MALTA
TRIBUNAL TA' REVIŻJONI AMMINISTRATTIVA
MAĠISTRAT DR. CHARMAINE GALEA

9 ta’ Frar, 2023

Rikors Numru 68/2022

Godfrey Bartolo għan-nom u in rappreżentanza ta’ Pleasure and Leisure Co. Ltd

Vs

Awtorita` tal-Artijiet

It-Tribunal,

Ra r-rikors ta’ **Godfrey Bartolo *nomine*** ippreżentat fid-9 ta’ Awwissu, 2022, li permezz tiegħu ppremetta s-segwenti:-

1. *ILLI, l-esponenti talab il-kunsens tal-Awtorita’ inimata sabiex tagħti l-kunsens tagħha għal applikazzjoni tal-iżvilupp ai termini tal-Artikolu 71(4) tal-Kap. 552 tal-Liġijiet ta’ Malta, u dan in relazzjoni ma’ applikazzjoni GLA12/2022/1028 f’sit fl-Għadira limiti tal-Mellieħa u senjatament sabiex tiġi installata ticket booth Class 4B min-nofs Marzu tal-aħħar ta’ Ottubru, inkluż senjaletika;*

2. *Illi permezz ta’ ittra datata 20 ta’ Lulju 2022 (ref Land File No: L160/2022) l-esponenti nomine ġie infurmat illi t-talba tiegħu għall-kunsens ġiet irrifjutata;*

3. *Illi ai termini tal-istess ittra, kopja ta’ liema qed tiġi annessa u immarkata Dok GB1, ir-raġuni għaċ-ċaħda tat-talba tal-esponenti kienet is-segwenti:*

"The proposed siting of the ticketing booth is arbitrary and based solely on the selection of a site indicated by a private individual. There is no reasoned justification for the uptake of public land on a public beach for this use since the proposed use can be accommodated within a large number of commercial establishments already present in the area. The proposal would therefore result in the further unnecessary clutter and obstruction to the enjoyment of a public beach.

In terms of Article 57 of the Lands Authority Act (Cap.563), any person aggrieved by any decision of the Authority, with the exception of decisions related to cases, which fall under the competence of the Land Arbitration Board, has the right to appeal to the Administrative Review Tribunal within twenty days from the receipt of the Authority's decision."

4. *Illi l-esponenti noe iħossu ferm aggravat b'din id-deċiżjoni u għaldaqstant qiegħed jinterponi dan l-umli appell;*

5. *Illi id-deċiżjoni infatti turi li l-Awtorita' intimata naqset milli tifhem, ir-raġunijiet li għalihom intalab il-kunsens de quo, u liema raġunijiet huma serji, ġustifikati u ċertament mhux arbitrarji;*

6. *Illi di fatti, u dan kif ser jiġi ampjament spjegat u ippruvat il-booth li qed jiġi propost huwa minħabba l-fatt illi il-premises tal-lido operat mill-esponenti nomine u senjatament is-San Remo Beach Lido ġewwa l-Għadira jinsab sitwat 'il ġewwa ħafna mis-seafront, u għalhekk l-operatur qiegħed isib diffikulta kbira sabiex jissorvelja l-operazzjonijiet tal-lido bħal dgħajjes, jetskis u kayaks li jidħlu u joħorġu, tagħbija u preparazzjoni ta' passiġieri fuq il-vapur, kontroll ta' biljetti eċċ. Għaldaqstant ma hemm assolutament xejn arbitrarju, kontra kif allegat fid-deċiżjoni appellata, fil-proposta tas-sit tal-booth de quo, liema proposta għandha bħala l-għan prinċipali tagħha li tameljora s-sigurta' tal-operazzjonijiet tal-esponenti;*

7. *Illi l-esponenti noe iħoss illi, dejjem kuntrarjament ta' dak allegat fid-deċiżjoni appellata, tali installazzjonijiet hija waħda neċessarja u urġenti kemm minn dak li jirrigwarda sigurta' tal-operazzjonijiet u tan-nies li jiffrekwentaw il-bajja, u kif ukoll stante li l-esponenti noe huwa konxju mill-obbligi tiegħu ta' operatur li jtejjeb is-servizz offrut;*

8. *Illi madankollu u minkejja li dawn ir-raġunijiet ġew ampjament spjegati, l-Awtorita' intimata injorathom għal kollox u lanqas biss*

ippruvat ixxejjinhom fir-raġuni għar-rifjut u minflok tat deċiżjoni li skartat għal kollox il-motivazzjonijiet tal-esponenti noe, mingħajr ma dawn ġew diskussi fl-istess deċiżjoni;

9. *Illi għaldaqstant l-esponenti noe qiegħed jadixxi lil dan l-Onorabbli Tribunal skont il-liġi;*

GĦALDAQSTANT, in vista tal-konsiderazzjonijiet suesposti, kif ukoll dawk ir-raġunijiet kollha li se jirriżultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-Rikors, l-esponenti noe jitlob bir-rispett lil dan l-Onorabbli Tribunal jogħġbu jħassar u jirrevoka d-deċiżjoni tal-Awtorità intimata kontenuta fl-ittra ta' rifjut tagħha datata 20 ta' Lulju 2022 u dan prevja kwalunkwe ordni u/jew provvediment meqjus opportun, bl-ispejjeż kontra l-Awtorità intimata.

Ra r-risposta tal-**Awtorita` intimata** ppreżentata fid-29 ta' Awwissu, 2022, li permezz tagħha eċċepiet is-segwenti:-

Illi l-Awtorita' ġiet notifikata bir-rikors fl-ismijiet su-ċitati nhar l-għaxra (10) t' Awwissu 2022 u ġiet mogħtija għoxrin ġurnata ċans biex tirrispondi skont il-liġi.

Illi l-appellant intavola applikazzjoni mal-Awtorita' esponenti numru GLA 12/2022/1208, fejn huwa talab 'to place ticket boot Class 4B from mid-March to end of October, including signaage'.

Illi din it-talba ġiet rifjutata mill-esponenti stante li "The Proposed siting of the ticketing boot is arbitrary and based solely on the selection of a site indicated by a private individual. There is no reasoned justification for the uptake of public land on a public beach for this use since the proposed use can be accomodated within a large number of commercial establishment already present in the area. The proposal would therefore result in the further unnecessary clutter and obstruction to the enjoyment of a public beach"

Illi l-appellant ħassu aggravat minn din id-deċiżjoni u għalhekk intavola l-appell odjern.

<u>L-Aggravji</u>

<u>L-Ewwel Aggravju (Paragrafu 5 tar-Rikors Promotur)</u>

Illi fir-rigward ta' dan l-aggravju, l-esponenti tibda billi tissenjala li fir-rifjut hawn hekk appellat, hija ma indikat fl-ebda waqt illi r-raġunijiet li għalihom saret l-applikazzjoni huma arbitraji, iżda indikat biss li l-għażla tal-post mir-rikorrent kienet waħda arbitrarja fis-sens li din kienet intgħażlet u indikata mir-rikorrent stess.

Illi oltre dan, l-esponenti tissenjala wkoll li l-esponenti fehmet dak kollu sottomess lilha mill-applikant (Rikorrent), u waslet għad-deċiżjoni tagħha wara li ħadet in konsiderazzjoni kemm l-aplikazzjoni innifisha u kif ukoll tad-dokumenti kollha li ġew preżentati mal-istess, u dan kif ser jiġi ippruvat fil-mori. L-Esponenti għamlet dawk il-konsiderazzjonijiet kollha meħtieġa in linea mal- obbligi imposta fuqha mill-liġi sabiex tamministra l-Art tal-Gvern ta' Malta bl-akbar mod assolut sabiex isir l-aħjar użu mill-istess, u f' dan il-każ tal- bajja.

Illi Kwalunkwe allegazzjoni da parti tar-rikorrenti kontrarja għall dan, għandha tiġi ippruvata mill-istess rikorrenti.

<u>It-Tieni Aggravju (Paragrafu 6 tar-Rikors Promotur)</u>

Illi dan l-Aggravju jekk xejn ikompli ma dak ta' qablu u għalldaqstant l-eċċezzjonijiet hemm hekk imressqa għandhom japplikaw ukoll għall dan l-aggravju.

Illi oltre dan l-esponenti tissenjala f' dan il-lok,għall fini ta' korrettezza, li t-talba li r-rikorrent għamel lilha kien waħda speċifika, u senjatamanet sabiex jitpoġġa 'ticket boot' u mhux għall xi 'booth' kwalunkwe; sabiex "jissolverlja l-operat tal-lido" jew għall xi għan ieħor, kif issa qed jipprova jissenjala ir-rikorrent. Id-deċiżjoni taħt 'review' quddiem dan l-Onorabbli Bord hija dik su-ċitata u din ingħatat strettament għall dak mitlub mir-rikorrenti fl-applikazzjoni tiegħu.

Illi konsegwentament, jirriżulta li d-deċiżjoni tal-esponenti hija waħda korretta u raġjonevoli fid-dawl tat-talba illi saret lilha. Illi huwa minnhu li is-sit in kwistjoni indikat mir-rikorrent intgħażel b' mod arbitrarju mill-istess rikorrent u dan fid-dawl tal-interessi kummerċjali tiegħu biss, kif filfatt huwa indika fir-rikors promotur innifsu. Oltre dan, jerġa jiġi senjalat li l-obbligu legali tal-esponenti huwa li tamministra l-art tal-Gvern bl-aħjar mod, u liema kunsiderazzjoni filfatt hija il-bażi tad-deċiżjoni hawn hekk appellata, u dan filwaqt li l-

esponenti ikkunsidrat is-sottomissjonijiet kollha magħmula lilha. Dan kif ser jiġi wkoll ippruvat fil- mori.

It-Tielet Aggravju (Paragrafu 7 tar-Rikors Promotur)

Illi l-esponenti tissenjala li fir-rifjut tagħha hija fl-ebda istanza ma indikat li tali installazzjoni ma hijiex neċessarja jew urġenti għar-rikorrenti, imma li ma hemm 'no reasoned justification for the uptake of public land' sabiex fil-fatt isir dan il-booth sabiex jinbiegħu il-biljetti minnhu. Dan in vista wkoll tal-fatt li l-użu li r-rikorrent indika fl-applikazzjoni li jrid jagħmel mill-imsemmi boot, jista' jsir minn faċilitajiet eżistenti u mingħajr il-bżonn li tiġi ostakolata parti mill-kosta pubblika. Ċertament, ir-rikorrent lanqas ma għandu xi dritt divin għall-għoti ta' din il-konċessjoni.

Ir-Raba' Aggravju (Paragrafu 8 tar-Rikors Promotur)

Illi r-rikorrenti jekk xejn għandu jipprova dak kollu allegat minnu, inkluż li l-Awtorita' injorat xi raġuni mogħtija mir-rikorrenti għat-talba tiegħu.

Illi l-esponenti tissenjala li da parti tagħha hija sejra turi kif hi ħadet in konsiderazzjoni kull ma kien relevanti sabiex waslet għad-deċiżjoni tagħha, inkluż dak kollu li r-rikorrent elenka fl-applikazzjoni tiegħu. Kif su-spjegat, id-deċiżjoni esponenti tirrelata b' mod dirett ma dak mitlub.

Għaldaqstant, dan l-Onorabbli Tribunal għandu jiċħad it-talbiet kollha mressqa quddiemu mir-rikorrent appellanti, u dan bl-ispejjeż interament għall-istess rikorrent appellanti.

Sema' x-xhieda;

Ra d-dokumenti kollha ppreżentati;

Sema' t-trattazzjoni tad-difensuri tal-partijiet;

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

Ikkunsidra:

Illi r-rikorrent ħassu aggravat b'deċiżjoni tal-Awtorita` ta' l-Artijiet datata 20 ta' Lulju 2022, li permezz tagħha ġie nfurmat illi l-applikazzjoni tiegħu

għall-kunsens tal-Awtorita` intimata sabiex ipoġġi *ticket booth* u *signage* minn nofs Marzu sal-aħħar ta' Ottubru ġewwa l-Għadira kienet ġiet rifjutata u dana għas-segwenti raġuni:

a) *The proposed siting of the ticketing booth is arbitrary and based solely on the selection of a site indicated by a private individual. There is no reasoned justification for the uptake of public land on a public beach for this use since the proposed use can be accommodated within a large number of commercial establishments already present in the area. The proposal would therefore result in the further necessary clutter and obstruction to the enjoyment of a public beach.*

Antonia Farrugia, uffiċjal tal-Awtorita` intimata, xehdet illi hija ħadmet fuq l-applikazzjoni mertu ta' dan l-appell u kienet għamlet rakkomandazzjoni favorevoli lill-Kap Eżekuttiv tal-Awtorita` biex jingħata l-kunsens. Tispjega li pero` l-Kap Eżekuttiv iddeċieda li m'għandhomx jingħataw permessi għal *ticket booths.* Spjegat li pero` m'hemm ebda *policy* bil-miktub dwar din id-direzzjoni.

Il-Perit Gilbert Bartolo xehed illi r-rikorrent huwa operatur ta' żewġ *water sports* fil-viċinanzi ta' fejn saret l-applikazzjoni għat-*ticket booth*, liema *booth* kellha sservi wkoll bħala *watch out booth* għal kwistjonijiet ta' sigurta` u sabiex ir-rikorrent ikun jista' jħares l-apparat tal-baħar. Ix-xhud esebixxa rapport tekniku b*'aerial photo* annessa fejn immarka fejn kienet qiegħda tiġi proposta t-*ticket booth* u wkoll iż-żewġ stabbilimenti operati mir-rikorrent, u ċioe` San Remo Beach Club u Oh Yeah Water Sports. Il-Perit spjega li bħala distanza minn San Remo Beach Club għas-sit in kwistjoni hemm qisu tletin metru. Spjega wkoll illi dak li qiegħed jiġi propost li jsir mit-*ticket booth* ma jistax isir minn ġewwa s-San Remo Beach Club għaliex quddiem l-istess stabbiliment jintramaw imwejjed u siġġijiet u *sun beds* li jostakolaw il-vista.

Mistoqsi kif jiġġustifika li ntalab *encroachment* ta' art ta' qies ta' tliet (3) metri bi tliet (3) metri, il-Perit spjega illi apparti t-*ticket booth* se jinżammu xi apparat bħal *life jackets*.

Ir-rikorrent xehed illi l-Kumpanija Pleasure and Lesiure Company Limited topera fil-qasam tal-*water sports* u tal-*cruises* mill-Mellieħa. Spjega li biex topera l-*water sports* irid ikun hemm *watch out* u preżentement m'hemmx struttura minn fejn din tista' ssir. Spjega li l-Kumpanija topera minn uffiċju ġewwa t-Tunny Net Complex pero' dan qiegħed 'il bogħod ċirka erba' mija jew ħames mitt metru mill-baħar. Spjega wkoll li għandu garaxx mikri bħala *store* li qiegħed xi sittin/sebgħin metru 'l bogħod mill-baħar.

Ikkunsidra:

Illi r-rikorrent *nomine* ippreżenta applikazzjoni mal-Awtorita` intimata sabiex din takkordalu *encroachment* fuq art pubblika sabiex ipoġġi *ticket booth* ta' tliet metri kwadri, flimkien ma' *signage*, fil-Bajja tal-Mellieħa u ċioe` viċin fejn huwa jopera attivita` ta' *water sports*.

Illi jibda biex jiġi ċċarat illi din l-applikazzjoni tirrigwarda art li qiegħda viċin is-San Remo Beach Club ġewwa l-Bajja tal-Mellieħa u mhux il-faċilita` l-oħra li r-rikorrent *nomine* jopera wkoll sabiex joffri *water sports*, liema operazzjoni hija minn ġot-Tunny Net Complex. Illi dan qiegħed jingħad għaliex fix-xhieda tar-rikorrent *nomine* saret referenza wkoll għal din l-aħħar faċilita` li pero` mhix il-mertu ta' dan l-appell.

Illi jibda biex jingħad illi fl-applikazzjoni tiegħu, ir-rikorrent *nomine*, għażel li jiddeskrivi l-għan tal-istruttura li kien beħsiebu jagħmel bħala "ticket booth". Illi pero` fix-xhieda tiegħu irriżulta li l-intenzjoni tar-rikorrent *nomine* ma kinitx sempliċi *ticket booth* iżda kienet se tinuża għal skopijiet oħra, fosthom li sservi bħala *watchout booth* u li jiġu distribwiti minnha l-*life jackets*.

Illi t-Tribunal josserva illi l-proposta hija li ssir struttura eżattament fuq il-bajja. Illi mingħajr dubju ta' xejn din l-istruttura ħa toħloq *eyesore* f'ambjent naturali. Kwindi dan it-Tribunal ma jsib xejn irraġjonevoli fil-fatt li l-Awtorita` intimata qieset li l-istess struttura se toħoloq *"further unnecessary clutter and obstruction to the enjoyment of a public beach"*. Illi t-Tribunal jirrileva illi r-rikorrent *nomine* għandu l-uffiċju minn fejn jopera l-istess *water sports* ftit metri 'l bogħod mis-sit propost u kwindi jista' juża l-istess uffiċju għal dak li hemm bżonn biex jiġġestixxi l-attivitajiet tiegħu.

Illi t-Tribunal ħa in konsiderazzjoni wkoll il-fatt sollevat mir-rikorrent fix-xhieda tiegħu rigward l-obbligu li għandu sabiex jagħmel *watch out* ta' dak li jkun qiegħed jiġri fl-operat tiegħu. Illi bla dubju r-rikorrent *nomine* għandu dan l-obbligu, pero` mhux neċessarjament trid tiġi użurpata l-art pubblika biex huwa jonorah. Sabiex issir din il-*watchout* m'hemm ebda bżonn li tinħoloq xi struttura fuq il-bajja għaliex dak li hemm bżonn hija riżorsa umana u mhux struttura li tiġi nstallata proprju fil-bajja fl-iktar xhur attivi tas-Sajf. Illi dan it-Tribunal josserva wkoll illi skont ir-rapport tal-Perit Gilbert Bartolo (Dokument GB2 a fol. 88) jirriżulta s-segwenti:

"The "San Remo Watersports" which is operated by the applicant, is situated within the San Remo Beach Club and Restaurant. For this facility,

the water sports uses make use of "Launching Lane No. 5", as shown on Figure 16 of the notice to Mariners, in order to access the vessels in the water.

However as previously explained the San Remo Beach Club and restaurant is situated some 35m back from the sea shore, and moreover, sunbeds, tables and chairs are placed by the beach club in front of the premises. Hence the operator cannot monitor the comings and goings in the launching lane from within the premises of the San Remo Beach Club, and thus the requirement for the ticket/watchout booth."

Illi kwindi jirriżulta illi r-rikorrent *nomine*, filwaqt li għandu faċilita` ferm viċin is-sit propost, qiegħed jagħżel li ma jinqediex bl-estensjoni ta' art li għandu fil-pussess tiegħu, pero` jrid proprju juża biċċa mix-xatt biex jagħmel struttura, li kif ingħad iktar 'il fuq se toħloq *eyesore* għall-ambjent tal-madwar. Illi għalhekk dan it-Tribunal huwa persważ li hemm alternattivi oħra x'wieħed jista' jagħmel biex ikun hemm a *proper look out* tal-attivita` li tkun qed tiġi ġenerata fil-bajja, pero` mhux il-kompitu tiegħu biex jagħti suġġerimenti x'jista' jsir.

Illi għaldaqstant dan it-Tribunal ma jsib ebda raġuni valida għaliex għandu jannulla d-deċiżjoni appellata, deċiżjoni li permezz tagħha qiegħed jiġi ppriservat l-istat naturali ta' bajja importanti f'pajjiżna.

DECIDE

Għaldaqstant it-Tribunal, għar-raġunijiet hawn fuq esposti, qiegħed jiċħad l-aggravji tar-rikorrent *nomine* u konsegwentement jilqa' r-risposta tal-Awtorita` intimata.

Bl-ispejjeż a karigu tar-rikorrent *nomine*.

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

Antonella Cassar
Deputat Reġistratur