MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (MALTA)

**MAGISTRAT DR.
MICHAEL MALLIA**

Seduta ta' l-20 ta' Lulju, 2007

Avviz Numru. 395/2003

Holtours Company Ltd.

vs

B'digriet tad-29 ta' Awissu 2003 Lawrence Quintano gie konfermat bhala kuraturi deputati biex jirrapprezentaw lill-mejjet Arthur Quintano u lil Lawrence Quintano

Il-Qorti,

Rat l-avviz ipprezentat mis-socjeta' attrici fl-1 ta' Awissu 2003 fejn talbet lil din il-Qorti li tikkundanna lill-konvenuti li peress li l-mejjet Arthur Quintano kien jokkupa l-fond numru sittax(16) St John's Ditch, Floriana, proprjeta' tas-socjeta' attrici u kien juzah bhala "garage" minghajr ma kien rikonoxxut mill-istess socjeta' u ghal hafna snin qatt ma hallas kera.

Ghaldaqstant is-socjeta' esponenti titlob bir-rispett illi peress li Arthur Quintano ma hallasx kera lis-socjeta' attrici u ghalhekk ma hemmx lokazzjoni u l–istess haga tinghad fil-konfront ta' Lawrence Quintano li qatt ma kien rikonoxxut bhala inkwilin, din il-Qorti toghgobha tawtorizzaha tirriprendi l-pussess tal-fond imsemmi minghand l-intimati ghar-ragunijiet premessi u tiffissa terminu qasir u perentorju ghal izgumbrament tal-intimati.

Bl-ispejjez kontra l-istess intimati.

Ghal fini ta' lokazzjoni l-attur jiddikjara illi l-kera hija ta' Lm22.50 fis-sena.

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenut pro et nomine fejn eccepixxa:

1. Illi t-talba kif proposta hija rritwali stante illi mhix ghal kundanna imma ghal permess tar-ripreza tal-pussess, illi hija strettament il-posizzjoni taht il-Bord tal-Kera.

2. Fl-avviz ma hemmx il-valur lokatizzju u dan biex tigi radikata l-kompetenza ta' din il-Qorti.

3. Illi Arthur Quintano kien jokkupa l-fond b'titolu ta' kera li kien ha minghand il-Phoenicia Hotel Malta tat-3 ta' Novembru 1956 mal-Markiz George Scicluna u sussegwentement fl-1956 gew rikonoxxuti mill-Phoenicia Hotel. Hekk il-kirja baqghet tintiret mill-werriet ta' Arthur Quintano u l-obbligi jibqghu jintirtu mis-successur tal-Phoenicia Hotel.

Semghet ix-xhieda bil-gurament.

Rat l-atti u d-dokumenti kollha tal-kawza.

Ikkunsidrat:

Illi permezz ta' skrittura 2 ta' Frar 1953 (fol 24) il-Markiz John Scicluna kien kera lil Arthur Quintano missier il-konvenut "garage" ghal skopijiet kummercjali f'St John's Ditch il-Belt. Fl-1 ta' Jannar 1954 Arthur Quintano akkwista l-licenzja minghand il-Pulzija sabiex jopera garage minn dan il-fond kummercjali (fol 127). Sussegwentement il-proprjeta' ghaddiet ghand l-awturi tal-kumpanija attrici u Quintano beda jhallas il-kera lilha. Gew esebiti sensiela ta' rcevuti, li kienu jithallsu b'lura, ntestati Phoenicia Hotel Malta. L-ahhar ircevuta hija datata 28 ta' Jannar 1969 (fol 62).

Il-konvenut Lawrence Quintano jghid li huwa wiret lill-missieru Arthur li miet fl-1 ta' Dicembru 2001. Jaf li wara dik is-sena 1968 ma gietx accettata aktar il-kera u jaf illi missieru kien jiddepozita l-Qorti, izda sab cedola wahda bid-data 26 ta' Frar 1987. Wara dan hemm vojt kbir sakemm fit-2003 il-konvenut irrealizza illi ma baqghetx aktar tithallas il-kera u ghamel depozitu mill-1995 sat-2003, wara li skond hu, offriha lis-socjeta' attrici u gew rifjutati. Ma kienx jaf ir-raguni l-ghala s-socjeta' attrici waqfet milli tircievi l-kera minghand missieru wara l-1969 u lanqas ma rrizulta xi talbiet ghal hlas li gew injorati, pero' jirrikonoxxi illi *"il-Hotel Phoenicia lili qatt ma rrikonoxxietni bhala inkwilin wara l-mewt ta' missieri. Kienu jafu lill-missieri u mhux lili."*

Is-socjeta' attrici rrilevat illi fil-31 ta' Dicembru 1978 sar bdil fl-isem tas-socjeta' attrici fejn minn *"The Malta Hotels Company Limited"* saret *"Phoenicia Hotel Company Limited"* (fol 176 u 232). Madankollu l-konvenut xorta ddepozita l-arretrati tal-kirja taht l-intestatura *"Malta Hotels Company Limited*" izda indipendentement mill-kwistjoni jekk dawn id-depoziti humiex validi jew le, l-Qorti trid tiddisponi mill-ewwel eccezzjoni tal-konvenut fejn dan qieghed ighid li l-fora kompetenti hija dik il-Bord li Jirregola l-Kera u mhux il-Qorti ordinarji.

Ikkunsidrat:

Fin-nota tar-referenzi tieghu l-konvenut jikkwota kemm il-Kap 69 kif ukoll il-Ligi Civili sabiex huwa jkompli fil-

pussess tal-fond de quo, pero' l-Qorti ssib illi proprjament din il-kawza kellha tigi ntavolata quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera u mhux quddiem il-Qorti ordinarja.

Fil-kawza Reverendu Henry Abela vs Joseph Brown deciza mill-Qorti ta' l-Appell Inferjuri fl-20 ta' Jannar 1993 inghad "...malli l-ewwel Qorti jirrizultalha illi l-konvenut bhala werriet ta' missieru, wiret ukoll il-lokazzjoni tal-fond li dan kien jikri minghand l-attur, ma jistax jinghad aktar li l-konvenut kien qed jiddetjeni l-fond minghajr titolu... Issa huwa minnu illi huma l-Qrati ordinarji illi huma kompetenti li jiehdu konjizzjoni ta' kwistjonijiet jekk l-inkwilin ghandux titolu jew le biex jiddetjeni fond, imma ladarba jigi stabbilit li titolu jezisti ghalkemm jista' jigi terminat, dik it-terminazzjoni tista' biss tigi deciza mill-Bord li Jirregola l-Kera... L-ewwel Qorti ma kienetx kompetenti li tkompli tiehu konjizzjoni tal-kawza wara li jirrizultalha li l-konvenut kellu titolu ta' successjoni *"de quo agimur".*

Huwa pacifiku bejn il-partijiet illi l-konvenut Lawrence Quintano bhala iben Arthur wiret lill-missieru flimkien ma' hutu u jista' wkoll ikun fil-posizzjoni illi jiret it-titolu ta' kera b'successjoni minghand missieru. Jekk pero' tilifx dan id-dritt fejn allura kien jintitola lis-socjeta' attrici illi ma ggeddidx il-kera meta jintemm, hija kwistjoni li trid tigi determinata mill-Bord li Jirregola l-Kera.

Hekk qalet il-kawza fl-ismijiet Joseph Gauci vs Catherine Kerkoub Appell Appell Inferjuri deciza fl-20 ta' Ottubru 2003 *"...Dan ma jfissirx illi kull meta tissemma l-kelma "kera" l-Qrati ta' gurisdizzjoni ordinarja jitilfu l-kompetenza. Jekk ghad-determinazzjoni tal-kwistjoni quddiem qorti ta' gurisdizzjoni ordinarja ikun mehtieg illi qabel xejn tinghata twegiba ghall-kwistjoni incidentali jekk il-konvenut huwiex kerrej jew le, il-qorti ghandha wkoll is-setgha li taqta' dik il-kwistjoni incidentali. Din il-Qorti ma taqbilx illi interpretazzjoni tal-ligi specjali jista' jaghtiha biss it-tribunal specjali mwaqqaf taht dik il-ligi; is-setgha tal-qorti ta' gurisdizzjoni ordinarja tieqaf biss meta l-kwistjoni tkun dwar jekk sid il-kera jistax jibdel il-kondizzjonijiet tal-kiri jew jistax ma jgeddidx il-kiri favur "kerrej" meta jintemm"*.

(ara wkoll *Mary Anderson vs Guza Jones et* Inferjuri 504/02/DM deciza fis-16 ta' Marzu 2005).

Mill-provi rrizulta illi s-socjeta' attrici bhala successur tal-*"Malta Hotels Company Limited"* kienet tikri l-fond de quo 16 St John's Ditch Floriana lil Arthur Quintano, missier il-konvenut Lawrence Quintano. Arthur miet fl-1 ta' Dicembru 2001 u wirtuh it-tfal tieghu fosthom il-konvenut Lawrence Quintano. Ghalhekk f'dan l-istadju ma jistax jinghad illi Lawrence Quintano qieghed illum jokkupa dan il-fond minghajr titolu validu peress illi huwa wiret il-kirja bhala successur ta' missieru. Jekk pero' tilifx dan id-dritt illi jibqa' jokkupa dan il-fond b'titolu ta' kera, hija kwistjoni li trid tigi determinata mill-Bord li Jirregola l-Kera.

Ghal dawn il-motivi,

Il-Qorti taqta' u tiddeciedi illi l-konvenut bhala werriet ta' missieru wiret ukoll il-lokazzjoni tal-fond flimkien ma' hutu, liema fond kien jinkera minghand is-socjeta' attrici u ghalhekk ghandu titolu ta' lokazzjoni permezz ta' successjoni *"de quo agimur"* u thalli l-kwistjoni jekk is-socjeta' attrici ghandhiex dritt illi ma ggeddidx il-kirja favur il-konvenut meta dina tintemm impregudikata biex tigi deciza mill-fora kompetenti li hi l-Bord li Jirregola l-Kera.

Bl-ispejjez kontra s-socjeta' attrici.

< Sentenza Finali >

--------------------------------TMIEM--------------------------------