20 ta' Lulju, 1994

Imħallfin:-

S.T.O. Prof. Giuseppe Mifsud Bonnici, LL.D. - President
Onor. Joseph D. Camilleri B.A., LL.D.
Onor. Joseph A. Filletti B.A.,LL.D., A.R.Hist.S.

Victor Zammit *et*

versus

Joseph Stivala

Enfitewsi temporanea - Kera - Arbitraġġ - Nullita' ta' Deċiżjoni ta' Arbitru - Arbitraġġ Informali - Formalitajiet ta' Arbitraġġ

Il-liġi timponi l-forma skritta - jew pubblika jew privata - għall-kostituzzjoni ta' l-att ta' arbitraġġ. Dan l-att ta' arbitraġġ ma jistax jiġi ssostitwit minn ittri bejn il-kontendenti jew l-avukat tagħhom;

Ir-raġuni ta' dan ir-rigur fuq il-forma huwa faċilment komprensibbli għaliex il-kompromess jimplika dejjem rinunzja għad-dritt ta' l-azzjoni ġudizzjarja minn almenu wieħed mill-partijiet u r-rinunzja għall-protezzjoni ta' l-organizzazzjoni ġudizzjarja statali possibilment, almenu, minn xi wieħed mill-partijiet.

Din hija ritrattazzjoni ta' sentenza tal-Qorti ta' l-Appell tat-18 ta' Mejju, 1992;

Omissis;

Wara li eżaminat l-atti tal-każ din il-qorti qiegħda tħassar u tannulla s-sentenza tagħha tat-18 ta' Mejju, 1992, biex tkun tista' tgħaddi għar-ritrattazzjoni ta' l-appell;

Fit-tieni stadju ta' din il-proċedura - imwarrba l-ewwel sentenza- fir-ritrattazzjoni vera u proprja ta' l-appell, meħuda in

konsiderazzjoni speċjalment l-atteġġjament konkordi tal-partijiet kif irreġistrat anki fil-verbal tat-3 ta' Ġunju, 1994, din il-Qorti tirrisolvi l-kwistjoni bil-mod segwenti;

Biex ma jsirux ripetizzjonijiet inutli, is-sentenza kkanċellata qiegħda terġa' tiġi adottata bis-sostituzzjoni ta' l-aħħar tliet paragrafi tagħha, li huma sostitwiti b'dan li ġej:-

F'dan l-istat nebuluż u inċert ta' l-elementi essenzjali ta' fatt, il-Qorti ma tistax taċċetta li kien hemm kompromess, fis-sens ġuridiku spjegat supra, u għalhekk, stante li l-konvenut għandu d-dritt li jżomm il-fond in lokazzjoni, miċħuda l-ewwel talba taċ-ċitazzjoni, taddotta t-tieni talba u għaldaqstant qed tibgħat lura l-atti quddiem l-Onorabbli Qorti tal-Kummerċ sabiex din tiffissa l-modalitajiet tal-kera għat-termini tal-kuntratt tas-16 ta' Novembru, 1963, jekk hemm bżonn bl-opera ta' perit jew periti li għandhom jiġu nnominati; u f'dawn it-termini għalhekk is-sentenza tal-prim' istanza tat-3 ta' Novembru, 1989, hija rrevokata u l-appell tal-konvenut huwa sostanzjalment, imma biss fl-istess termini milqugħ;

L-ispejjeż ta' l-ewwel istanza għall-konvenut billi l-eċċezzjoni ulterjuri minnu avvanzata ngħatat fl-istandju ta' l-appell - waqt li dawk li segwew - inklużi dawk ta' din ir-ritrattazzjoni jibqgħu mingħajr taxxa bejn il-partijiet billi din il-kontroversja kollha nħolqot minnhom it-tnejn bil-kwalita' ta' 'ftehim' li għamlu fl-1963 għar-rigward tar-relazzjonijiet futuri tagħhom;

Hawnhekk għal l-kjarezza qed tiġi riprodotta s-sentenza kif issa integrata:-

'L-atturi kkonċedew in enfitewsi temporanea l-garage f'138, The Strand, Gżira, lil Francis Stivala, missier il-konvenut, u dan għal sbatax-il sena mid-data tal-kuntratt ippubblikat min-Nutar Maurice Gambin fis-16 ta' Novembru, 1963;

Waħda mill-kondizzjonijiet stipulati kienet illi wara l-15 ta' Novembru, 1980, l-enfitewta jkollu d-dritt li jibqa' fil-fond 'b'kera jew b'ċens', kontra ħlas li kellu jiġi bonarjament stabbilit fid-data, billi jittieħdu in konsiderazzjoni hemm il-valur ta' l-isterlina (£) kif wkoll ir-renti korrenti fis-suq għal '*garages*' fl-istess inħawi;

Fil-21 ta' Jannar, 1981, il-konvenut informa lill-atturi li missieru kien, fis-17 ta' Jannar, 1978, ittrasferielu l-utili dominju għaż-żmien li kien fadal, pero' huwa kien lest li jżomm il-fond u jħallas kera li kellu jiġi stabbilit mill-Arkitett Joseph Ellul Vincenti. Id-deċiżjoni ta' l-Arkitett kellha tkun finali u inappellabbli. din id-deċiżjoni kienet ta' elf u ħamsa u disgħin lira (Lm1,095) fis-sena kera. Il-konvenut deherlu li l-kera huwa għoli u m'aċċettax u ma ħallasx;

Għalhekk biċ-ċitazzjoni fl-Onorabbli Qorti tal-Kummerċ l-atturi talbuha:-

(a) tiddikjara li d-deċiżjoni ta' l-Arkitett Ellul Vincenti torbot lill-partijiet u li l-kera għandha titħallas skond kif ftehmu l-partijiet - dokument E -

(b) subordinatament, fin-nuqqas ta' tali dikjarazzjoni, il-Qorti ġiet mitluba li tiffissa r-rata tal-kera pagabbli mill-konvenut;

Il-konvenut eċċepixxa illi:-

(a) l-lodo ta' l-Arkitett ma sarx skond ma tipprovdi l-liġi fl-artikoli 974, 983, 984 u 985 tal-Kodiċi ta' Proċedura Ċivili;

(b) it-tieni domanda hija intempestiva għaliex huwa għandu d-dritt li jibqa' jżomm il-garage jew b'kera jew b'ċens u għad ma ġiex lilu konċess formalment dan id-dritt ta' għazla mill-atturi;

Fit-3 ta' Novembru, 1989, dik il-Qorti ddeċidiet favur l-atturi u qalet:-

'Wara li għalaq iċ-ċens, Victor Zammit (wieħed mill-atturi) għan-nom tal-komproprietarji, offra lill-konvenut li jixtri l-garage jew inkella jżommu b'kera, skond ma jagħżel l-istess konvenut. Eventwalment fil-21 ta' Jannar, 1981, l-Avukat tal-konvenut kiteb lill-avukut ta' l-atturi u qallu li l-konvenut kien 'lest biex jieħu l-fond b'kera', u ssuġġerixxa li jiġi nkarigat minnhom għan-nom tal-klijenti rispettivi tagħhom, il-Perit Joseph Huntingford 'biex jistabilixxi din il-kera fuq l-iskorta u skond it-termini tal-kuntratti' hawn fuq imsemmija. Fid-9 ta' Frar, 1981, l-avukat ta' l-atturi rrisponda lill-avukat tal-konvenut mnejn jidher li l-atturi kienu aċċettaw li jikru l-fond lill-konvenut, u, billi l-Perit Huntingford għandu parentela mal-mara ta' wieħed mill-atturi, ġie ssuġġerit li jintagħżel bħala perit l-A.I.C. Captur jew l-A.I.C. Ellul Vincenti, u ħallew l-għażla f'idejn il-konvenut;

Fit-13 ta' Mejju, 1981, l-atturi, permezz ta' l-avukat tagħhom, bagħtu abbozz tat-*terms of reference* li kellhom isiru lill-Perit Joseph Ellul Vincenti (li fuqu alluru jidher li kienu qablu l-partijiet), debitament firmat mill-attur Victor Zammit, f'ismu u għan-nom tal-komproprjetarji l-oħrajn, u fost kondizzjonijiet oħrajn, intrabat 'illi d-deċiżjoni ta' l-arbitru għandha tkun finali u mhux appellabbli'. Fl-20 ta' l-istess xahar,

għal dawn it-*terms of reference*, u jidher li qabel, b'dana pero' li ssuġġerixxa li l-kera jkun fuq Joseph Stivala u mhux fuq Francis Stivala (kif kien jindika l-abbozz mibgħut mill-atturi - liema suġġeriment ġie aċċettat mill-atturi, u li l-konvenut jiġi mogħti l-fakulta' tas-sullokazzjoni (liema proposta pero' ma ġietx aċċettata mill-atturi. Eventwalment, il-kwistjoni ġiet irriferita lill-imsemmi Perit Joseph Ellul Vincenti;

Fid-29 ta' Ottubru, 1981, il-partijiet assistiti mill-avukat tagħhom, u l-Perit imsemmi aċċedew fuq il-post, u dana ġie muri l-garage mill-konvenut personalment. L-Avukat Dr. Vincent Falzon xehed, u ma ġiex kontradett, hekk:- 'Dr. Farrugia meta ġie u jien fil-presenza tal-konvenut inkarigajna lill-perit biex jagħmel ir-rapport, li fil-fatt għamlu, u bagħatilna kopja kull wieħed'. L-imsemmi Perit għamel ir-relazzjoni tiegħu fid-9 ta' Diċembru, 1981, li minnha jirriżulta li l-kera kellu jkun ta' Lm1095 fis-sena mis-16 ta' Novembru, 1980;

Illi l-atturi aċċettaw id-deċiżjoni ta' l-arbitru msemmi, pero' l-konvenut ma jridx jaċċettaha, għax qed jara l-kera stabbilit mill-istess arbitru bħala eċċessiv. In tema legali, l-konvenut qed jinvoka in sostenn tar-rifjut tiegħu l-artikoli 973, 982, 983 u 984 tal-Kodiċi tal-Proċedura Ċivili (illum artikoli 974, 983, 984 u 985 rispettivament ta' l-aħħar edizzjoni tal-Kodiċi msemmi, dik ta' l-1984), u jgħid li d-deċiżjoni ta' l-arbitru hija nulla għax ma tikkonformax ruħha mad-disposizzjonijiet ta' l-imsemmija artikoli tal-liġi. Da parti tagħhom, l-atturi jgħidu li l-liġi stess tagħti s-setgħa lill-kontraenti li ma joqogħdux għar-regoli proċedurali stabbiliti mill-istess liġi, kif ġara fil-każ preżenti. Huma jinvokaw in sostenn tat-teżi tagħhom l-arikolu 981 (illum artikolu 982) tal-Kodiċi hawn fuq imsemmi, li jipprovdi hekk: *'The arbitrators shall adjudge in accordance with the rules of law,*

unless, under the submission, they are authorised to adjudge as friendly mediators', (fit-text Malti tal-liġi 'L-arbitri għandhom jiddeċidu skond ir-regoli tal-liġi, jekk, l-att ta' l-arbitraġġ ma jkunx tahom is-setgħa li jiddeċidu bħal fil-każ ta' ranġament li jsir minn ħabib');

Illi għalhekk jagħmel sens dak li qal il-perit ġudizzjarju li l-kawża timpernja ruħha fuq is-soluzzjoni ta' dawn iż-żewġ mistoqsijiet: (1) l-arbitraġġ in kwistjoni kellu jsir bil-formalitajiet rikjesti mil-liġi (kif isostni l-konvenut), jew kellu jsir b'mod informali, kif isostnu l-atturi? (2) l-azzjoni in kwistjoni hija intempestiva bħal ma jgħid il-konvenut, għaliex ma ġiex konċess lilu li jagħżel jekk il-fond jiħdux b'lokazzjoni jew b'enfitewsi, jew il-konvenut kienx diġà għażel li jieħu l-fond b'lokazzjoni kif isostnu l-atturi?

Il-perit ġudizzjarju għadda biex jgħid, li m'hemmx l-ebda dubju li l-arbitru ma osservax il-proċeduri stabbiliti mil-liġi, kif jikkontendi l-konvenut, u kif del resto jikkonċedi anki l-istess arbitru. Pero', kompla l-istess perit, dawn il-proċeduri jistgħu jitħallew barra, billi jeżistu l-hekk imsejħa arbitraġġi **informali** li jirriżultaw kemm fil-ġurisprudenza kif ukoll fil-liġi stess li ssemmi l-esistenza tagħhom fl-artikolu 986 (2), li jippresupponi li l-arbitri jistgħu jingħataw is-setgħa li jiddeċidu 'skond l-ekwita' bħal fil-każ ta' ranġament li jsir minn ħabib'. Il-perit huwa tal-fehma li f'dan il-każ, l-arbitru kellu jiddeċidi l-kwistjoni lilu rriferita '*pro bono et equo*' mingħajr il-formalitajiet tal-proċedura għaliex dan ġie espressament propost u aċċettat mill-atturi, u anki aċċettat bla riserva mill-konvenut, kif jirriżulta mill-iskambju tal-korrispondenza lli għaddiet fuq il-kwistjoni bejn l-avukat tal-partijiet. Mela l-arbitraġġ kellu jsir b'mod informali kif isostnu l-atturi; u minn dan jitnissel li l-ewwel talba attriċi hija

sostenibbli, u inveċe l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenut għandha tiġi miċħuda;

Illi skond il-perit ġudizzjarju, b'riferenza għat-tieni mistoqsija minnu proposta, kif hawn fuq ingħad, jirriżulta li l-konvenut kien effettivament għażel li jieħu l-fond b'lokazzjoni, u kwindi l-azzjoni mhix intempestiva, u t-tieni eċċezzjoni tal-konvenut għandha tiġi miċħuda;

Issa din il-Qorti, minn eżami akkurat tal-provi prodotti, tal-prinċipji legali regolanti l-materja fil-kwistjoni, kif ukoll ir-raġunijiet li fuqhom il-perit ġudizzjarju bbaża l-konkluzjonijiet tiegħu, taqbel għal kollox ma' l-istess konklużjonijiet , u taddottahom. Infatti, mill-kumpless tal-provi, u senjatament l-iskambju tal-korrispondenza li saret bejn l-avukati tal-partijiet għan-nom tal-klijenti tagħhom, u minn dak li xehed l-Avukat Dr. Vincent Falzon (kif hawn fuq ingħad), m'hemmx dubju li l-partijiet kienu qablu li l-konvenut jieħu l-fond in kwistjoni b'lokazzjoni, li l-kera kellu jiġi ffissat mill-Perit Joseph Ellul Vincenti bħala arbitru, u li dan kellu jipproċedi informalment bħal 'ranġament li jsir minn ħabib' kif jgħid l-artikolu 982 tal-Kodiċi tal-Proċedura Ċivili, li d-disposizzjonijiet tiegħu jidderogaw għad-disposizzjonijiet ta' l-artikoli l-oħra invokati mill-konvenut. Meta żewġ partijiet jew aktar jafdaw il-pendenza ta' bejniethom fid-deċiżjoni ta' terza persuna titnissel il-klawsola kompromissorja kif ġara f'dan il-każ, u dan il-kompromess huwa validu (Ara Vols. XXV.I.1071, u XXXVII.I.616);

Inoltre, kif ġie deċiż b'analoġija għall-każ odjern fil-kawża 'Vincenza Apap vs. Costantino Micallef', deċiża mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fit-13 ta' Ottubru, 1952, ' Jekk l-esekuzzjoni ta' opra tiġi mogħtija u aċċettata bil-kondizzjoni li l-opra, meta tkun

lesta, għandha tiġi approvata minn terza persuna, fiżika jew morali, bħal arbitru, il-partijiet għandhom joqogħdu għall-ġudizzju ta' l-arbitru hekk magħżul minnhom u ħadd *minnhom* ma jista' jissindaka l-ġudizzju ta' dak l-arbitru għar-raġuni ta' supposta mera imperizja jew inkompetenza ta' l-arbitru, ... u dan avolja fil-ftehim ma jkunx intqal espressament li l-ġudizzju ta' l-arbitru għandu jkun insindakabbli' (Vol. XXXVI.II.502);

Illi jista' jingħad ukoll li fil-każ ta' arbitraġġ bħal dak in eżami, dan jista' jiġi impunjat għall-istess raġunijiet li minħabba fihom tista' tiġi impunjata transazzjoni (art. 986 (2) tal-Kodiċi hawn fuq imsemmi). Issa, minn eżami, ta' l-artikoli tal-liġi li minħabba fihom tista' tiġi mħassra transazzjoni, ċjoe' l-artikoli 1730 sa 1736 tal-Kodiċi Ċivili. jidher li f'dan il-każ ma tirrikorri ebda waħda mill-kawżi kkontemplati fl-istess artikoli li minħabba fihom tista' tiġi annullata transazzjoni, u del resto dan lanqas ma huwa pretest mill-konvenut. Lanqas ma jirrikorru xi ksur tar-regolamenti, jew xi applikazzjoni tagħhom, kontra l-prinċipji tal-ġustizzja naturali. Il-konvenut qed jakkampa biss in-nuqqas ta' osservanza tal-preċetti kkontemplati fl-artikoli 974, 983 sa 985 tal-Kodiċi tal-Proċedura Ċivili; pero', kif diġà ġie osservat, il-ftehim bejn il-kontendenti jinkwadra ruħu fit-termini ta' l-artikolu 982 ta' l-istess Kodiċi, li jidderoga fl-effett tiegħu għad-disposizzjonijiet invokati mill-konvenut;

Illi mill-premess jitnissel li d-deċiżjoni ta' l-arbitru Perit Joseph Ellul Vincenti hija insindakabbli u hija vinkolanti bejn il-partijiet;

Illi għal dawn ir-raġunijiet l-ewwel talba attriċi hija attendibbli, u l-Qorti m'għandhiex għalfejn tiddeċidi t-tieni talba imma għandha tastjeni ruħha minnha; fl-istess ħin l-eċċezzjonijiet tal-konvenut m'humiex sostenibbli;

Il-konvenut appella u ssottometta illi (a) l-Arkitett ma setax jaqdi l-funzjoni li kellha tiġi lilu affidata qabel ma jkollu f'idejh l-iskrittura ta' arbitraġġ iffirmata mill-interessati kollha; (b) barra min dan meta l-partijiet qablu li l-ftehim verbali kellu jiġi miktub, billi l-fond huwa ta' natura kummerċjali japplika l-artikolu 114 Kap. 13, u għalhekk ma kienx hekk ebda ftehim; (c) ma ġewx rispettati l-provvedimenti fuq l-arbitraġġi li hemm fil-Kodiċi ta' Proċedura Ċivili; (d) illi l-artikolu 982 Kap. 12 ma jfissirx illi r-regoli kollha li jirregolaw l-arbitraġġ jistgħu ma jiġux osservati mill-arbitru;

Fil-petizzjoni ta' appell tal-konvenut jingħad:-

'Skond l-artikolu 970 l-att ta' arbitraġġ isir jew b'att pubbliku jew bi skrittura privata, bil-formalitajiet imsemmija bl-artikoli 973 u 974';

L-artikolu 970 ma ssemmiex fit-trattazzjoni fl-ewwel istanza. Ma speċifikahx il-konvenut, ma kkonsidrax il-Perit Ġudizzjarju u ma ssemmietx is-sentenza appellata. Issa pero' l-konvenut, f'dan l-appell qed jinvokah u din il-Qorti hija tal-fehma illi dan l-artikolu għandu importanza deċiżiva fil-vertenza;

L-artikolu jgħid preċiżament hekk:-

'(1) L-att ta' arbitraġġ jista' jsir sew b'att pubbliku kemm b'kitba privata jew skond id-disposizzjonijiet ta' dan l-artikolu.' Id-disposizzjonijiet li jissemmew jirriferixxu għal ftehim fuq arbitraġġ b'nota fir-Reġistru tal-Qorti, li sservi biex twaqqaf il-prosegwiment ta' kawża, u għalhekk mhux rilevanti għall-każ preżenti;

Il-liġi għalhekk timponi l-forma skritta - jew pubblika jew privata - għall-kostituzzjoni ta' l-**att ta' arbitraġġ.** Anzi hawnhekk lanqas ma huwa neċessarju li jingħad li l-forma hija rikjesta ***ad validitatem*** jew ***ad solemnitatem*** u mhux sempliċement ***ad probationem*** għaliex il-liġi ma ssemmix biss il-kuntratt ta' arbitraġġ, imma speċifikament u speċjalment l-**att** ta' arbitraġġ;

Biex jiġi spjegat aħjar dan li qed jiġi nnotat, din il-Qorti trid tosserva illi l-ftehim bejn il-partijiet, l-obbligazzjoni, tradizzjonalment kienet magħrufa bħala 'l-kompromess'. U difatti fl-Ordinanza IV tal-1854, fit-Tielet Ktieb it-Titolu XV, kien intitilat 'Dei Compromesi', u l-artikolu 985 kien jiddisponi:-

Qualunque persona che abbia il libero esercizio dei propri diritti puo' compromettere estragiudizialmente la lite in uno o piu' arbitri, anche dopo che fosse proposta innanzi una Corte di Giustizia;

Il compromesso si fa per atto pubblico: negli affari di commercio puo' essere fatto per scrittura privata'.

Dan l-artikolu - u anzi l-grupp ta' artikoli li oriġinarjament kienu jirregolaw il-kompromess - ġew emendati, ridiviżi u ridistribwiti prinċipalment fl-1886, fl-1913 u fl-1983;

Fl-edizzjoni tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili tal-1942, l-artikolu 969, ġie ppubblikat hekk, fiż-żewġ versjonijiet:-

Bil-malti:- 'L-att ta' arbitraġġ jista' jsir sew b'att pubbliku kemm b'kitba privata';

Bl-ingliż:- ***'The submission shall be by public deed or by private writing';***

Il-versjoni bil-malti hija traduzzjoni komposta bejn il-versjoni ingliża kkwotata u l-versjoni bit-taljan -

'Il compromesso si fa per atto pubblico o per scrittura privata';

li kien l-artikolu 985, introdott bl-Ordinanza IX ta' l-1886.

Il-versjoni maltija ħarġet fl-Edizzjoni tal-Liġijiet ta' l-1942, u hija l-prodott ta' l-Ordinanza XXVI ta' l-1936 li awtorizzat lill-Kummissarju Reviżur uniku:-

'biex ilesti test malti ta' dawn il-Liġijiet kollha';

billi kif jgħid l-istess Kummissarju fil-'Prefazzjoni' għal dik l-Edizzjoni tal-Liġijiet:-

'it-tħejjija ta' test malti li fil-liġijiet li ħarġu sa l-1 ta' Ottubru, 1934, ma kien jeżisti xejn';

Din il-kronaka turi għaliex it-test malti huwa dak li hu:-

'l-att ta' arbitraġġ'

u għaliex fit-traduzzjoni, li tagħha huwa r-riżultat, irriżulta enfasizzat l-aspett essenzjali tal-forma tal-kuntratt ta' kompromess bħala att;

Id-dokument E - propost u ffirmat minn Victor Zammit, għall-atturi, f' Mejju, 1981, huwa effettivament abbozz ta' att ta' arbitraġġ, pero' dan ma ġie qatt iffirmat mill-konvenut u għalhekk l-ebda att ta' arbitraġġ, bejn il-kontendenti, ma jeżisti; anki għaliex l-att ta' arbitraġġ ma jistax jiġi ssostitwit minn ittri bejn il-kontendenti jew l-avukati tagħhom;

Ir-raġuni ta' dan ir-rigur fuq il-forma huwa faċilment komprensibbli għaliex il-kompromess jimplika dejjem rinunzja għad-dritt ta' l-azzjoni ġudizzjarja minn almenu wieħed mill-partijiet u r-rinunzja għall-protezzjoni ta' l-organizzazzjoni ġudizzjarja statali possibbilment, almenu minn xi waħda mill-partijiet;

Hawnhekk - skond il-provi - il-konvenut għażel li jibqa' fil-fond b'titolu ta' lokazzjoni. Il-kondizzjonijiet ta' dik il-lokazzjoni ma ġewx preventivament miftehma. Ġie miftiehem biss illi -

'l-ammont tiegħu (tal-kera) jiġi ffissat bonarjament, bejn il-partijiet dak iż-żmien, (meta skadiet l-enfitewsi) wara li jittieħdu in kosiderazzjoni l-valur tal-lira sterlina ta' dak iż-żmien, ir-renti prevalenti dak iż-żmien ta' garages sitwali fl-istess inħawi';

Issa l-abbozz ta' l-att ta' arbitraġġ kien korrettement jinkludi l-kondizzjonijiet neċessarji għal-lokazzjoni kif ipproponewhom l-atturi u dan ma ġiex aċċettat mill-konvenut;

Iż-żweġ avukati kienu qed jintendu - kif jidher ċar mit-termini użati fil-korrispondenza - li qegħdin jippruvaw jiftehmu fuq kompromess;

Issa l-Qorti, ġaladarba ma tistax tikkonsidra li dak il-kompromess intlaħaq legalment u validament, trid ukoll tikkonsidra l-possibbilta' jekk hemmx xi ftehim validu, bejn l-avukati, għan-nom tal-klijenti tagħhom li jista' jiġi salvat u applikat. Imma lanqas dan ma huwa possibbli għar-raġuni illi meta ma hemmx ftehim rigward id-durata tal-lokazzjoni - dan l-element essenzjali f'kuntratt ta' lokazzjoni (art. 1526(1) Kap. 16) jiġi stabbilit mil-liġi stess - skond dak li hemm provdut fl-art. 1532 Kap. 16. U dan ifisser illi l-'ftehim' rigward in-nomina ta' Perit Arkitett biex jagħmel stima tal-kera tal-fond kienet timplika wkoll, skond jekk dik l-istima sssirx fuq bażi ġornaljera, settimanali, mensili, jew annwali, kemm huwa ż-żmien tal-kirja - u dan ċertament ma jirriżultax li seta' kien il-kunsens li kien qed jagħti l-avukat tal-konvenut u l-istess konvenut bil-firma fuq l-ittra lill-Perit Arkitett ta' l-24 ta' Settembru, 1981 (iffirmata mill-konvenut fid-29 ta' Ottubru, 1981) u dan għaliex l-abbozz ta' l-atturi stess ma kienx jikkontempla żmien imma kien jgħid li l-kera titħallas trimestralment waqt li l-ittra tad-9 ta' Frar, 1981, ta' l-avukat ta' l-atturi, kienet tipproponi żmien:-

'għal ħames snin rinnovabbli minn ħames snin għal ħames snin, b'kollox ħmistax-il sena u l-kera jiżdied b'20% minn perjodu għall-ieħor;'

u ma jirriżultax li din il-proposta ġiet aċċettata mill-konvenut - anzi wieħed jippresumi li ma ġietx, imma ma tirriżulta ebda risposta għal din l-ittra;

F'dan l-istat nebuluż u inċert ta' l-elementi essenzjali ta' fatt, il-Qorti ma tistax taċċetta li kien hemm kompromess, fis-sens ġuridiku spjegat supra, u għalhekk, stante li l-konvenut għandu d-dritt li jżomm il-fond in lokazzjoni, miċħuda l-ewwel talba taċ-

ċitazzjoni, taddotta t-tieni talba u għaldaqstant qed tibgħat lura l-atti quddiem l-Onorabbli Qorti tal-Kummerċ sabiex din tiffissa l-modalitajiet tal-kera għat-termini tal-kuntratt tas-16 ta' Novembru, 1963, jekk hemm bżonn bl-opera ta' perit jew periti li għandhom jiġu nnominati; u f'dawn it-termini għalhekk is-sentenza tal-prim'istanza tat-3 ta' Novembru, 1989, hija revokata u l-appell tal-konvenut huwa sostanzjalment, imma biss fl-istess termini milqugħ;

L-ispejjeż ta' l-ewwel istanza għall-konvenut billi l-eċċezzjoni ulterjuri minnu avvanzata ngħatat fl-istadju ta' appell - waqt li dawk li segwew - inklużi dawk ta' din ir-ritrattazzjoni jibqgħu mingħajr taxxa bejn il-partijiet billi din il-kontroversja kollha nħolqot minnhom it-tnejn bil-kwalita' ta' 'ftehim' li għamlu fl-1963 għar-rigward tar-relazzjonijiet futuri tagħhom.'