QORTI CIVILI PRIM`AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH ZAMMIT MCKEON

Illum il-Hamis 29 ta` Settembru 2016

Kawza Nru. 5
Rik. Gur. Nru. 158/13 JZM

Joseph Vincent sive Jovan Mizzi (ID Card No 340061M) u Gabrielle Mizzi (ID Card No 80865M), u Unitrade Limited (C 9456)

kontra

1. Dr Tonio Fenech, Dr Vincent Galea bhala kuratur tal-assenti Steve Orton; u b`nota tas-16 ta` Ottubru 2013 l-istess Steve Orton assuma l-atti f`ismu proprio minflok il-kuratur Dr Vincent Galea; u Tonio Zarb f`ismu proprio kif ukoll in rapprezentanza tad-ditta KPMG, fil-kwalità taghhom ta` membri tal-*Valuation Committee*

2. Il-Perit Alex Torpiano u l-Perit Anthony Stivala, periti li jezercitaw il-professjoni bl-isem TBA Periti, ghal kull interess li jista` jkollhom

3. Desmond Mizzi (ID 465463M) u D.M. Holdings Limited (C8404) ghal kull interess li jista` jkollhom

4. Mizzi Group Limited (C21948) ghal kull interess li jista` jkollhom

Il-Qorti :

I. Preliminari

Rat ir-rikors guramentat prezentat fil-15 ta` Frar 2013 li jaqra hekk :–

Il-fatti saljenti

1. *Permezz ta` ftehim datat 17 ta` Gunju, 2005 (Dok. JM 1) imsejjah "Business Valuation and Division/Restructuring Agreement", ir-rikorrenti Jovan Mizzi u huh, Desmond Mizzi u l-kumpannija tieghu D.M. Holdings Limited (C 8404) ftehmu, qasmu u allokaw lil xulxin l-assi immobiljari tal-kumpannija Mizzi Group Limited (C 21948) u s-sussidjarji taghha, li fihom huma l-unici azzjonisti ;*

2. *Bis-sahha tal-ftehim imsemmi, l-assi immobiljari tal-kumpannija gew allokati kif gej :*

Lir-rikorrenti messhom l-immobbli jismu ***Millennia, Aldo Moro Road, Marsa*** *;*

*Lil Desmond Mizzi u/jew D.M. Holdings Limited messhom l-immobbli @****240, Zabbar Road, Fgura*** *;*

3. *Flimkien mal-assi immobiljari, lil kull wahda mill-partijiet gew assenjati djun dovuti lil banek, relattivi ghall-porzjoni rispettiva allokata lil kull wiehed mill-ahwa ;*

4. *Lir-rikorrenti messhom liability to repay the eight outstanding loans of the company or its subsidiaries with HSBC Bank Malta p.l.c which at the Cut-off Date stood at **Lm810,607***

*Lil Desmond Mizzi u/jew D.M.Holdings messhom the liability to repay the outstanding overdraft of the company or its subsidiary with HSBC Bank Malta p.l.c which at the Cut-off Date stood at **Lm487,591***

5. *F`termini tan-negozju, bl-eccezzjoni ta` tlett (3) oggetti biss, l-inventarju ferm estensiv kif ukoll in-negozju bl-avvjament tal-kumpanniji sussidjarji **kollha**, messhom unikament lil Desmond Mizzi u/jew D.M. Holdings Limited minghajr ebda kundizzjonijiet ta` kif ghandu jmexxihom.*

Mizzi Antiques Limited (C 5794)
Mizzi Contracting Limited (C 24172)
Mizzi Home Furnishings Limited (C 22783)
Mizzi Finance Limited (C 22782)
Millennia Limited (C 22784)
A.H.M. Limited (C 31084)
Associated Asphalt (Malta) Limited (C 27375)
Birkirkara Developments Limited (C 26775)

It-tlett oggetti, accettati ghall-valur ta` **Lm75,000**, li jiffurmaw parti mill-lot tar-rikorrenti, kienu tlett bicciet ta` pittura.

6. *Minbarra dan kollu msemmi hawn fuq, kien hemm differenza f`shareholders` loans li kellhom ukoll jittiehdu in konsiderazzjoni. Ghal zmien twil, Desmond Mizzi kien irrikonoxxa li kien ha **Lm200,000** aktar mir-rikorrenti.*

7. *Bis-sahha tal-istess kitba, ir-rikorrenti u Desmond Mizzi inkarigaw lill-intimati Dr Tonio Fenech, Steve Orton u Tonio Zarb (imsejjhin Valuation Committee) sabiex jivvalutaw l-attiv u l-passiv tal-kumpanniji, sabiex tigi stabbilita l-ekwiparazzjoni, jekk dovuta.*

8. *B`effett tal-ftehim imsemmi Dok. JM 1 [Art. 1.6 (b) (i)], l-istima tal-immobbli jismu Millennia, Aldo Moro Road, Marsa, konsistenti f`kumpless kummercjali u ufficini li messew lir-rikorrenti, kellha issir kif gej :*

For the value which ... shall be ascribed to it by the Valuation Committee having regard to the market value of the building, and the capitalised value of the contractual lease of any space within the said building.

9. *Ghalhekk, il-valur kapitali tal-immobbli li mess lir-rikorrenti kellu jinghata mill-Valuation Committee, li kellu jikkonsidera (hav[e] regard) zewg kriterji :*

a. *the market value ; u*
b. *capitalised value of the contractual lease.*

10. *Il-kundizzjoni overriding, li dwarha qablu l-partijiet u li giet accettata mill-Valuation Committee, kienet dik kontenuta fl-Art. 2 tal-ftehim ossia inkarigu datat 17 ta` Gunju 2005, li jrid illi :*

The Valuation shall, except as otherwise specifically provided for herein, be made in accordance with generally accepted valuation principles and concepts and in such manner as the Valuation Committee may at its sole discretion consider ***equitable in the circumstances*** *(emfasi mizjuda).*

11. *L-intimati accettaw l-inkarigu, u fis-27 ta` Jannar, 2006, giet prezentata Skema ta` Divizjoni (Dok. JM2);*

12. *Fil-para. 12 tal-iSkema ta` Divizjoni, il-Valuation Committee ghamel is-segwenti konsiderazzjoni :*

The VC notes that the immovable properties constitute the most significant value of the asset pool being divided. Considering the nature and size of the properties, ***as well as the requirement for the VC to have regard to the market values of such****, the VC is granting to both of the Parties, independently of each other, the right to opt for the property disposal mechanism set out in Appendix 1.*

13. *B`dan il-mekkanizmu, kull parti kellha option li tqieghed l-immobbli allokat lilha fuq is-suq ma` Estate Agent ghall-perjodu ta` sentejn, sabiex minn hemm jigi determinat jekk il-valur moghti lil dak l-immobbli fl-iSkema ta` Divizjoni jigix milhuq jew le fis-suq, u b`hekk l-ekwiparazzjoni pagabbli skont l-iSkema ta` Divizjoni setghet tigi varjata.*

14. *Fi ftit kliem, il-property disposal mechanism kien manifestament intiz - u* ***proprju ghalhekk*** *mahluq mill-Valuation Committee - sabiex jaghmel tajjeb ghan-nuqqas ta` attivita` kummercjali ta` bejgh u xiri ta` proprjeta` fl-inhawi tal-immobbli, partikolarment dak li mess lir-rikorrenti, kif ukoll sabiex il-Valuation Committee seta` jilhaq l-iskop tal-ftehim Dok. JM 1, u cioe` li jigi determinat market value ekwu tal-immobli assenjat lil kull wahda mill-partijiet.*

15. *Desmond Mizzi kkontesta dan il-property disposal mechanism, u permezz ta` sentenza tal-Qorti tal-Appell tal-24 ta` Gunju 2011 (sentenza allegata Dok. JM 3), l-imsemmi mekkanizmu gie dikjarat ultra vires il-poteri tal-Valuation Committee, u ghalhekk null u bla ebda effett.*

16. *Jigi enfasizzat illi l-base line value moghti mill-Valuation Committee fil-konfront tal-propjeta` tar-rikorrenti kien sostanzjalment oghla mill-valur tas-suq (cirka d-doppju) u dan anke kif kien gie indikat lill-VC minn tlett Estate Agents reputabbili (Dok. JM 7a, 7b, 7c).*

17. *Fil-kawza deciza fl-24 ta` Gunju, 2011, gie esebit dokument datat 30 ta` Novembru, 2005 (anness u mmarkat Dok. JM 4), mill-Perit Anthony Stivala ta` TBA Periti, konsistenti fi stejjem tal-immobbli fil-Fgura u fil-Marsa, allokati permezz tal-ftehim datat 17 ta` Gunju, 2005 (Dok. JM 1).*

18. *Dak id-dokument gie ndirizzat lid-diretturi ta` Mizzi Group Limited fil-fond Millennia, Aldo Moro Road, Marsa, imma f`dak il-perjodu (i.e. 30 ta` Novembru, 2005) l-ufficini fil-blokk kienu okkupati b`tolleranza minn Desmond Mizzi u/jew D.M Holdings Ltd., in virtu` tal-art. 15 tal-ftehim d-Dok. JM 1.*

19. *Ghalhekk, dak id-dokument gie ghall-ewwel darba a konjizzjoni tar-rikorrenti fil-kors tal-kawza msemmija, u ferm wara t-30 ta` Novembru, 2005.*

Il-lanjanzi tar-rikorrenti

Ir-rikorrenti jilmentaw kif gej :-

19. *Il-mekkanizmu mahsub mill-Valuation Committee kien intiz sabiex jaghmel tajjeb ghan-nuqqas percepit mill-VC (skorrettement) ta` attivita` kummercjali ta` bejgh u xiri ta` proprjeta` fl-inhawi tal-immobbli, partikolarment dak li mess lir-rikorrenti, izda kien ukoll il-mezz (manner) li bih il-Valuation Committee seta` jaghmel valutazzjoni* ***equitable in the circumstances****, kif kien obbligat.*

20. *Billi dan il-mekkanizmu gie dikjarat null ghax ultra vires, il-Valuation Committee* ***ghad irid jezercita*** *d-diskrezzjoni tieghu kif obbligat bl-Art. 2 tad-Dok. JM 1, sabiex jaghmel valutazzjoni* ***equitable in the circumstances*** *tal-immobbli Millennia u dan anke biex il-Valuation Committee tkun konsistenti maghha nnifisha skont il-paragrafu 17 tar-rapport taghha.*

21. *Biex wasal ghall-valur tal-immobbli Millennia, il-Valuation Committee strah unikament fuq stima maghmula mill-intimati Perit Alex Torpiano u Perit Anthony Stivala, periti li jezercitaw il-professjoni bl-isem TBA Periti, liema* ***stima tirrizulta inesorabilment zbaljata sia in bazi ghall-principji li fuqhom l-awturi stess tar-rapport ghazlu li jibbazaw l-istess rapport, kif ukoll kwantu jirrigwarda materji ta` dettal semplici bhal kejl u kera.***

22. *Ghal ragunijiet li jaf il-Valuation Committee biss, il-valur tan-negozju tal-kumpanniji sussidjarji kollha, bl-avvjament u bl-istock kollu gew sottovalutati ghad-detriment tal-esponenti. Fil-ftit hin li r-rikorrenti ghamel ma` rapprezentant ta` KPMG, huwa wera b`mod car li kien hemm mankanzi sostanzjali, u ghalkemm KPMG weghduh li dan ser jigi konsidrat, ma saret ebda korrezzjoni sostanzjali. In-negozju bl-avvjament tal-kumpanniji sussidjarji* ***kollha*** *gie aktar imsemmi bhala liability milli asset. Il-VC negligentement halliet oggetti barra mill-istock take (anki oggetti li huma normalment impossibbli li wiehed jinjora bhalma huma pianiet u billiard tables). L-istima tant saret b`traskuragni u negligenza illi, anke skont l-intimat Desmond Mizzi taht gurament, it-tlett oggetti li messu lir-rikorrenti skont l-agreement (gja` gie rilevat f`dan ir-rikors fil-para. 4), gew stmati circa d-doppju tal-valur proprju, u l-Valuation Committee qatt ma jikkontradixxuh.*

L-interpellanzi lill-Valuation Committee

23. *L-esponenti ma giex moghti l-opportunita` jew mistieden biex jiltaqa` mal-periti filwaqt li l-intimat Desmond Mizzi, jew direttament jew/u tramite d-direttur impjegat mas-socjeta` tieghu Joseph Tabone, kienu l-uniku source ta` informazzjoni rigward dawn l-immobli vis-a-vis l-istess periti.*

24. *Fl-iskema ta` Divizjoni, il-Valuation Committee ghamel is-segwenti konsiderazzjoni :*

"When considering all of the above, the VC considered that there are certain amounts which relate to the period after the 31st March 2005, which need to be adjusted, set-off or otherwise regularised between the parties (herein the "Post cut-off date amounts"). The Post cut-off date amount amount in total to Lm 32,510 payable by Unitrade Ltd./Jovan Mizzi to the other party"

25. *Ghal ragunijiet li jaf biss il-Valuation Committee il-Post cut-off date amounts imsemmija fl-Iskema ta` Divizjoni jikkonsistu principalment fl-ispejjez ta` Desmond Mizzi/DM Holdings u ma jinkludux dawk tal-esponenti. L-ispejjez tal-esponenti ghad iridu jittiehdu in kunsiderazzjoni mill-Valuation Committee kif kien imwieghed mis-Sur Zarb. Inoltre, stante li l-Valuation Committee ghadu ma kkonkludix l-inkarigu tieghu, il-Post cut-off date amounts, oltre li jinkludu dawk tal-esponenti, ghandhom jigu kalkolati sa meta l-Valuation Committee ttemm l-inkarigu taghha. Jigi notat li l-Post cut-off date amounts tal-esponenti huma sostanzjali u ta` certu import.*

26. *Il-lanjanzi tar-rikorrenti supra gew migjuba a konjizzjoni tal-Valuation Committee permezz ta` diversi ittri, fosthom l-ittra dettaljata datata 2 ta` Settembru, 2011, ohra tad-29 ta` Settembru 2011 u recentement permezz ta` ittra ohra mibghuta lill-Valuation Committee u kopjata lill-intimati TBA Periti fit-18 ta` Jannar 2013 tal-izda sal-lum il-Valuation Committee naqas milli jagixxi fuqhom (dawn l-ittri qed jigu hawn annessi u markata Dok. JM 5,6 u 7,7a, 7b u 7c).*

27. *Il-Valuation Committee originarjament irrisponda ghall-ittra Dok. JM 7 permezz ta` tliet ittri [wahda ghal kull membru, datati rispettivament 15 ta` Settembru, 2011 (Dr Tonio Fenech, Dok. JM 8), 20 ta` Settembru, 2011 (Dr Henri Mizzi ghal Tonio Zarb u KPMG, Dok. JM 9) u 28 ta` Settembru, 2011 (Dr Vincent Galea ghal Steve Orton, Dok. JM 10)] li jridu jithallsu (hlief Orton li llimita ruhu ghar-rimbors tal-ispejjez biss).*

28. *Sussegwentement, sia Dr Tonio Fenech kif ukoll Steve Orton baghtu emails datati rispettivament 28 ta` Ottubru 2011 u 28 ta` Novembru 2011 hawn annessi u mmarkati Dok. JM 11 u Dok. JM 12.*

29. *Minn dawn l-emails jirrizulta illi f`laqgha tal-Valuation Committee wara l-ittra Dok. JM 5, kien hemm qbil unanimu illi l-iSkema ta` Divizjoni **ghandha tigi riveduta**, ghalkemm Orton jghid illi l-laqgha ma kinitx formali, izda ma kkontestax is-sustanza tal-email ta` Dr Tonio Fenech, Dok. JM 11.*

30. *Tonio Zarb u KPMG ma zjiedu xejn mal-ittra taghhom tal-20 ta` Settembru, 2011, Dok. JM 9, fejn insista fuq hlas, u ma rrisponda xejn ghall-ittra tal-konsulenti legali tar-rikorrenti tad-29 ta` Settembru 2011, Dok. JM 13.*

31. *Ghandu jinghad illi qabel dan kollu, permezz ta` ittra tal-konsulent legali tieghu, datata 28 ta` Lulju, 2011, (Dok. JM 14) Tonio Zarb kiteb illi "as a consequence of the judgment, the scheme of division as prepared by the Valuation Committee (VC) is now final and conclusive".*

32. *Izda **f`ebda mument** ma jichad is-sustanza tal-email ta` Dr Tonio Fenech Dok. JM 11 li minnha jirrizulta qbil unanimu li l-iSkema ta` Divizjoni Dok. JM 2 tigi riveduta.*

33. *Cio nonstante, sal-lum, l-intimati Valuation Committee ma ghamlu xejn sabiex jirrevedu dik l-iSkema ta` Divizjoni Dok. JM 2, li qed tigi kontestata ghar-ragunijiet dettaljati li qed jingiebu infra.*

34. *Jigi rilevat ulterjorment illi l-Valuation Committee stess indikat li wara jkun hemm ezitu fuq il-process ta` bejgh indikat fl-iSkema ta` Divizjoni, jsir process ulterjuri. Para 17 jghid hekk :*

"The VC has prepared an overall plan for the implementation of the Scheme of Division, but this can only be finalised once the intention of the Parties resulting from the option offered per para 12 above is communicated to the VC and after consultation with the Parties. The finalised implementation plan will be subject of a separate communication."

35. *Dan ukoll jindika bic-car li, issa li "the option offered per para 12 above" gie dikjarat ultra vires, l-Valuation Committee ghandha tirrevedi l-pozizzjoni taghha biex tohrog skema gdida li tkun "equitable under the circumstances" bejn iz-zewg partijiet.*

Valutazzjoni equitable in the circumstances

36. *L-ewwel lanjanza tar-rikorrenti hija bbazata fuq il-kundizzjoni principali tal-ftehim ossia inkarigu Dok. JM 1, accettat mill-Valuation Committee, li hija dik fejn jinghad illi : "The Valuation shall ... be made ... in such manner as the Valuation Committee may at its sole discretion consider **equitable in the circumstances**" (emfasi mizjuda).*

37. *Huwa manifest illi, meta l-Valuation Committee ghamel l-iSkema ta` Divizjoni Dok. JM 2, l-manner li bih deherlu li kien qed jaghmel valutazzjoni **equitable in the circumstances** kien billi holoq il-mekkanizmu, ghaliex b`hekk kull parti kellha l-jedd tittestja l-valur moghti lill-immobbli (fil-kaz tal-Millennia, dan kien Lm2.05m [Il-valur ta` Lm2.05m kien ibbazat fuq il-valutazzjoni ta` Lm2.7 li kien il-valur provdut minn TBA Periti, li minnu KPMG naqqas liquidity discount u spejjez ohra li KPMG kienu anticipaw], ara Dok. JM 2) fuq is-suq, u f`kaz li ma jintlahaqx il-valur moghti fuq il-karta, **kellha tigi riveduta l-ekwiparazzjoni**.*

38. *Dak il-mekkanizmu mahluq mill-Valuation Committee issa gie dikjarat null ghax ultra vires il-poteri tal-istess Valuation Committee, izda dan ifisser biss illi, **wara dik is-sentenza u konsegwenza diretta taghha**, l-Valuation Committee issa irid isib mezz (manner) iehor li bih jasal ghal valutazzjoni **equitable in the circumstances**, u mhux jikkonsidra xogholu mwettaq, ghaliex effettivament m`huwiex.*

39. *Fil-kors tal-kawza, l-intimat Tonio Zarb, xehed illi l-Valuation Committee **"hassew li kien hemm ragunijiet serji ghaliex kellhom ifittxu soluzzjoni li fil-fehma taghhom kienet iktar ekwa u fattibli** (fol. 29 tad-Dok. JM 3) u ghalhekk **"giet stabbilita ekwiparazzjoni provvizorja"**.*

40. *Jigi enfasizzat illi anke qabel ma r-rikorrenti pprovda fatti li permezz taghhom informa lill-Valuation Committe (Dok. JM 5/7) illi*

KPMG kienu hadmu fuq data zbaljata, KPMG kienu diga` kkunsidraw l-impatt tal-worst case scenario fuq Desmond Mizzi. (l-ahhar zewg pagni Dok. JM 19). Qabel mal-VC induna li KPMG kienu hadmu fuq data zbaljata, kien car li Desmond Mizzi seta` kellu jhallas kumpens u mhux jircievi kumpens.

41. *Izda f`ittra tal-konsulent legali tal-intimat Tonio Zarb, datata 28 ta` Lulju, 2011 (annessa u mmarkata Dok. JM 14) huwa jghid illi* ***"as a consequence of the judgment, the scheme of division as prepared and submitted by the Valuation Committee (VC) is now final and conclusive"****.*

42. *Dan huwa manifestament zbaljat, ghaliex dak mahluq biex jasal ghall-ekwita` (il-mekkanizmu) gie zmantellat, u jrid jinstab mod iehor (manner) kif tigi ezercitata d-diskrezzjoni moghtija lill-Valuation Committee sabiex tinholoq l-ekwita`.*

43. *Fil-kuntest tal-ekwita` u l-istima tal-intimati TBA Periti, l-intimat Dr Tonio Fenech xehed fl-istess kawza illi :*

"Minn hawn ma jistax ma jigix is-suspett illi Desmond Mizzi u/jew Orton kienu pjuttost, privatament, jaqblu ma` dak li kien allega Jovan Mizzi, illi l-Millennia ma kinitx tinbiegh fis-suq ghal aktar minn madwar LM1,500,000".

44. *Fil-fatt, is-suspett ta` Dr Tonio Fenech kien ferm iktar minn fondat ghaliex l-imsemmi Desmond Mizzi stess kien baghat email lil huh ir-rikorrent fis-26 ta` Lulju, 2004 (Dok. JM 5) fejn qallu illi "Mill [sic] when compare to the building next to us is worth 1.7 today".*

45. *Min-naha l-ohra, minn diversi xhieda fl-istess kawza, l-intimat Steve Orton kien esprima illi "I feel [it] to be fair in the situation that Jovan feels that the sale [bil-mekkanizmu] is forced upon him...". Sussegwentement, permezz ta` f`diversi emails, is-Sur Orton kien irrikonoxxa l-htiega li l-Periti jintalbu jaghmlu revizjoni wara l-allegazzjonijiet ipprezentati (Dok JM 5).*

46. *Il-valutazzjoni tal-Millennia moghtija fl-iSkema ta` Divizjoni (Dok. JM 2) hija manifestament ferm ghola mill-valur tas-suq, u permezz*

tal-mekkanizmu l-Valuation Committee fittex li jnaqqas dak il-valur u b`hekk jirrevedi l-ekwiparazzjoni provvizorja.

47. *Billi fi kliem il-Qorti tal-Appell* **:** *"Il-"kif" jigi determinat dan il-"market value" kienet kwistjoni teknika fdata f`idejn il-kumitat" li pero` zjiedet "ma setax jasal ghaliha billi jipproponi bejgh tal-proprjeta` u b`hekk jistultifika l-iskop tal-ftehim", sta issa ghall-Valuation Committee jerfa` ir-reponsabilitajiet tieghu u mill-aktar fis isib manner li biha jasal ghall-valutazzjoni* ***equitable in the circumstances****, tal-immobbli Millennia.*

Ir-rapport ta` TBA Periti

48. *Ir-rapport ta` TBA Periti kkalkola l-valur tal-bini Millennia billi utilizza zewg metodi diversi :*

* *Il-partijiet tal-bini li dakinhar kienu mikrija [it-third floor (lit-Tax Compliance Unit) u parti mis-second floor (lill-Malta Resources Authority)] - bil-metodu msejjah discounted cash flow, i.e. bil-kapitalizzazzjoni tar-revenue generat mill-kirja ;*

* *Il-partijiet li dakinhar ma kinux mikrija (parti mis-second floor, first floor, ground floor, u basement) - bil-kapitalizzazzjoni ta` kera ipotetika in bazi ghad-daqs [in-net lettable area (lettable space)] ta` kull sular, b`rata percentwali moghtija mill-istimatur.*

Zbalji ta` assunzjoniet dwar il-Permessi tal-MEPA

49. *Illi pero` irrizulta` illi l-korp ta` bini bl-isem `Millennia` m`huwiex kollu zviluppat bhala fond kummercjali izda cirka nofsu biss huwa awtorizzat mill-MEPA sabiex jintuza ghal skop kummercjali filwaqt li l-kumplament huwa zviluppat bhala storage jew garaxxijiet u dan jaffetwa sensibilment ix-xoghol ta` stima tal-istess fondi liema aspetti lanqas biss ma gew meqjusa minn TBA Periti meta din kienet tista` tghid il-punto di partenza li kellhom jitilqu minnu.*

Zbalji ta` kejl

50. *Mir-rapport ta` TBA Periti jirrizulta illi huma strahu fuq "the floor measurements provided by the Directors, and have not undertaken a detailed measurement of the properties" (l-ahhar faccata tar-rapprt, tliet paragrafi mit-tmiem).*

51. *Id-direttur imsemmi fir-rapport huwa Joseph Tabone.*

52. *Mir-rapport anness immarkat Dok. JM 16, prodott minn Architecture Project, jirrizulta illi in-net lettable area (lettable space) korrett tas-second floor, first floor, ground floor, u basement huwa **ferm inqas** minn dak li hadmu fuqu TBA Periti, bil-konsegwenza illi l-valur kapitalizzat ta` dawk is-sulari ghandu jkun ferm inferjuri ghal dak migjub minn TBA Periti.*

"Additional Rent"

53. *Fil-kalkolu tal-kapitalizzazzjoni tat-third floor u ta` parti mis-second floor, TBA Periti zjiedu dak li jissejjah "Additional Rent".*

54. *Izda dan l-introjtu m`huwiex **kera**, ossija ntrojtu ta` natura regolari (kif inhi l-kera) li fuqu ghandha tinhadem kapitalizzazzjoni, ghaliex dan l-introjtu huwa biss **refuzjoni mill-inkwilin lil sid il-kera ta` hlas ta` spejjez kapitali** (per ezempju air conditioning, floor tiles u suspended ceiling – ara rapport TBA Periti pag. 2, tliet paragrafi mill-qiegh), maghmula minn sid il-kera fil-fondi mikrija sabiex jabbellixxihom fuq struzzjonijiet tal-inkwilin.*

55. *Huwa evidenti mir-rapport ta` TBA Periti stess (ara pag. 2, tliet paragrafi mill-qiegh) illi dan il-pagament m`huwiex min-natura tal-kera, u ghandu jigi mnehhhi mill-kalkolu ghaliex jinghad this additional rent is not due if the Authority decides to take up the third five year term option.*

56. *B`hekk, ir-rapport ta` TBA Periti (Dok. JM 4), li fuqu strah il-Valuation Committee sabiex wasal ghall-istejjem tieghu fl-iSkema ta` Divizjoni (Dok. JM 2) huwa affett min-negligenza ta` min ghamlu (TBA Periti) billi huwa manifestament erroneju sia fil-kejl kif ukoll fil-kalkolu ta`*

kera inezistenti, b`mod illi l-istima tal-immobbli Millennia hija assolutament inaffidabbli.

UK Royal Institution of Chartered Surveyors Appraisal and Valuation Manual (RICS)

Premessa

57. *Fir-rapport taghhom, TBA Periti jghidu illi "the valuation has been carried out by the undersigned, as external valuers in terms of, and with regard given to, the UK Royal Institution of Chartered Surveyors Appraisal and Valuation Manual" (RICS).*

58. *Il-verzjoni ta` dawn l-istandards applikabbli ghall-kaz de quo kienet il-hames edizzjoni, cioe` dik li dahlet fis-sehh fl-1 ta` Mejju, 2003 (fol. 6 Dok. JM 17).*

59. *Issa, l-ittra datata 2 ta` Settembru, 2011, immarkata Dok. JM 5, li fiha hemm elenkati d-dettalji tal-lanjanzi tar-rikorrenti in bazi ghal dawn l-istandards, kienet miktuba in bazi ghal dak li jinghad fis-sitt edizzjoni tar-RICS Valuation Standards, u dan ghaliex ir-rikorrenti ma kellhomx kopja tal-hames edizzjoni.*

60. *Fl-imsemmija ittra Dok. JM 5, f`footnote numru 5., jinghad hekk :*

"All references in this document to the RICS Valuation Standards and verbatim quotes thereof are references to the Sixth Edition of the RICS Valuation Standards, which became effective on 1st January, 2008. It is assumed that the principles quoted herein and derived from the 2008 Edition do not depart materially from the standards in force in 2005, published in 2002."

61. *Biex saret din il-kawza, ir-rikorrenti ottjenew kopja tal-hames edizzjoni, u qed jallegawha u jimmarkawha Dok. JM 17.*

62. *Imma kif korrettement prezunt fl-imsemmija footnote, l-assumption li l-principji baqghu l-istess hija korretta, hlief ghall-enumerazzjoni u, f`certi kazijiet, kliem ta` emfasi.*

63. *Ghalhekk, salv dak li nghad supra, ir-rikorrenti jaghmlu riferenza ghall-ittra datata 2 ta` Settembru, 2011, immarkata Dok. JM 5, u a skans ta` ripetizzjoni, jaghmlu riferenza ghaliha, izda jigbdu l-attenzjoni tal-Qorti li l-enumerazzjoni tal-paragrafi nbidlet, kif inbidel xi kliem ta` emfasi.*

"<u>Metodologija Ingliza</u>"

64. *Fix-xhieda tieghu fil-kawza Dok. JM 3, il-Perit Anthony Stivala jiddeskrivi dawn l-istandards bhala "metodologija Ingliza", b`emfasi qawwija fuq il-pozizzjoni applikabbli ghar-Renju Unit u b`differenzi notevoli anke bejn ir-regjuni diversi ta` dak il-pajjiz, u ghalhekk m`huwa car assolutament xejn ghaliex intghazlet dik il-metodologija bi preferenza fuq dik Maltija (Kamra Tal-Periti Valuations Standards for Accredited Valuers 2004).*

65. *Effettivament, fil-paragrafu numru 6.6 tas-sub kapitolu 6.imsejjah Compliance with these Standards, fil-kapitolu imsejjah Status and Application of these Standards (fol. 5 tad-Dok. JM 17) jinghad :*

"Practice Statements published or adopted by an RICS National Association have mandatory status in the States to which they apply. National Practice Statements are intended to expand or amend the global Standards in Part 3 to meet local statutory or regulatory requirements. In <u>the event of conflict between these Standards, the National Practice Statements take precedence</u> but may not be interpreted as imposing a lesser standard than the global Standards."

66. *Dan juri kemm dawn l-istandards ivarjaw minn pajjiz ghall-iehor – anke bejn ir-regjuni, u gieli anke bejn id-distretti ta` belt wahda - naturalment minhabba fic-cirkostanzi partikolari ta` kull pajjiz, ghalkemm jinghad ukoll illi fejn japplikaw (bhal f`dan il-kaz) Practice statements ... have mandatory status.*

67. *Barra minn hekk, kif jirrizulta mill-paragrafu numru 4.2 tas-sub kapitolu 4, imsejjah The principal aims of these Standards, fil-kapitolu imsejjah Status and Application of these Standards (fol. 3 tad-Dok. JM 17) (klawzola), l-iskop taghhom hu kif gej :*

"4.2 These Standards deal with the purposes for which valuations may be required and set standards of best practice. They are also concerned with the bases of valuations but not, unless required for greater clarity in a particular context, <u>methods of valuation</u>."

68. *Fit-sitt edizzjoni, l-istess kuncett huwa espress bil-kliem illi l-istandards set a framework for best practice in the execution and delivery of valuations for different purposes but do not instruct members how to value, nor do they discuss valuation methodology or techniques (fol. 4 tad-Dok. JM 17).*

69. *Ghalhekk, m`huwiex l-iskop tal-istandards maghzula mill-intimati Torpiano u Stivala li jimponi xi metodu jew iehor ta` valutazzjoni, ghaliex dak huwa l-kwistjoni li kienet ghad-decizjoni taghhom, izda huwa biss dak li jaghti framework for best practice, izda l-principji li fuqhom huma msejjsa dawn l-istandards iridu jsibu applikazzjoni f`kull stima maghmula b`dawn l-istandards.*

70. *L-esponenti sejrin jelenkaw fil-qosor uhud minn dawn il-principji li kienu applikabbli ghal dan il-kaz, li pero` ma ssemmew b`ebda mod fir-rapport ta` TBA Periti, u li baqghu ma sabu ebda applikazzjoni fih.*

71. *B`hekk, ir-rapport ta` TBA Periti (Dok. JM 4), li fuqu strah il-Valuation Committee sabiex wasal ghall-istejjem tieghu fl-iSkema ta` Divizjoni (Dok. JM 2) huwa affett min-negligenza ta` min ghamlu (TBA Periti) billi manifestament naqas milli, ghall-finijiet ta` valutazzjoni, jimplimenta principji (jew implimentahom hazin) kontenuti fl-istandards li fuqu hu bbazat l-istess rapport, b`mod illi l-istima tal-immobbli Millennia hija assolutament inaffidabbli.*

72. *Il-principji li ma gewx implimentati, jew gew implimentati hazin, huma fil-qosor is-segwenti :-*

<u>Market Value</u>

73. *Bis-sahha tal-Art. 1.6 (b) (i) tal-ftehim ossija inkarigu datat 17 ta` Gunju, 2005, il-valur ta` Millennia kellu jigi stabbilit :*

*... hav[e] regard to the **market value** of the building and the **capitalised value of rental income** arising from the contractual lease of any space within the building*

74. Id-definizzjoni ta` Market Value fir-RICS Valuation Standards (fol. 3 Dok. JM 17), hija kif gej :

"The estimated amount for which a property should exchange on the date of valuation between a willing buyer and a willing seller in an arm`s length transaction after proper marketing wherein the parties had each acted knowledgeably, prudently and without compulsion."

75. *L-International Valuation Standards 1, citati mir-RICS Valuation Standards jaghtu definizzjoni ta` after proper marketing (fol. PS 3.2 tad-Dok. JM 17) kif gej :*

3.2.7 " . . . Means that the property would be exposed to the market in the most appropriate manner to effect its disposal at the best price reasonably obtainable in accordance with the Market Value definition. The length of exposure time may vary with market conditions, but must be sufficient to allow the property to be brought to the attention of an adequate number of potential purchasers. The exposure period occurs prior to the valuation date."

76. *Minkejja illi fir-rapport ta` TBA Periti huma jaqblu li kellhom jaghmlu open market valuation (pg. 1, l-ewwel paragrafu), u minkejja li bl-istandards li bihom intrabtu huma kellhom obbligu jinvestigaw is-suq x`kien jghid dwar din il-proprjeta` billi kienu obbligati jaslu ghal valur ta` arm`s-length transaction after proper marketing, ghazlu illi jinjoraw kwalsiasi tentattiv li sar biex jifthilhom ghajnejhom dwar dak li s-suq kien qed jghid fuq il-proprjeta`.*

77. *Fil-fatt, il-periti skartaw ghal kollox stejjem ta` tlett estate agents rinomati u familjari mas-sit (ferm eqreb is-suq mill-Profs. Torpiano u mill-Perit Stivala) li saru u gew prezentati lill-Valuation Committee, u fix-xhieda tal-intimat Perit Anthony Stivala, tat-22 ta` Jannar, 2009, irrefera ghall-istess stejjem billi qal li "ma kienu professjonali xejn" u dawn gew totalment injorati meta fil-fatt skont ir-RICS method, kellhom ikunu*

fatturi essenzjali biex bihom wiehed jasal ghal stima vera u korretta [Hemm indikazzjoni li gew konsultati Frank Salt izda huwa mexa fuq data zbaljata];

Paragonabilita\`

78. *Ir-RICS Valuation Standards jimponu obbligu fuq l-istimatur biex jaghmel like comparisons ghaliex hija din l-aqwa prova biex tasal ghall-market value.*

79. *Fil-qasam tal-proprjeta\` kummercjali, il-Guidance Note GN 1 intitolata Trade related property valuations (fol. GN 1.1 Dok. JM 17), jinghad :*

"1.1 The commentary to PS 3.2 indicates that special consideration must be given to the application of Market Value to certain categories of property that are normally bought and sold on the basis of their trading potential. Examples of this type of property include hotels, bars, restaurants, movie theatres or cinemas, gasoline or petrol stations. The essential characteristics of properties that are normally sold on the basis of their trading potential is that they are designed, or adapted, for a specific use and that ownership of the property normally passes with the sale of the business as an operational entity."

80. *Ir-rapport ta\` TBA Periti jirrikonoxxi illi Millennia "forms part of a block of commercial properties" (Pg. 1, raba\` para.) kif ukoll illi (l-ahhar faccata tar-rapport, erba\` paragrafi mit-tmiem) :*

"The proper valuation of the types of commercial building under consideration are related more to the potential rental income that the building can generate than to the cost of the mere replacement of the building fabric added to the value of the land. This valuation has therefore been treated as a summation of the values of the different parts of the building based on the rental income that they command or can command."

81. *Proprju f\`dan il-kuntest, il-Guidance Note GN 1 tar-RICS Valuation Standards (fol. GN 1.3, Dok. JM 17) tghid hekk **:***

"4.8 When valuing properties by reference to trading potential, the valuer <u>will need to compare trading profitability</u> with similar types and

styles of operation. Therefore a proper understanding of the profit potential of those property types, and how they compare to one another, is essential."

82. *Il-kliem uzat huwa car u inekwivoku, izda mir-rapport imsemmi jirrizulta* ***vojt assolut*** *ta` paraguni ma` trading profitability ta` proprjeta` simili.*

"Assumptions" u konsiderazzjonijiet materjali

83. *Ir-RICS Valuation Standards jaghmluha cara [Practise Statement Chapter 4 fuq Inspections and material considerations (PS 4.1.3, fol. PS 4.2, Dok. JM 17 illi :*

"A valuer meeting the criteria in PS 1.5 [The member must have sufficient current local, national and international (as appropriate) knowledge of the particular market, and the skills and understanding necessary to undertake the valuation competently] will be familiar with, if not expert on, many of the matters affecting either the type of property or the locality. Where a problem, or potential problem, that could impact on value is evident, from an inspection of the property, the immediate locality or from routine enquiries, an unconsidered assumption by the valuer that no such problem existed could be grossly misleading."

84. *TBA Periti ghamlu assumptions li kienu dak iz-zmien, u gew pruvati sussegwentement, li kienu zbaljati bhal dik li hemm :*

* *Ready market for letting (pag. 3, tieni paragrafu ta` TBA Report) : dan qatt ma kien il-kaz, u kieku nvestigaw l-istorja tal-bini bil-minimu indispensabbli ta` indagini (per ezempju email ta` Desmond Mizzi datata 26 ta` Lulju, 2004, annessa bhala Dok. JM 15) TBA Periti kienu jifhmu kemm dan ma kienx il-kaz ;*

* *Secure leases : minkejja illi l-parti l-kbira tal-bini ma kienx mikri, billi kien hemm zewg inkwilini TBA Periti estrapolaw il-kundizzjonijiet relattivi ghall-inkwilini effettivi, u wzaw dawk il-kundizzjonijiet ghall-qbija tal-bini ; effettivament qatt ma sehh li l-bini kien mikri bil-kundizzjonijiet migjuba minn TBA periti, jew fl-intier tieghu ; bil-minimu indispensabbli ta` indagini, TBA Periti kienu jiskopru wkoll illi l-kuncett ta` shop-in-shop li l-kumpannija sperimentat qabel ghall-pjan terren tal-lokal, kien falliment*

* *Ample parking space : din ukoll assumption zbaljata : bil-*<u>*minimu indispensabbli ta` indagini*</u>*, TBA Periti kienu jiskopru illi l-ghalqa li kienet tintuza ghall-parking (wara l-Millennia) kienet proprjeta` ta` terzi, li ghalquha ghall-pubbliku ftit wara ; il-parking huwa problema serju fiz-zona.*

85. *Konsiderazzjonijiet materjali li gew ghal kollox skartati fir-rapport ta` TBA Periti huma li l-fond Millennia jinsab f`Albertown, Marsa, zona notorja ghall-prostituzzjoni, il-Migrant Open Centre li jinsab ftit passi `l boghod mill-bini u li fetah fl-2004 u kien operattiv fl-intier tieghu fl-2005, kif ukoll il-problema ambjentali mahluqa bil-biccerija, li tinsab ftit hafna boghod mill-bini.*

<u>Revizjoni tar-Rapport ta` TBA Periti u Skema ta` Divizjoni</u>

86. *Fic-cirkostanzi migjuba supra, l-esponenti jissottomettu illi l-intimati Valuation Committee huma obbligati :*

* *Jordnaw lill-intimati TBA Periti jirrevedu l-valutazzjoni taghhom wara li jqisu l-konsiderazzjonijiet kollha migjuba f`dan ir-rikors guramentat u fid-Dok. JM 5/JM 7 ;*

* *Jezercitaw id-diskrezzjoni taghhom ghall-finijiet tal-Art. 2 tad-Dok. JM 1 ;*

* *Konsegwentement, jirrevedu l-valur tal-immobbli Millennia fl-iSkema ta` Divizjoni (Dok. JM 2), u l-ekwiparazzjoni provvizorja hemm kontenuta ;*

* *Jghaddu ghad-divizjoni kif mahsub fid-Dok. JM 1.*

87. *Gia gie rilevat f`dan ir-rikors (para. 31 supra) illi permezz ta` ittra tal-avukat tieghu, l-mandatarju membru tal-Valuation Committee Tonio Zarb kiteb illi wara s-sentenza tal-Qorti tal-Appell, l-iSkema ta` Divizjoni (Dok. JM 2) hija "final and conclusive", izda meta mgharraf bir-ragunijiet il-ghaliex dan ma kienx hekk – migjuba fl-ittra tat-2 ta` Settembru, 2011, (Dok. JM 5), u issa f`dan ir-rikors - Dr Tonio Fenech irrapporta (Dok. JM 11) illi l-Valuation Committee qabel* ***<u>unanimament</u>*** *illi l-iSkema ta` Divizjoni ghandha tigi riveduta, u ma giex kontradett.*

88. *Cio nonstante, fil-para. 17 tar-Risposta tieghu fl-atti tar-Rikors Guramentat numru 300/2012 GC appuntata ghall-24 ta` Mejju, 2012, fl-ismijiet "Desmond Mizzi et vs Id-ditta KPMG rapprezentata minn Tonio Zarb, l-istess Tonio Zarb personalment et" Zarb "jaqbel ... li r-Rapport (minghajr il-Mekkanizmu) issa hu wiehed finali".*

89. *Dan apparti r-rifjut determinat ta` Zarb li jkompli bl-inkarigu accettat minnu ghar-raguni li ma thallasx u billi gie ostakolat milli jkompli bl-inkarigu.*

90. *Min-naha l-ohra, il-mandatarji membri l-ohra tal-Valuation Committee ma jgibux ostakoli sabiex jikkompletaw xogholhom, naturalment sa fejn jistghu (Dok. JM 20,21,22).*

91. *Jigi sottlineat illi bis-sahha tal-Art. 1877 (2) tal-Kap. 16, f`kaz ta` hatra ta` iktar minn mandatarju wiehed, "Kull wiehed minn dawn il-mandatarji jista` jesegwixxi l-mandat b`mod li jiswa, ukoll minghajr il-kunsens tal-mandatarji l-ohra, jew bl-opposizzjoni taghhom ..."*

<u>Talbiet</u>

Ghaldaqstant, jghidu l-intimati, jew min minnhom, il-ghaliex din l-Onorabbli Qorti ghar-ragunijiet migjuba f`dan ir-rikors u li jistghu jingiebu fit-trattazzjoni tal-kawza, u prevja li taghmel kull dikjarazzjoni u taghti kull provvediment opportun, m`ghandhiex :

1. *Tiddikjara illi r-rapport ta` TBA Periti Dok. JM 4, relattivament ghal-fond "Millenia" huwa skorrett, zbaljat u/jew affett minn negligenza billi assuma kejl erroneju, ta konsiderazzjoni lill-ammonti qishom kera meta ma kinux, naqas milli jaghti piz lill-elementi essenzjali ambjentali u ohrajn meta kien obbligat jaghtihom piz in virtu` tal-ghazla tieghu li jibbaza ruhu fuq il-principji migjuba fid-Dok. JM 17 u naqas li jiehu in konsiderazzjoni l-constraints dwar l-uzu tal-bini kif stipulati mill-MEPA.*

2. *Tordna lill-intimati, jew min minnhom, sabiex fi zmien qasir u perentorju li tistabilixxi din il-Qorti, jirrevedu l-valur moghti minnhom lill-bini Millennia.*

3. Fin-nuqqas, tahtar periti nominandi sabiex ikunu huma li jaghtu valur lill-bini Millennia a tenur tal-ftehim ossija inkarigu Dok. JM1.

4. Tiddikjara illi l-Valuation Committee ghad irid jasal ghal valutazzjoni equitable under the circumstances tal-immobbli Millennia.

5. Tordna lill-membri tal-Valuation Committee, jew min minnhom, jirrevedu l-iSkema ta` Divizjoni, Dok. JM 2, u jvarjaw l-ekwiparazzjoni pagabbli skont il-ftehim ossija inkarigu Dok. JM1.

6. Tordna lill-membri tal-Valuation Committee jghaddu, sa fejn jistghu, ghad-divizjoni tal-assi ta` Mizzi Group Ltd.

B`riserva ta` kull azzjoni talvolta spettanti lir-rikorrenti.

Bl-ispejjez kontra l-intimati, li huma minn issa ngunti ghas-subizzjoni.

Rat il-lista tax-xhieda, kif ukoll l-elenku tad-dokumenti li kienu esebiti mar-rikors guramentat.

Rat ir-risposta guramentata li pprezentaw il-konvenuti Perit Alex Torpiano u Perit Anthony Stivala, periti li jesercitaw il-professjoni bl-isem TBA Periti, fit-3 ta` April 2013 li taqra hekk :–

1. Illi preliminarjament, l-esponenti ghandhom jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju u dan ghaliex fl-inkarigu moghti lilhom sabiex joffru stima tal-proprjetajiet immobbli maghrufin rispettivament bhala @240 u Millennia fl-indirizzi rispettivi Zabbar Road, Fgura u Aldo Moro Street, Marsa huma kienu qeghdin jagixxu fuq struzzjonijiet moghtija lilhom mill-Valuation Committee u ghaldaqstant, ghalkemm l-esponenti jsostnu li tali valutazzjoni hija wahda korretta, professjonali u skont l-ahjar sengha, huma m`ghandhom l-ebda interess personali f`dawn il-proceduri salv li jissalvagwardjaw l-integrita` tar-reputazzjoni taghhom bhala professjonisti fis-settur u x-xoghol imwettaq fuq inkarigu tal-istess Valuation Committee.

2. Illi minghajr pregudizzju ghas-surreferit l-esponenti certament m`ghandhomx ibatu l-ispejjez ta` din il-procedura u dan ghaliex, kif jinghad hawn fuq, il-valutazzjoni li tinsab attakkata permezz ta` din il-procedura saret fuq struzzjonijiet tal-Valuation Committee u effettivament, salv dak li jinghad hawn fuq, l-esponenti m`ghandhom l-ebda interess f`dawn il-proceduri. Jirrizulta fil-fatt, bl-aktar mod car, li t-talbiet tar-rikorrenti ma kellhomx ghalfejn jigu ndirizzati lejn l-esponenti imma kien ikun sufficjenti li tali talbiet jigu ndirizzati esklussivament lejn il-Valuation Committee u dan ghaliex, huwa proprju da nil-Valuation Committee li jista` jordna lill-esponenti sabiex, jekk ikun il-kaz u interament minghajr pregudizzju ghal dak li jinsab eccepit hawn taht, l-esponenti jirrevedu l-valutazzjoni moghtija minnhom lill-bini tal-Millennia skont parametri differenti minn dawk indikati fl-istess valutazzjoni mahriga minnhom. Ghaldaqstant ma kien hem l-ebda htiega li l-esponenti jigu rezi partecipi f`din il-procedura u kwindi l-ispejjez relattivi jigu sopportati interament mill-atturi li harrkuhom. L-esponenti huma a konoxxenza tal-fatt li permezz ta` ittra datata 18 ta` Jannar, 2013, ikkupjata lill-esponenti, l-avukati tal-atturi talbu lill-Valuation Committee sabiex issir revizjoni tal-valutazzjoni mahruga mill-esponenti fir-rigward tal-fond `Millennia`. L-esponenti jiddikjaraw li ma setghux jagixxu a bazi ta` tali ittra ghaliex, kif jinghad hawn fuq, fir-rigward ta` tali inkarigu huma jircievu struzzjonijiet biss minghand il-Valuation Committee u mhux minghand terzi persuni. Madanakollu l-esponenti ma joggezzjonawx li jiddikskutu l-valutazzjoni jew li joffru kjarifiki ghall-istess purche` dan isir fuq struzzjonijiet tal-Valuation Committee. Ghalhekk ukoll l-esponenti m`ghandhomx ibatu l-ispejjez ta` din il-procedura.

3. Illi preliminarjament ukoll it-talbiet attrici ma jistghux jintlaqghu f`dan l-istadju fin-nuqqas tad-disposizzjoni legali u/jew kuntrattwali li a bazi taghha tista` ssir tali azzjoni. Jerga` jinghad li l-esponenti wettqu l-inkarigu taghhom skont l-ahjar sangha a bazi ta` struzzjonijiet moghtija lilhom mill-Valuation Commmitte. L-esponenti huma a konoxxenza tal-fatt li tali valutazzjoni inghatat ai fini ta` skema ta`divizjoni tal-proprjeta` pero`, da parti taghhom, gjaladarba nghatat tali valutazzjoni – sakemm ma jinghatawx inkarigu iehor li jfassal termini jew parametri differenti minn dawk li fuqhom hija bazata tali valutazzjoni – l-istess valutazzjoni hija wahda finali ai fini ta` tali Skema ta` Divizjoni. Dan jidher li jinsab diga` deciz mill-Qorti tal-Appell permezz tas-sentenza moghtija fl-24 ta` Gunju, 2011 fl-ismijiet `Desmond Mizzi et. V. Dr Tonio Fenech et` 962/2006 citata mill-istess atturi fejn, fil-kuntest tat-talba sabiex jigi dikjarat li l-mekkanizmu hekk imsejjah `Property Disposal Mechanism` adoperat mill-Valuation Committee, huwa `ultra vires` il-poteri tal-Valuation Committee jinsab deciz li : "Il-valur, pero`, inghata, u ladarba, kif se tiddeciedi din il-

Qorti, dan il-"mekkanizmu" se jitwarrab, ***ma jkunx hemm lok ta` bidla fl-istess,*** *u l-valur moghti hu dak li gie ndikat mill-kumitat. Kwidni il-kumitat, fil-verita`, wettaq l-inkarigu principali tieghu." (enfazi mizjuda)*

4. Illi minghajr pregudizzju ghall-premess, m`huwiex assolutament minnu li r-rapport ta` TBA Periti relattivament ghall-fond Millennia huwa "skorrett, zbaljat u/jew affett minn negligenza" la in vista tar-ragunijiet elenkati mill-atturi u lanqas ghall-ebda raguni ohra. Jehtieg li jigi precizat li matul hamsa u tletin sena ta` karriera professjonali, l-esponenti Perit Alex Torpiano ghamel u/jew kien involut f`diversi valutazzjonijiet ta` proprjeta` immobbli u dan kemm skont il-linji gwida tar-Royal Institute of Chartered Surveyors (renju Unit), skont il-linji gwida ta` TEGoVA (The European Group of Valuers` Associations), u anke skont il-linji gwida tal-International Accoutning Standards Board. Dawn jinkludu valutazzjoni ta` proprjetajiet kummercjali, bhall-Gutenberg Press, Central Software Management Company Ltd., Portanier Brothers Ltd., Lawrence Quintano Co. Ltd., Wied Incita Quarry, United Finance p.l.c., Simonds Farsons Cisk p.l.c., Smart Cit Malta, inkluz ukoll valutazzjonijiet ghal skopijiet ta` "public bond issue listing stock Exchange" bhall-Plaza Commercial Centre ghall-Plaza Enterprises p.l.c., Fort Cambridge Development Project ghal GAP p.l.c., u Tigne` Point and Manoel Island Development Project ghal MIDI p.l.c. Fil-kaz odjern sabiex l-esponenti waslu ghall-konkluzjoni taghhom fir-rigward tal-valutazzjoni tal-fond Millennia huma strahu fuq informazzjoni dwar kejl minghand Joseph Tabone, u informazzjoni ohra dwar kirjiet u aspetti kummercjali ohrajn moghtija lilhom minn KPMG u minghand Joseph Tabone. L-esponenti ltaqghu ma` dan tal-ahhar fil-kwalita` tieghu bhala rapprezentant ta` Mizzi Group u mhux bhala rapprezentant ta` parti wahda. Certament l-esponenti qatt ma nghataw xi ndikazzjoni li Joseph Tabone kien qed jagixxi ghall-parti wahda biss jew li kien jew li seta` u jkun parzjali fl-informazzjoni moghtija minnu ai fini ta` valutazzjoni. L-esponent waslu ghall-konkluzjonijiet taghhom wara li gew diskussi bejniethom fit-tul l-aspetti kollha relevanti ghal tali valutazzjoni u dan entro l-parametri ndikati mill-istess valutazzjoni. Minkejja dan jehtieg li jignhad li, ghalkemm valutazzjoni ta` fond huwa ezercizzju li meta jsir sew u skont is-sengha, isir skont standards partikolari, tali ezercizzju huwa, entro tali parametri, wiehed soggettiv, permezz ta` liema professjonist ikun qed jaghti <u>l-opinjoni professjonali tieghu</u>. Valutazzjoni hija fil-fatt opinjoni u mhux xi previzjoni ta` prezz ta` bejgh attwali, wisq anqas gaanzija tal-ottjeniment ta` tali prezz. Kif ser jirrizulta f`aktar dettal matul it-trattazzjoni ta` dan il-kaz, il-valutazzjoni tal-esponenti hija bazata fuq standards partikulari u fuq hsieb ragjonevoli li huwa wkoll il-frott ta` snin twal ta` esperjenza f`dan il-kamp u kwindi certament tista` tigi diviza b`referenza ghal tali standards u ghal tali ragunijiet. Madanakollu xejn ma jeskludi li terzi jkunu f`pozizzjoni li joffru stimi differenti bazati fuq opinjonijiet differenti ta` valur. Ghalhekk ukoll jinghad li l-valutazzjoni

tikkostitwixxi l-opinjoni finali tal-esponenti fir-rigward tal-fond `Millennia` entro l-parametri moghtija u skont l-istandards relattivi u sakemm l-esponenti ma jingibux a konjizzjoni ta` fatti godda u relevanti jew sakemm ma jinghatax inkarigu b`parametric differenti il-valutazzjoni moghtija minnhom hija dik finali u applikabbli da parti taghhom.

5. Illi wkoll minghajr pregudizzju ghall-premess, l-esponenti ser jindirizza l-lanjanzi tal-atturi fir-rigward ta` tali rapport fl-ordni li biha tressqu fl-istess rikors m,ahluf u dan bil-ghan li jiggustifika dak li jinsab eccepit ecepit hawn fuq u cioe` li l-valutazzjoni hija wahda korretta, professjonali u skont l-ahjar sangha u dan entro il-bazi ta` valutazzjoni premessi fl-istess rapport :

(a) <u>Assunzjonijiet dwar il-permessi tal-MEPA</u>

Assolutament m`huwiex minnu li l-esponenti naqsu milli jiehdu a konjizzjoni tal-fatt li permessi tal-MEPA ma kinux jippermettu li l-fond kollu jintuza ghal skop kummercjali u dan ghaliex :

(i) Dwar il-"basement", dawn il-fatti gew rappurtati fis-sitt paragrafu tar-rapport tal-valutazzjoni u fil-kalkolu tal-valur, fil-hames faccata tar-rapport, il-valur ta` din il-parti tal-fond, ta` madwar 1000 metru kwadru, kienet kalkulata b`rati differenti, skont kif kien qieghed jigi negozjat dak iz-zmien, ghal total ta` Lm 50,000, jigiferi 1.85% tal-valur totali – valur li lanqas biss ikopri l-ispejjez ta` kostruzzjoni tal-"basement".

(ii) Arja ghal storage `il fuq mill-art ghandha valur kummercjali, forsi anki aktar minn arja kummercjali fuq livelli ghola, proprju ghaliex fil-livell tat-triq; l-arja `il fuq mill-art, li huwa allegat ghandha permess ghall-garaxxijiet biss, ghandha kejl ta` madwar 27 metru kwadru, skont l-istess rapport ta` Architecture Project, jigifieri 0.62% tal-arja kollha – jigifieri ukoll ammont insinnifikanti komparat mat-total li ma jibdilx il-kalkolu tal-esponenti.

(iii) Minghajr pregudizzju ghall-premess, valutazzjoni ta` proprjeta` bhal Millennia tigi valutata fuq bazi ta` uzu ezistenti. F`dan ir-rigward jidher li hem il-valutazzjoni mahruga minn `Dhalia` u kif ukoll ir-rapport mahrug minn Architecture Project uzaw dawn l-istess parametri.

Ghaldaqstant ma kien hemm l-ebda negligenza da parti tal-esponenti f`dan ir-rigward. Ulterjorment jehtieg jinghad ukoll li l-esponenti kienu konxji ukoll tal-fatt li il-fond in kwistjoni seta` jibbenefika minn bini ta` penthouse fuq is-sulari ezistenti pero` minhabba n-natura tal-fond u l-uzu tieghu, ma deherilhomx li kellhom jiehdu konjizzjoni ta` da nil-potenzjal ghall-izvilupp tal-arja.

(b) *Zbalji ta` Kejl*

(i) Illi l-esponenti jikkonfermaw mill-gdid li anke f`dan ir-rigward huma bbazaw il-valutazzjoni taghhom fuq informazzjoni moghtija lilhom minn KPMG u minn Joseph Tabone u dan kemm ghal dak li jirrigwarda l-kirjiet u dhul iehor relatat mal-find u l-kundizzjonijiet relattivi ghal tali kirjiet u dhul informazzjoni moghtija lilhom minn Joseph Tabine fir-rigward tal-kejl superficjali tal-fond. Dan ukoll jinsab dikjarat fir-rapport ta` valutazzjoni. Ma kien hemm l-ebda negligenza f`dan l-agir anke ghaliex m`huwiex normali li min jaghmel valutazzjoni jiehu huwa stess ukoll kejl tal-fond `multo magis` meta ma kien hem ebda dubju li l-informazzjoni moghtija ma kinitx wahda ghal kollox korretta. Perdipiu` l-informazzjoni moghtija kienet tirreferi ghad-dhul innifsu u mhux ghar-rata ta` kera kull metro kwadru.

(ii) Illi f`dan ir-rigward u b`referenza ghal dak li jinsab allegat mill-atturi u cioe` li l-atturi kkommissjonaw kejl li sar b`riferenza ghad-dokument "RICS Code of Measuring Practice, 6th edition", jehtieg li jigi precizat li dan il-Kodici huwa effettivament differenti minn dak uzat mill-esponenti ossija "RICS Code of Measuring Practice" huwa gwida,)skont it-test fid-dokument, applikabbli biss ghar-Renju Unit), ta` kif ghandu jsir il-kejl superficjali ta` fond, biex ikun hemm konsistenza fid-deskrizzjoni u fit-terminologija uzata, il-manwali uzat mill-esponenti joffri gwida fuq metodologiji li ghandhom jituzaw ghall-valutazzjoni. Certament ma kien hem l-ebda negligenza da parti tal-esponenti f`dan ir-rigward.

(c) *Additional Rent*

Illi f`dan ir-rigward ukoll l-esponenti strahu fuq informazzjoni moghtija lilhom minn Joseph Tabone liema informazzjoni tinsab ukoll indikata fir-rapport. Il-kundizzjonijiet kienu li, kemm fil-kaz tat-tieni kif ukoll tat-tielet sular, kellha tithallas somma addizzjonali lis-sidien tal-fond, kull

sena tal-ewwel zewg termini ta` hames snin kull wiehed, imma liema somma ma tkunx dovuta jekk l-inkwilini jiehdu l-opzjoni tat-tielet terminu ta` hames snin. Dan ifisser li fl-ewwel hames snin kien hemm ammont ta` introjtu, dovut kuntrattwalment, lis-sidien u ghaldaqsatnt dan l-introjtu ghandu, skont il-metodologija ta` "discounted (jew depreciated) cash flow", jigi nkluz fis-somma ta` introjtu annwali li jigi kapitalzzat biex wiehed jasal ghall-valur kapitali attwali. M`hemm l-ebda negligenza mill-parti tal-esponenti li hadu dan l-introjtu in konjizzjoni; anzi jinghad li l-esponenti setghu jigu kkunsidrati negligenti kieku ma hadux kont ta` dan.

(d) <u>UK Royal Institution of Chartered Surveyors Appraisal and Valuation Manual (RICS)</u>

(i) Illi jehtieg li jigi precizat li l-manwal surreferit huwa, bil-kontra ta` dak li jinghad mill-atturi, dokument intiz ghall-uzu internazzjonali, bil-kondizzjoni, pero`, li f`kaz ta` valutazzjoni barra mir-Renju Unit, issir referenza wkoll ghal-legislazzjoni lokali peress illi din ukoll tista` tincidi fuq il-metodologija uzata. Ghalhekk issir referenza ghall-"National Practice Statements", li jistghu jiehdu precedenza fuq il-linji gwida tad-dokument principali, jekk dan ikun il-kaz. Malta m`hawn l-ebda National Practice Standards li jistghu jiehdu tali precedenza. Bil-kontra, fil-ligi Maltija, patikolarment fil-"Listening Regulations" tal-Awtorita` Maltija ghas-Servizzi Finanzjarji, fil-Kapitlu 14 tal-edizzjoni li kienet in vigore fiz-zmien tal-valutazzjoni – artikolu 14.7.10 – (u fil-Kapitlu 7 tal-edizzjoni attwali – artikolu 7.4.10), hemm l-<u>obbligu</u> li valutazzjoni ta` proprjeta` immobbli ghal skopijiet ta` "listing", jigifieri ghal skopijiet li ghandhom importanza kbira u serja fil-kamp finanzjarju, jigu uzati il-linji gwid tar-"Royal Institute of Chartered Surveyors", jigifieri proprju d-dokument uzat mill-esponenti.

(ii) Illi jinsab eccepit ukoll li d-definizzjoni citata mill-atturi fir-rigward tad-dicitura "market value" hija parzjali u ghaldaqstant tista` tisgwida l-interpretazzjoni korretta li ghandha tinghata lil din il-frazi skont il-manwal surreferit. Valutazzjoni fuq bazi ta` "Market Value" (ghaliex jista` ikun hem bazi ohra) hija stima ta` kemm tinbiegh proprjeta` fid-data ta` valutazzjoni, minn bejjiegh li jrid ibigh lil xerrej li jrid jixtri, fit-transazzjoni "at arm`s length", (jigifieri bejn zewg partijiet li m`ghandhomx relazzjoni bejniethom, jew kompletament indipendenti minn xulxin), wara li jkun sar "proper marketing", u biz-zewg partijiet jagixxu b`mod li jafu x`qed jaghmlu, bi prudenza, u minghajr pressjoni. Id-definizzjoni taghmilha cara ukoll li da nil-valur huwa wiehed ipotetitku, u li jista` ma jaqbilx ma` prezzijiet li jistghu jintuzaw fit-transazzjonijiet li, fil-fatt, ma jkollhomx dawn il-kundizzjonijiet. Il-kliem "after proper marketing" ma japplikax ghal dak li qed jivvaluta, u

cioe` ma hemm ebda obbligu fuq l-istimatur li jimmarkitha il-fond qabel jaghti l-istima tieghu, imma biss ghas-sitwazzjoni ipotetika deskritta fit-tifsira. Ghaldaqstant ma kien hemm ebda nuqqas da parti al-esponenti lanqas f`dan ir-rigward u certament l-esponenti ma jhossx illi ghandhom ivarjaw il-konkluzjonijiet taghhom wara li qraw l-istimi ta` `estate agents` prezentati mill-atturi.

(iii) Illi fir-rigward tal-kwistjoni tal-paragonabilita` huwa minnu li hemm il-bzonn li wiehed iqabbel "trade potential" ta` proprjeta` simili ; imma dwar dan hemm ukoll x`wiehed jikkonsidra li huwa, fil-fatt, difficli ferm li tqabbel proprjeta` kummercjali bhal dik in ezami minhabba l-varjeta` kbira ta` kirjiet jew dhul iehor, u l-kundizzjonijiet marbutin maghhom assocjati mal-fond partikulari u liema varjeta` taghmel differenza sostanzjali fuq il-valur. Hawnhekk ukoll hija relevant hafna l-esperjenza tal-esponenti f`dan il-qasam. Matul l-istess zmien, fil-fatt, l-esponenti kienu nvoluti wkoll f`valutazzjoni ohra ta` art vojta, f`zoni simili fil-Marsa u f`Sta. Venera u ta` proprjeta` ghall-uzu bhala "showrooms" u bhala ufficji f`diversi nhawi kummercjali u kwindi l-esponenti kienu certament f`pozizzjoni li jqabblu, fejn kien possibbli, id-diversi rati ta` kirjiet u jaslu ghall-konkluzjoni taghhom f`dan ir-rigward kif fil-fatt ghamlu. Il-konkluzjoni raggjunta minnhom fil-valutazzjoni hija fil-fatt bazata fuq dan l-istudju komparattiv ukoll, kif ser jirrizulta f`aktar dettal matul it-trattazzjoni ta` dina l-kawza.

(iv) Illi ghalkemm, in linea ma` dak li jinsab provdut mill-manwal tar-RICS, fejn ma kienx hemm kirjiet attwali, l-esponenti estrapolat il-kundizzjonijiet attwali u applikathom ghall-bqija tal-bini, il-valuri estrapolati kienu, fil-fatt, imqabbla ma` ohrajn attwali fuq is-suq jew determinate b`referenza ghall-anqas valuri attwali. Din l-estrapolazzjoni saret b`attenzjoni anke ghar-riskju differenti li hemm bejn kirja b`kuntratt (secure lease) u kirja potanzjali. Dina d-differenza hija espresso fid-"discount rate" – li hija proporzjonali ghar-riskju kif imkejjel mill-esponenti, li huwa 5% meta kien hemm kirjiet kuntrattwali, imam jizdiedu ghal 7% u 8% meta r-riskju jkun akbar, ghaliex il-kirjiet huma biss potenzjali. Ghaldaqstant f`dan ir-rigward ukoll l-esponenti ma jistghux jigu kkunsidrati li b`xi mod adoperaw metodologiji skorretti jew li naqsu milli jikkunsidraw xi fatturi relevant jew li kienu negligent fit-twettiq tal-inkarigu moghti lilhom.

(e) *<u>Kunsiderazzjonijiet materjali</u>*

Illi lanqas ma hu korrett dak allegat mill-atturi li l-esponenti naqsu milli jaghtu d-debita konsiderazzjoni lill-ambjent illi fih jinsab il-fond. Kif

imfisser hawn fuq, l-esponenti ghamlu referenza ghall-kirjiet attwali u, fin-nuqqas ta` dawn, waslu ghall-valutazzjoni li kienet prudenti bazata fuq figure li debitament jikkunsidraw il-fatturi kollha nkluz ir-riskju assocjat ma` kirjiet potenzjali b` `discount rate` adegwata. Min-naha l-ohra kellha ssir ukoll referenza ghall-"proposed restructuring of the Marsa area" kif jinsab dikjarat fl-istess rapport ta` valutazzjoni. Apparti s-sitwazzjoni ezistenti kellu jigi kkunsidrat ukoll il-fatt li fil-Pjan ta` Struttura, 2000, COM4 tipproponi li jinholoq Country Parkway, mill-Marsa Sports Club sa Dingli, li madwar it-tarf tieghu fil-Marsa jkun hemm Marsa Park li jikkontjeni "small number of medium-rise prestige offices". Ir-raguni principali ta` din il-proposta hija li din iz-zona tal-Marsa hija fuq l-iprem trid arterjali, mill-Port ta` Marsaxlokk u l-Airpost, sal-kapitali Valletta, il-belt kummercjali tas-Sliema, u tibqa` sejjer sat-tramuntana ta` Malta, u Ghawdex. Din iz-zona giet identifikata bhala "hub in the future public transport interchange arterial road network". Fil-Pjan Lokali li gie approvat 2002, apparti z-zona ta` Ceppuna, fuq in-nofsinhar tal-Marsa Sports Club, giet identifikata zona ohra lejn it-tramuntana u li tmiss maz-zona li fuqha hem mibni l-fond Millenia, msejjha Marsa Park Opportunity Area, li wkoll kellha previst zona ghall-ufficji u "showrooms" ta` kwalita` gholja. Fiz-zona adjacenti, proprju fejn hemm l-izvilupp li Millennia taghmel parti minnu, il-Pjan Lokali ppreveda (GM13) "improvement of the environmental corridor of Aldo Moro Street". Dan kollu jfisser li fil-pjanijiet tal-MEPA, iz-zona kollha, minn Triq Dicembru Tlettax, ma` tul Triq Aldo Moro, sa Ta` Ceppuna, hija prevista zona estensiva ta` ufficji (sa 60,000 metru kwadru, skont il-Pjan Lokali), u showrooms, (sa 20,000 metru kwadru), f`ambjent imhaddar u mimli sigar, biswit, fuq naha zona industrijali u l-Port, u fuq in-naha l-ohra zona ta` rikreazzjoni u hdura ambjentali mill-isbah – kollox bl-ahjar sistemi ta` accessibilita` b`karozzi, u transport pubbliku. Dan ghadu il-pjan tal-MEPA. Dan jispjega il-potenzjal enormi tal-fond Millennia, li aktar milli jpatti ghall-facilita` temporanja bhlma huwa il-"Migrant Open Centre". F` dawn ic-cirkostanzi wkoll jigi eccepit li l-istima ta` TBA Periti kienet prudenti hafna anke in vista tal-fatt li finalment giet utilizzata wkoll il-figura korrettiva ta` +/-20% anke in vista tas-sitwazzjoni difficli ta` ekwiparazzjoni adottata mill-partijiet.

6. Illi finalment jigi eccepit illi huwa ghal kollox ingust li minkejja li r-rapport ta` valutazzjoni tal-esponenti, anke kif imfisser in succinct hawn fuq, huwa ghal kollox korrett, professjonali u skont l-ahjar sengha, l-atturi jippruvaw jaghtu ideat differenti u dan ghas-semplici raguni li tali valutazzjoni twassal ghall-ekwiparazzjoni li l-atturi stess jista` jkun li m`humiex f`qaghda ekonomika li jissaportu.

7. Illi finalment, fir-rigward tal-fatti dikjaratti mill-atturi l-esponenti jeccepixxu li (a) fir-rigward tal-fatti ndikati mill-ewwel pargrafu

sat-tmintax-il paragrafu qeghdin jirriservaw il-pozizzjoni taghhom, salv ghal dak li jinghad hawn fuq u ghal dak li jirrizulta konklussivament pruvat mid-dokumenti (b) fir-rigward tal-fatti dikjarati mid-dsatax sas-sebgha u erbghin paragrafu, l-esponenti jirriservaw il-pozizzjoni taghhom fir-rigward ta` dawk il-fatti indirizzati lejn il-Valuation Committee filwaqt li jikkontestaw dak li jinghad fir-rigward taghhom u tar-rapport ta` valutazzjoni u (c) fir-rigward tal-fatti dikjarati mit-tmienja u erbghin paragrafu sal-wiehed u disghin paragrafu dawn qed jigu interament kontestati mill-esponenti.

8. Illi t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt.

9. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat il-lista tax-xhieda.

Rat ir-risposta guramentata li l-konvenuti Desmond Mizzi, D.M. Holdings Limited u Mizzi Group Limited ipprezentaw fit-<u>3 ta`April 2013</u> u li taqra hekk :–

1. Illi ai termini tal-Business Valuation and Division/Restructuring Agreement kwalunkwe kawza li taqa` fil-parametri ta` dan il-ftehim kellha ssir permezz ta` Arbitragg, tant illi din il-kawza qeghda ssir waqt li bhalissa hemm kawza ta` Arbitragg pendenti fl-ismijiet ***Desmond Mizzi et v. Unitrade Limited et (ARB 3331/2012)****, u huwa car illi l-kawza odjerna qeghda ssir biss sabiex ghal darb` ohra l-atturi jippruvaw johonqu l-process ta` divizjoni ta` Mizzi Group Limited bejn l-azzjonisti.*

2. Illi l-iskema ta` divizjoni, issa li tnehha l-mekkanizmu msejjah Property Disposal Mechanism, hija finali u rrevokabbli, u dan kif gie konfermat mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fil-kawza fl-ismijiet Desmond Mizzi et v. Tonio Fenech et deciza nhar l-24 ta` Gunju tas-sena elfejn u hdax (2011).

3. Illi l-atturi kienu accettaw l-iSkema ta` Divizjoni, u dan kif gie dikjarat permezz ta` decizjoni ta` Arbitragg numru 823/06 fl-ismijiet ***Jovan Mizzi u martu Gabrielle Mizzi v. Desmond Mizzi u D.M. Holdings Limited*** *:*

"Jilqa` t-tieni (2) talba tar-rikorrenti u jiddikjara li l-accettazzjoni (Dok JM4) tar-rikorrent hija tajba u valida ghall-finijiet u effetti kollha tal-ftehim Dok JM1 u torbot lir-rikorrenti kollha billi ghandha titqies li saret f`isimhom ukoll"

4. Illi ai termini tal-Business Valuation and Division/Restructuring Agreement datat is-17 ta` Gunju tas-sena 2005, il-partijiet ma setghux jikkontestaw l-iSkema ta` Divizjoni tal-Valuation Commitee, inkluz il-valutazzjoni moghtija mill-istess kumitat.

5. Illi l-Valuation Committee nghata diskrezzjoni wiesa sabiex ifassal l-iSkema ta` Divizjoni u jistabilixxi l-valur tal-assi ta` Mizzi Group Limited, tant illi l-kumitat ma kienx obbligat li jingagga lil TBA Periti, u wisq anqas li joqghod fuq il-valutazzjoni taghhom, u fil-fatt il-valutazzjoni tal-periti giet varjata mill-kumitat fl-iSkema ta` Divizjoni.

6. Illi skont il-ftehim ta` bejn il-partijiet, ebda wahda mill-partijiet ma setghet tipprocedi gudizzjarjament kontra l-Valuation Committee, u sintendi kontra terzi persuni appuntati mill-istess kumitat sabiex jghinuh iwettaq l-inkarigu tieghu, dwar materja li tifforma parti mill-iSkema ta` Divizjoni.

Dwar dan jigi kjarifikat illi l-kawza ta` Desmond Mizzi et v. Tonio Fenech et (Kawza numru 962/2006) kienet tikkoncerna l-limiti tal-poteri u d-diskrezzjoni moghtija lill-VC, u l-kawza fl-ismijiet Desmond Mizzi et v. Id-Ditta KPMG et (Kawza numru 300/2012) giet istitwita sabiex il-Valuation Committee jwettaq l-inkarigu tieghu billi jeffettwa l-iSkema ta` Divizjoni li hi finali u rrevokabbli.

7. Illi l-fatt li gie mwarrab il-mekkanizmu ma jaffettwa xejn il-valutazzjoni ahharija fl-iSkema ta` Divizjoni, u dan billi l-mekkanizmu gie offrut bhala alternattiva u mhux bhala parti mill-valutazzjoni tal-Valuation Committee, kif diga` gie konfermat mill-Onorabbli Qorti tal-Appell.

8. Illi l-valutazzjoni li saret mill-Valuation Committee hija korretta, gusta, u saret skont ir-rekwiziti stipulati fil-Business Valuation and Division/Restructuring Agreement.

9. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Dikjarazzjoni tal-Fatti

1. Illi Desmond Mizzi huwa l-uniku azzjonist tas-socjeta` rikorrenti D.M. Holdings Limited ghajr ghal sehem wiehed li hu registrat f`isem Doris Mizzi.

2. Illi l-atturi Jovan Mizzi u Gabrielle Mizzi huma l-unici azzjonisti tas-socjeta` Unitrade Limited ghajr ghal sehem wiehed li hu registrat f`isem Desmond Mizzi.

3. Illi s-socjetajiet D.M. Holdings Limited u Unitrade Limited huma l-unici azzjonijisti fis-socjeta` Mizzi Group Limited Ltd (C 21948).

4. Illi permezz ta` ftehim datat is-sbatax (17) ta` Gunju tas-sena elfejn u hamsa (2005), imsejjah `Business Valuation and Division/Restructuring Agreement` (Dok. JM1), Jovan Mizzi, Gabrielle Mizzi, Unitrade Limited, Desmond Mizzi, D.M. Holdings Limited u Mizzi Group Limited appuntaw lil terzi professjonisti, kollettivament imsejha `Valuation Committee` sabiex b`mod espidjenti jevalwaw in-negozju ta` Mizzi Group, sabiex issir divizjoni jew ristrutturazzjoni tan-negozju, u tas-socjetajiet sussidjarji, u sabiex jeffettwaw il-Ftehim :

"to carry out in as thorough and expeditious a manner as reasonably possible, a professional valuation of the Company`s Business with a view to allowing for a proper division and distribution or otherwise a restructuring of such Business as well as of the Company`s subsidiary and associated companies and of the shares held therein by the Shareholders or the Company, in such manner as the Valuation Committee shall at its sole discretion deem fair and expeditious in the circumstances in accordance with and in order to give effect to the terms of this agreement".

5. Illi permezz tal-istess ftehim l-azzjonisti qasmu l-assi u d-djun ta` Mizzi Group f`zewg lots :

"1.6 The Parties agree that the division, distribution and / or restructuring that shall be ordered by the Valuation Committee in terms of this Agreement shall provide that :

(a) The lot that shall be given to D.M. Holdings Limtied and / or to Desmond Mizzi as its nominee (and / or to any other of its nominees) shall include :

(i) The immovable property known as "@240", situated in Zabbar Road, Fgura for the value ascribed by the Valuation Committee which value has regard to the market value of the building, unless said value is otherwise agreed in terms of Clause 9 hereunder, which includes the capitalised value of rental income arising from the contractual lease of any space within said building ;

(ii) The liability to repay the outstanding overdraft of the Company and / or its subsidiary or associated companies (Account Number 89038731001) with HSBC Bank Malta p.l.c. (the "Bank"), which at the Cut-off Date stoood at Lm 487,591 ; and

(iii) All items of stock in the inventory of the Company and its subsidiary and associated companies, other than Lot Nos (as per companies inventory): 8814 / 9458 / 10338 (as well as other minor items which as at the Cut-off Date were situate at Jovan Mozzi and Gabrielle Mizzi`s residence referred to in Clause 1.5 of this Agreement) from the antiques stock which shall be allocated to the lot of Jovan Mizzi, for values that the Valuation Committee shall deem equitable in the circumstances.

(b) The lot that shall be given to Unitrade Limtied and / or to Jovan Mizzi as its nominee (and / or to any other of its nominees) shall include :

(i) The immovable property known as "Millennia", situated at Aldo Moro Street, Marsa for the value which, unless otherwise agreed in terms of Clause 9 hereunder, shall be ascribed to it by the Valuation Committee having regard to the market value of the building, and the capitalised value of rental income arising from the contractual lease of any space within the said building ;

(ii) The liability to repay the outstanding loans of the Company and / or its subsidiary or associated companies with the Bank, as per the bank account numbers and amounts listed in Schedule 1 hereto, and which at the Cut-off Date stood at a total of Lm 810,607.12 ;

(iii) The items specified in Clause 1.6(a)(iiii) above.

Hereinafter the "Valuation"

6. Illi mid-data tal-Ftehim, Unitrade Limited u Jovan Mizzi bhala nominee tal-istess socjeta`, hadu f`idejhom l-immanigjar, l-amministrazzjoni u l-pussess tal-proprjeta` maghrufa bhala "Millennia", filwaqt li D.M. Holdings Limited u Desmond Mizzi bhala nominee tal-istess socjeta`, hadu f`idejhom l-immanigjar, l-amministrazzjoni u l-pussess tal-proprjeta` maghrufa bhala "@240".

7. Illi l-partijiet ftehmu wkoll illi mill-cut-off date (li ai termini ta` klawzola 1.3 tal-Ftehim hija l-31 ta` Marzu 2005) sal-gurnata tad-divizjoni jew ristrutturazzjoni, il-konsegwenzi ta` atti jew decizjonijiet, u ta` profitti jew telf minn Mizzi Group ghal kull lot hekk allokat liz-zewg azzjonisti rispettivament kellhom jigu attribwiti lill-azzjonist li jkun hekk ghamilhom.

8. Illi wara ftit xhur, il-kumitat ikkonkluda l-iSkema ta` Divizjoni (Scheme of Division provided by the Valuation Committee to the Shareholders of Mizzi Group Ltd. in terms of the Business Evaluation and Division/Restructuring Agreement", izda Tonio Zarb (membru tal-kumitat f`ismu proprju u ghan-nom tad-ditta KPMG) insista illi l-iSkema ta` Divizjoni ma tintbghatx lill-partijiet qabel dawn jikkostitwixxu ruhhom debituri ta` KPMG.

9. Illi kien biss wara li Desmond Mizzi, D.M. Holdings Limited u Mizzi Group Limited, ikkostitwew ruhhom debituri lejn KPMG ghall-ammont ta` sbatax-il elf, tmien mija u disgha u tmenin Liri Maltin (Lm17,889) rapprezentanti bilanc dovut fuq il-kont ghas-servizzji professjonali taghhom, illi l-iSkema ta` Divizjoni ntbaghtet lill-partijiet nhar is-27 ta` Jannar 2006.

10. Illi fl-iSkema ta` Divizjoni l-Valuation Committee, wara li stmat kull lot kif kienet giet inkarigata taghmel, stabbiliet l-ammont li Jovan Mizzi u Unitrade Limited kellhom ihallsu lil Desmond Mizzi u D.M. Holdings Limited.

11. Illi l-kumitat mar oltre l-inkarigu tieghu billi inkluda mekkanizmu li bih wahda mill-partijiet setghet titlob il-bejgh tas-sehem taghha, bl-effett li dan kien ibiddel l-istima stabbilita u l-ammont tal-ekwiparazzjoni dovuta.

12. Illi kien ghalhekk illi Desmond Mizzi u D.M. Holdings Limited bdew proceduri gudizzjarji sabiex dan il-mekkanizmu ultra vires jitwarrab,

liema kawza saret res judicata wara sentenza tal-Onorabbli Qorti tal-Appell datata l-24 ta` Gunju 2011, liema Qorti kkonkludiet illi l-mekkanizmu kien ultra vires u ghalhekk kellu jitwarrab, u ddecidiet ukoll illi wara li dan jitwarrab ma kienx hemm lok ghal bidla fil-valur u li ghalhekk il-Valuation Committee kien wettaq l-inkarigu tieghu :-

"L-atturi jilmentaw ukoll mill-fatt li l-kumitat naqas li jistabilixxi l-valur tan-negozju tal-grupp. Huma qed jallegaw dan ghax, bil-proposta tal-"mekkanizmu" li ghamlu l-membri tal-kumitat, il-valur ikun jista` jinbidel ; jghidu li b`din il-proposta, ix-xoghol tal-konvenuti sar biex imbaghad jithassar u jisfaxxa fix-xejn ladarba jintuza l-"Property Disposal Mechanism". Il-valur, pero`, inghata, u ladarba, kif se tiddeciedi din il-Qorti, dan il-"mekkanizmu" se jitwarrab, ma jkunx hemm lok ta` bidla fl-istess, u l-valur moghti hu dak li gie indikat mill-kumitat. Kwindi, il-kumitat, fil-verita`, wettaq l-inkarigu principali tieghu.

Biex tirriepiloga din il-Qorti tara` li l-appell tal-atturi ghandu jigi milqugh in parte, peress li hu minnu li l-alternattiva proposta mill-kumitat kien ultra vires l-inkarigu moghti, pero`, ma taqbilx illi l-kumitat ma wettaqx l-inkarigu principali moghti lilu, lanqas li xi membru tal-kumitat agixxa versu l-atturi b`mod imparzjali jew b`negligenza kbira u/jew mgieba hazina, u allura, ma hemmx lok ta` ordni ta` hlas ta` danni mill-konvenuti a favur l-atturi"

13. Illi f`punt numru 23 tar-rikors promotur l-atturi jallegaw illi Desmond Mizzi kellu xi forma ta` kuntatt mal-periti inkarigati, jew direttament, jew tramite "d-direttur impjegat/assocjat mas-socjeta` tieghu" Joseph Tabone.

14. Illi dan hu ghal kollox inveritier billi Desmond Mizzi qatt ma kellu laqghat diretti mall-periti mqabbdin mill-kumitat, u Joseph Tabone, fil-perjodu meta l-kumitat kien qieghed jizviluppa l-iSkema ta` Divizjoni, la kien impjegat ta` Desmond Mizzi u lanqas ma kien impjegat jew direttur ta` xi kumpannija ta` Desmond Mizzi.

15. Illi dwar dan jinghad illi Joseph Tabone dak iz-zmien kien Direttur ta` Mizzi Group, u ghalhekk f`numru ta` okkazjonijiet kien jigi mitlub mill-membri tal-kumitat sabiex jibghatilhom dokumenti u informazzjoni dwar Mizzi Group Limited li l-kumitat kien jirrikjedi sabiex iwettaq l-inkarigu tieghu, u dan kif il-kumitat kellu dritt assolut li jaghmel ai termini tal-ftehim ta` bejn il-partijiet.

16. Illi kien proprju ghalhekk illi Joseph Tabone mar mal-periti TBA fuq is-sit sabiex dawn jaghmlu l-valutazzjoni taghhom, wara li d-ditta KPMG talbitu sabiex jaghmel dan, u dan ghamlu biss bhala rapprezentant ta` Mizzi Group Limited u mhux ta` xi wiehed mill-ahwa Mizzi.

17. Illi f`punt numru 44 tar-rikors guramentat l-atturi jaghmlu referenza ghall-ittra ta` Desmond Mizzi datata s-26 ta` Lulju tas-sena elfejn u erbgha (2004), izda jikkwotawha biss in parte.

18. Illi l-ewwelnett, dwar din l-ittra jinghad illi Desmond Mizzi kien qieghed jikkummenta fuq il-prezz li tista` ggib il-proprjeta` fid-dawl tal-fatt illi ftit nies jiehdu in konsiderazzjoni zviluppi fil-proprjeta` li kienu wettqu l-partijiet flimkien, u ghalhekk terzi persuni li riedu jikru ufficcju, mill-perspettiva ta` pratticita` u utilita`, ma kinux se jiehdu in konsiderazzjoni l-fatt illi certu aspetti tal-binja kienu ta` kwalita` ghola minn proprjetajiet ohra.

19. Illi dan xejn ma jnaqqas mill-valur reali tal-proprjeta` wara li saru numeruzi zviluppi fiha mill-ahwa Mizzi.

20. Illi t-tieni, huwa rrilevanti dak li qal Desmond Mizzi dwar il-valur tal-proprjeta`, u dan ghaliex fil-ftehim tal-partijiet, huma ftehmu li l-valutazzjoni kellha ssir mill-Valuation Committee, u ghalhekk hija l-konkluzjoni ta` dan il-kumitat li ghandha tigi kkunsidrata, u ta` ebda persuna ohra, kwalifikata jew mhix.

21. Illi kien proprju ghalhekk illi l-partijiet, wara snin ta` nuqqas ta` qbil, inkarigaw kumitat sabiex jistabilixxi valur ahhari tal-proprjeta`, u jekk jergghu jibdew jigu meqjusa stimi ta` terzi persuni, dan ikun imur kontra l-iskop ewlieni tal-ftehim tal-partijiet, billi jaghmilha impossibbli li l-kwistjoni ta` bejn il-partijiet tigi rizolta b`mod finali.

22. Illi ghall-kuntrarju tal-istima baxxa moghtija informalment u b`mod mhux studjat minn Desmond Mizzi, permezz ta` ittra datata l-25 ta` Awwissu tas-sena elfejn u erbgha (2004) (kopja ta` liema qieghda tigi annessa u mmarkata bhala `Dok DM1`) l-attur Jovan Mizzi ta stima ghall-istess proprjeta` ferm ghola minn dik stabbilita mill-Valuation Committee :

"One simple idea is to appreciate that Millennia today is worth 3.5 to 4 million, sell half (at only 2.5) of it ..."

23. Illi finalment l-esponenti jinnotaw illi filwaqt li l-atturi qeghdin jinsistu li l-valur tal-proprjeta` Millennia ghandu jkun inqas minn dak stabbilit fl-iSkema ta` Divizjoni, is-socjeta` attrici Unitrade Limited waslet biex tikri parti (cirka 25% tal-ispazju totali) mill-proprjeta` msejha `Millennia` ghal ghaxar (10) snin, ghall-prezz ta` zewg miljuni, mija u sebgha u sebghin elf, u tlieta u sittin ewro (€2,177,063) (kopja tal-iskeda tal-offerti qeghda tigi annessa u mmarkata bhala `Dok DM2`), jigifieri ghal somma qrib tal-valur li l-atturi qeghdin jippretendu li ghalih ghandha tigi stmata l-proprjeta` shiha.

Ghaldaqstant l-esponenti umilment jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti sabiex tichad it-talbiet attrici fl-intier taghhom.

Bl-ispejjez kollha kontra l-atturi.

Rat il-lista tax-xhieda u l-elenku ta` dokumenti.

Rat ir-risposta li l-konvenut Tonio Zarbipprezenta fit-<u>3 ta` April 2013</u> li taqra hekk :–

<u>Difiza</u>

1. Fl-ewwel lok TZ jghid li, in kwantu huma diretti kontrih u kontra Dr Tonio Fenech u Steve Orton bhala membri tal-Valuation Committee ("VC"), uhud mit-talbiet tar-rikorrenti (b`mod partikolari, imma mhux biss, it-talba numru 6) ma jistghux jintlaqghu ghaliex ir-rimedju ta` ezekuzzjoni specifika mhix disponibbli fir-rigward tal-obbligi li kellhom TZ, Dr Fenech u s-sur Orton bhali tali. Ghalhekk TZ ghandu jigi mehlus mit-talbiet.

2. Fit-tieni lok, pero` minghajr pregudizzju ghall-premess, TZ jghid li ma kien hemm ebda nuqqas fl-ezekuzzjoni tal-inkarigu moghti lill-VC". TZ jifhem ukoll li TBA Periti jichdu kull allegazzjoni ta` negligenza da parti taghhom, u jzid li ma kien hemm ebda nuqqas da parti tal-VC fl-ghazla ta`

TBA Periti (punt li mhux kontestat mir-rikorrenti). Ghalhekk ukoll TZ ghandu jinheles mit-talbiet.

3. Fit-tielet lok, dejjem minghajr pregudizzju ghall-premess, TZ jghid li, f`kull kaz, li l-iSkema ta` Divizjoni (Dok JM2) hi finali : il-kuntratt ta` bejn l-ahwa Mizzi u l-kumpanniji taghhom tas-17 ta` Gunju 2005 (Dok JM1 (il-"Ftehim") hekk jghid. La l-ligi u lanqas l-istess kuntratt ma jahsbu ghar-rimedji li qed jitolbu r-rikorrenti, anki kieku kien hemm l-izbalji allegati (allegazzjoni kontestata). Ghalhekk ukoll TZ ghandu jinheles mit-talbiet.

4. Fir-raba` lok, pero` minghajr pregudizzju ghall-premess, TZ jghid li rikorrenti naqsu milli jonoraw l-obbligi taghhom fil-konfront tieghu qua membru tal-Valuation Committee ("VC") b`mod partikolari, imma mhux biss, billi (i) naqsu milli jhallsu l-kumpens li kien u ghadu dovut ; (ii) qed jaghtu ghalhekk lill-intimat x`jifhem li mhumiex bi hsiebhom jew f`pozizzjoni li jhallsu ghall-bqija tal-inkarigu ; (iii) l-implimentazzjoni tal-qasma tehtieg azzjoni da parti tal-partijiet ghall-Ftehim kif TZ kellu okkazjoni jfisser diversi drabi, azzjoni li ma jidhirx li huma lesti jiehdu ; u/jew (iv) billi qeghdu lil TZ f`pozizzjoni li ma jistax jkompli bl-inkarigu. Ghalhekk, fic-cirkostanzi attwali, TZ mhux marbut li jkompli bl-inkariku u dan ghal ragunijiet attribwibbli lir-rikorrenti.

5. Salvi difizi ulterjuri.

<u>Pozizzjoni ta` TZ dwar il-fatti kif esposti fir-rikors guramentat</u>

6. TZ jaqbel mal-fatti esposti f`premessa 1.

7. TZ jaqbel mal-fatti esposti f`premessa 2.

8. TZ jaqbel mal-fatti esposti f`premessa 3.

9. B`riferenza ghall-premessa 4, jinghad li l-lots li kellhom jiehdu l-ahwa Mizzi kienu stabbiliti fil-Ftehim, b`mod partikolari fi klawzola 1.6.

10. B`riferenza ghall-premessa 5, jinghad li dak li kellhom iqisu l-VC kien stipulat fil-Ftehim, b`mod partikolari, imma mhux biss, dak mahsub fi klawzola 1.3. TZ m`ghandux gharfien li Desmond Mizzi qatt irrikonoxxa dak li jintqal f`din il-premessa.

11. TZ jaqbel mal-fatti esposti f`premessa 6.

12. TZ jaqbel mal-fatti esposti f`premessa 7. L-emfazi, pero`, zdietet mir-rikorrenti.

13. Fir-rigward tal-premessa 8, ghalkemm hu minnu li l-art 1.6(b)(i) tal-Ftehim jitkellem li l-valur kellu jigi stabbilit "having regard to the market value of the building, and the capitalised value of the contractual lease" dan ma jfissirx li l-VC kellu jqis zewg kriterji. L-valur tas-suq jirrifletti l-valur kapitalizzat tal-kera li kien qieghed jiggenera l-fond u fatturi ohra, fosthom il-kera li seta` jiggenera l-fond fil-futur mill-ispazji mhux mikrija. Ghalaqstant, dak li kellu jiddetermina l-VC kien il-valur tas-suq.

14. TZ jaqbel li l-art 2 tal-Ftehim hu dak riprodott fil-premessa 9.

15. TZ jaqbel mal-fatti esposti f`premessa 10. TZ jzid li (i) KPMG kienu ngaggati skont letter of engagement ; u (ii) r-rikorrenti kienu accettaw l-iSkema ta` Divizjoni.

16. TZ jaqbel mal-fatti esposti f`premessa 11. L-emfazi hi, pero`, tar-rikorrenti.

17. Premessa 12 hi kemm xejn impreciza ghalkemm TZ jaqbel li, kieku thaddem il-Mekkanizmu, l-ekwiparazzjoni setghet tigi varjata (`l fuq jew l-isfel).

18. Fir-rigward tal-premessa 13, TZ jirreferi ghax-xhieda tieghu fil-kawza fl-ismijiet Desmond Mizzi et v Dr Tonio Fenech et (Rik 962/06) u kif ukoll ghall-osservazzjonijiet li ressaq f`dik il-kawza (fosthom, permezz tan-nota riprodotta bhala Dok JM 18), fejn hemm spjegat ghaliex il-VC addotta l-Mekkanizmu.

19. TZ jaqbel mal-fatti esposti f`premessa 14.

20. Fir-rigward tal-premessa 15, TZ jghid li l-valur stabbilit mill-VC a bazi tar-rapport ta` TBA Periti kien wiehed li, fuq livell teoretiku, kien fir-range tal-valur tas-suq.

Il-VC ma kienx ikkunsidra l-indikjazzjonijiet tal-estate agents ezebiti mir-rikorrenti bhala Dok JM 7a, 7b u 7c billi dawn kien prodotti minn parti u billi, f`kull kaz, ma jidhirx li kienu maghmula skont metodologija rikonoxxuta.

21. TZ jaqbel mal-fatti esposti f`premessa 16.

22. TZ jaqbel ma` dak li jinghad f`premessa 17 fis-sens li d-dokument JM4 hu indirizzat lil Mizzi Group Limited fl-indirizz ta` Millennia. Minkejja dan pero`, fuq struzzjonijiet tal-VC moghtija fid-dawl tal-klawzola 6.2 tal-Ftehim, TBA Periti [li kienu tqabbdu mill-VC skont klawzola 20 tal-Ftehim], ma baghtux ir-rapport fl-indirizz ta` Mizzi Group Ltd, u tawh biss lill-VC. TZ qatt ma zvelah lil hadd.

23. TZ ma jistax jikkummenta dwar dak espost f`premessa 18, ghaliex hu ma jafx meta Dok JM4 gie a konoxxenza tar-rikorrenti.

<u>Posizzjoni ta` TZ dwar il-lanjanzi tar-rikorrenti</u>

24. Dwar dak li jinghad f`premessa 19, TZ jaghmel riferenza ghal para 18 ta` din ir-risposta.

25. In kwantu ghall-premessa 20, TZ jghid li l-parir li ghandu hu li l-effett tas-sentenza tal-Onor Qorti tal-Appell tal-24 ta` Gunju 2011 fil-kawza fl-ismijiet Desmond Mizzi et v Dr Tonio Fenech et (Rik 962/06) hu li l-iSkema ta` Divizjoni tas-27 ta` Jannar 2006 (Dok JM2) saret finali, minghajr il-mekkanizmu kontemplat f`Appendix 1 tal-istess.

26. TZ jaqbel li l-istima tal-proprjetajiet kienet ibbazata fuq ir-rapport ta` TBA Periti. TZ jifhem li TBA Periti ma jaccettawx li r-rapport

taghhom hu milqut minn xi negligenza li tista` taffettwa l-konkluzjonijiet taghhom.

27. TZ ma jaqbilx ma dak sottomess f`premessa 22. Jigi osservat fl-ewwel lok li r-rikorrenti kienu accettaw l-valutazzjoni tal-VC. Fit-tieni lok, l-iSkema hi issa finali. Fit-tielet lok jinghad ghal kull buon fini li l-valutazzjoni saret skont id-diskrezzjoni moghtija lill-VC permezz tal-Ftehim.

<u>Posizzjoni ta` TZ dwar l-interpellanzi tar-rikorrenti</u>

28. Dwar premessa 23, jinghad li fiz-zmien in kwistjoni, s-Sur Tabone kien qed jipprezenta informazzjoni lil TBA Periti fil-vesti tieghu ta` direttur responsabbli ghall-finanzi ta` Mizzi Group Limited u, bhala tali, TZ jifhem li s-sur Tabone kellu responsabbilta` lejn iz-zewg ahwa li jipprezenta informazzjoni korretta. Sa fejn jaf TZ, l-ebda wiehed mill-ahwa ma gie mistieden jaghmel ebda rapprezentazzjonijiet lill-periti, ghalkemm ir-rikorrenti baghat lill-VC, minn jeddu, l-istimi li jissemmew fil-premessa 15 tar-rikors guramentat.

29. TZ jaqbel mal-fatti kif esposti f`premessa 24.

30. Dwar premessa 25, irid jinghad fl-ewwel lok li l-iSkema ta` Divizjoni giet accettata mir-rikorrenti. Fit-tieni lok, mhux minnu li l-ispejjez ma jinkludux spejjez tar-rikorrenti. Fit-tielet lok, l-ispejjez li gew ikkunsidrati f`dak l-istadju kienu dawk li l-VC deherlu li kellhom jitqiesu skont il-klawzola 1.3 tal-Ftehim. Wara l-iSkema ta` Divizjoni, TZ ma wieghed xejn lir-rikorrenti f`dan ir-rigward.

31. TZ jaqbel li nkitbu l-ittri li jaghmlu riferenza ghalihom ir-rikorrenti f`premessa 26.

32. TZ jaqbel li nkitbu l-ittri li jaghmlu riferenza ghalihom ir-rikorrenti f`premessa 27.

33. TZ jaqbel li nkitbu l-emails li jaghmlu riferenza ghalihom ir-rikorrenti f`premessa 28.

34. Il-konkluzjoni li jigbdu r-rikorrenti f'premessa 29 hi skorretta.

Mkien fl-emails li jirreferu ghalihom (Dok JM11 u JM12) ma jinghad li kien hemm qbil unaminu li l-iSkema ta` Divizjoni kellha tigi riveduta.

Jinghad f'parti mid-Dok JM11 li f'laqgha informali [Il-laqgha kienet informali billi VC kien u ghadu mhux qed jiffunzjona minhabba l-varji kwistjonijiet li jezistu mal-ahwa Mizzi] li saret bejn il-membri tal-VC kien hemm qbil unaminu li l-membri kellhom jiktbu lill-azzjonisti "in order to state our views as a committee" imma li iktar tard irrizulta li s-sur Orton sab diffikulta` jiffirma din l-ittra. Imkien ma jinghad x'kienu l-veduti tal-membri tal-VC. L-abbozz tal-ittra, li saret min-naha ta` TZ, hi annessa ma` din ir-risposta flimkien mal-iskambju ta` emails relattiv, u mmarkata Dok TZ1.

Jinghad ukoll minn Dr Fenech li "[t]he VC have previously been unanimous in stating that we simply cannot ignore an allegation….that there were clear mistakes…" TZ jghid li ma kemm hemm ebda decizjoni tal-VC f'dan ir-rigward, anki ghaliex il-VC kien ilu hafna zmien ma jiffunzjona. Pero` jzid li bejn il-membri tal-VC kien intqal diskors fis-sens li jekk il-VC kellu jiltaqa` formalment, il-VC kien ikollu jiehu konjizzjoni tal-allegazzjoni billi jirreferiha lill-periti ghall-kummenti taghhom.

Imma qatt ma ntqal mill-membri tal-VC li l-iSkema kellha tigi riveduta.

35. Fir-rigward ta` premessa 30, TZ jghid li l-pozizzjoni tieghu tohrog cara mill-varji ittri li nkitbu f'ismu.

36. Dak li jinghad f'premessa 31 hu korrett.

37. Dwar premessa 32 ssir riferenza ghal paragrafu 34 ta` din ir-risposta.

38. Hu minnu, kif jinghad f'premessa 33, li l-VC ma rrivediex l-iSkema ta` Divizjoni. Lanqas qatt ma ddecieda li ghandha biss tigi kkunsidrata revizjoni.

39. Para 17 tal-iSkema ta` Divizjoni hi kif inhi riprodotta f'premessa 34.

40. TZ ma jaqbilx mal-konkluzjoni f`premessa 35 ghar-ragunijiet gja moghtija, kif elaborati fil-parti li tmiss.

<u>Il-posizzjoni ta` TZ dwar il-pretensjoni li l-valutazzjoni ghad trid issir</u>

41. TZ jirrispondi kif gej ghas-sustanza ta` dak li jinghad f`premessi 36 sa 46 :

a) Biex jaslu ghall-valur fis-suq tal-proprjetajiet li kellhom jigu allokati lill-ahwa Mizzi, il-VC kienu qabbdu lil TBA Periti biex jaghmlu stima teoretika, [TZ ma jaqbilx ma dak sottomess mir-rikorrenti f`premessa 46 fis-sens li l-valutazzjoni tal-periti kienet manifestament ferm oghla mill-valur tas-suq. TZ dejjem accetta li dan il-valur kien teoretiku, imma b`daqshekk ma jfissirx li kien gholi, jew addirittura gholi ferm. TZ lanqas ma jaqbel ma` dak sottomess mir-rikorrenti f`premessa 40. Jidher li r-rikorrenti ma fehmux sewwa s-sottomissjonijiet li kien ghamel TZ (Dok JM18)] imbaghad fasslu l-Mekkanizmu biex jaghtu lok li tithaddem metodologija ta` valutazzjoni alternattiva, il-comparable transaction valuation methodology. L-ewwel metodologija tat rizultat, u dan intuza fil-valutazzjoni intiera, biex tigi stabbilita l-ekwiparazzjoni. It-tieni metodologija qatt ma ntuzat ghaliex giet attakkata bhala ultra vires, u fl-ahhar dikjarata nulla.

b) Ukoll, fil-kors tal-kawza fl-ismijiet Desmond Mizzi et v Dr Tonio Fenech et (Rik 962/2006) deciza mill-Onor Qorti tal-Appell fl-24 ta` Gunju 2011, Desmond Mizzi et kienu argumentaw li l-VC kienu naqsu mill-jistabilixxu l-valur tan-negozju (anki jekk ghal ragunijiet differenti minn dawk li jressqu r-rikorrenti f`din il-kawza). Il-Qorti tal-Appell iddecidiet dan il-punt ukoll meta qalet hekk: "Il-valur, pero`, inghata, u ladarba, kif se tiddeciedi din il-Qorti, dan il-`mekkanizmu` se jitwarrab, ma jkunx hemm lok ta` bidla fl-istess, u l-valur moghti hu dak li gie indikat mill-kumitat."[Pagna 35 tas-sentenza]

c) Kien fid-dawl ta` dan li TZ sostna, u ghadu jsostni, li l-iSkema ta` Divizjoni saret definittiva wara l-imsemmija sentenza (naturalment minghajr il-Mekkanizmu).

42. Il-bran li hemm riprodott f`premessa 47 hu barra l-kuntest tieghu. Il-Qorti tal-Appell ddecidiet li l-valur kien dak stabbilit mill-VC, minghajr ma jitqies kwalunkwe effett fuq l-istess li seta` kien hemm kieku gie mhaddem il-Mekkanizmu.

Il-posizzjoni ta` TZ dwar ir-rapport ta` TBA Periti

43. Fir-rigward ta` dak li jinghad fi premessi 48 sa 85, TZ jifhem li TBA Periti rrispondew fis-sens li r-rapport taghhom ma kienx milqut minn ebda negligenza.

Il-posizzjoni ta` TZ dwar ir-revizjoni mitluba

44. Fir rigward ta` dak li ntqal fi premessa 86, il-pozizzjoni ta` TZ hi din :

a) Isostni li l-VC ma hu tenut li jaghmel xejn, sakemm ma jigux rizolti l-kwistjonijiet msemmija f`para 4 ta` dina r-risposta.

b) F`kull kaz, jsostni li l-VC la jista`, u wisq anqas hu tenut, jordna revizjoni tax-xoghol li ghamlu TBA Periti.

c) Id-diskrezzjoni fdata fil-VC permezz tal-art 2 ta` Dok JM1 gja giet ezercitata, u issa saret finali.

45. Ghal darb` ohra jinghad li dak li hemm f`premessa 87 li kien hemm qbil fil-VC li l-iSkema ta` Divizjoni tigi riveduta mhux minnu. Ukoll jinghad li l-karatterizzazzjoni ta` TZ bhala mandatarju hi skorretta. TZ tqabbad bhala espert biex jaghmel valutazzjoni ; l-aspett ta` mandat kien ghal kollox incidentali.

46. Il-pozizzjoni li assuma TZ fir-risposta fl-azzjoni li tissemma f`premessa 88 hi konsistenti mal-pozizzjoni li assuma TZ minn mindu nghatat is-sentenza tal-Onor Qorti tal-Appell tal-24 ta` Gunju 2011.

47. B`riferenza ghal dan li jinghad f`para 89, jinghad li r-ragunijiet ghaliex TZ mhux marbut, fic-cirkostanzi, li jkompli bl-inkarigu huma moghtija f`varji ittri miktuba f`ismu, fil-kawza Desmond Mizzi et v Id-ditta KPMG et (Rik 300/2012) u f`din ir-risposta.

48. Fir-rigward ta` premessa 90, TZ m`ghandux xi jghid dwar il-pozizzjoni tas-sur Orton u Dr Fenech.

49. Fl-ahhar, ghal dak li jinghad fi premessa 91, TZ ma jabqilx li l-Art 1877(2) tal-Kap 16 ghandu xi rilevanza.

Rat il-lista tax-xhieda u l-elenku ta` dokumenti.

Rat ir-risposta guramentata li pprezenta Av. Dr. Vincent Galea bhala mandatarju tal-assenti Steve Orton fit-22 ta` April 2013 li taqra hekk:–

1. Illi t-talbiet proposti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-istess rikorrenti.

2. Fl-ewwel lok jinghad li whud mit-talbiet (b`mod partikolari, imma mhux biss, it-talba numru [6]) inkwantu diretti kontra l-istanti proprio bhala membru tal-Valuation Committee ma jistghux jintlaqghu ghaliex ir-rimedju ta` ezekuzzjoni specifika mhux disponibbli fir-rigward tal-obbligi li kellhom il-membri tal-Valuation Committee.. Ghalhekk l-istanti ghandu jigi mehlus mit-talbiet.

3. Fit-tieni lok, u minghajr pregudizzju ghall-premess, l-istanti jghid li ma kien hemm l-ebda nuqqas fl-ezekuzzjoni tal-inkarigu moghti mill-Valuation Committee. Il-Valuation Committee ma kellu l-ebda obbligu li jingagga lil xi esperti biex jasal ghall-valuri tal-assi izda l-istanti strah fuq il-parir ta` Tonio Zarb, wiehed mill-membri tal-Valuation Committe, meta huwa kien irrakkomanda li jitqabbdu esperti sabiex l-assi jigu hekk valutati. L-istanti ra wkoll ir-risposta mahlufa tal-Perit Alex Torpiano u tal-Perit Anthony Stivala, periti ezercenti l-professjoni bl-isem ta` TBA Periti u ra li huma qeghdin jixhdu kull allegazzjoni ta` negligenza da parti taghhom. L-istanti jzid jghid li ma kien hemm ebda nuqqas da parti ta` Tonio Zarb jew tal-Valuation Committee fl-ghazla ta` TBA Periti. Ghalhekk ukoll l-istanti ghandu jigi mehlus mit-talbiet.

4. Fit-tielet lok, l-istanti jghid li f`kull kaz, l-iSkema ta` Divizjoni hi finali. Il-kuntratt li kien gie bonarjament konvenut u ffirmat bejn l-ahwa Mizzi u l-kumpanniji taghhom tas-17 ta` Gunju, 2005 hekk jghid. La l-ligi u lanqas l-istess kuntratt ma jahsbu ghar-rimedju li qed jitlobu r-rikorrenti odjerni anke li kieku ghas-sahha tal-argument biss - l-ghaliex dan il-fatt

huwa kontestsat bil-qawwa kollha – kien hemm l-izbalji li minnhom qeghdin jilmentaw ir-rikorrenti. Ghalhekk ukoll l-istanti ghandu jinheles mit-talbiet.

5. Salvi eccezzjonijiet u difizi ulterjuri permessi lill-istanti fil-fatt u fid-dritt.

Rat il-lista tax-xhieda.

Rat ir-risposta guramentata li pprezenta Av. Tonio Fenech fil-15 ta` Mejju 2013 li taqra hekk :–

1. Illi qabel xejn l-intimat jindika li huwa ghadu mhuwiex formalment notifikat bl-atti ta` din il-kawza izda qieghed prezenzjalment jintavola din ir-risposta sabiex jagevola il-process b`dan illi jzomm ferm id-dritt tieghu li jinghata kopja formali tar-rikors guramentat u tad-dokumentazzjoni hemm annessa.

2. Illi preliminarjament l-azzjoni fil-konfront tal-Avv. Tonio Fenech hija intempestiva stante li hekk kif indikat fl-ittra tieghu tat-22 ta` Jannar 2013 u tat-13 ta` Jannar 2012, annessi mar-rikors guramentat bhala Dok. JM 20 u JM 21, huwa kien dispost li jissokta fil-kompitu originali moghti lilu, salv ghall-adempiment ta` xi kundizzjonijiet ragonevoli li d`altra parte jemenaw mill-Ftehim bejn il-partijiet, inkluz il-hlas tas-servizzi tieghu u ghalhekk, filwaqt illi jzomm fermi dawn il-kundizzjonijiet, jeccepixxi bir-rispett illi jkun xi jkun l-ezitu tal-prezenti proceduri hu m`ghandux jinstab responsabbli ghall-hlas tal-ispejjez tal-proceduri.

3. Illi fil-mertu u minghajr pregudizzju ghas-suespost l-intimat jinnota illi t-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jinqraw fil-kuntest ta` diversi proceduri gudizzjarji konsegwenti ghall-falliment tar-relazzjoni bejn zewgt ahwa ta` karattri u veduti ghal kollox differenti li nstabu f`sitwazzjoni fejn ma setghux jaqblu ma` xulxin u ghalhekk kellhom isibu ghajnuna minn persuni ta` fiducja taghhom sabiex dawn jghinuhom fil-valutazzjoni u d-divizjoni tan-negozju taghhom abbazi ta` principji ta` gustizzja u ekwita`. Fil-fatt dan kien il-kompitu tal-kumitat ta` valutazzjoni, li jara kif jasal ghall-qasma tal-assi f`mod ekwu u gust.

4. Illi l-intimat Avukat Tonio Fenech ghamel il-pozizzjoni tieghu cara diversi drabi, kemm fil-kuntest tad-diversi proceduri li tniehdew mill-ahwa li jikkontrollaw is-socjetajiet azzjonisti ta` Mizzi Group Limited, kif ukoll permezz ta` ittri. L-intimat hawn jaghmel referenza ghas-segwenti dokumenti annessi mar-rikors guramentat :

a) Dok JM8, li hija kopja tal-ittra tieghu lill-konsulenti legali tal-ahwa datata 15 ta` Settembru 2011 fejn l-esponent jaghmilha cara li hu kien lest jipprocedi bl-inkarigu tieghu, dment li jithallsu spejjez u ammonti dovuti, u li l-kumitat ma jigix ostakolat bl-ebda mod fil-hidma tieghu illi jespleta b`mod deskritt bhala "comprehensive fulfilment" tal-mandat li nghata ;

b) Dok JM11, li hija kopja ta` email tal-intimat lill-partijiet interessati datata 28 ta` Ottubru 2011 illi "the VC have previously been unanimous in stating that we simply cannot ignore an allegation made by one of the parties that there were clear mistakes in the drawing up of the architect`s report, which itself was an important element for the VC to proceed with the original valuation exercise of a few years ago. I am still of this view, and I have thus far no received any indications from the other VC members that their views are any different to this"; l-intimat ikompli jghid fl-istess email il-fehma tieghu illi "... the VC`s work is unfinished and needs to be completed before any division can be implemented".

c) Dok JM 21, li hija kopja ta` ittra mibghuta mill-intimat, datata 13 ta` Jannar 2012, lill-ahwa Mizzi, jerga` jtenni li kien lest ikompli jespleta d-doveri tieghu bhala membru tal-kumitat ta` valwazzjoni, naturalment dment li jithallsu sommi dovuti u li jigi kkonfermat li ma jezistux cirkostanzi li jimpedixxu l-kumitat "from proceeding with the original task fully, freely and without condition". Fl-istess ittra, l-intimat jissokta billi jissottolinea l-importanza illi l-kumitat "can proceed with the same knowledge sets and professional experience that was available to it hitherto". F`dan is-sens l-ittra tistieden lill-ahwa Mizzi biex immedjatament inehhu kwalsiasi impediment biex is-sur Zarb ikun jista` jissokta b`xoghlu skont il-ftehim originali, jew jaghmlu arrangamenti alternattivi biex il-kumitat ikun jista` jipprocedi "with the full bank of knowledge and experience it enjoyed hitherto".

d) Dok JM 20, li hija kopja ta` ittra mibghuta mill-konsulent legali tal-intimat lill-konsulent legali tar-rikorrent, datata 22 ta` Jannar 2012, fejn terga tigi mtennija il-fehma tal-intimat illi "he is available to proceed with the orignal task entrusted in him and in the other members of the Valuation Committee, naturally taking into consideration any submissions the interested parties may have already made or otherwise wish to make ..."

5. Illi l-fehma tal-intimat kif espressa fid-dokumenti citati hawn fuq, ghadha l-istess pero` dejjem suggett ghad-decizjoni superjuri ta` din l-Onorabbli Qorti. A skapitu ta` kwalsiasi malintiz, il-fehma tal-intimat mhijiex necessarjament illi l-iskema ta` divizjoni ghandha tigi riveduta. Jista` jkun li l-istess skema ghandha tigi riveduta, fil-fehma tal-intimat, imma biss jekk wara evalwazzjoni xierqa tac-cirkostanzi, u wara li jinstemghu il-partijiet kollha koncernati, il-membri tal-kumitat ta` valwazzjoni jidhrilhom illi l-allegazzjonijiet maghmula rigwardjanti zbalji kbar jew zghar jindikaw illi ghandu jsir hekk. Dan, naturalment, sa kemm din l-Onorabbli Qorti ma tordnax f`xi sens iehor.

6. Illi stante li l-ftehim li originarjament qabbad lill-Kumitat ta` Valwazzjoni huwa kollu mprontat u bbazat fuq principji ta` ekwita` u stante li ghadha ma saritx ezaminazzjoni bir-reqqa tal-allegazzjonijiet imressqa tul iz-zmien, l-esponent ma jhossx li huwa opportun u kompatibbli mal-obbligi fiducjarji tieghu jekk jiehu pozizzjoni tassattiva fil-konfront ta` dawn l-allegazzjonijiet f`dan l-istadju;

7. Salv difizi ulterjuri.

Ghaldaqstant, in vista tas-suespost, l-intimat, filwaqt illi jzomm ferma l-eccezzjoni tieghu dwar il-fatt illi m`ghandux jinsab responsabbli ghall-ispejjez tal-proceduri prezenti, jirrimetti ruhu ghas-savju gudizzju ta` din l-Onorabbli Qorti.

Rat il-lista tax-xhieda.

Rat illi fl-udjenza tas-27 ta` Novembru 2013, din il-Qorti diversament presjeduta pprovdiet *inter alia* sabiex din il-kawza, il-kawza fl-ismijiet "Desmond Mizzi et vs Id-ditta KPMG et" (Rik. Gur. Nru. 300/12) u l-kawza fl-ismijiet "KPMG vs D.M.Holdings Limited et" (Rik. Gur. Nru. 432/12) jinstemghu flimkien, kif ukoll illi x-xiehda tal-atti ta` din il-kawza tkun tapplika wkoll ghaz-zewg kawzi l-ohra.

Rat illi fl-udjenza tat-3 ta` Marzu 2014, din il-Qorti diversament presjeduta pprovdiet illi x-xiehda li se tkun saret fil-kawza fl-ismijiet "Desmond Mizzi et vs Id-ditta KPMG et" (Rik. Gur. Nru. 300/12) u fil-kawza fl-ismijiet "KPMG vs D.M.Holdings Limited et" (Rik. Gur. Nru. 432/12) tkun tghodd ghall-kawza tal-lum.

Rat il-provi li tressqu fil-kors ta` din il-kawza, inkluz it-traskrizzjoni ta` xiehda viva voce, xiehda bl-affidavit, u dokumenti, kif ukoll dawk li saru fil-kawza fl-ismijiet "Desmond Mizzi et vs Id-ditta KPMG et" (Rik. Gur. Nru. 300/12), u fil-kawza fl-ismijiet "KPMG vs D.M.Holdings Limited et" (Rik. Gur. Nru. 432/12).

Rat in-noti ta` osservazzjonijiet tal-partijiet.

Rat it-traskrizzjoni tas-sottomissjonijiet finali li saru fl-udjenza tal-24 ta` Novembru 2014 quddiem din il-Qorti diversament presjeduta.

Rat id-digriet li tat din il-Qorti diversament presjeduta fejn halliet il-kawza ghas-sentenza ghas-26 ta` Marzu 2015.

Rat id-digriet li tat din il-Qorti diversament presjeduta fl-udjenza tad-29 ta` April 2015 fejn astjeniet milli tkompli tisma` din il-kawza a tenur tal-Art 734(1)(e) tal-Kap 12.

Rat l-ordni moghti mill-Onor Prim` Imhallef fit-13 ta` Mejju 2015 fejn il-kawza giet assenjata lil din il-Qorti kif presjeduta.

Rat id-digriet li tat fl-udjenza tad-19 ta` Ottubru 2015 fejn tat direzzjoni lill-partijiet sabiex jergghu jaghmlu sottomissjonijiet bil-fomm.

Semghet is-sottomissjonijiet tad-difensuri tal-partijiet fl-udjenza tat-18 ta` Jannar 2016.

Rat id-digriet li tat fl-istess udjenza fejn halliet il-kawza ghas-sentenza.

Rat l-atti l-ohra tal-kawza.

II. Gabra tax-xiehda

1. **L-affidavit tal-atturi**

L-atturi flimkien ipprezentaw affidavit twil.

Jinghad illi Jovan Mizzi u Desmond Mizzi kienu ftehmu li jieqfu joperaw in-negozju tal-familja bl-isem Mizzi Group of Companies. Fl-2005 kienu ftehmu li jappuntaw *valuation committee* kompost minn Tonio Zarb, Av. Tonio Fenech u Steve Orton sabiex jigi stabbilit dak dovut lil kull wiehed. Propjament KPMG kienet dahlet ghal dan l-inkarigu ta` valutazzjoni taht id-direzzjoni ta` Tonio Zarb. Infatti Tonio Zarb kien pprezenta kuntratt addizzjonali lilu u lil Desmond Mizzi, kif ukoll lill-membri l-ohra tal-*valuation committee.* Fuq rakkomandazzjoni ta` Zarb, TBA Periti gew appuntati biex jassistu fil-valutazzjoni tal-proprjeta` immobbli tant li pprezentaw *letter of engagement.*

Jovan Mizzi jghid illi lilu kien assenjat il-bini tal-Mellennia l-Marsa (flimkien ma` dejn sostanzjali) waqt li Desmond Mizzi ha mmobbli l-Fgura (flimkien ma` debitu izghar). Dan tal-ahhar ha wkoll diversi negozji ta` success, fosthom Mizzi Antiques li kellu stock b`valur stamt fl-ammont ta` Lm 1.3 miljun.

Qal illi fost l-istimi, KPMG ipproponiet valur ghall-Millennia ta` Lm 2.7 miljun li kien aktar mid-doppju tal-valur tas-suq li kien ta` circa Lm 1.3 miljun. Dan l-izbilanc dovut ghal zbalji u nuqqasijiet fil-valutazzjoni gab il-konsegwenza li Desmond Mizzi thallas Lm 209,638 aktar. Il-*valuation committee* indunaw bl-izball u ppruva jirrimedja qabel ikkonkluda x-xoghol.

Ighid illi hareg rizultat anomalu minhabba li kien hemm informazzjoni zbaljata li TBA Periti taw lil KPMG, kif ukoll ghaliex kienet omessa informazzjoni krucjali. Inoltre kien hemm konflitt da parti ta` Joseph Tabone li kien qed jirrapprezenta l-interessi ta` Desmond Mizzi. Kien hemm insistenza li skont it-termini ta` l-ingagg, il-*valuation committee* kellu jqis informazzjoni minghand iz-zewg partijiet. L-informazzjoni u l-proposti tieghu kienu skartati. Fil-fatt huwa rrefera lill-*valuation committee* u lil KPMG tlett opinjonijiet separate bil-miktub dwar il-valur tal-Millennia rilaxxjati minn tliet *estate agents* maghrufa : Dhalia, KB u Perry. L-istima separata li ghamlu t-tliet agenti kienet ta` Lm 1.13 miljun. Minkejja dawk l-opinjonijiet,

KPMG ma hadet l-ebda passi hlief li nkarigat lil Frank Salt li allegatament informa lil KPMG li l-valur stmat minn TBA seta` jintlahaq.

Kompla jinghad li Frank Salt fil-website taghha tal-2006 kienet sostniet li Millennia kellha *surface area* ta` kwazi d-doppju dak li effettivament kellha. Meta huwa talab stima fl-2007 minghand Frank Salt, dawn irrispondew li l-binja kienet tiswa` madwar Lm 1.5 miljun u Ii kienet ser tkun *a slow sell.* Fl-2011 kienu nkarigati AP Architects biex jivverifikaw l-informazzjoni li fuqha bbazat ruhha TBA sabiex waslet ghall-istima taghha. Kienu notati diversi zbalji u assunzjonijiet inkorretti li saru minn TBA, liema zbalji kienu delinjati fl-ittra legali li baghtu l-atturi fit-2 ta` Settembru 2011.

Kien mistqarr illi l-*valuation committee* kien accetta li l-kontenut kellu jghaddi ghand TBA ghall-konsiderazzjonijiet taghhom. Intant Desmond Mizzi beda jaghmel pressjoni biex il-*valuation committee* jiffinalizza x-xoghol tieghu. Desmond Mizzi ghamel proceduri legali sabiex il-*valuation committee* jiddikjara x-xoghol tieghu bhala finali u konkluz bil-kawza Nru 300/2012.

L-atturi jikkontendu illi KPMG ma hadux azzjoni biex jirrettifikaw l-izbalji li kienu saru. Desmond Mizzi ha wkoll passi anke in malafede u bi ksur ta` dak li kien miftiehem fl-2005. Dan ipprezenta mandati kontra l-kumpannija ta` Jovan Mizzi. Fl-2012 Desmond Mizzi ha l-pussess ta` l-assi kollha u ostakola lil Jovan Mizzi milli jiehu fil-kontroll tal-Millennia. Minnaha taghha KPMG irrifjutat li tkompli bis-servizzi taghha peress li ma baqghetx tithallas minn Desmond Mizzi. Per konsegwenza, KPMG spiccat holqot sitwazzjoni fejn il-membri l-ohra tal-*valuation committee* ma setghux ikomplu bix-xoghol taghhom. Iz-zewg membri l-ohra riedu jsibu mezz kif il-process jigi kompletat b`mod efficjenti izda kienu ostakolati minn KPMG. Dan kollu wassal ghal sitwazzjoni hazina finanzjarja. Fil-kawza tal-lum, qed jintalab illi l-*valuation committee* ikompli bix-xoghol skont il-ftehim tal-2005 bl-uzu ta` informazzjoni korretta. Jekk il-kalkoli jsiru tajjeb, Desmond Mizzi ma kellux jiehu Lm 209,638 u Jovan Mizzi jiehu Lm 350,000.

Jinghad mill-atturi illi l-informazzjoni zbaljata li abbazi taghha TBA ghamlet il-kalkoli taghha kienet inghatat minn Joseph Tabone u minn Tonio Zarb. Indikaw l-izbalji li saru minn TBA ; fosthom dawn imxew bl-assunzjoni skorretta li l-immobbli kellu permessi tal-MEPA ghal skopijiet kummercjali mentri fir-realta` s-sit kellu arja ta` 4,380 m.k. li setghet tinkera, izda 2,644 m.k. setghet tinkera ghal skopijiet kummercjali waqt li l-bqija u cioe` 1,734 m.k. kienu licenzjati ghal *storage* u parkegg. TBA utilizzaw valuri skorretti ghal ambjenti interni bla ma vverifikaw il-kejl. Infatti l-kejl tal-area li

setghet tinkera kienet ta` 4380 m.k. kuntrarjament ghall-valur li bbazaw fuqu TBA li kien ekwivalenti ghal 6350 m.k.

Intqal ukoll li TBA hadu zball meta kkapitalizzaw l-*additional rent* peress li dawn ma kellhomx jigu kkunsidrati fir-*revenue streams* u dan bi zball ta` aktar minn Lm100,000. TBA utilizzat il-*gross rental value* fil-kalkoli tal-valutazzjoni tal-binja meta fil-verita` kellha tigi utilizzata in-*net value*.. Gie spjegat li kellu jigi inkluz ukoll *downtime in rental*, konsistenti fi skont fil-kera ta` 10-15% fis-sena. Il-valutazzjoni ta` TBA ma tirriflettix ir-realta` tas-suq hekk kif kienet obbligata taghmel meta tadopera ir-RICS methodology. Gie spjegat li diversi kienu l-fatturi li kienu jindikaw li l-valur tas-suq ta` l-binja kien ta` madwar Lm 1.13 miljun. Dawn kienu fost ohrajn li Dhalia kienet stmat il-binja fis-7 ta` Novembru 2005 bhala ta` valur ta` Lm 1,100,000 ; KB Real Estate ghamlet stima fl-4 ta` Novembru 2005 ta` Lm 1,200,000 ; Perry ghamlu stima fil-15 ta` Ottubru 2005 ta` Lm 1,200,000. Email minn Frank Salt kien jindika li l-istima tal-valur kien ta` Lm 1.5 miljn izda li kienet ser tkun *"a slow sell"*. Dak iz-zmien li saret il-valutazzjoni, kienet tpoggiet fis-suq proprjeta` identika ghall-Millennia Building sitwata distanza ta` inqas minn mitt metru boghod u li kellhat madwar terz tal-kob or tal-Millennia. Dik il-propjeta` kienet qeghda tinbiegh ghal Lm 460,000. Kien hemm valutazzjoni ta` binja simili mill-Perit Martin Farrugia li kien il-perit meta nbniet il-Millennia li kien ghamel stima ta` Lm 1,440,000. TBA ghamlu varji assunzjonijiet dwar is-sit li kienu skorretti kif ukoll njoraw certu fatturi materjali u ta` sostanza. Kienu ghalqu bosta mill-kuntratti ta` kera li kien hemm fl-2005. Kien hemm varji tenders li ma gewx mirbuha kif ukoll li kien hemm bzonn ta` *refurbishment* ta` madwar €250,000 biex jigi attirat inkwilin gdid fl-2012.

L-atturi jixhdu illi skont il-ftehim tal-2001, dan kellu jigi onorat sa l-ahhar ta` l-2003, izda dan ma rnexxiex. Matul l-2004, Desmond Mizzi lmenta ma` Jovan Mizzi li kien dispost li jbiddel il-pakkett li nghata ghax ma setax ilahhaq. Fl-ahhar tas-sajf 2004, saret laqghet ghand Dr Tonio Fenech fejn Joseph Tabone li kien il-finance director ta` Mizzi Group kien allarmat dwar is-sitwazzjoni finanzjarja, u li kien hemm bzonn li jsiru arrangamenti godda mal-bank. Wara laqghat anke fl-ufficcju legali ta` Dottor Georg Sapiano fit-23 ta` Dicembru 2004, Jovan Mizzi accetta li l-pakketti jigu mibdula biex b` hekk regghu marru kontra ghal kontenut tal-ftehim tal-2001. Madanakollu, Desmond Mizzi talab Lm 210,000 bhala kumpens u ghalhekk ma ntlahaqx ftehim izda kien miftiehem li tigi ngaggjata *audit firm*. Malli spiccat il-laqgha, Av Sapiano ddikjara lilu nnifsu bhala l-avukat ta` Desmond Mizzi. Sar ftehim kompletament differenti fil-31 ta` Marzu 2005, fejn l-assi u d-djun tqeghdu f`pakketti u divizi b`dana illi Jovan Mizzi zamm il-Millennia bhala l-asset principali. Kien miftiehem li ssir valutazzjoni professjonali halli jigi

determinat il-quantum tal-ekwiparazzjoni. Il-ftehim kien diskuss f`aktar dettall u fis-17 ta` Gunju 2005 kien appuntat il-*valuation committee* u kien miftiehem li d-divizjoni kellha tkun *equitable* biz-zewg azzjonisti jaghtu l-informazzjoni.

Jinghad mill-atturi illi skont il-klawsola 1.4 ta` dan il-ftehim, il-*valuation committee* seta` tistabilixxi valuri bl-assistenza ta` esperti teknici. Kien miftiehem illi KPMG kellha tiehu hsieb il-valutazzjoni ; infatti din ipprezentat kuntratt gdid fejn tnizzel illi l-informazzjoni kellha tinkiseb minghand iz-zewg azzjonisti u li d-data pprezentata kellha tigi accettata kif inhi minghajr ma jsir awditjar taghha. TBA Periti kienu nkarikati b` rakkomondazzjoni ta` KPMG sabiex jaghmlu valutazzjoni tal-proprjeta`. TBA pprezentat *letter of engagement* li fost l-ohrajn kienettghid illi r-rapport kellu jinghata lill-*valuation committee* u li TBA kienet ser tipprovdi *an open market valuation using RICS approach.*

Kompla jinghad li l-attur kien ha hsieb l-informazzjoni tan-negozju inkluz l-*asset database* u *transaction history* kif ukoll *financial data and information.* Steve Orton kien jiddependi hafna fuq din id-database kif ukoll Joseph Tabone kien ifahhar hafna s-sistema li kien zviluppa l-attur. Kien kien ovvju li l-attur kellu jigu mistoqsi domandi minn KPMG izda dan qatt ma sar. Kien wera t-thassib tieghu dwar minn fejn kienet qeghda tingieb l-informazzjoni izda qatt ma nghata risposta. L-attur insista ma` KPMG li Joseph Tabone ma kienx imparzjali u li l-informazzjoni kellha tingabar miz-zewg azzjonisti. Ghalkemm l-ittri tieghu waslu ghand KPMG, dawn ma nghatawx l-attenzjoni mehtiega. L-attur kien iddisinja u ghamel xoghol ta` supervizjoni fl-istallazzjoni tas-sistema mekkanika u elettrika tal-Millennia u kien ghalhekk konsapevoli tal-limitazzjonijiet imposti mill-MEPA fis-sens illi l-binja giet klassifikata bhala 60% kummercjali u 40% bhala storage.

L-attur isostni li kien talab diversi estate agents biex jaghtu valur lill-binja u ghadda dawk l-istimi lill-*valuation committee.* Il-valutazzjoni ta` TBA kienet id-doppju ta` l-istejjem tal-estate agents. Ghalhekk il-*valuation committee* avvicina lil Frank Salt. Skont KPMG, Frank Salt kienu sostnew li l-valur ta` Lm 2,700,000 kien plawsibbli. Minkejja dan, ma tressaq l-ebda rapport bil-miktub ta` Frank Salt. Anke l-konkluzjoni ta` Frank Salt telqet minn informazzjoni skorretta ; fosthom il-kejl skorrett tal-binja, u l-extent tal-permess ghal skopijiet kummercjali. Biex inghata l-valur tal-pakkett assenjat lill-attur, KPMG qaghdet fuq informazzjoni esklussivament moghtija minn Joseph Tabone. L-istima tat-tliet estate agents kienet injorata.

Jinsistu l-atturi illi r-rapport ta` TBA kien bazat fuq taghrif li gie minghand Joseph Tabone, Desmond Mizzi u KPMG bl-eskluzjoni tal-attur. li TBA ma ghamlet l-ebda verifika ta` l-informazzjoni li taha Joseph Tabone kif ukoll injorat l-*input* ta` Jovan Mizzi. Ir-rapport ta` TBA injora l-*permit and energy limitations of the building*, assuma li l-binja setghet tinkera b`mod indefinit u minghajr l-ebda skont, utiliza informazzjoni skorretta, u inkluda *income* li ma kellu l-ebda konnessjoni mal-valur attwali fis-suq ta` l-binja. KPMG ikkunsidrat il-valur tal-kumpanniji moghtija lill-parti l-ohra bhala negligibbli meta l-provi kienu juru l-maqlub. Il-figura ghall-assi allokati lil Desmond Mizzi kienet ta` Lm 477,708 mentri l-*market value* ta` *stock* ta` Mizzi Antiques tnizzel fil-kotba bhala Lm 1,300,000. Ma kienx minnu li dawn il-kumpanniji kienu *dormant*. KPMG ma ghamlet xejn biex tivverifika l-izbalji. Qatt ma talbet il-hatra ta` espert iehor. Lanqas ghamlet *effective stock audit*.

Intqal mill-atturi li l-iskema ta` divizjoni tat lill-attur opzjonijiet li ma kinux gusti u ekwi tant li dan kien rikonoxxjut mill-*valuation committee.* Minflok trangaw l-izbalji, kien propost mekkanizmu maghruf bhala *Sales Option Mechanism* biex jistabilixxi *the real market value.* Dan il-metodu kien jidher kumpless, *time consuming* u jiswa hafna flus izda kien isewwi l-izbalji. Ghalhekk l-attur accetta l-mekkanizmu fil-15 ta` Marzu 2005. Sar abbozz ta` l-*scheme of division* wara li Desmond Mizzi ffirma ftehim ta` kostituzzjoni ta` debitu favur KPMG. Wara li l-azzjonisti accettaw l-iskema ta` divizjoni, saru medjazzjonijiet biex jigi evitat is-*sales option mechanism.* Kien suggeriet li l-ekwiparazzjoni favur Desmond Mizzi tonqos minn Lm 209,000 ghal Lm 150,000 jew ghal Lm 100,000. Dan ma kienx accettabbli.

Kompla jinghad li Desmond Mizzi mexxa kontra l-*valuation committee* l-ewwel bi protest gudizzjarju fit-12 ta` Marzu 2006, segwit b`mandat ta` inibizzjoni fl-14 ta` Marzu 2006, u bi proceduri ta` arbitragg li kienu decizi favur l-atturi. Desmond Mizzi pprova jostakola lill-attur milli jikri l-ispazji tal-Millennia, gharraq il-facilitajiet bankarji tal-attur, abbuza minn klijenti tal-attur. Kemm damu ghaddejjin il-kawzi, l-attur kellu jahdem bla overdraft u bla facilitajiet bankarji. Kellu jaghmel negozju billi jhallas imghax gholi, u kellu diffikultajiet mad-dipartiment tat-Taxxi.

Sostnew l-atturi li ghalkemm il-*valuation committee* rrikonoxxja l-allegazzjonijiet taghhom, il-kumitat ha l-posizzjoni li l-lanjanzi taghhom ma setghux jigu trattati.

2. Il-kontroezami tal-attrici Gabrielle Mizzi

Fil-**kontroezami**, Gabrielle Mizzi, mart l-attur Jovan Mizzi, xehdet illi zewgha jghidlha b`kollox. Ghalkemm ma kenitx direttament involuta fin-negozju, gieli hadet hsieb ta` xi *book-keeping* tal-kumpanniji tal-Mizzi Group. Ma kenitx impjegata izda gieli assistiet lill-attur. Kienet direttur ta` Unitrade Ltd. Gieli kienet tkun prezenti ghal laqghat bejn zewgha u huh Desmond. Ma kenitx involuta fl-ghazla tal-membri tal-*valuation committee* ; lanqas fl-involviment ta` KPMG, ghalkemm kienet taf li KPMG kellha f` idejha l-ezercizzju ta` valutazzjoni. Sostniet li ma kinitx kuntenta u sodisfatta bil-valutazzjoni ta` KPMG. Lanqas ma kienet involuta fl-ghazla ta` TBA Periti. Saret taf bihom wara li kien prezentat ir-rapport taghhom. L-ghan tar-rapport ta` TBA kien sabiex issir valutazzjoni ta` 240 Zabbar Road Fgura u ta` Millennia Marsa. Taf dawn l-immobbli u ghamlet zmien tabita 240, Zabbar Road, Fgura.

Xehdet illi Millennia kien bini kummercjali u kien komplut minn kollox. L-art kienet in parti bil-madum, in parti bl-irham u u in parti bl-injam. Ghamlet zmien tahdem fit-tielet sular li kien jintuza bhala ufficini. Kien hemm zewg lifts ghall-klijenti, u lift iehor ghall-prodotti kummercjali. Ghall-bidu l-binja kienet tintuza bhala hanut ta` l-antikatijiet filwaqt li s-sular ta` fuq kien jintuza bhala *workshop*. Kien hemm diversi ufficini li kienu jintuzaw mill-Mizzi Group, jew terzi bhala inkwilini fosthom it-Tax Compliance Unit, il-Malta Resources Authority u s-socjeta` IFIX.

Kompliet tixhed illi l-*book keeping* li kienet tiehu hsieb kien jirrigwarda biss *reconciling bank statements.*

Qalet illi l-kera li kienet tithallas mit-Tax Compliance Unit u mill-Malta Resources Authority kienet kull tlett xhur. Il-parti tal-binja li kienet tintuza bhala *workshop* ma kellhiex madum. Il-kalkoli li huma ndikati fl-affidavit taghhom saru minn zewgha, u hi qaghdet fuq dawk il-kalkoli.

Stqarret illi zewgha kien preokkupat li ma kienx qed jintalab informazzjoni minn KPMG. Zewgha ma kienx sodisfatt bil-valutazzjoni ta` TBA Periti.

Qalet li hadd ma talab informazzjoni lil zewgha. KPMG ibbazat ruhha fuq l-informazzjoni zbaljata ta` Joseph Tabone.

Cahdet li qatt tkellmet ma` KPMG jew ma` TBA Periti.

3. Il-kontroezami tal-attur Jovan Mizzi

Fil-**kontroezami**, Jovan Mizzi xehed illi d-dokumenti li pprezenta kien kollha necessarji u utili ghall-kaz.

Qal illi l-professjonisti li tqabbdu kienu Tonio Zarb u Tonio Fenech. Inghata l-inkariku lil Steve Orton ukoll peress li n-negozju tieghu kienu l-antikitajiet.

Stqarr illi huwa accetta meta Tonio Zarb gab mieghu lil KPMG. Daqstant iehor kien accetta lil TBA Periti.

Qal illi l-oggezzjoni tieghu ghax-xoghol tal-*valuation committee* kien illi semghu parti wahda biss.

Spjega li l-operat tal-*valutation committee* kien *challenged* fuq kwistjoni wahda. Huwa jaqbel mad-decizjoni tal-Qorti. Spjega li huwa kien dahal bhala parti f` dik il-kawza.

Insista li l-valur zbaljat sehh minhabba li nstemghet parti wahda biss.

Qal illi sal-2009 ma kellux idea fuq liema bazi TBA hargu r-rapport taghhom peress li ma kellux kopja tar-rapport.

Fisser illi sa dak l-istadju, ma kellux dubju dwar ix-xoghol ta` TBA, izda meta kien prezentat ir-rapport fl-2009, huwa sab l-izbalji iktar u iktar meta qies li l-Millennia kien valutat it-tripplu tal-valur tieghu.

Sahaq illi huwa kien maqtugh barra. Joseph Tabone kien jibghat l-emails lil KPMG u lil TBA, kien jikkopja lil Desmond Mizzi biss.

Spjega li Frank Salt kien qal fil-website tieghu li Millennia ghandha 7000 m.k. meta dan kien kejl hazin.

Qal illi huwa stieden lil KPMG biex jintroducuh ma` TBA izda dawn ma tawhx twegiba.

Xehed illi kien anke kiteb lil TBA izda dawn ma rrispondewhx.

Huwa spjega li l-fond Millennia kien *a naturally ventilated building.* Kien hemm sular mahdum bl-injam, zewg sulari bl-irham ta` Carrara marble, u kien hemm sular madum. Il--finishing tas-sular ta` fuq kien b`air conditioner mentri fis-sular ta` taht kien hemm nofsu bl-air conditioner fejn hemm l-Malta Resources Authority. Kien ghad fadallu biex jigi kompletat u ghalhekk il-binja kienet *semi-finished.* Kien hemm parti fejn kienu jidhru l-planki. Millennia kien *finished* ghall-uzu ta` antikitajiet izda mhux biex jinkera bhala ufficini.

Stqarr illi l-pjanta li Tabone ghadda lil TBA ma kellhiex kejl fuqha.

Qal illi saru assunzjonijiet fis-sens li l-area tal-binja kienet sejra tinkera kollha. Bit-tip ta` finishings li kien hemm, ma kienx jirrisali ghal komputazzjoni ta` 5% bhala *capitalisation.*

Ippreciza illi t-Tax Compliance Unit kienu jikru sular shih ghal madwar Lm 40,000 fis-sena. Muri Dok AD1 u AD2, ikkonferma li kienu saru dawk il-*bids* mal-Malta Resources Authority. Spjega li huwa kien offra miljun anqas mill-ohrajn peress li ried li jhallas lill-bank. Madanakollu, dik l-offertaq kienet giet ikkancellata, u meta regghu hargu t-tender, huwa gie hafna qrib ta` offerta ta` kompetitur iehor peress li dan kien jaf il-prezz tieghu. Spjega li huh kien avvicinah u infurmah li ma setax jikri l-post u spicca baqa` mdendel mal-bank. L-offerta kienet fuq zewg sulari, mhux wiehed, u kellu jaghmel *total refurbishment*, *total change of airconditioners,* u sa anke kellu jwaqqa` xi hitan. Huwa sostna li l-informazzjoni li ghadda huh lill-professjonisti kienet kollha *double accounting.* Huwa spjega li l-*bids* jinfluwenzaw il-*cut off date differences.* Il-*bids* li ghamel saru bl-approvazzjoni tal-bank u bl-assistenza ta` perit. Skont l-offerta, il-kirja kienet ghal hames snin, li setghu jizdiedu ghal hames snin ohra, u fl-ahhar hames snin, kien hemm l-ghazla li jittiehed sular iehor.

Ikkonferma li l-IFIX kienet tikri parti mill-*ground floor* u l-*first floor*. Dik is-socjeta` kienbet fi stat ta` stralc. IFIX ma kellhomx kirja fissa kuntrarjament ghat-Tax Compliance Unit li kienu jikru t-*top floor* kollu.

Fir-**riezami**, Jovan Mizzi xehed illi huwa kien ha l-parir ta` *real estate agents* meta ra li l-valutazzjoni ta` TBA kienet gholja.

Qal illi meta hareg ir-rapport tal-*valuation committee*, sar *sales mechanism* fejn qalu li jekk huwa ma kienx lest li jiehu dik il-proprjeta` u jaghti lil huh l-flus stabbiliti, kien hemm l-opzjoni li tinbiegh minnhom, peress li kienu sabu lil Frank Salt biex ibiegh. Huwa accetta l-offerta izda mbaghad saret il-kawza minn Desmond Mizzi dwar il-kwistjoni tad-decizjoni *ultra vires*.

4. Nota ulterjuri tal-attur Jovan Mizzi

L-attur jirreferi ghal dak li stqarr Desmond Mizzi meta qal illi 25% ta` Millennia trendi dhul ta` €2,177,063 fuq firxa ta` ghaxar snin.

Skont l-attur, dikjarazzjoni ta` dik ix-xorta mhijiex korretta ghax timplika li jekk il-bini kellu jinkera kollu ghal ghaxar snin, jiggenera introjtu ta` €8,708,252. Dan il-kalkolu huwa pero` ferm izjed gholi mill-valur reali tas-suq. Id-dokument tat-tender MRA/1/2012 kien ippubblikat fid-9 ta` Marzu 2012 bid-data tal-gheluq tkun l-20 ta` April 2012. L-offerta kienet ghall-kiri ta` spazju ghal ufficcju. Il-prezz ikkwotat kien ghal spazji ta` madwar 1,750 m.k. ghal massimu ta` ghaxar snin. L-1,750 m.k. huwa ekwivalenti ghal madwar 40% taz-zona disponibbli ghall-uzu ta` ufficini, li ghandha 4,380.06 m.k. kif imkejla mill-Architecture Project Periti. Il-40% huwa ferm aktar mill- 25% li jsemmi Desmond Mizzi.

Kompla jghid illi minbarra l-ispazju deskritt, il-kerrej prospettiv kien ukoll moghti d-dritt esklussiv li juza parti mill-basement sa massimu ta` hames karozzi ghall-parkegg, u cioe` cirka 25% tal-basement. Il-kerrej kellu dritt juza l-bejt kollu biex jinstalla solar panels bi qligh ghalih. Is-sid kien ukoll accetta r-responsabbilita` ghat-tiswijiet mehtiega matul il-perijodu kollu kif ukoll inkluzi fl-istess valuri kien il-prezz tal-manutenzjoni tal-komun. L-ammont ta` €2,177,063 li ssemma fl-opening schedule kien

jinkludi l-VAT u ghalhekk ghall-fini ta` dan il-kalkolu, il-prezz eskluz il-VAT kellu jaqra €1,844,969. Kien stmat li kellu li jkun hemm bzonn nefqa ta` €150,000 biex jigu sodisfatti r-rekwiziti tal-offerta.

Qal illi Desmond Mizzi ma sabx diffikulta` jipprova jfixkel lill-Qorti billi jghid li Unitrade Limited kienet waslet biex tikri mentri fil-verita it-tender kien annullat. It-tender il-gdid kien ippubblikat f`Ottubru 2012 u l-offerta ta` Uintrade kienet ikkunsidrata favorevolment. Dak iz-zmien Desmond Mizzi ghamel mandate ta` sekwestru kontra Unitrade li gab dubji dwar id-dritt tieghu li jikri l-bini ; ghalhekk Unitrade tilfet it-tender bil-konsegwenza li garrbet telf finanzjarju. Qal illi fil-*business valuation and division/restructuring agreement*, kien miftiehem li huwa kellu jkun esklussivament responsabbli ghall-Millennia, u li wara l-*cut off date* tal-31 ta` Marzu 2005, Desmond Mizzi ma kellu l-ebda dritt jew dmir li jinvestiga jew jindahal jew jostakola n-negozju tal-Millennia. Kien accetta l-obbligu li jithallas lura self bankarju ta` cirka €1,863,500. It-termini tas-self ma setghux jigu diskussi minhabba azzjonijiet li ha Desmond Mizzi. Huwa kien kostrett ihallas l-oghla rata ta` imghax ta` 8% ; dan fisser illi spicca kellu jaghmel hlasijiet ta` aktar minn €200,000 fis-sena, irrispettivament minn jekk il-binja kinitx mikrija totalment jew le.

Fisser illi li jekk wiehed jassumi li Millennia kellu jkollha l-permessi mehtiega, u kellha tinkera fit-totalita` taghha, kienet tiggenera €4,612,422 fuq firxa ta` ghaxar snin. Kellu jitqies tnaqqis ghal VAT, ghal hlasijiet tax-xogholijiet u spejjez ta` alterazzjonijiet, kif wkoll spejjez ta` manutenzjoni ghal ghaxar snin. Mill-€4,612,422 kellhom jitnaqqsu 20% fis-sena ghal management u spejjez ohra biex izzomm il-bini ; u 35% income tax fis-sena ; b`hekk il-profit wara t-taxxa jkun ta` €2,398,459.

Qal illi ghal proprjeta` li tkun impenjata ghal kiri lil terzi, kull xerrej potenzjali jkun interessat li jkun jaf x`inhu d-dhul mistenni mill-investiment fuq perijodu ta` ghaxra – tnax –il sena. Sabiex il-bini kollu jigi addattat bi tqassim gdid halli jissodisfa l-htigijiet specifici godda ta` l-inkwilini, l-ispejjez facilment jilhqu l-figura ta` €500,000.

Qal ukoll illi l-figura ta` €2,398,459 hija ferm `il boghod mill-valur ta` €8,708,252 li jsemmi Desmond Mizzi. L-ammont ta` €2,398,459 johrog minn prezzijiet tal-2012 u mhux ta` l-2005.

5. Kontroezami ulterjuri tal-attur Jovan Mizzi

Xehed illi l-kera li ghaliha jirreferi r-rapport ta` TBA hija tajba hlief ghal dik tal-Malta Resources Authority li qatt ma ezistiet. Kien hemm assunzjonijiet li ma kienux validi fosthom li hadu TBA fir-rigward tat-twieqi u hwejjeg ohra. TBA ma haditx in konsiderazzjoni li l-Malta Resources Authority ma accettawx il-proposta taghhom. TBA ma tawx kaz li f` kaz ta` kera, hemm persentagg ta` taxxa gholi li jrid jithallas. Spjega li Joseph Tabone kien informa lil TBA illi kellhom jaraw kuntratt li kien hemm ma` GO Mobile izda dan ma sehhx anke wara li Mizzi Antiques ma baqghetx topera minn dak il-fond. Joseph Tabone ma ghaddiex l-informazzjoni kollha lil TBA. Tabone, li kien qed jirrapprezenta lil Desmond Mizzi mhux lilu, ma ghaddiex lil TBA il-pjanti tal-MEPA. Lanqas ma ghadda l-informazzjoni li ma sarux kirjiet. Tabone tahom l-impressjoni li kif jitilqu Mizzi Antiques, jibdew jikru l-Maltacom izda dan qatt ma sehh peress li ma kienx hemm 1,350 m.k. fil-ground floor. Is-sintesi valida li ta Joseph Tabone hija dik a fol 3102 sa 3105.

Kompla jixhed li huwa talab lil *valuation committee* biex jiltaqa` ma` TBA izda qatt ma nghata risposta. Kiteb ukoll lil TBA izda dawn qatt ma wiegbu. Meta huwa dahal ghall-Millennia fi Settembru/Ottubru 2005 talab lil estate agents il-valur tal-binja, u ghadda dik l-informazzjoni lill-*valuation committee*. Huwa kien accetta l-hatra ta` TBA periti. Qal illi ma jafx jekk TBA periti ghamlux kejl fuq il-post. Minghandu TBA periti ma hadu l-ebda informazzjoni. L-inkariku li huwa ta lil Architectural Projects kien illi jkejjlu mhux li jaghmlu stima. Huwa kien lest joqghod fuq il-valutazzjoni tal-kumitat dment li dawn iqisu t-taghrif kollu.

6. Ix-xiehda tal-Perit Claude Calleja

Xehed illi kien ilu jaf lil Jovan Mizzi u Desmond Mizzi fl-1988 meta sar klijent ta` Mizzi Antiques. Rega` ltaqa` ma` Jovan Mizzi fl-2009-2010 meta ghamel overview tal-valutazzjoni li kienet saret ta` Millennia Building. Lil TBA Periti u lill-Av. Tonio Fenech kien jafhom personalment. Huwa vvaluta x-xoghol ta` TBA Periti bl-applikazzjoni ta` *discounted cash flow methodology* u ta` *standard capitalization of annual income methodoly.* TBA Periti utilizzaw *discounted cash flow methodology* biex jivvalutaw il-partijiet tal-bini li kienu diga`mikrija metnri ghal dawk il-partijiet li ma kinux mikrija, TBA Periti utilizzaw l-*capitalisation of annual income methodology.* TBA Periti ghazlu *discount and capitalization rates* ta` 5-10%. Qal li huwa difficli ferm biex tasal ghal valutazzjoni preciza.

Kompla jixhed illi fl-2011 huwa ghamel *review* tax-xoghol li ghamlu TBA Periti. Sab li r-rapport kien jidher *faultless*. Insista li TBA Periti bbazaw ruhhom fuq informazzjoni li tawhom KPMG u Mizzi Group. Idderiega lil Jovan Mizzi sabiex jaghmel verifika ta` l-informazzjoni li fuqha saret il-valutazzjoni minn TBA Periti. Jovan Mizzi nkarika lil Architectural Project Architects biex ikejjlu l-binja u jistabilixxu n-*net lettable/internal areas*. Mill-kalkoli li saru, irrizulta li fir-rigward tal-ground u first floor levels, TBA Periti kienu qed japplikaw rati ta` kera skorretti.

Huwa elenka zbalji ohra li rrizultaw fosthom li kien hemm l-assunzjoni li l-permessi tal-MEPA kienu jkopru l-binja kollha mentrifir-realta` kien biss 60% li seta` jintuza ghal skopijiet ta` kummerc. Intqal illi rifuzjoni ta` nfieq kapitali ghal xogholijiet ta` *refurbishment* kien ipprezentat lil TBA Periti bhala *revenue* minflok *cost reimbursement*. Ma sarux assunzjonijiet dwar il-kera ta` l-ispazji li kienu sufficjentement konservattivi. Kienu skartati l-opinjonijiet ta` tlett *estate agents* kif ukoll l-informazzjoni li waslet minghand il-Perit Martin Farrugia. Ghalkemm KPMG sostniet li tkellmet ma` Frank Salt, huwa qatt ma ra l-opinjoni moghtija minn Frank Salt.

Stqarr illi ghalkemm huwa ma kienx *RICS qualified assessor* huwa kien ikkwalifikat biex jutilizza *RICS methodology*. Qal illi fil-kaz ta` *market value valuations*, min ikun qed jivvaluta, obbligat iqis *data points* li johorgu mis-suq ta` proprjetajiet simili kif ukoll obbligat jivverifika l-analizi taghhom meta jirrizulta li l-analizi tkun materjalment differenti minn dawk id-*data points*.

Ikkonkluda li kien hemm diversa data u assunzjonijiet li gew utilizatti li holqu rizultat anomalu. Meta mqabbel mal-*market value data points*, kien hemm varji zbalji li kienu jirrikjedu rivalutazzjoni.

7. <u>Il-kontroezami tal-Perit Claude Calleja</u>

Xehed illi huwa ghandu *partnership* ma` Architectural Projects. Ghalkemm ir-rapport ta` TBA Periti kien jidher minghajr zbalji, x`hin kien evalwat, irrizulta li kien ibbazat fuq informazzjoni skorretta. Bit-trapass taz-zmien, kien aktar ikkonfermat li r-rapport ma kienx korrett. Sostna li kien hemm informazzjoni ezistenti dak iz-zmien li ma kenitx ikkunsidrata. Il-valutazzjoni tal-*estate agents* kienet ibbazata fuq informazzjoni mehuda mis-suq. TBA Periti kien messhom hadu konsiderazzjoni ta` dik l-informazzjoni,

ghaliex il-valur indikat mill-*estate agents* kien indikattiv illi l-valutazzjoni seta` ma kenitx qeghda ssir korrettement.

Qal illi huwa mar fuq il-post fl-2008, u ghamel il-kummenti tieghu dwar rapport li sar fl-2006. Ma kienx jaf illi l-binja kienet qeghda tintuza aktar minn 50% tar-rekwizit impost mill-MEPA ghall-uzu kummercjali. Il-binja in kwistjoni tikkonsisti minn erba` livelli li kienu binjiet kummercjali, izda kellu jigi determinat jekk kienx possibbli li ssir kirja. TBA Periti ma ghamlu l-ebda tnaqqis fuq dawk il-partijiet tal-binja li ma kienux mibnija. Safejn jaf hu, il-basement qatt ma rrenda qliegh anke minhabba problemi ta` *flooding*. Qal li ma jafx li dawn l-akkwati kienu inseriti fil-Marsa Park Opportunity Area. Spjega li ma hax in konsiderazzjoni dak l-element. Insista li l-izball ta` TBA Periti kien li bbazaw ruhhom fuq informazzjoni li Millennia kienet *a revenue stream*. Jovan Mizzi qatt ma nfurmah li precedentement kien ghamel valutazzjoni tal-proprjeta li rrizulta li kienet ferm oghla.

Qal illi l-informazzjoni moghtija lil TBA Periti kienet parzjali minhabba li l-informazzjoni giet moghtija minn ufficjal tal-kumpannija li ma kienx imparzjali. Huwa ra parti mill-informazzjoni li giet mghoddija minn Joseph Tabone. Il-pjanti li ra hu kienu ttimbrati mill-MEPA izda li kien hemm xi differenzi meta wiehed imur fuq il-post, fosthom il-kaxxa tat-tarag fuq in-naha ta` wara tal-lemin tal-binja. Ir-rapport kien ferm inkorrett ; li kieku ngibdet l-attenzjoni tal-periti, l-inkorrettezzi kienu jigu rimedjati. Meta ghamel il-kalkoli tieghu, u rrimedja ghall-inkorrettezzi tar-rapport, wasal ghal figura ta` Lm 1.4 miljun.

Fisser illi kellhom jigu kkunsidrati r-rati kurrenti tas-suq, ir-rati fil-kera, u l-kejl ezatt. Kellhom jigu kkunsidrati *circulation areas*. Kellu jitqies li kien ferm difficli li jkun hemm binja kummercjali li tkun kollha okkupata b`mod kummercjali u dejjem tithalla bhala regola l-persentagg ta` 15%. Fil-kaz in ezami, il-partijiet tal-faccata tal-binja kienu kummercjali mentri l-partijiet ta` wara kienu kollha *storage*.

Stqarr illi TBA Periti hadu zbalji fil-kejl. Sar zball ghaliex gie kapitalizzat valur li kien self. Jekk jitnaqqas dan, il-valur jinzel b`Lm 78,000. Fir-rigward tat-tieni sular, wkoll saret kapitalizazzjoni ta` self iehor ; jekk jitnehha dan, il-valur jinzel b`Lm147,000. Dawn iz-zewg zbalji ma kellhomx isiru. Dwar l-ewwel sular, huwa sostna li TBA Periti hadu zball ta` 12% filwaqt li fil-ground floor, kien hemm zbalji minhabba l-kejl utilizzat. Spjega li anke dwar il-basement, kien rilevat li dan huwa suggett ghal *flooding* u ghalhekk, ma setax jinghata l-valur li nghata, iktar u iktar meta

dan qatt ma nkera. TBA Periti ma hadux in konsiderazzjoni l-fatt li l-binja normalment ma tkunx mikrija kollha kemm hi. Il-kalkoli kienu bbazati fuq *gross values* u ma tnaqqsux l-ispejjez marbuta mal-generazzjoni ta` r-*revenue.*

8. Ix-xiehda tal-Perit Martin Farrugia

Xehed li huwa spezzjona l-binja ta` hames sulari kif ukoll *basement parking* u *overlying showrooms, offices* u *stores* maghrufa bhala Joseph Bezzina & Co, Showrooms and Offices, Plots 5 u 6, Aldo Moro Road, Marsa u stima *l-commercial market value* ta` l-art u l-binja fl-ammont ta` Lm 960,000.

Dwar Millennia li hija mibnija fuq Plots 2, 3 u 4, Aldo Moro Road, Marsa, xehed illi l-binja hija koperta bil-permess PA 6252/95. Ix-xoghol tlesta fl-ahhar ta` Settembru 1998.

Qal illi huwa kellu x` jaqsam mad-disinn u zvilupp ta` showrooms u ufficini mifruxa minn Plot 1 sa Plot 11, Triq Aldo Moro, Marsa.

Fisser illi kemm Millennia kif ukoll Bezzina Building huma simili fid-disinn. Il-valur komparattiv ta` Millennia jammonta ghal Lm 1,454,829.00. Kien hemm xi differenzi fil-finituri taz-zewg binijiet, izda l-binja tal-Millennia ghandha zvantagg jekk tintuza ghal ufficini. Ghalhekk il-valutazzjoni moghtija hija korretta.

9. Il-kontroezami tal-Perit Martin Farrugia

Stqarr illi huwa ma kkunsidrax id-dhul mill-kera tal-Millennia. Meta ghamel l-istima tal-binja ta` Bezzina, ma kienx hemm dhul minn kera. Ghalhekk huwa ma kkunsidrax l-element ta` dhul mill-kera la fl-istima tal-Millennia u lanqas fil-binja ta` Bezzina. Huwa ppreciza li qatt ma kien ghamel stima tal-Millennia. L-istima ta` Bezzina kienet intiza ghal facilitajiet bankarji. Fl-istima ta` Bezzina, huwa ha in konsiderazzjoni l-valur tal-art, u *profit magin* ta` madwar 35% abbazi tal-prezz ta` l-art, tal-ispejjez tal-bini, u tal-*basic finish.* Ikkonferma li gieli mar fil-binja Millennia izda mhux biex iqabbel il-finitura ta` dik il-binja ma` ta` Bezzina. Huwa sostna li fl-istima li ta fir-rigward ta` Bezzina, huwa ma adoperax il-metodu RICS. Qal li ma kienx hemm differenza minn kif inbena il-bini ta` Bezzina u

Millennia. Bezzina kellu aktar kolonni u travi mentri Millennia kien hemm hitan u fethiet bejn il-hitan.

10. Ix-xiehda ta` Warren Azzopardi

Qal illi huwa jahdem ma` Dhalia. Kien avvicinat minn Jovan Mizzi f` Ottubru 2005 ghal valutazzjoni ta` l-binja Millennia fi Triq Aldo Moro, Marsa. Huwa jiddeskrivi l-ambjenti tal-binja. Dhalia kienet responsabbli ghal bejgh ta` propjeta` fl-istess triq. Qal illi l-prezz realistiku ta` Millennia huwa ta` Lm 1,100,000.

11. Il-kontroezami ta` Warren Azzopardi

Xehed illi huwa kien branch manager ma` Dhalia ghal aktar minn 14 – il sena u huwa nvolut b`mod regolari fil-valutazzjoni ta` proprjeta`. Fil-valutazzjoni tieghu, huwa ma kkunsidrax id-dhul li kien gej minn kirjiet ghaliex ma tistax tiggarantixxi li jkun hemm kirja tal-binja kollha. Huwa kien involut fil-bejgh ta` art fl-istess inhawi u anke kellhom informazzjoni fuq is-sistema taghhom ta` bejgh iehor fl-istess inhawi. Qal li jaf li jezistu metodologiji ta` valutazzjoni bhala RICS, TEGoVa, ghalkemm ma jafx x` jinvolvu. Huwa ghamel stima bhala estate agent. Sostna li propjeta` adjacenti kienet sejra tinbiegh ghal €1.2 miljun izda sa dak iz-zmien li xehed ma kenitx inbieghet. Spjega li l-valutazzjoni li ghamel ma kinitx ta` *forced sale*. Ikkonferma li l-area hija wahda kummercjali, inkluz il-floor area. Huwa spjega li mill-informazzjoni li kellhom fl-2006 kien hemm plot wahda mhux mibnija li nbieghet mis-sid u l-valur kien ta` Lm 105,000. Fl-2002 kienet inbieghet plot ohra mhux mibnija ghal Lm 160,000. Kien hemm plot ohra mhux mibnija li fl-1998 inbieghet ghal Lm 130,000. Fl-2000, kien hemm plot li nbieghet ghal Lm 68,500. Qal illi dawk l-inhawi huma esposti ghall-kurrent tat-traffiku, imma hemm problema ta` parkegg. It-trapass tal-karozzi ghandu effett pozittiv fuq il-valutazzjoni tal-binja. Huwa kkonferma li l-binjiet l-ohra kollha ghandhom problema ta` parkegg. L-istima li ghamel kienet twassal fattwalment ghal bejgh.

12. Ix-xiehda tal-Perit Alex Torpiano

Xehed li huwa *partner* fid-ditta ta` periti TBA mill-1988. Huwa d-Dekan tal-Fakolta` ta` l-Ambjent Mibni tal-Universita` ta` Malta u Kap tad-Dipartiment ta` l-Inginerija Civili u ta` l-Arkitettura u Dizinn Urban. Huwa

ghamel diversi valutazzjonijiet ta` proprjeta` immobbli skont il-linji gwida ta` r-Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS), skont il-linji gwida ta` The European Group of Valuers` Associations (TEGoVA) u anke skont il-linji gwida ta` l-International Accounting Standards Board (IASB), fosthom valutazzjonijiet ta` tal-propjeta` kummercjali ta` Gutenberg Press, Portanier Brothers, United Finance u ohrajn.

Qal illi kien involut fil-valutazzjoni ta` Millennia billi spezzjona l-post fuq struzzjonijiet tal-*valuation committee* li kien tqabbad minn Mizzi Group. Tkellem mal-Perit Anthony Stivala li kien jahdem ma` TBA Periti dwar il-metodologija li kellha tintuza u l-valuri. Meta saret il-valutazzjoni, hu flimkien mal-Perit Stivala ffirmaw ghal TBA Periti.

Stqarr illi nghataw informazzjoni dwar kejl, kirjiet u aspetti kummercjali ohra minghand KPMG, u minghand Joseph Tabone li kien ir-rapprezentant tal-Mizzi Group. TBA Periti qatt ma kellha nformazzjoni fis-sens illi Tabone kien qieghed jagixxi ghal parti wahda, jew li ma kienx fattwali jew imparzjali fit-taghrif li ghaddielhom. KPMG kienet taghmel parti mill-*valuation committee.* Kull laqgha li saret kienet taghti serhan tal-mohh li l-informazzjoni li nghatat lilhom kienet korretta u shiha. Huwa insista li l-allegazzjoni li TBA Periti ltaqghu ma` parti u mhux ma` l-ohra hija kompletament skorretta.

Dwar l-allegazzjoni li TBA Periti ma haditx in konjizzjoni ta` l-fatt li l-permessi tal-MEPA ma kinux jippermettu li l-fond kollu jintuza ghal skop kummercjali, ghaliex parti mill-fond kellu permess biss biex jintuza bhala storage jew garaxxijiet, fisser illi dik l-allegazzjoni ma kenitx fattwalment korretta. Dwar il-basement, il-fatti gew riportati fis-sitt paragrafu tar-rapport ta` valutazzjoni, u fil-kalkolu li jidher fil-hames faccata tar-rapport, il-valur ta` din il-parti tal-fond ta` madwar 1000 m.k. kienet ikkalkulata b` rati differenti, u skont kif kien qieghed jigi negozjat dak iz-zmien, jigifieri Lm 5 kull metru kwadru. L-arja ghal storage `il fuq mill-art ghandha valur kummercjali proprju ghaliex tinsab fil-livell tat-triq. L-arja `il fuq mill-art, li huwa allegat li ghandha permess ghal garaxxijiet biss, ghandha kejl ta` madwar 27 m.k.

Stqarr illi kienet sorprendenti l-allegazzjoni illi cirka nofs il-fond biss kien awtorizzat mill-MEPA sabiex jintuza ghal skop kummercjali. Il-valutazzjoni ta` proprjeta` bhal Millennia issir fuq bazi ta` uzu ezistenti. Kemm iz-zewg sulari ta` fuq, u kif ukoll dawk ta` taht, kienu attwalment jintuzaw ghal skop kummercjali, anke jekk ma kienx hemm permess. Il-

kuntratti ta` kiri jew ta` hlas iehor kienu fuq il-bazi ta` dak l-uzu. Spjega li l-istima tal-valur tal-fond in kwistjoni maghmula minn Dhalia tiddeskrivi l-fond bhala wiehed fuq erba` sulari, b`showroom fil-pjan terran, u b` potenzjal tas-sulari kollha ta` fuq it-terran ghal uzu bhala ufficji jew estensjoni tas-showroom. Din hija l-istess bazi ta` l-istima ta` TBA Periti fejn anke r-rapport tal-kejl ta` arja, li sar minn Architectural Projects, jiddeskrivi l-fond bhala *commercial premises spread over four floors*. Ghalhekk ma kien hemm xejn negligenti min-naha ta` TBA Periti dwar dik l-assunzjoni.

Xehed illi TBA Periti kienet konxja li l-fond in kwistjoni seta` jibbenifika minn bini ta` *penthouse* fuq l-erba` sulari, izda mnhabba n-natura tal-fond u l-uzu tieghu, ma deherilhomx li kellhom jiehdu konjizzjoni ta` din l-arja addizzjonali potenzjali, u dan biex ikunu konsistenti mal-metodologija tal-valutazzjoni.

Qal illi TBA Periti bbazat il-valutazzjoni fuq informazzjoni li giet ghandhom minn KPMG u minn Joseph Tabone ghal dak li jirrigwarda kejl superficjali tal-fond, kirjiet u dhul iehor u kundizzjonijiet marbuta ma` dawn il-kirjiet jew dhul iehor. Dan huwa dikjarat fir-rapport ta` valutazzjoni. Spjega li huwa normali li min jaghmel valutazzjonin ma ghandux ghalfejn jaghmel kejl tal-post huwa stess, sakemm ma jkunx hemm dubbju dwar il-korrettezza tal-kejl. Billi l-informazzjoni u l-pjanti tal-post gew minn direttur ta` Mizzi Group, ma kienx hemm raguni ghaliex kellu jkun hemm dubju dwar il-kejl. Qal illi l-informazzjoni moghtija kienet tirreferi ghal dak li kellu x` jaqsam ma` dawk l-arji li kienu gia` mikrija, ghad-dhul innifsu u mhux ghar-rata ta` kera ghal kull metru kwadru. Dan ifisser li kwalunkwe zball fl-informazzjoni dwar il-kejl ma kien ser ikollu u m`ghandu l-ebda impatt fuq dak li kellhom x` jaqsmu il-partijiet gia` mikrija u kwindi fuq il-valutazzjoni li ghamlu TBA periti.

Irrefera ghall-ezercizzju ta` kejl ikkommissjonat minn Jovan Mizzi, liema kejl sar abbazi tad-dokument RICS - Code of Measuring Practice - 6th Edition. Dan id-dokument huwa differenti mill-RICS - Appraisal and Valuation Manual. L-ewwel dokument huwa gwida ta` kif ghandu jsir il-kejl superficjali ta` fond, biex ikun hemm konsistenza fid-deskrizzjoni u fit-terminologija uzata. It-tieni dokument, li kien uzat minn TBA Periti jaghti gwida fuq metodologiji li ghandhom jintuzaw ghal valutazzjoni. Fix-xiehda tieghu Jovan Mizzi jaghti impressjoni li z-zewg dokumenti huma l-istess haga jew li wiehed ghandu juza l-Code of Measuring Practice meta jaghmel valutazzjoni skont l-Appraisal and Valuation Manual. Sostna li dan mhuwiex il-kaz peress li meta tuza kejl ta` arja ghal valutazzjoni, trid tnaqqas l-arja tal-kurituri jew tas-servizzi igenici ghaliex dawn huma xorta spazji li huma necessarji ghall-uzu tal-fond u ghalhekk b` xi mod dawn ghandhom jigu

riflessi fil-valur. Spjega li kif wiehed jiehu konjizzjoni ta` dawn il-hwejjeg hija decizjoni ta` min qieghed jivvaluta u mhux negligenza li wiehed jaghzel mod minflok iehor. L-ebda wahda mit-tlett valutazzjonijiet li Jovan Mizzi jikkotendi li gew injorati minn TBA Periti ma jaghmlu referenza ghan-Net Internal Area peress li tnejn minnhom lanqas jaghmlu referenza ghal kwalunkwe arja superficjali.

Ighid illi Jovan Mizzi jaghmel hafna enfazi fuq il-fatt li introjtu iehor jissejjah *additional rent* fir-rapport ta` valutazzjoni, meta dan il-hlas ma kienx fil-forma ta` kera. Spjega li n-natura ta` dan l-introjtu, u l-kundizzjonijiet marbuta mieghu kienu elenkati fir-rapport hekk kif spjegat lil TBA Periti minn Joseph Tabone. Il-kundizzjonijiet kienu li, kemm fil-kaz tat-tieni kif ukoll tat-tielet sular, kellha tithallas somma addizzjonali lis-sidien tal-fond, kull sena matul l-ewwel zewg perijodi ta` hames snin kull wiehed, imma liema somma ma tkunx dovuta jekk l-inkwilini jaghzlu li jidhlu ghat-tielet perijodu ta` hames snin. Dan ifisser li fl-ewwel ghaxar snin, kien hemm introjtu dovut kontrattwalment lis-sidien ; u dan l-introjtu ghandu skont il-metodologija ta` *discounted* jew *depreciated cash flow,* jigi inkluz fis-somma ta` introjtu annwali li jigi kapitallizzat biex wiehed jasal ghall-valur kapitali attwali. Ma hemm l-ebda negligenza min-naha ta` TBA Periti li hadu dak l-introjtu in konjizzjoni. Anzi bil-maqlub : kienet tkun negligenza da parti taghhom li kieku ma hadux dak l-introjtu in konsiderazzjoni.

Kompla jixhed illi TBA Periti ghamlu riferenza ghall-UK Royal Institution of Chartered Surveyors Appraisal and Valuation Manual (RICS) ghall-fini tal-istima taghhom. Jovan Mizzi jallega li kien xi kapricc jew xi nuqqas da parti taghhom illi sar uzu ta` dan id-dokument bhala riferenza. Fil-fatt id-dokument huwa intiz ghal uzu internazzjonali bil-kundizzjoni pero` li meta ssir valutazzjoni barra mir-Renju Unit, ghandha tittiehed in konsiderazzjoni l-legislazzjoni lokali ghax tista` tincidi fuq il-valur. Spjega li hemm referenza ghal National Practice Statements li jistghu jiehdu precedenza fuq il-linji gwida tad-dokument principali, jekk ikun il-kaz. Fil-kaz ta` Malta ma hemm l-ebda National Practice Standards li jistghu jiehdu precedenza. Spjega li fil-legislazzjoni ta` Malta, u partikolarment fil-Listing Regulations tal-MFSA, fil-Kap 14 ta` l-edizzjoni li kienet fis-sehh fiz-zmien tal-valutazzjoni,, hemm l-obbligu li valutazzjoni ta` proprjeta` mmobbli ghal skopijiet ta` listing, jigifieri ghal skopijiet li ghandhom importanza kbira u serja fil-kamp finanzjarju, isir uzu tal-linji gwida tar-Royal Institute of Chartered Surveyors, u cioe` tad-dokument li kien uzat minn TBA Periti.

Irrefera ghal fejn fix-xiehda tieghu l-attur jiccita parti zghir mit-tifsira ta` *market value*, liema parti tista` tizgwida l-interpretazzjoni. Huwa spjega li

valutazzjoni fuq bazi ta` *market value* hija stima ta` kemm tinbiegh proprjeta` fid-data tal-valutazzjoni minn bejjiegh li jrid ibiegh lil xerrej li jrid jixtri fi transazzjoni *at arm`s length*, wara li jkun sar *proper marketing* u biz-zewg partijiet jagixxu b`mod li jafu x`qed jaghmlu, bil-prudenza u minghajr pressjoni. Id-definizzjoni taghmilha cara li dan il-valur huwa valur ipotetiku u li jista` ma jkunx il-prezz li bih issir it-transazzjoni li fil-fatt ma jkollhiex dawn il-kundizzjonijiet. Spjega li l-kliem *after proper marketing* ma japplikax ghal min qieghed jivvaluta imma ghas-sitwazzjoni ipotetika deskritta fit-tifsira, jigifieri ghall-fatt li t-transazzjoni ipotetika trid issir wara *proper marketing*. L-attur jikkontendi li TBA Periti naqsu li jaghmlu *proper marketing* ghaliex injoraw tlett valutazzjonijiet li gew ikkommissjonati minnu. L-ewwel valutazzjoni kienet email minn Anthony Sciberras ta` Perry mibghuta lil Jovan Mizzi li jikkonferma f`sentenza wahda li fil-fehma tieghu il-propjeta` kellha valur ta` Lm 1,200,000. Sciberras ma indikax liema bazi uza biex wasal ghal dik l-istima, u ma jidhirx li kien jaf il-kejl, ghaliex ma jsemmieh imkien ; lanqas ma jidher li kellu xi informazzjoni dwar introjtu li l-fond li kien qed jistma seta` kellu marbut mieghu. It-tieni valutazzjoni ta` Albert Bonello Ghio ta` KB Real Estate Ltd tikkonsisti minn hames linji mibghuta lil Jovan Mizzi li jikkonfermaw li skont hu l-valur tal-fond kien ta` minn Lm 1,000,000 sa Lm 1,200,000 minghajr ma jghid liema metodu ta` valutazzjoni uza, liema kien l-kejl, u liema kienu l-kirjiet li ha in konsiderazzjoni. It-tielet valutazzjoni kienet email mibghuta lil Jovan Mizzi minn Warren Azzopardi ta` Dhalia li f`pagna ta` zewg paragrafi jaghti opinjoni tal-prezz u mhux tal-valur tal-fond. Dan kompla jghid li l-prezz ta` fond jista` jvarja konsiderevolment mill-valur intrinsku tieghu, stabbilit skont kriterji u parametri partikulari. Fl-email hemm deskrizzjoni qasira tal-fond bl-arja ta` l-art li fuqha mibni l-fond, imma ebda dettal iehor dwar il-metodu uzat ghall-valutazzjoni, kemm ta` l-arji tal-parti differenti, kemm tal-basement, lanqas tad-dettalji ta` kirjiet li kienu marbutin ma` l-fond b`mod kontrattwali. L-analizi komparattiva li Azzopardi jghid li ghamel m`ghandhiex validita` jekk ma hax kont tal-kirjiet u aspetti kummercjali kontrattwali ohra. Perit Stivala ddeskriva dawn il-valutazzjonijiet bhala xejn professjonali tenut kont li tali valutazzjonijiet ma jidhrux li jistghu jigu nkwadrati taht ebda wahda mill-metodi ufficjali ta` valutazzjoni.

Stqarr illi valutazzjoni ta` propjeta` kummercjali bhal ma hija Millennia ghandha tkun ibbazata fuq *trading potential*. Spjega li hemm il-bzonn li wiehed iqabbel *trade potential* ta` proprjetajiet simili, imma dwar dan hemm ukoll x`wiehed jikkonsidra. Spjega li huwa difficli li tqabbel proprjetajiet kummercjali minhabba l-varjeta` kbira ta` kirjiet jew dhul iehor u l-kundizzjonijiet marbutin maghhom, li taghmel differenza sostanzjali ghall-fini ta` valur. Fl-istess sena, TBA Periti ghamlet valutazzjoni ta` art vojta go zoni simili fil-Marsa u go Santa Venera u ta` proprjeta` ghall-uzu ta` showrooms u ta` ufficji go diversi inhawi kummercjali. Il-prezzijiet ta` l-art

biss kienu jvarjaw bejn Lm 300 u Lm 800 kull metru kwadru. Il-kirjiet ta` sulari ghal ufficji kienu jvarjaw bejn medja ta` Lm 30 u Lm 50 kull metru kwadru gross kull sena. Il-kirjiet ghal skopijiet kummerjali kienu jvarjaw bejn medja ta` Lm 60 u ta` Lm 220 kull metru kwadru gross kull sena. Fil-kaz ta` Millennia, il-valur tal-kirjiet potenzjali ghas-sulari ta` fuq uzati bhala ufficji kien evidenti ghaliex ghalihom diga` kien kien hemm kirjiet ta` bejn Lm 37.50 u Lm 40 kull metru kwadru fis-sena, fatt li ma setax jigi njorat. Il-kera potenzjali ghall-bqija tas-sulari ttiehdet bhala Lm 30 kull metru kwadru kull sena mentri fis-sulari ta` taht, ghal uzu kummercjali, intuzaw rati ta` Lm 30 u Lm 35 kull metru kwadru kull sena, rati li kienu prudenti hafna meta mqabbla ma` kirjiet ta` propjetajiet simili.

Jirreferi ghall-ilment ta` Jovan Mizzi illi ma kienx hemm kirjiet marbutin b`kuntratt (secure leases) u ghalhekk TBA Periti estrapolat l-kundizzjonijiet attwali mal-bqija tal-bini. Isostni li din mhijiex negligenza imma proprju dak li ghandu jsir skont il-linji gwida ta` l-RICS. Il-kundizzjonijiet estrapolati kienu imqabbla ma` ohrajn attwali fis-suq kif ukoll fejn ma kienx hemm irbit kuntrattwali ma` l-anqas valuri tal-kirijiet attwali. Jovan Mizzi ma fehmx li din l-estrapolazzjoni saret b`attenzjoni anke ghad-distinzjoni li hemm bejn kirja b`kuntratt u kirja potenzjali. Din id-differenza hija espressa fid-*discount rate* li biha jigi kapitalizzat l-introjtu annwali. Id-*discount rate* tibbaza ruhha fuq rati ta` imghax fuq flus il-bank minghajr riskju, imnaqqsa bir-rata ta` l-inflazzjoni u b`rata li tirrifletti r-riskju specifiku skont il-proprjeta` u l-ekonomija tal-mument. Spjega li *discount rate* ta` 5% jirrapprezenta riskju normali ta` illikwidata` u wkoll ir-riskju li kera ma tithallasx meta jkun hemm kuntratt. Metaa wiehed jigi biex jestrapola fil-futur, ir-riskju jista` jkun akbar u ghalhekk intuzat *discount rate* ta` 7% fejn kien hemm il-potenzal ta` tigdid tal-krija u ta` 8% ghaz-zewg sulari ta` taht li kienu intizi ghal uzu kummercjali u ghal basement.

Jirreferi ghax-xiehda ta` Jovan Mizzi meta allega li TBA Periti ma tatx kaz illi qrib Millennia hemm il-*Migrant Open Centre* u l-Biccerija. Isostni lid an mhux korrett. Fil-Pjan ta` Struttura ppubblikat mill-MEPA fl-2000 il-policy COM4 tipproponi li jinholoq *country parkway* mill-Marsa Sports Club sa Had-Dingli, u li madwar it-tarf lejn il-Marsa jkun hemm Marsa Park *with small number of medium rise prestige offices.* Fil-Local Plan approvat fl-2002, apparti din iz-zona, kienet identifikata zona ohra lejn it-tramuntana adgjacenti proprju fejn hemm Millennia bhala Marsa Park Opportunity Area li fiha kien hemm prevista zona ghall-ufficji u showrooms ta` kwalita` gholja. Spjega li ghalhekk l-pjan tal-MEPA juri l-potenzjal enormi tal-fond Millennia li jpatti bil-bosta ghall-fatt li fil-vicin hemm facilita` temporanja bhalma hija l-Migrant Open Centre.

Dwar il-valutazzjoni ta` Warren Azzopardi, sostna li din ma tiehu l-ebda konjizzjoni ta` introjtu li l-fond kellu, u lanqas ma hemm spjegazzjoni dwar il-metodologija uzata biex kien determinat il-valur. Dwar il-valutazzjoni tal-Perit Martin Farrugia, li kien il-perit li ha hsieb il-kostruzzjoni tal-fond, din ma taghmel l-ebda riferenza ghal kirjiet, jew dhul iehor marbut mal-binja, ghalhekk ma ghandhiex l-istess bazi bhala dik tal-fond in kwistjoni, kif jitolbu l-linji gwidi ta` RICS.

Riferibbilment ghax-xiehda tal-Perit Calleja, stqarr illi dan jaccetta li qed jaghti opinjoni *ex parte* kif ukoll ikkonferma li l-metodologija uzata minn TBA Periti hija korretta, izda jesprimi l-opinjoni li l-informazzjoni, fost affarijiet ohra ta` kejl, setghet ma kinitx korretta. Ighid illi TBA Periti ma setghux jikkonsidraw id-differenza fil-valur li wasslu ghalih huma u l-valuri li ghalihom wasslu t-tlett estate agents. Spjega li l-valuri tat-tlett estate agents kienu nieqsa minn informazzjoni, principalment il-metodologija utilizzata. Perit Calleja ma joffri l-ebda valur alternattiv li, skont hu, kien ikun aktar xieraq imma jissuggerixxi biss li seta` jkun hemm bazi li l-valutazzjoni terga` ssir. Insista li TBA Periti ghamlu dak li l-Perit Calleja qal li misshom ghamlu, ossija li qabblu l-valur li huma wasslu ghalih, bil-metodologija spjegata fil-valutazzjoni taghhom ma` valuri kkalkulati fuq metodologiji ohra. Dak iz-zmien il-prezz ta` l-kostruzzjoni ta` bini inkluz finishes u servizzi, simili ghal fond in kwistjoni, kienu jvarjaw minn Lm 180 ghal Lm 260 kull metru kwadru gross. Dan iwassal ghal prezz ta` kostruzzjoni biss ta` bejn €2,740,000 u €3,940,000. Minbarra dan, l-art li fuqha mibni l-fond tal-kejl ta` 1,300 metru kwadru kellha valur fl-2006 ta` bejn ta` lanqas €900,000 u €2,400,000. Dan il-metodu ta` *gross replacement cost* jigifieri kemm jiswa biex jerga` jinbena l-fond fl-istess zmien tal-valutazzjoni li mieghu wiehed irid jghodd il-*market valur* ta` l-art fuq il-bazi ta` l-uzu attwali iwassal ghall-valur li jvarja minn €3,600,000 u €6,340,000. Il-linji gwida ta` RICS kif ukoll ta` TEGoVA jindikaw pero` li l-metodu l-aktar korrett ghal mmobbli simili ghal dak in kwistjoni huwa dak uzat minn TBA Periti fil-valutazzjoni taghhom u cioe` id-*Discounted Cash Flow Method.*

Dwar l-ilment tal-attur illi l-istima taghhom saret b`negligenza u b` dannu ghalih, jishaq lid an mhux minnu. L-istima ta` Millennia wasslet ghal valur ta` Lm 552 kull metru kwadru mentri dak ta` @420 fil-Fgura ghal valur ta` Lm 421 kull metru kwadru. Id-differenza mhijiex kbira u tirrifletti differenza fil-lokalita`. Millennia seta` jinbena sular ta` penthouse kif ukoll fil-kaz ta` Millennia kien aktar facli li jinqasam f`kirijiet zghar b`disponibilita` ta` parkegg. Spjega li hija prassi normali li waqt process ta` valutazzjoni ta` mmobbli, ikun hemm mekkanizmu fejn ir-rapport jigi diskuss mad-diretturi tal-kumpannija jew, bhal fil-kaz tal-lum, mal-

valuation committee qabel ikun finalizzat. TBA Periti qatt ma oggezzjonat li r-rapport taghha jkun diskuss maghha biex jekk ikun hemm bzonn kjarifiki jew korrezzjonijiet dawn isiru. Ikkonferma li fit-18 ta` Jannar 2013, l-avukati tal-atturi kitbu lil *valuation committee* biex jitolbu li TBA Periti tirrivedi l-istima taghha izda TBA Periti ma setghux jagixxu fuq il-bazi ta` dik l-ittra ghaliex l-inkariku u struzzjonijiet taghhom gew biss minghand il-*valuation committee.*

Ighid illi l-attur mhux jaqbel ma` l-istima taghhom ghaliex mhux f`qaghda finanzjarja b`sahhitha bizzejjed biex jaghmel tajjeb ghall-ekwiparazzjoni deciza mill-*valuation committee.* Jovan Mizzi ghamel serje ta` allegazzjonijiet biex jitfa` dell fuq ir-rapport, izda mhux veru li kien hemm xi negligenza. Il-valur ta` proprjeta` mmobbli hija suxxettibbli ghat-tibdil fil-qaghda ekonomika tal-pajjiz u tista` tinbidel anke fuq firxa qasira ta` zmien. Dan gie rapportat minn TBA Periti. Meta l-valur jaqa` ghal ragunijiet ta` attivita` ekonomika wiehed jista` jaghzel li juza bazi ta` valutazzjoni differenti per ezempju l-valur semplici tal-kostruzzjoni flimkien mal-valur ta` l-art, u anke wara zmien meta l-binja tiddeterjora tant li trid titwaqqa` , fuq il-valur ta` l-art biss. Fir-rapport taghhom, il-figura korrettiva ta` +/- 20% kienet prudenti anke biex tirrifletti s-sitwazzjoni difficli ta` ekwiparazzjoni.

13. <u>Il-kontroezami tal-Perit Alex Torpiano</u>

Xehed illi fir-rapport taghhom ma hadux in konsiderazzjoni ta` l-istima ta` Frank Salt. Fil-fatt huwa ma rax il-valutazzjoni ta` Frank Salt. Ir-rapport taghhom inghata lill-v*aluation committee* peress li l-inkarigu taghhom gie minnhom. Huwa qatt ma ltaqa` ma` Jovan Mizzi jew ma` Desmond Mizzi. Huwa spjega li zar certu proprjetajiet mal-Perit Stivala u anke gew diskussi certu assunzjonijiet flimkien. Huwa ntwera l-kalkoli li kienu saru mill-Perit Stivala. Iltaqa` ma` Joseph Tabone li kien jghaddilhom l-informazzjoni. Sar jaf bl-istima ta` Frank Salt wara li kien gia gie konkluz l-inkariku taghhom. Ikkonferma li kien hemm xi kirijiet li kienu kwazi waslu biex ighalqu. Sahaq illi wiehed irid jaghti kaz ta` kirjiet potenzjali u jrid jinghata d-*discount rate* bhal riskju ; altrimenti tispicca b`konkluzzjoni assurda li ladarba ma hemmx kirjiet allura ma hemmx valur.

Fisser li l-inkarigu tieghu ma kienx li jinstab *capital value* tal-Millennia izda li jsiru stima ta` zewg proprjetajiet wahda fil-Fgura u l-ohra fil-Marsa. Spjega li peress li l-proprjetajiet kienu differenti, kien importanti hafna li jittiehdu bazi komuni biex wiehed iqabbel wahda mal-ohra ladarba l-inkariku kien intiz sabiex finalment ikun hemm divizjoni. L-istima kienet dik

ta` *open market value* jew *fair value*, izda hemm diversi metodi kif din issir. Fil-kaz tal-lum, il-proprjeta` kienet qed tigi valutata ghal divizjoni u cioe` ghal eventwali trasferiment. L-ezercizzju li sar kien ta` *data analysis* izda fuq fatturi li kienu ta` interess. Id-*discount rate* ipatti ghall-fatt li ma kien hemm 100% *occupancy*. Ikkonferma li xorta nghata valur lill-basement minkejja li dan kellu problema ta` ingress ta` ilma. Spjega li kellhom informazzjoni li kien hemm offerta ta` kiri mill-Maltacom dak iz-zmien b`rata ghal ufficcji u rata ohra ghall-basement. Huwa spjega li kienu konservattivi fil-kalkoli taghhom.

Qal illi d-*discount rate* huwa 8% imma wiehed irid joqghod attent fis-sens ghax dan ma jfissirx li hemm 8% cans li ma jinkeriex. Dan ir-riskju moghti kien pjuttost qawwi. Huwa spjega li hadd ma jaghmel *a net area calculation* izda l-valutazzjoni ssir fuq *gross area calculation.* Il-fatt li ma avvicinax *estate agent* ma jfissirx li ma kellux informazzjoni fuq il-valuri tal-bejgh. Sostna izda li ma rawx kuntratti. Spjega li l-metodologija ta` RICS thares lejn il-*market value* u lejn kemm qed jaqla` n-negozju.

Sostna li TBA Periti huma lesti li jaghmlu valutazzjoni gdida izda l-istruzzjonijiet iridu jinghataw lilhom mill-*valuation committee.* Il-valutazzjoni li ghamlet TBA kienet in linea ma` l-artikolu 1.6B a fol 25 tad-dokument immarkat JM1. TBA mxiet ma` l-istruzzjonijiet li kellha. Huwa nsista li l-Perit Claude Calleja offra kritika biss fir-rapport tieghu u ma offriex opinjoni. Il-valutazzjoni hija marbuta ma` l-valur fid-data lit kun saret. Mill-kalkoli li saru, jekk hemm zball fl-arja, din ghandha semmai tigi korretta izda din ma tipprevediex li jkun hemm xi effett ta` sostanza. La hu u lanqas Perit Stivala ma hadu l-kejl ta` l-ambjenti.

Fisser illi *market value* ma jfissirx il-prezz tal-bejgh. L-area hija importanti peress li jekk qed jitkellmu fuq renta potenzjali, il-kejl huwa importanti. Huwa spjega li TBA Periti ma nghatatx *benchmarks* mill-*valuation committee.* Ghal kuntrarju, dawn il-benchmarks saru minn *market research* li ghamlet TBA Periti. Ittiehdu l-*existing rents* u l-*potential rents*, raw l-area u l-uzu potenzjali tal-binja u sar kalkolu li gie kkapitalizzat. Huwa spjega li nghad li kien hemm zbalji fil-kolonni u fil-hxuna tal-hajt, izda dawn l-izbalji huma negligibbli u irrelevanti. F`zoni kummercjali, l-istorage huwa importanti daqs l-area fejn ser isir in-negozju. Il-fatt li m`hemmx permess ghall-ambjenti kollha mhuwiex relevanti ghall-valur kummercjali ta` l-post izda jista` jkun relevanti ghal *mortgage value* fejn jidhol il-bank. TBA Periti rat il-permessi. Skont l-RICS *method* ma tistax tiehu l-valur tal-izvilupp potenzjali.

14. Ix-xiehda ta` Joseph Tabone

Ipprezenta l-*board minutes* ta` seduta li kienet saret dwar *financial statements* li ma kinux gew approvati, kif ukoll kopja ta` l-informazzjoni li huwa ta lil TBA Periti. Wara li kien ipprezenta d-dokument lil Jovan Mizzi, dan talbu dokumenti ohra, li tah ukoll. L-informazzjoni taha lil Jovan Mizzi fil-kors tal-ftehim u qabel ma hareg ir-rizultat. KPMG talbuh biex jaghti l-informazzjoni lil Jovan Mizzi. Ghaddielu kollox go CD. Fl-2001 Jovan Mizzi kien ftiehem ma` Desmond Mizzi li johrog mill-kumpanniji ; kien ghalhekk li ma kienx imur fil-kumpanniji.

15. Il-kontroezami ta` Joseph Tabone

Xehed illi huwa ma ghadux impjegat ta` Desmond Mizzi jew ta` kumpanniji tieghu. Irrizenja fl-2012. Inhatar direttur ta` D.M Holdings Limited fil-bidu ta` l-2012. Fl-istess sena ma baqax jaghmel xoghol relatat ma` 240 Limited. Wara l-2012 u sakemm irrizenja ghal kollox, kien direttur ta` D M holdings Limited u ta` Mizzi Group Limited. Kien irrizenja minn kontrollur finanzjarju ta` Mizzi Group Limited fl-2007. Qal illi Mizzi Group Limited *de facto* waqfet topera minn Marzu 2005. Huwa kellu hafna xoghol relatat mal-*valuation committee.* Fl-2006, Desmond Mizzi waqqaf il-kumpannija bl-isem ta` 240 Limited. Ghal xi zmien kien direttur taghha flimkien mal-istess Desmond Mizzi. Meta sar il-ftehim bejn l-ahwa Mizzi fl-2005, Jovan Mizzi ha l-operat ta` Millennia filwaqt li Desmond Mizzi ha n-negozju tal-grupp. Desmond Mizzi kien beda jopera in-negozju mill-ewwel. Beda jmexxi n-negozju minn 240 Limited. Meta Desmond Mizzi telaq ghal rasu, huwa segwih.

Kompla jghid illi Jovan Mizzi ffirma ftehim fl-2001 sabiex ma jibqax jippartecipa fl-operat ta` Mizzi Group. Wara Marzu 2005, l-introjtu mill-Millennia beda jmur ghand Jovan Mizzi mentri l-introjtu min-negozji l-ohra beda jmur ghand Desmond Mizzi. Millennia kienet fil-pussess ta` Jovan Mizzi u Desmond Mizzi ha l-istock li sussegwentement inbiegh. Wara l-2005, l-ebda wahda mill-kumpanniji tal-Mizzi Group ma approvat accounts, ghalkemm saru *draft accounts.* Desmond Mizzi akkwista l-proprjeta` maghrufa bhala 240 fi proceduri ta` subbasta. Kien hemm dejn ta` Millennia Limited imma Mizzi Group kienet qed taghmel tajjeb ghal dak id-dejn bil-proprjeta` taghha li kienet 240. Din tal-ahhar kienet tappartjeni lil Mizzi Group Limited. Desmond Mizzi dahal fiz-zarbun tal-bank b`surroga peress li hallas id-dejn tal-bank. Ikkonferma li dan kollu sar ai termini ta` kuntratt

tat-18 ta` Mejju 2010. L-offerta ta` Desmond Mizzi kienet ta` €900,001 animo compensandi. L-offerta tieghu kienet accettata.

Stqarr illi l-proprjeta` li nbieghet b`subbasta kienet ta` Mizzi Group. Din il-proprjeta kienet giet assenjata lil Desmond Mizzi skont ftehim raggunt bejn l-ahwa tal-2005. Desmond Mizzi kien biegh id-dar matrimonjali tieghu biex ikun jista` jixtri dik il-proprjeta`. Attwalment parti minn din il-proprjeta` inkriet u parti ohra sar zvilupp ghal ufficini u store kif ukoll inkera l-basement lil terzi. Hemm stock ta` Desmond Mizzi fil-post.

Qal illi skont il-ftehim tal-2005, Desmond Mizzi kien ser jiehu t-trading kollu, inkluz in-negozju ta` Mizzi Contracting Limited. Skont il-hames artikolu tal-ftehim, il-v*aluation committee* kellu jdur fuq l-azzjonisti u d-diretturi ghall-informazzjoni. L-operat tal-grupp kien jinkludi Millennia Limited, Mizzi Antiques u numru ta` kumpanniji ohra. Fl-2005 xi kumpanniji fosthom Mizzi Home Furnishings u Mizzi Contracting ma baqghu joperaw. Is-socjeta` All Fix Limited kienet bidlet l-isem ghal 240 Contracting. Huwa kien ukoll direttur ta` All Fix Limited ; din is-socjeta` kienet topera fir-restawr ta` antikitajiet u fix-xoghol tat-*turf*. Spjega li qabel, it-*turf* kien jinhadem mill-Mizzi Group Limited. L-*equipment* ghadda kollu ghand Desmond Mizzi. Huwa sostna li ta lil KPMG l-informazzjoni dwar in-negozji kollha tal-group.

Fisser illi meta kien jaghti l-informazzjoni lil *valuation committee* jew lil KPMG, il-*contact person* kien David Pace. Meta kien jaghti l-informazzjoni, kien javza lill-*valuation committee*. Huwa ma kienx jinforma lil Desmond Mizzi bl-informazzjoni li kien qed jaghti hlief meta sar l-ghadd tal-stock. Dwar l-allegazzjoni li thalla stock barra, stqarr illi kien Jovan Mizzi li kien idahhal l-informazzjoni kollha fid-atabase. Min-naha tieghu, huwa ghamel l-almu tieghu biex ma jibqa` xejn barra. Qabel ghadda ic-CD lil KPMG, huwa baghat email lil Jovan Mizzi fejn talbu ghal aktar minn darba biex iduru l-files izda dan kien qallu li dak iz-zmien ma setax. Lill-Periti Torpiano u Stivala tahom bl-idejn kopji tal-pjanti tal-Millennia mahruga mill-MEPA. Ta` 240 Limited baghathom bil-posta. Ta l-informazzjoni kollha li ntalab jaghti. Ma ghaddielhomx stejjem ; lanqas il-permessi tal-MEPA. Qalilhom li l-perit tal-propjeta` kien il-Perit Martin Farrugia u li setghu jitkellmu mieghu direttament. Ghalkemm Mizzi Group waqfet topera baqghet tippercepixxi kirjiet.

16. <u>Ix-xiehda tan-Nutar Maria Buckle</u>

Xehdet illi kienet avvicinata minn Desmond Mizzi biex taghmel dikjarazzjoni dwar *liabilities* li jaffettwaw il-fond 240, Zabbar Road, Fgura. Saru ricerki sa Mejju 2013. Abbazi tar-risultanzi, ghamlet dikjarazzjoni f`Ottubru 2013 dwar l-ipoteki li jaffettwaw il-proprjeta`. Ma rrizultawx *issues* li ma ttiehdux in konsiderazzjoni. Hija kkonfermat li d-dikjarazzjoni li ghamlet hija dik esebita fil-process tal-kawza nru 300/2012 pagna 569 immarkata bhala Dok AD 7.

17. <u>Il-kontroezami tan-Nutar Maria Buckle</u>

Xehdet illi l-ipoteki H15799/1999 u H5825/2001 kienu favur Desmond Mizzi. Qalet li ma tafx jekk kienx hemm xi kwistjoni bejn Mizzi Group Ltd u Desmond Mizzi. Sakemm ghamlet id-dikjarazzjoni, ma kienx ghad hemm kancellament.

18. <u>Ix-xiehda ta` Tonio Zarb</u>

Spjega illi kellha ssir distinzzjoni bejn il-*pre-cut off date* u l-*post cut off date* ai termini tal-ftehim bejn l-ahwa Mizzi tal-2005. Kien inhareg valur tal-proprjetajiet, kif ukoll tal-liabilities u tal-assets l-ohra. Kienu taw mekkanizmu fejn kien hemm l-opportunita` li l l-prezz ta` l-proprjetajiet jigi stabbilit mis-suq. Dan il-mekkanizmu kien dikjarat *ultra vires* il-ftehim b`sentenza tal-Qorti ta` l-Appell. Il-*valuation committee* bhala kumitat ma ddecieda xejn peress li ma regghux iltaqghu. Izda huwa spjega li fl-opinjoni tieghu, l-ittra li ntbaghtet minn Dr Simon Tortell kellha tigi mibghuta lill-periti ghal kummenti taghhom. Huwa kkonferma li kien konxju li kien hemm negozju ta` *turf*. Spjega li l-informazzjoni dwar l-operat tal-kumpanija gie mill-accounts proprja u minn informazzjoni li nghatat minn Joseph Tabone. Huwa kkonferma li l-informazzjoni li talbu, dejjem intalbet lil Joseph Tabone u mhux lil Desmond jew lil Jovan Mizzi. Qal illi l-uniku kuntatt dirett kien fejn kienu qed jaghmlu xi punti z-zewg nahat. Spjega li fil-process biex inharget il-valutazzjoni differenti ta` l-assi kollha tan-negozju kellhom kuntatt kontinwu mal-financial director tal-kumpannija.

19. <u>Ix-xiehda ta` Desmond Mizzi</u>

Xehed illi meta meta KPMG inkarigaw lil Joseph Tabone biex jaghti d-dettalji lil TBA Periti, jaf illi tahom il-pjanti ta` Millennia kif kienu approvati mill-MEPA, il-kuntratti ma` GO mobile, mat-Tax Compliance Unit u mal-MRA. Anke ghar-rigward ta` 240, Joseph Tabone tahom il-pjanti, kif ukoll il-kuntratti li ezistenti. Kien il-*valuation committee* li ghazel lil TBA Periti. Fil-fatt sar jaf bil-hatra taghhom minn ittra li rcieva minghand KPMG ghan-nom tal-*valuation committee.*

Stqarr illi meta tqabbel il-kalkoli li ghamlu TBA Periti dwar dhul minn kirja, u mal-kalkoli li ghamel Jovan Mizzi, u mbaghad jikkomparahom mal-ammontili effettivament ircieva Jovan mizzi, jirrizulta li dawn ta` l-ahhar huma aktar milli ddikjaraw TBA Periti. Qal illi fit-tender tal-MRA, hemm imnizzel li dawn kienu VAT exempt. Jovan Mizzi kien qed jipprova jikri sular wiehed ghal ghaxar snin izda ghal valur li ried jixtri l-blokk kollu.

Fisser illi Jovan Mizzi kien talbu li jonqos il-prezz ta` l-ekwiparazzjoni stabbilit mill-*valuation committee.* Imbaghad offrielu l-kirja tat-tieni sular ghal 15-il sena, minghajr jedd li jissulloka. Huwa sostna li fir-rapport ta` TBA Periti, l-atrium ta` Millennia ma kienx valutat, filwaqt li l-atrium ta`240 gie stmat 10%.

Qal illi huwa kien ser joqghod fuq l-istima ta` TBA Periti.

Dwar l-istocks xehed illi dawn kienu assenjati fuq il-lot tieghu ghall-valur ta` Lm 280,000. Kien hemm hafna affarijiet mhux ta` valur li ma kinux imsemmija. Kompla jghid li huwa kien lest li lil Jovan Mizzi jaghtih 60% tal-valur izda huwa ma accettax.

Kompla jixhed illi Vodafone kienu lesti jixtru l-binja ghal Lm 2.7 miljun. Jovan Mizzi kien talbu biex ma jindahalx peress li Millennia kienet fil-lot tieghu. Kien anke sab jikri il-groundfloor izda huh qal li kien ghaddej b` diskussjonijiet min-naha tieghu dwar il-kirja. Jovan akkuza lilu li kien seraq meta xtara l-fond 240 bis-subbasta, akkuza falza.

Kompla stqarr illi kien sar ftehim sabiex ma jkunx hemm konfuzjoni, isiru zewg kumpanniji : All Fix Limited u 240 Limited. Meta hareg ir-rapport,, Jovan Mizzi ma kienx qed jilmenta li mhux jaqbel ma` l-ammonti. Jovan qatt ma accetta l-iskema ta` divizjoni. Huwa ma kienx qabel mal-mekkanizmu li ndika l-*valuation committee* peress li ried ta` l-inqas li

jinghata d-dritt of *first refusal.* Jekk tassew il-binja kienet tiswa biss l-ammont stabbilit, kien lest jixtri hu. Jovan Mizzi akkuzah li huwa kien dahhlu f`kuntratt ta` kostituzzjoni ta` debitu mal-bank b`mod li kien mgieghel ihallas l-interessi ghalih. Huwa spjega li kien ircieva email fis-17 ta` Gunju 2006 minn fejn jirrizulta li kien hemm qbil li ssir din il-kostituzzjoni ta` debitu.

Qal illi f`mohhu huwa kellu li n-negozji jigu lkoll segregati biex ikun hemm aktar kontroll, izda dan qatt ma mmaterjalizza. Mizzi Contracting qatt ma ssemmiet ghaliex ma kellhiex valur billi qatt ma ghamlet in-negozjat. Huwa kien ha diversi self bankarji u anke biegh id-dar matrimonjali tieghu sabiex b` hekk seta` jigi surrogat fid-drittijiet tal-HSBC biex ikun jista` imbaghad jixtri *animo compensandi* l-proprjeta` 240. Fl-2001 huwa kien ser jiehu l-Millennia u t-trading companies filwaqt li Jovan kien ser jiehu t-240. Jovan kien insista li jiehu 240 libera u franka minn kollox u minghajr impjegati. Dak iz-zmien Millennia kellha nkwilin wiehed.

Stqarr illi kien hemm problemi enormi fil-kumpanniji. Ma kienx isir stock taking sew u sar jaf li l-istocks kienu hafna anqas milli kien jghid Jovan. Dak iz-zmien Millennia kien stmat Lm 1.7 miljun, u Jovan kien sostna li dak kien prezz baxx. Dak iz-zmien ossija fit-30 ta` Marzu 2005, Jovan kien insista li jekk kellu jsir bejgh mghaggel, din kellha tinbiegh bejn Lm 2.5 miljun u Lm 3 miljun.

Sostna li Jovan kien lest li 240 tinbiegh ghal Lm 700,000 imma kien jaccetta l-figura ta` Lm 600,000. Fil-*valuation and restructuring agreement*, il-klawsola 18 tistipola li jekk jigi kkontestat ir-rapport, hemm konsegwenzi. Meta huwa ma kienx qabel mal-mekkanizmu ndikat mill-*valuation committee*, huwa ma kellux il-klawsola 18 kontra tieghu. Fil-fatt il-klawsola 18 qatt ma giet attwata kontra tieghu ghalkemm kien hemm tentattiv, liema tentative ma rnexxiex.

Sostna li l-*valuation committee* hareg b`dak il-mekkanizmu biex jipprova jakkomoda lil Jovan Mizzi li ma kienx kuntent bl-ammonti ; u kien qed jaghmel pressjoni kbira. Huwa nghata kopja tar-rapport fil-kors tal-kawzi. Ighid illi f`okkazjoni wahda kien mitlub jaghti inormazzjoni lill-*valuation committee.* Kien imsejjah jattendi laqgha fl-ufficju ta` KPMG u kien mistoqsi x`futur kien jara fin-negozju fil-parti li ser jiehu hu kemm bhala trading u bhala bini. Huwa tahom il-veduti tieghu li kienet ottimista. Il-laqgha saret qabel hareg ir-rapport. Kull informazzjoni kienet tinghata

minn Joseph Tabone u dwar li kien jaghti lill-kumitat qatt ma staqsa xejn. Lilu qatt hadd ma avzah xejn dwar xi informazzjoni nieqsa.

20. Ix-xiehda ta` Av. Tonio Fenech

Xehed illi wara s-sentenza tal-Qorti ta` l-Appell huwa ma riedx jiehu *for granted* li kien ghad hemm il-mandat ghat-twettieq tal-inkariku fl-ambitu tal-*valuation committee* ladarba l-inkariku kien fondat fuq fiducja.

Stqarr illi huwa stenna sabiex jara x`inizjattiva kienu ser jiehdu l-partijiet.

Spjega li kien hemm korrispondenza ma` membru iehor tal-*valuation committee*. Huwa kiteb ittra fejn fisser illi kien evidenti mill-korrispondenza illi l-ahwa Mizzi kienu qed jistennew li jitkompla l-inkarigu. Madanakollu, huwa talab li jkun hemm konferma cara mill-ahwa Mizzi. Huwa kiteb li kien lest ikompli bix-xoghol fil-kumitat dment illi jithallsu l-mizati professjonali kollha, illi jkun hemm fondi bizzejjed biex jigu koperti mizati future, u illi l-membri tal-kumitat ma jsibux xkiel fit-tkomplija tal-inkariku.

Kompla jixhed illi sa dak iz-zmien kien ghadu qatt ma hareg kont peress li l-intenzjoni tieghu kien li jitkellem ma` l-ahwa Mizzi, izda kif sehhew l-affarijiet, huwa nduna li tali konversazzjoni ma kinitx ser tkun possibbli u ghalhekk hareg il-kont tieghu fl-ahhar ta` l-2012.

Qal illi l-membri l-ohra tal-*valuation committee* kienu lkoll lesti li jkomplu bix-xoghol.

Fisser illi Tonio Zarb ta` KPMG ghandu konstituzzjoni ta` debitu a favur tieghu. Qal illi huwa m`ghandux att simili favur tieghu u kien ghalhekk li huwa talab direttament lill-ahwa Mizzi biex jikkonfermaw li kienu lesti jhallsu l-mizati. Desmond Mizzi qal illi billi ma kienx ghadu hareg kont ma kienx f`qaghda li jikkonferma xejn, mentri Jovan Mizzi sostna li ma kienx fil-qaghda finanzjarja li jhallas mizati gholjin.

Stqarr illi fil-mod kif sehhew il-fatti deherlu li kien approprjat li jkollu konferma tal-fiducja fil-kumitat. Qal illi Desmond Mizzi pprezenta

procediment legali li kien intiz li jara t-twettieq tad-decizjoni tal-kumitat minghajr il-mekkanizmu. Spjega li huwa qatt ma nghata konferma li huwa kien ghadu jgawdi l-fiducja ta` l-ahwa Mizzi. Fl-istess waqt ma kellu l-ebda ordni jew struzzjoni biex ikompli bl-inkarigu tieghu. Huwa spjega li kieku l-partijiet kellhom jaghtuh l-opportunita` li jkompli bl-inkarigu, huwa ma setax iwarrab l-allegazzjonijiet li saru li kien hemm zbalji u ghalhekk kien ikollu jidhol fihom.

Xehed illi wara s-sentenza tal-Qorti tal-Appell, Desmond Mizzi qatt ma kkontesta l-*valuation distribution report* hlief ghall-mekkanizmu.

Sahaq illi l-imgieba taz-zewgt ahwa kienet tali illi dawn holqu dubju dwar jekk kienx ghad hemm fiducja.

Huwa sostna li dak li talab lill-partijiet sabiex jaghmlu kien illi jikkonfermaw li l-inkariku originali kien ghadu fis-sehh. Dik il-konferma baqghet ma waslitx.

Muri l-ittra a fol 127 tal-process tal-kawza bin-Nru 300/2012, huwa kkonferma li sad-data ta` dik l-ittra, ma kienx ghadu hareg il-kont tieghu. L-ittra kienet indirizzata lil KPMG u kien ghalhekk li huwa stieden lill-partijiet biex jesprimu ruhhom fil-konfront tieghu. Billi r-relazzjoni kienet fiducjarja, dik il-fiducja setghet titnehha b`mod unilaterali. Ghalhekk agixxa b`dak il-mod.

Qal illi l-ftehim originali kien jindirizza varji metodi jew konsiderazzjonijiet li kellhom jitqiesu meta l-kumitat jasal ghal decizjoni ; fost dawn kien hemm l-ekwita`.

III. <u>L-ewwel, it-tieni u t-tielet talbiet attrici</u>

Dawn it-talbiet ighidu hekk :-

1. *Tiddikjara illi r-rapport ta` TBA Periti Dok. JM 4, relattivament ghal-fond "Millennia" huwa skorrett, zbaljat u/jew affett minn negligenza billi assuma kejl erroneju, ta konsiderazzjoni lill-ammonti qishom kera meta ma kinux, naqas milli jaghti piz lill-elementi essenzjali ambjentali u ohrajn meta kien obbligat jaghtihom piz in virtu` tal-ghazla*

tieghu li jibbaza ruhu fuq il-principji migjuba fid-Dok. JM 17 u naqas li jiehu in konsiderazzjoni l-constraints dwar l-uzu tal-bini kif stipulati mill-MEPA.

2. *Tordna lill-intimati, jew min minnhom, sabiex fi zmien qasir u perentorju li tistabilixxi din il-Qorti, jirrevedu l-valur moghti minnhom lill-bini Millennia.*

3. *Fin-nuqqas, tahtar periti nominandi sabiex ikunu huma li jaghtu valur lill-bini Millennia a tenur tal-ftehim ossija inkarigu Dok. JM1.*

L-eccezzjonijiet kontra dawn it-talbiet kienu dawn :-

a) **Il-konvenuti Desmond Mizzi, DM Holdings Ltd u Mizzi Group Limited**

Wara li kkostatat illi fin-nota ta` sottomissjonijiet taghhom, dawn il-konvenuti rtiraw l-ewwel eccezzjoni, il-Qorti tirrileva li d-difiza ewlenija taghhom hija l-kawza tal-lum ma hija xejn aktar minn tentattiv biex jitwaqqaf il-process ta` divizjoni ta` Mizzi Group Limited. Jinghad illi ladarba Jovan Mizzi accetta l-konkluzjoni tal-*valuation committee*, minghajr riserva, kellu joqghod ghal konkluzjonijiet tar-rapport tal-kumitat ***eskluza biss*** il-parti li tirrigwarda l-mekkanizmu li jaghmel l-appendici ghar-rapport. Il-kumitat kellu diskrezzjoni wiesgha ; u ghalhekk dak deciz mill-kumitat kellu jitwettaq.

Din il-Qorti hadet in konsiderazzjoni l-kontenut tal-ftehim bejn l-ahwa kontendenti ; in partikolari qieset il-klawsoli 1, 2, 3, 6, 11,12, 16, 18 u 23 tal-ftehim.

U tghid illi ghalkemm il-*valuation committee* kellu diskrezzjoni wiesa` tali diskrezzjoni propju ghaliex wiesa` ghandha dejjem tintuza b`mod gust u xieraq, u ai termini tal-principji tal-gustizzja naturali.

Qed jinghad dan ghaliex il-*valuation committee* kellu bhala parti mill-parametri ta` l-inkariku tieghu illi jasal ghal konkluzjoni ekwa.

Tenut kont tan-natura tal-pretensjonijiet tal-atturi, din il-Qorti mhix lesta tieqaf hawn izda jidhrilha li dak pretiz mill-atturi ghandu jitqies u jigi evalwat fl-isfond tal-mansjonijiet li nghataw lill-kumitat sabiex jaslu ghal konkluzjoni gusta u ekwa.

b) <u>L-ewwel u t-tieni eccezzjonijiet tal-konvenuti Periti Alex Torpiano u Anthony Stivala ghal TBA Periti</u>

Dawn il-konvenuti taw l-eccezzjoni li kellhom jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju peress li l-inkarigu taghhom li joffru stima tal-proprjetajiet immobbli nghata lilhom mill-*valuation committee*. Ghalhekk ma kellhomx ibatu spejjez, billi ma kienx hemm il-htiega li din il-kawza ssir kontra taghhom.

Din il-Qorti hija tal-fehma illi sabiex ghall-fini ta` integrita` ta` gudizzju, il-presenza fil-kawza tal-lum ta` dawn il-konvenuti kienet mehtiega, propju ghaliex ir-rapport taghhom kien jincidi fuq il-konkluzjonijiet tal-*valuation committee.* Din il-Qorti tara li anke mill-punto di vista ta` interess dawn il-konvenuti kellhom ikun fil-kawza.

Huwa minnu li dawn il-konvenuti kellhom jiehdu l-struzzjonijiet minghand il-*valuation committee* tant li rrizulta li kienu appuntati mill-istess kumitat. Izda dan ma jfissirx li ma kellhomx ikunu parti fil-kawza tal-lum fejn qed ikun allegat illi r-rapport li ghaddew lill-kumitat huwa skorrett, zbaljat u/jew affett minn negligenza taghhom.

Dawn il-konvenuti sostnew li l-inkarigu moghti u x-xoghol mwettaq minnhom ghandu jigi mkejjel skont it-termini u l-kundizzjonijiet tar-relazzjoni kuntrattwali bejn il-klijent u l-perit. Per konsegwenza sar l-argument illi ladarba r-relazzjoni kuntrattwali kienet bejn TBA Periti u l-*valuation committee*, TBA Periti ma kellhomx relazzjoni guridika mal-atturi, u setghu jwiegbu biss lejn min tahom l-inkariku u cioe` l-v*aluation committee.*

Tajjeb jinghad illi azzjoni ta` x-xorta tal-lum hija *ex contractu.*

Dan isib konferma f`li jghid **<u>Ricci</u> ("Diritto Civile" - Vol VIII - Para. 242)** :-

" ... l`obbligazione dell`architetto e dell`imprenditore verso il proprietario committente dell`opera ha radice nel contratto. Ora le obbligazioni derivanti dal contratto sono rette da norme diverse da quelle che regolano le obbligazioni nascenti da delitto o quasi-delitto ; dunque una specie di obbligazione non puo` confondersi coll` altra."

Fis-sentenza li tat din il-Qorti fid-9 ta` April 1949 fil-kawza "**Mary Vassallo vs Giovanni Mizzi *et***" inghad :-

"il-htija konsiderata fl-entita` guridika taghha hi wahda ; u taht dan l-aspett m`hemmx distinzjoni bejn kolpa kuntrattwali u dik akwiljana. Id-differenza bejniethom tinsab fil-kawza (kontrattwali tippresupponi obbligazzjoni li maghha hi marbuta; l-akwiljana tippresupponi fatt li minnu titnissel ex nunc) u fil-grad (fil-kontrattwali wiehed jista` jirrispondi ta` culpa levis jew levissima; fl-akwiljana r-responsabilita` testindi ruhha b`mod li dwarha m`hemmx grad.) ..."

Ghalkemm din il-Qorti taccetta li r-responsabbilita` ta` arkitett tidderiva minn kolpa kontrattwali, fil-kaz tal-lum, il-gudizzju certament li ma kienx ser ikun integru jekk ma kinux partecipi fil-kawza l-istess periti li rredigew ir-rapport.

Inoltre, din il-Qorti ghandha quddiemha talba diretta **specifikament** biex tevalwa l-korrettezza ommeno ta` rapport tal-konvenuti ; mhux talba biss biex tevalwa l-korrettezza ommeno tar-rapport ippreparat mill-*valuation committee.*

Ghaldaqstant din il-Qorti tghid illi tajjeb illi TBA Periti kif rapprezentata hija parti fil-kawza.

c) It-tielet, ir-raba` u l-hames eccezzjonijiet ta` l-konvenuti TBA Periti

Dawn l-eccezzjonijiet jolqtu l-qofol tat-talbiet attrici fil-konfront taghhom.

L-atturi jsostnu lil-periti konvenuti :-

* assumew kejl hazin ;

* hadu in konsiderazzjoni ammonti qishom kera meta ma kinux ;

* naqsu milli jaghtu piz lill-elementi essenzjali ambjentali u ohrajn meta kienu obbligati li jaghtuhom piz in virtu tal-ghazla taghhom li jibbazaw ruhhom fuq il-principji ta` Dok JM17 ;

* naqsu li jiehdu in konsiderazzjoni l-*constraints* dwar l-uzu tal-bini kif stipulat mill-MEPA.

Dan premess, il-Qorti tissenjala l-fatt illi fil-kors tal-kawza ma saret l-ebda talba ghall-hatra ta` perit jew periti teknici sabiex fost hwejjeg ohra iqisu r-rapport ta` TBA Periti.

Jidher ben evidenti li l-atturi qaghdu ghal kollox fuq ix-xiehda tal-Perit Claude Calleja, tal-Perit Martin Farrugia, u l-istimi tat-tliet *estate agents* fosthom Warren Azzopardi, apparti l-kejl li hadu Architectural Projects.

Minn evalwazzjoni tal-provi jidher li l-kawza giet motivata primarjament minhabba l-fatt li wara s-sentenza tal-Qorti ta` l-Appell in konnessjoni mal-proposta ta` mekkanizmu inserit bhala appendix ghar-rappor tal-kumitat, l-atturi sostnew li gew a konjizzjoni ta` diversi materji li jindikaw li r-rapport ta` TBA Periti li abbazi tieghu mexa l-*valuation committee* kien skorrett u zbaljat.

Tajjeb jigi notat li meta kien ipprezentat ir-rapport tal-*valuation committee*, l-atturi kienu qablu mieghu, tant li ghazlu li tigi applikata l-procedura kontenuta fl-appendix tar-rapport.

Izda jirrizulta wkoll li in segwitu qamet kwistjoni dwar jekk il-*letter of acceptance* kinitx valida jew le, tant li saru proceduri ta` arbitragg fl-1 ta` Novembru 2006 li kienu decizi fl-20 ta` Novembru 2008. Hemm kien ikkonfermat li l-*letter of acceptance* kienet valida.

Fil-*letter of acceptance* ta` l-attur, ma ntqal xejn li ma kienx hemm qbil dwar il-valuri tar-rapport, kuntrarjament ghal dak sostnut minn Desmond Mizzi, fejn sa minn dejjem kien ghamilha cara li huwa mhux jaqbel dwar l-

appendix, tant li sussegwentementipprezenta kawza sabiex jigi dikjarat li l-istess kien *ultra vires*.

L-atturi sostnew li huma ma lmentawx dwar il-kontenut tar-rapport tal-*valuation committee* hekk kif ibbazat fuq ir-rapport ta` TBA Periti, peress li fl-ewwel lok, ir-rapport tal-*valuation committee* kien jistipola li dak ir-rapport ma kienx wiehed finali u li l-ammonti kellhom jigu riveduti fil-kaz li jigi adoperat il-mekkanizmu kontenut fl-appendix, u fit-tieni lok, peress li huma saru jafu bil-kontenut tar-rapport ta` TBA Periti waqt is-smigh tal-kawza fejn kien qed jintalab li l-appendix kellu jigi meqjus bhala *ultra vires* (Rik Nru 962/2006).

Il-kawza sabiex jigi dikjarat *ultra vires* l-appendix giet ipprezentata fl-24 ta` Ottubru 2006 ; kienet deciza fl-ewwel istanza fid-19 ta` Mejju 2010 ; u fit-tieni istanza fl-24 ta` Gunju 2011. Kien biss fit-2 ta` Settembru 2011, li l-atturi b`ittra legali mibghuta lil membri tal-*valuation committee* sostew li r-rapport ma kienx wiehed finali u li kelli terga` ssir valutazzjoni ta` Millennia in vista ta` diversi allegati zbalji li mbaghad gew elenkati fil-kors ta` din il-kawza.

Tajjeb jinghad illi wara li l-atturi saru jafu bil-kontenut tar-rapport ta` TBA Periti, u kellhom ir-riservi taghhom dwar il-korrettezza ta` l-istess, ma ghamlu l-ebda pass sabiex jaghmlu cara l-allegazzjonijiet taghhom *a tempo vergine*. Kien biss fil-15 ta` Frar 2013 li r-rikorrenti pprezentaw din il-kawza u anke aktar tard fl-20 ta` Dicembru 2013 li pprezentaw risposta guramentata fil-kawza bin-nru 300/2012.

Tenut kont ta` dan kollu, din il-Qorti ma tistax ma tikkumentax li din il-kawza saret proprjament sentejn wara li nghatet id-decizjoni mill-Qorti tal-Appell, u x`hin l-atturi sabu illi Desmond Mizzi u l-kumpannija tieghu kienu ser jinsistu li jigi attwat dak stipolat fir-rapport tal-*valuation committee*.

Jidher li l-atturi ma qablux ma` l-ekwiparazzjoni tal-*valuation committee* li kellha tithallas minnhom u ghaldaqstant litteralment qed jiggranfaw ma` allegazzjoni li r-rapport ta` periti esperti mahtura mill-*valuation committee* huwa skorrett u zbaljat, kif ukoll l-istess periti esperti kienu negligenti fl-esekuzzjoni tal-inkariku li kellhom.

Madanakollu din il-Qorti ghandha tevalwa l-kontenut ta` r-rapport ta` TBA Periti peress li fl-eventwalita` li dan tassew fih zbalji determinanti l-*valuation committee* fil-kaz li tibqa` sserrah fuq l-istess rapport, tispicca f` sitwazzjoni li ma tkunx ekwa.

Dan huwa importanti li jigi kjarifikat peress li ai termini tal-ftehim il-v*aluation committee* kellu jiddeciedi u jimxi b` ekwita.

X`hin tevalwa l-lmenti tal-atturi dwar ir-rapport ta` TBA Periti, din il-Qorti ma tarax li dawk l-ilmenti huma fondati.

F`dan ir-rigward, il-Qorti taghmel referenza ampja ghall-hames eccezzjoni ta` TBA Periti fejn hemm spegjazzjoni dettaljata, li mbaghad kienet ukoll ikkonfermata mill-Perit Alex Torpiano fl-affidavit tieghu, kif ukoll fil-kontroezami.

In succint, il-Qorti tara li fil-valutazzjoni, minkejja li l-uzu ta` standards partikolari, ikun hemm soggettivita` fis-sens li l-professjonist arkitett ikun qed jaghti fl-ahhar mill-ahhar l-opinjoni professjonali tieghu. Ma hemm xejn li jeskludi li terzi jaslu ghal stimi differenti bazati fuq opinjonijiet differenti ta` valur.

Din il-Qorti m`ghandhiex l-icken dubju li TBA Periti ma naqsux milli jiehdu konjizzjoni tal-fatt li l-permessi tal-MEPA ma kinux jippermettu li l-fond jintuza kollu ghal skop kummercjali, u dana ghaliex il-basement fost ohrajn gie valutat b`rati differenti, tenut kont tac-cirkostanzi li fih jinsab u kienu anke kawti li ma nkludewx il-fatt li l-binja setghet tibbenifika minn bini ta` penthouse fuq is-sulari ezistenti. Gie spjegat li valutazzjoni ta` prorpjeta` bhal dik in ezami issir fuq bazi ta` uzu ezistenti .

Dwar zbalji fil-kejl, TBA Periti ddikjaraw li huma ma kejlux il-fond izda strahu fuq informazzjoni moghtija lilhom minn Joseph Tabone. Madanakollu, gie specifikat li l-metodu li ssemma mill-atturi, u li gie kalkolat minn AP Architects kien ibbazat fuq id-dokument RICS Code of Measuring Practice 6th edition mentri TBA periti utilizzaw RICS Code of Measuring Practice li huwa proprju il-manwal li joffri gwida fuq metodologijiet li ghandhom jinutzaw ghal valutazzjoni. L-istess Perit Alex Torpiano spjega kif kuntrarjament ghal dak allegat mill-atturi, mhux minnu li meta tuza kejl ta` arja ghal valutazzjoni, trid tnaqqas l-arja tal-kurituri, jew tas-servizzi igenici jew hitan, turgien u rampi.

Dwar l-allegazzjoni li r-rapport ma hax in konsiderazzjoni fatturi rigwardanti l-prossimita` li hemm ghal Migrant Open Centre, TBA Periti spjegat li fil-pjan ta` struttura ppubblikat mill-MEPA fl-2000 u anke fil-pjan lokali approvat fl-2002, hemm previst zona estensiva ta` ufficji ta` kwalita u showrooms u b` hekk da nil-potenzjal enormi tal-binja jpatti ghall-prossimita li hemm ghal Migrant Open Centre. Dawn il-fatturi ma gewx meqjusa mill-Perit Claude Callejja li sostna li huwa ma kienx konxju ta` din il-potenzjalita`.

Dwar il-kwistjoni ta` l-additional rent, fejn gie allegat li ammonti gew ikkunsidrati bhala introjtu ta` kera meta fil-verita` kienu hlas lura lis-sid in vista ta` xogholijiet maghmula minnu a spejjez ta` l-inkwilin, TBA Periti sostnew li skont il-metodologija ta` *discounted (depreciated) cash flow,* dan l-ammont kellu jigi inkluz fis-somma ta` introjtu annwali li jigi kapitallizat biex wiehed jasal ghal valur kapitali attwali.

Ghalhekk l-ilmenti tal-atturi huma nfondati ghax mhux ippruvati sal-grad rikjest mil-ligi.

Apparti l-premess, din il-Qorti ma tistax tinjora li r-rapport ta` TBA Periti kien wiehed indipendenti u imparzjali fir-rigward tal-partijiet kuntrarjament ghall-osservazzjonijiet li ghamel il-Perit Claude Calleja li ghansu jitqies bhala perit *ex parte* tal-atturi.

Jinghad ukoll li Perit Claude Calleja kkonferma fix-xiehda tieghu l-metodologija uzata minn TBA Periti.

Fl-ebda mument ma allega li TBA Periti kienu negligenti fil-valutazzjoni taghhom.

Lanqas ma ghandu jigi injorat il-*background* professjonali ta` TBA Periti.

Finalment, jinghad ukoll li l-atturi kienu wkoll konsapevoli bejn wiehed u iehor tal-valur tal-binja Millennia li kienu accettaw li tigi assenjata lilhom, minkejja li gew mwissija minn terzi fosthom Joseph Tabone, li kien

ser ikun piz kbir x`hin tigi stabbilita l-ekwiparazzjoni dovuta lil Desmond Mizzi. Infatti, madwar sena qabel il-*cut-off date*, Jovan Mizzi attribwixxa lil din il-proprjeta` il-valur ta` bejn Lm 3.5 u 4 miljun ; u li fil-futur kienet ser tiswa` bejn Lm 5 u 6 miljun (Dok A fol 255).

Inoltre l-istess Jovan Mizzi fl-email li baghat lil Desmond Mizzi fit-30 ta` Marzu 2005 sostna li l-valur offrut lil certu Andreas huwa ta` Lm 1.7 miljun, izda, jekk ma jkunx hemm bzonn ta` bejgh mghaggel, il-valur li kellha kien ta` bejn Lm 2.5 u 3 miljun (ara : DM 2003 : process bin-nru 300/2012).

Din il-Qorti terga` tissottolinja li minkejja li kien jinkombi fuq l-atturi li jressqu provi oggettivi u teknici li l-allegazzjonijiet taghhom kienu validi, dawn naqsu milli jitolbu l-hatra ta` periti teknici, u ghalhekk strahu biss fuq ir-rapport *ex parte* li kellhom, u fuq valutazzjonijiet tal-es*tate agents*, liema valutazzjonijiet saru b`mod superficjali ghall-ahhar. Rapport ta` periti teknici mahtura b` mod indipendenti li jiskrutinaw b` mod tekniku u kritiku l-allegazzjoni maghmula fir-rigward tar-rapport ippreparat minn TBA Periti kien mehtieg u seta` sewa hafna biex ir-rikorrenti jkunu jistghu jippruvaw il-kaz taghhom.

Harsa mbaghad lejn il-kwistjoni ta` negligenza allegata fil-konfront ta` TBA periti, din il-Qorti hadet konjizzjoni tal-gurisprudenza citata fin-noti ta` osservazzjonijiet, liema gurisprudenza kienet tirrigwarda r-responsabilita` li jgorr mieghu xoghol ta` professjonista.

Din il-Qorti taghmel referenza ghas-sentenza li tat il-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) - Gurisdizzjoni Superjuri - Sezzjoni ta` Gurisdizzjoni Generali – fil-kawza fl-ismijiet "**Rigo Holdings Limited et vs Perit Emanuel Vella et**" li kienet deciza fl-20 ta` Settembru 2012 fejn inghad hekk :-

Kwantu ghal liema grad ta` kolpa jehtieg li tigi pruvata kontra taghhom is-sentenza fl-ismijiet* ***Bank of Valletta plc vs AIC Victor Bigeni et*** *(Appell Nru: 227/1998 deciz fl-1 ta` Frar, 2008) il-Qorti ta` l-Appell rreferiet ghas-sentenza fl-ismijiet* ***Vella vs Scerri*** *(Qorti ta` l-Appell deciza fit-28 ta` Novembru 1962) kif ukoll ghas-silta minn Charlesworth, Law of Negligence li ukoll tinsab citata fis-sentenza appellata fejn jinghad li "the duty of an architect is to use the care and skill of an architect of ordinary competence measured by the professional standard of the time."

...

*Illi dwar ir-responsabilita` ta` l-arkitett inghad fis-sentenza **Aquilina et vs Sciortino et (**Qorti ta` l-Appell deciza 5 ta` Dicembru 1955, Vol. XXXIX.I.442) :*

"Din il-Qorti, fis-sentenza `Vella vs Scerri`, 28 ta` Novembru, 1862 (Pres. Sir Antonio Micallef, Imhallfin Dr Ignazio Schembri u Dr Francesco Fiteni), iffissat il-pozizzjoni b`dawn il-kliem: `Atteso che, sebbene e` certo che, quando l`edificio perisce per difetto di costruzione, ed anche per vizio del suolo, l`architetto ne e` responsabile, la regola pero` non e` applicabile nel caso in cui il difetto ed il vizio, usate le comuni solite ed ordinarie diligenze che degli architetti si adoperano, non sia stato di tale specie da poter essere osservato e preveduto. La detta responsabilita` dell`architetto e` basata sul fondamento che egli sia in colpa nel non aver osservato e preveduto il difetto della costruzione e del suolo, e quindi deve cessare quando nel fatti consti che, nonostante la rovina ed il-danno sofferto dall`edificio, all`architetto non sia stato imputabile nessun grado di colpa, sia per imperizia, sia per omissione delle debite e solite precauzioni e diligenze"

Anki fis-sistema Ingliz ir-responsabilita` hi fil-mizura fuq indikata: `The duty of an architect is to use the care and skill of an architect of ordinary competence measured by the professional standard of the time` (Charlesworth, The Law of Negligence, 2nd ed, p.419)`.

Ghalhekk id-diligenza mehtiega hi dik ta` `buon padre di famiglia`, u mhux dik metikoluza, straordinarja u eccezzjonali. Infatti fis-sentenza **Vivian S. Bianchi et vs Perit Italo Raniolo (**Cit Nru: 18/1981LFS deciza 29 ta` April, 2011) intqal:`Fil-kawza fl-ismijiet **Malcolm Harwood vs Joseph Aquilina et**, deciza fis-27 ta` Jannar, 2003 minn din il-Qorti presjeduta mill-Onor. Imhallef Philip Sciberras intqal"... Jinhass opportun f`dan l-istadju li jigu puntwalizzati u sottolinejati d-doveri li b`ligi huma mposti kemm fuq il-kuntrattur, kif ukoll fuq l-Arkitett, inkarigati mill-ezekuzzjoni ta` xoghol ta` kostruzzjoni, anke ghaliex dawn bhal kull haddiehor iwiegbu ghall-hsara li tigri bl-ghemil taghhom jekk ma juzawx id-diligenza, prudenza jew hsieb ta` missier tajjeb tal-familja (Artikolu 1032(1), Artikolu 1033 tal-Kodici Civili) ;

*Jinghad a propositu fil-kawza fl-ismijiet "**Marianna Cini pro et noe -vs- Paolo Galea et**", Appell Civili, 27 ta` Ottubru 1958, illi "ma jistax ikun hemm dubju li perit li jigi nkarigat mill-kostruzzjoni ta` fond ghandu d-dmir li jassigura ruhu illi l-kostruzzjoni tal-bini lilu fdata, specjalment ghal dak li hi solidita` issir sewwa u skond is-sengha; anzi principalment, skond il-ligi, dan id-dover jaqa` fuqu aktar milli fuq il-bennej; u huwa l-perit dak li jassumi quddiem l-awtorita` kompetenti r-responsabilita` tax-xoghol li tieghu jkun ser jiehu d-direzzjoni. Dover ghalhekk, formalment assunt u mpost mil-*

ligi, tal-perit hu dak illi juza l-abilita` u d-diligenza mehtiega biex fl-ezekuzzjoni ta` dak il-bini xejn ma jsir li jista` jikkaguna perikolu jew hsara; huwa dmiru li jara li l-bennejja li jkunu ser jahdmu tahtu jkunu licenzjati, u anke jekk licenzjati, ghandu jidderiegi huwa nnifsu u jissorvelja x-xoghol, b`mod li ma jhallix isiru operazzjonijiet kontra s-sengha u li jikkrejaw perikolu. Mhux bizzejjed ghall-perit li jistaqsi lill-bennej x`inhu jaghmel, imma ghandu jaccerta ruhu personalment u direttament x`ikun qed isir, u huwa responsabbli ghad-danni jekk l-ghemil tieghu juri negligenza ..."

... Illi hekk kif inghad fil-kawza fl-ismijiet ***Savona vs Asphar (****Qorti ta` l-Appell deciz fit-2 ta` April, 1951, Vol XXXV.I.pg 55****)*** *professjonista huwa responsabbli ghal zball grossolan izda mhux tenut ghad-danni rizultanti minn zball professjonali, sakemm mhux li dan sar kawza ta` nuqqas ta` prudenza, diligenza u attenzjoni ta` bonus pater familias."*

Fis-sentenza li tat din il-Qorti fid-29 ta` April 2011 fil-kawza "**Bianchi et vs Raniolo et**" saret referenza ghall-gurisprudenza, u kien sottolinjat li d-diligenza li wiehed ghandu juza fl-ezekuzzjoni ta` kull obbligazzjoni hija ta` *bonus pater familias* kif previst mill-Kap 16. Saret referenza *inter alia* ghad-decizjonijiet : "**Rebecca Aquilina -vs- Giuseppe Sciortino *et***", Appell Kummercjali, 5 ta` Dicembru 1955 ; "**Il-Pulizija -vs- Perit Louis Portelli**", Appell Kriminali, 4 ta` Frar 1961 ; "**Edward Theuma *et* -vs- John Saliba *et***" Appell Kummercjali, 17 ta` Novembru 1972 ; u "**Bonsons Limited -vs- AIC Catherine Galea**", Appell, 5 ta` Ottubru 2001.

Jidher ghalhekk li perit arkitett huwa responsabbli ghal zball grossolan izda mhux tenut ghal danni rizultanti minn zball professjonali sakemm dan ma jkunx kawza ta` nuqqas ta` prudenza, diligenza u attenzjoni ta` *bonus pater familias.*

Din il-Qorti - minghajr l-icken esitazzjoni – tghid illi ma tarax li mill-provi prodotti fit-tlett kawzi li mxew flimkien gie b`xi mod ippruvat illi kien hemm xi tip ta` negligenza da parti tal-Perit Torpiano u l-Perit Stivala bhala TBA Periti. Assolutament ma jirrizultax li kien hemm xi negligenza fix-xoghol li ghamlu, u din il-Qorti hija konvinta li ghamlu xogholhom bi prudenza, b`diligenza u skont dak li tirrikjedi l-professjoni taghhom. Il-valutazzjoni saret b`mod oggettiv, skont l-ahjar abilita` tal-istess periti, u entro parametri u kriterji rikonoxxuti u oggettivament accertabbli.

Huwa mill-aktar evidenti illi dak li gara u li wassal ghal din il-kawza kien proprju ghaliex l-atturi ma qablux mal-valutazzjoni moghtija ghal fond li gie miftiehem li ser jigi assenjat lill-istess attur, ossija l-fond Millennia.

Tant dan huwa hekk illi ma tressqux lmenti li r-rapport **kollu** ppreparat minn TBA Periti kien affett minn negligenza, izda kienet dik il-parti biss relatata mal-fond Millennia li kienet hekk affetta.

Kif gia` osservat din il-Qorti, il-process ta` valutazzjoni huwa kemmxejn soggettiv u in fatti, mhux l-ewwel darba li jwassal ghal rizultati li jvarjaw, partikolarment meta perit jikkonsidra parametri u fatturi differenti minn perit iehor.

Izda tali soggettivita` ma tikkostitwix negligenza, partikolarment meta wiehed iqis il-*background* ta` esperjenza li l-ufficju ta` TBA Periti ghandu fl-isfera ta` valutazzjonijiet ta` fondi kummercjali bhal dak in ezami.

Relevanti ukoll huwa l-fatt li l-informazzjoni kollha li giet moghtija lil TBA nghatat lilhom minghand KPMG u minn Joseph Tabone bhala rapprezentant ta` Mizzi Group.

Irrizulta wkoll li waqt il-laqghat li saru, kien ikun hemm prezenti KPMG, u dana jkompli juri li TBA dejjem kien imparzjali fl-esekuzzjoni tax-xoghol taghhom. Ghalhekk din il-Qorti terga` tissottolinja li certament ma kienx hemm xi tip ta` nuqqas ta` prudenza, diligenza u attenzjoni ta` *bonus pater familias* da parti ta` TBA.

Kwindi din i-Qorti sejra tichad l-ewwel, it-tieni u t-tielet talbiet attrici.

IV. Ir-raba`, il-hames u s-sitt talbiet attrici

Dawn it-talbiet jaqraw hekk :-

* *Tiddikjara illi l-Valuation Committee ghad irid jasal ghal valutazzjoni equitable under the circumstances tal-immobbli Millennia.*

* *Tordna lill-membri tal-Valuation Committee, jew min minnhom, jirrevedu l-iSkema ta` Divizjoni, Dok. JM 2, u jvarjaw l-ekwiparazzjoni pagabbli skont il-ftehim ossija inkarigu Dok. JM1.*

* *Tordna lill-membri tal-Valuation Committee jghaddu, sa fejn jistghu, ghad-divizjoni tal-assi ta` Mizzi Group Ltd.*

Fil-klawsola 17 tal-iskema ta` divizjoni, il-*valuation committee* qal illi :

The VC has prepared an overall plan for the implementation of the Scheme of Division but this can only be finalised once the intention of the Parties resulting from the option offered per para 12 above is communicated to the VC and after consultation with the Parites. The finalised implementation plan will therefore be the subject of a separate communication.

Din il-Qorti tqis illi fis-sentenza li tat il-Qorti tal-Appell, li nghad illi kien *ultra vires* il-mekkanizmu ta` verifika tas-suq tal-valutazzjoni ta` Millennia. Il-Qorti ta` l-Appell, kif ukoll l-Ewwel Qorti, ma kienux mitluba jevalwaw l-Ischeme of Distribution. Il-fatt li nghad li l-*valur pero` inghata u ladarba ... dan il-mekkanizmu se jitwarrab, ma jkunx hemm lok ta` bidla fl-istess u l-valur moghti hu dak li gie indikat mill-kumitat*, ma jfissirx b`daqshekk dan l-i*scheme of distribution* sar issa *res judicata.*

Din il-Qorti hija tal-fehma illi ladarba l-mekkanizmu kien dikjarat *ultra vires*, fid-dawl tal-imsemmija klawsola 17, il-*valuation committee* ghad irid jasal ghal valutazzjoni *equitable under the circumstances* ta` Millennia. Fil-fehma taghha, il-*valuation committee* ghandu jkun liberu li jasal ghall-konkluzjonijiet tieghu wara diskussjoni nterna, anke wara li jikkonsultaw mal-partijiet, hekk kif dikjarat fil-klawsola 17.

Tajjeb jinghad illi l-*valuation committee* nghata diskrezzjoni wiesa` sabiex ifassal skema ta` divizjoni. L-ezercizzju ta` din id-diskrezzjoni jrid ikun regolat mill-principji ta` ekwita` u gustizzja b`tali mod illi l-kumitat issa ghandu jghaddi biex iqis jekk ir-rapport tieghu - minghajr il-mekkanizmu - jistax jitqies bhala ekwu.

Il-Qorti tara li l-fatt li kien deciz li ghandu jkun hemm mekkanizmu ta` verifika tas-suq in konnessjoni ma` l-immobbli juri li diga` kien hemm dubji da parti tal-kumitat dwar jekk valutazzjoni teorika hekk kif maghmula minn TBA periti kinitx wahda li ggib maghha nuqqas ta` ekwita`. Il-Qorti

tara li huwa fl-ambitu tal-*valuation committee* li ghandu jkun determinat ghandux joqghod fuq il-valutazzjoni li saret mill-periti, jew jekk ghandhiex taddotta mizuri jew taghmel verifiki ohra sabiex ikun jista` jikkonkludi l-inkariku tieghu.

F`dan il-kuntest, il-Qorti taghmel referenza ghat-tielet eccezzjoni ta` l-konvenut Av. Vincent Galea noe u ghat-tieni eccezzjoni tal-konvenut Tonio Zarb pro et noe fejn inghad illi l-iskema ta` divizjoni kienet finali, kuntrarjament ghal dak eccepit mill-konvenut Av. Tonio Fenech li eccepixxa li huwa kien dispost li jkompli bl-inkariku, u li fil-fehma tieghu kellha ssir evalwazzjoni xierqa ta` c-cirkostanzi, u wara li jinstemghu l-partijiet kollha, il-membri jaslu ghal konkluzjoni taghhom.

In vista ta` dak li diga` rrilevat, il-Qorti ssib li l-eccezzjonijiet riferiti tal-konvenuti Av. Vincent Galea noe u ta` Tonio Zarb pro et noe mhux fondati.

B`zieda mal-premess, issir referenza ghal dak li kien deciz minnha fis-sentenza li tat fil-kawza Rik. Gur. Nru. 300/2012 fejn dahlet fid-dettall tal-mertu. Dak li nghad hemm jghodd ghall-istanza tal-lum.

Ghalhekk il-Qorti sejra tilqa` r-raba` talba kif dedotta.

Fl-istess waqt mhijiex sejra tilqa` l-hames talba billi dak mitlub jinkwadra ruhu fid-diskrezzjoni tal-*valuation committee*.

Kontra s-sitt talba, kien eccepit illi r-rimedju ta` l-ezekuzzjoni specifika mhux disponibbli. In sostenn, saret referenza ghas-sentenza li tat il-Qorti tal-Appell fl-4 ta` Novembru 1987 fil-kawza "**AIC Joseph Barbara vs Direttur tax-Xogholijiet Pubblici**" fejn inghad illi l-kuntratt li bih perit u klijent jiftehmu li tal-ewwel ghandu jirrendi s-servizzi professjonali tieghu lit-tieni huwa kuntratt ta` kiri ta` xoghol u industrija. Kuntratt ta` din ix-xorta huwa soggett ghall-kundizzjoni rezoluttiva tacita. Ghalhekk jekk wahda mill-partijiet ma toqghodx ma` l-obbligi taghha, il-parti l-ohra tista` taghzel li jew iggieghel lill-parti l-ohra sabiex tezegwixxi l-obbligi meta dan jista` jkun, jew titlob il-hall tal-kuntratt, flimkien mal-hlas tad-danni ghan-nuqqas tal-ezekuzzjoni tal-kuntratt.

Saret ukoll referenza ghas-sentenza li tat il-Qorti tal-Appell fil-31 ta\` Ottubru 2008 fil-kawza "**Rose Gauci et vs Donald Felice et**" fejn inghad hekk :-

L-obbligazzjonijiet kuntrattwali, fis-sistema civili Malti, jistghu jkunu di dare, di fare jew di no fare ... Id-duttrina taljana tiddistingwi fil-kuntest t\`obbligazzjoni di fare, bejn obbligazzjoni di risultato u obbligazzjoni di mezzi. Il-Qorti ta\` l-Appell ta\` Milan f\`sentenza moghtija fis-27 ta\` Marzu, 1981, qalet li: "nel contratto d\`opera intelletuale, le obbligazioni del professionista sono di mezzi e non di risultato, in quanto il professionista, assumendo l\`incarirco, si impegna a prestare la propria opera intelletuale solo al fine di raggiungere il risultato sperato, ma non a conseguirlo." Hekk ukoll il-Corte di Cassazzione fl-Italja, f\`sentenza li tat fil-21 ta\` Lulju, 1989, osservat li : "Il contratto che ha per oggetto una prestazione d\`opera intelletuale – inquadrabile nella categoria del lavoro autonomo – comporta normalmente per il professionista un\` obbligazione di mezzi, nell\`adempimento della quale egli e tenuto ad usare la diligenza che la natura dell\` attivita\` esercitata esige".

Riferibbilment ghall-kaz tal-lum, inghad illi fejn il-*valuation committee* gie nkarigat biex iwettaq finalita\` u rizultat, huwa legalment sostenibbli li ssir talba ghal ezekuzzjoni tal-obbligazzjoni assunta.

Din il-Qorti tara li tenut kont li l-pendenzi gudizzjarji l-ohra konnessi sejrin jigu decizi llum wkoll, ma hemm xejn x\`jostakola lill-*valuation committee* milli jghaddi biex jikkonkludi l-inkarigu bil-ghan li finalment issehh il-qasma.

Ghalhekk sejra tilqa\` s-sitt talba.

Din il-Qorti taghmilha cara li din id-decizjoni taghha ma ghandhiex tinfluwenza b\`ebda mod lil membri tal-*valuation committee*, fis-sens li dawn ghandhom l-obbligu li jaslu ghall-konkluzjoni li fil-fehma taghhom tkun l-aktar ekwa fic-cirkostanzi.

Din id-decizjoni ma ghandhiex tinftiehem illi ladarba ma ntlaqghux l-ewwel tlett talbiet, il-*valuation committee* ghandu necessarjament jimxi fuq ir-rapport mahrug minnu precedentement jew jimxi fuq ir-rapport ta\` TBA Periti.

Il-*valuation committee* ghandu dejjem izomm quddiemu illi fl-ahhar mill-ahhar, id-decizjoni li jiehu ghandha tkun gusta u ekwa ghaz-zewg partijiet. Dan qed jigi sottolinjat biex minn issa tipprevjeni kwistjonijiet ohra bejn il-partijiet jew min minnhom dwar interpretazzjoni ta` dak li qed jigi deciz llum, ghaliex ghandu jigi evitat aktar dewmien fil-konkluzjoni tal-vertenza bejn l-ahwa Mizzi.

V. L-ispejjez

Tenut kont tal-fatti u cirkostanzi partikolari ta` dan il-kaz, din il-Qorti tara li l-ispejjez ghandhom jibqghu bla taxxa bejn il-partijiet eskluzi biss (i) dawk relatati ma` l-konvenuti Perit Alex Torpiano u Perit Anthony Stivala, liema spejjez ghandhom jigu sopportati mill-atturi ; u (ii) dawk relatati ma` l-konvenuti Av. Tonio Fenech, Av. Vincent Galea noe u Tonio Zarb pro et noe, li ghandhom jithallsu in kwantu ghal nofs mill-atturi u in kwantu ghal nofs mill-konvenuti Desmond Mizzi, DM Holdings Limited u Mizzi Group Limited.

Decide

Ghar-ragunijiet kollha premessi, il-Qorti qeghda tipprovdi dwar it-talbiet attrici u dwar l-eccezzjonijiet tal-konvenuti billi taqta` u tiddeciedi hekk :-

Tichad l-ewwel, it-tieni, it-tielet u l-hames talbiet tal-atturi.

Tilqa` r-raba` u sitt talbiet tal-atturi.

Tordna lill-atturi sabiex ihallsu l-ispejjez tal-konvenuti Perit Alex Torpiano u Perit Anthony Stivala, periti li jezercitaw il-professjoni bl-isem ta` TBA Periti.

Tordna lill-atturi sabiex ihallsu nofs l-ispejjez tal-konvenuti Av. Tonio Fenech, Av. Vincent Galea noe u Tonio Zarb pro et noe.

Tordna lill-konvenuti Desmond Mizzi, D.M. Holdings Limited u Mizzi Group Limited sabiex flimkien ihallsu n-nofs l-iehor tal-ispejjez tal-konvenuti Av. Tonio Fenech, Av. Vincent Galea noe u Tonio Zarb pro et noe.

Tordna lill-atturi sabiex ibatu l-ispejjez taghhom.

Tordna lill-konvenuti Desmond Mizzi, D.M. Holdings Limited u Mizzi Group Limited sabiex ibatu l-ispejjez taghhom.

Onor. Joseph Zammit McKeon
Imhallef

Amanda Cassar
Deputat Registratur