BORD LI JIRREGOLA L-KERA

Magistrat Dottor Monica Vella LL.D., M. Jur.

CHAIRPERSON

Rikors Nru: 82/21MV

Rhona mart il-Perit Nicholas Samut Tagliaferro (K.I. 327856M)

Karin mart in-Nutar Gerard Spiteri Maempel (K.I. 327856M) (TF4, Apartment 3, Caravaggio Court, Tigne Point Sliema)

Vs

Emmanuela Meli (K.I. 26957M)

Awtorita' tad-Djar.

22, Triq Pietro Floriani, il-Furjana.

KOPJA INFORMALI

Illum, 11 ta' Lulju 2023

Il-Bord;

Ra r-rikors promutur li jgħid hekk:

1. Illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond 3,Triq Salvu Psaila,Birkirkara,li huma akkwistaw per via di successione mill-eredità tal-mejta genituri taghhom il-Prim' Imhallef Emeritus Hugh Harding u Marian Harding, li mietu rispettivament fit-13 ta' Awwissu 2014 u 12 ta' Awwissu 2014 rispettivament,skond "Dokument A" u "Dokument B"hawn annessi.

2. Illi l-wirt taghhom ddevolva permezz ta' testment tas-17 ta' Jannar 2012 fl-atti tan-Nutar Anthony Gatt li qed jigi hawn anness u mmarkat bhala "Dokument C" u skond ta' certifikati ta' testmenti tal-konjugi Harding "Dokumenti D,E,Fu G".

3. Illi skond l-Artikolu (6) tat-testment fuq precitat, l-atturi gew imhollija lilhom b'titolu ta' prelegat l-fond 3, Salvu Psaila Street, Birkirkara li ghandu bieb ta' garaxx bla numru fi Triq StMary, Birkirkara u dan bl-ezenzjoni li jikkonferixxu fil-massa ereditarja u li jimputaw ghal sehemhom dan il-prelegat fid-divizjoni tal-assi ereditarji.

4. Illi b'dikjarazzjoni causa mortis fl-atti tan-Nutar Jessica Said I-fond in kwistjoni gie debitament denunzjat lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni, u dan kond "Dokument H u I" hawn anness.

5. Illi l-fond gie rekwizizzjonat fid-29 ta' Marzu 1962 u ggib in-numru ta' rekwizizzjoni 20649 u gie debitament derekwizizzjonat fl-20 ta' Awwissu 2007 skond "Dokument J" hawn anness.

6. Illi l-fond imsemmi kien gie moghti b'koncessjoni enfitewtika temporanja tas-26 ta' Marzu 1976 fl-atti tan-Nutar Dottor Anthony Gatt, hawn anness u mmarkat bhala "Dokument K" ghal 17-il sena

KOPJA INFORMALI

dekorribbli mill-1 ta' Ottubru 1976, lil Moses Meli, missier l-intimata odjerna Emmanuela Meli, versu cens annwu u temporanju ta' Lm40.00c, pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem.

7. Illi dan ic-cens annwu u temporanju skada fit-30 ta' Settembru 1993 imma peress li l-enfitewti kienu cittadini Maltin u ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni, u ghalhekk invokaw id-dritt li jibqghu jirrisjedu fil-fond taht titolu ta' kera.

8. Illi ghalhekk mill-1 ta' Ottubru 1993, l-imsemmija Meli baqghu jghixu fil-fond in kwistjoni bis-sahha tal-Artikolu 12 (2)(b)(i) tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta,bil-kera ta' €77.37c7 fis-sena ai termini, u rega oghla ghal €259.18c fl-1 ta' Ottubru 2008 ai termini tal-Att X tal-2009, u llum ghandu kera ta' €305.72c fis-sena wkoll ai termini tal-Att X tal-2009,u jerga' jizdied fl-1 ta' Jannar 2022.

9. Illi l-awmenti fil-kera li kienu intitolati għalihom ir-rikorrenti skond il-Kap.158 tal-Ligijiet ta' Malta huma miżeri għall-aħħar meta paraġunati mal-valur lokatizju tal-fond fis-suq u l-potenzjal tiegħu, u għalhekk tali legislazzjoni ma holqot l-ebda bilanc bejn l-interess generali u l-interess tar-rikorrenti, anzi kompliet tikkalpesta id-drittijiet fundamentali tas-sid.

10. Illi inoltre, li kieku ma kienx ghall-Att XXlll tal-1979, l-intimat Meli kien serjkollhom jirrilaxxjaw l-fond u jirritornawh lura fidejn ir-rikorrenti fl-iskadenza tal-koncessjoni enfitewtika temporanja de quo.

KOPJA INFORMALI

11. Illi l-Att XXIll ta' l-1979 li daħal fis-seħħ fil-21 ta' Ġunju, 1979, ta protezzjoni mhux misthoqqa lill-inkwilini Meli liema protezzjoni huma kkwalifikaw ghaliha semplicement ghax kienu cittadini Maltin u ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni, izdaminkejja l-ftehim raggunt bejn d-direttarja u l-enfitewta,liema ftehim kien wiehed ta' cens temporanju.

12. Illi fid-dawl ta' dak appena premess r-rikorrenti b'rikors prezentat kontestwalment quddiem il-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) qed jitolbu dikjarazzjoni illi d-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta in konfront taghhom fejn taw lill-intimati d-dritt li jibqghu jghixu fil-fond in kwistjoni taht titolu ta' kera, ossia l-Artikolu 12 tal-istess Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta,jilledu d-drittijiet kostituzzjonali u konvenzjonali taghha.

13. Illi f'dan l-istadju,ai termini tal-Att XXVII tal-2018 senjatament a tenur tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, ir-rikorrenti ghandhom 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 tabitazzjoni fl-1 ta' Jannar 2021 u sabiex jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera, b'dan illi r-rikorrenti ser tezercita dan id-dritt strettament bla pregudizzju ghad-dritt tieghu li jekk jkun il-kaz jitlob dikjarazzjoni mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) li tali emendi tal-Att XXVII tal-2018 jiksru d-drittijiet fundamentali tal-bniedem u ghaldaqstant ghandhom jitqiesu minghajr effett.

14. Illi fl-istadju inizjali tal-procedimenti dan I-Onorabbli Bord ghandu jwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilini skond ir-Regolamenti dwar it-tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) mahruga taht l-artikoli 1531F u 1622A tal-Kodici Civili u kwalunkwe regolamenti li jistghu

KOPJA INFORMALI

minn zmien ghal zmien jissostiwixxuhom, liema test tal-mezzi ghandu jkun ibbazat fuq id-dhul tal-inkwilni bejn 1-1 ta' Jannar u 1-31 ta' Dicembru 2020 u fuq il-kapital tal-istess inkwilni fil-31 ta' Dicembru 2020.

15. Illi jekk l-inkwilina intimata ma tissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi dan l-Onorabbli Bord ghandu jaghti decizjoni li tippermetti lill-inkwilini zmien ta' hames snin sabiex il-fond jigi vakat.ll-kumpens fdan il-perjodu ghandu jammonta ghad-doppju tal-kirja li kienet tkun pagabbli skond I-Artikolu 12 jew 12A tal-Kap.158 tal-Ligijiet ta' Malta.

Ghaldaqstant, jghidu l-intimati jew min minnhom, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna, u ghar-ragunijiet premessi, ghalhiex dan l-Onorabbli Bord m'ghandux:-

1. Jiddikjara u Jiddeciedi illi l-intimata Emmanuela Meli (K.I. 26957M) hija l-inkwilina tal-fond 3, Triq Salvu Psaila, Birkirkara ai termini tal-Kap.158 tal-Ligijiet ta' Malta.

2. Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilina Emmanuela Meli (KI. 26957M) li ghandu jkun ibbazat fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi mahruga taht l-Artikolu 1531F u 1622A tal-Kodici Civili) u kwalunkwe regolamenti li jistghu minn zmien ghal zmien jissostitwixxuhom,liema test ghandu jkun ibbazat fuqid-dhul tal-inkwilina Emmanuela Meli(K.I.26957M) bejn l-1 ta'Jannar u l-31 ta' Dicembru 2020 u fuq il-kapital tal-istess intimata Emmanuela Meli (K.I. 26957M) fil-31 ta' Dicembru 2020.

KOPJA INFORMALI

3. Jiddikjara u Jiddeciedi illi ai termini tal-Att XXVII tal-2018,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 3,Triq Salvu Psaila,Birkirkara u sabiex jiu stabbiliti kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera, u fin-nuqqas,jekk l-intimata Emmanuela Meli (K.I. 26957M) ma tissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi li l-intimata tigi permessa zmien 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 ghad-doppju tal-kirja li kienet tkun pagabbli skond l-Artikoli 12 u 12A tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta u dan skond il-kera li kellha tkun vigenti ai termini tal-Att X tal-2009 li m'ghandhiex tigi kunsidrata inqas mill-kera annwali dovuta fi-1 ta' Jannar 2020 meta l-istess kera ghandha toghla fuq it-tlett snin ta' qabel.

4. Jordna, f'kaz illi l-intimata Emmanuela Meli (K.I. 26957M) ma tissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi,l-izgumbrament tal-istess intimat Emmanuela Meli (K.I. 26957M) mill-fond 3, Triq Salvu Psaila, Birkirkara fi zmien qasir u perentorju stabbilit minn dan il-Bord wara hames snin mis-sentenza sabiex il-fond jigi vakat.

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

KOPJA INFORMALI

Ra illi l-Awtorita’ tad-djar bhala amicus curiae prezentat risposta fejn esponiet hekk:

Illi l-atturi iridu qabel xejn jipprovaw it-titolu taghhom u li huma wahedhom huma s-sidien unici tal-fond.

Illi l-atturi jridu ukoll tipproducu u jesebixxu d-dikjarazzjoni causa mortis tad-defunti l-Prim' Imhallef Emeritus Hugh Harding u Marian Harding.

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 ukoll 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-inkwilin tissoddisfa it-test tal-mezzi impost bil-ligi allura il-kera ghandha tigi fissata f' ammont ta' mhux aktar minn 2% tal-valur tal-propjeta-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.

KOPJA INFORMALI

(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 illi l-intimata prezentat risposta fejn eccepiet hekk:

1. Illi l-atturi ghandhom jippruvaw li huma wahedom il-proprjetarji tal-fond 3, Triq Salvu Psaila, Birkirkara.

2. Illi ma hemm l-ebda dubju li l-esponenti hija l-inkwilina tal-fond 3, Triq Salvu Psaila, Birkirkara, tant li hija ilha snin thallas regolarment il-kera lill-atturi.

3. Illi kif ser jirrizulta mill-ezercizzju li jrid jigi mwettaq minn dana l-Bord,ma jezistux ic-cirkustanzi kontemplati fil-ligi li jistghu iwasslu ghat-terminazzjoni tal-kirja.

4. Illi l-esponenti tinsab ovvjament disposta li tikkollabora bis-shih sabiex dana l-Bord jiddetermina hemmx lok ghal zieda fil-kera u, f'kaz affermattiv, sabiex tigi stabilita l-kera ai termini tad-dispozizzjonijiet legali citati fir-rikors promotur.

KOPJA INFORMALI

Ra id-dokument anness mal-istess rikors promutur.[1]

Ra li fis-seduta tat-3 ta' Mejju 2022 il-Bord ordna it-test tal-mezzi tal-intimata fit-termini tal-Artikolu 12B(2) tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta. Il-Bord fl-istess jum hatar lil Periti Mario Cassar u Alan Galea sabiex jivvalutaw il-fond mertu tal-kawza.[2]

Ra illi fit-30 ta' Settembru 2022 giet ipprezentata fir-registru ta' dawn il-qrati nota guramentatat tal-intimata Meli[3].

Ra ir-relazzjoni tal-periti teknici a fol. 61-65 tal-process fejn ddikjaraw li huma ghamlu access fil-fond fil-21 ta' Ottubru 2022. Li l-fond huwa *town house* illi ghandha 'l fuq minn mitt (100) sena. Il-fond jinsab fi stat tajjeb hafna ta' manutenzjoni. Il-valur fis-suq prezenti tal-propjeta' fuq bazi liberu u frank hu ta' tlett mija u sebghin elf Ewro (Ewro 370,00).

Ra l-atti kollha u id-dokumenti kollha.

Ra u qies id-dokumenti u provi kollha prodotti.

Rat li l-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza.

[1] Fol. 6- 43 tal-process.
[2] Fol. 54 tal-process.
[3] Fol. 58 tal-process.

KOPJA INFORMALI

Ikkunsidra:

Fatti fil-Qosor.

Ir-rikorrenti huwa propjetarji unici tal-fond 3, Triq Salvu Psaila Birkirkara. Dan gie akkwistat per via di successione mill-eredita' tal-mejta genituri taghhom il-Prim' Imhallef Emeritu Hugh Harding u Marian Harding li mietu rispettivament fit-13 ta' Awwissu 2014 u 12 ta' Awwissu 2014.

It-testment ddevolva permezz ta' testament tas-17 ta' Jannar 2012 fl-atti tan-Nutar Dottor Anthony Gatt. Illi dan gie denunzjat b' dikjarazzjoni *causa mortis* fl-atti tan-Nutar Dottor Jessica Said.

Il-fond gie rekwisizzjonat fid-29 ta' Marzu 1962 u ggib in-numru ta' rekwizizzzjoni 20649 u gie debitament derekwizizzjonat fl-20 ta' Awwissu 2007.

Il-fond imsemmi gie moghti b' koncessjoni enfitewtika temporanja fis-26 ta' Marzu 1976 fl-atti tan-Nutar Dottor Anthony Gatt. Ghal 17- il sena dekorribbli mill-1 ta' Ottubru 1976 lil Moses Meli, missier l-intimat ojerna Emmanuela Meli versu cens annwu u temporanju ta' Lm 40.00c. Dan ic-cens annwu u temporanju skada fit- 30 ta' Settembru 1993 imma peress li l-enfitewti kienu cittadini Maltin u ordinarjament resident fil-fond in kwistjoni nvokaw id-dritt li jibqghu jirrisjedu fil-fond taht titolu ta' kera.

KOPJA INFORMALI

Illi prezentement l-intimata qed thallas tlett mija u hames Ewro u tnejn u sebghin centenzmu fis-sena kera (Ewro 305.72c).

Skond stimi tal-periti teknici l-fond jiswa tlett mija u sebghin elf Ewro (Ewro 370,000).

Ir-rikorrenti permezz ta' din il-kawza qed titlob li jsir it-test tal-mezzi fuq l-intimat, awment ta' kera sal -massimu ta' 2 % hekk kif huwa permess mill-ligi u fil-kaz li l-inkwilini ma jikkwalifikax ghall-ghajnuna skond kif stipulata mill-ligi jivvaka mill-fond f' perjodu li jistabilixxi il-Bord.

Provi.

Il-provi jikkonsistu fir-rikors tar-rikorrenti li annettew mieghu diversi dokumenti li huma rilevanti ghal din il-vertenza biex jipprovwa mhux biss it-titolu li ghandhom fuq dan il-fond izda ukoll li l-intimati qed jirrisjedi fil fond de quo b' titolu ta' kera. Dan il-fond illum qed jinkera ghal tlett mija u hames Ewro u tnejn u sebghin centenzmu fis-sena kera (Ewro 305.72c) skond il-ligijiet vigenti.

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 ma gabu l-ebda prova li tikkontradici il-pozizzjoni tar-rikorrenti. Inoltre' huma ipproducew it-test tal-mezzi kif kien ordnalhom dan il-Bord. Minn dan it-test johrog

KOPJA INFORMALI

car daqs il-kristall li l-intimata ghandha kemm kapital kif ukoll likwidita’ sana u mhux qed tghix fil-periferija tas-socjeta’ ghal dak li jirrigwarda disponibilita’ finanazjari.

Jidher ukoll li il-fond, stimat Ewro 370, 000 mill-periti teknici jinsab fi stat tajjeb hafna ta’ manutenzjoni.

Ikkunsidra:

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

1. Li r-rikorrenti jridu jippruvaw li l-fond in kwistjoni huwa taghhom; u
2. Li l-intimata tirrisjedi fil-fond in kwistjoni.

Mill-fatt u il-provi li ghandu quddiemu il-Bord jemmen li dawn gew ppruvati mir-rikorrenti u li ma gew kontestati bl-ebda mod mill-intimata.

L-istess jinghad ghall-inkwilina. Hija taccetta li qed tirrisjedi fil-fond mertu ta’ dawn il-proceduri u li qed thallas il-kera kif qed jallegaw ir-rikorrenti.

Ikkunsidra:

KOPJA INFORMALI

Illi mid-dokumenti prezentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirrizulta illi d-dhul ta' Emmnauela Meli ikkalkolat ai termini tar-Regolamenti 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-intimat, 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-intimata Emanuela Meli li tabita fil-fond ma teccedix il-kriterji stabiliti bir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) u konsegwentement tissodisfa 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.

Ikkunsidra:

Illi l-valur fis-suq liberu u frank tal-propjeta' 3, Triq Salvu Psaila Birkirkara hu ta' Ewro 370,000 kif stabilit mill-membri teknici tal-Bord hu abitabbli u mizmum fi stat ta' manutenzjoni tajjeb hafna.

KOPJA INFORMALI

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 ghajnejh 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' Far 20021 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.*'[4]

Il-Bord iqis illi s-sidien waqt il-proceduri ma wrewx u ma pruvawx li l-kirja minnhom misthoqqa qed taghmlilhom xi differenza sostanzjali ghall-ghixien taghhom ta' kuljum. Dan ma jidhirx li hu l-kaz mill-atti processwali li l-Bord ghandu quddiemu. Minn naha l-ohra l-intimata hija persuna anzjata ta' 'l fuq minn sitta u sittin (66) sena.

Jidher ukoll li matul il-perjodu relevanti kellha salarju tajjeb ghalkemm mis-sena 2022 bdiet tippercepixxi biss penzjoni tas-sigurta' socjali ta' ftit anqas minn erbatax il-elf Ewro (Ewro 14,000).[5] Hija ukoll ghandha assi sostanzjali kif jixhed il-prospett mahdum minnha stess.[6] Wiehed ukoll irid iqis li allura matul is-snin l-intimata ibbenefikat mhux bi ftit

[4] 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.
[5] Fol. 59 Dok B tal-process. Introjtu ghas-sena 2021 kien per ezempju circa Ewro 38,000.
[6] Fol. 59 Dok C tal-process. Assi fl-2021 kienu circa Ewro 81,000.

KOPJA INFORMALI

b’ kirja vantagguza. Il-Bord jinnota li dawn il-proceduri issa ilhom li inbdew minn April 2021 kif ukoll pero’ l-isforz konsiderevoli tal-intimata biex il-fond *de quo* illum il-gurnata jinsab fi stat ta’ manutenzjoni tajjeb hafna ukoll. Dawn il-fatturi ittiehdu kollha fil-komputazzjoni tac-cifra f’ dak li jirrigwarda iz-zieda kif ukoll il-perjodu taz-zieda.

Ghaldaqstant, il-Bord ihoss li ghandu jgholli il-kera b‘effett mill-1 ta‘ Jannar 2023 bil-massimu ta‘ 2%.

Decide:

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

1. Jiddikjara u jiddecidi li l-inkwilina tal-fond hija l-intimata Emmnauela Meli;

2. Ma jihux aktar konjizzjoni tat-tieni talba;

3. Jordna li l-kera mill-1 ta’ Jannar 2023 tkun ta’ Ewro 7,400 fis-sena u b’ dan illi tali kera tinqasam f’ zewg pagamenti b’ rati ugwali ta’ Ewro 3,700 li wiehed jithallas fl-1 ta’ Jannar u l-iehor fl- 1 ta’ Lulju ta’ kull sena;

4. Jichad ir-raba talba billi kif gie muri ampjament li l-intimata Emmanuela Meli taqa’ fil-parametri tat-Test tal-Mezzi.

KOPJA INFORMALI

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

(ft) Dottor Monica Vella LL.D., M. Jur.

Magistrat

(ft) Iamin Guarracino

Deputat Registratur.

KOPJA INFORMALI