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-Proprjeta") 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-Proprjeta' 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, qieghed 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' ghandha, fi zmien 30 gurnata, tohrog 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 ghal 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 ghaliha qed tapplika l-appellanta ghandux jitqies bhala li jibqa gewwa dak kopert minn Class 4 jew inkella li jaqa' gewwa Class 6.*
>
> *Omissis*
>
> *It-Tribunal jemmen li din it-tip ta' attivita', meta issir f'regime li huwa ikkontrollat u ppjanat kif ghandu jkun, hija wahda li hemm bzonnha hafna biex inkomplu intejbu il-prodott turistiku ta' pajjizna u ghalhekk ghandha tigi inkoraggita kemm jista' jkun. Johrog car mill-premess li din l-attivita', ikkundizzjonata kif spjegata hawn fuq m'ghandhiex x'taqsam ma' uzu li normalment nassocjaw ma' Class 6 ghaliex 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, ikkondizzjonata kif spjegat*

[1] Enfasi tal-Bord

hawn fuq biex dejjem tibqa attivita' sekondarja ghall-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 ghandu jigi milqugh limitatament.

Illi in segwitu ghal tali decizjoni l-MEPA harget permess tal-izvilupp nhar id-29 ta' Novembru 2012 ("il-Permess") li jinkludi s-segwenti 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 taghha 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-segwenti 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-Proprjeta' 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 <u>stabbiliment li jipprovdi l-ikel</u>, accessibbli ghall-pubbliku, li jkollu <u>bhala skop primarju l-bejgh ta' ikel</u> ghall-konsum fil-post jew f'post iehor, abbazi ta' servizz fuq mejda jew bank, skond standards imnizzla fit-Tielet Skeda;*

> *"bar" tfisser <u>stabbiliment li jipprovdi l-ikel</u> accessibli ghallpubbliku u li jipprovdi facilitajiet li toqghod bil-qieghda, li jkollu <u>bhala skop primarju l-bejgh ta' alkohol u xorb mhux alkoholiku</u> 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-Proprjeta' ma jista' jsir l-ebda wiehed 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-Proprjeta' 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 ezempju *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-Proprjeta' 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 qieghed 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