MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
RAYMOND C. PACE

Seduta ta' l-4 ta' Ottubru, 2011

Appell Civili Numru. 36/2010

de Tigne Shopping Complex (C-14859)

vs

Manuel Borg (ID 516776M) u BRO Company Ltd (C22426)

Il-Qorti,

<u>I. PRELIMINARI.</u>

Illi fl-24 ta' Settembru 2010 it-Tribunal tal-Arbitragg kompost minn tlett arbitri (Dr. Aldo Vella; Dr. Joseph Buttigieg; u Dr. Adrian Camilleri) ppronunzja s-segwenti decizjoni fl-ismijiet premessi: -

"L-Arbitru raw:

Illi s-socjeta` rikorrenti permezz ta' Notice of Arbitration datat 22 ta' Lulju 2008, talbet:

(i) Declaration of invalidity of the Lease Agreement and the resultant and consequent leasehold title and

(ii) Declaration of responsibility on the part of the respondents for the loss of rent occasioned to the claimant as result of the respondents refusal to vacate the area leased to them and

(iii) Condemnation of the respondents to pay the liquidated amount of loss of rent occasioned as a result of their refusal to vacate the area leased to them and this with legal interest; together with all costs

Illi in oltre, is-socjeta` attrici fl-istess data tat-22 ta' Lulju 2008, ppresentat Statement of Claim fejn talbet:-

Declaration of invalidity of the Lease Agreement of the 24th May 2006 and order to vacate the leased area and a declaration of responsibility of the respondents for and an order to the respondents to pay to the claimant damages occasioned as a result of the respondents' refusal to vacate the leased area and consisting in the loss of rent consequent to an offer for the lease of the whole shopping complex at a significant rent; all this together with interests and all costs.

Illi l-intimati ppresentaw Statement of Defence nhar il-25 ta' Awwissu 2008 fejn talbu:-

(i) A declaration of validity of the lease agreement de quo dated 24th May 2006 and a declaration that Claimant company's request to the Respondents to vacate the premises and for liability for alleged damages is totally unfounded in terms of fact and law.

Illi l-intimati pprevalaw ruhhom mill-fakolta` li jippresentaw kontro-talba fejn huma talbu:

(i) A declaration that the Claimant company is responsible in damages towards the Respondents as a result inter alia of Claimant company's illegal and abusive behavior and

also in view of the fact that Claimant company is trying to contest the validity of an agreement on the basis of a provision of the lease agreement de quo that was specifically negotiated between the parties and that Claimant company expressly agreed to in order to convince Respondents to lease the outlet in question.

(ii) Quantification of the damages incurred by Respondents and

(iii) Condemnation of the Claimant company to pay the Respondents such sum of money as may be liquidated representing damages suffered.

Raw li r-rikorrenti rikonvenzjonati ma pprezentawx risposta ghall-istess kontro-talba.

Raw ix-xhieda kollha migbura fl-atti, d-dokumenti kollha pprezentati mill-partijiet u d-digrieti li inghataw fil-mori.

Raw l-atti kollha l-ohra tal-kawza, inkluzi t-tliet noti ta' sottomissjonijiet prezentati mill-partijiet.

Ikkonsidraw:

Illi fl-24 ta' Mejju 2006, is-socjeta` rikorrenti dahlet fi ftehim maz-zewg intimati, fejn is-socjeta` rikorrenti ikkoncediet, b'titolu ta' kera, lill-istess intimati ambjent fil-kumpless De Tigne Shopping Complex, liema kumpless jinsab f'numru 21, Tigne Seafront, Sliema bl-isem ta' 'Urban Jungle', b'bieb separat f'Triq Bisazza, Tas-Sliema, b'area ta' mitejn metru kwadru (200m^2)

Illi l-artikolu B.1 tal-imsemmi ftehim jistipula hekk:

B. 1. The term of this agreement shall be for a period of three <u>(3) years commencing from the 1st September, 2006, of which the first year shall be di fermo and the subsequent years di rispetto automatically renewable for further periods of three (3) years under the same terms and conditions except for the rent increase in clause Ql,</u> unless it is terminated before for reasons arising from this

agreement. <u>The operator may terminate this agreement at any time after the first year of this agreement by giving to the company written notice by registered mail, at least, four (4) months before.</u>

Illi ghalhekk it-terminu originali tal-lokazzjoni huwa ghal tliet (3) snin li bdew jiddekorru mill-1 ta' Settembru 2006, li minnhom l-ewwel sena hi di fermo filwaqt li s-snin ta' wara huma di rispetto. Skont l-istess ftehim, il-kera tiggedded awtomatikamerit kull tliet (3) snin, taht l-istess kundizzjonijiet hlief ghall-awment fil-kera. Wara l-ewwel sena l-intimati ghandhom id-dritt jitterminaw il-lokazzjoni billi jaghtu pre-avviz ta' 4 xhur, bil-miktub, lis-sidien.

Ikkonsidraw:

Illi ghall-habta ta' Mejju tas-sena 2008, s-socjeta' rikorrenti sabet kerrej iehor li kien lest li jikri l-kumpless kollu de Tigne, cioe' s-socjeta` Michele Peresso Ltd. Ghal din ir-raguni s-socjeta` rikorrenti talbet lill-intimati sabiex jivvakaw l-fond mikri lilhom ghaliex dan il-fond huwa parti mill-kumpless imsemmi. L-intimati jsostnu li s-socjeta` rikorrenti offriet is-somma ta' €33,000 biex l-intimati jivvakaw il-hanut. L-intimati ma accettawx din il-proposta. Saru diversi laqghat sabiex jintlahaq xi tip ta' ftehim, anke fil-presenza tar-rappresentanti ta' Michele Peresso Ltd, izda dan il-ftehim ma giex konkluz.

IIIi sussegwentament is-socjeta` rikorrenti bdiet il-proceduri odjerni sabiex jigi dikjarat null il-ftehim ta` lokazzjoni datat 24 ta' Mejju 2006 bejn il-partijiet.

Illi s-socjeta` rikorrenti tibbaza l-pretensjoni taghha dwar in-nullita` tal-imsemmi ftehim, fuq zewg ragunijiet, cioe`

(a) skont id-dicitura tal-klawsola B.1., hawn fuq citata, il-lokazzjoni m'ghandhiex terminu definit; u

(b) il-parti tal-klawsola imsemmija, fejn gie stipulat illi l-inkwilin ghandu l-jedd li jittermina l-kuntratt hija wahda potestattiva u b'hekk iggib in-nullita' tal-obbligazzjoni principali.

Illi l-intimati irrispondew illi kienet l-intenzjoni espressa tal-partijiet ghall-ftehim ta' lokazzjoni in meritu, li jaghmlu l-klawsola B.1. Dana peress illi s-socjeta` attrici ma kinetx qieghda issib inkwilini ghall-fond in kwistjoni. Ghalhekk, dik il-klawsola kienet riflessjoni ta' intendiment car bejn il-partijiet.

Ikkonsidraw :

Illi s-socjeta` rikorrenti tikkontendi li l-kuntratt in ezami huwa radikalment null, fl-ewwel lok ghaliex ghandu nieqsa fih kwalita` essenzjali. Dana peress illi kuntratt ta' lokazzjoni huwa minnu nnifsu ta' natura temporanja u ma jistax ikun ghal zmien indefinit. Minhabba din l-allegata nullita` assoluta tal-kuntratt, is-socjeta` rikorrenti tikkontendi li hi kellha kull dritt illi titlob lill-inkwilini - intimati f'dawn il-proceduri - sabiex jivvakaw mill-fond minhabba li ma kellhomx titolu validu fil-ligi.

Dan hu l-ewwel punt li jrid jigi deciz f'dan l-arbitragg.

L-arbitri kkonsidraw:

Illi l-kirja in kwistjoni saret fl-24 ta' Mejju 2006 u ghalhekk hija regolata anke mill-provvedimenti tal-ligi tal-kera li kienu gew introdotti bl-att numru XXXI tal-1995.

Illi fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell Civili, Sede Inferjuri, tal-14 ta' Jannar 2002, moghtija fl-Avviz Nru 2091/1997MM, fl-ismijiet 'Iris Scott vs Alfred Borg' insibu s-segwenti:

'L-artikolu 1526 tal-Kodici Civili hekk jiddisponi:-

(i) Il-kiri ta' haga hu kuntratt li bih wahda mill-partijiet tintrabat li taghti lill-ohra t-tgawdija ta' haga ghal zmien miftiehem u b'kera miftiehem li din il-parti l-ohra tintrabat li thallas lilha.

L-artikolu 1532 imbaghad jipprovdi x'kellu jsir f'kaz illi ma jkunx hemm ftehim espress jew ic-cirkustanzi li jistghu juru x'kienet l-intenzjoni tal-partijiet <u>dwar iz-zmien tal-kiri</u>

f'liema kaz il-ligi kienet tipprovdi kif kellu jigi determinat tali zmien. Is-subinciz (a) tal-artikolu 1532 jipprovdi illi I-kiri ta' bini jitqies maghmul ghaz-zmien li ghalih jkun meqjus il-kera jigifieri ghal sena jekk il-kera jkun gie miftiehem tant fis-sena, ghal xahar jekk il-kera jkun gie miftiehem tant fix-xahar u ghal gurnata, jekk ikun gie miftiehem tant kuljum.

Il-qofol ta' dawn id-disposizzjonijiet hu illi l-kiri ta' haga kellu necessarjament ikun ghal zmien miftiehem u b'kera miftiehem. Dan bilfors u necessarjament ifisser illi z-zmien tal-kiri kellu jkun wiehed determinat bi ftehim u jekk ma jigix hekk determinat kien bilfors ex lege determinabbli bil-mod definit fil-ligi u cioe` fl-artikolu 1532 appena citat. Ma setax ikun kontemplat kuntratt ta' kiri ghal zmien indefinit. Fejn ikun hemm indefinit ghax il-partijiet ma jipprovdux x'kellu jkun iz-zmien specifikat tal-kirja, kienet awtomatikament tissupplixxi l-ligi billi tiddetermina z-zmien skont il-hlas tal-kera dovut jew skont l-uzu. - omissis - It-terminu ghall-kirja kellu necessarjament jirrizulta jew mill-ftehim kit jirrizulta espressament jew mill-intenzjoni cara tal-kontraenti jew fin-nuqqas tal-ftehim b'dak li tipprovdi l-ligi.

Illi fis-sentenza moghtija mill-Qorti tal-Appell fl-10 ta' Ottubru 2005, fil-kawza fl-ismijiet: ***"<u>The Vintage Company Limited vs Kummissarju tal-Puliziia</u>"*** *insibu hekk:*

'Qabel kull konsiderazzjoni ohra tal-kwestjoni centrali nvoluta, ma jistax ikun dubitat illi s-sottomissjoni tas-socjeta` appellanti, li l-ligi ma tippermettix lokazzjoni ghal perjodu indefinit hi wahda korretta. Ir-raguni nsibuha fl-istess definizzjoni tal-kuntratt ta' kiri fl-Artikolu 1526 (1), Kodici Civili li espressament jipprovdi li t-tgawdija tkun ghal "zmien miftiehem". Jinghad fis-sentenza tal-Prim' Awla, Qorti Civili tal-15 ta' Lulju 1904 fil-kawza fl-ismijiet ***"Antonio Cini vs Contra Ammiraglio James Lacon Hammet nomine",*** *illi "il patto convenuto in una locazione facoltante l' inquilino a rinnovare la locazione di un fondo per un tempo indeterminato e nullo e di nessun effetto essendo di essenza di quel contratto la determinazione del tempo per la durata delta locazione".*

Fuq dan il-punt il-gurisprudenza taghna hi wahda konkordi kif jidher sew kristallin minn dawn l-ezemplari: ***Kollez. Vol. XXIX P III p 642; "Josette Magro et vs Charles Saliba",*** *Appell Civili, 9 ta' Mejju 1984;* ***"Joseph Pisani vs Avv. Dr. Louis Vella et",*** *Appell Civili, 9 ta' Marzu 1992 u* ***"Carmelo Stivala vs Ratan Mohnani",*** *Appell, 29 ta' Ottubru 1999.*

- omissis -

Eliminata din il-kwestjoni, dak li jemani minn konsiderazzjoni tal-iskrittura hu dan. Il-lokazzjoni kienet stipulata ghall-perjodu ta' sena. Gheluq dik is-sena, il-kuntratt ma kienx jispicca ipso jure, in kwantu l-kuntratt innifsu kien jipprovdi ghal prorogazzjoni tat-terminu minn sitt xhur ghal sitt xhur, a xelta tal-kerrej. Biex mal-gheluq ta' xi wiehed mill-perjodi ta' sitt xhur il-lokazzjoni setghet tispicca kienet mehtiega l-manifestazzjoni ta' volonta kuntrarja da parti tal-kerrej;'

L-Arbitri ezaminaw il-ftehim bejn il-partijiet li qed jigi attakkat mis-socjeta` rikorrenti, fid-dawl tal-artikoli tal-ligi relevanti u fid-dawl tal-gurisprudenza fuq citata.

Ikkonsidraw illi, minn ezami tal-klawsola li qed tigi impunjata mis-socjeta` rikorrenti, jirrizulta li t-terminu tal-kirja miftiehem mill-partijiet huwa wiehed ta' tliet (3) snin li minnhom l-ewwel sena kienet di fermo u t-tieni u t-tielet sena di rispetto. Dan it-terminu, pero, seta' jiggedded a xelta tal-intimati ghal numru indefinit ta' perjodi ta' tliet snin-il wiehed, taht l-istess kundizzjonijiet hlief ghal dak li jirrigwarda awment fil-canone.

Illi, konsegwentement, fir-realta` t-terminu tal-kirja jirrizulta indefinit fil-kaz biss ta' tigdid awtomatiku tal-perjodi ta' tliet snin-il wiehed.

Ghaldaqstant l-Arbitri huma tal-fehma illi din il-parti tal-Klawsola B.1, li tirrendi t-tigdid awtomatiku a xelta tal-intimati ghal zmien indefinit, hija nulla. In-nullita` hi limitata biss ghal dik il-parti tal-istess klawsola, u ma testendix

ghall-bqija tal-klawsoli fil-kuntratt bejn il-partijiet. Ma tirrizultax in-nullita` assoluta tal-kuntratt pretiza mis-socjeta` rikorrenti.

Ghaldaqstant, it-talba tas-socjeta` rikorrenti ghan-nullita` sejra tintlaqa' b'mod parzjali, cioe` fir-rigward ta' dik il-parti tal-klawsola B.1 li tikkontempla t-tigdid awtomatiku tal-lokazzjoni ghal numru indefinit ta' perjodi ta' tliet snin-il wiehed.

Ikkonsidraw

Illi t-tieni kawzali li fuqha s-socjeta` rikorrenti qed tibbaza l-ewwel domanda taghha tirrigwarda l-ahhar parti tal-klawsola B.1, cioe` fejn hemm stipulat illi l-lokazzjoni setghet tigi terminata permezz tal-manifestazzjoni bil-miktub tal-volonta` kuntrarja ghall-kontinwazzjoni tal-lokazzjoni da parti tal-kerrej. Infatti, f'din il-klawzola, gie miftiehem illi l-intimati kellhom id-dritt li, wara l-ewwel sena tal-lokazzjoni (di fermo) setghu f'kull zmien jghatu pre-avviz bil-miktub lis-sidien illi riedu jitterminaw il-lokazzjoni.

Is-socjeta` rikorrenti ssostni li din l-kundizzjoni li tistipula li l-inkwilini intimati jistghu jitterminaw il-kirja meta jridu wara l-ewwel sena ta' kiri, basta jaghtu pre-avviz ta' erba' xhur lis-sidien tal-fond, hija kundizzjoni potestativa u kwindi hija nulla skont il-ligi u tikkomporta l-annullament tal-obbligazzjonijiet marbuta maghha.

Illi Artikolu 1056 (1) tal-Kodici Civili - Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta, jistipula li "L-obbligazzjoni ma tiswiex meta tkun ikkuntrattata taht kundizzjoni li taghmilha tiddependi biss mir-rieda ta' dak li obbliga ruhu".

Kemm minn dan il-provvediment tal-Ligi Civili, kif ukoll mid-duttrina u mill-gurisprudenza nostrana, hu pacifiku li obbligazzjoni kontrattata taht kundizzjoni potestativa tirrendi dik l-obbligazzjoni nulla. (Vide Barry Nicholas - it-tieni edizzjoni tax-xoghol tieghu The French Law of Contract p. 160 u in partikolari 'A potestative condition in this sense, which is called 'purely potestative', is one which depends for its fulfillment purely on the will of one of

the parties ...in the terms of the will theory the reason for the rule is that there can be no obligation if the promisor's will is unrestricted'. Inoltre issir riferenza ghall-art. 1162 tal-Kodici Taljana li kien identiku ghal dak tat-test Malti u konsegwentement ghal Ricci, Corso Teorico Pratico Di Diritto Civile, Vol. VI, p. 155 up. 157 fejn gie spjegat li 'ma la serieta c'e quando la condizione, benche dipendente dalla volonta del debitors, richiede nondimeno il concorso di circostanze esteme perche sia posta in essere'. Principju simili huma enuncjati minn F. Laurent f Principii di Diritto Civile, Vol. XVII, p. 49 u minn Giorgi f'Teoria Delle Obbligazioni nel Diritto Moderno Italiano, Vol. IV, p. 371. In oltre, Prof. V. Scialoja fix-xoghol tieghu Dizionario Pratico Del Diritto Privato, Vol. II, p. 229 fejn irritjena li permezz ta' l-art. 1162 tal-ligi Taljana, kull obbligazzjoni dipendenti fuq il-volonta` assoluta tal-kontraent kienet wahda nulla u dan minghajr distinzjoni fir-rigward ta' obbligazzjoni derivanti minn kuntratt unilaterali u dak bilaterali).

L-Arbitri ezaminaw il-klawsola in meritu. Ikkonsidraw:

Illi l-klawsola imsemmija ma tinkwadrax ruhha taht l-Artikolu 1056 (1) tal-Kap 16, fis-sens li ma tistax tigi meqjusa bhala kundizzjoni potestativa li tirrendi l-obbligazzjoni principali fiha nfisha dipendenti totalment mir-rieda ta' xi wahda mill-partijiet.

Ghall-kuntrarju, din il-kundizzjoni tinkwadra ruhha fil-parametri tal-kundizzjoni risolutiva, billi l-applikazzjoni taghha tikkomporta r-rizoluzzjoni tal-kuntratt.

Illi, sa minn zmien id-Dritt Ruman, dejjem gie meqjus illi l-kundizzjoni risolutiva m'hijiex, strettamente; parlando, kundizzjoni dwar l-obbligazzjoni fiha nfisha, izda tirreferi ghar-rizoluzzjoni tal-obbligazzjoni. Minhabba f'hekk, obbligazzjoni li tkun soggetta ghal kundizzjoni rizolutiva hija meqjusa bhala obbligazzjoni pura u semplici, salv li tista' tigi rizolta jekk tavvera ruhha l-kundizzjoni stipulata fil-ftehim -pura emptio quae sub conditione resolvitur.

Meta l-kundizzjoni risolutiva ssehh, il-kuntratt jigi xolt u kull obbligazzjoni li tohrog minn dak il-kuntratt tispicca. Fil-kaz in ezami, il-kuntratt bejn il-partijiet jirrigwarda l-obbligazzjoni tal-intimati ghal hlasijiet perjodici ta' kera (di tratto successivo). Bid-dhul fis-sehh ta' din il-kundizzjoni, jitwaqqfu l-effetti tal-kuntratt fis-sens illi tigi terminata l-lokazzjoni u jitwaqqfu l-obbligi taz-zewg partijiet ghall-ftehim.

Dan il-jedd ta' ghazla, koncess mill-istess rikorrenti fuq il-kuntratt ta' lokazzjoni in meritu ma jammontax ghal kundizzjoni potestativa, hu kontrattwalment validu, u jorbot liz-zewg partijiet.

Ghal dawn il-motivi, l-Arbitri jaqtghu u jiddeciedu l-ewwel domanda tar-rikorrenti ghal dikjarazzjoni ta' nullita` tal-ftehim bejn il-partijiet, datat 24 ta' Mejju 2006, billi jilqghu l-istess domanda limitatament ghal dik il-parti tal-klawsola B.1 fejn hemm stipulat illi l-perjodu tal-lokazzjoni huwa 'automatically renewable for further periods of three (3) years under the same terms and conditions except for the rent increase in clause Ql'.

Fir-rigward tad-domandi l-ohra tas-socjeta` rikorrenti, l-Arbitri ikkonsidraw ulterjorment illi dan l-arbitragg gie prezentat meta kien ghaddej il-perjodu originali tal-lokazzjoni, li kien regolat minn dik il-parti tal-klawsola B.1, fil-kuntratt, li giet ritenuta valida mill-Arbitri.

Illi ghalhekk l-intimati kellhom kull dritt jibqghu igawdu l-lokazzjoni ghat-terminu allura vigenti u billi f'dan iz-zmien ezercitaw dritt li kien lilhom kompetenti ma jistghux jitqiesu illi b'hekk ikkawzaw xi danni lir-rikorrenti - quis suo iure utitur non videtur iniuriam facere.

Konsegwentement, id-domandi tar-rikorrenti ghal-likwidazzjoni u hlas tad-danni qed jigu respinti.

L-Arbitri raw ukoll it-talbiet rikonvenzjonali tal-intimati.

Jirrilevaw illi s-socjeta` rikorrenti kellha kull dritt tipprova timpunja l-kuntratt ta' lokazzjoni in meritu, li gie effettivament impunjat anke jekk f'parti limitata.

Inoltre, ma jirrizultax illi sa llum l-intimati sofrew xi danni reali minhabba l-proceduri legali inizjati mis-socjeta` rikorrenti, inkluza anke din il-procedura.

Konsegwentement, ma hemmx lok ta' likwidazzjoni ta' danni u anqas ghall-kundanna ghall-hlas.

Ghaldaqstant, it-talbiet rikonvenzjonati tal-intimati qed jigu wukoll respinti.

L-ispejjez ta' dan l-arbitragg ghandhom jigi sopportati mill-partijiet, nofs kull wiehed.

Rat ir-rikors tal-appellanti Manuel Borg (ID516776 M) u BRO Comapny Ltd (C22426) datat 20 ta' Ottubru 2010 fejn talbu lill-Qorti tirriforma l-Award *de quo* billi, thassar u tirrevoka dik il-parti tal-Award moghtija mit-Tribunal tal-Arbitragg fl-24 ta' Settembru 2010 fl-ismijiet fuq premessi fejn iddecidew li n-nullita` tal-kuntratt ta' lokazzjoni *de quo* hi limitata biss ghal dik il-parti tal-klawsola B.1 li tikkotempla t-tigdid awtomatiku tal-lokazzjoni ghal numru indefinit ta' perijodu ta' tliet snin-il wiehed billi tilqa' ghalhekk l-eccezzjonijiet sollevati mill-esponenti appellanti u tichad *in toto* l-ewwel talba tas-socjeta` appellata kif dedotta, filwaqt illi tikkonferma l-Award ghal bqija tieghi, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra s-socjeta` appellata.

Rat li din il-kawza kienet appuntata ghas-smigh ghas-seduta tat-22 ta' Frar 2011.

Rat il-verbal tas-seduta mizmuma fit-22 ta' Frar 2011 fejn meta ssejjah l-appell deher Dr. John Cremona ghall-appellanti u Dr. Pio Valletta ghall-appellati. Deher ukoll l-appellant Manuel Borg. Id-difensuri trattaw il-kaz. L-appell gie differit ghas-sentenza ghall-4 ta' Ottubru 2011.

Rat id-dokumenti esebiti.

Rat l-atti kollha l-ohra tal-kawza.

II. KONSIDERAZZJONIJIET.

Illi fl-appell odjern l-appellanti qed isostnu li (1) t-Tribunal tal-Arbitragg applika hazin kemm l-artikolu 1526 tal-Kap. 16 u kemm l-insenjament fis-sentenza **"The Vintage Company Limited vs Kummissarju tal-Pulizija"** (A.I.C. (PS) – 10 ta' Ottubru 2005) u dan meta kontrarjament ghal dak li inghad fl-istess sentenza irritenew li dik il-parti tal-kwalsola B1 fejn il-kera kellha tigi estiza ghall-perjodi ulterjuri ta' tlett snin il-wiehed a xelta tal-inkwilin hija nulla ghaliex din ma tammontax ghall-kera ghal terminu ghal zmien miftiehem, meta fuq l-iskorta tal-istess decizjoni tali ftehim huwa validu ghal hemm terminu miftiehem; (2) li r-ratio decidendi tal-Award u d-decide huma dijametrikament opposti ghaliex la darba gie rittenut mill-istess Tribunal li tali klawsola, fejn l-inkwilin jista' jiddermina l-kirja billi jaghti l-pre-avviz kontemplat fl-imsemmija kwalsola B 1 ma hijiex nulla ghaliex ma tammontax ghall kundizzjoni potestativa skond id-disposizzjonijiet tal-**artikolu 1056 (1) tal-Kap. 16,** u dan ghaliex l-istess kundizzjoni hija biss kundizzjoni resolitiva permessa mill-ligi mela allura din ma kellhiex twassal sabiex l-istess kwalsola tal-ftehim tigi ddikjarata nulla ghaliex inghad li allura ma hemmx terminu miftiehem.

Illi mill-atti processwali jirrizulta li fl-24 ta' Mejju 2006, is-socjeta` rikorrenti dahlet fi ftehim maz-zewg intimati, fejn is-socjeta` rikorrenti ikkoncediet, b'titolu ta' kera, lill-istess intimati ambjent fil-kumpless de Tigne Shopping Complex, liema kumpless jinsab f'numru 21, Tigne Seafront, Sliema bl-isem ta' 'Urban Jungle', b'bieb separat f'Triq Bisazza, Tas-Sliema, b'area ta' mitejn metru kwadru (200m^2) u dan verso l-pattijiet u kondizzjonijiet hemm indikati fl-istess ftehim li huwa esebit f'dawn l-atti u li qed issir riferenza ghalih minn din il-Qorti anke ghaliex tali ftehim huwa dettaljat sew.

Illi l-artikolu B.1 tal-imsemmi ftehim jistipula hekk:-

“B. 1. The term of this agreement shall be for a period of three (3) years commencing from the 1st September, 2006, of which the first year shall be di fermo and the subsequent years di rispetto automatically renewable for further periods of three (3) years under the same terms and conditions except for the rent increase in clause Ql, unless it is terminated before for reasons arising from this agreement. The operator may terminate this agreement at any time after the first year of this agreement by giving to the company written notice by registered mail, at least, four (4) months before”.

Illi ghalhekk dan ifisser li t-terminu originali tal-lokazzjoni huwa ghal tliet (3) snin li bdew jiddekorru mill-1 ta Settembru 2006, li minnhom l-ewwel sena hi *di fermo* filwaqt li s-snin ta’ wara huma di rispetto. Skont l-istess ftehim, il-kera tiggedded awtomatikamerit kull tliet (3) snin, taht l-istess kundizzjonijiet hlief ghall-awment fil-kera li huwa regolat bil-klawsola Q tal-istess ftehim datat 24 ta’ Mejju 2006. Wara l-ewwel sena l-intimati ghandhom id-dritt jitterminaw il-lokazzjoni billi jaghtu pre-avviz ta’ 4 xhur, bil-miktub, lis-sidien u dan allura jirreferi kemm ghall-ewwel perjodu ta’ tlett snin u kemm ghal kull perjodu ulterjuri u sussegwenti ta’ tlett snin il-wiehed.

Illi din il-Qorti thoss li jekk tigi kkunsidrata l-istess klawsola fid-dawl ta’ dak li hemm provdut fil-ftehim bejn il-partijiet jirrizulta li hemm zmien miftiehem bejn il-partijiet u dan huwa ta’ tlett snin, li jigi mgedded ghall perjodi ulterjuri, kull wiehed ta’ tlett snin, li izda l-inkwilin jista’ jiddermina f’kull zmien wara l-ewwel sena ta’ lokazzjoni mbasta jaghti pre-avviz ta’ erba’ xhur.

Illi din il-Qorti thoss li tali ftehim jissodisfa r-rekwiziti tal-imsemmi artikolu 1526 tal-Kap. 16 ghaliex certament li hemm zmien miftiehem bejn il-partijiet, u l-fatt li tali ftehim jigi mgedded kif miftiehem bejn il-partijiet ghall perjodi ulterjuri ta’ tlett snin, li izda jistghu jigu resolti mill-inkwilin bil-mod indikat fl-istess skrittura, li giet konsidrata bhala kondizzjoni risolutiva valida mill-istess Tribunal, ma jfissirx u lanqas ghandhu jwassal ghall konkluzzjoni li ma hemmx zmien miftiehem fl-istess skrittura, u dan ghaliex mill-

istess ftehim jirrizulta li hemm ftehim ta’ lokazzjoni ta’ tlett snin, l-ewwel sena minnhom di fermo, u mill-bqija hemm tigdid ta’ lokazzjoni ghall perjodi ta’ tlett snin il-wiehed, li l-inkwilin jista’ jittermina f’kull sena (wara l-ewwel sena di fermo) ta’ lokazzjoni mbasta jaghti pre-avviz bil-miktub lis-socjeta’ appellata ta’ erba’ (4) xhur.

Illi din il-Qorti qed tenfasiza li l-ligi fl-**artikolu 1526 tal-Kap. 16** tirrikjedi *ad validitatem* li jkun hemm kunsens *ad idem “ghal zmien miftiehem u b’kera miftiehem”* u fl-opinjoni ta’ din il-Qorti ma hemm l-ebda dubju li f’din l-iskrittura mertu ta’ dan l-appell hemm zmien miftiehem u kera miftehma ghall istess perjodi kollha ta’ kera, inkluz fejn hija kontemplata t-tigdid ta’ kirja, u allura ma hemmx dubju li l-elementi essenzjali tal-kuntratt ta’ kiri gew sodisfatti.

Illi dan huwa anke iktar assodat meta jigi kkunsidrat li l-istess Tribunal mexa fuq l-insenjament tad-decizjoni fl-ismijiet **“The Vintage Company Limited vs Kummissarju tal-Pulizija”** (A.I.C. (PS) -10 ta’ Ottubru 2005) fejn inghad li:-

“Qabel kull konsiderazzjoni ohra tal-kwestjoni centrali nvoluta, ma jistax ikun dubitat illi s-sottomissjoni tas-socjeta` appellanti, li l-ligi ma tippermettix lokazzjoni ghal perjodu indefinit hi wahda korretta. Ir-raguni nsibuha fl-istess definizzjoni tal-kuntratt ta’ kiri fl-Artikolu 1526 (1), Kodici Civili li espressament jipprovdi li t-tgawdija tkun ghal “zmien miftiehem”. Jinghad fis-sentenza tal-Prim’ Awla, Qorti Civili tal-15 ta’ Lulju 1904 fil-kawza fl-ismijiet ***“Antonio Cini vs Contra Ammiraglio James Lacon Hammet nomine”,*** *illi “il patto convenuto in una locazione facoltante l’ inquilino a rinnovare la locazione di un fondo per un tempo indeterminato e nullo e di nessun effetto essendo di essenza di quel contratto la determinazione del tempo per la durata delta locazione”.*

“Fuq dan il-punt il-gurisprudenza taghna hi wahda konkordi kif jidher sew kristallin minn dawn l-ezemplari: ***Kollez. Vol. XXIX P III p 642; “Josette Magro et vs Charles Saliba”,*** *Appell Civili, 9 ta’ Mejju 1984;* ***“Joseph***

Pisani vs Avv. Dr. Louis Vella et", *Appell Civili, 9 ta' Marzu 1992 u* ***"Carmelo Stivala vs Ratan Mohnani",*** *Appell, 29 ta' Ottubru 1999".*

- omissis -

"Eliminata din il-kwestjoni, dak li jemani minn konsiderazzjoni tal-iskrittura hu dan. Il-lokazzjoni kienet stipulata ghall-perjodu ta' sena. Gheluq dik is-sena, il-kuntratt ma kienx jispicca ipso jure, in kwantu l-kuntratt innifsu kien jipprovdi ghal prorogazzjoni tat-terminu minn sitt xhur ghal sitt xhur, a xelta tal-kerrej. Biex mal-gheluq ta' xi wiehed mill-perjodi ta' sitt xhur il-lokazzjoni setghet tispicca kienet mehtiega l-manifestazzjoni ta' volonta kuntrarja da parti tal-kerrej"

Illi fuq din il-kaz it-Tribunal wasal biex jghid li l-iskrittura mertu tal-kawza odjerna hija nulla biss fejn tipprovdi *"ghall perjodu indefinit fil-kaz biss ta' tigdid awtomatiku tal-perjodi ta' tlett snin il-wiehed",* u dan meta fl-istess decizjoni hawn appena citata, li kienet tirreferi ghall-lokazzjoni ghall sena li setghet tigi renovata minn sitt xhur ghall sitt xhur a xelta tal-kerrej, l-istess Qorti kienet qalet fl-imsemmija sentenza li f'dan il-kaz ma kienx hemm kaz ta' kirja ghal zmien indefinit tant li kompliet tghid hekk:-

"Din il-qaghda ma tinsorgix fil-kaz in ispecje. Dan anke ghaliex imkien fl-iskrittura ma jinghad illi terminata s-sena di fermo, il-kirja titkompla indefinittivament. ...Il-lokazzjoni kienet stipulata ghall ghall-perjodu ta' sena. Gheluq dik is-sena, il-kuntratt ma kienx jispicca ipsa iure, inkwantu l-kuntratt innifsu kien jipprovdi ghal proragazzjoni tat-terminu minn sitt xhur ghal sitt xhur, a xelta tal-kerrej. Biex ma l-gheluq ta' xi wiehed mill-perjodi ta' sitt xhur il-lokazzjoni setghet tispicca kienet mehtiega l-manifestazzjoni ta' volonta' kuntrarja da parte tal-kerrej" u fuq dik il-bazi l-kuntratt ta' kera fl-istess sentenza gie meqjus bhala validu ghaliex kien konsidrat li kien hemm terminu ta' kera miftiehem, u allura f'dan il-kaz odjern dan jirrizulta li huwa iktar car u manifest peress li fl-iskrittura odjerna tali terminu ta' tigdid ta' kirja ghall perdjodi sussewgenti ta' tlett snin hie miftiehem u pattwiet

espressament bejn iz-zewg partijiet, u l-inkwilin ghandu biss f'dan il-kaz l-ghazla, moghtija lilu mil-lokatur, li jittermina l-istess kirja f'kull perjodu ta' tlett snin, kemm dak originali (mbasta tghaddi l-ewwel sena) u kemm f'kull sena ta' tigdid ta' kirja.

Illi dan huwa iktar sinifikattiv invista ta' dak li inghad fis-sentenza citata mill-istess Tribunal fl-ismijiet **"Iris Scott vs Alfred Borg"** (A.I.C. (PS) – 14 ta' Jannar 2002) fis-sens li fil-kuntest ta' l-**artikolu 1526 tal-Kap. 16** li jipprovdi li ghandhu jkun hemm ftehim dwar it-terminu ta' kera u l-kera miftehma u l-istess Qorti kompliet tghid li:-

"Il-qofol ta' dawn id-disposizzjonijiet hu illi l-kiri ta' haga kellu necessarjament ikun ghal zmien miftiehem u b'kera miftiehem. Dan bilfors u necessarjament ifisser illi z-zmien tal-kiri kellu jkun wiehed determinat bi ftehim u jekk ma jigix hekk determinat kien bilfors ex lege determinabbli bil-mod definit fil-ligi u cioe` fl-artikolu 1532 appena citat. Ma setax ikun kontemplat kuntratt ta' kiri ghal zmien indefinit. Fejn ikun hemm indefinit ghax il-partijiet ma jipprovdux x'kellu jkun iz-zmien specifikat tal-kirja, kienet awtomatikament tissupplixxi l-ligi billi tiddetermina z-zmien skont il-hlas tal-kera dovut jew skont l-uzu. - omissis - It-terminu ghall-kirja kellu necessarjament jirrizulta jew mill-ftehim kif jirrizulta espressament jew mill-intenzjoni cara tal-kontraenti jew fin-nuqqas tal-ftehim b'dak li tipprovdi l-ligi".

Illi mela allura dan ifisser li ligi stess, fil-kaz li ma jkunx hemm terminu miftiehem, (haga li ma tirrizultax f'dan il-kaz) tissupplixxi hija ghall tali zmien b'dak li hemm provdut fl-**artikolu 1532 tal-Kap. 16** u ghalhekk jirrizulta li l-Ligi tipprovdi ghall kull eventwalita' b'mod li l-aktar haga importanti hija li l-Ligi taghti aditu lill dak li jiftehmu l-partijiet dwar kuntratt ta' kera sal-punt li anke jekk il-ftehim setgha ma hasibx ghall terminu preciz il-ligi tipprovdi hija ghall-istess ghaliex il-konsiderazzjoni principali li ghamlet il-Ligi huwa favur li ssalva l-ftehim bejn il-partijiet.

Illi tali tip ta' ftehim bhal dak odjern gie kkunsidrat anke fis-sentenza fl-ismijiiet **"Palmar Limited vs Victor Ciantar"**

(A.I.C. – 12 ta’ Mejju 2003) fejn inghad li *“L-art. 1526 huwa definizzjoni tal-kuntratt ta’ kiri; ighid illi l-kiri jkun ghal zmien miftiehem (espressament jew tacitament) izda ma jghidx illi dak iz-zmien miftiehem ma jistax ikun maqsum fi zmien obbligatorju ghaz-zewg partijiet u zmien fakoltativ ghal parti wahda”* u allura anke taht dan l-aspett il-kuntratt mertu tal-azzjoni odjerna huwa validu u skond il-ligi.

Illi l-istess inghad fis-sentenza **“Grace Spiteri et vs Carmel sive Lino Camilleri et”** (P.A. – 30 ta’ Mejju 2002) fis-sens li l-Ligi trid li kemm jista’ jkun il-ftehim bejn il-partijiet jigi rispettat u tenut bhala applikabbli, tant li inghad li *“jekk il-ligi trid li meta l-lokazzjoni tkompli, anke tacitament, oltre il-perjodu stipulat, din tibqa’ regolata mill-istess kundizzjonijiet tal-lokazzjoni li, skond il-ftehim suppost li spiccat, multo magis, jibqghu jimperaw dawk il-kondizzjonijiet u modalitajiet meta l-lokazzjoni hija espressament u skond il-volonta tal-partijiet, estiza minn hames snin ghal hames snin, il-kundizzjonijiet u modalitajiet taghhom ghandhom jigu kkunsidrati u jkun validi u valjanti”.*

Illi dan ifisser li fil-klawsola mertu tal-kaz odjern, li gie attwalment pattwiet huwa li jkun tigdid tal-kirja ghall perjodu ta’ tlett snin, u dan jfisser li kull darba li jkun hemm dan it-tigdid ikun hemm kirja gdida ghall tali perjodu hemm miftiehem, li jibqa’ jiggedded skond kif miftiehem bejn il-partijiet ghall perjodi ohra, kull wiehed ta’ tlett snin, b’dan li hemm ftehim ghall-perjodu definit ta’ lokazzjoni, li jista’ jieqaf, kif miftiehem bejn il-partiet, jekk l-inkwilin jaghmel dak indikat minnu fl-istess skrittura, u allura l-istess skrittura tipprovdi wkoll ghal terminu ta’ terminazzjoni fit-terminu tal-istess ftehim, iva dipendenti fuq il-volonta’ tal-kerrej, izda ghaliex hekk ftehmu l-kontraenti, u ghalhekk ma jistax jinghad li ma hemmx terminu ta’ lokazzjoni pattwiet jew li ma hemmx terminu miftiehem, jew li ma giex rispettat dak li jipprovdi l-**artikolu 1526 tal-Kap. 16,** iktar u iktar meta tali tidgid huwa kkunsidrat mill-gurisprudenza nostrali bhala kirja gdida, proprio ghaliex il-ftehim jipprovdi ghall tali tigdid.

Illi fil-fatt fil-kawza fl-ismijiet **"Carmel Stivala vs Ratan Mohnani"** (A.C. – 29 ta' Ottubru 1999) inghad illi:-

"(1) L-artikolu 1536 tal-Kodici Civili li jipprovdi ghat-tigdid tacitu tal-kiri jimponi rispett shih tal-volonta' kontrattwali tal-partijiet kontraenti fil-ftehim ta' lokazzjoni. Meta tqis li l-kiri kellu jigi mgedded tacitament jekk il-kerrej jibqa' u jigi mholli fit-tgawdija tal-haga lilu mikrija, dik il-ligi kienet qed tfisser illi fost dawk il-kundizzjonijiet kellu jigi rispettat il-ftehim dwar it-terminu ……………………..Il-qorti tifhem ghalhekk illi meta l-artikolu 1536 jipprovdi illi z-zmien kellu jkun meqjus kif jinghad fl-artikolu 1532, dan kienet qed tifhmu biss li jorbot fejn ma kienx hemm ftehim preventivament milhuq proprju biex jipprovdi ghal tali nuqqas".

Illi wkoll fis-sentenza **"Emanuel Santillo et vs Nazzareno Axisa et"** (P.A. (RCP) – 30 ta' April 2009) giet konsidrata sitwazzjoni fejn il-ftehim ta' kera kien fis-sens li t-terminu konsidrat kien "*ghal sena di fermo, u wara tiggedded awtomatikament ghaz-zmien kollu li taghti l-Ligi"* u dwar l-istess din il-Qorti kif presjeduta sostniet li *"f'dan il-kuntest jinghad li s-sitwazzjoni hija ben differenti minn dik indikata fil-kaz **"Felice Galea vs Ignazio Falzon"** (A.C. – 19 ta' Novembru 1945) u **"Emmanuel Gatt et vs Awtorita' Marittima ta' Malta"** (P.A. (TM) – 7 ta' Lulju 2004 – f'din is-sentenza il-kawza kienet dwar kuntratt ta' irmigg) ghaliex din l-iskrittura ma' tittrattax dwar lokazzjoni ghall zmien indefinit jew minghajr ma' huwa indikat terminu ta' lokazzjoni, izda hemm lokazzjoni ta' sena, li tiggedded kull sena, u l-kera hija miftehma kif tawmenta ruhha ghall-diversi perjodi, tant li fl-ahhar tasal ukoll sabiex tistabixxi gholi fir-rata ta' keta ghall kull perjodu ta' ghaxar (10) snin ta' kirja, u l-istess kera tista' tigi terminata bil-mod indikat fl-istess skrittura, mhux l-inqas bi pre-avviz tal-inkwilin".* Multo magis f'dan il-kaz fejn anke it-terminu huwa msemmi, u d-disposizzjonijiet l-ohra tal-istess kuntratt, bhala klawsola Q, jipprovdu ghall-awment ta' kera anke fil-perjodi ta' tigdid tal-kirjiet ghat-termini hemm indikati u pattwieti.

Illi din id-decizjoni qed tittiehed anke fid-dawl tal-principji dwar interpretazzjoni ta' skritturi privati fejn fis-sentenza **"Anton Spiteri vs Alfred Borg"** (P.A. (RCP) - 30 ta' Novembru 2000) inghad li *"ghalhekk hawn japplika l-principju stabbilit fl-**artikolu 1002 tal-Kap 12**, fejn meta il-kliem ta' konvenzjoni mehud fis-sens skond l-uzu tal-kuntratt, hu car, ma hemmx lok ta' interpretazzjoni, ghaliex tali interpretazzjoni, anke supplita minn xhieda, tista' tinghata biss sabiex telucida l-iskrittura jew il-kuntratt f'xi patt incidentali jew accessorju taghha"* **("Carmela Borg vs Bartolomeo Xuereb" -** A. C. 30 ta' Marzu 1997).

Illi dawn il-principji gew konsistentement ribaditi mill-Qrati taghna, nkluza fis-sentenzi **"Emmanuel Schembri et vs Leonard Ellul et"** (P.A. (RCP) 30 ta' Ottubru 2000) u **"Suzanne Xeureb vs Gilbert Terreni"** (P.A. (RCP) 12 ta' Lulju 2001) gie ri-affermat li *"huwa principju generali fl-interpretazzjoni tal-kuntratti dak stabbilit fl-**artikolu 1002 tal-Kap 16** u cjoe' li meta "il-kliem ta' konvenzjoni, mehud fis-sens li ghandu skond l-uzu taz-zmien tal-kuntratt, hu car, ma hemmx lok ta' interpretazzjoni".* Ta' l-istess portata hija s-sentenza **"Alfrida Borg vs Carmen Camilleri *et"*** (P.A. (RCP) 2 ta' Ottubru 2001).

Illi certament li f'dan il-kuntest l-allegazzjoni tal-appelanti vantata fl-ewwel aggravju ta' dan l-appell ma jistax jinghad li ma tirrispekkjax dak li hemm kontenut fl-istess skrittura, u dan peress li ma jistax jinghad li fl-istess ftehim ta' lokazzjoni ma kien hemm ebda terminu stabbilit fl-istess skrittura u allura ma jistax jinghad li l-elementi tal-**artikolu 1532** ma gewx rispetteti.

Illi din is-sentenza wkoll qed tittiehed fl-isfond tal-principju li tal-gurisprudenza konstanti li ttendi favur it-tezi li ftehim milhuq bejn il-partijiet ghandhu jigi ritenut bhala validu u veljanti u mhux annullat, l-iktar u iktar meta t-termini uzati ghandhom tifsira cara li turi l-volonta` tal-partijiet u dan in omagg tal-principji *pacta sunt servanda* **("Grace Spiteri et vs Carmel sive Lino Camilleri et"** (P.A. (RCP) – 30 ta" Mejju 2002; **"Paul Camilleri et vs Joseph Glanville et"** (P.A. – 28 ta' April 2003), u mhux kull pretiza ghandha twassal sabiex tannulla l-kuntratt ta' kera, tant li l-

gurisprudenza hija wkoll konkordi li fejn hemm anke dubju ta’ interpretazzjoni dan ghandu jmur favur kemm il-validita’ tal-kuntratt u favur il-kerrej (**“Mary Pace vs C. Fino & Sons Ltd”** – A.I.C. (PS) – 17 ta’ Frar 2003).

Illi dan japplika iktar u iktar meta bhal dan il-kaz huwa car li s-socjeta’ appellata kienet parti minn dan il-ftehim, li huwa ftehim li l-partijiet dettaljat sew, li s-socjeta’ appelata agixxiet fuqhu, u ma hemm xejn fih li sar unilateralment mill-parti l-ohra, tant li s-socjeta’ appellata mxiet fuq il-validita’ tieghu sabiex thallset tal-kera, izda f’xi zmien ghar-ragunijiet li ovvjament jaqblu lilha, ddeciediet li parti minnu ma hijiex iktar veljanti, u dan huwa fl-ahjar ipotesi susspettuz, meta tikkonsidra li hija stess kienet firmatarja tal-istess ftehim, li l-kontenut tieghu qatt ma gie kontestat *ut sic*. Ghalhekk l-ewwel aggravju qed jigi milqugh.

Ili dwar it-tieni aggravju din il-Qorti wkoll thoss li ghandu jigi milqugh ghaliex la darba tali kondizzjoni giet ritenuta li hija valida, mela allura jsegwi li l-istess ftehim ghandu jigi ritenut li huwa skond il-ligi, ghaliex ma hemm xejn fih li ma huwiex permess li jsir bejn il-partijiet, li ghandhom il-liberta’ li jikkontrattaw liberalment fil-parametri tal-ligi, u ghalhekk la darba huwa permess li tali ftehim ta’ kera jigi rexiss skond kif jipprovdi l-istess ftehim a xelta tal-inkwilin, mela allura tali parti tal-ftehim ghandha l-elementi kollha rikjesti mill-ligi ghaliex hija ghal terminu u kera miftehma, u skond kondizzjonijiet maqbula bejn il-partijiet li ma humiex projbiti mill-ligi, u ghalhekk anke it-tieni aggravju qed jigi milqugh.

III. KONKLUZJONI.

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta’ u tiddeciedi,** billi **tilqa’ l-appell interpost mill-appellanti Manuel Borg et fir-rikors tal-appell datat 20 ta’ Ottubru 2010 fis-sens hawn deciz b’dan illi din il-Qorti qed tirriforma l-Award de quo fl-ismijiet “de Tigne Shopping Complex vs Manuel Borg u BRO Company Limited” deciz mit-Tribunal Tal-Arbitragg fl-24 ta’ Settembru 2010, b’dan li thassar u tirrevoka dik il-parti tal-Award fejn gie deciz li hemm nullita’ tal-kuntratt ta’**

lokazzjoni *de quo* f'dik il-parti hemm indikata fil-klawsola B1 fl-iskrittura datata 24 ta' Mejju 2006 li tikkontempla t-tigdid awtomatiku tal-lokazzjoni ghal numru indefinit ta' perjodi ta' tlett snin il-wiehed, b'dan li minflok din il-Qorti tirritjeni li tali skrittura, nkluz dik il-parti tal-imsemmija klawsola B1, hija skond il-ligi, u allura l-kirja hija veljanti ghall-perjodu kollu hemm miftiehem, u b'hekk tilqa' l-eccezzjonijiet sollevati mill-appellanti u tichad in toto l-ewwel talba tas-socjeta' appellata quddiem l-istess Tribunal tal-Arbitragg kif hemm dedotta, u ghall-kumplament tikkonferma l-Award Arbitrali.

L-ispejjez taz-zewg istanzi fuq dan il-punt sollevat fl-appell a karigu tal-entita` appellata, fil-waqt li ghall-bqija tal-punti mhux soggetti ghal dan l-appell l-ispejjez jibqghu kif decizi mit-Tribunal ghall-Arbitragg fil-lodo tieghu, b'dan li jigu sopportati mill-partijiet, nofs kull wiehed.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

--------------------------------TMIEM--------------------------------