MALTA

QORTI TAL-APPELL
(Sede Inferjuri)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tas-16 ta' Marzu, 2022

Appell Inferjuri Numru 80/2021 LM

Georgina armla minn Philip Grima (K.I. 320638M), Joseph Grima (K.I. 714462M) u Doreen Grima (K.I. 213265M)
('l-appellati')

vs.

Mary Galea (K.I. 443449M) u Joseph Galea (K.I. 530553M)
('l-appellanti')

Il-Qorti,

<u>Preliminari</u>

1. Dan huwa appell magħmul mill-intimati **Mary Galea (K.I. 443449M)** u **Joseph Galea (K.I. 530553M)**, [hawnhekk 'l-appellanti'], minn deċiżjoni tal-Bord li Jirregola l-Kera [minn issa 'l quddiem 'il-Bord'], tad-19 ta' Mejju, 2021 [minn issa 'l quddiem 'is-sentenza appellata'], li permezz tagħha l-Bord laqa' t-talbiet tar-rikorrenti, hawnhekk 'l-appellati' **Georgina armla minn Philip Grima (K.I.**

320638M), Joseph Grima (K.I. 714462M) u Doreen Grima (K.I. 213265M) fil-konfront tal-intimati; iddikjara li abbażi ta' dak li ġie deċiż mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) tat-18 ta' Marzu, 2021 fl-ismijiet **Giorgina Grima et *vs.* L-Avukat tal-Istat et** (Rikors Numru 108/2020), l-intimati Mary Galea u Joseph Galea ma jistgħux jibqgħu jistrieħu fuq id-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta sabiex jibqgħu jokkupaw il-fond 125, Triq Frans Sammut, ġia Bishop Caruana Street, Ħaż-Żebbuġ [minn issa 'il quddiem 'il-fond'] li huwa proprjetà tar-rikorrenti; astjena milli jieħu konjizzjoni tal-parti tat-talba tar-rikorrenti sabiex jiġi ddikjarat li kull ġurnata fl-okkupazzjoni da parti tal-intimati qiegħda tikkawża danni lir-rikorrenti; u kkundanna lill-intimati Mary Galea u Joseph Galea jiżgumbraw mill-fond mertu ta' dawn il-proċeduri fi żmien disgħin (90) ġurnata mid-data tas-sentenza, filwaqt li jirritornaw il-fond bil-pussess battal lir-rikorrenti.

<u>Fatti</u>

2. Fir-rikors tagħhom quddiem il-Bord, ir-rikorrenti spjegaw li huma l-proprjetarji tal-fond, liema fond oriġinarjament kien inkera lill-ġenituri tal-intimati. Spjegaw li l-ġenituri tal-intimati baqgħu jgħixu f'dan il-fond sa mewthom, filwaqt li uliedhom l-intimati kienu jgħixu magħhom f'dan il-fond. Ir-rikorrenti qalu li l-intimati kienu protetti f'din il-kirja *ai termini* tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Spjegaw li Philip Grima ġie nieqes fit-2 ta' Diċembru, 2015, u li l-wirt tiegħu iddevolva fuq ir-rikorrenti *ab intestato*. Ir-rikorrenti spjegaw li l-kera li qegħdin iħallsu l-intimati hija l-minimu stabbilit bil-liġi jiġifieri €209.30 fis-sena pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem,

liema kera tiġi riveduta kull tliet snin skont ir-rata tal-inflazzjoni, u dan meta l-valur lokatizju tal-fond fis-suq huwa ferm aktar minn dak stabbilit bid-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, li huma marbutin mal-kera li l-fond seta' jġib fl-4 t'Awwissu, 1914. Ir-rikorrenti qalu li qabel l-emenda li ddaħħlet bl-Att X tal-2009, kien japplika l-prinċipju tal-*fair rent, ai termini* tar-*Rent Restriction Dwelling House Ordinance,* tal-1944, liema *fair rent* ma seta' qatt jeċċedi dak li hemm stipulat fl-artikolu 4 tal-Kap. 69. Ir-rikorrenti qalu li l-kera għalhekk hija fissa bil-liġi u ma tistax tinbidel minkejja li l-prezzijiet fis-suq dejjem jogħlew u llum hemm diskrepanza kbira bejn il-kera annwali li huma qegħdin jipperċepixxu minn dan il-fond u r-redditu li l-fond seta' jġib fis-suq ħieles. Ir-rikorrenti spjegaw li fis-suq ħieles dan il-fond jinkera mill-inqas b'€2,500 fix-xahar, u minkejja l-promulgazzjoni tal-Att X tal-2009, is-sitwazzjoni tagħhom bl-ebda mod ma ġiet imtejba, għaliex it-tfal tal-intimati aktarx li ser ikollhom jedd jidħlu fil-kirja. Ir-rikorrenti qalu li bil-mod kif taħdem il-liġi, huma m'għandhom l-ebda tama li qatt jistgħu jiksbu pussess effettiv tal-fond jew redditu reali mill-fond tul ħajjithom. Ir-rikorrenti spjegaw li huma pproċedew b'kawża kostituzzjonali kontra l-intimati[1], fejn il-Qorti ddeċidiet li l-kirja odjerna hija leżiva tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti kif protetti bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem [minn issa 'l-Konvenzjoni Ewropea'] u bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta [minn issa 'il-Kostituzzjoni']. Qalu li ladarba ġie deċiż li l-jeddijiet fundamentali tagħhom ġew miksura, l-intimati ngħataw direzzjoni li ma jibqgħux jistrieħu fuq il-protezzjoni mogħtija lilhom bil-Kap. 69 sabiex jibqgħu jokkupaw il-fond in

[1] Prim Awla, Sede Kostituzzjonali, rikors numru 108/2020 JZM fl-ismijiet **Georgina Grima et *vs.* Avukat tal-Istat et**, li ġiet deċiża finalment mill-istess Qorti fit-18 ta' Marzu 2021.

kwistjoni. Ir-rikorrenti sostnew li konsegwenza ta' din id-deċiżjoni, kwalsiasi kirja viġenti bejn il-partijiet hija nulla u mingħajr effett, għaliex kull ħaġa li saret taħt liġi li ġiet dikjarata li tikser il-Kostituzzjoni ta' Malta u/jew il-Konvenzjoni Ewropea hija nulla u mingħajr effett. Ir-rikorrenti qalu li dan ifisser li l-intimati m'għandhomx jedd jibqgħu fl-okkupazzjoni tal-fond stante li *ai termini* tas-sentenza surreferita, il-Qorti ddikjarat li l-intimati ma jistgħux jibqgħu jokkupaw l-fond b'titolu ta' lokazzjoni *ai termini* tal-Kap. 69, liema liġi ġiet dikjarata li hija leżiva drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni in konfront tal-istess sidien rikorrenti, biex b'hekk l-intimati mhux qed jokkupaw il-fond taħt l-ebda titolu ta' kera li xi darba kellhom. Konsegwentement *ai termini* tal-artikolu 6 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 3 tal-Konvenzjoni Ewropea, kulma sar taħt liġi li ġiet dikjarata li tivvjola l-Kostituzzjoni u/jew l-Konvenzjoni Ewropea, huwa null u bla effett.

<u>Mertu</u>

3. Permezz tat-talbiet tagħhom lill-Bord, ir-rikorrenti talbu li jiġi dikjarat u deċiż li l-intimati ma jistgħux jibqgħu jokkupaw il-fond, stante li l-kirja viġenti bejn il-partijiet ġiet terminata bl-imsemmija sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tat-18 ta' Marzu, 2021, u talbu wkoll li l-Bord jordna l-iżgumbrament tal-intimati mill-fond mertu ta' dawn il-proċeduri.

4. Flimkien mar-rikors promutur tagħhom, ir-rikorrenti ppreżentaw l-*affidavit* ta' **Doreen Grima**, li kkonfermat il-fatti esposti fir-rikors promotur, kopja taċ-ċertifikat tal-mewt ta' Philip Grima, kopja tar-riċerki testamentarji ta'

Philip Grima, kopja tad-digriet tal-Qorti ta' Ġurisdizzjoni Volontarja, estratt mid-dikjarazzjoni *causa mortis* tal-1 ta' Diċembru, 2016 fl-atti tan-Nutar Herbert Cassar dwar il-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, kopja taċ-ċertifikat ta' non-dekontroll maħruġ minn Identity Malta, kif ukoll kopja tad-deċiżjoni tal-Prim'Awla (Sede Kostituzzjonali) fl-ismijiet **Georgina Grima et *vs.* Avukat tal-Istat et**, deċiża fit-18 ta' Marzu, 2021.

5. Fl-ewwel seduta li saret quddiem il-Bord, l-avukat difensur tal-intimati informa lill-Bord li dawn għandhom difiża x'jagħtu għat-talbiet tar-rikorrenti. Il-Bord, wara li sema' t-trattazzjoni tal-partijiet, qies li fuq bażi *prima facie* l-intimati ma kellhomx difiża valida x'jagħtu, u għalhekk ċaħad it-talba tagħhom sabiex jikkontestaw it-talbiet tar-rikorrenti, u għadda għas-sentenza.

Is-Sentenza Appellata

6. Permezz tas-sentenza mogħtija fid-19 ta' Mejju, 2021, il-Bord laqa' t-talbiet tar-rikorrenti u konsegwentement ordna l-iżgumbrament tal-intimati mill-fond, u dan wara li għamel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

> *"**Ikkunsidra;***
>
> *Illi mir-riżultanzi proċesswali jirriżulta illi l-intimati jikru mingħand ir-rikorrenti l-fond numru 125, Triq Frans Sammut ġja Bishop Caruana Street, Żebbuġ versu l-kera ta' €209.30 fis-sena.*
>
> *Jirriżulta wkoll illi in konnessjoni mal-kirja* de quo *r-rikorrenti pproċedew b'kawża kostituzzjonali fl-ismijiet **Georgina Grima et vs l-Avukat tal-Istat et** liema kawża ġiet deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fit-18 ta' Marzu, 2021, fejn fost affarijiet oħra ġie dikjarat illi r-rikorrenti ġarrbu vjolazzjoni tal-jeddijiet fondamentali tagħhom kif imħarsa bl-Ewwel (1) Artikolu tal-Ewwel (1) Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-*

Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali. Ġie deċiż ukoll is-segwenti u ċioe:

*“**Riferibbilment ukoll għall-ewwel (1) talba, tiddikjara u tiddeċiedi li peress li d-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta’ Malta jagħtu dritt ta’ rilokazzjoni lill-intimati Galea, dawn ma jistgħux jibqgħu jistrieħu fuq il-Kap. 69 sabiex jibqgħu jokkupaw il-fond 125, Triq Frans Sammut, ġia Triq l-Isqof Caruana, Żebbuġ.”***

Madanakollu, l-istess qorti ċaħdet it-talba tar-rikorrenti sabiex tiżgombra lill-intimati mill-fond de quo *u dan stante li l-istess Qorti ma kienx il-*forum *appożitu sabiex tingħata tali deċiżjoni.*

Illi għaldaqstant ir-rikorrenti pproċedew quddiem dan il-Bord stante li waħda mill-kompetenzi tiegħu huwa li jordna żgumbrament minn fondi mikrija.

Illi fil-fehma tal-Bord, is-sentenza su ċitata, ikkrejat dritt kweżit fir-rikorrenti fil-mument li l-istess saret res judicata. *Illi dan qiegħed jingħad anke fid-dawl tal-artikolu 6 tal-Kostituzzjoni ta’ Malta li jesiġi li jekk xi liġi għandha tkun inkonsistenti mal-Kostituzzjoni ta’ Malta, l-istess Kostituzzjoni għandha tipprevali u l-liġi l-oħra għandha, safejn tkun inkonsistenti, tkun bla effett. Kwindi ċertament, fid-dawl tas-sentenza tal-Prim’Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), l-intimati ma jistgħux jibqgħu jistrieħu iktar fuq id-drittijiet ta’ rilokazzjoni naxxenti mill-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta’ Malta, li għalkemm kif qal tajjeb id-difensur tal-intimati d-disposizzjonijiet tal-imsemmi Kapitolu għadhom viġenti, ġew dikjarati leżivi tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u kwindi bla effett. Lanqas ma jistgħu l-intimati jsibu kenn minn xi dritt naxxenti mill-Kodiċi Ċivili kif ġie dibattut mid-difensur tagħhom.*

Illi l-Bord jirrileva illi l-argumenti mressqa mill-intimati fis-sottomissjoni orali tad-difensur tagħhom diġà ġew trattati in parte *quddiem dan il-Bord kif presjedut fil-kawża fl-ismijiet* **Anthony Debono et vs Stefan Mifsud et** *(fn. 1 mhux appellata), liema kawża ġiet deċiża fil-25 ta’ Marzu, 2021 fejn dan il-Bord iddeċieda s-segwenti:*

“Wieħed irid jiftakar li l-punto di partenza ta’ din il-kawża huwa dikjarazzjoni ta’ vjolazzjoni tad-dritt fundamentali tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjetà tagħhom. B’dak argumentat mill-intimati qiegħed jiġi propost illi r-rikorrenti għandhom ikomplu jġarrbu ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom sakemm jiskadi t-terminu kurrenti tal-kirja, taħt l-istess termini u kundizzjonijiet, liema termini u kundizzjonijiet ġew dikjarati bħala leżivi għad-drittijiet fundamentali tagħhom. Illi li kieku dan il-Bord kellu jilqa’ tali argumenti u eċċezzjoni jkun qiegħed jirrendi ruħhu kompliċi fil-ksur ta’ drittijiet fundamentali kif dikjarat mill-Qorti Kostituzzjonali, ħaġa li ċertament dan il-Bord mhux sejjer jagħmel.”

Illi l-Bord m'għandux x'iżid ma' dak enunċjat hawn fuq. Madanakollu, il-Bord ħa wkoll in konsiderazzjoni s-sottomissjoni tad-difensur tal-intimati illi riċentement għadda fil-Parlament abbozz ta' liġi dwar il-kirjiet protetti u li skont hu dan jista' jaffettwa l-pożizzjoni tal-partijiet. Illi filwaqt li l-Bord japprezza l-argumenti mressqa mid-difensur tal-intimati, jirrileva illi ma jistax jiskarta l-pronunzjament tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), liema pronunzjament ikkristallizza l-pożizzjoni bejn il-partijiet.

Illi dan il-Bord intalab ukoll sabiex jiffissa terminu qasir u perentorju entro liema l-intimati għandhom jiżgumbraw mill-fond de quo. Il-Bord japprezza li l-intimati jistgħu jsibu rwieħhom f'diffikultajiet kbar wara din id-deċiżjoni. Madankollu l-Bord irid iħares ukoll id-drittijiet tas-sidien kif enunċjati bis-sentenza kostituzzjonali. Għalhekk huwa tal-fehma illi fiċ-ċirkostanzi għandu jagħti żmien biżżejjed biex l-intimati, li għandhom ċertu età, jilħqu jagħmlu arranġamenti alternattivi. Għaldaqstant se jkun qiegħed jordna lill-intimati sabiex jiżgumbraw mill-fond de quo fi żmien disgħin (90) ġurnata.

Illi finalment, dan il-Bord intalab jiddikjara u jiddeċiedi li kull ġurnata in okkupazzjoni qed tikkawża danni lir-rikorrenti. Abbażi ta' dak deċiż hawn fuq, il-Bord se jastjeni milli jieħu konjizzjoni ta' din it-talba, b'riserva għal kwalunkwe dritt spettanti lir-rikorrenti.

Decide

Għal dawn il-motivi, dan il-Bord qiegħed jaqta' u jiddeċiedi billi jilqa' t-talbiet kollha tar-rikorrenti fit-termini hawn taħt enunċjati, u għaldaqstant:

1. *Jiddikjara u jiddeċiedi illi abbażi ta' dak deċiż mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fid-deċiżjoni tagħha tat-18 ta' Marzu, 2021 fl-ismijiet* ***Georgina Grima et vs l-Avukat tal-Istat et*** *(Rikors Numru 108/2020), l-intimati Mary Galea u Joseph Galea ma jistgħux jibqgħu jistrieħu fuq id-disposizzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini (Kapitolu 69) sabiex jibqgħu fl-okkupazzjoni tal-fond 125, Triq Frans Sammut ġia Bishop Caruana Street, Żebbuġ, proprjetà tar-rikorrenti;*

2. *Jastjeni milli jieħu konjizzjoni ta' dik il-parti tal-ewwel talba fejn intalbet dikjarazzjoni li* 'kull ġurnata in okkupazzjoni qed tikkawża danni lir-rikorrenti', *u dana b'riserva għal kwalunkwe dritt spettanti lir-rikorrenti;*

3. *Jikkundanna lill-intimati Mary Galea u Joseph Galea jiżgumbraw mill-fond numru 125, Triq Frans Sammut ġia Bishop Caruana Street, Ħaż-Żebbuġ fi żmien disgħin (90) ġurnata mil-lum u jirritornaw l-istess fond bil-pussess battal favur ir-rikorrenti.*

In vista taċ-ċirkostanzi partikolari tal-każ, l-ispejjeż jibqgħu bla taxxa bejn il-partijiet."

L-Appell

7. L-intimati ressqu l-appell tagħhom mis-sentenza appellata fl-4 ta' Ġunju, 2021, fejn talbu lil din il-Qorti sabiex,

> *"... jogħġobha tilqa' l-appell billi tħassar, tirrevoka u tikkanċella s-sentenza mogħtija mill-Onorabbli Bord li Jirregola l-Kera fl-ismijiet premessi (rikors numru 80/2021CG) fid-19 ta' Mejju, 2021 u minflok tgħaddi sabiex tiċħad it-talba attriċi illi l-kważa odjerna tinstema' bid-dispensa tas-smigħ, tiddikjara li l-appellanti għandhom difiża prima facie jew huma altrimenti intitolati jiddefendu l-kawża odjerna intavolata mill-appellati u konsegwentement tibgħat il-kawża u l-atti lura lill-Ewwel Onorabbli Bord sabiex jipproċedi skont il-liġi (inkluż bl-operazzjoni tal-Artikolu 16A(5)(b) et seq tal-Kap. 69, kif applikabbli), bl-ispejjeż tal-istanzi kollha kontra l-appellati."*

8. L-appellanti qalu li l-Bord kien żbaljat meta kkonċeda t-talba tal-appellati sabiex il-proċeduri jinstemgħu bil-proċedura sommarja, għaliex it-talbiet kif impostati fir-rikors promutur ma kinux jikkonċedu lill-appellati d-dritt li jipproċedu b'dan il-mod. Qalu li huma diġà ppreżentaw nota quddiem il-Bord kif permess lilhom bl-artikolu 16A(5)(a) tal-Kap. 69. L-appellanti qalu li l-artikolu 16A tal-Kap. 69 huwa skjett dwar il-każijiet li fihom wieħed jista' jitlob lill-Bord jiddeċiedi l-kawża bid-dispensa tas-smigħ, u dan l-artikolu tal-liġi jagħmilha ċara li proċeduri sommarji jistgħu jsiru unikament meta t-talba tkun biss għat-tkeċċija ta' persuni mill-kirja. Komplew jgħidu li l-appellati għamlu għadd ta' talbiet lill-Bord, fosthom talbu li jiġi dikjarat li l-kirja viġenti bejn il-partijiet hija tterminata, u talbu ukoll sabiex wara tali dikjarazzjoni jgħaddi sabiex jiżgombra lill-appellanti mill-fond mertu tal-kawża. L-appellanti qalu li għalhekk l-appellati

naqsu milli jissodisfaw ir-rekwiżiti *sine qua non* tal-artikolu 16A tal-Kap. 69. L-appellanti sostnew li l-ewwel talba tal-appellati hija l-prova reġina meħtieġa li l-Bord kien żbaljat meta aċċetta li jisma' l-proċeduri bid-dispensa tas-smigħ, u dan għaliex l-appellati kienu qegħdin jammettu li l-kirja kienet għadha viġenti bejn il-partijiet, tant hu hekk li kellhom jitolbu lill-Bord jiddikjara u jiddeċiedi li din il-kirja ġiet terminata. L-appellanti qalu wkoll li l-fatt li l-kirja kienet għadha viġenti meta nbdew il-proċeduri quddiem il-Bord, ġie rikonoxxut mill-Bord stess meta dan ikkonsidra li mir-riżultanzi proċesswali jirriżulta li l-appellanti/l-intimati jikru l-fond mertu ta' dawn il-proċeduri mingħand l-appellati/ir-rikorrenti. L-appellanti qalu li dak li ddeċidiet il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) huwa li l-intimati/l-appellanti m'għandhomx jistrieħu aktar fuq id-disposizzjonijiet tal-Kap. 69, u li hemm differenza netta bejn nuqqas ta' serħan fuq id-disposizzjonijiet tal-liġi u dikjarazzjoni ta' terminazzjoni ta' kirja.

9. L-appellanti qalu li huma ħassewhom aggravati wkoll għaliex anki fuq bażi ta' *prima facie,* il-Bord kien żbaljat meta ċaħad it-talba tagħhom biex jikkontestaw dawn il-proċeduri, peress li kellhom u għad għandhom difiża x'jagħtu, aktar u aktar meta wieħed jikkonsidra n-nuqqas ta' motivazzjonijiet da parti tal-Bord fir-rigward taċ-ċaħda tat-talba tagħhom għall-preżentata ta' difiża għall-kawża miġjuba kontrihom. L-appellanti qalu li kwalunkwe provvediment tal-Qorti, inkluż digrieti ta' ċaħda ta' difiża fi proċeduri sommarji, għandhom ikunu motivati mill-bidu sal-aħħar, u dan peress li provvediment ikun ibbażat fuq il-konsiderazzjonijiet magħmula, li min-naħa tagħhom ikunu bbażati fuq il-premessi li jkunu taw lok għalihom. L-appellanti ċċitaw diversi deċiżjonijiet tal-Qrati tagħna in sostenn ta' dan l-argument tagħhom, u qalu li meta ġudikant juża d-diskrezzjoni permessa lilu mil-liġi dwar jekk kawża sommarja għandhiex

tiġi kkontestata jew le, tali diskrezzjoni għandha tiġi wżata bl-ogħla grad ta' kawtela possibbli, sabiex ma tiġix miċħuda l-possibilità lill-parti intimata li tikkontesta t-talba magħmula kontriha. L-appellanti qalu wkoll li f'każijiet fejn Qorti tikkonċedi li proċeduri għandhom jinstemgħu bil-proċedura sommarja, il-Qorti trid tkun konvinta li l-parti intimata m'għandhiex difiża x'tagħti, u f'każ ta' dubju għandu jiġi konċess lill-parti intimata l-fakoltà li tippreżenta d-difiża tagħha. Qalu li dan jirriżulta wkoll mill-fatt li l-analiżi rikjesta mill-Qorti hija biss waħda ta' *prima facie,* li mhux neċessarjament tillustra s-sitwazzjoni reali eżistenti bejn il-partijiet.

10. L-appellanti żiedu jgħidu li l-artikolu 16A(5) subinċiż (a) tal-Kap. 69 jelenka liema huma s-sitwazzjonijiet li fihom il-Bord għandu jgħaddi għas-sentenza minn dakinhar tal-ewwel seduta. Waħda mis-sitwazzjonijiet hija fejn il-parti intimata tonqos milli tidher meta jinstema' r-rikors promotur, li mhux il-każ hawnhekk stante li l-appellant Joseph Grima deher quddiem il-Bord f'ismu proprju, kif ukoll in rappreżentanza ta' oħtu. Sitwazzjoni oħra fejn il-Bord jista' jgħaddi għas-sentenza minn dakinhar tal-ewwel seduta, hija fejn l-intimat jidher u ma jikkontestax il-proċedimenti li r-rikorrenti jkun beda għal raġuni ta' irregolarità jew inapplikabilità, u l-intimat jista' jagħmel nota ta' sottomissjonijiet minħabba f'hekk. L-appellanti qalu li dan ir-rekwiżit fil-fatt jolqot l-ewwel aggravju sollevat minnhom, u ma jirriżultax sodisfatt għar-raġunijiet mogħtija minnhom fl-ewwel aggravju tagħhom. It-tielet sitwazzjoni hija fejn l-intimat jidher u ma jkunx jissodisfa, bix-xhieda ġuramentata tiegħu, lill-Bord li jkollu difiża *prima facie,* fid-dritt jew fil-fatt, għall-kawża fuq il-mertu. L-appellanti qalu li x-xhieda ġuramentata mhijiex *sine qua non* f'dawn il-kawżi, stante li l-liġi stess tipprovdi għax-'xhieda ġuramentata (tiegħu) jew xort'oħra'.

Qalu li l-liġi tipprovdi li l-Bord għandu jkun sodisfatt li hemm difiża *prima facie,* u li dan ifisser li l-appellanti ma kellhomx jippruvaw, li fuq bilanċ ta' probabbiltajiet huma kellhom difiża x'jagħtu, iżda li mad-daqqa t'għajn kien hemm difiża x'titqajjem. Qalu li huma għandhom difiża kemm fil-fatt kif ukoll fid-dritt x'jagħtu.

11. L-appellanti spjegaw li dawn il-proċeduri nbdew mill-appellati wara li għamlu proċeduri quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) kontra l-Istat Malti, li nstab responsabbli għall-vjolazzjoni tal-jeddijiet tal-appellati kif sanċiti fl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Qalu li għalhekk mhux minnu dak li ppremettew l-appellati li Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) sabet leżjoni wkoll tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. Qalu li minn dan isegwi li kull riferiment li sar għall-artikolu 6 tal-Kostituzzjoni huwa gratuwitu u ma japplikax għall-każ odjern, hekk kif l-applikazzjoni ta' dan l-artikolu hija limitata biss għal sitwazzjonijiet fejn 'xi liġi oħra tkun inkonsistenti ma' din il-Kostituzzjoni'. L-appellanti qalu li għalhekk il-Bord kien żbaljat meta applika l-artikolu 6 tal-Kostituzzjoni għall-każ odjern, hekk kif l-applikazzjoni ta' dan l-artikolu hija limitata biss għal sitwazzjonijiet fejn "xi liġi oħra tkun inkonsistenti ma' din il-Kostituzzjoni. Qalu wkoll li la l-artikolu 3 tal-Kap. 319 u lanqas l-artikolu 6 tal-Kostituzzjoni ma jistgħu jintużaw sabiex l-appellati b'xi mod jargumentaw li l-kirja ġiet reża nulla awtomatikament wara s-sentenza tat-18 ta' Marzu, 2021. L-appellanti qalu li l-pożizzjoni tal-Qrati tagħna dejjem kienet li la l-artikolu 6 tal-Kostituzzjoni u lanqas l-artikolu 3(2) tal-Kap. 319 ma jagħtu s-setgħa lill-Qrati tagħna jiddikjaraw liġijiet nulli, iżda dik is-setgħa hija esklussivament fdata f'idejn il-Parlament Malti.

12. L-appellanti qalu li fir-rikors promotur l-appellati saħqu li huma m'għandhomx speranza reali li jieħdu l-fond lura għaliex bl-applikazzjoni tal-liġi viġenti, it-tfal tal-appellanti aktarx ikollhom jedd jirtu l-kirja. L-appellanti qalu li dan mhux minnu għaliex huma aħwa anzjani, u tfal m'għandhomx. Qalu wkoll li b'xorti ħażina huma t-tnejn ibatu minn diversi kundizzjonijiet ta' saħħa, u għalhekk m'għandux jirriżulta li l-biża' tal-appellati hija ġustifikata.

13. L-appellanti qalu wkoll li huma għandhom difiża x'joffru għaliex id-deċiżjoni tal-Prim'Awla sabet leżjoni fir-rigward tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif eżistenti fit-18 ta' Marzu, 2021, iżda fir-rigward tal-applikazzjoni tal-Att X tal-2009, il-Prim'Awla (Sede Kostituzzjonali) ma sabitx li hemm leżjoni tad-drittijiet fundamentali tal-appellati. F'dan ir-rigward, l-appellanti għamlu riferiment għall-artikolu 1531F tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, u qalu li f'dawn il-proċeduri huwa rikonoxxut li huma l-inkwilini tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, u li l-ġenituri tagħhom mietu qabel l-1 ta' Ġunju, 2008. Qalu li l-appellati dejjem baqgħu jirċievu u jaċċettaw il-kera mingħandhom wara l-mewt tal-ġenituri tagħhom, u għalhekk fl-1 ta' Ġunju, 2008 huma kienu diġà ġew rikonoxxuti bħala inkwilini mill-appellati. Żiedu jgħidu li l-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) sabet li hemm leżjoni tal-jeddijiet fundamentali tal-appellati minħabba f'dak li jipprovdi l-Kap. 69, u għalhekk ordnat lill-appellanti ma jibqgħux jistrieħu fuq id-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 kif eżistenti dak iż-żmien, imma qatt ma ordnat lill-appellanti sabiex ma jistrieħux fuq l-Att X tal-2009, u/jew fuq id-disposizzjonijiet l-oħra tal-Kap. 16, liema disposizzjonijiet għandhom ħajja awtonoma mill-Kap. 69. L-appellanti qalu li huma bħala inkwilini rikonoxxuti kellhom titolu validu fl-1 ta' Ġunju, 2008 u dan it-titolu kien

rikonoxxut mill-appellati, u għalhekk għad għandhom dritt jibqgħu jokkupaw il-fond, għaliex fl-eżekuzzjoni tad-drittijiet tagħhom huma mhumiex qegħdin imorru kontra dak deċiż mill-Prim'Awla. L-appellanti qalu li huma l-appellati li qegħdin jippruvaw jistultifikaw id-drittijiet tal-appellanti li jibqgħu jgħixu f'dan il-fond fil-paċi wara x-xogħlijiet li l-appellanti għamlu fil-fond mingħajr ma ppretendew ħlas għalih.

14. L-appellanti qalu wkoll li l-iżgumbrament tagħhom mill-fond sejjer iwassal għal sitwazzjoni fejn ser ikunu l-jeddijiet fundamentali tagħhom li ser jiġu miksura. Qalu li mhuwiex ġust li huma jsofru żgumbrament minħabba fi vjolazzjoni tal-jeddijiet fundamentali tal-appellati li għaliha huwa unikament u esklussivament responsabbli l-Istat Malti. Qalu li għaldaqstant l-iżgumbrament tagħhom mill-fond mingħajr il-ġusti ekwilibriji, ma jagħmel xejn għajr li jippreġudika d-drittijiet fundamentali tal-appellanti kif protetti bl-artikolu 32(ċ) u 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, l-artikolu 8 tal-Konvenzjoni Ewropea u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, kif ukoll l-Artikolu 25(1) tal-Istqarrija Universali dwar id-Drittijiet tal-Bniedem u l-Artikolu 11(1) tal-International Covenant on Economic, Social and Cultural Rights. Qalu li huma m'għandhomx jispiċċaw mingħajr saqaf fuq rashom talli tul is-snin straħu fuq il-liġijiet promulgati mill-Istat Malti, u jekk il-jeddijiet tal-appellati sfaw leżi minħabba f'xi azzjoni tal-Istat Malti, hemm diversi rimedji li huma jistgħu jingħataw. L-appellanti qalu li ladarba ġie deċiż li kien l-Istat Malti li kiser il-jeddijiet fundamentali tal-appellati, għandu jkun l-Istat Malti li jagħmel tajjeb bil-ħlas ta' kumpens għal dan il-ksur. L-appellanti qalu wkoll li l-kirja kienet waħda li saret bi qbil bejn il-partijiet, u kien biss wara l-operazzjoni tal-liġijiet

promulgati mill-Istat Malti li nbidel l-*istatus quo.* Qalu li bħala inkwilini huma kellhom garanzija bis-saħħa tal-liġijiet viġenti li setgħu jibqgħu jirrisjedu fil-fond mikri minnhom, u kienu ser jibqgħu jiġu rikonoxxuti bħala inkwilini, u għalhekk kellhom kull dritt li jistrieħu fuq il-liġijiet kif promulgati mill-Istat Malti.

15. L-appellanti qalu li huma aħwa anzjani, u la għandhom tfal u lanqas huma miżżewġin, u huma jgħixu b'pensjoni u bl-għajnuna soċjali. Qalu li ordni ta' żgumbrament fil-konfront tagħhom m'hija xejn għajr kundanna biex huma jgħixu l-kumplament ta' ħajjithom fil-miżerja u mingħajr saqaf fuq rashom, bi ksur tal-jeddijiet fundamentali tagħhom.

16. L-appellanti qalu li bil-promulgazzjoni tal-Att XXIV tal-2021, l-Istat Malti introduċa mekkaniżmu sabiex jintlaħaq proporzjoni bejn il-jeddijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini. Qalu li ma jistax ikun li filwaqt li jinħolqu mekkaniżmi sabiex jiġu solvuti l-problemi ta' wħud miċ-ċittadini, fl-istess waqt jinħqolu problemi għal ċittadini oħrajn.

17. L-appellanti qalu li l-Bord, bid-deċiżjoni tiegħu mhux biss kien żbaljat meta naqas li jikkonċedilhom id-dritt li jikkontestaw it-talbiet miġjuba kontrihom billi jdaħħlu d-difiża tagħhom, talli bid-deċiżjoni li ħa wara d-dispensa tas-smigħ, ċaħħad lill-appellanti milli jeżerċitaw id-drittijiet introdotti bl-Att XXIV tal-2021. Qalu li din l-analiżi setgħet issir biss wara li l-appellanti jiġu awtorizzati jippreżentaw id-difiża tagħhom, sabiex imbagħad il-Bord ikun jista' jagħmel il-konsiderazzjonijiet tiegħu u jasal għal deċiżjoni infurmata b'applikazzjoni tal-Att XXIV tal-2021. L-appellanti sostnew illi li kieku fid-9 ta' Mejju, 2021 il-Bord laqa' t-talba tagħhom għall-kontestazzjoni tal-kawża, u ma

ddeċidiex il-kawża b'mod sommarju, l-Att XXIV tal-2021 li ġie ppubblikat fit-28 ta' Mejju, 2021 kien japplika għalihom.

18. L-appellanti qalu li l-Qrati tagħna diġà ppronunzjaw ruħhom favur l-ogħla grad ta' kawtela da parti tal-ġudikant, li jrid jiddeċiedi jekk għandux jisma' kawżi bħal dawn bil-proċedura sommarja, u f'każ ta' dubju l-ġudikant għandu jiffavorixxi l-kontestazzjoni. Komplew jgħidu li minn dak sottomess minnhom, huwa evidenti li tal-anqas jeżisti dubju li l-appellanti kellhom difiża x'jagħtu, u għalhekk il-Bord kellu jagħtihom l-opportunità li jagħmlu d-difiża tagħhom permezz ta' risposta sabiex b'hekk il-kawża setgħet tieħu l-perkors ordinarju tagħha, f'liema eventwalità l-appellanti kienu jkunu jistgħu jiddefendu ruħhom *ai termini* tal-Att XXIV tal-2021, li jipprovdi għal awment fil-kera li ma jeċċedix 2% tal-valur tal-fond fis-suq liberu, wara li jkun sar it-test tal-mezzi tal-inkwilini. Qalu wkoll li f'każ li jirriżulta li bħala inkwilini huma mhumiex protetti, hemm perijodu ta' sentejn li fih huma jistgħu jivvakaw mill-fond u fil-frattemp iħallsu kera ogħla. Qalu li f'każ li jirriżulta li huma protetti, minħabba l-qagħda mwiegħra finanzjarja li jinsabu fiha, is-sidien ikunu intitolati għal żieda fil-kera u għal ftehim ġdid dwar il-kundizzjonijiet tal-kirja. L-appellanti saħqu li huma m'għandhomx jiġu żgumbrati qabel isirilhom it-test tal-mezzi, liema test seta' jsir biss li kieku huma ngħataw id-dritt li jikkontestaw il-kawża.

19. L-appellanti għamlu riferiment għar-raba' sitwazzjoni kkontemplata fl-artikolu 16A(5)(a) tal-Kap. 69, jiġifieri dik fejn l-intimat jidher u ma jkunx jissodisfa, jew xort'oħra jiżvela dawk il-fatti jew punti ta' liġi li jistgħu jitqiesu li jkunu suffiċjenti biex jintitolawh jiddefendi l-kawża.

20. L-appellanti għamlu riferiment għat-terminu 'dritt kweżit' li intuża mill-Bord wara s-sentenza tal-Prim'Awla (Sede Kostituzzjonali) tat-18 ta' Marzu, 2021, u jgħidu li kwalunkwe dritt kweżit li setgħu kisbu l-appellati huwa limitat għad-dikjarazzjoni ta' leżjoni ta' drittijiet fundamentali li huwa responsabbli għaliha l-Istat Malti. Qalu wkoll li l-uniku dritt kweżit li jista' jiġi sottomess fil-konfront tal-appellanti huwa limitat għal li ma setgħux jibqgħu jistrieħu aktar fuq id-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 kif eżistenti fit-18 ta' Marzu, 2021, u dan meta l-emendi introdotti bl-Att XXIV tal-2021 jipprovdu drittijiet distinti minn dawk li kienu jeżistu qabel. Qalu li anki f'każ li jiġi deċiż li dawn l-emendi ma japplikawx għas-sitwazzjoni tal-appellanti, dan ikun ifisser li huma għadhom protetti *ai termini* tal-artikolu 1531F tal-Kap. 16, li qatt ma nstab li jilledi d-drittijiet fundamentali tal-appellati, u wisq anqas li l-appellanti m'għandhomx jibqgħu jistrieħu fuqu.

21. L-appellanti għamlu riferiment ukoll għall-fatt li l-Bord iċċita s-sentenza fl-ismijiet **Anthony Debono et *vs.* Stefan Mifsud et**[2], u qalu li l-bran iċċitat ma jistax japplika għall-kawża odjerna, u dan għaliex dik il-kawża ma kinitx inqatgħet bid-dispensa tas-smigħ, u għalhekk l-intimati f'dawk il-proċeduri kellhom il-jedd li jikkontestaw il-kawża, u għalhekk il-Bord f'dawk il-proċeduri seta' jisma' x-xhieda u s-sottomissjonijiet kollha li saru. L-appellanti komplew jgħidu li differenza ewlenija bejn din il-kawża u dik li għamel riferiment għaliha l-Bord, hija li filwaqt li fil-kawża kostituzzjonali bejn il-partijiet fil-kawża odjerna ma sabet l-ebda leżjoni tad-drittijiet fundamentali tas-sidien bl-applikazzjoni tal-Att X tal-2009, fil-kawżi kostituzzjonali li antiċipat il-kawża **Debono et *vs.* Mifsud**

[2] Deċiża fil-25.03.2021 mill-Bord.

et, il-Qorti sabet leżjoni tad-drittijiet fundamentali tas-sidien bl-applikazzjoni tal-Att X tal-2009 u ordnat lill-inkwilini Mifsud biex mhux biss ma jistrieħux fuq id-disposizzjonijiet tal-Kap. 69, imma anki fuq l-Att X tal-2009, xi ħaġa li qatt ma saret fil-konfront tal-appellanti.

22. L-appellanti qalu li minn dan għandu jirriżulta li huma mhux biss kellhom u għad għandhom difiża x'jagħtu fir-rigward tal-proċeduri mibdija kontra tagħhom, imma jekk ma jingħatawx il-jedd li jagħmlu tali difiża, huma sejrin jiġu żgumbrati mingħajr ma jingħataw iċ-ċans li jiddefendu ruħhom fuq il-mertu, bi ksur tal-jeddijiet fundamentali tagħhom.

__**Ir-Risposta tal-Appell**__

23. Fir-risposta tal-appell tagħhom l-appellati wieġbu li d-deċiżjoni tal-Bord hija ġusta u timmerita konferma. Qalu li s-sentenza appellata ssegwi s-sentenza tal-Prim'Awla (Sede Kostituzzjonali) tat-18 ta' Marzu, 2021, fl-ismijiet **Georgina Grima et *vs.* Avukat tal-Istat et**, fejn ġie deċiż li d-drittijiet kostituzzjonali tal-appellati kienu qegħdin jiġu vvjolati bl-applikazzjoni tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, in vista tan-nuqqas ta' bilanċ bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini. L-appellati qalu li l-artikolu 6 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-artikolu 3 tal-Kap. 319 it-tnejn jipprovdu li wara sentenza li tippronunzja leżjoni tad-drittijiet fundamentali tal-individwu, kull relazzjoni ġuridika li kienet teżisti bejn il-partijiet minn hemm 'il quddiem titqies nulla u ineffikaċi. L-appellati qalu li għalhekk ir-relazzjoni ta' sid u inkwilin fir-rigward tal-kirja tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri ġiet reża nulla u ineffikaċi *ai termini* kemm tal-Kostituzzjoni

kif ukoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Qalu li l-proċeduri quddiem il-Bord kienu maħsuba għall-iżgumbrament tal-appellanti wara d-deċiżjoni tal-Bord, qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021, li daħal fis-seħħ l-1 ta' Ġunju, 2021. Qalu wkoll li dak kollu li sar qabel l-1 ta' Ġunju, 2021, kif akkwiżit bis-sentenza tal-Prim'Awla (Sede Kostituzzjonali) tat-18 ta' Marzu, 2021, ma jista' qatt ikun regolat b'liġi posterjuri, meta l-istess liġi ma tirregolax sitwazzjonijiet anteċedenti għad-dħul *in vigore* tal-istess liġi. L-appellati qalu li huma min-naħa tagħhom kellhom jeddijiet kweżiti qabel daħal fis-seħħ l-Att XXIV tal-2021, aktar u aktar meta huma kellhom favur tagħhom id-deċiżjoni tat-18 ta' Marzu, 2021. L-appellati qalu li għandu jkun ovvju li l-Att XXIV tal-2021 ma ta l-ebda kumpens għad-drittijiet li ttieħdu lil Georgina Grima, u għalhekk ma japplikax l-Att XXIV tal-2021 għall-każ odjern.

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

24. Il-Qorti sejra tgħaddi sabiex tevalwa l-aggravji sollevati mill-appellanti, u dan wara li l-Bord iddeċieda li dawn għandhom jiżgumbraw mill-fond mertu ta' dawn il-proċeduri fi żmien disgħin jum, wara li l-kawża mibdija mir-rikorrenti hawnhekk appellati, ġiet deċiża mill-Bord bil-proċedura sommarja. Meta r-rikorrenti/l-appellati bdew il-proċeduri quddiem il-Bord, huma kienu diġà kisbu sentenza mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), li tgħid li l-jeddijiet tagħhom kif imħarsa bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ġew miksura, u għalhekk l-appellanti ma setgħux jibqgħu jinvokaw il-protezzjoni li huma jgawdu bis-saħħa tad-disposizzjonijiet tal-Kap, 69 sabiex jibqgħu fl-okkupazzjoni tal-fond.

L-ewwel aggravju: *[Il-Bord ma kienx korrett meta ddeċieda li l-kawża għandha tiġi deċiża bid-dispensa tas-smigħ]*

25. L-appellanti jsostnu li l-artikolu 16A tal-Kap. 69 jipprovdi għal sitwazzjoni fejn kawża tiġi deċiża bid-dispensa tas-smigħ biss jekk it-talba tas-sid tkun limitata għat-tkeċċija ta' inkwilin mill-kirja. L-appellanti saħqu li f'dan il-każ l-appellati għamlu għadd ta' talbiet, fosthom talbu lill-Bord jiddikjara li l-kirja ġiet terminata, u għalhekk il-Bord ma setax jiddeċiedi l-kawża bid-dispensa tas-smigħ, għaliex ir-rikors tal-appellati ma kienx limitat biss għat-talba għall-iżgumbrament tagħhom mill-fond. L-appellanti saħqu li fil-proċeduri kostituzzjonali mibdija mill-appellati, il-Qorti ddeċidiet li huma m'għandhomx jibqgħu jistrieħu fuq id-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 sabiex jibqgħu protetti fil-kirja, u mhux li l-kirja in kwistjoni kienet qiegħda tiġi fi tmiemha, u għalhekk it-talba li l-kirja ġiet itterminata saret għall-ewwel darba lill-Bord li Jirregola l-Kera, flimkien mat-talba għall-iżgumbrament tal-inkwilini mill-fond. Fil-fehma tal-appellanti l-fatt li saret talba bħal din mill-appellati kellu jwassal lill-Bord jiddeċiedi li f'dan il-każ it-talba tal-appellati ma kinitx limitata biss għat-talba għall-iżgumbrament tal-appellanti mill-fond, u għalhekk proċeduralment il-Bord ma kellux jaċċetta li jisma' l-kawża bil-proċedura sommarja.

26. Il-Qorti tosserva li l-appellati oriġinarjament istitwew proċeduri quddiem il-Prim'Awla (Qorti Ċivili) (Sede Kostituzzjonali) fejn talbu li jiġi dikjarat li l-jeddijiet tagħhom bħala sidien tal-fond ġew miksura, u dan in vista tan-nuqqas ta' bilanċ bejn il-jeddijiet tagħhom bħala sidien u l-jeddijiet tal-inkwilini, l-appellanti f'din l-istanza. Il-Qorti ta' ġurisdizzjoni kostituzzjonali sabet li l-

jeddijiet fundamentali tal-appellati kif protetti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, ġew miksura b'effett tat-tħaddim tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69, u għalhekk l-appellanti m'għandhomx jibqgħu jinvokaw il-protezzjoni offruta lilhom b'dik il-liġi partikolari. Kien fil-kuntest ta' dak li ġie deċiż mill-Qorti ta' ġurisdizzjoni kostituzzjonali li l-appellati talbu lill-Bord jiddikjara li l-kirja in kwistjoni ġiet itterminata, u sussegwentement tordna l-iżgumbrament tal-appellanti mill-fond. Din il-Qorti issa qiegħda tintalab tippronunzja ruħha dwar jekk il-Bord kienx korrett meta aċċetta li jisma' l-kawża bil-proċedura sommarja f'kawża fejn rikorrenti/appellati ma llimitawx ruħhom biss għat-talba għall-iżgumbrament tal-appellanti mill-fond, iżda għamlu talbiet oħra. Hawn il-Qorti sejra tagħmel riferiment għal dak deċiż minn din il-Qorti diversament preseduta fis-sentenza fl-ismijiet **Agnes Farrugia et *vs.* John Hili et**, tas-6 ta' Ottubru, 2010, fejn il-Qorti għamlet is-segwenti osservazzjonijiet:

> "Jiġi qabel xejn premess illi din id-dispożizzjoni tal-liġi speċjali tidher li hi bejn wieħed u ieħor modellata fuq l-artikolu 167(1) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili relattiv għall-proċediment sommarju speċjali fil-kawżi ta' kompetenza tal-qrati superjuri meta t-talba hija biss skont is-subparagrafu (b) "għall-iżgumbrament ta' kull persuna minn raba' jew 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 mingħajra. L-attur jista' jitlob fl-att stess tar-rikors ġurament li jiġi deċiż skont it-talba, bid-dispensa tas-smigħ 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-proċeduri 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 kkontestata". Ara **'Charles Bonnici *nomine* - 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-motivi illi presuppost speċifiku tal-eżerċizzju tal-azzjoni skont l-artikolu 16A tal-Ordinanza huwa biss u esklussivament talba għat-tkeċċija ta' 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 diġà ġiet preventivament determinata jew dixxjolta. In effetti, anke jekk skont il-previżjoni tal-Artikolu 167 tal-Kodiċi ta' Proċedura, il-kwestjoni hawnhekk sollevata ġia ġiet drabi oħra eżaminata mill-Qorti tal-Appell kolleġġjali hekk kif manifest fid-deċiżjoni tagħha tat-13 ta' Mejju, 1992 fl-ismijiet **"Edward Delicata et *nomine* - vs - Paul Tabone *proprio et nomine*"**. Proprju fiha ġiet ventilata l-konsiderazzjoni kontra l-ammissibilità tal-proċedura speċjali għar-raġuni illi t-talba għall-iżgumbrament f'dak il-każ kienet preċeduta minn talba dikjarattiva "illi l-lokazzjoni tterminat". Testwalment ġie deċiż illi "ma jidhirx li dikjarazzjoni ta' din il-kwalità mitluba mill-Qorti tista' ssir permezz tal-proċediment sommarju speċjali".

In bażi għall-ġurisprudenza enunċjata, u wkoll taħt il-profil tal-konsiderazzjonijiet l-oħra esposti, hi fil-Qorti radikata l-konvinzjoni illi l-proċedura adottata fl-istanza preżenti ma kellhiex tkun dik konfigurata u dixxiplinata bl-Artikolu 16A, Kapitolu 69 in kwantu fiha ma ntalabx biss, kif kellu jkun, it-tkeċċija jew l-isfratt tal-appellanti mill-fond mikri. F'każ bħal dan kien indikat illi l-kawża tiġi mismugħa fil-kors ordinarju."

27. Il-Qorti qieset fit-tul il-pożizzjoni rispettiva li ħadu l-partijiet f'dawn il-proċeduri. Mill-banda l-waħda jista' jiġi argumentat li huwa loġiku li t-talba għall-iżgumbrament tal-appellanti mill-fond kellha tiġi preċeduta minn talba għal dikjarazzjoni li l-kirja in kwistjoni ġiet fi tmiemha. Huwa minnu li d-deċiżjoni tal-qorti ta' ġurisdizzjoni kostituzzjonali hija ċara, fis-sens li ġie deċiż illi l-appellanti m'għandhomx jibqgħu jistrieħu fuq il-protezzjoni offruta lilhom bid-

disposizzjonijiet tal-Kap. 69. Però l-Qorti qieset ukoll li l-qorti ta' ġurisdizzjoni kostituzzjonali imkien ma qalet li l-kirja in kwistjoni kienet qiegħda tiġi tterminata.

28. Il-Qorti tqis li dak li qegħdin jitolbu l-appellanti mhux li huma jingħataw raġun fil-mertu, jiġifieri li jitħallew fit-tgawdija tal-fond *ad infinitum,* imma li huma jitħallew jiddefendu l-pożizzjoni tagħhom quddiem il-Bord. Huwa f'dak is-sens li huma ressqu l-aggravju li l-Bord ma kienx korrett jiddeċiedi l-kawża bid-dispensa tas-smigħ, għaliex l-appellati ma mxewx strettament ma' dak li titlob il-liġi, u talbu lill-Bord jiddikjara li l-kirja ġiet itterminata, mingħajr ma sema' x'għandhom xi jgħidu l-appellanti dwar dan. Il-Qorti tqis li jkun ta' siwi li hawn tagħmel riferiment għal dak li ġie deċiż f'sentenza oħra ta' din il-Qorti diversament preseduta fl-ismijiet **Paul Agius *vs.* Francis Borg**, tas-6 ta' Ottubru, 2010, fejn il-Qorti qalet:

> "Finalment, qabel ma tikkonkludi, din il-Qorti tħossha fid-dmir li tissenjala illi, ukoll fi proċeduri sommarji u speċjali, mhix propensa li taċċetta proċediment '*short cut'* għax temmen li l-ħeffa maħsuba b'dik il-proċedura għandha dejjem tkun kompatibbli mal-amministrazzjoni tajba tal-ġustizzja. Multo magis, imbagħad, u b'aktar forza rafforzata fil-każijiet fejn ikun qiegħed jintalab l-isfratt ta' persuni sija jekk minn fondi residenzjali jew kummerċjali. Hu anzi mistenni dejjem li l-ġudikant għandu, fil-każijiet kongruwi, jkun animat minn dawk il-prinċipji etiċi-soċjali li juru l-perkors prudenzjali li għandu jiġi persegwit għall-evitar ta' skombussolament bla bżonn tal-inkwilini bi żgumbramenti leġġeri u feroċi. L-applikazzjoni tal-liġi, ħarxa kemm hi ħarxa, m'għandhiex issir *in vacuo* jew fl-astratt iżda biss f'dawk il-każijiet verament konkreti li l-apprezzament tal-materjal probatorju u l-konvinċiment morali hekk jissuġġerixxi. Veru li l-valutazzjoni tar-*res gestae* hi mħollija fid-diskrezzjoni tat-tribunal. Daqstant ieħor huwa vera wkoll illi dik id-diskrezzjoni għandha tkun soġġetta għall-prinċipju ġenerali tal-fehma raġonata, il-bon sens u l-ġustizzja sostanzjali."

29. Il-Qorti taqbel bi sħiħ mal-pożizzjoni meħuda fis-sentenza appena ċitata. Huwa minnu li l-leġislatur ħaseb għal proċedura sommarja bl-iskop li s-sidien ta' proprjetà li jixtiequ jirriprendu pussess ta' ħwejjiġhom, ikunu jistgħu jagħmlu dan mingħajr wisq delungar fil-proċeduri. Daqstant ieħor iżda jrid jiġi rikonoxxut li f'dawn l-aħħar xhur il-leġislatur introduċa mekkaniżmi ġodda, senjatament bl-Att XXIV tal-2021, sabiex l-impatt negattiv li inevitabbilment ser jolqot persuni fil-pożizzjoni tal-appellanti, li għandhom l-età tagħhom, li għandhom mezzi limitati u li m'għandhom l-ebda residenza alternattiva fejn jistgħu jmorru joqogħdu, jiġi kemm jista' jkun minimizzat.

30. F'dan ir-rigward, il-Qorti tqis li ladarba qiegħda tilqa' l-ewwel aggravju tal-appellanti, u ser tordna għalhekk li l-atti jintbagħtu lura quddiem il-Bord sabiex dan jikkonsidra l-eċċezzjonijiet li għandhom x'jagħtu l-appellanti fir-rigward tat-talbiet tal-appellati, tastjeni milli tieħu konjizzjoni tal-aggravji l-oħra tal-appellanti, li essenzjalment kienu ntiżi sabiex l-appellanti jingħataw iċ-ċans iressqu d-difiża tagħhom quddiem il-Bord.

<u>Decide</u>

Għar-raġunijiet premessi, din il-Qorti qiegħda tiddeċiedi dwar l-appell tal-appellanti billi tħassar, tirrevoka u tikkanċella s-sentenza appellata, tiċħad it-talba attriċi illi l-kawża odjerna tinstema' bid-dispensa tas-smigħ, tiddikjara li l-appellanti għandhom difiża *prima facie* jew huma altrimenti intitolati jiddefendu l-kawża odjerna intavolata mill-appellati, u konsegwentement

tibgħat l-atti tal-kawża lura lill-Bord sabiex jipproċedi skont il-liġi, inkluż bl-operazzjoni tal-artikolu 16A(5)(b) *et seq*. tal-Kap. 69, kif applikabbli.

L-ispejjeż taż-żewġ istanzi huma a karigu tal-appellati.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur