BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

CHAIRPERSON

Rikors Nru: 248/20MV

VGW Administration Malta Limited (C77535)

Vs

James Plunket De Piro O' Connel (K.I. 163202L).

Illum 16 ta' April 2024

Il-Bord,

Ra r-rikors tas-socjeta' VGW Administration Malta Limited (C 77535)ipprezentat fir-Registru ta' dawn il-Qrati nhar it-22 ta' Dicembru 2020 fejn is-socjeta' rikorrenti ippremettiet u talbet is-segwenti:[1]

1. Illi s-socjeta rikorrenti kriet minghand l-intimat il-fond il-*Penthouse* li ghandha l-indirizz bin-numru 19, Tigne Point T5B, Tigne Point, Sliema;

2. Illi din il-lokazzjoni saret permezz ta' kuntratt datat il-wiehed u tletin (31) ta' Mejju tas-sena elfejn u tmintax (2018), (kopja tal-kuntratt hawn anness u mmarkata bhala 'Dok A'), bl-intiza li l-fond jintuza minn ufficjali tas-socjeta' rikorrenti bhala r-residenza taghhom ghal perjodu ta' tnax (12)-il xahar li jibda jiddekorri mil-ewwel (1) ta' Lulju tas-sena elfejn u tmintax (2018);

3. Illi permezz tal-kuntratt hawn fuq imsemmi, gie maqbul ukoll illi l-kera pagabbli mis-socjeta' rikorrenti lill-intimat ghall-kirja tal-fond kellha tkun dik ta' disat' elef u mitejn u hamsin Ewro (€9,250) fix-xahar, liema kera kellha tithallas dejjem b'xahar 'il quddiem. Maghdud ma' dan l-ammont ta' kera, gie maqbul ukoll li s-socjeta' rikorrenti thallas is-somma ta' mitejn u hamsin (€250) fix-xahar bil-quddiem sabiex jigu koperti hlasijiet tal-kontijiet tad-dawl u l-ilma;

4. Illi ai termini tal-klawzola numru sebgha (7) tal-kuntratt ta' lokazzjoni, is-socjeta' rikorrenti hallset lill-intimat is-somma ta' disat' elef u mitejn u hamsin Ewro (€9,250) bhala depozitu, u dan bil-hsieb li jigi rimborzat lura lis-socjeta rikorrenti wara li tintemm il-lokazzjoni;

[1] Folio 1- 2 tal-process.

5. Illi wara li ddekorrew l-ewwel tnax-il (12) xahar, is-socjeta' rikorrenti talbet estensjoni tal-kuntratt ghal tlett xhur ohra, b'dan illi l-lokazzjoni tigi terminata fit-tletin (30) ta' Settembru tal-elfejn u dsatax (2019). Jinghad ukoll li din l-estensjoni giet accettata wkoll mill-intimat;

6. Illi ghalhekk fis-sbatax (17) ta' Awwissu tal-elfejn u dsatax (2019), l-intimat, hareg l-ahhar fattura tieghu ghal pagament tax-xahar ta' Settembru, u dan kif jirrizulta minn kopja ta' din il-fattura li qeghda tigi hawn annessa u mmarkata bhala 'Dok B'. Konsegwentement, is-socjeta' rikorrenti hallset din il-fattura fit-tmienja u ghoxrin (28) ta' Awwissu tal-elfejn u dsatax (2019);

7. Illi kif miftiehem, il-fond gie vvakat mis-socjeta' rikorrenti fl-ahhar ta' Settembru tal-elfejn u dsatax (2019);

8. Illi sussegwentement, is-socjeta' rikorrenti ghamlet talba sabiex tigi rimborzata lilha s-somma ta' disat elef u mitejn u hamsin Ewro (€9,250) li hija kienet ikkoncediet bhala depozitu. Illi minkejja li hija ghamlet kuntatt ma diversi persuni, inkluz rapprezentanti tal-intimat, sabiex tigi rimborzata lilhom din is-somma, l-intimat baqa' qatt ma ghmael dan il-pagament.

9. Illi z-zamma tad-depozitu mill-intimat huwa kompletament illegali u ma hemm l-ebda raguni valida fil-ligi ghalfejn m'ghandux jigi rimborzat lura lis-socjeta' rikorrenti.

Jghid ghalhekk l-intimat James Plunket De Piro O'Connel ghaliex ma ghandux dan il-Bord prevja kwalunkwe ordni u/jew dikjarazzjoni meqjusa necessarja:

1. Jiddikjara u jikkonferma illi s-socjeta' rikorrenti imxiet u kienet konformi mat-termini u l-kundizzjonijiet kollha tal-kuntratt ta' lokazzjoni datat il-wiehed u tletin (31) ta' Mejju tas-sena elfejn u tmintax (2018);

2. Jiddikjara u jiddeciedi li l-intimat ghandu ghalhekk jirrimborza u jhallas lura lis-socjeta' rikorrenti s-somma ta' disat elef u mitejn u hamsin Ewro (€9,250), bl-imghax legali dekorribbli minn meta giet fi tmiemha l-lokazzjoni;

3. Jordna lill-intimat sabiex ihallas is-somma ta' disat elef u mitejn u hamsin Ewro (€9,250), bl-imghax legali dekorribbli minn meta giet fi tmiemha l-lokazzjoni.

Ra d-dokumenti annessi mar-rikors promutur.[2]

Ra li waqt is-seduta tal-15 ta' Lulju 2022 il-Bord laqa' t-talba ghall-hatra ta' kuraturi deputati sabiex jirraprezentaw lill-intimat assenti.[3]

Ra li fis-7 ta' Marzu 2023 il-Bord diversament ppresedut innomina lill-Avukat Dottor Tanya Sammut u l-prokuratrici legali Melissa Mary Victoria Anastasi bhala kuraturi ghall-finijiet kollha tal-ligi.[4]

Ra r-risposta tal-kuraturi deputati Dr. Tanya Sammut u l-prokuratrici legali Melissa Mary Victoria Anastasi fejn iddikjaraw li ghalkemm

[2] Folio 4- 19 tal-process.
[3] Folio 36 tal-process.
[4] Folio 40 tal-process.

ppruvaw diversi drabi jaghmlu kuntatt mal-intimat ma kellhom l-ebda success u mhumiex edotti mill-fatti.[5]

Ra l-atti kollha tal-kawza.

Sema' x-xhieda.

Ra l-affidavit ta' Pauline Vella[6].

Ra u qies il-provi u d-dokumenti kollha prodotti.

Ra li waqt is-seduta tat-30 ta' Jannar 2024[7] l-partijiet iddikjaraw li ser jistriehu fuq l-atti u li l-kawza tista' tmur ghas-sentenza.

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

Ikkunsidra:

Fatti fil-Qosor.

Ir-rikorrenti kriet il-fond ossija Il-*Penthouse*, fl-indirizz 19, T5B, Tigne Point, Sliema u dan permezz ta' kuntratt ta' lokazzjoni datat 31 ta' Mejju 2018. Il-lokazzjoni bdiet fl-1 ta' Lulju 2018 u dan versu l-kera ta' disat elef u mitejn u hamsin Ewro (€9,250) fix-xahar tithallas bil-quddiem. Skond klawsola 7 tal-kuntratt lokatizzju s-somma ta' disat elef u mitejn u hamsin Ewro (€9,250) thallset bhala depozitu bil-hsieb li jigi rimborsat lura lis-socjeta' rikorrenti wara li tintemm il-lokazzjoni.

[5] Folio 55 tal-process.
[6] Folio 60 tal-process.
[7] Folio 89 tal-process.

Is-socjeta' rikorrenti tikkontendi li din is-somma ta' disat elef u mitejn u hamsin Ewro (€9,250) ma gietx rimborsata lura anki wara li kien hemm estensjoni maqbula bejn il-partijiet sat-30 ta' Settembru 2019.

Provi

Xehdet **Pauline Vella** in rapprezentanza tas-socjeta' rikorrenti permezz ta' affidavit datat 4 ta' Lulju 2023 fejn iddikjarat li hija tahdem bhala *business operations director u money laundering reporting officer*. Tghid li l-kumpanija taghmel xoghol relatat ma' *social gaming* u ghandhom diversi ufficini madwar id-dinja. Tispjega kif fl-2018 giet appuntata certa Melanie Sinton mill-Awstralja, bhala Managing Director tal-kumpanija u allura giet mikrija l-penthouse *de quo* halli din tirrisjedi fiha. Hi spjegat it-termini tal-ftehim tal-kirja u pprezentat il-kuntratt[8] taht gurament. Tghid li qabel ma ntemmet il-kirja huma ma kellhom l-ebda diffikulta li jikkomunikaw mal-intimat pero' wara meta inqalghet il-kwistjoni fuq id-depozitu mertu ta' dawn il-proceduri ma kien hemm l-ebda risposta jew komunikazzjoni ulterjuri minn naha tieghu.

B'hekk wara diversi xhur li jippruvaw jikkomunikaw mieghu dwar ir-refuzjoni tad-depositu huma kellhom jipprocedu quddiem il-Bord.

Ikkunsidra:

[8] Folio 60- 61 tal-process.

Jidher li s-socjeta' rikorrenti qed tikkontendi li dak pattwit fil-ftehim tal-31 ta' Mejju 2018 bejn il-partijiet, b'mod partikolari il-klawsola numru (7) ma gietx rispettata mill-intimat.[9]

Il-klawsola numru (7) taqra testwalment is-segwenti:

A deposit of ***Euro 9,250*** *has been paid herewith, by lessee, such deposit to be refunded to lessee at the termination of the lease, provided that the property, after having been inspected by the lessor, is found to be in the same condition as it was when occupation was effected, fair wear and tear expected, and that the lessee has fully paid all electricity, water gas, cable TV, internet and telephone bills up to the date of termination of the lease agreement or to be kept pending until settlement is made to the lessor's satisfaction. This deposit shall be forfeited should the lessee vacate this property within the first* ***twelve*** *months of this contract which is for any reason not attributable to the lessor and all outstanding bills and damages shall be paid over and above.*

Ikkunsidra:

Il-Qrati taghna dejjem esprimew ruhhom kontra li huma jidhlu bejn il-kontraenti meta l-klawsoli tal-kuntratt ikunu cari u inekwivoci.

Il-Prim' Awla tal-Qorti Civili fic-citazzjoni **Awtorita' Marittima vs Michelle Grech** (Cit. Nru. 788/2005 AF) per Onorevoli Imhallef Anna Felice deciza fil-5 ta' Mejju 2016 qalet is-segwenti:

[9] Folio 7 sa 11 tal-process.

'Din il-Qorti tqis illi biex wiehed jara sewwa x'inhi l-qaghda bejn iz-zewg partijiet f'din il-kawza irid ihares lejn il-kundizzjonijiet tal-ftehim li sar bejniethom. F'dan ir-rigward issir referenza ghas-sentenza Malta International Airport Plc Vs Chev. Joseph M. Scicluna et noe, deciza fid-9 ta' Ottubru, 2003, fejn il-Qorti qalet is-segwenti:

"Il-principju pacta sunt servanda huwa wiehed applikat rigorosament mill-Qrati taghna, u jekk ma tirrizultax xi cirkustanza li, skond il-ligi, tista' twassal ghat-thassir tal-kuntratt, l-istess kuntratt irid jigi esegwit miz-zewg nahat."

Imbaghad il-Prim' Awla tal-Qorti Civili fis-sentenza **Dr. Gerald Montanaro Gauci ghan-nom u in rapprezentanza ta' Sea International Limited kif debitament awtorizzat vs Alex Agius Cesario** (Cit. Nru. 866/95/RCP) per Onorevoli Imhallef Raymond C. Pace deciza fil-31 ta' Jannar 2002 hemm is-segwenti:

Illi dawn il-principji gew konsistentement ribaditi mill-Qrati taghna, inkluza minn din il-Qorti kif presjeduta tant li fis-sentenza 'Emanuel Schembri et vs Leonard Ellul et' (P.A. (RCP) 30 ta' Ottubru 2000) u 'Suzanne Xuereb vs Gilbert Terreni' (P.A. (RCP) 12 ta' Lulju 2001) gie riaffermat li 'huwa principju generali fl-interpretazzjoni tal-kuntratti li dak stabbiliti fl-artikolu 1002 tal-Kap 16 u cioe' li meta' il-kliem tal-konvenzjoni, mehud fis-sens li ghandu skond l-uzu taz-zmien tal-kuntratt, hu car, ma hemmx lok ta' interpretazzjoni.' Tal-istess portata hija s-sentenza ' Alfrida Borg vs Carmen Camilleri et' (P.A. (RCP) 2 ta' Ottubru 2001).

Illi bl-aktar mod esplicitu gie ritenuto li 'il-principju kardinali li jirregola l-istatut tal-kuntratt jibqa' dejjem dak li l-vinkolu kontrattwali ghandu jigi rispettat u li hi l-volonta' tal-kontraenti kif espressi fil-konvenzjoni li kellha tipprevali u tigi osservata. 'Pacta sunt servanda'. (A.C. 5 ta' Ottubru, 1998- 'Gloria mart Jonathan Beacom et vs L-Arkitett u Inginier Civili Anthony Spiteri Staines')

Tkompli tghid dik il-Qorti:

Illi intqal anke fis-sentenza 'General Cleaners Company Limited vs Attorney General et' (P.A. (RCP) 29 ta' Novembru 2001 li 'Il-Qrati jkunu obbligati jinterpretaw il-konvenzjoni meta f'kuntratt il-partijiet ma jkunux spjegaw ruhhom car jew posterjorment ghall-kuntratt jintervjeni avveniment li jkollu bhala konsegwenza kwistjoni li ma tkunx giet preveduta u li kien hemm bzonn li tigi maqtugha u din ghandha tigi primarjament interpretata skond l-intenzjoni tal-partijiet li jkunu hadu parti fil-kuntratt u li tidher cara mill-kumpless tal-konvenzjoni' (Vol. XXIV, P. I, p.27) (ikkwotata fis-sentenza Beacon vs Spiteri -ibid, Susanne Xuereb vs Gilbert Terreni- P.A. RCP. 12 ta' Lulju 2001, Anton Spiteri vs Alfred Borg – P.A. RCP 30 ta' Novembru 2000, Emanuel Schembri vs Leonard Ellul- P.A. RCP 30 t' Ottubru 2001).

Illi ghalhekk jirrizulta, u din hi anke r-ratio tal-ligi (art. 1004 tal-Kodici Civili) illi l-interpretazzjoni li trid tinghata, meta klawsola tista' tfisser haga u ohra, din ghandha tinftiehem dik il-haga li biha jista' jkun hemm xi effetti milli dik il-haga li biha ma seta' jkun hemm ebda

effett. Disposizzjoni li tirrifletti l-principju ‚in dubiis interpretatio capienda est, ut disposition potius valeat quam pereat'.[10]

In oltre, fis-sentenza **Salvu Fenech et vs Malta Dairy Products Limited** (Cit. Nru. 1561/1997/1) deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fit-30 ta' Ottubru 2003 per Onorevoli Imhallef Raymond C. Pace intqal:

Illi dan iwassal ghall-principju iehor li jirritjeni li l-kuntratti ghandhom jigi esegwiti in bona fede u li jobbligaw mhux biss dak li jinghad fihom, izda wkoll ghall-konsegwenzi kollha li ggib maghha tali obbligazzjoni. (Joseph Francis Depares nominee vs John O' Dea nominee- A.C. – 25 ta' Gunju 1996)

Illi l-konsegwenza ta' kull ftehim ghalhekk hija li l-obbligazzjonijiet iridu jiftehmu li jaghmlu sens (jekk jista' jkun buon sens) u l-kuntratti ghandhom ikunu nterpretati in buona fede (Carmel Mifsud vs Joseph Spiteri et – P.A. (WG) 30 ta' April 1987).

Ikkunsidra:

Il-Bord iqis li s-socjeta' rikorrenti ippruvat li l-ammont ta' disat elef u mitejn u hamsin Ewro (€9,250) gie imhallas u li dan ghadu sal-gurnata tal-lum mhux rifuz lilha. L-intimat kellu kull opportunita' li jipprova il-kuntrarju waqt il-mori tal-kawza sabiex ixejjen din il-pretensjoni tar-rikorrenti.

[10] Ara l-insenjamenti u ir-referenzi li hemm ukoll fis-setenza **Mark Scicluna et vs Mary Anne Massa et.** Deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Rikors Nru. 638/2017 FDP) fis- 17 ta' Gunju 2021 per Onr. Imhallef Francesco Depasquale.

Id-dokumenti pprezentati, maghduda max-xhieda guramentata ta' Pauline Vella, rapprezentanta tas-socjeta' AGW Administration Malta Limited (C- 77535) ladarba bl-ebda mod ma huma kontraddetti jaghmlu prova cara u univoka.

Ghaldaqstant, il-Bord iqis illi ghandu jiddeciedi favur it-talba tar-rikorrenti fir-rigward tal-mertu.

Mhux l-istess jinghad ghat-talba ghall-imghax legali u senjatament minn meta ghandu jibda' jiddekorri l-imghax legali. Dan ghaliex ma ngabitx prova illi l-intimat huwa persuna fin-negozju, f'liema kaz allura l-imghax legali kien jibda jghaddi awtomatikament minn meta s-somma tkun dovuta. Il-Bord ma jistax jassumi illi l-intimat huwa persuna fin-negozju u mhux persuna privata li kriet fond li jappartjeni lilha u f'liema kaz konsegwentament sabiex jibda jghaddi l-imghax legali, r-rikorrenti kellhom jibaghtu ittra ufficcjali fejn jitolbu r-rifuzjoni tad-depozitu u l-imghax legali.

Decide:

Ghaldaqstant, ghal dawn ir-ragunijiet, il-Bord jaqta' u jiddeciedi it-talbiet tar-rikorrenti bil-mod segwenti:

1. Jiddikjara u jikkonferma illi s-socjeta' rikorrenti imxiet u kienet konformi mat-termini u l-kundizzjonijiet kollha tal-kuntratt datat il-wiehed u tletin (31) ta' Mejju tas-sena elfejn u tmintax (2018); u

2. Jiddikjara u jiddeciedi li l-intimat ghandu ghalhekk jirrimborza u jhallas lura lis-socjeta' rikorrenti is-somma ta' disat' elef u mitejn u hamsin Ewro (Ewro 9,250) u dan bl-imghax legali mid-data ta' din is-sentenza;[11] u

3. Jordna lill-intimat sabiex ihallas is-somma ta' disat' elef u mitejn u hamsin Ewro (Ewro 9,250) bl-imghax legali mid-data ta' din is-sentenza.

Spejjez ta' dawn il-proceduri huma kollha a karigu tal-intimat

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

Magistrat

Victor Deguara

Deputat Registratur.

[11] Ma jirrizultax mill-atti li kien hemm xi interpellazzjoni legali ghall-hlas tas-somma mitluba u l-imghax legali qabel il-proceduri odjerni.