



## **BORD LI JIRREGOLA L-KERA**

**MAGISTRAT  
DR. JOSEPH GATT LL.D.**

**Udjenza ta' nhar il-Ġimgha, 30 ta' Ġunju 2023**

**Rikors Nru: 597/22JG  
Nru fuq il-Lista: 1**

**Carmen Muscat (K.I. 157053M), Pauline Cassar (K.I. 618662M),  
Joyce Carr (K.I. 30361M)**

**vs**

**Dolores Sandham (K.I 0287352M) u Awtorità tad-Djar**

**Il-Bord;**

Ra r-rikors promotur datat 7 ta' Lulju 2022<sup>1</sup>, flimkien mad-dokumenti hemm annessi, fejn, *ad litteram*, ġie premiss u ntab is-segmenti:

1. *Illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond 70, Triq Brighella, Hamrun, liema fond ippervjena ghand ir-rikorrenti Carmen Muscat, Pauline Cassar u Joyce Carr bis-*

---

<sup>1</sup> A fol 1 *et seq* tal-proċess.

*sahha tal-Att tan-Nutar Dottor Anthony Abela tat-tmintax (18) ta' Jannar elfejn u tlieta (2003) (Ara Dok A anness).*

2. *Illi l-fond surreferit kien originarjament propjetà ta' ommhom Salvina Galea flimkien ma tliet huta ohra (ahwa Farrugia)li lkoll flimkien kellhom sehem indiviz mill-istess fond ossia kwart indiviz kull wiehed.*
3. *Illi wahda mill-ahwa Farrugia ossia Suor Maria Grazia kienet tat -donazzjoni lit-tliet huta l-ohra is-sehem indiviz taghha permezz tal-Att ta' donazzjoni tan-Nutar Pierre Falzon tal-hamsa(5) ta' Settembru elfejn u wiehed (2001).*
4. *Illi l-ahwa Farrugia qasmu l-beni taghhom b'kuntratt ta' diviżjoni tan-Nutar Dottor Anthony Abela tat-tmintax (18) ta' Jannar elfejn u tlieta (2003).*
5. *Illi omm ir-rikorrenti Salvina Galea mietet fit-tmintax (18) ta' Novembru tas-sena elfejn u wiehed (2001) u halliet il-fond in kwistjoni lit-tliet uliedha rikorrenti u l-uzufrott tal-istess lil żewġha Ambrogio Galea li miet ukoll fis-dsatax (19) ta' Dicembru tas-sena elfejn u hmistax (2015).*
6. *Illi finalment il-fond in kwistjoni ossia 69, Brighella Street Hamrun ghadda ghand it-tliet rikorrenti bejniethom b'dan li ghandhom terz indiviz kull wiehed skond sitt testmenti ta' ommhom Salvina Galea fl-Atti tan-Nutar Salvatore Abela tal-erbatax (14) ta' Mejju, tas-sena elf disa mija u seba u hamsin(1957); żewġ testmenti fl-atti tan-Nutar Joseph Agius tal-wiehed u ghoxrin (21) ta' Lulju ,tas-sena elf disa mija u disgha u sebgħin (1979), u tat-tmax (12) ta' Novembru ,tas-sena elf disa mija u tmenin (1980); u tlett testmenti fl-atti tan-Nutar Salvatore Abela tas-seba (7) ta' Lulju, tas-sena elf disa mija u tnejn u disghin (1992), tas-sebgha u ghoxrin (27) ta' Jannar ,tas-sena elf disa mija u hamsa u disghin (1995), u tat-tmienja (8) ta' Novembru, tas-sena elf disa mija u disgha u disghin (1999).*

7. *Illi ghalhekk wara li miet missierhom Ambrogio Galea, il-fond gie fil-pussess tat-tliet rikorrenti li llum huma l-propretarji assoluti tal-imsemmi fond 69, Brighella Street Hamrun fl-intier tieghu minghajr ebda pizijiet ta' terzi.*
8. *Illi l-imsemmi fond kien gie mikri lill- intimata Doris Sandham K.I 0287352M fil-15 ta' Jannar elfdisa mija u disa u tmenin (1989). (Ara Dok C anness)*
9. *Illi sussgwenetement fl-kera kienet gholiet ghal €185 fis-sena permezz tal-ATT Nru. X ta l-2009 u baqghet tizdied kull tliet snin b' mod proporzjonali għall-mod li bih ždied l-indiċi tal-inflazzjoni skont l-artikolu 13 tal-Ordinanzali Tneħhi l-Kontroll tad-Djar.*
10. *Illi prezentement l-intimata Doris Sandham K.I 0287352M qed thallasil-kera ta' mija u hames ewro kull sitt xhur . (Vide Dok. B u Dok D annessi)*
11. *Illi b'rizultat tal- kuntratt tal-kera surreferita, l-kera li l-intimata Doris Sandham qed thallas a tenur tal-ligi jammonta ghal €105 kull sitt xhur ossia €210 fis-sena, meta l-valur lokatizju tal-fond fis-suq huwa ferm u ferm aktar minn dak stabbilit bid-disposizzjonijet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, liema disposizzjonijet gew mibdula bi ftit bl-Att X tal-2009.*
12. *Illi ai termini tal- Ordinanza li tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini u tal-Att XXIV tal-2021, ossia l-Att li jemenda l-ligijiet relattivi għall-kirjiet residenzjali protetti, l-intimata hija l-inkwilina rikonoxxuta tad-dar ta' abitazzjoni abbazi ta' din it-tifsira, skond xi ligi validament fis-sehh fl-1 ta' Gunju 2021 u f'dan l-istadju r-rikorrenti huma intitolati jitolbu awment fil-kera sa massimu ta' 2% tal-valur tal-fond liberu u frank fis-suq liberu, jew kwalsiasi persentagg verjuri li jista' minn zmien ghal zmien jigi stabbilit.*

13. Illi ai termini tal-Artikolu 4A(3)(c) tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, fl-istadju inizjali tal-proceduri, il-Bord ghandu jwettaq it-test tal-mezzi tal-kerrej li ghandu jkun ibbazat fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) mahruġa taht l-Artikolu 1622A tal-Kodici Civili, u kwalunkwe regolamenti ohra li jissostitwuhom ibbazat fuq id-dhul tal-kerrej bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Dicembru 2021, u fuq il-kapital tal-kerrej kif kien fl-1 ta' Jannar, 2021, jew hames (5) snin qabel ma gie ntavolat dan ir-rikors.

14. Illi ai termini tal-Artikolu 4A(4), jekk il-kerrej ma jissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, il-Bord ghandu wara li jkun sema evidenza u sottomissjonijiet mressqa mill-partijiet zmien sentejn sabiex id-dar ta' abitazzjoni tigi vakata.

*GHALDAQSTANT, jghid l-intimat, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna, u ghar-ragunijiet premissi, ghalhiex dan l-Onorabbli Bord m'ghandux:-*

*I. Jiddikjara u jiddeciedi illi l-intimata Doris Sandham (K.I.0287352M) hija l-inkwilina tar-rikorrenti fil-fond 70, Brighella Street, Hamrun u tikkwalifika bhala kerrejja ta' dar ta' abitazzjoni abbazi ta' din it-tifsira, ai termini tal-Artikolu 2 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kera tal-Bini kif emendat bl-Att XXIV tal-2021, u b'hekk hija ntitolata tkompli tokkupa d-dar ta' abitazzjoni ai termini tal-Artikolu 2 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini, kif emendat bl-Att XXIV tal-2021.*

*II. Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi tal-kerreja fl-istadju inizjali tal-proceduri, li ghandu jkun ibbazat fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), mahruġa taht l-artikolu 1622A tal-Kodici Civili u kwalunkwe regolamenti li jistgħu minn zmien għal zmien jissostitwuhom u li ghandu jkun ibbazat fuq id-dhul tal-kerreja bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Dicembru tas-sena li tipprecedi s-sena li fiha bdew il-proceduri ossia l-elfejn u wiehed u ghoxrin (2021) u fir-rigward tal-*

*kriterju dwar il-kapital, il-kapital kif kien fl-1 ta' Jannar, 2021, jew hames (5) snin qabel ma gie ntavolat dan ir-rikors.*

*III. Jiddikjara u Jiddeciedi illi ai termini tal-Att XXIV tal-2021, il-kera ghandha tigi riveduta ghal ammont li ma jeccedix it-2 % fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh tal-fond 70, Brighella Street, Hamrun u sabiex jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera.*

*IV. Jordna, f'kaz illi l-intimata Doris Sandham (K.I.0287352M) ma tissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-izgumbrament tal-istess intimata Doris Sandham (K.I.0287352M) mill-fond in kwistjoni 70, Brighella Street, Hamrun fi zmien qasir u perentorju stabbilit minn dan il-Bord u mhux aktar tard minn sentejn u jiddetermina l-kumpens pagabbli lil sid il-kera għall-okkupazzjoni tad-dar ta' abitazzjoni matul l-imsemmi perjodu ta' sentejn skont il-każ.*

*Bl-ispejjez u bl-ingunzjoni tal-intimata ghas-subizzjoni u b'riserva u minghajr pregudizzju ghal kwalsiasi azzjoni ohra li tista' talvolta tigi prezentata.*

Ra d-digriet ta' dan il-Bord kif preċedentement presedut tal-25 Lulju 2022<sup>2</sup>.

Ra n-nota tar-rikorrenti datata 13 ta' Settembru 2022<sup>3</sup>, permezz ta' liema ġew ipprezentati l-affidavits rispettivi tagħhom.

Ra r-risposta tal-intimata datata 9 ta' Settembru 2022<sup>4</sup>, fejn testwalment ġie eċċepit hekk:

---

<sup>2</sup> A fol 21 tal-proċess.

<sup>3</sup> Nota relattiva a fol 25 tal-proċess.

<sup>4</sup> A fol 28f tal-proċess.

1. *Illi t-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda in toto stante li huma infondanti fil-fatt u fid-dritt u dan għas-segweni raġunijiet li qed jiġu hawn elenkati mingħajr preġudizzju għal xulxin;*
2. *Illi l-intimata dejjem onorat l-kundizzjonijiet li bihom l-istess proprjetà imsemmija ċoje l-fond enumerat bin-numru 70, Brighella Str., Hamrun mogħti lilha b'titolu ta' kera, kif ukoll l-ammont ta' kera pagabbli lir-rikorrenti huwa ai termini tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif ukoll tal-Att X tal-2009 li jipprovdli għall-awmenti fil-ħlas pagabbli bħala kera lis-sidien skond l-ogħli tal-ħajja;*
3. *Illi l-intimata hija tabilhaqq l-inkwilina tal-fond de quo u tikkwalifika bħala "kerreja" ta' dar ta' abitazzjoni abbażi tat-tifsira mogħtija lil dan it-terminu fl-Artikolu 2 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini kif emendat bl-Att XXIV tal-2021 u dan għaliex l-intimata tissodisfa l-kriterji stipulati fis-sub-Artikolu (a) (i) tal-istess Artikolu 2 minħabba l-fatt li l-intimata hija tabilhaqq rikonoxxuta bħala kerreja abbażi ta' liġi fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju 2021, ċoje permezz ta' Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta;*
4. *Bla ħsara għas-suespost, l-eċċipjenti tirrileva li ż-żieda ta' 2% mitluba mir-rikorrenti ma hijiex tassattiva iżda diskrezzjonali għal dan ir-rispettabbli Bord, tant illi l-Artikolu 4A(2) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta jipprovdli li ż-żieda fil-kera 'ma jeċċedix' tali ammont, u kwindi jista' jkun inqas;*
5. *Illi bla preġudizzju għas-suespost l-fond de quo sarulu diversi benefikati mill-istess inkwilina, u kwindi l-valur lokatizju u anki l-valur fis-suq ta' l-istess fond żdied bl-opra tal-istess intimata. Kwindi, dato ma non concesso li dan l-Onorabbli Bord jidhirli li għandu jordna żieda fl-ammont*

*pagabbli bhala kera hekk kif qiegħed jiġi mitlub fir-rikors promotur, tali benefikati għandhom jittieħdu in konsiderazzjoni minn dan l-Onorabbli Bord fil-kalkolazzjoni tal-istess ammont pagabbli da parti l-intimati;*

- 6. Bla preġudizzju għas-sueċċepit, u kif se jiġi muri waqt it-trattazzjoni tal-kawża, l-intimata tissodisfa u tikkwalifika għat-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja(Kriterji ta' Test tal-Mezzi) mahruġa taħt l-Artikolu 1622A tal-Kodiċi Ċivili u dan stante illi hija pensjonanta u ma għandha l-ebda proprjetà oħra jew assi kapitali li jissuperaw il-limitu stabbilit fil-liġi. Għaldaqstant, l-intimata hija persuna li timmerita l-protezzjoni soċjali biex ikollha akkomodazzjoni adegwata u xierqa għad-dinjita' tagħha;*

- 7. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri li jistgħu jiġu trattati fil-mori tal-kawża;*

***Għaldaqstant, l-esponenti titlob bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord joghġbu jiċhad il-pretensjonijiet kif dedotti fir-rikors promotur bhala infondati fil-fatt u fid-dritt.***

*Bl-ispejjeż u bl-ingunzjoni tar-rikorrenti minn issa għas-subizzjoni.*

Ra d-digriet ta' dan il-Bord kif preċedentement presedut ta' nhar id-19 ta' Settembru 2022<sup>5</sup>, li permezz tiegħu ġew nominati l-Periti Robert Musumeci u Kylie Ann Borg Marks.

Ra r-rapport tal-Periti membri tekniċi tal-10 ta' Novembru 2022<sup>6</sup>.

Ra l-hatra tal-President ta' Malta datata 5 ta' Marzu 2023 magħmula ai termini tal-artikolu 16 tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta<sup>7</sup>.

---

<sup>5</sup> A fol 29 tal-proċess.

<sup>6</sup> A fol 42 *et seq* tal-proċess.

<sup>7</sup> A fol 53 tal-proċess.

Ra l-assenjazzjoni datata 9 ta' Marzu 2023 tal-Prim Imħallef fejn il-kawżi preċedement mismugħa minn dan il-Bord presedut mill-illum Imħallef Josette Demicoli ġew assenjati lil dan il-Bord kif issa presedut<sup>8</sup>.

Ra dak li seħħ fis-seduta tad-19 ta' Ġunju 2023<sup>9</sup>, fejn dan il-proċediment thalla għas-sentenza, u dan wara li finalment ġiet ippreżentata d-dokumentazzjoni meħtieġa ai fini tat-test tal-mezzi<sup>10</sup>.

Ra li l-Awtoritá tad-Djar ma ppreżentat l-ebda risposta.

### **Ikkunsidra;**

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<sup>11</sup> 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 utillizzata tippermetti ċertu ammont ta' diskrezzjoni (u allura responsabbiltà) lil dan il-Bord fl-iffissar tal-persentaġġ li għandu jintuża<sup>12</sup>.

---

<sup>8</sup> A fol 54 *et seq* tal-proċess.

<sup>9</sup> A fol 60 tal-proċess.

<sup>10</sup> A fol 61 *et seq* tal-proċess.

<sup>11</sup> Att XXVII tas-sena 2018.

<sup>12</sup> 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.



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<sup>13</sup>. Naturalment Dan huwa aktar aċċentwat f'każ fejn xi sidien, qabel ma jkunu niedu din il-proċedura, jkunu ottjenew dikjarazzjoni li huma sfaw vittmi ta' ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom. Ikun hażin 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 tispicċa wkoll tkun waħda irriżorja.

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

Illi dwar it-titolu<sup>14</sup> il-Bord huwa sodisfatt bid-dokumenti kopjuzi mressqa mar-rikors promotur, kif ukoll mill-affidavits tar-rikorrenti.

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-Legislazzjoni Sussidjarja 16.11<sup>15</sup>.

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 mija u tmenin elf Ewro

---

<sup>13</sup> 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 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.

<sup>14</sup> Dwar dan, il-Bord jiġbed l-attenzjoni għal-fatt li n-nomenklatura ta' min jista jhejji 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".

<sup>15</sup> Regolamenti 5(6) u 6(5).

(€180,000). Ir-rapport kien wiehed unanimu u għalhekk dan il-Bord huwa kostrett jaċċetta dik il-konklużjoni<sup>16</sup>.

Illi kif diġà ntqal, għal dan il-Bord persentaġġ viċin il-massimu ta' 2% għandha tkun ir-regola u f'dan il-każ ma giet pruvata l-ebda ċirkostanza li twassal il-Bord sabiex jistabbilixxi persentaġġ inqas mill-massimu li tippermetti l-ligi. B'hekk, il-kera annwali pagabbli tal-fond in kwistjoni għandha tkun fl-ammont ta' tlett elef u sitt mitt Ewro (€3,600) fis-sena. Huwa minnu li jekk wiehed iħares lejn il-kapital tal-intimata, wiehed forsi jaħseb li hija m'għandiex mezz. Izda l-eżami għandu jkun aktar profond minn hekk. Wiehed għandu jara fejn intefqu dawk il-flus magħtul iż-żmien<sup>17</sup>.

Illi finalment, il-Bord jirrileva li l-mod ta' kif ġie mfassal ir-rikors promotur m'huwiex tajjeb. L-Awtoritá tad-Djar f'dawn il-proċeduri m'għandiex tiġi indikata fl-okkju tal-kawża bħala parti izda 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<sup>18</sup>. Semmai għandha tiġi indikata biss bħala intervenuta. Li wiehed jgħid kontra dan ikun ifisser li jkun qiegħed jitlob li jirrikonoxxi l-Awtoritá bħala inkwilina u li l-kera titħallas minnha stess. Madanakollu, peress li l-Awtoritá tad-Djar ma pparteċipatx f'dawn il-proċeduri u dan għaliex ma ressqitx l-ebda risposta, ma hemm l-ebda hteġa li dan il-Bord jieħu provvedimenti fil-kap tal-ispejjeż.

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

- 1) Jilqá l-ewwel talba u jiddikjara li l-intimata Dolores Sandham hija l-inkwilina tar-rikorrenti fil-fond 70, Brighella Street, Ħamrun.

---

<sup>16</sup> Artikolu 23(3) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

<sup>17</sup> Jekk wiehed jixtarr sew id-dokumenti bankarji, jintebaħ li l-intimata qiegħda tutilizza ammont konsiderevoli ta' flus f'postijiet, li għalkemm leċiti, huma postijiet fejn il-flus jistgħu biss jintilfu, mingħajr ma jsir gwadann.

<sup>18</sup> 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.

- 2) Jastjeni milli jqis aktar it-tieni talba u dan peress lit-test tal-mezzi twettaq magħtul l-andament ta' dawn il-proċeduri.
- 3) Jilqa' t-tielet talba u jordna lill-intimata inkwilina Dolores Sandham sabiex tibda thallas lir-rikorrenti kera għall-fond mertu ta' dawn il-proċeduri l-ammont ta' tlett elef u sitt mitt Ewro (€3,600) fis-sena, fl-ammont ta' tlett mitt Ewro (€300) fix-xahar, pagabbli kull xahrejn bil-quddiem, u dan mid-data ta' din is-sentenza.
- 4) Jiċhad ir-raba' talba.
- 5) Jiċhad l-eċċezzjonijiet sa fejn inkompatibbli ma dak hawn deċiż.

Minhabba n-natura tal-proċeduri kull parti thallas l-ispejjeż tagħha.

**Dr Joseph Gatt LL.D.**  
Maġistrat

**Annalise Spiteri**  
Deputat Registratur