QORTI TA' L-APPELL

IMHALLFIN

S.T.O. JOSEPH SAID PULLICINO, B.A.(HONS), LL.D. - PRESIDENT
ONOR. CARMEL A. AGIUS, B.A., LL.D.
ONOR. NOEL V. ARRIGO, LL.D.

Seduta ta’ nhar it-Tlieta 8 ta’ Mejju, 2001

Numru 10

Cit. Nru. 628/89 AJM

L-Avukat Dottor Louis, Arthur, Pantaleone, u b’digriet tas-16 ta’ Gunju, 2000, stante l-mewt ta’ Pantaleone Vella fil-mori tal-kawza l-atti gew trasfuzi f’isem uliedu l-psikjatra Dottor Joseph, Anna mart it-tabib Dottor Raymond Fenech, Perit A.I.C. Godfrey, Mark, it-Tabib Dottor Denis u l-Avukat Dr. Robert ahwa Vella – Baldacchino, Frederick, Marie Therese mart Frank Fenech, Matilde mart Walter Simler, u l-istess Walter Simler ghal kull interess li jista’ jkollu, it-tnejn assenti u rapprezentati mill-fuq imsemmi Frederick Vella, u Josephine mart Sidney Cass, u l-istess Sidney Cass ghal kull interess li jista’ jkollu, it-tnejn rapprezentati mill-fuq imsemmi Avukat Dottor Louis Vella peress li jinsabu assenti, ilkoll ahwa Vella, u l-imsemmi Frank Fenech bhala kap tal-komunjoni ta’ l-akkwisti ezistenti bejnu u martu Marie Therese nee’ Vella.

vs

Direttur tal-Lottu Pubbiku.

L-Att tac-Citazzjoni

L-atturi pprocedew kontra l-konvenut b'dan l-att tac-citazzjoni quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Civili:-

"Rat ic-citazzjoni prezentata fis-16 ta' Gunju, 1989, li biha l-atturi wara li ppremettew illi bl-iskrittura privata tad-9 ta' Dicembru, 1988 (Dok A) il-kontendenti ftehmu li "jinnominaw bhala arbitru lill-Arkitett u Ingineer Civili Michaelangelo Refalo specifikatament biex jiffissa l-kera pagabbli (mill-konvenut) b'effett mill-1 ta' Awissu, 1985 fuq il-kriterji tal-kera pagabbli fuq is-suq illum fil-kaz ta' fond kummercjali" u dana kif jidher mill-istess skrittura, ghar-rigward tal-fond proprjeta' ta' l-atturi f'19, The Strand, Kalkara; illi bl-istess skrittura fuq imsemmija l-kontendenti qablu li "id-decizjoni ta' l-imsemmi Perit Refalo tkun finali u inappellabbli"; illi l-imsemmi Perit Refalo, kif jidher mir-relazzjoni tieghu tas-7 ta' Jannar, 1989 hawn esebita (Dok B), iffissa l-kera annwali pagabbli b'effett mil-1 ta' Awissu 1985 fis-somma ta' hames mija u hamsin lira maltin (Lm550); illi b'ittra ufficjali tat-30 ta' Marzu, 1989, il-konvenut gie interpellat biex ihallas is-somma ta' elfejn u mitejn lira maltin (Lm2200) ta' erba' skadenzi ta' kera mill-ewwel ta' Awissu, 1985 sal-31 ta' Lulju, 1989 bir-rata ta' Lm550 fis-sena ffissata mill-arbitru; illi l-konvenut baqa' sal-lum inadempjenti, anzi lanqas biss irrisponda l-ittra ufficjali fuq riferita, illi dan id-debitu huwa cert, likwidu u dovut, u, fil-fehma ta' l-atturi, il-konvenut ma ghandux eccezzjonijiet x'jaghti; <u>talbu</u> li din il-Qorti:-

1. tikkundanna lill-konvenut ihallas lill-atturi is-somma ta' elfejn u mitejn lira maltin (Lm2200) ta' erba' skadenzi ta' kera arretrati bir-rata ta' Lm550 fis-sena kif stabbilit mill-arbitru Arkitett u Ingineer Civili Michaelangelo Refalo ai termini ta' l-iskrittura privata fuq riferita;

2. tiddeciedi din il-kawza, skond l-artikolu 167 tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili, bid-dispensa tas-smiegh ghar-ragunijiet indikati fid-dikjarazzjoni guramentata ta' wiehed mill-atturi l-Avukat Dottor Louis Vella (Dok D).

Bl-imghax legali mid-data ta' l-ittra ufficjali tat-30 ta' Marzu, 1989, u bl-ispejjez inkluzi dawk ta' l-iskrittura fuq imsemmija, ta'

l-ittra interpellatorja tal-24 ta' Frar, 1989 u ta' 'l fuq imsemmija ittra ufficjali".

Eccezzjonijiet

Il-konvenut eccepixxa hekk ghat-talbiet attrici:-

"1. Illi preliminarjament, l-atturi li qeghdin jippretendu li jagixxu mhux biss f'isimhom izda wkoll f'isem haddiehor iridu jgibu l-prova li huma fil-fatt debitament awtorizzati skond il-ligi ghal dan l-iskop.

2. Illi, subordinatament u minghajr pregudizzju ghall-premess, it-talbiet ta' l-atturi huma nfondati fil-fatt u fid-dritt stante li l-allegat ftehim u l-allegata decizjoni arbitrali fuqhom hija bazata l-pretensjoni taghhom huma nulli u minghajr effett fil-ligi peress li jikkostitwixxu vjolazzjoni ta' u rinunzja ghal dritijiet li huma rrinunzjabbli.

3. Illi, subordinatament u minghajr pregudizzju ghall-premess, l-allegat ftehim u l-allegata decizjoni arbitrali huma wkoll nulli u minghajr effett stante li l-allegat ftehim ghall-hatra ta' arbitru gie ffirmat ad insaputa ta' l-esponent u minghajr ma huwa kien ta awtorizzazzjoni biex haddiehor jidher fuq l-imsemmi ftehim f'ismu.

4. Illi, subordinatament u minghajr pregudizzju ghall-premess l-allegat ftehim ta' arbitragg u s-sussegwenti allegata decizjoni arbitrali li fuqhom huma bazati t-talbiet ta' l-atturi huma nulli u minghajr effett stante li jikkozzaw mad-disposizzjonijiet ta' l-artikolu 969, 972, 974, 977, 982, 983, u 985 tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili".

Decide

B'sentenza tat-13 ta' Novembru, 1992, il-Prim'Awla tal-Qorti Civili ddecidiet il-kawza billi filwaqt li astjeniet li tiehu konjizzjoni ta' l-ewwel

eccezzjoni tal-konvenut, billi din kienet allura sorvolata, cahdet l-eccezzjonijiet l-ohra kollha tal-konvenut u konsegwentement laqghet l-ewwel talba attrici u ghalhekk ikkundannat lill-konvenut ihallas lill-atturi s-somma ta'elfejn u mitejn lira maltin (LM2200) rapprezentanti erba' skadenzi ta' kera arretrat tal-fond 19, The Strand, Kalkara, ghall-perjodu mill-1 ta' Awissu, 1985 sal-31 ta' Lulju, 1989, u dana bir-rata ta' hames mija u hamsin lira maltin fis-sena. Bl-ispejjez kontra l-istess konvenut.

Motivazzjoni tas-sentenza appellata

L-ewwel Qorti hekk immotivat is-sentenza taghha:-

> "F'dawn il-proceduri xehdu in extenso l-attur Dr. Louis Vella, in-Nutar Dr. Joseph Lia, li dak iz-zmien kien jifforma parti mill-ufficcju ta' l-Avukat Generali, il-konvenut u Domnic Attard, Administrative Assistant fid-Dipartiment tal-Lottu Pubbliku.
>
> Ma jidhirx li hemm kontestazzjoni dwar il-fatti tal-kaz li fil-qosor kienu dawn:-
>
> Il-fond numru 19, The Strand Kalkara, huwa proprjeta' ta' l-atturi u fit-8 ta' Lulju, 1968, kien inghata b'cens ghal sbatax-il sena lil certu Emanuel Brincat. Fil-31 ta' Lulju, 1968, Brincat ittrasferixxa c-cens lil Joseph Miggiani. Ic-cens u s-subcens, kien fiz-zewg kuntratti ta' Lm30.
>
> Fil-5 ta' Mejju, 1975 is-subenfitewta Miggiani ikkonceda l-fond b'titolu ta' kera lill-konvenut ghal erba' snin b'effett mill-1 ta' Mejju, 1975, bid-dritt li l-istess kirja tiggedded, versu l-kera ta' Lm40 fis-sena. Fl-istess ftehim tnizzel li l-fond ghandu jigi kunsidrat bhala wiehed kummercjali u li seta' jigi wzat biss bhala banka tal-lottu.

Fl-1985, meta skada c-cens, l-atturi lmentaw mill-kera ta' Lm40 fis-sena u ofrew li jikru l-fond lill-konvenut b'Lm100 fis-sena, liema offerta giet rifjutata. Sussegwentement, wara interpellazzjoni lill-konvenut u lis-Segretarju tad-Djar biex jersqu ghall-fissazzjoni tal-kera xieraq, sar suggeriment li l-kwistjoni tigi rizoluta permezz ta' arbitragg.

L-Avukat Lia, l-avukat inkarigat mid-Dipartiment tal-Lottu Pubbliku fl-Ufficcju ta' l-Avukat Generali, kiteb lill-konvenut permezz tal-minuta 158 fil-file relattiv u talab "the Department's go ahead for my proposal" cioe' ta' l-arbitragg informali. L-istess konvenut irrisponda, (minuta 160 ta' l-10 ta' Ottubru, 1988) li kien jaqbel mas-suggeriment, biss ghamel rizerva li "when the rental value is being assessed the Lotto Office should not be purely considered as commercial premises".

Giet iffirmata skrittura privata fid-9 ta' Dicembru, 1988 (Dok A – fol 5) u l-kontendenti ftehmu li jitqabbad l-A.I.C. Michaelangelo Refalo biex jiffissa l-kera tal-fond 19, The Strand, Kalkara, "fuq il-kriterju tal-kera pagabbli fis-suq illum fil-kaz ta' fond kummercjali u dana b'effett mill-1 ta' Awissu, 1985". Id-decizjoni kellha tkun finali u inappellabbli.

Din l-iskrittura giet iffirmata minn Dr. Louis Vella, ghall-atturi u Dr. Joseph Lia ghall-konvenut. Kopja taghha giet sottomessa lill-konvenut, li, ghalkemm esprima nuqqas ta' sodisfazzjoni ghal mod kif giet redatta, ma ghamel xejn biex iwaqqaf il-proceduri ta' l-arbitragg u dana fuq il-hsieb li l-kera li kienet ser tkun iffissata mill-Arbitru kien ser tkun vicin l-Lm100; somma li kienet accettabbli lill-konvenut.

Illi meta l-arbitru pprezentata l-"lodo" tieghu u ffissa l-kera xieraq fl-ammont ta' Lm550 fis-sena l-istess konvenut ma onorax l-obbligi tieghu assunti fl-iskrittura, billi la hallas il-kera stabbilit, u la hallas l-ispejjez ta' l-arbitragg. Ghalhekk kellha ssir din il-kawza.

Ikkunsidrat:-

Illi l-atturi qeghdin jistriehu fuq il-atti fuq riportati u partikolarment fuq l-obbligazzjoni assunta mill-konvenut li ntrabat li joqghod fuq id-decizjoni ta' arbitru fil-fissazzjoni tal-kera tal-fond 'de quo'. Konsegwentement qeghdin jitolbu l-hlas tas-somma ta' elfejn u mitejn lira maltin (Lm2200) rapprezentanti l-kera dovut ghal perjodu ta' sentejn a bazi tad-decizjoni ta' l-arbitru.

Il-konvenut qed jikkontesta din it-talba principalment fuq tlett punti:-

1. Illi l-ftehim ta' arbitragg kien jivvjola d-dritt ta' l-inkwilin li r-relazzjonjiet tieghu mas-sid jigu regolati mill-Bord li Jirregola l-Kera skond il-Kap 69.

2. Li d-Dipartment tal-Lottu qatt ma awtorizza lil hadd sabiex jiffirma l-ftehim ta' arbitragg f'ismu.

3. Li l-arbitragg ma sarx skond kif jipprovdi l-Kodici ta' l-Organizzazzjoni u Procedura Civili u ghalhekk ma jorbotx u ma jistax jitqies bhala rinunzja ghal drittijiet li taghti l-ligi izda talli rrizulta li sar b'mod li ma jirrispekkjax il-gustizzja naturali.

Il-Qorti, wara li hasbet fit-tul fuq il-kwistjoni ta' bejn il-partijiet hija mhassba hafna bil-mod kif, dipartiment tal-Gvern, li ghandu jittratta b'mod l-aktar onest u rett fil-kwistjonijiet mac-cittadin, agixxa f'din il-kwistjoni. Normalment huwa mistenni li dipartiment jagixxi b'mod li jkun ta' ezempju lic-cittadin u li jonora dawk il-principji kollha ta' ekwita' u gustizzja tant gheziez u mehtiega fir-relazzjonijiet ta' bejn persuni li jikkuntrattaw obbligazzjonijiet. L-opposizzjoni tal-konvenut ghat-talbiet ta' l-atturi hija aktar ingusta meta, kif jidher ampjament car mix-xhieda, l-istess konvenut kien ikun pront jaccetta d-decizjoni ta' l-arbitru u l-konsegwenzi kollha ta' din id-decizjoni, kemm-il darba l-kera xieraq gie iffissat fl-ammont ta' cirka Lm100 fis-sena.

Ikkunsidrat:

Illi skond l-artikolu 968 tal-Kap 12 kull haga li fuqha jkun hemm kwistjoni tista' titqieghed ghal decizjoni minn arbitru, sew jekk tkun gia giet mressqa kawza, sew jekk le. Din il-fakolta moghtija lil individwi li jkollhom disputa bejniethom ma taghmel ebda restrizzjoni fuqhom jew fuq il-materja in kontestazzjoni. Il-partijiet ghandhom il-protezzjoni tal-ligi partikolari li tirregola l-kwistjoni ta' bejniethom biss ghandhom ukoll l-ghazla li tali kwistjoni tigi determinata minn persuna a xelta taghhom u mhux minn din jew dik il-Qorti jew Bord. Gialadarba l-partijiet ghazlu li jissottomettu l-kaz lil persuna ta' xelta taghhom, dak il-ftehim jorbot u d-decizjoni finali ta' l-arbitru ghandha tigi onorata.

Il-ftehim milhuq bejn il-partijiet ghandu l-forza ta' kuntratt u bhala tali ghandu s-sahha ta' ligi ghal dawk li jkunu ghamluh. Konsegwentement d-decizjoni ta' l-arbitru tista' tigi mhassra jew

annullata biss ghal ragunijiet li ghalihom, skond il-ligi, jista' jigi mhassar jew annullat kuntratt. Ma tressqet ebda prova jew sottomissjoni, eccetto dak gia riportat fuq, li tixhet xi dawl fuq il-validita' o meno tal-kuntratt tad-9 ta' Dicembru, 1988. Il-Qorti ghalhekk u ghar-ragunijiet fuq moghtija tichad din l-eccezzjoni tal-konvenut.

Ikkunsidrat dwar in-nuqqas ta' awtorizzazzjoni lil Dr. Joseph Lia biex jiffirma l-kuntratt tad-9 ta' Dicembru, 1988 illi l-Avukat Lia kien il-persuna inkarigata fl-ufficcju ta' l-Avukat Generali mill-kwistjonijiet tad-Dipartiment tal-Lottu Pubbliku. Bhala tali kien beda trattativi ma' l-atturi sabiex il-kwistjoni ta' bejn il-kontendenti tigi rizoluta, fl-opinjoni tieghu, bl-aktar speditezza u bl-inqas spejjez. Qabel ma dahal f'xi rabta ma' l-atturi huwa talab il-kunsens u cioe' il-"go ahead" minghand l-istess konvenut u meta dan inghata, pure b'xi rizerva da parti ta' l-istess konvenut, l-istess Dr. Lia iffirma l-ftehim ta' arbitragg "ghan-nom u in rapprezentanza tad-Dipartiment tal-Lottu Pubbliku, debitament awtorizzat".

Il-ftehim ta' arbitragg kien gie redatt mill-istess Dr. Lia u dan gie accettat mill-atturi. Hu qatt ma gieb a konjizzjoni ta' l-atturi xi rizervi li kien ghamel id-dipartiment u ha r-responsabilita' ta' dak li gie miftiehem partikolarment dwar kif kellu jigi kunsidrat l-fond mill-arbitru. Din id-decizjoni l-istess Dr. Lia hada peress li f'okkazzjoni ohra l-istess dipartiment kien insista li l-fond kellu jigi kunsidrat bhala 'commercial premises' u inoltre kif issottometta fir-risposta tieghu tad-9 ta' Dicembru, 1988, lid-Direttur tal-Lottu Pubbliku: "The rent agreement has nothing to do with whether a Lotto Receiver is remunerated on a commission basis or not" (Minuta 161).

Issa meta l-ftehim ta' Arbitragg, dakinhar stess li gie iffirmat, gie sottomess lid-Direttur tal-Lottu Pubbliku, dan esprima dispjacir ghall-mod kif gie redatt biss qatt ma qal lil Dr. Joseph Lia li dan kien iffirma l-ftehim minghajr il-kunsens tieghu u llimita ruhu ghal espressjoni ta' rassenjazzjoni billi la darba issa gie ffirmat ma kienx hemm xejn x'taghmel.

Kif sewwa issottomettew l-atturi huwa sorprendenti kif il-konvenut, fil-mument li gie mgharraf bil-ftehim ma ghamel xejn biex ihassru meta, kif qed jallega illum, il-persuna li ffirmat ghalih, ma kienetx awtorizzata u halla l-arbitragg jipprocedi b'mod normali.

Minn dan kollu il-Qorti tifhem li l-Avukat Lia kien awtorizzat li jaghmel dak li ghamel – ma kienx oltrepassa l-mandat tieghu meta indika lilu nnifsu bhala li qed jidher "ghan-nom u in rapprezentanza tad-Dipartiment tal-Lottu Pubbliku, debitament awtorizzat".

Fl-ahharnett is-sottomissjoni tal-konvenut li l-arbitragg ma sarx skond kif jipprovdi l-Kap 12 ukoll ma tistax tigi akkolta billi l-istess Kodici ma jipprovdi ebda formalita' ghal proceduri ta' arbitragg hlief meta l-kwistjoni ta' bejn il-partijiet tkun diga qeghda quddiem qorti ta' gustizzja. F'dak il-kaz japplika l-artikolu 970 (2) tal-Kap 12. F'kull kaz iehor il-partijiet huma liberi jirregolaw il-kwistjonijiet ta' bejniethom permezz ta' kuntratt jew skrittura privata. Fil-kaz in ezami l-inkarigu moghti lill-arbitru johrog car mill-istess skrittura privata tad-9 ta' Dicembru, 1988. Dak li gie mitlub jaghmel l-arbitru ma kienx jinnecessita smiegh ta' xhieda billi l-kriterji li kellhom jigu adottati jirrizultaw cari fl-istess ftehim. Izda jekk il-konvenut xtaq iressaq xi provi jew jaghmel sottomissjonijiet quddiem l-istess arbitru kellu kull opportunita' li jaghmel dan billi mill-hatra ta' l-arbitru sakemm inghatat id-decizjoni ghadda zmien bizzejjed biex l-istess konvenut jirregola ruhu".

<u>Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti</u>

Il-konvenut Direttur tal-Lotto Pubbliku appella minn din is-sentenza. Din il-Qorti sejra ssegwi l-aggravji tieghu u taghmel l-osservazzjonijet taghha dwarhom.

1. L-ewwel aggravju ta' l-appellant hu fis-sens illi hu ma jaqbilx mad-decizjoni ta' l-ewwel Qorti illi s-sid u l-inkwilin kienu jgawdu liberta' kontrattwali assoluta li jissottomettu ghall-arbitragg disputa li l-Kap 69 espressament jirrizerva fil-gurisdizzjoni tal-Bord li Jirregola l-Kera. Infatti l-Art. 15 tal-Kap 69 jipprovdi illi "Any clause oR condition

excluding the tenant from any benefit conferred by this Ordinance shall be considered as null and void". L-appellant jissottometti illi dik kienet deroga cara u espressa tal-liberta' kontrattwali fuq is-sid u l-inkwilin intiza biex tipprotegi lill-istess inkwilin u kienet ta' natura ta' ordni pubbliku. L-appellant isostni li stante li l-ftehim ta' arbitragg kien kuntratt, kienet prekondizzjoni ta' dak il-ftehim li l-partijiet ikollhom il-liberta' kontrattwali li jissottomettu l-litigju in kwistjoni ghal arbitragg.

Fil-kaz taht ezami, l-Art. 14 tal-Kap 69 kien car fis-sens li z-zidiet fil-kera setghu jigu awtorizzati biss mill-Bord li Jirregola l-Kera li jezisti "biex jipprotegi lill-inkwilin kontra l-forzi tas-suq". Il-Qorti ssibha difficli biex tivvizwalizza lill-Gvern bhala vittma innocenti li jehtieg protezzjoni legali kontra l-forzi tas-suq, anke jekk certament il-Gvern ukoll seta' jivvanta almenu l-istess protezzjoni daqs kull inkwilin iehor fir-relazzjoni kontrattwali li jaghmel ma' terz lokatur. Mhux l-istess jista' jinghad fejn il-Gvern huwa s-sid fil-konfront ta' l-inkwilini tieghu. Apparti dan, din il-Qorti ma tarax illi l-invokazzjoni ta' l-appellant tal-protezzjoni tal-Kap 69 kienet, fil-kontest tal-fatti ta' din il-kawza, legittima.

Fl-ewwel lok jinghad li l-Kap 69 jirregola t-tigdid tal-kiri ta' fondi urbani indipendentement mill-volonta' tal-kontraenti. Bl-ebda mod ma seta' jinghad illi fil-kaz taht ezami l-kontraenti kienu qeghdin jittrattaw jew japprovaw xi klawsola jew kondizzjoni li teskludi l-Gvern inkwilin minn xi

beneficcju fir-rigward tal-kera li huwa kellu. Ghall-kuntrarju, il-premessa tal-kuntratt bejn il-kontraenti hi propju illi l-kontraenti kienu qeghdin jirrikonoxxu illi c-cirkostanzi tal-kirja li kien qieghed igawdi fit-terminazzjoni tal-koncessjoni enfitewtika kienu tali illi ma kienux jiggarantixxu lill-Gvern inkwilin l-kontinwazzjoni tal-kirja wara li skada t-terminu tat-titolu temporanju li kien igawdi l-utilista' li effettivament kien kera l-fond lill-appellant. Il-fatt biss li l-kontraenti qablu li kellha tigi stabbilita kera gdid, kien necessarjament jimplika li huma kienu qeghdin jittrattaw kirja gdida diretta bejn l-appellati u l-appellant ghaliex kien hemm ovvajment qbil illi l-kondizzjonijiet tal-kirja pre-ezistenti, b'mod partikolari fir-rigward ta' l-element vitali ta' l-ammont ta' kera ma kienux gusti, u konsegwentement l-appellant ma setghax juzufruwixxi mid-disposizzjoni ta' l-artikolu 1530 tal-Kodici Civili li kienet timponi fuq l-appellati direttarji bhala successuri fit-titolu ta' l-utilista' li jirrikonoxxu l-kirja minn dan l-ahhar maghmula favur l-appellant.

Kif gustament jissottomettu l-appellati kellu jkun pacifiku illi ma kien hemm l-ebda restrizzjoni fir-rigward ta' l-ammont tal-kera fejn si tratta ta' fondi kummercjali li dwarhom tkun qed issir kirja originali. Il-provi kollha jindikaw li din kienet l-intenzjoni tal-kontendenti meta qablu illi, una volta skada c-cens temporanju fil-31 ta' Lulju, 1985, li jinnominaw bhala arbitru lill-Arkitett u Enginier Civili Mikelangelo Refalo, specifikatament biex jiffissa l-kera pagabbli b'effett mill-ghada "fuq il-kriterju tal-kera

pagabbli fis-suq illum fil-kaz ta' fond kummercjali". Dan l-aggravju qed jigi allura respint.

2. Aggravju iehor ta' l-appellant hu illi l-Avukat Lia (illum nutar) ma kellu l-ebda awtorizzazzjoni biex jikkonkludi l-ftehim ta' l-arbitragg ghan-nom tieghu. Anke dan l-aggravju hu insostenibbli. "Il-Qrati taghna dejjem zammew li r-rapport li jghaddi bejn il-klijent u l-Avukat u l-Prokuratur Legali li huwa jqabbad ghall-affarijiet tieghu gudizzjarji, huwa dak tal-mandat". (Vol. XXIX, P.I., p.617) "L-Avukat m'ghandux bzonn jaghmel provi fis-sens li huwa rcieva l-inkarigu minghand il-klijent, ghaliex l-asserzjoni tieghu hija bizzejjed bhala prova ta' l-inkarigu" (Vol.XLI, P.I., p.372) "Quando si commette ad una persona di fare una cosa nel corso della professione che esercita, senza espressa limitazione di facolta', si presume che le sia accordata la facolta' di fare tutto cio' che e' necessario per l'esecuzione del mandato" (Vol. XXV, P.I., p.597, Vol. XXIX, P.II., p. 968).

Fil-kaz taht ezami issa l-Avukat inkarigat mill-appellant mhux biss iddikjara espressament illi huwa kien gie moghti l-inkarigu biex jikkonkludi l-ftehim ma' l-appellati, u dan jirrizulta mill-process, imma wkoll jinsisti illi l-appellant halla n-negozjati kollha f'idejh. Issa hu minnu illi l-appellant kien wera preokkupazzjoni li ma xtaqx illi l-kera tal-fond jigi kalkolat u stmat bhala wiehed kummercjali. Il-kliem li jirrizulta

testwali fil-minuta relativa hu “it is therefore suggested , that when the rental value is being assessed, the Lotto Office should not be purely considered as a commercial premises”. Il-kelma “suggested”, flimkien ma’ indikazzjonijiet ohra fil-minuti tad-Dipartiment, jikkorraboraw dak li xehed l-Avukat Lia li d-Dipartiment finalment pero’ halla f’idejh biex jikkonduci t-trattativi. Sewwa jigi wkoll notat illi d-Direttur tal-Lottu kien qabel mal-proposta li jsir arbitragg formali wara li kien ircieva mid-Dipartiment tal-Lottu opinjoni, tajba jew hazna, ta’ l-Avukat Generali li l-kera tal-fond ma kellux jinbidel ghax kien regolat mill-provvedimenti tal-Kap 109.

3. Ma seta’ jkun hemm l-ebda dubju dwar l-inkarigu li nghata l-Avukat Lia mill-appellant, u li dan kien finalment awtorizzat minnu biex jipprocedi bl-arbitragg informali. Infatti, b’minuta datata s-6 ta’ Ottubru, 1988, l-Avukat Lia kiteb lid-Direttur tal-Lottu Pubbliku hekk “I suggest that we take this case to informal arbitration so as to eliminate judicial costs and settle the case amicably and expeditiously. I therefore ask for the Departments’ go ahead to my proposal”. In risposta ghal din it-talba id-Direttur appellant irrisponda fl-10 ta’ Ottubru, 1988, posittivament. “Your suggestion at minute 158 is agreed to………”.

Fir-rigward tal-limiti tat-termini ta’ dan il-mandat, din il-Qorti, bhall-ewwel Qorti, sodisfatta li l-avukat inkarigat mill-appellant kien pjenament

awtorizzat biex jikkonkludi l-ftehim ghall-arbitragg informali, skond l-inkarigu lilu moghti . Ir-rizerva l-appellant fir-rigward tas-suggeriment tieghu illi "rented value" ma kellux jigi kalkolat purament bhala fond kummercjali, sabet, tajjeb jew hazin, ostakolu ta' natura legali minghand l-istess avukat tieghu, illi gustament irrimarka illi l-kirja originali li kellu d-Dipartiment kienet propju ta' fond kummercjali. Infatti dak il-ftehim li l-kontendenti kkonsidraw illi kellu jigi sostitwit kien hekk jiddisponi "It is specifically agreed by the parties hereon that the premises let <u>shall be considered as business premises for all intents and purposes of the law,</u> and to be destined and used only as a Lotto Office". Skrittura din firmata mid-Direttur tal-Lottu Pubbliku, predecessur ta' l-appellant.

Hi allura ghal kollox skorretta jekk mhux inveritjera dik il-parti tad-deposizzjoni ta' l-appellant quddiem l-ewwel Qorti fejn qal "nghid li wara li kien sar suggeriment mill-Avukat taghna Dr. Joseph Lia biex tigi mistharrga l-possibilita' li ssir informal arbitration, nghid li jien imbaghad, peress li gie msemmi li l-fond in kwistjoni kien ser jissejjah bhala commercial premises, <u>u din hija haga li ahna qatt ma konna accettajna</u>, jien baghat query lill-Avukat Lia biex jaghmel spjegazzjoni fuq dan………".

Kien ghalhekk car ghall-Qorti illi l-konsulent legali ta' l-appellant, minnu espressament inkarigat biex jipprocedi ghall-formolazzjoni tal-ftehim

biex isir arbitragg informali, agixxa sostanzjalment entro t-termini ta' riferenza lilu moghtija. Jekk imbaghad inqalghu diffikultajiet ta' komunikazzjoni bejn l-appellant, l-Avukat tieghu u l-Avukat Generali, din kienet materja li tikkoncerna r-relazzjonijiet interni maghhom u naturalment kulhadd kellu jkun responsabbli ghal ghemilu. Din il-Qorti hi pero' aktar minn sodisfatta li l-appellant ma kien bl-ebda mod jikkontesta d-decizjoni arbitrali kieku din kienet favorevoli ghalih. Kien allura inkomprensibbli kif Dipartiment ta' amministrazzjoni pubblika jittanta jirtira minn ftehim bil-miktub li hu ssottoskriva permezz ta' rapprezentant legittimu tieghu billi jipprova jiehu xi vantagg minn allegata irregolarita' fil-mandat jew xi allegata skorrettezza formali bil-ftehim ta' l-arbitragg informali. Ir-reazzjoni ta' l-ewwel Qorti ukoll f'dan ir-rigward tirrizulta ghal kollox gustifikata.

4. Lanqas ma jista' jinghad illi l-arbitru nominat di comune accordo kien b'xi mod naqas milli jespleta l-inkarigu tieghu skond il-ftehim arbitrali. Ftehim li mhux biss jindika b'ezattezza n-natura tal-fond kif stabbilita fl-iskrittura ta' kirja originali appena citata, imma wkoll li jinkariga lill-A.I.C. Mikelangelo Refalo qua arbitru, biex "specifikatament jiffissa kera pagabbli b'effett mill-1 ta' Awissu, 1985 fuq il-kriterju tal-kera pagabbli fis-suq illum fil-kaz ta' fond kummercjali". Termini ta' riferenza dawn precizi, cari u sottoskritti mill-kontendenti bl-aggunta illi "id-decizjoni ta' l-imsemmi Perit Refalo tkun finali u inappellabbli".

"Ritenuta come valida la convenzione ne consegue che la stima o valutazione fatta dalle persone incarigate e' per le parti obligatoria senza necessita' che preventivamente all'incarico dato si dichiari di dover stare alla fatta stima e di rinunciare a qualunque reclamo dalla stessa. Peroche' diversamente bisognerebbe concludere che la detta convenzione non sarebbe assistita dalla legge e sarebbe priva di effetto se chiunque fra le parti senza gusta causa potesse rifiutarsi di adempirla" (Vol. VII, p.573).

Hi allura kompletament infondata it-tielet eccezjoni ta' l-appellant illi d-decizjoni arbitrali kienet nulla u minghajr effett stante li l-allegat ftehim ghall-hatra ta' l-arbitru kien gie ffirmat ad insaputa tieghu u minghajr huwa ma kien ta l-awtorizzazzjoni biex haddiehor jidher f'ismu u ghall-imsemmi ftehim.

5. Aggravju iehor fl-appell jikkontesta l-legalita' ta' l-arbitragg inkwantu, skond l-appellant, hu invjolazzjoni ta' l-Art. 969 tal-Kap 12. L-artikolu li hu jindika fl-eccezzjonijiet tieghu imma li matul it-trattazzjoni tal-kawza ma saret l-ebda sottomissjoni dwaru. Dan l-artikolu jipprovdi li hu null l-att ta' arbitragg maghmul minn amministratur jew minn kull min ma jistax jiddisponi liberalment minn haga li fuqha tkun il-kwistjoni. Anke hawn l-appellant qed jissottometti l-insostenibbili. Kien qieghed donnu jippretendi li l-mandatarju tieghu l-Avukat Lia ma kienx fil-liberta'

li jiddisponi mil-litigju, u inoltre li hu stess ma kellux dik il-liberta', fis-sens, jekk il-Qorti qed tifhem sew, illi hu, qua Direttur, ma kellux id-dritt li jipprocedi biex isolvi l-vertenza bil-mod kif solviha, u cioe' billi jirreferi l-kwistjoni ghad-decizjoni ta' l-arbitru.

Issa hu minnu illi huwa null l-att ta' arbitragg maghmul mill-amministratur jew minn kull min ma jistax jiddisponi liberalment mill-haga li fuqha tkun il-kwistjoni. Kellu allura jigi ezaminat jekk mandatarju bhala tali setghax jiddisponi liberament mill-haga tal-mandant tieghu li fuqha tkun il-kwistjoni u setghax jiffirma l-iskrittura tan-nomina ta' l-artbitru (Vol. XXXIV, P.II, p.536).

Disposizzjoni din li giet interpretata fis-sens li "Il-mandatarju jista' jikkomprometti fl-interess tal-mandant tieghu purche' ghal dan l-iskop il-mandat ikun mhux biss espress imma wkoll specjali. Jigifieri li mhux bizzejjed li mandatarju jkollu l-fakolta' generika li jikkomprometti u jittransigi imma hija mehtiega l-fakolta' specjali li jikkomprometti jew jittransigi l-pendenza partikolari li tkun fil-kwistjoni" (Vol. XXXIV, P.II., p.638).

Dan ifisser li n-nomina ta' arbitru maghmula minn mandatarju kienet nulla biss, kif kien ukoll ikun null il-lodo maghmul minn dak l-arbitru hekk nominat, f'kaz li din tkun maghmula ta' mandatarju li ma kellux il-fakolta'

specjali li jaddivjeni ghall-kompromess partikolari fuq il-vertenza minghand il-mandanti tieghu.

Fil-kaz taht ezami hemm, kif inghad, prova adegwata illi l-mandatarju tal-konvenut kien moghni b'mandat specifiku u preciz illi huwa espleta sostanzjalment fit-termini ta' l-inkarigu lilu moghti.

Fir-rigward imbaghad tas-sottomissjoni ta' l-appellant li hu stess ma kellux il-liberta' illi jissottoskrivi l-ftehim li hu, wara li ha d-debiti pariri jirreferi din il-vertenza jew kwalunkwe vertenza ohra ghall-arbitragg, minhabba xi limitazzjoni tal-Financial Administration and Audit Act u minhabba xi regolament tal-general financial regulations, jidher li l-istess appellant ma hux japprezza illi din is-sottomissjoni, kieku attendibbli, kienet biss tesponih u tirrendih vulnerabbli ghall-proceduri li jaddebitawlu responsabilita' personali ghad-danni allegatament sofferti mill-amministrazzjoni pubblika, imma bl-ebda mod ma kien dan in-nuqqas jikkwalifikah bhala amministratur li ma setghax jiddisponi liberament mill-mertu ta' din il-kawza. Certament huwa fil-poteri ta' Direttur ta' Dipartiment li, jekk hu isegwi l-procedura stabbilita, jakkwista propjeta' mehtiega b'titolu ta' kera Dan apparti li huwa ferm dubjuz dak li jissottometti l-appellant illi l-mertu ta' din il-kawza seta' jigi deskritt bhala servizz li l-valur tieghu jeccedi l-elf u hames mitt lira (Lm1,500).

Finalment fir-rigward ta' dan l-aggravju din il-Qorti tinnota li n-nullita' nvokata taht l-artikolu 968 tal-Kap 12 ma kienetx wahda dikjarata ex lege. Issa meta n-nullita' ma tkunx espressament pronunzjata mil-ligi, u ghalhekk ma tavverrax ruhha ipso iure, dik in-nullita' trid tigi proposta b'azzjoni u mhux b'eccezzjoni, u n-nullita' ta' l-arbitragg kienet appuntu wiehed minn dawn il-kazi kif il-ligi stess tindika. "Meta n-nullita' ma tkunx espressament pronunzjata mil-ligi, jigifieri ipso iure, imma biex tigi maghrufa ikun hemm bzonn ta' ezami serju u b'konjizzjoni ta' kawza, u dan b'intervent tal-Qorti, l-istess nullita' trid tigi proposta b'azzjoni u mhux b'eccezzjoni. (Prim'Awla 15 ta' Marzu, 1876, "Agius vs. Frendo", Collez. Vol. VII, p.549).

Dan jidher car ukoll mid-disposizzjoni ta' l-Art. 985 (1) tal-Kap XV tal-Ligijiet fuq imsemmija fejn jinghad li d-decizjoni ta' l-arbitru tista' tigi mhassra jew annullata fuq talba ta' kull min ikollu interess, u l-kelma "talba" fid-dizzjoni ngliza ta' dak l-artiklu hija migjuba mill-kelma "demand" li ma tistax hlief tfisser azzjoni u mhux eccezzjoni (Vol. XXXIV, P.II, p.536).

L-appellant ghazel li jissollevaw l-allegata nullita' per via di eccezione u hemm ukoll huwa zbaljat. Fil-mori ta' dan l-appell u diversi snin wara l-prezentata tieghu l-appellant informa l-Qorti li hu kien intavola citazzjoni biex jimpunja l-allegat ftehim ta' arbitragg, u d-decizjoni arbitrali li

fuqhom huma bazati l-pretensjonijiet ta' l-atturi fil-kawza prezenti. Infatti l-appellant b'rikors a fol. 195 tal-process, in vista ta' l-azzjoni gdida minnu proposta, talab li din il-Qorti "jew tannulla s-sentenza appellata u tirrimanda din il-kawza lill-Prim'Awla tal-Qorti Civili, sabiex tinstema' flimkien mal-kawza l-ohra fuq riferita, jew inkella, f'kaz li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li m'ghandhiex tannulla s-sentenza appellata, joghgobha tissorprassjedi u tissospendi t-trattazzjoni tal-kawza prezenti, pendenti l-ezitu tal-kawza fuq imsemmija".

Din il-Qorti bl-ebda mod ma jidhrilha li talba simili ghandha tigi milqugha. Din hi Qorti ta' revizjoni li l-kompitu taghha hu li tirrevedi l-process li jkun sar quddiem l-ewwel Qorti. Ma kienx allura bhala regola konsentit ghaliha li tikkonsidra meritu li jmur oltre dak quddiemha, hlief ghal dawk l-eccezzjonijiet specifici illi l-ligi procedurali eccezzjonalment tippermetti li jistghu jkunu sollevati in sede appell. Dan multo magis meta l-mertu ta' l-azzjoni gdida proposta jkun diga kopert bl-eccezzjonijiet moghtija f'dik l-istanza, u meta l-kontroparti ma kienet bl-ebda mod oggezzjonat fuq bazi procedurali ghall-ghoti ta' tali eccezzjonijiet. Apparti l-applikazzjoni tal-principju *selecta una via non datur recursum ad alteram,* din il-Qorti ma tistax ma tinnotax illi lanqas fir-rikors ta' l-appell innifsu ma gie senjalat li d-Direttur tal-Lottu kellu xi intenzjoni li jagixxi per via di citazione biex jattakka l-ftehim tal-lodo.

Ftehim li hu kkontesta quddiem l-ewwel Qorti u li dwaru diga' hemm gudikat in prima istanza.

Il-Qorti certament ma tara l-ebda raguni guridika ghaliex kellha tannulla s-sentenza appellat u tirrimanda din il-kawza lill-Prim'Awla tal-Qorti Civili, li kienet qed tisma' l-kawza l-ohra, biex iz-zewg kawzi jinstemghu kontestwalment meta l-mertu ta' din il-kawza kien diga' definit bis-sentenza appellata. Lanqas ma kien il-kaz li din il-Qorti tissorprassjedi. It-talba fir-rikors ta' l-appellant tas-6 ta' Jannar, 1995, qed tigi ghal kull bon fini allura michuda b'din is-sentenza.

6. Apparti dak kollu premess fir-rigward ta' l-applikazzjoni tad-disposizzjonijiet tal-klawsoli fuq l-arbitragg fit-titolu fuq l-arbitragg fil-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili, sewwa jigi precizat, ghax dan finalment jirrizolvi l-kwistjoni bejn il-kontendenti, x'kienet in-natura vera tal-ftehim tad-9 ta' Dicembru, 1988. Ftehim li bid-dikjarar bejn il-kontraenti kien wiehed ta' <u>arbitragg informali</u>. Dan ifisser li l-kontraenti ma riedux illi dak il-ftehim jigi regolat mir-regoli stretti li l-ligi tipprovdi ghall-arbitragg formali, u dan bir-ragun ghaliex, fil-verita', ma kienx hemm bejn il-kontraenti kwistjoni dwar ir-relazzjoni guridika li kellha tinholoq bejniethom. Kienu jaqblu li kellha tinholoq kirja ta' hanut kummercjali u qablu wkoll dwar il-modalitajiet ta' dik il-kirja. Kienu jehtiegu pero' opinjoni esperta u indipendenti tal-valur lokatizju

kummercjali tal-fond li fuqha jiddeterminaw ammont ta' kera. Aktar minn arbitragg bejn zewg posizzjonijiet kontrastanti allura, il-Perit u Arkitett Civili nominat per comune accordo mill-kontraenti kellu jistabilixxi l-kera pagabbli fis-suq fil-kaz tal-fond de quo bhala fond kummercjali. Dana bl-applikazzjoni tan-normi u tal-kriterji professjonalment applikabbli ghall-kaz. Il-Perit Refalo allura, aktar milli jarbitra fil-mertu l-vertenza bejn il-kontendenti, kien qieghed jinghata l-inkariku li jikkwantifika fl-interess taghhom it-tnejn u fuq kriterji akkordati u pre-stabbiliti l-kera li kellu jkun dovut biex b'hekk tigi fis-sehh il-kirja li l-kontendenti qablu li kellha ssir.

Kien allura f'kull kaz applikabbli s-subinciz 2 ta' l-artikolu 986 li jipprovdi li bis-setgha li tkun giet moghtija lilhom ikunu ddecidew skond l-ekwita' (u aktar u aktar jekk din tkun bazata fuq opinjoni teknika) jew bhal fil-kaz ta' arrangament li jsir minn habib, ma tistx tigi attakkata hlief fil-kazijiet li tista' tigi mhassra jew annullata transazzjoni". F'dan il-kaz il-Perit Tekniku, skond il-volonta' tal-kontraenti, kif tirrizulta provata f'din l-istanza, arbitra l-kwistjoni li giet lilu riferita "pro bono et equo" minghajr formalitajiet tal-procedura propju ghaliex dak ikun gie hekk espressament propost u accettat mill-kontendenti kif jirrizulta mill-korrispondenza bejniethom u aktar u aktar minn minuti dipartimentali li jixhdu l-accettazzjoni ta' l-appellant ta' din il-forma ta' kompozizzjoni tal-kwistjoni. L-arbitragg informali, li pero' kif gie ritenut minn din il-Qorti fis-

sentenza bl-ismijiet “Victor Zammit et – vs – Joseph Stivala” deciza fl-20 ta’ Lulju, 1994 (Vol. LXXVIII, P.II, p.211) kellu wkoll jigi redatt taht piena ta’ nullita’ taht forma skritta, pubblika jew privata, altrimenti l-arbitragg jitqies daqs li kieku qatt ma kien gie kostitwit, jorbot altrimenti finalment lill-kontraenti ta’ dak l-att u kellu japplika l-principju *pacta sunt servanda.* Dan fis-sens li d-decizjoni arbitrali tkun torbot definittivament lill-partijiet skond kif huma stess iddikjaraw li kellha tkun. “Id-decizjoni ta’ l-imsemmi Perit Refalo kellha tkun finali u inappellabbli”.

Din l-ahhar konsiderazzjoni tirrispondi ghall-kumplament ta’ l-aggravji fir-rikors ta’ l-appell u din il-Qorti ma jehtigilha zzid xejn mal-konsiderandi ta’ l-ewwel Qorti fis-sentenza appellata li adegwatament jirrispondu ghall-ilmenti ta’ l-appellant mhux trattati f’din is-sentenza.

L-aggravju finali ta’ l-appellant imbaghad, illi l-arbitragg sar in vjolazzjoni tal-principji tal-gustizzja naturali billi ma kien qatt inghata l-opportunita’ li jaghmel sottomissjonjiet quddiem l-arbitru u lanqas ma gie avzat biex ikun prezenti meta sar l-access fuq il-post, hu ghall-ewwel Qorti u ghal din il-Qorti wiehed frivolu. Din il-Qorti tqis illi l-inkarigu moghti lill-Perit Tekniku indubbjament espert in materja bi snin twal ta’ esperjenza fi stimi gudizzjarji kien wiehed car u specifiku moghti f’termini delinejati u bi kriterji precizi li kellhom jigu applikati. F’dan ir-rigward l-iskrittura ffirmata mill-kontraenti li biha nghata l-inkarigu l-Perit Refalo kienet,

almenu f'din il-parti, ta' kjarezza lodevoli. Il-Perit Tekniku kien allura pjenament intitolat li jiddeciedi li ma kellux bzonn elucidazzjoni ulterjuri mill-partijiet biex jasal ghall-gudizzju tieghu. Infatti mill-kopja tar-relazzjoni tieghu annessa wkoll mal-process, ma jirrizultax li l-opinjoni esperta tieghu kif espressa fid-decizjoni komunikata lill-partjiet, kienet b'xi mod kondizzjonata minn, jew bazata fuq, xi informazzjoni ta' fatt jew sottomissjoni ta' dritt maghmula minn xi parti lill-istess Perit.

Din il-Qorti ma tara xejn hazin fil-fatt illi f'materja purament u eminentement teknika, l-opinjoni esperta tigi raggunta unikament fuq dati xjentifici u bazata fuq premessi teknici u oggettivi, kif del resto, l-istess kontendenti kienu talbu li jsir bil-ftehim ta' arbitragg informali. L-appell allura ma jistax jigi, fil-fehma ta' din il-Qorti, sostnut.

Ghal dawn il-motivi l-appell qed jigi michud u s-sentenza appellata konfermata bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-appellant.

Dep/Reg

mm