IT-TRIBUNAL TAL-BINI U L-KOSTRUZZJONI

Illum 14 t' April, 2026

Rikors numru: BCT/07/2026

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.

Francesco Cutajar

vs

Awtorita' tal-Bini u l-Kostruzzjoni

It-Tribunal,

Ra l-appell li sar permezz ta' email tal-Perit Benny Cortis fejn l-appellanti ikkontesta d-decizjoni tal-Awtorita` intimata datata 18 ta' Dicembru, 2025 fejn permezz taghha l-Awtorita` imponiet penali amministrattiva fl-ammont ta' hames mitt euro (€500) u dana peress li "*fit-18 ta' Dicembru, 2025 kif ukoll fil-granet ta' qabel, sar xoghol ta' kostruzzjoni li mhux konformi mal-Legislazzjoni Sussidjarja 623.06, senjatament minhabba li nqast li tiehu prekawzjonijiet kollha mehtiega sabiex ma jirrizultax hsara mill-infiltrazzjoni ta' ilma lill-proprjetajiet kontigwi*"

Ra r-risposta tal-Awtorita' appellata li permezz tagħha wieġbet u eċċepiet is-segwenti:

1. *Illi l-Awtorita` appellata qeghda umilment tissottometti li kwalunkwe decizjoni mehuda kienet in konformita' ma' dak rikjest mil-liġi, u kwindi korretta f'kull aspett;*
2. *Illi l-Awtorita` agixxiet fuq rapport ta' terz u wara li kkonfermat dak irraportat, l-istess Awtorita` imponiet penali;*
3. *Illi in sostenn tal-penali qieghed jkun anness u mmarkat bhala Dok BCA1 Affidavit tal-ufficjal tal-Awtorita`*
4. *Li hadd ma jiddipartixxi mill-'method statement'approvat (sic)*
5. *Ghaldaqstant fuq dak suindikat, l-Awtorita` appellata qieghda umilment titlob lil dan l-Onor. Tribunal sabiex tichad l-appell odjern.*
6. *Salv eccezzjonijiet ulterjuri.*

Ra l-atti u d-dokumenti kollha annessi mal-appell u l-affidavit tal-ufficjal fi hdan l-Awtorita` appellata.

Sema' lill-Perit Benny Cortis waqt is-seduta tal-5 ta' Marzu, 2026.

Sema' lix-xhud Daniel Azzopardi waqt is-seduta tal-24 ta'Marzu, 2026 meta l-istadju tal-provi gie dikjarat maghluq u l-kaz thalla ghas-sentenza ghall-lum.

Ikkunsidra

Illi permezz tad-decizjoni appellata, l-Awtorita` tikkontendi illi l-appellanti naqas milli jiehu prekawzjonijiet necessarji sabiex ma tirrizultax hsara mill-infiltrazzjoni ta' ilma lill-proprjetajiet kontigwi.

Illi a sostenn ta' dan, l-Awtorita` ressqet l-affidavit tal-ufficjal taghha Sean Mizzi li f'dan ir-rigward jiddikjara li huwa agixxi bil-hrug tal-penali abbazi ta' ilment ta' terzi datat 4 ta' Dicembru, 2025 rigwardanti dhul ta' ilma u liema ilment jidher li gie pruvat tramite ritratti li gew ukoll ezebiti in atti. Mill-istess xhieda jidher li x-xoghol fuq is-sit twaqqaf ukoll minhabba dan l-ilment u gie approvat biss fl-14 ta' Jannar, 2026 wara li l-perit prezenta mizuri korrettivi intizi sabiex jeliminaw il-problema fit-22 ta' Dicembru, 2025.

Permezz tal-appell tieghu l-appellanti jikkontendi s-segwenti:

> "(P)*reventive works carried out to avoid water intrusion into the property… have always been executed with due regard to the well-being of the neighbouring properties. (…)*
> *Among the preventive measures implemented to avoid water ingress into third party property are the following:*
> *When casting the concrete slab, the surface was laid to falls directing water away from the third party walls.*
> *A sand/cement filler has been constructed at the junction between the concrete slab and the third party wall.*
> *I would also like to point out that the owner of the adjoining third-party property, Mr. Daniel Azzopardi, has informed my client and subsequently confirmed to me during a telephone conversation that the claim submitted to the BCA was sent in error. The minor water intrusion / damage referred to in the claim had occurred approximately one year ago. At that time, Mr. Azzopardi's mobile phone malfunctioned and did not transmit the claim Upon recently reparing and switching on his mobile phone, the claim was sent automatically*.

Ghandu jinghad pero` li l-verzjoni moghtija fl-appell tinsab imgiddba mhux biss mit-Trail of Events tal-Awtorita` imma wkoll mix-xhieda tal-istess li f'dawn il-proceduri xehed is-segwenti:

> *Ngħid illi jien kont bgħatt email lill-Awtorita' b'ilment. Dan l-ilment kien jirrigwarda ħanut. Ngħid illi jien kont ħadt ukoll ritratti tal-ħanut u bgħattom lill-Awtorita'. Dan l-ilment għamiltu minħabba dħul ta' ilma illi beda' jkolli mingħand ta' maġenbi. Ngħid illi l-ħanut huwa tiegħi u allura r-ritratti juru l-ħanut.*
> *Jien kont tlabt li min qed jagħmel ix-xogħlijiet jirranġa din il-problema u fil-fatt din il-problema kien irranġaha.*
> *Ngħid illi kien hemm inċidenti fil-passat meta l-ilma beda' dieħel ftit ftit imma umbagħad ġew drabi meta beda' jidħol l-ilma għandi bis-saħħa.* ***<u>Ngħid illi għidtlu tal-aħħar u fi żmien ġimgħa irranġa. Ngħid illi din is-soluzzjoni instabet wara li għamilt l-ilment u bgħatt ir-ritratti lill-Awtorita'.</u>***

Qed issirli referenza għall-appell u ngħid illi l-ilment tiegħi dwar id-dħul tal-ilma ma għamiltux bi żball u dana peress illi l-ilma kien qed jidħol għandi bil-provi.
Ngħid ukoll illi kien hemm kwistjonijiet oħrajn.

Apparti li mix-xhieda ta' Azzopardi ma jirrizultax li l-ilment intbaghat bi zball, jirrizulta car mill-istess xhieda li s-soluzzjoni ghall-problema instabet biss wara li sar l-ilment liema ilment ma kienx sar bi zball imma appuntu minhabba d-dhul kospikwu ta' ilma fil-proprjeta` ta' Azzopardi. L-email tal-Perit Benny Cortis datata 20 ta' Dicembru, 2025 tidher li hija komunikazzjoni unilaterali mill-istess Perit li lanqas ma sservi sabiex tgiddeb is-surreferit. Huwa wkoll indikattiv tal-problema ezistenti fil-mument tal-ilment il-fatt li, kif jirrizulta mit-Trail of Events mahluf mill-ufficjal tal-Awtorita`, il-problema tidher li giet rizolta tramite l-mizuri mehudin mill-perit skont dikjarazzjoni li giet notifikata lill-Awtorita` fit-22 ta' Dicembru, 2025 u certament mhux xhur jew sena qabel kif riportat fl-email tal-Perit Cortis.

Illi madanakollu t-Tribunal ser jikkunsidra wkoll il-fatt li f'dan il-kaz l-Awtorita` imponiet il-massimu tal-penali koncess mil-ligi (salv il-penali ta' kuljum). L-Awtorita` ma ggustifikat bl-ebda mod l-ghazla taghha f'dan ir-rigward. Aktar minn hekk, l-entita` tal-hsara kif riportata fir-ritratti u l-fatt li, skont it-Trail of Events, il-problema tidher li giet rizolta relattivament fi zmien qasir tramite l-intervent tal-perit kif imfisser hawn fuq, jimmilitaw kontra din l-ghazla.

It-Tribunal ihoss li f'tali cirkostanzi il-penali ghandha tigi ridotta ghal dik ferm iktar ragjonevoli ta' mija u hamsin euro (€150).

Decide

Għaldaqstant it-Tribunal, in vista tar-raġunijiet imsemmija hawn fuq qiegħed jilqa' l-appell sakemm kompatibbli mas-surreferit u filwaqt li jirriduci l-penali imposta ghas-somma ta' mija u hamsin euro (€150) qieghed, ghall-bqija, jikkonferma d-decizjoni appellata datata 18 ta' Dicembru, 2025.

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