IT-TRIBUNAL TAL-BINI U L-KOSTRUZZJONI

Illum l-1 ta' Settembru 2026

Rikors numru: BCT/45/2026 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)

Silvio Delia

vs

L-Awtorita' tal-Bini u l-Kostruzzjoni

Ra r-rikors tal-appell ippreżentat mill-Perit Christian Schembri fejn testwalment jaqra kif ġej:

I refer to the development in subject.

The works are being carried out in accordance with the approved method statements, with certain minor modifications implemented due to exigencies encountered during the execution of the works. In this regard, the approved method statement already includes the following provision:

"This method statement is subject to changes by the Perit in charge owing to exigencies during the execution of works."

Given that the site is underlain by soft rock, I directed the client/developer and the licensed mason to install a number of beams at foundation level, overlain by columns, in order to improve load distribution at foundation level. This approach has already been implemented successfully under Beams 4 and 5 (Figure 1). Excavation for foundations is already included in the approved method statements.

During the works and following further analysis beneath Beams 7 and 8, I concluded that load distribution at foundation level would be more effectively achieved through the construction of a large pad footing rather than beams spanning over the reservoir void. Consequently, I specified the construction of a pad footing combined with a new slab over the reservoir so as to create a stiffer foundation element. This required minimal additional excavation towards the rear of the site to accommodate an access hatch to the reservoir. Since minor excavation works for foundations were already contemplated within the approved method statement, it is my opinion that the works remain, in principle and in concept, in line with the approved method statement.

In view of the above, I kindly request that the stop works notice be lifted so that works may resume at the earliest possible opportunity. Closing off the works as soon as possible is the safest course of action for all parties involved. I would also kindly request that consideration be given to the cancellation of the imposed fine, since the works have remained fundamentally in accordance with the approved method statement.

Ra r-risposta tal-Awtorita' appellata li permezz tagħha 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 qiegħed jkun anness u immarkata bħala Dok BCA1 – Affidavit tal-Uffiċjal tal-Awtorita';

3. Illi jidher mil-Affidavit li effettivament wara li ġew sottomessi d-dokumenti rikjesti, reġat ġiet re-attivita l-awtorizazzjoni sabiex jkompli x-xogħol;

4. Illi mingħajr preġudizzju għal dan, filwaqt li l-Perit tal-proġett huwa l-persuna responsabbli mil-proġett u allura għandu jieħu dawk id-deċiżjonijiet li jkunu meħtieġa, dan ma jfissirx li l-obbligi imposti mil-Awtorita' jistaw jkunu injorati;

5. li ħadd ma jiddipartixxi mill-"method statement" approvat;

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

7. 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 kollha 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-kawża tħalliet għall-llum għas-sentenza.

Ikkunsidra:

Illi l-appell odjern jikkonċerna xogħlijiet li skond l-Awtorita' appellata seħħew mingħajr ma kien hemm l-awtorizzazzjoni tal-Awtorita' appellata sabiex dawn isiru.

L-appellant jgħid li awtorizzazzjoni kien hemm iżda matul ix-xogħlijiet kien hemm bżonn li jsiru xogħlijiet li ma kinux jirriżultaw mid-dikjarazzjoni tal-metodu. L-appellant jistrieħ ukoll fuq dikjarazzjoni magħmula fl-istess dikjarazzjoni metodu li tirriżerva li jsiru kwalunkwe xogħlijiet li jkunu neċessarji skond l-eżiġenzi tax-xogħlijiet. Xehed ukoll il-Perit tal-proġett, Christian Schembri, li kkonferma li tul il-kostruzzjoni ttieħdet deċiżjoni li tinfetaħ 'pet footing'. Kif beda t-tħaffir irrealizza li kien hemm bżonn ta' ħorża għall-bir. Hu jgħid:

"Jiena deherli li ma kinetx problema din in-naqra excavation minħabba li fil-method statement li konna preżentajna, u dan ukoll qiegħed iddokumentat fl-ittra li bgħatt lill-Bord ta' l-Appell u lil BCA ukoll, ngħidu li x-xogħol jista' jkun jinbidel skond l-esiġenza u wkoll kellna approvat skavar għall-pedamenti jiġifieri dan aħna, l-iskavar, konna qed nagħmluh minħabba l-pedamenti."

Il-Perit jgħid ukoll:

"Ehe. Aħna min-naħa tagħna, kien hemm skavar fuq żewġ postijiet oħra, in-naħa ta' quddiem biex nibnu t-travi li bħala volum prattikament huwa simili għall-ammont ta' skavar li ġara n-naħa ta' wara jiġifieri tant rajniha bidla żgħira din li wara kollox ir-responsabbilità tax-xogħol tekniku xorta hija tiegħi, illi forsi bi żvista ma avżajniex lil BCA però ma kien hemm l-ebda malintenzjoni għax, kif qed ngħid, dejjem għamilna għall-aħjar, għas-saħħa tal-fond u dak ta' fuqu u kif qed ngħid ukoll il-klijent u anke l-kuntrattur illi qabbad, dejjem ikkoperaw ma' l-istruzzjonijiet li kont qed nagħmel, jiġifieri jista' jkun forsi bi żvista m'avżajniex lil BCA però l-intenzjonijiet illi kellna huma kollha korretti u f'posthom. Jiġfieri tajjeb illi wieħed iħares lejn l-intent ta' kif imxew ix-xogħolijiet jiġifieri iktar mill-paper work, iktar speċi importanti li l-intent kien hemm u l-affarijiet kollha kienu f'posthom"

L-Awtorita' preżentat affidavit ta' Fernand Farrugia li magħha preżenta wkoll 'Trail of Events' flimkien ma' numru ta' ritratti. Hu jikkonferma li kien irriżultalhom li kien hemm xogħlijiet li seħħew mingħajr ma kienu approvati li jsiru.

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.

Ir-regolament 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.

B'hekk dak li huwa meħtieġ li jiddetermina t-Tribunal huwa jekk dak li kien qed isir fid-data li jirreferi għalih l-avviż kienx jeħtieġ l-awtorizzazzjoni tal-Awtorita'.

Mill-provi prodotti, minkejja li ma ġietx preżentata kopja tad-dikjarazzjoni metodu, jirriżulta li hemm qbil li x-xogħol li kien qed isir ma kienx inkluż fid-dikjarazzjoni tal-metodu. Dan jikkonfermah ukoll il-Perit tal-proġett Christian Schembri. It-Tribunal ma jaqbilx li b'sempliċi dikjarazzjoni li tgħid li kwalunkwe xogħol neċessarju huwa kopert, xogħlijiet anċillari jistgħu isiru. B'hekk it-Tribunal iqis li dak ix-xogħol, anke jekk kien wieħed minuri, kien jeħtieġ li jinġieb għall-attenzjoni u l-awtorizzazzjoni tal-Awtorita'. In-nuqqas li dan isir jiġġustifika l-avviż ta' nhar id-19 ta' Mejju 2026.

It-Tribunal jemmen lill-appellant fejn jgħid li dawn ix-xogħlijiet seħħew propju bħala ameljorament fuq ix-xogħlijiet. It-Tribunal qies ukoll li awtorizzazzjoni għax-xogħlijiet kienet hemm iżda kienet biss parti minn dawn ix-xogħlijiet li ma kellhomx l-awtorizzazzjoni meħtieġa. Tenut kont taċ-ċirkostanzi, it-Tribunal jilqa' l-verżjoni mogħtija mill-appellant li fl-ebda punt ma prova jiżgwida lit-Tribunal u għaldaqstant iqis li l-penali amministrattiva fl-ammont ta' elf ewro (€1,000) hija waħda eċċessiva u għandha titnaqqas sabiex tirifletti ċ-ċirkostanzi tal-każ.

Decide

Għaldaqstant it-Tribunal qiegħed jilqa' l-appell in parte sakemm kompattibli mas-suespost u filwaqt li jirriduċi l-ammont tal-penali amministrattiva għal ħames mitt ewro (€500), qiegħed jikkonferma l-bqija tal-ordni tal-Awtorita' appellata maħruġa nhar id-19 ta' Mejju 2026.

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

Chairperson Membru Membru