

Il-Bord tal-Appelli dwar it-Turizmu

Appell Numru 77

The White Sheep Co. Ltd.

vs

L-Awtorita' tat-Turizmu ta' Malta

1 ta' Frar 2016

Il-Bord:

Ra l-appell tas-socjeta' appellanta tal-4 ta' Gunju 2013 li permezz tieghu talbet it-thassir tad-decizjoni tal-Awtorita' tat-Turizmu ta' Malta ("l-Awtorita'") tat-28 ta' Mejju 2013 ("id-Decizjoni"), permezz ta' liema Decizjoni l-Awtorita' cahdet l-applikazzjoni tas-socjeta' appellanta sabiex il-propjeta' li tinsab *'The White Sheep, 405, Rue D'Argens, Gzira'* ("il-Propjeta'") tikkwalifika bhala *second class snack bar* u tinghata licenzja sabiex topera bhala *catering establishment*;

Ra r-risposta tal-Awtorita' u d-dokumenti annessi mal-istess;

Ra d-dokumenti kollha esebiti, sema' x-xhieda mressqa u sema' t-trattazzjoni tad-difensuri tal-partijiet;

Ikkunsidra:

Illi f'Mejju 2009 is-socjeta' appellanta applikat mal-Awtorita' sabiex tinghata *Catering Establishment Licence*, senjatament ghal *Snack Bar (Second Class)* u *Bar 2 (Second Class)*. In segwitu ghal tali applikazzjoni, s-socjeta' appellanta nghatat *'Tourism Policy Compliance Certificate'* mill-Awtorita' datat t-18 ta' Mejju 2009,

permezz ta' liema s-socjeta' appellanta setghet tipprocedi sabiex *inter alia* tapplika mall-MEPA biex il-Proprijeta' tottjeni permess ta' *catering establishment*;

Illi Sarah Borg, direttrici tas-socjeta' appellanta, fil-fatt applikat mal-MEPA sabiex tottjeni s-segwenti permess u cioe', '*Proposed change of use of part of Class IV shop into sandwich/salad bar at White Sheep (no cooking on site)*' (PA1956/10), u wara rifjut fl-ewwel istanza u sussegwenti appell quddiem it-Tribunal ta' Revizjoni ta' l-Ambjent u l-Ippjanar, b'decizjoni moghtija nhar il-31 ta' Lulju 2012 l-istess Tribunal iddecieda bil-mod segwenti:

It-Tribunal ghalhekk in vista tal-kunsiderazzjonijiet hawn fuq maghmula, qiegħed jilqa' dan l-appell limitatament u jhassar ir-rifjut tal-applikazzjoni, PA/1956/10, 'Change of use of part of Class IV shop into sandwich/salad bar at White Sheep' u jordna li l-Awtorita' għandha, fi zmien 30 gurnata, toħrog il-permess mitlub mill-appellant b'dana li l-izvilupp jigi approvat bil-kundizzjonijiet normalment impost f'applikazzjonijiet simili u f'dan il-kaz partikolari bil-kondizzjonijiet necessarji biex jintlahqu l-oggettivi spjegati hawn fuq.

Illi l-kunsiderazzjonijiet tat-Tribunal li wasslu għal din id-decizjoni jinkludu s-segwenti:

Mill-premess jirrizulta li l-uniku issue li jrid jigi deciz f'dan l-appell hija jekk l-uzu li għaliha qed tapplika l-appellanta għandux jitqies bħala li jibqa għewwa dak kopert minn Class 4 jew inkella li jaqa' għewwa Class 6.

Omissis

It-Tribunal jemmen li din it-tip ta' attivita', meta issir f'regime li huwa ikkontrollat u ppjanat kif għandu jkun, hija wahda li hemm bżonnha hafna biex inkomplu intejbu il-prodott turistiku ta' pajjizna u għalhekk għandha tigi inkoraggjata kemm jista' jkun. Johrog car mill-premess li din l-attivita', ikkundizzjonata kif spjegata hawn fuq m'għandhiex x'taqsam ma' uzu li normalment nassocjaw ma' Class 6 għaliex hija pjuttost attivita' li tikkomplimenta il-bejgh ta' prodotti alimentari tad-delicatessen.¹

In konkluzjoni, kif jidher mill-fatti li hargu fil-kors tas-smiegh ta' dan l-appell, billi jirrizulta li l-proposta tal-izvilupp in ezami, ikkundizzjonata kif spjegat

¹ Enfasi tal-Bord

hawn fuq biex dejjem tibqa attivita' sekondarja għall-operat ta' delicatessen, tista' tkun konformi ma l-oggettivi tal-iStructure Plan u l-pjanijiet u policies l-ohra li johorgu minnu, dan l-appell għandu jigi milqugh limitatament.

Illi in segwitu għal tali decizjoni l-MEPA harget permess tal-izvilupp nhar id-29 ta' Novembru 2012 ("il-Permess") li jinkludi s-segweni kundizzjoni ("il-Kundizzjoni"):

2 (e) The premises shall remain to be used as a Class 4 shop with a limited floorspace as an ancillary area reserved as a sandwich/salad bar, as indicated on the approved drawing PA 1956/10/D. This permit shall not be construed as a Class 6 premises and shall not be used as a take-away, snack-bar or other Class 6 use without specific planning consent.²

Illi permezz ta' ittra datata t-28 ta' Jannar 2013 l-Awtorita' infurmat lis-socjeta' appellanta li l-applikazzjoni tagħha ma tistax tintlaqa' in kwantu l-MEPA naqset milli tohrog permess sabiex il-Proprjeta' tintuza bhala *Class 6 (food and drink)* a tenur tal-Avviz Legali 53/1994. L-Awtorita' spjegat li hi awtorizzata tohrog licenzji ai termini tal-Legislazzjoni Sussidjarja 409.15 u cioe' r-Regolamenti dwar Stabbilimenti li Jipprovdu Ikel, pero' fil-Permess il-MEPA indikat b'mod car anzi li l-Proprjeta' ma tistax tintuza bhala stabbiliment li jipprovdi l-ikel ossia *take-away, snack-bar or other Class 6 use without specific planning consent*;

Illi l-Awtorita' ottjeniet ukoll is-segweni kjarifika da parte tal-MEPA fir-rigward tal-Kundizzjoni:

Please note that the phrase "specific planning consent" implies that an application for development needs to be submitted and approved by MEPA. No such application has been submitted to MEPA.

In relation to the condition 2(e) itself, please note that this implies that the premises should still be considered as a Class 4 shop which handles food products (such as a grocer or supermarket). A Class 6 use (such as a snack bar) is not permitted by permission PA1956/10.

Illi s-socjeta' appellanta giet infurmata b'dan permezz ta' ittra mibghuta lilha mill-Awtorita' datata s-16 t'April 2013;

² Enfasi tal-Bord

Illi permezz tad-Decizjoni l-Awtorita cahdet l-applikazzjoni tas-socjeta' appellanta ghall-istess raguni u cioe' li l-MEPA imponiet il-Kundizzjoni li l-Permess ma jaghtix id-dritt ta' uzu bhala *Class 6* u l-Proprijeta' ma tistax tintuza bhala *take-away, snack-bar, bar, restaurant, gelateria* jew kwalunkwe uzu iehor ai termini ta' *Class 6* minghajr permess mahrug mill-MEPA f'dan ir-rigward.

Ikkunsidra ulterjorment:

Illi permezz tal-applikazzjoni taghha s-socjeta' appellanta talbet lill-Awtorita' sabiex tinghata licenzja biex topera stabbiliment li jipprovdi l-ikel, senjatament *Snack Bar (second class)* u *Bar (second class)* u dan a tenur u kif definit fir-Regolamenti dwar Stabbilimenti li Jipprovdu Ikel (Legislazzjoni Sussidjarja 409.15) u cioe':

“snack bar” tfisser stabbiliment li jipprovdi l-ikel, accessibbli ghall-pubbliku, li jkollu bhala skop primarju l-bejgh ta' ikel ghall-konsum fil-post jew f'post iehor, abbazi ta' servizz fuq mejda jew bank, skond standards innizzla fit-Tielet Skeda;

“bar” tfisser stabbiliment li jipprovdi l-ikel accessibli ghallpubbliku u li jipprovdi facilitajiet li toqghod bil-qieghda, li jkollu bhala skop primarju l-bejgh ta' alkohol u xorb mhux alkoholiku li jigi kkunsmat fil-post imma jeskludi l-offerta ta' ikel bi hlas, skond standards kif jidhru fir-Raba' Skeda;

Illi a tenur tal-istess Regolamenti, s-socjeta' appellanta inghatat certifikat ta' konformita' (*compliance certificate*) li jindika b'mod car li l-applikanta tirrikjedi permess minghand il-MEPA;


Illi ai termini tal-Avviz Legali 53/1994 (Ordni ta' l-1994 dwar il-Klassijiet ta' Uzu fl-Ippjanar tal-Izvilupp), (i) il-bejgh ta' ikel jew xorb shun jew kiesah ghall-konsum fil-post jew barra minnu; (ii) gelaterija; (iii) bar u (iv) restorant, jaqaw taht Klassi 6 – Ikel u Xorb;

Illi l-Kundizzjoni fil-Permess tindika b'mod car u inekwivoku li fil-Proprijeta' ma jista' jsir l-ebda wicied mill-uzi elenkati fi Klassi 6 tal-Avviz Legali 53/1994;

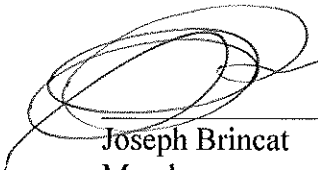
Illi huwa minnu li bil-Kundizzjoni fil-Permess il-MEPA awtorizzat li parti limitata u specifika tal-Proprieta' tintuza bhala *sandwich/salad bar* pero' b'dan li l-istess Kundizzjoni tindika wkoll li l-uzu awtorizzat ai termini tal-Avviz Legali 53/1994 jibqa' dak ta' Klassi 4, liema Klassi tinkludi *inter alia* l-bejgh ta' oggetti bl-imnut, bhal per eżempju *a Class 4 shop which handles food products (such as a grocer or supermarket)*, kif gie kjarifikat mill-MEPA. Ghalhekk, l-Awtorita' ma tistax tohrog licenzja favur is-socjeta' appellanta ai termini tar-Regolamenti dwar Stabbilimenti li Jipprovdu Ikel meta l-Proprieta' mhix koperta b'permess li jawtorizza l-uzi stabbiliti taht il-Klassi 6 tal-Avviz Legali 53/1994.

Decide:

Ghaldaqstant, in vista tal-konsiderazzjonijiet hawn fuq maghmula, il-Bord qiegħed jiddisponi minn dan l-Appell billi jichad l-istess, bl-ispejjez a karigu tas-socjeta' appellanta.



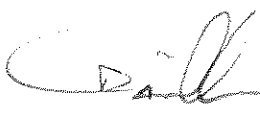
Dr. Ian Vella Galea
Chairman



Joseph Brincat
Membru



Brian Bezzina
Membru



Dr. David Camilleri
Segretarju