MALTA

# BORD LI JIRREGOLA L-KERA

## MAGISTRAT DR.
## GIOVANNI GRIXTI

Seduta tat-12 ta' Marzu, 2012

Rikors Numru. 102/2011

**Martin Aquilina, Mark Aquilina, Eileen mart Paul Pagnoud, Christine Aquilina, David Aquilina, Margaret Aquilina, it-Tabib Denis Azzopardi, Anne Claire sive Anne mart Victor Anastasi u Maria sive Marina Azzopardi.**

**vs**

**Primrose Poultry Products Limited [C1806]**

Il-Bord:

Ra r-rikors promutur li jghid:

Illi l-esponenti huma l-proprjetarji ta’ fond kummercjali esternament immarkat bin-numru tlieta u tletin (33) f’Lighters Wharf Marsa, liema fond ghandu bieb iehor minghajr numru estern ukoll f’Lighters Wharf, Marsa;

Illi s-socjeta’ intimata tikri dan il-fond minghand l-esponenti, u dan bis-sahha ta’ kuntratt lokatizju datat tmintax (18) ta’ Lulju 1979, li kopja tieghu tunsab annessa mal-prezenti u mmarkata bhala “Dok A”;

Illi l-kera tithallas kull sena bil-quddiem, u cioe’ fl-ewwel (1) t’Awissu ta’ kull sena, u s-socjeta’ ntimata jmissha thallas il-kera fl-ewwel (1) t’Awissu 2012;

Illi s-socjeta’ intimata hallset biss parti mill-kera dovuta ghall-iskadenza li ghalqet fl-ewwel (1) t’Awissu 2009, u ma hallset xejn mill-kera li ghalqet fl-ewwel (1) t’Awissu 2010 u fl-ewwel (1) t’Awissu 2011, u dan minkejja li giet interpellata b’zewg ittri ufficjali, bin0numri 2454/2011 u 2884/2011, sabiex taghmel dan. Kopja legali ta’ dawn l-atti gudizzjarji, li gew debitament notifikati lis-socjeta’ intimata fil-hamsa u ghoxrin (25) ta’ Lulju 2011 u fit-tletin (30) t’Awissu 2011 rispettivament, qeghdin jigu annessi mal-prezenti u mmarkati bhala “Dok B” u “Dok C”;

Illi ghalhekk l-esponenti ghandhom dritt jiehdu lura l-pussess ta’ l-imsemmi fond kummercjali a tenur tad-disposizzjonijiet ta’ l-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta’ Bini;

Ghaldaqstant l-esponenti umilment jitolbu lil dan il-Bord joghgbu jawtorizzahom jirriprendu l-pussess tal-fond kummercjali esternament immarkat bin-numru tlieta u tletin (33) f’Lighters Wharf, Marsa, b’bieb iehor minghajr numru estern ukoll f’Lighters Wharf, Marsa, prevja li jiffissa terminu qasir u perentorju sabiex fih is-socjeta’ intimata tizgombra mill-fond imsemmi.

Bl-ispejjez kontra s-socjeta’ intimata, li minn issa r-rapprezentanti tagha qeghdin jigu ingunti in subizzjoni;

B’riserva tad-drittijiet kollha ta’ l-esponenti fikl-konfront tas-socjeta’ intimata;

Semgha l-provi;

Ra l-atti tar-rikors;

Ikkonsidra:

Illi kif jemergi minn ezami tal-provi, s-socjeta' intimat baqghet ma wiegbitx ghar-rikors promutur minkejja li kienet debitament notifikata u ma resaq hadd biex jobjetta ghat-talbiet odjerni. Minkejja dan, u kif inhu pacifikament akkolt fil-gurisprudenza, l-Bord xorta hu tenut li jezamina l-fatti migjuba a konjizzjoni tieghu u dan ghaliex in-nuqqas ta' obbjezzjoni m'ghandhiex b'mod awtomatiku tfisser accettazjoni tat-talbiet tas-sidien rikorrenti. B'dan fil-mira, l-atti juru illi dan huwa rikors ghar-ripreza ta' fond kummercjali fuq il-kawzali ta' morozita' fil-hlas tal-kera dovuta minkejja interpellanzi da parti tas-socjeta' rikorrenti u dan skond kif ravvizat fl-artikolu 9(a) tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta. Jokkorri ghalhekk illi l-fatti juru dak rikjest f'dan l-artikolu, jigifieri, u kif ritenut fil-gurisprudenza kopjuza in materja: "*Kwantu ghall-allegata morozita huwa pacifiku illi biex ikun hemm din il-morozita jehtieg li jkunu saru zewg interpellazzjonijiet ghall-hlas ghal zewg skadenzi diversi (**Kollez. Vol. XLVIII P I p 87**) u li ghal finijiet ta' l-Artikolu 9 (a) tal-Kapitolu 69 irid jirrizulta nuqqas ta' hlas fit-termini preskritti dekoribbli mill-interpellazzjoni (**Kollez. Vol. XLVIIP I p 287**)*" **- Emanuel Armeni vs Anthony Mangion** App tal-20 t'Ottubru, 2004. Ezami tal-atti juri illi s-socjeta' intimata kienet interpellata ghal kull skadenza dovuta u dan permezz ta' ittri ufficjali li juru riferta posittiva tal-istess ittra. Permezz ta' ittra ufficjali bid-data tal-20 ta' Lulju 2011, r-rikorrenti kien interpella lis-socjeta' intimata thallas arretrati ta' kera kif ukoll l-iskadenza tal-perjodu Awissu u Lulju 2011. Din kienet notifikata lis-socjeta' intimata fit-28 ta' Lulju 2011. Permezz ta' ittra ufficjali ohra bid-data tat-22 t'Awissu 2011, kien intalab hlas ta' arretrati ta' kera kif ukoll il-kera ghall-iskadenza bejn Awissu u Lulju 2012 u din l-ittra kienet ricevuta fit-2 ta' Settembru 2011. Martin Aquilina, xehed illi minkejja dawk l-interpellanzi u minkejja n-notifika tar-rikors promutur, s-socjeta' intimata qatt ma ressqet biex tirrigola l-posizzjoni taghha. Ghalhekk hija l-fehma ta' dan il-Bord illi tirrizulta l-morozita kif ravvizata fl-artikolu 9(a) tal-Kap. 69. Opportunement, izda, ikun mfakkar illi ghandhom ikunu osservati l-principji kollha regolanti

kwistjonijiet ta' morozita' kif emergenti mill-gurisprudenza, jigifieri li jkun skrutinat ukoll jekk kienx hemm xi raguni legittima ghan-nuqqas ta' hlas tal-kera li setghet tiskolpa lill-intimat mis-sanzjoni estrema tal-izgumbrament. Fil-kawza fl-ismijiet **Joseph u Carmen ahwa Darmanin vs Giljan Cutajar App 23.11.2005** kien ritenut illi "*l-ligi u l-gurisprudenza ma jidhirx li jikkuntentaw ruhhom bis-semplici kostatazzjoni teknika f'materja ta' morozita'* [ghaliex] *biex tabilhaqq tkun tidher li qed ssir verament gustizzja kien jokkorri li l-materja tigi ezaminata fir-realta' tac-cirkostanzi kollha attendibbli*". Fil-kaz odjern, il-Bord ma setghax jaghmel dan l-iskritunju peress illi s-socjeta' intimata ma ressqet ebda risposta u ebda fatti li jistghu ikunu meqjusa bhala attenwanti.

Ghal dawn il-motivi, stante li tirrizulta l-akkampata morozita, l-Bord qieghed jilqa' t-talba tar-rikorrenti u ghall-fini ta' zgumbrament qed jipprefigi zmien tletin (30) jum mil-lum.

L-ispejjez huma a karigu tas-socjeta' intimata.

**< Sentenza Finali >**

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