



PRIM' AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

IMĦALLEF

ONOR. ROBERT G. MANGION

SEDUTA TAT-13 TA' LULJU, 2023

Kawża Numru: 2

Rik. Ġur. 1146/2020 RGM

Roberto Debono u Clifford Spiteri Cornish

vs.

Frank Dimech

Il-Qorti:

1. Rat li **b'rikors ġuramentat tat-3 ta' Dicembru 2020, l-atturi Roberto Debono u Clifford Spiteri Cornish (l-Atturi)** istitwew kawża kontra **l-konvenut Frank Dimech (il-Konvenut)** fejn talbu lill-Qorti :sabiex

“1. Tiddikjara li ma jezisti ebda kuntratt ta' kera validu fil-ligi bejn il-partijiet stante li l-partijiet naqsu milli jottemporaw ruhhom mad-dettami tal-Artikolu 1531A (1) u (2) tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

2. Subordinatament u biss f'kaz li ma tigix milqugha l-ewwel talba, tiddikjara li ma kien jezisti ebda kuntratt ta' kera validu u /jew vinkolanti bejn il-partijiet gialadaraba ai termini tal-Klawzola 34 tal-kuntratt ta' kera precedenti, ossija dak iffirmat fil-11 ta' April 2018, dak il-kuntratt kien

jipprevali fuq kwalunkew' ftehim verbali jew mod iehor li sar qabel jew seta' sar wara l-istess kuntratt, liema kuntratt skada b'mod definittiv fil-31 ta' Ottubru 2019 bi qbil bejn il-partijiet."

2. L-atturi resqu dawn it-talbiet wara li ppremettew illi fis-7 ta' Ottubru 2015 il-partijiet iffiraw kuntratt ta' kera ta' żewġ appartamenti internament immarkati 5 u 6, fi blokka bin-numru uffiċjali 4, f'Battery Street, Valletta. L-atturi fessru li Klawzola 4 tal-kuntratt kienet tipprovdi li l-kuntratt kellu jkun validu għal 3 snin bl-ewwel sena tkun *di fermo* u l-kumplament *di rispetto*. Il-kuntratt gie fi tmiemu fil-31 t'Ottubru 2018. Ippremettew li fil-11 t'April 2018 huma iffiraw kuntratt ta' kera gdid simili għal dak originali b'xi emendi fit-termini u kundizzjonijiet u dan sar kemm ai termini tal-Artikoli 1233 u 1531A tal-Kapitolu 16 kif ukoll ai termini tal-kuntratt ta' kera nnifsu. It-terminu ta' dan l-aħħar kuntratt kien identiku għal dak preċidenti u cioè kuntratt ta' tlett snin, fejn l-ewwel sena tkun *di fermo* u l-kumplament *di rispetto*. Fil-21 ta' Marzu 2019, il-konvenut, sid tal-imsemmija appartamenti, għażel li jużufuwixxi mid-dritt tiegħu ai termini tal-Klawzola 4 tal-kuntratt billi infurmahom li kien ser iwaqfilhom il-kirja u dan b'effett mill-1 ta' Novembru 2019. Fis-17 t'April 2019 il-konvenut infurmahom li huwa kien ser jikri l-imsemmija proprjeta lil terzi. Fessru li minkejja li l-partijiet qablu li jitterminaw il-kirja eżistenti mill-1 ta' Novembru 2019 minn żmien għall-ieħor beda jkollhom negozjati godda għall-użu tal-istess appartamenti b'arrangament differenti minn dak ta' kirja. Il-partijiet irriskontraw xi diffikultajiet li jaslu għall-arrangament ta' ġestjoni u l-konvenut ippropona li jidhlu għal relazzjoni għal ta' kirja bejniethom. Il-kulminazzjoni ta' dan l-arrangament intlaħaq fis-17 t'Ottubru 2019. Nonostante dan l-iskambju, il-partijiet qatt ma rredigew il-qbil informali tagħhom fi skrittura ai termini tal-Artikolu 1531A tal-Kapitolu 16.
3. L-atturi jkomplu jippremettu illi nonostante li kien hemm dan in-nuqqas u fuq mera tolleranza, l-atturi bdew joperaw l-appartamenti u jħallsu l-miżata ta' €1,200 fix-xahar għal kull apartment. Fis-7 ta' Marzu 2020 faqqgħet l-imxija tal-Covid-19 f'Malta li għamluha diffiċli għall-atturi li jkomplu bl-arrangament u għalhekk infurmaw lill-konvenut li ma kinux f'posizzjoni li jkompli jiġġestixxu l-appartamenti u dan b'effett immedjat mis-17 ta' Marzu 2020. Komplet jippremettu li minkejja li l-konvenut irrikonoxxa t-terminazzjoni tal-ġestjoni wara li anke għabar iċ-ċwieviet tal-istess appartamenti, ippretenda li kellu jithallas numru ta' pagamenti li kienu għadhom mhux dovuti u li ma kinux dovuti peress li l-ġestjoni giet itterminata u l-miżata sad-datat tat-terminazzjoni kienu thallsu

kollha. FI-24 ta' Lulju 2020, l-atturi ġew notifikati b'ittra uffiċjali 2055/2020, għal-liema huma baġtu ittra uffiċjali responsiva fit-28 ta' Lulju 2020 bin-numru 2233/2020.

4. Sussegwentament fit-22 ta' Settembru 2020, il-konvenut intavola proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera bin-numru 172/2020MV fejn fiha qiegħed jitlob li jiġi ddikjarat li l-atturi "kissru l-obbligi minnhom assunti permezz ta' l-iskrittura lokattizzja datata 7 ta' Ottubru 2015 kif sussegwentament emendata bi ftehim bejn il-partijiet" u konsegwentament dikjarazzjoni u kundanna kontra tagħhom versu s-somma ta' €24,469. L-atturi fessru li l-kuntratt tas-7 t'Ottubru 2015 ma kienx ġie mġedded iżda qablu li jidhlu f'kuntratt ġdid abbażzi ta' kundizzjonijiet simili tal-ewwel wieħed. In oltre komplew ifessru li ai termini tal-Klawżola 34 tal-kuntratt tal-11 t'April 2018 li kien skada fil-31 t'Ottubru 2019 wara l-avviż bil-miktub tal-konvenut stess, l-ebda ftehim ieħor, kemm jekk verbali jew mod ieħor, ma seta' jipprevali fuq dak il-kuntratt li kien skada. Għalhekk fi żmien meta tterminaw b'effett immedjat il-ġestjoni tal-appatamenti fis-17 ta' Marzu 2020, ma kien hemm ebda kuntratt ta' kera validu fil-liġi. Fessru wkoll li l-validita o meno ta' skritturi ta' lokazzjoni jaqgħu taħt il-ġurisdizzjoni tal-Qrati ordinarji u mhux speċjali u dan ingħad anke b'referenza għall-Artikolu 1525 (1) tal-Kapitolu 16 u l-Artikolu 16 (4) tal-Kapitolu 69 kif introdotti bl-Att XXVIII tal-2019.
5. Rat **ir-risposta ġuramentata tal-konvenut ipprezentata fil-15 ta' Jannar 2021** li permezz tagħha qed jilqa' għat-talbiet attriċi billi preliminarjament sostna li dwar din il-vertenza hemm kawża quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera u għalhekk din il-kawża ġiet intavolata inutilment. Fil-mertu eċċepixxa li t-talbiet tal-atturi huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante li kien hemm kuntratt ta' kera bejn il-partijiet kif titlob il-liġi.
6. Rat l-atti kollha tal-kawża.
7. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-atturi pprezentata fis-26 ta' Lulju 2022¹ kif ukoll in-nota ta' sottomissjonijiet tal-konvenut ipprezentata fit-20 ta' Diċembru 2022².
8. Rat li l-kawża tħalliet għas-sentenza.

¹ Fol 161 et seq tal-proċess.

² Fol 185 et seq tal-proċess.

Ikkunsidrat;

Provi

9. L-attur **Robert Debono** xhed permezz ta' affidavit fejn spjega li fi Frar 2014 hu flimkien mal-attur Clifford Spiteri Cornish xtraw mingħand il-konvenut Frank Dimech l-appartamenti numru 1 u 2 fi blokka ta' appartamenti f'Battery Street il-Belt, liema blokka ta' appartamenti kienet tappartjeni kollha lill-konvenut. L-iskop tal-atturi kien li jinvestu f'dawn iż-żewġ appartamenti u fl-istess ħin jikruhom għal *short lets*.
10. Il-konvenut kien żamm għalih iż-żewġ *penthouses* li hemm fl-istess blokka. Eventwalment il-konvenut avviċina lill-atturi fejn offrihom li jikru l-*penthouses* mingħandu. Jgħid li huma qablu u kien għalhekk li fis-7 t'Ottubru 2015 iffirmaw kuntratt ta' kera quddiem avukat, liema kuntratt kien validu għal 3 snin mill-1 ta' Novembru 2015. Jgħid li kien għalhekk li huma bdew jikru l-*penthouses* u kienu jirrikklamaw l-appartamenti taħt l-isem wieħed ta' Barrakka Suites. Ikompli jgħid li peress li huma u anke l-konvenut kienu kuntenti b'dak li għaddew minnu permezz tal-ewwel kuntratt ta' kera, huma ftehm u li jiffirmaw kuntratt ieħor applikabbli mill-1 ta' Novembru 2018, b'termini u kundizzjonijiet simili għall-kuntratt ta' qablu.
11. Jgħid li fir-raba' klawnsola kien sar qbil li l-kuntratt tal-kiri seta jiġi terminiat billi jagħtu 6 xhur *notice* lil xulixn. Jgħid li mat-tieni kuntratt bdew iħallsu €4,000 kera fix-xaħar għaż-żewġ *penthouses* iżda minn dak li kienu ikkalkulaw qabel iffirmaw it-tieni kuntratt għal dak li kien qiegħed jiġri fil-prattika kien hemm qabza, fis-sens illi l-profitt kien wieħed mariginali jew inezistenti. Jgħid ukoll li huma kienu jħallsu l-ispejjeż għat-tiswijiet ta' ħsarat ta' *wear and tear*, kontijiet tad-dawl u ilma u anke *upgrades* li saru fl-appartamenti. Kien għalhekk li l-attur staqsa lill-konvenut kienx lest ibaxxi l-kirja għal €1,500 fix-xaħar għal kull *penthouse*. Jgħid li wara email iebsa mingħand il-konvenut huwa kien qallu li lesti jħallsu s-somma ta' €1,700 għal kull *penthouse*.
12. Jgħid li xi ġimgħa wara kien irċieva email mingħand il-konvenut, proprju fil-15 ta' Marzu 2019 fejn filwaqt li l-konvenut infurmah li kien lest li jaċċetta €1,700 kera minn April 2019, huwa kien għalaq l-email tiegħu billi qalilhom li kien

qiegħed itiehom in-notice li mill-1 ta' Novembru 2019 huwa ma kienx ser ikompli jikri l-penthouses.

13. Jgħid li kemm hu kif ukoll l-attur l-ieħor ma xtaqux jitolqu dawn il-penthouses għaliex għalkemm ma kinux qegħdin jagħmlu qliegħ, xorta kien aħjar li joperaw l-appartamenti tagħhom bil-flessibilita u l-possibilita li l-penthouses kienu fil-pussess tagħhom ukoll. Jgħid li huwa kien ikkorrisponda ma' Frank dwar dan u kienu qablu li jiltaqgħu.
14. Fis-27 t'Awwissu 2019 bgħatlu l-ewwel offerta tagħhom fejn taw il-prezz ta' €1,000 għall-immaniġjar ta kull penthouse. Jgħid li l-għada rrispondihom li l-minimu kellu jkun ta' €1,500. Jgħid li huwa ddiskutiha flimkien mal-attur l-ieħor u kien bgħat email lill-konvenut bil-proposta finali tiegħu. Jgħid li l-għada wegibhom u qalilhom li jippreferi li jiltaqgħu. Għamli hekk u ddiskutew il-proposti minnhom magħmula. Wara l-laqgħa u diskussjonijiet li kellhom bejniethom l-attur bgħat email lill-konvenut fil-11 ta' Ottubru 2019, liema email tispjega d-dettall tal-kundizzjonijiet li kienu tkellmu fuqhom meta ltaqgħu (korrispondenza kwotata aktar 'l quddiem). Ikompli jgħid li l-konvenut pero ma riedx jiffirma taħt dawn il-kundizzjonijiet sakemm ma jidholx fis-sistema tagħhom tal-Barrakka Suites, xi ħaġa li għalkemm ma setgħetx issir, huma kellhom ukoll l-appartamenti tagħhom li l-konvenut ma kellux x'jaqsam magħhom.
15. Jgħid li fl-email tas-17 t'Ottubru 2019, il-konvenut infurmahom li l-kuntratt jiġi estiz għal sena oħra. Jgħid li huwa staqsih jekk kinux ser jiffirmaw fuq il-kuntratt jew iżommu l-istess. Huwa kompli jgħid hekk: "Għal din il-mistoqsija, Frank ma wigibnix u jien dak iz-zmien aljenajt rasi u lanqas tajt kaz li ma wegibnix fuqha. Wara xi emails oħra, jien qbilt ma' dak li ppropona l-aħhar Dimech."³
16. Jgħid li fil-15 ta' Marzu 2020 kien impossibli għalihom li jkomplu joperaw taħt l-arrangament li kellhom ma' Dimech u dan minħabba l-pandemija tal-Covid-19. Jgħid li malli ħarġet l-aħbar li kull min jidhol Malta kellu jagħmel ħmistax kwarantina, mill-ewwel bdew deħlin il-kancellamenti u kien ser ikun diffiċli għalihom li jikruhom u kienu ser jagħmlu telf biss. Jgħid li huwa bgħat lill-konvenut jitolbu juri magħhom ftit solidarjeta iżda minflok stiednu jittterminaw l-arrangament.

³ Fol 71 tal-proċess.

17. Jgħid li huwa bgħatlu li kien qiegħed jittermina l-kuntratt u ħalla ċ-ċavetta fil-bieb. Jgħid li huma rċievew ittra uffiċċjali datata 14 ta' Lulju 2020 u rispondeu għaliha b'ittra uffiċċjali fit-28 ta' Lulju 2020.
18. Jgħid li minn dak li qiegħed jifhem kien hemm kuntratt ta' kera li skada fil-31 ta' Ottubru 2019 fuq talba tal-konvenut u li huma kienu qablu. Mill-1 ta' Novembru kien hemm relazzjoni ġdida fuq xi ħaġa qisha kirja ġdida iżda li ma kinitx kirja għax ma saritx skont l-ligi. Jgħid li l-unika mod kif setgħu iżommu r-relazzjoni ta' kera ħajja u jestenduwha billi jiffirmaw kuntratt ġdid ta' kera, imqar bħal ma għamlu fl-2018. Jgħid li b'din il-kawża mhux qegħdin jitolbu l-flus lura tax-xhur ta' bejn Novembru u Marzu mħallsa lill-konvenut u dan għaliex hu kien ħallihom jagħmlu użu mill-penthouses, pero huma fetħu din il-kawża għaliex ma jistgħux jaċċettaw li l-konvenut fetħilhom kawża sabiex jieħu ammonti ta' flus ibbażati fuq kuntratt ta' kera li evidentement ma sarx kif mitlub bil-ligi u mingħajr ebda kuntratt iffirmit.
19. **In kontro-eżami** ikkonferma li wara li skada l-kuntratt ta' kera kienu reggħu ġeddedh minn rajhom u kienu użaw l-istess kuntratt li kellhom qabel pero biddlu xi affarijiet u ffirmaw kollox. Jaqbel ukoll li l-kuntratt kienu għamluh għal tlett snin oħra mill-1 ta' Novembru 2018 u jiskadi Ottubru 2021. Jgħid li f'Marzu 2020 huma mhux talbu bdil fil-kundizzjonijiet iżda waiver ta' kirja ta' xahrejn. Jgħid li l-kuntratt li kienu ffirmaw kien diġa skada għax il-konvenut kien diġa tahom *notice* ta' sitt xhur.
20. Jispjega li n-notice tajlhom għax "jien tlabtu biex inaqqsilna l-kera għax kienet għolja ħafna u biex jirrangà l-appartament jew nirrangaw aħna u għedtlu aħna ma nistgħux nħallsu dik il-kera qalli ma jimpurtax jien noħodha lura u nżommhom jiena"⁴. Qal li wara li tahom in-notice huma komplew bil-kirja iżda imbagħad huwa kien avviċina lill-konvenut sabiex jibda jieħodlu ħsieb il-fond u jagħmlu ftehim fis-sens ta' *management agreement*. Jgħid li f'Settembru u Ottubru 2019, iċ-ċavetta kienet għada għandhom u baqgħu iħallsuh normali għaliex il-konvenut kien qalilhom li mill-1 ta' Novembru kien ser jerġa jieħdu u l-kirjiet huma baqgħu jagħmluhom sal-31 t'Ottubru 2019. Meta ġie mistoqsi jekk seħħx il-*management agreement* ix-xhud qal li le, ma ffirmaw xejn kien kollox bil-kliem, u komplew joperaw u jħallsu €2,400 fix-xahar għaż-żewġ penthouses u dan kemm kien qalilhom il-konvenut u dan kif qablu permezz tal-emails. Issegwi ċitazzjoni mix-xhieda tal-attur Roberto Debono:

⁴ Fol 139 tal-proċess.

Dr. Jason Grima : Dik ir-referenza għall-kuntratt li qed tghid naqblu li kien kuntratt ta' kera li kont qed tirreferi għaliha u mhux kuntratt ta' management agreement u l-management agreement hrigtu biha wara din il-kwistjoni?

Xhud : Ahna bqajna mieghu bil-kliem għallinqas li għax ahna tkellimna wkoll barra l-emails, li ahna sakemm ha jibqa' ma jbiegghomx ahna nhallsu dak it-tip ta' ammont fix-xahar ...

Dr. Jason Grima : Bħala kera imma.

Xhud : Sort of.

Dr. Jason Grima : Mhux sort of. Bħala kera.

Xhud : Yes. Bħala kera li qed nuzawhom. Issa l-kuntratt originali kien skada f'Settembru jigifieri ahna ma konnix għamilna kuntratt iehor minn hemmhekk.”⁵

Għal mistoqsija jekk bdewx ivarjaw il-kundizzjonijiet tal-kera li kellhom, ix-xhud jgħid li le iżda huma ħallsu tal-użu tiegħu biss. Spjega li l-kera kienet titħallas permezz ta' bank transfer u fuq is-sit elettroniku tal-bank l-atturi kienu jniżżlu li l-pagament kien eż. “payment rent Frank Dimech for March penthouses”.⁶

21. **L-attur Clifford Spiteri Cornish** xhed permezz ta' affidavit fejn ikkonferma dak li gie spjegat minn Roberto Debono fl-affidavit tiegħu. Ikompli biex jgħid li għalkemm il-korrispondeza dejjem intbagħtet minn Roberto, kollox sar bil-kunsens tiegħu ukoll.

22. Il-konvenut **Frank Dimech** ukoll xhed bil-mezz ta' affidavit fejn spjega li huwa s-sid tal-penthouses immarkati 5 u 6 fil-blokka ta' appartamenti bin-numru 4, Triq il-Batterija, Valletta. Jgħid li beda jikri għal tlett snin dawn l-appartamenti lil Roberto Debono u lil Clifford Spiteri Cornish permezz ta' kuntratt ta' kiri tas-7 t'Ottubru 2015. Jgħid li fit-13 ta' Frar 2018, Roberto Debono ppropona estensjoni tal-kuntratt tal-kiri u minn hemm bdew jiddiskutu t-termini li għandhom japplikaw għal din l-estensjoni u kien hemm qbil li l-kuntratt jiġi estiż bi 3 snin: “We agreed to extend lease agreement for another 3 years starting from 1st November 2018, at a flat rate of Eur2000 per apartment.”⁷ Kien għalhekk li fil-11 t'April 2018 iffirmaw l-estensjoni fuq il-kuntratt originali. Jgħid

⁵ Fol 144 tal-proċess.

⁶ Fol 146 tal-proċess.

⁷ Fol 112 tal-proċess.

li anqas minn sena wara li ffirmaw l-kuntratt avviċinah Roberto Debono sabiex inaqas il-kirja u dan peress li ma kinux qegħdin jagħmlu profitt sostanzjali mill-kiri tal-penthouse. Jgħid li huwa aċċetta għal kera ta' €3,400 effettiv minn April 2019. Jgħid li huwa kien aċċetta t-tnaqqis tal-kera pero huwa għaraf li l-pożizzjoni finanzjara tal-atturi ma kinitx ser tkun ta' benefiċċju għan-negozju tiegħu u kien għalhekk li avvzahom li jixtieq jittermina l-kirja mill-1 ta' Novembru 2019 u dan permezz ta' email datata 21 ta' Marzu 2019.

23. Jgħid li f'Ottubru 2019 hu u Roberto Debono kienu ddiskutew il-possibilita' li jaħmdu flimkien fuq il-kiri tal-penthouses pero' ma kinux laħqu kompromess dwar dan u qablu li minflok tiġi ridotta l-kirja tal-penthouse għal sena di fermo effettiv mill-1 ta' Novembru 2019 u jagħmel referenza għall-korrispondenza rispettiva. Ikompli biex jgħid li huwa kkomunika l-kundizzjonijiet tal-kera b'referenza għall-kuntratt originali b'differenza għat-terminu u l-ammont tal-kera mill-bqija l-kundizzjonijiet stabbiliti fil-kuntratt originali kellhom jibqgħu japplikaw. Jgħid li Roberto Debono kien qabel mal-kundizzjonijiet applikabbli f'korrispondenza tas-17 t'Ottubru 2019 mibgħuta fil-ħamsa u ħdax-il minuta ta' filgħaxija. Jgħid li f'Marzu 2020 Roberto talbu jirrinunzja l-kera għal xahrejn minħabba li l-ivjaġġar naqas minħabba l-pandemija tal-Covid-19. Jgħid li huwa ma qabilx li jirrinunzja l-kera għal xahrejn izda tahom l-għażla li jitterminaw il-kirja b'avviż ta' tlett xhur minflok sitta. Jgħid li jumejn wara Roberto Debono avvzah li kienu għażlu li jitterminaw il-kuntratt b'effett immedjat u ħallew iċ-ċwieviet fil-bibien.

Provi dokumentari – il-kuntratti

24. L-ewwel kuntratt ta' kera li sar bejn il-partijiet gie ffirmat fis-7 t'Ottubru 2015 b'effett mill-1 ta' Novembru 2015. Il-klawżoli l-aktar rilevanti huma s-segwenti:
- a. Klawżola 4: *"The lease is to be made for a period of three years, commencing from the 1st November 2015, the first year being di fermo whilst the second and third year di rispetto. Both parties agree that a six months notice period shall be given in advance in the case that either of the parties will not have the intention to renew the lease."*⁸

⁸ Fol 6 tal-proċess.

- b. Klawżola 5: *“There shall be no right or obligation of renewal of the present Agreement at the expiration of the three year period of lease subject of this Agreement. Furthermore, it will be solely at the discretion of the parties to enter into any subsequent contract of lease concerning any future period, with such subsequent contract being subject to the parties’ mutual written consent and to any revision of rents and conditions as the parties may deem appropriate.”*⁹
- c. Klawżola 34: *“The parties hereby agree that this Agreement is the sole source of their respective rights and obligations in relation to lease of the tenement and that this Agreement supersedes and has supremacy over any other agreement, verbal or otherwise, which is already in existence or which may be made following the signing of this Agreement by the parties.”*¹⁰
- d. Klawżola 36: *“All conditions, rights or obligations found in this Agreement shall be construed as express resolute conditions, and hence any violation of such will lead to an ipso iure absolute forfeiture of the contract and title of lease, bringing about the dissolution of such lease in favour of the Lessor, together with the payment of any damages, or amounts still due, which may be payable by the Lessees to the Lessor.”*¹¹

25. Dawn il-kundizzjonijiet baqgħu ma nbiddlux fil-kuntratt tal-estenzjoni tal-kera li gie ffirmat fil-11 t’April 2018, li kien l-aħħar kuntratt iffirmit bejn il-partijiet u validu sal-31 ta’ Ottubru 2021.

Provi dokumentari – korrisondenza skambjata

26. Iż-żewġ partijiet ipprezentaw kopja tal-korrisondenza skambjata bejniethom. Ta’ relevanza u li juru x’verament gie diskuss u maqbul bejniethom huma s-segwent:

- a. Email datata 15 ta’ Marzu 2019 mibgħuta minn Frank Dimech lil Roberto Debono:

⁹ Fol 6 – 7 tal-proċess.

¹⁰ Fol 10 tal-proċess.

¹¹ *ibid.*

“Please be more specific about the new rental agreement. If I am not mistaken as it stand now it is for 3 years at euros 4000 for the 2 flats renewable on 1 November 2019. Correct me if I am wrong. I understand you want it reduced to euros 3400 per month. It is not clear to me if you want a new contract just till the end of October.”¹²

Risposta fir-rigward ma kienx hemm.

- b. Korrispondenza datata 21 ta’ Marzu 2019 mibgħuta minn Frank Dimech lil Roberto Debono fejn jingħad *inter alia*:

“Bottom line I am accepting the reduction in rent to Euros 1700 per apartment commencing April 2019 therefore from the next payment due next month. All other terms and conditions in the contract remain the same. [...] You have mentioned that the rent is to be reviewed commencing the rent due November 2019, this will not be necessary since I am now giving you notice that as from 1 November 2019, this will not be necessary since I am now giving you notice that as from 1 November I do not wish to continue renting the Penthouses in Battery Street and therefore the present contract will extinguish itself automatically.”¹³

- c. Fit-22 ta’ Marzu 2019, Roberto Debono rrisponda li *“we will hand over the penthouses to you on the 1st November.”¹⁴*

- d. Jidher li bejn nofs April 2019 u bidu t’Ottubru 2019 kien hemm trattativi għaddejjen bejn il-partijiet li kienu qegħdin isiru kemm permezz ta’ korrisspondenza kif ukoll *in persona*. Ta’ interess għal kawża odjerna huma s-segwenenti korrisspondenzi:

- i. Tas-27 t’Awwissu 2019 fejn Roberto Debono informa lil Frank Dimech li sabiex jagħmlu ftit tal-qliegħ peress li kienu ser jirrinovaw il-penthouses, il-kirja kellha tkun ta’ ftit anqas minn €1000 fix-xahar għal kull appartament;
- ii. Tat-3 t’Ottubru 2019 fejn l-atturi għamlu l-aħħar proposti tagħhom lill-konvenut dwar kif għandu jitmexxa n-negozju; u

¹² Fol 20 tal-proċess.

¹³ Fol 22 tal-proċess.

¹⁴ *ibid.*

iii. Tal-11 t'Ottubru 2019 fejn saret referenza għal laqgħa li saret bejniethom u li fiha allegatament sar qbil fuq is-segweni kundizzjonijiet:

"We shall open the bookings immediately so we don't lose any reservations. For all reservations we will be forwarding all reservations and/or cancellation notifications via email.

At the beginning of each month we will forward you payment and a statement of all reservations checking out during the previous month.

The payment will be 50% of sales less 18% Booking.com commission and 7% Vat on your half. (meaning 3.5% on the total sales)

Payment will be referred to as Rent for accounting purposes as we have been doing till now.

Any running costs will be borne by us as has been the case so far.

Any other major expenditure will be discussed between both parties and has to be agreed upon.

This excludes the Airconditioning units which has been agreed upon already.

Since we already have the Barrakka suites sign with telephone number outside our door we prefer to keep the name Barrakka Suites penthouses for the sake of guests who arrive at the property independently.

*Let me know if you agree or need to discuss anything of the above, so we can meet and sign agreement."*¹⁵

e. Mill-korrispondenza jidher li l-atturi kienu qegħdin jissuġerixxu li jsir *management agreement*.

f. Fis-17 t'Ottubru 2019 il-konvenut irrisponda *"You are proposing to manage the Penthouses for me charging me 50% of the income when other property managers charge 20/25% maximum some even 10%".*¹⁶ Kompla jgħidilhom hekk: *"I still think that the best solution would be to keep renting them (therefore I suggest you do some more homework and come up with a rental value that I can accept)."*¹⁷

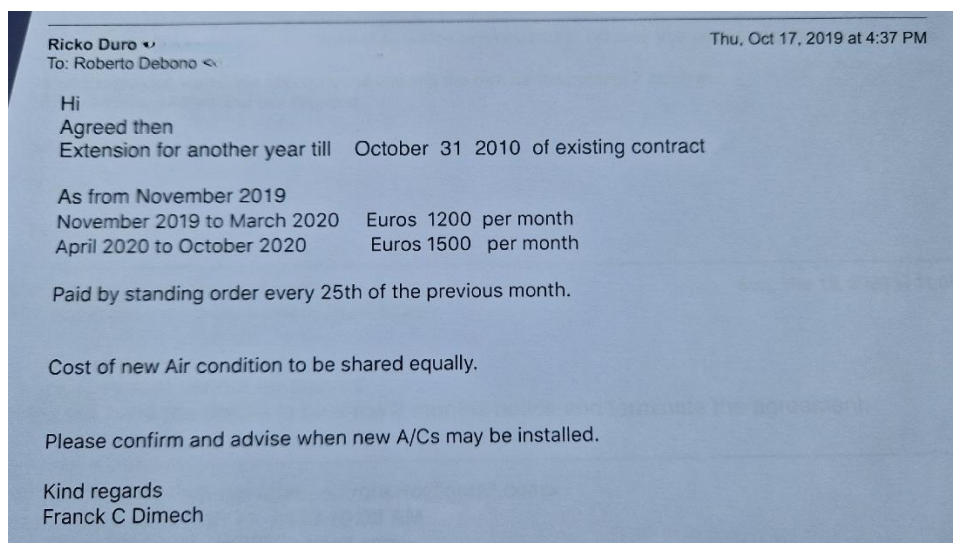
g. Roberto Debono irrispondih b'email fejn spjega li sabiex in-negozju jkun vijabli, il-kirja ma kellhiex tkun aktar minn €2,400 għaż-żewġ appartamenti: *"Frank for us to be viable the rent cannot exceed Eur2400 for both*

¹⁵ Fol 52 – 53 tal-proċess.

¹⁶ Fol 27 tal-proċess.

¹⁷ Fol 28 tal-proċess.

apartments.”¹⁸ Fl-istess ġurnata l-konvenut irrisponda u ssuġġixxa li l-kirja bejn Novembru u Marzu kellu tkun ta’ €1,200 kull xahar kull appartament u bejn April u Ottubru l-kirja kellha tkun ta’ €1,500 fix-xahar għal kull appartament. F’din l-istess korrisspondenza l-konvenut qalilhom hekk “*We will extend the contract in hand for another year.*”¹⁹ Roberto Debono ssuġġerixxa r-rata ta’ €2,600 fix-xahar is-sena kollha u fir-rigward tal-estenzjoni tal-kuntratt, irrisponda hekk: “*And we extend contract for another year. So if agreed, do we sign on the contract or just keep the one we have?*”²⁰ Jidher mill-korrisspondenza sussegwenti li Roberto Debono qabel mar-rata ssuġġeriet mill-konvenut li fis-17 t’Ottubru 2019 irrisponda hekk²¹:



Għal din il-korrisspondenza, Roberto Debono rrisponda fil-5:11 tal-istess ġurnata jinfurmah li huwa qiegħed jaqbel mal-kundizzjonijiet: “*Ok agreed to the below conditions.*”²²

- h. Min-Novembru 2019 l-atturi żammew il-penthouses bil-kondizzjonijiet kif mifthemma mal-konvenut.

¹⁸ *ibid.*

¹⁹ Fol 29 tal-proċess.

²⁰ *ibid.*

²¹ Fol 30 tal-proċess.

²² *ibid.*

- i. Fil-15 ta' Marzu 2020 Roberto Debono bagħat korrisondenza lill-konvenut jitolbu jikkunsidra jirrinunzja għall-kirja tax-xahrejn li kienu għejjen u dan in segwietu għal imxijja tal-Covid-19.
- j. Fl-istess għurnata l-konvenut infurmah li ma jistax jirrinunzja għall-kirja u qallu li għandu l-għażla li jagħti *notice* 3 xhur qabel li jkun ser jitermina l-kuntratt u l-kuntratt jiġi terminat.
- k. Fis-17 ta' Marzu 2020 Roberto Debono informah li m'għandux likwidita u talbu jinfurmah jekk hux lest li jassistihom waqt din il-kriżi globali. Frank Dimech irrispondih billi għamel referenza għall-korrisondenza preċidenti. Għal din ir-risposta, Roberto Debono qallu li *"Since you are being unreasonable, in face of this crisis, we have no other option but to terminate our agreement with immediate effect."*²³ Il-konvenut irrispondih fl-istess għurnata u qallu li *"I shall be seeking legal advice from my lawyer and it is likely that you will be receiving a letter from him shortly with regard to the rent due since rescinding the contract requires 3 months notice."*²⁴
- l. Fil-fatt fl-14 ta' Lulju 2020 il-konvenut bagħat ittra ufficċjali lill-atturi fejn fisser fiha li *"stante li t-twaqqif ta' din il-kirja da parti tagħkom tmur kontra t-termini u kundizzjonijiet tal-kirja, permezz tal-prezenti qiegħdin tigu interpellati sabiex fiz-zmien tliet ijiem mid-data tan-notifika ta' din l-ittra tahllsu s-somma ta' sitt xhur kera 'notice', thallsu l-kontijiet relatati mad-dawl u ilma u il-penali kontemplata fl-istess kundizzjonijiet."*²⁵

Ikkunsidrat;

Fatti.

- 27. Mill-provi prodotti jidher li hemm qbil fuq il-fatti u fuq is-sekwenza ta' kif graw l-affarijiet hliet jekk mill-1 ta' Novembru 2019 'il quddiem kienx hemm kuntratt ta' kera vigenti bejn il-partijiet.
- 28. Bħala riassunt tal-fatti irriżulta li fis-7 t'Ottubru 2015 il-partijiet iffirmaw kuntratt ta' kera għal żewġ penthouses bin-numru internament immarkati 5 u 6,

²³ Fol 32 tal-proċess.

²⁴ *ibid.*

²⁵ Fol 33 tal-proċess.

formanti parti minn blokk bin-numru uffiċċjali 4, Battery Street, Valletta, illum magħrufa bħala Barrakka Suites. Dan il-kuntratt sar għal 3 snin, fejn l-ewwel sena kienet *di fermo* u r-rimanti sentejn kienu *di rispetto*. Il-partijiet kellhom il-fakulta li jagħtu pre-avviż ta sitt xhur jekk xi hadd minnhom xtaq jittersmina l-kuntratt. Il-kuntratt jagħti l-possibilita wkoll li jidhlu f'kuntratt ta' kiri ieħor wara li jigi fi tmiemu dan il-kuntratt.

29. Fi Frar 2018, meta kien qiegħed joqrob iż-żmien li l-kuntratt lokatizzju jigi fi tmiemu, Roberto Debono ikkuntatja lil Frank Dimech jinfurmah bl-interess tagħhom li jgeddu l-kuntratt għal sitt snin, iżda finalment jidher li qablu fuq tlett snin u kien għalhekk li fil-11 t'April 2018 gie ffirmat kuntratt bil-kundizzjonijiet identiċi għal dak preċedenti bid-differenza pero li għamlu emendi fuqu u hdejn kull emenda għamlu firma tagħhom u wkoll firma bid-data fuq kull paġna tal-kuntratt iżda d-data tal-kuntratt baqa' l-istess u cioè 7 t'Ottubru 2015, mingħajr mittiefsa. Il-bdil li sar f'dan il-kuntratt kienu tnejn u cioè (a) bidla fis-sena meta ser jibdew jgħoddu t-tlett snin u cioè kien hemm bidla mis-sena 2015 għas-sena 2018, u (b) bidla fir-rata tal-kera. Dan l-aħħar kuntratt kien jigi fi tmiemu fil-31 t'Ottubru 2021.
30. Ġara li l-atturi bdew jirriskontraw xi diffikultajiet finanzjarji fil-ġestjoni tal-penthouses u dan peress li kellhom dħul anqas minn dak li kienu antiċipaw u kien għalhekk li avvċinaw lill-konvenut sabiex jiftiehm fuq rata ta' kirja ġdida. Mill-atti jidher li fil-21 ta' Marzu 2019 kien sar qbil li l-kirja kellha tinzel għal €3,400 fix-xahar għaž-żewġ penthouses. Ġara wkoll li fl-istess korrisondenza il-konvenut Dimech informa lil Debono li huwa ma kellux interess li jkompli jikrillhom il-penthouses mill-1 ta' Novembru 2019 u li għalhekk kien qed jittersmina l-kirja b'effett mill-1 ta' Novembru, 2019.
31. Skont il-klawżola 4 tal-kuntratt fuq imsemmi, kull parti kellha l-possibilita li tittersmina l-kuntratt billi tagħti avviż sitt xhur qabel. F'dan il-każ, il-konvenut ta lill-atturi pre-avviż ta' aktar minn sitt xhur biex b'hekk il-kirja kellha tigi fi tmiema fil-31 t'Ottubru 2019.
32. Waqt li kienu f'dan il-perjodu resqin lejn it-terminazzjoni tal-kirja, l-atturi avvċinaw lill-konvenut sabiex jinneogzjaw *management agreement* tal-penthouses minflok kirja. Il-konvenut ma qabilx ma din il-proposta.
33. Id-disżgwid bejn il-partijiet dwar l-interpretazzjoni tal-fatti jibda minn hawn.

34. Filwaqt li l-atturi jsostnu illi wara l-31 ta' Ottubru, 2019 kienu qegħdin joperaw mingħajr kuntratt ta' kiri iżda kellhom ftehim verbali ta' *management agreement*, il-konvenut jinsisti li kien hemm estenzjoni ta' sena tal-kuntratt tal-kiri li kellhom bejniethom.

Ikkunsidrat

L-Eċċezzjoni Preliminari tal-Konvenut li l-Kawża Odjerna hi Inutli

35. Bl-ewwel eċċezzjoni tiegħu l-konvenut jgħid hekk: "Illi preliminarjament fuq din il-vertenza hemm kawza quddiem il-Bord tal-Kera u għalhekk din il-kawza giet intavolata inutilment".
36. Huwa minnu li quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera hemm proċeduri għaddejjen fl-ismijiet inversi bin-numru tal-applikazzjoni 172/2020 MV. B'digriet tad-29 ta' Novembru 2022, il-Bord laqgħa t-talba għas-soprassessjoni pendenti l-kawża odjerna, liema talba kienet saret minn Debono u Spiteri Cornish.
37. Fin-nota ta' sottomissjonijiet l-atturi fessru li fil-kawża li qiegħda tinstema quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera l-atturi eċċepew li ma kien jeżisti ebda kuntratt ta' kera skont il-liġi, allura kienu obbligati li jiftħu l-kawża odjerna sabiex din il-Qorti tkun tista tiddetermina il-validita tal-kuntratt ta' kera o meno.
38. L-ewwel proviso ta' **Artikolu 1525 tal-Kodiċi Ċivili** kif emendat bl-**Att XXVII tal-2019** jipprovdu illi:

"Il-Bord li Jirregola l-Kera (hawn aktar 'il quddiem msejjaħ "il-Bord tal-Kera") maħtur bis-saħħa tal-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini għandu jiddeċiedi l-materji kollha li jolqtu kirjiet ta' fondi urbani li jinkludu fondi residenzjali kif ukoll fondi kummerċjali, inkluż kawżi li jirrigwardaw l-okkupazzjoni ta' fondi urbani fejn dawn il-kirjiet ikunu ntemmu u kwalunkwe ħsara li tirriżulta matul dak il-perjodu ta' okkupazzjoni. Kirjiet oħra jaqgħu taħt il-kompetenza tal-qrati ta' ġurisdizzjoni ċivili u fil-każ ta' kiri ta' raba' għandhom jaqgħu taħt il-kompetenza tal-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba' maħtur bid-dispożizzjonijiet tal-Att dwar it-Tiġdid ta' Kiri ta' Raba':

Iżda kwistjonijiet dwar il-validità ta' kuntratt ta' kirja, għandhom jiġu mistharrġa mill-qrati ta' ġurisdizzjoni ċivili, b'dan illi kull kwistjoni oħra in segwitu għad-determinazzjoni ta' tali kwistjonijiet dwar validità għandha tkun fil-kompetenza tal-Bord tal-Kera.”²⁶

39. Mill-qari tar-rikors promotur tal-kawża odjerna jirriżulta li l-atturi qegħdin jitolbu dikjarazzjoni ġudizzjarja li ma kien hemm ebda kuntratt ta' kera validu bejn il-partijiet.

40. Ingħad fis-sentenza **Ronnie Camilleri vs. Abdalhady Hamood** mogħtija mill-Qorti tal-Appell (sede Superjuri) fis-26 ta' Novembru 2020 li

“Hi l-fehma ta' din il-Qorti illi *tempus regit actum*. Billi l-emenda fl-Att XXVIII tal-2019 kienet tinkludi l-emenda għall-Artikolu 1525 fejn kwistjonijiet dwar validità ta' kirja għandhom jiġu determinati mill-qrati ordinarji u billi l-kawża inbdiet wara d-dhul fis-sehh ta' din l-emenda, hi l-Prim Awla li għandha tisma' din il-kawża rigward il-validità o meno tal-iskrittura tal-kera. Hi irrelevanti għalhekk meta saret il-kirja izda hu rilevanti meta saret il-kawża.”²⁷

41. Il-Qorti tqis illi l-ewwel eċċezzjoni preliminari tal-konvenut hija infondata peress li l-liġi stess tipprovdi illi kwistjonijiet dwar l-eżistenza jew validità ta' kuntratt ta' kera għandhom jiġu deċiżi mill-qrati ordinarji u mhux mill-Bord li Jirregola l-Kera. Għalhekk tgħaddi sabiex tiċċhad l-ewwel eċċezzjoni.

Ikkunsidrat;

Mertu.

42. Bħala punt tat-tluq fil-konsiderazzjonijiet dwar il-mertu tal-kawża tajjeb jiġi ribadit illi n-natura tal-azzjoni attriċi tiddependi unikament mill-għażla tat-talbiet li jkun għamel min istitwiha u mhux mill-eċċezzjonijiet li jiġu sollevati mill-konvenut. F'dan ir-rigward il-liġi tħalli l-għażla tal-azzjoni unikament u esklussivament f'idejn l-attur għaliex ir-riperkussjonijiet ta' dik l-għażla, ewlenija fosthom l-oneru tal-aqwa prova dwar dak allegat in sostenn tat-talbiet

²⁶ Ara wkoll il-proviso tal-**Artikolu 16 (4) tal-Kapitolu 69**, l-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini.

²⁷ Ara wkoll **Alfred Ciantar et vs. Joseph Tabone** deċiża mill-Qorit Ċivili, Prim'Awla fis-26 t'Ottubru 2021 (pendenti appell).

attriċi, jaqa' fuq l-attur. (**Professur Raymond Mangion v. Whitelocke Publications Limited et.** - Qorti tal-Appell - 31 ta' Mejju, 2019; **Arthur Xuereb v. Silvio Borg** - Qorti tal-Appell - 25 ta' Ġunju, 2019). Huwa għalhekk xieraq illi l-Qorti tibda billi teżamina n-natura tal-azzjoni promotriċi.

43. Permezz tal-ewwel talba tagħhom l-atturi qed jitolbu li l-Qorti "Tiddikjara li ma jezisti ebda kuntratt ta' kera validu fil-ligi bejn il-partijiet stante li l-partijiet nagsu milli jotteperaw ruhhom mad-dettami tal-Artikolu 1531A (1) u (2) tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta."
44. Dina t-talba tresqet fl-isfond tal-kawża pendenti bejn il-partijiet quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera fejn il-konvenut odjern istitwixxa kawża kontra l-atturi jitlob illi l-Bord jiddikjara illi l-atturi, konvenuti f'dik il-kawża, "kisru l-obbligi minnhom assunti permezz ta' l-iskrittura lokatizzja datata 7 ta' Ottubru, 2015 kif sussegwentement emendata bi ftehim bejn il-partijiet" u li jiġu kkundannati jħallsu s-somma ta' €24,469.00.
45. Fi kliem ieħor, permezz tal-kawża odjerna l-atturi qed jitolbu dikjarazzjoni gudizzjarja illi fiż-żmien li huma rritorjanaw iċ-ċwieviet taż-żewġ penthouses lill-konvenut ma kien hemm l-ebda kuntratt ta' kera viġenti bejniethom u għallura ma kisru l-ebda kuntratt.
46. L-ewwel kuntratt ta' kera li l-partijiet iffirmaw bejniethom huwa datat 7 ta' Ottubru, 2015²⁸ magħmul għal żmien tlett snin b'effett mill-1 ta' Novembru, 2015, l-ewwel sena *di fermo*, l-kumplament *di rispetto*. Jingħad hekk fi klawnsola numru 4: "Both parties agree that a six months notice period shall be given in advance in the case that either of the parties will not have the intention to renew the lease." Imbagħad klawnsola 5 tipprovdi illi "There shall be no right or obligation of renewal of the present Agreement at the expiration of the three year period of lease ... It will be solely at the discretion of the parties to enter into any subsequent contract of lease....."
47. Fil-11 ta' April 2018, sitt xhur skorruti bogħod mill-iskadenza tal-ewwel kuntratt ta' kera, il-partijiet, minflok ma rredigew kuntratt ta' kera ġdid, użaw kopja tal-ewwel kuntratt tal-2015 u nizlu fih xi emendi sabiex jirrifletti dak li kienu qed jiftehmu dwar l-estensjoni tal-kirja li kienet viġenti u ċioe' ftehmu kuntratt ta' kera ġdid għal tlett snin oħra b'effett mill-1 ta' Novembru, 2018, sena *di fermo*

²⁸ Kopja a fol. 6

u sentejn *di rispetto*; bil-kera ta' €4,000 kull xahar għat-tlett snin; mill-bqija bl-istess kondizzjonijiet.

48. B'email tal-21 ta' Marzu, 2019 il-konvenut avza lill-atturi illi kien qed jilqa' t-talba tagħhom li jirriduċi l-kera għal €1,700 fix-xahar għal kull appartament u fl-istess ħin kien qed jagħti avviż ta' terminazzjoni tal-kuntratt ta' kera b'effett mill-1 ta' Novembru, 2019, u cioe' għeluq is-sena *di fermo* miftehema. B'email datata 22 ta' Marzu, 2019 l-atturi irrispondew illi fl-1 ta' Novembru, 2019 kienu ser jirritornaw iċ-ċwieviet taż-żewġ penthouses.
49. Meta qorob iż-żmien li l-atturi jirritornaw iċ-ċwieviet lill-konvenut, l-atturi bgħatu lill-konvenut email datata 16 ta' Ottubru, 2019 li permezz tagħha għamlu proposti dwar ftehim ta' *management* tal-kiri bil-ħlas tagħhom ikun persentaġġ mill-profitt generat mill-kiri. Dwar dan jidher li qatt ma laħqu ftehim pero' laħqu ftehim li jestendu l-kuntratt ta' kera bi żmien sena. B'email tas-17 ta' Ottubru, 2019 il-konvenut kiteb lill-atturi jinformhom li kien hemm qbil li l-kirja tiġi estiża b'sena sal-31 ta' Ottubru, 2010 (recte: 2020), bil-kera tkun minn Novembru 2019 sa Marzu 2020 €1,200 kull xahar għal kull appartament u minn April 2020 sa Ottubru, 2020 bil-kera ta' €1,500 fix-xahar għal kull appartament; pagabbli kull 25 tax-xahar bil-quddiem. L-atturi irrispondew b'email tas-17 ta' Ottubru 2019 li kienu qed jaqblu.
50. Fil-15 ta' Marzu, 2020, l-atturi talbu lill-konvenut jaħfrilhom il-kera ta' xahrejn minħabba l-pandemija Covid-19. B'email tal-istess jum il-konvenut irrisponda li ma setax jilqa' t-talba tagħhom.
51. B'email tas-17 ta' Marzu, 2020 l-atturi informaw lill-konvenut illi kienu qed jitterminaw il-ftehim ta' bejniethom b'effett immedjat: "In face of this crisis, we have no other option but to terminate our agreement with immediate effect."
52. Il-kwistjoni ta' bejn il-partijiet li teħtieġ tiġi hawn deċiża hi jekk fis-17 ta' Marzu, 2020 kienx hemm kuntratt ta' kera vinkolanti bejn il-partijiet, u f'każ affermattiv, taħt liema kondizzjonijiet.
53. Il-konvenut jikkontendi li fis-17 ta' Marzu, 2020 kien hemm vinkolanti kuntratt ta' kera bejniethom li kien jirrikjedi pre-avviż ta' terminazzjoni ta' sitt xhur , filwaqt li l-atturi jikkontendu illi la darba il-konvenut kien ta l-avviż tat-terminazzjoni b'effett minn Novembru 2019 u ma reġġhux iffirraw kuntratt ta'

kera ġdid, allura meta waqfu fiesrem il-ftehim ta' bejniethom f' Marzu 2020, ma kienx hemm kuntratt ta' kera jorbothom dakinhar.

54. Essenzjalment l-atturi isejsu l-azzjoni tagħhom fuq il-premessa illi għalkemm bl-iskambju ta' emails tas-17 ta' Marzu, 2020 huma kienu laħqu ftehim illi l-atturi jikru l-penthouses għal sena oħra b'effett minn Ottubru 2019 sa Ottubru 2020, bil-kera miftehema tkun minn Novembru 2019 sa Marzu 2020 €1,200 kull xahar għal kull appartement u minn April 2020 sa Ottubru, 2020 bil-kera ta' €1,500 fix-xahar għal kull appartement; pagabbli kull 25 tax-xahar bil-quddiem; bil-fatt li ma ffirmaw l-ebda skrittura li tirrifletti dak il-ftehim ġdid ta' kera allura jikkontendu l-atturi li ma kien hemm l-ebda irbit bejn il-partijiet u li setgħu jitterminaw meta jridu mingħajr ebda restrizzjoni.
55. Fil-fehma tal-Qorti l-atturi m'għandhomx raġun.
56. Eżami tal-iskambju ta' emails bejn il-partijiet b'mod partikolari dak tas-17 ta' Ottubru 2019 juri biċ-ċar illi effettivament il-partijiet laħqu ftehim li l-kirja tiġi estiża għal sena oħra bir-rati kif indikati fl-emails. Il-quantum tal-kera ġie miftiehem bħalma ġie miftiehem ukoll il-perijodu ta' sena.
57. Mhux biss il-partijiet laħqu ftehim izda bdew jattwawh fis-sens illi b'effett minn Ottubru 2019 il-kirja ġiet ridotta għal €1,200 fix-xahar għal kull appartement. Kien biss meta wasal April 2020 u l-kirja kellha toġhla għal €1,500 fix-xahar għal kull appartement li nqala d-disgwid bejn il-partijiet li wassal sabiex l-atturi jitterminaw il-ftehim b'effett immedjat u jivvakaw iz-zewġ proprjetajiet.
58. Għall-atturi wara Ottubru 2019 ma kien hemm l-ebda kuntratt ta' kera vinkolanti bejn il-partijiet u dan peress li ma ffirmawx ftehim ġdid.
59. Fil-fehma konsiderata tal-Qorti il-fatti juru mod ieħor.
60. Kien l-attur Roberto Debono stess li fis-17 ta' Ottubru, 2019 fil-12:53 bgħat email lill-konvenut jgħidlu "Ok we agree on a flat rate of EUR 2,600 per month flat rate all year round..... And we extend contract for another year. So if agreed, do we sign on the contract or just keep the one we have?" (sottolinear tal-Qorti).
61. B'email fl-istess jum mibgħuta fis-1.10pm jibgħat hekk l-attur Roberto Debono lill-konvenut: "Anyway then we do as suggested by you. November to March

1200 April to October 1500..." Dan gie konfermat b'email tal-konvenut li intbghatet fl-istess jum mill-konvenut fl-4.37pm.

62. Fil-fehma tal-Qorti, m'ghandux ikun hemm dubju li l-partijiet ftehm u li jestendu l-kuntratt ta' kera b'sena oħra bil-kera mensili ridotta kif fuq imsemmi.

63. L-atturi jikkontendu illi għaladarba l-konvenut kien ittermina l-kirja b'effett mill-31 ta' Ottubru, 2019, kien hemm il-htieġa *ad validitatem* ta' kuntratt ta' kera għdid sabiex jitqies li mill-1 ta' Novembru 2019 'il quddiem kien hemm kuntratt ta' kera vinkolanti. Jgħidu hekk fis-sbatax-il premessa tagħhom: "17..... ai termini ta' Klawnsola 34 tal-kuntratt tal-11 ta' April 2018 li kien skada b'mod definittiv fil-31 ta' Ottubru, 2019 wara l-avviz bil-miktub tal-intimat stess, l-ebda ftehim, kemm jekk b'mod verbali jew mod iehor, li seta' sar qabel jew wara l-istess kuntratt, ma seta' jipprevali fuq dak il-kuntratt li kien skada."

64. L-attur xhed illi wara li l-konvenut kien tahom l-avviz ta' terminazzjoni b'effett minn Novembru 2019 "Jien u Clifford ma xtaqniex nitilfu dawn l-appartamenti ghax ghalkemm ma konniex qed naghmlu l-qliegh li xtaqna, xorta kien dejjem ahjar li noperaw l-appartamenti tagħna bil-flessibilita' u l-possibilita' li l-penthouses kienu fil-pussess tagħna wkoll."

65. Għall-atturi għaladarba ma giex iffirmit kuntratt ta' kera għdid li jirregola r-relazzjoni ta' bejn il-partijiet b'effett mill-1 ta' Novembru, 2019 allura huma ma kienux marbutin b'kuntratt ta' kera bil-konsegwenza li setgħu jitterminaw dak l-arrangament meta jridu.

66. Artikolu 1525 tal-Kodiċi Ċivili:

1) Il-kuntratt ta' kiri, sew ta' haġa kemm ta' xogħol, jista' jsir sew b'kitba kemm bil-fomm, iżda l-kuntratt ta' kiri ta' fond urban u ta' dar għall-abitazzjoni u ta' fond kummerċjali li jsirwara l-1 ta' Jannar, 2010 għandu jsir bil-kitba

67. Artikolu 1531A tal-Kodiċi Ċivili:

(1) Għar-rigward ta' kirja ta' fond urban u ta' dar għall-abitazzjoni u ta' fond kummerċjali li jsiru wara l-1 ta' Jannar, 2010, il-kuntratt ta' kiri għandu jkun bil-miktub u jstipula:
(a) il-fond li ser jinkera;

- (b) l-użu miftiehem;
 - (ċ) iż-żmien li għalih dak il-fond ikun ser jinkera;
 - (d) jekk dan il-kera jistax jiġġedded u kif;
 - (e) kif ukoll l-ammont ta' kera u l-mod kif dan għandu jithallas.
- (2) Fin-nuqqas ta' wieħed jew aktar minn dawn ir-rekwiżiti essenzjali, il-kuntratt ikun null.
- (3) Il-kirja ta' fond urban, dar għall-abitazzjoni u fond kummerċjali li ssir wara l-1 ta' Jannar, 2010 għandha tkun regolata esklussivament bil-kuntratt ta' kera u bl-artikoli ta' dan il-Kodiċi:
- Iżda li kirjiet residenzjali privati għandhom ikunu regolatimill-Att dwar il-Kirjiet Residenzjali Privati.

68. Il-kuntratt ta' kera ġdid iffirmit fuq abbozz tal-ewwel kuntratt b'emendi u li ġie ffirmit fil-11 ta' April 2018 jistipula fi **klawsola 5** illi "There shall be no right or obligation of renewal of the present Agreement at the expiration of the three year period of lease subject of this Agreement. Furthermore, it will be solely at the discretion of the parties to enter into any subsequent contract of lease any future period, with such subsequent contract being subject to the parties' mutual written consent and to any revision of rents and conditions as the parties deem appropriate."

69. Kif taraha din il-Qorti, huwa minnu li l-konvenut ta lill-atturi avviz ta' terminazzjoni tal-kuntratt b'effett mill-1 ta' Novembru, 2019; pero' huwa daqstant minnu wkoll illi ma hemm xejn kontra l-ligi jew kontra l-ordni pubbliku jew illeċitu illi min ikun ta congedo, jirtiraha dik il-congedo bi ftehim mal-parti l-oħra qabel id-data tat-terminazzjoni. U hekk ġara f'dan il-każ proprju fuq talba, u tista' tgħid fuq insistenza tal-istess atturi. Mill-atti jirriżulta illi fit-terminu tal-congedo kienu l-atturi stess li reġgħu inizjaw id-diskussjoni mal-konvenut dwar il-possibilita' li ma jtilqux iż-żewġ penthouses minn idejhom għaliex fi kliemhom stess kienu jagħtuhom ċertu flessibilita' tenut kont li fl-istess blokk għandhom żewġ appartamenti oħra li ukoll jinkrew għal skopijiet ta' kirjiet qosra.

70. Terġa u tgħid, **klawsola numru 4** tal-kuntratt ta' kera ffirmit fil-11 ta' April 2018 ma tgħidx illi l-avviz tat-terminazzjoni tal-kirja għandu jingħata bil-miktub. Il-konvenut bgħat l-avviz tat-terminazzjoni permezz ta' email u ma jidherx li l-partijiet kellhom xi dubju fl-iskambju ta' emails ta' Ottubru 2019 illi l-konvenut kien qed jirtira l-congedo mogħti sitt xhur qabel.

71. Għalhekk fil-fehma tal-Qorti l-iskambju ta' emails ta' bejn il-partijiet li seħħ f'Ottubru 2019 ħassar, qabel ġie fi tmiemu l-kuntratt ta' kera, il-congedo li l-

konvenut kien ta precedentement bil-konsegwenza li r-relazzjoni ta' sid u inkwilin ta' bejn il-partijiet baqgħet u kompliet tiġi regolata bil-kuntratt iffirmit fil-11 ta' April, 2018 bil-modifika fil-*quantum* tal-kera pagabbli. Jidher ċar għall-Qorti illi dan kien il-ħsieb espress bl-aktar mod ċar fl-iskambju ta' emails ta' bejn il-partijiet liema ħsieb espress ġie effettivament attwat minn Ottubru 2019 sa Marzu 2020.

72. Ma kien hemm bżonn l-ebda kuntratt ta' kera ġdid kif qed jikkontendu l-atturi sabiex ikun hemm kuntratt ta' kera validu.
73. Kien biss meta ġew għall-awment tal-kera li f'daqqa waħda l-atturi bdew isostnu li ma kellhom l-ebda rabta mal-konvenut għaliex ma kienux iffirmit kuntratt ta' kera ġdid. Tajjeb jiġi rimarkat illi fi kliem il-liġi stess il-kuntratti għandhom jiġu esegwiti bil-bona fidi, u jobbligaw mhux biss għal dak li jingħad fihom, iżda wkoll għall-konsegwenzi kollha li ġġib magħha l-obbligazzjoni skont ix-xorta tagħha, bl-ekwità, bl-użu jew bil-liġi (**Art. 993, Kap. 16**).
74. Il-ħlas u l-aċċettazzjoni tal-kera minn Novembru 2019 'il quddiem huma xhieda li l-kuntratt ta' kera ta' bejn il-partijiet iffirmit fil-11 ta' April, 2018 kien għadu in vigore u li l-congedo, mogħti f'Marzu 2019 permezz ta' email, kien ġie bonarjament irtirat permezz ta' email oħra. Il-ħlas u l-aċċettazzjoni tal-kera minn Novembru 2019 'il quddiem hija turija inekwivoka illi l-partijiet riedu jkomplu bir-relazzjoni ta' sid il-kera u inkwilin u li l-unika kambjament li riedu jagħmlu għall-kuntratt ta' bejniethom kien li jirriduċu l-kera. Kif għar-riduzzjoni tal-kera ma kienx meħtieġ l-ebda kuntratt ta' kera ġdid hekk ukoll ma kien meħtieġ l-ebda kuntratt ta' kera ġdid ġialadarba l-konvenut irtira l-avviż tat-terminazzjoni tal-kirja qabel mal-kirja ġiet terminata. (Ara. **Alfred Spampinato v. Joseph Muscat** - Appell Kummeċjali - 11 ta' Frar, 1992; **Carmelo Mallia et. v. Mary Doris Montebello** - Qorti tal-Appell (Inferjuri) - 10 ta' Ġunju, 2022).
75. Il-Qorti tqis illi l-partijiet kienu ben konsapevoli ta' dak li kienu qed jinnegozjaw u jikkuntrattaw dwar riduzzjoni fil-*quantum* tal-kera. Mill-bqija ma varjaw xejn.
76. Jekk fin-negozjati għar-riduzzjoni fil-kera l-atturi kellhom il-ħsieb mhux espress li jirriduċu jew jeliminaw l-obbligu ta' avviż ta' sitt xhur għat-terminazzjoni tal-kirja; kellhom jesternaw tali ħsieb mal-konvenut sabiex jaraw jekk dak il-ħsieb kienx aċċettabbli għalih. Minn dan kollu ma għamlu xejn l-atturi; ħadu l-kunsens tal-konvenut sabiex jirriduċi l-kera minn Novembru 2019 'il quddiem u

stennew sa Marzu 2020 sabiex għall-ewwel darba jibdeu jallegaw illi l-ftehim ta' bejniethom minn Novembru 2019 'il quddiem kien null.

77. Fit-tieni lok huwa ferm stramb li l-atturi qegħdin jinsistu fuq l-applikazzjoni ta' din il-klawżola issa, meta f'April 2019, kienu l-atturi stess li talbu riduzzjoni tal-kirja permezz ta' korrisondenza elettronika u sar qbil fuq ketra ridott minn dak imsemmi fil-kuntratt permezz ta' korrisondenza elettronika wkoll. Dan il-ftehim ma ġiex segwiet b'emendi fil-kuntratt tal-kera.
78. F'dan ir-rigward, apparti dak fuq spjegat, il-Qorti tagħmel referenza għall-klawżola oħra tal-kuntratt u cioè klawżola 37 li jaqra hekk: "*Any communications required by this agreement between the parties shall be made by email followed by a registered letter.*"²⁹ Waħda mill-kommunikazzjonijiet li jissemma fil-kuntratt hija proprju n-notice. F'dak il-każ sabiex in-notice tkun valida kien jeħtieġ li apparti li tintbagħat korrisondenza elettronika dik kellha tiġi segwieta b'ittra registrata. L-atturi naqsu milli juru li fil-fatt il-konvenut bagħtilhom tali avviz b'ittra registrata. Dan iwassal lill-Qorti sabiex tqis li ma jistax jingħad li l-kuntratt ġie terminat jew 'skada' biex tużu l-kelma tal-atturi u dan stante li l-email tal-konvenut dwar il-congedo ma ġietx segwita b'ittra registrata ai termini ta' klawzola 37 u għalhekk f'kull ipoteżi l-avviz tal-congedo ma jistax jitqies bħala wieħed validu.
79. Huwa evidentament għall-din il-Qorti illi dak li kienu qegħdin jiftiehm fuq l-partijiet f'Ottubru 2019 kienet modifika tal-kirja eżistenti li ma kinitx skadiet u jidher mill-korrisondenza li ma kien qiegħed isir ebda ftehim fuq *managament agreement*, kuntrarjament għal dak li jgħidu l-atturi.
80. Din il-fehma tal-Qorti tkompli tisaħħaħ anke meta wieħed iħares lejn id-deskrizzjoni li jagħti Roberto Debono għal pagament li baqa' jagħmel lil Dimech wara Ottubru 2019: "*Payment **rent** Frank Dimech [...]*"³⁰ u baqa sal-aħħar korrisondenza ta' Marzu 2020 jagħmel referenza għal-kera: "*In view of this we would like you consider waiving the **rent** for the coming 2 months.*"³¹ Anke waqt il-kontro-eżami huwa jikkonferma li l-ħlas kienet ta' kera:

²⁹ *ibid.*

³⁰ Fol 149 tal-proċess.

³¹ Fol 31 tal-proċess.

“Xhud : Ahna bqajna mieghu bil-kliem ghallinqas li ghax ahna tkellimna wkoll barra l-emails, li ahna sakemm ha jibqa’ ma jbieghhomx ahna nhallsu dak it-tip ta’ ammont fix-xahar ...

Dr. Jason Grima : Bhala kera imma.

Xhud : Sort of.

Dr. Jason Grima : Mhux sort of. Bhala kera.

Xhud : Yes. Bhala kera li qed nuzawhom. Issa l-kuntratt originali kien skada f’Settembru jigifieri ahna ma konnix ghamilna kuntratt iehor minn hemmhekk.”³²

81. Imiss allura jigi mistharreg jekk minn Novembru 2019 kienx hemm kuntratt. Jekk wiehed jifli sew x’kien inbidel, wiehed jinnota li dak li inbidel kienet ir-rata tal-kera li kellha titħallas, xi ħaġa li precedentement kienet seħħet ukoll f’April 2019 u għal dak il-bdil ma kienu saru ebda emendi fil-kuntratt u l-partijiet qagħdu fuq dak minnhom mifthiem kif reġistrat fl-iskambju ta’ emails ta’ bejniethom. In oltre kienu l-atturi stess li qablu li jkunu marbuta bil-kundizzjonijiet tal-kuntratt lokattizzju li kellhom diġa bejniethom, liema kuntratt kien jiskada fil-31 t’Ottubru 2021.
82. Huwa ċar li sal-31 t’Ottubru 2019, l-inkwilini atturi kellhom kuntratt validu u li qablu li jkomplu jikru l-penthouses għal sena oħra kif permess li jsir skont il-kuntratt tal-2018. Li kieku l-perjodu tan-*notice* kien għadda mingħajr ma gie irtirat f’dak il-każ il-kuntratt tal-kera kien ikun laħaq intemm u kien ikollhom raġun l-atturi jinsistu li kien hemm il-ħtieġa ta’ kuntratt ta’ kera ġdid. Pero’ mhux dak li seħħ f’dan il-każ.
83. Dak li ġara hawnekk huwa li bil-ftehim li sar fis-17 t’Ottubru 2019, il-konvenut irrinunzja għal dik in-*notice* li kien ta sabiex b’hekk il-kuntratt li kellhom bejniethom il-partijiet baqa’ għaddej u baqa’ jorbot kemm lis-sid fl-obbligi tiegħu kif ukoll lill-inkwilini fl-obbligi tagħhom.
84. Irrizulta anke mill-atti li l-inkwilini kienu għadhom fil-pussess taċ-ċwieviet tal-penthouses sa Marzu 2020 u sa Marzu 2020 kienu għadhom qegħdin jieħdu prenotazzjonijiet u jħallsu l-kirja lill-konvenut Frank Dimech.

³² Fol 144 tal-proċess.

85. Din il-Qorti għalhekk issib li bejn il-partijiet kien hemm kuntratt ta' kera in vigore u ma kien jehtieg li jsir ebda kuntratt ta' kirja oħra.
86. Għaldaqstant, magħmula dawn il-konsiderazzjonijiet, il-Qorti hi tal-fehma illi f'Marzu 2020 il-partijiet kienu għadhom marbutin bil-kuntratt ta' kera li ffirmaw fil-11 ta' April, 2018 ħlief li l-quantum tal-kera kien gie ridott fuq talba tal-atturi u bl-aċċettazzjoni tal-konvenut kif jirriżulta mill-iskambju ta' emails ta' bejn il-partijiet fiż-żmien rilevanti.
87. In oltre, ma' dan kollu l-Qorti tieħu kont tal-atteggjament tal-partijiet fis-sens illi l-intenzjoni kienet waħda ċara u ċioe li r-relazzjoni bejniethom ta' sid il-kera u inkwilin titkomplu u intwera li koll qablu li għandu jkompli japplika l-kuntratt li diġa kellhom jorbothom.
88. Intwera wkoll li l-konvenut irrinunzja għan-notice ta' terminazzjoni li huwa kien ta, nonostante li kif ingħad fil-paragrafu ta' qabel din, il-congedo ma sarx bil-mod kif stipulat fil-kuntratt ta' kera. Bir-rinunzja tal-istess bi qbil bejn il-partijiet, ifisser li kollox mar għall-*istatus quo ante* biex b'hekk ir-relazzjoni ta' bejniethom baqgħet regolata b'kuntratt lokattizzju li kellu validita sal-31 t'Ottubru 2021 bil-modifiki fil-quantum tal-kera maqbula permezz ta' skambju ta' emails. Għalhekk mhux minnu dak mitlub fl-ewwel talba illi ma kien hemm l-ebda kuntratt ta' kera validu bejn il-partijiet.
89. Permezz tat-tieni talba tagħhom l-atturi jitolbu subordinatament f'każ li l-ewwel talba tiġi miċhuda, li l-Qorti tiddikjara li ma kien jeżisti ebda kuntratt ta' kera validu jew vinkolanti b'effett ta' klawsola 34 tal-kuntratt ta' kera iffirmit fil-11 ta' April, 2018 fis-sens li dak il-kuntratt kien jipprevali fuq kwalsiasi ftehim verbali jew mod ieħor li sar qabel jew seta sar wara l-istess kuntratt. Iqisu għalhekk illi għaladarba skond l-atturi l-kuntratt ta' kera gie fi tmiemu fil-31 ta' Ottubru, 2019 bi qbil bejn il-partijiet, l-ebda ftehim verbali jew mod ieħor ma seta' jibdel jew iregga lura dik it-terminazzjoni avzata aktar minn sitt xhur qabel l-31 ta' Ottubru, 2019.
90. Il-Qorti tqis li anke t-tieni talba tal-atturi hija infondata għall-istess raġunijiet li waslu lill-Qorti tiċhad l-ewwel talba u konsegwentement qed tiċhad ukoll it-tieni talba.

91. In konkluzżjoni l-Qorti tirmarkha illi l-atturi sejsu l-premessi u t-talbiet tagħhom fuq l-allegazzjoni illi minn Novembru 2019 'il quddiem kien hemm ftehim ta' ġestjoni tal-penthouses u mhux ta' kera. Allegazzjoni din illi irriżulta anke mix-xhieda tal-istess atturi illi hija totalment infondata.
92. Magħmula dawn il-konsiderazzjonijiet il-Qorti tikkonkludi illi t-talbiet tal-atturi huma infondati u ser jiġu miċħuda.

Decide

Għal dawn il-motivi l-Qorti taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi,

1. **Tiċħad** l-ewwel eċċezzjoni tal-konventu, tiddikjara li din il-Qorti għandha l-kompetenza *rationae materiae* tiddeċiedi dwar il-validta o meno ta' kuntratt tal-kera;
2. **Tiċħad** it-talbiet tal-atturi stante li bejn Novembru 2019 u Ottubru 2020 l-atturi kienu marbuta b'kuntratt ta' kera iffirmit fil-11 ta' April, 2018 bil-quantum tal-kera bonarjament ridott kif rifless bi skambju ta' emails ta' bejn il-partijiet li seħhew f'Ottubru 2019.

Spejjeż a karigu tal-atturi.

Robert G. Mangion

Imħallef

13 ta' Lulju, 2023

Lydia Ellul

Deputat Registratur