27 ta' April, 1962

Imħallfin:—

Is-S.T.O. Prof. Sir Anthony J. Mamo, O.B.E., C.St.J., Q.C., B.A., LL.D., President;

Onor. Dr. A.J. Montanaro Gauci, C.B.E., K.M., LL.D.;

Onor. Dr. T. Gouder, LL.D.

Maria Zahra

versus

Carmelo Valletta et.

Lokazzjoni — Bord tal-Kera — Ripreża Parzjali tal-Fond — Novazzjoni — Appell — Art. 1223(2) tal-Kodiċi Ċivili.

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, ċjoè il-volontà tagħhom li joperaw novazzjoni bis-sostituzzjoni ta' obligazzjoni ġdida f'lok dik eżistenti, li tinqatel. U b'liġi espressa, in-novazzjoni ma tistgħax tiġi preżunta, u l-intenzjoni li ssir għandha tidher biċ-ċar. Għaldaqstant, jekk il-lokatur ikun qed jikri żewġ fondi b'lokazzjoni waħda, il-fatt li hu jitlob l-awment tal-kera taż-żewġ fondi quddiem il-Bord tal-Kera b'żewġ rikorsi separati, wieħed għal kull fond, b'daqshek biss ma jinħolqux żewġ lokazzjonijiet minflok il-waħda li kien hemm, jekk ma jirriżultax li l-partijiet riedu fil-fatt ineħħu l-lokazzjoni li kien hemm unika għaż-żewġ fondi u minflokha joħolqu żewġ lokazzjonijiet, waħda għal kull fond.

Meta fis-sentenza tiegħu l-Bord tal-Kera jiddeċidi illi, biex ikun hemm novazzjoni, jeħtieġ ikun hemm il-prova tal-intenzjoni tal-partijiet li ssir in-novazzjoni, il-Bord ikun mexa sewwa u qata' tajjeb il-punt legali; kwantu għad-deċiżjoni

fis-sens illi mill-provi din il-volontà ma tirriżultax, dan hu apprezzament ta' fatti li huwa nsindakabbli mill-Qorti tal-Appell; għax ladarba l-presuppost legali li fuqu mexa l-Bord hu korrett, il-konklużjoni ta' fatt li wasal fiha l-Bord fuq il-provi mhix sindakabbli.

Una volta illi l-lokazzjoni tkun waħda għal żewġ fondi, il-lokatur ma jistgħax jitlob lura l-pussess ta' wieħed minn dawk il-fondi.

Il-Qorti:— Rat it-talba tar-rikorrenti quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera biex tiġi awtorizzata tirriprendi pussess tal-fond 21 Naxxar Road, Birkirkara, billi għandha bżonnu għal bintha Jane Borg;

Omissis;

Rat id-deċiżjoni tal-istess Bord tal-11 ta' Jannar 1962, li biha ddikjara illi r-rikorrenti ma tistgħax titlob li tieħu lura wieħed biss mil-postijiet lokati flimkien lill-intimati, u konsegwentement ċaħad it-talba tar-rikorrenti, bl-ispejjeż kontra tagħhom; wara li kkunsidra;

Illi mill-provi akkwiżiti fiż-żewġ rikorsi jirriżulta illi Francesco Valletta, missier l-intimati, kien jikri minn għand Filippo Sammut, missier ir-rikorrenti, il-fond Naxxar Road 18, il-lum 21, Birkirkara, jiġifieri l-fond in kwistjoni. Fl-1933 saret skrittura ta' lokazzjoni li biha Filippo Sammut kera lil Francesco Valletta, flimkien mal-fond in kwistjoni il-fond kontigwu no. 19 (il-lum 22), għal żmien ta' tmien snin, u "verso l'annuo complessivo fitto di £9"; u dawn iż-żewġ fondi ġew imniffdin tant mil-pjan terren kemm mil-pjan ta' fuq. Bdiet issir riċevuta waħda, u baqgħet hekk issir anki wara li r-rikorrenti kienet irrikorriet quddiem il-Bord tal-Kera għall-fissazzjoni tal-kera xieraq per mezz ta' żewġ rikorsi separati għal kull wieħed mil-fondi lokati lil Francesco Valletta; u l-kera ġie fissat għal £13 b'sentenza ta' dan il-Bord tal-25 ta' Awissu 1947. L-aħħar riċevuta, infatti, tasal sal-perijodu mill-ewwel ta' Jannar sal-wieħed u tletin ta' Marzu 1960;

Irriżulta wkoll illi meta l-intimat Carmelo Valletta

żżewweġ, huwa okkupa l-fond no. 22 Naxxar Road, u poġġa gwardarobba jew xi mobbli oħra quddiem l-aperturi li kienu jikkommunikaw iż-żewġ fondi flimkien; però, meta kien ikun hemm bżonn, kienu jgħaddu minn fond għall-ieħor; u wara l-mewt ta' Francesco Valletta reġgħu tneħħew. Hemm servizz wieħed tal-ilma u l-elettriku bejn iż-żewġ fondi. It-tifla tal-intimat Carmelo Valletta, minn mindu miet il-missier, torqod fl-istess kamra tal-intimata Elena Valletta, u fil-għaxija tiekol magħha wkoll. Billi Carmelo Valletta għandu tliet itfal oħra subien u għandu ċ-ċokon, kien biħsiebu jieħu xi waħda mil-kmamar tal-post in kwistjoni;

Il-Bord jara illi l-eċċezzjoni tal-intimati hija sostnuta mill-provi. Kien ġie stipulat kera wieħed għaż-żewġ fondi, u għalhekk kien hemm kirja waħda. Meta saru ż-żewġ rikorsi separati għall-fissazzjoni tal-kera xieraq, setgħet ir-rikorrenti riedet takkonsenti l-lokazzjoni fi tnejn, però evidentement ma kienetx din l-intenzjoni tagħha, għaliex baqgħet dejjem tirċievi l-kera u tagħmel riċevuta għall-kera globali imma mhux li tbiddel il-kondizzjonijiet tal-lokazzjoni. Ir-riċevuti ma sarux għal xi żmien qasir, imma għall-perijodu kollu mil-1947, meta saru r-rikorsi, sakemm bdew il-proċeduri quddiem dan il-Bord. L-istat ta' fatt, mbgħad, tal-fondi, li huma kommunikati flimkien, għand-hom installazzjoni waħda tal-ilma u tal-luċe elettrika u l-idea ta' Carmelo Valletta li juża waħda mill-kmamar tal-fond in kwistjoni bħala kamra tas-sodda tat-tifel, juru kemm verament hemm lokazzjoni waħda taż-żewġ fondi għaż-żewġ intimati;

Rat ir-rikors tal-imsemmija Maria Zahra, li bih appellat minn dik id-deċiżjoni u talbet li tiġi revokata, u li t-talba tagħha tiġi milqugħa; bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-appellati;

Omissis;

Ikkunsidrat;

Il-fatti huma kjarament esposti fid-deċiżjoni appellata;

Ma jidherx li hemm kwistjoni illi bil-kuntratt fl-atti tan-Nutar Emmanuele Agius tat-8 ta' Ottubru 1933, kopja tiegħu tinsab eżibita fol. 6 ta' dan il-proċess, saret lokazzjoni unika taż-żewġ mezzanini, ċjoè dak issa in kwistjoni, nru. 21 (allura nru. 18), u dak kontigwu nru. 22 (allura nru. 19). Infatti l-lokazzjoni saret "b'kera wieħed komplessiv" għaż-żewġ fondi, kif espressament jingħad fil-kuntratt;

Anzi mill-ktieb tal-irċevuti eżibit fil-kawża tal-Bord li għaliha saret riferenza, dik ċjoè fl-ismijiet "Maria Zahra vs. Elena Valletta" deċiża fl-14 ta' Settembru 1961, jidher illi l-kiri ta' dawn iż-żewġ fondi flimkien beda fl-1924, u bil-kuntratt fuq imsemmi ġew biss, apparentement, stabbiliti aħjar il-kondizzjonijiet tal-lokazzjoni;

Bħala fatt, iż-żewġ fondi, tant f'idejn il-kerrej oriġinarju Francesco Valletta kemm f'idejn il-familja tiegħu, kienu wżati bħala fond wieħed, b'servizz ta' ilma u elettriku wieħed, anki jekk f'xi żmien, għall-konvenjenza tal-użu mid-diversi membri tal-familja, ġie li l-aperturi ta' komunikazzjoni bejn iż-żewġ fondi ġew mgħottija per mezz ta' xi mobbli;

L-appellanti ma tikkontestax dak li ntqal s'issa, imma tippretendi li b'dan kollu dik il-lokazzjoni unika ġiet fl-1947 mibdula f'żewġ lokazzjonijiet separati, waħda għal kull fond, u dan peress illi f'dik is-sena hi talbet awment ta' kera b'żewġ rikorsi separati quddiem il-Bord u dan iffissa l-kera li deherlu xieraq b'żewġ deċiżjonijiet separati;

Issa, jekk wieħed josserva sewwa d-deċiżjoni appellata, jara illi din il-kwistjoni ġiet hemmhekk diskussa u deċiża mil-Bord aktarx bħala kwistjoni ta' fatt. Il-Bord deherlu, wara li qies il-provi, illi meta saru dawk iż-żewġ rikorsi separati għall-fissazzjoni tal-kera xieraq, l-intenzjoni tal-appellanti evidentement ma kienetx dik li toħloq żewġ lokazzjonijiet f'lok dik unika li kienet sa dak iż-żmien teżisti; dak li riedet kien biss li tgħolli l-kera. Il-Bord ifforma din il-konklużjoni mill-fatti kif kienu jeżistu qabel u baqgħu jeżistu wara;

Huwa ovvju illi din il-konklużjoni tal-Bord, in kwantu hi konklużjoni ta' fatt deżunta mill-apprezzament tal-provi, ma hix per sè sindakabbli minn din il-Qorti, ammenokkè ma jidherx illi hu żbaljat xi presuppost ta' liġi li l-Bord mexa fuqu;

Ma hemmx dubju illi, biex jista' jingħad illi r-rapport ta' lokazzjoni waħda għaż-żewġ fondi ġie, permezz tal-imsemmija proċeduri, maqsum f'żewġ lokazzjonijiet, jeħtieġ li jista' jingħad illi dawk il-proċeduri operaw novazzjoni oġġettiva. Kondizzjoni essenzjali biex ikun hemm novazzjoni hi l-intenzjoni tal-partijiet, ċjoè il-volontà tagħhom li joperaw novazzjoni bis-sostituzzjoni ta' obligazzjoni ġdida f'lok dik eżistendi li tinqatel. Kif jgħid il-Laurent, "il creditore e il debitore possono apportare benissimo dei mutamenti alla prima obbligazione senza avere la volontà di estinguerla, sostituendole l'obbligazione modificata; bisogna vedere dunque se hanno ovvero no la volontà di novare" (Vol. 18, §259);

Kif ġie rilevat fis-sentenza ta' din il-Qorti riportata fil-Kollez. Vol XXXVI-I-229, hi liġi espressa (art. 1223(2) Kap. 23 Ediz. Riv.) illi n-novazzjoni ma tistgħax tiġi preżunta, u l-intenzjoni li ssir għandha tidher biċ-ċar (ara wkoll XL-I-204);

Issa, bħala punt ta' liġi, ma jistgħax ikun hemm dubju illi l-Bord fis-sentenza appellata mexa sewwa meta ppostula illi, biex ikun hemm in-novazzjoni pretiża mill-appellanti, kienet teħtieġ il-prova tal-volontà tal-partijiet. Il-Bord irritjena illi skond il-provi din il-volontà ma kienetx tirriżulta; u dan hu purament apprezzament ta' fatt. "Dicendo che la novazione non si presume, la legge traccia ai giudici la regola da seguire nell'apprezzamento dei fatti e delle convenzioni intervenute tra le parti, e attribuire loro con ciò implicitamente il diritto di apprezzare i fatti e le circostanze per decidere se vi è novazione" (Laurent, § 260 ibid.). Ġa ladarba l-presuppost legali li fuqu mexa l-Bord hu korrett, il-konklużjoni ta' fatt li wasal fiha fuq il-provi mhix sindakabbli minn din il-Qorti;

Una volta illi, skond din il-konklużjoni, il-lokazzjoni baqgħet waħda għaż-żewġ fondi flimkien, għad illi l-kera ġie awmentat għal kull wieħed minnhom, il-konklużjoni l-oħra tal-Bord, illi l-appellanti ma tistgħax tieħu lura wieħed minn dawk il-fondi, hi legalment korretta wkoll (Kollez. Vol. XXXVIII-I-19, u Appell Ċivili "Buttiġieġ vs. Spiteri", 1. 12. 1958);

Għal dawn il-motivi, u f'dan is-sens, din il-Qorti tiddeċidi billi tiċħad l-appell u tikkonferma d-deċiżjoni appellata; bl-ispejjeż kontra l-appellanti.