BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar l-Erbgħa, 31 ta' Mejju 2023

Rikors Nru: 166/2022JG
Nru fuq il-Lista: 5

Joseph Schembri (K.I. 0723862M)

vs

Carmen Busuttil (K.I. 0575537M)
u l-Awtorita' tad-Djar bhala *amicus curiae*

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur datat 21 ta' Frar 2022[1], fejn, *ad litteram*, ġie premess u ntalab is-segwenti:

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

Illi l-esponenti huwa l-propjetarju tal-fond bin-numru 7, Sqaq numru 3, fi Triq Castro, in-Naxxar.

Illi dan il-fond huwa mikri lill-intimata Carmen Busuttil, liema kirja ilha fis-seħħ minn ferm qabel l-1995.

Illi l-kera li attwalment qiegħda titħallas mill-intimata hija ta' mitejn u għaxar ewro (€210) fis-sena.

Illi din il-kera hija ferm inqas minn tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-fond lokatizju.

Illi l-esponenti jixtieq jipprevalixxi ruħu mid-dritt mogħti lilu bis-saħħa tal-Att XXIV tas-sena 2021 tal-Ligijiet ta' Malta.

Għaldaqstant, fl-isfond tas-suespost, l-esponenti qed jitlob bir-rispett lil dan l-Onor. Bord , jogħġbu:

i. *Jiddetermina jekk l-intimata Busuttil tissodisfax il-kriterji tal-kapital u d-dħul tat-test tal-mezzi skont ir-regolamenti dwar it-tkomplija tal-kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) kkontemplati fl-artikolu 1521F u 1622A tal-Kodiċi Ċivili u kwalunkwe regolamenti li jistgħu minn żmien għal żmien jissostitwixxhuom u konsegwentement jiddetermina jekk l-istess intimata Busuttil għandhiex jedd tkompli l-kirja tal-fond bin-numru 7, Sqaq numru 3, fi Triq Castro, in-Naxxar;*

ii. *Jordna, f'każ li l-intimata Busuttil ma tissodisfax il-kriterji tal-kapital u d-dħul tat-test tal-mezzi, l-iżgumbrament tal-istess intimata*

Busuttil mill-fond bin-numru 7, Sqaq numru 3, fi Triq Castro, in-Naxxar, fi żmien qasir u perentorju stabbilit minn dan il-Bord; u

iii. *Jiddikjara u jiddeċiedi illi ai termini tal-Att XXIV tal-2021, il-kera għandha tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-fond bin-numru 7, Sqaq numru 3, fi Triq Castro, n-Naxxar.*

Bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni tal-intimata għas-subizzjoni u mingħajr preġudizzju għall-kawża kostituzzjonali li tinsab pendenti fl-ismijiet: Joseph Schembri vs Avukat tal-Istat et, għad-danni pekunarji u non pekunarji.

Ra d-digriet ta' dan il-Bord kif preċedentement presedut ta' nhar il-11 ta' Marzu 2022[2].

Ra r-risposta tal-intimata datata 3 ta' Mejju 2022[3] fejn, *ad litteram*, ġie eċċepit hekk:

1. *Illi fl-ewwel lok l-esponenti tikkonferma illi hija tabita fil-fond numru 7, Sqaq numru 3, Triq Castro, Naxxar b'titolu ta' kera;*

2. *Illi l-esponenti tirrileva illi il-kera dovuta dejjem tħallset filwaqt li dejjem wettqet l-obbligi tagħha skont il-liġi;*

3. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suepost, fil-mertu, l-Esponenti tirrileva li hija għandha mezzi finanzjarji ferm limitati u li prova ta' dan ser*

[2] A fol 3 tal-proċess.
[3] A fol 7 tal-proċess.

ikunu qed jinġiebu fil-mori ta' din il-kawza u li għalhekk għandha tgawdi mill-protezzjoni li tipprovdi l-liġi;

4. *Illi fid-deliberazzjoni tal-Bord dwar varjazzjoni tal-kera għandha tittieħed konsiderazzjoni tad-dħul baxx u tant limitat tal-esponenti;*

5. *Illi l-Esponenti umilment tħoss li dan il-Bord għandu jasal għal kwalunkwe varjazzjoni fl-ammont jew fil-kundizzjonijiet tal-kera mingħajr ma jordna li l-Esponenti tivvaka l-imsemmi fond wara t-terminu ta' sentejn;*

6. *Illi għalhekk l-Esponeni tirrimetti ruħha għal proċedura stabbilita f'artikolu 4A tal-Kap 69 tal-Liġijiet tal-Liġijiet ta' Malta;*

7. *Salv eccezzjonijiet ulterjuri.*

Bl-ispejjez.

Ra d-digriet ta' dan il-Bord kif preċedentement presedut tal-10 ta' Mejju 2022[4] fejn il-Bord ħatar lill-Periti Alexei Pace u Elena Borg Costanzi.

Ra r-risposta tal-Awtoritá tad-Djar datata 4 ta' Mejju 2022[5] fejn, *ad litteram*, ġie eċċepit is-segwenti:

Illi l-atturi iridu qabel xejn jipprovaw it-titolu taghhom u li huma wahedhom huma s-sidien unici tal-fond. L-atturi ukoll ghandhom jipproducu u jesebixxu d-dikjarazzjonijiet causa mortis tad-defunti awturi

[4] A fol 8 tal-proċess.
[5] A fol 10 tal-proċess.

taghhom jekk dan il-fond gie ghand l-atturi b' wirt, jew kopja tal-kuntratt jekk gie akkwistat inter vivos.

Illi qabel xejn dan il-bord ghandu jikkonstata jekk l-Att XXIV tal-2021 ghandux jigi applikat ghal dan il-kaz.

Illi l-Awtorita` tad-Djar giet notifikata f' din il-kawza bhala intervenuta fil-kawza a bazi tal-Att XXIV tal-2021; allura ukoll l-Awtorita` tad-Djar ghandha id-dritt li tippartecipa fil-kawza u jekk taghmel dan, taghmel hekk biss bhala intervenuta fil-kawza. U ghalhekk l-Awtorita' tad-Djar anke f' dan il-kaz ma ghandiex tbati l-ispejjez. U dan kollu purche jirrizulta li l-Att XXIV tal-2021 hu applikabbli ghal kaz in kwistjoni.

Illi il-Periti mahtura bil-ligi ghandhom jaghtu il-valur tal-fond liberu u frank fis-suq miftuh imma kif ikun fl-1 ta' Jannar tas-sena li fih isir ir-rikors. Mela il-valur irid isir tal-fond li hemm kif qed jigi mikri u mhux kif jista' jigi sviluppat. Kieku ried hekk il-legislatur kien jghid hekk.

Illi jigi rilevat li f' kaz li l-inkwilin tissoddisfa it-test tal-mezzi impost bil-ligi allura il-kera ghandha tigi fissata f' ammont ta' mhux aktar minn 2% tal-valur tal-propjeta u dan skont l-Art 4A tal-Kap 69, jew Art 12B tal-Kap 158.
Intant qed jigi anness Dok HA1 li jindika il-mod kif l-Awtorita` tad-Djar ser tkun qed tissussidja lil minn ikun jikkwalifika. Ghal iktar informazzjoni wiehed jista' jidhol fuq: https://housingauthority.gov.mt/en/Pages/Schemes/Sussidju-tal-Kera-f%E2%80%99Residenzi-Privati-Mikrija-Qabel-l-1-ta%E2%80%99-%C4%A0unju-1995-.aspx

Illi jigi rilevat li l-inkwilin ikun jista' jibbenefika minn skema ta' sussidju tal-kera jekk tikkwalifika skont il-kondizzjonijiet tal-istess skema – fost dawn il-kondizzjonijiet hemm dik li l-inkwilin irid ikun qieghed jabita fil-fond bhala residenza ordinarja tieghu.

Tant ghall-eghref gudizzju ta' dana l-Bord.

Ra r-rapport tal-Periti nominati datat 31 ta' Mejju 2022[6].

Ra l-affidavit tar-rikorrent[7].

Ra x-xhieda ta' Mary Magro (bint l-intimata) fejn ippreżentat d-dokumenti relattivi għat-test tal-mezzi[8].

Ra l-verbal tal-udjenza 17 ta' Novembru 2022[9], fejn il-partijiet qablu li dan il-proċediment jitħalla għas-sentenza finali.

Ra l-ħatra tal-President ta' Malta datata 5 ta' Marzu 2023 magħmula ai termini tal-artikolu 16 tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta[10].

Ra l-assenjazzjoni datata 9 ta' Marzu 2023 tal-Prim Imħallef fejn il-kawżi preċedentement mismugħa minn dan il-Bord presedut mill-illum Imħallef Josette Demicoli ġew assenjati lil dan il-Bord kif issa presedut[11].

---

[6] A fol 14 *et seq* tal-proċess.
[7] Nota relattiva tinsab a fol 29 tal-proċess.
[8] Xhieda relattiva ingħatat fis-seduta tas-17 ta' Novembru 2022 u tibda a fol 48a tal-proċess.
[9] A fol 48 tal-proċess.
[10] A fol 83 tal-proċess.
[11] A fol 84 *et seq* tal-proċess.

Ikkunsidra;

Illi qabel xejn, kif ġie senjalat fl-*iter* proċesswali hawn fuq riprodott, din id-deċiżjoni qiegħda tingħata minn dan il-Bord kif illum presedut u mhux kif kien presedut waqt is-smiegħ ta' dawn il-proċeduri. Dan il-fatt waħdu ma kien ta' l-ebda xkiel sabiex dan il-Bord kif hawn issa presedut jagħlaq dan il-ġudizzju hu (għaliex f'dan il-każ, meta saret l-assenjazzjoni, il-kawża kienet diġà mmatturat għas-sentenza finali). Tassew, argumenti fejn ġie attakkat proċess ġudizzjarju minħabba kambjament fil-ġudikant ġew kemm il-darba miċħuda[12]. F'dan il-każ ma kien hemm xejn nieqes mill-atti u kollox kien traskritt. Fejn dan il-Bord

[12] F'dan ir-rigward issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **George Galea vs Maria Carmela *sive* Marica Baldwin,** (App Ċiv Nru: 90/14/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar il-11 ta' Ottubru 2022 fejn ġie ritenut hekk: *"Din il-Qorti titlaq billi tgħid illi l-fatt waħdu li l-Imħallef li ddeċieda ssentenza fl-ewwel istanza ma kienx l-Imħallef li sema' l-provi ma jġibx b'daqshekk in-nullita` tas-sentenza appellata".* Issir referenza wkoll għal dak li kien ġie awtorevolment deċiż fis-sentenza fl-ismijiet **Anthony Mifsud *et* vs Victor Calleja,** (Appell Ċivili Numru. 354/2003/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar ild-9 ta' Jannar 2008 u ċioé: *"...l-appellanti jitilqu mill-punt li jiccensuraw lillewwel Qorti talli din ma semghatx il-provi viva voce iżda qaghdet fuq it-traskrizzjonijiet tax-xhieda gja kompilati flatti. Huma, b' dan, jikkontendu illi l-Qorti ma kellhiex l-"ahjar prova" ghal liema jirreferi l-Artikolu 559 tal-Kapitolu 12. Bir-rispett dovut dan l-argoment hu ghal kollox fallaci, guridikament. Ibda biex, kieku kellu jigi accettat dak sottomess mill-appellanti jkun ifisser illi kull darba li gudikant jissostitwixxi gudikant iehor il-provi jridu jinstemghu ex novo, b' hela ta' energija, dilungar u spejjez zejda. Barra minn hekk, tali deduzzjoni tirrifletti negattivament fuq id-dehen tal-gudikant sostitut ghax ikun ifisser li dan, gjaladarba ma jkunx sema' hu l-provi viva voce, ma jkunx jista' jaghmel gudizzju ghaqli ta' l-ezami u l-valutazzjoni tax-xhieda li tkun traskritta. Tali ragonament, jekk accettat, certament jinnewtralizza ghal kollox il-htiega tar-rakkoljiment tal-provi permezz ta' Affidavits jew permezz ta' l-Assistenti Gudizzjarji, u dan kontra l-volonta tal-legislatur li kkreja d-disposizzjonijiet relattivi dwarhom."* Per kompletezza akkademika mbagħad, il-Bord jirriferi għas-sentenza fl-ismijiet **Albert Noel Portelli *et* vs Paola Developments Limited *et*,** (Appell Civili Numru. 1466/2001/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar it-3 ta' Novembru 2006 fejn, b'ton qawwi, ġie enunċjat is-segwenti *dictum*: *"Bil-fatt wahdu li, minhabba esigenzi ta' tqassim ta' doveri, il-kawza ghaddiet minn gudikat ghal iehor, ma ghandux necessarjament iwassal ghal dak li donnhom qeghdin jinsinwaw l-appellanti, bla ma pero` jispecifikaw xejn utli jew ta' sostanza. Bl-istess argument, li kieku wiehed kellu jabbraccjah, lanqas din il-Qorti ma jmissha allura tiddeciedi dwaru! Riflessjonijiet bla bazi ta' din ix-xorta ftit jaghmlu gieh lil min jasserihom u certament, ma jghinu xejn ghar-rizoluzzjoni gusta u serena ta' procedura gudizzjarja bhal dik in kawza."*

ingħata proċedimenti fejn ħass li kellu jerġa' jisma xi aspett tal-proċeduri qabel m'għadda għas-sentenza, hekk għamel[13].

Illi magħmula din l-introduzzjoni, il-Bord sejjer issa jgħaddi sabiex jinvesti fil-mertu ta' din l-azzjoni.

Illi l-proċeduri odjerni huma bbażati fuq l-Att XXIV tas-sena 2021, liema Att nieda proċedura simili għal dik li kienet daħlet fil-konfront ta' kirjiet ibbażati fuq il-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta. Fil-verità l-Att XXIV tas-sena 2021 wettaq ukoll diversi emendi mill-Att preċedenti[14] u dan fi żmien relattivament qasir. Din il-leġislazzjoni hija frott numru konsiderevoli ta' sentenzi mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali nostrana li ddikjarat kemm il-darba ksur tad-drittijiet fundamentali ta' sidien, kemm fir-rigward ta' kirjiet naxxenti mill-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u kif ukoll dawk li jemerġu mill Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

Illi huwa minnu li l-azzjoni hawn utilizzata tippermetti ċertu ammont ta' diskrezzjoni (u allura responsabbiltà) lil dan il-Bord fl-iffissar tal-persentaġġ li għandu jintuża[15]. Madanakollu, għal dan il-Bord, huwa ċar li dan il-persentaġġ, sakemm verament ma jiġux pruvati xi ċirkostanzi estremi, għandu dejjem ikun viċin il-massimu tiegħu[16]. Naturalment Dan huwa aktar aċċentwat f'każ fejn xi

---

[13] Hekk per eżempju seħħ fejn instab li għalkemm kienet saret trattazzjoni orali finali, din ma kienitx traskritta, il-Bord talab li din terġa sseħħ. Issir referenza għad-digriet ta' dan il-Bord fl-ismijiet **Anthony Borg *et* vs Carmelo Buhagiar *et,*** (Rik Nru: 232/2022) mogħti nhar it-3 ta' Mejju 2023.

[14] Att XXVII tas-sena 2018.

[15] Dwar dan il-Bord jissenjala li l-leġislatur ħass li fejn qabel, l-Att Nru. XXVII tas-sena 2018 kien jistabbilixxi x'għandu jeżamina l-Bord meta jiġi biex jistabbilixxi l-kirja pagabbli (u dan fil-konfront tal-azzjoni taħt il-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta), dan il-fattur tneħħa bl-Att Nru XXIV tas-sena 2021. B'hekk skond il-liġi tal-lum, il-Bord hu fil-libertà li jqis kull fattur li huwa jirritjeni determinanti.

[16] Huma issa diversi s-senjalazzjonijiet magħmula fi proċeduri kostituzzjonali u konvenzjonali fuq dan l-aspett. Fost diversi, il-Bord jirreferi għas-sentenza fl-ismijiet **Maria Carmela**

sidien, qabel ma jkunu niedu din il-proċedura, jkunu ottjenew dikjarazzjoni li huma sfaw vittmi ta' ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom. Ikun ħażin li f'każ bħal dak, dan il-Bord possibbilment ikun hu stess kaġun ta' kontinwazzjoni ta' dik il-vjolazzjoni billi jiffissa kirja b'persentaġġ tant baxx li l-kirja l-ġdida tispiċċa wkoll tkun waħda irriżorja.

Illi magħmula dawn il-kunsiderazzjonijiet imiss li dawn il-prinċipji jiġu applikati għal-każ odjern.

Illi dwar it-titolu[17] il-Bord huwa sodisfatt bid-dokumenti ppreżentati mir-rikorrenti. Apparti minn hekk, jidher li hemm qbil dwar dan anke min-naħa tal-intimata.

Illi minn eżami tad-dokumentazzjoni tal-intimata relattivi għat-test tal-mezzi, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimata inkwilina tissodisfa t-test tal-mezzi rikjest, skond il-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11[18].

Illi skond il-Periti Membri Tekniċi, il-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-fond in kwistjoni, fil-perjodu rilevanti skond il-liġi, jammonta għal mitejn u għoxrin

---

Buhagiar *et* vs Avukat tal-Istat *et,* (Rik Kost Nru: 120/20/1) mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali nhar is-26 ta' Ottubru 2022. Ukoll, issir referenza għal dak li ntqal fis-sentenza fl-ismijiet **Maria Fatima Azzopardi *et* vs Carmelo Azzopardi *et,*** (210/2020/1) mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali nhar is-26 ta' Ottubru 2022. Lil hinn minn deċiżjonijiet f'dik il-kompetenza però, dan il-Bord jagħmel referenza għal dak li ntqal u ġie deċiż fl-ismijiet **Helen Sammut vs Joseph Vella *et,*** (Appell Inferjuri Numru 114/2021LM) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar il-15 ta' Marzu 2023, fejn aggravju fuq punt simili ġie miċħud.

[17] Dwar dan, il-Bord jiġbed l-attenzjoni għal-fatt li n-nomenklatura ta' min jista jħejji azzjoni ai termini tal-artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta jew l-artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta inbidel. Filwaqt li l-Att XXVII tas-sena 2018 (relevanti għall-artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta) kien isemmi li l-azzjoni li kien "il-propjetarju" li seta' jippreżenta tali rikors, l-Att XXIV 2021, ġustament, illum jutilizza l-kliem "sid il-kera".

[18] Regolamenti 5(7) u 6(6).

elf Ewro (€220,000). Ir-rapport kien wieħed unanimu u għalhekk dan il-Bord huwa kostrett jaċċetta dik il-konklużjoni[19].

Illi kif diġà ntqal, għal dan il-Bord persentaġġ viċin il-massimu ta' 2% għandha tkun ir-regola. Dan il-Bord kif presedut, sa issa dejjem mexa sabiex ta l-massimu ta' dak li tippermetti l-liġi. Peró, għal kull regola hemm eċċezzjoni u **din il-kawża** sejra fil-fatt tkun minn dan l-aspett, l-eċċezzjoni. Bir-rata massima li tippermetti l-liġi, l-kera tkun ta' erbat elef u erba' mitt Ewro €4,400 fis-sena. Dan il-Bord ra sew l-introjtu u l-kapital tal-intimata u m'huwiex konvint, lill-hinn mill-iskema **attwali** tal-Awtoritá tad-Djar, li din il-kera, fiċ-ċirkustanzi hija waħda li tkun tista' tlaħħaq magħha l-intimata.

Illi apparti minn hekk, dan m'huwiex każ tipiku fejn sid il-kera jkun ilu jittollera s-sitwazzjoni legali preċedenti, għal numru tas-snin. Tassew, ir-rikorrent f'din il-kawża sar propjetarju assolut biss fis-sena 2020, kif ammess minnu u kif jixhed il-kuntratt ta' diviżjoni. Il-valur li ngħata lil dan il-fond f'dak il-kuntratt kien ta' mija u ħamest elef u seba' mitt Ewro (€105,700). Dan il-valur ġie mniżżel fil-kuntratt għall-istess fond, bħala liberu u frank. Allura fi ftit aktar minn sena (il-kuntratt ta' diviżjoni huwa datat 23 ta' Novembru 2020 u l-valur mogħti fir-rapport jindika l-valur kif kien fl-1 ta' Jannar 2022), bir-rapport tal-Periti Membri meta mqabbel mal-valur li ngħata mir-rikorrenti fid-diviżjoni, dan il-fond aktar milli rdoppja fil-prezz. Dan naturalment ukoll kellu effett fuq it-taxxa mħallsa fuq dak il-kuntratt mill-istess rikorrenti, **ġaladarba il-porzjonijiet ingħataw l-istess valur u għalhekk ma kienx hemm ekwiparazzjoni.**

Illi magħmula dawn il-kunsiderazzjonijiet, il-Bord iqis li l-kera m'għandhiex tkun fil-massimu li tippermetti l-liġi iżda għandu jbaxxi l-persentaġġ għar-rata

[19] Artikolu 23(3) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta. F'dan il-każ ma kien hemm l-ebda opinjoni teknika oħra.

ta' 1.5%. Ukoll, il-Bord iqis li l-kera m'għandhiex titħallas kull xahrejn- kif solitament jagħmel, iżda għandha titħallas kull sitt xhur. B'hekk, il-kera annwali pagabbli tal-fond in kwistjoni għandha tkun fl-ammont ta' tlett elef u tlett mitt Ewro (€3,300) fis-sena.

Illi finalment, il-Bord jissenjala li l-mod ta' kif ġie mfassal ir-rikors promotur huwa ħażin. L-Awtoritá tad-Djar f'dawn il-proċeduri m'għandiex tiġi indikata fl-okkju tal-kawża iżda għandha biss tiġi notifikata bir-rikors promotur sabiex, a tenur ta' dak li stabbilixxa l-Att XXIV tas-sena 2021, hija tkun tista' tipparteċipa fi proċeduri bħal dawn, bħala intervenuta, jekk hekk tkun trid tagħmel[20]. Li wieħed jgħid kontra dan ikun ifisser li jkun qiegħed jitlob li jirrikonoxxi l-Awtoritá bħala inkwilina u li l-kera titħallas minnha stess. Dan ikun assurd. Għal xejn ukoll l-Awtoritá ġiet imniżżla bħala *amicus curiae.* Tajjeb jingħad li din it-terminoloġija tneħħiet ukoll mill-liġi li kienet oriġinarjament fasslet din it-tip ta' proċedura[21]. Dan il-fatt sejjer jiġi rifless fil-kap tal-ispejjeż.

Għaldaqstant il-Bord qiegħed jiddisponi minn din il-vertenza billi:

1) Jilqá l-ewwel u t-tielet talba u jordna lill-intimat inkwilina Carmen Busuttil sabiex tibda tħallas lir-rikorrent kera għall-fond mertu ta' dawn il-proċeduri ta' tlett elef u tlett mitt Ewro (€3,300) fis-sena, pagabbli fl-ammont ta' mitejn u ħamsa u sebgħin Ewro (€275) fix-xahar, kull xahrejn bil-quddiem, u dan mid-data ta' din is-sentenza.
2) Jiċħad it-tieni talba.
3) Jiċħad l-eċċezzjonijiet sa fejn inkompatibbli ma dak hawn deċiż.

---

[20] *Vide* l-artikolu 4A(3)(a) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-artikolu 12B(3)(a) tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

[21] Rilevanti għal meta ġie promulgat l-artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta l-ewwel darba fis-sena 2018. Il-kliem *amicus curiae* tneħħew bl-Att XXIV tas-sena 2021.

L-ispejjeż tar-rikorrent u tal-Awtoritá tad-Djar jitħallsu mir-rikorrent[22]. L-ispejjeż tal-intimata inkwilina jitħallsu mill-istess intimata.

Jordna lid-Direttur Qrati Ċivili u Tribunali sabiex kopja ta' din is-sentenza tiġi komunikata lill-Kummissarju tat-Taxxi sabiex dan, jekk hekk jidhirlu, jinvestiga l-kuntratt ta' diviżjoni hawn fuq indikat minħabba l-valuri hemm utilizzati.

Dr Joseph Gatt LL.D.
Maġistrat

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur

[22] Dan minħabba l-fatt li l-Awtoritá tad-Djar ġiet ċitata b'mod żbaljat.