BORD LI JIRREGOLA L-KERA
MAĠISTRAT DR. LEONARD CARUANA LL.D., M.A. (FIN. SERV)
CHAIRPERSON

Rikors Nru: 626/2021 LC

NORBERT LANGE (K.I. 44178A) fil-kwalità tiegħu ta' mandatarju speċjali tal-assenti **JANE LILIAN GLOVER** (bil-passaport Ingliż numru 547290254**), JOSEPH LEONARD EDWARD BIRD** (bil-passaport Ingliż numru 512354568), **THERESA ANTOINETTE BAKER** (bil-passaport Ingliż numru 559500742) u **INGRID THEODORA EVERETT** (bil-passaport Ingliż Numru 512611236)

vs

ANTHONY AQUILINA (K.I. 487047M) U MARTU

MARIANNE AQUILINA (K.I. 588753M)

Illum, 04 ta' Lulju, 2022

Il-Bord,

Ra r-rikors tar-rikorrenti Norbert Lange fil-kwalità tiegħu ta' mandatarju speċjali tal-assenti Jane Lilian Glover, Joseph Leonard Edward Bird, Theresa Antoinette Baker u Ingrid Theodora Everett datat l-10 ta' Settembru 2021 fejn għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talbu lil dan il-Bord sabiex:

I. Iwettaq it-test tal-mezzi tal-intimati skond l-Artikolu 12B(3)(ċ) tal-Kap. 158 u jiddetermina jekk l-intimati jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi;

II. F'każ li dan il-Bord isib li l-intimati ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi:

a. Ixolji l-kirja favur l-intimati tal-fond urban 25, Triq Blanche Huber, Sliema;

b. Jagħti żmien perentorju lill-intimati, li ma jkunx iżjed minn sentejn, sabiex jivvakaw minn dan il-fond, u jirrilaxxjawħ battal u f'kondizzjoni tajba favur ir-rikorrenti;

c. Jistabilixxi l-kera pagabbli mill-intimati lir-rikorrenti għall-okkupazzjoni ta' dan il-fond matul l-imsemmi perjodu;

III. F'każ li dan il-Bord isib li l-intimati jissodisfaw il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, jirrevedi l-kera pagabbli mill-intimati għar-rigward ta' dan il-fond 25, Triq Blanche Huber, Sliema għall-ammont sa tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ ta' dan il-fond fl-1 ta' Jannar 2021, u jikkundanna lill-intimati jħallsu lir-rikorrenti l-kera ogħla hekk rivedut bl-isess skadenzi kurrenti, jew b'modalitajiet differenti kif dan il-Bord jidhirlu xieraq u opportun;

Bl-ispejjeż kontra l-intimati li jibqgħu nġunti minn issa għas-subbizzjoni, u b'riżerva għal kull azzjoni oħra kompetenti lir-rikorrenti, jekk ikun il-każ.

Ra id-dokumenti annessi mal-istess rikors promotur;

Ra r-risposta tal-intimati Anthony Aquilina u martu Marianne Aquilina, datata d-19 ta' Novembru, 2021 fejn sommarjament eċċepew, fost l-oħrajn, li (i) huma m'għandhom ebda propjetà oħra għajr fejn jirrisjedu (ii) huma m'għandhomx mezzi sabiex jakkwistaw propjetà residenzjali oħra u għaldaqstant jiddependu għal kollox minn din il-kirja sabiex ma jispiċċawx barra fit-triq (iii) illi huma jissodisfaw il-kriterji tat-test tal-mezzi (iv) jekk il-Bord jistabilixxi kera ai termini tal-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, huwa għandu jqis diversi il-fatturi kollha fil-liġi, kif ukoll l-età tal-intimati, il-benefikati li għamlu, l-istat finanzjarju tagħhom u għalhekk l-awment għandu jkun lejn il-minimu u għandu jitqies gradwalment (v) il-Bord m'għandux jordna l-iżgumbrament tal-intimati;

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar datata t-3 ta' Novembru 2021, fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) r-rikorrenti jeħtieġilhom jipprovaw it-titolu tagħhom u li huma s-sidien uniċi tal-fond; (ii) l-atturi għandhom jesebixxu d-dikjarazzjoni *causa mortis* tad-defunta Mary Margaret Bird, (iii) il-Bord għandu jikkostata jekk l-Att XXIV tal-2021 huwiex applikabbli għall-każ odjern, (iv) peress li l-Awtorità hija intervenuta fil-kawża ai termini tal-liġi, hija m'għandhiex tbati l-ispejjeż tal-preżenti u (v) f'każ li l-inkwilini jissodisfaw it-test tal-mezzi, il-kera għandha tiġi ffissata f'ammont ta' mhux aktar minn 2% tal-valur tal-propjetà skont il-liġi.

Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta' dan il-Bord tal-14 ta' Ottubru, 2021, l-intimati wettqu t-test tal-mezzi ai termini tar-Regolamenti

dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) (Avviż Legali 463 tal-2011).

Ra illi l-Periti Membri tal-Bord, senjatament il-Perit Robert Vella u l-Perit Kylie Ann Borg Marks ippreżentaw ir-relazzjoni tagħhom;

Ra id-dokumenti kollha eżebiti;

Ikkonsidra;

Illi l-kawża odjerna qegħda ssir ai termini tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, liema Artikolu jagħti l-fakoltà lis-sidien tal-kera tal-fond jadixxu lil dan il-Bord u jitolbu żieda fil-kera li ma teċċedix it-2% fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni, purchè li d-diversi kriterji hemm imsemmija jiġu sodisfatti;

Ikkonsidra;

Illi l-ewwel żewġ kriterji li dan il-Bord jinneċessita jistabbilixxi qabel ma jipproċedi ulterjorment huma jekk (i) ir-rikorrenti humiex is-sidien tal-kera tal-fond in kwistjoni u (ii) jekk l-intimati humiex l-inkwilini ta' dan l-istess fond.

Illi mill-affidavit ta' Ingrid Theodora Everett[1] jirriżulta illi r-rikorrenti huma lkoll aħwa ulied il-mejta Mary Margaret Bird, xebba Camilleri. L-imsemmija Mary Margaret Bird ġiet nieqsa fit-8 ta' Novembru 2018 u b'Att ta' Immissjoni fil-pussess u diviżjoni ppublikat min-Nutar Dottor Francis Micallef fl-4 ta' Mejju 1998[2], il-fond de quo iddevolva fuq l-imsemmija Mary Bird[3].

---

[1] A fol. 65 tal-atti proċesswali.
[2] Ara Dok "NL7" a fol. 20 tal-atti proċesswali.
[3] Ara fol. 22 tal-atti proċesswali.

Illi b'Att ta' Dikjarazzjoni *Causa Mortis* ippublikata min-Nutar Dottor James Grech fil-25 ta' Ottubru 2019[4], ir-rikorrenti Theresa Antoinette Baker, Joseph Leonard Edward Bird, Ingrid Theodora Everett u Jane Lillian Glover iddikjaraw illi ommhom Mary Margaret Bird ġiet niesqa fis-26 ta' Mejju 2004 u li hija kienet tipposjedi, *inter alia,* il-fond *de quo.*

Illi b' Att ta' Emfitewsi Temporanja ppublikat min-Nutar Dottor George Bonello DuPuis nhar is-17 ta' Mejju 1979[5], in-nannu tar-rikorrenti kien ikkonċeda lil ċerta Vincent Aquilina, ossija missier l-intimat Anthony Aqiulina, il-fond de quo b'titolu ta' emfitewsi temporanja għall-perjodu ta' 21 sena dekorribbli mill-1 ta' Mejju 1979 bil-pattijiet u kondizzjonijiet hemm stipolati.

Illi permezz ta' skrittura privata datata il-25 ta' Mejju 2000[6], omm ir-rikorrenti Mary Margaret Bird daħlet fi ftehim mal-intimati Anthony Aquilina u martu Marianne Aquilina sabiex jirregolaw il-relazzjoni tagħhom stante li l-konċessjoni emfitewtika itterminat fit-28 ta' April 2000, fis-sens li r-relazzjoni tagħhom kellha tkun dik ta' kirja protetta ai termini tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

Illi di più, fir-rikors promotur ir-rikorrenti jiddikkjaraw illi preżentement, il-kera pagabbli mill-intimati Aquilina hija ta' €442.59 fis-sena.

Illi ma tressqet ebda prova li tikkontradiċi jew b'xi mod tinnega dan l-istat ta' fatt u għalhekk, il-Bord huwa sodisfatt illi r-rikorrenti huma effettivament is-sidien tal-kera tal-fond bin-numru 25, Triq Blanche Huber, Sliema.

---

[4] Dok "NL8" a fol. 27 tal-atti proċesswali.
[5] Dok "NL5" a fol. 15 tal-atti proċesswali.
[6] Dok "NL6" a fol. 17 tal-atti proċesswali.

Ikkonsidra;

Illi b'żieda mad-dikkjarazzjonijiet magħmula mir-rikorrenti u d-dokumenti minnhom ippreżentati kif sopra msemmija, l-intimati jistqarru il huma jiddependu għal kollox mill-kirja odjerna sabiex ma jispiċċawx barra fit-triq, liema dikkjarazzjoni fil-fehma tal-Bord tammonta għall-konferma illi l-intimati huma tassew l-inkwilini tal-fond *de quo.*

Illi fid-dawl tal-fatt illi d-dikjarazzjonijiet tal-partijiet ma ġewx ikkontestati, anzi kkonfermati reċiprokament minnhom stess, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimati Anthony Aquilina u Marianne Aquilina huma effettivament l-inkiwlini tal-fond *de quo.*

Ikkonsidra;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul tal-intimati Anthony Aquilina u martu Marianne Aquilina kkalkolat ai termini tar-Regolamenti 3(a), 8 u 9 tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), **ma jaqbiżx** dak stipolat mir-Regolament 5(6) tal-istess Regolamenti. Għar-rigward tal-kapital tal-intimati kkalkolat ai termini tar-Regolamenti 3(b), 8 u 9 tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), jirriżulta li **lanqas dan ma jaqbeż** dak stipolat mir-Regolament 6(5) tar-Regolamenti msemmija.

Illi ma ġiet mressqa ebda prova quddiem il-Bord rigward l-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 raġuni għalfejn għandu jiddipartixxi mill-kriterji stabbiliti fir-regolamenti 5 u 6 appena ċitati.

B'hekk, il-Bord qiegħed isib illi l-intimati Anthony Aquilina u martu Marianne Aquilina ma jeċċedux il-kriterji stabbiliti bir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) u konsegwentement jissodisfaw il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi ai termini tal-Artikolu 12B(5) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta. B'hekk, m'hemmx lok għall-applikazzjoni tal-Artikolu 12B(4) tal-istess Kap.

Ikkonsidra;

Illi mir-rapport redatt mil-Periti tal-Bord jirriżulta illi l-fond in kwistjoni jikkonsisti townhouse. Il-ħitan huma mibnija bil-ġebel u s-soqfa fil-maġġoranza tagħhom huma mgħottijin bis-suffitti, ħlief għal saqaf tal-kamra tas-sodda li huwa tax-xorok bit-travi tal-ħadid u s-saqaf tat-turretta li huma tal-konkos. In ġenerali, il-fond huwa f'kondizzjoni aċċettabbli ta' manutensjoni u miżmum nadif, għalkemm jeħtieġ li jsiru xi xogħolijiet ta' manutensjoni ta' finishes f'ċerta postijiet. In ġenerali ma jidhirx li hemm problemi partikolarment serji f'dan ir-rigward. Il-ħitan miżbugħin bil-waterpaint u l-madum huwa tat-tip terrazzo. Il-fond huwa mgħammar bis-servizzi ta' elettriku, ilma u drenaġġ.

Illi l-periti tal-Bord, wara li kkunsidraw il-fatturi kollha msemmija fir-rapport tagħhom, ai termini tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, jistmaw il-valur tal-propjetà kif deskritta, u kif kien evidenti fid-data tal-ispezzjoni, bħala fond ta' abitazzjoni, libera u franka, fuq is-suq ħieles, bl-arja tal-fond, fl-ammont ta' tlett mitt elf Ewro (€300,000).

Ikkonsidra;

Illi fl-ikkalibrar tal-awment tal-kera kif mitluba mir-rikorrenti, dan il-Bord ser iżomm quddiem għajnejh dak mgħallem mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza **Carmelo sive Charles Caruana et vs Lorenza Vincenza sive Lora Zarb**[7]**,** fejn analiżżat l-għan tal-emendi introdotti bl-Att XXVII tal-2018 (u kwindi anke dawk introdotti bl-Att XXIV tal-2021), fejn irrietniet illi:

> *"il-Qorti tikkonkludi li d-dħul fis-seħħ ta' dawn l-emendi fil-liġi kienu maħsuba biex jindirizzaw u joħolqu bilanċ bejn il-jeddijiet tas-sidien li altrimenti kienu ser jibqgħu jirċievu ħlas ta' kera irriżorju għall-proprjetà tagħhom wara li ilhom imċaħħda minnha snin, u l-jeddijiet tal-inkwilini li jibqgħu jgħixu fid-dar li ilhom snin jagħrfu bħala r-residenza ordinarja tagħhom"*

Illi tenut kont ta dak kollu appena espost, kif ukoll tal-mezzi tal-intimat u tal-età tiegħu, il-Bord jemmen li l-awment fil-kera għandu jkun fl-ammont ta' 1.9% tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-fond *de quo.*

Dan ifisser li l-kera għandha togħla għal-ammont ta' ħamest' elef, u seba mitt ewro (€5,700) fis-sena.

Deċide:

Għaldaqstant, għal dawn il-motivi, il-Bord qiegħed jiddisponi mit-talbiet tar-rikorrenti billi:

1. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel talba stante illi t-test tal-mezzi twettaq waqt l-andament tal-proċeduri.

---

[7] **Carmelo sive Charles Caruana et vs Lorenza Vincenza sive Lora Zarb**, Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri), 3 ta' Frar 2021, (Appell Nru 126/2018/LM).

2. Jiċħad it-tieni talba stante li l-intimati jissodisfaw il-kriterji tat-Test tal-Mezzi.

3. Jilqa' t-tielet talba u jiddikkjara illi l-kera tal-fond bin-numru 25, Triq Blanche Huber, Sliema għandha tiġi riveduta għall-ammont ta' 1.9% tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ fl-1 ta' Jannar 2021 u konsegwentement jawmenta l-kera pagabbli mill-intimati Anthony Aquilina u Marianne Aquilina għal-ammont ta' ħamest' elef, u seba mitt ewro (€5,700) fis-sena u jordna lill-istess intimati Anthony Aquilina u Marianne Aquilina iħallsu lir-rikorrenti *in solidum*, il-kera hekk awmentata b'effett mid-data tal-lum bħala d-data tas-sentenza.

4. Jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimati u tal-Awtorità intervenuta sa fejn dawn huma inkompatibbli ma' dak li ġie deċiż hawn fuq.

Kull parti għandha tbati l-ispejjez tagħha ta' dawn il-proċeduri.

Dr. Leonard Caruana
Maġistrat

Sharonne Borg
Deputat Reġistratur