IT-TRIBUNAL TAL-BINI U L-KOSTRUZZJONI

Illum 14 t' April, 2026

Rikors numru: BCT/06/2026

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.

Francis Galea

vs

Awtorita' tal-Bini u l-Kostruzzjoni

It-Tribunal,

Ra l-appell li sar permezz ta' email datata 17 ta' Dicembru, 2025 tal-Avukat Dr. Ian Stafrace a nom tal-appellanti fejn giet ikkontestata d-decizjoni tal-Awtorita` intimata datata 3 ta' Dicembru, 2025 fejn permezz taghha l-Awtorita` imponiet penali amministrattiva fl-ammont ta' elf euro (€1000) u dana peress li "*fit-03 ta'Dicembru, 2025 kif ukoll fil fil-granet u fix-xhur ta' qabel, saru xogholijiet ta' kostruzzjoni li mhux konformi mal-Legislazzjoni Sussidjarja 623.06, senjatament minhabba li bdejt xoghol ta' skavar minghajr ma ssottomettejt d-*

dokumentazzjoni kollha kif mehtieg u minghajr l-approvazzjoni bil-miktub mill-Awtorita`tal-Bini u l-Kostruzzjoni.

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 qed ikun anness u immarkat bhala Dok BCA1 Affidavit tal-Ufficjal tal-Awtorita`, in sostenn tal-penali imposta;*
3. *Ghaldaqstant fuq dak suindikat, l-Awtorita` appellata qieghda umilment titlob lil dan l-Onor. Tribunal sabiex jichad l-appell odjern.*
4. *Salv eccezzjonijiet ulterjuri.*

Ra id-dokumenti annessi mal-istess risposta senjatament l-affidavit tal-ufficjal tal-Awtorita` Joseph Marmara`.

Rat l-affidavit tal-appellanti Francis Galea u d-dokument anness mieghu.

Ra li waqt is-seduta tal-24 ta'Marzu, 2026 il-partijiet iddikjaraw li m'ghandhomx aktar provi xi jressqu u l-appell thalla ghas-sentenza ghal-lum.

Ikkunsidra

Illi kif jirrizulta mill-kontenut tal-appell, l-appellanti essenzjalment jikkontesta l-allegazzjoni li huwa kien qed iwettaq xoghol ta'skavar:

> *The appellant rebuts this allegation and claims that he was not doing any 'xoghol ta' skiver" (sic). The works that the appellant was doing was the removal of the lose material to expose the foundation of his property so that he could apply*

adequate water proofing. These works do not necessitate any authorisation from the BCA.

Permezz tal-affidavit tieghu huwa jkompli jikkontendi li "*kull m'ghamilt kien illi nehhejt xi lose material minn taht l-art tal-garage biex nohloq spazju halli nkun nista' naghmel water proofing. Gialadarba naghmel il-waterproofing (qatran tat-tisjir) nerga nimla il-gandott b'lose material tal-qawwi u ninvella kollox bil-konkos li jkun tajjeb ghall-water proofing. Dan jidher anke mir-ritratt li ezebiet il-BCA.*
Jien m'ghamilt l-ebda xoghol li fl-opinjoni tieghi kien jirrikjedi xi permessi minghand xi entita` ghaliex dan kien biss xoghol normali ta' maintenance. Tant illi meta mort il-PA biex insaqsi il-customer care qaluli proprju hekk illi dan ix-xoghol ma kienx jehtieg permess."

A sostenn ta' dan l-appellanti ressaq email li tidher mahruga mill-ufficjal tal-Awtorita`Joseph Marmara` li tipprovdi:

After reviewing the progress and understanding the current scope, I confirm that Mr. Galea can proceed with the remaining works related to the installation of the waterproof membrane and the laying of the concrede screen, as part of the efforts to address the rising damp issue.

Mill-aspett prettament legali jinghad li r-Reg 7(12) tal-LS 623.06 jipprovdi testwalment:

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 l-istess Regolamenti jipprovdu wkoll is-segwenti definizzjonijiet:

"skavar" tfisser qtugħ jew tneħħija ta' blat, tafal u kull materjal ieħor naturali jew imqiegħed mill-bniedem, li jifforma l-art, jew it-tneħħija ta' kull materjal konsolidat

B'hekk huwa car li, kif diga` gie diversi drabi deciz minn dan it-Tribunal, ai fini tal-ligi, 'skavar' mhuwix limitat biss ghat-tqattiegh tal-blat imma wkoll *" qtugħ jew tneħħija ta' (...)*

kull materjal ieħor naturali jew imqiegħed mill-bniedem, li jifforma l-art" (reg. 3 tal-LS 623.06).

It-Tribunal fela wkoll bir-reqqa it-Trail of Events kif imressaq u kkonfermat bil-gruament mill-istess ufficjal Joseph Marmara` minn fejn jirrizulta li, fuq medda ta' zmien li tmur mit-13 t'Ottubru, 2025 sad-data tad-decizjoni appellata, l-ufficjal mar fuq is-sit diversi drabi minhabba ilmenti li kienu jsiru. Bosta drabi ma sab l-ebda xoghol ghaddej salv illi fil-15 tÓttubru, 2025 hemm deskritt li ghalkemm, anke f'dik l-okkazjoni, ma gewx nutati xogholijiet ta'kostruzzjoni, "*the site was open, and it was noted that soil excavved to a depth of approximately 50cm was being removed to level the garage and carted away in a skip*." Salv ghal dan in-notament, l-ufficjal ma jidhirx li nnota ebda ksur tal-ligi mill-applikant fid-drabi l-ohrajn li fihom acceda fuq is-sit. Jidher li kien ukoll f'dan il-kuntest li l-istess ufficjal hareg l-approvazzjoni ghat-tkomplija u tlestija tax-xoghol li kien ghad fadal ghat-tqeghid tal-membrane biex tigi solvuta l-problema ta' umdita`qawwija fis-sit.

Ghalkemm wiehed jifhem u japprezza li tali skavar sar fil-kuntest ta' xoghol limitat intiz ghal tqeghid ta' membrane fl-art, dan ma jista' jiggustifika bl-ebda mod il-fatt li l-appellant wettaq xoghol li skont il-ligi jammonta ghal xoghol ta'skavar li kien jehtieg l-approvazzjoni tal-Awtorita`kif hawn fuq riportat qabel tali xoghol seta' jinbeda.

Madanakollu it-Tribunal ser jikkunsidra wkoll l-aspetti kollha tal-kaz anke ai fini tal-penali imposta. Huwa car li penali elf euro (€1000) hija ghal kollox sproporzjonata tenut kont tal-fatt li l-kwistjoni jidher li giet facilment rizolta meta l-ufficjal tal-Awtorita` fehem in-natura tax-xoghol li kien qed isir u l-effett limitat li tali 'skavar'skont id-definizzjoni legali seta'jkollu fuq proprjeta` ta' terzi.

Fic-cirkostanzi it-Tribunal isib li tali penali hija certament wahda ezagerata u ser ikun qed jirriduci l-istess ghas-somma ta' mija u hamsin euro (€150).

Decide

Għaldaqstant it-Tribunal, in vista tar-raġunijiet imsemmija hawn fuq qiegħed jilqa' l-appell limitatament u jikkonferma d-decizjoni appellata datata 3 ta' Dicembru, 2025 sakemm kompatibbli mas-surreferit u jvarjaha ghall-bqija billi jirriduci l-penali imposta ghas-somma ta' mija u hamsin euro (€150).

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