BORD DWAR IL-KONTROLL TAL-KIRI TA' RABA'

CHAIRMAN DOTTOR SIMONE GRECH
B.A. LL.D. MAG. JUR. (EUR LAW)

Rikors Numru 6/2022 SG

John Vella (ID 669149M)
Emanuel sive Noel Vella (ID 813156M)
Maria mart Raymond Darmenia (ID 177653M)

Vs

Salvatore Grima (ID 502042M)
Maria armla ta' Emanuel Grima (ID 954147M)
Lino u Miriam konjuġi Grima (ID 61468M u 344972M rispettivament)

Illum, 4 ta' Lulju, 2023

Il-Bord;

Ra r-rikors ta' John Vella et ippreżentat fl-14 ta' Ġunju, 2022, fejn ġie premess is-segwenti:

"Illi huma jikru lill-intimati porzjoni raba' magħrufa bħala Ta' Wied Qannotta jew Ta' Qalet il-Ħalib fl-inħawi tal-Wardija limiti ta' San Pawl il-Baħar ta' kejl superfiċjali ta' 7475m2 ekwivalenti għal 6.65T aċċessibbli minn Triq Wied Qannotta liema raba' hija murija fuq il-pjanta hawn annessa Dokument A.

Illi l-qbiela relattiva għal din il-porzjoni art hija ta' ftit inqas minn €14 fis-sena.

Illi l-esponenti jridu jbiddlu l-kondizzjonijiet tal-qbiela billi:

1. *Il-kirja tkun għal-perjodu fiss li jiskadi fil-15 t'Awwissu 2023 u l-kirja ma tiġġeddidx; u*
2. *Sakemm il-propjeta' tiġi mogħtija lir-rikorrenti, il-kumpens ossia qbiela tal-istess tkun ta' €500 fis-sena għal kull tomna raba' li huwa valur relatat mal-valur tal-propjeta' fis-suq liberu.*

Għaldaqstant l-esponenti jitolbu bir-rispett li dan il-Bord jogħġbu:

i. *Jawtorizza l-bdil fil-kundizzjonijiet tal-kirja fuq imsemmija taħt dawk il-provvedimenti xierqa u opportuni.*

Bl-ispejjeż kontra l-intimat li minn issa huwa nġunt għas-subizzjoni u mingħajr preġudizzju għall-proċeduri oħra li hemm pendenti fil-Prim Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali).

Ra r-risposta ta' Salvatore Grima, Lino u Miriam konjuġi Grima, ippreżentata fl-24 ta' Awwissu, 2022, fejn ġie eċċepiet :

"1. Illi in linea preliminari, ir-rikors promotur huwa irritwu u null stante illi ma jikkontjenix ir-rekwiżiti kif stipulati fl-Artikolu 4(1)(a) u 4(1)(b) tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta, stante illi l-bdil li r-rikorrenti qegħdin effetivament jitolbu huwa ekwivalenti għal talba għan-nuqqas ta' tiġdid tal-kirja;

2. Illi in linea preliminari, u mingħajr preġudizzju għall-premess, r-rikors promotur huwa irritwu u null stante illi effettivament jikkonsisti f'azzjoni għan-nuqqas ta' tiġdid tal-kirja (abbażi tal-artikolu 4 tal-Kap. 199) li qed tiġi travestita taħt dispożizzjoni u azzjoni differenti ossia dik għat-tibdil ta' kondizzjonijiet ta' kirja (ai termini tal-artikolu 3 tal-Kap. 199). Illi electa una via non datum recursus ad alteram u b'hekk in-nuqqas ta' tiġdid ta' kirja ma jistax jintalab f'azzjoni għat-tibdil ta' kondizzjonijiet tal-kirja;

3. Illi fil-mertu u mingħajr preġudizzju għall-premess, it-talba tar-rikorrenti għandha tiġi miċħuda fl-intier tagħha stante illi hija nfondata fil-fatt u fid-dritt u dan għar-raġunijiet segwenti:

4. Illi assolutament ma hemmx lok ai termini tal-liġi sabiex jiġi awtorizzat xi forma ta' bdil kwalsijasi fil-kondizzjonijiet tal-kirja de quo;

5. Illi l-kondizzjonijiet ġodda kif proposti ma humiex legalment sostenibbli;

6. Illi ma hemm ebda bdil fiċ-ċirkostanzi tal-kirja u/jew tal-partijiet illi jimmerita xi bdil fil-kundizzjonijiet ta' din il-kirja;

7. Illi ċertasment l-anqas ma huma sodisfatti fir-rekwiżiti tal-liġi sabiex jiġi stipulate illi din il-kirja ma għandiex tibqa' tiġġedded;

8. Illi l-anqas ma huma sodisfatti ir-rekwiżiti tal-liġi li jimmerita illi jiġi stipulate xi forma ta' awment fil-qbiela odjerna;

Għalhekk, it-talba tar-rikorrenti għandha tiġi miċħuda fl-intier tagħha, bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti.

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri."

Ra r-risposta ta' Marija Grima ppreżentata fis-17 ta' Jannar, 2023, fejn ġie eċċepiet:

"1. Illi r-rikors promotur huwa null ghaliex ma ghandux ir-rekwiżiti kif stipulati fl-Artikolu 4(1)(a) u 4(1)(b) tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta;

2. Illi r-rikors promotur huwa null ghaliex jikkonsisti f'azzjoni għar-ripresa skont l-artikolu 4 tal-Kap. 199, tal-Liġijiet ta' Malta, mibdula f'azzjoni għat-tibdil ta' kondizzjonijiet ta' kirja (skont l-artikolu 3 tal-Kap. 199). Illi electa una via non datum recursus ad alteram u b'hekk in-nuqqas ta' tiġdid ta' kirja ma jistax jintalab f'azzjoni għat-tibdil ta' kondizzjonijiet ta' kirja;

3. Illi fil-mertu, u mingħajr preġudizzju għall-premess, it-talba tar-rikorrenti għandha tiġi miċħuda ghaliex:

a) ma hemmx lok skont il-liġi sabiex jiġi awtorizzat xi bdil fil-kondizzjonijiet tal-kiri bejn il-partijiet;
b) il-kondizzjonijiet ġodda ma humiex skont il-ligi;
c) ma hemmx lok skont il-ligi ghat-terminazzjoni tal-kiri jew bdil fil-kondizzjoniet tieghu jew xi zieda fil-kera;
Għaldaqstant, it-talba tar-rikorrenti għandha tiġi miċħuda fl-intier tagħha, bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti.

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri."

Ra li din il-kawża ġiet differita għal sentenza dwar l-ewwel żewġ eċċezzjonijiet preliminari mressqa mill-intimati;

Sema' trattazzjoni dwar dawn l-ewwel żewġ eċċezzjonijiet;

Ra l-atti kollha tal-kawża.

Ikkunsidra:

Permezz tal-ewwel eżżezzjoni tagħhom, qed tiġi eċċepita n-nullità ta' din l-azzjoni peress li r-rekwiżiti kif stipulati fl-Artikolu 4(1)(a) u 4(1)(b) tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta, ma humiex kontenuti fir-rikors promotur. Imbaghad fit-tieni eċċezzjoni, ġiet eċċepita n-nullità tar-rikors peress li r-rikors jikkontjeni azzjoni għal ripreża skont l-Artikolu 4 tal-Kap 199, mibdula f'azzjoni għal tibdil ta' kondizzjonijiet ta' kirja skont l-Artikolu 3 tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta.

Fiż-żmien meta ġiet ippreżentata din il-kawża, l-Artikolu 3 tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta, kien jistipola s-segwenti:

(1) Bla ħsara tad-dispożizzjonijiet ta' dan l-Att, meta sid il-kera jkun irid jagħmel xi tibdil fil-kondizzjonijiet ta' kirja f'egħluq it-terminu tagħha, jekk ma jkunx sar ftehim bil-miktub mal-kerrej, hu għandu japplika lill-Bord permezz ta' rikors li jkun fih dettalji tat-tibdil propost, ippreżentat mhux aktar tard minn tliet xhur qabel id-data li fiha t-terminu jagħlaq.

(2) Il-Bord ma għandu japprova ebda kondizzjonijiet ġodda li jkunu jinsabu f'xi rikors jekk jiġi ipprovat li –

(a) dawk il-kondizzjonijiet ġodda jkunu ġustifikati biss minħabba benefikati ta' natura permanenti li jkunu saru fir-raba', waqt il-perijodu ta' tmien snin minnufih qabel id-data tat-terminazzjoni, mill-kerrej stess jew minn membru tal-familja, mingħajr ma huma kienu taħt xi obbligu li jeffettwaw dawk il-benefikati; jew

(b) dawk il-kondizzjonijiet ġodda jkunu ġustifikati biss minħabba benefikati ta' natura permanenti li jkunu saru fir-raba' bl-użu ta' fondi provduti mill-Gvern jew f'isem il-Gvern fil-forma ta' għotja jew f'xi forma oħra li, salv it-tħaris tal-kondizzjonijiet li jirregolaw il-provvista ta' dawk il-fondi, ma timplikax ħlas lura; jew

(ċ) dawk il-kondizzjonijiet ġodda ma jkunux ekwi għal paragun ma' kondizzjonijiet ta' kiri li jkunu jeżistu f'egħlieqi paragunabbli fl-istess parti tal-Gżira, wara li jittieħed kont prinċipalment tal-kwalità u profondità medja tal-ħamrija, tan-natura tal-art ta' taħt il-ħamrija, tad-direzzjoni li fiha r-raba' mżerżaq ikun qiegħed faċċata, tal-aċċessibiltà għat-triq u d-distanza tiegħu mill-eqreb raħal.

(3) Il-Bord jista', minflok ma jiċħad il-kondizzjonijiet ġodda proposti minn sid il-kera, jimmodifikahom u japprovahom safejn ikunu ġustifikati bl-applikazzjoni tad-dispożizzjonijiet li hemm fil-paragrafi (a), (b) u (ċ) tal-aħħar subartikolu qabel dan:

Iżda f'ebda każ ma għandhom dawk il-kondizzjonijiet ikunu anqas favorevoli għal sid il-kera minn dawk tal-aħħar kirja preċedenti.

Matul is-smigħ ta' din il-kawża, daħlu in vigore emendi, b'dana illi preżenzjalment, l-Artikolu 3 illum jaqra s-segwenti:

"3.(1) Bla ħsara tad-dispożizzjonijiet ta' dan l-Att, meta sid il-kera jkun irid jagħmel xi tibdil fil-kondizzjonijiet ta' kirja f'egħluq it-terminu tagħha, jekk ma jkunx sar ftehim bil-miktub mal-kerrej, hu għandu japplika lill-Bord permezz ta' rikors li jkun fih dettalji tat-tibdil propost, ippreżentat mhux aktar tard minn tliet xhur qabel id-data li fiha t-terminu jagħlaq.

(2) Il-Bord ma għandu japprova ebda kondizzjonijiet ġodda li jkunu jinsabu f'xi rikors jekk jiġi ipprovat li –

(a) dawk il-kondizzjonijiet ġodda jkunu ġustifikati biss minħabba benefikati ta' natura permanenti li jkunu saru fir-raba', waqt il-perijodu ta' tmien snin minnufih qabel id-data tat-terminazzjoni, mill-kerrej stess jew minn membru tal-familja, mingħajr ma huma kienu taħt xi obbligu li jeffettwaw dawk il-benefikati; jew

(b) dawk il-kondizzjonijiet ġodda jkunu ġustifikati biss minħabba benefikati ta' natura permanenti li jkunu saru fir-raba' bl-użu ta' fondi provduti mill-Gvern jew f'isem il-Gvern fil-forma ta' għotja jew f'xi forma oħra li, salv it-tħaris tal-kondizzjonijiet li jirregolaw il-provvista ta' dawk il-fondi, ma timplikax ħlas lura.

(2A) Meta t-tibdil fil-kondizzjonijiet ta' kirja taħt dan l-artikolu jkun jikkonsisti f'żieda fil-kera għandhom japplikaw d-dispożizzjonijiet li ġejjin:

(a) is-sid għandu fir-rikors tiegħu jindika b'kemm għandha togħla l-kera;

(b) il-kerrej min-naħa tiegħu għandu jindika fir-risposta tiegħu kemm fil-fehma tiegħu għandha tkun il-kera ġusta;

(ċ) fis-sentenza finali tiegħu l-Bord għandu jistabbilixxi l-kera ġusta wara li jqis il-valur tar-raba' stmata bħala raba' għal użu agrikolu li jista' jinkiseb fuq is-suq miftuħ, il-mezzi tal-kerrej, iċ-ċirkostanzi u l-kondizzjoni tar-raba' u kwalunkwe piż li jkun sproporzjonat għal sid il-kera;

(d) il-Bord jista' jistabbilixxi li kwalunkwe żieda fil-kera għandha tkun gradwali;

(e) il-kera kif riveduta mill-Bord ma għandhiex teċċedi wieħed punt ħamsa fil-mija (1.5%) fis-sena tal-valur tal-art libera u franka stabbilit skont il-paragrafu (ċ);

(f) meta r-raba' jinkludi razzett li jkun użat mill-kerrej bħala l-post ta' residenza unika tiegħu, il-kera għal dak ir-razzett waħdu ma għandhiex teċċedi tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur tar-razzett liberu u frank fis-suq miftuħ:

Iżda l-kerrej għandu jingħata l-għażla mill-Bord li ma jkomplix fil-kirja tar-razzett, u jkompli biss fil-kirja tar-raba' b'dik il-kera kif riveduta mill-Bord skont dan is-subartikolu;

(g) il-kera riveduta għandha tapplika għal perjodu ta' tmien (8) snin;

(h) il-kera għandha tibqa' l-istess wara l-għeluq tat-tmien (8) snin, sakemm ma jintlaħaqx ftehim mod ieħor bejn il-kerrej u sid il-kera, jew sakemm sid il-kera ma jerġax jitlob iż-żieda fil-kera skont dan l-artikolu.

(3) Il-Bord jista', minflok ma jiċħad il-kondizzjonijiet ġodda proposti minn sid il-kera, jimmodifikahom u japprovahom safejn ikunu ġustifikati bl-applikazzjoni tad-dispożizzjonijiet li hemm fis-subartikoli (2) u (2A):
Iżda f'ebda każ ma għandhom dawk il-kondizzjonijiet ikunu anqas favorevoli għal sid il-kera minn dawk tal-aħħar kirja preċedenti."

L-Artikolu 4(1) tal-Kap 199 tal-Liġijiet baqa' l-istess, kemm fiż-żmien meta ġiet ippreżentata l-kawża, u kif ukoll waqt is-smigħ ta' din il-kawża, u jaqra:

"(1) Bla ħsara tad-dispożizzjonijiet ta' dan l-Att, meta sid il-kera jkun irid jieħu lura l-pussess ta' xi raba', jekk il-kerrej ma jkunx ftiehem bil-miktub kemm dwar it-tmiem tal-lokazzjoni u kemm dwar il-kumpens dovut, huwa għandu japplika lill-Bord permezz ta' rikors li jkun fih –

(a) raġunijiet dettaljati l-għala jrid jieħu lura l-pussess, u

(b) talba għal-likwidazzjoni ta' kull kumpens li jkollu jitħallas skont id-dispożizzjonijiet ta' dan l-artikolu,u jiġi ippreżentat mhux aktar tard minn tliet xhur qabel id-data li fiha tagħlaq il-kirja:

Iżda, meta xi kirja bħal dik ma tagħlaqx fil-15 ta' Awissuta' xi sena, ebda deċiżjoni li tapprova dak it-teħid lura ta' pussess ma għandha sseħħ qabel il-15 ta' Awissu li jiġi wara d-data tat-terminazzjoni tal-kirja korrenti."

F'dan l-isfond, dan il-Bord jagħmilha ċara li huwa għandu jqies sew it-talbiet magħmula lilu mir-rikorrenti, fid-dawl tal-premessi tar-rikors promotur minnhom promossi. Dana qed jingħad peress li kif hu ben saput, Qorti (jew f' dan il-każ, il-Bord) hija marbuta mal-premessi u mat-talbiet magħmula lilha mir-rikorrenti. Huwa prinċipju sagrosant li l-ġudikant ċivili għandu fl-għoti tas-sentenza, joqgħod rigorożament fil-limiti tal-kontestazzjoni ta` bejn il-partijiet. U huwa ben risaput li s-sentenza tal-Qorti (jew f'dan il-każ il-Bord), għandha tirrispekkja t-talba tar-rikorrenti unikament, fid-dawl tan-nota ta` eċċezzjonijiet tal-konvenuti. Il-ġurisprudenza Maltija hija kategorika għall-aħħar, billi teskludi l-possibilità li l-Qorti (jew f'dan il-każ il-Bord) tiddeċiedi barra mill-kontestazzjoni ta` bejn il-partijiet.

Hekk per eżempju, f`**<u>Amato Gauci Veronique et vs Zammit Marco </u>et,** deċiża mill-Qorti tal-Appell Inferjuri, fid-19 ta` Mejju, 2004, il-Qorti rriferiet għal serje ta` deċiżjonijiet mogħtija f`dan is-sens, u kkwotathom fosthom is-segwenti:

"Illi ghal dak illi jirrigwarda l-azzjonijiet civili, l-procedura tillimita hafna l-inizjattivi li l-Qorti tista tiehu minn rajha. Fost dawn, per ezempju, hemm il-gurisdizzjoni, fejn jekk jirrizultalha illi m`ghandhiex kompetenza jew gurisdizzjoni biex tisma` kawza, l-Qorti tista` "ex-officcio" tqajjem din il-kwistjoni peress illi hi ta` ordni pubbliku. L-istess fil-kaz ta` Mandat in Factum fejn il-Qorti tista` "ex-officcio" tezamina r-ragunijiet ghall-hrug ta` dan il-Mandat (ara* ***<u>Xuereb vs Xuereb</u>*** *Appell 27 ta` Marzu, 2003)…..

1. "Huwa principju maghruf illi l-Imhallef civili ghandu, fl-ghoti tas-sentenza f`kawza, joqghod rigorozament fil-limiti tal-kontestazzjoni b`mod illi waqt li hu obbligat jokkupa ruhu mill-kwestjonijiet kollha dedotti fil-gudizzju mill-partijiet, minn naha l-ohra ma jistax jitratta u jirrizolvi kwestjonijiet li l-partijiet ma ssollevawx u ma ssottomettewx ghad-decizjoni

*tieghu, ammenokke non si tratta minn kwestjonijiet ta` ordni pubbliku li l-Imhallef hu obbligat jirrileva "ex officio" – "**Joseph Gatt –vs- Joseph Galea"**, Appell Civili, 12 ta` Lulju 1965; **"Regina mart Francis Cacciottolo –vs- Francis Cacciottolo**", Appell Civili, 30 ta` Gunju 1976;*

*2. "Il-Qorti m`ghandhiex tissolleva eccezzjonijiet li m`hiex awtorizzata espressament mill-Kodici ta` Organizazzjoni u Procedura Civili jew minn konsiderazzjonijiet ta` ordni pubbliku, altrimenti kwalunkwe kwestjoni legali tkun tista` tigi sollevata mill-Qorti, prattika din mhiex rakkomandabbli li tista` twassal ghal sitwazzjoni fejn il-Qorti tiddeciedi fuq l-eccezzjoni taghha stess" –**"Anthony Hammett noe –vs- Vincent Genovese pro et noe"**, Appell Kummercjali, 31 ta` Jannar 1991;*
"Fis-sistema gudizzjarja taghna l-Qorti m`ghandhiex tissolleva eccezzjonijiet li m`hijiex awtorizzata espressament mill-Kodici ta` Organizazzjoni u Procedura Civili jew minn xi konsiderazzjoni serja ta` ordni pubbliku. Dana billi, bhala norma, il-gudikant ghandu jiddeciedi l-kawza billi joqghod fuq il-binarju tal-kontestazzjoni li jressqulu l-partijiet. Huwa r-rwol tad-difensur tal-parti u mhux tal-gudikant li jiskogita difizi u eccezzjonijiet dwar kwestjonijiet legali. Diversament il-Qorti tkun qeghda tesponi ruha ghal certi riskji ovvji meta tiddeciedi kawza fuq eccezzjoni li tissolleva hi stess, meta m`hijiex awtorizzata espressament li taghmel hekk" – **"Edwin Grech –vs- Antida Saglimbene et",** Qorti tal-Kummerc, 9 ta` April 1992.

Deċiżjoni oħra f`dan is-sens kienet, dik mogħtija mill-Qorti tal-Appelli Ċivili Inferjuri, fl-ismijiet, **Borg vs Halmann Limited,** fl-20 ta` Ottubru, 2003, fejn ingħad li:

"Hu principju maghruf illi fl-ghoti tas-sentenza f`kawza l-gudikant ghandu joqghod rigorozament fil-limiti tal-kontestazzjoni b`mod illi waqt li hu obbligat jokkupa ruhu mill-kwestjonijiet kollha dedotti fil-gudizzju mill-partijiet; minn naha l-ohra ma jistax jittratta u jirrisolvi kwestjonijiet li l-partijiet ma ssollevawx u ma ssottomettewx ghad-decizjoni tieghu. Dan

dejjem salv meta non si tratta minn kwestjoni ta` ordni pubbliku fejn allura l-gudikant hu obbligat li jirrileva `ex officio`. Ara* ***<u>"Cacciattolo utrinque"</u>****, Appell Civili, 30 ta` Gunju 1976."

L-istess intqal fi **<u>Grech vs Saglimene</u> et** deċiża fid-9 ta` April, 1992, mill-Qorti tal-Kummerċ. Fis-sentenza fl-ismijiet, **<u>Grech John vs Saviour Abela,</u>** deċiża fil-11 ta` Ġunju, 1996, il-Qorti tal-Appelli Ċivili Inferjuri rrevokat id-deċiżjoni mogħtija mill-ewwel Qorti, u qalet is-segwenti:

*"Jidher li l-Ewwel Qorti minghjar ma kien hemm eccezzjoni ad hoc u minghajr ma giet mitluba, iddecidiet fuq il-validita` o meno ta` l-iskrittura Dok P1. Fuq dan jizdied biss illi l-istess konvenut meta kkontesta l-kawza fil-prim` istanza ma semma xejn dwar kemm kien jikkunsidra valida jew mhux valida l-iskrittura Dok P1 li biha intrabat kif hemm fiha, izda kkontesta biss l-ammont ta` l-appogg. Fil-fehma ta` din il-Qorti, ghalhekk, l-ewwel Qorti ma kellhiex dritt li minghajr ma l-partijiet jikkontestaw il-validita` ta` l-iskrittura msemmija, tiddeciedi li hi invalida fil-ligi u wisq anqas kellha d-dritt illi tiddeciedi li kienet invalida minhabba vizzju tal-kunsens da parti tal-konvenut, li kif inghad hu stess ma kkontestahiex, gal dik li hi validita`.....Jidher ukoll li l-Ewwel Qorti ghamlet konsiderazzjonijiet dwar il-kostruzzjoni jew l-istat ta` kostruzzjoni hazin tal-hajt li effettivament gie mwaqqa` mill-konvenut u danni li seta` sofra l-konvenut – kif jidher mill-istess sentenza. Bir-rispett kollu, pero` din il-**Qorti ma tarax illi dan kien fit-termini tal-vertenza li kienet quddiem l-Ewwel Qorti u dak li gie kkunsidrat minnha kien effettivament kompletament extra petita** u ma kienx jifforma anqas parti mid-dibattitu li sar fil-prim` istanza. Din il-Qorti tifhem is-sens ta` gustizzja li ppruvat turi l-Ewwel Qorti fil-materja in disputa bejn il-partijiet, pero` wiehed irid joqghod ghal-limitazzjoni li timponi l-ligi procedurali li ma tippermettix illi jsir dak illi sar f` dan il-kaz."*
(enfażi miżjud minn dan il-Bord)

Dan il-Bord iqis li minn qari tar-rikors promotur, jirriżulta b'mod ċar illi din l-ażżjoni ġiet imsejsa fuq l-Artikolu 3 tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta. Dan ġie wkoll ikkonfermat mil-legali tar-rikorrenti waqt it-trattazzjoni orali li saret. Minn eżami tal-Artikolu 3 tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta, l-Artikolu 3 tal-Kap 199 jelenka varji elementi li għandhom jiġu osservati, u ċioè:

(i) li jiġi ppreżentat rikors lil dan il-Bord;
(ii) ir-rikors ikun fih dettalji tat-tibdil propost; u
(iii) ir-rikors ikun ġie ppreżentat mhux aktar tard minn tliet xhur qabel id-data li fiha t-terminu jagħlaq.

Iżda fl-ebda hin ma jelenka r-rekwiżiti rikjesti fl-Artikolu 4(1)(a) u 4(1)(b) tal-Kap 199, u ċioè:

(i) raġunijiet dettaljati l-għala jrid jieħu lura l-pussess; u
(ii) talba għal-likwidazzjoni ta' kull kumpens li jkollu jitħallas skont id-dispożizzjonijiet ta' dan l-artikolu.

Għalkemm l-intimati qed jargumentaw li dan ir-rikors jikkontjeni proprju talba għal ripreża tal-fond maskerata taht talba għal bdil fil-kondizzjonijiet tal-kera, il-fatt jibqa' li r-rikors promotur ġie msejjes fuq l-Artikolu 3 tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta, u għalhekk, dan il-Bord ma għandux għalfejn jikkonsidra jekk ir-rekwiżiti stipulati fl-Artikolu 4(1)(a) u 4(1)(b) tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta, ġewx inklużi f'dan ir-rikors promotur. Il-kwistjoni dwar imbagħad, jekk talba għal nuqqas ta' tiġdid ta' kera tistax tiġi ordnata minn dan il-Bord, in vista tal-poteri tiegħu li jemanu mill-istess Kap 199, hija kwistjoni oħra li trid tiġi deċiża iktar 'il quddiem, stante li din semmai, tidħol ukoll fi kwistjonijiet fil-mertu ta' dan il-każ. Għalhekk, l-ewwel eċċezzjoni, kemm tal-intimati Salvatore Grima, Lino Grima u Miriam Grima, kif ukoll l-ewwel eċċezzjoni ta' l-intimata Maria Grima, sejrin jiġu miċħuda minn dan il-Bord.

Dan il-Bord lanqas ma jqis li t-tieni eċċezzjoni preliminari mressqa mill-intimati Salvatore Grima, Lino Grima u Miriam Grima, kif ukoll it-tieni eċċezzjoni tal-intimata Maria Grima, hija waħda fondata. L-azzjoni meħuda mir-rikorrenti saret ai termini tal-Artikolu 3 tal-Kap 199, u huwa fid-dawl ta' dak l-artikolu li dan il-Bord sejjer jisma' u jevalwa dan il-każ. Il-premessi kollha flimkien mat-

talba magħmula fir-rikors promotur, huma kollha ċari. Fl-ebda ħin ma ġie nvokat jew sar xi aċċenn, għal dak li jiddisponi l-Artikolu 4 tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta. Għalhekk, f'għajnejn dan il-Bord ma hemmx kwistjoni li fiha jista' jiġi nvokat il-prinċipju legali *electa una via non datum recursus ad alteram.*

Deċide

Għal dawn ir-raġunijiet, dan il-Bord qiegħed jiċħad l-ewwel u t-tieni eċċezzjoni mressqa mill-intimati Salvatore Grima, Lino Grima u Miriam Grima, kif ukoll l-ewwel u t-tieni eċċezzjoni tal-intimata Maria Grima.

Spejjeż jibqgħu riservati għal ġudizzju finali.

Chairman Dr Simone Grech

Janet Calleja
Deputat Reġistratur