Qorti tal-Appell

(Kompetenza Inferjuri)

Imhallef Anthony Ellul

Appell numru: 1/2018/1

D & B Watersports Co Ltd (appellata)

Vs

Awtorita tal-Artijiet (appellanti)

5 ta' Ottubru, 2018.

1. B'sentenza tad-9 ta' Lulju, 2018 it-Tribunal ta' Revizjoni Amministrattiva laqa' t-talba tar-rikorrenti sabiex thassar id-decizjoni tal-Awtorita' tal-Artijiet li biha kienet irrifjutata talba taghha sabiex jinghata encroachment biex ipoggi mejda u umbrella (applikazzjoni numru CIP275/2017) sabiex ikollu *safe look out* mill-bajja fir-rigward tas-servizz ta' water sports li toffri fil-Bajja ta' Perch Beach, Bugibba.

2. It-Tribunal irraguna li l-probabbilta hi li r-rikorrenti trid l-*area of encroachment* ghall-*proper lookout* u wkoll tbiegh is-servizzi taghha. Kompla jghid:

   "Illi ghalkemm id-dirigenti tas-socjeta` rikorrenti jaghmlu hafna enfasi fuq il-kwistjoni tas-sahha u s-sigurta` huwa ovvju li ladarba m'ghandhomx binja minn fejn ibieghu s-servizzi taghhom, dawk il-klijenti li ma jibbukkjawx minn qabel tramite l-internet, se jkunu qeghdin jigu offruti wkoll dan is-servizz mil-lok in kwistjoni. Illi dan jikkombaca mal-fatt illi s-socjeta` rikorrenti qieghdha titlob li fil-koncessjoni taghmel mejda, siggu u umbrella. Biex wiehed izomm a proper lookout certament m'ghandu bzonn l-ebda mejda.

   Illi ghalhekk it-Tribunal ha in konsiderazzjoni kemm il-bzonn tas-socjeta` rikorrenti u kemm ir-ragunijiet imressqa mill-Awtorita` intimata. Kif jirrizulta mill-aerial photo esebit a fol. 30 tal-process se tkun kwazi f'xifer il-bahar pero` it-Tribunal ma jaqbilx mar-raguni moghtija mill-Bord illi dan se jkun ta' ostakolu ghall-pubbliku in generali sabiex jaccedi l-kosta. Illi kuntrarjament ghal dak sottomess fin-nota ta' sottomissjonijiet tal-Awtorita` intimata, millprovi jirrizulta m'hu se jintrama xejn fiss. Ghaldaqstant jekk l-Awtorita` intimata tippermetti fil-principju dak mitlub ma jirrizultax li se tkun in kontravvenzjoni tal-Att Dwar id-Demanju Pubbliku u cioe` li ma jista' jsir xejn fiss fl-ewwel hmistax-il metru minn max-shorline.

   In vista li dan it-Tribunal ihoss li r-raguni moghtija mill-Awtorita` intimata ma kinitx ragjonevoli fic-cirkostanzi, mhux se jinoltra ruhu izjed fuq il-mertu jekk l-Awtorita` intimata ghandhiex tippermetti jew le l-koncessjoni. F'dan l-istadju it-Tribunal qieghed jirrevoka l-istess decizjoni abbazi tal-fatt illi ma jirrizultalux li l-pubbliku se jkun ostakolat b'xi mod fl-access tieghu ghall-kosta. Kwindi l-applikazzjoni tas-socjeta` rikorrenti ghandha terga' tigi rikunsidrata".

3. Fit-18 ta' Lulju, 2018 l-Awtorita appellat mis-sentenza. Tilmenta li r-rifjut tal-applikazzjoni kienet minhabba l-Att XXV tal-2016 (Att dwar id-Demanju Pubbliku) li emenda l-Kodici Civili. Skont artikolu 311 tal-Kodici Civili, ma jista' jsir xejn fiss fl-ewwel hmistax-il metru minn ma' shoreline. Ghalhekk l-applikazzjoni kellha tigi michuda.

4. Fil-11 ta' Settembru, 2018 il-kumpannija appellata fejn tat ir-ragunijiet ghalfejn l-appell ghandu jkun michud.

5. Mill-atti jirrizulta li:

    i. Joseph Darmanin ghandu licenza mahruga mill-Awtorita tat-Turizmu ghal Diving Operations Water Sports.
    ii. Il-perit Montesin xehed quddiem it-Tribunal, *"Jien applikajtlu biex nghid hekk jikkapparra bicca art li kienet xi erba' metri b'erba' metri fejn dan jista' he conducts his business ghax il-business tieghu jirrikjedi illi a) ikollu watch out, kea dan irid ikun hemm bilfors B) Irid ikollu certu safety equipment li jrid ikun hemm bilfors"*. Kompla li filghaxija jnehhi kollox. Kompla jghid, *"applika ghal bicca art four by four"* fis-sens li *"jimmarkahielu li hi ghalih"*.
    iii. Il-perit Joseph Scalpello xehed li fejn l-appellanti talbet li tinghata dritt ta' *encroachment*, jaqa' fid-distanza tal-ewwel hmistax-il metru mis-*shoreline*. Spjega, *"ahna hassejna li at least l-ewwel hmistax-il metru tal-kosta, kif jigifieri stipulat fil-Public Domain Act ghandu jibqa' ghall-uzu u access pubbliku u allura din it-talba kienet tmur kontra dawk l-objectives"*. Ma ngiebet l-ebda prova kontra dak li xehed il-perit Scalpello. Ghalhekk l-appellata m'ghandhiex ragun li, *"Fl-ewwel lok ma giex ipprovat li l-applikazzjoni saret entro l-hmistax il-metru"* (fol. 11).
    iv. Permezz ta' email datata 18 ta' Dicembru, 2017 l-Awtorita infurmat lill-Perit Montesin:

        "I regret to inform you that, following careful consideration by the Lands Authority Board, the proposed development was not deemed acceptable and hence the requested clearance in principle is not being granted.

        The reason for the refusal is that ***the proposal would obstruct public access to the coast****"*.

6. Bl-Att XXV tal-2016, saret emenda fil-Kodici Civili li tipprovdi li perimetru tal-kosta, *"huwa dik il-parti tal-art li tinsab ħmistax-il metru 'l ġewwa mil-linja tal-kosta"*. F'dan il-kaz jidher li l-appellanti riedet li l-*encroachment* ikun f'din iz-zona.

7. M'ghandux ikun li t-Tribunal jew din il-qorti tissostitwixxi d-diskrezzjoni li ghandu l-Bord tal-Gvernaturi. Irrispettivament minn dak li jitolbu r-

regolamenti tas-Sahha u s-Sigurta, hu ovvju li bid-decizjoni tat-Tribunal ser ifisser li proprju mal-kosta ser ikun hemm post fiss li ghandha jedd tokkupa l-appellanti biss, bl-eskluzjoni tal-pubbliku. Wiehed irid jiftakar li meta jinghata *encroachment*, ifisser limitazzjoni li tigi mposta fuq spazju pubbliku fl-interess tal-privat.

8. Fil-fehma tal-qorti mhuwiex bizzejjed li jinghad li l-ispazju ser ikun okkupat biss matul ix-xhur tas-sajf, minn umbrella u mejda. Jibqa' l-fatt li spazju pubbliku ser jigi okkupat minn terza persuna ghall-interess ta' negozju taghha, u jkollha dritt personali fuqu matul is-sena kollha bl-eskluzjoni tal-pubbliku in generali. Dan irrispettivament mid-daqs tal-ispazju. Ta' kuljum qeghdin naraw l-ispazju pubbliku dejjem jonqos sabiex jinghata lin-negozjanti ta' stabbilimenti tal-catering biex ikollhom *seating area* fuq barra. Hekk per ezempju huma hafna bankini li jintuzaw minn stabbilimenti tal-catering sabiex fuqhom ipoggu mwejjed u siggijiet, u li joholqu *obstacle course* u inkonvenjent ghall-pedestrian. Dan iktar u iktar meta tqies il-wisa' tal-bankini. Sfortunatament hu evidenti wkoll in-nuqqas ta' infurzar biex jigi accertat li min ikun inghata jedd ta' *encroachment* ma johrogx barra mill-konfini tal-ispazju li jkun gie koncess.

9. Fil-kaz in ezami l-ispazju li trid l-appellanti qieghed ftit passi 'l boghod mill-kosta. Il-fatt li l-appellata tghid li ghandha bzonn li jkollha post minn fejn tkun tista' zzomm *proper lookout* ghall-kljienti li jkunu qeghdin juzaw l-ingenji tal-bahar, minhabba ragunijiet ta' sahha u sigurta, ma jfissirx li ghandha tinghata *encroachment* fuq spazju pubbliku li t-Tribunal stess qal li, ***"se tkun kwazi f'xifer il-bahar"***. Din hi xi haga li l-appellanti kellha tara qabel dahlet ghall-investiment u mhux wara. Dan apparti li ghall-*proper lookout*, li fuqu hu bbazat ir-rikors promotur li l-appellanti pprezentat fit-Tribunal, il-qorti mhijex konvinta li hemm bzonn li jigi okkupat spazju mal-perimetru tal-kosta. Il-qorti m'ghandhiex dubju li jezistu alternattivi ohra.

10. Il-qorti ma tara xejn irragonevoli fid-decizjoni tal-Bord, li bilfors irid ikollu element mhux zghir ta' diskrezzjoni meta jigi biex jiehu decizjoni simili. Diskrezzjoni li fil-fehma tal-qorti giet ezercitata bil-ghan li mal-perimetru tal-kosta ma jkunx hemm ostakoli ghall-pubbliku, u dan kif suppost.

Ghal dawn il-motivi tilqa' l-appell u thassar is-sentenza tad-9 ta' Lulju, 2018, tichad it-talba tas-socjeta rikorrenti u tikkonferma d-decizjoni tal-Bord tal-Gvernaturi tal-Awtorita tal-Artijiet. Spejjez kollha a karigu tal-istess kumpannija.

Anthony Ellul.