Fil-Bord ta' l-Appell dwar it-Turiżmu

Fl-atti ta' l-Appell Numru 02/21

Fl-ismijiet:

Carmela Paris (K.I. Nru. 364963M)

Vs

L-Awtorità tat-Turiżmu ta' Malta

Illum, 25 ta' Jannar 2022

Il-Bord:

Ra l-appell tal-appellant, Carmela Paris, rigward id-deċiżjoni ta' l-*Special Projects Committee* (il-kumitat) tal-Awtorita` tat-Turiżmu ta' Malta tat-tmienja (8) ta' Marzu 2021, in konnessjoni ma' l-Iżvilupp ta' *guesthouse* bl-isem ta' Matthew Guest House, 14b, Triq Sant' Andrija, Marsaxlokk, li permezz tagħha l-appellanta ġiet infurmata li *'The latest plans submitted by your architect have been reconsidered once again by the Projects Committee and notwithstanding the introduction of a lift from ground floor level and other amendments, the Committee is still of the opinion that the proposed accommodation establishment fails to achieve the high standards that are currently required by the accommodation sector in Malta, especially since the guesthouse is actually from the first floor upwards, reception area is located in a restricted space and the outlook of the two internal rooms in onto an internal yard ... To this effect, the MTA shall not be considering this proposal any further.'*

Ra r-risposta tal-Awtorita' tat-Turiżmu u id-dokumenti eżebiti;

Ra l-provi kollha mressqa mill-partijiet, dokumenti u ritratti pprovduti mill-partijiet;

Sema' ix-xiehda mressqa mill-partijiet;

Ikkunsidrat n-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet;

Ra l-kunsens mogħti mill-partijiet li bih ddikjaraw li m'għandhom ebda oġġezzjoni li l-appell ikompli jinstema` mil-Bord ta' l-Appell dwar it-Turiżmu kif rikompost, bil-bidla tkun ta' membru wieħed biss minn kif qabel kompost.

Ikkunsidra:

Illi fl-appell tagħha l-appellanta tikkontesta d-deċiżjoni tal-Kumitat minħabba li *'It is felt that the reasons for refusal made lean towards the discretionary side, and have no basis in written and published regulations.*

1. ***The guesthouse is from first floor upwards, and the reception area is located in a restricted space.***

   The applicant intends to set up a family run guesthouse in Marsaxlokk, and as such the proposal involves the alteration and extension of current family home into a ground floor residence for continual familial use, and overlying guesthouse uses at floors above. The proposal is in line with Planning Authority and guidelines for different use classes, since separate access is provided to either residence or guesthouse.

   We would like to point out to the fact that we had partly addressed initial concerns through the addition of a fully accessible lift to improved accessibility from ground level. It is also being clarified that the specific reception/luggage area at first floor level measures 14m^2 circa, and is within a larger open space measuring 29m^2.

Additionally, it is worth noting that there is no specific requirement in current legislation relating to the levels at which the guesthouse should be located, which fact is further confirmed by a number of past approvals awarded by MTA which counter this argument…

2. ***Outlook of two internal rooms onto an internal yard***

   It is to be noted that this reason for refusal was not raised in the earlier correspondence, but only in early March following our request for reconsideration. As indicated in point 1 above, the outlook of rooms presented in our proposal does not counter any regulation set in the laws, planning policies or otherwise….

I therefore conclude by stating that in the light of

- *Current published regulations*
- *Previous approvals*
- *And the lack of grounding in regulations of issued refusal.*

The previous decisions by MTA's Projects Committee be kindly reversed.'

Illi fir-risposta tagħha l-Awtorita` appellata rrispondiet li:

1. Dan il-proġett ġie rifjutat mill-*Specials Projects Committee* għal bosta drabi izda l-appellanta minflokk għamlet appell quddiem dan il-Bord hi avvicinat lill-Kumitat bi pjanti u proposta ġdida dwar dan il-guesthouse, *'iżda l-istess kumitat kien tal-fehma li l-proposta tal-appellanta u l-pjanti l-ġodda li ġew sottomessi xorta ma pprovdewx għall-prodott ta' kwalita` u għalhekk l-appellanta ġiet infurmata permezz ta' ittra datata 8 ta' Marzu 2021.'*

2. L-appellanta għamlet referenza għall-numru ta' applikazzjonijiet tal-ippjanar iżda skont l-Awtorita` *'kien hemm ċirkostanzi jew proċess differeti applikabbli f'dak iz-zmien ta' meta saret l-applikazzjoni, liema ċirkostanzi ma jirriflettux is-suq tal-lum tat-turiżmu'.*

3. Illi, skont l-Awtorita` d-deċizjoni *'tirrefletti d-direzzjoni u l-istrategija kurrenti tal-Awtorita` esponenti u cioe' li jkun hemm aktar stabbilmenti turistici ta' kwalita` milli kwantita`.'*

4. *'Illi huwa tajjeb li jiġi mfakkar li d-deċiżjoni tal-Awtorita` esponenti b'ebda mod ma tipprekludi lill-appellanta milli tippreżenta proposta oħra differenti jew tapplika sabiex*

AM JS

tottjeni Tourism Compliance Certificate għal operazzjoni turistika differenti li hija aktar adattata għas-sit in kwistjoni.

Ikkunsidra:

Dan l-appell jirrigwarda rifjut ta' applikazzjoni mill-*Special Projects Committee* fi ħdan l-Awtorita` tat-Turizmu milli japprova proposta sabiex *'the alteration and extension of current family home into a ground floor residence ... and overlying guesthouse at floors above.'* Il-kumitat irrifjutat din il-proposta abbażi ta' prinċipju ta' kwalita` turistika inferjuri, peress li r-*reception area* mhix ta' daqs kbir biżżejjed u li żewġt ikmamar jħarsu fuq bitħa interna.

Fit-trattazzjoni tal-konsultent ta' l-appellanta spjegat li fir-Regolamenti ta' Akkomodazzjoni Turistika (L.S. 409.04), regolament 7 (2) jgħid *'the Authority shall classify tourism accommodation establishments as follows... guesthouses in two different classes'.* Ir-regolamenti ma jagħmlux referenza għal *high standards* imma *premium standards.* Dwar il-kmamar, ir-Regolamenti jagħmlu referenza li *'open views do not include views into internal shafts'* u mhux btieħi interni.

Waqt ix-xhieda tal-perit Kurt Vella, hu għamel referenza għall-applikazzjonijiet approvati fl-aħħar sentejn fejn permessi ngħataw għal *guesthouse* ftit bibien il-boghod mill-fond in kwistjoni (PA 1603/16), li m' ghandux *lift access from ground floor*, u għandha reception area ta' daqs komparabli kif ukoll kmamar li jħarsu fuq l-btieħi interni.

Meta mistoqsi dwar il-kobor tal-bitħa interna, il-Perit ikkonferma li d-daqs tal-bitħa hi regolata mill-liġi tas-sanita`. Hu spejga d-differenza bejn *shaft* u bitħa, qal li *shaft* hu intiż għal mogħdija tas-servizzi. Fil-proposta tal-appellanta hi tagħmel referenza għal bitħa interna, l-Perit spjega li skont il-liġijiet tas-sanita` jagħtu ventilazzjoni u dawl għall-kmamar interni, dawn huma aċċettabbli f'kwalunkwe binja residenzjali. F'binjiet kummerċjali r-rekwiziti tas-sanita' huma inqas, iżda f'dan il-proġett irrispettaw il-linji gwida għal residenzi. Il-Perit ikkonferma li dan il-proġett qed jimxi in linea mal-liġijiet kollha kif ukoll il-liġijiet sanitarji.

Meta mistoqsi fuq il-proġett in kwistjoni il-Perit qal li meta għamel il-proposti għal din il-*guesthouse* hu mexa mal-Legal Notice 409.04 u liġijiet oħra tal-bini u tas-sanita`. Qal li m'hemmx linji gwida mill-Awtorita` tat-Turizmu. Regulation 4 tal-Liġi Sussidjarja tghid li *'the Authority shall, in order to clarify or to explain such policies or regulations, issue explanatory notes in order to*

AM JS

guide the industry on the implementation of these policies or regulations.' Skont l-konsulent ta' l-appellanta dawn l'*explanatory notes* ma jezistux u l-Perit mexa skont il-ligi meta ppropona l-proġett.

Fit-trattazzjoni tagħħa l-Awtorita` rribattiet li *'l-Awtorita` bħala parti mid-deċiżjoni tagħħa mhux biss tieħu in konsiderazzjoni dak li hemm fil-liġi iżda wkoll il-policy applikabbli dan iż-żmien u l-istrategija... The aim of quality rather than quantity u hemmhekk hija d-direzzjoni li sejra l-Awtorita`.'*

Ikkunsidra:

Illi x-xhud prinċipali tal-Awtorita` hu l-Avukat Gavin Gulia, Chairman tal-Awtorita` tat-Turizmu u Chairman tal-*Special Projects Committee*. Hu spjega li x-xogħol tal-kumitat hu li jiddeċiedi fuq applikazzjonijiet li jsiru għal-lukandi ġodda u akkomodazzjoni turistika in ġenerali, inkluzi guesthouses. Semma kif fl-ewwel applikazzjoni tal-appellanta ma kienx hemm inkluz lift fil-pjanti u wara diskussjonijiet mal-partijiet l-appellanta żiedet aċċess għal-lift mill-ground floor għall-ewwel sular. Pero` r-raguni li din l-applikazzjoni ma gietx milqugħa kien li żewġt ikmamar f'kull livell għadhom il-prospett tagħom iħarsu fuq *shaft*.

L-Avukat Gulia spjega li l-kumitat ikkonsidra l-fatt li terz ta' dan il-proġett, cioe` terz tal-kmamar, qed iħarsu fuq *shaft*, u għalhekk din l-applikazzjoni ġiet rifjutata abbazi ta' kwalita`. Il-Kumitat kien jaċċetta proġett fejn kmamar ikollhom prospett fuq shaft biss jekk *'ikun hemm xi kamra wahda'*, li tkun parti minn proġett ħafna ikbar. Dawn deċiżjonijiet ibbażati fuq il-*policy* tal-Awtorita` fir-riward ta' akkomodazzjoni turistika.

Ix-xhud spjega li *'ahna qegħdin nafsu ħafna fuq il-kwalita`, l-esperjenza li jieħu t-turist...We are not making any difference between one case and the other except exceptionally on a bigger project. One third of the rooms have this view onto a shaft and we cannot accept it.'*

Fil-kontroezami ta' l-Avukat Gulia ġie mistoqsi jekk jistax jispjega d-differenza bejn shaft u bitħa interna. Ikkonferma li huma differenti imma fuq dan il-proġett *'bid-dimensions li hemm, aħna kkunsidrajna li that is equivalent to a shaft'*. Il-Konsulenta tal-appellanta semmiet li l-Awtorita` tas-Sanita` approvat li l-bitħa interna ta' dan il-progett hi ta'daqs tajjeb u din il-bitħa mhix ikkunsidrat bhala shaft. Fuq dan il-kumment l-Avukat Gulia qal *'l-Awtorita` tas-Sanita` tagħmel*

id-deċiżjonijiet taghħa. Fuq kwistjoni ta' kwalita` l-Awtorita` tat-Turiżmu mhix skjava ta' Awtorita` ohra... l-Awtorita` tat-Turżmu għandha d-diskrezzjoni skont l-istandards li tħoss f'ċertu ċirkostanzi taż-żmien li tiddeċiedi dak li għandu x'jaqsam ma' kwalita`.

L-Avukat Gulia qal li l-Awtorita` tat-Turiżmu timxi mal-politika tan-*National Tourism Policy tal-2015-2020*, taqsima 7B, fejn *'l-Awtorita` Maltija tat-Turizmu ghandha d-dover li tara li l-prodott li jkun qed jiġi propost ikun ta' kwalita`....Kwalita` xi tfisser? Naħseb li bħala kumitat m'għandniex ninterpretaw il-kwalita` b'mod riduttiv imma b'mod importanti... Meta int ikollok kmamar qegħdin iħarsu fuq spazju zgħir li m'aħniex qed naqblu jekk hi courtyard jew shaft, il-fatt hu li int qed tħares fuq spazju relattivament zgħir, aħna ma nħossux li hi kwalita`... Imma personalment u għall-membri tal-kumitat ma nħossux li dawk il-kmamar huma ta' kwalita` speċjalment meta hu prodott żgħir u int għandek terz tal-prodott li qed jiġi propost iħares fuq spazju dejjaq.'*

Konsiderazzjonijiet ta' dan il-Bord:

Dwar l-aggravju magħmul mill-appellanta, hi li l-proposta kienet inizjalment rifjutata abbazi ta' kwistjoni li ma kienx hemm *lift*, allavolja l-appellanta emendat il-proposa sabiex tinkludi l-*lift*, il-proposta ġiet rifjutata għat-tieni darba mingħajr ma' l-Awtorita' ma tagħat raġuni, u ġiet rifjutata għat-tielet darba fl-ittra datata 23 ta' Ottubru 2020 abbazi ta' raġunijiet ġodda, u cioe` kwistjoni ta' prospett fuq bitħa interna u ċ-ċokon tar-*reception area*.

Dwar il-kwistjoni tal-bitħa interna, l-appellanta u l-konsulenti taggħa mxew mar-regolamenti ta' l-Awtorita` tas-Sanita` u ta' l-ippjanar, LN 227/2016, u għalhekk fil-proposta l-ispajzu intern għandu jkun ikkunsidrat bħala bitħa u mhux *shaft*. *'Btieħi interni u anke btieħi fuq wara li jippermettu dawl u ventilazzjoni naturali skond il-liġi tas-sanita' m'ghandhomx jiġu mħawda ma' shaft, li jirreferu għal kostruzzjoni vertikali li jippermetu il-passaġġ ta' servizzi (inkluż forced ventilation).'*

Dwar il-kwistjoni ta' *reception area, 'il-proposta ta' l-appellanta mhux biss tissodisfa dak rikjest mill-Liġi, imma tinsab f'area ta' 14m^2 ġo area akbar ta' 29^2.'*

L-appellanta ħassitha aggravata għal-fatt li hi mxiet mal-Liġi, iżda l-*Special Projects Committee* ibbażaw id-deċiżjoni tagħhom billi jibbażaw ruħhom fuq il-*National Tourism Policy 2015-2020* u

qed jimxu fuq metru ta' kwalita` u mhux kwantita`. Fil-passat kien hemm applikazzjonijiet oħra simili għal dan il-proġett li ġew approvati minn dan il-kumitat.

Fil-provi tal-Awtorita` huma wrew kif il-*Special Project Committee* qed jimxi man- *National Tourism Policy 2015-2020*, specifikatament it-Taqsima 7b:

> *'In terms of collective accommodation, one of the prevailing issues which merits attention relates to the relative lack of quality in low--category accommodation. In spite of the fact that there is a strong international demand particularly for modern, value-for-money three star accommodations, the offer in the Maltese islands is inadequate both in terms of volume and in terms of quality.'*

Id-direzzjoni ta' din il-politika hi cara:

- *Raise satisfaction ratings in all existing accommodation types, with a focus on the 4 star category and in particular the lower category of accommodation;*
- *Support a continuous process of quality assurance across all types of accommodation;*

Dan il-Bord jagħmel referenza għall-artikoli 5(2) u (3) ta' l-Att Dwar Servizzi tal-Ivvjaġġar u tat-Turiżmu għal Malta, liema artikoli jgħidu:

> *(2) Fl-eżekuzzjoni tal-funżjonijiet tagħha, l-Awtorita` taddotta u ssegwi l-politika u l-pjanijiet tal-Gvern u barra minn hekk taġixxi skont id-dispozizzjonijiet ta' dan l-Att u ta' kull liġi oħra li tapplika...*
>
> *(3) Il-Ministru jista', skont kif jidhirlu xieraq, minn żmien għal żmien, jagħti bil-miktub u jippubblika dawk id-direttivi dwar il-politika u l-pjanijiet tal-Gvern li għandhom jiġu addottati u segwiti mill-Awtorità, u l-Awtorità għandha, kemm jista' jkun malajr, taddotta u ssegwi dawk id-direttivi kollha.*

Ir-Regolament 4 tal-Ligi Sussidjarja 409.04, Regolamenti dwar Stabbilimenti ta' Akkomodazzjoni Turistika, jgħid li *'il-Ministru jista` minn zmien għal zmien, wara konsultazzjoni tal-Awtorita`, johroġ direttivi ta' policy turistika, li m'għandhomx, madankollu, jiġu mposti retrospettivament'*. Huwa biss meta proposta tkun konformi mad-direttivi ta' din il-politika li tinhareġ l-approvazzjoni tal-Awtorita` tat-Turiżmu għal dan it-tip ta' proġett għall-akkomodazzjoni turistika.

Fl-opinjoni ta' dan il-Bord, il-*Special Projects Committee* għandu l-obbligu u d-diskrezzjoni li jimxi mal-politika nazzjonali dwar it-turiżmu u mal-metru ta' kwalita` u mhux kwantita`. Għalkemm il-proposta ta' l-appellanta mxiet mal-liġijiet tas-Sanita` u ppjanar, sfortunatament mhix konformi mal-politika tal-gvern odjern.

Għaldaqsant, in vista tal-konsiderazzjonijiet hawn fuq magħmula, il-Bord jiċħad l-appell magħmul minn Carmela Paris u jikkonferma id-deċizjoni ta' l-*Special Projects Committee* datat il-23 ta' Ottubru 2020.

L-ispejjez ta' dan l-appell jitħallsu mill-appellanta.

Avv. Alexandra Mizzi

Madam Chairman

Ms. Laura Cunningham

Membru

Ms. Joan Sheridan Manara

Membru