Kummissjoni Interdjoċesana Ambjent
Arċidjoċesi ta' Malta, P.O. Box 90, Head Office,
Marsa, MRS 1000 Malta
Email: ambjent@maltadiocese.org

Messaġġ mill-Kummissjoni Interdjoċesana Ambjent (KA) fl-okkażjoni tal-Jum Dinji tal-Ippjanar Urban, 8 ta' Novembru 2016

F'Diċembru 2015 il-Kummissjoni Interdjoċesana Ambjent (KA) kienet ipproponiet xi punti għar-riflessjoni u azzjoni min-naħa taċ-ċittadini Maltin u l-Gvern, biex, bħala pajjiż, nagħtu sehemna biex inħarsu u ngħożżu d-dar komuni tagħna. Il-KA kienet ħejjiet il-proposti wara l-pubblikazzjoni tal-Enċiklika tal-Papa Franġisku, *Laudato Si'*.

Fil-Jum Dinji tal-Ippjanar Urban 2016, il-KA tixtieq tiffoka fuq proposta waħda li kienet titratta dwar **studju nazzjonali dwar il-propjetà**. Il-proposta kienet stiednet lill-Gvern "*biex jalloka fondi għal studju dwar id-domanda u l-provvista tal-propjetà f'Malta u l-ambjent ekonomiku u fiskali li jaffettwa il-propjetà. Ilu jinħass il-bżonn ta' dan l-istudju li għandu jkun wieħed verament nazzjonali. Għandu jkun hemm konsultazzjoni pubblika dwar it-terms of reference ta' dan l-istudju u li dawn ikunu maqbula minn firxa l-iktar wiesgħa ta' stakeholders*".

Il-KA kienet saħqet fuq l-importanza ta' dan l-istudju fi stqarrija li kienet ħarġet dwar il-bini għoli *X'inhu l-ogħla: il-ġid komuni jew il-profitti tal-ftit?* (12 t'Awwissu 2016) L-istedina biex isir dan l-istudju ġiet imġedda qabel il-preżentazzjoni tal-Baġit 2017. Minħabba li ma kien hemm ebda riferenza għal dan l-istudju fid-Diskors tal-Baġit, il-KA qed terġa' tistieden lill-Gvern biex jiffinanzja studju ta' dan it-tip u l-aġġornamenti tiegħu. Il-mekkaniżmi li jmexxu s-suq tal-propjetà hemm bzonn li jiġu studjati bir-reqqa, analizzati u ppubblikati biex id-deċiżjonijiet ta' *policy* li jkunu jridu jittieħdu, ikunu deċiżjoniiet infurmati. L-approvazzjoni ta' ċerti proposti ta' żvilupp u t-tfassil ta' ċerti *policies* ta' ippjanar jitfgħu dubju dwar jekk dawn humiex qed iħarsu lejn il-perspettiva wiesgħa, jiġifieri l-ġid komuni, jew inkella humiex qed jagħtu iktar importanza lil interessi settorjali dejqa ħafna.

Stqarrijiet ġeneriċi bħal "*l-ekonomija qed tikber*" mhumiex biżżejjed biex wieħed jispjega jew jiġġustifika ż-żieda fil-bini li fl-aħħar mill-aħħar jista' jibqa' vojt jew ikun ta' ħsara għall-ġid komuni. Stqarrijiet oħra bħal "*il-Gvern m'għandux jindaħal fis-suq tal-propjetà*" minbarra li huma perikolużi, lanqas jgħinu ħafna fit-tfittxija ta' għażliet ta' *policies*, minħabba li fih innifsu, l-ippjanar huwa intervent meħtieġ fis-suq għaliex mingħajru, pajjiż isir post li għall-maġġoranza tan-nies ikun diffiċli tgħix fih. Rigward il-bini għoli, stqarrijiet fis-sens li jekk ma nibnux 'il fuq irridu nibnu fil-kampanja jagħmlu sens biss jekk (i) il-bini kollu eżistenti fil-gżejjer tagħna ikun okkupat jew qed jiġi użat b'xi mod jew ieħor, (ii) il-livell ta' għixien tal-ħajja tal-Maltin se jitjieb b'mod ċar bħala riżultat ta' dawn il-binjiet, u (iii) assolutament ma jsirx bini f'żoni li huma barra miż-żoni tal-iżvilupp.1 Sfortunatament, b'riżultat ta' *policy* żgwidata u kuntrarjament għall-istqarrijiet li "*bini 'l fuq huwa aħjar minn bini fil-kampanja*", braġ ta' ġebel fil-kampanja qed jirxuxtaw u jsiru bini residenzjali.

---

[1] *X'inhu l-ogħla: il-ġid komuni jew il-profitti tal-ftit?* Kummissjoni Interdjoċesana Ambjent - 12 t'Awwissu 2016

L-istudju propost dwar il-propjetà jaffettwa lill-pajjiż kollu, u għandu jkun trattat bħala wieħed nazzjonali. Meta jkun finalizzat, l-istudju għandu jkun ippubblikat kollu kemm hu. Ir-riżultat ta' dan l-istudju għandu importanza kbira għall-ippjanar tal-iżvilupp, għall-ħarsien tal-ambjent u l-provvista ta' djar li n-nies ikunu jifilħu jħallsu għalihom. Dan l-istudju, wara li jitlesta, għandu jkun aġġornat b'mod regolari u jkun sors importanti ta' informazzjoni għall-Pjan Strateġiku dwar l-Ambjent u l-Iżvilupp (SPED) u l-Pjanijiet Lokali. Jekk ma jsirx hekk, deċiżjonijiet li għandhom x'jaqsmu mal-ambjent mibni ma jistgħux ikunu deċiżjonijet infurmati kif wieħed jistenna speċjalment fil-każ ta' pajjiż b'densità ta' popolazzjoni għolja bħal tagħna. Huwa importanti li wara l-pubblikazzjoni tal-istudju, ir-responsabbilta` u l-aġġornamenti tiegħu jgħaddu taħt ir-responsabbiltà ta' entità indipendenti li jkollha rappreżentazzjoni mill-i*stakeholders* kollha.

Il-KA hija tal-opinjoni li l-istudju propost issa sar iktar meħtieġ minn Diċembru tas-sena l-oħra, meta kienet saret il-proposta lill-Gvern għall-ewwel darba. Dan minħabba l-fatt li f'din l-aħħar sena ġew approvati u qed isiru iktar proposti għal bini għoli. Uħud minn dawn il-proġetti ma jiggarantux li l-kommunitajiet lokali mhux se jsofru kemm fil-futur qarib kif ukoll f'dak imbiegħed. Barra minn hekk, proġetti ta' dan it-tip iqajmu dubju dwar jekk is-suq tal-propjetà hux se jibbenefika minnhom.

Is-suċċess tas-suq tal-propjetà ma jistax jitkejjel b'mod esklussiv mil-lenti tar-rata ta' żieda fil-prezzijiet (kemm tax-xiri u kirjiet) iżda wkoll mill-aspetti ta' (1) jekk min qed jixtri jew jikri jiflaħx għall-prezzijiet (tax-xiri u kirjiet kemm għall-bini kummerċjali kif ukoll għal dak residenzjali) u (2) kemm il-propjetà qed tikkontribwixxi b'mod sinjifikanti għal żieda ta' veru fil-kwalità tal-ħajja ta' min qed juża dik il-propjetà u tal-komunità lokali.

Minn żmien għal żmien jinħoloq tħassib dwar is-suq tal-propjetà f'Malta. Kulħadd jaf li l-banek huma esposti għal dan is-suq. It-tkabbir ta' dan is-suq minħabba l-preżenza ta' industriji partikulari huwa wkoll fatt magħruf. Kulħadd jaf ukoll li jekk ikun hemm xi tibdil f'xi aspetti regolatorji f'dawn l-industriji, liema tibdil mhux bilfors joriġina direttament minn Malta, jista' jġiegħel lil dawn l-industriji li jirrelokaw f'pajjiżi oħra bir-riżultat li jħallu effett negattiv fuq is-suq. Provvista żejda ta' propjetà li tista' tinħoloq minn domanda li hija ħafna inqas mill-provvista tista' twassal biex il-Gvern jintroduċi miżuri, ta' natura fiskali jew xort'oħra, ħalli jsalva lill-żviluppaturi minn problemi finanzjarji. Miżuri bħal dawn għandhom mnejn iħallu riperkussjonijiet serji fuq is-suq kollu tal-propjetà, u saħansitra fuq l-ekonomija tal-pajjiż kollu[2].

Mhux kull miżura ta' *policy* li tintervjeni fis-suq tal-propjetà hija mixtieqa, anke jekk din tkun intenzjonata biex tipprovdi djar għall-but ta' kulħadd jew għal skopijiet ta' akkomodazzjoni soċjali. Dak li qal Macchiavelli 500 sena ilu, li "l-għan jiġġustifika l-mezzi" għandu jiġi trattat b'kawtela kbira għaliex jista' jwassal għal konsegwenzi illi jkunu iktar inġusti mill-inġustizzja li tkun qed tipprova ssolvi. Dak li qal il-Papa Franġisku fil-*Laudato Si`* dwar soluzzjonijiet teknoloġiċi li jkollhom l-għan li jsolvu l-problemi tat-tniġġiż u l-iskart, japplika faċilment għal miżuri fiskali u *policies* ta' ippjanar li jitfasslu biex jindirizzaw xi aspett tas-suq tal-propjetà: "*It-teknoloġija li, marbuta mal-interessi finanzjarji, tippretendi li hi s-soluzzjoni waħdanija għall-*

[2] Ibid.

problemi, fil-fatt mhix kapaċi tilmaħ il-misteru tal-għadd ta' relazzjonijiet li jeżistu bejn l-affarijiet, u minħabba f'hekk xi kultant tħoll problema u toħloq oħrajn" (*Laudato Si`*, para 20).

Interventi fis-suq tal-propjetà permezz ta' miżuri ta' *policies* ta' ippjanar u miżuri fiskali, u l-approvazzjoni ta' proġetti li jirriżultaw minn tali *policies* u miżuri, għandhom ikunu sostanzjati b'informazzjoni li hija trasparenti, ta' min joqgħod fuqha u li tkun aċċessibbli għal kulħadd. Għalhekk, il-KA temmen li studju nazzjonali dwar is-suq tal-propjetà jgħin biex jikkontribwixxi għal kultura fejn id-deċiżjonijiet jittieħdu fl-interess tal-ġid komuni. Fi kliem il-Papa Franġisku, il-ġid komuni *"huwa ħafna iktar mill-għadd tal-interessi individwali kollha f'daqqa. Minn "x'inhu l-aħjar għalija" jgħaddi għal "x'inhu l-aħjar għal kulħadd"*[3]

7 ta' Novembru 2016

[3] Laqgħa mal-Awtoritajiet Ċivili, Katidral ta' La Paz, Bolivia – Papa Franġisku, 8 ta'Lulju 2015