Il-Bord tal-Appelli dwar it-Turizmu

Appell Numru 88

Carmen Portelli (I.D. 109473M)

vs

L-Awtorita' tat-Turizmu ta' Malta

14 ta' Jannar 2015

Il-Bord:

Ra l-appell tal-appellanta tal-25 ta' April 2014 li permezz tiegħu talbet ir-revoka, t-thassir u l-annullar tad-decizjoni tal-Awtorita' tat-Turizmu ta' Malta ('l-Awtorita'') tat-8 ta' April 2014 ("id-Decizjoni") (Dok. A mar-rikors tal-appell), permezz ta' liema Decizjoni l-Awtorita' cahdet l-applikazzjoni tal-appellanta sabiex il-propjeta' li tinsab *'Damiani', Triq il-Hgejjeg, Bugibba, St. Paul's Bay'* ('il-Proprjeta') tikkwalifika ghal kategorija ta' lukanda *(Hotel Category)* in kwantu skont l-Awtorita' l-parti l-kbira tal-kmamar tas-sodda huma idjaq mill-minimu ta' 3.25 metri ai termini tal-Avviz Legali 351/2012;

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 permezz ta' applikazzjoni datata l-11 ta' Ottubru 2012 l-appellanta talbet sabiex il-Proprjeta' tikkwalifika fil-kategorija ta' *3 Star Hotel bed and Breakfast.* Tali talba giet

michuda mit-Tourism Development Committee b'ittra datata l-15 ta' April 2013 (Dok. B mar-risposta tal-Awtorita') in kwantu, *"the majority of the guest rooms are narrower than the 3.25 minimum width stipulated by the LN 351 of 2012"*;

Illi wara talba tal-appellanta ghal *reconsideration* datata 17 ta' Frar 2014, l-Awtorita' regghet cahdet it-talba tal-appellanta permezz tad-Decizjoni datata t-8 ta' April 2014 (Dok. A mar-rikors tal-appell) u dan ghall-istess raguni precedentement moghtija;

Illi l-appellanta appellat mill-imsemmija Decizjoni in kwantu sostniet illi l-Proprjeta' tikkwalifika ghal kategorija ta' lukanda peress li ghandha r-rekwisiti kollha sabiex tikkwalifika ghall-istess. L-appellanta sostniet ukoll li l-wisa' ta' 3.25 metri mhuwiex rekwisit mandatarju u li l-'area' superficjali tal-kmamar huwa akbar minn dak rikjest mill-ligi;

Illi l-Awtorita' wiegbet li l-Proprjeta' ma tikkwalifikax ghal *3 Star Hotel Bed and Breakfast* in kwantu l-wisa' tal-maggoranza tal-*guest bedrooms* huwa inqas mill-minimu ta' 3.25 metri stipulat fl-Avviz Legali 351 tal-2012 u ghalhekk il-Proprjeta' tkun ahjar klassifikata bhala *guest house* u mhux bhala lukanda;

Illi l-appellanta esebiet pjanti tal-kmamar kollha fil-Proprjeta' fejn hemm indikat kemm il-wisa' u kemm l-*area* f'metri kwadri ta' kull kamra. L-appellanta esebiet ukoll lista tal-kmamar kollha fil-Proprjeta' fejn hemm indikat in-numru u l-wisa' ta' kull kamra. Il-Perit tal-appellanta, Joseph Attard, spjega li ghalkemm il-wisa' minimu ta' kull kamra ghandu jkun ta' 3.25 metri, dan jista' jkun ta' 3.09 metri meta wiehed inaqqas 5% mill-minimu ta' 3.25 metri, skont il-ligi. Ghalhekk, fil-lista msemmija, l-Perit indika mhux biss l-wisa' ezistenti ta' kull kamra izda indika wkoll id-differenza bejn tali wisa' u 3.09 metri;

Illi mill-lista u l-pjanti msemmija u kif ukoll mix-xhieda tal-Perit Joseph Attard, jirrizulta li minn tmienja u tletin (38) kamra fil-Proprjeta', hamsa (5) biss, ghalkemm ta' wisa' anqas minn 3.25 metri, huma ta' wisa' aktar minn 3.09 metri. Il-kmamar l-ohra kollha huma ta' wisa' ta' bejn sitt (6) centimetri u tmintax-il (18) centimetru anqas minn 3.09 metri;

Illi fir-rigward tal-metri kwadri ta' kull kamra, l-Awtorita' iddikjarat li l-minimu ghal *Hotel 3 Star* huwa ta' 21 metri kwadri. Mill-pjanti u mix-xhieda tal-Perit Joseph Attard jirrizulta wkoll li kull kamra fil-Proprjeta' hi akbar minn 21 metri kwadri. Fil-fatt il-kmamar fil-Proprjeta' jvarjaw minn 22 sa 31 metri kwadri, u dan eskluz il-kmamar tal-banju relattivi;

Illi l-Perit Kevin Fsadni ghan-nom tal-Awtorita' spjega li l-applikazzjoni tal-appellanta kienet giet imressqa quddiem it-Tourism Development Committee pero' din ma gietx milqugha in kwantu, ghalkemm il-kmamar huma kbar, il-wisa' tal-maggior parti mill-kmamar ma jissodisfax il-minimu ta' 3.25 metri rikjest ai termini tal-Avviz Legali 351/2012 (Legislazzjoni Sussidjarja 409.04). Fir-rigward tal-*area* tal-kmamar, il-Perit Fsadni spjega wkoll li l-minimu rikjest ta' 21 metri kwadri jinkludi l-*area* tal-kamra tal-banju. Il-Perit Fsadni kkonferma wkoll li din kienet l-unika kwistjoni f'dan il-kaz.

Ikkunsidra ulterjorment:

Illi l-pern tal-appell odjern jikkoncerna dak stipulat fit-Tielet Skeda tal-Legislazzjoni Sussidjarja 409.04 – Regolamenti Dwar Stabbilimenti ta' Akkomodazzjoni Turistika – li fir-rigward tal-Inqas Area tal-Paviment ta' Kamra tas-Sodda ta' Alloggjant tipprovdi li *l-inqas wisa' ta' kamra ċar u intern ta' kamra doppja* ghandu jkun ta' 3.25 metri, liema kejl hu applikabbli ghall-lukandi kollha minn *1 Star* sa *5 Star*, u ghalhekk inkluz il-Proprjeta' in kwistjoni fejn l-applikazzjoni in kwistjoni kienet ghal lukanda *3 Star*. L-istess Skeda tipprovdi wkoll li l-inqas area tal-paviment ta' kamra doppja ta' lukanda *3 Star* ghandha tkun ta' 21 metru kwadru;

Illi l-appellanta argumentat li ghalkemm huwa minnu li hafna mill-kmamar fil-Proprjeta' huma ftit centimetri idjaq mill-minimu rikjest, minn naha l-ohra l-kmamar huma kollha kbar hafna bi kmamar tal-banju spazzjuzi u ghalhekk f'ghajnejn it-turist, dawk il-ftit centimetri nieqsa fil-wisa', ma jaghtu l-ebda fastidju, u huma ferm ikkumpensati bil-kobor tal-kmamar, oltre l-fatt li r-rekwiziti l-ohra kollha huma sodisfatti. Minn naha taghha l-Awtorita' argumentat li ghalkemm ghandu element ta' diskrezzjoni, l-Bord f'dan il-kaz hu marbut bil-limiti imposti fil-ligi in kwantu jezisti metragg specifiku. Ghalhekk l-*istandards* imposti ghandhom dejjem jigu rispettati;

Illi r-Regolament 12 tal-Legislazzjoni Sussidjarja 409.04 jipprovdi li, *"L-Awtorita' tista tippermetti li jsiru varjazzjonijiet limitati fil-figuri ta' standards spazjali kif stabbiliti fl-iskedi li jinsabu ma' dawn ir-regolamenti."* Pero' fil-kaz tal-metragg in kwistjoni u cioe' l-inqas wisa' permissibbli ta' 3.25 metri, t-Tielet Skeda tipprovdi li, ***"Il-varjazzjoni permessa m'ghandhiex teccedi 5%."*** Ghalhekk, id-diskrezzjoni moghtija lill-Awtorita' permezz tar-Regolament 12 hawn fuq imsemmi, meta applikata relattivament ghall-minimu rikjest mill-ligi fil-kaz tal-wisa' tal-kmamar, hi ghal darba ohra limitata mill-istess ligi sa varjazzjoni massima ta' 5%. Kwindi, f'kaz li kellha tigi applikata tali diskrezzjoni sal-massimu imsemmi ta' 5%, l-inqas wisa' permissibbli hu ta' 3.09 metri (95% x 3.25m). Mill-provi prodotti jirrizulta b'mod ċar li l-maggior parti tal-kmamar fil-Proprjeta' huma idjaq minn 3.09 metri u ghalhekk ma giex sodisfatt il-minimu stabbilit fil-ligi. In oltre, l-fatt illi l-kmamar kollha huma ferm ikbar minn 21 metru kwadru kif rikjest mill-ligi ma jikkumpensax ghall-fatt li ma giex sodisfatt dan ir-rekwizit in kwistjoni tal-inqas wisa' ta' kamra.

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 tal-appellanta.

Dr. Ian Vella Galea
Chairman

Joseph Brincat
Membru

Brian Bezzina
Membru

Albert Purkiss
Segretarju