IT-TRIBUNAL TAL-BINI U L-KOSTRUZZJONI

Illum 24 ta' Marzu, 2026

Rikors numru: BCT/24/2026

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.

Vincent Calleja

vs

Awtorita' tal-Bini u l-Kostruzzjoni

It-Tribunal,

Ra l-appell li sar permezz ta' ittra tal-Perit Sarah Zammit Calleja datata 24 ta' Frar, 2026 imma mibghuta 25 ta' Frar, 2026 (vide email datata 2 ta' Marzu, 2026) fejn l-appellanti ikkontesta d-decizjoni tal-Awtorita` intimata datata 5 ta' Frar, 2026 fejn permezz taghha l-Awtorita` imponiet penali amministrattiva fl-ammont ta' elfejn euro (€2000) u dana peress li "*fi 4 ta' Frar 2026 kif ukoll fil-granet / fix-xhur u fis-snin ta' qabel, saru xogholijiet ta' kostruzzjoni li mhux konformi mal-Legislazzjoni Sussidjarja 623.06, senjatament minhabba li bdejt xoghol ta' kostruzzjoni minghajr ma ssottomettejt d-dokumentazzjoni kollha kif mehtieg u/jew 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 kwalunkwe decizjoni mehuda kienet in konformita' ma' dak rikjest mil-liġi, u kwindi korretta f'kull aspett;*
2. *Illi qieghed jkun anness u immarkat bhala Dok BCA1 Affidavit tal-Ufficjal tal-Awtorita` liema jidher car li sar xoghol minghajr l-approvazzjoni tal-Awtorita`*
3. *Ghaldaqstant fuq dak suindikat, l-Awtorita` appellata qieghda umilment titlob lil dan l-Onor. Tribunal sabiex tichad l-appell odjern.*
4. *Salv eccezzjonijiet ulterjuri.*

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

Sema' lill-Perit Sarah Zammit waqt is-seduta tal-5 ta' Marzu, 2026

Ra li waqt l-istess seduta il-partijiet iddikjaraw li m'ghandhomx aktar provi x'jipproducu u l-appell thalla ghas-sentenza ghall-lum.

Ikkunsidra

Illi permezz tad-decizjoni appellata, l-Awtorita` tikkontendi illi l-appellanti Vincent Calleja wettaq xoghol ta' kostruzzjoni minghajr ma ssottometta d-dokumentazzjoni kollha kif mehtieg mil-ligi u wkoll minghajr l-approvazzjoni bil-miktub mill-Awtorita` u dana fir-rigward tal-fondi 329/330, Triq San Pawl il-Bahar.

Illi a sostenn ta' dan, l-Awtorita` ressqet l-affidavit tal-ufficjal taghha David Vassallo li permezz tieghu ikkonferma bil-gurament tieghu it-Trail of Events anness mal-istess u kumpilat minnu. Minn tali Trail of Events jirrizulta li fil-4 ta' Frar, 2026 "*During inspection it was found that no insurance was uploaded as well as no clearance was present. During inspection, it was discovered that interior works had been executed without BCA clearance*". Jinsab provdut ukoll li, fil-5 ta' Frar, 2026, hemm indikat li "*Updated insurance uploaded*" u fis-6 ta' Frar, 2026, "*Regulation 4 declaration uploaded*".

Illi bi twegiba ghal dan, il-Perit Sarah Zammit tikkontendi s-segwenti:

> *Ngħid illi dan huwa każ fejn l-uffiċċjali tal-Awtorita' ġew fuq is-sit li hija propjeta` 329, Triq San Pawl, Valletta pero' d-deċiżjoni nħarġet fir-rigward ta' żewġ permessi li jirrigwardjaw żewġ propjetajiet 329 u 330.*
> *Nagħmel referenza għall-Affidavits tal-Awtorita` fejn jinsab konfermat li l-Uffiċċjali tal-Awtorita' aċċedew biss fil-fond 329.*
> *Ngħid illi fir-rigward ta' dan il-post, ossia 329, dan huwa kostitwit minn żewġt ikmamar, waħda ta' 4.1 metres, u l-oħra 2.4 metres. Ix-xogħol li kien qed isir kien wieħed ta' restawr li l-valur tiegħu kien dak ta' 3,200 ewro eskluża l-VAT.*
> *Ngħid illi aħna kellna d-dokumentazzjoni kollha li ttellgħat fil-5 ta' Novembru 2025 u dawn fuq l-applikazzjoni tal-BCA. Allura jien ngħid illi mhux minnhu li fl-4 ta' Frar 2026, l-insurance ma kinitx uploaded u ngħid ukoll li fejn fit-trail of events jgħid illi l-updated insurance ġiet uploaded fil-5 ta' Frar, mhux minnhu li din ġiet uploaded f'dik id-data imma ġiet uploaded fil-5 ta' Novembru kif diġa' xehedt.*
> *Ngħid illi l-commencement notice tal-planning authority ġiet uploaded fil-25 ta' Novembru bix-xogħlijiet jibdew fl-1 ta' Diċembru 2025.*
>
> *Ngħid illi meta jien irċevejt d-deċiżjoni bil-penali provajt nifhem x'kien sar ħażin u minn hemmhekk skoprejt illi għalkemm id-dokumenti kollha kienu ntbgħatu lill-BCA kif spjegajt qabel permezz ta' email u rċivejna wkoll il-clearance min-naħa tal-BCA, kien jonqos li jien din il-clearance nerġa' nissottomettiha lura lill-BCA.*
> *Għalhekk ngħid illi hi korretta l-minuta fit-trail of events fejn turi li din il-clearance (regulation 4) ġiet uploaded fis-6 ta' Frar 2026.* (xhieda moghtija waqt is-seduta tal-5 ta' Marzu, 2026)

Illi in vista tal-kunflitt ta' provi bejn dak li xehed l-ufficjal u dak li xehdet il-Perit fir-rigward tal-assikurazzjoni, fin-nuqqas ta' provi ohrajn, it-Tribunal ma jistax isib li l-Awtorita` irnexxielha tipprova l-kaz taghha – almenu fir-rigward tal-assikurazzjoni – sal-grad mehtieg mil-ligi. Madanakollu, mix-xhieda tal-Perit Zammit Calleja jirrizulta ammess li kien hemm nuqqas da parti tal-applikant li jissottometti lura fuq l-applikazzjoni elettronika l-approvazzjoni bil-miktub mahruga mill-istess Awtorita`, liema approvazzjoni fil-fatt giet prezentata fis-6 ta'

Frar, 2026. Permezz tal-appell, li l-kontenut tieghu ukoll jinsab konfermat bil-gurament, l-appellanti tikkonferma s-segwenti:

> *99a - BCA communication refers to circular in general but not to what specific item being requested. Architect was trying to get in contact with BCA representative to discuss this item. She spoke both with enforcement officer David Vassallo and Laken Azzopardi calling both immediately to understand why enforcement was issued. Ms. Laken Azzopardi then explained that there was a missing document the Regulation 4 and this was uploaeded during the same phone call as all clearance and documents were at hand. During the same call Ms. L. Azzopardi confirmed that all documents were at hand and that there were no outstanding issues.*

Din l-istess verzjoni tinsab konformatat wkoll mit-Trail of Events kif imfisser hawn fuq fejn id-data tas-6 ta' Frar, 2026 tinsab indikata bhala d-data li fiha id-dikjarazzjoni giet sottomessa lill-Awtorita`.

Illi ulterjorment, permezz tal-istess appell tieghu, l-appellant jikkontendi li x-xogholijiet li lahqu saru kienu xogholijiet ta' restawr minuri ferm u esklussivament fir-rigward tal-PA/02589/25 b'referenza ghall-fond 329, Triq San Pawl, Valletta. It-Trail of Events, fil-fatt, ukoll taghmel referenza esklussivament ghall-fond 329, Triq San Pawl, Valletta u ghall-PA/02589/25 (fil-parti koncernanti 'Details').

Illi tenut kont tal-provi imressqin, it-Tribunal isib li l-Awtorta` ghandha ragun li ssib li l-appellant wettaq xogholijiet minghajr ma ssottometta d-dokumentazzjoni kollha u dana ghaliex, *ex admissis,* almenu naqas milli jressaq id-dokument finali li kienet appuntu l-approvazzjoni mahruga mill-Awtorita` fil-21 ta' Novembru, 2025. Madanakollu l-Awtorita` ma tistax tghid li bdew xogholijiet minghajr l-approvazzjoni taghha gjadaladarba tali approvazzjoni kienet diga` inharget minnha fil-21 ta' Novembru, 2025 (minuta 100a prezentata mal-appell). Lanqas m'ghandha ragun l-Awtorita` li tirreferi tali nuqqas ghaz-zewg applikazzjonijiet PA/04873/24 u PA/02589/25 fir-rigward taz-zewg fondi 329 u 330 fi Triq San Pawl, Valletta meta l-provi huma univoci filli juru li x-xoghol kien limitat ghal fond wiehed.

Illi ulterjorment it-Tribunal jikkunsidra wkoll li skont it-*time lines* provduti lilu mill-partijiet rispettivi jidher li l-appellanti ikko-opera minnufih mal-Awtorita` u rrimedja n-nuqqas hekk kif intebah bih. Gie pruvat ukoll li x-xoghol li lahaq sar kien wiehed limitat, ta' valur ftit iktar mill-penali imposta u limitat ghal ambjenti zghar. Fic-cirkostanzi, it-Tribunal ma jistax ma jsibx li l-penali imposta ta' elfejn euro (€2000) hija ferm eccessiva tenut kont ir-rizultanzi t' hawn fuq. Ghandu tabilfors jigi kkunsidrat ukoll li l-uniku nuqqas pruvat kien dak li l-applikant ma tellax fuq l-applikazzjoni tal-Awtorita` l-awtorizzazzjoni li kienet diga` harget xi xhur qabel l-istess Awtorita`.

Kif jinsab diga` diversi drabi deciz, il-penali ghandha tigi temperata sew fejn jirrizulta li n-nuqqas huwa sforz zball genwin (f'dan is-sens sentenza moghtija mill-Onor. Qorti tal-Appell (Inferjuri) fil-kawza fl-ismijiet **Johanna Ganado v. Awtorita` tal-Bini u Kostruzzjoni** deciza fid-19 ta' Gunju, 2024 fejn il-penali giet ridotta ghas-somma ta' mija u hamsin euro (€150) meta xogholijiet kienu bdew minghajr approvazzjoni tal-Awtorita`).

Fic-cirkostanzi, it-Tribunal isib li jkun opportun li f'dan il-kaz ukoll il-penali tigi ridotta, bhal fil-kaz surreferit, ghas-somma 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, billi filwaqt li jsib li d-decizjoni tal-Awtorita` hija gustifikata biss sakemm tirreferi ghall-bidu ta' xoghol minghajr ma gew sottomessi d-dokumenti kollha u dana limitatament ghall-fond 329, Triq San Pawl, Valletta u kwindi qed jirrevokaha u jhassarha ghall-bqija tal-imputazzjonijiet, isib ukoll li l-penali imposta hija wahda eccessiva ferm tenut kont tac-cirkostanzi tal-kaz u kwindi 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