25 ta' Mejju, 1956

Imħallfin:

Is-S.T.O. Sir L. A. Camilleri, Kt., LL.D., *President;*
Onor. Dr. A. J. Montanaro Gauci, C.B.E., K.M., LL.D.
Onor. Dr. W. Harding, K.M., B.Litt., LL.D.

Paul Koludrovich *versus* Carmelo Muscat

Lokazzjoni — Board tal-Kera — Novazzjoni — "Animus Novandi" — Prova — Art. 1223(2), 1188, u 1222 (a) tal-Kodiċi Ċivili

In-novazzjoni hija waħda mil-modi ta' estinzjoni tal-obligazzjoni; u hemm novazzjoni oġġettiva meta ssir obligazzjoni ġdida li tiġi sostitwita għall-oħra pre-eżistenti, li b'hekk tiġi estinta. U b'liġi espressa, in-novazzjoni ma tistax tiġi preżunta, u l-"animus novandi" għandu jirriżulta b'mod ċar u univoku.

In-novazzjoni oġġettiva taċita għandha tirriżulta minn inkompatibbilità bejn l-"id quod actum est" u l-esklużjoni tal-volontà li ssir novazzjoni; u ma hemmx novazzjoni jekk l-obligazzjoni antika ma tiġix maqtula, imma sempliċement modifikata; għaliex billi ssir xi modifikazzjoni fi ftehim, ma tavverax ruħha novazzjoni bejn il-partijiet, jekk ma kienx hemm l-intenzjoni li ssir obligazzjoni ġdida in sostituzzjoni għall-antika, li tiġi mill-partijiet imħassra. Mhux kull modifika, għalhekk, iġġib l-estinzjoni tal-obligazzjoni. billi l-partijiet jistgħu jżidu jew inaqqsu xi ħaġa mingħajr ma tiġi annullata l-obligazzjoni, bir-riżultat li tkun ġiet biss modifikata.

Barra minn dan, in-novazzjoni trid tiġi pruvata minn min jallegaha; u f'każ ta' dubju għandha tiġi eskluża.

Għaldaqstant, jekk wieħed ikun jikri parti minn fond, u sussegwentement jieħu b'kiri parti oħra ta' l-istess fond, bil-fatt biss li l-kera taż-żewġ partijiet jibda jitħallas globalment u bi skadenza waħda ma jistax jingħad li saret novazzjoni fis-sens li l-obligazzjoni l-antika, li kellha bħala oġġett tagħha parti waħda mil-fond, ġiet sostitwita b'oħra li kellha bħala oġġett tagħha ż-żewġ partijiet ta' dak il-fond.

Il-Qorti; — Rat ir-rikors quddiem il-Board li Jirregola l-kera ta' Paul Koludrovich, li talab sabiex jiġi ridott il-kera tal-kamra mingħajr mobbli fl-ewwel pjan tal-fond numru 2 Scots Street, Valletta, mikrija lilu għall-abitazzjoni f'Ottubru 1944 bil-kera ta' £36 fis-sena;

Rat is-sentenza mogħtija minn dak il-Board fil-25 ta' Marzu 1956, li biha ġiet respinta l-eċċezzjoni tal-intimat, u ġie dikjarat li l-kamra in kwistjoni tifforma oġġett ta' kirja separata, u għaldaqstant ir-rikors ġie differit għall-eżami tal-istess kamra u sentenza għas-seduta tad-9 ta' Mejju 1956; wara li kkunsidra;

*Illi mill-provi ġie stabbilit li f'Novembru 1945 ir-rikor*rent kien kera minn għand l-intimat il-kamra in kwistjoni bi ħlas ta' £3 *fix-xahar.* Fl-ewwel ta' Frar 1946 huwa kera kamra *oħra mill-istess fond sabiex jibda jaħdem fiha ta'* mastrudaxxa. Il-kera taż żewġt ikmamar kien jitħallas fil-bidu ta' kull xahar, u kienet issir riċevuta waħda. L-intimat fix-xhieda tiegħu qal li, meta r-rikorrent talbu t-tieni kamra, huma ftehmu li jsir kera wieħed għal kollox;

Illi l-kwistjoni *li għandha tiġi riżoluta* hija jekk kienx hemm bejn il-partijiet novazzjoni, kif *isostni* l-intimat, jew le, skond il-versjoni tar-rikorrent;

Illi fix-xhieda tiegħu l-intimat beda biex *qal li lir-rikor*rent kien krielu b'kirja waħda żewġt ikmamar, waħda biex jaħdem ta' mastrudaxxa fiha u l-oħra biex jabita fiha, u li ma jiftakarx kemm kien il-kera komplessiv, u dejjem saret riċevuta waħda. Fil-kontro-eżami, mbagħad, irrikonoxxa li fil-fatt għall-ewwel ir-rikorrent kien ħa l-kamra ntiża għall-abitazzjoni u mbgħad, wara *ċertu żmien*, kien talbu kamra oħra; dawn kienu fl-istess dar, però mhux fl-istess pjan; u li ma jiftakarx kemm kien il-kera ta' kull waħda mill-kmamar; biss *jiftakar li,* meta r-rikorrent kien mar għat-tieni kamra, kienu ftehmu *li* jsir kera wieħed għal kollox;

Illi, għall-kuntrajru, il-mara tar-rikorrent xehdet li għall-kamra li kienu ħadu fil-bidu *għall-abitazzjoni* kienu ftehmu £3 fix-xahar, u għal dik li ħadu iżjed tard, biex fiha żewġha jaħdem ta' mastrudaxxa, kienu ftehmu £1. 5. 0 fix-

xahar. Il-kera taż-żewġ kmamar kien jitħallas kull l-ewwel tax-xahar;

Illi, fil-fehma tal-Board, għalkemm il-kera taż-żewġt ikmamar kien jitħallas fl-istess ġurnata, fl-ewwel tax-xahar, u għalkemm kienet issir riċevuta waħda, dan ma kienx jimplika li bejn il-partijiet kienet saret novazzjoni fis-sens li għall-obligazzjoni oriġinali, li kellha bħala oġġett il-kamra destinata għall-abitazzjoni, ġiet sostitwita oħra, li kellha bħala oġġett tant dik il-kamra kemm il-kamra destinata għax-xogħol tar-rikorrent;

Illi fl-art. 1223 (2) tal-Kodiċi Ċivili jinsab dispost li "in-novazzjoni mhix preżunta; l-intenzjoni li ssir għandha tidher biċ-ċar". Issa, jekk wieħed, għal grazzja tal-argument, irid jammetti li f'moħħ l-intimat kien hemm dina l-intenzjoni, dan ma jfisserx li daqshekk hu biżżejjed; għaliex jeħtieġ li jkun hemm l-istess intenzjoni f'moħħ iż-żewġ partijiet kontraenti;

Illi, inoltre, skond id-dispożizzjoni tal-art. 16 (1) tal-Ordinanza XXI tal-1931, "il-pattijiet jew kondizzjonijiet li jeskludu lill-kerrej mil-benefiċċji mogħtijin b'din l-Ordinanza, sew jekk dawn il-kondizzjonijiet jew pattijiet ikunu ġew mifthema qabel ma din l-Ordinanza bdiet isseħħ jew wara li tkun bdiet isseħħ, huma nulli u mingħajr effett". Issa, il-ftehim li jippretendi li sar l-intimat għandu evidentement l-iskop li jippriva lir-rikorrent milli jkun jista' jitlob li jiġi fissat il-"fair rent" tal-kamra in kwistjoni; u għalhekk ma jista' jkollu ebda valur, għaliex dikjarat espressament mill-liġi bħala null u ta' ebda effett";

Rat ir-rikors tal-intimat Carmelo Muscat quddiem din il-Qorti, fejn talab li s-sentenza fuq imsemmija tiġi revokata, billi tiġi milqugħa l-eċċezzjoni tiegħu fis-sens li kien hemm novazzjoni, u għalhekk l-appellat ma setgħax jitlob il-fissazzjoni tal-kera xieraq ta' kamra waħda biss, imma kien imissu talab il-fissazzjoni tal-"fair rent" tal-kamra in kwistjoni u tal-kumditajiet l-oħra wkoll kollox f'daqqa, bħala kirja waħda; bl-ispejjeż;

Omissis;

Ikkunsidrat;

Illi rriżulta mill-provi prodotti, u minn dawk li għalihom saret riferenza, li f'Novembru 1944 l-appellat ħa b'kera minn għand l-appellant £3 fix-xahar il-kamra msemmija fir-rikors. Dik il-kamra kellha sservi għall-abitazzjoni tal-appellat u ta' martu. Meta għadda ftit taż-żmien, u preċiżament fl-ewwel ta' Frar 1946, billi l-appellat ried post fejn jaħdem ta' mastrudaxxa, ħa minn għand l-appellant kamra oħra fl-istess korp ta' bini, u sovrastanti għal dik ta' qabel, bil-kera ta' £1. 5. 0 fix-xahar. Il-kera taż-żewġ kmamar kien, għalhekk, ta' £4. 5. 0 fix-xhar, li kien jitħallas globalment kull l-ewwel tax-xahar; u tiegħu kienet issir riċevuta waħda;

Ikkunsidrat;

Illi l-pretensjoni tal-appellant hija, li, meta saret il-*lokazzjoni* tat-tieni kamra għall-użu ta' "workshop", kien *hemm novazzjoni, fis-sens li għall-obligazzjoni oriġinali,* li kellha bħala oġġett kamra waħda (dik tal-abitazzjoni), ġiet sostitwita obligazzjoni oħra li kellha bħala oġġett iż-żewġ kmamar fuq imsemmijin flimkien. L-appellant isostni li kien hemm novazzjoni oġġettiva, li in forza tagħha l-lokazzjoni taż-żewġ kmamar fuq indikati saret waħda;

Qabel ma l-Qorti tgħaddi għall-eżami tal-imsemmija pretensjoni tal-appellant, hemm lok li jiġi rivelat li bis-sentenza tal-Board tat-23 ta' Frar, 1953, fuq ir-rikors l-ieħor fl-ismijiet inversi, l-appellat Koludrovich ġie kundannat jiżgombra mill-kmamar li kienu għandu b'kera minn għand l-appellant fi żmien erbgħejn ġurnata. Għalhekk l-interess tal-appellat il-lum ma jistax ikun ieħor ħlief dak li jiġi stabbilit il-"fair rent", biex, jekk jirriżulta li huwa ħallas żejjed, ikollu dritt, skond il-liġi, għar-ripetizzjoni tal-eċċess minnu mħallas; u ma jistax ikun hemm dubju li għall-perijodu mill-ewwel ta' Novembru 1944 sal-31 ta' Jannar 1946, jiġifieri meta l-appellat kellu in lokazzjoni biss kamra waħda (dik tal-abitazzjoni), il-"fair rent" għandu jiġi stabbilit biss għal dik il-kamra;

Ikkunsidrat;

Illi, skond il-liġi, in-novazzjoni hija wieħed mil-modi ta' estinzjoni tal-obligazzjoni (art. 1188 Kodiċi Ċivili); u hemm novazzjoni oġġettiva meta ssir obligazzjoni ġdida li tiġi sostitwita għall-oħra pre-eżistenti, li b'hekk tiġi estinta (art. 1222 (a) Kod. ċit.). B'liġi espressa, in-novazzjoni ma tistgħax tiġi preżunta, u l-"animus novandi" għandu jirriżulta b'mod ċar u univoku (art. 1223 (2) Kod. ċit.). Il-Giorgi (Delle Obbligazioni, Vol. VIII, par. 242) jiddefinixxi l-"animus novandi" bħala "la volontà e l'accordo delle parti di estinguere l'antica obbligazione". L-istess awtur, wara li jgħid li n-novazzjoni tista' tkun espressa jew taċita, ikompli jgħid (op. ċit., Vol. VII, paġ. 515, para. 389), li "tacita è la novazione quando risulta dalla incompatibilità tra il "quod actum est" e la esclusione della volontà di novare. Della quale incompatibilità sono queste le caratteristiche: 1. che il debitore sia stato svincolato assolutamente della obligazione primitiva; 2. che la seconda obbligazione contenga un mutamento tanto sostanziale in confronto della prima, da non permettere di considerarla come semplice modificazione della obbligazione precedente. La novazione cumulativa, quale appunto risulterebbe dalla unione di due obbligazioni, non è vera novazione". Tal-istess fehma huma Borsari (Vol. III, P. II, paġ. 725 u 727, par. 3234 u 3235; il-Laurent (Vol. XVIII, pp. 199, 210 u 213, par. 243, 259, 266); u Ricci (Vol. VI, pp. 358, 362, 360, par. 285, 287 u 289 bis). U l-istess prinċipji ġew segwiti u adottati mill-ġurisprudenza tagħna;

Infatti, din il-Qorti (Vol. XXVII-I-935, Vol. XIII, 228, u Vol. XXX-I-943), wara li qalet li n-novazzjoni ma tista' qatt tkun preżunta, u li għandha tirriżulta b'mod ċar, kompliet tgħid: "E' necessario che vi sia l'incompatibilità della coesistenza delle due obbligazioni; e in caso di dubbio la novazione deve essere esclusa". Ġie wkoll ritenut li, biex obligazzjoni tista' titqies bħala estinta, "è necessario che tutti i costitutivi di essa siano alterati" (Vol. XX-II-452), u li, biex ikun hemm novazzjoni, hemm bżonn li jitbiddel il-kreditu fis-sostanza u jiġi annullat it-

titolu oriġinali tal-kreditu (Vol. XXIX-II-808). In-novazzjoni oġġettiva taċita għandha tirriżulta minn inkompatibilità bejn l-"id quod actum est" u l-esklużjoni tal-volontà li ssir novazzjoni" (Vol. XXIX-III-80); u ma hemmx novazzjoni jekk l-obligazzjoni l-antika ma tiġix maqtula, imma sempliċement modifikata (Vol. XXXI-I-753); għaliex, billi ssir modifikazzjoni fi ftehim, ma tavverax ruħha novazzjoni bejn il-partijiet jekk ma kienx hemm l-intenzjoni li ssir obligazzjoni ġdida in sostituzzjoni għall-antika, li tiġi mill-partijiet imħassra (Vol. XXXV-II-607). Mhux kull modifika; għalhekk, iġġib magħha l-estinzjoni tal-obligazzjoni, billi l-partijiet jistgħu jżidu jew inaqqsu xi ħaġa mingħajr ma tiġi annullata l-obligazzjoni, bir-riżultat li tkun ġiet biss modifikata;

Ikkunsidrat;

Illi, meta għall-fattispeċje jiġu applikati l-prinċipji fuq elenkati, konsakrati mid-dottrina u mill-ġurisprudenza, il-pretensjoni tal-appellant ma tistgħax tiġi aċċettata, billi ma jirriżultax b'mod ċar u univoku li fl-okkażjoni tal-lokazzjoni tat-tieni kamra għall-użu ta' "workshop" ġiet estinta l-obligazzjoni preċedenti relattiva għall-lokazzjoni preċedentement magħmula tal-kamra għall-abitazzjoni. Iċ-ċirkustanzi msemmijin fir-rikors tal-appell, li minnhom l-appellant irid jinduċi n-novazzjoni minnu pretiża, mhumiex suffiċjentement ċari u univoċi. Infatti, il-fatt li l-kera taż-żewġ kmamar kien jitħallas f'ġurnata waħda, u għal dak il-ħlas kienet issir riċevuta waħda, xejn ma hu ħaġa ta' min jistagħġeb biha, meta l-kera kien jitħallas bix-xahar; u ċertament ma jeskludix il-ko-eżistenza taż-żewġ obligazzjonijiet, li mhumiex inkompatibbli waħda mal-oħra. L-istess jingħad għaċ-ċirkustanza l-oħra li l-appellant għamel domanda waħda quddiem il-Board għall-iżgumbrament minħabba morożità. Ladarba l-appellat kien moruż fil-ħlas tal-kera taż-żewġ kmamar, ma kienx hemm raġuni biex ma ssirx domanda waħda għall-iżgumbrament miż-żewġ kma-

mar, u għalhekk il-fatt li saret domanda simili ma jurix neċessarjament in-novazzjoni pretiża mill-appellant;

Jingħad ukoll li n-novazzjoni ġiet allegata mill-appellant, u għalhekk fuqu huwa mixħut l-oneri li jippruvaha b'mod ċar u univoku (art. 1223 (2) Kod. ċit.); u f'każ ta' dubju għandha tiġi eskluża. Ix-xhieda tal-appellant f'dan ir-rigward mhix soddisfaċenti; mhux biss għaliex kontraddetta minn dik tal-mara tal-appellat, iżda anki għar-raġunijiet hawn taħt miġjuba. Fix-xhieda li ta quddiem il-Board fis-16 ta' Novembru 1955 (fol. 8) wera ruħu wisq inċert, billi qal li ma kienx jiftakar kemm kien il-kera pattwit *għall-ewwel kamra u dak għat-tieni kamra*. Għall-ewwel kamra ma kienx jiftakar kemm "krijielu", u għat-tieni kamra ma kienx jiftakar kemm "tahielu"; u lanqas kien jiftakar kemm kien il-kera globali taż-żewġ kmamar. Għalkemm kien għadda żmien aktar, fix-xhieda tiegħu l-oħra, mogħtija quddiem din il-Qorti fl-14 ta' Mejju 1956, ftakar il-partikularitajiet kollha rigward dawk il-lokazzjonijiet, kompriż l-ammont tal-kera pattwit. Taħt dawn iċ-ċirkustanzi, ix-xhieda ta' Vera Koludrovich, mart l-appellat, *tidher iżjed aċċettabbli*;

Għar-raġunijiet fuq miġjuba, u għal dawk tal-Board, li huma adottati;

Tirrespinġi l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata, bl-ispejjeż ta' dan l-appell mingħajr taxxa, iżda bid-dritt tar-Reġistru kontra l-appellant Carmelo Muscat; u tordna li l-atti jiġu rinvijati quddiem il-Board li Jirregola l-Kera għall-kontinwazzjoni.