Bord li Jirregola l-Kera

Maġistrat Simone Grech

Rik. Nru. 123/2018

Hector Cassola

Vs

Kylie Cini

Illum, 24 ta' Ġunju, 2020.

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Hector Cassola tal-24 ta' Awwissu 2018, fejn ġie premess:

1. *Illi l-esponenti kien jikri l-fond numru 120, Triq il-Kbira, Ħal-Balzan versu l-kera mensili ta' Euro 269.42 pagabbli kull xahar bil-quddiem (fl-24 ta' kull xahar) lil Jacqueline Cocker.*
2. *U billi minkejja li l-fond kien oriġinarjament inkera bi skrittura privata fis-sena 1989 lil Anthony Cassar (esebit bħala Dokument A);*
3. *U billi Anthony Cassar dan kien issulloka l-fond lil Jacqueline Gouder (illum Cocker) u eventwalment saret novazzjoni tal-kera, darbtejn u ċioe' l-ewwel bi skrittura privata datata s-26 ta' Jannar 2000 hawn annessa bħala Dokument B u sussegwentement bl-iskrittura privata datata l-24 ta' Frar 2014 hawn annessa bħala Dokument C;*
4. *U billi l-esponenti qatt ma kien aċċetta l-kliem miżjuda minn Jacqueline Cocker fl-istess skrittura;*
5. *U billi f' Novembru 2017 l-istess Jacqueline Cocker ċediet il-kera mingħajr il-kunsens jew permess ta' l-esponenti welliet l-istess fond lil Kylie Cini;*

6. *U billi in oltre l-esponenti kien ta l-kongedo lil Jacqueline Cocker u anke lil intimata u dana billi ddikjara li ma jixtieqx li jkompli jġedded il-kirja in kwistjoni;*
7. *U billi fl-inadempjenza ta' l-intimati l-esponenti ma kellhu l-ebda triq oħra ħlief li jipproċedi b' din il-kawża;*

Għaldaqstant l-esponenti jitolbu bir-rispett illi dan l-Onorabbli Bord jogħġbu, salv kull dikjarazzjoni xierqa u opportuna:

(1) Tiddikjara għar-raġunijiet fuq premessi u dawk kollha li ser jirriżultaw tul it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors li l-kera tal-fond 120, Triq il-Kbira, Ħal-Balzan, ġiet terminata;
(2) Tawtorizża jekk ikun il-każ lill-esponenti ma jġeddidx il-kera;
(3) Tordna lill-intimata sabiex fi żmien qasir u perentorju li jiġi ffissat minn dan l-Onorabbli Bord tiżgombra mill-fond;
(4) U dana salv kull provvediment ieħor xieraq u opportun.

Salv kull dritt u spettanti lir-rikorrenti u speċjament għad-danni kontra l-intimat.

Ra r-risposta ta' Kylie Cini ppreżentata fis-7 ta' Diċembru 2018 fejn ġie espost bir-rispett:

1. *Illi l-azzjoni odjerna hija nfondata fil-fatt kif ukoll fid-dritt u dan għas-segwenti raġunijiet:*
    a. *Illi l-kundizzjonijiet tal-kirja oriġinali tat-22 ta' Ġunju 1989 għadhom viġenti sa llum, u dan peress illi ma huwa mminnu xejn illi l-attur ma aċċettax l-iskrittura tal-24 ta' Frar 2014, stante li huwa wara dak il-ftehim kompla jaċċetta l-ħlas tal-kera mingħand Jacqueline Cocker, u dan kif ser jirriżulta waqt is-smigħ tal-kawża.*
    b. *Illi ma huwa minnu xejn illi Anthony Cassar kien fis-sena 2000 issulloka l-kirja lill-imsemmija Jacqueline Cocker, kif allegat mill-attur, fir-rikors promutur, iżda fil-fatt kif anke jirriżulta mid-dokument minnu eżebit u mmarkat dokument 'B' kien fil-fatt willa l-imsemmija kirja lill-istess Jacqueline Cocker.*
    c. *Illi stante li l-imsemmija kundizzjonijiet tal-kirja oriġinali tat-22 ta' Ġunju 1989 kienu għadhom fis-seħħ, allura l-imsemmija Jacqueline Cocker setgħet twilli l-kirja lill-esponenti purche jiġu osservati l-kundizzjonijiet tal-istess skrittura, u ċioe li l-kera tiżdied bis-somma ta' mitejn u tlieta u tletin Ewro (EUR 233) (qabel mitt lira Maltija Lm 100) u li titħallas is-somma ta' seba' mitt ewro (EUR 700) (qabel tlett mitt lira maltija Lm 300) u li l-esponenti kienet kostretta tiddepożita il-Qorti,*

stante li l-attur kien qiegħed mingħajr ebda raġuni valida fil-liġi, jirrifjuta li jaċċetta.

d. *Illi għalhekk ai termini tal-liġi din il-kirja hija viġenti sal-31 ta' Mejju 2028 bil-kundizzjonijiet stipulati fil-kuntratt tat-22 ta' Ġunju 1989, u biz-zidied kontemplati fl-iskrittura tal-24 ta' Frar 2014.*

e. *Illi għalhekk l-attur ma għandu ebda raġuni valida sabiex jittermina jew ma jġeddidx din il-kirja.*

f. *Illi għalhekk ma hemm l-ebda raġuni valida sabiex l-esponenti tiżgombra mill-fond mikri lilha.*

2. *Illi għalhekk it-talbiet tal-attur għandhom jiġu miċħuda.*

3. *Salv risposti ulterjuri.*

Ra li din il-kawża ġiet assenjata lil dan il-Bord hekk kif ippresedut;

Ra t-traskrizzjonijiet tax-xhieda prodotta;

Ra d-dokumenti kollha;

Sema' sottomissjonijiet;

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti ppreżentata fl-20 ta' Mejju 2020;

Ra l-atti kollha;

Ra li din il-kawża ġiet differita għas-sentenza;

Ikkunsidra:

<u>Provi</u>

<u>Hector Cassola</u> xehed fil-11 ta' Frar 2019, fejn spjega li ommu mietet fit-22 ta' Jannar 2017, u huwa wiret il-post bl-indirizz 120, Triq il-Kbira, Ħal-Balzan. Ommu, Maria Eggizzja Cassola, kien residenti f'Casa Antonia u huwa kien jieħu ħsieb dan il-post. Fis-sena 2014, kien imiss iż-żieda fuq dak il-post peress li din kienet isseħħ kull ħames snin ai termini tal-kuntratt oriġinali. Spjega li ġiet skambjata korrispondenza fejn ġie diskuss l-awment tal-kera mhux bl-inflazzjoni tal-*cost of living*. Fl-2013, kienet tithallas mitejn Ewro (€200) fix-xahar. Dan il-fond huwa *hairdressing salon*. Fl-21 ta' Frar, huwa spjega li ntlahaq ftehim li jsir ħlas ta' mitejn u ħamsin Ewro (€250) fix-xahar. Huwa sostna li ż-żieda li tidher fuq il-ftehim a fol 7, ma ġietx aċċettata minnu u infatti, huwa ma ffirmax maġenb tali żieda. Qal li huwa ma qabilx li kienu japplikaw il-kundizzjonijiet viġenti fil-kuntratt oriġinali, u dana peress li l-awment tal-kera ma kienx ser isir skont ir-rata ta' l-inflazzjoni.

Spjega li fl-2017, huwa ġie nfurmat minn Jacqueline Cocker li kienet ser twilli dan il-post. Huwa talab li jkellem avukat u li ma kienx ser jiġi jiffirma, iżda Cocker u l-intimata komplew għaddejin bil-ftehim mingħajru. Spjega li meta daħlet fix-xena l-intimata, huwa ma rrikonoxxiex lill-istess intimata bħala inkwilina. Huwa kkonferma li l-mitejn u ħamsin Ewro (€250) bdew jitħallsu u jiġu aċċettati. Spjega li l-kera mingħand l-intimata mhix qed tiġi aċċettata.

In **<u>kontroeżami</u>**, huwa sostna li l-ftehim li ġie ffirmat fl-24 ta' Frar 2014, kien kuntratt ġdid ta' kera. Huwa spjega li jaqbel mal-kontenut ta' dan il-ftehim, ħlief għal dik il-parti li hija miżjuda *handwritten*. Ikkonferma li minkejja li ma kienx jaqbel ma' dik il-parti li ġiet miżjuda, il-kera baqgħet tiġi aċċettata. Huwa kkonferma li wara l-mewt ta' ommu, huwa kien bagħat ittra lil Cocker fejn infurmaha biex il-ħlas jibda jsir lilu, u dana minkejja li huwa ma kienx qabel u lanqas iffirma iż-żieda li kienet kitbet u ffirmat Cocker fuq il-ftehim tal-24 ta' Frar 2014.

<u>Kylie Cini</u> xehdet fit-8 ta' April 2019, fejn spjegat li hija laħqet ftehim ma' Jacqueline Cocker fejn kienet ħadet l-ħanut. Hija għarrfet lil Hector Cassola li kienet ħadet il-ħanut u kienet baghtet ittra legali flimkien mar-rigal u ħlas tal-kera. Ir-rigal kien ta' seba' mitt Ewro (€ 700) ai termini tal-ftehim oriġinali. Ikkonfermat li Cocker

kienet urietha l-kuntratt oriġinali. Ir-rigal ġie ritornat lura mir-rikorrenti. Il-kera kienet titħallas bi *standing order* fix-xahar, u Cocker kienet għaddietilha d-dettalji tar-rikorrenti. Ir-rigal kienet ħallsitu b'*bank draft,* li imbagħad ġiet ritornata lura lilha. Spjegat li peress li r-rikorrenti beda jirritorna lura l-ħlasijiet li kienet qed tagħmel, hija ddepożitathom il-Qorti. Spjegat li hija għadha tibgħat il-ħlas permezz ta' *standing order* u imbagħad meta tirċevihom lura mir-rikorrenti, tiddepożitahom fil-Qorti.

In **<u>kontroeżami</u>**, hija spjegat li kemm hi u kemm Cocker kienu kellmu lir-rikorrenti qabel ma' sar il-ftehim bejniethom. Sostniet li hija dejjem imxiet ma' dak li kien hemm fil-kuntratt. Sostniet li r-rikorrenti ma attendiex biex jagħti l-permess tiegħu fuq il-ftehim. Ikkonfermat li s-Sinjura Ruggier hi ommha, u hija ommha li tmur tagħmel l-*standing order.* Ikkonfermat li d-dettalji tar-rikorrenti ġew mgħoddija lilha minn Cocker.

<u>Jacqueline Cocker</u> xehdet fit-8 ta' April 2019, fejn qalet li l-ewwel kuntratt li għamlet ma' Anthony Cassar kien fis-26 ta' Jannar 2000. Dakinhar kienet kunjomha Gouder. Spjegat li hija kienet ħaditu mingħand Anthony Cassar. Hija qatt ma kienet ratu lir-rikorrenti għax dak iż-żmien kienet tkellem lil ommu u tħallas il-kera direttament lilha. Spjegat li kienet tħallas permezz ta' *standing order.* Spjegat li skont il-ftehim oriġinali, kull ħames snin jkun hemm awment skont ir-rata ta' inflazzjoni. Spjegat li Cassola kienu jibgħatulha karta biex ifakkruha fuq iż-żieda tal-kera. Fl-2014, kienu bagħtulha dokument minħabba l-awment tal-kera. Spjegat li hija ffirmatu u żiedet li dan ma jbiddel xejn mill-kuntratt l-oriġinali li sar fl-2000. Wara li ffirmatu, hija bagħtitu lis-Sur Cassola. Spjegat li Cassola qatt ma qalilha xejn u baqgħet tħallas il-kera. Spjegat li fil-25 ta' Jannar 2017, ir-rikorrenti bagħat ittra fejn infurmaha li ommu kienet mietet u li l-kera kellha titħallas ġo kont differenti. Spjegat li hija kompliet tħallas il-kera f'dan il-kont il-ġdid. Ikkonfermat li qabel ċediet il-ħanut lill-intimata, hija nfurmat lir-rikorrenti bit-telefown.

In **<u>kontroeżami</u>**, hija kkonfermat id-dokumenti eżebiti a fol 41 u 42. Ikkonfermat li l-kitba *handwritten* fuq il-ftehim a fol 43, żidithom hi stess. Dawn inkitbu biex terġa' tfakkru li kienu qed jimxu fuq il-kuntratt oriġinali u li ma kien inbidel xejn.

Ikkunsidra

<u>Fattispecie tal-każ</u>

Mhuwiex kontestat li l-fond in kwistjoni kien oriġinarjament mikri minn Maria Egizia Cassola (l-awtriċi fit-titlu tar-rikorrenti odjern) lil Anthony Cassar permezz ta' skrittura privata datata 22 ta' Ġunju 1989 (fol 3 u 4). Irriżulta li fis-26 ta' Jannar 2000, Anthony Cassar f' isem oħtu Maria Victoria Kuijt, laħaq ftehim ma' Jacqueline Gouder (fol 5), fejn saret referenza għal lokazzjoni eżistenti bejn Cassola u Maria Victoria Kuijt ai termini tal-iskritturi privati datati 22 ta' Ġunju 1989, u 18 ta' Settembru 1989, u ġie miftiehem illi dan l-istess fond jiġi mwelli billi l-kera dovuta lis-sid tkun ta' tmien mija u ghoxrin Liri Maltin (LM 820) fis-sena pagabbli pro rata kull xahar bil-quddiem, b' dana li l-kera għandha togħla skont l-indiċi tal-inflazzjoni skont il-ftehim oriġinali, u l-awment jsir fl-2004 u jibqa' jiżdied kull ħames snin. F' dan l-istess ftehim, ġie miftiehem li l-kundizzjonijiet kollha imposti fil-kuntratt oriġinali tal-lokazzjoni għandhom jiġu osservati mill-inkwilina. Il-Bord ma ngħatax kopja tal-ftehim tat-18 ta' Settembru 1989, li għalih issir referenza fl-iskrittura tas-26 ta' Jannar 2000. Fin-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti, intqal li din l-iskrittura kienet saret sabiex il-kirja tiġi assenjata lil Maria Victoria Cassar.

Sussegwentement, irriżulta li saret karta privata datata 24 ta' Frar 2014 bejn ir-rikorrenti u Jacqueline Cocker, fejn ġie stipulat li b'referenza għall-kirja tal-ħanut in kwistjoni, sar qbil li l-kera b'effett mis-26 ta' Jannar 2014, sal-25 ta' Jannar 2019, għandha tkun ta' mitejn u ħamsin Ewro (€250) fix-xahar pagabbli kull xahar bil-quddiem, kif ġie miftiehem b'negozjati u ftehim bejniethom (fol 6). Din l-iskrittura ġiet iffirmata mir-rikorrenti, iżda meta ffirmata Cocker, din żiedet klawsola, fis-sens li din l-ittra ma tibdielx it-termini u kondizzjonijiet li japplikaw fil-kuntratt oriġinali tal-kera (fol 7). Din il-klawsola addizzjonali ma ġietx aċċettata mir-rikorrenti.

Fl-24 ta' Ottubru 2017, sar ftehim ieħor bejn Jacqueline Cocker u Kylie Cini (l-intimata), fejn wara li saret referenza għal lokazzjoni eżistenti fir-rigward ta' dan l-istess ħanut, ġie miftiehem illi l-kera dovuta lis-sid hija ta' mitejn u ħamsin Ewro (€250) fix-xahar pagabbli kull xahar bil-quddiem, u li tali kera togħla kull ħames snin skont l-indiċi ta inflazzjoni skont il-ftehim. Ġie miftiehem ukoll li Jacqueline Cocker qed twilli dan il-fond lil Cini bl-istess kundizzjonijiet tal-ftehim oriġinali.

Din il-kawza saret fuq il-premessi li (i) saret novazzjoni tal-kera darbtejn u ċioè, fis-26 ta' Jannar 2000, u fl-24 ta' Frar 2014; (ii) li Jacqueline Cocker ċediet il-kera lill-intimata mingħajr il-kunsens jew permess tar-rikorrenti u (iii) li r-rikorrenti ta l-kongedo lil Jacqueline Cocker u anke lill-intimata.

<u>Prinċipji legali dwar novazzjoni</u>

Ir-rikorrenti sostna fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu illi seħħet novazzjoni meta saret l-iskrittura tal-2000, u kif ukoll fis-sena 2014. Skont ir-rikorrenti, huwa qatt ma aċċetta li l-fond seta' jitwella lil terzi, u lanqas li l-pattijiet tal-ftehim tal-kera tal-1989 kellhom jibqgħu japplikaw sa wara l-2014. Argumenta li riżultat ta' din in-novazzjoni, il-kuntratt oriġinali ta' l-1989 ġie terminat, u għalhekk tali kirja ma hijiex waħda protetta ai termini tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

Dwar l-istitut ta' novazzjoni, dan il-Bord jagħmel referenza għal dak li għamel referenza dan il-Bord hekk kif diversament ippresedut, fis-sentenza deċiza fit-22 ta' Frar 2019 fl-ismijiet **<u>Jesmond u Dennis ahwa Vassallo</u>** **<u>vs Paul Fenech :</u>**

> *L-Artiklu 179 tal-Kodici Civili jistabilixxi meta ssehh novazzjoni u jaqra hekk:*
>
> *179. Hemm novazzjoni:-*
>
> *(a) meta d-debitur jagħmel mal-kreditur tiegħu dejn ġdid, u dan jiġi mqiegħed flok il-qadim, illi jispiċċa;*
>
> *(b) meta debitur ġdid jiġi mqiegħed flok il-qadim, illi jiġi meħlus mill-kreditur;*
>
> *(ċ) meta, bis-saħħa ta' obbligazzjoni ġdida, kreditur ġdid jiġi mqiegħed flok il-qadim, li lejh id-debitur jiġi meħlus.*
>
> *...Fil-kawza deciza mill-Qorti tal-Appell Superjuri fis-27 t'April 1962 fl-ismijiet **<u>Maria Zahra Vs Carmelo Valletta Et</u>**, il-Qorti qalet hekk:*
>
> *"Biex rapport ta' lokazzjoni wahda ghal zewg fondi jinqasam f'zewg lokazzjonijiet, jehtieg li tkun giet operata novazzjoni oggettiva, fejn hija kondizzjoni essenzjali l-intenzjoni tal-partijiet, cjoe' il-volonta' taghhom li joperaw*

novazzjoni bis-sostituzzjoni ta' obligazzjoni gdida f'lok dik ezistenti, li tinqatel. U b'ligi espressa, in-novazzjoni ma tistghax tigi prezunta, u l-intenzjoni li ssir ghandha tidher bic-car.".

Fil-kawza deciza mill-Qorti tal-Appell Superjuri fis-sitta ta' Gunju 1984 fl-ismijiet ***Albert Mizzi U Gordon Mizzi Noe Vs Sheila Kathleen Ennis Armla Ta' James Moore Ennis****, il-Qorti qalet hekk:*

"Obbligazzjoni ta' allokazzjoni ta' parking space tammonta ghal kuntratt sui generis bil-konsegwenza li l-ligijiet regolanti l-kuntratt ta' lokazzjoni huma totalment irrelevanti ghalih u min iforni dan lispazju jista' liberament minn zmien ghal zmien skond iccirkostanzi u purche' fl-ambitu ta' l-istess obligazzjoni liberalment jipprovdi spazju iehor flok dak li attwalment qed iforni. Ikun hemm novazzjoni oggettiva meta ssir obbligazzjoni gdida li tigi sostitwita ghal ohra pre-ezistenti. In-novazzjoni ma tistax tigi prezunta u lanimus novandi ghandu jirrizulta b'mod car u univoku. Ma hemmx novazzjoni jekk l-obbligazzjonijiet l-antika ma tigix maqtula imma sempliciment modifikata. F'kaz ta' dubbju, in-novazzjoni ghandha tigi eskluza.".

Fil-kawza deciza mill-Qorti tal-Appell Superjuri fis-sitta ta' Dicembru 1999 fl-ismijiet ***Borg Alfred vs Spiteri Anton,*** *il-Qorti qalet hekk:*

"Is-socjeta' attrici hija proprjetarja ta' Martin's Snack bar f'Bugibba u dan gie mikri lill-konvenut Anton Spiteri permezz ta' skrittura tal-25 ta' April, 1989. Dan il-konvenut waqa' lura fil-hlas tal-kera u gie kkundannat ihallas is-somma ta' Lm5,282.90c, oltre imghax u spejjez permezz ta' sentenza moghtija fl-14 ta' Jannar, 1991. Il-konvenut baqa' ma hallasx u fit-28 ta' Marzu 1991, saret skrittura fejn irrikonoxxa li kellu jhallas lill-attur 'is-somma ta' Lm6,980 rapresentanti arretrati ta' kera sad-data tal-konsenja tac-cavetta kif premess u l-imghax legali relativ sal-gurnata

taleffettiv pagament.' Huwa obbliga ruhu li jhallas l-ispejjez gudizzjarji tal-kawza precedenti.

Il-Qrati taghna irritenew illi 'biex ikun hemm novazzjoni, hemm bzonn li jitbiddel il-kreditu fis-sentenza u jigi annullat it-titolu originali tal-kreditu u mottura 'ma hemmx novazzjoni jekk lobbligazzjoni l-antika ma tigix maqtula, imma semplicement modifikata; ma nistghux nitkellmu dwar novazzjoni jekk ma jkunx hemm intenzjoni cara li tkun qed issir obbligazzjoni gdida ghal dik precedenti li bl-istess att tigi estinta u l-partijiet jistghu izidu jew inaqqsu xi haga mill-obbligazzjoni originali minghajr ma jannullawha u din ma timportax in-novazzjoni.

Fin-nuqqas tal-estremi rikjesti mil-ligi u mill-gurisprudenza fuq il-materja, il-Qorti ma tabqilx mal-konvenut li l-iskrittura ta' Marzu 1991 tikkostitwixxi novazzjoni u ghalhekk l-ewwel titolu ghadu validu.".

*Fil-kawza deciza mill-Qorti tal-Appell Inferjuri fil-05 ta' Marzu 2003 fl-ismijiet **<u>Abela Emmanuel Vs Abela Paul et</u>**, il-Qorti qalet hekk:*

"Il-kongedo li jinghata minn sid il-kera lill-inkwilin ma jehtieg ebda formalita` u mhix mehtiega l-prova skritta. Fejn is-sid ma jaccettax il-kera dan ir-rifjut tieghu kien kongedo sufficjenti, jigifieri manifestazzjoni cara tal-volonta` u intenzjoni tal-attur li ma jkomplix jikri l-fond lill-konvenut.

Sabiex issir distinzjoni bejn kirja ta` immobbli u kirja ta` avvjament hi gurisprudenza pacifika dik li irriteniet illi wiehed irid jara x'kien fl-intendiment tal-kontraenti l-oggett veru u sostanzjali tal-kuntratt, jekk hux cioe il-bini fih innifsu bhala lokal inkella principalment l-azjenda kummercjali bhala tali gestita fih.

Il-gurisprudenza li nehhiet mill-protezzjoni tal-ligi specjali certi lokazzjonijiet jew cessjonijiet ta' azjendi kummercjali ma ghandhiex tigi estiza, u anzi ghandha tigi ristretta ghal kazijiet genwini ta' veri azjendi kummercjali li naturalment maghhom ikun hemm l-accessorji taghhom.

Mhux kull meta ssir kirja ta' fond gja uzat bhala hanut, talvolta anke b'xi ghamara fih (per ez. xi bank jew vetrina) u b'xi licenzja tal-pulizija fuqu ghandu bilfors jinghad illi si tratta ta' twellija ta' azjenda kummercjali.

Ghalkemm ma huwiex forsi facli li tinstab definizzjoni ta' x'inhuma "avvjament" f'kuntest guridiku, b'referenza ghall-gurisprudenza, b'dana kollu din il-Qorti jidhrilha illi l-kuncett kummercjali tal-kelma huwa facli u ghandu jigi uzat Id-distinzjoni li jaghmel negozjant hija bejn li jibda huwa, negozju, f'hanut, f'fabbrika jew f'xi stabbiliment, u li huwa jkompli f'negozju ghaddej u miexi - jigifieri dak avvjat - f'hanut, f'fabbrika jew f'stabbiliment. L-espressjoni ingliza "a going concern" hija indikattiva ta' l-istess kuncett.

Il-qofol huwa dejjem li biex tapplika l-ligi ordinarja, l-kirja trid tkun ta' negozju avvjat u mhux ta' hanut avvjat ghan-negozju li pero mhux avvjat fin-negozju.

Huwa desumibbli illi l-veru test huwa jekk fil-lokazzjoni taht konsiderazzjoni huwiex kompriz "a going concern".

L-animus novandi ma jistax jigi prezunt u l-intenzjoni ghandha tidher bic-car. Skond id-dottrina u l-gurisprudenza fid-dubbju, il-konkluzjoni ghandha tkun ghall-eskluzjoni tan-novazzjoni.

Biex in-natura legali tal-kuntratt jinbidel kien hemm allura bzonn ta' ftehim gdid bejn il-kontendenti wara l-iskadenza tal-ftehim legali prezunt.

Fil-kawza deciza mill-Qorti tal-Appell Inferjuri fit-22 ta' Gunju 2005 fl-ismijiet ***Briffa Joanna Vs Gauci Bernard Et****, il-Qorti qalet hekk:*

"In-novazzjoni hu ftehim li permezz tieghu l-partijiet jiddeterminaw l-effett estintiv-kostituttiv intervenut fuq ir-rapport li jew ghadu ma giex attwat jew mhux ghal kollox attwat. Certament il-modifika ta' l-oggett tal-kuntratt jintegra n-novazzjoni meta din taghti lok ghall-obbligazzjoni gdida nkompatibbli ma' lobbligazzjoni originarja. F' kaz bhal dan wiehed ikollu jezamina jekk il-

partijiet riedux semplicement modifikazzjoni tar-rapport li jibqa' immutat fl-identita` tieghu jew riedux joholqu rapport gdid.

Dan anke ghaliex kif jinghad fis-subinciz (1) ta' l-Artikolu 1181, Kodici Civili, "ma hemmx novazzjoni jekk l-obbligazzjoni l-qadima ma tigix maqtula ghalkemm tigi mbiddla";

L-animus novandi, intiz bhala volonta` esternata mill-partijiet, oltre li jrid ikun komuni ghaz-zewg kontraenti u hekk rapprezentanti dik il-volonta` li l-obbligazzjoni precedenti tigi estinta, irid jirrizulta b' mod inekwivoku u konkretament provat mill-fatti konkludenti;

Ghalkemm in-novazzjoni tista' tirrizulta minghajr l-uzu ta' formoli jew kliem specjali, madanakollu n-novazzjoni qatt ma tista' tigi prezunta u hija mehtiega li tkun espressa u trid tirrizulta kjarament.

Intqal ukoll illi "biex ikun hemm novazzjoni hemm bzonn li jkun hemm l-inkompatibilita` ta' l-ezistenza taz-zewg obbligazzjonijiet, u f' kaz ta' dubju, in-novazzjoni ghandha tigi eskluza".

Il-kuntratt ta' spedizzjoni ta' merci on consignment huwa kuntratt mhux ta' bejgh imma pjuttost ta' kummissjoni u ghalhekk il-kreditur ghandu dritt jitlob il-prezz tal-merkanzija biss li tkun inbieghet u r-restituzzjoni tal-merkanzija li ma nbieghetx.".

Fil-kawza deciza mill-Qorti tal-Appell Inferjuri fit-22 ta' Gunju 2005 fl-ismijiet ***John's Garage Ltd Vs Nicholsons The Supermarket Ltd****, il-Qorti qalet hekk:*

"Hemm novazzjoni oggettiva meta ssir obbligazzjoni gdida li tigi sostitwita ghall-ohra pre-ezistenti, u b' hekk tigi estinta. U b' ligi espressa, in-novazzjoni ma tistax tigi prezunta, u l-animus novandi ghandu jirrizulta b' mod car u univoku. In-novazzjoni oggettiva tacita ghandha tirrizulta minn imkompatibilita` bejn l-'id quod actum est' u l-eskluzjoni tal-volonta` li ssir novazzjoni; ghaliex billi ssir xi modifikazzjoni fi ftehim, ma tavverax ruhha

novazzjoni bejn il-partijiet, jekk ma kienx hemm l-intenzjoni li ssir obbligazzjoni gdida in sostituzzjoni ghall-antika, li tigi millpartijiet imhassra. Mhux kull modifika, ghalhekk, iggib l-estinzjoni ta' l-obbligazzjoni, billi l-partijiet jistghu jzidu jew inaqqsu xi haga minghajr ma tigi annullata l-obbligazzjoni, bir-rizultat li tkun giet biss modifikata";

Dan il-principju gie wkoll applikat f' bosta sentenzi ohra. Hekk per ezempju ntqal illi l-koncessjoni ta' dilazzjoni fin-nuqqas ta' cirkostanzi ohra ma titqiesx bhala novazzjoni. Is-semplici riduzzjoni timporta semplici modalita` u ma testingwix l-obbligazzjoni. F'kaz ta' dubju in-novazzjoni ghandha tigi eskluza.

Fil-kawza deciza mill-Qorti tal-Appell Superjuri fis-sitta ta' Dicembru 1999 fl-ismijiet ***C&b Autoparts Ltd Vs Spiteri Caroline Et****, il-Qorti qalet hekk:*

"Novazzjoni ssehh, fost cirkostanzi ohra, "meta debitur gdid jigi mqieghed flok il-qadim, illi jigi mehlus mill-kreditur". Novazzjoni, pero`, mhix prezunta; l-intenzjoni li ssir ghandha tidher bic-car, u inoltre m'hemmx novazzjoni jekk l-obbligazzjoni qadima ma tigix maqtula. Inoltre kif jinghad fl-artikolu 1183 tal-Kap. 16, "iddelegazzjoni li biha d-debitur jaghti lill-kreditur tieghu debitur iehor, illi jintrabat lejn dan il-kreditur, ma ggibx novazzjoni, jekk il-kreditur ma jkunx iddikjara espressament il-volonta` tieghu li jehles lid-debitur li jkun ghamel id-delegazzjoni."

Illi ghalhekk kemm mil-ligi u kemm mill-istess gurisprudenza johrog car illi novazzjoni trid tkun espressa u ma tistax tigi prezunta. In oltre trid tkun wkoll skritta u fejn hemm dubju ghandha tigi eskluza.

Il-Qorti tal-Appell, fis-sentenza tagħha tal-25 ta' Mejju 1956, fl-ismijiet **Paul Koludrovich vs Carmelo Muscat** spjegat is-segwenti:

> *Illi skond il-ligi, in-novazzjoni hija wieħed mill-modi ta' estinzjoni tal-obbligazzjoni (art 1188 Kodici Civili) u hemm novazzjoni oggettiva meta ssir obbligazzjoni gdida li tigi sostitwita ghall-ohra pre-ezistenti, li b' hekk tigi estinta (art 1222(a) Kod. Cit). B' ligi espressa, innovazzjoni ma tistghax tigi prezunta, u l-animus novandi ghandu jirrizulta b' mod car u univoku (art 1223(2) Kod cit). Il-Giorgi (Delle Obbligazioni, Vol VIII, par 242) jiddefinixxi l-animus novandi bhala 'la volonta' e l' accordo delle parti di estinguere l' antica obbligazione.' L-istess awtur, wara li jghid li n-novazzjoni tista' tkun espressa jew tacita, ikompli jghid (op.cit. VOL VII, pag 515, para 389), li 'tacita e' la novazione quando risulta dalla incompatibilita' tra il quod actum est e la esclusione della volonta' di novare. Della quale incompatibilita' soo 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 della unione di due obbligazioni, non e vera novazione.'*

In-novazzjoni hija waħda mill-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 tacita għandha tirriżulta minn inkompatibbilità' bejn l-"id quod actum est" u l-eskluzjoni tal-volontà li ssir novazzjoni; u ma hemmx novazzjoni jekk l-obligazzjoni antika ma tiġix maqtula, imma sempliċiment 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.

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. Biex tirriżulta novazzjoni, jrid ikun hemm l-intenzjoni li ssir tibdil tal-ftehim oriġinali, u ma jistax jitqies li hemm novazzjoni jekk l-obbligazzjoni l-antika ma tiġix maqtula. Dan il-Bord iqis li r-rikorrenti ma rnexxielux jipprova li seħħet novazzjoni. Il-fatt li fis-26 ta' Jannar 2000, ġie miftiehem kera iktar minn kif stipolat fl-iskrittura tat-22 ta' Ġunju 1989, ma jammontax għal novazzjoni. Fuq l-istess ftehim tas-26 ta' Jannar 2000, ġie mniżżel li l-partijiet qed jagħmlu riferenza għal lokazzjoni eżistenti bejn Mara Egizia Cassola u Maria Victoria Cassar (Kuijt), u għall-iskrittura privati datati 22 ta' Ġunju 1989, u 18 ta' Settembru 1989, u li bis-saħħa tad-drittijiet konċessi f'dawn l-iskritturi, Maria Victoria Cassar (Kuijt) qed twelli lil Jacqueline Gouder l-fond kummerċjali taħt il-pattijiet u kundizzjonijiet li l-kera tkun ta' tmien mija u għoxrin Liri Maltin (LM 820) fis-sens pagabbli pro rata kull xahar bil-quddiem, b' dana li l-kera għandha togħla skont l-indiċi tal-inflazzjoni skont il-ftehim oriġinali u l-awment li jmiss isir fis-sena 2004, biex b'hekk tibqa' tiżdied kull ħames snin, u li l-kundizzjonijiet imposti fil-kuntratt oriġinali ta' lokazzjoni, jibqgħu viġenti. Il-Bord iqis li kulma seħħ fis-26 ta' Jannar 2000, kien modifikazzjoni fil-ftehim oriġinali tat-22 ta' Ġunju 1989, u mhux novazzjoni.

Ir-rikorrenti jsostni li saret novazzjoni wkoll fis-sena 2014, fejn fl-iskrittura tal-24 ta' Frar 2014, ġie miftiehem li l-kera għandha tibda titħallas b'rata fissa ta' mitejn u ħamsin Ewro (€250) fix-xahar. Stante li l-kera ma kienx qed jiżdied kif previst skont dak li ġie miftiehem fl-1989 u fl-2000, ir-rikorrenti sostna li ġiet stabbilita kera ġdida bi ftehim bejn il-partijiet. Għal darb' ohra, dan il-Bord mhuwiex sodisfatt li ġie ppruvat mir-rikorrenti li saret novazzjoni. Ma ġiex ippruvat li kien hemm akkordju li l-obbligazzjoni preċedenti tiġi maqtula. Kulma seħħ anke fil-ftehim tal-24 ta' Frar 2014, kien biss li ġie miftiehem għal darb' oħra, bdil fil-ħlas tal-kera dovuta. Il-Bord qies ukoll li r-rikorrenti nsista li huwa qatt ma aċċetta l-frażi li ġiet miżjuda b' mod unilaterali minn Jacqueline Cocker, liema frażi tidher miżjuda fil-ftehim tal-24 ta' Frar 2014, eżebit a fol 7 tal-process. Dan il-Bord iqies li ma kienx neċessarju li tiġi inkluża dik il-frażi f'dik l-iskrittura, peress li l-iskrittura fiha nfisha tagħmel referenza għall-kirja tal-*hairdressing salon* numru mija u ghoxrin (120) Main Street Balzan. Il-kirja ta' dan il-fond kummerċjali kienet u baqgħet regolata bil-ftehim tat-22 ta' Ġunju 1989.

Għaldaqstant, il-Bord ma jaqbilx li ġie ppruvat dak li qed jallega r-rikorrenti. Ma ġiex ippruvat li saret lokazzjoni ġdida fl-2000 u/jew fl-2014.

Ċessjoni tal-kirja mingħajr kunsens jew permess tar-rikorrenti

Ir-rikorrenti ppremetta wkoll li Jacqueline Cocker ċediet il-kera lill-intimata mingħajr il-kunsens jew permess tar-rikorrenti. Madanakollu, ġjaladarba, għadhom viġenti l-kundizzjonijiet u termini kontenuti fil-ftehim tat-22 ta' Ġunju 1989, jirriżulta li Jacqueline Cocker kellha d-dritt li twelli l-istess fond kummerċjali salv li jiġu osservati s-segwenti kondizzjonijiet, u ċioè li l-kera kurrenti tiżdied b' mitt Lira Maltija (Lm 100) fl-okkazzjoni ta' kull twellija, u li s-sid tal-fond kummerċjali titħallas rigal ta' tliet mitt lira Maltin (Lm 300) fl-okkazjoni ta' kull twellija, liema rigal jkun pagabbli mill-inkwilin li jkun qed jieħu t-twellija. Mill-atti ta' dan il-każ, jirriżulta li r-rigal ġie offrut lir-rikorrenti, iżda wara li ġie rrifjutat, ġie ddepożitat il-Qorti b'ċedola ta' depożitu a fol 47. Irriżulta wkoll li saret żieda mal-kera kurrenti sabiex tirrifletti żieda ta' mitt Lira Maltija (LM100) fl-okkazzjoni ta' kull twellija, stante li l-kera offruta kienet fis-somma ta' mitejn u disgħa u sittin Ewro u tnejn u erbgħin ċenteżmu (€269.42) minflok mitejn u ħamsin Ewro (€250) (żieda ta' dsatax-il Ewro u tnejn u erbgħin ċenteżmu (€19.42c) fix-xahar, li tammonta għal mitejn u tnejn u tletin Ewro u erbgħa u disgħin ċenteżmu (€232.94c) fis-sena. Fl-ittra legali mibgħuta mill-intimata lir-rikorrenti, u eżebita a fol 19, issir referenza wkoll għall-ħlas tar-rigal ta' seba' mitt Ewro (€700) (ekwivalenti għal tliet mitt Liri Maltin (LM300) u taż-żieda ta' kera ta' mitejn u tlieta u tletin Ewro (€233) (ekwivalenti għal mitt Lira Maltija (LM100).

Kongedo

Ir-rikorrenti sostna li huwa ta l-kongedo lil Jacqueline Cocker u anke lil intimata. Da parti tiegħu, ir-rikorrenti dejjem aċċetta l-ħlas tal-kera mingħand Jacqueline Cocker, iżda rrifjuta li jaċċetta ħlas ta' kera u ħlas tar-rigal da parti tal-intimata. Fir-rikors promotur, ir-rikorrenti sostna li huwa ta l-kongedo lil Jacqueline Cocker iżda dan ma ġiex ippruvat, stante li mill-atti jidher li huwa baqa' jaċċetta l-kera u qatt ma ħa passi biex jiżgombra lill-istess Cocker minn dan il-fond kummerċjali. In fatti, din il-kawża saret biss fil-konfront ta' Kylie Cini.

Mill-banda l-oħra, fir-rikors promotur kif ukoll fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu, ir-rikorrenti nsista li hu ta kongedo formali lill-intimata Kylie Cini, liema kongedo jirrifletti n-nuqqas ta' intenzjoni li l-kirja tgħaddi għand l-intimata. Madanakollu, il-Bord iqies illi f'dan il-każ, ġjaladarba, kien konċess skont il-ftehim tat-22 ta' Ġunju 1989, illi l-inkwilina twelli dan il-fond kummerċjali, is-sid ma kellux dritt li ma jkomplix jikri lill-intimata, salv li l-kondizzjonijiet kollha tat-twellija kontenuti fil-ftehim tat-22 ta' Ġunju 1989, jiġu lkoll segwiti u osservati. Għaldaqstant, din il-kirja

għadha regolata bid-disposizzjonijiet kontenuti fil-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, kif ukoll bl-artikoli mdaħħla fis-seħħ fl-1 ta' Jannar 2010.

Fit-trattazzjoni orali, ir-rikorrenti argumenta wkoll li l-intimata kellha sa Mejju 2018 sabiex tagħmel rikors opportun quddiem il-Bord kompetenti, bil-għan li tkun tista' tkompli fil-lokazzjoni. Dan l-argument tressaq fid-dawl ta' dak li jistipola l-artikolu 1613 tal-Kodiċi Ċivili. Madanakollu, ħarsa lejn l-istess artikolu, jagħmilha ċara li tali talba għandha ssir f'każ ta' sullokazzjonijiet ta' fondi kummerċjali li saru qabel l-1 ta' Ġunju, 1995. Fil-kaz odjern, saret twellija fl-24 ta' Ottubru 2017, (fol 22), liema twellija saret in linea mal-kondizzjonijiet u termini kontenuti fil-ftehim ta' lokazzjoni tat-22 ta' Ġunju 1989. Għaldaqstant, dan l-argument ifalli wkoll.

Deċide

Għar-raġunijiet hawn fuq esposti, dan il-Bord qiegħed jaqta' u jiddeċiedi din il-kawża, billi jiċħad fl-intier tagħhom it-talbiet tar-rikorrenti, u jilqa' l-eċċezzjonijiet imressqa fir-risposta tal-intimata. L-ispejjeż kollha għandhom jiġu sopportati mir-rikorrenti.

Maġistrat Simone Grech

Janet Calleja

Deputat Registratur