BORD LI JIRREGOLA L-KERA

Maġistrat Dr. Joseph Mifsud B.A. (Legal & Int. Rel.),

B.A. (Hons), M.A. (European), LL.D.

Rinaldo (Sive Rene') Carabott - KI 193332M

vs

Koncetta Salvina Biggerstaff - KI 871337M

Rikors Numru: 982/2022JM

Illum 16 ta'April, 2024

Il-Bord,

Ra r-Rikors[1] tar-rikorrenti Rinaldo (sive Rene') Carabott, ipprezentat fil-21 ta'Dicembru 2022 li permezz tiegħu ppremetta is-segwenti:

Illi r-rikorent huwa il-propertarju tad-dar 33, Triq Sammat, Paola, liema fond huwa mikri lill-intimata Koncetta Salvina Biggerstaff, xebba, taht kirja antika ta' qabel is-sena 1995;

[1] Fol. 1 sa 2

Illi l-fond qieghed jigi uzat mill-intimata bhala residenza ordinarja taghha;
Illi l-kera dovuta illum il-gurnata hija mitejn u erbghin euro (€240.00) fis-sena;
Illi din il-kera hija 'rrizorja fis-suq odjern, u dana kif se jigi 'ppruvat ahjar fil-kors ta' din il-kawza;
Illi l-esponenti m'ghandu l-ebda indikazzjoni tal-mezzi tal-intimata;
Illi permezz tal-artikolu 128 tal-kap .158 tal-Ligijiet ta'Malta u l-emendi introdotti ricentament permezz tal-Att Numru XXIV tal-2021, l-esponenti inghata il-jedd sabiex jipprezenta rikors quddiem dan l-Onorabbli Bord sabiex jitlob li l-kera tigi riveduta ghal ammont li ma jeccedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur, liberu u frank tas-suq miftuh tad-dar tal-abitazzjoni fl-1 ta'Jannar tas-sena li maghtula jigi pprezentat ir-rikors sabiex jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera.
Jghid ghalhekk l-intimata tghid ghalfejn m'ghandux dan l-Onorabbli Bord, ghar-ragunijiet premessi, u prevja kwalsiasi ordni, direttiva, provvediment jew dikjarazzjoni li tkun necessarja u opportuna :

1. Ordna li jsir it-test tal-mezzi tal-intimata ai termini tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Test tal-Mezzi) kif ricentament emendat;
2. Kemm-il darba l-intimata ma tissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, jordna lill-intimata tivvaka mil-fond de quo fi zmien perentorju ta'sentejn kif mahsub fl-artikolu 12B (4) Tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta'Malta jew dak applikabbli fid-data tas-sentenza finali;

3. Jillikwida l-ammont ta' arretrati tal-kera li huwa dovut mill-intimat mill-bidu tal-kirja de quo sal-gurnata tal-lum u tordna lill-intimata thallas l-ammont ta' arretrati hekk likwidat;
4. Kemm –il darba l-intimata tissodisfa il-kriterji tad-dhul tal-mezzi u l-kapital tat-test tal-mezzi, jordna li l-kera tigi awmentatab'effett mill-1 ta' Jannar 2021 sa massimu ta' 2% fis-sena tal-valur liberu fis-suq fl-1 ta' Jannar tas-sena kurrenti u jistabbilixxi kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera inkluz l-awment annwali ta' l-istess kera.

Bl-ispejjez u bl-imghax legali kontra l-intimata u b'riserva ta'kull azzjoni ulterjuri spettanti lir-rikorrenti komprizi dawk ta' indoli kostituzzjonali, liema intimata hija minn issa ingunta ghas-subizzjoni.

Ra li l-intimata Koncetta Salvina Biggerstaff debitament notifikata ipprezentat risposta fis-06 ta' Marzu 2023.

1. Illi, r-rikorrenti ghandhom igibu prova tat-titolu taghhom fuq il-fond mertu ta 'din il-kawza;
2. Illi t-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda in toto, stante li huma infondati fil-fatt u fid-dritt.
3. Illi l-intimata ilha tokkupa l-fond b'titolu validu ta 'kera ghal diversi snin.
4. Illi I-intimata dejjem agixxiet skont il-ligi, anzi addirittura hija l-inkwilina idoneja ai termini tal-istess ligi, sahansitra hija rikonoxxuta wkoll mir-rikorrenti kif jirrizulta mill-ismijiet tal-kawza de quo, u hija qatt ma kisret il-kundizzjonijiet tal-kiri jew dawk imposti mil-ligi;

5. Illi l-intimata qeghdha tgawdi d-drittijiet taghha fuq il-propjeta 'de quo b'titolu ta' lokazzjoni kif permessi skont il-ligi u fl-ammont ta 'kera kif stabbilita 'taht il-ligijiet tal-kera u ghalhekk hija mhux tippregudika d-drittijiet tar-rikorrenti;
6. Ili l-esponenti m'ghandha ebda propjeta 'ohra fen hija tista' tghix ghajr il-fond in kwistjoni, minnha mikri;
7. Illi l-intimata tirrileva illi l-kera dovuta tal-fond 33, Triq Sammut, Paola, Malta dejjem thallset regolarment filwaqt li dejjem osservat u wettqet l-obbligi imposti fuqha mil-ligi qua inkwilin;
8. Illi l-esponenti lanqas ma ghandha mezzi biex takkwista propjeta 'residenzjali ohra u dan stante l-eta 'taghha li ma tippermettilhiex tiehu self bankarju ghal tali skop, u stante wkoll id-dhul li hija ghandha li jikkonsisti biss f pensjoni. Ghaldaqstant, hija tiddependi ghal kollox mill-kirja odjerna biex ma tispiccax barra fit-triq.
9. Illi ghalhekk l-esponenti zgur li tissodisfa bis-shih il-kriterji tat-test tal-mezzi stabbilit fil-ligi kif ibbazat fuq id-dhul taghha fil-perjodu relattiv. Ghalhekk, ghandha tgawdi mill-protezzjoni li tipprovdi l-ligi;
10. Illi sussegwentement u minghajr pregudizzju ghas-suespost, ir-rikorrenti mhix tbghati "piz sproporzjonat li huwa partikolari ghal sid il-kera" fit-termini tal-artikolu 12B(6) tal-Kap.158 tal-Ligijiet ta' Malta.
11. Illi l-esponenti dejjem zammet il-fond f'kundizzjoni tajba, kif ser jirrizulta fil-mori u s-smiegh tal-kawza, dan ghandu jittiehed in konsiderazzjoni meta dan l-Onorabbli Bord jevalwa l-valur lokatizzju tal-istess fond;

12. Illi bl-introduzzjoni tal-Att XXVII tal-2018 li dahal fis-sehh u l-emendi li saru fil-Kapitolu 158 tal-ligijiet ta' Malta, b'mod specjali l-introduzzjoni tal-Artikolu 12B, il-ligi qed taghti rimedju effettiv ghall-infrazzjonijiet futuri li tista' iggarrab ir-rikorrenti, u ghalhekk l-intimati jista' jibqa' jistrieh fuq id-dispozizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta 'Malta;
13. Illi fid-deliberazzjoni tal-Bord, kemm-il darba dan il-Bord joghgbu jvarja l-kera huwa ghandu jqis il-fatturi kollha fil-ligi, flimkien ma 'fatturi ohra, fost l-ohrajn, l-eta 'tal-esponenti, d-dhul baxx u limitat tal-esponenti, il-benefikati illi hija ghamlet fil-fond, biex b'hekk kwalunkwe kera riveduta tkun fl-inqas ammonti permessi mill-ligi u ghandha titqies gradwalment u konsegwentament ma jordnax l-izgumbrament;
14. Illi di più, u minghajr pregudizzju ghas-suespost, fil-kaz illi dan il-Bord jidhirlu xieraq illi l-kirja ghandha tizdied, z-zieda fil-kera ghandha tkun b'effett mid-data tas-sentenza;
15. Illi minghajr pregudizzju, jekk 'gratia argomentum',il-kirja ghandha toghla, din m'ghandiex toghla bil-massimu ta 'tnejn per centum tal-valur izda ferm anqas, wara li Bord jistabilixxi l-prezz reali tal-imsemmi fond. Dan ged jinghad ghaliex u li fl-umli opinjoni tal-intimata ma jezistux il-kriterji necessarji sabiex dan l-Onorabbli Bord imur ghall-massimu stabbilit bil-Ligi;
16. Illi f'kull kaz u minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-intimata m'ghandiex tbati spejjez in konnessjoni ma' dawn il-proceduri, in kwantu li ma tistax tigi kkastigata talli ottemprat ruhha mal-ligi;
17. Salv eccezzjonijiet ulterjuri skont il-ligi.

Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti li huma biss issa ngunti in subizzjoni.

Ra r-risposta tal-**Awtorita' tad-Djar** (bħala intervenuta fil-kawża) ppreżentata fit-2 ta' Frar 2023 li permezz tagħha wieġbet:

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-defenuti awturi 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 irrid isir tal-fond li hemm kif qed jigi mikri u mhux kif jista' jigi svillupat. Kieku ried hekk il-legislatur kien jghid hekk.

Illi jigi rilevat li f'kaz li l-inkwilin tissodisfa 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 lill minn ikun jikkwalifika.

Illi jigi rilevat li l-inkwilin tkun tista' tibbenifika minn skema ta' sussidju tal-kera jekk tikkwalifika skont il-kondizzjonijiet tal-istess skema-fost

dawn il-kondizzjonijiet hemm dik li l-inkwilin trid tkun qed tabita fil-fond bhala residenza ordinarja taghha.

Ra d-dokumenti ppreżentati mir-rikorrenti.
Ra li r-rikors tħalla għas-sentenza.

Ikkunsidra
Mill-provi prodotti jirriżulta li l-fond inkwistjoni fi 33, Triq Sammat, Paola huwa proprjeta' tar-rikorrent. Jirriżulta wkoll li l-intimata hija l-inkwilina tal-fond inkwistjoni.

Bħalissa l-kera li qiegħda titħallas hija fl-ammont €240 fis-sena.

Ikkunsidra ulterjorment

Mill-provi prodotti jirriżulta li l-intimata għandha 86 sena.

Bħala dħul jirriżulta li huwa perċepit mill-pensjoni tal-irtirar, assistenza għall-mard, benefiċċju tal-enerġija li jkun imnaqqas mill-kont tad-dawl u l-ilma, allowance supplimentari, assistenza għall-mard u għotja għal ċittadin anzjan.

Il-Bord wara li ra d-dokumentazzjoni eżebita mill-intimata josserva li d-dħul tagħha fil-perjodu rilevanti ma jeċċedix is-somma ta' €50,000 ai termini tar-Reg. 5(7) tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11.

Il-Bord, wara li qies il-provi kollha, u li baqgħu mhux kontradetti, huwa tal-fehma li l-intimata Koncetta Salvina Biggerstaff għandha mezzi limitati u tissodisfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, skont ir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi).

Il-Bord ra wkoll ir-Relazzjoni tal-Membri Teknici tiegħu il-Perit Alistair Avallone u l-Perit Marie Louise Caruana Galea, li aċċedew il-fond mikri lill-intimata. Huma stmaw il-valur tal-proprjeta' fis-suq miftuħ fl-ammont ta' €185,000. Għalhekk, il-kera bir-rata massima ta' 2% tiġi tammonta għal €3, 700 fis-sena.

Kemm qabel u anke wara l-introduzzjoni tal-Att l-aktar riċenti XXIV tal-2021, il-liġi tagħti lil dan il-Bord id-diskrezzjoni li jiddeċiedi fuq ir-rata, sa mhux aktar mill-massimu ta' 2%, li bih togħla l-kera kontrollata. Sfortunatament, issa aktar minn qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att l-aktar riċenti, il-liġi ma tistabilixxix ċar il-kriterji li l-Bord irid japplika fl-eżerċizzju ta' din id-diskrezzjoni mogħtija lilu.

Il-Bord jirreferi għas-sentenza fl-ismijiet **Gerald Camilleri et vs l-Avukat Generali et**[2] fejn il-Qorti Kostituzzjonali iggwidat lil dan il-Bord, inkwantu għall-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 kif ġej :

23. Il-fatt illi jista' jkun illi fis-suq ħieles tista' ssib lil min jista' u huwa lest li jħallas b'kera daqs erbgħa fil-mija (4%) fis-sena ta' kemm jiswa l-fond mikri, ma

[2] Qorti Kostituzzjonali deciza fis-6 ta' Ottubru 2020

jfissirx illi ma hemmx sezzjoni mdaqqsa tal-popolazzjoni li ma tiflaħx tħallas daqshekk, u għalhekk, meta tqis ukoll il-valur soċjali tal-akkommodazzjoni, jibqa' meħtieġ li jkun hemm forma ta' kontroll fuq iż-żjidiet fil-kera. F'suq tassew ħieles il-prezz li jitħallas għal oġġett jew servizz – fil-każ tallum il-kera – ma huwiex wieħed aritmetikament fiss, fis-sens li dejjem sejjer ikun bejn tlieta u nofs u erbgħa fil-mija (3.5-4%) iżda jiddependi mid-domanda u ddisponibilità, u għalhekk ma hemm xejn minqux fil-ġebel illi sid il-fond sejjer isib dejjem li jikrih b'kera ta' bejn tlieta u nofs u erbgħa fil-mija tal-valur kapitali.

---Omissis----

26. Dan qieħed jingħad bla ħsara għall-konsiderazzjoni – illi hija x'aktarx ta' natura ġenerali milli applikabbli speċifikament għal dan il-każ – illi, jekk huwa tassew minnu illi l-kera fis-suq fiż-żmien relevanti jkun bejn tlieta u nofs u erbgħa fil-mija (3.5-4%), ikun għaqli l-Bord li jiregola l-Kera illi, f'każijiet taħt l-art. 12B tal-Kap. 158, jiffissa kera li jkun eqreb lejn il-massimu milli lejn il-minimu li tagħti l-liġi biex tinżamm proporzjonalità raġonevoli bejn il-kera fis-suq u dak li tagħti l-liġi.

Il-Qorti Kostituzzjonali f'dan il-ġudikat ikkunsidrat li jkun għaqli li l-kera kontrollat tkun eqreb lejn il-massimu ta' 2% tal-valur tal-fond liberu u frank, milli lejn il-minimu, pero' tat din il-gwida li kuntest *'jekk huwa tassew minnu illi l-kera fis-suq fiż-żmien relevanti jkun bejn tlieta u nofs u erbgħa fil-mija (3.5-4%)'*.

Fis-sentenza mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Anthony Cesareo pro et noe et vs L-Avukat Ġenerali et**[3], il-Qorti kienet qiegħda

[3] 26 ta' Mejju 2021

wkoll tikkunsidra l-artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta qabel l-introduzzjoni tal-Att XXIV tas-sena 2021. Il-bran li se jiċċita issa dan il-Bord huwa relevanti billi jikkonferma li l-Bord li Jirregola l-Kera għandu jikkunsidra jersaq lejn il-massimu. Il-Qorti qalet :

24. Li hu relevanti għall-għanijiet tal-kwistjoni preżenti hu illi l-kera kif miżjud mill-Bord li Jirregola l-Kera huwa anqas min-nofs tal-kera fis-suq, u għalhekk huwa anqas minn kemm kellu jkun meta meqjusa l-kriterji ta' Cauchi. Fil-fatt għall-ewwel sentejn il-kera huwa ta' tlett elef u seba' mitt euro (€3,700) fis-sena. Il-bord qal li dan huwa wieħed fil-mija (1%) tal-valur kapitali tal-proprjetà. Fil-fatt huwa anqas; jekk il-proprjetà stmata li tiswa erba' mitt elf euro (€400,000) wieħed fil-mija jiġi erbat elef euro (€4,000) mhux tlitt elef u seba' mija (€3,700). L-istess għat-tieni sentejn. Il-bord għolla l-kera għal erbat elef, sitt mija u ħamsa u għoxrin euro (€4,625) fis-sena, li qal li huwa wieħed u kwart fil-mija (1.25%) tal-valur kapitali meta 1.25% jiġi ħamest elef euro (€5,000). L-istess ukoll għat-tielet sentejn. Il-bord għolla l-kera għal ħamest elef ħames mija u ħamsin euro (€5,500) fis-sena, li qal li huwa wieħed u nofs fil-mija (1.5%) tal-valur kapitali meta 1.5% jiġi sitt elef euro (€6,000).

25. Tassew illi l-liġi trid illi l-bord "iqis il-mezzi u l-età tal-kerrej u kwalunkwe piż sproporzjonat li huwa partikolari għal sid il-kera u jista' jistabbilixxi li kwalunkwe żieda fil-kera għandha tkun gradwali". Tassew ukoll illi jagħmel sens illi ż-żieda fil-kera tkun gradwali, sabiex il-bidla li l-kerrej ikollu jagħmel fit-tenur tal-ħajja tiegħu ma tkunx goffa f'salt u jkollu żmien jadatta ruħu, għax wara kollox dawn ma humiex biss deċiżjonijiet dwar ċifri iżda jolqtu wkoll lill-bnedmin. Jibqa' l-fatt iżda illi, meta kellu s-setgħa li jgħolli l-kera sa tnejn fil-mija (2%) ta' kemm tiswa l-proprjetà, li jiġi tmint elef euro (€8,000) fis-sena, u għalhekk seta' għolla l-kera sa sitt elef euro (€6,000) fis-sena biex jissodisfa l-

kriterju ta' Cauchi, il-bord kien x'aktarx "xħiħ" mas-sid bla ma fisser jekk kienx hemm raġunijiet partikolari fiċċirkostanzi tal-każ li jiġġustifikaw dan, u, anzi, osserva illi "hemm il-possibilità li jingħata sussidju mill-Awtorità tad-Djar", li jkun ifisser li l-kerrej jiflaħ iħallas kera ogħla.

Imbagħad fil-kawza fl-ismijiet **Maria Pintley vs L-Avukat tal-Istat et**, il-Qorti Kostituzzjonali[4] li trattat ukoll l-art 12B tal-Kapitolu 158 dik l-Onorabbli Qorti tenniet:

22. Dan apparti li m'hemm xejn x'iżomm lill-Bord milli jiffissa r-rata ta' kera viċin ta' 2% tal-valur tal-fond meta jqis l-iskema li introduċa l-Gvern għas-sussidju tal-kera f'residenzi mikrija qabel l-1 ta' Ġunju, 1995, u li biha jkopri l-parti l-kbira tal-awment fil-kera (ara f'dan ir-rigward sentenza Rik. Kost. 137/20/1 13 ta' din il-Qorti, Lorenza Zarb v. Carmelo Caruana et tat-30 ta' Ġunju, 2021, kif ukoll tagħrif dwar l-iskema fil-website tal-Awtorita` tad-Djar)[5]

Il-Bord iqis li fil-każ odjern il-kera għandha tiżdied. Ladarba l-inkwilina ssodisfat it-test tal-mezzi, hija m'għandhiex titkeċċa mill-fond.

Applikati dawn il-principji ġurisprudenzjali għall-fatti kif jirriżultaw f'dan il-każ, il-Bord iqis li tenut kont (i) tal-fatt li l-intimata hija pensjonanta u tgħix bil-pensjoni, benefiċċju tal-mard, allowance supplimentari u benefiċċji li minn żmien għal żmien huma mogħtija mis-sigurta' soċjali; (ii) id-dħul u l-kapital tagħha li huma limitati, (iii) l-ammont tal-kera li ilha titħallas lir-rikorrenti li hija waħda rriżorja (iii) il-

[4] Deċiża fl-1 ta' Diċembru 2021

[5] Fil-każ ta' pensjonanti u nies li jgħixu bil-benefiċċju soċjali jkopri l-awment sa massimu ta' €10,000 fis-sena, filwaqt li fil-każ ta' min jaħdem bi qligħ id-differenza bejn 25% tal-qligħ u lkera stabbilita mill-Bord sa massimu ta' €10,000.

valur tal-fond liberu u frank; (iii) is-sottomissjonijiet tal-Awtorita' tad-Djar dwar il-proċedura ta' għoti ta' benefiċċju fuq il-kera mħallsa minn inkwilini li se tibda titħaddem mill-istess Awtorita[6] ; (iv) il-ġurisprudenza surriferita; (v) il-ħtieġa li jintlaħaq bilanċ proporzjonali bejn id-dritt tas-sid li jirċievi kera xierqa għall-fond li jappartjeni lilu u li jkun soġġett għal restrizzjonijiet għal finijiet soċjali, il-kera tal-fond mertu tal-kawża f'dan il-każ għandu jogħla u jiżdied għal 2% tal-valur fis-suq miftuħ, u għalhekk il-kera għandha tiżdied għal tlett elef u sebgħa mitt Euro (€3,700) fis-sena, pagabbli nkwantu għaldisgħa mija u ħamsa u għoxrin Ewro (€925) kull tlett xhur bil-quddiem.

Il-Bord qiegħed jordna li ż-żieda fil-kera għandha tkun b'effett mid-data tas-sentenza u dan in linea wkoll ma' dak deċiż mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza fl-ismijiet **Alessandra Radmilli vs Marion Pace Bonello et[7],** fis-sens li l-Bord għandu d-diskrezzjoni minn meta jordna l-awment.

Decide

Għar-raġunijiet kollha fuq mogħtija, dan il-Bord qiegħed jiddisponi mit-talbiet tar-rikorrent u mill-eċċezzjonijiet tal-intimata billi :

1. Jilqa' l-ewwel talba limitatament billi qiegħed jiġi deċiż li l-intimata Koncetta Salvina Biggerstaff tissodisfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi u jiddikjara u jiddeċiedi li l-kera tal-fond **33, Triq**

[6] Gie spjegat lill-Bord kif l-Awtorita tad-Djar bi hsiebha timxi fl-għoti tal-benefiċċju permezz ta' Dok HA1 a fol x u x tal-proċess
[7] App Nru: 242/2018 deciza fis-17 ta' Frar 2021

Sammat, Paola għandha tiżdied u għalhekk tiġi riveduta u għandha tkun fl-ammont ta' tlett elef u sebgħa mitt Ewro (€3, 700) fis-sena, pagabbli nkwantu għal disgħa mija u ħamsa u għoxrin Ewro (€925) kull tlett xhur bil-quddiem u dan b'effett mid-data ta' din is-sentenza u għalhekk jordna lill-intimata tħallas l-ammont ta' kera hekk kif stabilit lill-istess rikorrent;

2. Jiċħad it-tieni talba tar-rikorrent ;
3. U konsegwentement jilqa' l-eċċezzjonijiet tal-intimata Konċetta Salvina Biggerstaff u l-Awtorita' tad-Djar safejn mhux inkompatibbli ma' dak hawn deċiż.

Kull parti għandha tbati l-ispejjeż tagħha f'din il-kawża. L-ispejjeż tal-Awtorita' intervenuta bla taxxa bejn il-partijiet.

Dr Joseph Mifsud
Maġistrat

Ylenia Spiteri
Deputat Reġistratur