

Il-Bord tal-Appelli dwar it-Turiżmu

Mark Darmanin

(vs)

L-Awtorità tat-Turiżmu ta' Malta

(Każ Nru. 06 tal-2020)

12 ta' Ottubru 2021

Il-Bord:

Ra l-appell tal-appellanti Mark Darmanin rigward id-deċiżjoni tal-*Projects Committee* ("il-Kumitat") tal-Awtorità tat-Turiżmu ta' Malta ("l-Awtorità") tat-12 ta' Novembru 2020, li permezz tagħha l-appellanti gie infurmat *inter alia* li "*The Projects Committee has deliberated and confirms its position as highlighted in the letter dated 19th October 2020. To this effect, the Projects Committee shall not be considering this proposal any further unless there are strong indications from the Planning Authority that further extensions are indeed possible.*"

Ra r-risposta tal-Awtorità tat-Turiżmu ta' Malta u d-dokumenti kollha esebti;

Sema' l-provi u ra il-provi dokumentarji kollha mressqa mill-partijiet u mix-xhieda;

Sema' t-trattazzjoni tal-partijiet;

Ra l-kunsens mogħti mill-partijiet fl-10 u fit-12 ta' Mejju 2021 rispettivament li bih ddikjaraw li m'għandhom ebda oġġezzjoni li l-appell ikompli jinstema' mil-Bord tal-Appell dwar it-Turiżmu kif rikompost, bil-bidla tkun ta' membru wieħed biss minn kif qabel kompost.



Ikkunsidra:

Illi fl-appell tiegħu l-appellanti ssottometta li:

1. *"L-esponenti ssottometta l-applikazzjoni PA/05719/20 illi permezz tagħha talab li jiġu approvati modifikazzjonijiet ġewwa restorant tal-Klassi 4D u guesthouse tal-Klassi 3A. Permezz tal-istess, ippropona wkoll li jsiru estensjonijiet tal-guesthouse fl-ewwel u t-tieni sular, kif ukoll ippropona sular fuqhom. Din l-applikazzjoni ġiet ippubblikata fit-2 ta' Settembru tas-sena 2020 sabiex jiġu sottomessi r-rappreżentazzjonijiet ta' individwi u organizzazzjonijiet interessati, inkluża l-Awtorità tat-Turiżmu ta' Malta. B'riżultat ta' dan, l-esponenti talab illi l-Awtorità tat-Turiżmu tagħti n-"no objection" tagħha, bil-għan illi l-proposta għal żvilupp tissokta. Fid-19 t'Ottubru, l-iSpecial Projects Committee fi hdan l-Awtorità ċaħad it-talba, bir-raġuni tkun għandha x'taqsam mal-għoli (height limitations) tal-iżvilupp propost. L-esponenti ma qabel xejn ma' din id-deċiżjoni, u talab formalment illi tigi rikunsidrata.*
2. *Nhar, it-12 ta' Novembru 2020, l-esponenti rċieva d-deċiżjoni li kienet tgħid li qegħda tikkonferma d-deċiżjoni preċedenti u tistrieħ fuq ir-raġunijiet mogħtija, u qalet ukoll illi '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.'*
3. *L-esponenti jhossu aggravat b'din id-deċiżjoni, u qiegħed għalhekk jintavola dan l-umili appell. Hawnhekk, l-esponenti sejjer jindirizza l-aggravvji wieħed wieħed.*

L-EWWEL AGGRAVVJU:

L-Awtorità ta' Malta tat-Turiżmu aġixxiet Ultra Vires

4. *Fid-deċiżjoni tagħha mit-talba għar-rikonsiderazzjoni, l-Awtorità irriferiet għad-deċiżjoni preċ[ed]enti li għamlet riferenza għall-għoli tal-iżvilupp u qalet li ma tridx illi fiz-zona fejn hu maħsub li jsir il-proġett, ikun hemm żviluppi u/jew attivitajiet ta' dak l-għoli. Dan il-Bord mistieden jaqra d-deċiżjoni tad-19 t'Ottubru 2020 tal-Awtorità tat-Turiżmu, li hija deċiżjoni li tinqara daqs li kieku harġet mill-pinna ta' uffiċjal tal-Awtorità tal-Ippjanar, u mhux ta' awtorità li l-funzjoni tagħha hija t-turiżmu. Hemm riferenza għal applikazzjoni mal-Awtorità tal-Ippjanar, tismija ta' height limitations, etc.*



5. Dan l-Awtorità tat-Turizmu ma setgħetx tagħmlu. Il-funzjonijiet tal-Awtorità tat-Turizmu huma dawk li jipprovdi l-Artikolu 5 tal-Kapitolu 409 tal-Liġijiet ta' Malta, u cioè illi:

- (a) li tippromwovi lil Malta bħala destinazzjoni turistica;
- (b) li tagħti pariri lill-Gvern dwar attivitajiet turistiċi u li toħroġ licenzi skont dan l-Att;
- (c) li tissorvelja, tikklassifika u tikkontrolla l-licenzjar ta' u l-istandards li għandhom jiġu provduti minnattivitajiet turistiċi;
- (d) li tikkontribwixxi biex jittjeb il-livell tar-riżorsi umani fl-industrija tat-turizmu;
- (e) li tagħti pariri lill-Gvern dwar l-ippjanar u l-iżvilupp tal-industrija tat-turizmu kif ukoll dwar l-infrastrutturali ssostni l-industrija tat-turizmu; u
- (f) ġeneralment li tassisti u tagħti pariri lill-Gvern dwarkull haġa li għandha x'taqsam, jew li tolqot, it-turizmu, u li torganizza dawk l-attivitajiet u proġetti litqis li jkunu idonei għall-funzjonijiet tagħha."

6. L-Awtorità għat-Turizmu ma għandha l-ebda seta' tikkontrolla jew tesprimi xi xewqat dwar building heights. Dak tagħmlu l-Awtorità tal-Ippjanar tramite l-liġijiet ta' pjanar u żvilupp, 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. B'kull rispett jidher hawnhekk illi l-Awtorità tat-Turizmu tfixklet kemmxejn fl-irwol tagħha u ħolqot figura ta' awtorità ta' pjanar liema figura fil-liġi ma teżistix. L-artikolu 72 ma jtkellimx fuq l-Awtorità tat-Turizmu. Tabilhaqq, tant l-irwoli tal-Awtorità tat-Turizmu u tal-Awtorità tal-Ippjanar huma separati u distinti, illi l-Awtorità tat-Turizmu għandha rwol ta' consultee fi proċess ta' proposta żvilupp fil-parametri tal-funzjonijiet tagħha. Allura per eżempju tista' l-Awtorità tat-Turizmu tikkummenta dwar l-istandard għat-turist tal-proposta miġjuba quddiema, iżda ċertament ma tistax tikkummenta fuq local plans jew building heights. Bl-ebda tiġbid tal-immaginazzjoni 72(2)(e) tal-Kapitolu 552 tal-Liġijiet ta' Malta ma jista' jiġi interpretat fil-parametri ta' dak li qegħda tipprova tagħmel l-Awtorità għat-Turizmu, għax hawn ma qegħda tagħti l-ebda parir lill-Gvern. Wieħed ifakkar illi 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. Hija Awtorità għat-Turizmu, u bħala tali, trid teżercita l-funzjonijiet mogħtija lilha mil-liġi li toħloqha.

7. Ironikament, bil-modifiki fil-permess li qed jipproponi l-esponenti – suppost – f'dinja normali, l-Awtorità tat-Turizmu kellha tkun aktar sodisfatta, għaliex l-iżvilupp (li diġà għandu permess) isir aktar ekonomikament vijabbli, u allura l-operatur ikun f'qagħda aħjar illi joffra kwalità



3



ogħla minn dak li b'li għandu huwa jista' joffri. Fuq dak kellha tikkummenta l-Awtorità tat-Turiżmu. Ikun għajb kbir kieku kellha l-Awtorità tat-Turiżmu tilbes iż-żarbun ta' Awtoritajiet oħra, u per eżempju tikkummenta dwar id-drenaġġ, jew dwar l-aċċess għan-nies b'diżabilità, jew allura, dwar il-building heights. F'dan is-sens, id-deċiżjoni hawn appellata tipperpless[a], għaliex tikser kull dettam u prinċipju ta' liġi amministrattiva.

8. Ma hemmx dubju għalhekk illi d-deċiżjoni u l-gustifikazzjoni tal-Awtorità tat-Turiżmu hija ultra vires, u jeħtieġ tithassar.

IT-TIENI AGGRAVJU:

Nuqqas ta' Osservanza tal-Proċedura

9. Fid-deċiżjoni tagħha, l-Awtorità tat-Turiżmu infurmat lill-esponenti illi hija mhijiex se tbiddel id-deċiżjoni (jgħid l-esponenti, ħażina) tagħha sakemm l-Awtorità tal-Ippjanar ma turix inklinazzjoni b'saħħitha li l-estensjonijiet proposti huma possibbli.
10. Meta tagħmel hekk, l-Awtorità tat-Turiżmu għamlet kapovolġiment sħiħ tal-proċedura. Il-proċedura li tuża l-Awtorità tal-Ippjanar hija regolata mill-Att Dwar l-Iżvilupp u l-Ippjanar, Kapitolu 552 tal-Liġijiet ta' Malta. L-Artikolu 72(2) jipprovdi illi fid-determinazzjoni ta' applikazzjoni għall-permess għall-iżvilupp, il-Bord tal-Ippjanar għandu jaqs, fost oħrajn, ir-rappreżentazzjonijiet li jsiru b'risposta għall-pubblikazzjoni tal-proposta ta' żvilupp. Li jfisser illi hija l-Awtorità tal-Ippjanar li tikkunsidra l-fehmiet tal-Awtorità tat-Turiżmu, u mhux bil-kontra, kif qed tipprova tgħid l-Awtorità tat-Turiżmu. Huwa kontrosens enormi li awtorità li l-fehmiet tagħha jigu ikkunsidrat minn awtorità oħra taqleb kollox u tgħid illi hija mhux se tbiddel fehmtha sakemm dik l-awtorità li tircievi mingħandha ma tgħidillix mod ieħor.
11. Ironikament, l-Awtorità tal-Ippjanar digà wriet inklinazzjoni b'saħħitha lejn l-approvazzjoni tal-proposta tal-esponenti, u dan permess tal-għotja ta' permess ieħor fil-viċinanzi, kif se jingħad fl-aggravvju li jmiss.

IT-TIELET AGGRAVJU:

Il-proposta hija konformi mal-liġijiet tal-iżvilupp u ippjanar

12. Jekk l-Awtorità tat-Turiżmu xtaqet (u setgħet b'xi mod) tagħmilha ta' awtorità tal-ippjanar, kellha tal-anqas tikkunsidra l-liġijiet tal-iżvilupp b'mod tajjeb.



13. Mingħajr preġudizzju għall-aggravvi preċedenti jingħad illi kieku wieħed kellu jħares lejn il-proġett propost fid-dawl tal-Pjan Strateġiku Dwar l-Ambjent u l-Ippjanar (SPED), b'mod partikolari it-Tieni Urban Objective (2.1.a) li jipprovdi li għandu jkun hemm kontroll fuq id-disinn, forma, skala, densità u tip ta' żvilupp, wieħed jinduna illi l-iżvilupp huwa konformi mal-ISPED.

14. Fir-rigward tal-estensjonijiet proposti, l-esponenti jirreferi għall-appell quddiem it-Tribunal ta' Reviżjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar bin-numru ta' referenza PAB/00011/20 fejn l-Awtorità tal-Ambjent u l-Ippjanar spjegat:

"...height limitations have been superseded by more recent policies as indicated in SPED paragraph 1.17 [...] Height limitations are now subject to SPED Policy UO 2.3, which advocates a contextual approach towards controlling building heights."

15. Il-Kapitolu 552 tal-Liġijiet ta' Malta jirreferi għal-legal commitments legali fil-viċin fl-artikolu 72(2)(d), li jipprovdi li l-Awtorità tal-Ippjanar, fid-determinazzjoni tal-approvazzjoni jew rifjut ta' applikazzjoni, għandha tikkonsidra:

"kull haġa oħra ta' sustanza, kompriż commitments legali fil-viċin, konsiderazzjonijiet ambjentali, estetici u sanitarji, li l-Bord tal-Ippjanar jista' jqis bhala rilevanti."

16. L-eżerċizzju li għandu jsir mill-Awtorità tal-Ippjanar huwa għalhekk illi tagħti ħarsa fost l-oħrajn lejn il-commitments li jinsabu fil-viċinanzi tas-sid sabiex jiġi stabbilit dan il-kuntest. vL-esponenti jirreferi speċifikament għall-permess bin-numru PA/7850/18 li rrigwarda s-sit, La Grotta Bar, Triq Congreve c/w Site at (Carpark), Wied Iz-Zurrieq, 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 recessed 2nd floor level, parapet wall on roof level including alterations to the front and side elevations over looking on Triq Congreve."

17. Il-permess fuq imsemmi kien gie approvat. L-esponenti qed jitolb eżatt l-istess haġa li għandu l-applikant f'dan il-permess. Għalhekk, inħoloq commitment legali; u meta l-iżvilupp propost mill-esponenti jitqiegħed fil-kuntest legali u fattwali tiegħu, huwa evidenti li m'hemm l-ebda konsiderazzjoni tal-ippjanar illi timpedixxi dan l-iżvilupp.

GHALDAQSTANT, l-applikant appellanti qiegħed umilment jitlob lil dan l-Onorabbli Bord sabiex:

5

1. *Jilqa' l-appell, u jannulla d-deċiżjonijiet tad-19 t'Ottubru 2020 u tat-12 ta' Novembru 2020;*
2. *Occorrendo, jordna lill-Awtorità tat-Turiżmu tissottometti r-rappreżentazzjoni tagħha lill-Awtorità tal-Ippjanar dwar l-applikazzjoni għall-permess bin-numru PA/05719/20, illi permezz tagħha tindika illi ma ssibx oġġezzjoni għall-iżvilupp propost, u dan fi żmien qasir u perentorju mogħti minn dan l-Onorabbli Bord.*
3. *Jagħti dawk l-ordnijiet u/jew direzzjonijiet neċessarji skont il-kaz'."*

Illi fir-risposta tagħha l-Awtorità appellata rrispondiet li:

1. *Illi fl-2018 l-appellant applika mal-Awtorità tal-Ippjannar sabiex jiżviluppa guesthouse fi Triq il-Madonna tar-Rużarju, Qrendi, Wied iż-Żurrieq, liema applikazzjoni iġib in-numru ta' referenza PA1657/18;*
2. *Illi sabiex jottjeni l-permessi neċessarji da parte tal-Awtorità tal-Ippjannar, l-appellant applika għall-Tourism Compliance Certificate mal-Awtorità esponenti in konnessjoni mal-iżvilupp hekk kif kien propost minnu dak iż-żmien;*
3. *Illi wara li saru numru ta' tibdiliet fil-pjanti mill-appellant, permezz ta' ittra datata 27 ta' Mejju, 2019, l-Awtorità esponenti aċċettat il-proposta kif emendata tal-appellant sabiex ikun jista' jiżviluppa guesthouse ta' ħdax il-kamra u dan kif inhu ben aħjar deskritt fl-istess ittra. L-Awtorità esponenti aċċettat li jsir dan l-iżvilupp sugġett 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";*
4. *Illi fl-istess ittra, sabiex jiġġustifika d-deċiżjoni tiegħu l-iSpecial Projects Committee fi ħdan l-Awtorità esponenti irrimarka ukoll li "locations like Wied iz-Zurrieq should not be taken over by large-scale tourism accommodation".*
5. *Illi minn din id-deċiżjoni ma gie intavolat ebda appell da parte tal-appellant, liema appellant sussegwentement ottjena l-permess PA1657/18 mill-Awtorità tal-Ippjannar;*
6. *Illi ċirka sena wara dan kollu, l-appellant ippreżenta applikazzjoni oħra mal-Awtorità tal-Ippjanar sabiex jżid sular ieħor fuq l-istess guesthouse u dan permezz tal-applikazzjoni li jġib in-numru ta' referenza PA/05719/20;*
7. *Illi sabiex ikun jista' jiżviluppa sular addizzjonali, l-appellant kellhu jerġa' japplika mal-Awtorità esponenti sabiex jottjeni Tourism Compliance Certificate li jkopri din l-estensjoni proposta;*



6



8. *Illi kif inhu ben spjegat fl-ittra mibgħuta lill-appellant mill-Awtorita' esponenti datata 19 t' Ottubru, 2020, l-iSpecial Projects Committee fi ħdan l-Awtorita' esponenti osservat li dan is-sular addizzjonali li qiegħed japplika għalih l-appellant kien diġa gie inkluz fil-pjanti originali meta l-appellant applika l-ewwel darba għall-iżvilupp tal-guesthouse in kwistjoni permezz tal-applikazzjoni PA 1657/18. Dan is-sular addizzjonali mertu ta' dan l-appell kellhu jitneħħa mill-appellant sabiex l-applikazzjoni tiegħu għall-iżvilupp tal-guesthouse tiġi approvata u l-Awtorita' esponenti setgħet waslet għad-deċiżjoni tagħha kif mogħtija fis-27 ta' Mejju, 2019;*
9. *Illi x' ħin wieħed jieħu in kunsiderazzjoni l-kobor tas-sit in kwistjoni, l-estensjoni proposta mill-appellant se twassal għall-large scale tourism accommodation development. L-Awtorita' esponenti mhijiex favur li jsiru dawn it-tip ta' żviluppi f' Wied iż-Żurrieq. Wied iż-Żurrieq huwa post ferm popolari mat-turisti u għalhekk huwa importanti li l-karattru ta' dan il-post ma jinbiddeix;*
10. *Illi kif diġa esprimiet ruħha fid-deċiżjoni tagħha tas-27 ta' Mejju, 2019, minn liema deċiżjoni ma sar ebda appell, permezz ta' ittra oħra datata 19 t' Ottubru, 2020 l-Awtorita' esponenti infurmat lill-appellant li mhux se tieħu aktar in kunsiderazzjoni l-applikazzjoni tiegħu għall-estensjoni in kwistjoni;*
11. *Illi minn din id-deċiżjoni ukoll ma sar ebda appell da parte tal-appellant, u minflok talab sabiex l-Awtorita' terġa' tirikkunsidra d-deċiżjoni;*
12. *Illi sussegwentement permezz ta' ittra datata 12 ta' Novembru, 2020, l-Awtorita' esponenti infurmat lill-appellant li hija qiegħda tikkonferma d-deċiżjoni tagħha tas-19 t' Ottubru, 2020 li mhux se tikkunsidra l-applikazzjoni tal-appellant, u dan sakemm ma jirrizultax li jkun hemm "strong indications from the Planning Authority that further extensions are indeed possible."*
13. *Illi sal-lum l-Awtorita' esponenti ma ġietx infurmata li l-Awtorita' tal-lpjannar saħqet li tali estensjoni hija possibbli;*
14. *Illi fi rigward tal-eżempji mogħtija mill-appellant li jshaq li huma simili għall-iżvilupp tiegħu dan mhuwiex il-każ u dan kif se jiġi aħjar spjegat tul dawn il-proċeduri;*
15. *Illi kif jirrizulta mis-suespost mhuwiex minnu li l-Awtorita' esponenti aġixxiet ultra vires, u s-sempliċi fatt li l-Awtorita' esponenti tagħmel referenza għall-materji relatati mall-ippjanar ċertament m' għandux jiġi meqjus bħala li l-esponenti aġixxiet ultra vires u dan speċjalment meta l-Awtorita' esponenti kellha tagħti id-deċiżjoni tagħha għar-rigward applikazzjoni ta' żvilupp;*
16. *Illi tant l-Awtorita' esponenti ma aġġixxietx ultra vires li ipprovdiet fid-deċiżjoni tagħha tat-12 ta' Novembru, 2020, hija disposta li terġa' tieħu in kunsiderazzjoni l-applikazzjoni tal-*



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

17. *Illi għal dawn ir-raġunijiet hija fl-umli fehma tal-Awtorita' esponenti li d-deċiżjoni tagħha hija valida u għandha tiġi ikkonfermata u l-appell tal-appellant għandu jiġi miċhud in toto."*

Ikkunsidra:

Dan l-appell jirrigwarda r-rifjut tal-*Projects Committee* fi ħdan l-Awtorità appellata biex l-Awtorità tat-Turiżmu tagħti n-*"no objection"* tagħha għal-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 3A 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 già giet imneħħija mill-pjanti fil-permess ta' qabel numru PA 1657/18. Il- *Projects Committee* hu tal-fiehma 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-opnjoni tiegħu, il-Kumitat irrikonferma l-posizzjoni tiegħu espressa fl-ittra tad-19 ta' Ottubru 2020, u ċioe` 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-Ippjannar sabiex jizviluppa guesthouse fi Triq il-Madonna tar-Rużarju, Qrendi, Wied iż-Żurrieq, liema applikazzjoni iġib in-numru ta' referenza PA1657/18. Illi sabiex jottjeni l-permessi neċessarji da parte tal-Awtorità tal-Ippjannar, l-appellant applika għall-Tourism Compliance Certificate mal-Awtorita' appellata in konnessjoni mal-izvilupp 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

(V)

(M)

(B)

jista' jizviluppa guesthouse ta' h'dax il-kamra kif aħjar deskritt fl-istess ittra esebita mill-Awtorità mad-Dikjarazzjoni tal-Fatti tagħa u markata Dok. A. Jirrizulta li l-Awtorità aċċettat li jsir dan l-izvilupp sugġett li l-Awtorità tal-Ippjanar *"is convinced that this development shall integrate in the fabric of Wied iz-Zurrieq 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-*Special Projects Committee* fi h'dan l-Awtorità appellata irrimarka ukoll li *"locations like Wied iz-Zurrieq 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 iħareġ 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' nipprezenta l-korrispondenza li ntbagħtet lill-perit u lill-applikant tul l-applikazzjoni."*. Fid-Dokument 68a ppreżentat mix-xhud, ittra mil-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 ar 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-Sajjeda and adjacent site approved PA/0008/05 on Triq il-Madonna tar-Rużarju, with reference to PA/008/05 Board notes that only roof structures were approved (a 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-Ippjannar ippreżentat ukoll l-aħħar DPA Report magħmul mil-*case officer* fl-applikazzjoni PA/01657/18 datat 27 ta' Mejju 2019 – Dokument 187a. Minn dan ir-rapport jirrizulta li "With regards to the 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 ..." ¹. 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 ta' 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" ². 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 aluminium ... P35 – Building Heights/ P39 – setback floors ..." ³. Sezzjoni 4.6 tar-rapport jitratta 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" ⁴.

¹ Paġna 2 tar-Rapport taħt *PRT Comments*.

² Paġna 12 tar-Rapport.

³ Paġni 12 u 13 tar-Rapport.

⁴ Paġna 12 tar-Rapport.

F'sezzjoni 4.7 tad-DPA Report taht it-titolu *DISCUSSION* gie kunsidrat *inter alia* is-segwenti:

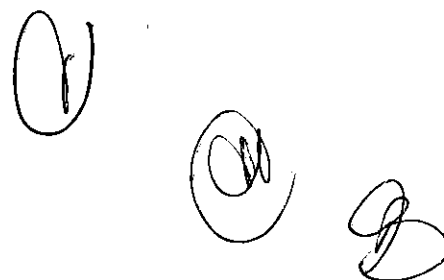
"... The restaurant and guesthouse as proposed are considered to be in line with the objectives of policy NWQD3 of the NWLP in that the proposed guesthouse with 11 guest rooms compliments the tourist product in the area and the proposed volume retains the existing profile and therefore respects the character 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 ...".⁵

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".⁶*

Ikkunsidra:



⁵ Paġni 13 u 14 tar-Rapport.

⁶ Paġna 15 tar-Rapport.

Illi ċirka sena wara l-ġhoti 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 ġġib in-numru ta' referenza PA/05719/20. Illi sabiex ikun jista' jżviluppa sular addizzjonali, l-appellant kellu jerga' 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 datata 19 t' Ottubru, 2020 - Dokument B anness mad-Dikjarazzjoni tal-Fatti tal-Awtorità appellata, l-*Special Projects Committee* fi hndan l-Awtorità appellata osserva li dan is-sular addizzjonali li qiegħed japplika għalih l-appellant kien diġa ġie inkluż fil-pjanti oriġinali meta l-appellant applika l-ewwel darba għall-iżvilupp tal-guesthouse in kwistjoni permezz tal-applikazzjoni PA 1657/18. Dan is-sular addizzjonali mertu ta' l-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 għall-large scale tourism accommodation 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 li fl-ittra ta' *initial requirements* għal-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 abalysis 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 prezentat mux-xhud Marthese Debono), u *cioe`* hamest'ijiem wara id-deċiżjoni tal-Kumitat li qed tiġi appellata.

Ikkunsidra:

Illi f'dan l-appell, l-appellanti jressaq tliet aggravji, liema aggravji se jiġu trattati wiehed wiehed 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 seta' tikkontrolla jew tesprimi xi xewqat dwar *building heights*, kif għamlet fid-deċiżjonijiet tagħha tad-19 ta' Ottubru 2020 u tad-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-lijijiet ta' pjanar u żvilupp, 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 is-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 licenzi skont dan l-Att;*
- (c) li tissorvelja, tikklassifika u tikkontrolla l-licenzjar ta' u l-istandards li għandhom jiġu provduti minn attivitajiet turistiċi;*
- (d) li tikkontribwixxi biex jitjieb il-livell tar-riżorsi 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) generalment li tassisti u tagħti pariri lill-Gvern dwar kull ħaġa li għandha x'taqsam, jew li tolqot, 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 jitratta 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:

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

ċ) regolamenti magħmula taħt dan l-Att:

Izda 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 pubblikati;

(d) kull ħaġa oħra ta' sustanza, kompriż commitments legali fil-viċin, konsiderazzjonijiet ambjentali, estetiċi u sanitarji, li l-Bord tal-Ippjanar jista' jqis bhala 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 quddiema, 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 qegħda tipprova tagħmel l-Awtorità tat-Turiżmu, għax skont hu hawn mhi qiegħda tagħti l-ebda parir lill-Gvern. Jishaq 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-fiehma 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 tagħha tgħid li "*mhuwiex minnu li l-Awtorità esponenti aġixxiet ultra vires, u s-sempliċi fatt li l-Awtorità esponenti tagħmel referenza għall-materji relatati mall-ippjanar ċertament m' għandux jiġi meqjus bħala li l-esponenti aġixxiet ultra vires u dan speċjalment meta l-Awtorità esponenti kellha tagħti id-deċiżjoni tagħha għar-rigward applikazzjoni ta' żvilupp; Illi tant l-Awtorità esponenti ma aġġixxietx ultra vires li ipprovdiet fid-deċiżjoni tagħha tat-12 ta' Novembru, 2020, hija disposta li terga' tieġu in kunsiderazzjoni l-applikazzjoni tal-appellant f' każ li l-Awtorità tal-ippjanar tagħti indikazzjoni fir-rigward ta' x' inhi l-posizzjoni tagħha għall-każ odjern u dan kif ġie aħjar spjegat fl-istess ittra;*".

L-Awtorità appellata ssostni li hija m'aġixxietx *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 analizi ta' pjanti eċc. L-Awtorità appellata hija tal-fiehma li għax daħlet ftit fil-profond biex tifhem x'qed jiġi propost, b'ebda mod ma jista' jiġi interpretat li hija aġixxiet *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) jaghti, bħala waħda mill-funzjonijiet tal-awtorità, li tagħti pariri lill-gvern fuq materji relatati mal-ippjanar u l-iżvilupp tal-industrija tat-turiżmu u dan jinkwadru ruħu proprija fejn jirrigwarda l-applikazzjoni in kwestjoni. L-Awtorità appellata tgħid li hija m'agħixxiet bl-ebda mod *ultra vires* u fl-aħħar mill-aħħar l-Awtorità tal-Ippjanar hija parti integrali mil-Gvern ta' Malta. F'dan il-każ l-Awtorità appellata tgħid li hija ma ħaditx posizzjoni definita fuq l-applikazzjoni minħabba l-inċertezza ta' x'qed jiġi propost. Hija ssostni li mix-xhieda, jirriżulta li din il-proposta ta' numru ta' sulari kienet diġà giet proposta s-sena ta' qabel ma giet din l-applikazzjoni u dak iż-żmien l-applikazzjoni kellha tinbidel tibdel 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 giet esebita mill-Awtorità tal-Ippjanar, u anqas minn sena wara qed nerġgħu nippruvaw ndaħlu l-istess sulari. L-Awtorità appellata targumenta li persuna kawta f'dawn iċ-ċirkostanzi bil-fors tistaqsi x'qed jiġri għax kif qabel l-appellant kellu jneħħi is-sular ta' fuq u issa qed jerga' jipprova jdaħħlu. L-Awtorità appellata tishaq li huwa diffiċli li wieħed jargumenta li l-awtorità agħixxiet *ultra vires* għax sempliċiment 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-provedimenti tiegħu jinsabu provduti fir-regolamenti magħmula taħt l-Att dwar Servizzi tal-Ivvjaġġar u tat-Turiżmu għal Malta. *Tourism compliance certificate* jew bi-Malti "Ċertifikat ta' Konformità Turistika" huwa definit fir-Regolamenti dwar Stabbilimenti ta' Akkomodazzjoni Turistika (L.S. 409.04) bħala "*iċ-ċertifikat ta' konformità preliminari li jinħareġ mill-Awtorità dwar applikazzjonijiet għal stabbilimenti, estensjonijiet, alterazzjonijietjew 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

(ċ) 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 jippreżenta lill-Awtorità d-dokumentazzjoni u l-informazzjoni mitluba indikati fl-applikazzjoni adatta.*

(2) Il-ħruġ ta' Ċertifikat ta' Konformità Turistika msemmi fis-subregolament (1) ma jeżonerax lill-applikant milli jikseb liċenza taħt ir-regolament 6(1) u minn kull liċenza, 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 ruħu mal-Awtorità tal-Ippjanar, l-applikant għandu jippreżenta mill-ġdid lill-Awtorità dawk il-pjanti qabel ma tittiehed id-deċiżjoni finali fuq l-applikazzjoni mill-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-liċenza ġaladarba 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.”⁷

⁷ Sottolinjar u enfasi ta' dan il-Bord.



17

Ir-regolament 13 tal-L.S. 409.04 imbagħad ma jhallix dubbji li "L-Awtorità tista' tikkonsulta lil awtoritajiet kompetenti oħra qabel ma toħroġ jew iġġedded liċenza biex jiġi operat stabbiliment ta' akkomodazzjoni turistika."⁸.

"Ċertifikat ta' Direttivi dwar Proġettazzjoni Turistika" huwa definit f'regolament 2 tal-Liġi Sussidjarja 409.04 bħala "ic-**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"⁹.

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) *I-izvilupp jew it-titjib fil-livell ikun konformi mal-policies tat-turiżmu stabbiliti;*
- (b) ***il-pjanti għall-izvilupp*** jew għat-titjib fil-livell ***ikunu konformi mar-regolamenti*** u ma' kull linji 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 hdnha aġixxiew 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-izvilupp, 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,

⁸ Ibid.

⁹ Sottolinjar u emfasi ta' dan il-Bord.

fid-dawl tad-disposizzjonijiet fuq kwotati, l-argument ristrettiv tal-appellanti li l-Awtorità appellata aġixxiet *ultra vires* ma jregġix.

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 għamlet hekk, l-Awtorità appellanti għamlet kapovolġiment sfiż 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. L-Artikolu 72(2) jipprovdi illi 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. 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 ikkunsidrat minn awtorità oħra taqleb kollox u tgħid illi hija mhux se tbiddel fehmtha sakemm dik l-awtorità li tircievi mingħandha ma tgħidilix mod ieħor.

L-Awtorità appellata tirribatti għal dan l-aggravju billi tgħid li kif spjega ix-xhud il-perit Fsadni, ma kien hemm l-ebda kapovoġilment 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. M'hemm xejn fil-liġi li tipprekludi 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 liċenza biex jiġi operat stabbiliment ta' akkomodazzjoni turistika.*"¹⁰. Għalhekk l-Awtorità appellata kellha kull dritt fil-każ in eżami li tistenna aktar kjarifiki mill-Awtorità tal-Ippjanar, anki fid-dawl li l-pjanti li kienu tneħħew reġġu ddaħħlu biss sena wara l-permess preċedenti. L-Awtorità appellata aġixxiet bis-saħħa tar-regolamenti magħmula taħt il-Kap 409,

¹⁰ Sottolinjar u enfasi ta' dan il-Bord.



aktar milli minn dawk taht l-Att dwar l-Ippjanar tal-Izvilupp. Ghalhekk, fid-dawl ta' dan, ma sar l-ebda kapovolgiment tal-procedura kif jargumenta l-appellanti.

Barra minn hekk, ir-regolament 8 tar-Regolamenti dwar l-Ippjanar tal-Izvilupp (Procedura ta' Applikazzjonijiet u d-Decizjoni Relattiva) (L.S. 552.13) jikkontradixxi it-tezi tal-appellanti stante li *ai termini* tas-sub-regolament (3) tieghu, jekk l-Awtorità appellata, bhala wahda mill-konsulenti esterni tal-Awtorità tal-Ippjanar ma tissottomettix ir-rakkomandazzjoni taghha fi zmien tletin gurnata min-notifika ta' applikazzjoni, "*Nuqqas ta' konformità ma' dawn l-iskadenzi ghandu jigi interpretat bhala li ma hemm ebda oggezzjoni mill-konsulenti esterni imsemmija.*", u s-sub-regolament (4) "*Ebda sottomissjoni tardiva ma tigi accettata minghand il-konsulenti esterni.*".

Ikkunsidra:

IT-TIELET AGGRAVJU:

Il-proposta hija konformi mal-ligijiet tal-izvilupp u ippjanar

Fl-aħħar aggravju tieghu l-appellanti jghid li jekk l-Awtorità tat-Turizmu xtaqet (u setgħet b'xi mod) tagħmilha ta' awtorità tal-ippjanar, kellha tal-anqas tikkunsidra l-ligijiet tal-izvilupp b' mod tajjeb. Huwa jghid li gia` hemm *commitments* li jinsabu fil-vicinanzi 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 Iz-Zurrieq, Qrendi, Malta. Dan is-sit jinsab vicin hafna. 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 recessed 2nd floor level, parapet wall on roof level including alterations to the front and side elevations over looking on Triq Congreve."

L-appellanti jghid li l-permess fuq imsemmi kien gie approvat. L-appellanti qed jitlob ezatt l-istess haga li ghandu l-applikant f'dan il-permess. Ghalhekk, inholoq *commitment* legali, u meta l-izvilupp propost mill-appellanti jitqiegħed fil-kuntest legali u fattwali tieghu, huwa evidenti li m'hemm l-ebda konsiderazzjoni tal-ippjanar illi timpedixxi dan l-izvilupp.

L-Awtorità appellata tirribatti billi tghid li dan il-Bord m'ghandux il-gurisdizzjoni jidhol fuq jekk zvilupp kienx konformi mal-ligijiet tal-izvilupp ghax ghal dan hemm bord tal-apposta tal-ippjanar li jiddeciedi rigward dak il-punt. Hija tghid ukoll li l-appellanti tat diversi ezempji ghaliex ghandu jinghata l-permess f'dan il-kaz, pero` l-proposti mhumhiex simili.

Dan il-Bord hu tal-fiehma li l-Awtorit  appellata għandha raġun meta tgħid li l-Bord kif kompost mgħandux 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-Ivvjaġġar u tat-Turiżmu għal Malta jew ta' xi liġi oħra applikabbli jkunu ġew implimentati jew applikati sew u li d-diskrezzjoni vestita fl-Awtorit  tkun giet użata b'mod raġonevoli¹¹. Ġia` rajna aktar 'il fuq li l-Awtorit  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 ha jikkonsidra aktar dan l-aggravju. Jingħad biss li l-eżempji mogħtija mill-appellanti mhux bil-fors huma simili għal 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-fiehma li, fiċ-ċirkostanzi, id-diskrezzjoni vestita fl-Awtorit  appellata giet 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-Awtorit  tat-Turiżmu ta' Malta tat-12 ta' Novembru 2020.

L-ispejjeż ta' dan l-appell jitħallsu mil-appellanti.

Avv. Ivan Sammut
Ċermen

Avv. Helen Caruana
Membru

Is-sur Christopher Balzia
Membru

¹¹ Artikolu 14(1) tal-Kap 409.