IT-TRIBUNAL TAL-BINI U L-KOSTRUZZJONI

Illum is-26 ta' Frar, 2026

Rikors numru: BCT/76/2025 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)

Joseph Zammit

vs

Awtorita' tal-Bini u l-Kostruzzjoni

It-Tribunal,

Ra r-rikors ippreżentat mill-attur li permezz tiegħu huwa talab sabiex id-deċiżjoni tal-Awtorita' intimata ta' nhar it-8 ta' Ottubru, 2025, li permezz tagħha imponiet penali amministrattiva ta' elf Ewro (€1,000), tiġi revokata fl-intier tagħha jew ridotta. Ir-rikors tal-attur, testwalment jaqra kif ġej:

> *The above referenced BCA fine, dated 7th October 2025 and received on 8th October 2025 is herewith attached as requested.*
>
> *Whilst I do not deny that correct procedures and notices have not been followed I would like to point out that this lapsus on my part arose chiefly from my unfamiliarity at the*

time of all BCA requirements. They are definitely not a direct affront to BCA regulations which I have now, over the last 3 years, become fully aware and compliant in other building projects. BCA can easily verify that I have now fully abided with all BCA clearances in other projects in recent years. I have obtained my Perit Warrant way back in 1986 and have never had any serious incident in all works executed under my professional responsibility.
Notwithstanding my omissions in this particular case the works in caption have been fully covered by the necessary Insurance cover and accompanying Bank Guarantee to cover the insurance excess amount. These have just been recently renewed for a further 6 months to cover the remaining finishing works. Citadel Insurance company have required at the time the submission of a Building Works method statement and adjacencies condition reports that I have fully complied with. These documents are all herewith attached. The original Insurance and recent current renewal policy can still be deposited with BCA, if necessary.

As can be fully appreciated from the submitted PA's Setting Out plan and photos in eaps docs 89a and 89b, herewith copied as well, the site was a vacant one with a shallow soil cover of less than 0.5m depth. Thus the requested demolition and excavation method statements in BCA communication in eaps doc 80a, way back in August 2022, were deemed irrelevant at the time. Doc 80a is also attached. Similarly for any bank guarantees for excavation affected zones as no rock excavation was carried out. The proposed works had no basement levels and a separate skin was constructed next to the existing right hand side party wall as viewed from the street.

The site definitely had no existing construction and thus no demolition method statement was necessary. The removal of less than 0.5m depth of organic soil was deemed from my end at the time as not requiring any excavation method statements. I do still hold this view and BCA's insistence that shallow soil removals constitute excavation is an overkill that BCA should adequately address in the future.

The submitted commencement notice in eaps doc 79a, herewith copied, carried all the information of all the responsible officials on this project and the non submission of the summary responsibility form is, in my opinion, a very minor offence.

After taking into account all the above facts I am humbly seeking the Building Construction Tribunal's pardon and to waive off the imposed administrative fine, if possible, or at least to significantly reduce its value. I am at the Tribunal's disposal if further clarifications are necessary.
Yours truly,
(Signature)
Perit Paul Buhagiar B.E.&A. (Hons.), A. &C.E. Warrant No. 176

Ra r-risposta tal-Awtorita' intimata 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 ex admissis l-appellanti qieghed jiddikjara li naqas mill jissottometti d-dokumentazzjoni necessarja mal-Awtorita', kwindi fuq tali ammissjoni l-penali inflitta' ghandha tkun ikkonfermata;*

3. *Illi inoltre'fejn si tratta l-livell ta' eskavazzjoni, l-Qorti tal-Appell (Civli – Inferjuri) fl-ismijiet John Vella vs Awtorita' tal-Bini u l-Kostruzzjoni et.*[1] *ikkonstatat dak li jfisser eskavazzjoni skont d-definizzjoni li wiehed jsib fil-Kap. 623. tal-Ligijiet ta' Malta, liema allura l-Awtorita' fedelemnt timxi maghha;*

4. *Illi qeghdin jkunu annessi u immarkati bhala DOK A – Trail of Event u bhala DOK B – ritratti;*

5. *Għaldaqstant fuq dak suindikat, l-Awtorita' appellata qiegħda umilment titlob lil dan l-Onor. Tribunal sabiex tiċħad l-appell odjern;*

6. *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 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. In segwitu ta' dan, l-Awtorita' intimata imponiet penali amministrattiva fl-ammont ta' elf ewro (€1,000) u kif ukoll waqfet ix-xogħlijiet in kwisjtoni ġewwa s-sit li jinsab fi Triq il-Biżantini, Qrendi.

In sostenn tal-appell tiegħu, l-attur ressaq lill-Perit Paul Buhagiar likkonferma li minkejja li kien hemm polza ta' assigurazzjoni sabiex tkopri l-proġett, din ma kinitx ġiet sottomessa lill-Awtorita'. Hu jgħid li dan kien kawża tal-fatt li ma kienx familjari mal-proċessi tal-Awtorita' intimata. Għar-rigward tad-dokumenti relatati ma' skavar il-Perit xehed u jgħid:

Xhud: Issa, l-excavation m'għamilthiex għax jiena ma fhimtx li biex tneħħi pied u nofs ħamrija għandek bżonn excavation method statement. Dan kull ma kien hemm pied u nofs ħamrija.

Buhagiar jikkonferma ukoll li aġjaċenti mas-sit in kwistjoni hemm proprjetajiet ta' terzi.

L-Awtorita' intimata ħarrket lil Mario Cassar, bħala r-rappreżentant mill-ordni in kwistjoni u kkonferma li clearance mill-Awtorita' ma kienx hemm u l-iżvilupp kien seħħ.

It-Tribunal jinnota li l-partijiet qegħdin jaqblu fuq il-fatti kif seħħew u ma jirriżultax li hemm kontradizzjoni bejn dak li qed jgħid l-appellant 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 nnutat li r-regolament 2(1) tal-Sl. 623.06 kien 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.

Dan kollu meqjus, huwa evidenti li kwalunkwe tip ta' skavar jaqa' fil-parametri tad-definizzjoni mogħtija għal 'xogħol ta' kostruzzjoni' u għaldaqstant jaqa' fi ħdan l-obbligi naxxenti mil-Leġislazzjoni Sussidjarja 623.06. B'hekk huwa ċar ukoll li x-xogħlijiet in kwistjoni jirrikjedu l-awtorizzazzjoni ċara u bil-kitba tal-Awtorita' biex ikun jista' jibda. Dan jirrikjedi mhux biss l-awtorizzazzjoni iżda anke s-sottomissjoni ta' dokumentazzjoni. Il-liġi ma tipprovdi għall-ebda eċċezzjoni.

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 ħa in konsiderazzjoni l-ammissjoni ċara tal-Perit tal-proġett u l-ġustifikazzjoni li huwa provda. L-obbligu ta' sottomissjoni ta' dokumentazzjoni huwa ċar u ma jipprovdi għall-ebda eċċezzjoni. L-għan wara dan l-obbligu huwa ċar u ċioe s-sigurta' primarjament ta' terzi persuni, inkluż mhux biss il-ġirien iżda ukoll dawk li jkunu qed jagħmlu x-xogħlijiet. B'hekk l-appellant naqas li jipproċedi bix-xogħlijiet fin-nuqqas tal-imsemmija approvazzjoni.

It-Tribunal ħa in konsiderazzjoni li l-appellant ma kienx negliġenti għall-aħħar u dan *stante* li d-dokumenti kienu fil-pussess tiegħu, hekk kif preżentati minnhu stess f'dawn il-proċeduri, iżda naqas li jibgħathom lill-Awtorita' intimata u li finalment jottjeni il-clerance neċessarju. Dan seħħ fiż-żewġ fażijiet, kemm f'dak ta' skavar u kif ukoll fl-istadju tal-kostruzzjoni. Tenut kont ta' dan, it-Tribunal iqis li filwaqt li l-Awtorita' kienet korretta fid-deċiżjoni tagħha, il-penali amministrattiva imposta għandha titnaqqas sabiex tirrifletti dak suespost u l-aġir tal-appellant. Fiċ-ċirkostanzi, it-Tribunal iħoss li l-penali għandha tiġi ridotta għas-somma ta' sitt mitt ewro (€600).

Decide

Għaldaqstant, dan it-Tribunal qiegħed jilqa' l-appell in parte u filwaqt li jikkonferma d-deċiżjoni tal-Awtorita', qiegħed jirriduċi l-ammont tal-penali amministrattiva għal sitt mitt ewro (€600) u jikkonferma l-bqija tal-ordni tal-Awtorita' intimata maħruġa nhar it-8 ta' Ottubru, 2025 sa fejn kompatibbli mas-suespost.

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