BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar l-Erbgħa, 27 ta' Settembru 2023

Rikors Nru: 693/22JG
Nru fuq il-Lista: 33

Perit Charles Buhagiar (KI nru 0498555M), Juliana Attard (KI nru 0467557M), u Anthony Cassar (KI nru 864048M), Joseph Cassar (KI Nru 654249M), Mary-Rose sive Rose Grech (KI nru 770947M), Paul Cassar (KI nru 431559M)

vs

George Borg (KI nru 0769052M) u l-Awtorita' tad-Djar

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur datat 22 ta' Awwissu 2022[1], flimkien mad-dokument hemm annessi fejn*, ad litteram,* ġie premess u ntalab is-segwenti:

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

Illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond 55, Marina Street, Pieta.

Illi bis-sahha ta' kuntratt fl-atti tan-nutar Victor Bizazza tal-14 ta' April 1978, ir-rikorrenti fost ohrajn kienu ttrasferew lill-intimat George Borg il-fond 55, Marina Street, Pieta b'titolu ta' enfitwesi temporanju soggett ghac-cens ta' hamsa u sittin Lira Maltin (LM 65) pagabbli kull sitt xhur ghaz-zmien ta' sbatax-il sena, kopja tal-kuntratt hawn annessa u mmarkata DOK A.

It-trasferiment kien sar ghalhekk b'aspettattiva li l-fond jkun ritornat lir-rikorrenti mal-iskadenza tal-enfitewzi, liema enfitewzi temporanju effetivament skada fl-14 ta' April 1995.

Illi a tenur tal-Att XXIII tal-1979 (Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta), gialadarba George Borg kien cittadin Malti u ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni, huwa kellu d-dritt a tenur tal-Att XXIII tal-1979 biex jibqa' jabita fil-fond taht titolu ta' kera, b'zieda fil-kera skont ir-rata ta' inflazzjoni, pero' qatt aktar minn doppju, u li kellha tizdied darba kull hmistax-il sena.

Illi bid-dhul fis-sehh tal-Att XXIII tal-1979, din l-aspettattiva li l-fond jkun ritornat lir-rikorrenti u li jaghmlu uzu mill-proprjeta' taghhom, tbiddlet radikament u l-intimat gie moghti d-dritt li jibqa' jghix fil-fond b'kera irrizorja li ma tirriflettix is-suq u lanqas izomm bilanc bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilin.

Illi b'dan il-mod, ir-rikorrenti gew mcahhda mit-tgawdija tal-proprjeta' taghhom, minghajr gie moghti lilhom kumpens xieraq ghat-tehid tal-pussess tal-istess fond u dan minkejja li l-kuntratt tal-koncessjoni emfitewtika temporanja miftiehma bejn il-partijiet saret qabel id-dhul in vigore tal-Att XXIII tal-1979.

Illi ai termini tal-artikolu 12B tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta, ir-rikorrenti ghadhom dritt jitolbu li l-kera tigi riveduta ghal ammont li ma jeccedix tnejn fil-mija (2%) tal-valur liberu u frank fis-suq tad-dar t'abitazzjoni mill-1 ta' Jannar 2021.

Illi tul dan iz-zmien ir-rikorrenti kienu u ghadhom jircievu hlas ta' kera fl-ammont ta' EUR 430.52 kull sena.

Illi dan l-ammont ta' kera huwa ferm inqas minn dak fis-suq privat lokali u dan mikejja illi r-rikorrenti ghandhom jedd illi jircievu l-kera xierqa u gusta.

Illi dan kollu jwassal ghan-nuqqas ta' proporzjonalita' bejn il-valur tal-proprjeta' u l-ammont li ghalih huma ntitolati r-rikorrenti.

Illi fl-istadju inizjali tal-procedimenti Dan l-Onorabbli Borg ghandu jwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilin skont ir-Regolamenti dwar it-tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) u kwalunkwe regolamenti li jistghu minn zmien ghal zmien jissostitwuhom, liema test tal-mezzi ghandu jkun ibbazat fuq id-dhul tal-imtimat bejn l-1 ta' Jannar 2021 u l-31 ta' Dicembru 2021 u fuq il-kapital tal-inkwilin fil-31 ta' Dicembru 2021.

Illi jekk l-intimat Borg ma jissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, Dan l-Onorabbli Bord ghandu jaghti decizjoni li jippermetti zmien ta' mhux iktar minn sentejn sabiex jigi vakat mill-fond, versu kera oghla minn dik presenti.
Illi din il-kawza qed issir minghajr pregudizzju ghal kwalunkwe azzjoni ta' natura kostituzzjonali ghal kull lezjoni ta' dritt fundamentali tal-bniedem spettanti lir-rikorrenti.

Ghaldaqstant, in vista tar-ragunijiet fuq premessi, r-rikorrenti umilmenti jitolbu lil Dan l-Onorabbli Bord;

1. Jiddikjara u jiddeciedi illi George Borg huwa l-inkwilin tal-fond bin-numru 55, Marina Street, Pieta

2. Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi fuq l-intimat skont ir-Regolamenti dwar it-tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) u kwalunkwe regolamenti li jistghu minn zmien ghal zmien jissostitwuhom, liema test tal-mezzi ghandu jkun ibbazat fuq id-dhul tal-intimat bejn l-1 ta' Jannar 2021 u l-31 ta' Dicembru 2021 u fuq il-kapital tal-inkwilin fil-31 ta' Dicembru 2021.

3. Jiddikjara u jiddeciedi illi ai termini ta' Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta il-kera ghandha tigi riveduta ghal ammont li ma jeccedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuh tal-fond bin-numru 55, Marina Street, Pieta, mill-1 ta' Jannar 2021 u l-31 ta' Dicembru 2021 u fuq il-kapital tal-inkwilin fil-31 ta' Dicembru 2021, u dan jekk hemm bzonn b'opra ta' periti nominandi u dan sabiex jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera u fin-nuqqas jekk l-intimat ma jissodisfax il-kriterju tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, r-rikorrenti

jigu permessi jirriprendu lura l-pussess tal-fond fi zmien ta' mhux aktar minn sentejn, li matulhom huma jkollhom il-jedd li jitolbu kera oghla minn dik presenti kif iffissat minn dan il-Bord.

4. Jillikwida u jordna lill-intimat ihallas l-arretrati inkluz dawk tal-kera dovuta lir-rikorrenti sa qabel il-prezentata ta' din il-kawza, bl-imghax;

5. Jillikwida u jordna lill-intimat ihallas s-somma dovuta bhala differenza tal-kera, bejn, il-kera attwalment mhallsa u dik dovuta skont il-valur tas-suq matul iz-zmien, okkorrendo bl-opra tal-periti nominandi, bl-imghax.

Bl-ispejjes, inluz tal-ittra ufficjali tat-12 ta' Lulju 2022 nru 2968/2022 kontra l-intimat li jibqa' in subizzjoni.

Ra d-digriet ta' dan il-Bord kif preċedentement presedut ta' nhar is-7 ta' Settembru 2022[2].

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar datata 14 ta' Ottubru 2022[3].

Ra r-risposta tal-intimat datata 10 ta' Novembru 2022[4], fejn, *ad litteram,* ġie eċċepit hekk:

[2] A fol 10a tal-proċess.
[3] A fol 12A tal-proċess.
[4] A fol 14 tal-proċess.

1. *Illi fir-rigward tal-ewwel talba, l-esponenti jiddikjara illi hija l-inkwilin tar-rikorrenti fil-fond 55, Marina Street, Pieta', u għalhekk l-ewwel talba għandha tiġi milqugħha minn dan l-Onor. Bord.*

Illi fir-rigward tat-tieni, it-tielet, ir-raba' u l-ħamas talba, l-esponenti teċepixxi:

2. *Illi huwa ċertament li jissodisfa bis-sħiħ il-kriterji tat-test tal-mezzi stabbiliti fil-liġi kif ibbażati fuq id-dħul tiegħu u il-kapital tiegħu fil-perjodu relattiv. Jiġi rilevat l-esponenti huwa pensjonant, u m'għandha l-ebda propjeta' immobbli.*

3. *Illi, konsegwentement, l-esponenti għandu mezzi limitati, u dan kif se jirriżulta fil-mori tal-kawża. Illi għalhekk, dan l-Onor. Bord m'għandux jordna l-iżgumbrament tal-esponenti peress li huwa jissodisfa il-kriterji tat-test tal-mezzi.*

4. *Illi l-pożizzjoni finanzjarja tal-intimat hija tali illi lanqas tippermettilu jħallas l-massimu tal-persentaġġ tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond hawn fuq indikat, u għalhekk dan l-Onor. Bord għandu jordna li l-kera tkun tqarreb lejn il-minimum, u tiżdied b'mod gradwali.*

5. *Illi r-raba' talba għandha tiġi miċħuda stante illi ma hemm l-ebda arretrati ta' kera dovuti lir-rikorrenti.*

5. *Illi fi kwalunkwe każ u mingħajr preġudizzju għas-suespost, f'każ illi dana l-Bord isib a favur tar-rikorrenti u jiddeċiedi li l-esponenti għandu jivvaka l-fond jew f' każ illi l-kera li tiġi iffissata minn dana l-Bord tkun tali li ma*

tkunx tista' tiġi mħallsa mill-esponenti, l-Awtorita' tad-Djar illi qiegħda tiġi mħarka f'dawn il-proċeduri għandha tassisti lill-esponenti sabiex issib residenza alternattiva.

6. *Illi l-esponenti jistqarr li fi kwalunkwe każ, il-posizzjoni tiegħu hija waħda ta' bla ħtija, u jekk xi ħadd għandu jwieġeb għal kwalunkwe reviżjoni fl-ammont tal-kera li joġgħbu jordna dan l-Onorabbli Bord, huwa il-Gvern inkella l-Awtorita' tad-Djar kif delegata fl-irwol tagħha;*

7. *Illi f'kull każ u mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponenti m'għandhiex tbati l-ebda spejjeż in konnessjoni ma' dawn il-proċeduri, in kwantu huwa dejjem osserva il-liġijiet viġenti.*

Bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti li huma minn issa nġunti in subizzjoni.

Ra dak li seħħ fis-seduta quddiem il-Bord kif preċedentement presedut tat-28 ta' Novembru 2022[5] fejn ġew nominati l-Periti Valerio Schembri u Hector Zammit.

Ra n-nota ġuramentata tal-intimat tad-9 ta' Jannar 2023[6], permezz ta' liema ġiet ippreżentata d-dokumentazzjoni meħtieġa għat-test tal-mezzi.

[5] A fol 16 tal-proċess.
[6] Din tinsab a fol 18 tal-proċess.

Ra r-rapport tal-Periti nominati tat-13 ta' Frar 2023[7].

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[8].

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[9].

Ra dak li seħħ fis-seduta tas-7 ta' Lulju 2023[10] fejn ġew ippreżentati dokumenti ulterjuri min-naħa tar-rikorrenti, d-difensur tal-intimat iddikjarat li huwa jirrikonoxxi r-rikorrenti bħala sidien il-kera u l-kawża tħalliet għas-sentenza.

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[11] 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

[7] A fol 39 *et seq* tal-proċess.
[8] A fol 47 tal-proċess.
[9] A fol 48 *et seq* tal-proċess.
[10] A fol 57 tal-proċess.
[11] Att XXVII tas-sena 2018.

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[12]. 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[13]. 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 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.

---

[12] 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.

[13] 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*,** (Rik Nru: 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.

Illi dwar it-titolu[14] il-Bord huwa sodisfatt bid-dokumenti eżebiti mir-rikorrenti. Apparti minn hekk fl-aħħar seduta tas-7 ta' Lulju 2023, l-avukat tal-intimat iddikjarat li bħala stat ta' fatt l-intimat jirrikonoxxi lir-rikorrenti bħala sidien. Dikjarazzjoni li għandha s-saħħa legali tagħha[15].

Illi minn eżami tad-dokumentazzjoni tal-intimat relattivi għat-test tal-mezzi, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimat inkwilin jissodisfa t-test tal-mezzi rikjest, skond il-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11[16].

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 erba' mitt elf Ewro (€400,000). Ir-rapport kien wieħed unanimu u għalhekk dan il-Bord huwa kostrett jaċċetta dik il-konklużjoni[17]. Huwa minnu lir-rikorrenti ppreżentaw stima oħra ta' wieħed mir-rikorrenti stess, iżda din ftit għandha valur probatorju f'dawn il-kawżi (jew kawżi oħra quddiem dan il-Bord) meta jkun hemm qbil mill-membri tekniċi minnu maħtura[18]. Għalhekk dan il-Bord qiegħed jiskarta l-istess stima.

---

[14] 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".

[15] Ma saret l-ebda nota ai termini tal-artikolu 695 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta. Dwar dan wieħed huwa mistieden jara d-digriet fil-proċeduri **L-Avukat Dottor Richard Bernard bħala Mandatarju speċjali tal-assenti Jakub Tomasz Stechly vs Luma Holding Limited**, (Rik Maħluf Nru: 53/2020) mogħti mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili, nhar il-15 ta' Lulju 2021.

[16] Regolamenti 5(6) u 6(5).

[17] Artikolu 23(3) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

[18] Wieħed huwa mistieden jara dak li ntqal fis-sentenza fl-ismijiet **81 & 82 Limited vs Paul Piscopo *et*,** (App Nru: 144/2020) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar is-26 ta' Lulju 2023.

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, fil-maġġor parti tas-sentenzi tiegħu, dejjem mexa sabiex ta l-massimu ta' dak li tippermetti l-liġi. Però, 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, il-kera tkun ta' tmint elef Ewro (€8,000) fis-sena. Dan il-Bord eżamina sew l-introjtu tal-intimat u m'huwiex konvint, lill-hinn mill-iskema **attwali** tal-Awtorità tad-Djar, li din il-kera, fiċ-ċirkustanzi hija waħda li jkun jista' jlaħħaq magħha. Dan qiegħed jingħad wara eżaminazzjoni kemm tad-dħul limitat u tal-kapital kważi totalment karenti. Dan l-ammont huwa bi ftit anqas mill-għajnuna statali li jingħata annwalment, li huwa l-uniku dħul tiegħu. Fiċ-ċirkostanzi partikolari ta' dan il-każ, il-Bord iqis li għandu jutilizza persentaġġ aktar baxx u sejjer japplika ir-rata ta' 1.5% fuq il-valur stabbilit. B'hekk il-kirja annwali tibda tkun waħda fl-ammont ta' sitt elef Ewro (€6,000)[19].

Illi finalment, il-Bord jissenjala, kif diġà kellu okkażjoni jagħmel diversi drabi, li l-mod ta' kif ġie mfassal ir-rikors promotur huwa ħażin. L-Awtorità 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

[19] M'hijiex l-ewwel darba li l-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) ttratat dan il-punt minn appelli minn kawżi simili. Riċentement, fis-sentenza fl-ismijiet **Mary Rose Spiteri *et* vs Antoine Farrugia *et*,** (App Ċiv Nru: 265/2021) mogħtija fl-24 ta' Mejju 2023, waqt li ċaħdet appell fejn dak il-Borg kien żied il-kera sa 1.5%, qalet hekk: *"Il-Qorti ma ssib l-ebda raġuni tajba f'dak kollu li jissottomettu l-appellanti sabiex tiddisturba id-deċiżjoni tal-Bord. Tikkunsidra li l-Bord ma wasalx għall-awment fil-kera mingħajr ma wiżen l-interessi tagħhom fil-konfront taċ-ċirkostanzi partikolari tal-appellat kif tirrikjedi l-liġi. Ċertament li kieku mexa mod ieħor, id-deċiżjoni bla dubju tkun skartat kull element uman rikjest mil-liġi billi tqis biss l-eżiġenzi finanzjarji tas-sid, li kif osserva l-Bord ma jirriżultawx li huma tali li jirrikjedu l-applikazzjoni tar-rata massima li tippermetti l-liġi."*

intervenuta, jekk hekk tkun trid tagħmel[20]. Semmai kellha tiġi indikata bħala intervenuta, jew issir talba għal korrezzjoni, kif ġieli seħħ u ġie aċċettat minn dan il-Bord.

Illi b'mod konkludorju mbagħad għal dak li jikkonċerna ir-raba' u l-ħames talba tar-rikorrenti, dawn għandhom, u qegħdin, jiġu miċħuda. Ma jirriżultax li hemm xi arretrati ta' kera li għandhom jitħallsu, u ċertament ir-rikorrenti kienu totalment karenti f'dan ir-rigward. Fir-rigward tal-ħames talba ma hemm xejn x'jiġi likwidat għaliex il-valur tal-kirja l-ġdida qiegħda tingħata bis-saħħa ta' din is-sentenza.

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

1) Jilqa' l-ewwel talba u jiddikjara li l-intimat huwa l-inkwilin tal-fond 55, Marina Street, Paola.
2) Jastjeni milli jqis aktar it-tieni talba u dan peress lit-test tal-mezzi twettaq matul l-andament ta' dawn il-proċeduri.
3) Jilqa' limitatament it-tielet talba u għalhekk jordna lill-intimat George Borg sabiex jibda jħallas l-ammont ta' sitt elef Ewro (€6,000) fis-sena bħala kera għall-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, fl-ammont ta' ħames mitt Ewro (€500) fix-xahar, pagabbli kull xahrejn bil-quddiem, u dan mid-data ta' din is-sentenza.
4) Jiċħad ir-raba' u l-ħames talba.
5) 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.

L-ispejjeż tar-rikorrenti u tal-Awtorità tad-Djar jitħallsu mill-istess rikorrenti. L-ispejjeż tal-intimat inkwilin jitħallsu mill-istess intimat.

Dr Joseph Gatt LL.D.
Maġistrat

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur