QORTI CIVILI PRIM`AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH ZAMMIT MCKEON

Illum il-Hamis 29 ta` Settembru 2016

Kawza Nru. 3
Rik. Gur. Nru. 300/12JZM

Desmond Mizzi (detentur tal-karta tal-identita` bin-numru 465463M)

u

D.M. Holdings Limited (C-8404)

kontra

Id-ditta KPMG rapprezentata minn Tonio Zarb, l-istess Tonio Zarb personalment,

l-Avukat Dottor Tonio Fenech,

u

l-Avukat Dottor Vincent Galea fil-kwalita` tieghu tal-assenti Steve Orton

u

b`digriet tas-27 ta` Novembru 2013 gew kjamati fil-kawza Joseph Vincent sive Jovan Mizzi, Gabrielle Mizzi u Unitrade Limited

Il-Qorti :

Preliminari

Rat ir-rikors guramentat li kien ipprezentat fil-21 ta` Marzu 2012 u li jaqra :–

1. L-attur Desmond Mizzi u huh, Jovan Mizzi, tramite s-socjetajiet rispettivi taghhom u cjoe` D.M. Holdings Limited u Unitrade Limited, huma azzjonisti tas-socjeta` Mizzi Group Limited (C-21948), liema socjeta` a sua volta hija azzjonista fis-socjetajiet Mizzi Finance Limited (C-22782), Mizzi Antiques Limited (C-5794), Mizzi Contracting Limited (C-24172), Mizzi Home Furnishings Limited (C-22783), Millenia Limited (C-22784), A.H.M Limited (C-31084), Associated Asphalt (Malta) Limited (C-27375) u Birkirkara Development Limited (C-26775), minn hawn `il quddiem maghrufa kollettivament bhala "Mizzi Group" ;

2. Minhabba certi differenzi illi kienu ilhom ghaddejin ghal zmien twil bejn l-ahwa Desmond u Jovan Mizzi, fil-5 ta` Novembru, 2001, huma ffirmaw ftehim sabiex ikunu jistghu jiddividu l-assi tal-Mizzi Group bejniethom, sabiex kull azzjonist tal-Mizzi Group Limited ikun jista` jahdem ghal rasu, kopja ta` liema ftehim qeghda tigi hawn annessa u mmarkata bhala "Dok DM 1". Ghalkemm il-ftehim tal-2001 kien beda jigi implimentat, tali implimentazzjoni qatt ma giet konkluza minhabba nuqqas ta` ftehim bejn il-partijiet, tant illi l-istess partijiet ma kellhomx triq ohra hlief li jappuntaw terzi persuni professjonali sabiex jottjenu evalwazzjoni indipendenti u professjonali tal-Mizzi Group u tal-assi, djun u negozji tal-istess sabiex huma jkunu f`pozizzjoni illi jaqsmu dawn l-assi, djun u negozji definittivament u b`mod espedjenti ;

3. Ghal dan il-ghan, l-atturi Desmond Mizzi u D.M. Holdings Limited min-naha l-wahda u Jovan Mizzi u martu Gabrielle Mizzi u

Unitrade Limited min-naha l-ohra ffirmaw ftehim imsejjah "Business Valuation and Division/Restructuring Agreement" datat 17 ta` Gunju, 2005 (minn hawn `il quddiem imsejjah "il-Ftehim"), li qieghed jigi hawn anness u mmarkat bhala "Dok. DM 2".Ghal kull buon fini jinghad illi s-socjeta` Mizzi Group Limited ukoll tifforma parti mill-Ftehim ;

4. Il-partijiet surreferiti qablu wkoll fl-istess Ftehim fuq zewg lots illi fihom kellhom jinqasmu l-assi tal-Mizzi Group u fuq liema azzjonist kellu jiehu liema lot ;

5. Permezz ta` klawzola 1.1 tal-Ftehim, il-partijiet ghall-Ftehim appuntaw lill-konvenuti l-Avukat Dottor Tonio Fenech (avukat) Steve Orton (negozjant stabbilit tal-antikitajiet u proprjeta`) u Tonio Zarb (awditur), dan tal-ahhar kemm f`ismu proprio kif ukoll ghan-nom u in rapprezentanza tad-ditta "KPMG", maghrufa kollettivament bhala l-"Valuation Committee", "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" ;

6. Ghaldaqstant huwa evidenti illi l-Ftehim gie ffirmat sabiex il-partijiet jirrisolvu l-vertenza ta` bejniethom u jiddividu l-assi tal-Mizzi Group definittivament, minghajr dewmien inutli u fl-aqsar zmien possibbli, u dan stante illi d-dewmien kien qieghed jikkawzalhom danni ngenti ;

7. Tant il-partijiet fuq il-Ftehim riedu illi l-ezercizzju jkun wiehed espedjenti, ahhari u konklussiv, illi meta jitlesta l-inkarigu moghti lilu, il-Valuation Committee kellu, ai termini ta` klawzola 12.1 tal-Ftehim, jipprezenta lill-partijiet ghall-Ftehim skema ta` divizjoni, distribuzzjoni u/jew ristrutturazzjoni izzi a finali u torbot lill-partijiet li kellhom l-obbligu li minnufih jattwaw l-iskema ta` divizjoni bis-sahha ta` rizoluzzjoni straordinarja tas-socjetajiet tal-Mizzi Group. Mhux talli hekk biss izda talli l-istess azzjonisti taw ukoll prokura lill-membri tal-Valuation Committee, annessa mal-Ftehim, flimkien u bejniethom, sabiex dawn ikunu awtorizzati jattendu ghall-laqgha straordinarja tal-Mizzi group u japprovaw l-istess pjan jew skema ;

8. Inoltre tant il-partijiet riedu li l-vertenza ta` bejniethom tigi konkluza definittivament u b`mod espedjenti illi ai termini ta` klawzola 18 tal-Ftehim, fl-eventwalita` illi l-iskema ta` divizjoni tigi accettata bil-miktub minghajr kontestazzjoni minn azzjonist wiehed biss, dana seta` ghalkemm ma kienx marbut, jakkwista bhala tieghu l-lot tal-azzjonist l-iehor versu kumpens ta` hamsin fil-mija (50%) tal-valur effettivament moghti mill-Valuation Committee lil tali lot, liema kumpens kellu jithallas fi zmien ragonevoli, hekk kif determinat mill-Valuation Committee ;

9. Il-Valuation Committee accetta l-inkarigu moghti lilu ;

10. Wara perjodu ta` circa ghaxar xhur u spejjez li sa dakinhar kienu lahqu aktar minn disgha u sittin elf, tmien mija u tmenin Ewro (€69,880) jew tletin elf Lira Maltin (Lm 30,000) ghal xogholhom, il-konvenuti Fenech, Orton u Zarb proprio et izzi a fasslu raport imsejjah, "Scheme of Division provided by tha Valuation Committee to the Shareholders of Mizzi Group Ltd. in terms of the Business Valuation and Division/Restructuring Agreement", minn hawn 'il quddiem imsejjah "ir-Rapport" li qieghed jigi hawn anness u mmarkat bhala "Dok DM 3". Ta` min jghid li minn dawn id-disgha u sittin elf, tmien mija u tmenin ewro (€69,880) jew tletin elf Lira Maltin (Lm 30,000), 'il fuq minn tmienja u hamsin elf, mitejn u erbgha u tletin Ewro (€58,234) jew hamsa u ghoxrin elf Liri Maltin (Lm 25,000) huma spejjez ghal xoghol tad-ditta KPMG biss ;

11. Pero` l-konvenut Tonio Zarb indika lill-atturi li huwa ma setax jghaddi tali rapport lilhom qabel ma l-attur Desmond Mizzi kemm f`ismu proprio kif ukoll ghan-nom u in rapprezentanza tas-socjeta` attrici D.M. Holdings Limited u ta` Mizzi Group Limited jikkostitwixxi ruhu veru, cert u likwidu debitur versu l-KPMG, li kienet rapprezentata mill-istess Tonio Zarb, ghas-somma surreferita permezz ta` kuntratt pubbliku ;

12. Ir-Rapport, mhux iffirmat, gie pprezentat fis-27 ta` Jannar, 2006 permezz ta` email u dan wara illi fis-26 ta` Jannar 2006, l-atturi u Mizzi Group Limited ikkostitwew ruhhom veri, certi u likwidi debituri versu d-ditta KPMG fis-somma ta` wiehed u erbghin elf sitt mija u sebghin Ewro (€41,670) jew sbatax-il elf, tmien mija u disa` u tmenin Lira Maltin (Lm 17,889) kif jidher mill-iskritturi hawn annessi u mmarkati bhala "Dok DM 4" u "Dok DM 5". Id-ditta konvenuta KPMG ipprocediet sabiex tirregistra ipoteka generali

kif ukoll ipoteka specjali versu l-istess ammont fuq proprjeta` stmata 'l fuq minn miljun u hames mitt elf Euro (€1,500,000) jew sitt mija, tlieta u erbghin elf, disgha mija u hamsin Lira Maltin (Lm 643,950). L-ipoteka specjali saret biss fuq proprjeta` ta` Mizzi Group li kienet assenjata lil Desmond Mizzi ai termini tal-Ftehim u cjoe` fuq il-proprjeta` maghrufa bhala 240, go Zabbar Road, Fgura.

13. Fost affarijiet ohra r-Rapport:

(a) Jaqsam l-assi tal-Mizzi Group bejn l-azzjonisti ;

(b) Jistabbilixxi "post cut off amount" ta` hamsa u sebghin elf, sebgha mija u sebgha u ghoxrin Ewro (€75,727) jew tnejn u tletin elf u hames mija u ghaxar Liri Maltin (Lm 32,510) pagabbli minn Unitrade Ltd/ Jovan Mizzi lill-atturi parti kbira in rapprezentanza ta rifuzjoni ta` flus imhallsa lid-ditta KPMG u periti mqabbda minnhom mill-atturi, liema flus kienu dovuti ai termini tal-Ftehim minn Unitrade Ltd/Jovan Mizzi kif ukoll ghall-kontribuzzjonijiet tal-atturi fin-negozju tal-Mizzi Group wara l-31 ta` Marzu 2005 ;

that Jistabbilixxi "contingent amount" ta` hamsin fil-mija (50%) ta` disgha u sebghin elf, tlett mija u hamsin Ewro (€79,350) jew erbgha u tletin elf u hamsa u sittin Lira Maltin (Lm 34,065) u mija u sittax-il elf, mitejn wiehed u disghin Ewro (€116,291) jew disgha u erbghin elf u disgha mija u erbgha u ghoxrin Lira Maltin (Lm 49,924) pagabbli minn Unitrade Ltd/Jovan Mizzi lill-atturi fil-kaz illi dawn l-ammonti jigu dovuti minn Mizzi Group lejn terzi, liema ammonti gew stabbiliti minghajr ma ttiehdu in konsiderazzjoni interessi, danni u spejjez illi jistghu jkunu pagabbli minn Mizzi Group ;

(d) Jistabbilixxi ekwiparazzjoni ("base amount") ta` erbgha mija, tmienja u tmenin elf, tlett mija u hamsa u ghoxrin Ewro (€488,325) jew (Lm 209,638) mitejn u disat elef u sitt mija u tmienja u tletin Lira Maltin pagabbli minn Unitrade Ltd/Jovan Mizzi lill-atturi ; u

(e) Jistabbilixxi valur tal-proprjeta` immobbli ta` Mizzi Group Ltd ta` sitt miljuni erbgha mija u hamest elef, sebgha mija u sitta u sebghin Ewro (€6,405,776) jew zewg miljuni u seba` mija u hamsin elf Lira Maltin (Lm 2,750,000), rapprezentanti in kwantu ghall-ammont ta` erbgha miljuni, sebgha mija u hamsa u sebghin elf, mitejn u hmistax il-Ewro (€4,775,215) jew zewg miljuni u hamsin elf Lira Maltin (Lm 2,050,000), il-valur tal-proprjeta` "Millenia", Aldo Moro Road Marsa (proprjeta` fil-lot ta` Unitrade Ltd) u in kwantu ghall-ammont ta` miljun, sitt mija u tletin elf, hames mija

u wiehed u sittin Ewro (€1,630,561) jew seba` mitt elf Lira Maltin (Lm 700,000), il-valur tal-proprjeta` immobbli ta` "240", Zabbar Road, Fgura (proprjeta` fil-lot ta` D.M. Holdings Ltd) u dan wara illi l-istess valur gie stabbilit permezz ta` konsultazzjoni ma` TBA Periti, mahtura mill-Valuation Committee, u illi kif jidher mill-invoices tal-istess, li qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala "Dok DM 6" kif ukoll mir-rapport dettaljat tal-istess TBA Periti "Dok DM 7" kienu stabbilew il-valur globali tal-proprjetajiet immobbli ta` Mizzi Group fl-ammont ta` tmien miljuni, tlett mija hamsa u tmenin elf, sebgha mija u erbgha u erbghin Ewro (€8,385,744) jew tlett miljuni u sitt mitt elf lira Maltin (Lm 3,600,00) ;

14. Inoltre, ir-Rapport kien jaghti lill-azzjonisti ta` Mizzi Group Limited ghazla, illi qatt ma kienet rikjesta, prospettata u/jew awtorizzata mill-istess azzjonisti, illi jaghtu effett ghall-mekkanizmu msejjah "The Property Disposal Mechanism" minn hawn 'il quddiem imsejjah il-"Mekkanizmu", stipulat f`appendici anness mar-Rapport, minn hawn 'il quddiem imsejjah l-"Appendici", liema Appendici, fost affarijiet ohra jista` jwassal (a) ghal tibdil fl-ammont tal-ekwiparazzjoni (b) ghal dilungar inutli tal-vertenza ta` bejn l-azzjonisti ta` Mizzi Group Limited (c) tibdil fil-prezz tal-immobbli ta` Mizzi Group u (d) bejgh tal-istess proprjeta` immobbli ;

15. L-atturi mill-ewwel ipprotestaw rwiehhom kontra dan l-Appendici billi huma sostnew illi dan kien johrog jew jezorbita mill-parametri ta` referenza tal-Valuation Committee u sahansitra interpellaw lill-konvenuti gudizzjarjament sabiex jirtiraw formalment l-Appendici b`dan illi il-konvenuti baqghu inadempjenti ;

16. L-intransigenza assoluta tal-konvenuti wasslet ghall-proceduri gudizzjarji bir-rikors mahluf bin-numru 962/2006/AF fl-ismijiet <u>Desmond Mizzi et v. Dr Tonio Fenech et</u> decizi definittivament mill-Onorabbli Qorti tal-Appell b`sentenza moghtija nhar l-24 ta` Gunju, 2011, kopja ta` liema qeghda tigi hawn annessa u mmarkata bhala "Dok. DM 8", fejn l-Onorabbli Qorti tal-Appell ikkonfermat dak ritenut mill-atturi fis-sens illi ddecidiet u ddikjarat illi meta l-konvenuti fasslu l-Mekkanizmu kif stipulat fl-Appendici u taw lill-azzjonisti tal-Mizzi Group Limited l-alternattiva illi jaghzlu l-istess Mekkanizmu huma agixxew ultra vires l-inkarigu u l-poteri moghtija lilhom u ghaldaqstant gie dikjarat illi l-Appendici u l-Mekkanizmu u klawzoli 12,13 u 14 tar-Rapport huma nulli u bla effett ;

17. Ladarba giet imwarrba – bis-sentenza fuq imsemmija – din il-parti tar-Rapport, ir-Rapport gie hekk wiehed finali u dan hekk kif gie kkonfermat mill-Onorabbli Qorti tal-Appell. Dan gie wkoll ikkonfermat mid-ditta konvenuta KPMG fl-ittra tal-konsulent legali taghha datata nhar it-28 ta` Lulju 2011, kopja ta` liema qeghda tigi hawn annessa u mmarkata bhala "Dok. DM 9", fejn qalu fl-ewwel paragrafi ta` din l-ittra li r-Rapport issa sar wiehed final and conclusive ;

Ghalhekk ma hemm xejn aktar illi ghandu jwaqqaf lill-konvenuti milli jezegwixxi l-inkarigu moghti lilhom u accettat minnhom fl-2005 ;

18. Madanakollu, il-konvenuti jew min minnhom, qeghdin issa sahansitra jirrifjutaw illi jwettqu l-inkarigu moghti lilhom u accettat minnhom u dana minghajr ebda raguni valida. Ta` min jghid illi l-konvenuti Tonio Zarb u d-ditta KPMG qeghdin jirrifjutaw bl-aktar mod assolut filwaqt illi l-konvenuti l-ohra ossija l-Avukat Dottor Tonio Fenech u Steve Orton ma jistghux jipprocedu u qeghdin effettivament jirrifjutaw li jipprocedu bl-imsemmi inkarigu minhabba l-pozizzjoni tal-konvenuti Tonio Zarb u d-ditta KPMG ;

19. Ghalkemm interpellati diversi drabi anke permezz ta` protest gudizzjarju pprezentat nhar it-28 ta` Novembru, 2011, kopja ta` liema qeghda tigi hawn annessa u mmarkata bhala "Dok. DM 10", sabiex iwettqu l-inkarigu moghti lilhom u accettat minnhom billi jwettqu r-Rapport eskluz l-Appendici ossija l-Mekkanizmu, il-konvenuti baqghu inadempjenti. Ghal dan il-protest gudizzjarju tal-esponenti il-konvenuti wiegbu u dank if jidher mid-dokumenti hawn annessi u mmarkati rispettivament bhala "Dok. DM 11", "Dok. DM 12" u "Dok. DM 13". Kull dewmien qieghed ikompli jikkaguna u jzid danni sostanzjali lill-esponenti ;

20. Fis-sena 2005 meta gie ffirmat il-Ftehim in-negozju kien wiehed fost affarijiet ohra ta` proprjeta`, ghamara antika kif ukoll tqeghid u nstallar ta` haxix sintetiku ghall-grounds tal-futbol kif ukoll il-manutenzjoni tal-istess. Il-Ftehim kellu jwassal ghall-qasma ahharija hekk kif gie ampjament spjegat fil-korp ta` dan ir-rikors. Sal-lum in-negozju ghadu ma nqasamx u din l-inadempjenza da izzi al -konvenuti ghadha, sitt snin wara, qeghda tikkawza danni ngenti lill-esponenti ;

21. Ghalhekk kellha ssir din il-kawza ;

22. Dawn il-fatti l-esponenti jafhom personalment.

Ghaldaqstant u ghar-ragunijiet kollha premessi, wara illi jsiru d-dikjarazzjonijiet necessarji u illi jinghataw il-provvedimenti opportuni, l-esponenti umilment jitlob illi dina l-Onorabbli Qorti joghgobha tilqa` t-talbiet taghhom u konsegwentament :-

1. Tikkundanna lill-konvenuti sabiex, entru terminu qasir u perentorju li jigi lilhom iffissat ghal dan il-ghan minn dina l-Onorabbli Qorti, iwettqu l-inkarigu moghti lilhom u accettat minnhom fil-"Business Valuation and Division/Restructuring Agreement" datat nhar is-17 ta` Gunju, 2005 ("il-Ftehim") billi jwettqu u jezegwixxu r-Rapport eskluz l-Appendici ossija l-Mekkanizmu u dana kollu that il-pattijiet u kundizzjonijiet kollha kontenuti u pattwiti fil-Ftehim.

2. Fin-nuqqas da parti tal-konvenuti jew min minnhom illi jwettqu u jezegwixxu r-Rapport eskluz l-Appendici ossija l-Mekkanizmu entru t-terminu moghti u skont l-ewwel talba, tahtar u tinnomina minn issa stess persuna jew persuni ohra professjonisti u kompetenti minflok il-konvenuti jew min minnhom – kollox a spejjez tal-konvenuti – sabiex dawn il-persuna jew persuni hekk izzi al minn dina l-Onorabbli Qorti jwettqu u jezegwixxu r-Rapport eskluz l-Appendici ossija l-Mekkanizmu u dana kollu bis-setghat, dmirijiet, obbligi u responsabbiltajiet u that il-pattijiet u kundizzjonijiet kollha kontenuti fil-Ftehim, inkluza s-setgha illi jwettqu u jezegwixxu r-Rapport bil-mezz tal-prokuri gja` rilaxxati mal-iffirmar tal-Ftehim.

Bl-ispejjez inkluzi tal-prezenti u tal-protest gudizzjarju pprezentat nhar it-28 ta` Novembru, 2011 kontra l-konvenuti jew min minnhom li huma minn issa stess ingunti in subizzjoni. B`rizerva cara ghal kull azzjoni ghad-danni spettanti lill-esponenti kontra l-konvenuti jew min minnhom naxxenti mill-agir jew nuqqas taghhom.

Rat il-lista tax-xhieda ndikati mill-atturi, u l-elenku ta` dokumenti li pprezentaw mar-rikors guramentat.

Rat ir-risposta guramentata ta` Tonio Zarb proprio et nomine li kienet prezentata fit-30 ta` April 2012 li taqra hekk :–

Id-difiza

1. *Fl-ewwel lok, il-gudizzju mhuwiex integru.*

2. *Fit-tieni lok, TZ jghid li t-talbiet tar-rikorrenti, jew liema minnhom, ma jistghux jintlaqghu ghaliex ir-rimedju ta` ezekuzzjoni specifika mhix disponibbli fir-rigward tal-obbligi in kwistjoni. Ghalhekk TZ ghandu jigi mehlus mit-talbiet.*

3. *Fit-tielet lok, dejjem minghajr pregudizzju ghad-difizi hawn fuq, it-tieni talba ma tistax tintlaqa` 'a spejjez tal-konvenuti' ghaliex il-partijiet ghall-ftehim anness mar-rikors guramentat bhala Dok DM2 (il-"Ftehim") xorta jridu jhallsu ghax-xoghol in kwistjoni, jaghmlu min jaghmlu.*

4. *Fir-raba` lok, pero` minghajr pregudizzju ghall-premess, TZ jghid li r-rikorrenti naqsu milli jonoraw l-obbligi taghhom fil-konfront tieghu qua membru tal-Valuation Committee b`mod partikolari, imma mhux biss, billi (i) naqsu milli jhallsu l-kumpens li kien u ghadu dovut, u dan minkejja numru konsiderevoli ta` talbiet fuq medda ta` diversi snin; (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 qieghdu lil TZ f`pozizzjoni li ma jistax ikompli bl-inkarigu. Ghalhekk, fic-cirkostanzi attwali, TZ mhux marbut li jkompli bl-inkarigu u dan ghal ragunijiet attribwibbli lir-rikorrenti.*

5. *Salvi difizi ulterjuri.*

Il-fatti

1. *TZ jaqbel mal-fatti f`paragrafu 1 tar-rikors guramentat.*

2. Fir-rigward tal-paragrafu 2, TZ jifhem li kien gie ffirmat, u li beda jigi implimentat il-ftehim tal-5 ta` Novembru 2001. Jaf ukoll li kien hemm nuqqas ta` qbil bejn l-ahwa Mizzi.

3. TZ jaqbel mal-fatti f`paragrafu 3.

4. TZ jaqbel mal-fatti f`paragrafu 4.

5. TZ jaqbel, essenzjalment, ma` dak li jinghad f`paragrafu 5.

6. Paragrafu 6 ma fihx fatti, imma interpretazzjoni tal-Ftehim. TZ jidhirlu li dan mhux il-lok li jinghataw interpretazzjonijiet.

7. Paragrafu 7 ukoll fih interpretazzjoni.

8. Paragrafu 8 ukoll fih interpretazzjoni.

9. TZ jaqbel ma` paragrafu 9.

10. Fir-rigward tal-paragrafu 10, jinghad li x-xoghol tal-Valuation Committee – li kien estensiv – ma damx ghaxar xhur, imma sebgha. L-ispejjez, ghalkemm dovuti, ghadhom ma thallsux sal-lum, tant li qed jigi pprezentat rikors guramentat f`dan ir-rigward, kontestwalment.

11. Fir-rigward tal-paragrafu 11, jinghad li l-hlas kellu jsir qabel ma` l-Valuation Committee kellu jirrilaxxa r-rapport. Il-kostituzzjoni ta` dejn kienet ghalhekk koncessjoni, mhux kondizzjoni, da parti ta` TZ. Skont il-kostituzzjoni ta` dejn (ara Dok DM4 u DM5 annessi mar-rikors guramentat), il-hlas kellu jsir fi zmien sitt xhur. Il-hlas ma sar qatt.

12. F`paragrafu 12, ir-rikorrenti jsemmu wkoll li giet irregistrata ipoteka fuq il-proprjetà maghrufa bhala 240, Zabbar Road, Fgura, li jinghad li kienet tiswa` 'l fuq minn Euro 1,500,000. Dak li jhallu barra r-rikorrenti hu

li din il-proprjeta` kienet gja` ipotekata favur il-bank, u li meta xtrawha r-rikorrenti, TZ baqa` ma thallasx, ipoteka u mhux ipoteka.

13. Dwar paragrafu 13, TZ jghid li r-Rapport hu dak li hu.

14. Dwar paragrafu 14, TZ jghid li hu minnu li r-rapport kien fih il-'Property Disposal Mechanism'. Mhux ser jidhol hawn fl-interpretazzjoni tar-rikorrenti dwar il-Mekkanizmu.

15. TZ jaqbel li r-rikorrenti mxew kif jinghad f`paragrfu 15.

16. Fir-rigward ta` paragrafu 16, TZ jghid li s-sentenza tal-Onor Qorti tal-Appell tal-24 ta` Gunju 2011 hi dik li hi.

17. TZ jaqbel – kif del resto diga` kellu okkazjoni jghid (ara Dok DM9) – li r-Rapport (minghajr il-Mekkanizmu) issa hu wiehed finali (B`danakollu, il-kontropartijiet ghall-Ftehim ma jaqblux: ara Dok TZ7 u TZ9). Ma jaqbilx pero` li m`hemm xejn xi jwaqqaf lill-Valuation Committee milli jezegwixxu l-bqija tal-inkarigu. Fil-qosor, jinghad li apparti l-fatt li TZ ghadu ma thallasx dak l-ammont ta` Euro 41,670.16 li ilu dovut sa mis-sena 2006, TZ u l-membri l-ohra tal-Valuation Committee tqieghdu f`pozizzjoni ta` konflitt ta` interess minhabba fl-agir, fil-konfront tal-kumitat, tal-ahwa Mizzi. Ukoll, hemm azzjoni importanti li trid tittiehed mill-partijiet ghall-ftehim biex il-qasma ssehh. TZ fisser il-pozizzjoni f`dan ir-rigward fid-dettal ghal iktar minn darba u, biex tigi evitata ripetizzjoni tedjuza, qeghda ssir riferenza ghall-ittri mibghuta ghan-nom ta` TZ (ara, b`mod partikolari, Dok TZ3, TZ4 u TZ8) fejn il-pozizzjoni hi artikolata bl-iktar mod car.

18. Dak li jinghad f`paragrafu 18 hu skorrett. TZ ressaq ragunijiet li, fil-fehma tieghu, huma iktar milli validi ghaliex, fic-cirkostanzi attwali, hu mhux obbligat u f`kull kaz ma jistax ikompli bl-inkarigu, u cioe` sakemm l-inadempjenzi u l-ostakoli ma jitnehhewx mir-rikorrenti u l-partijiet l-ohra ghall-Ftehim. Ghalhekk, mhux il-kaz li r-rifjut hu wiehed assolut. Ukoll, il-pozizzjoni ta` Dr Tonio Fenech, kif jifimha TZ, mhix kif riprodotta mir-rikorrenti (ara Dok TZ6).

19. Huwa minnu, kif jinghad f`paragrafu 19, li l-Valuation Committee ma kompliex bl-inkarigu. Dan pero` ma jwassalx ghall-konkluzjoni li l-kumitat kien inadempjenti, u dana ghaliex in-nuqqas ta` tkomplija tax-xoghol hu attribwibbli lir-rikorrenti, u mhux mill-membri tal-kumitat.

20. Paragrafu 20 ma fih ebda espozizzjoni ta` fatt, imma jigbor, fi ftit kliem, it-tezi tar-rikorrenti, kontestata hawn fuq.

Rat il-lista tax-xhieda ndikati minnu mar-risposta guramentata.

Rat ir-risposta guramentata tal-Avv. Tonio Fenech li kienet prezentata fit-<u>3 ta` Mejju 2012</u> li taqra hekk :–

1. Illi prelinarjament il-gudizzju mhuwiex integru stante lli mhux il-partijiet kollha involuti fil-'Business Valuation and Division/Restructuring Agreement' ('il-Ftehim) datat 17 ta` Gunju 2005, anness mar-rikors tal-atturi u mmarkat bhala dok DM.2, ma huma nvoluti f`din il-kawza.

2. Illi wkoll preliminarjament u minghajr pregudizzju ghas-suespost l-azzjoni fil-konfront tal-Avv. Tonio Fenech hija intempestiva stante illi hekk kif indikat fl-ittra tieghu tat-13 ta` Jannar 2012, annessa mar-rikors promotur bhala Dok. DM 13, huwa kien dispost li jissokta fil-kompitu tieghu, salv ghall-adempiment ta` xi kundizzjonijiet ragonevoli li d`altra parte jemanaw mill-Ftehim bejn il-partijiet.

3. Illi wkoll preliminarjament u minghajr pregudizzju ghas-suespost l-ewwel talba m`hijiex legalment sostenibbli stante illi l-obbligi in kwistjonimhumiex suxxettibbli ghall-azzjoni tal-ezekuzzjoni specifika.

4. Illi wkoll preliminarjament u minghajr pregudizzju ghas-suespost, il-kuncett avvanzat mir-rikorrenti permezz tat-tieni talba, fis-sens illi jekk jinhatar xi hadd iehor sabiex iwettaq u jezegwixxi l-inkarigu, talli nomina ghandha ssir 'a spejjez tal-konvenuti', mhuwiex sostenibbli ghaliex il-partijiet ghall-Ftehim xorta jridu jhallsu ghax-xoghol in kwistjoni.

5. Illi fil-mertu u minghajr pregudizzju ghas-suespost l-intimat Avv. Tonio Fenech, qatt ma gie mhallas ghax-xoghol tieghu jew gie rizarcit tal-ispejjez konnessi mal-parti tal-inkarigu li s`issa giet espletata u ghaldaqstant ma jistghax jigi obbligat jissokta f`xoghlu jekk ma jigux accettati l-kundizzjonijiet mressqa minnu fl-ittra tieghu tat-13 ta` Jannar 2012.

7. Salvi difizi ulterjuri.

Ghaldaqstant, in vista tas-suespost, l-intimat jitlob bir-rispett li din l-Onorabbli Qorti joghogobha tichad it-talbiet rikorrenti bl-ispejjez.

Rat il-lista tax-xhieda.

Rat ir-risposta guramentata ta` Stephen Orton li kienet prezentata fit-<u>8 ta` Mejju 2012</u> li taqra hekk :–

1. Illi l-kawza kif migjuba hija nsostenibbli kemm fil-fatt kif ukoll fid-dritt, u dan ghar-ragunijiet inter alia migjubin hawn that.

2. Illi huwa wiehed minn tlett persuni li jiffurmaw il-Valuation Committee, li kien diga mahtur meta r-rikorrenti, flimkien ma` Unitrade Limited (C-9456), Mizzi Group Limited (C-21948), Jovan Mizzi (ID. Nru. 340061M) u Gabrielle Mizzi (ID. Nru. 80865M) iffirmaw fis-17 ta` Gunju, 2005 il-Business Valuation and Division/Restructuring Agreement (Dok. DM2 mar-rikors mahluf odjern).

3. Illi l-istanti ilu sa mill-bidu nett jaghmel hiltu sabiex id-divizjoni prospettata fil-ftehim imsemmi hawn fuq u cioe` l-"Business Valuation and Division/Restructuring Agreement" datat 17 ta` Gunju, 2005 isir kemm jista` jkun malajr b`mod professjonali u dettaljat hekk kif jirrikjedi l-istess ftehim hawn imsemmi.

4. Illi l-istanti gie hawn Malta diga` darbtejn minn meta giet deciza l-kawza fl-ismijiet **Desmond Mizzi u D.M. Holdings Limited (C-8404) vs Dr Tonio Fenech et** deciza finalment mill-Qorti tal-Appell fl-24 ta`

Gunju, 2011 u dan bil-ghan li jkun jista` jiltaqa` l-Valuation Committee u l-pendenzi jigu konkluzi. L-ewwel darba fit-12 ta` Ottubru, 2011 fejn iltaqaw it-tlett membri tal-Valuation Committee u t-tieni darba meta ssejjah Extraordinary General Meeting tal-Mizzi Group Limited. F`din l-ahhar okkazjoni, hadd mill-membri tal-Valuation Committee ma attenda hlief l-istanti. Ghar-rigward tal-ewwel okkazjoni, Tonio Zarb izzi al ill-istanti, wara li kien gie Malta, li huma setghu jekk riedu jiltaqaw informalment izda mhux formalment bhala Valuation Committee. Ir-raguni ghal dan il-fatt kien dovut – fi kliem Tonio Zarb stess – minhabba s-segwenti tlett punti: (1) nuqqas ta` hlasijiet ghas-servizzi professjonali rezi minn Tonio Zarb f`ismu proprju u f`isem KPMG u mill-avukat Tonio Fenech; (2) minhabba t-theddida ta` proceduri legali fil-konfront tal-membri tal-Valuation Committee mir-rikorrenti u minn Jovan Mizzi; u (3) kunflitt ta` interess li seta` kellhom l-istess membri tal-Valuation Committee li jkomplu jaqdu l-inkarigu taghhom b`mod seren u dan minhabba t-theddida ta` proceduri legali li setghu jittiehdu fil-konfront taghhom.

5. *Illi l-istanti ma ghandu l-ebda diffikulta`, u ma kellu qatt l-ebda diffikulta` li huwa jagixxi, pero` ma jistax jaghmel dan wahdu. Huwa dejjem informa lir-rikorrenti u lil Jovan Mizzi li huwa, kuntrarjament ghal Tonio Zarb u Dr Tonio Fenech, qatt ma ried hlas ghas-servizzi tieghu peress li huwa kien u ghadu habib tal-familja Mizzi. Kienu l-ahwa izzi stess li offrew li huma jhallsu l-ispejjez tieghu in konnessjoni ma` dan l-inkarigu lilu moghti stante li huwa ma jghix hawn Malta u ghalhekk kien jehtieg li huwa jigi hawn Malta peress li z-zewg membri l-ohra tal-Valuation Committee jahdmu u jirrisjedu Malta. Dan kollu kif sejjer jirrizulta mill-provi li sejrin jitressqu f`din il-kawza.*

6. *Illi ghalhekk huwa ma ghandux ibati spejjez.*

7. *Salvi risposti ulterjuri.*

Rat il-lista tax-xhieda.

Rat id-digriet li tat din il-Qorti diversament presjeduta fis-27 ta` Novembru 2013 fejn ordnat il-kjamata fil-kawza ta` Joseph Vincent sive` Jovan Mizzi, Gabrielle Mizzi u Unitrade Limited.

Rat ir-risposta guramentata tal-kjamati fil-kawza prezentata fl-<u>20 ta` Dicembru 2013</u> u taqra hekk :–

1. Illi essenzjalment l-esponenti u s-socjeta` Unitrade flimkien ma` Desmond Mizzi, DM Holdings Limited u Mizzi Group Limited ftehmu illi jaqsmu l-assi li kellhom in komun bejniethom u sabiex isir hekk hatru Valuation Committee u dan wara li huma kien ga predeterminaw il-lottijiet kif ghandhom jigu assenjati.

2. Illi ghall-partijiet kien importanti hafna illi x-xoghol maghmul mill-Valuation Committee ikun <u>equitable under the circumstances</u> u dan il-principju kien ukoll necessarju sabiex jigi accertat illi wara li ssir il-qasma, kull wiehed miz-zewg kondividendi jkun jista` jgawdi u juzufruwixxi mill-lot li jigi assenjat lilu.

3. Illi jirrizulta illi r-rapport inizjali rilaxxat mill-Valuation Committee kien kondizjonat relattivament ghall-valur tal-binja Millenia tant illi huma stipulaw sales mechanism sabiex jigi accertat li l-qasma ssir a bazi tal-valur rejali u attwali tieghu u mhux valur ibbazat fuq stima efimera izda sussegwentement gie deciz mill-Qorti tal-Appell illi tali sales mechanism kien ultra vires.

4. Illi fid-dawl tal-istess irrizulta sussegwentement illi certu data li giet moghtija lill-Valuation Committee ibbazat fuq ir-rapport ta` TBA Periti relattivament ghall-fond Millenia huwa skorrett, zbaljat u/jew affett minn negligenza, gie assunt kejl erroneju, inghata konsiderazzjoni ta` ammonti li qishom kera meta ma kinux, naqsu milli jaghtu piz lill-elementi essenzjali ambjentali u ohrajn meta TBA Periti kienu obbligati jaghtuhom piz in virtù tal-ghazla taghhom li bbazaw ruhhom fuq il-principji migjuba fil-Valuation and Restructuring Agreement u naqsu milli jiehdu in konsiderazzjoni il-constraints dwar l-uzu tal-bini kif stipulat mill-MEPA.

5. Illi inoltre, ikun xi jkun l-ezitu ta` din il-kawza, f`kaz li t-talbiet tal-atturi jigu milqugha, qed jigi rilevat illi hemm diversi post cut-off date differences li sehhew wara r-rapport inizjali tal-Valuation Committee li l-Valuation Committee ghandha tiehu in konsiderazzjoni taghhom partikularment dawk li jaffettwaw lill-esponenti. Il-Valuation Committee ghandu jaghmel l-istess ezercizzju anke jekk it-talbiet attrici f`din il-kawza

jigu michuda u konsegwentement jigu milqugha t-talbiet tal-esponenti fil-kawza fl-ismijiet Mizzi vs Fenech fuq imsemmija.

6. lli ghalhekk it-talba tal-atturi f`din il-kawza, apparti li huma prematuri u intempestivi, ghandhom jigu respinti billi qabel xejn ghandu jigi deciz jekk ir-rapport ta` TBA Periti li huwa anness bhala Dok JM4 fil-kawza fl-ismijiet 'Joseph Vincent sive Jovan Mizzi vs Dr Tonio Fenech et' (Rikors Gurament nru. 158/2013) huwiex skorrett, zbaljat u/jew affett minn negligenza, gie assunt kejl erroneju, inghata konsiderazzjoni ta` ammonti li qishom kera meta ma kinux, naqsu milli jaghtu piz lill-elementi essenzjali ambjentali u ohrajn meta TBA Periti kienu obbligati jaghtuhom piz in virtu` tal-ghazla taghhom li bbazaw ruhhom fuq il-principji migjuba fil-Valuation and Restructuring Agreement u naqsu milli jiehdu in konsiderazzjoni il-constraints dwar l-uzu tal-bini kif stipulat mill-MEPA u f`kull kaz l-Valuation Committee ghad trid jasal ghal valutazzjoni equitable under the circumstances tal-immobbli Millennia, u l-membri tal-Valuation Committee, jew min minnhom, ghad jridu jirrevedu l-iSkema ta` Divizjoni, jvarjaw l-ekwiparazzjoni pagabbli skont il-ftehim ossija inkarigu. Ghalhekk fid-dawl tat-talbiet maghmula mill-esponenti fl-imsemmi rikors guramentat, it-talbiet tal-atturi f`din il-kawza ghandhom jigu respinti a bazi tal-premess u tal-kontenut tar-rikors guramentat 158/2013 li jghid hekk :-

*"**<u>Il-fatti saljenti</u>***

1. Permezz ta` ftehim datat 17 ta` Gunju, 2005 (Dok. JM 1), imsejjah "Business Valuation and Division/Restructuring Agreement", ir-rikorrenti u 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 lill-banek, relattivi ghall-porzjoni rispettiva allokata lil kull wiehed mill-ahwa;

*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 Limited 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***

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

Mizzi Antiques Limited (C 5794)
izzi 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-lott tar-rikorrenti, kienu tlett bicciet ta` pittura.

*5. 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.*

6. Bis-sahha tal-istess kitba, ir-rikorrenti u Desmond Mizzi nkarigaw 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;

7. 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

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

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

9. 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);*

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

11. 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.*

12. B`dan il-mekkanizmu, kull parti kellha option li tqieghed l-immobbli allokat lilha fuq is-suq ma` Estate Agent ghal 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 ;

*13. Fi ftit kliem, il-property disposal mechanism kien manifestament intiz - u **proprju ghalhekk** mahluq mill-Valuation Committee - sabiex jaghmel tajjeb ghan-nuqqas (percepit mil-VC skorrettement) 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 ;*

14. 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 ;

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

16. 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) ;

17. 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 ;

18. 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.

<u>Il-lanjanzi tar-rikorrenti</u>

Ir-rikorrenti jilmentaw kif gej :

*19. Il-mekkanizmu mahsub mill-Valuation Committee kien intiz sabiex jaghmel tajjeb ghan-nuqqas percepit mil-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 **<u>equitable in the circumstances</u>**, kif kien obbligat.*

*20. Billi dan il-mekkanizmu gie dikjarat null ghax ultra vires, il-Valuation Committee **<u>ghad irid jezercita</u>** d-diskrezzjoni tieghu kif obbligat bl-Art. 2 tad-Dok. JM 1, sabiex jaghmel valutazzjoni **<u>equitable in the circumstances</u>** tal-immobli 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 inezorabilment 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 biss il-Valuation Committee biss, il valur tan-negozju tal-kumpanniji sussidjarji kollha, bl-avvjament u bl-istock kollu gew sotto valutati 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 korrezjoni 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 bhal ma 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 propju; 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/assocjat mas-socjeta` tieghu Joseph Tabone, kienu primarjament jekk mhux 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 ittemm 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 mmarkati Dok. JM 5, 6 u 7, 7a, 7b, 7c).

27. Il-Valuation Committee originarjament irrisponda ghall-ittra Dok. JM5 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 ziedu 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. Ciononstante, 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, isir 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 discretionconsider ***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 jikkonsidera 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 fattibbli****(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 Committee (Dok. JM 5/7) illi KPMG kienu hadmu fuq data zbaljata, KPMG kienu digà kkunsidraw l-impatt tal-worst case scenario fuq Desmond Mizzi. (l-ahhar zewg pagni Dok. JM 18). 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 15) 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 il-htiega li l-Periti jintalbu jaghmlu revizjoni wara l-allegazzjonijietipprezentati (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-reponsabbilitajiet tieghu u mill-aktar fis isib ***manner*** *li biha jasal ghal 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.;

<u>Zbalji ta` assunzjoniet dwar l-Permessi tal-MEPA</u>

49. Illi pero` rrizulta illi l-korp ta` bini bl-isem 'Millenia' m`huwiex kollu zviluppat bhala fond kummercjali izda cirka nofsu biss huwa awtorizzat mill-MEPA sabiex jintuza ghall-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.

<u>Zbalji ta` kejl</u>

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-rapport, 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 ***<u>ferm inqas</u>*** *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.*

<u>"Additional Rent"</u>

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

*54. Izda dan l-introjtu m`huwiex **<u>kera</u>**, ossija introjtu ta` natura regolari (kif inhi l-kera) li fuqu ghandha tinhadem kapitalizzazzjoni, ghaliex dan l-introjtu huwa biss **<u>refuzjoni mill-inkwilin lil sid il-kera ta` hlas ta` spejjez kapitali</u>** (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 pagaragrafi mill-qiegh) illi dan il-pagament m`huwiex min-natura tal-kera, u ghandu jigi imnehhi 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.

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

<u>Premessa</u>

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 jirreferu ghaliha bhala 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-pargrafi 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 msejjah 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 ghal 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 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 jridu isibu 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 implimetahom 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 :

Market Value

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 ValuationStandards (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 jablu 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 ghall-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 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 <u>how they compare to one another</u>, is essential.

*82. Il-kliem uzat huwa car u inekwivoku, izda mir-rapport imsemmi jirrizulta **<u>vojt assolut</u>** 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 approppriate) konowlegde 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 investigaw 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 uzaw dawk il-kundizzjonijiet ghall-bqija 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-minimu indispensabbli ta` indagini, 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 illi fl-2005 kienet 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. JM1 ;*

*87. Gja` 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. Ciononstante, 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` jezegwixxi l-mandat b`mod li jiswa, ukoll minghajr il-kunsens tal-mandatarji l-ohra, jew bl-oppozizzjoni taghhom ..."

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat il-lista tax-xhieda.

Rat illi fil-kors tal-kawza kien hemm qbil illi l-provi li ngabru fil-kawzi Rik. Gur. Nru. 158/2013 JZM u 432/2012 JZM ikunu jikkostitwixxu prova anke ghall-fini tal-kawza tal-lum.

Rat il-provi l-ohra li tressqu fil-kors tal-kawza tal-lum.

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 moghtija 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. Provi

a) Ix-xiehda ta` Desmond Mizzi

L-attur ("DM") xehed illi hu u huh Jovan Mizzi **("JM")** bdew in-negozju minn kumpanija li kellha ommhom. Fl-2000, hadu decizjoni sabiex jaqsmu n-negozju. Waslu fi ftehim fl-2001 izda l-ftehim ma rnexxiex. Saret cut off date fil-31 ta` Marzu 2005 fejn ftehmu bl-ezatt dwar l-assi u d-djun li kull parti kienet sejra tiehu. Il-ftehim sar fil-prezenza ta` missierhom, l-Av. Tonio Fenech, Steve Warton u Joseph Tabone. Ftehmu li l-Av. Fenech kellu jinkariga awditur u ssemmew tlett ditti u tliet awdituri differenti. Dr Fenech ghamel kuntat ma` Tonio Zarb ta` KPMG u waslu fi ftehim. Fil-ftehim inghata mandat a favur persuni li kkostitwew *Valuation Committee* **("VC").** Biex il-mandat jitnehha, kellha tithallas penali qawwija hafna, tant illi

kienet taghmilha mpossibbli li jitnehha l-mandat. Il-ftehim sar fis-27 ta` Gunju 2005. Fil-ftehim tnizzel fost ohrajn kif kellhom isiru l-hlasijiet tal-ispejjez kollha tad-divizjoni kif ukoll obbligazzjoni li kull parti tforni informazzjoni mitluba. Ghal habta ta` Dicembru 2005, kien infurmat li x-xoghol kien kwazi lest.

Fisser illi huwa ha l-parti tan-negozju tat-*trading*. Mar bin-negozju l-Fgura u kellu jgorr certu spejjez. Ma kellux mnejn ihallas l-ispejjez relatati mad-divizjoni u ghalhekk accetta li tigi invoiced l-kumpanija Mizzi Group Limited **("MGL")** li kien responsabbli ghaliha huwa stess. Ghamel hekk sabiex il-process jkun jista` jibqa` ghaddej. In segwitu, intalab ihallas Lm 17,000 bhala mizati professjonali. Huwa ma setax johrog aktar flus wahdu u ghalhekk sar ftehim sabiex issir kostituzzjoni ta` debitu bil-hlas isir wara sitt xhur. Huwa ffirma l-kostituzzjoni ta` debitu ghax JM irrifjuta li jiffirma. Huwa ffirma f`ismu personali, fl-isem ta` kumpannija tieghu, u fuq il-proprjeta` li giet tmiss lilu bil-ftehim ma` JM.

Kompla jixhed li l-ghada hareg ir-rapport tal-VC mnejn irrizulta li huwa kellu jiehu Lm 209,000 minghand JM u xi Lm 32,000 fuq il-post cut off date. Fir-rapport kien hemm saru diversi proposti fosthom appendici b` mekkanizmu fejn intqal li jekk xi hadd mill-partijiet ma jaccettax il-valur tal-proprjeta, ikollu d-dritt li jqieghed il-proprjeta` fis-suq ghal sentejn, u skont il-valur li jigi stabbilit mis-suq, tohrog somma ta` ekwiparazzjoni. Huwa ma accettax il-parti ta` r-rapport li kienet tittratta l-appendici ghaliex fil-fehma tieghu kienet *ultra vires*. Ipprova jsib kompromess izda JM beda jinsisti fuq l-*appendix* bil-konsegwenza li kellu jipprezenta kawza li kienet deciza finalment mill-Qorti tal-Appell li ddikjarat li l-appendici kien *ultra vires*.

Stqarr illi kienu spiccaw ghaddew hames snin, u huwa biegh id-dar tieghu sabiex ikun jista` jixtri l-proprjeta` tal-Fgura bis-subbasta. Minhabba d-dewmien, in-negozju sfaxxa u ma setax ilahhaq mal-pagamenti mal-bank. Ircieva ittra minghand Tonio Zarb u KPMG fejn inghad illi l-ftehim kien finali u minghajr l-*appendix* izda urew ix-xewqa li ma jkomplux b` xogholhom fil-VC. Huwa wiegeb fis-sens li ma kienx hemm problema li jithallsu la jinhargu l-kontijiet, purche` jkomplu bix-xoghol. Baqa` jistenna li jkomplu bix-xoghol anke ghaliex il-mandat qatt ma kien irtirat. In segwitu issejjah *extraordinary general meeting* ta` MGLm izda kellha terga` tissejjah *extraordinary general meeting* ohra ghax ir-rapprezentant ta` JM allega li l-laqgha ma kinitx issejhet b`mod regolari. Fil-laqgha JM ivvota kontra r-rizoluzzjoni proposta biex titkompla d-divizjoni. Ghal-laqgha kien prezenti

biss Steve Warton mill-VC u ghalhekk ma setax isir uzu mill-mandat li kellu l-VC.

Spjega illi kellu jaghmel kostituzzjoni ta` debitu mal-bank peress li dan kien qed jigri warajh kontinwament. Saru laqghat mal-bank fejn anke gew kienu mistiedna jattendu l-azzjonisiti u l-VC. KPMG u Tonio Zarb qalu li l-process kollu jista` jimxi u anke Steve Warton accetta li jkompli. Dr Fenech ukoll accetta li jkompli ghalkemm b`riserva. KPMG u Zarb sostnew li kolllox lest biex ikomplu bix-xoghol izda huma ma jridux ikomplu bix-xoghol. Fil-fehma tieghu ma kellux ihallas mizati ladarba l-*appendix* kiene dikjarat *ultra vires.*

Qal illi huwa direttur u azzjonista tal-kumpannija DM Holdings Limited **("DMHL")** li ghandha nofs l-ishma ta` MGL. In-nofs l-iehor tal-ishma ta` MGL huwa ta` Unitrade Limited **("UL")** li hija l-kumpannija ta` JM. MGL hija azzjonista ta` diversi kumpanniji ohra : Mizzi Finance Limited, Mizzi Antiques Limited, Mizzi Contracting Limited, Mizzi Home Furnishings Limited, Millennia Limited, AHM Limited, u Associated Asphalt (Malta) Limited. Huwa direttur ta` dawn il-kumpanniji kollha ; f`xi uhud hemm direttur ukoll JM, u Joseph Tabone li ghal zmien twil kien il-financial controller tal-grupp.

Spjega illi n-negozju principali ta` whud mill-kumpanniji nbeda minn ommu Doris Mizzi li kienet tinnegozja fl-antikitajiet izda imbaghad in-negozju kien estiz ghal setturi ohra. Huwa kien jiehu hsieb in-negozju innifsu bhalma hu l-bejgh, xiri, negozjati ma` terzi, self mill-banek, u reklamar waqt li JM kien jiehu hsieb l-amministrazzjoni tan-negozju. MGL kienet issellfet biex tixtri l-binja maghrufa bhala Millennia go Triq Aldo Moro, Marsa, u l-binja` 240, Zabbar Road, Fgura. Wara xi zmien bdew jinbtu differenzi bejniethom tant li n-negozju beda jmur ghall-aghar. F`Novembru 2001 ftehmu li jaqsmu l-kumpanniji u JM ried jitlaq ghal rasu. Minkejja l-ftehim JM naqas li joqghod mal-ftehim fl-2004. Billi l-ftehim ma kienx maghmul b`mod professjonali u ma kienx dettaljat, ma kienx enforzabbli.

Stqarr illi huwa talab li jitqabbdu professjonisti jew inkella jmur il-Qorti sabiex jinqasam kollox. Sar ftehim li jitqabbdu professjonisti. JM kellem lill-Av. Tonio Fenech biex dan ikun jista` jaghti l-assistenza tieghu fid-divizjoni kif ukoll kien suggerit Steve Orton. Fenech ippropona lill-awditur Tonio Zarb tad-ditta KPMG. Av. Fenech kellu jipprepara ftehim finali fuq il-punti kardinali li gew miftehma. JM ried bilfors jiehu l-Millennia. Fis-17 ta`

Gunju 2005 kien iffirmat ftehim fejn UL kienet ser tieghu Millennia flimkien mal-beneficcji abbinati mal-binja bhal kirjiet ; parti mid-dar li fiha kien joqghod JM mal-familja tieghu ; id-dejn li MGL kellha ma` HSBC Bank Malta plc li sa dak iz-zmien kien jammonta ghal €1,888,206.66 ; lots 8814, 9458 u10338 mill-inventarju ; il-pittura li kienet inxtrat ghal aktar minn € 160,000 ; u l-ghamara kollha li kellu d-dar tieghu fil-Kalkara u li kien ha min-negozju. DMHL kellha tiehu l-bini fil-Fgura bl-isem @240 ; l-istokk tal-ghamara ta` MGL ; il-kredituri u d-debituri ta` MGL ; l-outstanding overdraft ta` MGL li sa dak iz-zmien kien ghal €1,135,781.51. Kien miftiehem illi Dr Fenech, Tonio Zarb u Steve Orton maghrufa jkunu l-komponenti ta` VC. Kellhom jaghmlu valutazzjoni ta` l-assi u tad-djun kollha tal-kumpanniji, tal-kontribuzzjonijiet tieghu u ta` JM, u ta` dak li hadu t-tnejn matul iz-zmien. Kellhom is-setgha li jindagaw anke dwar il-hajja personali tat-tnejn, u kellhom access ghal kwalunkwe dokumenti. Il-valutazzjoni kellha ssir *as at 31st March 2005* li kienet il-*cut off date.* L-assi nqasmu bi qbil bejn il-partijiet u x-xoghol ta` l-VC kien limitat ghal valutazzjoni li kellha ssir skont *generally accepted valuation principles and concepts* mentri fil-kaz ta` l-immobbli, il-valutazzjoni kellha ssir *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.*

Kompla jghid illi l-VC kellu jaghmel l-ekwiparazzjoni skont dak li kull azzjonista jkun ikkontribwixxa fin-negozju matul is-snin, skont dak li kull wiehed ha matul is-snin ; u skont kull wiehed minnhom x`kien ser jiehu bil-ftehim. Kellhom wkoll jispiccaw b`divizjoni u ghal dan il-ghan dahlet il-klawsola 18 fil-ftehim li tipprovdi ghal kaz li wiehed minnhom joggezzjona jew jipprotesta ghall-valuri stabbiliti mill-VC, u l-klawsola 12.4 li tipprovdi ghall-mandat li seta` jigi rtirat bi hlas ta` penali ta` €582,000. Il-ftehim kien iffirmat fis-17 ta` Gunju 2005 minn JM, Gabrielle Mizzi mart JM, DMHL, UL, minnu u minn MGL. Dr Fenech u Tonio Zarb ma kinux parti ghall-ftehim ghalkemm hadu sehem attiv fin-negozjati li wasslu ghall-ftehim. Dr Fenech accetta l-nkariku b`ittra ; Orton accetta verbalment minghajr hlas ; waqt Tonio Zarb accetta billi baghat *letter of engagement* ta` KPMG.

Qal illi fis-27 ta` Jannar 2006, il-VCipprezenta l-iskema ta` divizjoni li mieghu kien anness *appendix* jew *Property Disposal Mechanism.* Billi kien iqis dak l-appendix bhala *ultra vires,* talab il-hrug ta` mandat ta` inibizzjoni. It-talba tieghu kienet michuda. Wara pprezenta zewg protesti gudizzjarji segwiti minn kawza sabiex l-appendix ikun dikjarat *ultra vires.* Il-kawza li kellha n-numru 962/2006/AF kienet deciza kontra tieghu fl-Ewwel Istanza fid-19 ta` Mejju 2010 izda fit-Tieni Istanza l-Qorti ta` l-Appell iddecidiet favur

tieghu fl-24 ta` Gunju 2011 billi ddikjarat dak l-*appendix* bhala *ultra vires* u null.

Stqarr illi lahqu ghaddew hames snin bid-danni dejjem jikbru. Fit-28 ta` Lulju 2011 ircieva ittra minghand KPMG fejn inghad illi KPMG ma kellhomx jibqghu aktar involuti, u li x-xoghol kellu jitkompla bejn l-ahwa, minghajr l-involviment tal-VC. Fil-5 ta` Jannar 2009, kienet ukoll intbaghtet ittra fis-sens illi KPMG ma kellhiex tkompli bix-xoghol ladarba l-*appendix* kien dikjarat *ultra vires.* KPMG baqghu ma rrizenjawx mill-inkariku.

Xehed illi l-konsulent legali tieghu wiegeb lil KPMG b`ittra tat-12 ta` Awissu 2011 fejn talab li jkomplu bil-mandat originali li kien imsahhah permezz ta` prokuri irrevokabbli lilhom u lil membri l-ohra sabiex effettivament issir id-divizjoni. Fl-ittra kien iccarat illi ma kienx se jkun bdil fit-*terms of reference.* B`ittra tal-15 ta` Settembru 2011, Av. Fenech ikkonferma li kien lest imexxi bix-xoghol ; l-istess ghamel Steve Orton b` ittra tat-28 ta` Settembru 2011. Issejhet *extraordinary general meeting* skont il-klawzola 12 tal-ftehim sabiex MGL taddotta l-iskema ta` divizjoni. Kellha tissejjah laqgha ohra billi l-ewwel laqgha ma kenitx regolari. It-tieni laqgha saret fit-3 ta` Novembru 2011. Kienu prezenti Steve Orton, u Dr Frank Testa ghal JM. Dr Fenech u Tonio Zarb ma kienux prezenti. Orton deher fl-isem personali tieghu. Ittiehed vot u bil-mod kif ivvota JM waqqaf id-divizjoni. Peress illi l-VC ma ghamilx xogholu waqaf kollox. Ghalhekk ipprezenta protest gudizzjarju kontra l-VC biex iwettqu l-inkariku. Orton pprezenta kontroprotest fejn sahaq li ma riedx jithallas u li ried ikompli, izda ma kienx qed isib koperazzjoni miz-zewg membri l-ohra. Dr Fenech ukoll ried ikompli. Madanakollu KPMG u Tonio Zarb, fil-kontroprotest taghhom, indikaw li ma kienux aktar vinkolati bl-inkarigu ghaliex ma thallas il-bilanc dovut ghas-servizz taghhom. Huwa wiegeb illi l-hlasijiet kellhom isiru skont il-*letter of engagement.* Kompla jghid illi mhuwiex minnu li Zarb u KPMG tpoggew fil-qaghda li ma jistghux ikomplu. Wehel kollox minhabba r-rifjut ta` Tonio Zarb u KPMG li jkomplu.

Stqarr illi huwa ha l-parti tat-trading tal-kumpannija b`overdraft ta` Lm 487,000 li minnu kien hemm Lm 187,000 li kienu *over the limit.* Kellu xi jhallas sigurta` socjali ta`Lm 60,000 u VAT ta` Lm 140,000. Kellu zewg sanction letters mill-bank izda dawn gew irtirati minhabba li d-divizjoni baqghet ma saritx. Kellu jiehu self personali minn Barclays Bank fuq id-dar tieghu biex hallas is-sigurta` socjali u l-VAT. Il-kumpanniji kollha sfaxxaw peress li l-proprjeta` li ried qatt ma giet f` ismu u ghalhekk ma kellux x`

jaghmel tajjeb mal-bank. Li kieku ha l-flus ta` l-ekwiparazzjoni fl-ammont ta` LM 209,000, huwa kien ta` l-anqas ikollu biex jahdem.

b) <u>Il-kontroezami ta` Desmond Mizzi</u>

Xehed illi 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 inkwilin 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 tentativ 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.

c) <u>Ix-xiehda ta` Joseph Tabone</u>

Xehed illi fl-ta` Dicembru 2001, inhatar direttur fi hdan MGL. Qabel kellu karigi ohra. Iz-zewg ahwa Mizzi kellhom fiducja shiha fih. Fl-2012, inhatar direttur fi hdan DMHL. Qal illi l-ahwa Mizzi kienu ilhom f`disgwid mis-sena 1999/2000. F`Gunju 2000 bdew jigu abbozzati ftehim dwar qsim tan-negozju ta` bejniethom. Kienu ffirmati zewg kuntratti wiehed mhux tant formali fl-2001 u l-iehor fl-2005. MGL kien investa fil-binja Millennia u l-binja 240, Zabbar Road, Fgura. Fil-31 ta` Marzu 2005, wara diversi laqghat, sar abbozz miktub bl-idejn minn Dr Tonio Fenech iffirmat mill-ahwa Mizziquddiemu u quddiem missierhom, Dr Fenech u Steve Orton. L-ghan kien li jinqasmu l-assi u d-djun bejn it-tnejn minn wara l-cut off date tal-31 ta` Marzu 2005. Kull dejn jew beni, qligh jew telf li jsir minn zewg firmatarji wara dik id-data kien ser ikun responsabbilita` ta` kull min minnhom. Inhatar VC kompost minn tliet persuni.

Ighid illi huwa kien wissa lil JM li Millennia kienet tiswa aktar flus u li kien ser jidhol ghal dejn qawwi ma` DM, izda JM kien qallu li kien ser ibiegh parti mid-dar tieghu biex ihallas id-dejn. Saru diversi laqghat biex isir l-abbozz final ital-kuntratt. Kien inkluza penali bil-ghan li l-mandat moghti lill-membri tal-VC ma jigux rtirati. L-ahwa Mizzi taw lill-VC *carte blanche* lil VC sabiex iwassalhom ghad-divizjoni. Bejn Gunju u Dicembru 2005, huwa ghadda kull taghrif mitlub lil KPMG u lil Dr Fenech. Orton qatt ma talbu informazzjoni waqt li KPMG qalulu wkoll biex jirrispondi ghal kull ma jigi mitlub mill-Periti Torpiano u Stivala. Huwa ghamel mill-ahjar biex jghin u jghaddi d-dokumenti mehtiega. KPMG talbuh ukoll biex jghaddi kull taghrif li kien ghadda lilhom u lil periti lil JM. Kien mitlub jghodd id-debituri, kredituri u stokk. Kien widdeb lil VC sabiex jizguraw li d-divizjoni tithaddem bil-ftehim. Kien hemm punti li qanqlulu thassib : il-hlas tal-ispejjez tal-VC

tal-periti li qabbad ; l-istock mitlub biex jinghata lil JM ; u l-abbuz tal-kontijiet bankarji li kienu assenjati lil DM u li ntuzaw biex thallsu kontijiet dovuti minn JM.

Qal illi sal-Milied 2005, il-VC kien lest ix-xoghol u kien qed jikkonkludi. DM ha jsieb liwaqqaf kumpannija gdida 240 Ltd sabiex minnha jifdi l-ishma tieghu u d-dmirijiet finanzjarji li dahal ghalihom bil-ftehim ta` l-2005 kif ukoll sabiex jiggestixxi n-negozju tieghu. DMi ha hsieb jiffinanzja dan kollu b`self ta` Lm 550,000 minn banek ohra ghajr dawk ta` MGL. Qal li r-rizultat hareg fis-27 ta` Jannar 2006 fejn deher li l-VC kien mar *ultra vires* l-ftehim. Saret insistenza sabiex il-hlasijiet isiru mill-azzjonisti ta` MGL mhux minn MGL peress li dawn kienu kontijiet li kienu jaqghu fis-sehem ta` DM. B`hekk JM spicca li ma hallas xejn mill-kontijiet tieghu lejn dan il-process. Biex hareg ir-rapport tal-VC, DM kellu jiffirma ftehim ta` kotituzzjoni ta` debitu ma` KPMG.

Kompla jghid illi fil-bidu tax-xoghol, Tonio Zarb ghal KPMG talbu jhallas lil TBA Periti l-ammont ta` madwar Lm4,248 mis-sehem ta` DM biss. Il-Qorti ta` l-appell permezz ta` decizjoni moghtija fl-24 ta` Gunju 2011 ikkonfermat l-iskema ta` divizjoni li hareg il-VC izda skartat l-appendici ghaliex kien meqjus *ultra vires*. Sakemm kienet deciza dik il-kawza, il-valur tal-propjeta naqas. HSBC Bank Malta plc biegh il-binja 240, Zabbar Road, Fgura, bis-subbasta, u DM kellu jiehu self minghand Barclays Bank, kellu jbiegh id-dar, sabiex ihallas lill-kredituri. DM ha surroga mill-bank u akkwista t-240 bis-subbasta *animo compensandi*.

Qal illi wara d-decizjoni tal-Qorti ta` l-Appell, Zarb u KPMG rega` stallaw il-process kollu billi waqfu minn xogholhom peress li sostnew li ma baqghux izjed marbutin bl-inkarigu. Orton ipprova jsejjah laqgha tal-VC izda kien ghalxejn. Dr Fenech u Orton riedu jkomplu bl-inkarigu ; mhux l-istess Zarb u KPMG. Dak li fadal isir huwa li jigi enforzat b`mod definittiv ir-rapport tal-VC. Bil-vot tieghu waqt laqgha generali straordinarja ta` MGL li saret fit-3 ta` Novembru 2011 JM waqqaf lil MGL biex twettaq l-iskema ta` divizjoni.

Stqarr illi MGL tinvolvi kumpanniji sussidjarji li kollha kienu jiffurmaw parti mill-ftehim.Huwa ghamel zmien l-awditur tal-grupp kif ukoll financial controller u direttur ta` MGL. Sal-2004, il-ftehim informali tal-2001 ma kienx attwat. Kien hemm insistenza li jsir ftehim gdid li jorbot liz-zewgt ahwa bil-ghan li jkun hemm qasma. Huwa nsista li l-prokuri ma jkunux

riversibbli sabiex id-divizjoni effettivament issir ; ghalhekk saret il-penali. Fil-31 ta` Marzu 2005, il-beni nqasmu ; li kien jifdal kien li jinghataw valur. Il-VC kellu wara li jistabilixxi l-*assets* u l-*liabilities* jiddetermina l-ekwiparazzjoni tal-hlas. Kien jintalab informazzjoni minn Tonio Zarb u kien jghaddi l-informazzjoni rikjesta. Meta talab ir-rapport, Zarb fakkru li fil-*letter of engagement*, kien hemm imnizzel illi r-rapport jinghata biss jekk jithallsu l-mizati professjonali. Meta hareg ir-rapport, u rrizultat il-kwistjoni tal-appendici, DM kellu jmur il-Qorti ghaliex haddiehor kien tal-fehma li l-mekkanizmu kien validu.

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 jmur fil-kumpanniji.

d) **<u>Il-kontroezami ta` Joseph Tabone</u>**

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 Mizzifl-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.

e) <u>Ix-xiehda ta` Av. Tonio Fenech</u>

Xehed li kien ilu jaf lill-ahwa Mizzi fuq livell personali qabel l-2005. Kien avukat u segretarju ta` MGL. Billi kien hemm problemi bejn l-ahwa kien intalab fil-bidu ta` l-2005 sabiex ighinhom fid-divizjoni ta` l-interessi kummercjali taghhom. Saru diskussjonijiet u kien abbozzat ftehim fejn kien miftiehem li l-partijiet kellhom jahtru kumitat li kellu l-inkarigu irrevokabbli li jikkompleta l-valutazzjoni ta` l-assi bi pjan ta` divizjoni. Huwa propona tlett persuni fil-kamp tal-valutazzjoni kummercjali. L-ahwa ghazlu lil Tonio Zarb. Huwa nsista li l-membri tal-kumitat kellhom ikunu mparzjali u gusti fit-twettieq tal-inkariku. Huwa dejjem qies lilu nnifsu bhala rapprezentant ta` z-zewgt ahwa. Fl-ahhar waslu ghal ftehim fis-sens li b`effet mill-31 ta` Marzu 2005, kull parti kellha tmur ghal rasha. SIl-VC kellu diskrezzjoni wiesa` peress li l-inkarigu mhux biss kienet il-valutazzjoni ta` proprjeta` izda wkoll li tinbena metodologija dwar kif kellha ssir is-separazzjoni u divizjoni ta` l-assi.

Kompla jghid illi fis-17 ta` Gunju 2005 sar il-ftehim maghruf bhala *Business Valuation and Division/Restructuring Agreement.* L-artikolu 1.1 kien jistabilixxi l-formazzjoni tal-VC, mentri l-artikolu 1.3 kien jistabilixxi li l-ezercizzju kellu jkun *comprehensive* u kellu jiehu certu konsiderazzjonijiet, fosthom il-cut off date tal-31 ta` Marzu 2005. L-artikolu 1.7 kien jaghti sintezi ta` l-iskop tal-ftehim u nghatat tifsira ghat-terminu `*Valuation*`. Imbaghad fl-artikolu 2 kienet spjegata d-diskrezzjoni wiesa` fil-metodologija li kellha tigi addottata. Kompla jghid li meta hareg ir-rapport fis-27 ta` Jannar 2006 li kien jikkomprendi l-iskema ta` divizjoni accettata b` mod unanimu mill-VC, DM ghamel il-kawza bin-nru 962/2006 li fl-appell kien deciz illi l-*appendix* ghar-rapport li kien jikkomprendi mekkanizmu kien *ultra vires*, izda l-Qorti cahdet it-talbiet li huma kienu negligenti jew li kkagunaw danni.

Fisser illi wara s-sentenza tal-Qorti ta` l-Appell, huwa ghamilha cara illi kien lest li jkompli bl-inkarigu izda kellu jithallas ghas-servizz tieghu fost kundizzjonijiet ohra li gew elenkati fl-ittri datati 13 ta` jannar 2012, 10 ta`

Dicembru 2012 u 22 ta` Jannar 2013. Spjega li huwa ghadu ta` l-istess fehma li jkompli bl-inkarigu basta li jithallas tas-servizzi tieghu u li l-membri tal-kumitat jkunu ta` l-istess *expertise* bhalma kienu. Spjega li huwa tal-fehma li l-*valuation committee* ghandha tuza l-poteri taghha biex tasal ghal *just and equitable solution* bejn il-partijiet u li ghandha tiehu in konsiderazzjoni l-fatti kollha li rrizultaw.

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.

f) Il-kontroezami ta` Av. Tonio Fenech

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-relazzzjoni 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 mneta l-kumitat jasal ghal decizjoni ; fost dawn kien hemm l-ekwita`.

g) Ix-xiehda ta` Stephen Charles Orton

Xehed illi huwa membru tal-VC skont il-ftehim tas-17 ta` Gunju 2005. Huwa dejjem insista mal-kumitat biex jkun hemm deadline biex ikun finalizzat ix-xoghol taghhom. L-*appendix* kien inkiteb miz-zewg membri l-ohra, imbaghad kien diskuss waqt conference call. Meta ra l-*appendix* huwa sab li dan kien imur barra l-parametri tal-ftehim tant li talab lill-membri l-ohra sabiex ma jipprocedux b` dan l-*appendix* sakemm jirritorna lura u jigi diskuss. L-ahwa Mizzi kienu kellmuh u qalulu li ma kinux jaqblu ma` l-*appendix.* Fil-fatt l-*appendix* kien dikjarat li *ultra vires* mill-qorti. Huwa ghamel ix-xoghol bla hlas u ma kienx qed jippretendi hlas. Huwa ma jara l-ebda raguni ghaliex VC m`ghandux jikkonkludi l-inkarigu taghhom.

h) <u>Il-kontroezami ta` Stephen Charles Orton</u>

Xehed illi negozju fir-Renju Unit ta` esportazzjoni ta` antikitajiet u kien hekk li ltaqa` ma` l-familja Mizzi. In-negozju ta` l-ahwa Mizzi kiber izda l-ahwa kellhom interessi differenti. Fl-2001 riedu jaqsmu u talbuh jassistihom, izda dan it-tentattiv falla sakemm fl-2005, huwa kien attenda laqgha flimkien ma` l-ahwa, missierhom, Joseph Tabone u Dottor Tonio Fenech fejn sar ftehim fuq karta wahda li gie ffirmat. In segwitu gie abbozzat ftehim. Huwa ma kienx involut fl-ibbuzzar tal-ftehim.

Kompla jghid illi huwa qaghad fil-VC bhala habib tal-familja bla ppretenda hlas hlief ghar-rimbors tal-ispejjez biex jigi mill-Ingilterra fejn ighix. Saru diversi laqghat sakemm lejn l-ahhar ta` Dicembru 2005 ix-xoghol kien lest u saret laqgha fejn gie diskuss l-*appendix.* Spjega li dak iz-zmien kien qieghed fl-Awstralja u meta kellu l-okkazjoni li jaqra dan l-*appendix*, huwa innota mill-ewwel li dan kien imur lil hinn mill-inkarigu tal-VC.

i) <u>Ix-xiehda ta` Tonio Zarb</u>

Xehed li huwa awditur u huwa socju fid-ditta KPMG. Kien mahtur membru tal-*valuation committee* u kienet saret *letter of engagement* datata 30 ta` Gunju 2005 li fiha kien hemm il-kundizzjonijiet applikabbli ghall-inkarigu ta` KPMG. Meta hareg ir-rapport, JM accetta li jadotta l-mekkanizmu filwaqt li DM accetta l-iskema izda mhux il-mekanizzmu. DM ghamel kawza u l-*appendix* kien dikjarat *ultra vires.* Xahar wara s-sentenza, l-avukati tieghu kitbu lill-avukati tal-ahwa Mizzi. Fis-sentenza huwa fehem illi l-Qorti ta` l-Appell kienet stabbiliet stat ta` dritt li fih il-kwistjonijiet li kienu tqajjmu kienu maghluqa u li l-iskema kienet giet dikjarata finali pero`

minghajr il-mekkanizmu. Fl-ittra inkiteb li huwa ma hassx li kellu dik is-serenita` biex ikompli bl-inkarigu, billi l-membri tal-*valuation committee* kienu gew akkuzati b`imparzjalita`, imgieba hazina u negligenza grassa. Il-fatt biss li kienet tezisti kawza kontra tieghu kienet tohloq problema professjonali sabiex ikompli bl-inkariku. Ghalkemm hassu offiz, huwa ha pozizzjoni kawta hafna u stieden lill-ahwa Mizzi sabiex iqabbdu lil haddiehor izda jekk jinsistu li jkompli bl-inkarigu, kien hemm numru ta` kwistjonijiet li kellhom jigu indirizzati.

Qal illi wara din l-ittra, kien hemm ir-risposti min-naha ta` l-ahwa Mizzi. DM sostna li koperazzjoni ma` huh ma kinitx mehtiega u li kien lest jiggrarantixxi l-hlas dovut lil KPMG. JM ma qabilx li wara s-sentenza l-iskema kienet saret finali u ghadda biex attakka l-istess, flimkien ma` attakk fuq ir-rapport tal-periti. JM deherlu li l-*valuation committee* kellu jerga` jiftah il-valutazzjoni kollha. Spjega li l-avukat tieghu rega` rrisponda fl-20 ta` Settembru 2011 illi huwa kien lest li jkompli bl-inkarigu, dejjem sakemm jithallas u sakemm jigu indirizzati l-punti li huwa kien qajjem. Spjega li Dr Simon Tortell rega` kiteb lura fid-29 ta` Settembru 2011 imma kollox baqa` sostanzjalment l-istess. Spjega li wara li nfethet din il-kawza, huwa tilef kull tama li tinstab soluzzjoni u infethet kawza biex jingabru l-fees ta` KPMG.

Stqarr illi sabiex huwa jkompli bl-inkarigu tieghu irid jithallas tal-kontijiet pendenti mill-2006.

j) <u>Il-kontroezami ta` Tonio Zarb</u>

Spjega illi kellha ssir distinzjoni 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.

k) <u>Ix-xiehda ta` Gabrielle Mizzi</u>

Xehdet illi tigi mart JM. 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-affifavit 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.

l) **<u>Ix-xiehda ta` Joseph Vincent sive` Jovan Mizzi</u>**

Fil-kawza tal-lum, Desmond Mizzi qieghed jitlob li l-*Valuation committee* jwettqu l-inkarigu taghhom u jezegwixxu r-rapport maghmul minnhom. Spjega li huwa jaqbel li l-*Valuation committee* ghad trid tkompli twettaq xogholha izda qabel xejn ghandu jigi kkunsidrat jekk il-valutazzjoni maghmula minn TBA periti hijiex valida ghar-ragunijiet kollha li semma fil-kawza li pprezenta bin-numru 158/2013. Spjega li apparti dan hemm varji *post cut-off date differences* li l-*valuation committee* ghandha tiehu in konsiderazzjoni. Spjega li rigward il-valutazzjoni maghmula minn TBA periti huwa jishaq li dawn ma ghamlux ir-rapport korrettament abbazi tar-RICS Method billi mill-informazzjoni li nghata rrizulta li dawn ma wzawx il-metodu korrettament u bbazaw id-decizjoni taghhom fuq data zbaljata. Spjega li dan ifisser li TBA periti taw rizultat hazing.

Kompla jghid li TBA Periti hadu in konsiderazzjoni l-income attwali ta` dakinhar rigwardanti l-partijiet mikrija; ziedu l-income potenzjali (skond huma) tal-partijiet li ma kinux mikrija; ziedu l-income potenzjali tal-partijiet gia` mikrija fir-rigward tal-perijodu wara li tiskadi l-kirja vigenti; u ghaddew kollox flimkien kif ukoll ikkapitalizzaw ir-rizultat. Huwa spjega li fl-opinjoni tieghu, il-mod kif TBA uzaw da nil-metodu mhux korrett. Spjega li minn ricerka li ghamel dwar ir-RICS method, qabel ma tipprocedi biex tikkapitalizza, ghandhu jkun hemm tnaqqis ghal *vacancy and credit allowance* - cjoe zmien meta l-proprjeta` ma tkunx mikrija u sitwazzjonijiet fejn inkwilin ma jhallasx. Spjega li apparti dan trid issir provizjoni ghall-ispejjez li jaghmel is-sid biex jiggenera dak il-qligh liema spejjez jistghu jinkludu spejjez ghal xogholijiet fuq il-proprjeta; insurance, legal fees and charges, audit and management fees. Spjega li wara li jsiru dak it-tnaqqis, johrog in-*net rental value.*

Spjega li TBA periti inkludew *items* li qisuhom bhala *rental income* meta fil-fatt kienu *repayments of loans made by the company.* Spjega li l-

kumpanija kellha taghmel xi xogholijiet fil-post ghas-spejjez tal-inkwilin u din l-ispiza ma kinitx *rental.* Kompla jghid li TBA periti allokaw *rental value* ghal *garage space* li kien *prone to flooding* u li ma ggenerax *income.* Kompla jghid li meta Tax Compliance Unit krew it-tielet sular, l-ispazju fil-garaxx inghata bhala parti mill-kirja minghajr awment fil-kera. Kompla jghid li zball iehor huwa li meta TBA Periti kkapitalizzaw r-rented income mill-kirjiet, huma wzati dati hzeina. Id-dhul tal-kirjiet ma bdewx mill-cut off date izda anke sa sitt xhur wara u dan l-izball jgib avarija ta` Lm 29,000.

Qal illi fattur iehor huwa dwar il-kejl tal-floor area. Sostna li hemm zewg zbalji dwar dan. L-ewwel zball huwa li anke jekk wiehed kellu jaccetta l-metodu ta` TBA periti bhala wiehed korrett, il-kejl taghhom huwa zbaljat. Spjega li fil-kaz tal-ground floor, huma hadmu fuq 1350 metri kwardi meta fil-fatt wiehed irid inaqqas l-ispazju tal-entrata, l-ispazju tal-goods lift, l-ispazju tac-cirkolazzjoni ghat-tarag centrali, tal-main circulation, tas-service circulation, tal-kolonni u tal-hitan. Spjega li minn rapport li ghamlu Architectural Projects, dawn bdew b` initial gross area ta` 1327.58 metri kwadri u waslu ghal net internal area billinaqsu l-area illi ma setghetx tigi mikrija billi kienet komuni ghal terzi, u cioe` ground-floor 1045.96 metri kwadri, first floor 1106.28 metri kwadri, second floor 1075.64 metri kwadri u third floor 1152.18 metri kwadri.

Fisser illi kif jidher fir-rapport ta` Architectural Projects, il-ground floor huwa maqsum fuq tlett tipi ta` proprjeta`, wiehed ta` 127 metri kwadri li huwa garaxx ta` *minimum finish*, iehor ta` 150 metri kwadri li ghandu *basic finish* pero` huwa baxx u l-iehor ta` 768.96 metri kwadri li huwa ta` *finish* tajjeb u ta` gholi tajjeb u li jirrendi l-massimu ta` kummercjabilita;. Spjega li dan huwa altru minn area ta` 1350 metri kwadri kif sostnew TBA periti. Spjega wkoll li apparti dan kollu, fis-second floor hemm spazju li huwa spazju li huwa komuni u li ma jistax jigi mikri separatament u ghalhekk ma jistax jittiehed in konsiderazzjoni bhal kumplament tas-sular.

Xehed illii TBA periti kkapitalizzaw bir-rata ta` 5% ghax qalu li l-kirja kienet wahda pjuttost soda ghax kien hemm il-Gvern involute. Spjega li dik il-kirja kienet soda biss sat-terminu tal-kuntratt ghaliex l-inkwilin stess kien qed jipprova jwelli parti mind an il-post ghaliex ma kellux bzonnu. Spjega li TBA periti uzaw bank interest discount rate ta` 5% meta fil-fatt il-bank kien qed jiccargja interessi bejn 7% u 8% u ghalhekk id-discounting rate attwali kellu jkun ghola minn dik teoretika. Spjega li TBA periti hadu in konsiderazzjoni l-fatt li kien hemm posters imwahhal mal-faccata u qalu li hemm potenzjal tal-kirja tal-faccata. Huwa sostna li dan kien totalment

zbaljat. Spjega li dak li gara kien li sar arrangement fejn effettivament kien hemm hanut mikri u l-inkwilin bhala parti mill-kera tal-istess hanut seta` jaghmel il-poster mal-faccata izda dan ma ggenerax dhul separat.

Sostna li zball iehor kien jirrigwarda l-permess tal-MEPA peress li l-binja ma kinitx permessa li tintuza kollha ghal skop kummercjali. Spjega li parti sostanzjali tal-binja setghet tintuza biss ghal storage u dan il-punt gie kompletament injorat. Zball iehor li ghamlu TBA periti huwa li huma kellhom jaghmlu cross checking billi jaraw ma` estate agents rinomati u dan mhux ma` wiehed bizz. Huwa spjega li mill-istudji li ghamel, huwa rrejalizza li bazikament hemm tlett metodi ta` stimi ta` proprjeta. L-ewwel hemm metodu li wiehed jara l-valur biex tigi akkwistata l-proprjeta` u tinbena u ovvjament isiru kalkoli ta` qliegh fuq l-istess u tohrog b` valur finali. Metodu iehor huwa wiehed komparattiv u cioe` li tqabbel ma` dak li qed isir fis-suq fl-istess tip ta` bini fl-istess inhawi. Hemm ukoll metodu iehor fejn wiehed jara l-*potential rental value* tieghu u tikkapitalizza l-istess *rental value* ovvjament b` certu mekkanizmu biex tohrog rizultat. Spjega li dawn it-tlett metodi ma tghoddhomx flimkien izda jaghtuk rizultat kull wiehed u jekk tuza dawn it-tlett metodi, tejoritikament ghandhom jaghtu l-istess rizultata. Spjega li jekk ikun hemm avarija, wiehed imbaghad jara kif jista` jasal ghall-konkluzjoni finali u mhux sempliciment jghoddhom flimkien. Spjega li jekk isir ezami komparattiv ta` kemm qed tinbiegh binja fl-inhawi ta` l-istess tip, wiehed ma ghandhux jiehu konsiderazzjoni tar-*rental value* u jghoddu mieghu. Huwa sostna li jew ghandhu jsir kalkolu skond ir-*rental value* jew inkella jsir ezami komparattiv izda jigu maghduda t-tnejn flimkien. Spjega li dawn it-tlett metodi huma maghrufa bhala *asset based approach, ratio based approach,* u *discounted cash flow approach*. Huwa ezebixxa spreadsheet li fiha wera l-breakdown tal-workings ta` TBA periti pparagunat ma` dak li jidhirli li kellu jkun ir-rizultat korrett kieku ma ntuzawx informazzjoni u metodi zbaljati. Jovan Mizzi spjega li minhabba z-zmien li ghadda, hemm varji post cut off date differences li ghandhom jigu kkunsidrati u ghalhekk il-*valuation committee* ghandu tibghat ghaz-zewg partijiet biex tistedinhom jipprezentaw it-talbiet rispettivi taghhom dwar dawn id-differenzi.

m) <u>Il-kontroezami ta` Joseph Vincent sive` Jovan Mizzi</u>

Huwa spjega li meta Tonio Zarb gab mieghu lil KPMG, huwa kien accetta. Ikkonferma li huwa kien accetta wkoll lil TBA Periti . Huwa insista li ma ghandhu xejn kontra dawn il-professjonisti hlief li dawn semghu parti wahda biss. HUwa spjega li l-operat tal-valutation *committee* kien gie *challenged* fuq kwistjoni wahda u huwa jaqbel mad-decizjoni li nghatat mill-

Qorti. Spjega li huwa kien dahal bhala parti f` dik il-kawza. Huwa insista li l-valur zbaljat sehh minhabba li nstemghet parti wahda biss. Huwa spjega li sa l-2009 huwa ma kellux idea fuq liema bazi hargu r-rapport taghhom TBA peress li r-rapport intbaghat lid-diretturi li ma tawhx kopja. Huwa spjega li sa dak l-istadju, huwa ma kellux dubbju li dawn kienu ghamlu xoghol hazin. Spjega izda li meta r-rapport gie pprezentat fl-2009 huwa ra l-izbalji iktar u iktar meta ra li l-post gie valutat li jiswa t-triplu. Huwa spjega li kien gie maqtugh barra, u Joseph Tabone kien jibghat l-emails lil KPMG u lil TBA periti u jikkopja lil Desmond biss. Spjega li Frank Salt kien qal fil-website tieghu li Millennia ghandha 7000 metri kwadri meta dan kien kejl hazing. Jovan Mizzi spjega li huwa ma rceviex pjanti izda jaf li Joseph Tabone tahom fax ta` pjanta. Spjega li huwa stieden lil KPMG biex jintroducuh ma` TBA periti izda dawn ma rrispondewhx.

Qal illi kien anke kiteb lil TBA periti izda dawn ma rrispondewhx. Huwa spjega li l-Millennia Building kien *a naturally ventilated building.* Kien hemm sular mahdum bl-injam, kien hemm zewg sulari bl-irham li kien Carrara marble u kien hemm sular madum. Spjega li l-finishing tas-sular ta` fuq kien b` air conditioner mentri fis-sular ta` that kien hemm nofsu bl-air conditioner fejn hemm l-Malta Resources Authority. Spjega li kien ghad fadallu biex jigi kompletat u ghalhekk il-binja kienet *semi-finished.* Huwa qal li kien hemm parti fejn kienu jidhru l-planki. Huwa spjega li l-Millennia Building kien *finished* ghall-uzu ta` antikitajiet izda mhux biex per ezempju jinkera bhala ufficini. Huwa sostna li l-pjanta li Tabone ghadda lil TBA periti ma kellhiex kejl fuqha . Spjega li saru assunzjonijiet fis-sens li l-kejl kien ser jinkera kollu. Huwa spjega li t-tip ta` finishings li kien hemm, ma kienx jirrisali ghal komputazzjoni ta` 5% capitalization.

Fisser illi t-Tax Compliance Unit kienu jikru sular shih ghal madwar Lm 40,000 fis-sena. Huwa kkonferma li kienet inharget tender sabiex Malta Resources Authoority krew din il-binja. Muri dokumenti AD1 u AD2, Jovan Mizzi kkonferma li kienu saru dawn il-*bids* mal-Malta Resources Authority. Spjega li huwa kien offra miljun anqas mill-ohrajn peress li ried li jhallas lil bank. Madanakollu, din giet ikkancellata u meta regghu hargu t-tender, huwa gie hafna qrib ma` offerta ta` kompetitur iehor peress li dan kien jaf il-prezz tieghu. Spjega li huh kien avvicinah u infurmah li ma setghax jikri da nil-post u huwa spicca baqa` mdendel mal-bank. Spjega ukoll li dik l-offerta kienet fuq zewg sulari u mhux fuq sular wiehed u kellu jaghmel *total refurbishment*, *total change of airconditioners,* u sa anke jwaqqa` xi hitan. Huwa sostna li l-informazzjoni li ghadda huh lil professjonisti kienet kollha *double accounting.* Huwa spjega li dawn il-*bids* jinfluwenzaw il-*cut off date differences.* Spjega li l-*bids* li ghamel saru bl-approvazzjoni tal-bank u bl-

assistenza ta` perit. Spjega li din l-offerta kien tirrigwarda kera ta` hames snin li setghu jizdiedu ghal hames snin ohra, u fl-ahhar hames snin, kien hemm l-ghazla li jittiehed sular iehor.

Ikkonferma li s-socjeta` Ifix kienet tikri parti mill-*ground floor* u l-*first floor* minghandu izda issa spiccat *in liquidation.* Huwa spjega li spicca ma ha xejn peress li meta saret is-subbasta, ir-rapprezentanti tal-VAT hadu l-flus kollha huma. Spjega li l-I-Fix ma kellhomx kirja fissa kuntrarjament ghat-Tax Compliance Unit li kienu jikru t-*top floor* kollu. Huwa enfasizza li l-kalkoli li ghamel saru minn diversi konsulti li ghamel. Spjega li r-rapport tat-TBA iddiskutih ma` ftit persuni professjonisti. Huwa insista li nofs il-proprjeta` kienet showroom u nofsha kienet storage.

Qal illi l-kera utilizzata fir-rapport ta` TBA hija tajba hlief ghal dik tal-Malta Resources Authority li qatt ma ezistiet. Spjega li kien hemm imbaghad assunzjonijiet li kienu nvalidi fosthom dawk li TBA hadu fir-rigward tat-twieqi u affarijiet ohra. Huwa sostna li TBA ma haditx in konsiderazzjoni li l-Malta Resources Authority ma accettawx il-proposta taghhom u li TBA ma tawx kaz li f` kaz ta` kera, hemm certu persentagg ta` taxxa gholi li jrid jithallas. Spjega li Joseph Tabone kien informa lil TBA biex jaraw kuntratt li kien hemm mal-GO Mobile izda dan ma sehhx anke wara li Mizzi Antiques ma baqghetx topera minn dak il-fond. Spjega li l-*posters* tal-Go Mobile baqghu mwahhlin mat-twieqi izda dawn kienu xi haga separata. Spjega li Joseph Tabone ma ghaddiex l-informazzjoni kollha lil TBA periti. Huwa insista wkoll li Tabone ma kienx jirraprezenta lilu. Spjega li Tabone ma ghaddiex lil TBA periti l-pjanti tal-MEPA. Spjega li huwa ma ghaddiex l-informazzjoni li ma sarux kirjiet. Huwa spjega li Tabone tahom l-impressjoni li kif jitilqu Mizzi Antiques, jibdew jikru l-Maltacom izda dan qatt ma sehh peress li lanqas ma kien 1,350 metri kwadri fil-ground floor. Insista ghal darb` ohra li Joseph Tabone kien qed jirraprezenta lil huh. Mizzi spjega li s-sintezi li ta Joseph Tabone li kienet valida hija dik a fol 3102 sa 3105. Huwa spejga li lanqas biss gie avvicinat il-perit li bena l-binja, kuntrarjament ghal kaz ta` huh, fejn gie avvicinat il-perit li bena l-binja.

Kompla jghid li TBA nghataw informazzjoni li ma kellhiex ghalfejn tinghata lilhom. Huwa kkonferma li l-informazzjoni li Joseph Tabone ghadda lil TBA inghatat lilu minn Tabone fl-2007, ossija zmien wara l-konkluzzjoni tar-rapport ta` TBA, filwaqt li lil huh Desmond inghatatlu waqt li kien qed isehh il-process ta` valutazzjoni. Mizzi spjega li hwa kien talab lil *valuation committee* biex jiltaqa` ma` TBA izda qatt ma nghata risposta. Spjega li huwa kien kiteb ukoll lil TBA izda dawn qatt ma rrispondewh. Spjega li huwa kien

talab li jigi avvicinat peress li fil-ftehim kien hemm imnizzel li dawn kellhom jisimghu liz-zewg partijiet u li ma kinux ser jaghmel audit ta` l-informazzjoni, u ghalhekk kellha tinghata informazzjoni korretta u preciza. Huwa kompla jghid li meta Joe Tabone tah l-informazzjoni dwar l-istock, huwa kien analizzaha filwaqt li nforma lil KPMG li hemm differenza ta` aktar minn nofs u li kellha ssir xi haga dwarha. Spjega li meta dahal fil-Millennia f` Settembru-Ottubru 2005 huwa kien saqsa lil estate agents dwar il-valur taghha. Spjega li imbaghad kien ghadda din l-informazzjoni lil *valuation committee* permezz ta` emails. Huwa kkonferma li kien qabel li jinhatru TBA periti biex jagmlu valutazzjoni wara li hu u huh ma qablux fuq l-ammonti. Huwa sostna li ma jafx jekk TBA periti marrux ikejjlu fuq il-post u spjega li TBA periti qalu li hadu l-informazzjoni minghand Demond Mizzi u Joseph Tabone izda mhux minghandu. Spjega li huwa kien inkariga lil Architectural Projects biex ikjelu biss u mhux biex jaghmlu valutazzjoni. Huwa insista li ma jindahalx fil-valutazzjoni izda huwa joqghod fuq il-valutazzjoni maghmula mill-*Valuation committee* wara li dawn jikkonsidraw l-informazzjoni kollha. Huwa insista li l-unika valutazzjoni li jkun kuntent biha huwa l-unika prezz li jkun fattibbli.

Qal illi l-*valuation committee* hareg id-draft tal-ischeme of division f` Jannar 2006. Spjega li jekk skond dak li qed jghid Joseph Tabone, huwa tah c-CD bl-informazzjoni f` Novembru 2006, kien gia` ghadda l-process. Huwa sostna li inghata l-informazzjoni fl-2007 b`email. Spjega li meta nghata l-informazzjoni, huwa informa lil KPMG li sar zball kbir u li ried li l-esperti jirrangawh. Huwa kkjarfika li dan ic-CD kien jikkontejni informazzjoni fuq l-istock tal-antiques. Rinfaccat b` email fejn kien qed jinghadd li dan ic-CD kien jikkontjeni l-infromazzjoni li nghatat TBA minn Tabone u mhux biss informazzjoni fuq l-istock, Jovan Mizzi baqa` jinsisti li c-CD kien jikkontejni biss tali informazzjoni u li huwa ma ghamel xejn wara li nduna li ma kienx hemm l-informazzjoni kollha. Huwa spjega li kien analizza l-informazzjoni li kien hemm f` dan ic-CD u informa lil KPMG li kienet zbaljata. Kompla jghid li ghalkemm mhuwiex cert jekk fic-CD kienx hemm l-informazzjoni kollha li nghatat lil TBA, huwa jahseb li li kieku kien hemm l-informazzjoni kollha, l-email kienet tintbaghat ukoll lil TBA biex dawn ikunu jistghu jivverifikaw. Argumenta wkoll li li kieku c-CD kien jikkontjeni informazzjoni ohra apparti informazzjoni dwar stock, huwa kien ikellu zgur x` jikkummenta.

n) <u>Ix-xiehda tal-Perit Claude Calleja</u>

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 inkarika 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.

o) <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 gie 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.*

p) **<u>Ix-xiehda tal-Perit Martin Farrugia</u>**

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 kopera 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.

r) **<u>Il-kontroezami tal-Perit Martin Farrugia</u>**

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.

s) <u>Ix-xiehda ta` Warren Azzopardi</u>

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.

t) <u>Il-kontroezami ta` Warren Azzopardi</u>

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.

u) <u>Ix-xiehda tal-Perit Alex Torpiano</u>

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 informazzjoni 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 injorat. 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 ntizi 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 l-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` 1300 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 li dan mhux minnu. L-istima ta` Millennia wasslet ghal valur ta` Lm 552 kull metru kwadru mentri dak ta` @240 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 taghhaizda 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.

v) <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 insista 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.

w) <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.

x) <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.

III. <u>Risultanzi</u>

Fil-kawza tal-lum, il-Qorti qeghda tintalab sabiex tordna lil *Valuation Committee* illi jwettaq l-inkariku tieghu skont il-ftehim tas-17 ta` Gunju 2005 billi jezegwixxu r-rapport <u>eskluz</u> l-appendici ossija l-mekkanizmu.

L-atturi qeghdin isostnu li ghalkemm l-Iskema saret finali u ma kinitx soggetta ghal tibdil, il-konvenuti kellhom l-obbligu li jghaddu ghat-tieni parti tal-inkarigu taghhom u cioe` li jwettqul-iskema ta` divizjoni, minkejja kull oggezzjoni minn xi parti.

Inghad ukoll mill-atturi illi bl-intransigenza taghhom, il-konvenuti kienu qeghdin jikkagunaw danni fil-konfront taghhom, peress li rrizulta li wara s-sentenza tal-Qorti ta` l-Appell, il-*Valuation Committee* baqa` ma ltaqax mqar darba formalment biex jistrada r-realizazzjoni tal-Iskema ta` Divizjoni.

Fil-fehma ta` din il-Qorti, is-soluzzjoni ghall-vertenza ghandu jigi ricerkat fil-ftehimtas-17 ta` Gunju 2005, kif ukoll fir-rapport tal-*Valuation Committee*, u cioe` l-Iskema ta` Divizjoni.

Skont il-ftehim tas-17 ta` Gunju 2005, il-*Valuation Committee* inghata l-inkariku illi :-

"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 sahres held therein by the shareholders or the company, in such a 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."

Skont il-klawsola 1.3 tal-ftehim :

*"In proceeding with its brief the Valuation Committee shall inquire into the affairs of the Company up to and as on the 31st March 2005 (hereinafter referred to as the "**Cut-Off Date**") provided that the Valuation Committee may, but will not be obliged in any way to inquire at its sole discretion into any other later changes, facts, events or developments which the Valuation Committee may deem material in the circumstances."*

Fil-klawsola 12.1 tal-istess jinghad :-

"On completion, the Valuation committee shall also present to the Shareholders a scheme or a plan of division, distribution and/or restructuring (the "Scheme of Distribution") which shall be final and binding on the parties without any recourse or contestation whatsoever by any of the parties hereto."

Imbaghad abbazi tal-klawsoli 12.2 u 12.3, l-iskema kellha titwettaq immedjatament b`rizoluzzjoni straordinarja ta` Mizzi Group Limited :-

"12.2 To this end, each of the Shareholders and the Company shall issue a power of attorney (the "Power of Attorney") in the form of Schedule 2 hereto, appointing each of the members of the Valuation committee, jointly and severally, as their respective attorneys (the "Attorneys"), to attend any Extraordinary general meeting convened for the purposes of approving the Scheme of Division, and at such meeting to approve the terms of the same.

12.3 Each of the Shareholders hereby furthermore undertakes that it shall neither revoke, nor shall it cause the Company to withdraw or otherwise revoke, any power of attorney issued in terms of Clause 12.2 of this Agreement."

Kienet patwita l-imposizzjoni ta` penali fil-kaz ta` vjolazzjoni tal-klawsola 12.3 :

"12.4 In the event that any of the shareholders shall fail to abide by the undertaking given in terms of clause 12.3 hereof, such Shareholder shall be deemed to have forfeited his rights to receive the lot which the Valuation committee would have allotted to it, and the complying shareholder shall thereupon be entitled, but not bound, to receive the lot which the valuation committee would have allotted to it, and the complying shareholder shall thereupon be entitled, but not bound, to receive both lots, provided that the

non-complying shareholder will furthermore be liable to pay pre-liquidated damages equivalent to Lm 250,000 to the complying shareholder."

Fil-klawsola 14.1 ta` l-istess ftehim inghad :-

"The Parties agree that with effect from the cut-off date until the date when a division, distribution and/or restructuring of the Company`s business is effected, in terms of this Agreement, the consequences of any acts or decisions and any profits or losses by the company or its subsidiary or associated companies, shall be taken into account by the Valuation Committee, and shall be attributed to the Sharholder by whose endeavours same were occasioned (and/or to Desmond Mizzi or Jovan Mizzi as the case may be."

Skont il-klawsola 16, kien stipulat li l-iskema ta` divizjoni kellha tigi approvata fi zmien ghaxart ijiem ; waqt li skont il-klawsola 18 tal-ftehim fil-kaz li l-Iskema tkun approvata minn parti wahda biss :

"the accepting shareholder shall upon the expiration of the period laid down in the afore-mentioned clause 16 be entitled, but not bound, to receive both lots, provided that such accepting shareholder shall pay the other shareholder a cash compensarion in the amount of 50% of the value that the said other shareholder would otherwise have received in accordance with the valuation…."

Irrizulta li l-*Valuation Committee* holoq *scheme of distribution* u bhala parti integrali tieghu, holoq mekkanizmu ta` verifika tas-suq tal-valutazzjoni tal-fond maghruf bhala Millennia. Dan il-mekkanizmu u klawsoli 12, 13 u 14 ta` l-istess skema ta` distribuzzjoni kienu dikjarati *ultra vires* mill-Qorti ta` l-Appell fis-sentenza taghha tal-24 ta` Gunju 2011 fil-kawza 962/2006.

Skont` l-iskema ta` divizjoni, il-*Valuation Committee* jghid fi klawsola 17 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 Parties. The finalised implementation plan will therefore be the subject of a separate communication."* (enfazi u sottolinear ta` din il-Qorti)

Il-punt kollu tal-kwistjoni huwa jekk ghandux jitqies li l-iskema ta` divizjoni kienet wahda kompleta u konklussiva.

Il-klawsola 12.1 tal-ftehim tas-17 ta` Gunju 2005 taghmilha cara li l-iskema ta` divizjoni kif ipprezentata mill-*Valuation Committee* kellha tkun finali u mhux kontestabbli izda dan espressament "*on completion*".

Minn qari ta` dak li rrelata l-*Valuation Committee*, partikolarment il-klawsola 17, jirrizulta li r-rapport ma kienx wiehed komplet u finali izda kellu jigi iffinalizzat wara li l-partijiet juru l-intenzjoni taghhom dwar jekk jaghzlux l-opzjoni kontenuta fil-paragrafu 12, u wara li ssir konsultazzjoni mal-partijiet.

Din il-Qorti tara li dwar l-intenzjoni tal-partijiet in konnessjoni mal-paragrafu 12 ta` l-iskema ta` divizjoni, din ma ghadhiex valida stante li bis-sentenza tal-Qorti ta` l-Appell, l-istess paragrafu 12 gie dikjarat *ultra vires.*

Madanakollu, il-klawsola 17 baqghet veljanti u ghalhekk ghad hemm l l-obbligu tal-*Valuation Committee* li jiffinalizza l-implimentazzjoni ta` l-iskema ta` divizjoni wara li ssir konsultazzjoni mal-partijiet. Imbaghad jipprocedi biex jikkomunika separatament l-implimentazzjoni finali.

Din il-Qorti taghti mportanza lill-fatt li l-obbligu tal-*Valuation Committee* kien li jaghti li jkun ekwu u *fair* fil-konfront tal-ahwa Mizzi.

Ghalhekk ladarba l-mekkanizmu kien dikjarat *ultra vires*, hemm lok ai termini tal-klawsola 17, li jigu kkonsultati l-partijiet, imbaghad l-*Valuation Committee* jipprezenta l-*finalised implementation plan* wara tali konsultazzjoni, u wara li l-kumitat jiddiskuti u jevalwa dak li sehh biex jassigura li r-rimedju li jaghti jkun *fair* u ekwu hekk kif daltronde kien obbligat li jaghmel.

Dan il-punt kien rilevat fit-tieni eccezzjoni tal-kjamati fil-kawza fejn kien eccepit illi ghall-partijiet kien importanti hafna li x-xoghol tal-*Valuation Committee* ikun *equitable under the circumstances* u li dan il-principju kien

ukoll mehtieg sabiex jigi accertat illi wara li ssir il-qasma, kull wiehed kondividend ikun jista` jgawdi l-lott assenjat lilu.

Din il-Qorti ma tistax twarrab il-fatt li l-mekkanizmu propost mill-*Valuation Committee* kien introdott peress li l-kumitat kellu dubji jew thassib li l-valutazzjoni kienet wisq teoretika u mhux tant korretta fil-prattika partikolarment fis-suq attwali.

Inoltre l-valutazzjoni ta` TBA Periti kellha *margin of error* ta` 20%.

Minhabba din l-avarija, il-kumitat iktar u iktar resaq biex ikkreja dak il-mekkanizmu, li sussegwentement gie dikjarat *ultra vires*.

Dan ikompli jsahhah l-fehma ta` din il-Qorti li ladarba l-mekkanizmu kellu jigi skartat, il-*Valuation Committee* kellu jistharreg jekk l-skema ta` divizjoni kellhiex tkun aggustata,, varjat jew ikkonfermata tenut kont ta` l-obbligi ta` l-istess *Committee* li d-divizjoni kellha tkun ekwa u gusta ghaz-zewg nahat, wara konsultazzjoni maghhom.

L-appendici dikjarat *ultra vires* kien parti integrali tal-hsieb ta` fejn il-*Valuation Committee* ried jasal ghal soluzzjoni li gusta u ekwa bejn il-partijiet. Ghalhekk il-V*aluation Committee* ghandu jaghmel dak necessarju sabiex jevalwa dak li kien ipprepara u jaghti r-rapport finali tieghu.

Din il-Qorti ssib ukoll sostenn fil-konkluzzjonijiet taghha fir-referenza li saret fit-trattazzjoni orali li saret quddiemha minn Dr Tonio Fenech, fejn kien citat l-Art 1124A tal-Kap 16.

Din id-disposizzjoni kienet trattata fis-sentenza ta` din il-Qorti diversament presjeduta tal-24 ta` Settembru 2010 fil-kawza "**Anthony Caruana & Sons Limited et vs Christopher Caruana**" fejn inghad **:-**

"L-Artikolu 1124A (1) tal-Kodici Civili jghid hekk:"Obbligazzjonijiet fiducjarji jinqalghu bis-sahha tal-ligi, kuntratt, kwazi kuntratt, trust, assunzjoni ta` kariga jew imgieba fejn persuna (il-"fiducjarju") –

(a) ikollha d-dmir li thares l-interessi ta` persuna ohra, jew

(b) izzomm, tezercita kontroll jew ikollha setghat ta` disponiment fuq proprjetà ghall-beneficcju ta` persuna ohra, inkluz meta din tkun vestita bhala sid ta` dik il-proprjetà ghal dan l-ghan, jew

(c) tircievi taghrif minghand persuna ohra marbuta bid-dmir tal-konfidenzjalità u dik il-persuna tkun taf, jew fic-cirkostanzi kollha b`mod ragonevoli ghandha tkun taf, li l-uzu ta` dak it-taghrif huwa intiz li jkun ristrett."

Il-fiducjarju huwa obbligat li jzomm taghrif li jircievi b`mod kunfidenzjali. Hu ghandu d-dover ta` lealta` flamministrazzjoni u li jhares l-interessi tal-persuna li tkun inkarigatu. Ghandu jiehu hsieb ta` l-affarijiet ta` min qabbdu b`mod onest u b`kontabilita` u lealta`. Ghandu jezercita d-diligenza ta` bonus pater familias biex iwettaq lobbligazzjonijiet tieghu u m`ghandux ikollu konflitti ta` interess. Ghandu dejjem jagixxi fl-interess ta` min qabbdu. M`ghandux jircievi xi profitt mhux awtorizzat."

Fis-sentenza ta` din il-qorti kif presjeduta tat-2 ta` Dicembru 2013 fil-kawza "**Carmen Xuereb v. L-Avukat Anton Micallef**" inghad :-:

"… Fiducjarju ghandu l-obbligu li jzomm u jittratta taghrif li jircievi b`mod kunfidenzjali. Ghandu d-dmir ta` lealta` fl-amministrazzjoni. Ghandu d-dover li jhares l-interessi tal-persuna li tkun tatu l-inkariku. Ghandu jiehu hsieb b`onesta` u b`kontabilita` l-affarijiet ta` min ikun tah l-inkariku. Ghandu jezercita d-diligenza ta` bonus pater familias fit-twettieq ta` l-obbligazzjonijiet tieghu. M`ghandux ikollu konflitti ta` interess, ghandu dejjem jagixxi fl-interess ta` min tah l-inkkariku u m`ghandux jircievi profitt mhux awtorizzat."

Fis-sentenza li tat din il-Qorti diversament presjeduta fit-13 ta` Novembru 2014 fil-kawza "**Vascas Enterprises Limited vs Adrian Ellul**" inghad hekk :-

"Kif taraha din il-Qorti, il-kwisjtoni legali li trid tigi indirizzata tirrigwarda d-doveri fiducjarji u d-doverita` fedelta relattivi ghal kuntratt ta` impjieg bejn il-konvenut u s-socjeta attrici.

Jibda biex jinghad illi l-ligi Ingliza taghmel distinzjoni bejn iz-zewg doveri. Il-Qorti tirreferi ghal zewg appelli moghtija wahda mill-Qorti tal-Appell Ingliz fl-ismijiet Jeremy Michael Ranson vs Customer Systems plc deciza fis-27 ta` Gunju 2012 u ohra moghtija mill-Qorti tal-Appell ta`

Singapore fl-ismijiet Smile Incorporated Dental Surgeons Pte Ltd vs Lui Andrew Stewart deciza fil-31 ta` Lulju 2012. Il-kawzi huma b`fatti simili ghal kawza sub iudice u fihom saret espozizzjoni erudita u kwazi identika tal-principju regolatur in materja.

Fl-appell Ranson il-Qorti tal-Appell Ingliz trattat il-kwistjoni ta` impjegat f`pozizzjoni manigerjali li rrezenja biex jiftah ghal rasu fl-istess sfera tal-impjieg tieghu u fil-perjodu talimpjieg fetah il-kumpanija tieghu, tkellem ma` kuntatti tad-ditta li kienet timpjegah, ma qal xejn dwar dan lil principal tieghu u fil-fatt wara li ttermina l-impjieg accetta xoghol minghand l-imsemmija kuntatti.

Il-Qorti tal-Appell qalet hekk :

A "fiduciary" duty should not be confused with a duty of "fidelity". The duty of fidelity may be expressly set out in the contract but if not, it will be implied. All employment contracts contain an implied term that an employee will serve their employer in good faith and with fidelity (duty of fidelity) meaning that during employment, the employee should act in their employer`s interests and not use the time for which he is paid by the employer in furthering their own interests. However, it also means that whilst the employee must have regard to their employer`s interests, it does not in general amount to a "promise to give his employer the benefit of every opportunity within the scope of its business"

A fiduciary duty exists where there is fiduciary relationship, such as between a director and the company of which the director is an officer. Directors are under a fiduciary duty (partially set out in the Companies Act 2006) which requires the director to owe a "single-minded duty of loyalty to the company and act in the company`s best interests`

Il-Qorti tal-Appell qalet in oltre li l-impjegat hu f`pozizzjoni differenti u ma jassumiex, semplicement qua impjegat, obbligi fiducjarji lejn il-principal. Anki jekk jitqies bhala fiducjarju, mhux kull fiducjarju jassumi l-istess doveri f`kull cirkostanza. Il-fonti ghandu jkun il- kuntratt ta` impjieg. Obbligi fiducjarji jinsorgu fejn obbligazzjonijiet spcifici kuntrattwali jpoggu lill-impjegat f`sitwazzjoni fejn il-ligi ghalhekk tramite dawn l-obbligi timponi fuqu doveri addizjonali aktar rigoruzi.

Ma` dan jizdied illi impjegati ta` certa livell jistghu jkunu suggetti ghal doveri fiducjarji impost mill-kuntratt ta` impjieg pero ma jistghux jitpoggew fil-keffa ta` diretturi u d-doveri fiducjarju impost fuqhom. Dover fiducjarju ta` direttur inghad fil-kawza Fishel imsemmija fid-decizjoni kkwotata illi :

"the hallmark of a fiduciary is a single-minded duty of loyalty. The duty of loyalty in that context has a precise meaning: ``namely the duty to act in the interests of another". As mentioned, this is not a feature of an employment relationship. In the employment context the duty of loyalty, although given the same label, "is one where each party must have regard to the interests of the other, but not that either must subjugate his interests to those of the other."

... llum bl-introduzzjoni tal-artikolu 1124(A) tal-Kap. 16 dwar obbligi fiducjarji, giet kristallizzata dak li l-Qrati taghna kienu jsostnu cioe illi certi kuntratti minn natura taghhom jimponu obbligi addizjonali ghal dawk kuntrattwali fosthom il-kuntratt ta` impjieg. L-artikolu 1124(A)(a) fil-fatt jasserixxi li hemm obbligi fiducjarji meta dawn jirrizultaw mill-istess ligi, minn kuntratt u fost affarijiet ohra msemmija, minn assunzjoni ta` kariga fejn fost elementi ohra persuna jkollha d-dmir li thares l-interessi ta` persuni ohra.

Kwindi, hu car illi fil-ligi Maltija, rapport kontrattwali jew/u anki f`assunzjoni ta` kariga (kif certament il-kaz odjern jiccentra) hemm obbligu fiducjarju fejn hemm id-doveri li wiehed ihares l-interess ta` haddiehor.

Hi l-fehma ta` din il-Qorti li dan l-artikolu ma hu xejn ghajr l-applikazzjoni generali tal-ligi illi fil-qadi tad-doveri tieghu, impjegat irid iqis l-interess tal-principal tieghu u jagixxi bid-diligenza kollha fil-qadi ta` dmiru u aktar ma hi gholja l-pozizzjoni jew il-kariga, aktar jassumi piz lobbligu ta` fedelta, lealta, onesta u buona fede fil-konfront tal-principal u aktar hu ta` importanza li dak li ghandu kariga jagixxi bid-diligenza ta` bonus pater familias. Tradott f`termini semplici l-impjegat specjalment fil-karigi esekuttivi ma jridx jaghmel hsara, jewjagixxi b`detriment jew pregudizzju jew b`dannu ghall-interess tal-principal tieghu. Dawn id-doveri ghandhom jitqiesu b`zieda ma` kull kondizzjoni ohra kontrattwali fir-rapport ta` impjieg bejn il-principal u l-impjegat.

Huma in-natura tal-kariga, ir-responsabilitajiet u poteri afdati oltre kundizzjonijiet specifici tal-kuntratt ta` impjieg li jiddeterminaw u jiddelineaw il-qies tal-fiducja riposta u mistennija u ghalhekk huma dawn il-fatturi li jriedu jittiehdu in konsiderazzjoni meta jigi kunsidrat allegazzjoni ta` nuqqas ta` dover kemm esplicitu jew implicitu liema nuqqas igib mieghu il-konsegwenza ta` responsabilita ghal hsara li tkun allegatament giet kommessa a dannu tal-principal."

Ghal din il-Qorti huwa rilevanti wkoll dak li kiteb l-Av. Max Ganado bl-isem "*Fiduciary Obligations under Maltese Law*" fil-ktieb "**Trusts e Attivita` Fiduciarie 2013**" :

"Two fiduciary obligations, that of acting with utmost good faith and acting honestly, are absolute and cannot be waived or otherwise tampered with.

... All fiduciaries must act with utmost good faith as they have no interest to act otherwise as they are acting for the benefit of someone else. This is an obligation that cannot be waived or reduced either... Article 1124A (4) states :

Without prejudice to the duty of a fiduciary to carry out his obligations with utmost good faith and to act honestly in all cases, a fiduciary is bound, subject to express provision of law or expressterms of any instrument in writing excluding or modifying such duty, as the case may be –

"and then lists the obligations one by one in subparagraphs ...

These feature singly or even in groups, in other parts of the Code and in other laws and are not a statement of new law but a summary of existing law which is spread out all over the legal system and court judgements. Some of these obligaitons apply only in some contexts and not others. It should also be noted that this list is not exhaustive and there could be other fiduciary obligations which emerge from the context.

... The list is as follows :

(a) to exercise the diligence of a bonus pater familias in the performance of his obligations ;

(b) to avoid any conflict of interest ;

(c) not to receive undisclosed or unauthorised profit from his position or functions ;

(d) to act impartially when the fiduciary duties are owed to more than one person ;

(e) to keep any property as may be acquired or held as a fiduciary segregated from his personal property andthat of other persons towards whom he may have similar obligations ;

(f) to maintain suitable records in writing of the interest of the person to whom such fiduciary obligations are owed ;

(g) to render account in relation to the property subject to such fiduciary obligations ; and

(h) to return on demand any property held under fiduciary obligations to the person lawfully entitled thereto or as instructed by him or as otherwise required by applicable law."

Ghandu jinghad ukoll li - kif anke gustament osserva Dr Tonio Fenech fit-trattazzjoni tieghu - anke fil-kaz ta` obbligi kontrattwali ordinarji, il-Qorti ta` l-Appell fis-sentenza li tat fil-5 ta` Dicembru 2004 fil-kawza "**Michael Pace v. Richard Micallef pro et noe"** kien hemm obbligu ta` ekwita`. Inghad :-

"Ma hemm l-ebda dubju ta` xejn li hemm sproporzjon astronomiku bejn il-quantum ta` l-inadempjenza talkonvenut appellant riskontrata bis-sentenza tat-2 ta` Frar 1994, u l-quantum tal-penali likwidata fis-sentenza tal-20 ta` Marzu 1997 bhala kumpens biex taghmel tajjeb ghallistess inadempjenza. L-istess aggravju huwa wkoll in parti gustifikat ghaliex l-ewwel Qorti, fl-ahhar imsemmija sentenza, applikat ad litteram is-sub-artikolu (1) ta` l-Artikolu 992 tal-Kodici Civili li jiddisponi li l-kuntrattimaghmula skond il-ligi ghandhom sahha ta` ligi ghal dawk li jkunu ghamluhom, cioe` pacta sunt servanda. Dik il-Qorti pero` injorat ghal kollox id-disposizzjoni kontenuta fl-Artikolu 993 invokata mill-appellant li tesigi li l-kuntratti ghandhom jigu esegwiti bil-bona fidi u li dawn jobbligawmhux biss ghal dak li jinghad fihom izda wkoll ghallkonsegwenzikollha li ggib maghha l-obbligazzjoni skond ix-xorta taghha, bl-ekwita`, bl-uzu jew bil-ligi. Din il-Qorti tifhem li fil-kuncett tal-bona fidi jidhol ukoll certu element ta` ekwita` kif ukoll ta` sens prattiku u morali li jigi vjolat mhux biss meta konfrontat b`agir specifiku doluz biex jaghmel il-hsara, izda wkoll b`dak il-komportament li jkun ghal kollox spoporzjonat u li ma jkunx accettabli skond innormi stabbiliti tas-socjeta` u tal-logika guridika. Mill-banda l-ohra, l-imsemmi aggravju ta` l-appellant m`huwiex gustifikat jekk bih l-appellant qieghed jirritjeni li ladarba linadempjenza riskontrata fis-sentenza tat-2 ta` Frar 1994, kienet wahda relattivament minima allura din ghandha tigi injorata mill-Qrati li ghandhom jikkonsidraw il-kaz bhallikieku hu kien kompletament adempjenti fl-obbligi tieghu. Il-hsieb ta` din il-Qorti f`dan ir-rigward hu rifless filmassima tad-dritt komuni li ghal sekli shah iddomina lkontinent Ewropew: ***in omnibus quidem, maxime tamen in jure, aequitas spectanda sit*** *(Dig. 50, 17, 90)."*

Din il-Qorti taccetta li l-inkariku tal-*valuation committee* kien fondat fuq obbligi fiducjarji u li fid-dawl tal-premess, aktar u aktar, kien jinkombi

fuq dak il-kumitat li josserva l-obbligi tieghu u jwassal ghal divizjoni li tkun ekwa u gusta ghaz-zewgt ahwa.

Ghalhekk tenut kont tal-klawsola 17 tal-*ischeme of division* kif ukoll tenut kont tat-tnehhija tal-mekkanizmu kontenut fl-istess *scheme of division*, huwa mperattiv illi l-*valuation committee* jigarantixxi divizjoni li tkun ekwa u gusta.

L-atturi u xi konvenuti ghamlu enfazi fuq il-fatt li, fi kliem il-Qorti tal-Appell, *"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".* Ghalhekk inghad illi l-Qorti tal-Appell diga` ddecidiet li r-rapport kien wiehed finali u per konsegwenza sar *res judicata* u ghalhekk din il-Qorti hija prekluza milli tiddeciedi dwar l-istess rapport.

Apparti l-fatt li ma tqajjmet l-ebda eccezzjoni formali dwar dan, din il-Qorti assolutament ma taqbilx ma` din il-linja ta` hsieb.

Sabiex ikun hemm *res judicata*, jridu jissussistu flimkien it-tliet elementi ta` *eadem res*, *eadem causa petendi*, u *eadem personae*.

Dawn l-elementi r-rekwiziti kienu konfermati fis-sentenza li tat il-Qorti tal-Appell fl-10 ta` Ottubru 2003 fil-kawza "**Crocefissa Sammut et vs Joseph Spiteri"**

L-ewwel element (*eadem res)* kien trattat fid-decizjoni li tat din il-Qorti diversament presjeduta fil-kawza "**Rabat Construction Ltd vs Cutajar Construction Company Ltd**" fid-9 ta` Jannar 2002. Hemm inghad illi dan l-element jirrigwarda l-fatt li l-oggett mitlub fit-talba l-gdida jkun identiku ghal talba precedenti li giet determinata minn sentenza li ghaddiet in gudikat. Ghalhekk, sentenza li tikkostitwixxi gudikat ma tistax timpedixxi talba gdida milli tigi proposta quddiem il-Qorti, jekk din hi ntiza sabiex tottjeni xi haga differenti ghal dak li kien ipprova jintalab b`talba precedenti li giet determinata minn sentenza precedentement. Minn dan isegwi li anki jekk l-oggett ta` talba gdida hu simili ghal dak ta` decizjoni precedenti, izda mhux identiku, din is-similarita` mhix ostaklu ghal talba gdida ghaliex l-

effetti ta` sentenza li tkun ghaddiet in gudikat huma limitati ghal dak li jkunu ssottomettew il-partijiet u ghal dak li jkunu ddecidew il-Qrati. Mill-interpretazzjoni li jaghtu d-diversi awturi ta` kif ghandha tigi determinata l-identita` ta` l-oggett jidher illi l-ahjar mod hu billi l-Qorti tezamina jekk il-kwistjoni mqajjma fit-talbiet attrici gietx jew le deciza minn sentenza li tkun ghaddiet in gudikat. Ghalhekk wiehed irid jara jekk il-punt imqajjem fl-istess talbiet gewx determinati mis-sentenza l-ohra jew jekk baqax irrisolt. Jekk il-kwistjoni tkun giet trattat u deciza, allura jkun hemm l-identita` ta` l-oggett. (ara s-sentenza ta` din il-Qorti tat-8 ta` Jannar 2001 fil-kawza "**Dr Joseph Sammut vs Tat-Taljan Co. Ltd.**"

It-tieni element (*eadem causa petendi)* jirrikjedi li "*the cause of the claim"* kontenuta fit-talba l-gdida tkun l-istess bhat-talba precedenti u li tkun giet deciza minn sentenza li ghaddiet in gudikat. Il-*causa petendi* hi "*the title on which the demand is based*". Ghalhekk dan huwa l-fatt guridiku li fuqu d-dritt pretiz ikun ibbazat. Sabiex l-element jigi ppruvat, irid jirrizulta` li l-kawzali kontenuta fit-talba l-gdida hi fondata fuq l-istess fatt guridiku li kien jifforma l-bazi tat-talba precedenti, u li giet determinata b`sentenza li ghaddiet in gudikat. Il-gudikat ma jigix nieqes minhabba id-diversita` ta` motivi tal-`*causa petendi*`.

It-tielet element (*eadem personae)* kien trattat fis-sentenza ta` din il-Qorti tal-25 ta` Settembru 2003 fil-kawza "**Charles Cortis vs Francis X. Aquilina**" fejn kien osservat li :

"L-element tal-identita` tal-persuni, huwa wkoll fondamentali u ta` siwi daqs iz-zewg elementi l-ohrajn. In-nuqqas tieghu huwa bizzejjed biex jeskludi l-gudikat ghaliex min ma kienx prezenti fil-gudizzju, u lanqas kien fih rappresentat legittimament, ma jistax jitqies marbut b`sentenza moghtija u li ghaddiet in gudikat, ukoll jekk l-ezitu ta` dik is-sentenza ikun jiffavorih"

It-tlett elementi huma kumulattivi mhux alternattivi. Ghalhekk il-mankanza ta` wiehed huwa ta` ostakolu ghad-difiza ta` *res judicata.*

Fil-kaz tal-lum, il-Qorti tghid illi l-ebda wiehed mit-tlett elementi ma jissussisti.

Infatti ma jirrizultax li kien hemm l-istess oggett u l-istess *causa litigandi* peress li fil-kawza bin-numru 962/1996, il-mertu kien jirrigwarda l-validita` ommeno tas-*sales option mechanism* u mhux ir-rapport preparat minn TBA periti. Fir-rigward ta` l-*"eadem personœ"*, il-Periti Torpiano u Stivala ma kinux partecipi fil-kawza bin-numru 962/1996.

Anke minn qari tad-decizjoni tal-Qorti ta` l-Appell, jirrizulta li l-Qorti ma kinitx mitluba li tinvestiga ommeno l-validita` u/jew korrettezza tar-rapport innifsu izda intalbet biss tezamina l-mekkanizmu misjub fl-*appendix* tar-rapport. Ghaldaqstant dak li jirrizulta fid-decizjoni tal-Qorti ta` l-Appell mhuwiex ta` ostakolu ghall-kawza tal-lum. B`zieda ma` dan tajjeb jinghad li l-Qorti ta` l-Appell irrilevat li l-ghan tal-ftehim tas-17 ta` Gunju 2005 kien *"sabiex il-kumitat jivvaluta n-negozju u jfassal u jissuplimenta d-divizjoni li riedu l-ahwa Mizzi b` mod ekwu u gust.."*

Tenut kont li t-talbiet ta` l-atturi sejrin ghalhekk jigu michuda minhabba li l-Iskema ta` Divizjoni ghadha mhixx kompletata u konkluza sabiex titqies finali u li torbot, din il-Qorti mhijiex sejra tidhol fl-ezami ta` l-eccezzjonijiet li saru biex isostnu ghalfejn il-Valuation Committee ma kompliex bl-inkarigu moghti lilu, precizament ir-raba` eccezzjoni ta` Tonio Zarb pro et noe. L-istess jghodd ghat-tieni u t-tielet eccezzjoni mressqa minn Tonio Zarb pro et noe, u ghat-tielet, ir-raba` u l-hames eccezzjoni ta` Av Tonio Fenech stante li mhuwiex necessarju li jigu hekk analizzati, ladarba t-talbiet tar-rikorrenti mhumiex ser jigu milqugha.

Dwar l-eccezzjonijiet ta` Stephen sive Steve Orton u anke t-tieni eccezzjoni ta` Dr Tonio Fenech, jidher li dawn jaghmlu car illi huma dejjem riedu jkomplu bl-inkarigu taghhom u li urew din l-intenzjoni lill-atturi.

Tressqet ukoll eccezzjoni fis-sens li it-talbiet mhumiex legalment sostenibbli peress li l-obbligi in kwisjtoni mhumiex suxxettibbli ghall-azzjoni tal-ezekuzzjoni (i) dawk l-eccezzjonijiet mressqa minn Tonio Zarb proprio et nomine li fihom tressqu lmenti da parti tal-membri tal-*Valuation committee* li ghad fadlilhom jithallsu ta` l-inkarigu li ghamlu sa issa u ta` kwalunkwe spejjez futuri kif ukoll li jinhtieg azzjoni da parti tal-partijiet sabiex tkun tista` ssir l-implimentazzjoni tal-qasma u li jinhtieg li tigi kjarifikata l-fiducja li l-partijiet ghandhom dwar il-membri tal-*valuation committee* u li jieqaf it-theddid ta` azzjoni legali fil-konfront ta` membri tal-*Valuation committee* kif ukoll (ii) dawk l-eccezzjonijiet imressqa minn Dottor Fenech in konnessjoni ma` nuqqas ta` hlasijiet ghall-inkarigu maghmul minnu u kundizzjonijiet

ragonevoli li jemanaw mill-ftehim bejn il-partijiet. Ghalhekk hija qed tastjeni milli tezamina l-istess eccezzjonijiet.

Dwar l-eccezzjonijiet tal-kjamati fil-kawza, dawn jirrelataw mal-mertu tal-kawza bin-numru 158/2013 li giet deciza llum stess.

<u>Decide</u>

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

Tilqa` t-tieni eccezzjoni tal-kjamati fil-kawza.

Tichad it-talbiet tal-atturi.

Tordna lill-atturi sabiex ihallsu l-ispejjez ta` din il-kawza.

Onor. Joseph Zammit McKeon
Imhallef

Amanda Cassar
Deputat Registratur