

Il-partijiet għall-ftehim sussegwenti fl-ebda waqt ma indikaw, aħseb u ara kemm esprimew ix-xewqa li joqtlu l-obbligazzjoni oriġinali kkuntrattata, sabiex jissostitwuha bil-ftehim il-ġdid. Il-fatt li l-partijiet varjaw l-ammont ta' kera li kellu jitħallas ma kellux iwassal lill-Bord jew lill-appellant għall-konkluzjoni li f'dan il-każ kien hemm novazzjoni



MALTA

QORTI TAL-APPELL **(Kompetenza Inferjuri)**

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tal-21 ta' April, 2021

Appell Inferjuri Numru 123/2018/1 LM

Hector Cassola (K.I. 688443M)
("l-appellant")

vs.

Kylie Cini (K.I. 80995M)
("l-appellata")

Il-Qorti,

Preliminari

1. Dan huwa appell magħmul mir-rikorrent **Hector Cassola (K.I. 688443M)**, hawnhekk "l-appellant", minn deċiżjoni tal-Bord li Jirregola l-Kera (minn issa 'l quddiem "il-Bord"), tal-24 ta' Ġunju, 2020 (minn issa 'l quddiem "is-sentenza

appellata”), li permezz tagħha l-Bord ċaħad it-talbiet kollha tar-rikorrent fil-konfront tal-intimata, hawnhekk “l-appellata” **Kylie Cini (K.I. 80995M)**, filwaqt li laqa’ l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimata. Ir-rikorrent ħassu aggravat bis-sentenza appellata wara li l-Bord iddeċieda li f’dan il-każ ma kienx hemm novazzjoni tal-kirja.

Fatti

2. Fir-rikors tiegħu, ir-rikorrent spjega li huwa kien jikri l-fond numru 120, Triq il-Kbira, Ғal Balzan (minn issa ‘l quddiem “il-fond”), lil ċerta Jacqueline Cocker, bil-kera mensili ta’ €269.42 pagabbli kull xahar bil-quddiem. Spjega li dan il-fond oriġinarjament kien inkera minn omm ir-rikorrent Mariga Egizia Cassola lil Anthony Cassar permezz ta’ skrittura privata ffirmata fit-22 ta’ Ġunju, 1989, u sussegwentement dan Cassar issulloka l-fond lil Cocker, illum mizzewġa Gouder. Ir-rikorrent qal li kienet saret novazzjoni tal-kirja darbtejn, permezz ta’ żewġ skritturi privati separati, waħda tas-26 ta’ Jannar, 2000 u l-oħra tal-24 ta’ Frar, 2014. Qal li Jacqueline Cocker kienet ziedet xi kliem fl-iskrittura privata ffirmata minnha mingħajr il-kunsens tiegħu, u sussegwentement f’Novembru tal-2017 din ċediet il-kirja lil Kylie Cini, f’dal-każ ukoll mingħajr il-kunsens tiegħu. Qal li huwa kien ta l-kongedo kemm lil Cocker kif ukoll lill-intimata Kylie Cini għaliex ma xtaqx ikompli jggedded il-kirja, iżda dawn baqgħu inadempjenti.

Mertu

3. Ir-rikorrent talab lill-Bord jiddikjara li għar-raġunijiet spjegati minnu, il-kirja tal-fond giet itterminata, u jawtorizzah ma jgeddidx il-kirja. Ir-rikorrent talab ukoll lill-Bord jiffissa terminu qasir u perentorju li fih l-intimata għandha tiġi ordnata tiżgombra mill-fond.

4. Min-naħa tagħha l-intimata eċċepiet li l-azzjoni proposta mir-rikorrent hija infondata fil-fatt u fid-dritt, u dan għaliex il-kundizzjonijiet tal-kirja originali tat-22 ta' Ġunju, 1989 għadhom viġenti. Qalet li mhux minnu li r-rikorrent ma aċċettax l-iskrittura tal-24 ta' Frar, 2014, għaliex wara dan il-ftehim huwa baqa' jaċċetta l-ħlas tal-kera mingħand Jacqueline Cocker. Qalet li lanqas huwa minnu li fis-sena 2000 Anthony Cassar kien issulloka l-fond lil Jacqueline Cocker, iżda l-fond kien wellih lilha. L-intimata qalet li ladarba l-kundizzjonijiet tal-kirja originali tat-22 ta' Ġunju, 1989 kienu għadhom fis-seħħ, Jacqueline Cocker setgħet twellilha il-fond, għaliex b'hekk kienu qiegħdin jiġu osservati l-kundizzjonijiet tal-kirja originali, jiġifieri l-ammont ta' kera miftiehem kien qiegħed jitħallas, u r-rigal ta' LM300 (€700) kien tħallas minnha wkoll, skont it-termini tal-iskrittura originali. L-intimata qalet ukoll li hija kienet qiegħda tiddepożita l-kera l-Qorti għaliex ir-rikorrent kien qiegħed jirrifjuta li jaċċetta l-kera. L-intimata qalet li l-kirja ser tibqa' viġenti sal-31 ta' Mejju, 2028, bil-kundizzjonijiet stipulati fil-kuntratt tat-22 ta' Ġunju, 1989, u biż-żidiet kontemplati fl-iskrittura tal-24 ta' Frar, 2014. Qalet li għalhekk m'hemm l-ebda raġuni għalfejn din il-kirja għandha tiġi tterminata jew ma tibqax tiġi mġedda, u m'hemm l-ebda raġuni għalfejn hija qiegħda tintalab tiżgombra mill-fond.

5. Flimkien mar-rikors promutur, ir-rikorrent ippreżenta kopja tal-iskrittura privata tat-22 ta' Ġunju, 1989 li saret bejn omm ir-rikorrent Maria Egizia Cassola bħala proprjetarja tal-fond min-naħa waħda, u Anthony Cassar, bħala inkwilin min-naħa l-oħra, li permezz tagħha l-partijiet ftiehm li l-fond kellu jinkera lil Cassar għal perijodu ta' ħames snin, bil-kera ta' LM480 fis-sena pagabbli kull xahar bil-quddiem. Dan il-ftehim kien jipprovdi wkoll għal żieda fil-kera wara d-dekors tal-ewwel ħames snin tal-kirja. Kundizzjoni espressa oħra fil-ftehim kienet li dan il-fond kellu jintuża biss bħala *hairdressing salon* jew bħala *stationery*. Il-ftehim kien jipprovdi wkoll għat-twellija tal-fond, u kien jipprovdi għall-ħlas ta' rigal ta' LM300 lill-proprjetarja f'każ ta' twellija. Ir-rikorrent ippreżenta wkoll kopja ta' skrittura privata tas-26 ta' Jannar, 2000, li permezz tagħha l-fond gie mwilli minn Anthony Cassar lil Jacqueline Gouder, bil-kera ta' LM820 fis-sena, pagabbli kull xahar bil-quddiem, u bil-kundizzjoni li l-kera toghla skont ir-rata tal-inflazzjoni, bl-ewwel awment ikun dovut fis-sena 2004. L-inkwilina obligat ruħha wkoll li tħares il-kundizzjonijiet tal-kirja originali. Giet ippreżentata wkoll kopja ta' skrittura privata tal-24 ta' Frar, 2014 bejn Hector Cassola u Jacqueline Cocker, li permezz tagħha l-partijiet qablu li bejn is-26 ta' Jannar, 2014 u l-25 ta' Jannar, 2019 il-kera ta' dan il-fond kellha tizdied għal €250 fix-xahar.

6. Il-partijiet ippreżentaw ukoll korrispondenza li għaddiet bejn l-avukati difensuri tal-partijiet qabel inbdew dawn il-proċeduri, minn fejn jirriżulta li r-rikorrent kien informa lill-intimata li hija kienet daħlet fil-kirja *ad insaputa* u mingħajr il-kunsens tiegħu, u fejn hija giet infurmata li r-rikorrent kien qiegħed iqis li l-kirja kienet tintemm fil-31 ta' Mejju, 2018.

7. Ir-rikorrent **Hector Cassola** xehed quddiem il-Bord li huwa wiret il-fond mingħand ommu Maria Egizia Cassola. Spjega li l-fond jinkera għal skopijiet kummerċjali, u meta kera l-fond lil Jacqueline Cocker inbidlet klawnsola mill-ftehim oriġinali, li kien jgħid li l-kera kienet togħla skont l-għoli tal-ħajja, u minflok il-partijiet ftiehm u bejniethom dwar kif kellha tiġi awmentata l-kera. Qal li meta l-ftehim kien jistipula li l-kera kellha togħla skont l-għoli tal-ħajja, il-kera ma kinitx qiegħda togħla, u huwa xtaq li jibda jirċievi ħlas ta' kera diċenti għall-fond. Ir-rikorrent qal li ommu mietet fl-2017, u ftit wara kienet ċemplitlu Jacqueline Cocker u infurmatu li hi kienet ser twelli l-fond. Qal li huwa ma qabilx ma' dan, u anki meta avviċinatu l-intimata u qaltlu li hija kienet l-inkwilina l-għdida, huwa qalilha li ma kienx qiegħed jirrikonoxxiha bħala l-inkwilina l-għdida tal-fond. Ir-rikorrent qal li Jacqueline Cocker u l-intimata ftiehm bejniethom u lilu ma involvewhx fin-negozjati ta' bejniethom qabel eventwalment ftiehm fuq it-twellija tal-fond. Ir-rikorrent ikkonferma li ommu dejjem kienet taċċetta l-kera ta' €250 fix-xahar għaliex kienet rikoverata fi sptar privat u kellha bżonn il-flus, għalkemm zied jgħid li huwa qatt m'acċetta l-kera mingħand l-intimata. Għad-domandi li sarulu in kontroezami, ir-rikorrent ikkonferma li wara li mietet ommu, huwa kien baġhat jinforma lil Jacqueline Cocker li huwa kien sar is-sid tal-fond u kien talabha tibda tagħmel il-ħlasijiet tal-kera permezz ta' *standing order*.

8. L-intimata xehdet quddiem il-Bord li hija kienet infurmat li l-rikorrent li l-fond inkwistjoni kien gie mwelli lilha, u kienet baġtitlu *cheque* bil-ħlas tar-rigal. Qalet li hija kienet taf kemm kellu jkun il-ħlas tar-rigal għaliex fil-kuntratt kien hemm klawnsola oriġinali li kienet tispeċifika l-ħlas tar-rigal kemm kellu

jkun. L-intimata kompliet tgħid li hija baqgħet tipprova tħallas il-kera permezz ta' *standing order* fix-xahar, iżda r-rikorrent ma bediex jaċċetta l-kera, u għalhekk hija bdiet tiddepożita l-kera l-Qorti permezz ta' ċedola.

9. Xehdet ukoll **Jacqueline Cocker** li qalet li l-fond ġie mwelli lilha minn Anthony Cassar, u dak iż-żmien hija ma kinitx tkellmet mar-rikorrent jew ftiehmet miegħu b'xi mod. Qalet li hi kienet tħallas il-kera direttament lil omm ir-rikorrent, u fil-fatt kellha *standing order* sabiex setgħet tiddepożita l-flus direttament fil-kont ta' omm ir-rikorrent. Ix-xhud qalet li kultant żmien hija kienet tircievi notifika li l-kera kellha toġħla skont ir-rata tal-inflazzjoni kull ħames snin. Qalet li fil-25 ta' Jannar, 2017 hija kienet irċeviet ittra mingħand ir-rikorrent fejn infurmaha li ommu kienet mietet, u li hija kellha tibda tħallas il-kera lilu. Ix-xhud qalet li bejn Jannar tal-2017 u Ottubru tal-istess sena, hija dejjem ħallset il-kera lir-rikorrent b'dan il-mod. Ix-xhud qalet li qabel welliet il-ħanut lill-intimata, hija kienet tkellmet mar-rikorrent bit-*telephone* u infurmatu x'kienet ser tagħmel. Ix-xhud ikkonfermat li kienet hi li żiedet xi kliem fl-iskrittura ffirmata bejn il-partijiet, fejn sar riferiment għall-kuntratt ta' kera originali.

Is-Sentenza Appellata

10. Permezz tas-sentenza appellata mogħtija fl-24 ta' Ġunju, 2020, il-Bord ċaħad it-talbiet kollha tar-rikorrent, filwaqt li laqa' l-eċċezzjonijiet kollha li saru mill-intimata, u dan wara li għamel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

“Fattispecie tal-kaz

Mhuwix kontestat li l-fond in kwistjoni kien oriġinarjament mikri minn Maria Egizia Cassola (l-awtriċi fit-titolu tar-rikorrent 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 għoxrin Lira Maltin (LM820) fis-sena pagabbli pro rata kull xahar bil-quddiem, b'dana li l-kera għandha toġhla skont l-indiċi tal-inflazzjoni skont il-ftehim oriġinali, u l-awment isir fl-2004 u jibqa' jżied 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 euro (€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 tiddilx it-termini u kundizzjonijiet 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 euro (€250) fix-xahar pagabbli kull xahar bil-quddiem, u li tali kera toġhla kull ħames snin skont l-indiċi tal-inflazzjoni skont il-ftehim. Ġie miftiehem ukoll li Jacqueline Cocker qed twelli dan il-fond lil Cini bl-istess kundizzjonijiet tal-ftehim oriġinali.

Din il-kawża saret fuq il-premessi li (i) saret novazzjoni tal-kera darbtejn u ċioe, 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.

Prinċipji legali dwar novazzjoni

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 originali tal-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 deċiża fit-22 ta' Frar, 2019 fl-ismijiet **Jesmond u Dennis aħwa Vassallo vs Paul Fenech:***

L-Artikolu 179 tal-Kodiċi Ċivili jistabbilixxi meta sseħħ 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' obligazzjoni ġdida, kreditur ġdid jiġi mgiegħel flok il-qadim, li lejha id-debitur jiġi meħlus.

... Fil-kawża deċiża 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 waħda għal żewġ fondi jinqasam f'żewġ lokazzjonijiet, jeħtieġ li tkun ġiet operata novazzjoni oġġettiva, fejn hija kondizzjoni essenzjali l-intenzjoni tal-partijiet, cioè l-volontà tagħhom li joperaw novazzjoni bis-sostituzzjoni ta' obligazzjoni ġdida flok dik eżistenti, li tinqatel. U b'liġi espressa, in-novazzjoni ma tistax tiġi preżunta, u l-intenzjoni li ssir għandha tidher biċ-ċar.”

Fil-kawża deċiża mill-Qorti tal-Appell Superjuri fis-sitta ta' Ġunju, 1984 fl-ismijiet **Albert Mizzi u Gordon Mizzi noe vs Sheila Kathleen Ennis armla ta' James Moore Ennis,** il-Qorti qalet hekk:

“Obbligazzjoni ta' allokazżjoni ta' *parking space* tammonta għal kuntratt *sui generis* bil-konsegwenza li l-liġijiet regolanti l-kuntratt ta' lokazzjoni huwa totalment irrelevanti għalih u min iforni dan l-ispazju jista' liberament minn żmien għal żmien skont iċ-ċirkostanzi u purché fl-ambitu tal-istess obbligazzjoni liberalment jipprovdi spazju ieħor flok dak li attwalment qed

iforni. Ikun hemm novazzjoni oġġettiva meta ssir obbligazzjoni ġdida li tiġi sostitwita għal oħra pre-eżistenti. In-novazzjoni ma tistax tiġi preżunta u l-*animus novandi* għandu jirriżulta b'mod ċar u univoku. Ma hemmx novazzjoni jekk l-obbligazzjonijiet l-antika ma tiġix maqtula imma sempliċiment modifikata. F'każ ta' dubbju, in-novazzjoni għandha tiġi eskluża."

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

"Is-soċjetà attriċi hija proprjetarja ta' Martin's Snack Bar f'Buġibba u dan ġie mikri lill-konvenut Anton Spiteri permezz ta' skrittura tal-25 ta' April, 1989. Dan il-konvenut waqa' lura fil-ħlas tal-kera u ġie kundannat iħallas is-somma ta' LM5,282.90, oltre imgħax u spejjeż permezz ta' sentenza mogħtija fl-4 ta' Jannar, 1991. Il-konvenut baqa' ma ħallasx u fit-28 ta' Marzu, 1991, saret skrittura fejn irrikonoxxa li kellu jħallas lill-attur is-somma ta' LM6,980 rappreżentanti arretrati ta' kera sad-data tal-konsenja taċ-ċavetta kif premess u l-imgħax legali relattiv sal-ġurnata tal-effettiv pagament. Huwa obbliga ruħu li jħallas l-ispejjeż ġudizzjarji tal-kawża preċedenti.

Il-Qrati tagħna rritenew illi 'biex ikun hemm novazzjoni, hemm bżonn li jitbiddel il-kreditu fis-sentenza u jiġu annullat it-titolu oriġinali tal-kreditu u mottura 'ma hemmx novazzjoni jekk l-obbligazzjoni l-antika ma tiġix maqtula, imma sempliċiment modifikata; ma nistgħux nitkellmu dwar novazzjoni jekk ma jkunx hemm intenzjoni ċara li tkun qed issir obbligazzjoni ġdida għal dik preċedenti li bl-istess att tiġi estinta u l-partijiet jistgħu iżidu jew inaqqsu xi ħaġa mill-obbligazzjoni oriġinali mingħajr ma jannullawha u din ma timpportax in-novazzjoni.

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

Fil-kawża deċiża mill-Qorti tal-Appell Inferjuri fil-5 ta' Marzu, 2003 fl-ismijiet **Abela Emmanuel vs Abela Paul et**, il-Qorti qalet hekk:

"Il-kongedo li jingħata minn sid il-kera lill-inkwilin ma jeħtieġ ebda formalità u mhix meħtieġa l-prova skritta. Fejn is-sid ma jaċċettax il-kera dan ir-rifjut tiegħu kien kongedo suffiċjenti, jiġifieri manifestazzjoni ċara tal-volontà u intenzjoni tal-attur li ma jkomplix jikri l-fond lill-konvenut.

Sabiex issir distinzjoni bejn kirja ta' immobbli u kirja ta' avvjament hi ġurisprudenza paċifika dik li rriteniet illi wieħed irid jara x'kien fl-intendiment

tal-kontraenti l-oġġett veru u sostanzjali tal-kuntratt, jekk hux cioè il-bini fih innifsu bħala lokal inkella prinċipalmnet l-azjenda kummerċjali bħala tali ġestita fih.

Il-ġurisprudenza li neħhiet mill-protezzjoni tal-liġi speċjali ċerti lokazzjonijiet jew ċessjonijiet ta' azjendi kummerċjali ma għandhiex tiġi estiża, u anzi għandha tiġi ristretta għal każijiet ġenwini ta' veri azjendi kummerċjali li naturalment magħhom ikun hemm l-aċċessorji tagħhom.

Mhux kull meta ssir kirja ta' fond ġia użat bħala ħanut, talvolta anke b'xi għamara fih (per eż. xi bank jew vetrina) u b'xi liċenzja tal-pulizija fuqu għandu bilfors jingħad illi si tratta ta' twellija ta' azjenda kummerċjali.

Għalkemm ma huwiex forsi faċli li tinstab definizzjoni ta' x'inhuma "avvjament" f'kuntest ġuridiku, b'referenza għall-ġurisprudenza, b'danakollu din il-Qorti jidhrilha illi l-kunċett kummerċjali tal-kelma huwa faċli u għandu jiġi użat. Id-distinzjoni li jagħmel negozjant hija bejn li jibda huwa, negozju, f'ħanut, f'fabbrica jew f'xi stabbiliment, u li huwa jkompli f'negozju għaddej u miexi – jiġifieri dak avvjat – f'ħanut, fabbrica jew stabbiliment. L-espressjoni Ingliża "*a going concern*" hija indikattiva tal-istess kunċett.

Il-qofol huwa dejjem li biex tapplika l-liġi ordinarja, il-kirja trid tkun ta' negozju avvjat u mhux ta' ħanut avvjat għan-negozju li però mhux avvjat fin-negozju.

Huwa desumibbli illi l-veru test huwa jekk fil-lokazzjoni taħt konsiderazzjoni huwiex kompriż "*a going concern*".

L-*animus novandi* ma jistax jiġi preżunt u l-intenzjoni għandha tidher biċ-ċar. Skont id-dottrina u l-ġurisprudenza fid-dubbu, il-konklużjoni għanda tkun għall-esklużjoni tan-novazzjoni.

Biex in-natura legali tal-kuntratt jinbidel kien hemm allura bżonn ta' ftehim ġdid bejn il-kontendenti wara l-iskadenza tal-ftehim legali preżunt.

Fil-kawża deċiża mill-Qorti tal-Appell Inferjuri fit-22 ta' Ġunju, 2005 fl-ismijiet **Briffa Joanna vs Gauci Bernard et**, il-Qorti qalet hekk:

"In-novazzjoni hu ftehim li permezz tiegħu l-partijiet jiddeterminaw l-effett estintiv-kostitutiv intervenut fuq ir-rapport li jew għadu ma ġiex attwat jew mhux għal kollox attwat. Ċertament il-modifika tal-oġġett tal-kuntratt jintegra n-novazzjoni meta din tagħti lok għall-obbligazzjoni ġdida inkompatibbli mal-obbligazzjoni oriġinarja. F'każ bħal dan wieħed ikollu jeżamina jekk il-partijiet ridux sempliċiment modifikazzjoni tar-rapport li jibqa' immutat fl-identità tiegħu jew ridux joħolqu rapport ġdid.

Dan anke għaliex kif jingħad fis-subinċiż (1) tal-Artikolu 1181, Kodiċi Ċivili, “ma hemmx novazzjoni jekk l-obbligazzjoni l-qadima ma tiġix maqtula għalkemm tiġi mbiddla”;

L-animus novandi, intiż bħala volontà esternata mill-partijiet, oltre li jrid ikun komuni għaż-żewġ kontraenti u hekk rappreżentanti dik il-volontà li l-obbligazzjoni preċedenti tiġi estinta, irid jirriżulta b’mod inekwivoku u konkretament provat mill-fatti konkludenti;

Għalkemm in-novazzjoni tista’ tirriżulta mingħajr l-użu ta’ formoli jew kliem speċjali, madankollu n-novazzjoni qatt ma tista’ tiġi preżunta u hija meħtieġa li tkun espressa u trid tirriżulta kjarament.

Intqal ukoll illi, “biex ikun hemm novazzjoni hemm bżonn li jkun hemm l-inkompatibilità tal-eżistenza taż-żewġ obbligazzjonijiet, u f’każ ta’ dubju, in-novazzjoni għandha tiġi eskluża.”

Il-kuntratt ta’ spedizzjoni ta’ merci *on consignment* huwa kuntratt mhux ta’ bejgħ imma pjuttost ta’ kummissjoni u għalhekk il-kreditur għandu dritt jitlob il-prezz tal-merkanzija biss li tkun inbiegħet u r-restituzzjoni tal-merkanzija li ma nbiegħetx.”

Fil-kawża deċiża mill-Qorti tal-Appell Inferjuri fit-22 ta’ Ġunju, 2005 fl-ismijiet **John’s Garage Ltd vs Nicholsons The Supermarket Ltd.**, il-Qorti qalet hekk:

“Hemm novazzjoni oġġettiva meta ssir obbligazzjoni ġdida li tiġi sostitwita għall-oħra pre-eżistenti, u b’hekk tiġi estinta. U b’ligi 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 inkompatibilità bejn l-*id quod actum est* u l-esklużjoni tal-volontà li ssir novazzjoni; għaliex billi ssir xi modifikazzjoni fil-ftehim, ma tavverax ruħha novazzjoni bejn il-partijiet, jekk ma kienx hemm l-intenzjoni li ssir obbligazzjoni ġdida in-sostituzzjoni għall-antika, li tiġi mill-partijiet imħassra. Mhux kull modifika, għalhekk, iġġib l-estinzjoni tal-obbligazzjoni, billi l-partijiet jistgħu jżidu jew inaqqsu xi ħaġa mingħajr ma tiġi annullata l-obbligazzjoni, bir-riżultat li tkun giet biss modifikata.”

Dan il-prinċipju ġie wkoll applikat f’bosta sentenzi oħra. Hekk per eżempju intqal illi l-konċessjoni ta’ dilazzjoni fin-nuqqas ta’ ċirkostanzi oħra ma titqiesx bħala novazzjoni. Is-sempliċi riduzzjoni timporta sempliċi modalità u ma testingwix l-obbligazzjoni. F’każ ta’ dubju in-novazzjoni għandha tiġi eskluża.

Fil-kawża deciża mill-Qorti tal-Appell Superjuri fis-sitta ta' Diċembru, 1999 fl-ismijiet **C & B Autoparts Ltd vs Spiteri Caroline et**, il-Qorti qalet hekk:

“Novazzjoni sseħħ, fost ċirkostanzi oħra, “meta debitur ġdid jiġi mqiegħed flok il-qadim, illi jiġi meħlus mill-kreditur”. Novazzjoni, però, mhix preżunta; l-intenzjoni li ssir għandha tidher biċ-ċar, u inoltre m’hemmx novazzjoni jekk l-obbligazzjoni qadima ma tiġix maqtula. Inoltre kif jingħad fl-artikolu 1183 tal-Kap. 16, “id-delegazzjoni li biha d-debitur jagħti lill-kreditur tiegħu debitur ieħor, illi jintrabat lejn dan il-kreditur, ma ġġibx novazzjoni, jekk il-kreditur ma jkunx iddikjara espressament il-volontà tiegħu li jeħles lid-debitur li jkun għamel id-delegazzjoni.”

Illi għalhekk kemm mil-liġi u kemm mill-istess ġurisprudenza joħroġ ċar illi novazzjoni trid tkun espressa u ma tistax tiġi preżunta. In oltre trid tkun ukoll skritta u fejn hemm dubju għandha tiġi eskluża.”

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

“Illi skont il-liġi, in-novazzjoni hija wieħed mill-modi ta' estinzjoni tal-obbligazzjoni (art. 1188 Kodiċi Ċivili) u hemm novazzjoni oġġettiva meta ssir obbligazzjoni ġdida li tiġi sostitwita għall-oħra pre-eżistenti, li b'hekk tiġi estinta (art. 1222(a) Kod. Ċit.). B'liġi espressa, in-novazzjoni ma tistax tiġi preżunta, u l-*animus novandi* għandu jirrizulta 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. cit. Vol. VII, pag. 515, para. 389), li '*tacita è la novazione quando risulta dalla incompatibilità tra il quod actum est e la esclusione dell volontà di novare. Della quale incompatibilità sono queste le caratteristiche: 1. Che il debitore sia stato svincolato assolutamente delle obbligazione 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 è vera novazione.*'”

In-novazzjoni hija waħda mill-modi ta' estinzjoni tal-obbligazzjoni; u hemm novazzjoni oġġettiva meta ssir obbligazzjoni 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 jirrizulta b'mod ċar u univoku. In-novazzjoni*

oġġettiva taċita għandha tirriżulta minn inkompatibbiltà bejn l-“id quod actum est” u l-esklużjoni tal-volontà li ssir novazzjoni; u ma hemmx novazzjoni jekk l-obbligazzjoni 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 obbligazzjoni ġdida in sostituzzjoni għall-antika, li tiġi mill-partijiet imħassra. Mhux kull modifika, għalhekk, iġġib l-estinzjoni tal-obbligazzjoni, billi l-partijiet jistgħu jżidu jew inaqqsu xi ħaġa mingħajr ma tiġi annullata l-obbligazzjoni, bir-riżultat li tkun ġiet biss modifikata. Barra minn dan, in-novazzjoni trid tiġi ppruvata 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, irid 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 rnexxilux jipprova li seħħet novazzjoni. Il-fatt li fis-26 ta’ Jannar, 2000, ġie miftiehem kera aktar minn kif stipolat fl-iskrittura tat-22 ta’ Ġunju, 1989, ma jammontax għal novazzjoni. Fuq l-istess ftehim tas-26 ta’ Jannar, 2000, ġie mnizzel li l-partijiet qed jagħmlu riferenza għal lokazzjoni eżistenti bejn Maria Egizia Cassola u Maria Victoria Cassar (Kuijt), u għall-iskritturi 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 il-fond kummerċjali taħt il-pattijiet u kundizzjonijiet li l-kera tkun ta’ tmien mija u għoxrin Liri Maltin (LM820) 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 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 vigenti. Il-Bord iqis li kull ma 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 euro (€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’oħra, 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. Kull ma seħħ 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 insista li huwa qatt ma aċċetta l-fraži li ġiet miżjuda b'mod unilaterali minn Jacqueline Cocker, liema fraži tidher miżjuda fil-ftehim tal-24 ta' Frar, 2014, esebit a fol. 7 tal-proċess. Dan il-Bord iqis li ma kienx neċessarju li tiġi inkluża dik il-fraži f'dik l-iskrittura, peress li l-iskrittura fiha nnifisha tagħmel referenza għall-kirja tal-hairdressing salon numru mija u għoxrin (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, ġialadarba, 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-segweni kondizzjonijiet, u ċioe li l-kera kurrenti tiżdied b'mitt Lira Maltija (LM100), fl-okkażjoni ta' kull twellija, u li s-sid tal-fond kummerċjali titħallas rigal ta' tliet mitt Lira Maltin (LM300) fl-okkażjoni ta' kull twellija, liema rigal ikun 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 sabeix tirrifletti żieda ta' mitt Lira Maltija (LM100) fl-okkażjoni ta' kull twellija, stante li l-kera offruta kienet fis-somma ta' mitejn u disgħa u sittin euro u tnejn u erbgħin ċenteżmu (€269.42) minflok mitejn u ħamsin euro (€250) (żieda ta' dsatax-il euro u tnejn u erbgħin ċenteżmu (€19.42) fix-xahar, li tammonta għal mitejn u tnejn u tletin euro u erbgħa u disgħin ċenteżmu (€232.94) fis-sena. Fl-ittra legali mibgħuta mill-intimata lir-rikorrenti, u esebita a fol. 19, issir referenza wkoll għall-ħlas tar-rigal ta' seba' mitt euro (€700) (ekwivalenti għal tliet mitt Lira Maltin (LM300) u taż-żieda ta' kera ta' mitejn u tlieta u tletin euro (€233) (ekwivalenti għal mitt Lira Maltija (LM100).

Kongedo

Ir-rikorrenti sostna li huwa ta l-kongedo lil Jacqueline Cocker u anke lill-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 promutur, 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 promutur kif ukoll fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu, ir-rikorrenti insista 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 qies illi f'dan il-każ, ġialadarba, 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-dispożizzjonijiet 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-każ 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.

Decide

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

L-Appell

11. L-appellant ressaq l-appell tiegħu minn din id-deċiżjoni fl-14 ta' Lulju, 2020, fejn talab lil din il-Qorti sabiex,

*"... jogħgobha tħassar u tirrevoka s-sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera fl-ismijiet **Hector Cassola v. Kylie Cini** (Rik. Nru. 123/18) tal-24 ta' Ġunju, 2020 u minflok tiċċad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimata u tilqa' t-talbiet attriċi bl-ispejjeż kontra l-intimata."*

L-appellant spjega li huwa ħass ruġu aggravat bid-deċiżjoni tal-Bord għaliex fil-fehma tiegħu, lill-Bord kellu jirriżultalu li kienet saret novazzjoni tal-kirja preeżistenti. L-appellant saħaq li t-tibdil li sar fil-kuntratt ta' kera fis-snin 2000 u 2014, tant kien radikali li ma jista' jfisser xejn għajr li kien hemm novazzjoni tal-kirja preeżistenti. L-appellant qal li *ai termini* tal-artikolu 1180 (2) tal-Kodiċi Ċivili, novazzjoni m'għandhiex tiġi preżunta, iżda dejjem trid tirriżulta ċara l-intenzjoni li ssir. L-appellant għamel riferiment ukoll għall-artikolu 1180 (3) tal-Kodiċi Ċivili li jstipula li n-novazzjoni bis-sostituzzjoni ta' debitur ġdid tista' ssir mingħajr il-kunsens tal-ewwel debitur, u għall-artikolu 1181 (1) li jgħid li m'hemmx novazzjoni jekk l-obbligazzjoni l-qadima ma tiġix maqtula, għalkemm tiġi mibdula. L-appellant qal li novazzjoni sseħħ kull fejn il-partijiet jidhlu f'kuntratt li min-natura tiegħu jeskludi u jħassar l-obbligazzjoni preċedenti, anki jekk fil-kuntratt il-ġdid ma jsir l-ebda riferiment għall-kuntratt preċedenti, għaliex f'sitwazzjonijiet bħal dawn ikun jidher ċar li l-partijiet ikunu jridu joqtlu l-ftehim l-antik u jdaħħlu ftehim ġdid bejniethom. L-appellant qal li għalhekk għandu jirriżulta li l-Bord naqas milli jikkonsidra l-provi b'mod korrett, għaliex kieku għamel dan kien jirriżultalu li saret novazzjoni. Qal li wara l-ftehim milġuq fis-sena 2000 bejn Maria Victoria Kuijt u Jacqueline Gouder, kien jirriżulta li ma kienx hemm sempliciment twellija tal-fond, iżda saret kirja ġdida għaliex l-ammont ta' kera li kellha tħallas l-inkwilina l-ġdida (LM820) kien ferm aktar minn dak previst fil-ftehim originali. L-appellant qal li mill-provi kellu jirriżulta li dan il-ftehim ma sarx f'vakwu, iżda kien intlaħaq qbil mas-sid li kienet insistiet fuq dak l-obbligu. L-appellant qal li permezz ta' dak il-ftehim, iddaħħal debitur ġdid minflok l-antik għaliex l-inkwilina preċedenti

ħelset mill-obbligi kollha li kienet marbuta bihom qabel u ħarġet għalkollox mill-ftehim, u ntlahaq ftehim ta' kiri ġdid. Żied jgħid li dawn huma tnejn mill-aktar elementi prinċipali li jsawru l-kuntratt ta' kera, u l-bidla assoluta tagħhom ma tfisser xejn għajr li kien qed isir kuntratt ta' lokazzjoni ġdid bejn is-sid u l-inkwilina l-ġdida. Kompla jgħid li minkejja li huwa minnu li l-inkwilina l-antika kienet qiegħda ċċedi l-kirja tal-fond lil terza, is-sid fl-ebda mument ma kienet iffirmit il-kuntratt ta' twellija, għalkemm qal ukoll li l-aċċettazzjoni tal-inkwilina l-ġdida saret bil-ħruġ tal-irċevuta tal-ħlas tal-kera u tar-rigal li tħallas. L-appellant qal li wieħed irid jikkonsidra wkoll li *ai termini* tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, sid ma jistax jimponi kundizzjonijiet godda jew differenti fuq kirja viġenti, u l-fatt li f'dan il-każ ġew imposti kundizzjonijiet godda għandu jfisser biss li l-partijiet kienu qegħdin jitterminaw il-kirja l-antika li kien hemm bejniethom u jidhlu f'lokazzjoni ġdida. Qal li l-istess gara fir-rigward tal-ftehim ta' kera li sar fl-2014, fejn minkejja li l-inkwilina ma nbidlitx, il-kera li kienet titħallas minnha giet riveduta. Qal li dan ifisser li l-obbligu l-antik tħassar u ġie sostitwit b'obbligu ġdid.

Ir-Risposta tal-Appell

12. Fir-risposta tal-appell tagħha, l-appellata wieġbet li d-deċiżjoni mogħtija mill-Bord fl-24 ta' Ġunju, 2020 hija ekwa u ġusta u għalhekk għandha tiġi kkonfermata. Qalet li l-kundizzjonijiet tal-kirja originali tat-22 ta' Ġunju, 1989 baqgħu viġenti sal-lum, u dan għaliex mhuwiex minnu li l-appellant m'aċċettax l-iskrittura tal-24 ta' Frar, 2014. Spjegat li wara dak il-ftehim l-appellant kompla jaċċetta l-ħlas tal-kera mingħand Jacqueline Cocker, kif irrizulta waqt

is-smiġ tal-kawża. Żiedet tgħid li mhux minnu li fis-sena 2000 Anthony Cassar kien issulloka l-kirja lil Jacqueline Cocker, kif allegat mir-rikorrent, imma kien hemm twellija tal-istess kirja lil Cocker. Qalet li huwa biss fir-rikors tal-appell li l-appellant beda jallega li minflok sullokazzjoni kien hemm novazzjoni, b'riferiment għall-iskrittura tas-26 ta' Jannar, 2000 bejn Anthony Cassar u Jacqueline Gouder. L-appellata qalet li dan mhux minnu, għaliex fl-iskrittura hemm miktub ċar li Anthony Cassar, li kien qiegħed jidher għan-nom ta' oħtu, kien qiegħed iwelli l-ħanut inkwistjoni. Qalet li fit-tieni lok, il-kera stipulata fl-iskrittura privata tas-sena 2000, jiġifieri dik ta' LM820 fis-sena, kienet tirrifletti l-kera ta' dak iż-żmien, biż-żidiet ikkontemplati fl-iskrittura tat-22 ta' Ġunju, 1989, u ż-żidiet bit-twellijiet li saru sadanittant, fejn ma' kull twellija kien hemm żieda fil-kera ta' LM100. Qalet li aktarx li bejn Anthony Cassar u oħtu Maria Victoria Cassar (Kuijt) kien hemm twellija oħra, u dan minħabba li fl-iskrittura privata tas-sena 2000, il-partijiet jagħmlu riferiment għall-ftehim li kien sar bejniethom fit-18 ta' Settembru, 1989. L-appellata qalet ukoll li t-twellija tas-sena 2000 saret bil-kundizzjoni li l-kera toġhla skont il-ftehim originali, biż-żidiet skont l-indiċi tal-inflazzjoni kif ikkontemplati fil-ftehim originali. L-appellata qalet li f'dak il-ftehim, il-partijiet għamlu riferiment għall-kundizzjonijiet imposti fil-kuntratt originali ta' lokazzjoni u l-inkwilina obligat ruħha li tosserva dawk il-kundizzjonijiet.

13. L-appellata tikkontendi li ladarba l-kundizzjonijiet tal-kirja originali tat-22 ta' Ġunju, 1989 kienu għadhom fis-seħħ, Jacqueline Cocker setgħet twelli l-kirja lill-appellata, sakemm jiġu osservati l-kundizzjonijiet tal-istess skrittura, jiġifieri li l-kera annwali toġhla b'€233, u li jiġihallas rigal ta' €300. L-appellata

qalet li hija kienet kostretta tiddepożita dawn l-ammonti taħt l-awtorità tal-Qorti għaliex l-appellant irrifjuta li jaċċettahom. L-appellata qalet li ż-żidiet stipulati fl-iskrittura tal-24 ta' Frar, 2014 bejn l-appellant u Jacqueline Cocker, fejn gie stabbilit li l-ammont ta' kera għandu jkun ta' €250 fix-xahar, saru wkoll skont il-liġi, u ma hemm l-ebda lok għal deċiżjoni li f'dan il-każ kien hemm novazzjoni kif qiegħed jallega l-appellant f'dan l-istadju tal-appell. F'dan ir-rigward l-appellata għamlet riferiment għad-dispożizzjonijiet tal-artikolu 1531D (1) tal-Kap. 16.¹ L-appellata qalet li għalhekk il-partijiet setgħu jiftiehmu fuq rata differenti minn dik kontemplata f'dan l-artikolu, għalkemm ma jkun hemm l-ebda novazzjoni kif qiegħed jallega l-appellant. L-appellata qalet li 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 biż-żidiet stipulati fl-iskrittura tal-24 ta' Frar, 2014, u għalhekk l-appellant la għandu raġuni valida biex jittermina u lanqas għandu raġuni valida biex ma jgeddix il-kirja jew biex jitlob lill-appellata tiżgombra mill-fond.

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

14. Il-Qorti sejra tgħaddi sabiex tqis l-aggravju sollevat mill-appellant fid-dawl tad-deċiżjoni appellata, kif ukoll fid-dawl tas-sottomissjonijiet tal-appellata. L-aggravju ewlieni tal-appellant huwa li l-Bord kien żbaljat meta wara li evalwa l-provi kollha miġjuba fil-kawża, sab li f'dan il-każ ma jistax

¹ Art. 1531D (1) Kap. 16: "Il-kera ta' fond kummerċjali, fin-nuqqas ta' ftehim mod ieħor milhuq wara l-1 ta' Jannar, 2010 jew ta' ftehim bil-miktub li jkun sar qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 dwar kirja li tkun għadha fil-perijodu originali tagħha fl-1 ta' Jannar, 2010, għandu mid-data tal-ewwel ħlas tal-kera dovut wara l-1 ta' Jannar, 2010 jiġi miżjud b'rata fissa ta' ħmistax fil-mija fuq il-kera attwali u jibqa' jiġi miżjud mid-data tal-ewwel ħlas tal-kera dovut wara l-1 ta' Jannar ta' kull sena bi ħmistax fil-mija fuq l-aħħar kera bejn l-1 ta' Jannar, 2010 u l-31 ta' Diċembru, 2013."

jintqal li kien hemm novazzjoni. Waħda mill-premessi li għamel l-appellant fir-rikors promutur tiegħu, kienet li fil-fatt saru żewġ novazzjonijiet li kkanċellaw għalkollox il-ftehim ta' kera originali li sar fl-1989, permezz tal-ftehim tas-26 ta' Jannar, 2000 u dak tal-24 ta' Frar, 2014. Dan għaliex skont l-appellant, dawn iż-żewġ kuntratti tant kienu differenti u tant ivarjaw mill-ftehim originali b'mod radikali, li l-unika konklużjoni li l-Bord kellu jasal għaliha kienet li kien hemm novazzjoni, u b'hekk il-ftehim ta' kera originali safa estint. Dan iġib ukoll il-konsegwenza li l-kirjiet kollha li ġew miftiehma wara s-26 ta' Jannar, 2000 ma jgawdux il-protezzjoni tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta. L-appellant spjega li hu min-naħa tiegħu qatt ma aċċetta li l-kirja tista' tigi mwellija lil terzi, u lanqas ma ried jaċċetta li l-kundizzjonijiet tal-1989 setgħu jibqgħu japplikaw wara l-2014. Qal li fil-fehma tiegħu kien hemm novazzjoni kull darba li sar ftehim ta' kera ġdid li min-natura tiegħu kien jeskludi u jħassar l-obbligazzjonijiet preċedenti. L-appellant ibbaża dan l-argument tiegħu fuq il-fatt li meta sar ftehim ta' kera ġdid bejn Anthony Cassar u Jacqueline Cocker, l-ammont ta' kera ġdid kien ferm ogħla minn dak previst fil-kuntratt originali, u għalhekk dan kellu jwassal lill-Bord għall-konklużjoni li kien hemm novazzjoni. L-appellant sostna li d-dħul fil-kirja ta' inkwilina ġdida u l-ammont ta' kera ġdid, huma żewġ konsiderazzjonijiet li kellhom iwasslu lill-Bord għall-konklużjoni li kien hemm novazzjoni. L-appellant qal ukoll li skont id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69, sid ma jistax jimponi kundizzjonijiet godda fuq kirja vigenti, u għalhekk il-fatt li ġew stipulati kundizzjonijiet godda kellu jwassal lill-Bord għall-konklużjoni li l-partijiet kienu qegħdin jitterminaw il-ftehim ta' kera l-antik u jilħqu ftehim ġdid.

15. L-appellata wiegħbet li meta fis-sena 2000 saret twellija minn Anthony Cassar lil Jacqueline Cocker, it-twellija saret bil-kundizzjoni li l-kera togħla skont il-ftehim originali tal-1989. L-appellata qalet li kwalsiasi twellija li saret fir-rigward ta' dan il-fond, setgħet issir ladarba baqgħu vigenti d-dispożizzjonijiet tal-ftehim tat-22 ta' Ġunju, 1989, u l-Bord kien korrett meta kkonkluda li f'dan il-każ ma kienx hemm novazzjoni tal-ftehim ta' kera originali.

16. Il-Qorti kkonsidrat li mill-provi jirriżulta li l-fond bin-numru 120, Main Street, Ħal Balzan, kien inkera lil Anthony Cassar permezz ta' skrittura privata ffirmata bejn Cassar u omm l-appellant fit-22 ta' Ġunju, 1989. Din l-iskrittura privata kienet tispeċifika kemm kien il-ħlas ta' kera ta' kull xahar li kellu jithallas mill-inkwilin, ċjoè total ta' LM480 fis-sena, li kellhom jithallsu *pro rata* kull xahar, il-kundizzjoni li l-ħanut mikri kellu jintuża bħala *hairdressing salon* jew bħala *stationery*, kif ukoll kien jipprovdi għat-twellija tal-ħanut sakemm isir ħlas ta' rigal lis-sid ta' LM300. Jirriżulta li l-fond twella minn Anthony Cassar lil oħtu, li sussegwentement welliet il-ħanut lil Jacqueline Cocker, li kienet il-persuna li wellietu lill-appellata. Meta l-fond twella lil Jacqueline Cocker permezz tal-iskrittura privata tas-26 ta' Jannar, 2000, il-ħlas tal-kera żdied għal LM820 fis-sena, u kienet ir-reviżjoni tal-kera għal dan l-ammont li wasslet lill-appellant biex isostni li kien hemm novazzjoni, għaliex l-ammont ta' kera stipulat permezz ta' dan il-ftehim kien jiżboq bil-bosta l-ammont ta' kera originarjament miftiehem fl-1989. Jirriżulta wkoll li l-appellant u Jacqueline Cocker kienu ftiehem li bejn is-26 ta' Jannar, 2014 u l-25 ta' Jannar, 2019, il-kera ta' dan il-ħanut kellha tiżdied għal €250 fix-xahar, pagabbli kull xahar bil-quddiem. Din l-iskrittura giet iffirmata mill-appellant, iżda fl-aħħar parti tagħha

Jacqueline Cocker żiedet klawsola li kienet tgħid li t-termini u l-kundizzjonijiet fil-kuntratt originali tal-kera kellhom jibqgħu japplikaw, għalkemm l-appellant sostna li huwa ma qabilx mal-inklużjoni ta' din il-klawsola, li ddaħħlet fil-ftehim minn Cocker *ad insaputa* tiegħu. Jirriżulta li Cocker welliet il-ħanut lill-appellata permezz ta' ftehim tal-24 ta' Ottubru, 2017, bil-kera ta' €250 fix-xahar pagabbli bil-quddiem, u bil-kundizzjoni espressa li l-kera togħla kull ħames snin skont l-indiċi tal-inflazzjoni, kif kien jistipula l-kuntratt ta' kera originali.

17. Il-Qorti tirrileva li prinċipji ewlenin li jirregolaw l-istitut tan-novazzjoni huma li n-novazzjoni ma tistax tiġi preżunta, u li fejn jeżisti dubju, il-preżunzjoni m'għandhiex tkun li saret novazzjoni. Huwa prinċipju stabbilit ukoll li ma jista' jkun hemm l-ebda novazzjoni jekk l-obbligazzjoni l-antika ma tiġix estinta kompletament imma tiġi sempliċiment modifikata, u meta l-partijiet iżidu jew ivarjaw xi ħaġa mill-obbligazzjoni originali kkuntrattata bejniethom, ma jistax jintqal li jkun hemm novazzjoni. Ma jistax ikun hemm novazzjoni sakemm l-obbligazzjoni originali miftiehma bejn il-partijiet ma tiġix maqtula. Huwa prinċipju stabbilit ukoll li novazzjoni tagħti lok għal obbligazzjoni ġdida li tkun inkompatibbli mal-obbligazzjoni originali, u li bejn il-partijiet kontraenti jrid ikun hemm l-*animus novandi*.

18. Il-Qorti hija tal-fehma li l-fatt waħdu li bl-iskrittura tas-26 ta' Jannar, 2000 ġie miftiehem ammont ta' kera li huwa akbar minn dak stipulat fl-iskrittura tat-22 ta' Ġunju, 1989, ma jammontax għal novazzjoni. Il-partijiet għal dak il-ftehim bl-ebda mod ma riedu li joqtlu l-obbligazzjoni originali li kienet tirregola din ir-relazzjoni, tant hu hekk li f'dan il-ftehim tas-sena 2000,

intqal bl-aktar mod espress li l-partijiet kienu qegħdin jirreferu għall-ftehim ta' lokazzjoni originali ffirmat bejn Maria Egizia Cassola u Maria Victoria Cassar, u għall-iskritturi privati tat-22 ta' Ġunju, 1989 u tat-18 ta' Settembru, 1989. Fil-ftehim tas-sena 2000 intqal ukoll bl-aktar mod espress li l-kundizzjonijiet imposti fil-kuntratt originali ta' lokazzjoni kellhom jibqgħu vigenti, u l-inkwilina obligat ruħha li tosserva l-kundizzjonijiet kollha fil-ftehim originali. Intenzjoni aktar ċara minn hekk li l-partijiet ma ridux joqtlu l-obbligazzjoni originali, ma setax ikun hemm. Il-partijiet għall-ftehim tas-sena 2000 fl-ebda waqt ma indikaw, aħseb u ara kemm esprimew ix-xewqa li joqtlu l-obbligazzjoni originali kkuntrattata, sabiex jissostitwuha b'dan il-ftehim il-ġdid. Il-fatt li l-partijiet varjaw l-ammont ta' kera li kellu jithallas ma kellux iwassal lill-Bord jew lill-appellant għall-konklużjoni li f'dan il-każ kien hemm novazzjoni.

19. L-istess jista' jingħad għall-ftehim tal-24 ta' Frar, 2014 maqbul bejn l-appellant u Jacqueline Cocker. F'dan il-ftehim gie pattwit li l-ħlas tal-kera fix-xahar kellu jibda jkun ta' €250, għall-perijodu bejn is-26 ta' Jannar, 2014 sal-25 ta' Jannar, 2019, u sussegwentement Jacqueline Cocker ziedet klawsola li tgħid li l-pattijiet u kundizzjonijiet fil-ftehim originali ta' kera għandhom jibqgħu vigenti. L-appellant jgħid li huwa bl-ebda mod ma ried jippermetti li jkun hemm twellija tal-fond, u li huwa ma jqisx li huwa marbut bil-ftehim ta' kera originali li jippermetti dan. Dak li hemm stipulat fil-ftehim tas-sena 2014, bl-ebda mod ma jikkonvinċi lill-Qorti li l-partijiet riedu joqtlu kull obbligazzjoni oħra kkuntrattata qabel, partikolarment għaliex dan il-ftehim huwa nieqes minn ħafna dettalji li kienu inklużi fil-ftehim originali. Lanqas ma jirriżulta li dan il-ftehim huwa inkompatibbli ma' dak li kien jgħid il-ftehim originali, u l-unika ħaġa li jirriżulta li ġiet miftiehma bejn l-appellant u Jacqueline Cocker fil-ftehim

tal-2014, kienet l-ammont ta' kera li għandha tibda titħallas lill-appellant, element dan li jammonta għal modifika, li lanqas mhija modifika sostanzjali, għall-ftehim oriġinali ta' kera, u għalhekk ma jistax jintqal li hemm xi forma ta' novazzjoni. In vista ta' dawn il-konsiderazzjonijiet, il-Qorti hija tal-fehma li l-aggravju tal-appellant mhuwiex ġustifikat u qed tiċċdu, għaliex minn imkien ma jirriżulta li kien hemm l-*animus novandi*, li tiġi maqtula għalkollox l-obbligazzjoni oriġinali u minflok jiġi kkuntrattat ftehim ġdid.

Decide

Għar-raġunijiet premeżsi, din il-Qorti qiegħda tiddeċiedi dwar l-appell tal-appellant billi tiċċdu, filwaqt li tikkonferma d-deċiżjoni appellata fl-intier tagħha, bl-ispejjeż a karigu tal-istess appellant.

Moqrija.

**Onor. Dr Lawrence Mintoﬀ LL.D.
Imħallef**

**Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur**