**BORD LI JIRREGOLA L-KERA**

**Magistrat Dr. Josette Demicoli LL.D.**

**L-Avukat Dr Peter Caruana Galizia**

**vs**

**George Cefai, Dolores Bonello u Deborah Cefai**

**Rikors Numru: 106/2017JD**

Illum 26 ta' Settembru 2019

**Il-Bord,**

Ra r-rikors tar-rikorrenti li jaqra hekk:

1.Illi huwa kien jikri lil Maurice Cefai il-fond mitejn hamsa u sebghin u mitejn sitta u sebghin (275 u 276) Triq Manwel Dimech, qabel Prince of Wales Road, Sliema biex iservi biss ghal attivittajiet kummercjali, liema lokazzjoni kien regolata mill- iskrittura tas-7 ta' Lulju 1967 b'effet mill- 1 ta' Gunju 1967 fejn hemm indikati koinkwilini ohrajn izda dawna rrinunzjaw snin ilu. Kopja Dok A. L-iskadenza li tmiss taghlaq fl-1 ta' Jannar 2017.

2. Illi Maurice Cefai miet fid-9 ta' Mejju 2106 u l-eredi tieghu huma l-intimati Dolores Bonello u Deborah Cefai, ulied l-intimat l-iehor George Cefai li huwa iben l-istess Maurice Cefai.

3. Illi jidher li Maurice Cefai kien halla l-kirja ta' dan il-fond (leasehold rights) lil ibnu l-intimat George Cefai permezz ta' legat fl-Ewwel Artiklu tat-testment addizjonali tieghu ricevut minn Nutar John Gambin fit-3 ta' Lulju 2009, kopja Dok B, izda l-intimat George Cefai qatt ma offra l-kera tal-fond lill-esponenti u m'hemm l-ebda prova li l-intimat George Cefai accetta l-istess legat u gie immess fil-pussess tieghuu dana apparti l-fatt li n-numru stradali fil-legat ma jaqbilx. Fl-iskadenzi tal-1 ta' Lulju 2017 hadd ma offra li jhallas il-kera izda l-intimati jew minn minnhom zammew il-pussess esklussiv tal-fond.

4. Illi l-esponenti gie mgharraf permezz ta' email mill-intimat George Cefai datata 11 ta' April 2017 (meta l-esponenti kien imsiefer) illi kien sfronda saqaf fil-fond, kopja Dok C, u sussegwentement irceva ittra bid-data 27 ta' April 2017 minghand l-intimat George Cefai flimkien ma' rapport tal-Perit AIC Patrick Griscti Soler fejn l-istess perit imqabbad mill-intimat George Cefai kkonkluda li *"Having taken into account the advanced state of corrosion in the roof structure, I recommend its entire replacent with a new roof"*. Kopja ittra u rapport Dok D.

5. Illi l-esponenti inkariga lil AIC Elena Borg Costanzi biex tispezzjona l-fond u kkonkludiet skond ir-rapport taghha tal-5 ta' mejju 2017 li l-fond huwa *"unsafe and subserviced as a result of years of lack of maintance and is in imminent danger of further collapse* …… " u stmat ix-xoghol rimedjali ghal total ta' Ewro 18,950 kif jirrizulta mill-istess rapport, kopja Dok E.

6. Illi l-esponenti ktieb lill-intimat George Cefai b'ittra tad-9 ta' Mejju 2017, kopja Dok F, fejn interpellah jaghmel tajjedb immedjament ghal hsarat in kwantu kien hemm responsabilita' cara tal-inkwilin ghal hsara u l-istat li jinsab fih l-fond illum izda ma sar l-ebda xoghol rimedjali.

7. Illi l-esponenti baghat ittra ohra fil- 15 ta' Gunju 2017 lill-intimat George Cefai fejn talbu jikkonferma dwar ix-xogholijiet kif jidher mill-kopja Dok G izda ma rceva l-ebda risposta.

8. Illi kemm Maurice Cefai kif ukoll l-intimati jew minn minnhom bhala l-aventi causa tieghu naqsu mill-obbligu taghhom li jiehdu hsieb il-fond bhal bonus pater familias a' tenur tal-Artiklu 1554 (a) Kap 16 Ligijiet ta' Malta u kisru l-obbligu taghhom specifikat fil-kuntratt ta' l-okazzjoni Dok A li jzommu l-fond fi stat tajjeb u jezegwixxu a' spejjez taghhom kull riparazjoni mehtiega.

9. Illi l-esponenti jsostni li hemm ragunijiet bizejjed biex jigi awtorizzat ma jiggedidx il-lokazzjoni favur l-intimati jew min minnhom bhala aventi causa ta ' Maurice Cefai kemm a' tenur tal- Artiklu 4 (1) Kap 69 Ligijiet ta' Malta bl-applikazzjoni tal- paragrafu (a) li jipprovdi ghal dan bla kliem: jekk sid il-kera huwa obbligat jaghmel jew ghandu raguni tajba biex jaghmel tibdil jew xoghlijiet li mhumiex tiswijiet ordinarji, kif ukoll a' tenur tal-Artikolu 9 Kap 69 Ligijiet ta' Malta in kwantu l-inkwilin ikun ghamel hsara hafna fil-fond , jew xort'ohra ma jkunx esegwixxa l-kundizzjonijiet tal-kiri.

10. Ghaldaqstant l-esponenti jitlob bir-rispett kollu ghal ragunijiet ta' fuq u a tenur tal-Artiklu 4 u l- Artiklu 9 (a) tal-Kap 69 li dan il-Bord jawtorizza lill-esponenti ma jiggedidx il-kirja tal-fond 275 u 276 Triq Manwel Dimech Sliema fl-iskadenzi li tmiss u jaghti lill-intimati (jew minn minnhom ) terminu qasir u perentorju biex jizgombraw mill-fond.

Bl-ispejjez u b'riserva ghal kwalunkwe azzjoni ulterjuri ghal-likwidazzjoni tad-danni, hsarat u arretrati ta' kera.

Ra r-risposta tal-intimati li permezz taghha eccepew:

1. Preliminarjament l-intimata Deborah Cefai qed taghti ruhha notifikata bl-atti.

2. Preliminarjament ir-rikorrent ghandu jipprova t-titolu tieghu ta' amministratur/sid tal-fond numri 275 u 276 Triq Manwel Dimech, qabel Prince of Wales, Sliema ndikat fl-iskrittura tas-7 ta' Lulju 1967 gie esebita bhala Dok A.

3. Preliminarjament tal-azzjoni odjerna hija intempestiva stante illi l-partijiet kienu f'korrispondenza bejniethom sabiex jaraw kif se tigi risolta din il-pendenza. Illi fic-cirkostanzi u ghal dina r-raguni, l-esponenti mhux se jipprezentaw kontra talba u dana kollu minghajr ebda pregudizzju ghad-drittijiet u talbiet taghhom inkluz telf ta' profitti u qedghin minn issa jirriservaw li jaghmlu dan fi stadju ulterjuri.

4. Illi l-intimati Dolores Bonello u Deborah Cefai ma ghandhom ebda realazzjoni guridika mar-rikorrent u ghandhom jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju bl-ispejjes kontra l-istess rikorrent.

5. Illi l-kawza kif proposta ma tistghax tirnexxi ghaliex jekk fl-eventwalita jirrizulta illi l-obbligu tas-tiswijiet jaqa' fuq l-intimati jew min minnhom kif qed jippretendi r-rikorrenti abbazi tal- kondizzjoni imsemija fil-kuntratt tal-lokazzjoni esebit mir-rikorrent bhala Dokument A , r- rikorrent kellu jitlob lil-Qorti kompetenti sabiex l-intimati jew minn minnhom jigu kkundannati jsewwu l-hsarat a spejjez taghhom.

6. Subordinatament u minghajr pregudizzju, l-intimati jecepixxi illi t -talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fi dritt ghaliex mhux minnu illi Maurice Cefai kif ukoll l-intimat George Cefai bhala l-aventi causa tieghu naqsu mill-obbligi taghhom li jiehdu hsieb il-fond.

7. Illi ghalhekk l-Artikolu 4 (1) u 9 (a) Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta ma ghandhomx jigu applikati ghal dan il-kaz ghaliex kemm Maurice Cefai kif ukoll l-intimat George Cefai hadu hsieb biex regolarment jaghmlu l-manutenzzjoni neccessarja tal-bejt in kwistjoni u dana kif se jigi ppruvat ahjar waqt il- kawza u ma kien hemm ebda nuqqas min naha taghhom ghal kawza ghaliex sfronda s-saqaf.

Salv id-dritt ta' risposta ulterjuri.

Sema' x-xhieda.

Ra l-atti u d-dokumenti kollha.

**Ikkunsidra**

Illi l-partijiet waslu fi transazzjoni u talbu lil dan il-Bord sabiex tali ftehim li gie redatt fi skrittura li giet iffirmata bejn il-partijiet jigi rifless u tinghata sentenza abbazi tal-istess.

Permezz ta' ftehim datat 26 ta' Gunju 2019, gie maqbul is-segwenti:

*Il-partijiet jirreferu ghall-kawza pendent quddiem il-Bord li Jirregola L-kera fl-ismijiet 'Dr Peter Caruana Galizia vs George Cefai et' Rikors Numru 106/2017JD li tinsab differita ghas-26 ta' Gunju 2019 u qeghdin jiftehmu li jittransigu dina l-kawza b'dan il-mod:*

1. *George Cefai jaccetta li l-kirja ghandha tigi terminata fil-31 ta' Dicembru 2019 u ghalhekk jirrinunzja ghal kull dritt ta' tigdid applikabbli skont il-ligi.*

2. *Peter Caruana Galizia qieghed jaccetta li jiehu lura l-fond soggett ghall-kirja fl-istat prezenti tieghu minghajr ebda dritt li jitlob kumpens ghall-hsarat kollha interni u esterni inkluzi dawk ta' natura strutturali.*

3. *George Cefai ghandu jizgombra mill-fond sa mhux aktar tard mill-31 ta' Jannar 2020 u sa dik id-data ghandu jiehu hsieb li l-kontijiet tad-dawl u l-ilma jinqalbu fuq Peter Caruana Galizia.*

4. *Il-partijiet jaqblu li ghandha tinghata sentenza bazata fuq dan il-ftehim fejn George Cefai jigi ordnat jizgombra sal-31 ta' Jannar 2020 bl-ispejjez bla taxxa bejn il-partijiet.*

**Decide**

Ghaldaqstant abbazi tal-istess ftehim milhuq bejn il-partijiet, dan il-Bord:

1. Jilqa' l-ewwel talba tar-rikorrenti b'dan li l-kirja ghandha tigi terminata fil-31 ta' Dicembru 2019.
2. Jordna lill-intimati jizgombraw mill-fond mitejn hamsa u sebghin u mitejn sitta u sebghin (275 u 276) Triq Manwel Dimech, qabel Prince of Wales Road, Sliema sa mhux aktar tard mill-31 ta' Jannar 2020 u sa din id-data George Cefai ghandu jiehu hsieb li l-kontijiet tad-dawl u l-ilma jinqalbu fuq Peter Caruana Galizia.

Spejjez bla taxxa bejn il-partijiet.

**Dr Josette Demicoli**
**Magistrat**

**Cora Azzopardi**
**Deputat Registratur**