BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT DR. NOEL BARTOLO
B.A. M.A.(Fin. Serv.) LL.D.

Seduta tal-llum 21 ta' Marzu 2024

Raymond Mercieca (K.I. nru. 345954(M))

vs

Vincent Tabone (K.I nru. 444779(M))

Kawza Numru: 20
Rikors Numru: 351/22 NB

Il-Bord,

I. <u>PRELIMINARI</u>

Ra r-Rikors ta' Raymond Mercieca datat 20 ta' April 2022 fejn gie premess:

1. *Ir-rikorrenti huwa s-sid tal-proprjetà ossia l-fond bin-numru, 74, Triq Fra Gaetano Pace, Hamrun. (Dok 'A')*

2. *Dan il-fond kien mikri preċedentement lin-nanna tal-intimat Vincent Borg. Mal-mewt tagħha fis-sena 2014, Vincent Borg beda jokkupa l-fond taħt pretensjoni ta' kera minkejja li huwa ma kellu ebda titolu validu fil-Liġi.*

3. *L-esponenti huwa magħrraf illi l-fond in kwistjoni, kawża ta' nuqqas estrem ta' manutenzjoni u traskuraġni jinstab fi stat ħażin ħafna tant li mhuwiex abitabbli stante illi huwa ta' periklu kbir. Kawża tan-nuqqas estrem ta' manutenzjoni, Vincent Tabone preżentement ma huwiex qiegħed jgħix fil-fond.*

4. *Oltre minn hekk, minkejja illi Tabone qiegħed jokkupa l-fond taħt pretensjoni ta' titolu ta' kera, huwa ilu ma jħallas kera snin twal, fil-fatt mill-2014 sa llum-il ġurnata din tħallset biss darba.*

5. *Għaldaqstant, l-esponenti huwa tal-fehma illi l-intimat ma għandu l-ebda dritt jkompli jokkupa dan il-fond u għalhekk qiegħed jitlob l-iżgumbrament tiegħu.*

Għaldaqstant, jgħid l-intimat 'l għaliex ma għandux dan l-Onorabbli Bord jogħġobu, salv kull dikjarazzjoni jew ordni oħra meħtieġa:

1. *Jiddikjara illi l-intimat Vincent Tabone ma għandu ebda titolu ta' kera validu fil-liġi sabiex jikri l-fond bl-indirizz 74, Triq Fra Gaetano Pace, Hamrun'*

2. *Jordna għar-raġunijiet hawn fuq premessi, l-iżgumbrament tal-intimat mill-fond bl-indirizz 74, Triq Fra Gaetano Pace, Hamrun u jipprefiġġi żmien qasir u perentorju li fih l-intimat għandu jivvaka mill-istess fond;*

3. *F'każ illi dan l-Onorabbli Bord ma jilqax l-ewwel żewġ talbiet tal-esponenti, u jsib illi l-intimat għandu titolu validu ta' kera, għandu jordna l-iżgumbrament tal-istess intimat mill-fond ai termini tal-artikolu 9(a) tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u jipprefiġġi żmien qasir u prerentorju sabiex l-intimat jivvaka mill-fond hawn fuq msemmi;*

4. *Bit-tkomplija għat-talbiet preċedenti, jordna lill-istess intimat sabiex fiż-żmien stabbilit minn dan l-Onorabbli Bord jneħħi dak kollu li huwa ħwejġu u jagħti lura l-pussess battal tal-istess fond fl-istess stat tajjeb illi kien mgħoddi lilu u jawtorizza lir-rikorrenti sabiex jieħdu lura l-pussess tal-fond de quo;*

5. *Kontestwalment, jillikwida, bil-ħatra ta' perit nominandi jekk ikun meħtieġ, somma ekwivalenti għad-danni kumplessivi sofferti mir-rikorrenti, rappreżentanti xogħlijiet u manutenzjoni (inkluż dawk ta' natura strutturali) tal-fond suriferit kawża tat-traskuraġni u negliġenza tal-intimat, u kif ukoll somma li tirrapreżenta kumpens għall-okkupazzjoni tal-intimat fil-fond;*

6. *Bit-tkomplija għat-talba preċedenti, jordna lill-intimat jħallas dik is-somma hekk likwidata;*

   Bl-ispejjeż u bl-imgħax legali kontra l-intimat li minn issa huwa nġunt għas-subizzjoni u mingħajr preġudizzju għal kwalsiasi azzjoni oħra li tista' tavolta tigi preżentata.

Ra li l-intimat debitament notifikat u deher ukoll quddiem il-Bord fis-seduta tas-6 ta' Ottubru 2023 ma pprezentax risposta.

Ra l-verbali tas-seduti.

Ra l-atti proċesswali kollha.

Ra l-verbal tas-seduta tat-22 ta' Frar 2024 fejn intqal hekk:

Meta ssejhet il-kawza deher Av Carlos Bugeja ghar-rikorrenti prezenti.

Deher l-intimat Vincent Tabone li jiddikjara li m'ghandux Avukat peress illi l-partijiet ftehmu fis-sens illi:

1. L-intimat jiddikjara li ser jivvaka mill-fond in meritu sa mhux aktar tard mit-30 ta' Gunju 2024

2. Illi kemm l-arretrati ta' kera u kif ukoll kull kera ohra sat-30 ta' Gunju 2024 u kif ukoll kull pretensjoni tar-rikorrenti ghad-danni, l-istess rikorrent qieghed irrevokabilment jirrinunzja ghalihom b'mod illi minn issa jiddikjara illi malli jinghata lura c-cwievet fiz-zmien hawn indikat, l-istess rikorrenti ma jkollu ebda pretensjoni ulterjuri fil-konfront tal-istess intimat.

3. L-intimat jobbliga ruhu illi jissalda l-kontijiet kollha pendenti tad-dawl u ilma.

Il-partijiet qablu li dan il-ftehim jigi inkorporat f'sentenza bl-ispejjez jibqghu bla taxxa.

Ra u qies l-atti kollha tal-proċess.

II. KUNSIDERAZZJONIJIET

Illi waqt is-seduta tat-22 ta' Frar 2024 il-partijiet irregistraw ftehim quddiem il-Bord fis-sens illi: (1) L-intimat ser jivvaka mill-fond in meritu sa mhux aktar tard mit-30 ta' Gunju 2024, (2) Min-naha taghhom l-atturi rrinunzjaw irrevokabbilment ghall-kwalsiasi arretrati ta' kera u kif ukoll ghal kull kera ohra sat-30 ta' Gunju 2024 u kif ukoll kull pretensjoni ghad-danni b'mod illi malli jinghataw lura c-cwievet fiz-zmien pattwit huma ma jkollhom ebda pretensjoni ulterjuri fil-konfront tal-intimat, (3) L-intimat jobbliga ruhu illi jissalda l-kontijiet kollha pendenti tad-dawl u ilma u talbu sabiex dan il-ftehim jigi inkorporat f'sentenza bl-ispejjez jibqghu bla taxxa.

Illi dan il-Bord jara li l-parametri ta' dan il-ftehim huwa perfettament konsonu mat-talbiet attrici u li sar bil-volonta' taz-zewg partijiet u ma jara xejn ċensurabbli fl-istess u kwindi sejjer jaddotta l-istess ftehim f'din is-sentenza.

III. KONKLUZJONI

Għaldaqstant, għal dawn il-motivi, il-Bord qiegħed jiddisponi minn din il-kawża billi, abbażi tal-ftehim verbalizzat fis-seduta tat-22 ta' Frar 2024 jawtorizza lill-intimat Vincent Tabone sabiex jibqa' jirrisjedi fil-fond in meritu sa mhux aktar tard mit-30 ta' Gunju 2024 liema perijodu huwa wiehed perentorju u jordna lill-istess intimat sabiex

sa mhux aktar tard mit-30 ta’ Gunju 2024 huwa jizgomba mill-istess fond u jħallieh vakanti f’idejn ir-rikorrenti. In vista tar-rinunzja rrevokabbli da parti tal-atturi in kwantu kera inkluz arretrati u kif ukoll danni, jiddikjara illi ebda kera u/jew danni m’huma dovuti mill-intimat lill-atturi u li mal-konsenja taċ-ċwievet fiz-zmien pattwit l-atturi ma jkollhom ebda pretensjoni ulterjuri fil-konfront tal-intimat. In fine l-Bord jordna lill-intimat sabiex sad-data tar-rilaxx tal-fond hawn ordnat l-intimat jissalda l-kontijiet kollha talvolta pendenti tad-dawl u ilma fuq il-fond in meritu sad-data tar-rilaxx.

Spejjez jibqghu bla taxxa bejn il-partijiet.

Moqrija.

Noel Bartolo
Maġistrat

Caroline Perrett
Deputat Reġistratur

21 ta’ Marzu 2024