Dok. 235

Laqgħa tal-Public Accounts Committee

14 Jannar 2026

*Il-Kuntest li fih sar dan l-investigative audit:*

Permezz ta' Atti ta' Trasferiment li saru fit-12 ta' Ġunju 1991, 25 ta Jannar 1996 u 15 ta' Frar 2000, il-Gvern biegħ biċċiet ta' artijiet bil-kundizzjoni li dawn iservu bħala estenzjoni tal-Fortina Hotel, li s-sidien tagħha kienu Fortel Services Ltd. Minbarra din ir-restrizzjoni fl-użu, kien hemm ukoll kundizzjonijiet oħra, fosthom kemm għandha tkun għolja l-binja u aċċess pubbliku f'ċertu nħawi.

Fit-3 t'April 2017, u sussegwentament fis-6 ta' Diċembru 2018, Fortina talbu li dawn il-kundizzjonijiet kif stipulati fil-ftehim rispettiv jiġu mneħħija.

Fis-17 ta' Lulju 2019, il-Parlament iddeċieda li dawn il-kundizzjonijiet jiġu mneħħija. Dan seħħ permezz ta' Ftehim bejn il-Gvern u l-Fortina li sar fis-26 ta' Lulju 2019. Essenzjalment, il-Gvern qabel li dawn il-kundizzjonijiet jiġu mneħħija għal pagament ta' €8,100,000 – pagament immedjat ta' €1,000,000 u €7,100,000 fuq massimu ta' 10 snin mid-data tal-ftehim. Dan il-kuntratt ippermetta li Fortina tiżviluppa parti mis-sit għal skopijiet residenzjali, kummerċjali u uffiċċji

*Essenzjalment, skont il-bosta dokumenti analizzati mill-audit team tagħna u l-intervisti estensivi li saru, jirriżulta s-segwenti:*

Is-CEO, Lands Authority, ta' dak iż-żmien (Carlo Mifsud), qabbad tlett Periti, kif stabbilit fil-liġi, biex jagħmlu valutazzjoni ta' dak li kien dovut biex jitneħħew dawn il-kundizzjonijiet. Imma irriżulta li dawn il-Periti ma ngħatawx termini ta' referenza adekwati għax dawn ma kinux jinkludu t-talbiet kollha għat- tneħħija ta' kundizzjonijiet. Fil-fatt dawn il-Periti qalulna li huma ngħataw il-mandat mic-CEO (mhux dokumentat), biex jevalwaw parti waħda biss tas-sit. Dan ifisser li kien jonqos żewġ siti oħra. L-ewwel valutazzjoni, datata Ottubru 2017, waslet għas-somma ta' €12,167,000 biex jiġu mneħħija l-kundizzjonijiet fuq parti mis-sit tal-Fortina li kienet tammonta għal 565 metru kwadru.

Eventwalment, f'April 2018, din il-valutazzjoni ġiet riveduta għal €8,100,000 mill-istess Periti. Dan kien dovut għal tibdil propost mis-CEO ta' dak iż-żmien minħabba spejjeż ta' twaqqiegħ u tnaqqis ta' taxxa fuq dokumenti u trasferimenti (duty on documents and transfers). L-ewwel tnaqqis kien dovut imma meta l-audit team tagħna ħa parir mill-Awtoritajiet tat-Taxxa u Dwana dwar it-tieni tnaqqis, dawn kienu tal-fehma li tali tnaqqis kien anomalu. Fil-fatt, l-istess tlett Periti, infurmaw lit-team ta' awdituri tagħna, li kienu jopponu tali tnaqqis.

F'Lulju 2018, ġie appuntat CEO ġdid (James Piscopo) u wara li dan eventwalment iddikjara kunflitt ta' interess, il-Bord tal-Gvernaturi ħa f-idejh l-ipproċessar ta' dan il-każ. Is-CEO afferma li minn kif inħatar huwa qatt ma pparteċipa fid-diskussjonijiet jew negozjati marbuta ma' dan il-każ.

Kif diġa għidt, f'Diċembru 2018 il-Fortina għamlu talba ġdida biex il-kundizzjonijiet kuntrattwali jitneħħew kollha biex ikun jista' jsir żvilupp skont kif approvat mill-Awtorita' tal-Ippjanar. Kien f'dan il-punt li l-Bord ġie infurmat li l-valutazzjoni li kienet saret mit- tliet Periti ma kenitx tkopri s-siti kollha li suppost ġew evalwati u fil-fatt il-Bord iddeċieda li s-Senior Manager (Kuntratti) fl-Awtorita' tal-Artijiet (Dr Marisa Grech) titqabbad biex tagħmel status report dwar dan il-każ. Dan ir-rapport dettaljat, datat Jannar 2019, u li ġie diskuss mill-Bord fit-8 ta' Frar 2019, kien fih analiżi estensiva tal-waivers hekk kif mitlubin mill-Fortina, dak li kien inkluż mill-Periti mqabbdin mill-Awtorita' ta' l-Artijiet, u dawk is-siti li ma kinux ġew inklużi fil-valutazzjoni.

Ta' min jgħid li qabel il-meeting tal-Bord tat-8 ta' Frar 2019, ir-rapport ta' valutazzjoni magħmul mit-tliet periti kien mgħoddi lil Fortina mingħajr ebda dokumenti uffiċjali; ħadd ma tana spjegazzjoni dwar kif dokument tant sensittiv bħal dan spiċċa għand il-Fortina. Fil-fatt, fl-evalwazzjoni magħmula mill-Fortina, li tammonta għal €2,700,000 dovuti għal waivers kollha li ġew mitluba, ġew inklużi dawk is-siti li ma kinux inklużi fl-istima tat-tliet Periti mqabbda mill-Lands Authority.

Minkejja, l-pożizzjoni li kienet ħadet fil-bidu, fl-10 ta' Ġunju 2019, Fortina aċċettaw li jħallsu lill-Gvern is-somma ta' €8,100,000 bħala kumpens biex jitneħħew il-kundizzjonijiet kollha. Dan ġie diskuss fil-laqgħa tal-Bord tal-14 ta' Ġunju 2019, fejn ġie miftiehem li l-Bord jibgħat id-dokumentazzjoni dovuta lill-Ministru minħabba l-fatt li l-proċess kien jeħtieġ riżoluzzjoni parlamentari.

Il-Bord tal-Awtorita' qabel ukoll li minħabba li ma kienx hemm valutazjoni sħiħa tas-siti involuti, tiġi ngaġġata audit firm biex twettaq evaluation ġdida li tinkludi tali siti. Minkejja li tali eżerċizzju kien għadu pendenti, fl-14 ta' Ġunju 2019 il-Bord iddeċieda li jirriferi dan il-każ lill-Ministru konċernat.

L-Uffiċċju tagħna huwa tal-fehma li l-fatt li fl-ittra mibgħuta lill-Ministru, il-Bord ħa pożizzjoni newtrali, mingħajr ma indika b'mod ċar jekk kienx favur jew kontra r-rakkomandazzjoni li l-waivers rikjesti jingħataw mill-Gvern, kien imur kontra dak stipulat fil-Lands Authority Act. Fil-fatt dan l-Att jagħmilha ċara li l-Bord kien tenut jaddotta pożizzjoni definittiva, jew favur jew kontra.

Minkejja dak li hemm imniżżel fil-minuti tal-laqgħa tal-Bord tal-14 ta' Ġunju 2019, kif ukoll dak li qal iċ-Chair fl-ittra tiegħu lill-Ministru u lis-Segretarju Parlamentari datata

17 ta' Ġunju 2019, l-audit team tagħna sab li fil-verita' l-evalwazzjoni tal-audit firm imqabbad mill-Bord kien ikkonkluda dan ix-xogħol u kien ġie mibgħut lill-Bord. Dan ir-Rapport intitolat 'Lands Authority: Evaluation of Fortel Services Limited's waiver request' kien datat 25 ta' Marzu 2019. Meta ġew ikkunsidrati l-parametri kollha dovuti, dan ir-Rapport wasal għal konklużjoni li l-valur tal-waivers kollha li ġew mitluba kien ta' €18,341,559……fl-eventwalita' li l-Awtorita' tal-Art taċċetta li l-pagamenti jiġu diferiti sakemm iseħħ l-iżvilupp, l-ammont dovut kien jiżdied għal €23,887,942.

Minkejja li dan ir-Rapport kien indirizzat lil-Bord, jirriżulta li ċ-Chair tal-Bord iddeċieda li jżomm dan ir-Rapport mistur mill-Bord. Mill-evidenza li sab l-audit team tagħna, l-Uffiċċju tal-Verifika jasal għal konklużjoni li dak li qal iċ-Chair, li r-Rapport kien għadu ma sarx, kien falz. Permezz tad-deċizjoni li jaħbi dan ir-Rapport, effettivament iċ-Chair sgwida lil-Bord, lill-Ministru, lis-Segretarju Parlamentari, u finalment lill-Parlament. Għax ir-Rapport fl-aħħar mill-aħħar kien qied għandu minkejja dak li stqarr.

Fit-12 ta' April 2019, meta r-Rapport kien finalizzat u mibgħut liċ-Chair, ovvjament l-audit firm ħarġet il-kont ta' dak li kien dovut kif miftiehem mal-Bord. Iċ-Chair ta struzzjonijiet lil-audit firm biex dawn joħorġu credit note lil l-Awtorita' u jibgħatu l-invoice liċ-Chief of Staff, OPM. Ftit wara li dan seħħ, skont l-audit firm, iċ-Chief of Staff sejjaħ meeting magħhom. Eventwalment sar il-pagament ta' din l-invoice, skont evidenza misjuba mill-audit team tagħna, din kienet approvata miċ-Chief of Staff. Ovvjament huwa naturali li l-Uffiċċju Nazzjonali tal-Verifika jikkunsidra li dan il-fatt jindika li kien hemm deċizjoni li dan il-Rapport għandu jibqa' mistur.

Il-Ministru, fix-xhieda tiegħu, emfasizza li skont l-Att dwar l-Awtorita' ta' l-Artijiet huwa ma kellux jindaħal fl-operat tal-Awtorita', u fil-fatt huwa ma kienx jintervjeni b'ebda mod f'każi speċifiċi. L-Att kien jistipula b'mod ċar li hija l-funzjoni ta' l-Awtorita' li tiddisponi minn art pubblika bl-aħjar mod possibli. Bħala Ministru, essenzjalment hu kien responsabli li jagħti direzzjoni politika. Għalhekk qatt ma ndaħal lil Bord f'xi każ bħal dan.

Is-Segretarju Parliamenti, fix-xhieda tiegħu, qal li huwa kien ikollu meetings regolari maċ-Chair tal-Bord, fil-fatt f'wieħed minn dawn il-meetings, iċ-Chair kien spjegalu l-motivazzjoni wara d-deċizjoni tal-Bord biex jgħaddi dan il-każ lil Ministru biex jinbeda l-proċess dovut. Skont is-Segretarju Parlamentari, iċ-Chair kien ukoll iggwidah dwar ċertu mistoqsijiet li setgħu jqumu waqt il-Kabinett u dwar kif dawn il-kwistjonijiet setgħu jiġu indirizzati.

Minħabba l-ambigwita' fl-ittra taċ-Chair, il-Ministru fix-xhieda tiegħu, qal li kien kellem liċ-Chair biex ikun żgurat li fil-fatt il-Bord kien qed jirrakkomanda li l-Gvern jilqa' r-rikjesta' ta' tneħħija ta' dawn il-waivers. Skont il-Ministru, iċ-Chair ikkonferma li r-rakkomandazzjoni kienet valida u li l-Ministru seta' jmexxi bil-proċess

stabbilit. Dan kien ikkoraborat mis-Segretarju Parlamentari li kien ukoll iddiskuta l-korrispondenza mibgħuta mill-Bord maċ-Chair u kien wasal għal l-istess konklużjoni. Fil-fatt iċ-Chair kien anki nvolut fid-drafting tal-Memorandum lill-Kabinett, kif indikat f'emails bejn is-Segretarju Parlamentari u ċ-Chair.

Dan il-Memorandum kien diskuss u approvat mill-Kabinett fis-27 ta' Ġunju 2019.

Eventwalment dan il-każ, kif dovut, ġie diskuss f'dan il-Kumitat fl-10 ta' Lulju 2019 meta r-riżoluzzjoni parlamentari li kienet tinkludi l-pagament ta' €8,100,000 ġiet approvata; imma minħabba li ma kienx hemm qbil unanimu, kif stabbilit mill-proċedura Parlamentari din id-deċiżjoni ġiet mgħoddija lill-Plenarja għal aktar diskussjoni.

Wara diskussjoni fil-Plenarja fis-17 ta' Lulju 2019, ir-riżoluzzjoni għaddiet wara vot li fih 34 membri tal-Gvern ivvutaw favur u 27 membri tal-Oppożizzjoni vvutaw kontra.

Fis-26 ta' Lulju 2019, ġie ffirmat il-ftehim tat-tneħħija tal-kundizzjonijiet kollha għall-pagament ta' €8,100,000, bejn il-Gvern u l-Fortina. Skont dan il-ftehim, il-Fortina kellha tħallas €1,000,000 immedjatament mal-iffirmar tal-ftehim u l-bilanċ ta' €7,100,000 fi żmien 10 snin, mingħajr ebda imgħax.

Kif isir f'każi speċifiċi bħal dawn, ġiet imqabbda ditta ta' periti indipendenti biex jagħmu l-valutazjoni tagħhom biex jgħinu l-Uffiċċju tagħna jistabbilixxi dak li kien dovut. Fil-fatt l-istima tal-waivers rikjesti kienet ta' €21,000,000, prattikament konformi ma' dik tal-awdituri privati imqabbda mill-Bord tal-Awtorita' tal-Artijiet stess.

Għalhekk, kemm l-evalwazjoni tal-awdituri mqabbda mill-Bord stess kif ukoll dik tal-konsulenti indipendenti tagħna, juru li id-dħul dovut għat-tneħħija ta' dawn il-kundizzjonijiet seta' kien aktar sostantiv. Finalment, l-Uffiċċju Nazzjonali tal-Verifika jirrakomanda li l-awtoritajiet pertinenti għandhom jikkunsidraw li jinvestigaw aktar fil-fond dawk il-materji li semmejna f'dan ir-Rapport u li ma jaqgħux fil-mansjoni ta' dan l-Uffiċċju.

Charles Deguara
Awditur Ġenerali