8 ta' Frar, 1984

Imħallef:-

Onor. Victor Borg Costanzi LL.D.

John Zammit

versus

John Bondin u Joseph Zammit

Kera - Ratizzazzjoni ta'

Ġiet miċħuda talba għal ratizzazzjoni ta' kera bejn il-konvenuti għaliex inter alia *wieħed mill-konvenuti qatt ma kien il-leġittimu kontradittur.*

Il-Qorti:-

Rat iċ-ċitazzjoni li biha John Zammit harrek lil John Bondin u lil Joseph Zammit biex jidhru quddiem il-Qorti Ċivili tal-Maġistrati tal-Pulizija Ġudizzjarja għall-Gżira ta' Malta u jgħidu għaliex ma kellux jiġi ratizzat il-kera tal-fond numru 42, Triq l-Isqof Caruana, Ħaż Żebbuġ, billi jiġi stabbilit kemm mill-kera għandu jitħallas mill-konvenut bħala inkwilin tal-fond lill-attur bħala proprjetarju ta' l-arja ta' kamra u lill-konvenut Bondin bħala proprjetarju tal-bqija tal-kumditajiet tal-fond. Bl-ispejjeż:

Għall-fini tal-kompetenza ġie ddikjarat li l-kera annwali tal-fond kollu kien sittax-il lira Maltija:

Rat in-nota ta' eċċezzjonijiet tal-konvenut Bondin fejn allega illi l-attur ma kellu ebda dritt x'jivvanta għall-arja tal-bejt imsemmija fiċ-ċitazzjoni;

Rat in-nota ta' eċċezzjonijiet tal-konvenut Bondin ippreżentata fis-7 ta' Novembru, 1980, fejn talab li jiġi lliberat mill-oservanza tal-ġudizzju għaliex huwa ma kienx ittrasferixxa t-terran nru. 26 Triq De Rohan, Ħaż Żebbuġ (u proprjetà oħra), f'ismu proprju, iżda t-trasferiment kien għamlu għan-nom u fl-interess ta' oħtu Josephine Vassallo; u subordinatament eċċepixxa illi l-fond numru 42, bl-arja in kwistjoni, japparjeni lil Sister Miriam Joseph Bondin;

Rat in-nota ta' eċċezzjonijiet tal-konvenut Joseph Zammit fejn irrimetta ruħu għad-deċiżjoni tal-Qorti waqt li ssottometta illi frazzjoni minima biss mill-kera setgħet tiġi allokata għall-godiment ta' l-arja tal-bejt;

Rat is-sentenza tal-Qorti Ċivili tal-Maġistrati tal-Pulizija Ġudizzjarja għall-Gżira ta' Malta mogħtija fit-8 ta' April, 1983, li biha ġew liberati mill-osservanza tal-ġudizzju ż-żewġ konvenuti bl-ispejjeż kontra l-attur;

Rat in-nota ta' appell u l-petizzjoni ta' l-istess John Zammit u l-atti kollha tal-kawża;

Semgħet lill-Avukat Dottor Ugo Mifsud Bonnici għall-appellant, lill-Avukat Dottor Carmelo Vassallo għal John Bondin u lill-Avukat Dottor Giuseppe Mifsud Bonnici għal Joseph Zammit;

Ikkunsidrat:

Illi, mill-kuntratt fl-atti tan-Nutar Nicola Said, ippubblikat fit-18 ta' Diċembru, 1975, jirriżulta illi l-użu ta' parti mill-bejt tal-fond numru 26, Triq De Rohan, Ħaż Żebbuġ, mibjugħ lill-attur minn Josephine armla minn Joseph Mary Vassallo, oħt il-konvenut John Bondin u minnu rappreżentata fuq dak l-att, li kien qiegħed isir mill-fond numru 42, Triq l-Isqof Caruana, Ħaż Żebbuġ (*sic*) kien qiegħed hekk isir b'titolu ta' tolleranza;

Illi, bis-saħħa ta' testment li jġib id-data tat-12 ta' *Marzu*, 1948, fl-atti ta' l-imsemmi Nutar, il-fond numru 42, Triq l-Isqof Caruana, Ħaż Zebbuġ, ġie imħolli mill-kontestaturi Giuseppe u Agata miżżewġin Bondin, lil binthom Giovanna Bondin illum Suor Miriam Joseph Bondin u intwiret minnha. Ma' dak it-testment hemm annessa deskrizzjoni tal-fond magħmula mill-Perit Arkitett Giovanni Sacco u fiha jingħad, fost ħwejjeġ oħra: "mill-pjan tat-taraġ tidħol f'loġġja u fuq il-bejt tal-post numru 25, Triq De Rohan" (dan huwa l-fond li llum iġib in-*numru* 26 imħolli bl-istess testment lill-imsemmija Josephine Vassallo u minnha ereditat u wara mibjugħ lill-attur);

Illi għalhekk jidher ċar illi l-konvenut John Bondin ma għandux *locus standi* f'dina l-kawża. Konsegwentement, it-talba kif konċepita lanqas tista' treġi di fronte ta' l-*inkwilin* il-konvenut l-ieħor, Joseph Zammit;

Illi l-premess qiegħed jingħad mingħajr ma l-Qorti tieħu konsiderazzjoni tal-meritu in situ fl-ewwel eċċezzjoni ssollevata mill-konvenut Bondin, fejn jingħad li l-attur ma għandu ebda dritt għall-arja tal-bejt imsemmija fiċ-ċitazzjoni. *Fil-fehma ta'* din il-Qorti l-proprjetarju ta' dan id-dritt, hu min hu, ma jista' qatt ikollu leġittimu kontradittur tiegħu lill-konvenut John Bondin, li la huwa sid-il kera ta' fond 42, Triq l-Isqof Caruana, Ħaż Żebbuġ u lanqas ta' l-arja tal-bejt tal-fond l-ieħor 26, Triq De Rohan, Ħaż Żebbuġ. Anzi, għandu jingħad, illi ċ-

ċirkostanza illi l-arja tal-bejt qiegħda tintuża b'mera tolleranza ta' sid-il fond numru 26, Triq De Rohan, Ħaż Żebbug, ma timplikax li dak is-sid ikun essenzjalment interessat u parti fil-lokazzjoni tal-fond, 42, Triq l-Isqof Caruana, Ħaż Żebbuġ. It-tolleranza tiġġjova lil sid dan il-fond imsemmi fl-aħħar li jibqa' l-uniku lokatur di fronti ta' Joseph Zammit u għalhekk f'din l-ipotesi ma jkun hemm qatt lok għar-ratizzazzjoni ta' kera għaliex ma hemmx iżjed minn persuna waħda li qiegħda tagħti l-fond b'kiri;

M'hijiex il-proprjetà li qiegħda in kwistjoni imma d-drittijiet tal-lokatur - iċ-ċitazzjoni għandha bażi u tippresupponi li f'dan il-każ hemm tnejn min-nies li qegħdin jagħtu l-kera u mhux li wieħed mill-partijiet huwa proprjetarju ta' xi parti mill-oġġett mikri u l-ieħor huwa proprjetarju tar-rimanenti parti ta' l-istess oġġett u liema kwistjoni ma kellhiex għalfejn tiġi kjamata mill-konvenut Bondin;

L-ewwel eċċezzjoni mogħtija mill-konvenut Bondin għalhekk ma kienx hemm lokha;

Għaldaqstant dina l-Qorti taqta' u tiddeċidi:

Illi tastjeni li tieħu konjizzjoni tal-meritu ta' l-ewwel eċċezzjoni ssollevata mill-konvenut John Bondin, l-ispejjeż relattivi għal dina s-sentenza jitħallsu mill-konvenut Bondin;

Illi tiċħad l-appell magħmul minn John Zammit u tikkonferma s-sentenza mogħtija mill-Qorti Ċivili tal-Maġistrati tal-Pulizija Ġudizzjarja għall-Gżira ta' Malta, fil-kawża fl-ismijiet premessi, fit-8 ta' April, 1983, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-appellant u b'riserva għal kull dritt għal dawk l-ispejjeż li setgħu ġew magħmula minnu fil-fond *de quo*, jekk huwa għandu.