BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar l-Erbgħa, 28 ta' Mejju 2025

Rikors Nru: 34/2025
Nru fuq il-Lista: 12

Josette Musu' (K.I. 64661M) u zewġha David Musu' (K.I. 53863M) għal kull interess li jista' jkollu

vs

Rose Buttigieg (K.I. 0147149M)

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur imressaq fil-11 ta' Frar 2025[1], flimkien mad-dokumenti hemm annessi, fejn *ad litteram*, ġie premess u mitlub hekk:

1. *Illi r-rikorrenti Josette Musu' hija l-proprjetarja tal-propjeta' bl-indirizz ta' 33, Triq id-Duka ta' Edinburgh, Il-Ħamrun, stante li akkwistat l-imsemmi fond b' titolu ta' donazzjoni rrevokabbli minn Reverendu Saċerdot Dun Carmelo Gatt fil-15 ta' Lulju 2004, permezz*

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

ta' att ta' donazzjoni fl-atti tan-Nutar Dottor Charles Vella Zarb; hawn anness u mmarkat bħala ***'Dok. JM1'****;*

2. *Illi r-Reverendu Saċerdot Dun Carmelo Gatt kien akkwista l-imsemmi fond b'titolu ta' diviżjoni mingħand l-aħwa Gatt b'att datat l-għoxrin (20) ta' Awwissu tas-sena elfejn u tlieta (2003), fl-atti tan-Nutar Dottor Charles Vella Zarb, hawn anness u mmarkat bħala* ***'Dok. JM2'****;*

3. *Illi kif ġia ingħad, ir-rikorrenti Josette Musu' akkwistat l-imsemmi fond de quo b'titolu ta' donazzjoni irrevokabbli minn Reverendu Saċerdot Dun Carmelo Gatt fil-ħmistax (15) ta' Lulju tas-sena elfejn u erbgħa (2004) permezz ta' att ta' donazzjoni ppublikat min-Nutar Dottor Charles Vella Zarb, liema fond kien mikri lil terzi, altrimenti liberu u frank;*

4. *Illi permezz ta' att hawn anness u mmarkat bħala* ***'Dok. JM3'****, fl-atti tan-Nutar Dottor Philip Saliba, datat l-għoxrin (20) ta' Ottubru tas-sena elf u disa' mija u sitta u sbegħin (1976), ir-Reverendu Saċerdot Dun Carmelo Gatt f'ismu proprju u dak iż-żmien għan-nom ta' ħutu (l-aħwa Gatt) wkoll, ta u kkonċeda b'titolu ta' enfitewsi temporanja il-fond de quo, ossia', id-dar u ħanut (casa bottega) numru 32/33 fi Triq id-Duka ta' Edinburgh, Il-Ħamrun, lil Alfred Saliba, u dan għal perjodu ta' għoxrin sena dekorribbli mit-tletin (30) ta' Settembru tas-sena elf u disa' mija u sitta u sbegħin (1976);*

5. *Illi permezz ta' att hawn anness u mmarkat bħala* ***'Dok. JM4'****, fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Henry Saydon, datat il-wieħed u għoxrin (21) ta' Novembru tas-sena elf u disa' mija u sebgħa u sbegħin (1977), Alfred Saliba, biegħ u ttrasferixxa l-utile dominju temporanju għaż-*

*żmien li kien fadal minn għoxrin sena li bdew jgħaddu mit-*tlietin (30) *ta' Settembru tas-sena elf u disa' mija u sitta u sbegħin (1976), tal-*fond *de quo, ossia', id-dar u ħanut (casa bottega) numru 32/33 fi Triq id-Duka ta' Edinburgh, Il-Ħamrun, lil Joseph Buttigieg; kif soġġett għaċ-ċens annwu u temporanju ta' mitt Lira Maltija (LM 100) pagabbli f'rati ugwali kull sitt xhur bil-quddiem;*

6. *Illi minkejja li din l-enfitewsi temporanja skadiet fid-disgħa u għoxrin ta' Settembru tas-sena elf u disa' mija u sitta u disgħin (29/09/1996), u minkejja l-fatt li wara li tispiċċa il-konċessjoni enfitewtika temporanja il-fond kellu jgħaddi lura fil-*pussess tas-sid-esponenti, *Joseph Buttigieg u martu l-konvenuta Rose Buttigieg baqgħu jokkupaw l-propjeta' bl-indirizz ta' 33, fi Triq id-Duka ta' Edinburgh, Il-Ħamrun, b'titlu ta'* kera peress li *l-enfitewsi temporanja inqalbet għal kirja minħabba d-dispożizzjonijiet tal-*Artikolu 12 tal-Kapitolu 158 *tal-Liġijiet ta' Malta (Ordinanza li Tneħħi l-*Kontroll tad-*Djar) liema disposiżżjonijiet ġew* introdotti *wara li saret din il-konċessjoni enfitewtika u liema Artiklu jipprovdi illi:*

> *"12 (2): Meta dar ta' abitazzjoni tkun ingħatat b'enfitewsi* temporanja –
>
> *(a) għal perijodu ta' mhux iżjed minn tletin sena, jekk il-kuntratt ikun sar qabel il-21 ta' Ġunju, 1979, jew*
>
> *(b) għal kull perijodu ieħor, jekk il-*kuntratt ikun *sar wara l-imsemija data,*
>
> *u fit-tmiem xi enfitewsi bħal dik l-*enfitewta *jkun ċittadin ta' Malta u jkun jokkupa d-dar bħala*

residenza ordinarja tiegħu l-enfitewta jkollu jedd li jibqa' jokkupa id-dar b'kera mingħand il-padrun dirett;"

7. *Illi għalhekk effettivament ir-rikorrenti ġew spossessati mid-dritt ta' użu tal-proprjeta' tagħhom, wara li skada t-terminu tal-enfitewsi temporanja u għalhekk ġew assoġġettati għal relazzjoni forzata ta' sid u inkwilin għal perjodu indefinit u b'hekk intilef il-bilanċ bejn l-interessi ta' l-inkwilini u dawk tas-sid;*

8. *Illi għalhekk, oltre l-fatt li r-rikorrenti ġew imċaħħda mill-jedd li jagħmlu użu u jiddisponu mill-propjeta' tagħhom kif jixtiequ din is-sitwazzjoni kkawżat danni konsiderevoli lir-rikorrenti stante li tilfu ammont sostanzjali ta' flus meta wieħed jikkunsidra l-introjtu li r-rikorrenti setgħu jagħmlu li kieku t-tali propjeta' setgħet tinkera lill-terzi bil-prezz fis-suq tul dawn is-snin kollha, u ċioe', li kieku l-imsemmi fond kien fil-pussess tagħhom;*

9. *Illi a tenur tad-disposizzjonijiet introdotti bl-Att XXVII tal-2018, kif emendati bl-Att XXIV tal-2021, meta persuna tkun qiegħda tokkupa dar ta' abitazzjoni taħt titolu ta' kera, li seta' wkoll ġie stabbilit abbażi ta' titolu preċedenti ta' emfitewsi jew subemfitewsi, u li jkun beda qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 permezz tal-applikazzjoni tad-dispożizzjonijiet ta' din l-Ordinanza, ossia', il-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, il-kondizzjonijiet spjegati fl-Artikolu 12B tal-Kap. 158, għandhom, kemm-il darba jkunu inkonsistenti mad-dispożizzjonijiet tal-imsemmija artikoli ta' din l-Ordinanza, japplikaw fir-rigward ta' dak il-kera mill-1 ta' Ġunju, 2021 minkejja d-dispożizzjonijiet tal-imsemmija artikoli ta' din l-Ordinanza jew ta' xi liġi oħra;*

10. *Illi b'dan spjegat l-artikolu 12B(2) tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta jiddetta li sid il-kera għandu jkun intitolat jippreżenta rikors quddiem dan l-Onorabbli Bord fejn jitlob li l-kera jiġi rivedut għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha jiġi preżentat ir-rikors u sabiex jiġu stabbiliti kondizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera;*

11. *Illi skond l-Artikolu 12B (2)(ċ), dan l-Onorabbli Bord għandu jwettaq it-test tal-mezzi tal-kerrej, li għandu jkun ibbażat fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), maħruġa taħt l-artikolu 1622A tal-Kodiċi Ċivili u kwalunkwe regolamenti li jistgħu minn żmien għal żmien jissostitwuhom, u liema test tal-mezzi għandu jkun ibbażat fuq id-dħul tal-kerrej bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Diċembru tas-sena li tippreċedi s-sena li fiha jkunu nbdew il-proċedimenti u fuq il-kapital tal-kerrej fil-31 ta' Diċembru tal-imsemmija sena u għandu jitmexxa b'referenza partikolari, inter alia, għar-regolamenti 4 sa' 8 tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) li għandhom japplikaw mutatis mutandis;*

12. *Illi jekk l-inkwilina Rose Buttigieg ma tissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, il-Bord għandu, wara li jkun sema' kwalunkwe evidenza u sottomissjonijiet imressqa mill-partijiet, jagħti deċiżjoni li tippermetti lilha żmien ta' sentejn (2) sabiex id-dar ta' abitazzjoni tiġi vakata, kif ukoll jiddetermina kemm għandha tkun l-kirja għal dan il-perijodu;*

Għaldastant, ir-rikorrenti qegħdin umilment u bir-rispett jitolbu lil dan l-Onorabbli Bord, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna u għar-raġunijiet premessi, jogħġbu:

1. *Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi tal-kovenuta Rose Buttigieg u dan ai termini tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta li għandu jkun ibbażat fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), maħruġa taħt l-artikolu 1622A tal-Kodiċi Ċivili u kwalunkwe regolamenti li jistgħu minn żmien għal żmien jissostitwuhom, għandu jkun ibbażat fuq id-dħul tal-kerrej bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Diċembru tas-sena li tippreċedi s-sena li fiha jkunu nbdew il-proċedimenti u fuq il-kapital tal-kerrej fil-31 ta' Diċembru tal-imsemmija sena u għandu jitmexxa b'referenza partikolari, inter alia, għar-Regolamenti 4 sa' 8 tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) li għandhom japplikaw mutatis mutandis;*

2. *Jiddikjara u jiddeċiedi illi ai termini tad-disposizzjonijiet introdotti bl-Att XXVII tal-2018, kif emendati bl-Att XXIV tal-2021, u permezz tal-Artikolu 12B(2) tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, il-kera tal-konvenuta għandha tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond 33, Triq id-Duka ta' Edinburgh, Il-Ħamrun, mill-1 ta' Jannar 2025, u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera, u fin-nuqqas; jekk l-konvenuta ma tissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, għandu jiġi permess żmien ta' sentejn sabiex il-fond jiġi vakat, oltre' li l-konvenuta għandha tħallas kumpens pagabbli lir-rikorrenti għall-*

okkupazzjoni tal-fond matul l-imsemmi perjodu li għandu jiġi determinat minn dan l-Onorabbli Bord.

Ra d-digriet ta' dan il-Bord tas-17 ta' Frar 2025[2].

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar mressqa fil-25 ta' Frar 2025[3].

Ra r-risposta tal-intimata Rose Buttigieg imressqa fit-18 ta' Marzu 2025[4].

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-21 ta' Marzu 2025[5], fejn ġew maħtura l-periti Robert Musumeci u Bernice Van Dijk.

Ra d-dikjarazzjoni ġuramentata mressqa mill-intimata fid-29 ta' April 2025[6], kontenenti dokumentazzjoni tat-test tal-mezzi.

Ra r-rapport peritali tal-Membri Tekniċi mressaq fid-29 ta' April 2025[7].

Ra dak li seħħ fis-seduta tas-7 ta' Mejju 2025[8] fejn ġie dikjarat lit-titolu m'huwiex kontestat u kien hemm qbil li l-kawża titħalla għas-sentenza.

Ra l-atti proċesswali kollha.

---

[2] A fol 48 *et seq* tal-proċess.
[3] A fol 51 tal-proċess.
[4] A fol 103 tal-proċess.
[5] A fol 106 tal-proċess.
[6] Nota relattiva tibda a fol 108 tal-proċess.
[7] A fol 193 *et seq* tal-proċess. Dan ġie mdaħħal fl-atti tal-proċess wara l-aħħar seduta; ara verbal tas-7 ta' Mejju 2025.
[8] A fol 192 tal-proċess.

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[9] 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[10]. 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[11]. Naturalment dan huwa aktar aċċentwat f'każ fejn xi

[9] Att XXVII tas-sena 2018.

[10] 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.

[11] Huma issa diversi s-senjalazzjonijiet magħmula fi proċeduri kostituzzjonali u konvenzjonali fuq dan l-aspett. Fost diversi, il-Bord jirreferi għas-sentenza fl-ismijiet **Anthony Said *et* vs Avukat tal-Istat *et*,** (Rik Kost Nru: 302/23AJD) mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti (Sede Kostituzzjonali) nhar is-27 ta' Settembru 2024. Ukoll, issir referenza għal dak li ntqal fis-sentenza fl-ismijiet **Maria Fatima Azzopardi *et* vs Carmelo Azzopardi *et*,** (App 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 **Marcus Scicluna Marshall *et* vs Michael Borg Cardona,** (Appell Inferjuri Numru 723/22LM) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar is-26 ta' Ġunju 2024 u fid-deċiżjoni fl-ismijiet **Albert Naudi *et* vs Patricia Gauci *et*,** (Appell Inferjuri Nru. 170/19LM) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar it-23 ta' Ġunju 2021 , fejn fiż-żewġ istanzi aggravju fuq punt simili ġie miċħud.

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 għall-każ odjern.

Illi dwar it-titolu[12], il-Bord huwa sodisfatt mid-dokumentazzjoni mressqa mir-rikorrenti li ressqu wkoll sensiela ta' rċevuti tal-kera maħruġa favur l-intimata. Huwa ċar li dan il-punt ma kienx wieħed kontestat kif anke ġie dikjarat fl-aħħar seduta.

Illi minn eżami tad-dokumentazzjoni tal-intimata relattivi għat-test tal-mezzi, il-Bord isib li hija tissodisfa t-test tal-mezzi rikjest, skond il-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11[13].

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, ħamsa u erbgħin elf Ewro (€245,000). Tajjeb jingħad li fil-verbal tal-21 ta' Marzu 2025, ġie speċifikat li ma kellux jittieħed qies tal-eventwali potenzjal tal-fond in

[12] 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".
[13] Regolamenti 5(7) u 6(6).

kwistjoni[14]. Ir-rapport kien wieħed unanimu u għalhekk dan il-Bord qiegħed jaċċetta dik il-konklużjoni[15].

Illi kif diġà ntqal, għal dan il-Bord, persentaġġ viċin il-massimu ta' 2% għandha tkun ir-regola, u f'dan il-każ ma ġiet ippruvata l-ebda ċirkostanza li twassal il-Bord sabiex jistabbilixxi persentaġġ inqas mill-massimu li tippermetti l-liġi[16]. B'hekk, il-kera annwali pagabbli tal-fond in kwistjoni għandu jkun fl-ammont ta' erbat elef u disa' mitt Ewro (€4,900) fis-sena. Finalment, dwar dik il-parti tat-tieni talba li trid l-impożizzjoni ta' kundizzjonijiet ġodda, jingħad li imkien ma ġie mfisser x'kundizzjonijiet ġodda (apparti żieda fil-kera) kienu qegħdin jintalbu jew il-ħtieġa tal-istess.

---

[14] F'dan is-sens il-Bord jagħmel referenza għas-sentenza riċenti fl-ismijiet **Agostina sive Ina Cini *et* vs L-Avukat tal-Istat *et*** (Rik Nru. 107/2022) mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali nhar it-18 ta' Novembru 2024, fejn ġie mtenni hekk: "*F'sentenzi oħra ta' din ix-xorti lqorti diga' għamlitha ċara li l-potenzjal ta' żvilupp tal-fond hu rrilevanti. Meta tiġi għal-likwidazzjoni tal-kumpens pekunjarju, dak li hu rilevanti hu stima tal-kera tal-fond kif inhu fiż-żmien rilevanti. Il-potenzjal ta' żvilupp hu rilevanti li kieku l-fond ikun ser jinbiegħ. F'dawn il-każijiet il-fond jibqa' proprjeta' tas-sidien.*" Referenza ssir ukoll għas-sentenza ta' dan il-Bord fl-ismijiet **Gerald Camilleri *et* vs Alphonse Camilleri *et*,** (Rik Nru: 213/2020) mogħtija nhar is-27 ta' Ottubru 2023 (mhux appellata) li fiha ġew imħaddna l-prinċipji relattivi emerġenti mill-aħħar sentenzi tal-Qorti Kostituzzjonali dwar dan il-punt. Dan il-ħsieb ġie wkoll imtenni fis-sentenza fl-ismijiet **Joanne Cassar *et* vs Frances Azzopardi** (Rik Nru: 450/22NB) mogħtija minn dan il-Bord diversament presedut nhar is-17 ta' Ottubru 2024; fis-sentenza fl-ismijiet **Vincent Bonello *noe* vs Joseph Cardona *et***, (Rik Nru: 53/20NB) mogħtija minn dan il-Bord diversament presedut nhar il-25 ta' Jannar 2024; u fis-sentenza fl-ismijiet **Carmen Callus *et* vs Carmel Debattista *et*** (Rik Nru: 620/22NB) mogħtija minn dan il-Bord diversament presedut nhar is-27 ta' Ġunju 2024. Issir ukoll referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Mario Cini *et* vs Rose Busuttil,** (Rik Nru: 682/2022LC) mogħtija minn dan il-Bord diversament presedut nhar it-18 ta' Ottubru 2024.

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

[16] Ara dak li ġie deċiż fis-sentenza fl-ismijiet **Rossana Mula *et* vs Maria Theresa k/a Marthese Farrugia**, (Rik App Nru: 346/2022) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar it-13 ta' Marzu 2024, u fis-sentenza fl-ismijiet **Maria Carmela Bugelli *et* vs Saviour Bonnici *et*.,** (Rik App Nru: 760/2022LM) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar id-29 ta' Mejju 2024 fejn ġiet mibdula l-pożizzjoni mħaddna mill-istess Qorti f'deċiżjonijiet passati bħal dik fl-ismijiet **Louis Vincenti *et* vs Maria sive May Herrera *et*,** (App Ċiv Nru: 237/18LM) mogħtija fis-7 ta' Lulju 2023, u fis-sentenza fl-ismijiet **Mary Rose Spiteri *et* vs Antoine Farrugia *et***, (App Ċiv Nru: 265/2021) mogħtija fl-24 ta' Mejju 2023.

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

1) Jastjeni milli jqis iktar l-ewwel talba billi t-test tal-mezzi twettaq waqt l-andament ta' dawn il-proċeduri.
2) Jilqa' t-tieni talba limitatament u b'hekk jordna li l-intimata tibda tħallas lir-rikorrenti kera għall-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, fl-ammont ta' erbat elef u disa' mitt Ewro (€4,900) fis-sena, fl-ammont ta' erba' mija u tmien Ewro u tlieta u tletin ċenteżmu (€408.33ċ) fix-xahar, pagabbli kull xahrejn bil-quddiem, u dan mid-data ta' din is-sentenza.
3) Jiċħad l-eċċezzjonijiet sa fejn inkompatibbli ma' dak hawn deċiż.

Minħabba n-natura tal-proċeduri kull parti tħallas l-ispejjeż tagħha. L-ispejjeż tal-Awtorità tad-Djar jibqgħu bla taxxa.

Dr Joseph Gatt LL.D.
Maġistrat

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur