BORD LI JIRREGOLA L-KERA

Magistrat Dr. Monica Vella LL.D., M.Jur.
CHAIRPERSON

Rikors numru 45/2021

Carmen Azzopardi (KI 313275M)

vs

Eugenio (KI 102861M) u
Simone (KI 351168M) konjugi Azzopardi u
l-Awtorita tad-Djar bhala amicus curiae

Illum, 25 t'Ottubru 2022

Il-Bord;

Ra r-rikors[1] ta' Carmen Azzopardi (K.I. 313275M) fejn iddikjarat u talbet is-segwenti:

> "1. Illi b'kuntratt ta' konċessjoni emfitewtika temporanja tal-għaxra t'Awissu elf disa' mija, erbgħa u disgħin (10/08/1994) fl-atti tan-Nutar Dr Jeannette Laferla Saliba, hawn anness u mmarkat bħala Dok A Maria Chircop ikkonċediet b'titolu ta' enfitewsi temporanja

[1] A folio 1-4 tal-process

għal wieħed u għoxrin (21) sena dekorribbli mill-ewwel (1) ta' Ġunju elf disa' mija erbgħa u disgħin (01/06/1994), il-fond li kien numru wieħed u tletin (31) iżda llum ġie nnumerat bħala disgħa u sebgħin (79), Triq Santa Marija, Ħaż-Żebbuġ, u dan versu ċ-ċens annwu u temporanju ta' tletin Lira (Lm30) fis-sena pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem;

2. Illi permezz ta' kuntratt ta' donazzjoni ppubblikat fl-atti tan-Nutar Dr Jeannette Leferla Saliba nhar il-ħamsa u għoxrin ta' Lulju tas-sena elfejn u sebgħa (25/07/2007), Maria Chircop assenjat, tat u ttrasferixxiet b'titolu ta' donazzjoni gratuwita u rrevokabbli lin-neputija tagħha Carmen Azzopardi, d-dirett dominju annwu u temporanju u d-dritt li tirċievi ċ-ċens annwu u temporanju ta' Lm30 ekwivalenti għal disgħa u sittin euro u tmienja u tmenin ċenteżmu (Eur 69.88) u sussegwentement il-pjena proprjeta' wara dak iż-żmien rimanenti tal-fond 31 llum 79, Triq Santa Marija, Ħaż-Żebbuġ (kopja annessa u mmarkata Dok B).

3. Illi din il-konċessjoni enfitewtika temporanja għalqet fis-sena 2015 izda l-intimati konjuġi Azzopardi xorta baqgħu jirrisjedu fil-fond taht titolu ta' kera ai termini tal-Att XXIII tal-1979, u mill-ewwel (1) ta' Diċembru 2015 irregolaw wkoll il-kirja ta' bejniethom permezz ta' skrittura li kopja taghha qed tigi hawn annessa u mmarkata Dok C;

4. Illi skond l-iskrittura surreferita tal-1 ta' Diċembru 2015, il-kera ġiet riveduta għal mija, ħamsa u tmenin

euro fis-sena (€185) liema ammont huwa rivedibbli kull tlett snin u dan a bażi tar-Rata tal-Inflazzjoni ai termini tal-Att X tal-2009 u pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem, b'effett mid-data tal-iskrittura;

5. Illi minkeija li din il-konċessjoni enfitewika temporanja skadiet fid-9 t'Awwisu tal-2015, l-intimati Azzopardi baqghu jirrisjedu fil-fond in kwistjoni stante li kienu cittadini Maltin u din kienet it-residenza ordinarja taghhom ai termini tal-Art. 12A tal-Ordinanza li tnehhi l-Kontroll tad-Djar (Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta) taht titolu ta' kera b' zieda fil-kera skond ir-rata ta' l-inflazzjoni li ma setgħet qatt teccedi d-doppju;

6. Illi fil-fatt il-kera ta' €185 fis-sena bdiet tithallas ai termini tal-iskrittura tal-1 ta' Diċembru 2015 u togħla kull tlett snin ai termini tal-Att X tal-2009;

7. Illi l-intimati ġew moghtija dritt li jibqgħu jgħixu fil-fond b'kera irriżorja li ma tirriflettix is-suq u lanqas iżżomm bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin. L-akbar preokkupazzjoni tar-rikorrenti hija li bħala s-sid hija tibqa' responsabbli ghall-ispejjeż strutturali liema spejjeż lanqas jibdew mal-kera irriżorja ta' €185 li titħallas fis-sena;

8. Illi r-rikorrenti giet mċahhda mit-tgawdija tal-proprjeta' tagħha, mingħajr ma nghata lilha kumpens xieraq ghat-tehid tal-pussess tal-istess fond bi ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha u infatti l-unika awment li fuqu ntlaħaq ftehim kien iż-żieda fil-kera skond ir-rata tal-

inflazzjoni kull tlett snin wara li ġiet irdupjata l-kirja mal-għeluq tal-perjodu emfitewtiku temporanju;

9. Illi konsegwentement bid-disposizzjonijiet tal-Att XXVII tal-2018 ir-rikorrenti ai termini tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta qed titlob li l-kera tiġi riveduta mill-ewwel (1) ta'Gunju 2020 liema kera għandha tiġi riveduta għall-ammont li ma jeċċedix 2% tal-valur liberu u frank fis-suq tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar 2018 u jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera;

10. Illi f'dan il-każ dan il-Bord għandu jwettaq it-test tal-mezzi tal-intimati li, fir-regolamenti dwar it-tkomplija tal-kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) maħruġa taht l-Artikoli 1531(F) u 1622(A) tal-Kodiċi Ċivili u kwalunkwe regolamenti li jistghu minn zmien ghal żmien jissostitwuhom, għandu jkun ibbażat fuq id-dhul tal-istess intimati bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Diċembru 2018 u fuq il-kapital tal-istess fil-31 ta' Dicembru 2018;

11. Illi jekk l-intimati ma jissodisfawx il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, dan l-Onorabbli Bord ghandu jaghti deċizjoni li tipprovdi li l-intimati m'ghandhomx dritt jibqghu fl-okkupazzjoni tal-istess fond żmien aktar minn hames snin sabiex il-fond jiġi vakat. Il-kumpens f'dan il-perjodu għandu jammonta ghad-doppju tal-kirja dovuta skont il-liġi u kif ser jirriżulta matul it-trattazzjoni ta' dan il-każ;

12. llli jekk l-intimati jissodisfaw il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi. dan l-Onorabbli Bord ghandu, ukoll skont dak espressament provdut taht l-Art. 12B tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, jipprocedu skond is-subartikoli (5) et. seq tal-istess Art. 12B;

13. Illi wkoll l-Art. 12B(8)(b)(ii), il-kirja odjerna ghandha tigi dikjarata xjolta jekk l-Awtorita' tad-Djar jew l-esponenti joffru akkomodazzjoni alternattiva li hija addattata għall-intimati u jiggarantixxu d-disponibbilta' ta' tali akkomodazzjoni lill-intimati għall-inqas għal għaxar snin, għal kera li ma teccedix dik li tkun pagabbli mill-intimati li kieku l-intimati komplew il-kera taħt l-artikolu 12A;

14. Illi l-Bord ghandu jikkunsidra wkoll debitament il-piż sproporzjonat imqiegħed fuq ir-rikorrenti u l-familjari taghha fejn bid-dhul fis-sehh tal-artikoli surreferit giet milquta l-propjeta' mertu tal-kawża;

Jghidu l-intimati prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna u għar-raġunijiet premessi, għaliex dan l-Onorabbli Bord m'għandux:

1. Jiddikjara u jiddeċiedi illi l-intimati Eugenio u Simone konjugi Azzopardi qiegħdin jokkupaw il-fond fl-indirizz, 31 llum 79 Saint Mary Street, Ħaż-Żebbuġ a tenur tal-artikolu 12B tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tal-Kiri tad-Djar (Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta);

2. Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi tal-intimati hekk kif stabbilit fir-Regolamenti Dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji tat-Test tal-Mezzi maħruġa taht l-Artikolu 1531F u 1622A tal-Kodiċi Ċivili) u kwalunkwe regolamenti li jistgħu minn żmien ghal zmien jissostitwuhom, liema test għandu jkun ibbażat fuq id-dħul tal-intimati beja l-1 ta' Jannar 2018 u l-31 ta' Diċembru 2018 u fuq il-kapital tal-istess intimati fil-31 ta' Diċembru 2018;

3. Jiddikjara u jiddeċiedi f'każ li jirriżulta li l-intimati ma jissodisfawx il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi li l-intimati jiġu permessi żmien ta' hames snin sabiex il-fond jigi vakat, oltre li thallas kumpens pagabbli lir-rikorrenti ghall-okkupazzjoni tal-fond matul l-imsemmi perjodu li jammonta għad-doppju tal-kirja li kienet tkun pagabbli skond il-ligi jew;

4. Fin-nuqqas, jiddikjara altrimenti xjolta l-kirja ġjaladarba jirrizulta li l-intimati huma persuna li ma jehtiġux il-protezzjoni soċjali a tenur tal-art. 12B(8)(b) tal-istess Ordinanza;

5. Fin-nuqqas u f'każ li l-intimati jissodisfaw it-test tal-mezzi, jiddikjara u jiddeciedi illi l-kera ghandha tigi riveduta ghal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh tal-fond surreferit mill-1 ta' Jannar 2021 oltre li jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera u tordna konsegwentement il-ħlas tal-istess kera bl-arretrati relattivi;

> Bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni tal-intimati ghas-subizzjoni u b'riserva ghal kull azzjoni spettanti r-rikorrenti odjerna għas-salvagwardja tad-drittijiet kollha tagħha inklużi u mhux limitati għad-drittijiet fundamentali taghha skont il-Kostituzzjoni u/jew il-Konvenzjoni ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fondamentali."

Ra d-dokumenti annessi mal-istess rikors promutur[2].

Ra r-risposta ta' l-Awtorita' tad-Djar bhala amicus curiae a folio 12 tal-process fejn qalet hekk:

> "Illi l-attrici trid qabel xejn tipprova it-titolu taghha u li hi wahedha hija s-sid uniku tal-fond.
>
> Illi qabel xejn dan il-bord ghandu jikkonstata jekk l-Att XXVII tal-2018 ghandhux jigi applikat ghal dan il-kaz.
>
> Illi l-Awtorita' tad-Djar giet notifikata f din il-kawza bhala amicus curiae a bazi tal-Art. 4 tal-Att XXVII tal-2018; allura wkoll l-Awtorita' tad-Djar ghandha id-dritt li tippartecipa fil-kawza u jekk taghmel dan, taghmel hekk biss bhala amicus Curiae. U ghalhekk l-Awtorita' tad-Djar anke f'dan il-kaz ma ghandiex tbati l-ispejjez. U dan kollu purche jirrizulta li l-Att XXVII tal-2018 hu applikabbli ghal kaz in kwistjoni.
>
> Illi jigi rilevat li f'kaz li l-inkwilini jissoddisfaw it-test tal-mezzi impost bil-ligi allura il-kera ghandha tigi fissata

[2] A folio 5-10 tal-process

f'ammont ta' mhux aktar minn 2% tal-valur tal-proprjeta' - imma intant il-ligi tistabilixxi kriterji biex il-Bord jigi gwidat biex jistabilixxi kera gusta. Il-ligi tghid hekk:

'(5) Where the tenant meets the income and capital criteria of the means test the Board shall proceed according to the following sub-articles.

(6) In establishing the amount of rent payable in accordance with sub-article(1) the Board shall give due account to the means and age of the tenant and to any disproportionate burden particular to the landlord and it may determine that any increase in rent shall be gradual.'

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

Ra ir-risposta ta' Eugenio u Simone konjugi Azzopardi a folio 14 tal-process fejn stqarrew li:

"1. Illi preliminarjament dan l-Onorabbli Bord ghandu jordna li l-intimati Eugenio u Simone konjugi Azzopardi jigu sottomessi ghat-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji) ta' Test tal-Mezzi mahruga that l-Artikoli 1531F u 1622A tal-Kodici Civili, jew kwalsiasi regolament iehor applikabbli..

2. Illi di piu u minghajr pregudizzju ghal premess, l-intimati huma persuni li jehtiegu il-protezzjoni socjali a tenur ta' l-Artikolu 12B (8) (b) tal-Ordinanza li Tnehhi 1-Kontroll tal-Kiri tad-Djar (Kap. 158 tal-Ligijiet ta'

Malta), u dan kif ser jigi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

3. Salv eccezzjonijiet ulterjuri skond il-ligi."

Ra li fis-seduta tal-11 ta' Mejju 2021 il-Bord ordna it-test tal-mezzi tal-intimati fit-termini tal-Artikolu 12B(2) tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta. Il-Bord fl-istess jum hatar lil Periti Danica Mifsud u Marie Louise Caruana Galea sabiex jivvalutaw il-fond mertu tal-kawza.[3]

Ra ir-relazzjoni tal-periti teknici a folio 22 sa 34 tal-process fejn huma ghamlu access fil-fond fit-3 ta' Gunju 2021. Dan il-fond, bin-numru disgha u sebghin (79) Triq Santa Marija Haz-Zebbug jinsab f'zona residenzjali u fiz-zona ta' konservazzjoni urbana. Il-fond huwa dar fuq zewg sulari u ghandha bejt. Jidher li ma hemmx problemi strutturali kbar ghalkemm seta' jigi nnutat li hemm xi xorok maqsumin u s-soqfa jehtiegu aktar investigazzjoni. Is-servizzi bhal dawl, ilma u dranagg huma prezenti u funzjonabbli. Il-fond gie stimata ghal €150,000.

Xehdu bil-gurament Eugenio Azzopardi u Simone Azzopardi fis-seduta tal-5 ta' Ottubru 2021 fejn halfu t-test tal-mezzi u d-dokumenti hemm prezentati.[4]

Rat in-nota tar-rikorrenti Carmen Azzopardi fejn issottomettiet numru ta' mistoqsijiet lill-periti teknici.[5] Il-periti teknici fir-risposta taghhom ikkonfermaw illi l-hsarat visibbli li gew konstatati minnhom ittiehdu diga' in konsiderazzjoni meta waslu ghal prezz. Jghidu wkoll li l-potenzjal ghal sular addizzjonali huwa limitat in vista li d-dar tinsab

[3] A folio 19 tal-process.
[4] A folio 39 u 40 tal-process.
[5] A folio 43 tal-process.

f'zona ta' konservazzjoni urbana. L-ispejjez li gew konstatati huma dawk biex jilhqu l-istandards tal-lum u mhux tal-passat[6].

Ra l-atti kollha u id-dokumenti kollha.

Fatti fil-Qosor.

Ir-rikorrenti hija sid il-fond disgha u sebghin (79) Triq Santa Marija Haz-Zebbug. Dan il-fond huwa kopert b'kuntratt ta' koncessjoni emfitewtika temporanja tal-10 ta' Awwissu 1994 fl-atti tan-Nutar Dr. Jeannette Laferla Saliba. Maria Chircop ikkoncediet b'titolu ta' enfitewsi temporanja ghal wiehed u ghoxrin sena (21) dekorribbli mill-1 ta' Gunju 1994 il-fond de quo. Permezz ta' kuntratt ta' donazzjoni ppubblikat fl-atti tan-Nutar Dr. Jeannette Laferla Saliba tal-25 ta' Lulju 2007, Maria Chircop, assenjat, att u ttrasferixxiet b'titolu ta' donazzjoni gratuwita u rrevokabbli lir-rikorrenti d-dirett dominju annwu u temporanju u d-dritt li tircievi c-cens annwu u temporanju tal-fond mertu ta' dawn il-proceduri. Din il-koncessjoni enfitewtika temporanja ghalqet fis-sena 2015 izda l-intimati Azzopardi xorta baqghu jirrisjedu fil-fond taht titolu ta' kera bis-sahha tal-Att XXIII tal-1979 u mill-1 ta' Dicembru 2015 irregolaw wholl il-kirja ta' bejniethom permezz ta' skrittura privata. Bhal issa il-kera fis-sena hija ta' €185 u bl-azzjoni prezenti ir-rikorrenti qed titlob zieda sa massimu ta' 2% tal-valur tal-proprjeta'.

Skont stimi tal-periti teknici l-fond jiswa mija u hamsin elf Ewro (€150,000).

Provi.

---

[6] A folio 55 tal-process

Il-provi jikkonsistu fir-rikors tar-rikorrenti li annettiet mieghu dokumenti li jippruvaw il-provenjenza tieghu u kif ghadda ghandha. Dawn il-fatti ma jidhrux li huma kkontestati mill-intimati.

Minn naha taghha l-Awtorita' tad-Djar ma gabitx l-ebda provi hlief kif diga' inghad aktar 'l fuq u wiegbet ghar-rikors promutur.

L-istess jista' jinghad ghall-intimati fejn ammettew li prezentement jirrisjedu f'dan il-fond u li ma ghandhom l-ebda proprjeta' ohra. Inoltre huma pproducew it-test tal-mezzi kif kien ordnalhom dan il-Bord[7].

Ikkunsidra:

Illi l-ewwel zewg kriterji li jridu jissodisfaw il-Bord biex jghaddi ghat-tieni analizi tal-kunsiderazzjonijiet tieghu huma tnejn:

1. Li r-rikorrenti trid tipprova li l-fond in kwistjoni huwa taghha; u
2. Li l-intimati jirrisjedu fil-fond in kwistjoni.

Mill-fatt u l-provi li ghandu quddiemu il-Bord jemmen li dawn gew ippruvati mir-rikorrenti u li ma hemm l-ebda cahda sa l-anqas fil-livell tal-probabbli mill-intimati.

L-istess jinghad ghall-inkwilini. Huma jaccettaw li qed jirrisjedu fil-fond mertu ta' dawn il-proceduri u li qed ihallsu l-kera kif qed tallega ir-rikorrenti.

Fir-rigward tal-introjtu tal-intimat Eugenio Azzopardi dan jidher li *on average* idahhal €20,000 fis-sena filwaqt li martu ddahhal ftit aktar minn

[7] A folio 41 tal-process

€4,000. Skond dak riprodott mil-kontijiet bankarji mal-HSBC (Malta) plc jidher li l-*average balance* f'dawn il-kontijiet huwa ta' €3,400 fil-kont ta' Eugenio Azzopardi filwaqt li f'dak ta' Simone Azzopardi huwa ta' €4,000.[8] Ma jidhirx li l-intimati ghandhom xi assi ohra.

Ikkunsidra:

Illi mid-dokumenti prezentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirrizulta li d-dhul tal-intimati Azzopardi kkalkolat ai termini tar-Regolament 3(a) tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), ma jaqbizx dak stipulat mir-Regolament 5(7) tal-istess Regolamenti. Ghar-rigward tal-kapital tal-intimati Azzopardi, ikkalkolat ai termini tar-Regolamenti 3(b) tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), jirrizulta li lanqas dan ma jaqbez dak stipolat mir-Regolament 6(6) tar-Regolamenti msemmija.

Illi mill-atti ma jirrizultax li tressqu l-ebda provi rigward applikazzjoni tar-Regolamenti 5(8) u 6(7) tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) u b'hekk, dan il-Bord ma jara ebda raguni ghalfejn ghandu jiddipartixxi mill-kriterji stabbiliti fir-regolamenti 5 u 6 appena citati.

Ghaldaqstant, Il-Bord jinsab sodisfatt li l-intimati Azzopardi li jabitaw fil-fond ma jeccedux il-kriterji stabiliti bir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) u konsegwentement jissodisfaw il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi ai termini tal-Artikolu 4A(5) tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta. B'hekk mhux il-kaz li ghandu japplika l-Artikolu 4A(4) tal-istess Kap hawn citat.

[8] Kontijiet 044-xxxxx28-050 u 044-xxxxx06-050

Ikkunsidra:

Illi il-valur fis-suq liberu u frank tal-proprjeta', ossija, 79 Triq Santa Marija Haz-Zebbug gie stabilit mill-membri teknici tal-Bord f'€150,000. Il-fond jinsab f'zona abbitabbli kif ukoll fiz-zona ta' konservazzjoni urbana tar-rahal.

Illi meta wiehed jigi biex jiffissa l-awment tal-kera il-Bord irid ihares kemm l-interess tas-sid kif ukoll dak tal-kerrej u jrid jara li jinholoq bilanc gust u ekwu ghall-partijiet. F'dan is-sens ikun tajjeb li wiehed izomm quddiem ghajnejn il-principji delineati mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fil-kaz **Carmelo sive Charles Caruana et vs Lorenza Vincenza sive Lora Zarb** deciza fit-3 ta' Frar 2021 mill-Onorevoli Imhallef Mintoff (App. Nru. 126/2018/LM).

> '*il-Qorti tikkonkludi li d-dhul fis-sehh ta' dawn l-emendi fil-ligi kienu mahsuba biex jindirizzaw u joholqu bilanc bejn il-jeddijiet tas-sidien li altrimenti kienu ser jibqghu jircievu hlas ta' kera irrizorja ghall-propjeta' taghhom wara li ilhom imcahhdin minnha snin, u il-jeddijiet tal-inkwlini li jibqghu jghixu fid-dar li ilhom snin jaghrfu bhala ir-residenza ordinarja taghhom.'*[9]

Il-Bord jaghjmilha cara li mhux bi hsiebu jaghti skossi lill-kerrejja dment li s-sidien waqt il-proceduri ma jurux u jippruvaw li l-kirja minnhom misthoqqha qed taghmlilhom differenza sostanzjali ghall-

[9] Is-sentenza kienet qed tanalizza l-emendi introdotti bl-Att XXVII tal-2018 u allura l-emendi introdotti wara, ossija tramite l-Att XXIV tal-2021, jimxu id f'id u fuq l-istess principji.

ghejxien taghhom ta' kuljum. Dan ma jidhirx f'dan il-kaz mill-atti processwali u li ghandu l-Bord.

Minn naha l-ohra l-intimati Azzopardi ma jidhirx li ghandhom mezzi sproporzjonati meta wiehed iqies ukoll l-eta' taghhom. Ghandhom introjtu adegwat kif ukoll ghandhom xi mezzi imfaddla ukoll. Dan ukoll ma giex bl-ebda mod kontradett mir-rikorrenti.

Ghaldaqstant, il-Bord ihoss li ghandu jgholli l-kera b'effett immedjat ghal 2% ossija fis-sena ghal €3,000.

Decide:

Ghaldaqstant, ghal dawn il-motivi, il-Bord qieghed jiddisponi mit-talbiet tar-rikorrenti billi:

1. Jilqa' l-ewwel talba u jiddikjara li il-konjugi Eugenio u Simone Azzopardi qieghdin jokkupaw il-fond 79 St. Mary Street Haz-Zebbug.

2. Jastjeni milli jiehu konjizzjoni ulterjuri tat-tieni talba ghax saret fil-mori tal-proceduri;

3. Jichad it-tieni talba ghax l-intimati jissodisfaw it-test tal-mezzi;

4. Jichad ukoll ir-raba' talba kif dedotta ghax l-intimati jehtiegu il-protezzjoni tal-ligi kif intqal *supra*;

5. Jilqa’ il-hames talba u jordna lill-intimat b’ effett mil-lum ihallsu is-somma ta’ €3,000 fis-sena pagabbli €1,500 kull sitt xhur bil-quddiem.

Kull parti tbati l-ispejjez taghha ta’ dawn il-proceduri.

(ft) Magistrat Dr. Monica Vella LL.D., M. Jur.

Angelo Buttigieg
Deputat Reġistratur