BORD LI JIRREGOLA L-KERA

Magistrat Dr. Monica Vella LL.D., M.Jur.
CHAIRPERSON

Rikors numru 49/2012

Jesmond u Dennis ahwa Vassallo (rispettivament bil-karti ta' identita' numri 262464M u 429468M)

vs

Paul Fenech (Karta ta' identita numru 459165M)

Illum, 22 ta' Frar 2019

Il-Bord;

Ra r-rikors promutur li jghid hekk:

"1. Illi l-intimat kera minghand ir-rikorrenti esponenti l-fond numru, 1, Oakwood, Kurat Schembri Street, Mosta in virtu u in forza ta' ftehim ta' kiri datat 2 t' Awwissu, 2004. Kopja ta'

l-imsemmi ftehim qieghda tigi hawn unita u mmarkata bhala Dokument V1.

2. Illi din il-kirja kienet ghall-hames (5) snin b'effett mill-1 ta' Settembru, 2004 u ghalhekk skadiet minghajr ma giet imgedda fil-31 ta' Awwissu, 2009.

3. Illi l-intimat baqa' jokkupa l-fond lilu mikri abbuzivament u minghajr ebda jedd legali u ghadu qed jokkupah hekk sal-lum.

4. Illi ghalkemm gie interpellat sabiex jizgombra mill-imsemmi fond u jirrilaxxah battal favur l-esponenti rikorrenti, l-intimat Paul Fenech baqa' inadempjenti.

Illi jirrikorru l-elementi preskritti mill-artikolu 16A tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta sabiex din il-kawza tigi deciza bid-dispensa tas-smigh taghha, billi safejn jafu l-esponenti rikorrenti, l-intimat m'ghandux eccezzjonijiet x'jaghti kontra t-talbiet taghhom.

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet premessi u prevja kull dikjarazzjoni ohra li din l-Onorabbli Bord jidhirlu xieraq, l-esponenti jitolbu bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord joghgbu:

1. Jiddeciedi t-talba bid-dispensa tas-smigh tal-kawza a tenur tal-Artikolu 16A tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta;

2. Konsegwentement jordna lill-istess intimat sabiex, fi zmien qasir u perentorju li jigi lilu prefiss, jizgombra mill-fond numru 1, Oakwood, Kurat Schembri Street, Mosta li huwa

qieghed jokkupa abbuzivament u minghajr ebda jedd legali, u jirrilaxxah liberu u vojt favur l-esponenti rikorrenti.

Bl-ispejjez kontra l-intimat li jibqa ngunt minn issa ghas-subizzjoni.

B'riserva ghal kull azzjoni ohra, inkluz ghad danni kompetenti lill-esponenti rikorrenti skont il-ligi."

Ra illi l-intimat preżenta risposta fejn qal hekk:

"1. Illi t-talbiet tar-rikorrenti huma nfondati kemm fattwalment u kif ukoll legalment u konsegwentement ghandhom jigu respinti bl-ispejjes kontra taghhom ghar-ragunijiet li qed jinghataw fl-odjerna risposta u kif ukoll ghar-ragunijiet li sejrin jirrizultaw waqt is-smiegh ta' l-odjerna procedura;

2. Preliminarjament pero qed tigi eccepita l-inkompetenza ta' dina l-Onorabbli Qorti ratione materiae u din qed tinghata in linea mas-sentenza moghtija minn dan l-istess Bord fil-kaz fl-ismijiet Sammut Alessi vs Tabone datata 25 ta' Gunju tas-sena 2012;

3. Illi fit-tieni lok u minghajr pregudizzju ghal premess it-talbiet kif dedotti qatt am jistghud jigu milqugha legalment in vista ta' mankanza ta' talba biex tigi dikjarat li l-intimat ma ghandux jew li iddekada minn titolu lokatizzju fuq il-proprjeta de quo;

4. Illi fit-tielet lok u minghajr preguddizju ghall-istess, ghandu jigi ritenut li giet kostitwita novazzjoni bejn il-partijiet

tramite l-iffirmar ta' konvenju ghax-xiri tal-istess fond mill-intimat u billi l-istess intimat thalla fil-pussess pacifiku ta' l-istess mir-rikorrenti meta skada l-konvenju w in kontra-kkambju ta' l-ahhar zammew id-depositu akkont tal-prezz imhallas mill-intimat u dana kif jirrizulta mid-dokumenti gia esebiti mill-istess intimat fis-seduta tat-23 ta' Jannar, 2014;

5. B'riserva li jitresqu risposti ulterjuri jekk ikun il-kaz.

Bl-ispejjes kontra r-rikorrenti minn issa ngunti personalment ghas-subizzjoni."

Ra illi l-intimati deher fis-seduta tat-23 ta' Jannar 2013, ta ruhu notifikat bil-proceduri odjerni u kkontesta it-talba verbalment.

Ra illi l-Bord f'dik is-seduta cahad it-talba tar-rikorrenti ghad-dispensa tas-smiegh u kkonceda lill-intimat ghoxrin jum sabiex jipprezenta risposta.

Ra l-atti.

Ra s-sentenza tieghu tal-14 ta' Lulju 2016, dwar l-eccezzjoni preliminari mressqa mill-intimat.

Ra u qies id-dokumenti u provi kollha prodotti.

Ra illi l-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza.

Ikkunsidra:

It-Talbiet u l-Eccezzjonijiet fil-qosor

Illi, fil-qosor, f'din il-kawza r-rikorrenti talbu (1) id-dispensa tas-smiegh u (2) l-izgumbrament tal-intimat.

Illi, fil-qosor, l-intimat eccepixxa: (1) It-talbiet huma infondati fattwalment u legalment, (2) l-inkompetenza rationae materiae tal-Bord, (3) li t-talbiet tar-rikorrenti ma jistghux jintlaqghu minhabba illi ma hemmx talba sabiex l-intimat jigi dikjarat li m'ghandux titolu fuq l-imsemmi fond u (4) giet kostitwita novazzjoni stante li l-partijiet iffirmaw konvenju.

It-Talbiet

Illi t-talba ghad-dispensa tas-smiegh giet indirizzata fis-seduta tat-23 ta' Jannar 2014, stante illi f'dik is-seduta l-Bord cahad it-talba tar-rikorrenti ghad-dispensa tas-smiegh u kkonceda lill-intimat ghoxrin jum sabiex jipprezenta risposta.

Illi ghalhekk fadal biss li tigi kunsidrata t-tieni talba tar-rikorrenti u cioe' dik ta' l-izgumbrament tal-intimat liema talba hija msejsa fuq il-fatt illi l-kuntratt ta' kera skada fil-31 t'Awissu 2009 minghajr ma gie mgedded.

L-eccezzjonijiet

Illi t-tieni u t-tielet eccezzjoni tal-intimat huma ta' natura preliminari u ghalhekk ghandhom jigu ndirizzati qabel l-eccezzjonijiet l-ohra.

Principji Legali u Gurisprudenza Applikabbli

L-Inkompetenza Ratione Materiae tal-Bord

Dan il-Bord ser jgħaddi issa sabiex jeżamina **it-tieni eċċezzjoni** li taqra hekk**:-**

"Preliminarjament pero qed tigi eccepita l-inkompetenza ta' dina l-Onorabbli Qorti ratione materiae u din qed tinghata in linea mas-sentenza moghtija minn dan l-istess Bord fil-kaz fl-ismijiet Sammut Alessi vs Tabone datata 25 ta' Gunju tas-sena 2012;"

Illi kif jirriżulta mir-rikors promotur (speċifikament it-tieni talba tar-rikorrenti) permezz ta' din il-kawża odjerna, ir-rikorrenti qed jitolbu li jizgumbraw lill-intimat mill-fond mertu tal-kawża.

Illi huwa paċifikament aċċettat illi: "l-kompetenza ta' Qorti hi determinata fuq kollox u qabel kull konsiderazzjoni tal-eċċezzjoni mogħtija mit-termini tal-azzjoni attriċi. Hu l-att promotur kif intavolat it-talbiet u l-premessi tagħhom li jifformaw il-parametri li fihom il-Qorti kellha teżerċita l-ġudizzju tagħha u li allura jiddeterminaw il-kompetenza tagħha" – "**Frankie Refalo nomine vs Jason Azzopardi et**" (deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-7 ta' Ottubru 1997).

Illi dan il-Bord li Jirregola l-Kera għandu kompetenza esklussiva li jiddeċiedi kwistjonijiet konnessi ma' kirjiet ta' fondi urbani u ta' dar ta' abitazzjoni u ta' fond kummerċjali u dan anke wara tmiem il-kirja, kif jistipula l-Artikolu 16 (4) tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, li jaqra hekk:

(4) Minkejja d-disposizzjonijiet ta' kull liġi oħra, il-Bord għandu wkoll jiddeċiedi l-materji kollha li jolqtu kirjiet ta' fondi urbani li jinkludu fondi residenzjali kif ukoll fondi kummerċjali u dan għat-termini ta' Titolu IX tat-Taqsima II tat-Tieni Ktieb tal-Kodici Civili, Fuq

il-Kuntratti tal-Kiri, inklużi kawżi dwar okkupazzjoni ta' fondi urbani fejn il-kirjiet ikunu ntemmu wara t-terminazzjoni ta' kirja.

Illi fil-kawża fl-ismijiet "**Camilleri vs International Trading Co. Ltd**" deċiża fil-31 ta' Ottubru 2011, ġie ritenut hekk:

"Jidher ċar allura li l-leġislatur ried li kwistjonijiet kollha dwar il-kiri jkunu kompetenza tal-Bordijiet rispettivi. Kif ġja' ssemma, il-kompetenza ta' Qorti jew Tribunal tiġi determinata skont it-talba ta' min jipproponi l-kawża u f'dik odjerna huwa ċar li l-atturi qed jagħmlu t-talba tiegħu a bażi tal-fatt li s-soċjetà' konvenuta ma jistħoqqlux jibqa' jiddetjeni l-fond in kwistjoni. Din id-deċiżjoni però' palesament tiddependi fuq l-allegazzjoni tal-atturi li s-soċjetà' konvenuta naqset mill-obbligi tiegħu skont l-iskrittura ta' lokazzjoni li saret bejn il-kontendenti.

Illi l-intimat isostni l-eccezzjoni tieghu fuq sentenza tal-Bord diversament presedut moghtija fit-28 ta' Gunju 2012. Dik il-pozizzjoni pero illum m'ghadhiex aktar applikabbli in vista tal-emendi illi saru fil-Ligi tal-Kera, liema emendi wessghu konsiderevolment il-kompetenza tal-Bord, tant illi kull fejn hemm jew kien hemm kirja, anke wara li tispicca tali kirja, l-kompetenza tibqa' tal-Bord. Dan gie ukoll abbraccjat minn diversi sentenza moghtija f'dawn l-ahhar snin mill-Qorti tal-Appell.

Illi l-Bord iqis li l-kawza in ezami taqa' taht waħda minn dawk il-vertenzi li l-leġislatur ried jirrimetti fil-ħoġor tal-Bord imsemmi permezz tal-introduzzjoni tal-artikolu 1525 tal-Kodici Civili.

Illli għalhekk applikat is-suċitat insenjament ġuridiku għall-fattispeċie tal-kawża in ezami, it-tieni eċċezzjoni tal-intimat għandha tiġi miċħuda.

In-Nuqqas ta' Talba ghal Dikjarazzjoni li l-Intimat Iddekada mit-Titlu Lokatizzju fuq il-Fond

Illi kif inhu ben saput il-proceduri quddiem il-Bord odjern igawdu minn nuqqas ta' formalità li l-ligi tehtieg quddiem Qrati ohra. Tant hu hekk illi l-istess ligi li tikkostitwixxi l-Bord tal-Kera u cioè il-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta tipprovdi ghal tali informalitajiet u sahansitra tipprovdi li jekk ir-rikors promotur ikun nieqes minn xi element dan ma ghandux igib in-nullità jew irritwalità ta' l-istess rikors.

Illi ghalhekk il-fatt illi r-rikorrenti ma talbux ukoll dikjarazzjoni li l-intimat tilef id-dritt tal-inkwilinat tieghu, ma ghandux iwassal sabiex it-talba ghall-izgumbrament ma tigix milqugha, dan tenut kont ukoll tal-fatt illi l-perjodu tal-kirja in ezami skada u in vista ta' dak li jipprovdi l-Artiklu 1566 tal-Kodici Civili, Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

Dan in linea wkoll ma' dak deciz mill-Qorti ta' l-Appell fil-kawza **Josephine Grech vs Carmela Farrugia**, deciza 03/04/2017.

Ghalhekk din l-eccezzjoni ghandha wkoll tigi michuda.

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Bord qieghed jichad it-tieni u t-tielet eccezzjoni mressqa mill-intimati.

Il-Mertu tal-Kawza

Il-Bord se jghaddi issa sabiex jezamina t-tieni talba tar-rikorrenti u l-eccezzjonijiet fl-mertu.

Principji Legali u Gurisprudenza Applikabbli

Il-Kuntratt tal-kera skada minghajr ma gie mgedded

Illi fil-kaz in ezami l-kirja kienet kostitwita permezz tal-kuntratt esebit in atti Dokument V1 mar-rikors promotur a folio 3 tal-process, liema kuntratt sar fit-02 t'Awissu 2004. Illi ghalhekk hawn si tratta minn kirja wara Gunju 1995.

L-Artiklu 46 tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta jghid hekk:

> *46. (1) Id-disposizzjonijiet ta' qabel ta' din l-Ordinanza ma għandhomx ikunu japplikaw għall-kiri ta' xi fond li jsir fl-1 ta' Ġunju, l995 jew wara dik id-data:*
>
> *Iżda l-artikoli 16 sa 45 għandhom japplikaw ukoll għall-kirjiet kollha li jsiru wara l-1 ta' Ġunju, 1995.*
>
> *(2) Għall-għanijiet ta' dan l-artikolu -*
> *(a) il-frażi "kiri" tinkudi kull kirja kif imfissra fl-artikolu 44(a), (b) jew (ċ) u tinkludi sullokazzjoni;*
> *(b) it-tiġdid ta' kiri fl-1 ta' Ġunju, 1995 jew wara dik id-data (sew jekk dak it-tiġdid ikun wieħed konvenzjonali, legali, konswetudinarju jew xort'oħra) ma għandux jitqies li jkun kiri li jsir fl-1 ta' Ġunju, 1995 jew wara dik id-data.*

Illi ghalhekk dan il-kuntratt jaqa' fit-tibdil li sar fil-ligi tal-Kera bl-emendi li saru f'Gunju 1995.

Illi l-Artiklu 1566 tal-Kodici Civili, Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta jghid hekk:

1566. Bla ħsara għad-dispożizzjonijiet tal-artikoli 1531A sa 1531M, il-kiri meta jagħlaq iż-żmien miftiehem espressament, jispiċċa ipso jure, mingħajr ma hu meħtieġ li sid il-kera jew il-kerrej jagħtu avviż lil xulxin.

L-unika eccezzjoni tal-intimat fil-mertu hija dik fil-paragrafu 4 fejn l-intimat isostni li saret novazzjoni minhabba li gie ffirmat konvenju bejn il-partijiet ghax-xiri tal-fond mertu tal-kawza.

L-Istitut tan-Novazzjoni

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.

Gurisprudenza

Fil-kawza deciza mill-**Qorti tal-Appell Superjuri** fis-27 t'April 1962 fl-ismijiet **Maria Zahra Vs Carmelo Valletta Et**, 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 l-ispazju jista' liberament minn zmien ghal zmien skond ic-cirkostanzi 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 l-animus 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 tal-effettiv 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 l-obbligazzjoni 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 **Abela Emmanuel Vs Abela Paul et**, 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' l-obbligazzjoni 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 mill-partijiet 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, "id-delegazzjoni 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.

Provi

Illi **r-rikorrenti** ressqu bhala prova kopja tal-iskrittura tal-kirja, affidavit ta' **Jesmond Vassallo** u kopja tal-konvenju relattiv ghall-fond mertu tal-kawza.

L-intimat ma ressaq l-ebda prova ghajr illi xehed fl-ewwel seduta, liema xhieda kienet aktar intiza sabiex il-Bord jiddeciedi dwar it-talba ghad-dispensa tas-smiegh. Fl-istess seduta huwa esebixxa wkoll kopja tal-konvenju, PF1, ffirmat bejn il-partijiet.

Ikkunsidra:

Illi mill-provi prodotti jirrizulta illi l-partijiet iffirmaw skrittura ta' kera illi kienet ghal hames snin u skadiet fil-31 t'Awissu 2009.

Fit-02 ta' Frar 2009, qabel l-iskadenza tal-kuntratt tal-kera, l-partijiet iffirmaw konvenju ghax-xiri tal-fond mertu tal-kawza li kien jiskadi fi zmien tlett xhur u cioe' fit-02 ta' Mejju 2009, liema skadenza tigi xhur qabel l-iskadenza tal-kuntratt tal-kera. Tali konvenju juri l-intenzjoni tal-partijiet li parti tbiegh u l-parti l-ohra tixtri. L-istess konvenju pero' ma jghid xejn dwar l-inkwilinat tal-intimat u li tali titlu ta' inkwilinat qieghed jispicca a bazi tal-imsemmi konvenju jew ghal-lanqas qieghed jinbidel f'din l-obbligazzjoni gdida. Wara li skada l-konvenju, l-intimat baqa' jokkupa l-fond u fil-31 t'Awissu 2009 skada wkoll il-kuntratt tal-kera.

Illi ghalhekk ma jistax jinghad li kien hemm novazzjoni, stante li din ma tistax tigi prezunta izda trid tkun espressa. In oltre trid tkun iskritta u fejn hemm dubju, n-novazzjoni ghandha tigi eskluza.

In oltre fil-kaz odjern l-istess konvenju ma giex konsegwit bl-att pubbliku relattiv u t-trasferiment qatt ma sehh.

Konsegwentament tali konvenju li skada u qatt ma gie mgedded bejn il-partijiet u l-ebda parti qatt ma interpellat lill-ohra sabiex tersaq ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt relattiv ma ghadux jorbot lill-partijiet.

Illi ghalhekk l-unika relazzjoni li jista' baqa' bejn il-partijiet hija dik ta' sid u inkwilin.

Illi fir-rigward ta' tali lokazzjoni, pero', l-lokazzjoni kienet ghal hames snin, liema hames snin skadew fil-31 t'Awissu 2009. Tali lokazzjoni ma gietx mgedda u ghalhekk l-intimat, wara tali skadenza, qed jokkupa l-fond minghajr ebda titlu fil-ligi.

Illi konsegwentament it-talba tar-rikorrenti ghall-izgumbrament tal-intimat tirrizulta pruvata u timmerita li tigi milqugha.

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Bord qieghed jastjeni milli jiddikjara ulterjorment dwar l-ewwel talba tar-rikorrenti stante li din gia giet indirizzata kif jirrizulta wkoll f'din is-sentenza, u filwaqt illi jichad l-eccezzjonijiet imressqa mill-intimat, jilqa' t-tieni talba tar-rikorrenti u ghall-fini ta' zgumbrament jiffissa terminu ta' zmien tletin jum mil-lum. Bl-ispejjez tal-prezenti procedura a karigu tal-intimat.

(ft) Magistrat Dr. Monica Vella LL.D., M. Jur.

(ft) Angelo Buttigieg
Deputat Reġistratur