building and Construction Authority (BCA) on 7th August 2025, in relation to the site located at 22, Triq Lia, Żabbar (Reference: BCA/ENF06/0094/2025), attached at the end of the appeals document.*

The penalty document stated the following:

The Authority, by means of this Notice, is hereby immediately ordering the developer, the site technical officer, the contractor, and the project architect to stop all types of development and any other works on the above-mentioned site, and to ensure that no other works are commenced on the site,

EXCEPT for works intended to remove any danger or related to the prevention of damage and water infiltration into third-party property, as well as any other works that the Authority may order you to carry out.

Description of works carried out on-site

The works being carried out on site consisted of the partial replacement of the backyard store floor, which had sustained significant damage due to water ingress and corrosion of the steel reinforcement mesh. As shown in ***Annex 1****, the affected area was limited to a small portion of the yard floor (purple perimeter in site plan). The elements adjoining third-party property were minimal:*

- on one side, an independent low garden The yard floor touching this garden wall is entirely supported on an independent limestone 'kantun' wall erected from basement level, see Figure 1 ,

- and on the other side, another low yard wall constructed of limestone 'kantun'. As indicated in the attached block plan our yard floor was connected to the party wall, by a series of limestone slabs 'xorok' resting on a very shallow cavity, see Figure 1. All slabs were carefully removed by hand (no use of power tools) to avoid breakages, see Figure 2.

The only section demolished was the area marked in yellow highlight on the plan, and this did not extend into or affect any third-party property, refer to plan and photos. Furthermore, the surrounding third parties are family members, both of whom were informed prior to the commencement of work and obtained verbal consent.

Execution of works

The works were carried out personally by us, the owners, using a hammer, a chisel, and a low-impact Parkside jigger tool, ensuring minimal impact and disturbance. No developers, contractors, or architects were involved in the process.

Request for variation of BCA notice decision

All the above was explained to the BCA official who visited the site following a report submitted by a passer-by, who observed the loading of debris resulting from the

replacement of the small yard roof (and who was not a neighbor). Whilst I fully understand that the BCA is obliged to treat every report and claim with importance and to carry out site inspections accordingly, I respectfully submit that the €500 penalty imposed is unsubstantiated and request the Authority to revoke this penalty. The works undertaken did not affect any third-party property, nor did they pose any risk to surrounding residents or the public.

Photos and plans

Refer to Annex 1 for photographs documenting the works and the site conditions together with a site plan including the site perimeter.

Regards,

Ing. Gaynor Azzopardi

Ra r-risposta tal-Awtorita' appellate 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 l-esponenti qegħda tippreżenta Dok A liema jinkludi Trail of Event u set ta' ritratti;*
3. *Illi hekk kif jidher ċar mil-anness Dok A, l-Awtorita' kienet korretta meta imponit l-penali amministrattiv, anke fejn si tratta il-quantum;*
4. *Għaldaqstant fuq dak suindikat, l-Awtorita' appellata qiegħda umilment titlob lil dan l-Onor. Tribunal sabiex tiċħad l-appell odjern;*
5. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

Ra l-atti u d-dokumenti kollha.

Ra l-verbali tas-seduti kollha li seħħew quddiem it-Tribunal.

Ra d-deposizzjonijiet tax-xhieda li tressqu quddiem it-Tribunal.

Ra li l-partijiet iddikjaraw l-istadju tal-provi tagħhom magħluq.

Semgħa it-trattazzjonijiet finali tal-partijiet.

Ra li fis-seduta ta' nhar is-sitta ta' Novembru, 2025 l-appell odjern ġie differit għas-sentenza għal-llum.

Ikkunsidra:

L-appell odjern jittratta xogħlijiet li seħħew mingħajr ma ġew sottomessi d-dokumentazzjoni kollha rikjesti u allura mingħajr ma kien hemm l-approvazzjoni tal-Awtorita' intimata sabiex isiru x-xogħlijiet. Mill-provi irriżulta li allaċjat max-xogħlijiet in kwistjoni lanqas permess maħruġ mill-Awtorita' tal-Ippjanar ma jeżisti. In segwitu ta' dan, l-Awtorita' intimata imponiet penali amministrattiva fl-ammont ta' ħames mitt euro (€500) u kif ukoll waqfet ix-xogħlijiet in kwistjoni ġewwa s-sit li jinsab f'22, Triq Lija, Żabbar.

L-appellanta għażlet li tixhed hi stess in sostenn tal-appell minnha ntavolat fejn hija tgħid li x-xogħlijiet kienu jinkludu d-demolizzjoni ta' parti minn saqaf li jinstab f'bitħa tal-garaxx. Hija tgħid li s-saqaf in kwistjoni imiss ma' proprjeta' ta' terzi persuni fuq żewġ naħat u l-uniku parti fejn il-ħajt kien ingaljat kien biss ma' proprjeta tagħhom stess. Hi tgħid li x-xogħlijiet saru permezz ta' jigger żgħir u ammettiet li dwar dawn ix-xogħlijiet ma nfurmat lill-ebda awtorita'. L-appellanta preżentat ukoll ritratt in sostenn tal-argumenti tagħha.

L-Awtorita' appellata produċiet lil Dylan Bonett bħala l-uffiċjal responsabbli minn din l-ordni li kkonferma dak kollu li ra u kkonferma li l-Awtorita' ma rċeviet ebda dokumenti bħala parti minn dan ix-xogħol.

It-Tribunal jinnota li l-partijiet qegħdin jaqblu fuq il-fatti kif seħħew u ma jirriżultax li hemm kontradizzjoni bejn dak li qed tgħid l-appellanta u bejn dak li sostna r-rappreżentant tal-Awtorita'. Għaldaqstant it-Tribunal ser ikun qed jgħaddi sabiex jiddetermina jekk meqjus il-fatti kif preżentati, kinitx korretta l-Awtorita' li timponi l-ordni *de quo.*

Illi kif it-Tribunal diga` kellu l-opportunita` li jiddeciedi f'tali rigward ghandu jigi nutat li r-reg 2(1) tal-Sl. 623.06 kienu jipprovdi kjarament li l-iskop tal-istess Regolamenti huwa dak li jipprovdi ghal mizuri intizi biex jimminimizzaw il-hsara lill-proprjeta` ta' terzi jew korrimenti kawza tax-xogholijiet:

(1) L-iskop ta' dawn ir-regolamenti hu li jassikuraw li qabel ma jinbeda xi tip ta' xogħol ta' demolizzjoni, skavar jew kostruzzjoni, jitħejjew metodoloġiji li huma teknikament siguri sabiex jiġi minimizzat ir-riskju ta' ħsara lil proprjetà ta' terzi persuni jew korriment lil persuni li jistgħu jiġu kkawżati mix-xogħlijiet proposti.

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.

Mill-provi prodotti jirriżulta ampjament pruvat li x-xogħol li kien qed isir kien xogħol ta' demolizzjoni kif imifisser mil-liġi u liema xogħol jirrikjedi l-awtorizzazzjoni ċara u bil-kitba tal-Awtorita' biex ikun jista' jibda. Dan jirrikjedi mhux biss l-awtorizzazzjoni iżda anke s-sottomissjoni ta' dokumentazzjoni, li kruċjali fosthom hija l-metodoloġija tax-xogħol sottomessa u approvata mill-Awtorita'. Il-liġi ma tipprovdi għall-ebda eċċezzjoni, ikun kemm ikun żgħir ix-xogħol rikjest.

Fil-fatt ir-Reg 7(12) tal-LS 623.06 jipprovdi testwalment is-segwenti:

(12) 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.

It-Tribunal jemmen lill-appellanta li dan in-nuqqas kien frott nuqqas ta' informazzjoni u gwida ċara minn professjonisti. It-Tribunal iqis kredibbli ukoll x-xhieda tal-appellanta li l-apparat użat sabiex saret din il-biċċa xogħol kienu *hand-held tools* li ma humiex intiżi biex jagħmlu operazzjonijiet aktar maġġuri. It-Tribunal jifhem li x-xogħlijiet kienu verament minimi u li l-

appellanta ħadet numru ta' miżuri sabiex ix-xogħlijiet isiru b'mod sigur. Iżda l-istess xogħlijiet xorta ma jiskapawx mir-rekwiżiti tal-liġi. Dawn ir-rekwiżiti għandhom għanijiet li ħadd ma jista' jmerihom u ċioe' s-sigurta' primarjament ta' terzi persuni, inkluż mhux biss il-ġirien iżda ukoll dawk li jkunu qed jagħmlu x-xogħlijiet. Tenut kont taċ-ċirkostanzi, it-Tribunal jilqa' l-verżjoni mogħtija mill-appellanta u li fl-ebda punt ma pruvat li b'xi mod tiżgwida lit-Tribunal iżda qalet dak kollu kif seħħ u r-raġunijiet li wassluha li tagħmel dawk ix-xogħlijiet. It-Tribunal jinnota li hi kienet ċara mhux biss fil-mument fejn tat ix-xhieda tagħha iżda mal-mument li kellmuha r-rappreżentanti tal-Awtorita' intimata, hekk kif konfermat minn Dylan Bonett.

Tenut kont ta' dawn iċ-ċirkostanzi, it-Tribunal iqis li filwaqt li l-Awtorita' għamlet xogħlha b'mod impekabbli, il-penali amministrattiva imposta għandha titnaqqas sabiex tirifletti ir-raġunijiet li provdiet l-appellanta u l-aġir tagħha quddiem dan it-Tribunal. Fiċ-ċirkostanzi, it-Tribunal iħoss li l-penali għandha tiġi ridotta għas-somma ta' mitejn u ħamsin euro (€250).

Decide

Għaldaqstant it-Tribunal qiegħed jilqa' l-appell in parte sakemm kompattibli mas-suespost u filwaqt li jirriduċi l-ammont tal-penali amministrattiva għal mitejn u ħamsin euro (€250), qiegħed jikkonferma l-bqija tal-ordni tal-Awtorita' appellata maħruġa nhar is-7 ta' Awissu, 2025.

********** **VERA KOPJA TAL-ORIĠINAL**********

Dr Christopher L. Vella	**Perit Samuel Formosa**	**Inġ. Johan Psaila**
Chairperson	Membru	Membru