MALTA

QORTI TAL-APPELL

(Sede Inferjuri)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tas-17 ta' Lulju, 2024

Appell Inferjuri Numru 90/2017 LM

Angelo (K.I. nru. 266554(M)) u
Maria sive Maryrose (K.I. nru. 442158(M)) konjuġi Cutajar
('l-appellanti')

vs.

Sharon Borg (K.I. nru. 179378(M))
('l-appellata')

Il-Qorti,

<u>Preliminari</u>

1. Dan huwa appell magħmul mir-rikorrenti **Angelo (K.I. nru. 266544(M)) u Maria sive Maryrose (K.I. nru. 442158(M)) konjuġi Cutajar** [minn issa 'l quddiem 'l-appellanti'], mis-sentenza mogħtija fl-1 ta' Diċembru, 2023, [minn issa 'l quddiem 'is-sentenza appellata'] mill-Bord li Jirregola l-Kera [minn issa 'l

quddiem ‘il-Bord’], li ddeċieda t-talbiet tagħhom fil-konfront tal-intimata **Sharon Borg (K.I. nru. 179378(M))** [minn issa ’l quddiem ‘l-appellata’], kif ġej:

“1) Jastjeni milli jqis aktar l-ewwel parti tal-ewwel eċċezzjoni tal-intimati.

2) Jiċħad it-tieni parti tal-ewwel eċċezzjoni fejn ġiet ikkwerelata l-inkompetenza ta’ dan il-Bord.

3) Jilqa’ l-eċċezzjonijiet rimanenti sa fejn kompattibbli ma dak hawn fuq deċiż.

4) Jiċħad it-talbiet kollha tar-rikorrenti.

L-ispejjeż ta’ dawn il-proċeduri jitħallsu fl-intier tagħhom mir-rikorrenti.”

<u>Fatti</u>

2. Il-fatti tal-każ odjern jirrigwardaw il-kirja tal-fond kummerċjali bin-numru erbgħa u sittin (64) magħruf bħala ‘Mary Rose Discount Store’, f’Triq Ċiċerun, Marsaxlokk, [minn issa ’l quddiem ‘il-fond’], proprjetà tal-appellanti u li huma kienu krew lill-appellata permezz ta’ skrittura privata tat-18 ta’ Ottubru, 2013, versu l-kera ta’ erbgħa u tletin Euro u erbgħa u disgħin ċenteżmu (€34.94) kuljum pagabbli kull ġimgħa bil-quddiem. Jingħad li l-appellata kienet naqset li tħallas din il-kera diversi drabi, u saħansitra qed jiġi allegat mill-appellanti li huma dovuta lilhom arretrati fis-somma ta’ sebat elef tliet mija u tletin Euro u sitta u tletin ċenteżmu (€7,300.36), u anki arretrati għall-konsum ta’ dawl u ilma fil-fond fis-somma ta’ tmint elef Euro (€8,000.00), sad-data li hija ddepożitat iċ-ċwievet tal-imsemmi fond taħt l-awtorità tal-Qorti.

<u>Mertu</u>

3. L-appellanti għalhekk istitwew proċeduri quddiem il-Bord permezz tal-preżentata ta' rikors ġuramentat fit-30 ta' Ġunju, 2017, fejn talbu lill-imsemmi Bord sabiex:

"i. TIDDEĊIEDI skont it-talba bid-dispensa mis-smigħ tal-kawża a tenur tal-Artikolu 167 tal-KAP 12 tal-Liġijiet ta' Malta;

ii. TIDDIKJARA illi l-konvenuta hija moruża fil-ħlas ta' kera a tenur tal-iskrittura ta' lokazzjoni datata tmintax (18) ta' Ottubru tas-sena elfejn u tlettax (2013) u konsegwentement TORDNA lill-konvenuta tħallas l-arretrati ta' kera dovuta lill-atturi fl-ammont ta' sebat elef, tliet mija u tletin Ewro u sitta u tletin ċenteżmu tal-Ewro (€7,330.36);

iii. TIDDIKJARA illi l-konvenuta ma ħallsitx għall-konsum tagħha, ta' dawl u ilma, spejjeż, flimkien ma' arretrati dovuti lill-ARMS fil-fond numru erbgħa u sittin (64) bl-isem ta' 'Mary Rose Discount Store', fi Triq Ċiċerun, Marsaxlokk, ammontanti għal tmint elef Ewro (€8,000);

iv. TORDNA lill-konvenuta tħallas lill-atturi is-somma ta' tmint elef Ewro (€8,000) rappreżentanti arretrati ta' dawl u ilma gravanti l-istess fond kummerċjali għall-perijodu li kienet qiegħda tikri l-imsemmi fond, liema arretrati kellhom iħallsu huma nnifishom;

Bl-ispejjeż, inklużi tal-ittri interpellatorji, u l-imgħaxijiet relattivi u l-konvenuta inġunta in subizzjoni".

4. L-appellata **Sharon Borg** ippreżentat it-tweġiba tagħha quddiem il-Bord fit-12 ta' Ġunju, 2018, wara li l-istess Bord ikkunsidra li *prima facie* hija kellha l-jedd li tippreżenta l-imsemmija tweġiba, u fejn eċċepiet is-segwenti:

"1. Illi fl-ewwel lok u preliminarjament in-nullità tar-rikors u dan stante li l-ewwel l-proċeduri bil-giljottina quddiem dan il-Bord jistgħu jiġu intavolati għall-iżgumbrament u mhux għall-pagament ta' ħlas ta' kera u t-tieni stante inkompetenza rationae materiae *għax quddiem dan l-Bord ma jistgħux jsiru talbiet għall-ħlas ta' debiti allegatament imwielda minn kwistjonijiet kummerċjali bejn il-partijiet.*

2. *Illi fit-tieni lok u dan mingħajr preġudizzju għas-suespost l-ammont mitlub ma huwiex dovut u wisq anqas kif premess ma huwa ċert jew likwidu.*

3. *Illi fit-tielet lok u insegwitu għat-tieni talba u dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost l-ammonti hekk kif mitluba fir-rikors promotur huma assolutament bla bażi kemm fil-fatt u fid-dritt* stante *li l-ebda ammont mhux dovut mill-esponenti:*

   i) ***l-ewwel** għax l-esponenti ma naqsetx milli tħallas il-kera li kienet dovuta u f'kull każ ma għandhiex arretrati ta' sebat elef, tlett mija u tletin ewro u sitta u tletin ċenteżmu tal-ewro (€7,330.36) u dan stante li kif għandu jirriżulta l-ħlas kien jsir direttament permezz ta' "*standing order*" mill-Bank u*

   ii) ***fit-tieni lok** f'kull każ għar-rigward dawn l-arretrati lil ARMS Limited r-rikorrenti għandu jħallas jekk mhux kollox ammont sostanzjali minnhom u dan għax kif irriżulta* ad insaputa *tal-esponenti, hu kien żamm fergħa tad-dawl minn tal-fond mikri lilhom direttament għal ġewwa d-dar tiegħu, li tinsab eżatt fuq il-ħanut mikri u ċioe' "Mary Rose Discount Store" u dan għal konsum personali tiegħu u konsegwentement l-esponenti għandha dritt għal ħlas lura mir-rikorrenti billi għal* circa *sentejn u nofs, ħallset kontijiet eċċessivi tad-dawl għaliex ma kienetx qed tħallas biss id-dawl tal-ħanut lilha mikri, iżda anke d-dawl li r-rikorrenti kien juża b'mod abbużiv u illegali;*

4. *Illi fir-raba' lok u dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost l-esponenti sofriet dannu tort u kaġun tar-rikorrenti u dan stante li billi l-ARMS Limited iddeċidiet li tinterrompi s-servizz u dan għax kien impossibbli għall-esponenti biex tlaħħaq ma' tali kontijiet eċċessivi u għalhekk kellha tagħlaq il-ħanut, twaqqaf in-negozju u tilfet kwantità kbira tal-stokk tagħha; dan apparti minn dawk l-ispejjes li ħarġet biex irranġat il-post u ċioe' tiswija ta'* fridges *u* freezers*, bidla ta' kumpressuri, ix-xiri ta' xkaffef ġodda għall-istore, l-introduzzjoni* CCTVs *u fanijiet u ta' liema oġġetti l-esponenti qatt ma ħadet xejn magħha u wisq inqas ġiet kumpensata imma terġa' ħalliet kollox fl-i*store *mingħajr ma għamlet użu sħiħ minnhom;*

5. *Illi fil-ħames lok u dan mingħajr preġudizzju l-esponenti sofriet dannu ulterjuri u konsegwenzjali billi hija u l-familja tagħha li flimkien kienu jidderieġu l-fond in kwistjoni spiċċaw kollha mingħajr xogħol b'mod ħesrem u mingħajr ebda tort* da parte *tagħhom;*

Għaldaqstant l-esponenti tissottometti li għar-raġunijiet hawn fuq esposti t-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda fl-intier kollu tagħhom bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti. Bl-ispejjeż u r-rikorrenti huma nġunti in subizzjoni."

Is-Sentenza Appellata

5. Il-Bord wasal għas-sentenza appellata wara li għamel is-segwenti konsiderazzjonijiet rilevanti għal dan l-appell:

"Ikkunsidra;

*Illi qabel xejn, kif ġie senjalat fl-*iter *proċesswali hawn fuq riprodott, din id-deċiżjoni qiegħda tingħata minn dan il-Bord kif illum presedut u mhux kif kien presedut waqt is-smigħ ta' dawn il-proċeduri. Dan il-fatt waħdu ma kien tal-ebda xkiel sabiex dan il-Bord kif hawn issa presedut jagħlaq dan il-ġudizzju hu (għaliex f'dan il-każ, meta saret l-assenjazzjoni, il-kawża kienet diġà mmatturat għall-għeluq tal-provi u sottomissjonijiet). Tassew, argumenti fejn ġie attakkat proċess ġudizzjarju minħabba kambjament fil-ġudikant ġew kemm -il darba miċħuda (fn. 21 F'dan ir-rigward issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet* ***George Galea vs Maria Carmela sive Marica Baldwin****, (App Ċiv Nru: 90/14/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar il-11 ta' Ottubru 2022 fejn ġie ritenut hekk: "*Din il-Qorti titlaq billi tgħid illi l-fatt waħdu li l-Imħallef li ddeċieda s-sentenza fl-ewwel istanza ma kienx l-Imħallef li sema' l-provi ma jġibx b'daqshekk in-nullità tas-sentenza appellata*". Issir referenza wkoll għal dak li kien ġie awtorevolment deċiż fis-sentenza fl-ismijiet* ***Anthony Mifsud et vs Victor Calleja****, (Appell Ċivili Numru. 354/2003/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar ild-9 ta' Jannar 2008 u ċioé: "*...l-appellanti jitilqu mill-punt li jiċċensuraw lill-ewwel Qorti talli din ma semgħatx il-provi viva voce iżda qagħdet fuq it-traskrizzjonijiet tax-xhieda ġja kompilati fl-atti.

Huma, b'dan, jikkontendu illi l-Qorti ma kellhiex l-"aħjar prova" għal liema jirreferi l-Artikolu 559 tal-Kapitolu 12. Bir-rispett dovut dan l-argoment hu għal kollox fallaċi, ġuridikament. Ibda biex, kieku kellu jigi aċċettat dak sottomess mill-appellanti jkun ifisser illi kull darba li ġudikant jissostitwixxi ġudikant ieħor il-provi jridu jinstemgħu ex novo, b'ħela ta' enerġija, dilungar u spejjeż żejda. Barra minn hekk, tali deduzzjoni tirrifletti negattivament fuq id-dehen tal-ġudikant sostitut għax ikun ifisser li dan, ġaladarba ma jkunx sema' hu l-provi viva voce, ma jkunx jista' jagħmel ġudizzju għaqli tal-eżami u l-valutazzjoni tax-xhieda li tkun traskritta. Tali raġunament, jekk aċċettat,

ċertament jinnewtralizza għal kollox il-ħtieġa tar-rakkoljiment tal-provi permezz ta' Affidavits jew permezz tal-Assistenti Ġudizzjarji, u dan kontra l-volontà tal-leġislatur li kkreja d-disposizzjonijiet relattivi dwarhom." *Per kompletezza akkademika mbagħad, il-Bord jirriferi għas-sentenza fl-ismijiet **Albert Noel Portelli et vs Paola Developments Limited et**, (Appell Ċivili Numru. 1466/2001/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar it-3 ta' Novembru 2006 fejn, b'ton qawwi, ġie enunċjat is-segwenti dictum: "*Bil-fatt waħdu li, minħabba esiġenzi ta' tqassim ta' doveri, il-kawża għaddiet minn ġudikat għal ieħor, ma għandux neċessarjament iwassal għal dak li donnhom qegħdin jinsinwaw l-appellanti, bla ma però jispeċifikaw xejn utli jew ta' sostanza. Bl-istess argument, li kieku wieħed kellu jabbraċċjah, lanqas din il-Qorti ma jmissha allura tiddeċiedi dwaru! Riflessjonijiet bla bażi ta' din ix-xorta ftit jagħmlu ġieħ lil min jasserihom u ċertament, ma jgħinu xejn għar-riżoluzzjoni ġusta u serena ta' proċedura ġudizzjarja bħal dik in kawża.*"). F'dan il-każ ma kien hemm xejn nieqes mill-atti u kollox kien traskritt. Meta dan il-Bord ingħata proċedimenti fejn ħass li kellu jerġa' jisma' xi aspett tal-proċeduri qabel m'għadda għas-sentenza, hekk għamel (fn. 22 Hekk per eżempju seħħ fejn instab li għalkemm kienet saret trattazzjoni orali finali, din ma kienitx traskritta, il-Bord talab li din terġa' sseħħ. Issir referenza għad-digriet ta' dan il-Bord fl-ismijiet **Anthony Borg et vs Carmelo Buhagiar et**, (Rik Nru: 232/2022) mogħti nhar it-3 ta' Mejju 2023).*

Illi madanakollu tinħass il-ħtieġa li l-istess Bord jirrakkolji u jispjega, anke jekk brevement, ix-xhieda miġbura f'dawn il-proċeduri u dan biex anke jserraħ moħħ il-partijiet li dik ix-xhieda prodotta ġiet debitament mixtarra.

Illi in suċċint, ix-xhieda kienet din li ssegwi.

Illi xehed Marvic Farrugia li jispjega kif ġew iddepożitati ċwievet fil-Qorti permezz ta' ċedola datata 31 ta' Jannar 2017. Jispjega wkoll kif dawn iċ-ċwievet ġew żbankati mir-rikorrenti wara li ffirmaw u niżżlu n-numru tal-karta tal-identità' tagħhom. Huwa ppreżenta l-atti relattivi. (fn. 23 A fol 45 tal-proċess)

Illi xehed ukoll Reuben Bonnici li jispjega kif ippreżenta kopja tal-kontijiet kollha relatati mal-kont intestat f'isem ir-rikorrenti Mary Cutajar. Jispjega wkoll kif kienet imtliet formola biex l-ARMS tagħmel spezzjoni fuq l-arloġġ tad-dawl u ppreżenta wkoll ir-riżultanzi tal-istess test li kien sar, fejn jispjega li l-arloġġ kien instab li huwa tajjeb. Jgħid ukoll illi kienet saret spezzjoni oħra minn Enemalta u ppreżenta kopja tagħha (fn. 24 A fol 51 et seq *tal-proċess)*

Illi r-rikorrenti xehdu wkoll b'affidavit fejn inizjalment jispjegaw dak li kienu diġà kkonfermaw fid-dikjarazzjoni ġuramentata tagħhom, iżda jżidu illi minħabba li l-intimata ma bdietx tħallas il-kera u anqas il-kontijiet, kienu qalulha biex tivvaka l-

fond. Jgħidu li Maryrose kienet marret għaċ-ċavetta fis-sena 2017 u kienu sabu lill-intimata u l-partner tagħha Toni Grech u kienu qalulha li ser jgħaddulha ċ-ċavetta iżjed tard għax kellhom iżjed xi jġorru. Jgħidu li mhux talli ma tathomx iċ-ċavetta, talli serqet kollox mill-fond inkluż containers*, qfief, għodda u kull prodotti li kien hemm. Jgħidu wkoll li dak li ma setgħetx tieħu l-intimata kissritu, bħal miżien u printer tal-irċevuti. Jispjegaw kif kienu jċemplulha kuljum u taqtalom. Jispjegaw kif f'dak il-perijodu ċ-ċavetta baqgħet għand l-intimata u t-tifel tal-intimata, Christian Borg kien qed ibiegħilhom l-affarijiet li jgħidu li serqet l-intimata mill-ħanut online. Jgħidu wkoll li meta ċ-ċavetta ġiet iddepożitata l-Qorti, u huma żbankwawha, kif daħlu fil-post sabu straġi sħiħa u dawl ma kienx hemm minħabba d-dejn mal-ARMS. Jispjegaw kif f'April 2017 kellhom iħallsu huma l-arretrati tal-ARMS u dawn trid tħallashom lura tagħhom l-intimata flimkien ma' €7,330.36ċ arretrati ta' kera. Jgħidu li l-intimata għamlet il-flus minn fuq dak li serqet mingħandhom filwaqt li r rikorrenti tfaqqru (fn. 25 A fol 203* et seq *tal-proċess).*

Illi xehdet ukoll l-intimata b'affidavit, li in suċċint (fn. 26 A fol 209 et seq *tal-proċess), hija tispjega kif kienet kriet mingħand ir-rikorrenti l-fond magħruf bħala Mary Rose Discount Store u l-kirja kienet saret skrittura bin-Nutar fit-18 ta' Ottubru 2013. Tispjega kif kienet tħallas €250 fil-ġimgħa f'kera u dawn kienu jitħallsu bi* standing order*, li baqgħet tinħareġ sal-ġimgħa meta hi kienet sfurzata titlaq mill-fond. Tispjega kif il-binja kienet maqsuma f'ħanut u fi* store*, u hi kriet biss il-ħanut u biċċa mill-*istore *filwaqt li l-biċċa ta' quddiem tal-*istore *baqat tar-rikorrenti. Tispjega li kienet rat* wires *għaddejjin mill-ħanut għall-*istore *iżda meta staqsiet lir-rikorrenti dwarhom, qalilha li dawk il-*wires *kienu ilhom skonnettjati. Tispjega wkoll li bdiet tirċievi kontijiet tad-dawl li kienet qed tqishom eċċessivi meta mqabbel mal-użu li kienet qed tagħmel mill-ħanut. B'hekk tispjega kif bdiet taħseb illi d-dawl fil-fatt mhux separat bejn il-ħanut u l-*istore.*vTispjega kif dan is-suspett ikkonfermawh tal-Enemalta meta ġew jispezzjonaw stante li sabu li l-*wires *kienu fil-fatt mqabbdin bil-kurrent jgħaddi minnhom u ma kienx hemm arloġġ separat fl-*istore*. Hija tgħid kif quddiem tal-Enemalta, ir-rikorrent ammetta li l-*istore *ma kellux meter separat, iżda tgħid li qalilhom li hi kienet taf b'dan. Hija tispjega kif meta l-ispetturi saqsewha dwar kienitx taf li kienet qed tħallas id-dawl ta' postijiet oħra, hija qaltilhom li meta rat il-*wires *u saqsietu r-rikorrent kien assiguraha li dak ma kienx hemm kurrent għaddej minnhom. Tispjega iżda li hija bdiet tissuspetta li dak li kien qallha mhux minnu meta bdiet tirċievi kontijiet għoljin li jaqbżu l-elf Ewro u li kienu eċċessivi speċjalment meta mqabbla mal-kontijiet tal-bidu tal-kera. L-intimata tispjega kif ma ttieħdux proċeduri kontra r-rikorrent għax l-Enemalta qalulha li kien qed jisraq lilha u mhux lill-Gvern. Hija tgħid li ma komplietx tħallas id-dawl u ilma minħabba li kienet taf li dawk il-kontijiet ma kienux għall-konsum tagħha biss. Tispjega kif ir-rikorrent kien jmur spiss*

ġol-ħanut jheddidha quddiem in-nies li jagħmlilha sekwestru. Tixhed ukoll illi darba minnhom wara li kienet saret l-ispezzjoni, is-Sinjura Cutajar kienet marret tgħajjat ġol-ħanut tgħidilha biex titlaq il-barra. Tgħid li hija talbitha żmien ta' ġimgħa biex iġġorr u titlaq u dan kien f'Jannar 2016. Tispjega li minħabba dan kollu hi spiċċat ħalliet warajha affarijiet b'valur ta' €5,250 u ramiet stokk b'valur ta' madwar €16,000 li għadha qed tħallasha mensilment f'pagamenti ta' €400. Tgħid li l-istokk ma ġiex aċċettat lura mill-aġent u tispjega li kellha titlaq minħabba inġustizzja u fastidju. Tispjega li spiċċat bla xogħol u bla flus tant li kellha titlob għajnuna mill-CARITAS li qed jgħinuha tħallas €400 fix-xahar. Tgħid li hija kellha toħroġ f'inqas minn 3 snin meta l-perijodu di fermo *kien ta' 5 snin u dan minkejja kulma kien jgħid il-kuntratt.*

Illi l-intimata Sharon Borg xehdet ukoll, fis-7 ta' Jannar 2021 (fn. 27 A fol 213 et seq *tal-proċess), fejn hija kkonfermat li ħarġet mill-fond in kwistjoni f'Jannar 2017 u bi żvista fl-affidavit kitbet Jannar 2016. Iċċarat ukoll li hi għamlet 3 snin u 3 xhur fil-fond u mhux 3 snin kif indikat fl-affidavit.*

*Illi l-istess intimata kompliet tixhed in kontro-eżami, mistqosija mid-difensur tarrikorrenti. Hija tispjega kif il-kera dejjem tħallset bi standing order mill-bank iżda kien hemm drabi fejn bi qbil bejnha u s-sidien il-kera, il-kera mħallsa kienet tkun ftit inqas għaliex id-differenza kienu jeħduha s-sidien f'xirja mill-ħanut stess. Tispjega kif kienet tavża lill-bank dak il-ħin stess b'Angelo Cutajar ħdejha li għal dik il-ġimgħa biss flok €250, inaqqsu l-*istanding order *għall-ammont li qed jindikala Cutajar għax id-differenza ħadha fi prodotti mill-ħanut. Spjegat kif kienet iċċempel il-Bank ta' Birżebbuġa, tavza lil ċertu Josette jew Sharon, il-Manager, u wara tgħaddiha fuq il-linja ma' Angelo Cutajar li kien jikkonfermalha d-dettalji tiegħu u dejjem inqdiet b'dan il-mod telefonikament. Tispjega li kopji tal-irċevuti tax-xirjiet li kien jieħu Angelo flok kerha ma żammitomx. Tispjega li kienet toqgħod fuq il-kelma tagħhom bħala żewġ adulti li jifthemu filwaqt li tgħid li din il-ħaġa ma kienitx tiġri spiss. Hija tixhed li l-€250 fil-ġimgħa dejjem tħallsu u l-kera qatt ma nqabżet. Meta mbagħadd mistoqsija dwar il-kont tad-dawl u lilma, hija tispjega li dawn kellha tħallashom hi u fil-fatt hekk għamlet sakemm inqala' l-ewwel intopp u ċioe' meta bdiet tinduna li Angelo Cutajar għandu kurrent tad-dawl għall-parti tal-istore li kien qed juża hu u kien qed joħdilha l-elettriku. Meta mistoqsija dwar l-kont ta €8100, tgħid li ma setgħetx tleħħqu weħidha dak il-kont. Tiċħad li marret għand l-ARMS u bdiet tivvintalhom xi stejjer. Tispjega li hi ħallset €70 biex jiġi spezzjonat l-arloġġ li kien f'isem isSinjura Cutajar. Meta mistoqsija kif ħalliet il-fond tiċħad li ħalliet affarijiet imkissrin, anzi tgħid li ħalliet CCTV cameras warajha li ma qalatomx biex ma tħallix ħsara għax kienu mwaħħlin mal-ħajt u anqas ma' qalat il-fannijiet. Tgħid li s-Sinjura*

Cutajar kienet preżenti ħin kollu meta hi kienet ser titlaq mill-fond u hi ma għamlet ħsara mkien. Tgħid ukoll li Cutajar ratha tnaddaf il-post, lilha u l-membri tal-familja tagħha u li Cutajar bdiet tgħidilha li ma għandix għalfejn tnaddaf, biex titlaq 'l barra. Tiċħad li Cutajar kienu jċemplulha kuljum għaċ-ċavetta u li kinet taqtalhom. Tispjega li hija ma kienitx toqgħod għat-theddid u darba għamlet rapport għax Cutajar waħħal in-numru tal-mowbajl tagħha, isem u kunjomha u mowbajl, isem u kunjom tat-tifel tagħha fuq karta A4 mal-ħanut u beda jgħid l-aġenti li ma tħallashomx meta dan ma kienx minnu għax hi dejjem baqgħet tħallas. Tgħid li mill-ispezzjoni tal-ARMS irriżulta li Cutajar kien imqabbad magħha bħala dawl u li veru kien qed jeħdilha l-elettriku mill-arloġġ li hi kellha fil-ħanut. Illi fis-seduta tas-26 ta' Mejju 2021, (fn. 28 A fol 229 et seq *tal-proċess) l-intimata kompliet tixhed in kontro-eżami u fil-fatt ippreżentat xi dokumenti kif rikjest minnha tal-i*standing orders *kollha li kienu nħarġu a favur ir-rikorrenti, id-dati meta nħarġu u l-ammonti.*

Illi xehed ukoll Christian Borg (fn. 29 A fol 238 et seq *tal-proċess), fejn huwa jispjega kif hu t-tifel tal-intimata, kien jaħdem fil-ħanut in kwistjoni u kien ikun hemm spiss. Jispjega kif fil-bidu kollox kien miexi tajjeb imma mbagħad ommu bdiet tissuspetta li hemm xi ħaġa ħażina biex id-dawl kien qed jiġi għoli ħafna. Jgħid li meta kellmu lir-rikorrent li jridu jġibu lil tal-Enemalta jispezzjonaw, huwa rribella u ma riedx iġibhom. Jgħid li jaf dan kollu għax kien ikun spiss il-ħanut. Jispjega li lir-rikorrent kienu qalulu li dak li ħlew huma jħallsu huma imma dak li ma ħlewx huma mhux ħa jħallsuh. Jgħid li Angelo qallu li ġej it-*trouble*. Jgħid li tal-Enemalta sabu li Angelo kellu l-garaxx imqabbad mal-parti tal-i*store *mikri lill-ommu u li kienu sabulu xi* fridges *u Cutajar kien anke jiċċargja xi* scooter *ta' xi ħadd mill-familja tiegħu. Jispjega li tal-Enemalta qallu li Cutajar kien qalilhom li huma jafu b'dan kollu imma hu spjega kif wieġbu li ovvjament ma kienux jafu u mhux ħa jħallsu konsum ta' ħaddieħor. Spjega kif imbagħad kien jinqala' l-inkwiet għax Cutajar kien imur il-ħanut jgħid l-ommu tħallas il-kontijiet u darba marret mart Cutajar u qalet l-ommu biex titlaq mill-ħanut. Jispjega li Angelo Cutajar kien jgħid l-ommu li jekk ma tħallasx ser ikissirha bil-qorti sakemm Maryrose talbitha titlaq u ommu qaltilha ttiha ċans ġimgħa biex toħroġ. Spjega kif dak iż-żmien Maryrose ma rieditx tiġġieled imma għamlet dik il-ġimgħa tmur kuljum ħdejhom, huma sadanittant battlu l-istokk. Jispjega kif* cameras*, xkaffar u xi affarijiet oħra ħallewhom fil-ħanut għax ma kellhomx ħin jaqlawhom. Jgħid li pprova jbiegħ xi stokk* online *imma ma rnexxilux u fil-fatt kważi spiċċaw ramew kollox.*

Illi xehed ukoll Antonio Grech (fn. 30 A fol 248 et seq *tal-proċess) fejn huwa jispjega kif kien preżenti meta marru l-uffiċjali tal-Enemalta fil-ħanut in kwistjoni. Jispjega li huwa l-*partner *tal-intimata. Jgħid kif tal-Enemalta kienu tnejn u spjegawlha li spezzjonaw il-garaxx u sabu li Angelo kien qed jieħu d-dawl mingħand il-ħanut imma*

qalulha li huma ma jistgħu jagħmlu xejn għax mhux qed jisraq il-gvern imma lilha. Jispjega kif minn dakinhar bdew il-problemi mas-sidien u Angelo kien jhedded lill-intimata u jagħmlilha ħajjitha nfern iżda hu ma kienx preżenti għal dan it-theddid, kien preżenti biss meta marru tal-Enemalta.

Illi xehed ukoll Angelo Cutajar in kontro-eżami, fl-10 ta' Ottubru 2022 (fn. 31 A fol 253 et seq *tal-proċess). Huwa jixhed illi veru li kienu jirċievu l-kera bi* standing order *mill-Bank. Huwa kkonferma li dak li daħal il-bank skont id-dokument esebit mill-intimata kien irċevihom. Jgħid li hu kien jagħti l-kont tad-dawl tal-post in kwistjoni lill-*partner *tal-intimata għax kien jaħdem hemm. Mistoqsi dwar il-*wire *tad-dawl li kellu għall-proprjetà tiegħu mqabbad mal-ħanut mikri lill-intimata jgħid li ma jafx bih u li ma kienx hemm meta marru jispezzjonaw tal-Enemalta. Jgħid ukoll li l-*partner *tal-intimata talbu biex issir karta ma' tad-dawl biex iħallsuh bil-mod flok ma' jaqtgħu s-servizz totalment. Mistoqsi dwar kif kien juża l-i*store *li ma kienx mikri l-intimata, qal li ma kellux dawl fih u kien iżomm karozza.*

*Illi xehed ukoll Robert Busuttil, fl-1 ta' Diċembru 2022, in rappreżentanza tal-Enemalta. Huwa jixhed illi marru fuq il-post f'Marsaxlokk wara applikazzjoni biex il-*meter *jiġi ttestjat. Jispjega li dakinhar biddlu l-*meter, *b'wieħed ġdid għaliex indunaw li kien hemm* cable *li qed jieħu l-elettriku minn l-istess arloġġ u elevaw il-wire li sabu. Huwa jikkonferma d-dokumentazzjoni esebita a fol. 192 'l quddiem. Huwa jgħid li għandu notament li dakinhar tal-ispezzjoni elevaw 34 metri ta' pvc 2 x 10 minn fuq il-post. Huwa jgħid li dan il-*wire *huwa materjal apposta li jġibu l-Enemalta biex tati s-servizz. Jgħid li ma kienx hemm serq mingħand l-Enemalta, imma serq ta' dawl minn fuq il-*meter *li kien hemm fil-ħanut mikri, b'hekk ma sarux iżjed rapporti. Jgħid li d-dawl kien jmur mill-*meter *tal-ħanut għall-garaxx adjaċenti mal-ħanut. Jikkonferma r-ritratti u jidentifika l-garaxx li fih sab il-*wire.

Illi xehed anke David Camilleri, fl-1 ta' Diċembru 2022, (fn. 32 A fol 265 et seq *tal-proċess) in rappreżentanza tal-Enemalta. Huwa jispjega kif fil-fatt jidher hu stess f'xi ritratti esebiti a fol 192 'l quddiem. Jgħid li kienu marru fuq il-post minħabba applikazzjoni li saret għax il-kontijiet bdew jiġu għoljin fuq Mary Rose Discount Store. Jgħid li innota li kien hemm* cable *ħiereġ għal garaxx ta' ħdejn il-ħanut. Il-cable ġie elevat. Jgħid li l-garaxx kien qed jieħu dawl minn fuq Mary Rose Discount store.*

Kunsiderazzjonijiet Legali

Illi magħmul dan ir-riassunt, il-Bord issa ser jgħaddi biex jagħmel il-kunsiderazzjonijiet legali relattivi.

<u>L-Ewwel Eċċezzjoni – L-ewwel parti - Irritwalitá tal-proċeduri</u>

Illi preliminarjament, il-Bord iqis illi huwa meħtieġ li jagħmel rimarka dwar l-ewwel eċċezzjoni tal-intimata. Fl-ewwel parti tagħha din kienet tikkwerela l-irritwalitá formali tal-proċeduri kif mibdija mir-rikorrent. Naturalment, din il-kwistjoni ġiet sorvolata peress li l-intimata ingħatat ċans tressaq risposta formali.

Għalhekk l-ewwel parti ta' din l-eċċezzjoni ma teħtieġx deċiżjoni dwarha u l-Bord jastjeni mill-istess.

<u>L-Ewwel Eċċezzjoni – It-Tieni Parti – Kompetenza</u>

Illi fit-tieni parti tagħha, f'din l-ewwel eċċezzjoni l-intimata tikkwerela wkoll in-nuqqas ta' kompetenza ta' dan il-Bord biex jiddeċiedi fuq it-talbiet imressqa mir-rikorrenti. Din l-eċċezzjoni ma kienx hemm insistenza dwarha fil-perkors tal-proċeduri tal-intimata, tant illi hija għal kollox nieqsa anke min-nota ta' sottomissjonijiet finali tal-intimata. Huwa ċar, li l-kawża hija bbażata fuq kuntratt lokatizju. Madanakollu, il-Bord jissenjala li l-liġi anke kif emendata bl-Att X tal-2009, hija ċara, u anke fl-isfond tal-ġurisprudenza dwar dan il-punt, huwa paċifiku illi dan il-Bord huwa kompetenti, lil'hemm minn jekk l-azzjoni tinbdiex waqt jew wara l-iskadenza ta' rabta ta' lokazzjoni (fn. 33 Dwar dan, il-Bord jirreferi għas-sentenza fl-ismijiet ***<u>Avukat Dr. Alfred Grech noe vs</u>*** ***<u>Raymond Grech</u>****, (App Nru: 57/2020/2) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar it-12 ta' Lulju 2023 fejn fuq din il-kwistjoni ntqal hekk:* "Dak li l-liġi però speċifikatament teskludi mill-kompetenza tal-Bord huma l-kwistjonijiet dwar il-validità ta' kuntratt ta' kiri. Ifisser dan, li jekk xi ħadd irid jattakka s-siwi ta' kuntratt ta' kiri, bħal ngħidu aħna minħabba vizzju fil-kunsens, dan irid jagħmlu quddiem il-qrati ta' ġurisdizzjoni ċivili u mhux quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera." *Issir referenza wkoll għal dak li ntqal mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar il-15 ta' April 2019 (App. Nru 223/2018) fejn dwar din il-kwistjoni ntqal is-segwenti:* "Din il-qorti digà ddikjarat f'diversi sentenzi li l-Bord għandu l-kompetenza esklussiva li jiddeciedi kwistjonijiet li għandhom x'jaqsmu ma' kuntratti ta' kera ta' dar ta' abitazzjoni, irrispettivament jekk il-kirja għadhiex vigenti jew spiċċat. Ma tressqu l-ebda argumenti li jistgħu jikkonvinċu lil din il-qorti biex tiddeċiedi mod iehor. Bl-emendi li saru bl-Att X tal-2009 hu evidenti li l-leġislatur m'għamel l-ebda distinzjoni bejn kuntratti ta' kiri ta' dar ta' abitazzjoni li għadhom fis-seħħ u kuntratti ta' kiri li tterminaw."). *B'hekk din il-parti tal-eċċezzjoni hija ħażina u qiegħda tiġi mwarrba.*

Mertu

Illi mill-bqija, it-talbiet tar-rikorrenti jirrigwardaw l-arretrati ta' kera fl-ammont ta' sebat elef, tliet mija u tletin Ewro u sitta u tletin ċenteżmu tal-Ewro (€7,330.36) u rifużjoni għall-ħlas li r-rikorrenti għamlu f'pagamenti ta' dawl u ilma li r-rikorrenti qed jgħidu li kellhom iħallsu lill-ARMS direttament wara li l-initmata naqset milli tħallashom hi.

Illi da parti tagħha, l-intimata tisħaq illi hija dejjem ħallset il-kera kif suppost, u dan kien isir bi standing order*, dirett fil-kont tal-bank ta' Cutajar, filwaqt li tispjega li l-kontijiet tad-dawl u ilma ma komplietx tħallashom għaliex irriżulta li kien hemm konsum li mhux tal-fond mikri lilha imma ta' proprjetà oħra tar-rikorrenti li kienet fil-pussess tagħhom u b'hekk ma għandux ikun li tħallas hi għall-konsum ta' ħaddieħor, anke in vista tal-fatt li dawn il-kontijiet kienu f'ammonti eċċessivi.*
Illi min-naħa tagħha, l-intimata tgħid li hija personalment sofriet danni minħabba li meta ġiet sfurzata tiżgombra mill-fond, hija tilfet il-bejgħ tal-istokk kollu li kellha u li l-aġent ma aċċettax lura u saħansitra ħalliet diversi benefikati fil-fond li kienet għamlet minn flusha. Madanakollu, il-Bord jinnota illi l-intimata naqset milli tħejji xi kontro-talba f'dan is-sens u għalhekk, fid-dawl ta' dan, il-Bord ma jistax iwessa' l-litiġju tiegħu u b'hekk ma jistax iqis din l-eċċezzjoni tal-intimata.

Illi huwa ċar u mhux kontestat illi din il-kera saret b'kuntratt fl-atti tan-Nutar Dr Mark Cutajar fit-18 ta' Ottubru 2013 u kienet intiża għall-perijodu ta' għaxar snin li l-ewwel ħames snin minnhom kien miftiehem li jkun perijodu di fermo*.*

Illi anqas ma jidher ikkontestat illi l-kera kienet ta' €34.94 kuljum mit-Tnejn sal-Ħadd, u li din il-kera kienet tintbagħat darba fil-ġimgħa lir-rikorrenti tramite standing order *tant illi ġie eżebit ukoll rendikont mill-Bank f'dan is-sens.*

Illi, mill-provi kollha prodotti quddiem dan il-Bord, ma jirriżultax kif ir-rikorrenti qed jaslu għaċ-ċifra ta' €7,330.36 li qed jippretendu f'arretrati. Da parti tagħhom huma ma ppreżentaw ebda rendikont ċar ta' dik iċ-ċifra fiex tikkonsisti, jew almenu, liema kienu l-perijodi jew il-ġranet speċifiċi (ġaladarba l-kera kienet titħallas kuljum) li l-pagament tal-kera skont il-kuntratt ġie maqbuż mill-intimata. In oltre mix-xhieda ta' Angelo Cutajar in kontro-eżami, jirriżulta mhux kontestat li l-kera irċevieha direttament mingħand l-intimata fil-kont tal-bank.

*Illi għal dak li jirrigwarda diskrepanzi fl-ammonti tal-i*standing order*, l-intimata in kontro-eżami spjegat illi dan kien jiġri għaliex ir-rikorrent Angelo Cutajar xi drabi, kien jieħu xirja mill-ħanut mikri lill-intimata u kienu jiftehmu li jinqata' l-ammont tax-xirja mill-kera dovuta għal dik il-ġimgħa partikolari. Dan ma ġie kkontestat bl-ebda mod*

da parti tar-rikorrenti. B'hekk, il-Bord isibha diffiċli jifhem kif ir-rikorrenti qed jitolbu €7,330.36 f'arretrati ta' kera.

Illi fil-fatt, il-Bord jinnota wkoll illi jekk wieħed iqis li l-kera kienet ta' €34.94 kuljum (kif fil-fatt mhux kontestat u jirriżulta anke mill-kuntratt ta' lokazzjoni inniffsu), l-ammont mitlub mir-rikorrenti ta' €7330.36 anqas biss jammonta għall-ammont ta' ġranet li jagħmel sens għaliex meta wieħed jikkalkula kemm-il darba €34.94 jidħlu f'€7330.36, iċ-ċifra li tirriżulta tkun ta' 209.79 li ma tagħmilx sens fil-kuntest tal-kuntratt li r-rata kienet ffissata għal kull ġurnata mit-Tnejn sal-Ħadd.

Illi apparti dan, huwa ċar u mhux kontestat li l-kera ġiet itterminata fuq insistenza tar-rikorrenti stess, nonostante li l-kera kienet għadha fil-perijodu di fermo. Jingħad ukoll li ma nġiebet ebda prova da parti tar-rikorrenti li huma kienu interpellaw lill-intimata jew b'xi mod talbuha tħallas dak li qed jgħidu li kellha b'lura waqt il-perijodu ta' lokazzjoni. Anzi, kollox jindika li huma dejjem aċċettaw il-pagamenti bi standing order *mingħajr riżerva, u hekk ukoll huma żbankaw iċ-ċwievet tal-fond mertu tal-kawża mill-Qorti mingħajr ebda riżerva jew kundizzjoni.*

*Illi anqas ma jirriżulta mill-provi, inkluż mill-affidavit tar-rikorrenti stess, x'azzjoni kienu ħadu r-rikorrenti meta minn ġimgħa għall-oħra kienu qed jallegaw li l-intimata kienet moruża fil-ħlas tal-kera. Fil-fatt, ir-rikorrenti jsemmu biss l-azzjoni li ħadu minħabba l-kontijiet tad-dawl u ilma, u l-eventwali ittra uffiċjali saret biss wara li kienu ġew tal-Enemalta u elevaw il-*wire *li sabu li kien qed jisraq id-dawl mill-arloġġ tal-ħanut mikri lill-intimata.*

Illi kien jispetta lir-rikorrenti li jressqu l-provi neċessarji illi jiġġustifikaw it-talba tagħhom. Ċertament li biex huma waslu għaċ-ċifra speċifika ta' €7,330.36, xi forma ta' kalkoli għamlu żgur. Iżda l-Bord huwa sprovvist mill-istess. Anke jekk wieħed iqis li l-ammonti li jirriżultaw mir-rendikont ta' standing orders *ma kienux dejjem l-istess, imma jvarjaw bejn €100, €200 u €250, minħabba li rriżulta mhux kontestat li minflok kera sħiħa, kultant ir-rikorrenti kienu jieħdu xirja mill-ħanut in kwistjoni, ma jistax jitqies b'mod ċar u inekwivoku li allura kien hemm xi morożità.*

Illi ċertament li l-kera mħallsa bi standing order *u mhux f'kontanti fl-idejn xorta waħda tibqa' kera mħallsa. Fin-nuqqas ta' prova ċara li d-diskrepanzi li jirriżultaw mir-rendikont tal-i*standing orders *kif ippreżentat, huma fil-fatt kera nieqsa u mhux kera paċuta ma' oġġetti mill-ħanut li kienet tmexxi l-intimata, il-Bord ma jistax iqis li kien hemm morożità da parti tal-intimata. Dan jingħad ukoll fid-dawl tal-fatt li la kien hemm* standing order *li rriżulta li saħansitra saret fil-preżenza ta' Angelo Cutajar fil-fergħa tal-Bank ta' Marsaxlokk (mhux kontestata).*

Illi dan il-Bord ma jistax issa jagħmel dak li kien l-obbligu tal-intimat li jagħmel fil-kawża. (fn. 34 Issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet ***Carmelo Bezzina et vs John Portelli et****, (App Ċiv Nru: 1934/2005/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar it-30 ta' Mejju 2007 fejn ġie mfakkar hekk:* "Ma jidherx li hemm għalfejn jiġi ripetut illi f'kull djalettika proċesswali hu mħolli fil-poter esklużiv u dispositiv tal-parti l-prova li tixtieq tipproduċi u jekk hu veru li l-ġudikant irid jiddeċiedi in bażi għall-provi sottoposti lilu, il-prinċipju imperanti jibqa' dak ġenerali fis-sens li l-oneru tal-prova jaggrava dejjem fuq il-parti li tallega, sija għas-sostenn tad-domanda, sija għat-tisħiħ tal-eċċezzjoni."*) Ċertament li kien jispetta lir-rikorrenti li jressaq il-provi kollha neċessarji sabiex isostnu dak li allegaw, anke għaliex fl-aħħar mill-aħħar dan il-Bord huwa marbut bl-aqwa prova.*

Illi l-Bord josserva wkoll li għajr għal dak li huwa ċar li mhux ikkontestat, huwa rinfaċċjat b'żewġ verżjonijiet. Min-naħa l-waħda, ir-rikorrenti jinsistu li għandhom jitħallsu €7,330.36 f'arretrati ta' kera u €8,000 f'rifużjoni ta' dak li ħallsu f'kontijiet tal-ARMS, filwaqt li min-naħa l-oħra, l-intimata tgħid li hija dejjem ħallset il-kera, ma hemm xejn iżjed dovut minnha lir-rikorrenti u għall-ħlas ta' dawl u ilma hija tinsisti li mhux responsabbli għaliex dak konsum li ma kienx għaliha imma dawl li irriżulta li kien qed jittieħed mill-arloġġ tal-fond mikri lilha għall-fond ieħor, ossia, garaxx tar-rikorrenti fil-pussess tagħhom.

Illi in vista ta' dawn iż-żewġ verżjonijiet differenti, il-Bord irid jevalwa l-provi prodotti mill-istess partijiet sabiex jasal jagħraf liema verżjoni hija l-iżjed verosimili fiċ-ċirkostanzi u fil-fatt, liema verżjoni hija ppruvata sal-grad rikjest mil-liġi. Dan jingħad għaliex dan il-Bord huwa marbut bl-aqwa prova. (fn. 35 Issir referenza għas-sentenza tal-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) fl-ismijiet ***Assunta Spiteri et vs Jeffrey Zammit et*** *(Appell Nru. 33/13) fejn intqal li "*F'sentenza fl-ismijiet **Joseph Borg et vs Joseph Bartolo** l-imsemmi Onorevoli Mħallef speċifika illi: "fi kwistjoni ta' kredibilità u apprezzament ta' provi l-kriterju ma huwiex jekk il-ġudikant assolutament jemminx l-ispjegazzjoni imma jekk l-ispjegazzjoni hix possibbli u minn awl id-dinja fiċ-ċirkostanzi żvarjati tal-ħajja." *[Appell Sede Inferjuri, Joseph Borg et vs Joseph Bartolo, 25 ta' Gunju 1980];* "Meta qorti tkun rinfaċċjata b'żewġ verżjonijiet kunfliġġenti, kif intqal fil-kawża fl-ismijiet **Maria Xuereb et *vs.* Clement Gauci et** (Qorti tal-Appell Inferjuri, Imħallef Dr. Philip Sciberras, 24 ta' Marzu, 2004) għandha tkun gwidata minn żewġ prinċipji fl-evalwazzjoni tal-provi quddiemha: • "Li tagħraf tislet minn dawn il-provi korroborazzjoni li tista' tikkonforta xi waħda miż-żewġ verżjonijiet bħala li tkun aktar kredibbli u attendibbli minn oħra; u "Fin-nuqqas, li tiġi applikata l-massima actore non probante reus absolvitur. • "Fi kliem ieħor il-Qorti għandha teżamina jekk xi waħda miż-żewġ verżjonijiet, fi-dawl tas-soliti kriterji tal-kredibilità u speċjalment

dawk tal-konsistenza u verosimiljanza, għandhiex teskludi lill-oħra, anke fuq il-bilanċ tal-probabilitajiet u tal-preponderanza tal-provi, għax dawn, f'kawżi ċivili, huma ġeneralment suffiċjenti għall-konvinċiment tal-ġudikant")

Illi mixtarra x-xhieda tal-intimata, li kellha l-okkażjoni tixhed iżjed minn darba tul dawn il-proċeduri in eżami u in kontro-eżami, il-Bord isib li ma hemm xejn li jxekklu milli jqis li l-verżjoni mogħtija minnha hija fil-fatt veritiera, u dan anke fid-dawl tal-fatt illi hija ssostanzjata bil-provi, partikolarment iżda mhux limitatament ix-xhieda tar-rappreżentanti tal-Enemalta u r-rapport magħmul minnhom li jikkonferma li l-kontijiet tad-dawl u ilma kienu fil-fatt eċċessivi għaliex il-garaxx tar-rikorrenti kien qed jieħu dawl mill-istess arloġġ li kien hemm fil-ħanut mikri lill-intimata tramite cable *imwaħħal apposta għal dan il-għan.*

Illi min-naħa l-oħra, minkejja li x-xhieda turi li quddiem l-uffiċjali tal-Enemalta, ir-rikorrent ammetta li kien qed jieħu d-dawl mill-arloġġ tal-ħanut mikri lill-intimata, in kontro-eżami huwa jiċħad li kien jagħmel dan. Barra minn hekk, hemm ir-ritratti ta' tali cable *u konferma tal-Enemalta li dan kien il-każ, u għalhekk il-Bord iżjed iħoss li għandu għalfejn jiddubita mill-veraċità tal-verżjoni tar-rikorrent Angelo Cutajar.*

*Illi fid-dawl tar-rapport tal-Enemalta u tax-xhieda li xehdu in rappreżentanza tal-istess, dan il-Bord iqis illi la ma għandux quddiemu xi forma ta' rendikont raġonevoli li jista' jindika x'kien ikun il-konsum tad-dawl u ilma tal-intimata meta tnaqqas dak li kien qed jiġi kkonsmat mir-rikorrenti għall-użu personali tiegħu tramite l-*cable *elevat mill-uffiċjali tal-Enemalta, ma jistax jilqa' t-tielet u r-raba talbiet tar-rikorrenti.*

*Illi jekk jagħmel dan, il-Bord ikun qed jissanzjona kwalsiasi aġir illeċitu li ġie pprovat, filwaqt li mhux raġonevoli li l-intimata tagħmel tajjeb għall-konsum li mhux tagħha. (fn. 36 Illi jingħad ukoll illi skont ir-Regolament 32 tal-Liġi Sussidjarja 545.01 l-għoti ta' kurrent elettriku lill-post ieħor huwa permissibli biss f'ċirkostanzi speċifiċi li trid il-liġi. Mill-provi prodotti kollox jindika li dan ma kienx il-każ, tant illi l-uffiċjali tal-Enemalta xehdu li l-*cable *li sabu ġie elevat)."*

<u>**L-Appell**</u>

6. L-appellanti ppreżentaw ir-rikors tal-appell tagħhom fid-19 ta' Diċembru, 2023, fejn qegħdin jitolbu lil din il-Qorti sabiex:

"...jogħġobha <u>***tħassar, tirrevoka u tikkanċella***</u> *s-sentenza fl-ismijiet premessi, mogħtija mill-Bord li Jirregola l-Kera, fl-ewwel (1) ta' Diċembru tas-sena elfejn u tlieta*

> *u għoxrin (2023), u* ***filwaqt illi tilqa' it-talbiet kollha tal-atturi appellanti kif dedotti minnhom fir-rikors promotur, tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimata appellata, u dan bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-istess intimata appellata."***

Jgħidu li l-aggravju tagħhom huwa li l-Bord għamel apprezzament żbaljat tal-provi miġjuba quddiemu, u anki tal-liġi applikabbli fir-rigward tal-mertu tal-vertenza odjerna.

7. L-appellata wieġbet fil-15 ta' Jannar, 2024, fejn iddikjarat li s-sentenza appellata hija waħda ġusta, u għalhekk timmerita konferma mill-Qorti għar-raġunijiet li hija tfisser fit-tweġiba tagħha.

<u>Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti</u>

8. Din il-Qorti ser tgħaddi sabiex tikkunsidra l-aggravju uniku mressaq mill-appellanti, u dan fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet magħmulin mill-Bord fis-sentenza appellata, u tas-sottomissjonijiet tal-appellata.

9. L-appellanti qegħdin jikkontendu li l-Bord għamel apprezzament żbaljat tal-provi li tressqu quddiemu. Wara li huma jirrikonoxxu l-prinċipju ġenerali li qorti tat-tieni grad ma tiddisturbax faċilment l-apprezzament tal-provi li jkun sar minn qorti tal-ewwel grad sakemm ma tirriżultax raġuni serja għal dan, isostnu li fil-każ odjern din il-Qorti għandha tindaħal fl-eżerċizzju li għamel il-Bord. Jissottomettu li meta hemm id-differenzi bejn ix-xhieda tal-partijiet, bħal ma huwa l-każ hawnhekk, għandu jittieħed in konsiderazzjoni jekk l-ispjegazzjonijiet li jkunu ngħataw ikunux verosimili fiċ-ċirkostanzi partikolari. L-appellanti jirrilevaw li l-grad ta' prova li hija rikjesta fi proċeduri ta' natura ċivili, huwa dak fejn il-ġudikant jitnissel fih konvinċiment morali skont il-bilanċ ta'

probabbilitajiet. Wara li jagħmlu riferiment għal dal li qalu l-Qrati dwar ċirkostanzi fejn il-qorti tkun rinfaċċjata b'verżjonijiet kunfliġġenti u jiċċitaw fit-tul dak li ntqal, huma jispjegaw il-fatti kif seħħew skont dak li huma stess irrilevaw fl-*affidavit* rispettiv tagħhom. L-appellanti mbagħad għamlu riferiment għal dak li qalet l-appellata fl-*affidavit* tagħha, fejn skont huma hija warrbet il-kwistjoni tal-pagament tal-arretrati tal-kera, u minflok ikkonċentrat fuq il-kwistjoni tal-ħlas tad-dawl u tal-ilma. Filwaqt li huma jagħmlu riferiment għal dak li qalet l-appellata fl-*affidavit* tagħha, jirrilevaw li l-Bord kien sostna li huma kienu naqsu milli jressqu provi ċari, diretti u konkreti li l-ammont reklamat kien tassew dovut mill-appellata. L-appellanti jikkontendu li għall-kuntrarju huma ġabu provi ċari, diretti u konkreti, li kellhom iwasslu sabiex il-Bord ikun konvint li l-pretensjonijiet tagħhom huma ġustifikati, u għandhom jiġu milqugħa. Filwaqt li jagħmlu riferiment għall-iskrittura lokatizja li saret bejniethom, jirrilevaw li t-tranżazzjonijiet li saru mill-appellata kienu fl-ammont ta' €200 fil-ġimgħa, u għalhekk kien hemm diskrepanza ta' €44.58 fil-ġimgħa fil-ħlas tal-kera. Isostnu li l-fatt li huma kienu aċċettaw il-ħlas, ma kienx ifisser li kienet ġiet maħfura d-diskrepanza. L-appellanti jispjegaw kif il-Bord ittenta jagħmel kalkolu billi jiddividi s-somma ta' €7,330.36 bil-kera ta' €34.94 kuljum, iżda jikkontendu li dan ma kienx l-eżerċizzju li kellu jsir, u minflok wieħed kellu jikkunsidra kemm-il tranżazzjoni kien hemm ta' €200 u b'hekk jasal għad-differenza fil-kera li tħallset kull ġimgħa. Jirrilevaw li lejn l-aħħar l-appellata kienet saħansitra ħallset biss €100 fil-ġimgħa. L-appellanti jgħidu li min-naħa tagħha l-appellata ttentat targumenta li d-diskrepanza kienet tirrappreżenta x-xirja b'xejn li huma kienu jagħmlu mingħandha, iżda hija ma kellha l-ebda rċevuta x'turi. Huma jikkontestaw dan il-fatt, u jsostnu li l-oneru tal-prova kien fuq l-appellata, iżda l-

fatt li hija ma kellha l-ebda prova, kien jindika kemm tassew dan ma kienx minnu. Huma jitfgħu wkoll dubju dwar il-fatt li x-xirja skont dak li kienet qiegħda tgħid l-appellata, kienet dejjem fis-somma ta' €44.58. L-appellanti jtennu li l-provi li huma ressqu kienu juru biċ-ċar li l-appellata kienet naqset li tħallas kera komplessivament fis-somma ta' €7,330.36, u dan fejn hija kienet ukoll moruża fil-ħlas tal-kontijiet tad-dawl u tal-ilma fis-somma ta' €8,000.00, fejn il-*meters* rispettivi kienu miżmumin f'isimhom. Huma jirrilevaw li flimkien mal-*affidavit* tagħhom kien hemm mehmuż dokument immarkat 'Dok. A', fejn l-appellata kienet aċċettat li tħallas dawn l-arretrati appena msemmija, iżda hija baqgħet inadempjenti. L-appellanti jagħmlu aċċenn għall-problemi li ħolqot l-appellata fi tmiem il-kirja meta naqset milli tatihom lura ċ-ċavetta tal-fond, u wara ħafna insistenza u ġlied magħha, hija kienet għaddiet sabiex iddepożitatha taħt l-awtorità tal-Qorti, filwaqt li serqet kollox mill-imsemmi fond, jew kisret dak li ma setgħetx tieħu magħha. Fid-dawl ta' dan kollu, huma jsostnu li kien irnexxielhom ixeqilbu l-miżien tal-prova favur tagħhom, u għalhekk din il-Qorti għandha tiddikjara li l-appellata hija responsabbli għall-ħlas tal-arretrati ta' kera u anki dawk tal-utilitajiet tad-dawl u tal-ilma.

10. Min-naħa tagħha, l-appellata tikkontendi li s-sentenza appellata hija waħda ġusta. Tibda billi tirrileva li l-appellanti hawnhekk qegħdin iressqu argumenti li ma kienux saru quddiem il-Bord, u hija tiċċita dak li qalet din il-Qorti diversament ippreseduta fis-sentenza tagħha tat-12 ta' Lulju, 2023, fl-ismijiet **HSBC Bank Malta p.l.c. (C 3177) *vs.* Dr. Yana Micallef Stafrace et**, sabiex tissostanzja l-argument tagħha li dan mhuwiex permess. Dwar il-kalkolu tas-somma pretiża, skont l-appellata dan l-eżerċizzju kellu jsir quddiem il-Bord, iżda fuq kollox ma kienx wieħed tajjeb għaliex ma kienx verifikabbli mill-provi. Barra

minn hekk, hija tagħmel riferiment għal paragrafu 12 tar-rikors tal-appell, fejn l-appellanti jikkontendu li l-konsum tad-dawl u tal-ilma kien tagħha stess, iżda l-appellata tgħid li ma kien hemm l-ebda prova dwar din l-allegazzjoni tagħhom. L-appellata mbagħad tagħmel riferiment għal dak li qalu l-appellanti fil-ħames paġna tar-rikors tal-appell tagħhom, dwar il-kunflitt fix-xhieda tal-partijiet, u tgħid li anki din il-kwistjoni ġiet meqjusa mill-Bord. Tirrileva li kuntrarjament għax-xhieda tal-appellanti, dik ix-xhieda tagħha kienet ġiet ikkorroborata fost affarijiet oħra permezz ta' rendikonti tal-bank, ritratti li kienu juru *cables* elevati, konferma tal-Enemalta u x-xhieda tar-rappreżentanti tal-istess Korporazzjoni, u r-rapport redatt minnhom. L-appellata tgħid li l-Bord kien korrett meta saħaq fuq l-aqwa prova li kellha tiġi prodotta, u tissottometti li fil-fehma tagħha l-appellanti ma kienux issodisfaw din il-regola. Dan filwaqt li in sostenn tal-argumenti tagħha, hija tagħmel riferiment għall-ġurisprudenza tal-Qrati. Tirrileva li l-appellati kienu naqsu li jiċħdu bosta mid-dikjarazzjonijiet tagħha, u dan kif saħansitra osserva l-Bord f'paġna 21 tas-sentenza appellata. Issostni li dan ukoll ma jistax jitwarrab minn din il-Qorti, u d-dikjarazzjonijiet tagħha kellhom jitqiesu bħala veritieri. L-appellata tgħid li għalkemm l-appellanti kienu qegħdin joġġezzjonaw għar-raġunament imfisser mill-Bord dwar l-aqwa prova, l-imsemmi raġunament kien skont dak li huwa paċifiku fil-ġurisprudenza tal-qrati tagħna.

11. Il-Qorti tikkunsidra li s-sentenza appellata hija waħda tajba. Wara li l-Bord ikkunsidra li l-partijiet kienu ftehmu dwar il-lokazzjoni tal-fond permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Mark Cutajar tat-18 ta' Ottubru, 2013, għal perijodu ta' għaxar snin, fejn l-ewwel ħames snin kellhom ikunu *di fermo,* għaraf li ma kien hemm l-ebda kontestazzjoni li l-kera kellha tkun ta' €34.94 kuljum għas-

sebat ijiem tal-ġimgħa, u li kellha titħallas mill-appellata permezz ta' *standing order.* Qal li għalhekk l-appellata kienet saħansitra esebiet kopja tar-rendikont tal-bank, li l-Qorti tagħraf li mhuwiex qiegħed jiġi kkontestat mill-appellanti, filwaqt li l-Bord ikkunsidra wkoll li mix-xhieda tal-appellant kien irriżulta li huwa kien irċieva l-kera permezz ta' *standing order* direttament fil-kont bankarju tiegħu.

12. Imma l-Bord imbagħad irrileva li ma kienx irriżulta mill-provi kif l-appellanti kienu waslu għaċ-ċifra ta' €7,330.36 bħala l-arretrati ta' kera pretiżi. Il-Bord għaraf ukoll li l-imsemmija appellanti ma kienu ppreżentaw l-ebda rendikont ċar dwar fiex kienet tikkonsisti din is-somma, jew għal liema perijodu jew ġranet l-appellata kienet naqset milli tħallas. Il-Qorti tgħid li hawnhekk ukoll permezz tar-rikors tal-appell tagħhom, huma naqsu milli jispjegaw b'mod ċar kif kienet tirriżulta din is-somma, li huma qegħdin jippretendu li hija dovuta mill-appellata għall-arretrati tal-kera. Huma saħansitra mhux qegħdin jindikaw liema huma l-perijodi fejn ma tħallsitx kera, jew li għalihom huma kienu qegħdin jippretendu ħlas ta' kera.

13. Imbagħad dwar id-diskrepanzi riżultanti fl-ammonti mħallsa ta' kera permezz ta' *standing order,* il-Bord qal li l-appellata kienet spjegat in kontro-eżami li kien hemm drabi fejn l-appellant kien jieħu xirja mill-ħanut, u l-valur tagħha kien jinqata' mill-kera dovuta, il-Bord irrileva li huma bl-ebda mod ma kkontestaw dak li kienet qalet l-appellata. Imma llum quddiem din il-Qorti, l-appellanti qegħdin jikkontestaw dak li qalet l-appellata. Madankollu m'hemmx dubju li dan ma jistax jiġi kkunsidrat, ġaladarba dan qiegħed isir għall-ewwel darba fi stadju ta' appell.

14. Il-Bord ikkunsidra mbagħad li jekk wieħed jiddividi €7,330.36 bil-kera patwita ta' €34.94, iċ-ċifra riżultanti ta' 209.79 ma kienitx twassal għal ammont ta' ġranet raġonevoli. Barra minn hekk, il-Bord kien korrett meta sab li ma kienx irriżulta li l-appellanti kienu interpellaw lill-appellata għall-ħlas tal-allegati arretrati, u għaraf li huma dejjem aċċettaw mingħajr l-ebda riżerva l-pagamenti li saru permezz ta' *standing order.* Qal li l-istess huma għamlu meta żbankaw iċ-ċwievet tal-fond minn taħt l-awtorità tal-Qorti, mingħajr l-ebda riżerva favur tagħhom. Il-Bord ikkunsidra wkoll li ma kienx jirriżulta x'azzjoni kienu ħadu l-appellanti meta allegatament l-appellata kienet qiegħda taqa' lura fil-ħlas tal-kera ta' kull ġimgħa. Illum, quddiem din il-Qorti huma qiegħdin jikkontendu li kienu jippreferu li jirċievu dak li kienet lesta li tħallas l-appellata minflok li jibqgħu b'xejn. Imma l-Qorti tagħraf li jekk dak li l-appellati kienu qegħdin jirċievu ma kienx jirrifletti l-ftehim ta' bejniethom, u huma ma kienux kuntenti b'dan il-ħlas, ċertament huma kienu ċertament jilmentaw dwar dan mal-appellata, u saħansitra jżommu impreġudikat id-dritt tagħhom li jirċievu l-kumplament tal-kera sħiħa. Għalhekk tqis li l-osservazzjonijiet tal-Bord hawnhekk huma korretti u f'lokhom, anki fuq kollox meta sostna li kien jispetta proprju lill-appellanti sabiex iġibu prova ta' dak li kienu qegħdin jallegaw, għaliex fl-aħħar mill-aħħar huwa marbut bl-aqwa prova.

15. Dwar is-somma pretiża ta' €8,000, rappreżentanti rifużjoni tal-kontijiet tal-ARMS imħallsa mill-appellanti, il-Bord osserva li hawnhekk l-appellata kienet qiegħda tinsisti li hija mhijiex responsabbli għall-ħlas, għaliex il-konsum in kwistjoni ma kienx tagħha, għaliex l-arloġġ tal-fond kien qed jintuża għall-konsum ta' fond ieħor konsistenti f'garaxx li kien fil-pussess tal-appellanti.

Hawnhekk għal darb'oħra l-Bord sostna li huwa marbut bl-aqwa prova, u wara li kkunsidra x-xhieda tal-appellata li kienet xehdet diversi drabi anki in kontro-eżami, iddikjara li huwa ma kien sab xejn li jżommu milli jikkunsidra li l-verżjoni tagħha kienet dik veritiera. Għaraf li fil-fatt din il-verżjoni kienet issostanzjata bil-provi, anki permezz tax-xhieda tar-rappreżentanti tal-Enemalta, u tar-rapport tagħhom li kkonkluda li l-kontijiet tad-dawl u tal-ilma kienu eżaġerati għaliex il-garaxx tal-appellanti kien qiegħed jieħu permezz ta' *cable* is-servizz tad-dawl mill-istess arloġġ tal-fond. Il-Bord irrileva li għalkemm l-appellant kien ammetta quddiem l-uffiċjali tal-Enemalta, li huwa kien qed jieħu s-servizz tad-dawl mill-istess arloġġ, fil-proċeduri quddiemu waqt il-kontro-eżami tiegħu, l-appellant kien ċaħad li kien għamel hekk, iżda r-ritratti tal-*cable* prodotti in atti mill-Enemalta, u l-konferma tal-Enemalta, kienu wassluh sabiex iddubita l-veraċità tal-verżjoni mogħtija mill-appellant. Imbagħad il-Bord korrettement ikkunsidra li ġaladarba huwa ma kellux quddiemu rendikont fejn kien hemm indikazzjoni tal-konsum tad-dawl u tal-ilma tal-appellata, wara li tnaqqas dak li kien ġie kkunsmat min-naħa tal-appellanti permezz tal-*cable* li kien ġie elevat mill-uffiċjali tal-Enemalta, huwa ma setax jilqa' t-tielet u r-raba' talbiet tal-imsemmija appellanti. Il-Bord ġustament ikkunsidra, tgħid din il-Qorti, li jekk jilqa' t-talbiet tal-appellanti, huwa jkun b'hekk qiegħed jissanzjona kull aġir illeċitu li kien ġie ppruvat, u dan fejn ma kienx raġonevoli li l-appellata kellha tagħmel tajjeb għall-konsum li ma kienx tagħha.

Il-Qorti tikkondividi bi sħiħ il-raġunament tal-Bord, u ma ssib xejn x'tiċċensura f'dak kollu li jingħad fis-sentenza tiegħu. Għaldaqstant hija ma ssibx l-aggravju tal-appellanti ġustifikat, u tiċħdu.

Decide

Għar-raġunijiet premessi, l-Qorti taqta' u tiddeċiedi l-appell odjern, billi tiċħdu, filwaqt li tikkonferma s-sentenza appellata fl-intier tagħha, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-appellanti.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur