MALTA
TRIBUNAL TA' REVIZJONI AMMINISTRATTIVA
MAGISTRAT DR. CHARMAINE GALEA

9 ta' Lulju 2018

Rikors Numru 1/2018

D & B Watersports Co Ltd

Vs

Awtorita` ta' l-Artijiet

It-Tribunal,

Ra r-rikors tas-socjeta` **D & B Watersports Co Ltd** ipprezentat fl-4 ta' Jannar 2018 li permezz tieghu ppremettiet is-segwenti:-

"Illi s-socjeta' rikorrenti topera attivita' li tirrendi diversi servizzi ta' water sports mill-Bajja Perch Beach gewwa Bugibba, San Pawl il-Bahar;

Illi l-Awtorita' tat-Trasport qieghda tesigi illi din l-attivita' jkollha safe look out fil-hinijiet kollha tal-operazzjoni;

Illi biex tistabbilixxi safe look out, kulma hemm bzonn huwa territorju zghir fejn titpogga mejda u umbrella matul il-gurnata u li titnehha kuljum meta l-attivita' tieqaf;

Illi r-regolamenti tal-Health and Safety ukoll jirrekjedu li jkun hemm umbrella ghall-protezzjoni mix-xemx;

Illi r-rikorrenti applika ghall-encroachment biex ipoggi mejda u umbrella b'applikazzjoni li ggib in-numru CIP275/2017 b'assigurazzjoni li mhu ser jpoggi xejn permanenti;

Illi b'email datata 18 ta' Dicembru 2017 lill-Perit ta' fiducja tar-rikorrent l-A&CE Franco Montesin, l-Awtorita' tal-Artijiet harget rifjut peress li m'hu ser ipoggi xejn permanenti;

Illi s-sena l-ohra 2017 l-istess Awtorita' harget permess simili fl-istess akwata;

Illi l-aggravju tal-kaz huwa semplici.

Illi l-applikazzjoni giet rifjutata bla ebda bazi legali u reali u ghalhekk jidher li c-cahda mhux gustifikata.

Ghal dawn ir-ragunijiet ir-rikorrenti qieghed umilment jitlob sabiex dan it-Tribunal ihassar id-decizjoni tal-Awtorita' tal-Artijiet fejn irrifjutat it-talba tar-rikorrenti u fic-cirkostanzi jaghti dawk il-provvedimenti li dan it-Tribunal ihoss li huma opportuni nkluz l-ordni li l-Awtorita' tal-Artijiet tapprova l-applikazzjoni ghal encroachment li ggib numru CIP275/2017."

Ra r-risposta **tal-Awtorita` ta' l-Artijiet** datata 22 ta' Jannar 2018 li permezz taghha eccepiet is-segwenti:-

"1. Illi t-talba tas-soċjetà rikorrenti għandha tiġi miċħuda stante li ma ġiet indikata l-ebda bażi legali mill-istess soċjetà rikorrenti liema bażi tikkostitwixxi raġuni fid-dritt amministrattiv li timmerita reviżjoni ta' għemil amministrattiv;

2. Illi d-deċiżjoni meħuda mill-Awtorità intimata datata 10 ta' Novembru 2017 hija waħda meħuda wara li ġew kkunsidrati fatturi relevanti bħall-interess pubbliku u l-aċċess pubbliku għall-bajja in diżanima li fil-każ odjern hija l-aktar fattur rilevanti u skond il-prinċipju tar-raġonevolezza. In oltre fl-istess deċiżjoni tagħha l-Awtorità tat raġuni skont il-prinċipju amministrattiv ormaj stabbilit, "the duty to give reasons";

3. Illi għalhekk isegwi illi l-Awtorità intimata kienet fil-limiti tad-diskrezzjoni amministrattiva tagħha meta ċaħdet l-applikazzjoni għal encroachment imressqha mis-soċjetà rikorrenti.

4. Illi jidher ċar ukoll illi billi s-soċjetà rikorrenti ma tistax tottenpora ma' dak mitlub minnha mill-Awtorità tat-Trasport sabiex ikun hemm safe lookout inkwantu t-territorju li topera fih is-soċjetà rikorrenti, din tal-aħħar qiegħda tipprova tinkolpa b'dan in-nuqqas tagħha l-Awtorità intimata.

Għaldaqstant dan l-Onorabbli Tribunal għandu jiċħad it-talba mressqa quddiemu mis-soċjetà rikorrenti bl-ispejjeż interament għall-istess soċjetà rikorrenti.

Daqstant l-Awtorità intimata għandha l-unur li twieġeb u tħalli għas-savju u superjuri ġudizzju ta' dan it-Tribunal. "

Sema' x-xhieda;

Ra d-dokumenti kollha pprezentati;

Ra n-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet;

Ra li r-rikors thalla ghal-lum ghas-sentenza.

Ikkunsidra:

Illi s-socjeta rikorrenti applikat sabiex tinghata koncessjoni minghand l-Awtorita` intimata fuq bicca art fuq ix-xatt tal-bajja ta' Perch Beach, Bugibba. Illi s-socjeta rikorrent ghamlet it-talba taghha tramite *e-mail* mibghuta mill-Perit taghha, il-Perit Franco Montesin, li kienet tghid is-segwenti:

"On behalf of my client Mr. Joseph Darmanin, on behalf of D & B Watersports Company Limited, of which he is director, I would like to enquire whether the area shown on the attached site plan could be granted on encroachment basis to the said company. The area is not greater than five metres square.
The company is a water sports outlet, operating for the last twenty two years, which requires the area both to keep a safe look out and operate on a daily basis during the summer months. NO FORM OF PERMANENT CONSTRUCTION is envisaged on the two sites and both sites will be cleared every sunset.
If your permission is forthcoming then the application for a Planning Authority permit for the proposed change of use will naturally follow."

Illi l-Bord tal-Gvernaturi tal-Awtorita` ta' l-Artijiet irrifjuta tali permess u permezz ta' *e-mail* da parti tal-Perit Stefan Scotto, ufficjal tal-istess Awtorita`, datata 18 ta' Dicembru 2017 is-socjeta` rikorrenti giet mgharrfa bis-segwenti:-

"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."

Joseph Darmanin, *Managing Director* tas-socjeta` rikorrenti, spjega illi l-istess socjeta` toffri *water sports activities* f'Perch Beach fil-Qawra. Jispjega li l-Kumpanija ssottomettiet applikazzjoni mal-Awtorita` intimata biex tinghat koncessjoni fejn taghmel umbrella u mejda u dan sabiex jinzamm a *safe lookout* ghall-attivita` li ssir fuq il-bahar fuq ingenji mikrija mill-istess socjeta`. Jghid li kull ma qieghed jitlob hu li titpogga umbrella bhala protezzjoni mix-xemx, u mejda u siggu ghall-kumdita tal-persuna li tkun qieghda zzomm il-*lookout*.

Joanna Darmanin, mart Joseph Darmanin, spjegat illi meta huma jikru l-ingenji tal-bahar wiehed irid joqghod attent ta' x'ikun qieghed jigri f'kaz li xi hadd ikun fil-periklu. Tghid li fl-inhawi hemm koncessjonijiet simili, xi whud ikbar hafna minn dak li qed jitolbu huma. Tispjega li hija l-persuna li zzomm il-*lookout* u hija koncernata hafna dwar il-hsara li qed issirilha bix-xemx.

Tispjega li prezentement taghmel uzu minn mejda u umbrella pero` trid li din is-sitwazzjoni tigi legalizzata.

Patrick Pollacco, *Senior Manager Port Security Officer* fl-Infunzar u s-Sigurta` mal-Awtorita` ghat-Trasport f'Malta, spjega illi d-Direttorat jesigi mill-operatur ta' *water sports* illi jrid ikollu *lookout* minn fejn ikun qieghed jopera ghall-fini ta' sigurta` u li jekk wiehed jonqos milli jizgura li jkun hemm dan il-*lookout* jista' jkun hemm sanzjonijiet da parti tal-Awtorita`.

Il-Perit Franco Montesin spjega li huwa kien applika mal-Awtorita` intimata ghan-nom tas-socjeta rikorrenti. Jispjega li l-intenzjoni tas-socjeta` rikorrenti hu li jkollha *area* zghira delinejata b'dan illi ma kienet se ssir l-ebda struttura permanenti fuqha ta' daqs ta' cirka erba' metri b'erba' metri.

Il-Perit Joseph Scalpello, membru tal-Bord tal-Gvernaturi tal-Awtorita` intimata, spjega illi l-applikazzjoni kienet biex titpogga mejda u umbrella biex ikun jista' jsir bejgh ta' biljetti ghal *water sports*. Jispjega li l-Bord ha in kunsiderazzjoni l-Public Domain Act li l-intenzjoni taghha hu li jigi protett il-*foreshore* u l-*coastal permiter* ghall-access u uzu tal-pubbliku u hassew li ghallinqas fl-ewwel hmistax-il metru tal-kosta m'ghandu jsir xejn li jxekkel tali uzu u access. Jispjega illi l-art li s-socjeta` rikorrenti xtaqet li tigi koncessa lilha kienet f'distanza ta' inqas minn hmistax-il metru.

Ikkunsidra:

Illi s-socjeta` rikorrenti ssottomettiet applikazzjoni mal-Awtorita` intimata biex tigi koncessa lilha bicca art ta' madwar erba' metri b'erba' metri sabiex fuqha titpogga mejda, siggu u umbrella sabiex tinzamm a *proper lookout* tal-attivitajiet sportivi li jkunu qed isiru fuq il-bahar, liema attivitajiet ikunu gew mixtrija mis-socjeta` rikorrenti u kif ukoll biex tiggestixxi l-operat taghha. Illi skond il-kundizzjoni numru 2 u 15 tal-licenzja ta' operatur ta' *water sports* esebita bhala Dokument D a fol. 58 tal-process jirrizulta illi *"2. The Water sports operator shall ensure to have full view, at all times, of the area where the service is being provided as well as to keep a watchful eye on customers and intervene immediately when necessary.*

...

15. The Water Sports Operator has to be VIGILANT AT ALL TIMES and ready to intervene in emergency and abuse situations. The operator is responsible to inform clients that,

- *Reckless behaviour,*
- *Unsafe use or abuse of seacraft,*
- *Racing with any other seacraft,*

Shall immediately lead to the termination of the activity and such actions or their results may lead to criminal prosecution."

Illi ai termini tal-artikolu 7 (c) tal-Kapitolu 563 tal-Ligijiet ta' Malta (Att Dwar l-Awtorita` Tal-Artijiet), l-istess Awtorita` ghandha l-funzjoni li *"tamministra bl-akbar mod assolut sabiex isir l-aħjar użu tal-art kollha tal-Gvern ta' Malta u kull art li tifforma parti mill-isfera pubblika bħall-perimetru tal-kosta, ix-xtut, portijiet, mollijiet, puntuni, portbeaches, postijiet ta' nżul, irmiġġi, kanali, akwadotti, lagi, spieri naturali, irdum, widien, pjazez pubbliċi, toroq, sqaqien, korsiji, rotot ta' aċċess għall-postijiet pubbliċi oħra inkluż dawk li jwasslu għall-perimetru tal-kosta, boskijiet, parki, żoni ta' importanza ekoloġika jew ambjentali u s-siti ta' importanza kulturali, soċjali, jew storiċi."*

Illi din il-funzjoni l-Awtorita` intimata tezercitaha *tramite* l-Bord tal-Gvernaturi imwaqqaf permezz ta' artikolu 9 tal-Kapitolu 563 tal-Ligijiet ta' Malta.

Illi issa meta gie biex jezercita l-funzjoni tieghu fir-rigward tal-applikazzjoni *de quo* il-Bord hass li ma kellux jilqa' l-applikazzjoni biex tigi koncessa bicca art biex fuqha titqieghed mejda, umbrella u siggu. Min-naha l-ohra huwa ovvju li s-socjeta` rikorrenti ghandha jinkombi fuqha oneru kbir biex izzomm *a proper lookout*. Dan naturalment ma tistghax taghmlu minn xi distanza fil-boghod izda iktar kemm tkun vicin il-bahar izjed il-*look out* suppost ikun effettiv.

Illi t-Tribunal jinnota illi fix-xhieda tieghu il-Perit Joseph Scalpello xehed illi s-socjeta` rikorrenti ghamlet l-applikazzjoni odjerna biex mill-koncessjoni mitluba tbiegh is-servizzi taghha u affarijiet relatati.[1] Illi min-naha l-ohra id-dirigenti tas-socjeta` rikorrenti spjegaw li r-raguni ghala jridu l-koncessjoni huwa principalment sabiex ikunu fi grad li jissorveljaw dak li jkun qed jigri fuq l-ingenji mikrija minnhom lil terzi. Illi jirrizulta illi bhala stat ta fatt id-dirigenti diga jaghmlu dan, pero` huma xtaqu li jkollhom kollox *in regola*.

Illi kif mistqarr minn Joseph Darmanin stess, huma m'ghandhomx post iehor minn fejn ibieghu is-servizzi taghhom ghalkemm huwa stqarr li hafna drabi is-servizzi jigu mibjugha minn fuq l-*internet*. Illi ghalhekk huwa probabbli li barra li l-koncessjoni se tintuza ghal *proper lookout,* tintuza wkoll sabiex jinbieghu s-servizzi u dan anke kif jirrizulta mit-talba maghmula lill-Awtorita` intimata. 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-

[1] A fol 59 tal-process

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, mill-provi 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.

DECIDE

Ghaldaqstant it-Tribunal, ghar-ragunijiet hawn fuq esposti, qieghed jilqa' l-appell tas-socjeta` rikorrenti u jannulla d-decizjoni tal-Awtorita` intimata stante li r-raguni moghtija mill-istess Awtorita` mhix wahda gustifikata fic-cirkostanzi, u ghaldaqstant jichad ir-risposta tal-Awtorita` intimata.

Bl-ispejjez a karigu tal-Awtorita` intimata.

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

Diane Gatt
Deputat Registratur