QORTI ĊIVILI – PRIM'AWLA
(SEDE KOSTITUZZJONALI)
ONOR. IMĦALLEF DR. MIRIAM HAYMAN LL.D.

Referenza Kostituzzjonali Nru.: 126/2018 MH

Illum, 6 ta' Novembru, 2019

Malta Industrial Parks Ltd (C-28965)

vs

Anni 90 Ltd (C-10648)

Il-Qorti:

Rat **is-sentenza tal-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fl-ismijiet premessi tal-14 ta' Diċembru 2018** permezz ta' liema għar-raġunijiet hemm imsemmija saret referenza lil din il-Qorti fil-vesti kostituzzjonali tagħha sabiex twieġeb għad-domanda dwar jekk il-proċedura kontemplata fl-artikolu 16A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta tiksirx il-jedd fundamentali ta' smiegħ xieraq tas-soċjeta' konvenuta kif garantit bl-artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet tal-

Bniedem u Libertajiet Fundamentali ("il-Konvenzjoni") u l-artikolu 39(2) tal-Kostituzzjoni ta' Malta ("il-Kostituzzjoni").

Rat illi peress li r-referenza kostituzzjonali tikkonċerna artikolu tal-liġi ġiet ordnata l-kjamat in kawża tal-Avukat Ġenerali li għalkemm debitament notifikat bl-atti fis-6 ta' Frar 2019[1] baqa' la ppreżenta risposta u lanqas deher jew bagħat rappreżentant tiegħu quddiem il-Qorti.

Rat in-Nota ta' Sottomissjonijiet tas-Soċjeta' Malta Industrial Parks Ltd.

Rat l-atti tal-Bord li Jirregola l-Kera u l-atti tal-Qorti tal-Appell fil-każ Rik 64/18 fl-ismijiet premessi.

Rat illi l-proċeduri tħallew għall-lum għas-sentenza.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat:

L-isfond ta' din ir-referenza kostituzzjonali huma l-proċeduri ċivili Rik Ġur 64/2018 fl-ismijiet *Industrial Parks Ltd vs Anni 90 Limited*.

Mill-atti jirriżulta li –

1. Fit-23 ta' Mejju 2018 is-soċjeta' Malta Industrial Parks Ltd intavolat rikors ġuramentat kontra Anni 90 Ltd quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera u ppremettiet illi:

a) Illi fl-21 ta' Mejju 2014 hija kienet ikkonċediet b'titolu ta' kera lis-soċjeta` konvenuta l-fabbrika nru SUB001 fil-Qasam Industrjiali ta' San Ġwann għal 10

[1] Fol 21

snin bil-pattijiet u l-kundizzjonijiet kif elenkati fl-iskrittura relattiva, fosthom li l-kirja annwali kienet ta' €41,089.44 (VAT inkluża) u li kellha titħallas kull tliet xhur bil-quddiem, u cioe` €10,272.36 fl-1 ta' Jannar, €10,272.36 fl-1 ta' April, €10,272.36 fl-1 ta' Lulju u €10,272.36 fl-1 ta' Ottubru[2];

b) Is-soċjeta` konvenuta kienet moruża fil-ħlas ta' diversi skadenzi u fil-fatt kienu intbagħtu diversi ittri interpellatorji għall-ħlas, iżda minkejja tali ittri baqgħet moruża fil-ħlas, u għalhekk fit-22 ta' Diċembru 2015 hija bagħtet ittra uffiċċjali (fejn interpellat lis-soċjeta` konvenut tħallas il-kera għall-perjodu mill-1 ta' April 2015 sal-31 ta' Diċembru 2015 , i.e. tliet skadenzi: total €30,817.08[3];

c) Fid-29 ta' Marzu 2016, wara diskussjonijiet bejn il-partijiet, is-soċjeta` konvenuta irrikonoxxiet id-debitu tagħha, u permezz ta' skrittura privata kkostitwixxiet ruħha debitriċi tagħha fl-ammont ta' €41,089.44, rappreżentanti kera ta' erba skadenzi, ossia ta' sena: mill-1 ta' April 2015 sal-31 ta' Marzu 2016. Skont tali skrittura kellha isiru pagamenti rateali kull xahar b'effett mill-21 ta' April 2016 sal-21 ta' Novembru 2016[4];

d) Is-soċjeta` konvenuta baqgħet inadempjenti għalkemm fil-14 ta' Ġunju 2016 is-soċjeta` konvenuta ħallset €10,273.62. Għalhekk fis-7 ta' Diċembru 2016 is-soċjeta` attriċi interpellat lis-soċjeta` konvenuta b'ittra uffiċċjali oħra sabiex tħallas l-ammont pendenti, li issa kien tela' għal €61,632.90. Spjegat li tali nterpellazzjoni saret għall-għanijiet ta' terminazzjoni tal-kirja skont klawsola 6 tal-iskrittura lokatizja[5];

e) Is-soċjeta` konvenuta baqgħet moruża u sat-30 ta' Settembru 2017 l-ammont pendenti kien tela' għal €92,449.98[6];

[2] Skrittura a fol 10 et seq
[3] Ittra Uffiċjali a fol 30
[4] Fol 33 et seq
[5] Fol 36
[6] Fol 37

f) B'ittra datata 11 ta' Ottubru 2017, il-kirja ġiet itterminata fit-termini tal-kuntratt u s-soċjeta` konventa ġiet interpellata tivvaka mill-fabbrika[7];

g) Is-soċjeta` konvenuta baqgħet inadempjenti u in okkupazzjoni tal-fond, u l-kumpens li għandu jitħallas skont il-kuntratt huwa dak li kien jiddekorri mill-1 ta' Ottubru 2017, l-1 ta' Jannar 2018 u l-1 ta' April 2018 (€30,817.08);

h) Għalhekk is-soċjeta` konvenuta hija debitriċi fl-ammont (kumplessiv) ta' €123,267.06;

i) Skont is-soċjeta' attriċi dan kollu jikkostitwixxi ksur tal-pattijiet lokatizji sija skont l-Artikolu 1570 tal-Kodiċi Ċivili, kif ukoll skont il-klawsola 6 tal-iskrittura lokatizja, fejn hemm provdut li f'każ ta' moriżita għal aktar minn 45 jum, hija tista' tirrikorri għal azzjonijiet legali fil-konfront tagħha, inkluż għat-terminazzjoni tal-lokazzjoni u l-eventwali żgumbrament.

Peress li fil-fehma tas-soċjeta' attriċi kienu jikkonkorru l-elementi preskritti mill-Artikolu 16A tal-Kap 69 sabiex il-kawża tiġi deċiża bid-dispensa mis-smiegħ, hija talbet lill-Bord sabiex jordna lis-soċjeta` konvenuta biex fi żmien qasir u perentorju tiżgombra mill-fabbrika SUB001 ġewwa l-Qasam Industrijali ta' San Ġwann u tirrilaxxja l-pussess liberu u battal tal-istess a favur is-soċjeta` attriċi u sabiex jikkundannaha tħallasha s-somma ta' €123,267.06 rappreżentanti skadenzi ta' kera.

2. Fl-ewwel seduta ta' smiegħ quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, nhar id-9 ta' Lulju 2018[8] sar verbal fejn id-difensur tas-soċjeta` konvenuta talab li s-soċjeta`

---

[7] Fol 38

[8] Fol 43

konvenuta tingħata d-dritt li tressaq l-eċċezzjonijiet tagħha, u dan in vista tal-fatt li l-ħlasijiet ta' kera ma sarux minħabba forza maġġuri, "billi n-negozju li kellha f'Dubai mar ħażin għaliex il-fabbrika inħarqet". Inoltre irrileva li l-proċedura tal-giljottina ma tagħtix smiegħ xieraq f'dan il-każ lis-soċjeta` konvenuta.

Minn naħa tiegħu d-difensur tas-soċjeta` attriċi dwar il-kwistjoni ta' indoli kostituzzjonali li tqajmet irrileva li din m'għandhiex tiġi investigata mill-Bord tal-Kera stante li taqa' taħt il-kompetenza ta' qorti oħra; u dwar l-allegazzjoni tal-forza maġġuri li tqajmet irrileva li din mhix eċċezzjoni valida fiċ-ċirkostanzi.

Il-Bord, wara li sema' s-sottomissjonijiet tal-partijiet, qies li s-soċjeta` konvenuta ma ppruvatx fuq bażi *prima facie* li għandha eċċezzjonijiet validi x'tagħti u għalhekk (għar-raġunijiet li jissemmew fis-sentenza) ċaħad it-talba tas-soċjeta` konvenuta u laqa' t-talbiet kollha tas-soċjeta` attriċi. Għall-fini tal-iżgumbrament mill-fabbrika il-Bord ta lis-soċjeta` konvenuta terminu perentorju ta' xahrejn.

3. Is-soċjeta' konvenuta appellat mis-sentenza tal-Bord fejn talbet lill-Qorti sabiex tirrevoka s-sentenza tad-9 ta' Lulju, 2018 u tħassarha fl-effetti tagħha, u fi kwalunkwe każ tirreferi l-kwistjoni mqajma dwar il-vjolazzjoni tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni quddiem il-Prim 'Awla tal-Qorti Ċivili.

4. Fl-aggravju li ressqet dwar il-kwistjoni taħt l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, is-soċjeta' konvenuta argumentat li b'riferenza għall-kwistjoni sollevata minnha li l-proċedura tal-giljottina (l-Artikolu 16A tal-Kap 69) tivvjola d-dritt għal smiegħ xieraq, il-Bord ma kellux

jgħaddi biex jikkunsidra t-talbiet tas-soċjeta` attriċi imma kellu waħda minn żewġ toroq: (i) jew li jiddikjara li t-talba hija frivola u vessatorja (ii) jew li jibgħat il-kwistjoni quddiem il-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) sabiex tkkunsidra tali ilment. Sostniet għalhekk li l-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) kellha tissopprassjedi u tibgħat il-kwistjoni quddiem il-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili sabiex tiġi legalment deċiża.

5. Il-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) tat is-sentenza tagħha fl-14 ta' Diċembru 2018 u dwar l-aggravju marbut mal-kwistjoni dwar il-ksur tad-dritt ta' smiegħ xieraq qalet hekk -

*"Fl-ewwel aggravju s-soċjeta` konvenuta tilmenta li ġialadarba fis-seduta quddiem il-Bord hija ilmentat li l-proċedura tal-giljottina (**Art 16A tal-Kap 69**) ma tagħtihiex smiegħ xieraq, il-Bord kellu jew jiddeċiedi li t-talba[9] (sic) hija frivola u vessatorja jew jibgħat il-kwistjoni quddiem il-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) sabiex hija tikkunsidra tali ilment.*

Id-dritt għal smiegħ xieraq huwa protett kemm mill-Kostituzzjoni ta' Malta kif ukoll mill-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem (li permezz tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta l-artikoli sostantivi tal-Konvenzjoni huma parti mil-Liġijiet ta' Malta u esegwibbli bħala tali). Għalkemm fis-seduta tad-9 ta' Lulju 2018 is-soċjeta` konvenuta ilmentat li l-Artikolu 16A tal-Kap 69 ma jagħihiex smiegħ xieraq (ossia jiksrilha d-dritt tagħha għal smiegħ xieraq) ma speċifikatx jekk dan hux taħt l-Artikolu 39(2) tal-Kostituzzjoni u/jew taħt l-Artikolu 6(1) tal-Konvenzjoni. Huwa biss fl-istadju ta' dan l-appell li tinkwadra l-ilment tagħha taħt l-Artikolu 6(1) tal-Konvenzjoni.

Rilevanti huma l-artikoli:-

Artikolu 46(3) tal-Kostituzzjoni ta' Malta:

---

[9] evidentement qed tirreferi **kwistjoni imqanqla minnha** li hemm ksur tad-dritt tagħha għal smiegħ xieraq

"Jekk f'xi proċeduri f'xi ***qorti*** *li ma tkunx il-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili jew il-Qorti Kostituzzjonali tqum xi kwistjoni dwar il-ksur ta' xi waħda mid-dispożizzjonjiet tal-imsemmija artikoli 33 sa 45 (magħdudin), dik il-****qorti*** *għandha tibgħat il-kwistjoni quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili kemm-il darba fil-fehma tagħha t-tqanqil tal-kwistjoni ma tkunx sempliċiment frivola jew vessatorja; u dik il-qorti għandha tagħti d-deċiżjoni tagħha fuq kull kwistjoni mibgħuta quddiema skont dan is-subartikolu, u bla ħsara għad-dispożizzjonijiet tas-subartikolu (4) ta' dan l-artikolu, il-qorti li quddiemha tkun qamet il-kwistjoni għandha tiddisponi mill-kwistjoni skont din id-deċiżjoni."*

Artikolu 4(3) tal-Kap 319 (Att Dwar il-Konvenzjoni Ewropea):

"Jekk f'xi proċedimenti f'xi ***qorti*** *li ma tkunx il-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili jew il-Qorti Kostituzzjonali tqum xi kwistjoni dwar il-ksur ta' xi wieħed mid-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali, dik il-****qorti*** *għandha tibgħat il-kwistjoni quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili kemm-il darba fil-fehma tagħha t-tqanqil tal-kwistjoni ma tkunx sempliċiment frivola jew vessatorja: u dik il-qorti għandha tagħti d-deċiżjoni tagħha fuq kull kwistjoni mibgħuta quddiema skont dan is-subartikolu, u bla ħsara għad-dispożizzjonijiet tas-subartikolu (4) ta' dan l-artikolu, il-qorti li quddiemha tkun qamet il-kwistjoni għandha tiddisponi mill-kwistjoni skont din id-deċiżjoni."*

Iż-żewġ disposizzjonijiet qegħdin jikkontemplaw sitwazzjonijiet fejn f'"proċedimenti f'xi ***qorti*** *li ma tkunx il-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili jew il-Qorti Kostituzzjonali" tqum xi kwistjoni dwar il-ksur ta' xi dritt fundamentali, u jipprovdu li f'tali każ, dik il-"****qorti****" għandha (kemm-il darba jidhrilha li t-tqanqil tal-kwistjoni ma tkunx waħda frivola jew vessatorja) tirreferiha lill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili.*

Apparti l-kwistjoni dwar jekk il-Bord jikkwalifikax bħala qorti, ma jidhirx li fis-seduta tad-9 ta' Lulju, 2018 il-konvenuta talbet lill-Bord sabiex jordna riferenza. Dan hu evidenti wkoll mis-sentenza li ta l-Bord li ma fehemx l-argument tad-difensur tal-appellanti, bħala talba sabiex il-Bord jordna riferenza taħt l-imsemmija disposizzjoni tal-liġi.

*F'kull każ jidher li l-ġurisprudenza hi fis-sens li l-Bord m'huwiex "**qorti**" għall-finijiet tal-Artikolu 46(3) tal-Kostituzzjoni u tal-Artikolu 4(3) tal-Kap 319. Il-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża "**<u>Kummissarju tal-Artijiet vs Ignatius Licari</u>**" deċiża fit-30 ta' Ġunju 2004 qalet li l-<u>Bord tal-Arbitraġġ dwar l-Artijiet</u> mhux "qorti" għall-finijiet tal-Artikoli 46(3) tal-Kostituzzjoni u tal-Artikolu 4(3) tal-Kap 319:*

*"…hemm żewġ interpretazzjonijiet li jistgħu jingħataw lill-kelma "qorti" – waħda li tillimita din il-kelma għal dawk l-organi li jiffurmaw parti mill-istruttura ġudizzjarja ordinarja (u li huma dejjem presjeduti minn Imħallef jew Maġistrat) u oħra li testendi din il-kelma għal kull organu (li jista' jissejjaħ anke "tribunal", "bord", "kummissjoni", "panel" eċċ) li għandu ċerta funżjoni aġġudikanti simili għal dik ta' organu li jissejjaħ "qorti" u li jifforma parti mill-istruttura ġudizzjarja ordinarja kif ingħad. **<u>Pero` wieħed ma jistax jargumenta li, għax tali organu għandu l-istess funzjoni simili għal dik ta' "qorti" allura dak l-organu hu "qorti" għall-fini tas-subartikolu (3) tal-Artikolu 46 tal-Kostituzzjoni u l-artikolu korrispondenti tal-Kap 319.</u>***

…

…din il-Qorti tafferma li l-qrati li l-leġislatur qed jirreferi għalihom fis-subartikolu (3) tal-Artikolu 46 tal-Kostituzzjoni (moqri fid-dawl kemm tal-Artikolu 47(1) kif ukoll tad-dispożizzjonijiet l-oħra tal-Kostituzzjoni), kif ukoll fis-subartikolu (3) tal-Artikolu 4 tal-Kap 319 li ġie meħud testwalment mill-

Kostituzzjoni, huma, fil-kamp ċivili, il-Qorti Ċivili, il-Qorti tal-Appell u l-Qorti Kostituzzjonali kwantu qrati superjuri, u l-Qorti tal-Maġistrati (Malta) u l-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) kwantu Qrati Inferjuri; u fil-kamp penali il-Qorti tal-Maġistrati (Malta) u l-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) għal dak li huma qrati inferjuri, u l-Qorti Kriminali u l-Qorti tal-Appell Kriminali għal dak li huma qrati superjuri. Il-Bord ta' Arbitraġġ dwar Artijiet la jista' jiġi kkunsidrat bħala qorti superjuri u lanqas bħala qorti inferjuri f'dan is-sens; u għalhekk l-artikolu 46(3) tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 4(3) tal-Kap 319 ma japplikawx għalih".

*Hekk ukoll fil-kawża fl-ismijiet "**Anthony Grech vs Claire Calleja**" deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fid-29 ta' Frar 2009 kien deċiż li għall-finijiet tal-imsemmija disposizzjonjiet tal-liġi, it-Tribunal għal Talbiet Żgħar m'huwiex "qorti".*

L-azzjoni li pproponiet l-appellata kienet ai termini tal-artikolu 16A tal-Kap. 69.

Quddiem il-Bord l-appellanti ma qajmitx l-eċċezzjoni li l-proċedura speċjali sommarja kontemplata fl-Artikolu 16A tal-Kap. 69 ma tapplikax għall-każ in eżami. Lanqas ma sar xi argument simili fir-rikors tal-appell.

Pero' fir-rikors tal-appell, l-appellanti talbet sabiex din il-qorti tordna r-riferenza kostituzzjonali. Tant hu hekk li fl-ewwel aggravju talbet lil din il-qorti sabiex tissoprasjedi u, "... tibgħat il-kwistjoni quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili biex tigi legalment deċiża".

Taħt il-proċedura speċjali kontemplata fl-artikolu 16A tal-Kap. 69, il-konvenut m'għandux il-jedd awtomatiku li jiddefendi ruħu billi jippreżenta tweġiba. Il-liġi tipprovdi li l-Bord għandu minnufih jilqa' t-talba tal-attur meta l-konvenut:

1. *Ma jidhirx għas-seduta li fiha jinstema' r-rikors ġuramentat; jew*
2. *Ma jikkontestax il-proċedura bħala irregolari jew inapplikabbli għall-każ; jew*
3. *Ma jissodisfax b'xhieda ġuramentata, li jkollu difiża prima facie fid-dritt jew fil-fatt; jew*
4. *Ma jiżvelax dawk il-fatti jew punti ta' liġi li jistgħu jitqiesu li jkunu suffiċjenti biex jintitolawh jiddefendi l-kawża.*

Ovvjament hi fid-diskrezzjoni tal-Bord Li Jirregola l-Kera jekk għandux jitħalla jiddefendi l-kawża, materja li xorta tibqa' soġġetta għal stħarriġ permezz ta' appell.

Il-proċedura kontemplata fl-artikolu 16A tal-Kap. 69 hi speċjali għaliex il-konvenut m'għandux jedd awtomatiku li jippreżenta tweġiba fejn jagħti r-raġunijiet għalfejn it-talba tal-attur għandha tkun miċħuda u wara jinstemgħu l-provi tal-partijiet. F'dik il-proċedura l-konvenut jitħalla jiddefendi l-kawża biss jekk jissodisfa waħda mit-tlett kondizzjonijiet li ssemmew f'paragrafu 19(ii), (iii) u (iv) ta' dan id-digriet.

Fir-rigward ta' dik il-proċedura sommarja speċjali jaf iqumu kwistjonijiet dwar equality of arms u l-kunċett ta' adversarial proceedings li huma meħtieġa sabiex parti jkollha smiegħ xieraq. Dan ukoll peress li jekk tintlaqa' t-talba tal-attur sabiex il-kawża tkun deċiża bil-proċedura sommarja speċjali, il-konvenut ma jitħallix jiddefendi ruħu u l-liġi tipprovdi li ***l-Bord "għandu minnufih***

jgħaddi biex jagħti sentenza, fejn jilqa' t-talba tar-rikorrent". *Tqum id-domanda dwar jekk sabiex konvenut ikollu smiegħ xieraq f'kawża ċivili kif inhi dik tal-lum, iridx ikollu mill-bidunett l-opportunita' li jippreżenta tweġiba u wara l-kawża tieħu l-kors normali tagħha bil-ġbir tal-provi. Sabiex ikun hemm smiegħ xieraq, biżżejjed li l-Bord f'seduta waħda jiddeċiedi mad-daqqa t'għajn dwar jekk hemmx punti ta' fatt jew ta' dritt li jiġġustifikaw li l-konvenut jitħalla jiddefendi l-kawża ?*

Il-qorti hi tal-fehma li l-kwistjoni li qajmet l-appellanti m'hijiex frivola jew vessatorja u għaldaqstant ser tilqa' t-talba u tordna riferenza.

Għal dawn il-motivi tiċħad l-ewwel parti tal-ewwel aggravju u fl-istess waqt tordna riferenza lill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili sabiex twieġeb għad-domanda dwar jekk il-proċedura kontemplata fl-artikolu 16A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta tiksirx il-jedd fundamentali ta' smiegħ xieraq tal-konvenut kif garantit bl-artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea u l-artikolu 39(2) tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

Spejjeż jibqgħu riżervati għal wara l-eżitu finali tal-imsemmija riferenza."

Ikkunsidrat:

L-artikolu 16A tal-Kap.69 tal-Liġijiet ta' Malta jipprovdi hekk -

"16A. (1)(a) Dawk il-kawżi li kienu quddiem il-Bord tal-Kera, meta t-talba tkun biss għat-tkeċċija ta' persuna mill-kirja jew sub-kirja ta' xi fond urban, dar ta' abitazzjoni jew fond kummerċjali, sew jekk ikun hemm jew ma jkunx

*hemm talba għal kera jew xi korrispettiv ieħor dovut jew bħala danni għal xi kumpens, sad-data taċ-ċediment tal-*fond, *ir-rikorrent ikun jista' jitlob* fir-rikors *ġuramentat li l-Bord jiddeċiedi li jilqa' t-*talba *tiegħu, mingħajr ma jgħaddi għas-smigħ tal-kawża:*

Iżda r-rikorrent għandu jiddikjara, fir-rikors *ġuramentat tiegħu, li safejn jaf hu* l-intimat ma *għandux difiża x'jagħti kontra t*-talba:

Iżda wkoll ir-rikorrent għandu wkoll jippreżenta flimkien mar-rikors dikjarazzjoni *ġuramentata li jkun* fiha l-fatti *li jirrigwardaw* it-talba, *u li* jkunu *jikkonfermaw li huwa jaf b'dawk il-*fatti. *Ir-rikorrent jista' wkoll jippreżenta* flimkien *mar-rikors tiegħu,* affidavit li jsir minn terza persuna jew *terzi li fih jiġu* konfermati *l-fatti li jkollhom x'jaqsmu mat-*talba.

(b) Fil-*każijiet li hemm provdut dwarhom f'dan l-*artikolu, *id-*dikjarazzjoni *ġuramentata għandha ssir bil-*miktub skont *il-formola preskritta u għandu jkun* fiha ordni lill-intimat biex jidher quddiem il-Bord fil-*ġurnata u l-ħin imsemmija.*

*(ċ) Fil-każijiet li hemm provdut dwarhom f'dan l-*artikolu, *id-*dikjarazzjoni *ġuramentata għandha tindika wkoll b'mod ċar li l-proċeduri li jkunu qegħdin* isiru jkunu *proċeduri sommarji speċjali li fihom* is-sentenza *għandha tingħata fl-*ewwel *dehra fil-kawża jekk l-intimat ikun kontumaċi f'dik is-*seduta *jew* inkella jekk *huwa jonqos milli juri f'dik is-seduta li jkollu difiża li tiswa u li jista' jagħmel sabiex jikkontesta t*-talbiet tar-rikorrenti.

(2) L-*intimat għandu jiġi notifikat b'kopja tar-*rikors *u tad-*dikjarazzjoni *ġuramentata.*

(3) Fil-każijiet imsemmija fis-subartikolu (1), ir-rikors ġuramentat għandu jiġi notifikat lill-intimat mingħajr ebda dewmien; u huwa għandu jkun ordnat jidher mhux iżjed kmieni minn ħmistax-il ġurnata u mhux iżjed tard minn tletin ġurnata mid-data tan-notifika:

Iżda fil-każ ta' nuqqas ta' osservanza tad-disposizzjonijiet ta' dan l-artikolu, il-Bord m'għandux iwaqqaf is-smigħ bi proċedura sommarja speċjali imma għandu jagħti dawk l-ordnijiet li jista' jqis li jkunu adatti biex ma jiġux preġudikati d-drittijiet tal-partijiet.

(4) Ir-rikors ġuramentat u kull ordni msemmi fis-subartikoli (2) u (3) għandhom jiġu notifikati permezz ta' marixxall tal-Qorti.

(5) (a) Jekk l-intimat jonqos milli jidher meta jinstema' r-rikors ġuramentat, jew inkella jekk jidher u ma jikkontestax il-proċedimenti li r-rikorrent ikun beda, għal raġuni ta' irregolarità jew inapplikabilità, jew, wara li jkun għamel eċċezzjoni bħal dik bla ebda suċċess, ma jkunx jissodisfa, bix-xhieda ġuramentata tiegħu, jew xort'oħra, lill-Bord li jkollu difiża prima facie, fid-dritt jew fil-fatt, għall-kawża fuq il-mertu, jew xort'oħra jiżvela dawk il-fatti jew punti ta' liġi li jistgħu jitqiesu li jkunu suffiċjenti biex jintitolawh jiddefendi l-kawża, il-Bord għandu minnufih jgħaddi biex jagħti sentenza, fejn jilqa' t-talba tar-rikorrent. L-intimat jista' jagħmel is-sottomissjonijiet tiegħu biex jikkontesta l-proċediment li jkun beda r-rikorrent minabba f'irregolarità jew inapplikabilità permezz ta' nota li għandha tiġi ppreżentata fir-reġistru tal-Bord jew matul is-smigħ.

(b) Jekk l-intimat jikkontesta b'suċċess il-proċediment minħabba f'irregolarità, jew inapplikabilità, jew jekk jissodisfa lill-Bord li jkollu difiża prima facie għall-kawża, jew jiżvela dawk il-fatti jew punti ta' liġi li jistgħu

jitqiesu li jkunu suffiċjenti biex jintitolawh jiddefendi l-kawża, huwa għandu jitħalla jiddefendi l-kawża u jippreżenta risposta fi żmien għoxrin ġurnata mid-data tal-ordni msemmija fil-paragrafu (d).

(ċ) Meta l-intimat jitħalla jagħmel id-difiża tiegħu, il-kawża għandha tiġi trattata u deċiża, fuq l-istess atti, waqt il-proċeduri ordinarji provduti taħt din l-Ordinanza.

(d) L-ordni li tkun tippermetti li ssir id-difiża għandha ssir bil-fomm, u din għandha tiġi reġistrata fl-inkartament tal-proċedimenti.

Dan l-artikolu ġie ntrodott fl-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini permezz tal-Att nru X tal-2009. Minn dak li ġie diskuss fil-kors tad-dibattiti parlamentari rigwardanti din id-dispożizzjoni tal-liġi jidher li l-iskop tal-leġislatur kien li din il-proċedura titħaddem f'ċirkustanzi fejn kirja tiġi terminata u l-inkwilin jibqa' fil-fond. Waqt il-laqgħa tal-Kumitat Permanenti għall-Kunsiderazzjoni ta' Abbozzi ta' Liġi tad-19 ta' Mejju 2009 is-Sur David Spiteri Gingell qal hekk[10] -

".......din hija amendment to Cap. 69 li hija l-Ordinanza tat-Tiġdid tal-Kera tal-Bini. Hawnhekk qed nipproponu emenda ġdida li hija dwar s-setgħat tal-bord. Bażikament waħda mill-concerns li kellna - u anke ż-żewġ partijiet kellhom diskussjoni fuqha - hija li jekk m'hemmx proċess ta' eviction - li jkun streamlined - hemm proċess ta' fiduċja fis-suq tal-kera li xorta jista' ma nġibuhx bit-tibdiliet u r-riformi li qegħdin nagħmlu.

U għaldaqstant qegħdin nipproponu li jidħol artiklu li jdaħħal proċess ta' giljottina f'dawk is-circumstances, fejn l-inkwilin ikun spiċċalu l-kuntratt u

[10] Laqgħa Nru 22 paġna 47

xorta ma jkunx irid joħroġ mill-post. Dan biex id-deċizjoni tittieħed b'mod bilanċjat u malajr."

Il-Qrati tagħna ukoll għamlu l-kunsiderazzjonijiet tagħhom dwar dan l-artikolu fosthom fil-każ **Agnes Farrugia et vs John Hili et deċiż fis-6 t'Ottubru 2010** fejn ingħad hekk dwar dan l-artikolu -

"Jiġi qabel xejn premess illi din id-disposizzjoni tal-liġi speċjali tidher li hi bejn wieħed u ieħor modellata fuq l-Artikolu 167 (1) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Procedura Ċivili relattiv għall-proċedimenti sommarji speċjali fil-kawżi ta' kompetenza tal-qrati superjuri meta t-talba hija biss skond is-subparagrafu (b) "għall-iżgrumbrament ta' kull persuna minn raba' jew minn bini, sew jekk b'talba għall-ħlas ta' ċens, kera jew kull ħlas ieħor dovut, jew għal danni bħala kumpens sakemm il-fond jitbattal, jew mingħajrha. L-attur jista' jitlob fl-att stess tar-rikors ġuramentat li jiġi deċiż skond it-talba, bid-dispensa tas-smiegħ tal-kawża";

....

Magħmula dawn il-premessi huwa forsi utli li jsiru dawn ir-riflessjonijiet preliminari:-

1. Il-proċedura tal-"giljottina" hi waħda eċċezzjonali ħafna u li tidderoga għall-proceduri ordinarji. Kif inhu insenjat, f'materja eċċezzjonali ma tistax issir interpretazzjoni estensiva għaliex fil-"ius singolare", "exceptiones sunt strictissime interpretationis";

2. Hekk ġie mill-Qorti osservat in referenza għall-Artikolu 167 Kapitolu 12 illi "trattandosi ta' proċeduri speċjali hija l-fehma tal-Qorti li jew għandhom jiġu osservati strettament u ad unguem l-artikoli relattivi tal-proċedura surreferita jew inkella, f'każ ta' nuqqas jew varjazzjoni minnha, għandhom allura japplikaw dawk ir-regoli normali li solitament jiġu mħaddma f'każ li kawża

*tkun ser tiġi kkuntestata". Ara "**Charles Bonnici nominee -vs- Anna Farrugia**", Appell, 2 ta' Frar, 1999;*

Esposti dawn ir-riflessjonijiet, in linea ta' prinċipju din il-Qorti taqbel ma' dak sottomess mill-appellanti fuq il-punt devolut bl-ewwel aggravju. Dan għall-motvi illi presuppost speċifiku ta' l-eżercizzju ta' l-azzjoni skond l-Artikolu 16A ta' l-Ordinanza huwa biss u esklussivament talba għat-tkeċċija tal-persuna mill-kirja jew sub-kirja ta' xi fond urban, sija jekk dar ta' abitazzjoni jew, bħal f'dan il-każ, ta' fond kummerċjali. Dan ma jistax ħlief ifisser illi talba bħal din ma tistax tkun akkompanjata minn talba preordinata għad-dikjarazzjoni tad-determinazzjoni tal-kirja għal xi waħda mill-ipotesijiet prevvisti fl-Artikolu 9 (a) tal-Kapitolu 69 in kwantu l-preċitat Artikolu 16A qiegħed jippresupponi illi dik l-istess kirja diġa` ġiet preventivament determinata jew dixxjolta."

Din il-Qorti ġiet mitluba sabiex teżamina dan l-artikolu 16A tal-Kap 69 fil-kuntest tad-dritt fundamentali ta' smiegħ xieraq kif protetti bl-artikolu 6 tal-Konvenzjoni u l-artikolu 39 (2) tal-Kostituzzjoni.

L-artikolu 39 (2) tal-Kostituzzjoni jipprovdi li –

"Kull qorti jew awtorità oħra ġudikanti mwaqqfa b'liġi għad-deċiżjoni dwar l-eżistenza jew l-estensjoni ta' drittijiet jew obbligi ċivili għandha tkun indipendenti u imparzjali; u meta l-proċeduri għal deċiżjoni bħal dik huma mibdija minn xi persuna quddiem qorti jew awtorità oħra ġudikanti bħal dik, il-każ għandu jiġi mogħti smigħ xieraq għeluq żmien raġonevoli."

L-artikolu 6 (1) tal-Konvenzjoni jipprovdi li -

"Fid-deċiżjoni tad-drittijiet ċivili u tal-obbligi tiegħu jew ta' xi akkuża kriminali kontra tiegħu, kulħadd huwa ntitolat għal smigħ imparzjali u pubbliku fi żmien raġonevoli minn tribunal indipendenti u imparzjali mwaqqaf b'liġi. Is-sentenza

għandha tingħata pubblikament iżda l-istampa u l-pubbliku jista' jiġi eskluż mill-proċeduri kollha jew minn parti minnhom fl-interess tal-morali, tal-ordni pubbliku jew tas-sigurtà nazzjonali f'soċjetà demokratika, meta l-interessi tal-minuri jew il-protezzjoni tal-ħajja privata tal-partijiet hekk teħtieġ, jew safejn ikun rigorożament meħtieġ fil-fehma tal-qorti f'ċirkostanzi speċjali meta lpubbliċità tista' tippreġudika l-interessi tal-ġustizzja.

Kif jispjegaw tajjeb kemm diversi awturi kif ukoll l-istess ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea, l-artikolu 6 tal-Konvenzjoni jiggarantixxi d-dritt għal smiegħ xieraq li jinkorpora s-segwenti prinċipji:

"...the Strasbourg authorities have interpreted Article 6 as providing, as aspects of the general right to a fair hearing, the following implied rights:

(a) the right of access to the courts

(b) the right to be present to an adversarial hearing

(c) the right to equality of arms

(d) the right to a fair presentation of the evidence

(e) the right to cross-examine and

(f) the right to reasoned judgement[11].

Dawn il-prinċipji huma garantiti wkoll fl-Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni.

Il-Qorti tissottolinea *in primis* li l-fatt waħdu li proċeduri jitmexxew b'mod sommarju, u kwindi ikun hemm fis-seħħ ċerti restrizzjonijiet proċedurali, ma jfissirx awtomatikament li dan iġib miegħu ksur tad-dritt fundamentali ta'

[11] Clayton R. & Tomlinson H, 2001, Fair Trial Rights, Oxford, pg-88-89

smiegħ xieraq, purche' naturalment dawn ir-restrizzjonijiet ma jinnewtralizzawx l-essenza tad-dritt innifsu li ndividwu jkollu aċċess effettiv għall-Qrati. Ingħad hekk fil-każ **Patrick Mangion vs Avukat Ġenerali et deċiż fis-27 ta' Jannar 2006** -

"L-Artikoli 39 u 6 tal-Kostituzzjoni u tal-Konvenzjoni rispettivament, ukoll invokati mill-appellant, jirreferu b'mod generali ghad-dritt ta' smigh xieraq minn qorti jew tribunal imparzjali w indipendenti, liema dritt jinkludi d-dritt ta' access effettiv ghal qorti jew tribunal imparzjali w indipendenti. In fatti, kif gie ritenut fir-rigward ta' l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni:

"The Court recalls that Article 6 para 1 embodies the 'right to a court', of which the right of access, that is, the right to institute proceedings before a court in civil matters, constitutes one aspect. However this right is not absolute, but may be subject to limitations; these are permitted by implication since the right of access by its very nature calls for regulation by the State. In this respect, the Contracting States enjoy a certain margin of appreciation, although the final decision as to the observance of the Convention's requirements rests with the Court. It must be satisfied that the limitations applied do not restrict or reduce the access left to the individual in such a way or to such an extent that the very essence of the right is impaired. Furthermore, a limitation will not be compatible with Article 6 para 1 if it does not pursue a legitimate aim and if there is not a reasonable relationship of proportionality between the means employed and the aim sought to be achieved…[12]*"*

Fis-sentenza tagħha tal-14 ta' Diċembru 2018, il-Qorti referenti ffukat fuq żewġ aspetti tad-dritt għal smiegħ xieraq u li fil-fehma tagħha jistgħu iqumu kwistjonijiet dwarhom fir-rigward ta' proċeduri sommarji speċjali; dawn huma d-dritt tal-*equality of arms* u tal-*adversarial hearing*.

[12] Stubbings v. United Kingdom (1996) 23 EHRR 213, para. 50. Ara wkoll Harris D. J., O,Boyle M. u Warbrick C. Law of the European Convention on Human Rights Butterworths (London) 1995, pagni 196 sa 202.

1. Il-prinċipju tal-*equality of arms* huwa konsistentement spjegat f'katina ta' ġurisprudenza kemm lokali kif ukoll tal-Qorti Ewropea.

Fil-każ **Kenneth Cassar vs Avukat Ġenerali deċiż fl-1 ta' Lulju 2019** ingħad hekk -

"Speċifikament dwar equality of arms, il-Qorti tirreferi għal dak illi qalet Karen Reid fir-Raba` Edizzjoni (2011) ta` A Practitioner`s Guide to the European Convention on Human Rights (Sweet & Maxwell) :-

Equality of arms between the parties, or "a fair balance" must be achieved. This means that each party must be afforded a reasonable opportunity to present his case – including his evidence – under conditions which do not place him at a substantial disadvantage vis-àvis his opponent ...

The accused, and in civil proceedings the parties, must be able to participate effectively in proceedings ...

(.......)

The proceedings are looked at as a whole and one restriction on the defence may be insufficient to render the proceedings as a whole unfair ...

Fis-sentenza li tat l-ECtHR fis-26 ta` Lulju 2011 fil-kawża "Huseyn and Others vs Azerbaijan" ingħad hekk :-

The issue of the adequacy of the time and facilities afforded to an accused must be assessed in the light of the circumstances of each particular case. ...

188. The Court reiterates that the principle of equality of arms, as one of the fundamental elements of the broader concept of a fair trial, requires each party to be given a reasonable opportunity to present his or her case under conditions that do not place him or her at a substantial disadvantage vis-à-vis his

opponent (see Nideröst-Huber v. Switzerland, 18 February 1997, § 23, Reports 1997-I). That right means, inter alia, the opportunity for the parties to a trial to present their own legal assessment of the case and to comment on the observations made by the other party, with a view to influencing the court`s decision (see, mutatis mutandis, Lobo Machado v. Portugal, 20 February 1996, § 31, Reports 1996-I, with further references). The requirement of equality of arms, in the sense of a "fair balance" between the parties, applies in principle to both criminal and civil cases ; in criminal cases a lesser degree of latitude is allowed for any deviations from that requirement (see Dombo Beheer B.V. v. the Netherlands, 27 October 1993, §§ 32-33, Series A no. 274). …

……

200. In determining whether the proceedings as a whole were fair, regard must also be had to whether the rights of the defence have been respected. It must be examined in particular whether the applicants were given the opportunity to challenge the authenticity of the evidence and to oppose its use."

Fil-każ ta` "Klimentyev vs Russia" li kienet deċiża mill-ECtHR fis-16 ta` Novembru 2006 ingħad hekk :-

95. The Court recalls that according to the principle of equality of arms, as one of the features of the wider concept of a fair trial, each party must be afforded a reasonable opportunity to present his case under conditions that do not place him at a substantial disadvantage vis-à-vis his opponent (see e.g. Jespers v. Belgium, no. 8403/78, Commission decision of 15 October 1980, Decisions and Reports (DR) 27, p. 61; Foucher v. France, judgment of 18 March 1997, Reports of Judgments and Decisions 1997- II, § 34; Bulut v. Austria, judgment of 22 February 1996, Reports of Judgments and Decisions 1996-II, p. 380-381, § 47).

Fil-kaz ta` C.B v Austria li kien deciz fl-4 ta` April 2013, l-ECtHR qalet hekk fil-para 37 tad-deċiżjoni :-

"The Court reiterates that the principle of equality of arms – which is one of the elements of the broader concept of fair trial – requires each party to be given a reasonable opportunity to present his or her case under conditions that do not place him or her at a substantial disadvantage vis-àvis his or her opponent." (see, among other authorities, GB v. France, no.44069/98, ECHR 2001-X)".

Fil-kitba "The principle of equality of arms – part of the right to a fair trial", Elisa Toma (Criminal Law Master – Faculty of Law – University of Bucharest) tghid hekk :-

1.3. In terms of European law, equality of arms involves giving each part the reasonable possibility to present its cause, in those conditions that will not put this part in disadvantage against its opponent. Therefore, the principle of equality of arms allows penalizing all inequalities in communicating certain documents to part (example: sending only to the prosecutor and not also to the defense the police reports)).

1.4. Hence, the parts must have the possibility to present in an equal manner all the evidence they hold. As a consequence, a difference in treatment as far as the witness interrogation is concerned may violate the principle of equality of arms, any disparity in documents communication may be sanctioned in the name of this principle. As well, it is mandatory to respect the principle of equality of arms during the appeals.

1.5. The Court affirmed that, as the other guarantees provided by art. 6 par. 1 in the Convention, the principle of equality of arms applies to any proceedings be it contentious or gracious. When it is verified if the principle of equality of arms is respected by the national courts, during a concrete procedure, the

Court doesn`t not have as purpose to rule on the case, no matter the object (criminal prosecution or complaint concerning the civil rights and obligations).”

2. Dwar **il-prinċipju tal-adversarial hearing**, l-awturi Harris, O'Boyle u Warbrick qalu hekk fil-ktieb tagħhom *Law of the European Convention on Human Rights*[13] -

“The right to an adversarial trial ‘means in pinciple the opportunity for the parties to a civil or criminal trial to have knowledge of and comment on all evidence adduced or observations filed with a view to influencing the Court's decision’. It is for the court to take the initiative to inform an accused or a party to civil proceedings of the existence of such evidence or observations; it is not sufficient that the material is on the file at the court for the party to consult.

……

While the facts of a case may give rise to issues under both the right to an adversarial trial and the right to equality of arms, the two rights differ in that whereas the latter is satisfied if the parties are treated equally, the former requires access to all relevant material, whether the other party has access to it or not……… (But) It is permissible to withhold evidence if this is ‘strictly necessary’ ‘to preserve the fundamental rights of another individual or to safeguard an important public interest’: for example, non-disclosure might be justified to protect informers, police undercover activities, or national security.”

Ikkunsidrat ulterjorment:

1. Peress li l-principji legali u gurisprudenzjali jeħtieġ li jiġu applikati għall-fattispeċje tal-każ il-Qorti tosserva li fattwalment fil-każ odjern is-soċjeta'

[13] It-Tieni Edizzjoni paġna 254 et seq

konvenuta kellha kirja ta' fabbrika mingħand is-soċjeta' attriċi sa minn Mejju 2014 u dan taħt pattijiet u kundizzjonijiet ċari dwar il-modalita' ta' ħlas tal-kera skont kuntratt iffirmat bejn il-partijiet. Is-soċjeta' konvenuta kienet moruża fil-ħlasijiet u nonostante diversi nterpellazzjonijiet baqgħet inadempjenti. Fl-2016 hija saħansitra rrikonoxxiet id-debitu ta' erba' skadenzi u reġgħet qablet fuq modalitajiet ta' ħlas. Għalkemm l-istess soċjeta' konvenuta għamlet ħlas parzjali baqgħet inadempjenti fil-bqija tal-ammont pendenti u wara tlett snin, f'Ottubru 2017 il-kirja ġiet terminata b'ittra. Peress li nonostante dan is-soċjeta' konvenuta baqgħet ma vvakatx il-fabbrika u lanqas ħallset l-ammont ta' arretrati ta' kera dovuti minnha is-soċjeta' attriċi ntavolat il-kawża quddiem il-Bord għall-iżgumbrament u għall-ħlas pendenti a tenur tal-artikolu 16A tal-Kap 169.

2. La darba l-parti konvenuta tiġi notifikata bir-rikors ġuramentat tiskatta l-applikazzjoni tas-subartikolu 5 tal-artikolu in eżami fejn il-leġislatur jispeċifika li jekk -

(a) l-intimat jonqos milli jidher meta jinstema' r-rikors ġuramentat; jew

(b) jidher u ma jikkontestax il-proċedimenti li r-rikorrent ikun beda, għal raġuni ta' irregolarità jew inapplikabilità permezz ta' nota li għandha tiġi ppreżentata fir-reġistru tal-Bord jew matul is-smigħ; jew

(c) wara li jkun għamel eċċezzjoni bħal dik bla ebda suċċess, ma jkunx jissodisfa, bix-xhieda ġuramentata tiegħu, jew xort'oħra, lill-Bord li jkollu difiża *prima facie,* fid-dritt jew fil-fatt, għall-kawża fuq il-mertu; jew

(d) xort'oħra ma jiżvela dawk il-fatti jew punti ta' liġi li jistgħu jitqiesu li jkunu suffiċjenti biex jintitolawh jiddefendi l-kawża

il-Bord għandu minnufih jgħaddi biex jagħti sentenza, fejn jilqa' t-talba tar-rikorrent.

(e) Iżda jekk l-intimat jikkontesta b'suċċess il-proċediment minħabba f'irregolarità, jew inapplikabilità, jew jekk jissodisfa lill-Bord li jkollu difiża prima facie għall-kawża, jew jiżvela dawk il-fatti jew punti ta' liġi li jistgħu jitqiesu li jkunu sufficjenti biex jintitolawh jiddefendi l-kawża, huwa għandu jitħalla jiddefendi l-kawża u jippreżenta risposta fi żmien għoxrin ġurnata mid-data tal-ordni msemmija fil-paragrafu. Minn hemm il-kawża tieħu l-kors normali tagħha bħall-kawżi l-oħra.

Magħmula dawn l-osservazzjonijiet, il-Qorti tqis dan li ġej –

1. Bħala punt tat-tluq irid jiġi enfasizzat li l-għan tal-provvediment tal-liġi in eżami huwa li jħaffef proċeduri quddiem il-Bord tal-Kera f'każijiet li huma meqjusa ċari (*clear-cut*) u fejn l-ipprolungar tagħhom huwa inutli u jservi biss għad-detriment tas-sid li jirriprendi lura l-fond tiegħu u li jirċievi l-arretrati tal-kera dovuti lilu;

2. Għal dak li jirrigwarda d-dritt għal *adversarial hearing*, il-Qorti hija tal-fehma li dan ġie sodisfatt. Meta sar is-smiegħ quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera nhar id-9 ta' Lulju 2018 is-soċjeta' konvenuta kellha f'idejha u a konoxxenza tagħha d-dokumentazzjoni u ċioe' l-provi kollha li kienet issottomettiet is-soċjeta' attriċi mar-rikors ġuramentat u li ġew notifikati lilha fil-5 ta' Ġunju 2018[14] (xahar qabel is-seduta). Anzi jingħad li d-dokumenti kollha kienu fil-pussess tas-soċjeta' konvenuta minn ferm qabel ma' ġiet notifikata bir-rikors ġuramentat peress li l-provi dokumentarji li ressqet is-

[14] Fol 42

soċjeta' attriċi quddiem il-Bord imsemmi kienu kollha jirrigwardaw materjal skambjat bejn il-partijiet matul is-snin u ċioe' l-iskritturi privati ta' bejniethom tal-21 ta' Mejju 2014 u tad-29 ta' Marzu 2016, il-prospett tal-bilanċ dovut bħala kera li kien mibgħut lis-soċjeta' konvenuta u li huwa datat 11 t'Ottubru 2017, l-ittri uffiċjali mibgħuta lis-soċjeta' konvenuta f'Diċembru 2015 u 2016 u l-ittra ta' terminazzjoni tal-kirja t'Ottubru 2017. B'hekk waqt is-sottomissjonijiet orali li saru mid-difensur tagħha fis-seduta tad-9 ta' Lulju 2018, s-soċjeta' konvenuta hija meqjusa li kienet f'qagħda li tikkummenta u tagħmel sottomissjonijiet dwarhom skont il-ħtieġa.

3. Għal dak li jirrigwarda *equality of arms* l-Qorti tqis li -

i. il-każ kien appuntat għas-smiegħ għad-9 ta' Lulju 2018 u kull parti kellha l-opportunita' li tidher u tkun rappreżentata mid-difensur tagħha kif fil-fatt sar;

ii. Huwa minnu li d-dritt li konvenut iressaq l-eċċezzjonijiet tiegħu mhuwhiex awtomatiku, iżda qabel ma tittieħed deċiżjoni jekk għandux jitħalla jressaq eċċezzjonijiet jew le, l-opportunita' raġjonevoli lill-konvenut li jinstema' mill-Bord mhijiex negata lilu. Anzi, l-konvenut mhux biss għandu ċ-ċans li jikkontesta l-proċeduri għal raġuni ta' irregolarità jew inapplikabilità permezz ta' nota (li fil-każ odjern lanqas biss saret) imma wkoll li jixhed u jagħmel sottomissjonijiet quddiem il-Bord. Jiġi osservat li sabiex jiġi ammess li jressaq difiża permezz ta' eċċezzjonijiet formali**, kull ma jeħtieġlu jagħmel il-konvenut huwa li jissodisfa lill-Qorti li hu għandu oppożizzjoni valida fuq livell *prima facie* u kwindi <u>prova minima u bażika</u>**. Tfakkar il-Qorti, jekk qatt hemm bżonn għal hekk, li dan il-livell mitlub huwa tant minimu li fis-sistema nostrana ċivili huwa tradott fil-kliem *"mad-daqqa t'għajn"*. Huwa xejn aktar mill-istess livell mitlub biex il-Qorti teżamina talbiet ta' mandati kawtelatorji u revoki tagħhom, għalhekk 'l hinn mill-mertu propju. B'hekk din il-proċedura magħżula mil-leġislatur mhijiex tali li tinnewtralizza d-dritt ta' smiegħ xieraq

għall-konvenut: *a contrario*. Dan kollu fil-fehma ta' din il-Qorti jilħaq bilanċ bejn id-dritt li jkun qed ifittex is-sid li jirriprendi lura l-fond mikri u d-dritt tal-inkwilin li jingħata l-opportunita' li jipproponi difiża valida fil-mertu. Iżda jekk nonostante din l-opportunita' il-konvenut lanqas fuq livell superfiċjali ma jirnexxielu jikkonvinċi lill-Bord li huwa għandu mqar difiża minimament valida xi jressaq ikun kontro-sens li l-proċeduri jitwalu inutilment u dan anke b'rispett għall-fergħa l-oħra tad-dritt għal smiegħ xieraq u ċioe' li s-smiegħ irid isir għeluq żmien raġjonevoli.

iii. Il-fatt waħdu li dan il-proċess fejn il-Bord f'seduta waħda jiddeċiedi *prima facie* jekk hemmx punti ta' fatt jew ta' dritt li jimmeritaw difiża da parti tal-konvenut ma jtellifx fil-fehma tal-Qorti l-protezzjoni tal-Konvenzjoni lill-konvenut għax qabel ma tittieħed tali deċiżjoni l-opportunita' li l-konvenut isemma' leħnu kemm permezz ta' xhieda u anke ta' sottomissjonijiet waqt dik is-seduta hija disponibbli għalih. Jiġi enfasizzat li sabiex jiġi rispettat id-dritt ta' smiegħ xieraq tal-partijiet mhumhiex tant il-kwantita' jew it-tul tas-seduti li huwa determinanti imma l-opportunita' li kull parti tingħata biex iġġib 'il quddiem il-pożizzjoni tagħha fil-każ. Issa l-fatt li l-leġislatur jikkonċedi lill-Bord il-poter li jiffiltra d-difiża proposta mill-konvenut qabel jitħalla javvanza 'l quddiem dik l-istess difiża b'mod formali m'għandux għalhekk jitqies leżiv tal-prinċipju tal-*equality of arms*.

iv. B'referenza għall-każ odjern il-Qorti tqis li l-isfond fattwali li rriżulta kien ta' sitwazzjoni fejn is-soċjeta' konvenuta għal snin sħaħ naqset milli tonora l-obbligi kuntrattwali tagħha fuq il-kirja tal-fabbrika, u li għalhekk anke fuq bażi *prima facie* l-miżien kien diġa' jxaqleb lejn is-soċjeta' attriċi. Imbagħad fl-opportunita' li kellha s-soċjeta' konvenuta li tagħmel sottomissjonijiet biex titħalla tiddefendi ruħha b'eċċezzjonijiet formali hija la kkontestat l-ammont u lanqas il-premessi tar-rikors ġuramentat (li del resto kienu kollha sostanzjati bi provi dokumentarji). L-unika sottomissjoni li għamlet biex titħalla tressaq l-

eċċezzjonijiet formali kienet li *"l-ħlasijiet rappreżentanti arretrati ta' kera ma sarux minħabba forza maġġuri, billi n-negozju li kellha l-kumpanija f'Dubai mar ħażin għaliex il-fabbrika inħarqet*", asserzjoni li lanqas biss ġiet ippruvata almenu sal-grad *prima facie* kif osserva l-Bord fis-sentenza tiegħu**.** Mela ma kienx każ ta' *inequality of arms* għax bħalma s-soċjeta' attriċi ġabet il-provi dokumentarji biex issostni l-pożizzjoni tagħha, hekk is-soċjeta' konvenuta tħalliet tressaq argumenti biex tipprova turi li tista' tirribattihom. In-nuqqas ta' suċċess f'dan it-tentattiv mogħti mill-liġi lis-soċjeta' konvenuta huwa dovut biss għall-fatt li ebda ħjiel ta' difiża valida ma ġie muri a sodisfazzjon tal-Bord u mhux għax ma ġewx rispettati d-drittijiet fundamentali tagħha.

v. Ma jridx jintesa wkoll il-fatt li d-deċiżjoni tal-Bord hija wkoll miftuħa għall-iskrutinju tal-Qorti tal-Appell permezz ta' appell li jista' jsir fi żmien għoxrin jum. Għalhekk il-liġi tipprovdi livell ieħor ta' skrutinju a benefiċċju tal-konvenut, id-doppjo ezami.

vi. In fine l-Qorti tisħaq li l-proċeduri kostituzzjonali m'għandhomx iservu ta' paraventu għal min irid jevadi l-obbligi tiegħu jew jirbaħ il-benefiċċju taż-żmien, **bħal ma sfortunatament qiegħed jiġri ta' spiss dan l-aħħar f'diversi lanjanzi kostituzzjonali mressqa,** u b'hekk jitwalu l-proċeduri għalxejn **iżda biss** sabiex jassikuraw li d-drittijiet fundamentali tal-individu ma ġewx preġudikati. **Din hija l-vera intenzzjoni tagħhom!**

Fid-dawl tas-suespost ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tas-soċjeta' konvenuta ma jirriżulta li seħħ.

Għal dawn il-motivi l-Qorti twieġeb għall-kwistjoni kostituzzjonali riferuta lilha mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fid-digriet tagħha tal-14 ta' Diċembru 2018 u ssib li għar-raġunijiet kollha msemmija fis-sentenza tal-lum l-artikolu 16A tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta ma jiksirx id-dritt

fundamentali ta' smiegħ xieraq tas-soċjeta' konvenuta kif protett bl-artikolu 39 (2) tal-Kostituzzjoni u l-artikolu 6 tal-Konvenzjoni.

Għalhekk tordna lir-Registratur sabiex jirrimanda l-atti lura lill-Qorti Riferenti sabiex tkompli bis-smiegħ tal-appell fil-mertu.

Onor. Dr. Miriam Hayman LL.D.
Imħallef

Victor Deguara
Dep. Reġ.