

## STQARRIJA GĦALL-ISTAMPA 10/2019

10 ta' Mejju 2019

### **Id-deċiżjoni tal-Awtorita' ta' l-Ippjanar hi "ingusta, irregolari u tmur kontra l-prinċipji tal-ġustizzja naturali"**



K A M R A T A L - P E R I T I

*To support members of the profession in achieving excellence in their practice of architecture and engineering in the interest of the community.*

Il-Kummissarju ta' l-Ambjent u l-Ippjanar fi hdan l-Uffiċċju ta' l-Ombudsman sab li d-deċiżjoni tal-Awtorita' ta' l-Ippjanar li tesigi li persuni li nħargitilhom konċessjoni magħrufa bħala CTB iridu jissanzjonaw jew jirregolarizzaw il-proprjeta' tagħhom hi "ingusta, irregolari u tmur kontra l-prinċipji tal-ġustizzja naturali".

It-Tmien Skeda dwar konċessjonijiet ta' Kategorija B, jew CTB, ġiet fis-seħħ f'Awwiisu 2012. Sidien ta' proprjetajiet residenzjali ingħataw l-opportunita' li jissottomettu applikazzjoni lill-Awtorita' ta' l-Ambjent u l-Ippjanar sabiex ikopru illegalitajiet li kienu inqas minn ċertu parametri stretti stabbiliti mill-ligi. F'każ li l-applikazzjoni tiġi approvata, l-applikant seta' jitlob permess għal alterazzjonijiet jew estenzjonijiet fl-istess proprjeta', kif ukoll seta' jinħareġ iċ-Ċertifikat sabiex jiġu nstallati s-servizzi tad-dawl u ilma fil-post.

Iċ-Ċirkolari 4/12 maħruġa mill-Awtorita' tindika li CTB ma jiskadix. Ir-regolamenti dwar is-CTB kellhom l-effet li postijiet b'ċerti irregolaritajiet setgħu jġibu prezz fis-suq li kien kumparabbli ma' proprjetajiet simili li kienu mibnija skond il-permess. Dan fisser ukoll li dawn il-postijiet setgħu jinbigħu faċilment, u l-banek kellhom moħħom mistrieħ li l-effetti tal-konċessjoni kienu permanenti.

Meta ġie fis-seħħ l-Att dwar l-Ippjanar ta' l-Iżvilupp fl-2016, ir-regolamenti tas-CTB tneħhew u ma setgħux jiġu sottomessi iktar talbiet. F'Awwiisu ta' l-2016, ġew ippubblikati regolamenti godda li jippermettu li diversi tipi ta' illegalitajiet, minghajr parametri speċifiċi, setgħu jiġu regolarizzati, diment li dawn ma jikkawżawx "ħsara lill-ġmiel jew is-siwi".

Il-Kamra tal-Periti kienet qajmet diversi punti dwar dawn ir-regolamenti, u kienet ippublikat il-pożizzjoni tagħha b'mod partikolari dwar rapporti minn diversi membri tal-professjoni li l-Awtorita' ta' l-Ippjanar kienet qed iġġiegħel lil persuni li nħargitilhom CTB biex jirregolarizzaw il-proprjeta' tagħhom, u dan sugġett għal pagament bil-wisq iktar minn kemm kienu ħallsu għall-konċessjoni.

Fit-29 ta' Jannar 2019, l-Awtorita' ta' l-Ippjanar ħarġet Ċirkolari fejn spjegat il-proċess tas-CTB u kkonkludiet li meta persuna tapplika għal żvilupp ġdid fuq proprjeta' li fuqha kien inħareġ CTB, l-applikant irid jew jissanzjona jew ineħhi l-illegalita' qabel ma tiġi pproċessata l-applikazzjoni, u jekk l-illegalita' ma tistax tiġi ssanzjonata l-applikant ikollu jitlob permess ta' regolarizzazzjoni.

Il-Kamra tal-Periti talbet lill-Uffiċċju ta' l-Ombudsman sabiex jinwestiga dan f'Marzu 2019, u spjegat il-pożizzjoni tagħha li persuni li nħargitilhom CTB kienu qed jiffaċċjaw riskji kbar fuq l-investment tagħhom

sakemm l-Awtorita' ma tbiddilx l-interpretazzjoni tagħha tal-liġi. Ukoll, dawk il-banek li ħadu ipoteki fuq proprjetajiet li kienu koperti b'CTB kienu f'riskju minħabba l-impatt li dan seta' jkollu fuq il-valur tal-proprjeta'.

F'deċiżjoni maħruġa fis-7 ta' Mejju 2019, l-Uffiċċju ta' l-Ombudsman ikkonkluda li ċ-Ċirkolari ta' l-2019 ta' l-Awtorita' hi ingusta, irregolari u tmur kontra l-prinċipji tal-ġustizzja naturali, u ordna lill-Awtorita' sabiex tħassar din il-parti ta' ċ-Ċirkolari u tippermetti li applikazzjonijiet godda jistgħu jiġu sottomessi fuq siti koperti b'CTB mingħajr il-ħtieġa ta' sanzjonar, regolarizzar jew tneħħija ta' l-illegalitajiet koperti, diment li ma jkunx hemm illegalitajiet oħrajn fil-proprjeta'.

Filwaqt li l-Kunsill tal-Kamra tal-Periti ma japprova bl-ebda mod l-iżvilupp illegali, drittijiet li jkunu ngħataw lis-sidien ta' proprjeta' fil-passat ma jistgħux jiħassru llum, speċjalment meta l-implikazzjonijiet legali ta' tali tħassir jistgħu jkunu serji u ta' natura wiesgħa.

**Anness:** Deċiżjoni finali ta' l-Ombudsman

**Iktar informazzjoni:** <https://kamratalperiti.org/property-owners-with-a-ctb-concession-at-risk-2/>