IT-TRIBUNAL TAL-BINI U L-KOSTRUZZJONI

Illum l-20 ta' Ottubru 2026

Rikors Numru: BCT 62/2026 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)

Rev. Joseph Mifsud

vs

Awtorita' tal-Bini u l-Kostruzzjoni

It-Tribunal,

Ra r-rikors tal-appell ippreżentat mill-appellant li permezz tiegħu huwa premetta u talab is-segwenti:

1. *Illi permezz ta' imejl datata 14 ta' Awissu 2026 tal-11:13, indirizzata lill-esponent (parrocca.siggiewi@maltadiocese.org) u kkupjata lill-Perit Joe Cassar (joecassarace@gmail.com), Ivan Mifsud Triganza, uffiċċjal inkarigat mill-BCA Enforcement and Compliance Team, f'isem l-Awtorità tal-Bini u Kostruzzjoni, ħareġ Avviż ta' Infurzar skont l-Att dwar l-Awtorità tal-Bini u Kostruzzjoni (Kap 623) u r-Regolamenti dwar l-Evitar ta' Ħsara lil Propjetà ta' Terzi Persuni (LS 623.06) li permezz tiegħu iddiffida lill-esponent milli jkompli bl-iżvilupp ta' estensjoni taċ-Ċimiterju Madonna tal-Karmnu, Triq Blat il-Qamar, Is-Siġġiewi.*

2. *Illi fl-istess Avviż ta Infurzar, l-Awtorità tal-Binu u Kostruzzjoni (aktar ' quddiem "l-Awtorità"), imponiet fuq l-esponent Penali Amministrattiva fl-ammont ta' Elf Ewro (€1000).*
3. *Illi skont l-istess Avviż, il-bażi għal din l-azzjoni fuq imsemmija tal-Awtorità hi li "Fit-13 ta' Awissu 2026 kif ukoll fil-ġranet u x-xhur ta' qabel, saru xogholijiet ta' kostruzzjoni li mhux konformi mal-Legislazzjoni Sussidjarja 623.06, senjatament minħabba li bdejt xogħol ta' Skavar MINGĦAJR l-approvazzjoni bil-miktub mill-Awtorità tal-Bini u l-Kostruzzjoni." (Ara Dok A - Kopja tal-Avviż ta' Infurzar).*
4. *Illi l-esponent umilment jissottometti li l-Avviż ta' Infurzar appellat la għandu bażi fil-fatt u lanqas fil-liġi għall-fatti u raġunijiet sussegwenti:*

- ***a)** Il-Perit Joe Cassar, inkarigat mill-proġett tal-estensjoni tal-imsemmi čimiterju, permezz ta' imejl intestata "Commencement of works under PA 4902/21, Triq Blat il-Qamar, Siggiewi", datata 26 ta' Ġunju 2026 tad-09:30, ikkomunika lill-Awtorità fuq l-indirizz elettroniku regulation4.bca@bca.org.mt billi ehmiżilha numru ta' dokumenti rikjesti mill-liġi biex l-imsemmija Awtorità tagħti l-approvazzjoni tagħha għall-bidu tax-xogħol kif approvat mill-PA. (Ara Dok B - Kopja ta' din l-imsemmija imejl).*

- ***b)** Illi fl-istess jum tas-26 ta Ġunju 2026, l-Uffiċċjal Kap Eżekuttiv tal-Awtorità irrisponda l-email tal-Perit Cassar, mill-indirizz elettroniku attinenti tagħha regulation4.bca@bca.org.mt, billi baght *"Acknowledgement and Validation of Declaration in Terms of Regulation 4 (Works not under the cope of SL623.06)* (Ara Dok B - it-tieni parti, bl-imejl tal-Uffiċċjal Kap Eżekuttiv in risposta għall-imejl tal-Perit J Cassar).*

- ***c)** Illi BCA Circular 1/25 maħruġa uffiċjalment mill-istess Awtorità, bit-titolu "Updated Procedure for Declarations Under Regulation 4 Clearance from the Building and Construction Authority.", f'sub-inċiż 2, tal-paragrafu 2 tagħha tippreskrivi: "Automatic Clearance to Start Works: Upon receipt of the email and attached documents, the BCA will send an automatic email response to the Perit. This email will serve as official clearance to commence the approved works." (Kliem sottolinejat mill-esponent).*

- ***d)*** *Illi minn dan jirriżulta čar li l-imsemmi 'Acknowledgement and Validation' citat f'Dok B mehmuż huwa l-"official clearance to commence the approved works".*

- ***e)*** *Illi l-Perit inkarigat ottempora ruħu mar-rekwiżiti tal-BCA Circular 1/25, kif jilob sub-inċiż 3, paragrafu 2, billi uplowdja "...the BCA's clearance email as a PDF file in the method statement section of the portal e-Apps..." (Ara Dok C-screen shot tad-dokumenti elenkati fl-e-Apps tal-PA, Dok 237).*
  Għaldaqstant, fid-dawl tal-informazzjoni mogħtija hawn fuq, u bla preġudizzju għal kwalsiasi fatt jew raġunament li, jekk ikun meħtieġ jew mitlub, l-esponent jirriserva li jġib à konjizzjoni tat-Tribunal waqt it-trattament tal-każ fis-seduta imsejjha mit-Tribunal tal-Bini u Kostruzzjoni, l-esponent umilment ihoss li hu essenzjalment mexa' mal-provvedimenti tal-liġi u dawk tal-Awtorità u għaldaqstant jitlob bir-rispett li ma għandux jiġi assoġġettat għat-trattament u l-penali amministrattiva kif qed jitlob l-Avviż ta' Infurzar soġġett ta' dan l-Appell.

Ra r-risposta tal-Awtorita' tal-Bini u l-Kostruzzjoni 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 in sostenn tal-penali imposta l-Awtorita' qegħda tannetti affidavit tal-Uffiċjal immarkat bħala Dok BCA, fejn juri li sar xogħol li jinneċessita l-awtorizazzjoni tal-Awtorita' qabel jibda jseħħ;*

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

4. *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.

Ra n-noti ta' osservazzjonijiet finali preżentati mill-parijiet;

Ra li l-kawża tħalliet għas-senteza għal-llum.

Ikkunsidra

L-appell odjern jittratta xogħlijiet li allegatament 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 euro (€1,000) u kif ukoll waqfet ix-xogħlijiet in kwistjoni ġewwa s-sit li jinsab 'Ċimiterju Madonna tal-karmnu, Triq Blat il-Qamar, Siġġiewi'.

Minn analiżi tal-atti jirriżulta li l-Partijiet qed jaqblu fuq ħafna mill-fatti. Huwa inkontestat bejn il-Partijiet li x-xogħlijiet kienu bdew u huwa inkontestat li kienet intbagħtet email mill-Awtorita' li tikkonferma li d-dokumenti kienu ntbagħtu. Il-Partijiet qed jaqblu ukoll li din l-email ma ġietx mtella fuq is-sistema tal-Awtorita' tal-Ippjanar mill-Perit inkarigat mill-proġett. L-Awtorita' appellata tqis li l-proċess ma kienx komplut in vista' tal-aħħar nuqqas u b'hekk l-awtorizzazzjoni ma kinitx fis-seħħ.

Xehed il-Perit Joseph Cassar, li kien il-perit tal-proġett li kkonferma li wara li ssottometta d-dokumentazzjoni neċessarja, nhar is-26 ta' Ġunju 2026 irċieva email mill-Awtorita' appellata liema email kienet intitolata 'Acknowledgement and Validation of Declaration in Terms of Regulation 4 (Works not under the scope of SL623.06)'. Il-Perit spjega li minn qari ta' dik l-email, hu fehem li dik kienet tirreferi għall-*clearance* sabiex ikunu jistgħu jinbdew ix-xogħlijiet u b'hekk bdew ix-xogħlijiet nhar it-30 ta' Ġunju 2026. Il-Perit jikkonferma li d-dokumentazzjoni kollha neċessarja kien issottomettiha qabel is-26 ta' Ġunju 2026.

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.*

Il-punt li mhux jaqblu fuqu l-Partijiet huwa jekk il-proċess kellux jitqies finali mal-mument li l-Perit irċieva l-email tas-26 ta' Ġunju 2026 jew jekk kellhux itella dik l-email fuq is-sistema tal-Awtorita' tal-Ippjanar. Li huwa ċert huwa li l-Awtorita' appellata tippretendi li dan isir sabiex tkun tista' tikkunsidra li teżisti l-awtorizzazzjoni biex jibdew ix-xogħlijiet. Minn qari taċ-ċirkolari 1/25 jirriżulta s-segwenti:

- Automatic Clearance to Start Works: Upon receipt of the email and attached documents, the BCA will send an automatic email response to the Perit. This email will serve as official clearance to commence the approved works.
- Documentation: The Perit is obliged to upload the BCA's clearance email as a PDF file in the method statement section of the portal e-Apps within 24 hours from receipt.

Filwaqt li l-email tas-26 ta' Ġunju fl-ebda punt ma tinkludi l-kliem "*clearance to commence",* it-Tribunal japprezza il-posizzjoni tal-appellant li jinterpreta dik il-formola bħala d-dokument li biha seta' jibda x-xogħlijiet u dan anke wara qari taċ-ċirkolari 1/25. Iċ-ċirkolari, filwaqt li timponi obbligu fuq il-Perit li jtella dik l-email fuq is-sistema tal-Awtorita' tal-Ippjanar, fl-ebda punt ma tgħid li n-nuqqas li dan isir iwassal sabiex l-awtorizzazzjoni ma tkunx fis-seħħ. Mill-banda l-oħra, iċ-ċirkolari tgħid "*This email will serve as official clearance to commence the approved works".* In vista' ta' dan it-Tribunal iqis li l-awtorizzazzjoni kienet fis-seħħ u l-Awtorita' ma kellhiex tieqaf sa' li tivverifika dan mas-sistema tal-Awtorita' tal-Ippjanar iżda kellha tara s-sistema interna tagħha fejn kellu jirriżulta li l-awtorizzazzjoni kienet inħarġet.

Hawnhekk, it-Tribunal jista' jagħmel suġġeriment sabiex l-istess email kif mibgħuta nhar is-26 ta' Ġunju 2026, liema email it-Tribunal jifhem li hija 'template email' li tintbgħat b'mod awtomatiku, għandha tinkludi dikjarazzjoni ċara li dik m'hijiex l-awtorizzazzjoni finali sabiex jinbdew ix-xogħlijiet u li t-tali awtorizzazzjoni ikun fis-seħħ appena din tittella fuq is-sistema tal-Awtorita' tal-Ippjanar. Fin-nuqqas ta' dan, it-Tribunal ma jqisx li l-avviż in kwistjoni huwa ġustifikat u ser jgħaddi sabiex jirrevokah.

Decide

Għaldaqstant it-Tribunal qiegħed jilqa' l-appell u jirrevoka l-avviż tal-Awtorita' appellata ta' nhar l-14 ta' Awwissu 2026 u jirrevoka l-penali amministrattiva fl-ammont ta' elf ewro (€1,000).

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