l-art. 16A. tal-Kap. 69 – in-nuqqas tal-intimata li tikkonvinċi lill-Bord fuq bażi prima facie li għandha eċċezzjonijiet validi xi tressaq – dispensa mis-smigħ tal-kawża

MALTA

QORTI TAL-APPELL

(Kompetenza Inferjuri)

**ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF**

Seduta tal-24 ta' Frar, 2021

Appell Inferjuri Numru 64/2018/1 LM

**Malta Industrial Parks Ltd (C 28965),
u fil-mori ta' dan l-appell bidlet isimha għal Indis Malta Ltd**
("l-appellata")

vs.

Anni 90 Ltd (C 10648)
("l-appellanta")

Il-Qorti,

Preliminari

1. Dan huwa appell magħmul mis-soċjetà intimata **Anni 90 Ltd (C 10648)**, hawnhekk "l-appellanta", minn deċiżjoni tal-Bord li Jirregola l-Kera (minn issa 'l quddiem "il-Bord"), tad-9 ta' Lulju, 2018 (minn issa 'l quddiem "is-sentenza

appellata"), li permezz tagħha l-Bord laqa' t-talbiet kollha tas-soċjetà rikorrenti **Malta Industrial Parks Ltd (C 28965), illum Indis Malta Ltd**, u b'applikazzjoni tad-dispożizzjonijiet tal-artikolu 16A. tal-Kap. 69 iddeċieda l-kawża skont it-talba bid-dispensa tas-smigħ u ordna lis-soċejtà intimata sabiex fi żmien xahrejn mid-data tas-sentenza, tiżgombra mill-fabbrika SUB001 ġewwa l-Qasam Industrijali ta' San Gwann (minn issa 'l quddiem "il-fond" u tirrilaxxja l-pussess liberu u battal tal-istess a favur is-socjetà rikorrenti filwaqt li kkundanna lis-soċjetà intimata tħallas lis-soċjetà rikorrenti s-somma ta' mija u tlieta u għoxrin elf, u mitejn u sebgħa u sittin Euro u sitt centeżmi (€123,267.06), liema somma tirrappreżenta skadenzi tal-kera li għalqu sal-1 ta' April, 2018.

Fatti

2. Is-soċjetà rikorrenti istitwiet proċeduri kontra s-soċjetà intimata, li permezz tagħhom talbet lill-Bord jordna l-iżgumbrament tal-intimata mill-fond, kif ukoll jordna lill-intimata tħallas l-ammont ta' mija u tlieta u għoxrin elf, mitejn u sebgħa u sittin Euro u sitt ċenteżmi (€123,267.06) arretrati ta' kera dovuti sad-data tal-preżentata tar-rikors mir-rikorrenti, bl-ispejjeż tal-ittri uffiċjali u bl-imgħaxijiet.

Mertu

3. Permezz ta' skrittura privata tal-21 ta' Mejju, 2014, is-soċjetà rikorrenti kkonċediet b'titolu ta' kera lis-soċjetà intimata l-fond għal żmien għaxar (10) snin. Din il-kirja saret versu l-kera annwali ta' erbgħa u tletin elf, tmien mija u wieħed u għoxrin Euro u sitta u ħamsin ċenteżmu (€34,821.56), eskluża t-taxxa fuq il-valur miżjud li tammonta għal sitt elef, mitejn u sebgħa u sittin Euro u tmienja u tmenin ċenteżmu (€6,267.88), li flimkien jammontaw għal wieħed u erbgħin elf u disgħa u tmenin Euro u erbgħa u erbgħin ċenteżmu (€41,089.44), pagabbli kull tliet xhur bil-quddiem, fl-1 ta' Jannar, fl-1 ta' April, fl-1 ta' Lulju u fl-1 ta' Ottubru ta' kull sena. Is-soċjetà intimata kienet moruża fil-ħlas ta' diversi skadenzi tal-kera, fl-ammont ta' għaxart elef, mitejn u tnejn u sebgħin Euro u sitta u tletin ċenteżmu (€10,272.36), inkluż it-taxxa fuq il-valur miżjud, u għalhekk ġiet interpellata tersaq għall-ħlas diversi drabi. Minkejja dawn l-ittri, l-intimata baqgħet moruża, u kien għalhekk li permezz ta' ittra uffiċjali tat-22 ta' Diċembru, 2015, ir-rikorrenti interpellat lill-intimata tħallas kera għall-perijodu bejn l-1 ta' April, 2015 u l-31 ta' Diċembru, 2015 fis-somma ta' €30,817.08. Ir-rikorrenti spjegat li fid-29 ta' Marzu, 2016, wara diskussjonijiet bejn il-partijiet, l-intimata rrikonoxxiet id-debitu tagħha, u ffirmat skrittura privata fejn ikkostitwiet ruħha vera, ċerta u likwida debitriċi tar-rikorrenti fis-somma ta' €41,089.44, rappreżentanti arretrati ta' kera għall-perijodu bejn l-1 ta' April, 2015 u l-31 ta' Marzu, 2016. Skont din l-iskrittura, kellhom isiru pagamenti rateali ta' kull xahar b'effett mill-21 ta' April, 2016 sal-21 ta' Novembru, 2016. Minkejja din l-obbligazzjoni, l-intimata baqgħet inadempjenti, għad li fl-14 ta' Ġunju, 2016, l-intimata ħallset l-ammont ta'

€10,273.62 lir-rikorrenti. Kien għalhekk li permezz ta' ittra uffiċjali oħra tas-7 ta' Diċembru, 2016, l-intimata reġgħet ġiet interpellata tħallas il-kera għall-perijodu bejn l-1 ta' Lulju, 2015 sal-31 ta' Diċembru, 2016, fis-somma ta' €61,632.90, liema ammont kien ilu li għalaq aktar minn 45 jum. Ir-rikorrenti spjegat li tali interpellazzjoni ntbagħtet għall-finijiet tat-terminazzjoni tal-kirja, skont il-klawsola 6 tal-iskrittura lokatizja. Ir-rikorrenti kompliet tgħid li minkejja dawn l-interpellazzjonijiet l-intimata baqgħet moruża, u sat-30 ta' Settembru, 2017, kienet debitriċi fis-somma ta' €92,449.98. Minkejja dawn l-inadempjenzi, is-soċjetà intimata baqgħet tokkupa l-fond, u għalhekk ir-rikorrenti ppreżentat talba quddiem iċ-Ċentru dwar l-Arbitraġġ ta' Malta għall-iżgumbrament u l-kanonizzazzjoni tal-kera, filwaqt li s-soċjetà intimata wieġbet għal dan billi eċċepiet li l-Bord għandu kompetenza assoluta sabiex jisma' u jiddeċiedi dwar it-talbiet tas-soċjetà rikorrenti. Kien għalhekk li r-rikorrenti ċediet il-proċeduri quddiem iċ-Ċentru tal-Arbitraġġ, u pproċediet quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera sabiex tevita aktar delungar. Ir-rikorrenti spjegat li minkejja t-terminazzjoni tal-kirja, is-soċjetà intimata baqgħet fl-okkupazzjoni tal-fond, filwaqt li l-kumpens għall-okkupazzjoni li kellu jitħallas skont il-kuntratt kien jammonta għal €30,817.08, għat-tliet skadenzi tal-1 ta' Ottubru, 2017, tal-1 ta' Jannar, 2018 u tal-1 ta' April, 2018. Ir-rikorrenti spjegat li huwa għalhekk li l-ammont totali li għandu jitħallas mill-intimata huwa ta' €123,267.06, liema somma tkopri l-iskadenzi mill-1 ta' Lulju, 2015 sal-1 ta' April, 2018, u dan l-ammont huwa ċert, likwidu u dovut. Ir-rikorrenti żiedet tgħid li sa fejn taf hi, l-intimata m'għandha l-ebda eċċezzjonijiet x'tagħti għat-talbiet tagħha. Qalet li dan kollu jikkostitwixxi ksur tal-ftehim lokatizju kemm skont l-artikolu 1570 tal-Kap. 16, kif ukoll skont il-klawsola 6 tal-iskrittura

lokatizja li tgħid li f'każ li s-soċjetà intimata tkun moruża fil-ħlas tal-kera għal aktar minn 45 ġurnata, ir-rikorrenti tkun tista' tirrikorri għal azzjonijiet legali fil-konfront tagħha, inkluż għat-terminazzjoni tal-lokazzjoni u l-eventwali żgumbrament mill-fabbrika. Ir-rikorrenti tgħid li għalhekk jeżistu l-elementi kollha meħtieġa sabiex titlob il-ħall tal-lokazzjoni u tirriprendi lura l-pussess liberu u battal tal-fond. Ir-rikorrenti qalet ukoll li jikkonkorru l-elementi kollha preskritti bl-artikolu 16A tal-Kap. 69 sabiex il-kawża tiġi deċiża bid-dispensa tas-smigħ, stante li fil-fehma tagħha l-intimata m'għandha ebda eċċezzjoni jew difiża xi tressaq kontra t-talbiet tar-rikorrenti.

4. Permezz ta' dikjarazzjoni ġuramentata ta' **Charles Pearsall,** *debtor executive* mas-soċjetà rikorrenti, dan qal quddiem il-Bord li permezz ta' skrittura privata tal-21 ta' Mejju, 2014, Malta Industrial Parks Limited (MIPL) kienet ikkonċediet b'titolu ta' kera lis-soċjetà intimata l-fond, bil-pattijiet u kundizzjonijiet hemm stipulati. Ix-xhud ikkonferma li l-kirja ngħatat bil-kera annwa ta' €34,821.56 eskluża t-taxxa fuq il-valur miżjud li tammonta għal €6,267.88, total ta' €41,089.44, pagabbli kull tliet xhur bil-quddiem. L-istess xhud ikkonferma li s-soċjetà intimata baqgħet moruża fil-ħlas tal-kera għal diversi skadenzi, anki wara li ġiet interpellata tersaq għal ħlas diversi drabi. Ix-xhud ikkonferma li fid-29 ta' Marzu, 2016, wara diskussjonijiet bejn il-partijiet, is-soċjetà intimata rrikonoxxiet id-debitu tagħha fil-konfront tar-rikorrenti, u permezz ta' skrittura privata kkostitwiet ruħha vera, ċerta u likwida debitriċi ta' MIPL fis-somma ta' €41,089.44, għall-kera dovuta bejn l-1 ta' April, 2015 u l-31 ta' Marzu, 2016. Minkejja qbil li kellhom isiru pagamenti rateali kull xahar b'effett mill-21 ta' April, 2016 sal-21 ta' Novembru, 2016 sabiex dan id-debitu

jiġi saldat, is-soċjetà intimata baqgħet inadempjenti, minkejja li fl-14 ta' Ġunju, 2016 sar ħlas fl-ammont ta' €10,273.62. Ix-xhud spjega li kien għalhekk li l-intimata ġiet interpellata għall-ħlas tal-kera għall-perijodu mill-1 ta' Lulju, 2015 sal-31 ta' Diċembru, 2016, fis-somma ta' €61,632.90, liema ammont kien ilu li għalaq aktar minn 45 jum. Ix-xhud qal li wara din l-ittra uffiċjali kien hemm skambji bejn il-partijiet, fosthom il-promessa da parti tal-intimata li sas-6 ta' Marzu, 2017 tkun ipprovdiet *payment plan* biex taqta' l-arretrati; fid-9 ta' Marzu, 2017, l-intimata talbet estensjoni ta' xahar sabiex tippreżenta l-*payment plan,* liema talba ġiet milqugħa; u fl-4 ta' April, 2017, ix-xhud informa lill-intimata li l-*payment plan* kien għadu ma ġiex ippreżentat, u l-għada stess l-intimata wegħdet li l-*payment plan* kien ser jiġi ppreżentat fi żmien ġimgħa. Ix-xhud kompla jgħid li f'għeluq il-ġimgħa, fl-10 ta' April, 2017, huwa fakkar lill-intimata li l-*payment plan* kien għadu ma ġiex iffinalizzat, iżda din talbet aktar żmien wara li qalet li kienet qiegħda tiffinalizza kuntratt ta' €1,000,000. Ix-xhud qal li fis-26 ta' Mejju, 2017, l-intimata talbet aktar żmien bl-iskuża li kienet qiegħda taħdem fuq proġett ta' €2,500,000, u għalhekk talbet sal-aħħar ta' Ġunju biex tippreżenta l-*payment plan* tagħha. Qal li sal-aħħar ta' Settembru, 2017, is-soċjetà intimata kellha tagħti l-ammont ta' €92,449.98, u għalhekk b'ittra tal-11 ta' Ottubru, 2017, il-kirja ġiet terminata skont it-termini tal-kuntratt, u l-intimata ġiet interpellata tiżgombra mill-fabbrika inkwistjoni. Ix-xhud qal li huwa jaf li l-intimata baqgħet inadempjenti sal-lum u minkejja dan għadha fl-okkupazzjoni tal-fond. Spjega li kien għalhekk li skont it-termini tal-kuntratt ta' kera, l-MIPL ippreżentat talba fiċ-Ċentru dwar l-Arbitraġġ ta' Malta għall-iżgumbrament u l-kanonizzazzjoni tal-kera, għal liema talba l-intimata wieġbet li huwa l-Bord li għandu kompetenza assoluta sabiex jisma' u

jiddeċiedi dwar it-talbiet tar-rikorrenti. Qal li sabiex jiġi evitat aktar delungar u ħela ta' ħin, ġie deċiż li dawk l-atti jinġiebu quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera. Qal li minkejja t-terminazzjoni tal-kirja, l-intimata għadha in okkupazzjoni tal-fabbrika, u għalhekk huwa dovut ħlas ta' kumpens għal din l-okkupazzjoni. Ix-xhud qal li b'kollox l-intimata għandha tħallas is-somma ta' €123,267.06, liema somma tkopri l-iskadenzi mill-1 ta' Lulju, 2015 sal-1 ta' April, 2018, u dan l-ammont huwa ċert, likwidu u dovut, filwaqt li qal li l-intimata m'għandha l-ebda eċċezzjonijiet x'tagħti għat-talbiet tar-rikorrenti. Qal li dak kollu li sar jammonta għal ksur tal-pattijiet lokatizji kemm *ai termini* tal-artikolu 1570 tal-Kap. 16, kif ukoll *ai termini* ta' klawsola 6 tal-iskrittura lokatizja, li tipprovdi li f'każ li l-inkwilin jibqa' moruż f'ammont għal aktar minn 45 ġurnata wara l-jum tal-ħlas, l-MIPL tkun tista' tirrikorri għal azzjonijiet legali fil-konfront tiegħu, inkluż għat-terminazzjoni tal-lokazzjoni u l-eventwali żgumbrament tiegħu mill-fond.

5. Is-soċjetà rikorrenti ppreżentat ukoll kopja tal-ftehim ta' kera bid-data tal-21 ta' Mejju, 2014. Il-klawsola 6.1 tal-ftehim ta' kera tistipula illi,

> "*Termination*
>
> *If and whenever during the Term –*
>
> *6.1 the Rent and/or Service Charge or any part thereof, or any VAT payable on them, is outstanding for forty-five (45) days after becoming due, whether formally demanded or not ...*".

6. Ġiet ippreżentata wkoll kopja tal-ittra uffiċjali tat-22 ta' Diċembru, 2015 li permezz tagħha s-soċjetà intimata ġiet interpellata tersaq għall-ħlas tas-

somma ta' €30,817.08 rappreżentanti kera tal-fond, għall-perijodu bejn l-1 ta' April, 2015 u l-31 ta' Diċembru, 2015, wara li dan l-ammont kien ilu dovut għal aktar minn 45 jum. Ġiet ippreżentata wkoll kopja tal-kostituzzjoni ta' debitu tad-29 ta' Marzu, 2016, fejn is-soċjetà intimata rrikonoxxiet li hija debitriċi tar-rikorrenti għall-arretrati ta' kirjiet tal-fond, għall-perijodu bejn l-1 ta' April, 2015 u l-31 ta' Marzu, 2016. Ġiet ippreżentata wkoll kopja tal-ittra uffiċjali tas-7 ta' Diċembru, 2016 li s-soċjetà rikorrenti bagħtet lill-intimata b'interpellazzjoni għall-ħlas ta' €61,632.90 rappreżentanti l-kera tal-fabbrika bejn l-1 ta' Lulju, 2015 u l-31 ta' Diċembru, 2016, liema ammont kien ilu li għalaq aktar minn 45 jum. Ġiet ippreżentata wkoll kopja ta' ittra tal-11 ta' Ottubru, 2017, fejn is-soċjetà rikorrenti infurmat lill-intimata li ladarba din baqgħet inadempjenti minkejja li ġiet interpellata, il-kirja kienet qiegħda tiġi tterminata b'effett immedjat skont klawsola 6 tal-ftehim, u ntalbet tirritorna ċ-ċwievet tal-fond fi żmien jumejn.

7. Waqt l-udjenza tad-9 ta' Lulju, 2018, l-avukat difensur tas-soċjetà intimata informa lill-Bord li s-soċjetà intimata kellha tingħata d-dritt li tippreżenta l-eċċezzjonijiet tagħha, u spjega li l-arretrati ta' kera ma tħallsux minħabba forza maġġuri, wara li n-negozju li s-soċjetà intimata kellha ġewwa Dubai mar ħażin għaliex il-fabbrika nħarqet, u għalhekk spjega li l-proċedura tal-giljottina f'dan il-każ kienet ser iċċaħħad lis-soċjetà intimata milli tingħata smigħ xieraq. Imma l-Bord qies li s-soċjetà intimata ma ppruvatx, lanqas fuq bażi *prima facie* li għandha eċċezzjonijiet validi x'tagħti, u għalhekk ċaħad it-talbiet tagħha.

Is-Sentenza Appellata

8. Permezz tad-deċiżjoni mogħtija fid-9 ta' Lulju, 2018, il-Bord iddeċieda billi laqa' t-talbiet tas-soċjetà rikorrenti, wara li għamel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

> "*Dan il-Bord ċaħad it-talba tas-soċjetà intimata u dan billi fl-ewwel lok irrileva li l-kwistjoni ta' indoli kostituzzjonali mhiex fil-kompetenza ta' dan il-Bord u għaldaqstant ma jistax jindaga fuq dan il-punt issollevat.*
>
> *Inoltre f'dan il-każ il-Bord jinnota s-segwenti:*
>
> *i. l-ammont mitlub mhux kontestat;*
> *ii. fid-29 ta' Marzu, 2016, l-istess soċjetà intimata rrikonoxxiet id-debitu tagħha versu s-soċjetà rikorrenti u ġiet miftiehma modalità ta' pagament li ma ġietx osservata u ma sar ebda ħlas;*
> *iii. is-soċjetà rikorrenti interpellat lis-soċjetà intimata permezz ta' ittra uffiċjali li ġiet debitament notifikata iżda xorta ma sarx ħlas;*
> *iv. is-soċjetà rikorrenti bagħtet ittra legali fil-11 ta' Ottubru, 2017, liema ittra ġiet debitament riċevuta, fejn permezz tagħha tterminat l-istess kirja;*
> *v. il-forza maġġuri, kieku stess kellha tkun applikabbli li s-soċjetà intimata issollevat, ma ġiet b'xi mod, lanqas ippruvata almenu sal-grad tal-prima facie;*
>
> *Għalhekk jilqa' t-talbiet kollha tas-soċjetà rikorrenti u ai fini tal-iżgumbrament tat terminu perentorju ta' xahrejn millum.*
>
> *Bl-ispejjeż u bl-imgħax legali kif mitluba a karigu tas-soċjetà intimata.*"

L-Appell

9. Is-soċjetà appellanti ressqet l-appell tagħha minn din id-deċiżjoni fis-27 ta' Lulju, 2018, fejn talbet lil din il-Qorti sabiex,

> "*... jogħġobha tirrevoka s-sentenza appellata u tħassarha fl-effetti tagħha u fi kwalunkwe każ tirreferi l-kwistjoni mqajma dwar il-vjolazzjoni tal-Artikolu 6*

quddiem il-Prim Awla tal-Qorti Ċivili, il-Qorti kompetenti li tieħu konjizzjoni ta' ilment bħal dak. Bl-ispejjeż."

10. Is-soċjetà appellanta spjegat li hija ħasset ruħha aggravata bid-deċiżjoni tal-Bord li l-kawża quddiemu tiġi deċiża bid-dispensa tas-smigħ wara li l-Bord qies li l-intimata ma kellhiex difiża xi tressaq għat-talbiet tar-rikorrenti. L-appellanta qalet li l-artikolu 16A tal-Kap. 69 jivvjola l-artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, għaliex iċaħħad persuna mid-dritt għal smigħ xieraq, u qalet li fil-fehma tagħha l-Bord ma kellux jgħaddi biex jikkonsidra t-talbiet tas-soċjetà appellata, iżda kellu waħda minn żewġ għażliet, jew li jiddikjara din it-talba tal-appellata li hija frivola u vessatorja, jew inkella kellu jibgħat il-kwistjoni biex tkun deċiża mill-Prim'Awla Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) sabiex dan l-ilment tagħha jiġi mistħarreġ. L-appellanta qalet li l-Bord li Jirregola l-Kera, għalkemm indikat bħala Tribunal, jaqa' taħt l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea, li jinkludi kemm Qrati u kif ukoll Tribunali. Żiedet tgħid li taħt il-liġi tagħna, l-Kap. 69 jagħmel lill-Bord ekwivalenti għall-Qorti Ċivili, u mhux biss jagħtih il-poteri kollha li għandha l-Qorti Ċivili fis-smigħ ta' kawża, iżda ir-Reġistru tal-Qorti fejn jiġu ppreżentati l-atti quddiem il-Bord mhuwiex meqjus bħall-Qorti tal-Maġistrati, iżda bħala Qorti Superjuri. L-appellanta żiedet tgħid li l-artikolu 20(1) tal-Kap. 69 jagħmilha ċara wkoll li l-Bord għandu l-istess poteri u huwa vestit bl-istess awtorità li għandha l-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili. Qalet li ladarba l-Bord ma kkonsidrax it-talba tas-soċjetà appellata ta' indoli kostituzzjonali bħala waħda frivola u vessatorja, kellu jibgħatha quddiem il-Prim'Awla sabiex tiġi deċiża minnha. L-appellanta spjegat li fil-fehma tagħha mhux ġust li kollox jitħalla jaqa' fuq il-parti attriċi li bil-

ġurament tagħha qalet li l-intimata m'għandhiex eċċezzjonijiet x'tagħti. L-appellanta qalet li fil-fehma tagħha, id-dispensa tas-smigħ tfisser mhux biss li l-parti l-oħra ma tingħatax smigħ xieraq, imma f'dan il-każ ma tingħata l-ebda smigħ. Kompliet tgħid li l-Bord li Jirregola l-Kera għamel biss analiżi fuq fuq dwar jekk *prima facie* hemmx każ jew le, u dan l-aġir ma jammontax għal ħarsien tad-dritt għal smigħ xieraq kif garantit bil-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem. L-appellanta qalet li għalhekk din il-Qorti għandha tibgħat l-atti quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili sabiex il-kwistjoni ta' indoli kostituzzjonali tiġi deċiża minnha.

10. Dwar il-mertu, is-soċjetà appellanta qalet li kollox kien marbut man-negozju li hija kellha ġewwa Dubai, u l-arranġamenti kollha proposti minnha kienu proprju minħabba l-fabbrika ġewwa Dubai. Qalet li ma ġiex ikkontestat li din inħarqet u għalhekk ġabet *force majeure* fuq il-kumpannija lokali, li bdiet issibha diffiċli biex twettaq l-obbligi tagħha. F'dan ir-rigward l-appellanta għamlet riferiment għall-prinċipju *nemo ad impossibilia tenetur.*

11. Is-soċjetà appellanta għamlet riferiment ukoll għall-prinċipju *iura novit curia,* għaliex is-soċjetà appellata qiegħda tippretendi li l-kirja ġiet itterminata, u għalhekk skont hi, l-appellanta baqgħet tokkupa l-fond mingħajr ebda titolu wara d-data tat-30 ta' Settembru, 2017. L-appellanta tgħid li l-kawża ġiet ippreżentata wara dik id-data, u għalhekk hemm kwistjoni dwar minn meta ma kienx hemm aktar titolu ta' kera. Qalet li f'każ bħal dan mhuwiex aktar kompetenti l-Bord li Jirregola l-Kera, imma l-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili. L-appellanta qalet li l-kwistjoni tal-kompetenza kellha titqajjem mill-Bord *ex*

officio, anki jekk ma kien hemm l-ebda kontestazzjoni f'dan ir-rigward. Spjegat li minn qari tas-sentenza, tirriżulta anomalija għaliex il-Bord daħal fuq kwistjoni fejn l-appellata ddikjarat bil-ġurament li titolu iżjed m'hemmx.

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

12. Is-soċjetà appellata fir-risposta tagħha wieġbet li d-deċiżjoni tal-Bord hija ġusta u għandha tiġi kkonfermata, filwaqt li l-appell interpost mis-soċjetà appellanta għandu jiġi miċħud. Is-soċjetà appellata għamlet riferiment għall-ewwel aggravju tas-soċjeta appellanta, li jgħid li l-Bord ma kellux jgħaddi biex jikkonsidra t-talbiet, iżda kellu jew jiddikjara li kwistjoni ta' indoli kostituzzjonali li tqanqlet hija frivola u vessatorja, jew inkella kellu jibgħat l-atti quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali). L-appellata laqgħet għal dan billi qalet li kieku l-appellanta tassew riedet tqanqal kwistjoni ta' indoli kostituzzjonali, setgħet tippreżenta kawża kostituzzjonali u mhux tistenna li tiġi kkundannata sabiex tqanqal kwistjoni li hija frivola. Żiedet tgħid li l-jedd għal smigħ xieraq ma jfissirx li fejn għandek każijiet ċari bħal fil-każ odjern, il-kawża ma tistax tiġi deċiża f'qasir żmien. L-appellata qalet li fil-każ odjern, l-unika talba li għamlet is-soċjetà appellanta kienet li tingħata l-fakultà li tressaq l-eċċezzjonijiet tagħha, għaliex il-ħlasijiet ta' kera dovuta minnha ma kinux qegħdin isiru għal raġunijiet ta' forza maġġuri. Spjegat li kien quddiem dawn id-dikjarazzjonijiet li l-Bord iddikjara li kellu jimxi mal-provvedimenti tal-liġi ordinarja, jiġifieri l-artikolu 16A tal-Kap. 69, peress li huwa m'għandux kompetenza jiddeċiedi dwar kwistjonijiet ta' indoli kostituzzjonali u għalhekk ma setax jindaga dwar dan il-punt.

13. B'riferiment għat-tieni aggravju sollevat mis-soċjetà appellanta, l-appellata qalet li filwaqt li jista' jkun li l-appellanta sabet ruħha f'sitwazzjoni prekarja minħabba f'ċirkostanzi diffiċli li għaddiet minnhom, madanakollu ir-rikorrenti kellha jedd titħallas l-arretrati ta' kera li kienu ilhom jinġemgħu żmien twil. Qalet li kieku l-appellanta tabilħaqq sabet ruħha f'sitwazzjoni ta' *nemo ad impossibilia tenatur,* fid-29 ta' Marzu, 2016 ma kinitx tintrabat bi skrittura privata ġdida biex tħallas id-debitu dovut minnha, iżda l-għaqal kien jitlob li din tfittex li tersaq għax-xoljiment tal-kuntratt. Qalet li għalhekk f'dan il-każ id-difiża ta' *nemo ad impossibilia tenatur* m'għandhiex tiġi milqugħa minn din il-Qorti, għaliex kieku l-pagamenti tal-kera tħallsu fil-ħin *ai termini* tal-kuntratt, il-ħlas tal-kera ma kienx jitqies li huwa xi ħaġa impossibbli. L-appellata qalet li minkejja l-interpellazzjonijiet u d-diskussjonijiet li saru tul is-snin, il-pagamenti kienu tardivi b'mod li sar ksur kemm *ai termini* tal-liġi kif ukoll *ai termini* tal-iskrittura lokatizja. L-appellata qalet li dak li qiegħda tippretendi l-appellanta huwa li f'każijiet fejn l-inkwilini ma jkunux jistgħu jħallsu l-kera dovuta minnhom, is-sidien donnhom huma mistennija li jieħdu paċenzja u mhux jirrikorru għal rimedju.

14. Dwar it-tielet aggravju sollevat mill-appellanta, l-appellata qalet li huwa paċifiku li l-Bord illum għandu kompetenza esklussiva li jiddeċiedi dwar kwistjonijiet konnessi ma' kuntratti ta' kiri kemm ta' fondi urbani, kif ukoll ta' djar ta' abitazzjoni u ta' fondi kummerċjali, u ċċitat l-artikolu 1525(1) tal-Kap. 16, kif ukoll l-artikolu 16(4) tal-Kap. 69 in sostenn ta' dan. Qalet li għalhekk huwa ċar li ladarba l-kawża odjerna tittratta dwar kirja li kienet għadha valida sat-30 ta' Settembru, 2017, il-Bord għandu kompetenza jisma' din il-kawża. L-

appellata żiedet tgħid li ladarba l-artikolu 1525 tal-Kap. 16 jgħid li l-Bord għandu kompetenza esklussiva jiddeċiedi dwar kwistjonijiet konnessi ma' kuntratti ta' kiri ta' fondi urbani, ta' djar għall-abitazzjoni u ta' fondi kummerċjali, huwa evidenti li t-talba għall-ħlas tal-kera taqa' fil-kompetenza tal-Bord irrispettivament minn jekk il-kirja għadhiex *in vigore* jew le.

15. Din il-Qorti diversament preseduta, b'deċiżjoni li tat fl-14 ta' Diċembru, 2018, iddeċidiet li għandha ssir riferenza kostituzzjonali dwar it-talbiet tas-soċjetà appellanta ta' indoli kostituzzjonali, wara li għamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

"*L-ewwel aggravju:* *il-kwistjoni dwar il-ksur tad-dritt ta' smigħ xieraq.*

*Fl-ewwel aggravju s-soċjetà intimata tilmenta li ġialadarba fis-seduta quddiem il-Bord hija ilmentat li l-proċedura tal-giljottina (**Art. 16A tal-Kap. 69**) ma tagħtihiex smigħ xieraq, il-Bord kellu jew jiddeċiedi li t-talba (fn. 1: evidentement qed tirreferi kwistjoni mqanqla minnha li hemm ksur tad-dritt tagħha għal smigħ xieraq)* (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 smigħ 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-soċjetà intimata ilmentat li l-Artikolu 16A tal-Kap. 69 ma jagħtihiex smigħ xieraq (ossia jiksrilha d-dritt tagħha għal smigħ 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:

"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-dispożizzjonijiet 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 quddiemha 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 **<u>qorti</u>** 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-**<u>qorti</u>** 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 quddiemha 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 dispożizzjonijiet 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 l-intimata 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 dispożizzjoni tal-liġi.

*F'kull każ jidher li l-ġurisprudenza hi fis-sens li l-Bord mhuwiex "**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 funzjoni aġġudikanti simili għal dik ta'

organu li jissejjaħ "qorti" u li jifforma parti mill-istruttura ġudizzjarja ordinarja kif ingħad. **<u>Però 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) għal dak li huma qrati inferjuri, u l-Qorti Kriminali u l-Qorti tal-Appell Kriminali għal dak li huma qrati superjuri. Il-Bord tal-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 **"<u>Anthony Grech vs Claire Calleja</u>"** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fid-29 ta' Frar, 2009 kien deċiż li għall-finijiet tal-imsemmija dispożizzjonijiet tal-liġi, it-<u>Tribunal għal Talbiet Żgħar</u> mhuwiex* "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.

Però 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 tissoprassjedi u, "... tibgħat il-kwistjoni quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili biex tiġi legalment deċiża."

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

i. *Ma jidhirx għas-seduta li fiha jinstema' r-rikors ġuramentat; jew*
ii. *Ma jikkontestax il-proċedura bħala irregolari jew inapplikabbli għall-każ; jew*
iii. *Ma jissodisfax b'xhieda ġuramentata, li jkollu difiża prima facie fid-dritt jew fil-fatt; jew*

iv. 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 kawża biss jekk jissodisfa waħda mit-tliet 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 smigħ xieraq. Dan ukoll peress li jekk tintlaqa' t-talba tal-attur sabiex il-kawża tkun deċiża bil-proċedura sommarja speċjali, il-konvenut ma jitħalliex jiddefendi ruħhu 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 smigħ xieraq f'kawża ċivili kif inhi dik tal-lum, iridx ikollu mill-bidunett l-opportunità li jippreżenta tweġiba u wara l-kawża tieħu l-kors normali tagħha bil-ġbir tal-provi. Sabiex ikun hemm smigħ 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 mhijiex 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' smigħ xieraq tal-konvenut kif garantit bl-artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea u l-artikolu 39(2) tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

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

16. Fis-6 ta' Novembru, 2019 il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) tat id-deċiżjoni tagħha dwar ir-referenza kostituzzjonali li saret lilha, fejn wara li għamlet għadd ta' konsiderazzjonijiet, ikkonkludiet li l-artikolu 16A tal-Kap. 69 ma jiksirx id-dritt fundamentali għal smigħ xieraq tas-

soċjetà appellanta kif protett bl-artikolu 39(2) tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni:

*"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-smigħ quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera nhar id-9 ta' Lulju, 2018 is-soċjetà intimata kellha f'idejha u a konoxxenza tagħha d-dokumentazzjoni u ċioe l-provi kollha li kienet issottomettiet is-soċjetà attriċi mar-rikors ġuramentat u li ġew notifikati lilha fil-5 ta' Ġunju, 2018 (fn. 14: Fol. 42) (xahar qabel is-seduta). Anzi jingħad li d-dokumenti kollha kienu fil-pussess tas-soċjetà intimata minn ferm qabel ma ġiet notifikata bir-rikors ġuramentat peress li l-provi dokumentarji li ressqet is-soċjetà 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-soċjetà intimata u li huwa datat 11 ta' Ottubru, 2017, l-ittra uffiċjali mibgħuta lis-soċjetà intimata f'Diċembru 2015 u 2016 u l-ittra ta' terminazzjoni tal-kirja ta' Ottubru, 2017. B'hekk waqt is-sottomissjonijiet orali li saru mid-difensur tagħha fis-seduta tad-9 ta' Lulju, 2018, is-soċjetà intimata hija meqjusa li kienet f'qagħda li tikkummenta u tagħmel sottomissjonijiet dwarhom skont il-ħtieġa.*

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

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

ii. Huwa minnu li d-dritt li l-konvenut iressaq l-eċċezzjonijiet tiegħu mhuwiex awtomatiku, iżda qabel ma tittieħed deċiżjoni jekk għandux jitħalla jressaq eċċezzjonijiet jew le, l-opportunità raġonevoli lill-konvenut li jinstema' mill-Bord mhijiex negata lilu. Anzi, il-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 proprju. B'hekk din il-proċedura magħżula mil-leġislatur mhijiex tali li tinnewtralizza d-dritt ta' smigħ 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-opportunità li jipproponi difiża valida fil-mertu. Iżda jekk nonostante din l-opportunità l-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 smigħ xieraq u ċioe li s-smigħ irid isir għeluq żmien raġonevoli.*

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-opportunità 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' smigħ xieraq tal-partijiet mhumiex tant il-kwantità jew it-tul tas-seduti li huwa determinanti imma l-opportunità 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 hekk 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-soċjetà intimata 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 diġà jxaqleb lejn is-soċjetà attriċi. Imbagħad fl-opportunità li kellha s-soċjetà intimata 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 "il-ħlasijiet rappreżentanti arretrati ta' kera ma sarux minħabba forza maġġuri, billi n-negozju li kellha l-kumpannija f'Dubai mar ħażin għaliex il-fabbrika nħarqet", 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-soċjetà attriċi ġabet il-provi dokumentarji biex issostni l-pożizzjoni tagħha, hekk is-soċjetà intimata tħalliet tressaq argumenti biex tipprova turi li*

tista' tirribattihom. In-nuqqas ta' suċċess f'dan it-tentattiv mogħti mil-liġi lis-soċjetà intimata 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 eżami.*

vi. *In fine l-qorti tisħaq li l-proċeduri kostituzzjonali m'għandhomx iservu ta' paraventu għal min irid jevadi l-obbligu 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-individwu ma ġewx preġudikati.* ***Din hija l-vera intenzjoni tagħhom!***

Fid-dawl tas-suespost ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tas-soċjetà intimata 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' smigħ xieraq tas-soċjetà intimata kif protett bl-artikolu 39(2) tal-Kostituzzjoni u l-artikolu 6 tal-Konvenzjoni.

Għalhekk tordna lir-Reġistratur sabiex jirrimanda l-atti lura lill-Qorti Riferenti sabiex tkompli bis-smigħ tal-appell fil-mertu."

17. Is-soċjetà appellanta appellat mid-deċiżjoni tal-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) permezz ta' rikors tal-appell ippreżentat fil-15 ta' Novembru, 2019, quddiem il-Qorti Kostituzzjonali, fejn l-appellanta saħqet li għalkemm taqbel li għandu jkun hemm speditezza fil-proċeduri, dan m'għandux ikun a skapitu ta' xi parti jew oħra. Imma anki l-Qorti Kostituzzjonali[1] ma qablitx mat-teżi tas-soċjetà appellanta li bil-mod kif

[1] 20.07.2020.

tmexxew il-proċeduri quddiem il-Bord, hija ġiet imċaħdha mill-jedd għal smigħ xieraq, u dan wara li għamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

"*L-Artikolu 16A tal-Kap. 69 jipprovdi għall-proċedura sommarja speċjali:-*

"... 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."

Il-proċedura sommarja speċjali hi proċedura li l-attur jista' juża f'każijiet determinati mil-liġi. Fil-kawża li jippreżenta b'rikors konfermat bil-ġurament jitlob lill-Bord li Jirregola l-Kera sabiex jiddeċiedi li jilqa' t-talba tiegħu, "mingħajr ma jgħaddi għas-smigħ tal-kawża" *(Artikolu 16A). Għalkemm mad-daqqa t'għajn dan jagħti wieħed x'jifhem li l-konvenut ma jinstemax, smigħ isir u li fih il-Bord jiddeċiedi dwar il-kontestazzjoni li jressaq il-konvenut meta jidher għas-seduta.*

Din it-tip ta' proċedura hi l-eċċezzjoni u mhux ir-regola. Fis-sentenza ***Agnes Farrugia et vs John Hili et*** *tas-6 ta' Ottubru, 2010, il-Qorti tal-Appell (Kompetenza Inferjuri) osservat:-*

"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 strictissimae interpretationis"*;

"Hekk ġie mill-Qorti osservat in referenza għall-Artikolu 167 tal-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 surriferita jew inkella, f'każ ta' nuqqas jew varjazzjoni minnha, għandhom allura japplikaw dawn ir-regoli normali li solitament jiġu mħaddma f'każ li kawża tkun ser tiġi kkuntestata." Ara **"Charles Bonnici nomine - vs - Anna Farrugia"**, Appell, 2 ta' Frar, 1999". (fn. 1: F'kawża li kienet ukoll tikkonċerna l-artikolu 16A tal-Kap. 69.)

F'sentenza oħra l-Qorti tal-Appell qalet (fn. 2: **Joseph Grima *vs.* Joseph Camilleri** deċiża fil-31 ta' Jannar 2003)*:-*

"Il-Qorti, f'dan l-istadju, hija tenuta biss li teżamina l-validità tal-pretensjoni tal-konvenut b'mod li tista' prima facie takkordalu d-dritt li jikkontesta t-talba. F'liema każ il-proċeduri ma jibqgħux sommarji iżda jieħdu r-rotta normali kontemplata fl-

artikolu 154 et sequitur tal-Kap. 12. Għalhekk id-diskrezzjoni li tagħti l-liġi lill-ġudikant li jippermetti jew le li kawża sommarja tiġi kontestata, għandha tiġi eżerċitata bi grad għoli ta' kawtela stante li tista' tiġi mićħuda l-possibilità lill-konvenut li jikkontesta t-talba magħmula kontrih u jiġi rinfaċċat b'sentenza wara eżami superfiċjali tal-fatti tal-kawża mingħajr ma jkollu l-provi proprji quddiemu. Il-ġudikant għalhekk irid jiżen sew il-pożizzjoni tal-konvenut u fid-dubbju għandu jiffavorixxi l-kontestazzjoni."

Il-liġi tipprovdi li l-Bord għandu jilqa' t-talba tal-attur jekk il-konvenut:-

i. Ma jidhirx għas-seduta għas-smigħ tar-rikors ġuramentat; jew
ii. Ma jikkontestax il-proċedura bħala irregolari jew inapplikabbli għall-każ; jew
iii. Ma jissodisfax b'xhieda ġuramentata, li jkollu difiża prima facie fid-dritt jew fil-fatt; jew
iv. Ma jiżvelax dawk il-fatti jew punti ta' liġi li jistgħu jitqiesu li jkunu suffiċjenti biex jintitolawh jiddefendi l-kawża.

*L-Ewwel Qorti kkonsidrat l-aspetti tal-*adversarial hearing *u* equality of arms, *li huma kollha elementi tal-prinċipju dwar smigħ xieraq. Dawn issemmew fid-digriet li tat il-Qorti tal-Appell (Kompetenza Inferjuri) li bih ordnat ir-referenza.*

Għal dak li huma adversarial proceedings, *fis-sentenza* ***Bacaksiz vs Turkey*** *(24245/09) tal-10 ta' Diċembru, 2019, il-Qorti Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem osservat:-*

"The Court reiterates that the Convention system requires the Contracting States to take the necessary steps to ensure the effective enjoyment of the rights guaranteed under Article 6 of the Convention (see Dilipak and Karakaya vs Turkey, nos. 7942/05 and 24838/05 §77, 4 March 2014). The possibility for parties to take part in proceedings flows from the objectives and purpose of Article 6 of the Convention, taken as a whole. The general concept of a fair trial, encompassing also the fundamental principle that proceedings should be adversarial (see Ruiz-Mateos vs Spain, 23 June, 1993, §63, Series A no. 262), requires that **all parties to civil proceedings should have the opportunity to have knowledge of and comment on the observations filed or evidence adduced with a view to influencing the court's decision** (see Lobo Machado vs Portugal, 20 February, 1996, §31, Reports of Judgments and Decision 1996-1). **Above all, that presupposes that the person against whom proceedings have been initiated should be informed of that fact** (see Dilipak and Karakayav vs Turkey, cited above, § 77). If court documents, including

> summonses to hearings, are not served in person, then an applicant might be prevented from defending himself in the proceedings (see Aždajić vs Slovenia, no. 71872/12 § 48, 8 October, 2015)".

Fil-każ in eżami l-intimata kienet ġiet notifikata bir-rikors ġuramentat u l-avviż ta' smigħ u għalhekk kellu altru milli biżżejjed tagħrif dwar il-pretensjoni tal-attriċi. Dan apparti l-ittri uffiċjali li l-attriċi ppreżentat qabel il-kawża. Fir-rikors ġuramentat hemm spjegat b'mod ċar il-fatti skont l-attriċi u x'talbet. Mill-atti jirriżulta li l-intimata kienet notifikata fil-5 ta' Ġunju, 2018 filwaqt li s-smigħ tal-kawża sar fid-9 ta' Lulju, 2018. Għaldaqstant, l-intimata altru milli kellha biżżejjed żmien sabiex tipprepara ruħha għall-ewwel seduta li fiha kellha tagħti spjegazzjoni għalfejn kellha tingħata l-awtorizzazzjoni sabiex tippreżenta t-tweġiba bl-eċċezzjonijiet li riedet tagħti.

L-intimata ma kkontestatx il-fatti li ssemmew fir-rikors ġuramentat tal-attriċi. Fil-fatt fil-mertu l-uniku raġuni għalfejn riedet li titħalla tikkontesta l-kawża kien peress, "illi l-ħlasijiet rappreżentanti arretrati ta' kera ma sarux minħabba forza maġġuri, billi n-negozju li kellha l-kumpannija f'Dubai mar ħażin għaliex il-fabbrika nħarqet." *Fl-ewwel smigħ l-intimata kellha l-opportunità li tressaq argumenti u wkoll provi li fuqhom riedet tibbaża d-difiża tagħha. Fil-każ in eżami ma tqumx il-kwestjoni dwar jekk l-intimata kellhiex l-opportunità li tikkontesta l-argumenti u l-provi li ppreżentat l-attriċi mar-rikors ġuramentat ġia ladarba ma kkontestatx li kienet debitriċi għall-arretrati ta' kera li talbet l-attriċi.*

Fir-rigward tal-prinċipju ta' equality of arms, *fis-sentenza* ***Andersena vs Latvia*** *(79441/17) tad-19 ta' Settembru, 2019, il-QEDB osservat:*

> "The Court now turns to the complaint that the applicant was not informed of the other party's submissions. The Court reiterates that the principle of equality of arms and the right to adversarial proceedings, which are closely linked, are fundamental components of the concept of a "fair hearing" within the meaning of Article 6 § 1 of the Convention. They require a "fair balance" between the parties: 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 or opponents (see Regner vs the Czech Republic (GC), no. 35289/11, § 146, 19 September 2017."

Dwar dan l-ewwel Qorti kkonkludiet li mill-atti kien jirriżulta li l-intimata ma ressqitx provi biex turi mad-daqqa t'għajn li effettivament kienet inħarqet il-fabbrika u dan wassal biex ma jkollhiex qligħ u b'hekk ma kellhiex il-mezzi finanzjarji sabiex tħallas l-arretrati ta' kera dovuti lill-attriċi.

Hu fatt li sabiex l-attriċi tipproċedi bil-kawża ma kellhiex bżonn li prima facie *turi li kellha bażi sabiex tipproċedi bil-kawża. Kuntrarjament għal dak li jiġri fil-każ tal-proċedura speċjali sommarja fil-konfront tal-konvenut, taħt il-liġi ma jeżistix jedd għall-konvenut li jitlob lill-Qorti sabiex tiċħad it-talba tal-attur b'mod sommarju. Għalhekk f'kull kawża l-attur dejjem ser jingħata l-opportunità li jressaq il-provi li jrid biex jissostanzja l-pretensjoni u t-talbiet tar-rikors ġuramentat.*

Madankollu f'dan il-każ altru milli jirriżulta li l-attriċi għandha prima facie *bażi għall-pretensjoni tagħha. Inoltre u f'kull każ, l-intimata ma kkontestatx li kienet moruża fil-ħlas tal-kera. L-intimata llimitat ruħha biex targumenta li ma kellhiex obbligu li tonora l-ħlas minħabba* force majeure. *Ovvjament l-oneru tal-prova qiegħed fuq min jallega l-*force majeure. *L-attriċi ma kellha bżonn tipprova xejn. Għalhekk l-argumenti li għamlet l-intimata fir-rikors tal-appell, għalkemm jistgħu jkunu validi f'każijiet oħra fejn l-intimata tikkontesta l-fatti premessi mill-attur (ara t-tieni faċċata tar-rikors tal-appell), f'dan il-każ partikolari mhumiex. Il-Qorti lanqas ma taqbel mal-intimata li l-liġi tesiġi li l-konvenut ikollu jissodisfa lill-Bord li għandu raġun fil-meritu. Il-liġi titlob li l-Bord irid ikun sodisfatt li l-konvenut għandu difiża* prima facie *fil-fatt jew fid-dritt, jew li jsemmi punti ta' fatt jew ta' dritt* "li jistgħu jitqiesu li jkunu suffiċjenti biex jintitolawh jiddefendi l-kawża." *B"daqshekk ma jfissirx li jrid jikkonvinċi lill-Bord li ser joħroġ rebbieħ fil-kawża. Il-konvenut irid jissodisfa lill-Bord li hemm raġuni tajba sabiex jitħalla jiddefendi l-kawża, u f'liema każ il-Qorti tgħaddi għas-smigħ tal-kawża.*

Il-proċedura kontemplata fl-Artikolu 16A tagħti l-opportunità lill-intimata li tressaq provi sabiex turi lill-Bord li għandha difiża prima facie. *Provi li għal raġunijiet li taf hi biss, ma ressqitx. Fil-fatt fis-sentenza l-Bord osserva:-*

"v. Il-forza maġġuri, kieku stess kellha tkun applikabbli li s-soċjetà intimata ssollevat, ma ġietx b'xi mod, lanqas ippruvata sal-grad tal-prima facie."

M'hemmx provi li fis-seduta tad-9 ta' Lulju, 2020 l-intimata ġiet imċaħħda mill-jedd li tressaq provi sabiex tikkonvinċi lill-Bord li għandha difiża prima facie. Dan apparti li l-intimata xorta kellha l-jedd li tappella mis-sentenza, kif fil-fatt għamlet. Appell li għadu pendenti u fejn il-Qorti ta' reviżjoni ser tikkonsidra mill-ġdid jekk il-punt ta' fatt u punt ta' liġi li ssemmew mill-intimata waqt is-seduta tad-9 ta' Lulju, 2018, kellhomx iwasslu lill-Bord sabiex jawtorizza lill-intimata sabiex tiddefendi l-kawża. Għalkemm il-Bord li Jirregola l-Kera jgawdi minn diskrezzjoni fit-teħid ta' deċiżjoni simili, xorta tibqa' sindakabbli mill-Qorti tal-Appell. F'dan ir-rigward issir referenza għas-sentenza ***Fava Woodworks Limited vs Carin Construction Limited*** *tal-Qorti tal-Appell, 30 ta' Jannar, 2001.*

Il-Qorti tosserva wkoll li l-fatt waħdu li l-konvenut ma jkunx ressaq provi sabiex juri li prima facie *għandu difiża, ma jfissirx li l-Bord għandu minnufih jgħaddi biex jagħti sentenza. Fil-fatt sub-inċiż (5) tal-Artikolu 16A jagħmilha ċara li l-konvenut jista'* "jiżvela dawk il-fatti jew punti ta' liġi li jistgħu jintitolawh jiddefendi l-kawża". *Kliem li jindika li s-smigħ tal-provi bil-ġurament mhuwiex* sine qua non sabiex *il-konvenut jitħalla jiddefendi l-kawża. F'dan il-każ mill-verbal lanqas ma jirriżulta li:-*

i. *Il-Bord talab lill-intimata sabiex jagħti xi tip ta' prova tal-punt ta' fatt li fuqu kien qiegħed jibbaża d-difiża;*
ii. *Waqt is-seduta l-attriċi kkontestat il-fatt dikjarat;*

Għalhekk il-Qorti ma taqbilx mar-raġunament tal-intimata li l-jedd ta' appell "ikun verament inutli għaliex id-destin tal-parti intimata jkun diġà ssiġillat." *Il-Qorti tal-Appell trid issa tiddeċiedi jekk bażat fuq dak li jirriżulta mill-atti u applikat l-Artikolu 16A tal-Kap. 69, l-intimata kellhiex titħalla tiddefendi l-kawża.*

Fiċ-ċirkostanzi l-intimata ma tistax tilmenta li fiċ-ċirkostanzi partikolari ta' dan il-każ l-Artikolu 16A tal-Kap. 69 jikser id-dritt tagħha għal smigħ xieraq.

Il-Qorti lanqas ma taqbel mal-intimata li l-proċedura speċjali tagħti lok għal xi formaliżmu żejjed. Hi proċedura li biha jiġi żgurat li konvenut ma jitħalliex jabbuża mill-proċess ġudizzjarju f'każijiet partikolari li jissemmew fid-dispożizzjoni applikabbli. Madankollu l-liġi xorta tagħtih il-mezzi sabiex jippreżenta l-pożizzjoni tiegħu kemm dwar punti ta' fatt u wkoll ta' liġi, u jikkonvinċi lill-Bord li prima facie *għandu difiża x'iressaq. Il-Qorti żżid li l-każ ta'* ***Gil Sanjuan vs Spain****, il-fatti kienu ferm differenti minn dak tal-każ in eżami. F'dak il-każ il-kwistjoni kienet dwar il-validità ta' appell fuq punt ta' liġi minħabba li fl-avviż tal-appell ma kinux ingħataw id-dettalji kollha li titlob il-liġi f'proċeduri li kellhom x'jaqsmu ma' kwistjonijiet amministrattivi (ara paragrafu 34 tas-sentenza). Imbagħad il-każ* ***Steel and Morris vs The United Kingdom*** *(68416/01) l-ilment kien li ma kellhomx smigħ xieraq minħabba nuqqas ta' għajnuna legali.*

Għal dawn il-motivi tiċħad l-appell bl-ispejjeż kollha kontra l-intimata.

Tordna li l-atti jintbagħtu lura quddiem il-Qorti tal-Appell (Kompetenza Inferjuri) sabiex tissokta bis-smigħ tal-appell numru 64/2018/1."

18. Jifdal għalhekk li din il-Qorti tikkonsidra ż-żewġ aggravji sollevati mis-soċjetà appellanta partikolarment għal dak li jirrigwarda l-mertu.

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

19. Din il-Qorti sejra tgħaddi sabiex tikkonsidra t-tieni u t-tielet aggravji mressqa mis-soċjetà appellanta, fid-dawl tar-risposta mogħtija mis-soċjetà appellata, u tad-deċiżjoni appellata u l-mod kif tmexxew il-proċedimenti quddiem il-Bord.

It-tieni aggravju: *il-mertu*

20. Is-soċjetà appellanta tgħid li l-pjanijiet tagħha dwar kif kienet ser tħallas dak dovut minnha lill-appellata, kienu marbuta man-negozju li hija kellha twettaq ġewwa Dubai. Qalet li l-problemi ta' likwidità feġġew meta l-fabbrika li kellha ġewwa Dubai nħarqet, u konsegwenza ta' din il-forza maġġuri hija sabet ruħha fl-impossibilità li tonora l-obbligi kuntrattwali tagħha, ewlieni fosthom l-obbligu tal-ħlas tal-kera lis-soċjetà appellata. Tgħid li kien għalhekk li hija naqset milli tħallas il-kera dovuta minnha lill-appellata.

21. Il-Qorti qieset li l-ewwel darba li s-soċjetà appellanta spjegat x'kienu d-diffikultajiet li wassluha għall-morożità fil-ħlas tal-kera, kien dakinhar li l-Bord kien ser jagħti d-deċiżjoni tiegħu, fejn laqa' t-talba tas-soċjetà appellata għad-dispensa mis-smigħ tal-kawża. Kien biss permezz tal-intervent tal-avukat difensur tas-soċjetà appellanta li l-Bord ġie mgħarraf bl-avveniment sfortunat li seħħ fil-fabbrika tas-soċjetà appellanta ġewwa Dubai. Iżda l-Qorti qieset li anki dakinhar li saret din is-sottomissjoni, is-soċjetà appellanta ma ġabet l-ebda prova fil-forma ta' xi rapport għal xi soċjetà tal-assigurazzjoni, ritratti jew xi tip ta' prova oħra sabiex tissostanzja dak li qalet bi provi oġġettivi. Lanqas

ma tat dettalji relattivi għal dan l-inċendju meta seħħ, sabiex jiġi stabbilit f'liema punt is-soċjetà appellanta sabet ruħha f'sitwazzjoni fejn ma setgħetx tonora l-obbligi tagħha tal-ħlas tal-kera. Il-Qorti tqis ukoll li mill-provi miġjuba mis-soċjetà appellata, jirriżulta li l-arretrati ta' kera kienu ilhom jinġemgħu s-snin, u kienu dawn is-snin twal li matulhom ma saru l-ebda ħlasijiet li wasslu lill-appellanta f'sitwazzjoni ta' *nemo ad impossibilia tenetur.* Jirriżulta wkoll li fid-29 ta' Marzu, 2016, l-appellanta ntrabtet bi skrittura privata ġdida dwar il-ħlas tad-debitu dovut minnha. Minkejja li ma ngħatat l-ebda data dwar meta seħħ l-inċendju fil-fabbrika ta' Dubai, l-iffirmar tal-iskrittura privata da parti tal-appellanta jfisser waħda minn żewġ affarijiet – f'każ li l-inċendju kien diġà seħħ u l-appellanta kienet taf li xorta waħda ser ikollha diffikultajiet sabiex tħallas dak dovut minnha, kien hemm nuqqas ta' għaqal u *foresight* min-naħa tagħha għaliex kienet diġà taf li kien ser ikollha diffikultajiet ta' likwidità. Però f'każ li l-inċendju kien għadu ma seħħx dakinhar li ġiet iffirmata l-imsemmija skrittura privata, jirriżulta li d-diffikultajiet ta' likwidità għall-appellanta ma kinux riżultat ta' din il-forza maġġuri li sofriet, imma riżultat ta' fatturi oħra. In-nuqqas ta' dettall mogħti mill-appellanta, anki fi stadju fejn setgħet tipprova tikkonvinċi lill-Bord li kellha provi, imqar *prima facie* xi tressaq sabiex tiddefendi l-pożizzjoni tagħha, jirrendi l-pożizzjoni tagħha waħda xejn kredibbli f'għajnejn il-Qorti. Il-Qorti tqis li wara li l-appellanta daħlet għall-kirja, hija ma damitx wisq ma sfat moruża fil-ħlasijiet tal-kera, u meta l-kirjiet bdew jakkumulaw, hija sabet ruħha fl-impossibilità li tħallas, xi ħaġa li aktarx li ma kinitx tiġri li kieku imxiet b'għaqal, għarfet talloka ammont ta' flus għall-kera, u kienet dejjem puntwali fil-ħlas ta' dak dovut minnha. Għaldaqstant in vista ta'

dawn il-konsiderazzjonijiet, tqis illi dan l-aggravju tas-soċjetà appellanta mhuwiex ġustifikat, u tiċħdu.

It-tielet aggravju: *il-kompetenza tal-Bord*

22. Is-soċjetà appellanta ħasset ruħha aggravata wkoll għaliex fil-fehma tagħha, ladarba l-appellata ħadet il-pożizzjoni li din il-kirja ġiet itterminata, u għalhekk l-appellanta baqgħet tokkupa l-fond mingħajr ebda titolu fil-liġi, il-Bord ma kellux il-kompetenza meħtieġa sabiex jisma' l-proċeduri mressqa mis-soċjetà appellata, għaliex dakinhar li ġiet ippreżentata l-kawża l-kirja kienet diġà ġiet fi tmiemha. *Iura novit curia* tgħid l-appellanta, li ssostni wkoll li l-kwistjoni ta' kompetenza kellha titqajjem mill-Bord *ex officio* ladarba l-proċeduri odjjerni ġew istitwiti wara li l-appellata qieset il-kirja tterminata.

23. Il-Qorti tqis li kienet is-soċjetà appellanta stess li insistiet li l-forum kompetenti biex jisma' l-lanjanzi tas-soċjetà appellata kien il-Bord li Jirregola l-Kera, u dan wara li oriġinarjament is-soċjetà appellanta kienet ħadet il-lanjanza tagħha quddiem iċ-Ċentru dwar l-Arbitraġġ ta' Malta. Kien wara li s-soċjetà appellanta eċċepiet li l-forum kompetenti biex jisma' din il-kawża kien proprju l-Bord, li l-appellata, sabiex tevita delungar bla bżonn, ħadet l-ilment tagħha quddiem il-Bord. L-appellanta issa qiegħda tgħid li l-Bord xorta waħda ma kellux kompetenza jisma' l-ilmenti tal-appellata għaliex din insistiet li l-kirja inkwistjoni ġiet fi tmiemha fit-30 ta' Settembru, 2017, filwaqt li l-proċeduri odjerni ġew istitwiti wara din id-data.

24. Il-Qorti qieset ukoll dak li jipprovdi l-artikolu 1525(1) tal-Kodiċi Ċivili li jgħid illi,

> "Il-Bord li Jirregola l -Kera (hawn aktar 'il quddiem f'dan it-titolu msejjaħ "il-Bord tal-Kera") maħtur bis-saħħa ta' Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini għandu kompetenza esklussiva li jiddeċiedi kwistjonijiet konnessi ma' kuntratti ta' kiri ta' fond urban u ta' dar għall-abitazzjoni u ta' fond kummerċjali. Kirjiet oħra jaqgħu taħt il-kompetenza tal-qrati ta' ġurisdizzjoni ċivili u fil-każ ta' raba' taħt il-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba' matħur bid-dispożizzjonijiet tal-Att dwar it-Tiġdid ta' Kiri ta' Raba'."

Mill-banda l-oħra l-artikolu 16(4) tal-Kap. 69 jipprovdi illi:

> "Minkejja d-dispożizzjonijiet ta' kull liġi oħra, il-Bord għandu wkoll jiddeċiedi l-materji kollha li jolqtu l-kirjiet ta' fondi urbani li jinkludu fondi residenzjali kif ukoll fondi kummerċjali u dan għat-termini ta' Titolu IX tat-Taqsima II tat-Tieni Ktieb tal-Kodiċi Ċivili, Fuq il-Kuntratti tal-Kiri, inklużi kawżi dwar okkupazzjoni ta' fondi urbani fejn il-kirjiet ikunu ntemmu wara t-terminazzjoni ta' kirja u kwalunkwe ħsara li tirriżulta matul dan il-perijodu ta' okkupazzjoni ...".

25. Il-Qorti tqis li d-diċitura użata f'dawn id-disposti tal-liġi hija ċara u ma tħalli lok għall-ebda dubju dwar il-kompetenza tal-Bord biex jiddeċiedi kwistjonijiet marbuta ma' kull tip ta' kirja ta' fondi kummerċjali, kif inhu l-każ in eżami, inkluż sabiex jiddeċiedi dwar kwistjonijiet li jinqalgħu wara t-terminazzjoni tal-kirja fejn l-inkwilin jibqa' fl-okkupazzjoni tal-fond, kif inhu l-każ odjern.

Għaldaqstant tqis li anki dan l-aggravju mhux mistħoqq u tiċħdu.

Decide

Għar-raġunijiet premessi, din il-Qorti qiegħda tiddeċiedi dan l-appell tas-soċjetà appellanta billi tiċħad l-aggravji kollha tas-soċjetà appellanta, filwaqt li tikkonferma d-deċiżjoni appellata fl-intier tagħha, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi a karigu tal-istess soċjetà appellanta.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur