22 ta' Ottubru, 1998

Imħallef:-

Onor. Carmel A. Agius B.A., LL.D. - A/President

Mary armla ta' Frank Borg *et*

versus

Joseph Micallef *et*

Kera - Awment ta' - Rinunzja li Jintalab - Novazzjoni - Oġġettiva

L-atturi agixxew għax ippretendew illi kellhom jieħdu kera mhux imħallas. Il-konvenuti eċċepew illi kien hemm ftehim ta' rinunzja li jintalab awment sakemm jibqgħu f'okkupazzjoni fil-fond il-konvenuti.

Il-Qorti ta' l-Appell ikkonfermat is-sentenza ta' l-Ewwel Qorti li sabet illi r-rinunzja li jintalab l-awment fil-kera kienet valida u ma kien hemm ebda novazzjoni ta' l-obbligazzjoni li seigħet tvarja tali ftehim.

*Ikun hemm novazzjoni oġġettiva meta ssir obbligazzjoni ġdida li tiġi sostitwita għal oħra pre-eżistenti li b'hekk tiġi estinta. Iżda b'liġi espressa, in-novazzjoni ma tistax tiġi preżunta u l-*animus novendi *għandu jirriżulta b'mod ċar u univoku. Inoltre, in-novazzjoni oġġettiva taċita għandha tirriżulta minn inkompatibilità bejn l-*id quod actum est *u l-esklużjoni tal-volontà li ssir novazzjoni. Inoltre ma hemmx novazzjoni jekk l-obbligazzjoni l-antika ma tiġix maqtula imma sempliċement modifikata għaliex billi ssir modifikazzjoni fi ftehim, ma tavverrax in-novazzjoni bejn il-partijiet, jekk ma kienx hemm l-intenzjoni li ssir obbligazzjoni sostituzzjoni għall-antika, li tiġi mill-partijiet imħassra.*

Barra minn hekk, kif ġie diversi drabi ritenut, irid ikun hemm l-inkompatibilità tal-ko-eżistenza bejn iż-żewġ obbligazzjonijiet u f'każ ta' dubbju, in-novazzjoni għandha tiġi eskluża.

Il-Qorti:-

Dan hu appell minn sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Maġistrati (Malta) fl-14 ta' Novembru, 1997, fl-atti ta' din il-kawża, liema sentenza taqra kif ġej:

"Il-Qorti:-

Rat l-avviż fejn l-atturi talbu lill-konvenuti jiġu kkundannati jħallsu s-somma ta' mija u għoxrin lira Maltija (Lm120), rappreżentanti żewġ skadenzi ta' sitt xhur kera bil-quddiem ta' l-appartament dekontrollat numru 5, Princess Flats, Triq Birkirkara, San Ġiljan, liema pagamenti skadew fl-1 ta' Ġunju, 1995 u fl-1 ta' Settembru, 1995, rispettivament;

Bl-ispejjeż, inklużi dawk ta' l-ittri uffiċjali tal-25 ta' Mejju, 1995, u ta' l-ittri interpellatorji tas-17 ta' Ġunju, 1995 u tal-31 ta' Lulju, 1995, ilkoll kontra l-konvenuti li ġew inġunti għas-subizzjoni;

Rat in-nota ta' eċċezzjonijiet tal-konvenuti fejn eċċepew:

Illi l-ammont pretiż, li jirrappreżenta d-doppju tal-kera korrenti, mhux dovut billi Frank Borg, awtur ta' l-atturi, kien obbliga ruħu bil-miktub illi l-kera ma jiġix awmentat sakemm jibqgħu fil-post l-eċċipjenti;

Illi, subordinatament u mingħajr preġudizzju, wara li għaddew ħmistax-il sena mill-bidu tal-kirja, baqa' jitħallas regolarment il-kera mingħajr awment u għalhekk l-ammont mitlub mhux dovut skond l-artikolu 5 (3) tal-Kap. 158;

Rat id-dokumenti esebiti;

Semgħet ix-xhieda tal-partijiet;

Rat in-nota ta' osservazzjoni tal-kontendenti;

Rat l-atti kollha tal-proċess; u

Ikkunsidrat illi:

Bl-ewwel eċċezzjoni tagħhom il-konvenuti qed jeċċepixxu illi l-atturi, sidien tal-fond mikri lilhom, huma preklużi milli jitolbu awment fil-kera billi s-sid preċedenti tal-fond (ta' min l-atturi huma l-*aventi causa*), Frank Borg kien permezz ta' skrittura ta' l-4 ta' Mejju, 1976, intrabat u obbliga ruħu li, sakemm il-konvenuti jibqgħu jokkupaw il-fond mikri, huwa ma jitlobx awment fil-kera pattwit;

L-atturi ma jikkontestawx li l-imsemmi Frank Borg kien għamel tali obbligazzjoni fl-4 ta' Mejju, 1976 (vide dokument a fol. 9), iżda huma jsostnu li dak il-ftehim ġie ssuperat mill-

iskrittura tal-5 ta' Mejju, 1976, fejn tali obbligazzjoni ma ġietx ripetuta u rinunzja ta' tali dritt kellha tiġi riprodotta biex tiġi indikata l-volontà preċiża tas-sid rinunzjant;

Inoltre, l-atturi jsostnu li, fi kwalunkwe każ, tali rinunzja għad-dritt ta' l-awment fil-kera mhix valida fil-liġi;

Din il-Qorti m'għandhiex dubbju li l-iskrittura ta' l-4 ta' Mejju, 1976 tindika l-volontà preċiża tas-sid Frank Borg li *jirrinunzja għad-dritt ta' fond dekontrollat. Għalhekk huwa biss* rilevanti l-eżami rigward l-allegazzjoni ta' l-atturi li bl-iskrittura tal-5 ta' Mejju, 1976, dwar l-istess lokazzjoni kkontemplata fl-iskrittura preċedenti, l-iskrittura ta' l-4 ta' Mejju, 1976, ġiet issuperata u invalidata;

Għalkemm iż-żewġ skritturi jirrigwardaw l-istess lokazzjoni, dik ta' l-4 ta' Mejju, kienet nieqsa minn ħafna mill-kondizzjonijiet li ġew pattwiti l-għada. Infatti, l-iskrittura tal-5 ta' Mejju, inkorporat espressament dak kollu pattwit fl-iskrittura preċedenti, ħlief għar-rinunzja espressa dwar l-awment tal-kera "kemm idumu Mr. u Mrs. Micallef";

Billi huwa inkontestat li l-iskrittura ta' l-4 ta' Mejju kienet *tikkwalifika bħala waħda legalment valida u indikattiva ta' l-*intenzjoni tal-partijiet meta ma tiġix ikkunsidrata l-iskrittura ta' l-għada, ma jistax jiġi ritenut li din tilfet ir-rilevanza tagħha, għar-raġuni biss li, dwar l-istess lokazzjoni, ġiet iffurmata skrittura iktar dettaljata;

Sakemm it-tieni skrittura espressament ma teskludix dik ta' l-ewwel jew sakemm il-provvedimenti tagħha ma jikkontradiċux u ma jeskludux dawk ta' l-iskrittura tal-jum preċedenti, iż-żewġ skritturi għandhom jiġu ritenuti bħala regolanti flimkien il-lokazzjoni u għandhom ikunu ritenuti bħala

skritturi li jikkomplimentaw lil xulxin;

Infatti l-iskrittura tal-5 ta' Mejju, 1976 imkien ma tipprovdi għal xi awment speċifiku tal-kera, filwaqt li tipprovdi li t-terminu għandu jkun imġedded *ad infinitum* fid-diskrezzjoni ta' l-inkwilin. Dan definittivament ma jeskludix obbligazzjoni tas-sid li ma jawmentax il-kera sakemm il-fond jibqa' okkupat mill-inkwilin attwali;

Għalhekk l-obbligazzjoni assunta mis-sid fl-4 ta' Mejju, 1976, għandha titqies bħala waħda mill-kondizzjonijiet *espressament pattwiti tal-lokazzjoni*;

L-atturi, inoltre, isostnu ukoll li, fi kwalunkwe każ, is-sid kien prekluż mill-fakoltà li jagħmel tali rinunzja u għalhekk din għandha titqies li kienet invalida Id-dritt ta' sid li jawmenta l-kera ta' fond dekontrollat kien akkordat mil-liġijiet applikabbli fiż-żmien ta' l-iskrittura ta' l-4 ta' Mejju, 1976 u l-liġijiet *sussegwenti ma pprovdewx għal xi drittijiet ulterjuri jew* differenti in materja, iżda l-kambjament kien jirrigwarda biss il-modalità ta' l-awment;

Is-sid, fl-ebda żmien ma kien prekluż milli jiftiehem fuq kera fiss mingħajr awment għal perijodu stabbilit u l-obbligazzjoni assunta mis-sid fil-każ in eżami għandha tiġi ritenuta valida;

Lanqas ma jista' jingħad li tali rinunzja timplika li t-terminu tal-lokazzjoni ma ġiex stabbilit. Infatti, il-partijiet ftehmu espressament fuq terminu oriġinali ta' sena u kwalunkwe ftehim ieħor dwar rilokazzjoni taċita, anke jekk ibbażat fuq *id-diskrezzjoni assoluta ta' l-inkwilin, ma jbiddilx* il-fatt li ġie sodisfatt ir-rekwiżit tal-liġi u kien ġie stipulat terminu determinat;

Is-sentenza tat-23 ta' Ġunju, 1994, fl-ismijiet **Joseph Calleja** *vs* **Raymond Pulè** (Appell Inferjuri), hija bbażata fuq il-premessa li l-lokazzjoni dakinhar in eżami kienet timplika tgawdija tal-ħaġa in perpetwu, li mhux il-każ fil-kwistjoni odjerna;

Għalhekk, peress li jirriżulta li l-inkwilini oriġinali, il-konvenuti konjuġi Micallef, għadhom qed jokkupaw il-fond in kwistjoni, a tenur tal-ftehim *in vigore*, is-sidien huma preklużi milli jesiġu awment u għalhekk iż-żieda applikata minnhom, mingħajr l-adeżjoni tal-konvenuti, mhix legalment valida;

Għaldaqstant tiċħad it-talba attriċi;

Bl-ispejjeż kontra l-atturi";

Minn dik is-sentenza appellaw l-atturi, permezz ta' rikors ta' l-appell, ippreżentat fit-2 ta' Diċembru, 1997, li bih talbu li din il-qorti jogħġobha tirrevoka s-sentenza appellata billi tilqa' t-talbiet kollha attriċi filwaqt li tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti appellati bl-ispejjeż kontra tagħhom;

Għal dan ir-rikors ta' l-appell il-konvenuti appellati ppreżentaw risposta fl-10 ta' Diċembru, 1997, li biha taw ir-raġunijiet tagħhom għala l-appell għandu jiġi miċħud bl-ispejjeż kontra l-appellant;

L-aggravji ta' l-appell huma dawn li ġejjin:

Illi l-lokazzjoni tal-fond in kwistjoni saret permezz ta' l-iskrittura privata li ġġib id-data tal-5 ta' Mejju, 1976, u li fl-ebda parti tagħha ma jirriżulta li s-sid obbliga ruħu li ma jawmentax il-kera tul l-okkupazzjoni tal-fond da parti ta' l-

appellati;

Dan il-ftehim jipprovdi ukoll, fil-klawsola numru 5, li "*in all other matters this agreement will be regulated by the provisions of the law*";

Meta saret l-iskrittura tal-5 ta' Mejju, 1975, kieku s-sid verament kellu l-intenzjoni li jirrinunzja għad-dritt li jawmenta l-kera fil-futur, kien jinkorpora fl-istess skrittura l-kundizzjoni li kienet tissemma' f'dan is-sens f'dik ta' l-4 ta' Mejju, 1976;

L-appellanti jsostnu li ma jaqblux ma' dak li qalet l-Ewwel Onorabbli Qorti, u ċjoè, illi kien meħtieġ li l-iskrittura tal-5 ta' Mejju, 1976, espressament tipprovdi li dik tal-ġurnata ta' qabel ma kinitx għadha tapplika;

Fil-fehma ta' l-appellanti, l-iskrittura ta' l-4 ta' Mejju, 1976, għandha aktar minn konvenju milli minn skrittura ta' kirja;

Fi kwalunkwe każ, fil-fehma ta' l-appellanti dik tal-5 ta' Mejju, 1976, kienet tikkostitwixxi novazzjoni bejn il-kontendenti u dak li kien ġie miftiehem permezz ta' l-iskrittura preċedenti ġie ssuperat;

Skond l-appellanti ukoll, fi kwalunkwe każ, ma jirriżultawx ir-rekwiżiti biex tali rinunzja, kif allegatament hemm f'dan il-każ, tista' tiġi ritenuta valida għax il-vot tal-liġi fuq rinunzja ta' dritt ma jirriżultax sodisfatt;

Fl-aħħarnett l-appellanti jsostnu li bl-introduzzjoni ta' l-Att numru XXIII ta' l-1979, anke jekk ma kienx hemm dritt għall-awment ta' kera qabel, dan ġie jeżisti in forza ta' din il-

liġi;

Wara li eżaminat l-atti proċesswali kollha, din il-Qorti tara illi mhuwiex il-każ li l-appell jiġi akkolt u dana għar-raġunijiet li sejrin jissemmew;

Din il-Qorti ser tinvesti l-ewwel l-aspett ċjoè ta' l-allegata novazzjoni;

Kif ġà ġie deċiż mill-Onorabbli *Qorti ta'* l-Appell *fis-sentenza tagħha tal-25 ta' Mejju, 1956, in re* **Paul Coludrovich** ***vs*** **Carmelo Muscat**, ikun hemm novazzjoni oġġettiva meta ssir obbligazzjoni ġdida li tiġi sostitwita għal oħra pre-eżistenti li b'hekk tiġi estinta. Iżda b'liġi espressa, in-novazzjoni ma tistax tiġi preżunta u l-*animus novandi għandu jirriżulta b'mod ċar u* univoku. Inoltre, "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).Inoltre, ma hemmx novazzjoni jekk l-obbligazzjoni l-antika ma tiġix maqtula, imma sempliċement modifikata (Vol. XXXI - I - 753), għaliex billi ssir modifikazzjoni fi ftehim, ma tavverrax *ruħha novazzjoni bejn il-partijiet, jekk ma kienx hemm l-*intenzjoni li ssir obbligazzjoni ġdida in sostituzzjoni għall-antika, li tiġi *mill-partijiet imħassra* (Vol. XXXV - II - 607);

Barra minn hekk, kif ġie diversi drabi ritenut (ara Vol. XX *- II - 452, XXVII - I - 935, XIII - 228 u XXX - I - 943), irid ikun* hemm l-inkompatibilità tal-ko-eżistenza bejn iż-żewġ obbligazzjonijiet u f'każ ta' dubbju, in-novazzjoni għandha tiġi eskluża;

Isegwi minn dan illi biex is-sottomissjoni ta' l-appellanti tkun tista' tiġi aċċettata, *irid ikun hemm prova sufficjenti* u aċċettabbli illi minn dak li jirriżulta fl-iskrittura tal-5 ta' Mejju,

1976, huwa evidenti, huwa ovvju, li l-intenzjoni tal-partijiet kienet li l-promessa li kienet saret fil-ġurnata ta' qabel, u ċjoè li s-sid ma jgħollix il-kera sakemm is-sinjuri Micallef jibqgħu jabitaw fil-post, kienet qed tiġi rrinunzjata;

Fil-fehma ta' din il-Qorti din il-prova ma teżistix. Hija sfortuna li s-Sur Frank Borg m'għadux ħaj biex seta' jagħti dawl fuq *x'ġara eżattament* u kif f'jumejn saru żewġ skritturi, u għaliex fit-tieni waħda ma tniżżlitx l-obbligazzjoni li huwa assuma fil-ġurnata ta' qabel, però huwa indikattiv li sa l-1994 u anke allura għal kważi 15-il sena minn wara li ġie ppromulgat l-Att XXIII ta' l-1979 la Frank Borg u lanqas is-suċċessuri tiegħu ma qatt talbu awment ta' kera mingħand l-appellati;

Din il-Qorti anqas ma taqbel li b'xi mod jista' jiġi rritenut illi l-iskrittura ta' l-4 ta' Mejju, 1976, m'hijiex skrittura ta' kirja u li effettivament il-kirja saret il-ġurnata ta' wara. L-iskrittura ta' l-4 ta' Mejju, 1976, huwa veru, li fil-maġġor parti tagħha ġiet inkorporata fl-iskrittura li saret wara, kif huwa veru ukoll li fit-tieni skrittura ma tniżżlitx l-obbligazzjoni tas-sid li jirrinunzja għad-dritt li jawmenta l-kera, però ma hemm xejn *x'jindika li l-partijiet ftehmu li dik l-obbligazzjoni ma tibqax* valida, u ċertament fit-tieni skrittura ma ġietx eskluża r-rinunzja li ġiet kontrattata l-jum ta' qabel;

Kwantu jirrigwarda s-sottomissjoni ta' l-appellant li ma jirrikorrux ir-rekwiżiti legali biex ir-rinunzja allegata tkun tista' tiġi ritenuta valida, din il-Qorti ma taqbel xejn. M'hemm assolutament xejn x'jindika li l-istess rinunzja tista' legalment tiġi ritenuta mhux valida u l-limitazzjonijiet li wieħed jista' jsib fil-Kap. 158 li huma evidentement materja ta' ordni pubbliku, ma japplikawx għall-każ in diżamina, fejn ir-rinunzja saret mis-sid u mhux mill-inkwilin. Bl-istess argument din il-Qorti ma tarax kif id-disposizzjonijiet ta' l-Att XXIII ta' l-1979 jistgħu

b'xi mod jippreġudikaw id-drittijiet akkwistati mill-inkwilin permezz ta' l-iskrittura ta' l-4 ta' Mejju, 1976;

Għal dawn il-motivi, l-appell qed jiġi respint. Is-sentenza appellata qed tiġi kkonfermata bl-ispejjeż kontra l-appellanti.