MALTA

QORTI TAL-APPELL
(Sede Inferjuri)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tal-20 ta' April, 2022

Appell Inferjuri Numru 127/2021 LM

Maria Concetta sive Connie Deguara Caruana Gatto (K.I. 816157M)
('l-appellata')

vs.

Carmela Spiteri (K.I. 579749M)
('l-appellanta')

Il-Qorti,

<u>Preliminari</u>

1. Dan huwa appell magħmul mill-intimata **Carmela Spiteri (K.I. 579749M),** [minn issa 'l quddiem 'l-appellanta'], mis-sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera [minn issa 'l quddiem 'il-Bord'], tat-13 ta' Lulju, 2021 [minn issa 'l quddiem 'is-sentenza appellata'] li permezz tagħha l-Bord iddikjara li l-kirja bejn l-intimata u r-rikorrenti **Maria Concetta sive Connie Deguara Caruana Gatto (K.I.**

816157M) [minn issa 'l quddiem 'l-appellata'], hija xolta, u ipprefiġġa terminu ta' disgħin (90) ġurnata sabiex l-intimata tiżgombra mill-fond numru 117/119, Triq il-Kapuċċini, Kalkara [minn issa 'l quddiem 'il-fond'].

<u>Fatti</u>

2. Fir-rikors tagħha quddiem il-Bord, ir-rikorrenti spjegat li hija l-proprjetarja tal-fond, liema fond hija kienet akkwistatu permezz ta' kuntratt ta' diviżjoni tat-3 ta' Novembru, 2016 fl-atti tan-Nutar Alicia Agius. Dan il-fond kien mikri lil Emanuel u Grace Spiteri, u wara li dawn ġew nieqsa, it-titolu ta' kera għadda f'idejn binthom Carmela[1] Spiteri. Ir-rikorrenti spjegat li *ai termini* tal-Att X tal-2009, wara l-1 ta' Jannar, 2010 il-kera għal dan il-fond żdiedet għal €185 fis-sena u l-kera baqgħet tiżdied kull tliet snin *ai termini* tar-rata tal-inflazzjoni, fejn sallum il-kera għoliet għal €210 fis-sena. Ir-rikorrenti spjegat li l-fond in kwistjoni mhux dekontrollat, u filwaqt li l-intimata Spiteri qiegħda tħallas €210 kera fis-sena, il-valur lokatizju tal-fond fis-suq miftuħ huwa ferm aktar minn hekk. Ir-rikorrenti qalet li la hi u lanqas l-antekawża tagħha ma setgħu jikru dan il-fond fis-suq miftuħ, stante li l-kera ta' fondi li mhumiex dekontrollati u li huma regolati bil-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta ma jistgħux jisbqu l-valur lokatizju li dak il-fond seta' jġib fl-4 t'Awwissu, 1914. Kompliet tgħid li *ai termini* tal-istess liġi, bl-emendi li saru bl-Att X tal-2009, ir-rata tal-kera tiżdied biss kull tliet snin skont kemm ikun żdied l-Indiċi tal-Inflazzjoni *ai termini* tal-artikolu XIII tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar, u l-awment li kien imiss kellu jsir fl-1 ta'

[1] Bi żball evidenti isem l-appellanta fir-rikors promotur quddiem il-Bord u anki fl-affidavit tar-rikorrenti, huwa mniżżel bħala 'Emanuela'.

Jannar, 2022. Qalet ukoll li l-protezzjoni mogħtija lill-inkwilina mhijiex ġusta u ma toħloqx bilanċ u proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, stante li l-valur lokatizju tal-fond huwa ferm ogħla minn dak stabbilit fil-liġi, u għalhekk hemm ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta [minn issa 'l quddiem 'il-Kostituzzjoni'] u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem [minn issa 'l quddiem 'il-Konvenzjoni Ewropea']. Ir-rikorrenti spjegat li min-naħa tagħha hija pproċediet b'kawża quddiem il-Prim'Awla (Sede Kostituzzjonali), fejn dik il-Qorti fis-sentenza tagħha li ngħatat fid-29 t'April, 2021, laqgħet it-talba tagħha u ddikjarat li hemm ksur tal-jeddijiet fundamentali tagħha kif protetti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Dik il-Qorti ddeċidiet ukoll li l-intimata ma tistax tibqa' tistrieħ fuq il-protezzjoni mogħtija lilha bid-disposizzjonijiet speċjali tal-liġi sabiex tibqa' tokkupa l-fond in kwistjoni, u konsegwentement kwalsiasi kirja bejn ir-rikorrenti u l-intimata għandha titqies li hija nulla u bla effett. Ir-rikorrenti qalet li għaldaqstant l-intimata ma tistax tibqa' tgawdi mill-protezzjoni fil-kirja, ladarba ġie deċiż li din il-lokazzjoni tikser il-jeddijiet fundamentali tas-sidien, u għaldaqstant ukoll l-intimata ma tistax tibqa' fl-okkupazzjoni tal-fond ladarba t-titolu tal-kera li kellha ġie tterminat *ex lege.*

<u>Mertu</u>

3. Permezz tar-rikors tagħha quddiem il-Bord, ir-rikorrenti qalet li hija istitwiet il-proċeduri odjerni sabiex jiġi ddikjarat li l-intimata ma tistax tibqa'

tokkupa l-fond, u sabiex konsegwentement jiġi ordnat l-iżgumbrament tal-intimata mill-fond.

4. Ir-rikorrenti, fl-*affidavit* tagħha qalet li hija l-proprjetarja tal-fond li hija akkwistat permezz ta' kuntratt ta' diviżjoni tat-3 ta' Novembru, 2016 fl-atti tan-Nutar Alicia Agius. Dan il-fond għall-ewwel kien mikri lill-ġenituri tal-intimata, Emanuel u Grace Spiteri, li eventwalment ġew nieqsa u t-titolu ta' kera tagħhom intiret minn binthom l-intimata. Ir-rikorrenti spjegat li *ai termini* tal-Att X tal-2009, b'effett mill-1 ta' Jannar, 2010, il-kera li l-intimata bdiet tħallas għal dan il-fond ġiet riveduta għal €185 fis-sena, u dan l-ammont baqa' jiżdied kull tliet snin. Fil-preżent l-intimata qegħda tħallas €210 kera fis-sena. Ir-rikorrenti spjegat li dan il-fond mhux dekontrollat, u l-valur lokatizju tiegħu fis-suq miftuħ fil-preżent huwa ferm ogħla minn dak li qiegħed jitħallas mill-intimata. Ir-rikorrenti spjegat li hija istitwiet proċeduri quddiem il-Prim'Awla (Sede Kostituzzjonali) (rikors numru 51/82GM), fejn il-Qorti ddeċidiet li l-operazzjonijiet tal-Ordinanza dwar it-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini (il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta) u l-Att X tal-2009, qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimata Spiteri, u li l-liġijiet viġenti huma in vjolazzjoni tal-jeddijiet fundamentali tagħha kif protetti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Dik il-Qorti ddeċidiet ukoll li l-intimata ma tistax tibqa' tistrieħ fuq il-protezzjoni mogħtija lilha bis-saħħa ta' dawn id-dispożizzjonijiet speċjali tal-liġi sabiex tibqa' tokkupa l-fond in kwistjoni, u r-rikorrenti qalet li konsegwenza ta' dan, kwalsiasi kirja eżistenti bejnha u l-intimata hija nulla u bla effett. Qalet ukoll li konsegwenza ta' dik is-sentenza, l-intimata ma tistax tibqa' tgawdi l-lokazzjoni sfurzata fuq is-sid, u dan ladarba ġie deċiż li dan l-istat ta'

fatt huwa leżiv tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti. Ir-rikorrenti qalet ukoll li wara dik is-sentenza, l-intimata m'għadx għandha difiża x'tagħti kontra t-talba tar-rikorrenti, għaliex il-liġi li abbażi tagħha hija qiegħda tokkupa l-fond, ġiet dikjarata anti-kostituzzjonali u b'hekk hija bla effett. Ir-rikorrenti ppreżentat ukoll kopja tal-kuntratt tal-akkwist tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, kif ukoll kopja tas-sentenza tal-Prim'Awla (Sede Kostituzzjonali) fl-ismijiet **Maria Concetta sive Connie Caruana Gatto vs. Avukat tal-Istat et**, mogħtija fid-29 ta' April, 2021.

Is-Sentenza Appellata

5. Permezz tas-sentenza mogħtija fit-13 ta' Lulju, 2021, il-Bord iddeċieda l-kawża li kellu quddiemu billi filwaqt li ddikjara li l-kirja in kwistjoni hija xolta, laqa' t-talbiet kollha tar-rikorrenti u pprefiġġa terminu ta' disgħin (90) ġurnata sabiex l-intimata tiżgombra mill-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, u dan wara li għamel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

> ***"Ikkunsidra:***
>
> *Illi mir-riżultanzi proċesswali jirriżulta illi l-intimata tikri mingħand ir-rikorrenti l-fond numru 117/119, Triq il-Kapuċċini, Kalkara versu l-kera ta' mitejn u għaxar ewro (€210) fis-sena.*
>
> *Jirriżulta wkoll illi in konnessjoni mal-kirja* de quo *r-rikorrenti pproċediet b'kawża kostituzzjonali fl-ismijiet **Maria Concetta sive Connie Deguara Caruana Gatto vs l-Avukat tal-Istat et** liema kawża ġiet deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fid-29 ta' April, 2021, fejn fost affarijiet oħra ġie deċiż illi l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossia l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009, bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti li qed jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimata kienu in vjolazzjoni tad-drittijiet*

fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti bl-Ewwel (1) Artikolu tal-Ewwel (1) Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali. In oltre, il-Qorti qalet ukoll illi minkejja li kienet qed tiċħad it-talba għall-iżgumbrament tal-intimata, dan ma jfissirx li r-rikorrenti m'għandhiex rimedju, iżda jfisser biss li trid tfittex rimedju quddiem dan il-Bord, stante li huwa dan il-Bord li għandu l-kompetenza iqis kwistjonijiet ta' żgumbrament.
Illi għaldaqstant ir-rikorrenti pproċediet quddiem dan il-Bord għall-iżgumbrament tal-intimata mill-fond de quo.

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 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-intimata ma tistax tibqa' tistrieħ aktar fuq id-drittijiet ta' rilokazzjoni naxxenti mill-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.*

Illi dan il-Bord huwa konxju wkoll illi fl-1 ta' Ġunju, 2021 daħal in vigore l-Att XXIV tal-2021 li stabbilixxa mekkaniżmu għal żieda fil-kera ta' fondi residenzjali mogħtija b'kera qabel l-1995. Madanakollu, il-Bord, jirrileva illi ma jistax jiskarta l-pronunzjament tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), liema pronunzjament ikkristallizza l-pożizzjoni bejn il-partijiet, u dan anke għaliex fil-liġi li daħlet bl-imsemmi Att ma hemm l-ebda dispożizzjoni li b'xi mod tinċidi fuq dak li ġie pronunzjat permezz tas-sentenza su ċitata.

Illi konsegwentement, dan il-Bord intalab ukoll sabiex jiffissa terminu qasir u perentorju entro liema l-intimata għandha tiżgombra mill-fond de quo. Il-Bord japprezza li l-intimata tista' ssib ruħha f'diffikultajiet kbar wara din id-deċiżjoni. Madanakollu, l-Bord irid iħares ukoll id-drittijiet tas-sid kif enunċjati bis-sentenza kostituzzjonali. Għalhekk huwa tal-fehma illi fiċ-ċirkostanzi għandu jagħti żmien biżżejjed biex l-intimata, li għandha ċertu età, tilħaq tagħmel arranġamenti alternattivi. Għaldaqstant se jkun qed jordna lill-intimata sabiex tiżgombra mill-fond de quo fi żmien disgħin (90) ġurnata.

Decide

Għal dawn il-motivi, dan il-Bord qiegħed jaqta' u jiddeċiedi billi filwaqt li jiddikjara li l-kirja de quo bħala xolta u terminata, jilqa' t-talbiet kollha tar-rikorrenti u ai fini tat-tieni talba jipprefiġġi terminu ta' disgħin (90) ġurnata sabiex l-intimata tiżgombra mill-fond numru 117/119, Triq il-Kapuċċini, Kalkara.

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

L-Appell

6. L-intimata ressqet l-appell tagħha mis-sentenza appellata fit-30 ta' Lulju, 2021, fejn talbet lil din il-Qorti sabiex,

> *"... tiddeċiedi dan l-appell billi tilqa' l-istess, kwindi tħassar u tirrevoka in toto s-sentenza appellata fl-ismijiet premessi datata 13 ta' Lulju, 2021 u konsegwentement tibgħat lura l-atti quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera fejn il-każ għandu jissokta bis-smigħ wara li l-appellanta tingħata l-opportunità li tippreżenta r-risposta tagħha."*

7. L-appellanta spjegat li hija ħassitha aggravata għaliex il-Bord naqas milli jagħtiha l-fakultà li tiddefendi ruħha permezz ta' risposta ġuramentata, liema nuqqas għalhekk irriżulta fl-iżgumbrament tal-appellanta mill-fond. L-appellanta qalet li l-fond mertu ta' dawn il-proċeduri kien inkera lill-ġenituri tagħha fl-1952 mill-appellata jew mill-antekawża tagħha, u meta l-ġenituri tagħha ġew neqsin, il-kirja 'intirtet' minnha skont id-disposizzjonijiet tal-artikolu 1531F tal-Kodiċi Ċivili, peress li hija kienet baqgħet xebba u baqgħet tgħix mal-ġenituri tagħha. Qalet li hija dejjem ħallset il-kera mitluba minnha fil-ħin u tul is-snin hija għamlet diversi benefikati fil-fond u ħadet ħsiebu bħala *bonus paterfamilias.* L-appellanta qalet li llum il-ġurnata hija għandha 72 sena, u ilha tgħix f'dan il-fond għal dawn l-aħħar 69 sena. Qalet li hija m'għandha l-ebda proprjetà vakanti fil-pussess tagħha fejn tista' tmur tirrisjedi, minkejja li fis-sena 2008 kienet wirtet żewġ postijiet mingħand iz-zija tagħha, liema postijiet hija wirtithom okkupati u mikrijin minn pensjonanti. L-appellanta qalet

li l-Bord kien żbaljat meta kkonkluda li l-appellanta ma kellha l-ebda difiża valida x'tagħti, u dan mingħajr ma sema' lill-partijiet sabiex jikkonstata aħjar u b'mod reali l-fatti kollha tal-każ. L-appellanta qalet li l-Bord ħa deċiżjoni mgħaġġla fil-konfront tagħha meta ordna l-iżgumbrament immedjat tagħha mill-fond. L-appellanta qalet li dan it-trattament fil-konfront tagħha ma kienx korrett, u għandu jirriżulta li din id-deċiżjoni mgħaġġla hija leżiva tal-jeddijiet fundamentali tal-appellanta, u dan għaliex minkejja li hija għexet ħajjitha kollha f'dan il-fond u llum għandha l-età ta' 72 sena, u dejjem ħadet ħsieb il-fond bħala *bonus paterfamilias,* hija ma ngħatatx iċ-ċans li tispjega ruħha u tressaq id-difiża tagħha. L-appellanta qalet li d-deċiżjoni tal-Bord li hija m'għandhiex difiża valida x'tagħti, ittieħdet f'temp ta' ftit minuti, mingħajr ebda konsiderazzjoni motivata, u dan meta l-konsegwenza ta' din id-deċiżjoni kienet li hija sfat żgumbrata mill-uniku fond li hi dejjem qieset bħala d-dar tagħha. L-appellanta qalet li hija lanqas ma ngħatat l-opportunità li tiftiehem mal-appellata dwar xi forma ta' awment fil-kera.

8. L-appellanta qalet li wieħed mill-prinċipji ta' ġustizzja naturali huwa l-prinċipju *audi alteram partem* u l-Bord irid jisma' lill-partijiet kollha u juri li jkun semagħhom. Żiedet tgħid li l-ġustizzja trid mhux biss issir, iżda tidher li qed issir. Kompliet tgħid li l-Bord kellu minimament jidħol aktar fil-fond tal-kwistjoni u jissostanzja d-deċiżjoni tiegħu, flimkien mar-raġuni għalfejn ingħatat aktar kredibbilità l-appellata milli l-appellanta. Qalet li d-deċiżjoni tal-Bord lilha tefgħetha barra t-triq, bi ksur manifest tal-prinċipji tal-*equality of arms,* tal-*audi alteram partem* u fuq kollox tas-smigħ xieraq. Kompliet tgħid li fil-fehma tagħha hemm ukoll ksur ta' prinċipju ieħor, *nemo iudex in causa propria,* għaliex filwaqt

li l-appellata kellha kull dritt li tressaq l-ilmenti tagħha bil-miktub fir-rikors ġuramentat tagħha, għall-kuntrarju, hija ma ngħatat l-ebda opportunità li tagħmel dan, u f'temp ta' ftit minuti l-Bord iddeċieda dwar it-talbiet tal-appellata u ta d-deċiżjoni li rriżultat fl-iżgumbrament tal-appellanta *seduta stante*.

Ir-Risposta tal-Appell

9. Fir-risposta tagħha l-appellata wieġbet li d-deċiżjoni tal-Bord tat-13 ta' Lulju, 2021 hija ġusta u timmerita konferma, u li din is-sentenza hija konsegwenzjali għall-kawża kostituzzjonali deċiża mill-Prim'Awla (Sede Kostituzzjonali) fl-ismijiet **Maria Concetta sive Connie Deguara Caruana Gatto *vs.* Avukat tal-Istat et**, mogħtija fid-29 ta' April, 2021. Qalet li din is-sentenza hija finali stante li ma ġietx appellata, u f'dik is-sentenza ġie stabbilit li l-appellanta ma tistax tibqa' tirrisjedi fil-fond b'titolu ta' kera *ai termini* tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta. L-appellata qalet li l-artikolu 6 tal-Kostituzzjoni ta' Malta jgħid ċar u tond li bla ħsara għad-dispożizzjonijiet tas-subartikoli (7) u (9) tal-artikolu 47 u tal-artikolu 66 ta' din il-Kostituzzjoni, jekk xi liġi oħra tkun inkonsistenti ma' din il-Kostituzzjoni, hija l-Kostituzzjoni li għandha tipprevali, u l-liġi l-oħra għandha, safejn tkun inkonsistenti, tkun mingħajr effett. L-appellata għamlet riferiment ukoll għall-artikolu 3 tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta, li jistipula li fejn ikun hemm liġi ordinarja li tkun inkonsistenti mad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali, huma l-imsemmija Drittijiet u Libertajiet Fundamentali li għandhom jipprevalu, u l-liġi ordinarja għandha, safejn tkun inkonsistenti, titqies li hija bla effett. L-appellata qalet li d-disposizzjonijiet tal-

Att XXIV tal-2021 ma japplikawx għall-każ odjern, stante li l-appellata kellha dritt kweżit akkwistat bis-sentenza tad-29 ta' April, 2021, u għalhekk il-Bord kien korrett meta ċaħad it-talba tal-appellanta biex tressaq l-eċċezzjonijiet tagħha, għaliex *ictu oculi* kien jidher li din m'għandha l-ebda raġuni valida fil-liġi sabiex tikkontesta t-talba għall-iżgumbrament. L-appellata kompliet tgħid li l-lokazzjoni li talvolta kellha l-appellanta, ġiet xolta bis-sentenza tad-29 ta' April, 2021, u għalhekk l-okkupazzjoni tal-appellanta wara dik id-data kienet waħda prekarja u mingħajr titolu. L-appellata qalet li l-appellanta ma setgħet qatt tippretendi li kellha xi eċċezzjonijiet x'tagħti, għaliex dan ikun jammonta għal aktar dewmien fil-proċeduri u għall-perdurazzjoni tal-ksur tal-jeddijiet fundamentali tas-sid tal-proprjetà. L-appellata allegat li l-appellanta għandha proprjetajiet oħra, u kienet iddisponiet minn uħud minnhom favur qraba tagħha.

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

10. Il-Qorti sejra tikkonsidra l-aggravju sollevat mill-appellanta wara li l-Bord iddeċieda li hija għandha tiżgombra mill-fond mertu ta' dawn il-proċeduri fi żmien disgħin (90) jum, u dan fi proċeduri sommarji li saru quddiem il-Bord. L-appellata resqet il-każ tagħha quddiem il-Bord wara li ngħatat sentenza mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) li ddeterminat li l-jeddijiet tal-appellata bħala sid tal-fond, kienu ġew miksura, u għalhekk l-appellanta ma setgħetx tibqa' tinvoka l-protezzjoni mogħtija lilha bid-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta sabiex tibqa' tokkupa l-fond. Permezz tal-appell tagħha, l-appellanta qegħda ssostni li l-jeddijiet tagħha ġew miksura meta hija ġiet

imċaħħda mill-opportunità li tressaq l-eċċezzjonijiet tagħha, jew milli tagħti l-verżjoni tagħha quddiem il-Bord, u dan bi ksur tal-prinċipji ta' ġustizzja naturali li jgħidu li kull persuna għandha tingħata smigħ xieraq mill-Qorti jew Tribunal li jkun qiegħed jiddetermina l-kawża. L-appellanta tgħid li bħala inkwilina li dejjem ħallset dak li kien dovut minnha skont il-liġi, u bħala persuna li dejjem ħadet ħsieb il-fond bħala *bonus paterfamilias,* hija kellha tingħata l-opportunità li tagħti l-verżjoni tagħha quddiem il-Bord, u mhux spiċċat f'sitwazzjoni fejn b'deċiżjoni li ttieħdet fi ftit minuti, ġiet ordnata tiżgombra mill-uniku post li hija dejjem qieset bħala d-dar tagħha.

11. Il-Qorti tosserva li dak li qiegħda titlob l-appellanta, mhux li hija tingħata raġun fil-mertu, jiġifieri li hija titħalla fit-tgawdija tal-fond b'mod indefinit, iżda li hija titħalla tiddefendi l-pożizzjoni tagħha quddiem il-Bord. Hawnhekk il-Qorti tqis li jkun ta' siwi li tagħmel riferiment għal dak li ġie stabbilit f'sentenza ta' din il-Qorti diversament preseduta fl-ismijiet **Paul Agius *vs.* Francis Borg**, tas-6 ta' Ottubru, 2010, fejn ingħad illi:

> *"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 kumpatibbli 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."

12. Din il-Qorti taqbel għal kollox mal-ħsibijiet espressi f'dik is-sentenza. 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 ta' proċeduri. Daqstant ieħor iżda jrid jiġi rikonoxxut li fl-aħħar xhur il-leġislatur ħaseb għall-introduzzjoni ta' mekkaniżmi ġodda, senjatament bl-Att XXIV tal-2021, sabiex l-impatt fuq persuni fis-sitwazzjoni tal-appellanta, li llum għandha 72 sena, u li għandha mezzi limitati, ma jkunx daqstant negattiv. Il-Qorti żammet ukoll quddiem għajnejha li l-appellanta ma ċaħditx li hija wirtet xi proprjetajiet oħra mingħand qariba tagħha, iżda dawn huma soġġetti għall-kirjiet protetti ta' terzi.

13. Fi kwalunkwe każ, il-Qorti tqis li l-prinċipji tal-ġustizzja naturali jitolbu li deċiżjonijiet li ser iħallu impatt daqstant qawwi fuq il-ħajja tal-persuna, m'għandhomx jiġu deċiżi bil-proċedura sommarja, anki fejn il-liġi tippermetti li jsir dan, u l-ġudikant għandu juża d-diskrezzjoni tiegħu f'dan ir-rigward b'ċerta kawtela. Il-każ odjern mhux wieħed fejn persuna qiegħda tiġi żgumbrata minn fond għaliex hija naqset milli tħallas dak li kien dovut minnha, jew fejn persuna naqset milli tosserva l-obbligi imposti fuqha bil-liġi bħala inkwilina, iżda hu każ fejn persuna li ilha kważi sebgħin sena tgawdi l-protezzjoni tal-liġi, sabet ruħha f'sitwazzjoni fejn dik il-protezzjoni tneħħitilha b'deċiżjoni tal-Qorti. L-inqas ħaġa li jista' jagħmel il-Bord hija li jagħti smigħ xieraq lil persuni li jispiċċaw f'sitwazzjonijiet diffiċli bħal dawn. Il-Qorti għalhekk tqis li l-aggravju tal-appellanta huwa ġustifikat u tilqgħu, filwaqt li qiegħda tordna li l-atti jintbagħtu

lura quddiem il-Bord sabiex dan jikkonsidra l-eċċezzjonijiet li għandha x'tagħti l-appellanta.

Decide

Għar-raġunijiet premessi, din il-Qorti qiegħda tiddeċiedi dwar l-appell tal-appellanta billi tilqgħu, filwaqt li tordna li l-atti jintbagħtu lura quddiem il-Bord sabiex dan jikkonsidra l-eċċezzjonijiet li għandha x'tagħti l-appellanta qabel jagħti d-deċiżjoni tiegħu fil-mertu.

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

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur