

Dr. Ryan C. Pace LL.B., LL.D.

A D V O C A T E

ryan_pace@hotmail.co.uk



12 ta' Frar, 2024

Bord ta' Revizjoni dwar Kuntratti Pubbliċi
info.pcrb@gov.mt

RE: MSPP/02/2022 – Works Concession for the Regeneration and Design, Management, Operation, Maintenance and Handback of the Evans Building (Valletta) Site as a Superior Quality Tourism Accommodation Establishment

Nikteb għan-nom ta' Katari Hospitality JV sabiex inressaq din l-oġġezzjoni dwar id-deċiżjoni tal-entità kontraenti, Malta Strategic Partnership Projects Limited, datata 31 ta' Jannar 2024 u permezz ta' liema l-appellanti għet mgħarrfa illi *"the offer submitted by your company was not successful since it was not the bid with the Best Price Quality Ratio (BPQR)"*.

Id-deċiżjoni hawn fuq ċitata tkompli billi tfisser illi *"[t]he above-captioned tender is being recommended for award to bidder TID000191554 - Valletta Luxury Projects, for the yearly concession fee of €1,200,000.00 excluding VAT, this being the offer with the Best Price Quality Ratio (BPQR)"*.

Illi l-appellanti ħassitha aggravata b'din id-deċiżjoni u għalhekk qiegħda tinterponi din l-umli oġġezzjoni u appell minnha.

Fid-deċiżjoni mertu ta' din l-oġġezzjoni jingħad illi *"[t]endered offers were evaluated as specified in the Section 1, Clause 5 of the Published Request for Proposal Document."*

Ewlenija fost il-kondizzjonijiet li kellhom, u għandhom, jirregolaw l-evalwazzjoni u l-eventwali għotja tal-konċessjoni mertu tas-sejha għall-proposti li gġib ir-riferenza MSPP/02/2022 hemm is-segwent:

5.1 The concession will be awarded to the tenderer submitting the proposal with the best price-quality ratio and which is administratively and technically compliant.

Skont dak li jemerġi mid-deċiżjoni datata 31 ta' Jannar 2024, jirriżulta illi l-entità kontraenti waslet għall-konklużjoni – *del resto* żbaljata – illi l-proposta li għandha l-añjar *best price-quality ratio*, u allura timmerita li tiġi rakkomandata għall-għotja, hija dik sottomessa minn Valletta Luxury Projects billi din, **dejjem skont il-Malta Strategic Partnership Projects Limited**, tiggarrantixxi "**yearly concession fee of €1,200,000.00 excluding VAT**". Kif ser jiġi spjegat aktar 'l isfel f'din l-oġġezzjoni, din il-konklużjoni tal-entità kontraenti mhi xejn għajr konġettura u ma tirriflettix – l-anqas bl-akbar tiġbid tal-immaginazzjoni – l-offerta kif sottomessa mill-offerent rakkomandat, li ma setgħet qatt titqies fost l-aktar offerti ekonomikament vantaġġużi, wisq u wisq anqas bħala l-offerta bl-añjar *best price-quality ratio*. Dan jekk mhux bi ksur lampanti tad-dokument tas-sejha relattiv, tal-*General Rules Governing Tenders* u tal-liġi.

Id-dokument tas-sejha jfisser b'mod mill-aktar ċar u inekwivoku kif għandha tkun, u f'hiex għandha tikkonsisti, l-offerta finanzjarja, *ossia*:

(B) Financial Offer ^(Note 3)

The financial offer shall consist of:

- (i) A Concession Fee, paid annually in advance by the Concessionaire to the Contracting Authority, the amount of which shall be not less than three hundred and two thousand euro [€302,000]. The Concession Fee shall be due and payable, for the first year, on the signing of the Concession Agreement and on such date each year. The Concession Fee shall be increased on an annual basis in accordance with changes in the Harmonised Index of Consumer Prices for Malta as published by Eurostat, or any other such index which may enter into use as a substitute for it; or (ii) the rate of one per centum (1%); whichever is the highest.*
(Note 3)

- (ii) The annual ground rent paid annually in advanced by the Concessionaire to the Lands Authority, is to be fixed at one hundred and forty-six thousand [€146,000]. The annual ground rent shall be due and payable, for the first year, on the signing of the Emphyteutical Deed and on such date each year. The annual ground rent shall be increased on an annual basis for subsequent years in the concession term, in accordance with changes in the Harmonised Index of Consumer Prices for Malta as published by Eurostat, or any other such index which may enter into use as a substitute for it; or (ii) the rate of one per centum (1%); whichever is the highest.*
(Note 3)

For the avoidance of doubt, the Concessionaire's obligation to pay the Concession Fee to the Contracting Authority is separate and distinct from the Concessionaire's obligation to pay the ground-rent or any other dues to the Lands Authority in terms of the Emphyteutical Deed.

(iii) *A filled-in Financial Bid Form (as per document available to download online from www.etenders.gov.mt) as per Tender Response Format.* ^(Note 3)

The financial offer will be assessed on the basis of the Concession Fee offered by the tenderer. No financial offer will be made on the ground rent payable to the Lands Authority and no additional or other financial offers will be evaluated.

Iżda mhux biss. Id-dokument tas-sejħa ħaseb ukoll bl-aktar mod kristallin għas-segwent:

In case of any discrepancy between the information provided in the Financial Bid Form and the grand total in the tender response format (xml tender structure), the latter shall prevail.

Żgur ma jistax jiġi nġorat il-fatt illi fit-28 ta' April 2023 (u cioè fid-data li fiha għalqet il-konkorrenza għall-offerti) l-entità kontraenti – l-istess entità li fil-31 ta' Jannar 2024 ikkonkludiet illi "[t]he above-captioned tender is being recommended for award to bidder TID000191554 - Valletta Luxury Projects, for the yearly concession fee of €1,200,000.00 excluding VAT, this being the offer with the Best Price Quality Ratio (BPQR)" – kienet ippubblikat skeda ta' offeriti (vide dokument anness u markat **Dok. 'A'**) li fiha ġie kkonfermat li Valletta Luxury Projects, illum l-offerent rakkomandat, offra s-somma ta' €1,200,000 **għad-durata sħiħa tal-konċessjoni (65 sena) u mhux bħala concession fee annwal**

Dokument A huwa riflessjoni tal-offerti kif liberament u volontarjament sottomessi minn operaturi ekonomiċi diversi fit-tender response format (xml tender structure) u kif irriżultaw lill-Malta Strategic Partnership Projects Limited hekk kif infetħu l-offerti finanzjarji kollha f'għeluq is-sejħa. Huwa għalhekk inspjegat kif id-dokument tas-sejħa jagħmilha ċara illi "[t]he financial offer will be assessed on the basis of the Concession Fee offered by the tenderer" Valletta Luxury Projects, kif konfermat minn Dokument A, formalment tissottometti offerta ta' €1,200,000 **għad-durata sħiħa tal-konċessjoni (65 sena)** (u allura anqas mill-minimu stabbilit fid-dokument tas-sejħa) u l-entità kontraenti, ftit xhur wara, tispiċċa tinterpreta u ddawwar dik l-offerta bħala waħda li tikkommetti "**yearly** concession fee of €1,200,000.00 excluding VAT" u addirittura tikkunsidraha bħala l-offerta bl-aħjar best price-quality ratio u tirrakkomanda lilha. Dan minkejja li skont dak li jrid u jgħid id-dokument tas-sejħa, l-

offerta rakkomandata hija fost l-aktar offeriti finanzjarjament żvantaġġużi li ġew sottomessi tant li kellha tiġi skwalifikata.

B'din id-deċiżjoni tagħha, l-entità kontraenti ġiet li nnewtralizzat u ġabet fix-xejn dak li jrid id-dokument tas-sejha meta jfisser illi ***“[i]n case of any discrepancy between the information provided in the Financial Bid Form and the grand total in the tender response format (xml tender structure), the latter shall prevail.”*** Tniżżel xi tniżżel fil-*Financial Bid Form* u jimpostaw kif jimpostaw il-pożizzjoni tagħhom l-entità kontraenti u l-offerent rakkomandat, jibqa' l-fatt illi – **skont dak li jrid u jgħid id-dokument tas-sejha** – dak li kellu jipprevali fuq kollox kienet l-offerta kif indikata fl-iskeda pubblikata mill-Malta Strategic Partnership Projects Limited fit-28 ta' April 2023 (billi tali tirrappreżenta *“the grand total in the tender response format (xml tender structure)”*), *ossia* dik ta' €1,200,000 għad-durata sħiħa tal-konċessjoni, u mhux xi offerta oħra kif interpretata, **jew aghar minn hekk sostitwita a favur l-offerent rakkomandat, mill-entità kontraenti.**

Kull offerta għandha tiġi mistharrġa/eżaminata fuq il-bażi ta' dak miktub fl-offerta. Kull kumitat ta' evalwazzjoni huwa marbut jistharreġ l-offerti kif imressqa quddiemu strettament fil-parametri ta' dak li jrid u jgħid id-dokument tas-sejha, u mhux ifittex interpretazzjoni li tiskwilibrija il-*level playing field* tal-konkors. Kif fissret tajjeb il-Qorti tal-Appell fil-pronunzjament tagħha datat 24 ta' Ġunju 2016 fl-ismijiet ***Disabled Persons Co-Operative Limited v. Direttur Ġenerali tal-Kuntratti:***

*Il-prinċipju ta' trasparenza jrid li l-Kumitat ta' evalwazzjoni jimxi mad-dettalji tekniċi kif imniżżla fid-dokument tas-sejha, **u mhux jiddeċiedi li jaqżżel liema li jidhirlu li hi l-aħjar offerta.***

Il-*“grand total”* li niżżel l-offerent rakkomandat fit-*“tender response format (xml tender structure)”*, jew aħjar l-offerta li – **skont id-dokument tas-sejha** – kellha tipprevali u tapplika, imkien ma twassal għaċ-ċifra li ssemmi l-entità kontraenti fid-deċiżjoni tagħha tal-31 ta' Jannar 2024. Issa jekk dak l-istess *“grand total”* huwiex milqut minn xi xorta jew oħra ta' għelt, nuqqas, jew frott traskuraġni, jew kienx hekk intenzjonat huwa għal kollox irrelevanti għaliex ladarba d-dokument tas-sejha jippreskrivi li: i) kellu jkun it-total kif indikat fit-*tender response format (xml tender structure)* li jipprevali f'każ ta' nuqqas ta' qbil mal-*Financial Bid Form*; u ii) ma jista' jsir ebda bdil fl-offerta finanzjarja wara għeluq is-sejha *stante* illi din taqa' taħt *Note 3*; kien jinkombi fuq l-offerent illi jsegwi l-istruzzjonijiet mogħtija fid-dokument tas-sejha u jassigura illi s-sottomissjonijiet minnu magħmula jkunu korretti u *in piena ottemperanza* mal-kondizzjonijiet kollha kif elenkati fl-istess dokument tas-sejha.

Hawn ukoll japplikaw bis-sħiħ l-osservazzjonijiet illi kien għamel dan il-Bord Revizorju f'Każ 86 (CT 2433/2005 – *Tender to Develop, Install and Operate a Controlled Vehicular Access System in Valletta*) deċiż fit-23 t'Awwissu tas-sena 2006, fis-sens illi hawn ukoll, l-istruzzjonijiet, it-termini u l-kondizzjonijiet kollha kif imfissra fid-

dokument tas-sejha relattiv kienu tant çari illi nftehmu mill-oblaturi kollha għajr għall-offerent rakkomandat illi għar-raġunijiet li jaf hu, u hu biss, liberament għażel li jissottometti (għax li kieku kellu xi dubju seta' jressaq talba għal kjarifika) offerta ta' €1,200,000 fit-tender response format (xml tender structure). U filwaqt li l-oblaturi kollha ssottomettew, kif wara kollox kienu mistennija illi jagħmlu, it-total sħiħ tal-offerta finanzjarja tagħhom, l-entità kontraenti ħarġet tirrakkomanda waħda mill-aktar offerti finanzjarjament żvantaġġjużi għaliex **skontha**, l-offerta (komparattivament miżera u skwalifikabbli) tirrifletti "**yearly concession fee**". Jigifieri skont l-entità kontraenti ħadd ħlief l-offerent rakkomandat ma fehem x'kellu jissottometti fit-tender response format (xml tender structure)? Jew allura qed tgħid li l-oblaturi l-oħra kollha kkommettew li jhallsu concession fee annwa fl-għexieren tal-miljuni tant li dawn jispiċċaw jiżbqu bil-bosta l-estimated concession value? Thares minn fejn thares lejha, din l-interpretazzjoni tal-entità kontraenti, u li fuqha sejsset l-eventwali deċiżjoni tagħha, ma ssegwi ebda loġika.

Kif ingħad fid-deċiżjoni tal-Qorti tal-Appell (sede Superjuri) datata 22 ta' Ġunju 2022 fl-appell fl-ismijiet **NQUAYMT konsorzju kompost minn (i) Bonnici Bros. Services Limited (C57464) u (ii) Korfezdeniz ins Taah. San. Ve Tic. Ltd. Sti, soċjetà estera v. (i) Aġenzija għal Infrastruttura Malta u (ii) EXCEL SIS ENERJI ÜRETIM CONSTRUCTION konsorzju kompost minn (i) Excel Investments Limited (C81721) u (ii) Sis Enerji Uretim Anonim Sirketi (Reg. No. 642964), soċjetà estera (Rikors Numru 35/22/1):**

L-eċċess fil-manjament u fit-tfittix sabiex jiġu salvati offerti akkost ta' kollox mhux espressjoni ta' proporzjonalità imma huwa sproorzjon kontra min kien "compliant" mill-bidu nett. Din il-Qorti mhux l-ewwel darba li tirribadixxi li kull oblatur irid, sa mill-bidu nett mal-offerta tiegħu, isegwi rigorożament dak li trid is-sejha għall-offerti u m'għandux jippretendi li jiġi mitlub "jirranġa" l-offerta biex ikun kompatibbli ma' dak mitlub.

Daqstant ieħor huwa rilevanti l-pronunzjament tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili datat 27 ta' Novembru 2014 fl-ismijiet **David Wallbank (ID Nru. 353552M) u Antoine Galea (ID Nru. 471868M) għan-nom u in rappreżentanza tas-soċjetà SG Solutions Limited [C5521] v. L-Onorevoli Prim Ministru Dr. Lawrence Gonzi** bħala Ministru responsabbli għal Finanzi u Affarijiet Ekonomiċi, u b'digriet tal-25 ta' Ġunju 2008 minflok il-kliem "L-Onorevoli Prim Ministru Dr. Lawrence Gonzi bħala Ministru responsabbli għal Finanzi u Affarijiet Ekonomiċi" daħlu l-kliem "L-Onorevoli Tonio Fenech bħala l-Ministru tal-Finanzi, Ekonomija u Investiment" (Ċitazzjoni Numru 177/2007), u ċioe:

Kien jinkombi lis-soċjetà attriċi bħala offerenti li tikkwalifika hi s-somma, u tikkwotaha bħala somma sħiħa, kif del resto kien rikjest fl-

ispecifications tat-tender mhux tippretendi li l-kalkoli seta' jagħmilhom haddieħor.

Fil-fehma tal-Qorti, din l-attitudini approssimattiva tas-soċjetà attriċi tikkwalifika bħala omissjoni jew nuqqas da parti tagħha. Is-soċjetà attriċi ma kellhiex tippretendi li l-Kumitat tal-Kuntratti kellu jagħmel tajjeb jew ikopri l-ommissjoni jew nuqqas tagħha billi jagħmel hu eżerċizzju ta' kalkolu. F'materja ta' sejhiet għall-offerti, l-ispecifications għandhom ikunu ċari u univoċi u għax ikunu hekk għandhom jingħataw interpretazzjoni stretta. Altrimenti jkun hemm riskju reali li offerenti jiġu trattati diversament. Il-proċedura tippermetti li l-offerenti jitolbu kjarimenti fejn kondizzjonijiet ma jkunux ċari. Fil-każ speċifiku rriżulta li s-soċjetà attriċi ma talbet l-ebda kjarifika tat-terminologija.

Fil-każ odjern, iżda, l-appellanti tinnota b'dispaċir kif l-entità kontraenti – minkejja li ma kienx komputu tagħha u kontra l-insenjamenti tal-ogħla Qrati f'pajjiżna – bħal donnha riedet “*akkost ta' kollox*” li tissana u/jew tivvalida u tmexxi 'l quddiem – **anke jekk dan imur dijametrikament kontra dak imfisser fid-dokument tas-sejha u kontra kull prinċipju ta' kompetizzjoni ġusta** – l-offerta ta' Valletta Luxury Projects u dan a skapitu ta' kull min, bħall-appellanti, kien dilligenti biżżejjed u ssottometta offerta konformi mad-dettami tad-dokument tas-sejha. Biss għaliex l-għan ta' din is-sejha għall-proposti kien, u għadu, li tiġi rakkomandata l-offerta bl-añjar *best price-quality ratio*, ma jfissirx illi sabiex jintlaħaq dan l-għan għandhom jiġu kompletament skartati t-termini u l-kondizzjonijiet l-oħra kollha li jsawwru d-dokument tas-sejha, inkluż fosthom illi “[i]n case of any discrepancy between the information provided in the Financial Bid Form and the grand total in the tender response format (xml tender structure), *the latter shall prevail*”, jew, aghar minn hekk, newtralizzati r-regolamenti kollha li jirregolaw konċessjonijiet ta' din ix-xorta.

L-appellanti tantċipa li l-linja difensjonali li ser tieħu l-entità kontraenti f'dawn il-proċeduri sabiex tiġġustifika dan l-aġir tagħha se jkun billi tinsisti li dan kollu mhu xejn għajr tiswiġa ta' żball aritmetiku permissibbli taħt sezzjoni 17 tal-*General Rules Governing Tenders*. Difiża ta' din ix-xorta, però, hija legalment insostenibbli. Dan għaliex, fil-każ odjern, li kieku wieħed kellu jikkonċedi – **u dan qiegħed jingħad biss għall-grazzja tal-argument** – illi s-sottomissjoni ta' Valletta Luxury Projects fit-tender response format (xml tender structure) ta' offerta li tammonta għal €1,200,000 kienet żball, l-iżball, f'kull każ, ma kienx wieħed aritmetiku – li tapplika għalih sezzjoni 17 tal-*General Rules Governing Tenders* – billi kien żball fir-raw data **u mhux fl-ipproċessar aritmetiku ta' dik ir-raw data**.

Fil-fatt, għar-raġunijiet imfissra hawn taħt, sezzjoni 17 tal-*General Rules Governing Tenders* hija inapplikabbli fil-każ ta' llum:

17.1 Admissible tenders will be checked for arithmetical errors by the

Evaluation Committee. Without prejudice to other arithmetical errors which may be identified, the following errors will be corrected as follows:

- (a) *where there is a discrepancy between amounts in figures and in words, the amount in words will prevail;*

Fil-każ odjern ma teżisti ebda ambigwià u/jew diskrepanza bejn il-figuri u l-kliem.

- (b) *where there is a discrepancy between a unit price and the total amount derived from the multiplication of the unit price and the quantity, the unit price as quoted will prevail;*

Fil-każ odjern ma teżisti ebda ambigwià u/jew diskrepanza bejn unit price u t-total billi s-sejha mhijjex waħda li tinkludi xi xorta jew oħra ta' unit.

- (c) *where no rate or price has been entered, but a total has been provided, the rate is to be established by dividing the total against the quantity published;*

Kemm –il darba kellu japplika dan is-subinċiż, Valletta Luxury Projects kien jiġi skwalifikat u mhux rakkomandat billi l-ammont kif diviż jiġi anqas mill-minimu stabbilit fid-dokument tas-sejha.

- (d) *where a rate or price has been entered, but no total has been inputted, the rate is to be multiplied by the quantity published to derive the total;*

It-total, skont dak li jrid u jgħid id-dokument tas-sejha, huwa ta' €1,200,000 għad-durata sħiħa tal-konċessjoni (65 sena) kif liberament u volontarjament sottomess minn Valletta Luxury Projects fit-tender response format (xml tender structure).

- (e) *where there is an error in addition in the Grand Total, the evaluation committee will adjust with the correct amount.*

Ma kien meħtieġ ebda pproċessar aritmetiku li seta' jwassal għal xi xorta jew oħra ta' żball. It-total, skont dak li jrid u jgħid id-dokument tas-sejha, huwa ta' €1,200,000 għad-durata sħiħa tal-konċessjoni (65 sena) kif liberament u volontarjament sottomess minn Valletta Luxury Projects fit-tender response format (xml tender structure).

Għaldaqstant, għar-raġunijiet hawn fuq imfissra, Katari Hospitality JV, filwaqt li ttrisserva li tressaq dawk il-provi kollha opportuni waqt is-smiegħ ta' din l-oġġezzjoni u appell, titlob bir-rispett illi dan l-Onorabbli Bord jogħġbu jilqa' din l-oġġezzjoni u per konsegwenza:

- i. iħassar u jirrevoka d-deċiżjoni ta' Malta Strategic Partnership Projects Limited datata 31 ta' Jannar 2024 fuq premessa;
- ii. jordna l-iskwalifika tal-offerta ta' Valletta Luxury Projects;
- iii. jordna r-reintegrazzjoni tal-offerta ta' Katari Hospitality JV fil-proċess;
- iv. jordna dawk l-azzjonijiet kollha neċessarji sabiex l-offerta ta' Katari Hospitality JV għas-sejha għall-proposti li ġgħib ir-riferenza MSP/02/2022 tiġi aċċettata u l-konċessjoni tingħata lill-istess;
- v. jordna li d-depożitu imħallas minn Katari Hospitality JV quddiem dan l-Onorabbli Bord jintradd lura fl-intier tiegħu.

Finalment, l-appellanti tikkonferma illi d-depożitu fis-somma ta' €50,000 meħtieġ in konnessjoni mal-intavolar ta' din l-oġġezzjoni, tħallas.

Bl-ispejjeż.



Dr. Ryan C. Pace



**APS BANK
plc**

Registration
Number:

C 2192

Address:

APS Centre, Tower Street B'Kara
BKR 4012

Printed On: 07.02.2024

Printed By: PAUL ATTARD

Outgoing Payment Order

From Account: 41355510020

Status: **Authorised**

Currency:	EUR
Amount:	50,000.00
To Account:	MT55MALT011000040001EURCMG5001H
Payment Date:	07.02.2024 00:00:00
Fee:	0
Beneficiary Name:	Cashier Malta Government
Beneficiary Address:	Malta
Beneficiary Address Line 2:	
Beneficiary Address Line 3:	
Country Code:	MT
Ordering Customer:	PLAN PROPERTY HOLDINGS LIMITED
OPO Number:	1646372
Order Customer Swift Code:	APSBMTMT
Intermediary Bank Swift Code:	
Correspondent BIC:	TRGTXEPM
Beneficiary Swift Code:	
Value Date:	08.02.2024 00:00:00
Beneficiary Bank:	MALMTMTXXX
Exchange Rate:	1
Details Line 1:	KATARI HOSPITALY JV APPEAL EVANS
Details Line 2:	
Details Line 3:	
Details Line 4:	

Concession for the regeneration and design, management, operation, maintenance and transfer back of the Evans building (Valletta) site as a superior quality tourism zone

MSPR/02/2022

1

27/11/2022 18:13

29/04/2023 09:30

29/04/2023 10:00

	Tender Id	Financial Value
	1	1
	191547	40,767,030.00
	191574	39,333,365.00
	191575	39,333,365.00
	191573	39,333,365.00
	191572	39,333,365.00
	191505	24,050,000.00
	191483	22,600,000.00
); Limited	191511	20,930,000.55
); Limited	191508	20,930,000.00
	191554	1,200,000.00
	190903	100.00
	191552	1.00
	191551	1.00
	191550	1.00
	191549	1.00
	191548	1.00
); Limited	191514	1.00
); Limited	191513	1.00
); Limited	191512	1.00
); Limited	191510	1.00
); Limited	191509	1.00