BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar il-Ġimgħa, 20 ta' Ġunju 2025

Rikors Nru: 475/2024
Nru fuq il-Lista: 4

Stals Enterprises Limited (C5852)

vs

Theresa Pisani (ID537451M) u Kurt Pisani (ID363486M)

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur imressaq fil-15 ta' Novembru 2024[1], flimkien mad-dokumenti hemm annessi, fejn *ad litteram*, ġie premess u mitlub hekk:

> *1. Illi r-rikorrenti hija s-sid tal-fond ufficjalment numerat 96, fi Triq Sir Arturo Mercieca, Sliema, liema fond gie akkwistat mill-kumpannija rikorrenti permezz ta' kuntratt datat 28 ta' Settembru 1992, liema kuntratt qed jigi hawn anness u immarkat bhala Dok. A;*

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

2. Illi dan il-fond ilu ghal zmien twil mizmum b`kirja mill-familja Pisani, ossja originarjament l-imsemmi fond kien mikri lil Anthony Pisani, illum defunt, u wara l-mewt tal-imsemmi Anthony Pisani l-istess kirja, b'operat tal-Ligi, ghaddiet f'isem martu Theresa Pisani;

3. Illi mir-ricerka fir-Registru Elettorali (Dok. B anness) jirrizulta illi fuq l-istess indirizz hemm ukoll registrat l-intimat Kurt Pisani;

4. Illi l-familja Pisani zammew u l-intimati, bhala s-successuri fit-titolu ta' kirja ta' Anthony Pisani, qed izommu l-fond b`kirja protetta taht il-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta` Malta;

5. Illi sad-data tad-dhul fis-sehh tal-Att XXIV tal-2021, il-kirja percepibbli mill-kumpannija rikorrenti, bl-operat tal-Att X tal-2009 u tal-Artikolu 1531C tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta` Malta, kienet kera annwali fis-somma ta` €466, jew somma ohra irrizorja, liema kera setghet biss tizdied kull tliet snin u limitatament skont l-indici tal-inflazzjoni provduti mill-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta` Malta;

6. Illi l-protezzjoni li gawdew u qed igawdi l-inkwilini tinkludi provedimenti fil-ligi li jcahhdu lis-sidien rikorrenti milli jiehdu l-pussess lura tal-propjetà, b`dana li huma sfurzati jibqghu jaccettaw rilokazzjoni wara rilokazzjoni tal-kirja – b`mod perpetwu;

7. Illi l-esponenti qed tipprevalixxi ruhha mid-dritt akkordat lilha bil-ligi sabiex tressaq rikors ai termini tal-provvedimenti tal-Artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta;

8. Illi l-ammont f'kera li se mai hija percepibbli mir-rikorrenti huwa wiehed irrizorju meta kkumparat mal-valur lokatizju tal-fond imsemmi fis-suq miftuh tal-proprjeta', bl-unika awment permessibbli huwa dawk skond l-Artikolu 1531C tal-Kodici Civili.

9. Illi apparti minn hekk, ir-rikorrenti jinsabu spossessati mid-dritt ta' uzu tal-propjeta' taghhom u assoggettati ghal relazzjoni forzata ta' sid u inkwilin ghal perjodu indefinit;

10. Illi ghaldaqstant fic-cirkostanzi premessi qedghin jigu manifestament ivvjolati, fost ohrajn, il-principji ta' bilanc u proporzjonalita' bejn id-drittijiet ta' sid u inkwilin;

11. Illi ghalhekk, kif fuq espost, l-esponenti qed tipprevalixxi ruhha mid-dritt akkordat lilha bil-ligi sabiex tressaq r-rikors odjern ai termini tal-provvedimenti tal-Artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta;

Ghaldaqstant ir-rikorrenti umilment jitolbu lil dana l-Onorabbli Bord joghgbu, ghar-ragunijiet premessi:

1. Jiddikara u jiddeciedi jekk l-intimati, jew min minnhom, humiex l-inkwilini tal-fond ufficjalment numerat 96, fi Triq Sir Arturo Mercieca, Sliema u jekk jikkwalifikawx bhala kerrejja ta' dar ta' abitazzjoni abbazi ta' din it-tifsira, ai termini tal-Artikolu 2 tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta;

2. Fl-eventwalita li dana l-Onorabbli Bord jiddeciedi li l-intimati, jew min minnhom, huwa inkwilin tal-fond 96, fi Triq Sir Arturo Mercieca, Sliema u li l-intimati, jew min minnhom jikkwalifikaw bhala kerreja tal-istess fond, jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi tal-intimati, jew min

minnhom, ai termini tal-artikolu 4A (3) (c) tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta;

3. Fl-eventwalita li l-intimati, jew min minnhom, ma jissodisfawx il-kriterji tat-test tal-mezzi, jiddikjara, jiddeciedi u jordna li l-intimati, jew min minnhom, ghandhom zmien ta' sentejn sabiex jivvakaw mill-fond ufficjalment numerat 96, fi Triq Sir Arturo Mercieca, Sliema oltre li jhallas kumpens pagabbli lir-rikorrenti ghall-okkupazzjoni tal-istess fond matul l-imsemmi perjodu u dan f'ammont li jiddetermina dan l-Onorabbli Bord u dana ai termini tal-artikolu 4A (4) tal-Kap 69;

4. Fl-eventwalita li l-intimati, jew min minnhom, jissodisfaw l-kriterji tat-test tal-mezzi, jiddikjara, jiddeciedi u jordna li l-kera tal-fond 96, fi Triq Sir Arturo Mercieca, Sliema ghandha tigi riveduta ghal ammont li ma jecedix it-2% fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh tal-fond ufficjalment numerat bin-numru 96, fi Triq Sir Arturo Mercieca, Sliema u sabiex jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera;

5. Konsegwentament ghar-raba talba, jordna u jikkundanna lill-intimati jew min minnhom jibdew ihallsu tali kera kif riveduta in konnessjoni mal-fond 96, fi Triq Sir Arturo Mercieca, Sliema b'effett mid-data tal-prezentata tar-rikors odjern;

Ra d-digriet tal-21 ta' Novembru 2024[2].

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar mressqa tad-9 ta' Diċembru 2024[3].

Ra r-risposta tal-intimati Theresa Pisani u Kurt Pisani imressqa fis-17 ta' Diċembru 2024[4].

---

[2] A fol 17 *et seq* tal-proċess.
[3] A fol 18 tal-proċess.
[4] Risposta tinsab a fol 24 tal-proċess.

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-21 ta' Jannar 2025[5], fejn ġew maħtura l-periti Mario Cassar u Marie Louise Caruana Galea.

Ra d-digriet tat-28 ta' Jannar 2025[6] fejn, fuq talba tas-soċjetà rikorrenti, l-Perit Mario Cassar ġie sostitwit bil-Perit Alexei Pace.

Ra r-rapport peritali mressaq fis-27 ta' Frar 2025[7].

Ra n-nota tal-intimata Theresa Pisani mressqa fit-2 ta' April 2025[8], kontenenti dikjarazzjoni ġuramentata tagħha u dokumentazzjoni meħtieġa għat-twettieq tat-test tal-mezzi.

Ra dak li seħħ fis-seduta tat-8 ta' April 2025[9] meta instemgħet ix-xhieda ta' Kurt Pisani.

Ra dak li seħħ fis-seduta tat-13 ta' Mejju 2025[10] meta l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Ra l-atti proċesswali kollha.

Ikkunsidra;

<u>L-Ewwel Eċċezzjoni</u>

[5] A fol 26 tal-proċess.
[6] A fol 30 tal-proċess.
[7] A fol 32 *et seq* tal-proċess.
[8] A fol 44 tal-proċess.
[9] A fol 151 tal-proċess.
[10] A fol 155 tal-proċess.

Illi permezz tal-ewwel eċċezzjoni tagħhom, l-intimati jgħidu li Kurt Pisani ma kellux għalfejn ikun parteċipi f'dawn il-proċeduri għaliex m'huwiex leġittimu kuntradittur tas-soċjetà rikorrenti sabiex jiddefendi din l-azzjoni. Fi kliem ieħor huwa jikkwerela in-nuqqas ta' rapport ġuridiku bejnu u bejn is-soċjetà rikorrenti.

Illi l-Bord isib li din l-eċċezzjoni hija tajba. Fis-sewwa, jirriżulta li l-unika inkwilina tal-fond hija l-intimata l-oħra Theresa Pisani u li Kurt Pisani ma jidħol imkien fid-definizzjoni misjuba fl-artikolu 2 tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Lil' hemm minn dan imbagħad, mill-provi irriżulta li l-istess Kurt Pisani m'huwiex iktar residenti f'dan il-fond. Sabiex l-affarijiet ikunu ċari però, (għaliex kif inhu magħruf, jekk tintlaqa' l-eċċezzjoni tal-leġittimu kuntradittur ikun ifisser li dak l-intimat jiġi liberat mill-osservanza tal-ġudizzju u dan mingħajr deċiżjoni fil-mertu, bil-possibilità li dik l-azzjoni terġa tiġi mill-ġdid), ħareġ biċ-ċar li l-intimat irrinunzja għal kull jedd li seta jikseb fir-rigward ta' dan l-inkwilinat[11].

Illi għalhekk din l-eċċezzjoni hija u sejra tintlaqa'.

Mertu

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[12] 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

---

[11] Inkluż bħala okkupant eventwali skond id-definizzjoni tal-artikolu 2 tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Il-Bord ifakkar li l-artikolu 1531F tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta tneħħa mill-korp tal-liġi tagħna mal-miġja tal-Att XXIV tas-sena 2021.
[12] Att XXVII tas-sena 2018.

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[13]. 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[14]. Naturalment dan huwa aktar aċċentwat f'każ fejn xi 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.

---

[13] 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.

[14] 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.

Illi dwar it-titolu[15], il-Bord huwa sodisfatt mid-dokumentazzjoni mressqa mir-rikorrenti, li ma ġewx kontradetti. Tassew, l-intimati wkoll ma ressqux eċċezzjoni f'dan is-sens.

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[16].

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 seba' mitt elf Ewro (€700,000). Tajjeb jingħad li fil-verbal tal-21 ta' Jannar 2025, ġie speċifikat li ma kellux jittieħed qies tal-eventwali potenzjal tal-fond in kwistjoni[17]. Ir-rapport kien wieħed unanimu u għalhekk dan il-Bord qiegħed jaċċetta dik il-konklużjoni[18].

---

[15] 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".
[16] Regolamenti 5(6) u 6(5).
[17] 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.
[18] Artikolu 23(3) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

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[19]. B'hekk, il-kera annwali pagabbli tal-fond in kwistjoni għandu jkun fl-ammont ta' erbatax-il elf Ewro (€14,000) fis-sena[20]. Finalment, dwar dik il-parti tar-raba' talba li trid l-impożizzjoni ta' kundizzjonijiet ġodda, jingħad li imkien ma ġie mfisser x'kundizzjonijiet ġodda (apparti żieda ta' ħlas fil-kera) kienu qegħdin jintalbu jew il-ħtieġa tal-istess.

Għaldaqstant il-Bord qiegħed jiddisponi minn din il-vertenza bil-mod segwenti:

1) Jilqa' l-ewwel eċċezzjoni tal-intimati u b'hekk jillibera lill-intimat Kurt Pisani mill-osservanza tal-ġudizzju.
2) Jilqa' l-ewwel talba u jiddikjara li l-intimata Theresa Pisani hija l-inkwilina tas-soċjetà rikorrenti fil-fond mertu ta' dawn il-proċeduri.
3) Jastjeni milli jqis iktar it-tieni talba billi t-test tal-mezzi twettaq waqt l-andament ta' dawn il-proċeduri.
4) Jiċħad it-tielet talba (li ngħatat b'mod alternattiv).
5) Jilqa' limitatament ir-raba' u l-ħames talba u b'hekk jordna li l-intimata Theresa Pisani tibda tħallas lis-soċjetà rikorrenti kera għall-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, fl-ammont ta' erbatax-il elf Ewro (€14,000) fis-sena, fl-ammont ta' elf, mija sitta u sittin Ewro u sitta u sittin ċenteżmu (€1,166.66ċ) fix-xahar, pagabbli kull xahrejn bil-quddiem, u dan mid-data

[19] 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.

[20] Sa fejn hija hekk applikabbli, l-Bord jagħmel referenza għal dak li seħħ u ġie deċiż fis-sentenza fl-ismijiet **Marthese Mifsud *et* vs Lawrence Abela *et*,** (App Ċiv Nru: 498/2022) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar it-3 ta' Lulju 2024.

ta' din is-sentenza[21], iżda jiċħad dik il-parti tar-raba' talba sa fejn tirreferi għall-kundizzjonijiet ġodda billi dawn ma ġewx ippruvati.

6) Jiċħad l-eċċezzjonijiet rimanenti sa fejn inkompatibbli ma' dak hawn deċiż.

Minħabba n-natura tal-proċeduri kull parti tħallas l-ispejjeż tagħha[22]. L-ispejjeż tal-Awtorità tad-Djar jibqgħu bla taxxa.

Dr Joseph Gatt LL.D.
Maġistrat

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur

---

[21] Issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Alessandra Radmilli vs Marguerite Pace Bonello *et,*** (App Ċiv Nru: 242/2018/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar is-17 ta' Frar 2021.

[22] Huwa minnu li ġeneralment, jekk intimat jiġi liberat mill-osservanza tal-ġudizzju, dan ma jeħilx spejjez. Madanakollu f'dan il-każ l-intimati għażlu li jressqu risposta konġunta u waħda.