MALTA

TRIBUNAL TA' REVIŻJONI AMMINISTRATTIVA
MAĠISTRAT DR. CHARMAINE GALEA

17 ta' Ġunju 2022

Rikors Numru 134/2021

Joseph Carabott

Vs

L-Awtorità tal-Artijiet

It-Tribunal,

Ra r-rikors ta' **Joseph Carabott** ippreżentat fil-15 ta' Diċembru 2021 li permezz tiegħu ppremetta s-segwenti:-

1. *Illi dan huwa appell intavolat a tenur ta' l-Artikolu 57 tal-Kapitolu 563 tal-Liġijiet ta' Malta, l-Att dwar l-Awtorita' ta' l-Artijiet mid-Deċiżjoni ta' l-Awtorita' tal-25 ta' Novembru 2021 [Land File Nru: L/362/2021] (Dok. A" hawn unit).*

2. *Illi l-esponent kien issottometta lill-Awtorita' ta' l-Ippjanar l-applikazzjoni numru GLA12/2021/0741 għal "subdivision of temporary structure approved by PA2183/10 into a store and an area for selling of ice-cream (class 4B) for canoes – part store for pedal boats/items and part for a structure to sell ice-cream" fuq il-Bajja s-Sabiħa ta' Birżebbuġia. Minn naħa tagħhom l-Awtorita' ta' l-Ippjanar talbu lill-esponent għand l-Awtorita' ta' l-Artijiet għall-approvazzjoni tagħhom u l-Awtorita' appellata bl-ittra tagħhom tal-25 ta' Novembru 2021 irrifjutaw tali kunsens għal-"encroachment concession, as per Article 31(g)(H) of Chapter 573 of the Laws of Malta, for the following reason: a) the placing of equipment related to beach management can only be consented to as part of a holistic beach management plan".*

3. *Illi l-appellant iħoss ruħu aggravat bid-deċiżjoni ta' l-Awtorita' ta' l-Artijiet tal-25 ta' Novembru 2021 u minnha qed jinterponi umili appell.*

4. *Illi l-aggravju huwa ċar u manifest u jikkonsisti fis-segwenti:*

   A. *Illi, ibda biex, l-esponent ġia' għandu permess approvat, u ċioe' l-PA2183/10 li fuqu ma kien hemm l-ebda oġġezzjoni da parti ta' l-Awtorita' appellata għaż-żamma ta' store temporanju fuq il-Bajja s-Sabiħa. It-talba preżenti hija biex jinbidel l-użu ta' nofs dan l-istore approvat kif ingħad f'area għall-bejgħ tal-ġelati. Dan ma jirrikjiedi l-ebda "holistic beach management plan".*

   B. *Illi hemm aktar strutturi, anki akbar minn dak in kustjoni, li ġew approvati, bħal ma kien il-permess li kien ingħata mill-Awtorita' appellata għall-installazzjoni ta' "trampoline" u f'dan il-każ ma kienx ġie rikjest li dan ikun parti minn xi "holistic beach management plan".*

   C. *Illi r-riġenerazzjoni tal-Bajja s-Sabiħa ta' Birżebbuġia ġia' tinsab approvata bl-Applikazzjoni Numru 3526/2014. L-esponent appellant qed jippreżenta ma' dan l-Appell il-block plan approvat bl-imsemmija applikazzjoni numru 3526/14 bl-istruttura in kwistjoni qed tiġi "superimposed" fuq din il-pjanta (Dok. "B" hawn unit). Dak li l-esponent qed jitlob mingħand l-Awtorita' appellata mhux li jkun hemm strutturi addizzjonali imma li tiġi diviża l-area li ġia' kienet approvata (PA/2183/10) sabiex parti minnha tkun għall-bejgħ tal-ġelati għall-perijodu tas-sajf biss.*

   Għaldaqstant għar-raġunijiet fuq esposti u għar-raġunijiet oħra li jirriżultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan l-Appell, l-esponent appellant, fil-waqt li jagħmel riferenza u jitlob l-alligazzjoni tal-provi u dokumenti kollha miġjuba quddiem l-Awtorita' ta' l-Artijiet u għall-provi kollha li jirriżultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan l-Appell, jitlob bir-rispett li dan it-Tribunal jogħġbu jannulla "in toto" d-deċiżjoni tal-25 ta' Novembru 2021 ta' l-Awtorita' ta' l-Artijiet b'rabta mad-Development Permission Application GLA12/2021/0741.

Ra r-risposta **tal-Awtorità tal-Artijiet** ippreżentata fit-3 ta' Jannar 2022 li permezz tagħha eċċepiet is-segwenti:-

1. *Illi din hi risposta għar-rikors ta' appell quddiem dan l-Onorabbli Tribunal tal-appellant Joseph Carabott, KI 054362M;*

2. *Illi r-rikorrent appellant preżenta talba quddiem l-Awtorita' esponenti għall-'Subdivision of temporary structure approved by PA2183/10 into a store and an area for selling ice-cream (Class 4B) for canoes – part-store for pedal boats items and part for a structure to sell-ice-cream' fuq il-Bajja s-Sabiħa ta' Birżebbuġia;*

3. *Illi din it-talba ġiet rifjutata mill-Awtorita' tal-Artijiet, permezz ta' ittra datata ħamsa u għoxrin (25) ta' Novembru, elfejn u wieħed u għoxrin (2021), peress li: 'the placing of equipment related to beach management can only be consented to as part of a holistic management plan'*

4. *Illi l-appellant ħassu aggravat minn din id-deċiżjoni u għalhekk interpona dan l-appell;*

5. *Illi l-Awtorita' appellata tirrileva dawn is-segwenti punti b'risposta għall-*Appell *tar-rikorrent:*

    I. *Illi t-talba tal-appellant għandha tiġi miċħuda stante li d-deċiżjoni meħuda mill-Awtorita' hija waħda ġusta fil-forma u fis-sustanza liema deċiżjoni ġiet meħuda wara li ġew ikkunsidrati numru ta' fatturi relevanti;*

    II. *Illi għalhekk isegwi illi l-Awtorita' intimata kienet fil-*limiti tad-diskrezzjoni *meta ċaħdet l-*applikazzjoni *odjerna;*

    III. *Illi fl-ewwel aggravju r-rikorrenti isemmi l-fatt li kien diġa ingħatalu permess mill-istess Awtorita' għal żamma ta' store temporanju u għalhekk l-applikazzjoni mertu ta' dan l-appell kienet ser tkun fuq bdil ta' użu, aktar milli xi applikazzjoni ġdida. Illi jekk dan verament jirriżulta, permess tal-passat ma jistax jorbot applikazzjoni li tkun saret wara u d-diskrezzjoni li l-Awtorita' tista' teżerċita f'kull applikazzjoni, speċjalment meta qed nitkellmu fuq titolu li mhux b'saħħtu, li ma jagħti l-ebda pretiż jew assolut lill-applikant;*

    IV. *Illi l-Awtorita' tal-Artijiet għandha kull poter u anke dmir mogħti lilha biex tamministra l-art bl-aħjar mod possibli ai termini ta' Kapitlu 573 tal-Liġijiet ta' Malta u għalhekk aġixxiet skont il-liġi meta qed tipprospetta li tippjana pjan holistiku fuq żona partikolari;*

    V. *Illi b'rabta mat-tieni aggravju fejn qed jingħad li hemm aktar strutturi li ngħataw permess mill-Awtorita' tal-Artijiet fil-Bajja s-Sabiħa, kif diġa ritenut aktar 'il fuq permessi tal-passat a jorbtux idejn l-Awtorita' li ma tagħmilx pjan ħolistiku f'żoni partikolari f'Malta. L-importanti hu li meta jittieħdu dawn id-deċiżjonijiet, tintuża l-istess riga u l-istess proċess għall-applikazzjonijiet kollha;*

    VI. *Illi b'risposta għat-tielet aggravju, kwalsiasi pjan approvat mill-Awtorita' tal-Ippjanar u pjan distint minn dak li jsir mill-Awtorita' tal-Artijiet;*

    VII. *Illi l-Awtorita' tal-Artijiet qed tirriserva li tipprovdi risposti ulterjuri għall-aggravji imqanqla;*

Għaldaqstant l-esponenti, filwaqt li ġġib din ir-risposta a konjizzjoni ta' dan l-Onorabbli Tribunal, u tirriserva d-dritt li tipprovdi raġunijiet u provi ulterjuri waqt is-smiegħ ta' din il-kawża, titlob lil dan l-Onorabbli Tribunal biex jikkonferma d-deċiżjoni tal-Awtorita' tal-Artijiet.

Ra d-dokumenti kollha ppreżentati;

Sema' x-xhieda;

Sema' t-trattazzjoni;

Ra li r-rikors tħalla għal-lum għal sentenza.

Ikkunsidra:

Illi r-rikorrent ħassu aggravat b'deċiżjoni tal-Awtorita` intimata kif kontenuta f'ittra datata 25 ta' Novembru 2021 li permezz tagħha ġie nfurmat li l-applikazzjoni tiegħu għal *"subdivision of temporary structure approved by PA2183/10 into a store and an area for selling ice-cream (class 4B) for canoes – part store fore pedal boats/items and part for a structure to sell ice-cream"* kienet rifjutata għas-segwenti raġunijiet, u ċioe`:

"a) The placing of equipment related to beach management can only be consented to as part of a holistic beach management plan."

Illi l-aggravji tar-rikorrent huma s-segwenti, u ċioe`:-

1. L-Awtorita` intimata ma oġġezzjonatx għall-permess ta' żvilupp miksub mingħand l-Awtorita` ta' l-Ippjanar, liema permess kien ingħata għaż-żamma ta' *store* temporanju fuq il-Bajja s-Sabiħa, Birżebbuġa;
2. Illi jeżistu strutturi oħra fuq l-istess bajja, li saħansitra huma ikbar minn dik tar-rikorrent;
3. Ir-riġenerazzjoni tal-Bajja s-Sabiħa tinsab diġa' approvata bl-applikazzjoni numru 3526/2014 fejn fiha tidher l-istruttura in kwistjoni.

Ir-rikorrent xehed illi xogħlu jbiegħ il-ġelati u bħala *confectionery*. Spjega li fil-Bajja s-Sabiħa huwa għandu *store* għall-*paddle boats* u l-*canoes*. Xehed illi permezz tal-applikazzjoni in kwistjoni huwa kien qed jitlob li mill-istess *store* ikun jista' jbigħ il-ġelat. Mistoqsi mit-Tribunal meta kien l-aħħar li neħħa l-gabbana minn fuq il-Bajja huwa wieġeb li kien għamel hekk lejn l-aħħar t'Awwissu. Mistoqsi mit-Tribunal jekk fil-ġurnata li kien qed jixhed, u ċioe` fis-7 ta' Marzu 2022, din il-gabbana kinitx fuq il-Bajja s-Sabiħa r-rikorrent wieġeb li kien niżżilha fuq il-bajja vojta.

Il-Perit Kenneth Camilleri spjega li huwa kien inkarigat mir-rikorrent biex japplika għaż-żamma ta' struttura fuq il-Bajja s-Sabiħa. Jispjega li fiż-żmien li saret din l-applikazzjoni, l-Awtorita` intimata kienet tat in-*no objection* tagħha. Jispjega wkoll illi l-Kunsill Lokali ta' Birżebbuġa kien inkariga Perit sabiex jagħmel pjanta tal-*area* tal-bajja b'*management plan*.

Antonia Farrugia, in rappreżentanza tal-Awtorita` intimata, spjegat li r-rikorrent ma għandu ebda permess mill-Awtorita` intimata għaż-żamma ta' struttura fuq il-bajja in kwistjoni. Ix-xhud esebiet ukoll dokument immarkat bħala AF2 li fih juri l-*encroachments* kollha li kien hemm jew li hemm fuq il-bajja in kwistjoni.

Scott Camilleri, Sindku tal-Kunsill Lokali ta’ Birżebbuġa, xehed illi l-Kunsill ġieli jiġi avviċinat sabiex jagħti *no objection* għal xi applikazzjoni partikolari fuq il-Bajja s-Sabiħa. F’dan ir-rigward huwa esebixxa lista’ ta’ talbiet simili li saru lill-Kunsill għal dawn l-aħħar snin. Jispjega li fir-rigward ta’ permessi għal *kiosks* il-Kunsill ma jagħtix permessi iżda jidderieġi lil min hu konċernat għal awtoritajiet oħra. Spjega li l-Kunsill Lokali ippubblika wkoll *bye-law* dwar kontroll ta’ apparat għall-attivitajiet fil-Bajja s-Sabiħa (L.S. 364.190), liema *bye-law* ġiet esebita a fol. 239 *et sequitur* tal-proċess.

Ikkunsidra:

Illi minn dak li jirriżulta mid-deċiżjoni tat-Tribunal ta' Reviżjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar datata 30 ta’ Lulju 2013 esebita a fol. 72 *et seq.* tal-proċess ir-rikorrenti ottjena permess mingħand l-Awtorita` ta’ l-Ippjanar sabiex ipoġġi gabbana fuq il-bajja s-sabiħa mill-1 ta’ Ġunju sal-21 ta’ Settembru ta’ kull sena b’dan illi l-istess permess kien soġġett għall-kundizzjoni ta’ approvazzjoni speċifika mid-Dipartiment tal-Artijiet u mill-Awtorita` ta’ Malta dwar it-Turiżmu. L-istess permess ħareġ ukoll suġġett illi l-gabbana ma tistax titpoġġa qabel tlugħ ix-xemx u trid titneħħa kompletament qabel inżul ix-xemx. Minn dak li rriżulta mill-provi ma jirriżultax illi l-istess gabbana qiegħda tiġi mċaqalqa kuljum fil-perjodu msemmi hawn fuq, u wisq inqas li r-rikorrent ġab xi approvazzjoni mingħand id-Dipartiment tal-Artijiet, illum l-Awtorita` tal-Artijiet. Jirriżulta wkoll li l-istess permess kien validu għal ħames (5) snin. Fil-fatt l-Awtorita` ta’ l-Ippjanar kienet ġibdet l-attenzjoni tar-rikorrent li l-permess skada fit-30 ta’ Novembru 2018 u għalhekk ma setax jagħmel użu iktar minnu.

Illi mid-dokumenti esebiti mill-uffiċjal tal-Awtorita` ta’ l-Ippjanar jirriżulta wkoll illi fl-2014 il-Kunsill Lokali ta’ Birżebbuġa kien issottometta applikazzjoni għal *master plan* għall-Bajja s-Sabiħa. Madanakollu mill-pjanti sottomessi mill-Kunsill Lokali imkien ma tidher l-istruttura mertu ta’ dan l-appell. Mill-istess dokumenti jirriżulta li l-istess Kunsill Lokali kien oġġezzjona mal-Awtorita` ta’ l-Ippjanar għall-gabbana in kwistjoni u dana permezz ta’ ittra datata 22 ta’ Marzu 2011 li tinsab esebita a fol. 58 u dan stante li l-bajja tiġi frekwentata minn ħafna nies u wkoll għaliex l-istruttura kienet se tkerraħ l-ambjent tal-madwar.

Illi t-Tribunal josserva wkoll illi filwaqt li l-Perit Kenneth Camilleri spjega li l-Awtorita` intimata, jew il-predeċessur tagħha, ma sabu ebda oġġezzjoni għall-applikazzjoni tar-rikorrent mal-Awtorita` tal-Ippjanar, dan il-fatt ma jirriżulta minn imkien.

Mid-dokument AF2 a fol. 247 tal-proċess jirriżulta li l-Awtorita` intimata, jew il-predeċessur tagħha, taw is-segwenti permessi fuq il-bajja in kwistjoni, u ċioe`:

1. Żewġ (2) permessi għal *pitch* tal-*football;*
2. Permess sabiex jitpoġġew imwejjed u siġġijiet;
3. Permess għat-tqegħid ta' *trampoline* li skada fl-2016;
4. *Beach concession* (*for hiring)* li fuqu bħalissa mhux qed tiġi aċċettata kera.

Illi għalhekk it-Tribunal irriżultalu li r-rikorrenti m'għandu ebda permess mingħand l-Awtorita` intimata jew mingħand il-predeċessur tagħha sabiex jokkupa parti mill-bajja in kwistjoni, u wisq inqas f'xi mument l-Awtorita` jew il-predeċessur tagħha taw in-*no objection* tagħhom għall-istess żvilupp. Illi kwindi, fil-fehma tat-Tribunal, isegwi illi r-rikorrent ma setax jipproċedi b'applikazzjoni biex jaqsam il-gabbana għal żewġ ġeneri ta' kummerċ, u ċioe` biex jistiva l-*pedal boats* u l-*canoes* u parti oħra biex ibigħ il-ġelat, ladarba lanqas permess sabiex jokkupa l-art in kwistjoni ma' kellu da parti tal-Awtorita` intimata. Li kieku huwa diġa' kellu permess mill-Awtorita` intimata għat-tpoġġija ta' tali struttura jista' jkun li l-affarijiet kienu jieħdu xejra differenti imma l-fatti li nġabu a konjizzjoni ta' dan it-Tribunal huma xort'oħra.

Illi l-Awtorita` intimata min-naħa l-oħra għandha kull dritt, anzi dover, li tara li tamministra l-art pubblika bl-aħjar mod possibbli. Huwa ferm desiderabbli li f'bajja daqstant poplari, filwaqt li tara li l-utenti jiġu provduti b'ċerti servizzi, trid tara wkoll li tħalli spazji miftuħa għat-tgawdija tal-pubbliku ġenerali u li l-bajja żżomm il-karatteristiċi tagħha. Illi għalhekk ma hemm xejn irraġjonevoli li ddeċidiet li struttura bħal dik tar-rikorrent u ċioe` gabbana fuq *trailer* bir-roti, tista' tingħata permess biss jekk tkun tifforma parti minn pjan ħolistiku ta' mmaniġjar tal-bajja. Illi huwa desiderabbli li pjan bħal dan isir ħalli jiġi definit x'inhu permess u x'mhux permess isir fl-istess bajja u mhux tiġi użurpata art pubblika u dan jitħalla għaddej għal snin twal. Għaldaqstant, it-Tribunal huwa tal-umli opinjoni illi wasal iż-żmien li jsir pjan biex kull min ikun interessat ikollu l-istampa ċara ta' x'jista' jew ma jistax isir fuq l-istess bajja.

Għaldaqstant, it-Tribunal huwa tal-fehma illi d-deċiżjoni appellata ma għandha xejn irraġjonevoli fiċ-ċirkostanzi.

DECIDE

Għaldaqstant it-Tribunal, għar-raġunijiet hawn fuq premessi, qiegħed jiċħad l-appell tar-rikorrent u jilqa' l-eċċezzjonijiet tal-Awtorita` intimata.

Spejjeż a karigu tar-rikorrent.

Dr. Charmaine Galea
President tat-Tribunal ta' Reviżjoni Amministrattiva

Diane Gatt
Deputat Reġistratur