27 ta' Ġunju, 1952

Imħallfin:

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

Nutar Dottor Rosario Frendo Randon *versus* Alfred Vella Gera

Lokazzjoni — Board tal-Kera — Novazzjoni — "Animus Novandi" — Art. 1223 (2) tal-Kodiċi Ċivili.

In-novazzjoni ma tistax tiġi preżunta, u l-"animus novandi" għandu jidher biċ-ċar. U jekk stess parti waħda kellha dak l-animu, jeħtieġ dejjem li jkun hemm l-akkordju mal-parti l-oħra biex issir in-novazzjoni.

Meta fond ikun mikri b'kera wieħed li jitħallas globalment, u l-Board tal-Kera jistabbilixxi l-kera xieraq għal parti mill-fond u l-kera xieraq għal parti oħra ta' l-istess fond, b'daqshekk ma jinħolqux żewġ kirjiet, u ma ssir ebda novazzjoni.

Għaldaqstant is-sid li jkun ottjena sentenza mill-Board tal-Kera li tistabbilixxi l-kera xieraq tal-fond bil-mod imsemmi, ma għandu ebda dritt li jieħu taħt idejh parti biss mill-fond.

Il-Qorti — wara li rat it-talba tar-rikorrent quddiem il-Board li jirregola l-Kera biex jerġa' jieħu taħt idejh il-garage nru. 26, Pace Street, Sliema, mikri lill-intimat, għax irid għall-użu proprju;

Wara li rat it-tweġiba ta' l-intimat, li ssottometta li huwa jikri minn għand ir-rikorrent il-garage mhux waħdu, imma unitament u inseparatament mad-dar "Miramar", nru. 28 Tignè Street, li huma kommunikati flimkien, u dan kif jirriżulta mill-"lease agreement" u mir-rapporti kollha bejn il-partijiet matul il-lokazzjoni; u għalhekk ir-rikors kif inhu formulat huwa insostenibili;

Wara li rat is-sentenza tal-Board tas-26 ta' Mejju 1952, li biha t-talba ġiet miċħuda, bl-ispejjeż; wara li l-Board ikkunsidra;

Illi huwa fatt li l-garage in kwistjoni jifforma parti mid-dar "Miramar" li tinsab mikrija wkoll lill-intimat, bħal ma

huwa fatt ukoll li d-dar u l-garage kienu ġà mikrija lill-awtriċi tar-rikorrent bħala fond uniku b'kera uniku, u bħal ma huwa fatt ukoll li l-kera minn dejjem jitħallas f'somma globali, tant fl-imgħoddi kemm anki reċentement. Dan jidher mid-dokumenti eżibiti mill-intimat;

Illi r-rikorrent ħa l-ispunt għal din il-proċedura mis-sentenza tal-Board tal-14 ta' Frar 1945, fejn ġie stabbilit il-kera ta' £65 għad-dar u l-kera ta' £9 għall-garage. Minn dan ir-rikorrent jiddeżumi li b'dik is-sentenza saru żewġ kirjiet separati, b'mod li l-lum jista' jitlob ir-ripreża tal-pussess tal-garage;

Illi fl-epoka meta saret it-talba quddiem il-Board, ċjoè fl-14 ta' Novembru 1944, meta kienet għadha kif ġiet promulgata l-Ordinanza XVI ta' l-1944, kienet għadha ma ġietx furmata l-ġurisprudenza li fond mikri, anki jekk ikun iservi parti għall-abitazzjoni u parti għal skop ieħor, għandu jikkunsidra ruħu bħala oġġett ta' lokazzjoni unika, li jista' jkun dar ta' abitazzjoni jew fond ieħor mhux kontemplat fl-Ordinanza XVI ta' l-1944, skond l-element preponderanti; u kien għalhekk, per eżempju, li fil-bidu, fil-każ ta' "casa bottega" beda jiġi ripartit il-kera, tant għall-parti adibita għall-abitazzjoni u tant għall-parti adibita għall-użu ta' ħanut. Dan l-użu dam isegwi ruħu għal ftit taż-żmien biss, sakemm il-Qorti ta' l-Appell tal-Maestà Tagħha r-Reġina stabbiliet il-prinċipju li l-fond għandu jkun jew dar jew fond ta' natura oħra, skond jekk hux mikri prinċipalment bħala "dar" jew fond ta' natura diversa;

Illi mbagħad, anki l-istess sentenza tal-14 ta' Frar 1945 ma kkostitwietx żewġ kirjiet separati; u tant jista' jidher mill-fatt li ġiet ċitata biss l-Ordinanza XVI ta' l-1944, li tirrigwarda djar biss. Ir-rikorrenti f'dak ir-rikors ma kienetx talbet tibdil fil-kondizzjonijiet tal-kirja, u fil-fatt baqgħet tirċievi kera uniku u tirrilaxxja l-irċevuti għad-dar biss, kif baqa' jagħmel anki l-istess rikorrent;

Illi għalhekk, ladarba l-garage huwa parti mid-dar mikrija lill-intimat, ir-rikorrent ma jistax jitlob ir-ripreża tal-pussess tiegħu, għax hija ġurisprudenza kostanti li sid ma jistax jieħu parti biss minn fond;

Wara li rat ir-rikors preżentat mill-imsemmi Nutar Frendo Randon quddiem din il-Qorti, li bih talab ir-revoka tas-sen-

tenza tal-Board fuq imsemmija, u li tiġi akkolta t-talba tiegħu bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi;

Trattat l-appell, ikkunsidrat;

Ma hux kontrastat illi :—

1. Il-garage jifforma parti mid-dar "Miramar", li wkoll tinsab mikrija lill-appellat;

2. L-awtriċi ta' l-appellant kienet kriet lill-appellat id-dar u l-garage bħala fond wieħed, b'kera wieħed, u l-kera dejjem tħallas globalment;

L-appellant issa jippretendi illi bis-sentenza tal-Board tal-Kera tat-13 ta' Frar 1945 il-pożizzjoni tbiddlet, fis-sens li minflok kera wieħed, inħolqu żewġ kirjiet separati, u li għalhekk hu jista' l-lum jitlob li jieħu l-garage taħt idejh;

Mill-eżami ta' l-attijiet ta' dik il-kawża jidher li l-awtriċi ta' l-appellant, Emilia Cassar Torreggiani.... .... talbet li l-Board jiffissa l-kera xieraq tad-dar, u li jawtorizzaha li tgħolli l-kera tal-garage għal £10 fis-sena. Il-Board iddeċieda fis-sens li stabbilixxa l-kera tad-dar fis-somma ta' £65 fis-sena, u l-kera tal-garage fis-somma ta' £9 fis-sena;

L-appellant jgħid li b'daqshekk kien hemm novazzjoni oġġettiva, li in forza tagħha l-kirja tad-dar u l-garage bħala fond uniku saret żewġ kirjiet;

Hu liġi pożitiva (art. 1223 (2) Kap. 23 Ediz. Riv.) illi n-novazzjoni ma tistax tiġi preżunta, u li l-intenzjoni li ssir għandha tidher biċ-ċar;

Dina l-intenzjoni hija dik li dottrinalment tissejjaħ "animus novandi", ċjoè, fil-kliem tal-Giorgi (Teor. Obbligaz. Vol. VIII, para. 242), "la volontà è l'accordo delle parti di estinguere l'antica obbligazione". Issa din il-Qorti ma ssibx li kien hemm ebda novazzjoni oġġettiva; għal dawna r-raġunijiet :—

1. Hu ċar li fir-rikors ta' Emilia Cassar Torreggiani, awtriċi ta' l-appellant, issemma kemm tiswa d-dar u kemm tiswa l-garage sempliċement għall-finijiet ta' l-awment li kien qiegħed jintalab tal-"quantum" komplessiv tal-kera, u mhux biex il-kera jiġi maqsum f'żewġ kirjiet;

2. Ankorkè Emilia Cassar Torreggiani kellha "ex hypothesi", dina l-intenzjoni, jeħtieġ dejjem li jkun hemm l-akkordju mal-parti l-oħra biex issir in-novazzjoni; u fir-risposta li ppreżenta fl-attijiet ta' dik il-kawża l-appellat odjern ma hemm

xejn li fuqu wieħed jista' jgħid li hu kien qiegħed jakkonsenti li l-kera wieħed isir tnejn. *Kif ingħad, il-volontà għan-novazzjoni ma tistax tiġi preżunta.* F'dik ir-risposta hu kien qiegħed sempliċement jikkumbatti l-pretensjoni ta' l-awment, u xejn aktar;

3. Kwantu għas-sentenza tal-Board f'dik l-kawża, dan kien iffissa kera ta' tant għad-dar u ta' tant għall-garage għaliex, kif ġie rilevat fid-deċiżjoni issa appellata, dak iż-żmien kien isir hekk biex jiġi spjegat dettaljatament l-awment konċess, peress li kien għad ma ġiex sanċit mill-ġurisprudenza l-prinċipju illi, f'każijiet simili, iż-żewġ fondi mikrijin b'kera wieħed għandhom jitqiesu fond wieħed skond l-element preponderanti. Del resto, il-Board ma kienx investit minn ebda awtorità li jagħti tmiem lill-kera uniku u joħloq żewġ kirjiet separati. L-awtorità tal-Board kienet biss li jagħti jew jiċħad l-awment. Lanqas seta' l-Board jimponi fuq waħda mill-partijiet (l-appellat odjern) l-"animus novandi", li hu proprju tal-parti kontraenti, u mhux ta' ħadd ieħor estraneu;

4. Prova ċara li novazzjoni ma kienx hemm titnissel millfatt illi, wara dik is-sentenza ta' l-1945, mhux biss l-awtriċi ta' l-appellat odjern, imma anki l-istess appellant, baqgħu jirrilaxxjaw irċevuta waħda għall-kera globali (ara dokti. fol. 13 et seq.), u fl-irċevuta fol. 14 il-fond hu deskritt bil-kliem "casa con autorimessa";

Għalhekk is-sentenza appellata ma timmeritax ċensura;

Konsegwentement din il-Qorti tiddeċidi billi tiċħad l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata; bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-apellant.