MALTA

QORTI TAL-APPELL
(Sede Inferjuri)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tas-16 ta' Settembru, 2022

Appell Inferjuri Numru 361/2021 LM

Anthony Muscat (K.I. 534459M) f'ismu personali u bħala mandatarju ta' Giovanna sive Joan Mifsud (Passaport Awstraljan Z6630530), u Marie Scicluna (K.I. 546057M)
('l-appellati')

vs.

Elizabeth Farrugia
('l-appellanta')

Il-Qorti,

Preliminari

1. Dan huwa appell magħmul mill-intimata **Elizabeth Farrugia (K.I. 729453M),** [minn issa 'l quddiem 'l-appellanta'], minn deċiżjoni tal-Bord li Jirregola l-Kera [minn issa 'l quddiem 'il-Bord'], tat-23 ta' Novembru, 2021 [minn issa 'l quddiem 'is-sentenza appellata'], li permezz tagħha l-Bord laqa' l-ewwel talba tar-rikorrenti **Anthony Muscat proprio et nomine** [minn issa 'il quddiem

'l-appellati'] għad-dispensa tas-smigħ, u għadda sabiex jilqa' t-tieni talba tagħhom, billi ordna l-iżgumbrament tal-intimata mill-fond bin-numru 23, Triq Ħal Tarxien, Paola [minn issa 'il quddiem 'il-fond'], fi żmien tletin ġurnata.

Fatti

2. Fir-rikors tagħhom quddiem il-Bord, ir-rikorrenti spjegaw li huma sidien tal-fond li huma jikru lill-intimata b'kirja protetta taħt il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, li bl-operat tal-emendi ppromulgati bl-Att X tal-2009 u bl-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16, tintitola lis-sidien għal kera ta' €232.94, li jiżdiedu kull tliet snin skont l-indiċi tal-inflazzjoni. Ir-rikorrenti istitwew proċeduri quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), li ddeċidiet[1] li l-intimata ma tistax tistrieħ aktar fuq id-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u fuq l-emendi tal-Att X tal-2009 sabiex tibqa' tgawdi minn kirja protetta. Din is-sentenza ġiet ikkonfermata mill-Qorti Kostituzzjonali.[2] Fir-rikors tagħhom ir-rikorrenti spjegaw li l-intimata għalhekk m'għandhiex tibqa' tistrieħ fuq id-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u fuq l-emendi ppromulgati bl-Att X tal-2009 sabiex tibqa' fit-tgawdija ta' dan il-fond. Permezz tat-talbiet tagħhom lill-Bord, ir-rikorrenti talbu għal deċiżjoni tal-vertenza odjerna bid-dispensa tas-smigħ, kif ukoll sabiex il-Bord jordna lill-intimata tiżgombra mill-fond u tivvaka l-fond fi żmien qasir u perentorju.

[1] Rik. Nru. 14/2020, 28.01.2021.
[2] 26.05.2021.

Mertu

3. Fl-*affidavit* tiegħu, ir-rikorrent **Anthony Muscat** qal li huwa u r-rikorrenti l-oħra fetħu l-proċeduri odjerni sabiex jiġi dikjarat li l-intimata m'għandhiex titolu validu fil-liġi li jtiha jedd tibqa' tokkupa l-fond mertu ta' dawn il-proċeduri.

Is-Sentenza Appellata

4. Permezz tas-sentenza mogħtija fit-23 ta' Novembru, 2021, il-Bord iddeċieda din il-kwistjoni billi pproċeda bid-dispensa tas-smigħ, u ordna l-iżgumbrament tal-intimata mill-fond, u dan wara li għamel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

> *"**Ikkunsidra:***
>
> *Illi f'din il-kawża r-rikorrenti qegħdin jitolbu biss l-iżgumbrament tal-intimata u ressqu din it-talba taħt l-Artikolu 16A u ċioe talbu d-dispensa tas-smigħ ai termini tal-istess Artikolu 16A.*
>
> *Ir-rikorrenti qed jagħmlu din it-talba tagħhom abbażi ta' sentenza bejn l-istess partijiet mogħtija mill-Prim'Awla Sede Kostituzzjonali u konfermata fl-Appell mill-Qorti Kostituzzjonali;*
>
> *Illi l-oġġezzjoni tal-inkwilina għad-dispensa tas-smigħ hija illi t-tielet talba tar-rikorrenti fil-kawża bejn l-istess partijiet quddiem il-Prim'Awla ma ntlaqgħetx (fn. 1 din kienet talba għall-iżgumbrament tal-intimata) u din il-parti tas-sentenza ġiet konfermata wkoll fl-Appell u illi l-Kap. 69 u l-Art. 1531Ċ tal-Kap. 16 fl-imsemmija kawża u Appell ma ġewx dikjarati nulli u bla effett fil-konfront tal-partijiet. L-intimata ma ressqet l-ebda difiża oħra għat-talba tar-rikorrenti.*
>
> *Il-Bord iqis li l-oġġezzjoni mressqa mill-intimata u ċioe illi t-tielet talba tar-rikorrenti fil-kawża bejn l-istess partijiet quddiem il-Prim'Awla ma ntlaqgħetx (fn. 2 Din kienet talba għall-iżgumbrament tal-intimata) u din il-parti tas-sentenza ġiet konfermata wkoll fl-Appell u illi l-Kap. 69 u l-Art. 1531Ċ tal-Kap. 16 fl-imsemmija kawża u Appell ma ġewx dikjarati nulli u bla effett fil-konfront tal-partijiet, fiċ-ċirkostanzi partikolari*

ta' dan il-każ, fejn il-kawża għandha biss żewġ talbiet u ċioe (1) dik għad-dispensa tas-smigħ u (2) dik għall-iżgumbrament tal-intimata ai termini tal-Art. 16A tal-Kap. 69, ma jikkostitwixxux difiża valida ai termini tal-Art. 16A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

Dan huwa loġiku u naturali stante illi l-Qorti Kostituzzjonali ma hix il-Qorti kompetenti sabiex tiżgombra inkwilin minn fond mikri, stante li tali żgumbrament jaqa' biss fil-kompetenza tal-Bord tal-Kera. Konsegwentement tali difiża ma tistax titqies difiża valida la darba issa l-partijiet qegħdin f'kawża quddiem il-Bord tal-Kera li huwa kompetenti sabiex jisma' kawżi ta' żgumbrament u tali talbiet jistgħu jsiru b'talba għad-dispensa tas-smigħ ai termini tal-Artikolu 16A tal-Kap. 69.

Illi għajr tali difiża, l-intimata ma ressqet l-ebda difiża oħra li l-Bord seta' jikkunsidra u jeżamina jekk hix difiża valida skont il-liġi għat-talba għad-dispensa tas-smigħ.

Decide:

Għal dawn ir-raġunijiet il-Bord, filwaqt illi jiddikjara li l-intimata ma wrietx li għandha difiża valida xi tressaq għat-talba tar-rikorrenti, qiegħed (1) jilqa' l-ewwel talba u ċioe t-talba għad-dispensa tas-smigħ, u (2) jilqa' t-tieni talba u jordna l-iżgumbrament tal-intimata mil-fond mertu tal-kawża u ċioe l-fond bin-numru 23, Triq Ħal Tarxien, Paola, u għal dan il-għan il-Bord qiegħed jiffissa terminu perentorju ta' żmien tletin jum mil-lum.

Spejjeż a karigu tal-intimata.

L-Appell

5. L-intimata ressqet l-appell tagħha minn din id-deċiżjoni permezz ta' rikors tal-appell ippreżentat fl-10 ta' Diċembru, 2021, fejn talbet lil din il-Qorti sabiex tirrevoka s-sentenza appellata, tirrinvija l-atti lura quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, u dan sabiex il-kawża tkun tista' tkompli tinstema' fil-kors ordinarju tagħha, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi jitħallsu mill-appellati.

6. L-appellanta spjegat li hija ħasset ruħha aggravata bis-sentenza appellata għaliex fil-fehma tagħha din setgħet tapplika l-artikolu 16A tal-Kap. 69 tal-

Liġijiet ta' Malta fejn l-iżgumbrament ta' persuna minn fond jintalab meta t-titolu tal-persuna jkun diġà intemm qabel ma tkun ġiet istitwita l-kawża. L-appellanta qalet li fejn it-titolu lokatizju jkun għadu viġenti fil-mument li ssir il-kawża, u l-Bord jintalab iħassar dak it-titolu jew jawtorizza r-ripreża ta' fond bl-iżgumbrament ta' persuna, l-artikolu 16A tal-Kap. 69 ma japplikax. L-appellanta qalet li fl-ebda istanza ma kien hemm dikjarazzjoni li l-kirja tagħha kienet intemmet qabel ġiet istitwita l-kawża, anzi l-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fid-deċiżjoni tagħha ddikjarat li hija mhijiiex kompetenti biex tagħti deċiżjonijiet dwar it-titolu. Qalet li anki f'każ li hija ma kellha l-ebda titolu, jibqa' l-fatt illi li kieku dan kien minnu, l-appellati kellhom jipproċedu bir-rikors tagħhom quddiem il-Prim'Awla u mhux quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera. L-appellanta qalet li l-Qorti ta' ġurisdizzjoni kostituzzjonali qalet biss li l-appellanta ma tistax tistrieħ aktar fuq id-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 għall-fini tal-okkupazzjoni minnha tal-fond, iżda dan bl-ebda mod ma jfisser li l-kirja tagħha kienet intemmet qabel infetħu l-proċeduri odjerni quddiem il-Bord. L-appellanta qalet li waħda mit-talbiet tar-rikorrenti quddiem il-Bord kienet sabiex jiġi dikjarat li hija m'għandhiex dritt tkompli fil-kirja, u għalhekk l-appellati ma ressqux talba sempliċi sabiex hija tiżgombra mill-fond, iżda indirettament talbu wkoll lill-Bord jiddikjara li l-appellanta m'għandha l-ebda titolu validu fil-liġi li jagħtiha l-jedd li tkompli tokkupa l-fond mertu ta' dawn il-proċeduri.

7. L-appellanta sostniet li għalhekk il-proċedura bil-giljottina hija waħda speċjali u li tidderoga mill-proċeduri ordinarji. Qalet li talba bħal dik imressqa mill-appellati, ma tistax tkun akkumpanjata minn talba preordinata għal dikjarazzjoni tad-determinazzjoni tal-kirja għal xi waħda mill-ipotesijiet prevvisti fil-Kap. 69, għaliex l-artikolu 16A qiegħed jippresupponi li dik l-istess kirja diġà

ġiet preventivament determinata jew xolta. L-appellanta kompliet tgħid li minkejja li l-Bord ma esprimiex ruħhu direttament dwar it-terminazzjoni tal-kirja, indirettament dan xorta għamel hekk meta laqa' t-tieni talba u ddikjara li l-appellanta m'għandhiex dritt tkompli fil-kirja. L-appellanta qalet li ladarba l-appellati ma talbux biss l-iżgumbrament tagħha mill-fond, imma talbu wkoll dikjarazzjoni dwar it-terminazzjoni tal-kirja, il-kawża proposta minnhom kellha tinstema' fil-kors ordinarju, u mhux *ai termini* tal-artikolu 16A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

<u>Ir-Risposta tal-Appell</u>

8. Fir-risposta tagħhom l-appellati wieġbu li l-liġi li tirregola l-kirja odjerna kienet u għadha tikser id-drittijiet fundamentali tagħhom, u għalhekk għandu japplika l-artikolu 6 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, li jgħid li kull ma jkun sar taħt xi liġi li tkun ġiet dikjarata vjolattiva tad-drittijiet fundamentali tal-individwu, huwa null u bla effett fil-liġi. Qalu li għalhekk il-kirja li kienet tgawdi l-appellanta, hija nulla u bla effett fil-liġi. L-appellati saħqu li d-deċiżjonijiet mogħtija mill-Qrati ta' ġurisdizzjoni kostituzzjonali, lilhom tawhom dritt kweżit. Qalu li l-appellanta mhijiex korretta fl-interpretazzjoni tagħha dwar it-titolu li tgawdi fuq il-fond, u dwar jekk dan għadux viġenti, għaliex is-sentenza mogħtija mill-Prim'Awla (Sede Kostituzzjonali) u kkonfermata mill-Qorti Kostituzzjonali, iddikjarat li l-appellanta ma tistax tibqa' tistrieħ fuq id-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 sabiex tibqa' tokkupa l-fond. L-appellati komplew jgħidu li huma diġà kisbu dikjarazzjoni dwar it-titolu lokatizju tal-appellanta mill-Prim'Awla (Sede Kostituzzjonali) u li ġiet ikkonfermata mill-Qorti Kostituzzjonali, u għalhekk dan ma kienx l-iskop tar-rikors li sar quddiem il-Bord, iżda saret biss talba għal

żgumbrament abbażi tal-fatt li kif ingħad mill-Qrati ta' ġurisdizzjoni Kostituzzjonali, l-appellanta m'għandhiex dritt tkompli fil-kirja. L-appellati spjegaw li huma la kellhom bżonn dikjarazzjoni dwar id-drittijiet tal-intimata għar-rigward tal-kirja in kwistjoni, u lanqas kellhom bżonn jagħmlu talba dwar dan. L-appellati qalu li għalhekk it-talba tagħhom kienet limitata għall-iżgumbrament in eżekuzzjoni tas-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali, u għal dawn iċ-ċirkostanzi straordinarji għandha tintuża l-proċedura speċjali tal-giljottina.

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

9. L-appellanta qegħda tibbaża l-appell tagħha fuq l-aggravju waħdieni li l-Bord ma kellux jiddispensa mis-smigħ tal-kawża qabel jgħaddi għad-deċiżjoni tiegħu, u dan għaliex it-talba tal-appellati fir-rikors tagħhom ma kinitx talba limitata għall-iżgumbrament tal-appellanta mill-fond, iżda fit-tieni talba tagħhom l-appellati talbu wkoll lill-Bord jiddikjara li l-appellanta m'għandha l-ebda titolu validu fil-liġi sabiex tibqa' fl-okkupazzjoni tal-fond. L-appellanta tikkontendi li l-Bord li Jirregola l-Kera ma kellux juża l-proċedura sommarja sabiex jiddeċiedi t-talbiet tal-appellati.

10. L-appellanta qegħda ssostni 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-fond mikri. Dan mhux il-każ hawnhekk, tgħid l-appellanta, għaliex fit-tieni talba tagħhom l-appellati talbu lill-Bord jiddikjara li l-appellanta m'għandha l-ebda titolu validu li jagħtiha l-jedd tkompli fil-kirja. L-appellanta tgħid li anki fil-proċeduri kostituzzjonali li nbdew mill-appellati fil-konfront tagħha, il-Qorti ddeċidiet biss li hija m'għandhiex

tibqa' tistrieħ fuq il-Kap. 69 sabiex tibqa' protetta fil-kirja, u mhux li l-kirja in kwistjoni kienet qegħda tiġi fi tmiemha.

11. Il-Qorti tosserva li fil-każ odjern, il-Qrati ta' ġurisdizzjoni kostituzzjonali sabu li l-jeddijiet proprjetarji tal-appellati ġew miksura bit-tħaddim tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69, u għalhekk l-appellanta m'għandhiex tibqa' tinvoka l-protezzjoni mogħtija lilha b'dik il-liġi partikolari. Kien fil-kuntest ta' dak li ġie deċiż mill-Qrati ta' ġurisdizzjoni kostituzzjonali, li l-appellati talbu lill-Bord jiddikjara li l-kirja in kwistjoni ġiet tterminata, u sussegwentement jordna l-iżgumbrament tal-appellanta mill-fond. Din il-Qorti issa qegħda tintalab tippronunzja ruħha dwar jekk il-Bord kienx korrett meta aċċetta li jisma' l-kawża bil-proċedura sommarja, fejn l-appellati ma llimitawx ruħhom biss għal talba għall-iżgumbrament tal-appellanta mill-fond, iżda għamlu talbiet oħra. Hawn il-Qorti 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 għamlet dawn l-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 mingħajrha. 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-appellanta fuq il-punt devolut bl-ewwel aggravju. Dan għall-motivi illi presuppost speċifiku tal-eżerċizzju tal-azzjoni skont l-artikolu 16A tal-Ordinanza huwa <u>*biss*</u> *u* <u>*esklussivament*</u> *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-kwistjoni 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 <u>*biss*</u>*, kif kellu jkun, it-tkeċċija jew l-isfratt tal-appellanta mill-fond mikri. F'każ bħal dan kien indikat illi l-kawża tiġi mismugħa fil-kors ordinarju."*

12. Il-Qorti qieset fit-tul il-pożizzjonijiet li ħadu l-partijiet rispettivi f'dawn il-proċeduri. Mill-banda l-waħda jista' jiġi argumentat li huwa loġiku li t-talba

għall-iżgumbrament tal-appellanta mill-fond kellha tiġi preċeduta minn talba għad-determinazzjoni li l-kirja in kwistjoni ġiet fi tmiemha. Mill-banda l-oħra d-deċiżjoni tal-Qrati ta' ġurisdizzjoni kostituzzjonali hija ċara, fis-sens li ddeċidew li l-appellanta m'għandhiex tibqa' tistrieħ fuq il-protezzjoni mogħtija lilha bid-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 sabiex tibqa' tokkupa l-fond, anki jekk dawk il-Qrati ma qalux li l-kirja in kwistjoni qegħda tiġi tterminata.

13. Il-Qorti qieset li dak li qegħda titlob l-appellanta mhuwiex li hija tingħata raġun fil-mertu, jiġifieri li hija titħalla fit-tgawdija tal-fond, iżda li hija titħalla tiddefendi l-pożizzjoni tagħha quddiem il-Bord. Huwa f'dak is-sens li hija ressqet 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'għandha xi tgħid l-appellanta dwar dan. Il-Qorti 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 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."*

14. Il-Qorti taqbel pjenament mal-linja ħsieb espressa f'din 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 reċentement il-leġislatur ippromulga emendi ġodda, senjatament bl-Att XXIV tal-2021, li permezz tagħhom l-impatt li ta' bilfors ser jolqot persuni fil-pożizzjoni tal-appellanta, jiġi minimizzat. Dan aktar u aktar quddiem sitwazzjoni fejn il-Bord ikkonċeda terminu ta' tletin ġurnata biss lill-appellanta sabiex tiżgombra mill-fond.

15. F'dan ir-rigward, il-Qorti tqis li l-atti għandhom jintbagħtu lura quddiem il-Bord sabiex dan jisma' d-difiża li għandha xi tressaq l-appellanta bħala intimata fil-proċeduri mibdija kontriha mir-rikorrenti, hawnhekk appellati, u dan sabiex ukoll jiġu osservati l-prinċipji ta' ġustizzja naturali, u sabiex jiġi assigurat li kull parti tingħata smigħ xieraq.

<u>Decide</u>

Għar-raġunijiet premessi, din il-Qorti tiddeċiedi dan l-appell billi tilqa' l-aggravju mressaq mill-appellanta, u tordna li l-atti jintbagħtu lura quddiem il-Bord sabiex l-appellanta tkun tista' tagħti l-eċċezzjonijiet tagħha, u l-kawża tkompli tinstema' fil-kors ordinarju tagħha.

In vista taċ-ċirkostanzi tal-każ, l-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri għandhom jibqgħu bla taxxa bejn il-partijiet.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur