



MALTA

QORTI TAL-APPELL
(Sede Inferjuri)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tal-10 ta' Ġunju, 2022

Appell Inferjuri Numru 109/2021LM

Mark Darmanin
(l-appellant')

vs.

L-Awtorità tat-Turiżmu ta' Malta
(l-Awtorità appellata')

Il-Qorti,

Preliminari

1. Dan huwa appell magħmul mir-rikorrent **Mark Darmanin** [hawnhekk 'l-appellant'], minn deċiżjoni tal-Bord tal-Appell dwar it-Turiżmu [minn issa 'l quddiem 'il-Bord'] tat-12 ta' Ottubru, 2021, [minn issa 'l quddiem 'id-deċiżjoni appellata'], li permezz tagħha l-Bord ikkonferma d-deċiżjoni tal-intimata **Awtorità tat-Turiżmu ta' Malta** tat-12 ta' Novembru, 2020 [minn issa 'l-appellata'], li minnha kien qiegħed jappella r-rikorrent quddiem il-Bord.

Fatti

2. Fir-rikors tal-appell tiegħu quddiem il-Bord, ir-rikorrent spjega li huwa kien issottometta l-applikazzjoni bin-numru ta' referenza PA/05719/20, li permezz tagħha talab li jiġu approvati mill-Awtoritajiet tal-Ippjanar modifiki fir-ristorant tal-Klassi 4D u *guesthouse* tal-klassi 3A, fejn ir-rikorrent talab li jiġu approvati estensjonijiet għall-*guesthouse* fl-ewwel u t-tieni sular, u ppropona li jibni sular ieħor fuqhom. Ir-rikorrent spjega li din l-applikazzjoni giet ippubblikata fit-2 ta' Settembru 2020, sabiex jiġu sottomessi r-rappreżentazzjonijiet ta' individwi u organizzazzjonijiet interessati, inkluża l-Awtorità tat-Turiżmu ta' Malta. Ir-rikorrent spjega li huwa talab lill-Awtorità tat-Turiżmu tagħti *n-no objection* tagħha, bil-għan li l-applikazzjoni tiegħu għall-iżvilupp tkun tista' tissokta. Qal li fid-19 ta' Ottubru, 2020 l-*Special Projects Committee* fi hdan l-Awtorità ċaħad it-talba, u ta bħala raġuni l-*height limitations* fir-rigward tal-iżvilupp propost. Ir-rikorrent qal li huwa ma qabilx ma' din id-deċiżjoni, u għalhekk talab li tiġi kkonsiderata mill-ġdid.

3. Fit-2 ta' Novembru, 2020, ir-rikorrent irċieva deċiżjoni li kienet qiegħda tikkonferma d-deċiżjoni mogħtija preċedenti, u żiedet tgħid li l-proposta tar-rikorrent ma kinitx qiegħda tiġi kkonsiderata aktar, sakemm ma jkunx hemm indikazzjoni b'saħħitha kuntrarja mill-Awtorità tal-Ippjanar, li tindika li huwa possibbli li jsiru estensjonijiet oħra fil-post. Ir-rikorrent qal li huwa ħassu aggravat minn din id-deċiżjoni, u kien għalhekk li ressaq appell minnha quddiem il-Bord.

Mertu

4. Permezz tal-appell tiegħu quddiem il-Bord, ir-rikorrent spjega li fid-deċiżjoni tagħha mit-talba għar-rikonsiderazzjoni, l-Awtorità intimata għamlet riferiment għall-għoli tal-iżvilupp u qalet li ma tridx illi fiz-zona fejn huwa maħsub li jsir il-proġett, ikun hemm żviluppi tal-għoli propost minnu. Qal li d-deċiżjoni tal-Awtorità tat-Turiżmu ta' Malta tinqara daqs li kieku ħarġet mill-pinna ta' xi ufficjal tal-Awtorità tal-Ippjanar, u mhux ta' awtorità li l-funzjoni tagħha hija t-turiżmu. Ir-rikorrent qal li l-Awtorità tat-Turiżmu ta' Malta ma tistax tagħmel dan, għaliex il-funzjonijiet tagħha huma regolati minn dak li jipprovdi l-artikolu 5 tal-Kap. 409 tal-Liġijiet ta' Malta, u għalhekk din m'għandha l-ebda setgħa tikkontrolla jew tesprimi xi fehmiet dwar il-*building heights*. Qal li dak huwa xogħol tal-Awtorità tal-Ippjanar tramite l-liġijiet tal-ippjanar u tal-iżvilupp, *local plans, policies*, u prinċipji oħra stabbiliti fil-liġi, fosthom dawk taħt l-artikolu 72(2) tal-Kap. 552 tal-Liġijiet ta' Malta, li jobbliga lill-Bord tal-Ippjanar jikkonsidra *legal commitments, material considerations* u l-*policies* applikabbli. Ir-rikorrent saħaq li l-Awtorità tal-Ippjanar u l-Awtorità tat-Turiżmu għandhom funzjonijiet differenti, u li l-Awtorità tat-Turiżmu għandha l-funzjoni ta' *consultee* fi proċess ta' proposta tal-iżvilupp fil-parametri tal-funzjonijiet tagħha. Qal li l-awtoritajiet għandhom jaħdmu b'mod separat mhux biss għax din hija parti mir-*rule of law*, iżda wkoll għaliex kull awtorità għandha l-esperti tagħha bl-esperjenza speċifika tagħhom. Ir-rikorrent qal li bil-modifika fil-permess proposta minnu, il-proġett isir aktar ekonomikament vijabbli, u għalhekk bħala operatur fil-qasam tat-turiżmu ser ikun jista' joffri kwalità ogħla minn dak li qiegħed joffri fil-preżent. Qal li għalhekk id-deċiżjoni tal-Awtorità tat-Turiżmu hija *ultra vires* u għandha tiġi mħassra.

5. Ir-rikorrent spjega wkoll li l-Awtorità tat-Turiżmu ta' Malta infurmatu li hija ma kinitx sejra tibdel id-deċiżjoni tagħha sakemm l-Awtorità tal-Ippjanar ma turix indikazzjoni b'saħħitha li l-estensjonijiet proposti huma possibbli. Qal li meta tagħmel hekk, l-Awtorità tat-Turiżmu tkun qegħda tagħmel kapovolgiment sħiħ tal-proċedura. Saħaq li l-Awtorità tal-Ippjanar hija regolata bil-Kap. 552 tal-Liġijiet ta' Malta, li fid-disposizzjonijiet tiegħu jipprovdi li fid-determinazzjoni ta' applikazzjoni għall-permess għall-iżvilupp, il-Bord tal-Ippjanar għandu jqis, fost oħrajn, ir-rappreżentazzjonijiet li jsiru b'risposta għall-pubblikazzjoni tal-proposta ta' żvilupp. Qal li dan ifisser li hija l-Awtorità tal-Ippjanar li għandha tikkonsidra l-fehmiet tal-Awtorità tat-Turiżmu, u mhux bil-kontra. Ir-rikorrent qal ukoll li l-Awtorità tal-Ippjanar diġà uriet inklinament favur dan il-proġett bl-għoti ta' permess ieħor fil-viċinanzi.

6. Ir-rikorrent qal ukoll li il-proġett tiegħu huwa konformi mal-Pjan Strateġiku dwar l-Ambjent u l-Ippjanar (SPED). Qal ukoll li l-Kap. 552 jipprovdi għal konsiderazzjoni tal-*legal commitments* fil-viċin tal-iżvilupp propost, fid-determinazzjoni tal-approvazzjoni jew rifjut tal-applikazzjoni. Qal li għalhekk l-Awtorità tal-Ippjanar għandha tagħti ħarsa lejn il-*commitments* li jinsabu fil-viċinanzi tas-sit sabiex jiġi stabbilit dan il-kuntest. In vista ta' dawn l-aggravji kollha sollevati minnu, ir-rikorrent talab lill-Bord jilqa' l-appell, u jannulla d-deċiżjonijiet tad-19 ta' Ottubru, 2020 u tat-12 ta' Novembru, 2020, kif ukoll jordna lill-Awtorità tat-Turiżmu tissottometti r-rappreżentazzjoni tagħha lill-Awtorità tal-Ippjanar dwar l-applikazzjoni tiegħu, li permezz tagħha tindika li ma ssibx oġġezzjoni għall-iżvilupp propost.

7. L-Awtorità tat-Turiżmu ta' Malta fir-risposta tagħha wiegħbet li fl-2018, ir-rikorrent kien applika mal-Awtorità tal-Ippjanar sabiex jiżviluppa *guesthouse* fi Triq il-Madonna tar-Rużarju, Qrendi, Wied iż-Żurrieq, bin-numru ta' referenza PA1657/18. Qalet li sabiex ikun jista' jikseb il-permessi neċessarji tal-Awtorità tal-Ippjanar, ir-rikorrent kellu japplika għal *Tourism Compliance Certificate* mill-Awtorità tat-Turiżmu ta' Malta fir-rigward tal-iżvilupp kif kien propost minnu dak iż-żmien. Qalet ukoll li wara li saru numru ta' tibdiliet fil-pjanti, l-Awtorità tat-Turiżmu aċċettat il-proposta kif emendata tal-appellant sabiex ikun jista' jiżviluppa *guesthouse* ta' ħdax-il kamra. L-Awtorità qalet li hija aċċettat li jsir dan il-proġett sakemm l-Awtorità tal-Ippjanar turi li dan l-iżvilupp ser jiġi integrat mal-kumpliment tal-bini f'Wied iż-Żurrieq, u li l-bini permess m'huwa ser iħalli l-ebda impatt negattiv fuq il-bini tal-madwar. Qalet li fl-istess ittra, l-*Special Projects Committee* fi ħdan l-Awtorità tat-Turiżmu kien irrimarka li postijiet bħal Wied iż-Żurrieq m'għandhomx jintużaw għal akkomodazzjoni turistika fuq skala kbira. L-Awtorità intimata qalet li minn din id-deċiżjoni ma ġie intavolat l-ebda appell, u sussegwentement kien ħareġ il-permess tal-Awtorità tal-Ippjanar (PA1657/18). L-Awtorità intimata qalet li madwar sena wara, ir-rikorrent għamel applikazzjoni mill-ġdid sabiex iżid sular ieħor fuq il-*guesthouse*, u din id-darba wkoll kellu bżonn iġib it-*Tourism Compliance Certificate* biex jagħmel hekk. Qalet li dak iż-żmien l-*Special Projects Committee* fi ħdan l-Awtorità tat-Turiżmu kien irrimarka li dan is-sular addizzjonali kien inkluż fil-pjanti originali meta r-rikorrent applika l-ewwel darba għall-iżvilupp tal-*guesthouse* in kwistjoni, iżda dan is-sular addizzjonali kellu jitneħħa mir-rikorrent sabiex seta' jinħareġ il-permess relattiv. L-Awtorità intimata qalet li meta wieħed jikkonsidra l-kobor tas-sit in kwistjoni, l-estensjoni proposta mill-appellant ser twassal għal

large scale tourism accomodation development, u hija mhijiex favur li jsiru żviluppi bħal dawn f'Wied iż-Żurrieq. L-Awtorità intimata kompliet tgħid li hija infurmat lir-rikorrent li ma kinitx ser tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-applikazzjoni tiegħu, u din id-darba wkoll ma sar l-ebda appell mill-appellant, li minflok talab lill-Awtorità tat-Turiżmu terġa' tikkonsidra d-deċiżjoni tagħha. Żiedet tgħid li fit-12 ta' Novembru, 2020 hija infurmat lir-rikorrent li kienet qiegħda tikkonferma d-deċiżjoni tagħha tad-19 ta' Ottubru, 2020, u li l-applikazzjoni tal-appellant ma kinitx sejra tiġi kkonsidrata, sakemm ma jirriżultawx *strong indications from the Planning Authority that further extensions are indeed possible*. L-Awtorità tat-Turiżmu sostniet li sal-lum hija ma ġietx infurmata li l-Awtorità tal-Ippjanar qed tqis li din l-estensjoni hija possibbli. L-Awtorità intimata ċaħdet li hija agixxiet *ultra vires*, u qalet li hija disposta li terġa' tikkonsidra l-applikazzjoni tal-appellant f'każ li l-Awtorità tal-Ippjanar tagħti indikazzjoni dwar x'inhi l-pożizzjoni tagħha f'dan il-każ.

8. Il-Bord kellu quddiemu korrisondenza, komunikazzjoni u x-xhieda ta' esponenti tal-Awtorità tat-Turiżmu, sabiex seta' jasal għall-konkluzjonijiet tiegħu.

Id-Deciżjoni Appellata

9. Permezz tad-deċiżjoni tat-12 ta' Ottubru, 2021, il-Bord iddispona mill-appell tar-rikorrent billi ċaħdu, filwaqt li kkonferma d-deċiżjoni tal-*Projects Committee* tal-Awtorità tat-Turiżmu tat-12 ta' Novembru, 2020, u dan wara li għamel is-segwent i konsiderazzjonijiet:

“Ikkunsidra:

Dan l-appell jirrigwardja r-rifjut tal-Projects Committee fi ħdan l-Awtorità appellata biex l-Awtorità tat-Turiżmu tagħti n-‘no objection’ tagħha għall-applikazzjoni PA/05719/20 illi permezz tagħha l-appellanti talab lill-Awtorità tal-Ippjanar li jiġu approvati modifikazzjonijiet ġewwa restorant tal-Klassi 4D u guesthouse tal-Klassi 3 A permezz ta’ liema huwa ippropona wkoll li jsiru estensjonijiet tal-guesthouse fl-ewwel u t-tieni sular, kif ukoll ippropona sular fuqhom. L-oġġezzjoni prinċipali tal-imsemmi Kumitat hija li l-estensjoni proposta mill-appellant kienet ġia ġiet imneħħija mill-pjanti fil-permess ta’ qabel numru PA 1657/18. Il-Projects Committee hu tal-fehma li “Since height limitations for this area have not changed and considering the MTA is not in favour of large-scale tourism accomodation development at Wied iż-Żurrieq, as was indeed indicated in clearance letter dated 27th May, 2019, the proposed extension is not being accepted.” – ara Dokument B anness mad-Dikjarazzjoni tal-Fatti tal-Awtorità appellata. Wara li l-appellanti talab lill-Projects Committee jirrikonsidra l-opinjoni tiegħu, il-Kumitat irrikonferma l-pożizzjoni tiegħu espressa fl-ittra tad-19 ta’ Ottubru, 2020, u cioè l-imsemmi Dokument B anness mad-Dikjarazzjoni tal-Fatti tal-Awtorità appellata. Fid-deċiżjoni tiegħu tat-12 ta’ Novembru, 2020 li qiegħda tiġi appellata l-Kumitat kiteb li “To this effect, the Projects Committee shall not be considering this proposal any further unless there are strong inclinations from the Planning Authority that further extensions are indeed possible.”

L-appellanti ħassu aggravat minn din id-deċiżjoni tal-Kumitat u ressaq tliet aggravji. Qabel jiġu kkunsidrati l-aggravji tal-appellanti, huwa ta’ importanza kif jirriżulta mill-provi mressqa li l-ewwel jiġi kkunsidrat l-isfond ta’ dan l-appell. Jirriżulta li fl-2018 l-appellant applika mal-Awtorità tal-Ippjanar sabiex jiżviluppa guesthouse fi Triq il-Madonna tar-Rużarju, Qrendi, Wied iż-Żurrieq, liema applikazzjoni ġgħib in-numru ta’ referenza PA1657/18. Illi sabiex jottjeni l-permessi neċessarji da parte tal-Awtorità tal-Ippjanar, l-appellant applika għat-Tourism Compliance Certificate mal-Awtorità appellata in konnessjoni mal-iżvilupp hekk kif kien propost minnu dak iż-żmien. Illi wara li saru numru ta’ tibdiliet fil-pjanti mill-appellant, permezz ta’ ittra datata 27 ta’ Mejju, 2019, l-Awtorità appellata aċċettat il-proposta kif emendata tal-appellant sabiex ikun jista’ jiżviluppa guesthouse ta’ ħdax-il kamra kif aħjar deskritt fl-istess ittra esebita mill-Awtorità mad-Dikjarazzjoni tal-Fatti tagħha u markata Dok. A. Jirriżulta li l-Awtorità aċċettat li jsir dan l-iżvilupp suġġetti li l-Awtorità tal-Ippjanar “is convinced that this development shall integrate in the fabric of Wied iż-Żurrieq and that the volume of the building allowed does not have any negative impacts on the surroundings.” Illi fl-istess ittra, sabiex jiġġustifika d-deċiżjoni tiegħu l-Ispecial Projects Committee fi ħdan l-Awtorità appellata irrimarka wkoll li “locations like Wied

iz-Żurrieq should not be taken over by large-scale tourism accommodation.” *Illi minn din id-deċiżjoni ma ġie intavolat ebda appell da parte tal-appellant, liema appellant sussegwentement ottjena l-permess PA 1657/18 mill-Awtorità tal-Ippjanar.*

Dwar dan il-permess PA 1657/18 ir-rappreżentanta legali tal-Awtorità tal-Ippjanar, Marthese Debono, xehdet waqt is-seduta tat-22 ta' Frar, 2021 li din "il-proposta kienet modification to approved permit PA 317/16 to excavate basement and construction of a class 4D restaurant and Class 3A guesthouse. Dak il-permess kien ħareġ fit-13 ta' Lulju, 2019 lil Mark Darmanin." Hija kompliet li "Tul il-proċess tal-applikazzjoni mill-bidu nett kellna diversi talbiet għal tibdil fil-pjanti u nista' nippreżenta l-korrispondenza li ntbagħtet lill-perit u lill-applikant tul l-applikazzjoni." Fid-Dokument 68a ippreżentat mix-xhud, ittra mill-case officer tal-Awtorità tal-Ippjanar lill-appellanti u l-perit tiegħu ingħad li "Prior to the further processing of the application ... you are kindly requested to submit the necessary revised drawings and/or documents to address the following concerns: 1. Reply by Malta Tourism Authority or document 56a, ...". Ix-xhud Marthese Debono spjegat li "Imbagħad ġejna għall-bord ukoll. L-ewwel darba li ltaqa' l-bord, jekk irid jagħmel site inspection. Imbagħad it-tieni darba wara s-site inspection talab tibdil fil-pjanti u t-tielet darba ntabbet it-tielet dehra quddiem il-Bord, intalbet l-MTA clearance. Dawn il-minuti tal-Bord." Fil-minuta tal-Bord datata 19 ta' Frar, 2021 (Dokument 123 ippreżentat mix-xhud intqal li "Board is of the opinion that the proposed building profile should follow adjacent site approved PA/450/15 on Triq is-Sajjieda and adjacent site approved PA/0008/05 on Triq il-Madonna tar-Rużarju, with reference to PA/005/05 Board notes that only roof structures were approved in washroom and a store) at Roof level and a receded floor is not acceptable in the context. Architect shall submit fresh drawings and visuals."

Ir-rappreżentanta legali tal-Awtorità tal-Ippjanar ippreżentat ukoll l-aħħar DPA Report magħmul mill-case officer fl-applikazzjoni PA/01657/18 datat 27 ta' Mejju, 2019 – Dokument 187a. Minn dan ir-rapport jirriżulta li "With regards to adjacent permits as mentioned by the Board, PA450/15 has permitted development on 3 floor levels facing Triq is-Sajjieda, while PA8/05 permitted development on two floors facing Triq il-Madonna tar-Rużarju. Board noted that a receding floor is not acceptable in context ..." (fn. 1 Paġna 2 tar-Rapport taħt PTR Comments). F'sezzjoni 4.3 tal-case officer report intitolata GEPSEVER CONSTRAINTS ġie indikat li "The proposal is located within a Natura 2000 site designated under EU Habitats Directive (92/43/EEC) – "Rdumijiet ta' Malta" – Ir-Ramla taċ-Ċirkewwa sal-Ponta ta' Bengħajsa" – Special Area of Conservation (SAC) published in Government Notice 223 of 2005 and Government Notice 112 of 2007 respectively. Site is identified as an Area of High

Landscape and Conservation Value Area through NWLP” (fn. 2 Paġni 12 tar-Rapport). Taħt POLICY CONTEXT f’sezzjoni 4.5 tar-rapport insibu li “North West Local Plan/Map 73: designates site as within area regulated by Wied iż-Żurrieq Area Policy/Policy NWQD: Wied iż-Żurrieq Area Policy, allows upgrading of the Tourist product subject that the development is in keeping with the rural character, encourages to improve the shop fronts and discourages the use of aluminum ... P35 – Building Heights/P39 – setback floors ...” (fn. 3 Paġni 12 u 13 tar-Rapport). Sezzjoni 4.6 tar-rapport jittratta dwar CONSULTATIONS fejn ġie indikat inter alia li “... ERA: document 59a – proposal to be scaled down. N.B. the original proposal has been revised so that it was scaled down to reflect the commitments and topography of the area ... MTA: document 92F – any accommodation development in Wied iż-Żurrieq should be restricted to small scale establishments. The development profile should be redesigned to reflect the opinion of the MTA Special Projects Committee ... SCH: document 101A – not favourable to such high buildings at this location and urges the Planning Authority to recognise the exceptional context to implement relevant policies to ensure the safeguard of the cultural and natural landscape.” (fn. 4 Paġna 12 tar-Rapport)

F’sezzjoni 4.7 tad-DPA Report taħt it-titolu DISCUSSION ġie kunsidrat inter alia s-segwenti:

“... The restaurant and guesthouse as proposed are considered to be in line with the objectives of policy NWQD3 of the NWLP in that the proposed guesthouse with 11 guest rooms compliments the tourist product in the area and the proposed volume retains the existing profile and therefore respects the character of the surroundings. The proposed development is considered also to achieve the recommendation by MTA regarding the scale of the tourist development, as stated in document 92F and the recommendation of ERA at document 59a. ...

- Building Height

Policy NWQD3 of the LP does not establish a specific height limitation for the area. However, the same policy requires that the proposal should respect the rural character of the area. The proposal is considered to retain the profile of the existing perimeter of the block in that the proposed setbacks on the two streets comply with the topography of the area and the maximum height commitments are not being exceeded. The proposed setback is including also adequate compensation for the transition required to make up for the difference in the levels of the two streets ...”. (fn. 5 Paġni 13 u 14 tar-Rapport)

Fl-aħħar nett f’sezzjoni 4.8 COMMUNICATION WITH ARCHITECT huwa indikat li “Architect was requested to submit revised drawings and documents to address

accessibility issues. The latest submissions are considered to address most of the requests by the Directorate. A provision in NTC 3.1 is being included to ensure that prior to the issue of an executable permission, the architect provides the necessary clearance from the sanitary Engineering Officer and a Tourism Compliance Certificate from the MTA.” (fn. 6 Pagna 15 tar-Rapport)

Ikkunsidra:

Illi ċirka sena wara l-għoti tal-permess fuq imsemmi numru PA 1657/18, l-appellant ippreżenta applikazzjoni oħra mal-Awtorità tal-Ippjanar sabiex iżid sular ieħor fuq l-istess guesthouse u dan permezz tal-applikazzjoni li ġgħib in-numru ta’ referenza PA 05719/20. Illi sabiex ikun jista’ jiżviluppa sular addizzjonali, l-appellant kellu jerġa’ japplika mal-Awtorità appellata sabiex jottjeni Tourism Compliance Certificate li jkopri din l-estensjoni proposta. Illi kif inhu spjegat fl-ittra mibgħuta lill-appellant mill-Awtorità appellata, l-Ispecial Projects Committee fi ħdan l-Awtorità appellata osserva li dan is-sular addizzjonali li qiegħed japplika għalih l-appellant kien diġà ġie inkluż fil-pjanti oriġinali meta l-appellant applika l-ewwel darba għall-iżvilupp tal-guesthouse in kwistjoni permezz tal-applikazzjoni PA1657/18. Dan is-sular addizzjonali mertu tal-appell odjern kellu jitneħħa mill-appellant sabiex l-applikazzjoni tiegħu għall-iżvilupp tal-guesthouse tiġi approvata u l-Awtorità appellata setgħet waslet għad-deċiżjoni tagħha kif mogħtija fis-27 ta’ Mejju, 2019 – Dokument A anness mad-Dikjarazzjoni tal-Fatti tal-Awtorità appellata. Illi l-Awtorità appellata ssostni li x’hin wieħed jieħu in konsiderazzjoni l-kobor tas-sit in kwistjoni, l-estensjoni proposta mill-appellant se twassal għal-large scale tourism accomodation development. L-Awtorità appellata tindika li hija mhijiex favur li jsiru dawn it-tip ta’ żviluppi f’Wied iż-Żurrieq. Għall-Awtorità appellata, Wied iż-Żurrieq huwa post ferm popolari mat-turisti u għalhekk huwa importanti li l-karattru ta’ dan il-post ma jinbidilx.

Illi huwa ta’ relevanza fl-ittra ta’ initial requirements għall-permess il-ġdid, applikazzjoni numru PA/05719/20 (Dok. 44a), datata 27 ta’ Ottubru, 2020, prodotta mix-xhud Marthese Debono, l-Awtorità tal-Ippjanar tinforma lill-appellanti f’paragrafu numru 1 li “in accordance with Local Plan Policy NWQD3, there is a presumption against the construction of any additional floors which exceed the height of the existing building or the height of the immediately adjacent buildings (which ever is the highest). A streetscape analysis on both streets is required. The analysis shall show the height of the existing buildings without any reference to any maximum allowable height since this does not exist.”

Jirriżulta mix-xhieda li l-appellanti ssospenda din l-applikazzjoni l-ġdida mal-Awtorità tal-Ippjanar fis-17 ta’ Novembru, 2020 (Dok. 45a preżentat mix-xhud Marthese Debono), u ċioe ħamest’ijjem wara d-deċiżjoni tal-Kumitat li qed tiġi appellata.

Ikkunsidra:

Illi f'dan l-appell, l-appellanti jressaq tliet aggravji, liema aggravji se jiġu trattati wieħed wieħed minn dan il-Bord:

L-EWWEL AGGRAVJU

L-Awtorità tat-Turiżmu ta' Malta aġixxiet ultra vires

L-appellanti jsostni li l-Awtorità appellata ma għandha l-ebda setgħa tikkontrolla jew tesprimi xi xewqat dwar building heights, kif għamlet fid-deċiżjonijiet tagħha tad-19 ta' Ottubru, 2020 u tat-12 ta' Novembru, 2020 li qed tiġi appellata. Għall-appellanti, l-Awtorità tal-Ippjanar għandha s-setgħa esklussiva li tiddeċiedi fuq building heights tramite l-liġijiet tal-ippjanar u l-iżvilupp, local plans, policies, u prinċipji oħra stabbiliti fil-liġi, fosthom dawk taħt l-artikolu 72(2) tal-Kapitolu 552 tal-Liġijiet ta' Malta, li fost l-oħrajn jobbliga lill-Bord tal-Ippjanar jikkunsidra legal commitments, u material considerations flimkien mal-policies applikabbli.

Sabiex isaħħaħ l-argument tiegħu, l-appellanti jikkwota s-subartikolu 1 tal-artikolu 5 tal-Att dwar Servizzi tal-Ivvjaġġar u tat-Turiżmu għal Malta (Kapitolu 409 tal-Liġijiet ta' Malta) li jstabbilixxi li:

“(1) Il-funzjonijiet tal-Awtorità jkunu:

- (a) Li tippromwovi lil Malta bħala destinazzjoni turistika;*
- (b) Li tagħti pariri lill-Gvern dwar attivitajiet turistiċi u li toħroġ licenzji skont dan l-Att;*
- (c) Li tissorvelja, tikklassifika u tikkontrolla l-licenzjar tal-istandards li għandhom jiġu provduti minn attivitajiet turistiċi;*
- (d) Li tikkontribwixxi biex jitjieb il-livell tar-rizorsi umani fl-industrija tat-turiżmu;*
- (e) Li tagħti pariri lill-Gvern dwar l-ippjanar u l-iżvilupp tal-industrija tat-turiżmu kif ukoll dwar l-infrastruttura li ssostni l-industrija tat-turiżmu; u*
- (f) Ġeneralment li tassisti u tagħti pariri lill-Gvern dwar kull ħaġa li għandha x'taqsam, jew li tolgot, it-turiżmu, u li torganizza dawk l-attivitajiet u proġetti li tqis li jkunu idonei għall-funzjonijiet tagħha.”*

L-appellanti jirreferi għall-artikolu 72 tal-Att dwar l-Ippjanar tal-Iżvilupp (Kap. 552) li jittratta dwar permessi. Is-subartikolu 2 ta' dan l-artikolu jgħid li:

“Fid-determinazzjoni ta' applikazzjoni għall-permess għall-iżvilupp, il-Bord tal-Ippjanar għandu jqis:

- (a) Pjanijiet;*
- (b) Policies;*

lżda pjanijiet sussidjarji u policies m'għandhomx ikunu applikati retroattivament b'mod li jkunu jolqtu b'mod kuntrarju drittijiet akkwiziti li jirriżultaw minn permess għall-iżvilupp validu, jew liċenzja valida tal-pulizija jew tal-kummerċ maħruġa qabel l-1994;

(ċ) regolamenti magħmula taħt dan l-att:

lżda l-Bord tal-Ippjanar għandu jirreferi biss għal pjanijiet, policies jew regolamenti li ġew iffinalizzati u approvati mill-Ministru jew mill-Kamra tad-Deputati, skont il-każ, u ppubblikati;

(d) kull ħaġa oħra ta' sustanza, kompriż commitments legali fil-viċin, konsiderazzjonijiet ambjentali, estetici u sanitarji, li l-Bord tal-Ippjanar jista' jqis bħala rilevanti;

(e) ir-rappreżentazzjonijiet li jsiru b'risposta għall-pubblikazzjoni tal-proposta ta' żvilupp; u

(f) rappreżentazzjonijiet u rakkomandazzjonijiet magħmula minn bordijiet, kumitati u konsulenti b'risposta għan-notifika ta' applikazzjonijiet."

L-appellanti jgħid li l-artikolu 72 ma jikkellimx fuq l-Awtorità tat-Turiżmu. Tabilhaqq, tant l-irwoli tal-Awtorità tat-Turiżmu u tal-Awtorità tal-Ippjanar huma separati u distinti, illi l-Awtorità tat-Turiżmu għandha rwol ta' consultee fi proċess ta' proposta ta' żvilupp fil-parametri tal-funzjonijiet tagħha. Għall-appellanti l-Awtorità tat-Turiżmu tista' tikkummenta dwar l-istandard għat-turist tal-proposta miġjuba quddiemha, iżda ċertament ma tistax tikkummenta fuq local plans jew building heights. L-artikolu 72(2)(e) tal-Kapitolu 552 tal-Liġijiet ta' Malta ma jistax jiġi interpretat fil-parametri ta' dak li qiegħda tipprova tagħmel l-Awtorità tat-Turiżmu, għax skont hu hawn mhi qiegħda tagħti l-ebda parir lill-Gvern. Jišhaq li l-awtoritajiet huma separati, u jaħdmu b'mod separat mhux biss għax din hija parti mir-rule of law, iżda wkoll għaliex kull awtorità għandha l-esperti tagħha, li bl-esperjenza tagħhom u bil-fakultajiet tal-preċedenti, jistgħu jiddeċiedu. Il-fatt li forsi l-Awtorità għandha perit ma' min tikkonsulta, ma jfissirx li dlonk issir Awtorità tal-Ippjanar. Fil-fehma tal-appellant l-Awtorità appellata hija awtorità għat-turiżmu, u bħala tali, trid teżercita l-funzjonijiet mogħtija lilha mil-liġi li toħloqha.

L-Awtorità tilqa' għal dan l-argument billi fid-dikjarazzjoni tal-Fatti tgħid li "mhuwiex minnu li l-Awtorità esponenti aġixxiet ultra vires, u s-sempliċi fatt li l-Awtorità esponenti tagħmel referenza għall-materji relatati mal-ippjanar ċertament m'għandux jiġi meqjus bħala li l-esponenti aġixxiet ultra vires u dan speċjalment meta l-Awtorità esponenti kellha tagħti d-deċiżjoni tagħha għar-rigward applikazzjoni ta' żvilupp; Illi tant l-Awtorità esponenti ma aġixxietx ultra vires li pprovdiet fid-deċiżjoni tagħha tat-12 ta' Novembru, 2020, hija disposta li terġa' tieġu in konsiderazzjoni l-

applikazzjoni tal-appellant f'każ li l-Awtorità tal-Ippjanar tagħti indikazzjoni fir-rigward ta' x'inhi l-pożizzjoni tagħha għall-każ odjern u dan kif ġie aħjar spjegat fl-istess ittra;”

L-Awtorità appellanta ssostni li hija m'agixxietx ultra vires għax hija ħadet il-kuntest fil-proċess tal-applikazzjoni tat-Tourism Compliance Certificate u biex tipproċessa din it-tip ta' applikazzjoni bilfors li jkun hemm ftit analiżi ta' pjanti, eċċ. L-Awtorità appellata hija tal-fehma li għax daħlet ftit fil-profond biex tifhem x'qed jiġi propost, b'ebda mod ma jista' jiġi interpretat li hija agixxiet ultra vires għax hi tgħid li kull m'għamlet hu li analizzat il-pjanti u tat il-verdett tagħha fuq il-proposta. L-Awtorità appellata tirribatti l-argument tal-appellanti dwar l-artikolu 5 tal-Kap. 409 billi tishaq li l-paragrafu (e) tal-artikolu 5(2) jagħti, bħala waħda mill-funzjonijiet tal-awtorità, li tagħti parir lill-gvern fuq materji relatati mal-ippjanar u l-iżvilupp tal-industrija tat-turizmu u dan jinkwadra ruħhu proprja fejn jirrigwardja l-applikazzjoni in kwistjoni. L-Awtorità appellata tgħid li hija m'agixxiet b'ebda mod ultra vires u fl-aħħar mill-aħħar l-Awtorità tal-Ippjanar hija parti integrali mill-Gvern ta' Malta. F'dan il-każ l-Awtorità appellata tgħid li hija ma ħaditx pożizzjoni definita fuq l-applikazzjoni minħabba l-incertezza ta' x'qed jiġi propost. Hija ssostni li mix-xhieda, jirriżulta li din il-proposta ta' numru ta' sulari kienet diġà ġiet proposta s-sena ta' qabel ma ġiet din l-applikazzjoni u dak iż-żmien l-applikazzjoni kellha tinbidel sabiex tiġi approvata. L-Awtorità appellata ssaqsi kif sena qabel l-Awtorità tal-Ippjanar talbet li jsir il-bdil – u in fatti dan jirriżulta mid-dokumentazzjoni li ġiet esebita mill-Awtorità tal-Ippjanar, u anqas minn sena wara qed nerggħu nippruvaw indaħħlu l-istess sulari. L-Awtorità appellata targumenta li persuna kawta f'dawn iċ-ċirkostanzi bilfors tistaqsi x'qed jiġri għax kif qabel l-appellant kellu jneħħi s-sular ta' fuq u issa qed jipprova jerġa' jdaħħlu. L-Awtorità appellata tishaq li huwa diffiċli li wieħed jargumenta li l-awtorità agixxiet ultra vires għax sempliċement ħadet interess fil-każ u kienet qed issaqsi x'kien qed jiġri.

Ikkunsidra:

L-Awtorità appellata tishaq ukoll li fil-każ in kwistjoni ma kenitx sempliċi no objection kif jirriżulta mill-Att tal-Ippjanar iżda hawnhekk qed nitkellmu fuq tourism compliance certificate li l-provvedimenti tiegħu jinsabu fir-regolamenti magħmula taħt l-Att dwar is-Servizzi tal-Ivvjaġġar u tat-Turizmu għal Malta. Tourism compliance certificate jew bil-Malti “Ċertifikat ta' Konformità Turistika” huwa definit fir-Regolamenti dwar Stabbilimenti ta' Akkomodazzjoni Turistika (S.L. 409.04) bħala “iċ-ċertifikat ta' konformità preliminari li jinħareġ mill-Awtorità dwar applikazzjonijiet għal stabbilimenti, estensjonijiet, alterazzjonijiet jew żviluppi mill-ġdid turistiċi godda jew għal klassifikazzjoni mill-ġdid ta' stabbilimenti turistiċi eżistenti taħt ir-regolament 5.”

Ir-regolament 5 tal-Liġi Sussidjarja 409.04 jistabbilixxi li:

“(1) Meta l-applikant jipprezenta lill-Awtorità –

- (a) Applikazzjonijiet għal stabbilimenti ta’ akkomodazzjoni turistiċi ġodda, jew
- (b) **Estensjonijiet**, alterazzjonijiet jew żviluppi mill-ġdid **ta’ stabbilimenti turistiċi eżistenti**, jew
- (c) Klassifikazzjoni mill-ġdid ta’ stabbilimenti eżistenti,

L-Awtorità għandha toħroġ lill-applikant Ċertifikat ta’ Konformità Turistika, sakemm:

- (i) Dak l-iżvilupp jew dik il-klassifikazzjoni mill-ġdid ikunu konformi mad-direttivi ta’ policy turistika u regolamenti stabbiliti f’dak il-waqt; u
- (ii) L-applikant jipprezenta lill-Awtorità d-dokumentazzjoni u l-informazzjoni mitluba indikati fl-applikazzjoni adattata.

(2) Il-ħruġ ta’ Ċertifikat ta’ Konformità Turistika msemmi fis-subregolamenti (1) ma jeżonerax lill-applikant milli jikseb liċenzja taħt ir-regolament 6(1) u minn kull liċenzja, permess jew awtorizzazzjoni li jistgħu jkunu meħtieġa taħt kull liġi oħra.

(3) Meta l-pjanti, li jiġu approvati mill-Awtorità kif ikun hemm fiċ-Ċertifikat ta’ Konformità Turistika, jiġu emendati wara li l-applikant jikkonsulta ruħhu mal-Awtorità tal-Ippjanar, l-applikant għandu jipprezenta mill-ġdid lill-Awtorità dawk il-pjanti qabel ma tittieħed id-deċiżjoni finali fuq l-applikazzjoni mal-Awtorità tal-Ippjanar. **L-Awtorità għandha toħroġ Ċertifikat ta’ Direttivi dwar Proġettazzjoni Turistika wara li tiżgura li dawn il-pjanti jkunu għadhom konformi mal-policy turistika u mad-direttivi dwar proġettazzjoni korrenti u mal-ispeċifikazzjonijiet strutturali tar-regolamenti tagħha. L-Awtorità għandha toħroġ biss il-liċenzja għaladarba tkun sodisfatta li l-bini jkunu konformi mal-permess tal-Awtorità tal-Ippjanar.**

(4) Iċ-Ċertifikat ta’ Konformità Turistika u ċ-Ċertifikat ta’ Direttivi dwar Proġettazzjoni Turistika għandhom jibqgħu validi għal tliet snin minn meta jinħarġu.” (fn. 7 *Sottolinjar u enfasi ta’ dan il-Bord*)

*Ir-regolament 13 tal-L.S. 409.04 imbagħad ma jħallix dubbju li “L-Awtorità **tista’ tikkonsulta lil awtoritajiet kompetenti oħra** qabel ma toħroġ jew iġġedded liċenzja biex jiġi operat stabbiliment ta’ akkomodazzjoni turistika.” (fn. 8 *ibid*)*

“Ċertifikat ta’ Direttivi dwar Proġettazzjoni Turistika” huwa definit f’regolament 2 tal-Liġi Sussidjarja 409.04 bħala “iċ-**ċertifikat** li jinħareġ mill-Awtorità **li japprova pjanti ta’ stabbiliment** ta’ akkomodazzjoni turistika **wara li applikant**

jikkonsulta mal-Awtorità tal-Ippjanar u qabel il-ħruġ tal-Permess għall-Iżvilupp mill-Awtorità tal-Ippjanar.” (fn. 9 Sottolinjar u enfasi ta’ dan il-Bord)

Is-sub-regolament (3) tar-Regolament 3 tar-Regolamenti dwar Attivitàjiet Turistiċi (Disposizzjonijiet Ġenerali) – Liġi Sussidjarja 409.08 jipprovdi ukoll li:

“Ċertifikat ta’ Konformità fit-Turiżmu għandu jinħareġ mill-Awtorità jekk tkun sodisfatta li:

- (a) l-iżvilupp jew it-titjib fil-livell ikun konformi mal-policies tat-turiżmu stabbiliti;
- (b) il-**pjanti għall-iżvilupp** jew għat-titjib fil-livell **ikunu konformi mar-regolamenti** u ma’ kull linja gwida li jistgħu jiġu stabbiliti u pubblikati minn żmien għal żmien mill-Awtorità;
- (c) **jinħareġ Ċertifikat tal-Linji Gwida fid-Disinn tat-Turiżmu** mill-Awtorità sakemm l-applikant jippreżenta l-pjanti finali tal-proġett **wara konsultazzjoni mal-Awtorità ta’ Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar.**”

Mid-disposizzjonijiet tal-liġi u r-regolamenti fuq kwotati, huwa ċar għal dan il-Bord li l-Awtorità appellata u l-Projects Committee fi hdanha aġixxew fl-ambitu tal-liġi meta l-Kumitat iddecieda li kellu bżonn indikazzjonijiet ċari mill-Awtorità tal-Ippjanar li aktar sulari kienu permessi f’dan l-iżvilupp, iżjed u iżjed fid-dawl li tali sular kien tneħħa mill-pjanti sena biss qabel sabiex seta’ jinħareġ il-permess preċedenti. Fil-ħruġ ta’ Ċertifikat ta’ Konformità Turistika u ta’ Ċertifikat ta’ Direttivi dwar Proġettazzjoni Turistika, l-Awtorità appellata għandha dritt, anzi obbligu, li tikkonsulta ma’ awtoritajiet kompetenti oħra, fosthom l-Awtorità tal-Ippjanar. Għaldaqstant, fid-dawl tad-disposizzjonijiet fuq kwotati, l-argument ristrettiv tal-appellanti li l-Awtorità appellata aġixxiet ultra vires ma jreġix.

Ikkunsidra:

IT-TIENI AGGRAVJU:

Nuqqas ta’ Osservanza tal-Proċedura

It-tieni aggravju tal-appellanti huwa li fid-deċiżjoni tagħha, l-Awtorità appellata infurmatu li mhix se tbiddel id-deċiżjoni tagħha sakemm l-Awtorità tal-Ippjanar ma turix inklinazzjoni b’saħħitha li l-estensjonijiet proposti huma possibbli. L-appellanti jsostni li meta jagħmel hekk, l-Awtorità appellanti għamlet kapovolġiment sħiħ tal-proċedura. Huwa jgħid li l-proċedura li tuża l-Awtorità tal-Ippjanar hija regolata mill-Att dwar l-Iżvilupp u l-Ippjanar, Kapitolu 552 tal-Liġijiet ta’ Malta. Il-Bord tal-Ippjanar għandu jqis, fost oħrajn, ir-rappreżentazzjonijiet li jsiru b’risposta għall-pubblikazzjoni tal-proposta ta’ żvilupp. Għall-appellanti dan ifisser li hija l-Awtorità tal-Ippjanar li

tikkunsidra l-fehmiet tal-Awtorità tat-Turizmu, u mhux bil-kontra, kif qed tipprova tgħid l-Awtorità appellata. Huwa kontrosens li awtorità li l-fehmiet tagħha jiġu kkunsidrati minn awtorità oħra taqleb kollox u tgħid illi hija mhux se tbiddel fehemtha sakemm dik l-awtorità li tircievi mingħandha ma tgħidilhiex mod ieħor.

L-Awtorità appellata tirribatti għal dan l-aggravju billi tgħid li kif spjega x-xhud il-Perit Fsadni, ma kien hemm l-ebda kapovolġiment tal-proċess għaliex kemm-il darba l-Awtorità appellata tiddiskuti u tistenna feedback mingħand l-Awtorità tal-Ippjanar. L-Awtorità appellata tgħid li dan mhux l-ewwel każ u mhux se jkun l-aħħar għax dejjem se jkun hemm ċertu incertezzi li trid ovvjament gwida mill-awtorità relattiva. L-Awtorità appellata ssostni li meta tagħmel hekk bl-ebda mod ma jkun sar żball li titlob li jkun hemm kjarifika qabel ma tagħti deċiżjoni definitiva. Mhemm xejn fil-liġi li tipprekludi li l-awtorità titlob li tingħata feedback mingħand awtorità oħra.

*Kif spjegat meta ġie kkunsidrat l-ewwel aggravju, ir-regolament 13 tal-Liġi Sussidjarja 409.04 jistabbilixxi li “L-Awtorità **tista’ tikkonsulta lil awtoritajiet kompetenti oħra** qabel ma toħroġ jew iġġedded liċenzja biex jiġi operat stabbiliment ta’ akkomodazzjoni turistika.” (fn. 10 sottolinjar u enfasi ta’ dan il-Bord) Għalhekk l-Awtorità appellata kellha kull dritt fil-każ in eżami li tistenna iktar kjarifiki mill-Awtorità tal-Ippjanar, anki fid-dawl li l-pjanti li kienu tneħħew reġgħu ddaħħlu biss sena wara l-permess preċedenti. L-Awtorità appellata aġixxiet bis-saħħa tar-regolamenti magħmula taħt il-Kap. 409, aktar minn dawk taħt l-Att dwar l-Ippjanar tal-Iżvilupp. Għalhekk, fid-dawl ta’ dan, ma sar l-ebda kapovolġiment tal-proċedura kif jargumenta l-appellanti.*

Barra minn hekk, ir-regolament 8 tar-Regolamenti dwar l-Ippjanar tal-Iżvilupp (Proċedura ta’ Applikazzjonijiet u d-Deciżjoni Relattiva) (L.S. 552.13) jikkontradixxi t-teżi tal-appellanti stante li ai termini tas-sub-regolament (3) tiegħu, jekk l-Awtorità appellata, bħala waħda mill-konsulenti esterni tal-Awtorità tal-Ippjanar ma tissottomettix ir-rakkomandazzjoni tagħha fi żmien tletin ġurnata min-notifika tal-applikazzjoni “Nuqqas ta’ konformità ma’ dawn l-iskadenzi għandu jiġi interpretat bħala li ma hemm ebda oġġezzjoni mill-konsulenti esterni imsemmija.” U s-sub-regolament (4) “Ebda sottomissjoni tardiva ma tiġi aċċettata mingħand il-konsulenti esterni.”

Ikkunsidra:

IT-TIELET AGGRAVJU:

Il-Proposta hija konformi mal-liġijiet tal-Iżvilupp u l-Ippjanar

Fl-aħħar aggravju tiegħu l-appellanti jgħid li jekk l-Awtorità tat-Turizmu xtaqet (u setgħet b’xi mod) tagħmilha ta’ Awtorità tal-Ippjanar, kellha tal-anqas tikkunsidra l-

liġijiet tal-iżvilupp b'mod tajjeb. Huwa jgħid li ġia hemm commitments li jinsabu fil-viċinanzi tas-sit u jirreferi speċifikament għall-permess bin-numru PA/7850/18 li rrigwarda s-sit, La Grotta Bar, Triq Congreve c/w Site at (Carpark), Wied iż-Żurrieq, Qrendi, Malta. Dan is-sit jinsab viċin ħafna. Fl-applikazzjoni PA/7850/18 kien intalab:

“Extension to existing La Grotta Bar Class 4D premises at ground floor; change of use of store at first floor into a summer residential unit with extension to include bathroom and balcony and construction of kitchen/living/dining on a receded 2nd floor level, parapet wall on roof level including alterations to the front and side elevations overlooking on Triq Congreve.”

L-appellanti jgħid li l-permess fuq imsemmi kien ġie approvat. L-appellanti qed jitlob eżatt l-istess ħaġa li għandu l-applikant f'dan il-permess. Għalhekk inħoloq commitment legali, u meta l-iżvilupp propost mill-appellanti jitqiegħed fil-kuntest fattwali u legali tiegħu, huwa evidenti li mhemm l-ebda konsiderazzjoni tal-ippjanar illi timpedixxi dan l-iżvilupp.

L-Awtorità appellata tirribatti billi tgħid li dan il-Bord m'għandux il-ġurisdizzjoni jidhol fuq jekk iżvilupp kienx konformi mal-liġijiet tal-iżvilupp għax għal dan hemm bord tal-apposta tal-ippjanar li jiddeċiedi rigward dak il-punt. Hija tgħid ukoll li l-appellanti tat diversi eżempji għaliex għandu jingħata l-permess f'dan il-każ, però l-proposti mhumiex simili.

Dan il-Bord hu tal-fehma li l-Awtorità appellata għandha raġun meta tgħid li l-Bord kif kompost m'għandux u ma jistax jinterpreta hu l-liġijiet li huma strettament tal-ippjanar. Il-kompetenza ta' dan il-Bord hija limitata li tiżgura li l-politika tal-Gvern u d-disposizzjonijiet tal-att dwar Servizzi tal-lvvaġġar u tat-Turiżmu għal Malta jew xi liġi oħra applikabbli jkunu ġew implimentati jew applikati sew u li d-diskrezzjoni vestita fl-Awtorità tkun ġiet użata b'mod raġonevoli. (fn. 11 artikolu 14(1) tal-Kap. 409). Ġia rajna aktar 'il fuq li l-Awtorità appellata għandha d-dritt li tikkonsulta ma' awtoritajiet kompetenti oħra qabel ma toħroġ jew iġġedded liċenzja biex jiġi operat stabbiliment ta' akkomodazzjoni turistika, u għalhekk id-deċiżjoni tal-Projects Committee fi ħdanha hija legali. Peress li dan il-Bord m'għandux kompetenza jinterpreta liġijiet li huma strettament tal-ippjanar, il-Bord mhux ħa jikkonsidra aktar dan l-aggravju. Jingħad biss li l-eżempji mogħtija mill-appellanti mhux bilfors huma simili għall-każ in kwistjoni, speċjalment meta fil-każ preżenti l-fond għandu faċċata fuq żewġ toroq b'diżlivell.

Illi, għar-raġunijiet kollha esposti aktar 'il fuq, il-Bord hu tal-fehma li, fiċ-ċirkostanzi d-diskrezzjoni vestita fl-Awtorità appellata ġiet użata b'mod raġonevoli u skont il-liġi.

Għaldaqstant, in vista tal-konsiderazzjonijiet fuq magħmula, il-Bord qiegħed jiddisponi minn dan l-appell billi jiċhad l-appell u jikkonferma d-deċiżjoni tal-Projects Committee tal-Awtorità tat-Turiżmu ta' Malta tat-12 ta' Novembru, 2020.

L-ispejjeż ta' dan l-appell jiġihallu mill-appellanti."

L-Appell

10. Ir-rikorrent ressaq l-appell tiegħu minn din id-deċiżjoni permezz ta' rikors tal-appell tas-26 ta' Ottubru, 2021, fejn talab lil din il-Qorti tilqa' l-appell tiegħu, tirrevoka d-deċiżjoni tal-Bord tal-Appell tat-Turiżmu tat-12 ta' Ottubru, 2021, u konsegwentement tannulla d-deċiżjonijiet tad-19 ta' Ottubru, 2020 u tat-12 ta' Novembru, 2020, u *occorrendo* tordna lill-Awtorità intimata tissottometti r-rappreżentazzjoni tagħha lill-Awtorità tal-Ippjanar dwar l-applikazzjoni għall-permess bin-numru PA/05719/20, li permezz tagħha tindika li ma ssibx oġġezzjoni għall-iżvilupp propost, u dan fi żmien qasir u perentorju mogħti mill-Bord.

11. L-appellant fl-appell tiegħu sostna li r-raġunament tal-Bord huwa illoġiku għaliex joħloq ċirku infinit, mingħajr sens legali jew prattiku. Qal li huwa prezunt li d-*dictum* tal-liġi huwa loġiku, u għalhekk awtorità aġġudikanti trid iżżomm bogħod minn interpretazzjoni li tista' twassal għal nuqqas ta' logika fil-liġi. Qal li l-Bord iċċita liġijiet dwar 'liċenzi', meta kien qiegħed jitkellem dwar it-*Tourism Compliance Certificate*, u ikkwota wkoll siltiet mil-liġi barra mill-kuntest, mingħajr ma kkwota x'kienet tgħid il-liġi qabel. Qal ukoll li l-Istat Malti qasam il-ħidma tiegħu billi ddelega rwoli u poteri lil ċerti awtoritajiet, il-koll b'funzjonijiet distinti, bl-għan li kull awtorità timraħ fil-ħidma tagħha u takkwista ċerti speċjalizzazzjonijiet sabiex tkun tista' taqdi r-rwol tagħha kif trid il-liġi. Fl-

aggravji tiegħu kif ipprezentati quddiem din il-Qorti, l-appellant żamm mal-argumenti u l-aggravji diġà mressqa minnu quddiem il-Bord.

12. Bħala l-ewwel aggravju tiegħu, l-appellant qal li l-Awtorità tat-Turiżmu ta' Malta imxiet *ultra vires*, u l-Bord straħ biss fuq siltiet mil-liġi u b'hekk wasal għal deċiżjoni hażna. L-appellant qal li fid-deċiżjoni tagħha tat-talba għal rikonsiderazzjoni, l-Awtorità għamlet riferiment għad-deċiżjoni preċedenti li għamlet riferiment għall-għoli tal-iżvilupp, u żiedet tgħid li ma tridx li fiż-żona fejn huwa maħsub li jsir il-proġett ikun hemm żvilupp u/jew attivitajiet tal-għoli propost mill-appellant. L-appellant qal li dik id-deċiżjoni qisha daqs li kieku nħarget minn xi ufficjal tal-Awtorità tal-Ippjanar u mhux minn ufficjali tal-Awtorità tat-Turiżmu, li għandha funzjonijiet definiti fil-liġi. Żied jgħid li l-Awtorità tat-Turiżmu m'għandha l-ebda setgħa tikkontrolla jew tesprimi xewqat dwar il-*building heights*, u dak huwa xogħol li tagħmel l-Awtorità tal-Ippjanar tramite l-liġijiet tal-ippjanar u l-iżvilupp, *local plans, policies*, u prinċipji oħra stabbiliti fil-liġi. L-appellant qal li r-rwoli taż-żewġ awtoritajiet tant huma distinti, li l-Awtorità tat-Turiżmu għandha rwol ta' *consultee* fi proċess ta' proposta għal permess ta' żvilupp fil-parametri tal-funzjonijiet tagħha. Qal li għalhekk l-Awtorità tat-Turiżmu tista' tikkummenta dwar l-*istandard* għat-turist tal-proposta miġjuba quddiemha, iżda din ma tistax tikkummenta dwar *local plans* jew *height limitations*. Qal li l-awtoritajiet huma separati, u jaħdmu b'mod separat mhux biss għaliex din hija parti mir-*rule of law*, iżda wkoll għaliex kull awtorità għandha l-esperti tagħha bl-esperjenza tagħhom li għandhom jiddeċiedu. Għal darb'oħra l-appellant sostna li l-Awtorità tat-Turiżmu kellha

tkun sodisfatta li l-iżvilupp propost minnu huwa aktar vijabbli, u għalhekk huwa ser ikun f'qagħda aħjar li joffri kwalità oghla.

13. L-appellant qal li l-argument tiegħu f'dan ir-rigward mhuwiex li l-Awtorità Maltija għat-Turizmu ma kellhiex toħroġ it-*Tourism Compliance Certificate*, għaliex dan huwa dritt li ttihulha l-liġi. L-appellant qal li l-Bord fid-deċiżjoni tiegħu kkonkluda li l-Awtorità mxiet tajjeb, għaliex iddeċidiet skont dak li jstipula r-regolament 5(3) tal-Liġi Sussidjarja 409.04, liema sub-artikolu jgħid li *“l-Awtorità għandha toħroġ biss il-liċenza għaladarba tkun sodisfatta li l-bini jkun konformi mal-permess tal-Awtorità tal-Ippjanar”*. Qal li meta wieħed jaqra din is-sentenza f'izolament, wieħed jista' jifhem, imma bl-emendi fil-liġi li ddaħħlu tul is-snin, fil-prattika li jiġri huwa li t-*Tourism Compliance Certificate* ma joħroġx wara li jingħata l-permess mill-Awtorità tal-Ippjanar, iżda qabel, u huwa neċessarju sabiex jinkiseb il-permess mill-Awtorità tal-Ippjanar. Qal ukoll li anki b'qari superficiali tar-regolament 5 tal-Legislazzjoni Sussidjarja 409.04, wieħed jista' jifhem fejn, fil-fehma tal-appellant, żbalja l-Bord tal-Appell għat-Turizmu. Qal li dan is-sub-regolament, fis-subinċiż (1) jitkellem dwar wieħed x'għandu jagħmel biex japplika għat-*Tourism Compliance Certificate*, u f'subinċiż (3) jgħid x'għandu jagħmel min irid japplika għal emenda. Kompla jgħid li dawn huma stadji differenti tal-proċess, b'rekwiziti differenti, u minkejja li l-aħħar sentenza tar-regolament 5(3) fil-Legislazzjoni Sussidjarja 409.04 isemmi l-bżonn ta' permess, dan jissema fil-kuntest tat-talba għal emenda għal *Tourism Compliance Certificate*, u mhux biex jinħareġ ċertifikat mill-bidu nett. L-appellant qal li l-Bord kien żbaljat għaliex applika l-parti tal-liġi li titkellem dwar ir-rekwiziti meta tkun meħtieġa emenda, u applikahom għal meta jkun hemm

applikazzjoni ġdida. Qal li l-Bord qabad is-subinċiż fil-liġi u qrah waħdu mingħajr ma qara s-subinċiżi ta' qabel, u għalhekk iċċitah barra mill-kuntest. L-appellant qal li l-liġi tgħid li m'hemm bżonn tal-ebda permess mill-Awtorità tal-Ippjanar biex jinħareġ l-ewwel *Tourism Compliance Certificate*, u s-sitwazzjoni hija bil-kontra, jgħid li l-ċertifikat huwa meħtieġ biex jinħareġ il-permess tal-Awtorità tal-Ippjanar. L-appellant qal li bl-interpretazzjoni mogħtija mill-Bord, biex joħroġ *Tourism Compliance Certificate* hemm bżonn permessi tal-Awtorità tal-Ippjanar, iżda skont il-liġi tal-ippjanar, mingħajr l-*approval* tal-Awtorità appellata il-permess mill-Awtorità tal-Ippjanar ma jistax joħroġ. L-appellant qal ukoll li anki fejn sar riferiment mill-Bord għal-Legislazzjoni Sussidjarja, il-Bord reġa' kien żbaljat, u dan għaliex il-konsultazzjoni mal-Awtorità tal-Ippjanar issir biss biex joħroġ *A Tourism Design Guidelines Certificate*, li m'għandu x'jaqsam xejn ma' dak li qiegħed jintalab hawn.

14. It-tieni aggravju tal-appellant huwa dwar in-nuqqas ta' osservanza tal-proċedura stabbilita fil-liġi. Qal li meta l-Awtorità appellata infurmatu li hija ma kinitx ser tibdel id-deċiżjoni tagħha sakemm l-Awtorità tal-Ippjanar ma turix indikazzjoni b'saħħitha li l-estensjonijiet proposti huma possibbli, din kienet qegħda tagħmel kapovolġiment tal-proċedura. L-appellant qal li l-proċedura li tuża l-Awtorità tal-Ippjanar hija regolata mill-Att dwar l-Iżvilupp u l-Ippjanar (Kap. 552 tal-Liġijiet ta' Malta). L-artikolu 72(2) jipprovdi li fid-determinazzjoni ta' applikazzjonijiet għall-permess għall-iżvilupp, il-Bord għandu jqis, fost l-oħrajn, ir-rappreżentazzjonijiet li jsiru b'risposta għall-pubblikazzjoni tal-proposta ta' żvilupp. Kompla jgħid li dan ifisser li l-Awtorità tal-Ippjanar trid tikkonsidra l-fehmiet tal-Awtorità tat-Turiżmu ta' Malta, u mhux bil-kontra. L-

appellant qal li l-Awtorità tat-Turiżmu ħadet il-pożizzjoni li hija mhijiex sejra toħroġ iċ-ċertifikat sakemm l-Awtorità tal-Ippjanar ma tgħidilhiex mod ieħor, u dan meta l-Awtorità tal-Ippjanar hija *r-recipient* tar-rakkomandazzjonijiet li jsiru mill-Awtorità tat-Turiżmu, u mhux mod ieħor. L-appellant qal ukoll li l-liċenza u t-*Tourism Compliance Certificate* huma separati u distinti minn xulxin, u għandhom skop differenti.

15. Fit-tielet aggravju tiegħu l-appellant jgħid li l-applikazzjoni tiegħu hija konformi mal-liġijiet tal-iżvilupp u l-ippjanar. Qal li huwa illoġiku li l-Bord qatta' l-appell kollu jiggustifika l-interferenza tal-Awtorità tat-Turiżmu fil-liġijiet tal-ippjanar, iżda imbagħad ibbaża ċ-ċaħda tiegħu abbażi tal-argument li l-Awtorità tat-Turiżmu ma tistax tidhol fil-liġijiet tal-ippjanar. L-appellant qal li, mingħajr preġudizzju għall-aggravji precedenti, li kieku wieħed kellu jieħu in konsiderazzjoni l-Pjan Strategiku Dwar l-Ambjent u l-Ippjanar (SPED), b'mod partikolari it-Tieni *Urban Objective* li jipprovdi li għandu jkun hemm kontroll fuq id-disinn, forma, skala, densità u tip ta' żvilupp, wieħed jinduna li l-iżvilupp propost huwa konformi mal-ISPED. Qal li l-Awtorità tal-Ippjanar kellha tħares lejn il-*commitments* li jinsabu fil-viċinanzi tas-sit sabiex jiġi stabbilit jekk kienx hemm permessi oħra simili li ngħataw fl-istess inħawi.

Ir-Risposta tal-Appell

16. Fir-risposta tagħha l-Awtorità appellata bdiet billi tat l-isfond fattwali li wassal għall-proċeduri odjerni. Qalet li fl-2018, l-appellant kien applika mal-Awtorità tal-Ippjanar sabiex jizviluppa *guesthouse* bl-isem 'Niksu Guesthouse', fi Triq il-Madonna tar-Rużarju, Qrendi, Wied iż-Żurrieq (PA/1657/18). Spjegat li

sabiex jikseb il-permessi neċessarji tal-Awtorità tal-Ippjanar, l-appellant kellu japplika għal *Tourism Compliance Certificate* mal-Awtorità appellata fir-rigward tal-iżvilupp propost minnu dak iż-żmien, u permezz ta' ittra tas-27 ta' Mejju, 2019, l-appellata aċċettat il-proposta kif emendata mill-appellant, sabiex huwa jkun jista' jżviluppa l-*guesthouse* ta' ħdax-il kamra. Qalet li f'din l-ittra hija kienet indikat b'mod ċar li kienet qegħda taċċetta li jsir l-iżvilupp f'każ li l-Awtorità tal-Ippjanar tkun konvinta li dan l-iżvilupp jintegra mat-tessut tal-ambjenti f'Wied iż-Żurrieq, u l-volum ta' bini permess ma jhallix impatt negattiv fuq l-ambjenti tal-madwar. F'din l-istess ittra qalet ukoll li l-*Projects Committee* fi ħdan l-istess Awtorità appellata rrimarka wkoll li postijiet bħal Wied iż-Żurrieq m'għandhomx jiġu meħuda minn akkomodazzjoni turistika fuq skala kbira. Qalet li minn din id-deċiżjoni ma gie intavolat l-ebda appell, u għalhekk il-permess PA/1657/18 gie approvat mill-Awtorità tal-Ippjanar. L-appellata ziedet tgħid li wara kważi sena, l-appellant ippreżenta applikazzjoni oħra mal-Awtorità tal-Ippjanar bin-numru ta' referenza PA/05719/20 sabiex iżid sular ieħor fuq l-istess *guesthouse*, liema sular kien diġà gie propost fl-applikazzjoni PA/1657/18, u dan is-sular kellu jitneħħa biex l-applikazzjoni PA/1657/18 tiġi approvata. L-appellata qalet li peress li saret applikazzjoni oħra, l-appellant kellu jerga' japplika mal-Awtorità tat-Turiżmu sabiex jottjeni *Tourism Compliance Certificate*, li jkopri l-estensjoni proposta.

17. L-Awtorità appellata ziedet tgħid li permezz ta' ittra tad-19 ta' Ottubru, 2020, il-*Projects Committee* fi ħdan l-Awtorità appellata informa lill-appellant li s-sular addizzjonali li kien qiegħed japplika għalih, kien diġà gie inkluz fil-pjanti originali meta huwa applika l-ewwel darba għall-iżvilupp tal-*guesthouse*

permezz tal-applikazzjoni PA/1657/18, fejn l-appellant intalab ineñhi s-sular addizzjonali in kwistjoni, u kien biss wara li tneħħa dan is-sular li l-iżvilupp propost gie approvat mill-Awtorità tal-Ippjanar. Qalet li kien għal din ir-raġuni li hija infurmat lill-appellant li ma kinitx sejra tagħti aktar konsiderazzjoni tal-applikazzjoni tiegħu safejn jirrigwarda l-estensjoni proposta minnu. L-appellata qalet li l-appellant ma ressaq l-ebda appell minn din id-deċiżjoni, u minflok talab lill-Awtorità appellata terġa' tikkonsidra d-deċiżjoni tagħha mill-ġdid. Qalet li permezz ta' ittra tat-12 ta' Novembru, 2020, hija infurmat lill-appellant li kienet qiegħda tikkonferma d-deċiżjoni tagħha tad-19 ta' Ottubru, 2020, li l-applikazzjoni tal-appellant ma kinitx sejra tiġi kkonsiderata sakemm ma jirrizultax li jkun hemm "*strong indications from the Planning Authority that further extensions are indeed possible.*" L-appellata qalet li minkejja dak li qiegħed jingħad mill-appellant, sal-lum hija m'għandha l-ebda informazzjoni jew dikjarazzjoni mill-Awtorità tal-Ippjanar hija inklinata favur dak li qiegħed jgħid l-appellant fir-rigward tas-sular addizzjonali propost minnu. L-Awtorità appellata qalet ukoll li t-tliet aggravji msemmija mill-appellant f'dawn il-proċeduri huma ripetizzjoni tal-aggravji diġà mqajma minnu quddiem il-Bord.

18. B'riferiment għall-ewwel aggravju tal-appellant, li hija aġixxiet *ultra vires*, l-appellata qalet li l-proċess għall-kisba ta' *Tourism Compliance Certificate* huwa proċess differenti u distint minn meta l-Awtorità appellata tkun qiegħda taġixxi bħala *external consultee* għall-Awtorità tal-Ippjanar fuq ċerti applikazzjonijiet. Qalet li suppost li l-appellant l-ewwel applika mal-appellata sabiex jottjeni t-*Tourism Compliance Certificate*, u wara kellu japplika mal-Awtorità tal-Ippjanar. L-appellata qalet li għalhekk kellu jsir riferiment għall-provvedimenti tal-Att

dwar Servizzi tal-Ivvjaġġar u tat-Turiżmu għal Malta (Kap. 409 tal-Liġijiet ta' Malta) u tar-Regolamenti tahtu biss, u mhux għall-provvedimenti l-oħra tal-liġi li ma jinkwadrawx ruħhom f'dan il-proċess, bħal ma huwa l-artikolu 72 tal-Kap. 552 li l-appellant jikkwota fl-appell tiegħu, u li l-Awtorità appellata tgħid li ma japplikax għall-każ odjern. L-appellata għamlet riferiment ukoll għall-artikolu 5 tal-Kap. 409 iċċitat mill-appellant, u qalet li l-paragrafi (b), (ċ), (e) u (f) ta' dan l-artikolu juru li dak li sar mill-Awtorità appellata sar pjenament fl-ambitu tal-funzjonijiet tagħha, u din bl-ebda mod ma aġixxiet *ultra vires*. Qalet li l-liġi ttieha s-setgħa li tiddeċiedi dwar ċerti aspetti li jinvolvu s-settur turistiku u l-liċenzjar ta' stabbilimenti turistiċi, kif inhuma l-*guesthouses*. Qalet li r-responsabbiltà għas-settur turistiku ma tinkwadrawx ruħha biss fil-liċenzjar tal-istabbilimenti turistiċi, iżda anki rigward aspetti oħra li jattiraw it-turiżmu, bħal ma huwa l-ħarsien ta' żoni bħal Wied iż-Żurrieq, li huwa post iffrekwentat mit-turisti.

19. L-Awtorità appellata qalet li mhux minnu li hija aġixxiet *ultra vires*, u d-deċiżjoni li ngħatat minnha kienet tikkonċerna *Tourism Compliance Certificate* għall-applikazzjoni ta' żvilupp ipprezentata mill-appellant, u sabiex l-Awtorità tasal għal deċiżjoni bilfors kellha teżamina u tevalwa pjanti u materji oħra relatati mal-ippjanar. Qalet li hija dejjem kienet konsistenti mal-appellant fir-rigward tal-pożizzjoni tagħha, u hija dilġenti f'xogħolha, tant hu hekk li hi mill-ewwel innutat li s-sular li qiegħed jiġi propost fl-aħħar applikazzjoni tal-appellant, kien tneħħa sena qabel fuq talba tal-Awtorità tal-Ippjanar, liema fatt l-appellant jonqos mili jsemmi fir-rikors tal-appell tiegħu.

20. L-Awtorità appellata ziedet tgħid li kuntrarjament għal dak li qiegħed jgħid l-appellant, hija qatt ma imponiet *building heights* u lanqas ma talbet fid-

deċiżjoni tagħha li tiġi pprovduta bil-permess tal-Awtorità tal-Ippjanar, kif saħaġ l-appellant fir-rikors tal-appell tiegħu. Qalet li hija talbet biss li tingħata indikazzjoni dwar x'inhi l-pożizzjoni tal-Awtorità tal-Ippjanar fir-rigward tal-*building heights*. L-Awtorità appellata qalet li hija tkun disposta li terġa' tiegħu in konsiderazzjoni l-applikazzjoni tal-appellant wara li tiġi pprovduta b'din il-kjarifika mill-Awtorità tal-Ippjanar dwar il-*building heights* proposti, u li dan ma jistax jiġi meqjus bħala impożizzjoni ta' *building heights* min-naħa tagħha, jew li hija aġixxiet *ultra vires* kif jgħid l-appellant. L-Awtorità appellata qalet li meta wieħed jikkonsidra ċ-ċirkostanzi tal-każ odjern, fejn dak li qiegħed jitlob l-appellant kien ġie propost sena qabel, wieħed jasal għall-konklużjoni li entità diligenti li tinsab fil-pożizzjoni tal-appellata, bilfors li tistaqsi u titlob kjarifika dwar jekk l-estensjoni proposta tistax issir. Qalet li l-interpretazzjoni mogħtija mill-appellant fir-rigward tar-regolament 5 tal-Liġi Sussidjarja 409.04, hija ferm restrittiva u ma tagħmilx sens, u dan għaliex jekk wieħed kellu japplika l-interpretazzjoni tal-appellant, dan ikun ifisser li l-appellata għandha tiżgura li l-pjanti proposti jkunu konformi mal-liġi biss meta jsiru emendi fil-pjanti wara li jkun inħareġ it-*Tourism Compliance Certificate*. L-appellata qalet li hawnhekk il-legislatur ried li f'kull stadju tal-proċess tal-applikazzjoni għal *Tourism Compliance Certificate* ikun hemm konformità mal-liġi. Qalet li l-fatt li awtorità ikkonsultat ma' oħra, ma jwassal għall-ebda ċiklu infinit ta' proċeduri, kif jallega l-appellant, u tali konsultazzjoni u komunikazzjoni hija permessa mil-liġi, għaliex tassigura li f'każ ta' problemi b'xi applikazzjoni, dawn il-problemi jiġu ttrattati fi stadju bikri tal-proċess, qabel l-applikant ikun daħal f'ċerti spejjeż. Qalet ukoll li l-argument tal-appellant li biż-żieda ta' sular il-proġett tiegħu ser ikun aktar

vijabbli wkoll ma jregix, għaliex zieda fil-kwantità mhux bilfors iġġib magħha zieda fil-kwalità.

21. L-Awtorità appellata tgħid ukoll li mhux minnu li kien hemm nuqqas ta' osservanza tal-proċedura, għaliex hemm diversi provvedimenti taħt il-Kap. 409 u r-Regolamenti li jaqgħu taħtu, li jagħtu lill-Awtorità appellata l-fakoltà li tikkonsulta mal-Awtorità tal-Ippjanar u ma' awtoritajiet oħra. L-Awtorità appellata ziedet tgħid li t-*Tourism Compliance Certificate* huwa meħtieġ sabiex l-applikant ikun f'qagħda aħjar li jottjeni liċenza mill-Awtorità appellata sabiex ikun jista' jopera stabbiliment turistiku, u għalhekk ladarba l-kisba ta' tali ċertifikat tiffurma parti integrali mill-proċess sabiex wieħed jottjeni liċenza, ir-regolament 13 japplika għall-każ odjern għaliex l-istess regolament jagħti l-fakoltà lill-Awtorità appellata sabiex tikkonsulta ma' awtoritajiet kompetenti qabel ma tingħata l-liċenza. L-Awtorità appellata fakkret ukoll li hija talbet tali indikazzjoni wara li osservat li s-sular addizzjonali li gie propost mill-appellant, kien diġà gie propost sena qabel, u kellu jitneħħa mill-applikazzjoni.

22. B'riferiment għat-tielet aggravju tal-appellant, l-Awtorità appellata tgħid li għal darb'oħra, l-appellant jgħawweg u jikkwota barra mill-kuntest dak li jgħid il-Bord tal-Appell dwar it-Turizmu fid-deċiżjoni tiegħu. Qalet li l-mertu tal-każ odjern jittratta *Tourism Compliance Certificate* u mhux permess tal-Awtorità tal-Ippjanar, u għalhekk id-deċiżjoni tagħha mhijiex marbuta mal-liġijiet tal-ippjanar, kif jallega l-appellant. Qalet li għalhekk la l-Bord u lanqas l-Awtorità appellata ma jistgħu jiddikjaraw li dak propost mill-appellant huwa skont il-liġijiet tal-iżvilupp u l-ippjanar. L-Awtorità appellata qalet li f'każ li hija kellha tikkonsidra l-*commitments* eżistenti fiż-żona, kif jippretendi l-appellant, hija

tkun qiegħda tidħol fil-mansjonijiet tal-Awtorità tal-Ippjanar. L-Awtorità appellata qalet li l-applikazzjonijiet li jsemmi l-appellant fir-rikors tal-appell tiegħu huma għal siti iżgħar mingħajr faċċata fuq żewġ toroq, u meta wieħed jikkonsidra d-daqs tas-sit tal-appellant, l-estensjoni proposta minnu ser twassal għal *large scale tourism accomodation development* f'Wied iż-Żurrieq, li huwa post popolari mat-turisti, liema żvilupp ser jaffettwa l-karattru tal-inħawi.

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

23. Il-Qorti sejra tibda sabiex tikkonsidra l-aggravji sollevati mill-appellant fir-rikors tal-appell tiegħu, fejn l-appellant qiegħed jitlob li din il-Qorti tirrevoka d-deċiżjoni appellata, bil-konsegwenza li b'hekk jiġu annullati wkoll id-deċiżjonijiet tal-Awtorità appellata tad-19 ta' Ottubru, 2020 u tat-12 ta' Novembru, 2020, u tordna lill-Awtorità appellata tissottometti r-rappreżentazzjoni tagħha lill-Awtorità tal-Ippjanar dwar l-applikazzjoni bin-numru ta' referenza PA/5719/20, li permezz tagħha tindika li ma ssibx oġġezzjoni għall-iżvilupp propost mill-appellant.

24. Dan l-appell huwa l-aħħar stadju minn sensiela ta' proċeduri li istitwixxa r-rikorrent meta fl-2018 kien applika mal-Awtorità tal-Ippjanar sabiex jingħata permess ħalli jkun jista' jagħmel modifiki f'ristorant Klassi 4D u f'*guesthouse* Klassi 3A, u talab ukoll permess sabiex ikun jista' jibni sular ieħor fuq l-istess sit (PA 1657/18). Qabel jikseb il-permessi tal-Awtorità tal-Ippjanar, l-appellant iżda kellu jikseb in-*no objection* tal-Awtorità appellata, kif ukoll kellu bżonn jikseb *Tourism Compliance Certificate*. Fir-rappreżentazzjonijiet tagħha, l-Awtorità appellata spjegat li hija kienet qiegħda taċċetta li jsir l-iżvilupp propost mill-

appellant, sakemm l-Awtorità tal-Ippjanar turi li l-iżvilupp kien ser jiġi jsir b'mod li jintegra tajjeb mal-kumplement tal-bini f'Wied iż-Żurrieq. Sena wara li nħareġ dan il-permess, l-appellant applika mill-ġdid mal-Awtorità tal-Ippjanar sabiex ikun jista' jżid sular ieħor fuq il-*guesthouse*, u għal darb'oħra kellu bżonn japplika mal-Awtorità appellata sabiex jingħata *Tourism Compliance Certificate* qabel joħroġ dan il-permess tal-iżvilupp. L-Awtorità appellata ħadet il-pożizzjoni li l-applikazzjoni tal-appellant ma kinitx sejra tiġi kkonsiderata sakemm ma jirrizultawx "*strong indications from the Planning Authority that further extensions are indeed possible.*" Kien għalhekk li l-*Projects Committee* fi ħdan l-Awtorità appellata irrifjuta li jagħti n-*no objection* mitluba. L-appellant appella minn din id-deċiżjoni quddiem il-Bord tal-Appelli għat-Turiżmu, liema Bord fid-deċiżjoni tiegħu żamm ferm mad-deċiżjoni u mal-pożizzjoni meħuda preċedentement mill-Awtorità appellata. L-appellant qiegħed issa, permezz ta' dan l-appell, jappella mid-deċiżjoni tal-Bord, fejn essenzjalment qed iressaq l-istess aggravji li kien ġab a konjizzjoni tal-Bord.

L-ewwel aggravju: [l-Awtorità appellata aġixxiet ultra vires]

25. L-appellant jgħid li huwa ħassu aggravat bid-deċiżjoni appellata għaliex l-Awtorità appellata aġixxiet *ultra vires*, peress li din m'għandha l-ebda setgħat tiddeċiedi dwar *height limitations* u *policies* tal-ippjanar. Qal li ż-żewġ awtoritajiet involuti fil-proċess għall-ħruġ taċ-ċertifikazzjoni u l-permessi mitluba minnu, għandhom rwoli differenti, u l-Awtorità appellata hija biss *consultee* fil-proċess quddiem l-Awtorità tal-Ippjanar, u għalkemm din tista' tikkummenta dwar *standards* turistiċi, din m'għandha l-ebda setgħa li

tikkummenta dwar kwistjonijiet li huma il-funzjoni esklussiva tal-Awtorità tal-Ippjanar. Qal li l-Awtorità appellata għandha dritt li jemergji mil-liġi li tagħmel rappreżentazzjonijiet dwar it-*Tourism Compliance Certificate* mitlub minnu, u din iċ-ċertifikazzjoni hija neċessarja qabel ma huwa jkun jista' jibda l-proċess mal-Awtorità tal-Ippjanar. L-appellant qal li biex jinħareġ it-*Tourism Compliance Certificate*, m'huwa meħtieġ l-ebda permess tal-Awtorità tal-Ippjanar.

26. Il-Qorti tibda billi tosserva li fil-fatt il-proċess għall-kisba tat-*Tourism Compliance Certificate* huwa proċess differenti u distint minn dak meta l-Awtorità appellata tkun qegħda tagixxi bħala *external consultee* għall-Awtorità tal-Ippjanar fuq ċerti applikazzjonijiet, u fil-fatt il-kisba ta' din iċ-ċertifikazzjoni għandha tippreċedi kwalsiasi applikazzjoni quddiem l-Awtorità tal-Ippjanar.¹ Din il-Qorti tqis li m'hemm xejn fl-involvement tal-Awtorità appellata li jista' jwassal għall-konklużjoni li hija aġixxiet *ultra vires*, u dan għaliex hija għandha r-responsabbiltà taħt il-liġi li tiegħu deċiżjonijiet dwar aspetti li jinvolvu lis-settur turistiku u l-liċenzar ta' stabbilimenti turistiċi, kif ġara fil-każ odjern. Minn eżami tad-dokumentazzjoni esebita fil-proċess, il-Qorti tikkonkludi li l-Awtorità appellata ma imponiet l-ebda *building heights*, imma talbet biss li tingħata indikazzjoni dwar l-pożizzjoni tal-Awtorità tal-Ippjanar fir-rigward tal-iżvilupp li qiegħed jiġi propost mill-appellant. L-Awtorità appellata tispjega li hija talbet din l-indikazzjoni fid-dawl tal-fatt li anqas minn sena qabel l-appellant kien applika biex itella' sular ieħor fuq il-*guesthouse*, u l-Awtorità tal-Ippjanar kienet esigiet li dan is-sular jiġi eliminat mill-iżvilupp propost biex ikun jista' jinħareġ il-

¹Ir-Regolament 5 tal-Leġislazzjoni sussidjarja 409.04 jistabbilixxi li: "Meta l-applikant jippreżenta lill-Awtorità – (a) Applikazzjoni għal stabbiliment ta' akkomodazzjoni turistiċi ġodda, jew (b) Estensjonijiet, alterazzjonijiet jew żviluppi mill-ġdid ta' stabbilimenti turistiċi eżistenti, jew (c) Klassifikazzjoni mill-ġdid ta' stabbilimenti eżistenti, l-Awtorità għandha toħroġ lill-applikant Ċertifikat ta' Konformità Turistika ...".

permess relattiv. Fil-fatt il-permess relattiv ħareġ wara li l-applikant emenda l-applikazzjoni tiegħu u elimina dan is-sular. L-Awtorità appellata tispjega wkoll li l-intenzjoni tal-legislatur kienet li f'kull waqt tal-proċess ikun hemm konformità mal-liġijiet u l-*policies* applikabbli, u dan jgħodd ukoll għall-istadju qabel jinħareġ it-*Tourism Compliance Certificate*, sabiex jiġi evitat li tinħoloq sitwazzjoni fejn applikant jilħaq jagħmel ħafna spejjeż qabel ma jiġi infurmat li dak propost minnu ma jstax isir. Il-Qorti tqis li f'każijiet bħal dawn, huwa proprju għalhekk li l-liġi tesiġi li jkun hemm konsultazzjoni u komunikazzjoni bejn l-awtoritajiet differenti, kif jirriżulta li ġara f'dan il-każ.

27. Għalhekk din il-Qorti ma tistax tilqa' s-sottomissjoni tal-appellant li l-involviment u l-pożizzjoni li ħadet l-Awtorità appellata fil-proċess tal-applikazzjoni għal din iċ-ċertifikazzjoni, b'xi mod kienu *ultra vires* jew li jeżorbitaw mill-poteri u l-kompetenzi tagħha. Anki jekk jirriżulta li l-Awtorità appellata ġibdet l-attenzjoni tal-Awtorità tal-Ippjanar dwar il-fatt li s-sular addizzjonali propost mill-appellant jista' jkun li jmur kontra l-*policies* stabbiliti għaž-żona, b'daqshekk m'għandux ifisser li l-Awtorità appellata aġixxiet *ultra vires*, jew għamlet xi ħaġa li l-liġi ma tawtorizzahix li tagħmel. Il-Qorti ma tistax taċċetta lanqas is-sottomissjoni tal-appellant li biż-żieda fin-numru ta' kmamar ser jżdid il-livell tas-servizz u tal-prodott turistiku offrut minnu, għaliex żieda fil-kwantità mhux bilfors tissarraf f'titjib fil-kwalità. Għaldaqstant tqis li l-ewwel aggravju tal-appellant mhux misthoqq, u tiċċdu.

It-tieni aggravju: [nuqqas ta' osservanza tal-proċedura stabbilita fil-Liġi]

28. L-appellant jgħid li l-Awtorità appellata infurmatu li ma kinitx fi ħsiebha tibdel il-pożizzjoni tagħha sakemm l-Awtorità tal-Ippjanar ma turix indikazzjoni b'saħħitha li l-iżvilupp propost mill-appellant huwa possibbli. L-appellant qal li dan joħloq kapovolġiment tal-proċedura, għaliex hija l-Awtorità tal-Ippjanar li għandha tikkonsidra l-pożizzjoni tal-Awtorità għat-Turizmu, u mhux bil-kontra.

29. Il-Qorti kkonsidrat li ċ-ċertifikazzjoni li qiegħed ifittex li jikseb l-appellant, hija meħtieġa sabiex l-applikant ikun jista' jopera stabbilment turistiku. Il-Legislazzjoni Sussidjarja 409.04 tagħti l-fakoltà lill-Awtorità appellata li tikkonsulta ma' awtoritajiet kompetenti oħra qabel toħroġ jew iggdedded liċenza biex jiġi operat stabbilment ta' akkomodazzjoni turistika. Kien għalhekk li l-Awtorità appellata fittxet li tikseb konferma mingħand l-Awtorità tal-Ippjanar li l-*policies* u r-regolamenti tagħha kienu qegħdin jiġu osservati bl-iżvilupp propost. Hawnhekk il-Qorti ma taqbilx mal-interpretazzjoni mogħtija mill-appellant li meta l-Awtorità appellata wiegħbet li ċ-ċertifikat m'għandux jingħata sakemm l-Awtorità tal-Ippjanar ma tgħidx mod ieħor, hija kienet qegħda żżomm lura milli tagħti l-awtorizzazzjoni tagħha sabiex iċ-ċertifikazzjoni ma tinħariġx. Din il-Qorti tqis li lanqas ma jreġi l-argument tal-appellant li l-Awtorità tal-Ippjanar indikat li hija favur l-iżvilupp propost minnu għaliex kienet tat permess simili għal dak mitlub minnu fl-istess inħawi. Dawn l-argumenti u paraguni m'għandhom x'jaqsmu xejn mal-mertu odjern, u ladarba din il-Qorti qegħda tqis li ma kien hemm xejn irregolari fil-proċedura li giet osservata mill-Awtorità appellata, sejra tiċċad dan l-aggravju wkoll.

It-tielet aggravju: [proposta ta' żvilupp konformi mal-liġijiet tal-iżvilupp u l-ippjanar]

30. L-appellant jgħid li l-Bord kien żbaljat meta ġġustifika r-rifjut tiegħu abbażi tal-fatt li l-Awtorità appellata ma tistax tidhol fil-liġijiet tal-ippjanar. Qal li l-iżvilupp propost minnu jikkonforma mal-Pjan Strategiku dwar l-Ambjent u l-Ippjanar applikabbli għall-inħawi, u qal ukoll li fl-istess inħawi tal-proġett propost minnu ngħataw permessi u hemm *commitments* li l-Awtorità tal-Ippjanar innifisha awtorizzat.

31. Il-Qorti tirrileva, kif sewwa qalet l-Awtorità appellata, l-appellant hawnhekk mhuwiex qiegħed japplika għal permess tal-ippjanar, iżda għal *Tourism Compliance Certificate*, li l-ħruġ tiegħu irid jiġi awtorizzat mill-Awtorità appellata. Kif diġà ġie spjegat anki mill-appellant innifsu, l-Awtorità tat-Turiżmu u l-Awtorità tal-Ippjanar jaħdmu b'mod indipendenti minn xulxin, u anki jekk ikun hemm każijiet fejn issir konsultazzjoni bejniethom, dan ma jfissirx li fil-konsiderazzjonijiet tagħha l-Awtorità tat-Turiżmu għandha tara li qegħdin jiġu osservati l-liġijiet u r-regolamenti dwar l-ippjanar. Barra minn hekk mill-atti jirrizulta li l-permess maħruġ favur terzi, li għamel riferiment għalih l-appellant, bl-ebda mod ma jista' jitqies li huwa identiku għall-permess li qiegħed jintalab mill-appellant, għaliex il-konfigurazzjoni taż-żewġ fondi hija differenti. Għaldaqstant tqis li dan l-aggravju mhuwiex ġustifikat, u tiċħdu wkoll.

Decide

Għar-raġunijiet premessi, din il-Qorti tiddeċiedi dwar l-appell tal-appellant billi tiċċdu, filwaqt li tikkonferma d-deċiżjoni appellata fl-intier tagħha.

L-ispejjeż tal-proċeduri quddiem il-Bord huma a karigu tal-appellant, filwaqt li l-ispejjeż ta' dan l-appell huma wkoll a karigu tal-appellant.

Moqrija.

**Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef**

**Rosemarie Calleja
Deputat Registratur**