PRIM'AWLA TAL-QORTI CIVILI
IMHALLEF
ONOR. JOSEPH A. FILLETTI B.A., LL.D., A R HIST S

Seduta tat-Tnejn, 28 ta' Frar, 2000

Numru: 9

Citazzjoni Numru: 13/96 JF

Dr. Carmel sive Lino Gauci Borda
vs
Dentist Mark Azzopardi u b'digriet tas-26 ta' Jannar 1996 Louise Ann Gauci Borda giet ammessa tintervjeni fil-kawza in statu et terminis u b'digriet tad-19 ta' Gunju 1996 Pauline Azzopardi giet kjamata in kawza.

Il-Qorti,

Rat ic-citazzjoni tal-attur li biha hemm premessi d-dikjarazzjonijiet necessarji u moghtija l-provvedimenti opportuni.

Peress illi l-attur ta b'lokazzjoni lill-konvenut il-fond numru 150 (B) fi Triq Psaila Santa Venera mit-22 ta' Gunju 1992 skond l-iskrittura privata li kopja taghha hija hawn annessa u mmarkata Dok A, bil-patt li jekk l-inkwilin ikun moruz ghall-ammont ekwivalenti ghall-skadenza ta' kera, ghal zmien ta' tlett

xhur minn meta ssir dovuta dik l-iskadenza, l-inkwilin jiddekadi mid-dritt tal-lokazzjoni (Dok A);

U peress illi l-konvenut baqa' ma hallasx il-kera tal-fond imsemmi ghall-iskadenzi ta' sitt xhur li ghalqu fit-22 ta' Marzu u fit-22 ta' Settembru 1993, fit-22 ta' Marzu u fit-22 ta' Settembru 1994, fit-22 ta' Marzu u fit-22 ta' Settembru 1995, u dana nonostante li gie mitlub li jhallas il-kera b'ittra tal-14 ta' Novembru 1994 (Dok B), b'ittra tat-18 ta' April 1995 (Dok C), u b'ittra tas-27 ta' Dicembru 1995 (Dok D);

U peress illi l-ammont ta' kera ghall-iskadenzi msemmija huwa ta' Lm6418.10c5 a bazi tal-kera miftehma bl-iskrittura msemmija ta' lokazzjoni;

U peress illi l-ammont imsemmi ta' Lm6418.10c5 huwa cert, likwidu, u dovut, u ma hemmx kontestazzjoni dwaru;

Talab li din il-Qorti previa d-dispensa mis-smiegh tal-kawza:

a) tiddikjara li l-konvenut kiser il-kundizzjonijiet tal-ftehim tal-lokazzjoni tal-fond numru 150 (B) Triq Psaila, Santa Venera, billi naqas li jhallas puntwalment il-kera dovuta ghall-iskadenza tat-22 ta' Settembru 1995, u nonostante li kien mitlub sabiex ihallas, baqa' ma hallasx, u ghalhekk skond il-ftehim tal-lokazzjoni, il-konvenut jiddekadi mid-dritt tal-istess lokazzjoni;

b) tiddikjara li l-ftehim tal-lokazzjoni tal-fond imsemmi huwa xolt minhabba l-ksur tal-kundizzjonijiet min-naha tal-konvenut;

c) tikkundanna lill-konvenut ihallas fi zmien perentorju lill-attur is-somma ta' Lm6418.10c5 rapprezentanti l-ammont ta' kera dovut ghall-iskadenzi bejn it-22 ta' Marzu 1993 u t-22 ta' Settembru 1995 bl-ispejjez, inkluzi dawk tal-ittri tal-14 ta' Novembru 1994, tat-18 ta' April 1995 u tas-27 ta' Dicembru 1995, u tal-mandat ta' qbid u tal-mandat ta' sekwestru tat-3 ta' Jannar 1996, u bl-imghaxijiet sal-gurnata tal-pagament effettiv, kontra l-konvenut.

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet ta' l-intervenuta Louise Ann Gauci Borda mart l-attur Dr. Carmel sive Lino Gauci Borda fejn eccepiet:-

1. Illi, in linea preliminari, in-nullita' ta' din ic-citazzjoni stante li l-attur ma setax unikament jintavola dina l-kawza wahdu imma kellu jinkludi mieghu lil martu l-eccipjenti Louise Ann Gauci Borda peress li l-istess attur ghadu legalment mizzewweg u fid-dawl ta' l-emendi li sehhu ghall-Kodici Civili, Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta, effettivi mill-1 ta' Dicembru, 1993.

2. Illi, in linea preliminari wkoll, in-nullita' ta' din ic-citazzjoni peress illi l-konvenut Mark Azzopardi huwa wkoll ragel mizzewweg, purche 'de facto' sseparat, imma bi proceduri legali pendenti f'kawza ta' firda kontra martu, u ghalhekk il-kawza kellha tigi intavolata skond il-ligi kontra Mark Azzopardi u martu Pauline Azzopardi u li peress li dana ma sarx, ghaldaqstant, qeghda tigi sollevata dina l-eccezzjoni ta' nullita fir-rigward tal-kawza f'dan il-kuntest ukoll.

3. Illi in linea preliminari wkoll, in-nullita' ta' din ic-citazzjoni peress li din hija ppermjata u mibnija fuq bazi ta' skrittura privata ndikata bhala dokument 'A' fic-citazzjoni odjerna, liema dokument 'A' m'huwa ffirmat minn hadd, bhalma lanqas m'huwa datat, u kwindi dan id-dokument huwa null u

nvalidu skond il-ligi, u peress li l-kawza hija ppremjata proprju fuq dan id-dokument, kwindi n-nullita' tac-citazzjoni odjerna.

4. Illi preliminarjament ukoll, l-inkompetenza ta' din il-Qorti 'ratione materiae' peress li hawn si tratta dwar talba ta' zgumbrament li hi materja ta' kompetenza quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera u mhux quddiem il-Prim' Awla tal-Qorti Civili, u kwindi in linea preliminari wkoll l-inkompetenza ta' dina l-Qorti li tisma', taqta' u tiddeciedi din il-kawza.

5. Illi in linea preliminari wkoll in-nullita' tac-citazzjoni peress li dina kellha tigi intavolata bil-kunsens ta' l-intervenuta fil-kawza, u fin-nuqqas li dana ma nghatax, l-attur ma setax wahdu jintavola din ic-citazzjoni odjerna u ghalhekk skond il-ligi tali citazzjoni hija nulla.

6. Illi l-intervenuta teccepixxi wkoll illi minghajr pregudizzju l-ammont miltub minn zewgha, l-attur, m'huwiex dak indikat u li hija personalment m'ghandhiex tigi mizmuma responsabbli ghal kwalsiasi danni sofferti mill-konventu Mark Azzopardi kagun tan-nuqqas t'osservanza da parti ta' l-attur zewgha tal-kundizzjonijiet fl-iskrittura privata msemmija.

7. Illi l-intervenuta Louise Ann Gauci Borda tirrileva li hija tinsab fi proceduri ta' firda ma' l-attur fic-citazzjoni numru 1705/94 - VDG fl-ismijiet "Louise Gauci Borda -vs- It-Tabib Lino Gauci Borda" li giet intavolata nhar it-28 ta' Dicembru, 1995, u l-Ewwel Dehra tinsab appuntata ghal nhar l-Erbgha, 13 ta' Marzu, 1996, quddiem din il-Qorti diversament ippreseduta u l-ezitu ta' din il-kawza fid-dawl ta' l-eccezzjonijiet precedenti ta' l-istess intervenuta jista' jippregudika serjament l-interess ta' l-istess intervenuta peress li l-fond 'de quo' jappartjeni lill-komunjoni ta' l-akkwisti.

8. Illi f'kull kaz l-intervenuta kellha tintervjeni f'din il-kawza biex tipprotegi l-interessi kollha taghha, u stante n-nuqqas ta' konsultazzjoni da parti ta' l-attur zewgha maghha u anke fin-nuqqas ta' kunsens da parti ta' l-istess intervenuta lil zewgha biex jintavola din il-kawza, l-intervenuta m'ghandhiex tbati ebda spejjez.

9. Salvi eccezzjonijiet ohra ulterjuri.

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenut Mark Azzopardi fejn eccepixxa:

1. Illi, in linea preliminari, in-nullita' ta' din ic-citazzjoni stante li l-attur ma setax unikament jintavola dina l-kawza wahdu imma kellu jinkludi mieghu lil martu Louise Ann Gauci Borda peress li huwa legalment mizzewweg u fid-dawl ta' l-emendi li sehhu ghall-Kodici Civili, Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta, b'effett mill-1 ta' Dicembru, 1993.

2. Illi, in linea preliminari wkoll, in-nullita' ta' din ic-citazzjoni peress illi l-konvenut huwa wkoll ragel mizzewweg, purche 'de facto' sseparat imma bi proceduri legali pendenti f'kawza ta' firda kontra martu, u ghalhekk il-kawza kellha tigi ntavolata skond il-ligi kontra Mark Azzopardi u l-konsorti tieghu li stante li dana ma sarx, ghaldaqstant, qeghda tigi ssollevata dina l-eccezzjoni ta' nullita'.

3. Illi in linea preliminari wkoll, in-nullita' tac-citazzjoni peress li din hija ppermjata u mibnija a bazi ta' skrittura privata ndikata bhala dokument 'A' fic-citazzjoni odjerna, liema dokument 'A' m'huwa ffirmat minn hadd, bhalma lanqas m'huwa datat, u kwindi dan id-dokument huwa null u

nvalidu skond il-ligi, u peress li l-kawza hija ppermjata proprju fuq dana d-dokument.

4. Illi preliminarjament ukoll, l-inkompetenza ta' din il-Qorti 'ratione materiae' peress li hawn si tratta dwar talba ta' zgumbrament li hi materja ta' kompetenza quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera u mhux quddiem il-Prim' Awla tal-Qorti Civili, u kwindi wkoll l-inkompetenza ta' dina l-Qorti li tiddeciedi din il-kawza.

5. Illi, minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet in linea preliminari, fil-mertu, il-konvenut Dr. Mark Azzopardi m'ghandux jaghti l-ammont mitlub minnu fic-citazzjoni u dana kemm rigwardanti l-ammont globali mitlub da parti ta' l-attur u anke minhabba l-fatt li, l-attur kiser ukoll il-kundizzjonijiet ta' l-iskrittura privata msemmija u ndikata bhala dokument 'A' u dana kif jigi mfisser f'aktar dettal fil-mori tal-kawza u kif elaborat mill-konvenut fid-Dikjarazzjoni Guramentata tieghu hawn annessa.

6. Illi l-konvenut Dr. Mark Azzopardi ghaldaqstant m'ghandux ibati ebda forma ta' spejjez, u f'dan ir-rigward huwa jirreferi ghal-KONTRO-TALBA tieghu maghmula fil-korp ta' din ic-citazzjoni odjerna.

7. SALVI ECCEZZJONIJIET OHRA ULTERJURI.

Rat il-KONTRO-TALBA tal-konvenut Dr. Mark Azzopardi li fiha:

1. Premess illi l-konvenut jirreferi ghan-Nota tal-Eccezzjonijiet tieghu u d-Dikjarazzjoni Guramentata ma' din il-kawza odjerna, u a skans ta' repetizzjoni jitlob illi dina l-Qorti taghmel tali Nota ta' l-Eccezzjonijiet u Dikjarazzjoni Guramentata bhala parti minn din il-premessa.

2. Premess illi minhabba nuqqasijiet da parti ta' l-attur it-Tabib Dr. Carmelo sive Lino Gauci Borda, anke kif jirrizulta mill-annessi dokumenti datati 23 ta' Jannar, 1995, u 24 t'April, 1995, li huma kopji fotostatici ta' Ittri Gudizzjarji mibghuta lill-attur Dr. Carmelo sive Lino Gauci Borda u anke fir-rigward ta' I-Ittra Gudizzjarja ta' l-24 t'April, 1995 lil mart it-Tabib, u cioe' s-Sinjura Louise Gauci Borda, l-attur naqas repetutivament li jonora l-ftehim illi kellu mal-konvenut li jehodlu hsieb il-manutenzjoni esterna ta' l-istess kilinika mikrija lill-konvenut u b'rizultat u b'rizultat ta' dan l-istess konvenut sofra telf ta' klijenti u hsarat lill-apparat u materjal konnessi mal-professjoni tieghu bhala dentist, u b'hekk gie li lilu gie kawzat danni li sofra, qed isofri u ghad jista' jsofri, u ghalhekk huwa opportun li tali danni jigu likwidati a spejjez ta' l-istess attur Dr. Carmel sive Lino Gauci Borda.

Talab ghalhekk li din il-Qorti tiddeciedi:

a) Illi l-hsarat li sehhew fil-fond numru 150 (B) fi Triq Psaila gewwa Santa Venera jew Birkirkara, li huwa l-fond mikri lill-konvenut Mark Azzopardi bhala l-klinika tieghu minn fejn jopera l-hidma tieghu bhala dentist, sehhew tort unikament ta' l-istess attur Lino sive Carmel Gauci Borda minhabba li huwa ma onorax il-ftehim li kellu mal-konvenut fir-rigward tal-manutenzjoni esterna li kienet ir-responsabbilta' ta' l-istess attur li obbliga ruhu li jzommha fi stat tajjeb.

b) Illi tali danni kagunati lill-konvenut Dr. Mark Azzopardi ghandhom jigu likwidati permezz ta' periti esperti, legali u teknici, li jigu nominati minn dina l-Qorti, a spejjez ta' l-istess attur u dana taht id-direzzjoni li dina l-Qorti joghgobha taghti lill-istess periti teknici u legali.

c) Illi tali danni likwidati, ghandhom jigu mhallsa lill-istess konvenut Mark Azzopardi fi zmien qasir u perentorju skond kif ordnat minn dina l-Qorti lill-istess attur, u dana taht dawk l-istruzzjonijiet ta' pagamenti kif dina l-Qorti joghgobha tiddeciedi, bl-imghaxijiet kif dina l-Qorti joghgobha tiddeciedi, bl-imghaxijiet legali sal-pagament effettiv.

d) Illi l-Qorti ghandha taghti kwalsijasi provvedimenti opportuni sabiex il-hsarat kollha li hemm fil-klinika tal-konvenut ikunu rimedjati fl-iqsar zmien possibbli u dana wkoll a spejjez ta' l-istess attur, bi kwalsijasi provvediment peress li fil-frattemp l-istess konvenut ikun qieghed jitlef izjed klijenti sakemm isiru r-reparazzjonijiet mehtiega li huwa ta' mportanza kbira kif irrizulta fil-mori tal-kawza.

e) Illi jekk jirrizulta li tali hsarat ma jkunux jistghu jigu riparati waqt li l-istess konvenut jibqa' jopera l-klinika tieghu, allura l-attur ghandu jipprovdi post temporanju li minnu jista' jopera l-istess konvenut sakemm isiru x-xoghlijiet necessarji fil-klinika ta' l-istess Dentist fl-iqsar zmien possibbli li din il-Qorti tordna li tali tiswijiet ghandhom isiru taht id-direzzjoni ta' l-esperti nominandi mill-Qorti.

f) Illi dina l-Qorti tordna li jsiru dawk il-proceduri kollha mehtiega u jinghataw dawk il-provvedimenti kollha opportuni biex it-talbiet hawn fuq sollevati jkunu jistghu jigu effettwati bl-inqas inkonvenjenza ghal kull parti li tista' tkun interessata. B'riserva ta' kwalsijasi azzjoni ohra ulterjuri li l-istess konvenut Mark Azzopardi ghad jista' jiehu, u bl-ispejjez kollha, gudizzjarji u extra-gudizzjarji, kontra l-attur.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet ta' dr. Carmel sive Lino Gauci Borda ghall-kontro-talba tal-konvenut fejn eccepixxa:

Illi l-kontro-talbiet ghandhom jigu michuda fl-ispejjez stante li huma nfondati fil-fatt u fid-dritt.

B'riserva ta' eccezzjonijiet ohra.

Rat in-Nota tal-Eccezzjonijiet tal-Kjamata in Kawza Pauline Azzopardi fejn eccepiet:-

1 Illi hija giet kjamata in kawza inutilment ghax la ghandha nteress guridiku u lanqas interess fattwali li tkun f'din il-kawza u dana ghaliex hija ilha separata "de facto" mill-konvenut Dentist Mark Azzopardi ghal bosta snin u tinsab f'kawza ta' separazzjoni mieghu in konnessjoni ma' din il-lokazzjoni.

2 Inoltre skond l-Art. 1322 u 1324 tal-Kodici Civili l-lokazzjoni in kwistjoni taqa' taht att ta' ordinarja amministrazzjoni sengha negozju jew professjoni ezercitata minn wiehed mill-konjugi u allura tirrispetta biss lill-konvenut li jezercita l-professjoni ta' dentist, anke kieku din kienet tikkostitwixxi xi att ta' amministrazzjoni straordinarja, li mhux il-kaz.

3. Illi ghalhekk hija ghandha tigi liberata mill-osservanza tal-gudizzju bl-ispejjez kontra min ikkjamaha in kawza inutilment.

4. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri permessi skond il-ligi.

Rat id-dikjarazzjonijiet tal-kontendenti, il-listi tax-xhieda taghhom flimkien mad-dokumenti li gew esebiti u semghet ukoll lix-xhieda li giet prodotta;

Rat l-atti kollha tal-kawza u senjatament in-noti ta' osservazzjonijiet li gew sottomessi u digrieti moghtija minn din il-Qorti.

Rat id-decizjoni in parte moghtija minn din il-Qorti, kif dakinhar diversament presjeduta moghtija fit-22 ta' Mejju 1996 in forza ta' liema giet michuda l-ewwel eccezzjoni tal-konvenut ghar-ragunijiet hemm moghtija (ara sentenza a fol. 67-86 tal-process).

Illi dwar it-tieni eccezzjoni - ukoll dwar eccepita nullita' - ghandu jinghad li ghall-istess motivazzjonijiet fir-rigward tal-ewwel eccezzjoni l-htiega ghall-inkluzjoni ad validitatem ta' mart il-konvenut ma kienitx mehtiega ghaliex il-ftehim lokatizju de quo sar unikament bejn il-konvenut u l-attur, jirrigwarda biss il-klinika li fiha jahdem l-imsemmi konvenut, ma jidhirx li mart il-konvenut qatt hadet sehem fin-negozjati jew ftehim tal-imsemmi kirja u jekk tassew il-konvenut ghadu sseparat biss "de facto" minn martu xorta wahda jibqa' l-fatt li hawn si trattava ta' att ta' amministrazzjoni ordinarja ghall-finijiet tal-ligi - konsegwentement it-tieni eccezzjoni qeghda tigi respinta.

Illi dwar it-tielet eccezzjoni - ukoll ta' eccepita nullita' tal-att tac-citazzjoni, il-Qorti tosserva li fl-istess waqt li l-konvenut qieghed jeccepixxi n-nullita' tal-istanza in kwantu bbazata fuq dokument bla firem, huwa qieghed jintavola talbiet rikonvenzjonali "a bazi ta' ftehim" milhuq bejn iz-zewg kontendenti. Huwa minnu li l-iskrittura esebita a fol. 5 u 6 tal-process ma ggib ebda firem imma huwa ben not li kirja tista' ssir anke fuq ftehim bil-fomm u l-konvenut mhux talli ma jichadx li ftehim ta' kera ma kienx jezisti imma talli avvanza kontro-talba ghad-danni bhala wahda mir-ragunijiet li nducietu li ma jhallasx il-

kera dovut lis-sid, f'dan il-kaz l-attur. Il-konvenut stess xehed (ara affidavit a fol. 39 tal-process, a fol. 3, para. 3), li lahaq ftehim ta' lokazzjoni mal-attur u zied ighid li:

> *"Dan il-post kien 105 B, Psaila Street, Birkirkara, ... u konna lhaqna ftehim rigward il-kera."*

Mhux hekk biss imma fl-istess affidavit tieghu (ibid, para 5) il-konvenut ikompli jelabora kif gej,

> *"Ghalkemm il-kuntratt tal-kiri specifikament ighid li s-sid tal-lokazzjoni jintrabat li jzomm il-partijiet esterni tal-bini fi stat tajjeb, is-sid naqas milli jaghmlu ...."*

Huwa veru li fil-paragrafu 8 il-konvenut jallega li in kwantu bazat fuq dokument bla firem u bla data, l-azzjoni attrici hija nulla pero' jaccetta li ftehim kien hemm tabilhaqq. Din hija manifestament kontradizzjoni in termini ghax jew haga jew ohra. Mix-xhieda stess moghtija mill-konvenut jidher wisq evidenti li meta huwa allega li l-attur naqas milli jonora l-ftehim lokatizju fir-rigward tal-manutenzjoni esterna tal-fond lokat, il-konvenut fil-fatt kien qieghed jirreferi specifikament - imqar jekk ma qalx dan "expressis verbis" ghat-tieni parti kontenuta fil-klawsola kontrattwali kif stipulat f'paragrafu 6 (ara Dok B, fol. 6 tal-process). Illi minbarra dan l-istess konvenut, fuq domandi mill-avukat tieghu (ara fol. 102) jelabora hekk:

> *"Id-dokument a fol. 5 u 6 tal-process jiena ma ghandix kopja tieghu pero' sa fejn naf jiena gie iffirmat minni u l-attur."*

Ghalhekk il-Qorti ma tasalx biex tifhem kif il-konvenut jippretendi li jrid jinficja jew ixejjen l-istess ftehim. Illi ghaldaqstant it-tielet eccezzjoni qeghda tigi respinta.

Illi dwar ir-raba' eccezzjoni ta' inkompetenza "ratione materiae", ghandu jigi rilevat li hawn si tratta ta' kirja regolata bi ftehim bejn il-kontendenti u l-kawza u l-kontro-talba tal-konvenut huma t-tnejn ibbazati fuq allegata vjolazzjoni "ex contractu" u mhux fuq ragunijiet li sehhew fi zmien ta' rilokazzjoni. Mhux kull talba ghal zgumbrament minn post moghti b'kirja bilfors taqa' taht u fil-kompetenza tal-Bord li Jirregola l-Kera. Il-ftehim esebit a fol. 5 u 6 tal-process mill-attur, rikonoxxut pjenament mill-konvenut fix-xhieda tieghu ghalkemm fl-istess waqt jichdu (!), jirregola wkoll kontrattwalment x'kellu jigri f'kaz ta' morozita' fil-hlas u din hi haga sindikabbli mill-Qrati ordinarji u mhux mill-Bord li Jirregola l-Kera, u ghalhekk ukoll ir-raba' eccezzjoni qeghda tigi michuda. Il-Qorti zzid ukoll li ma rnexxilhiex tifhem kif fl-istess waqt li l-konvenut eccepixxa l-inkompetenza "ratione materia" ta' din il-Qorti huwa ntavola kontro-talba b'xejn anqas minn sitt (6) talbiet biex din l-istess Qorti "taqta', tiddeciedi u tordna " (sic) - jew haga jew ohra!

Illi fil-meritu l-konvenut issolleva zewg ragunijiet bhala bazi legali l-ghala ma hallasx il-kera dovut, igifieri huwa kkontesta "l-ammont globali mitlub" mill attur, cjoe' il-<u>quantum</u> mitlub, u fit-tieni lok ghaliex "l-attur kiser ukoll il-kundizzjonijiet ta' l-iskrittura privata msemmija u ndikata bhala dokument A ...." (Ara para. 5 tan-nota tal-osservazzjonijiet a fol. 36 tal-process).

Illi in sostenn tat-tielet talba tieghu ghal kundanna ta' kera dovut, l-attur jispecifika s-somma ta' Lm6,418.10c5 in kwantu dina tirrapprezenta l-ammonti dovuti ghall-iskadenzi li ddekorrew bejn it-22 ta' Marzu 1993 u t-22 ta' Settembru 1995. Minn dak li gie inkorporat fl-iskrittura esebita a fol. 5 - u li l-

konvenut ma jichadx li kien hemm ftehim taht tali kondizzjonijiet - hemm li (ara para. 2, fol. 5) li,

> "2. *il-kera ghandha tkun ta' Lm5 (hames liri Maltin) kuljum li tithallas kull sitt xhur bil-quddiem, liema kera tizdied kull sena bi tmienja fil-mija (8%) fuq il-kera tas-sena ta' qabel."*

L-attur imbaghad ipprezenta prospett - ara Dok F, fol. 12 tal-process - illi fih hemm imnizzla u kkalkolati l-iskadenzi kollha mitluba li jittotalizzaw u jaqblu mal-ammont ta' kera mitluba.

Min-naha tieghu l-konvenut, filwaqt li ma jichadx li bhala fatt huwa ma hallasx il-kera ghall-iskadenzi msemmija, xehed li kwantu ghall-figuri li pprezenta l-attur (ara para. 10 tad-dikjarazzjoni guramentata, a fol. 41 tal-process, huwa se mai kellu jaghti biss lill-attur,

> *"....... hamest elef mitejn u disgha u erbghin lira Maltin u sbatax-il centezmu (Lm5,249.17c) u dan nista' nippruvah bl-ircevuti li ghandi f'idejja."*

Dan rega' gie mtenni mill-konvenut meta xehed "viva voce" fis-seduta tal-21 ta' Ottubru 1995. Filwaqt li l-konvenut tenna li l-ammont talvolta dovut huwa kif imsemmi hu zied ighid li fil-mori tal-kawza huwa ma effettwa l-ebda pagament, pero' ighid ukoll li "l-kirja bdiet f'Gunju" (sic) (fol. 95) u aktar 'il quddiem fl-istess xhieda jzid kif gej (fol. 103),

> *"Jiena ma bdejtx mit-22 ta' Gunju ma nhallasx."*

L-attur, minkejja l-prospett tieghu surreferit, jerga' jikkummenta fuq il-perjodu ta' kera u jghid hekk, (fol. 114)

> *"Fil-fatt hu (i.e. il-konvenut) dahal fil-post xi tlett xhur, erba' xhur qabel Gunju 1992, pero' kien ghadu barra, kien qalli li ried igib l-equipment u ma jistax joqghod jaghmel spejjez, u li ghandu certu nkwiet ghaddej minnu. Pero' bl-iskrittura li ghamilna beda b'effett mit-22 ta' Gunju 1992."* (sottolinear tal-Qorti).

Dana jfisser, fil-fehma ta' din il-Qorti, li darba li l-attur ibbaza l-azzjoni tieghu fuq l-iskrittura Dok A, allura l-iskadenzi dovuti ma kellhomx proprjament jibdew minn kif mitlub u ghalhekk qeghda taccetta li bhala ammont dovut sal-mument li saret ic-citazzjoni kien dak moghti mill-konvenut "ex admissis", jigifieri, Lm5,249.17c li jkopri allura mill-iskadenzi tat-22 ta' Gunju 1993 sat-22 ta' Settembru 1995. Ma jidhirx li l-konvenut esebixxa rcevuti dwar hlas ta' kera effettwati minnu.

Bhala tieni raguni l-ghala ma hallasx, il-konvenut jghid li dan kien dovut ghall-fatt li l-attur "kiser ukoll il-kondizzjonijiet tal-iskrittura privata msemmija minhabba li minkejja diversi talbiet huwa naqas li jzomm fi stat tajjeb ta' manutenzjoni l-klinika tal-konvenut li allura jfisser telf ta' klijenti u danni sofferti da parti tal-istess konvenut" - ara nota t'osservazzjonijiet tal-konvenut (para. 27, fol. 10, fol. 228 tal-process).

Illi kwantu ghat-tieni parti ta' dina l-eccezzjoni tal-konvenut dwar il-meritu, jirrizulta mill-provi li l-kwistjoni dwar allegati hsarat fil-fond in kwantu jekk dawn kienux attriwibbli tassew lill-attur jew le baqghet kkontestata sa l-ahhar mill-attur. Hu minnu li l-konvenut ressaq provi li juru li difetti fil-fond kien hemm pero' ma hemmx il-prova li dawn saru b'xi htija tal-attur. Il-perit "ex parte"

Edwin Abela jsemmi l-moffa li tfaccat b'rizultat ta' dhul ta' ilma tax-xita. L-attur fid-dikjarazzjoni tieghu guramentata bhala risposta tal-kontro-talba tal-konvenut jghid hekk,

> *"Illi l-kontenut tad-dikjarazzjoni fil-kontro-talba huwa accettat ghar-rigward tal-pretensjonijiet avvanzati mill-konvenut kontra l-attur , izda l-kontenut ma hux accettat ghar-rigward tar-responsabbilta' tal-hsarat* *<u>de quo</u>, ghax rigward tal-estensjoni, tal-kawzi u tal-konsegwenzi tal-istess hsarat."*

Illi l-attur ikompli jelabora li l-istess hsarat saru b'rizultat ta' xoghlijiet kondotti minn terzi f'fondi adjacenti. Illi dak li jinteressa l-Qorti ghalissa hu jekk inkwilin jistax <u>jibqa' juza</u> l-fond lokat minghajr ma jhallas il-kera u minghajr ma jiddepozita l-ammont dovut sakemm il-vertenza mas-sid tigi rizolta. Il-konvenut m'ghamel xejn minn dan u minkejja l-umdita' u l-kruha li jghid li kellu fil-klinika xorta wahda baqa' jahdem fiha. Lanqas ma tista' ssehh tpacija ghad-danni talvolta dovuti - kif pretizi mill-konvenut fil-kontro-talba tieghu - mal-kera dovut l-ghaliex kemm mill-provi kemm ukoll mit-talbiet rikonvenzjonali jidher wisq evidenti li xejn mhu cert, likwidu u dovut. Hekk jemergi bic-car mir-risposta moghtija in kontro-ezami dwar id-danni li qed jippretendi l-konvenut, il-perit <u>ex parte</u> Edwin Delia (fol. 165) insibu dan:

> *"<u>Domanda</u>: F'terminu ta' likwidazzjoni ta' danni, semmejtilna l-effett fuq il-proprjeta'. Dawn id-danni bhala espert in materia kif tevalwahom?*
>
> *<u>Risposta</u>: Ma nidholx fiha din. Ghal dik li hija arkitettura, il-post mhux sabih <u>imma ma nistax nevalwa x'danni seta sofra</u> Dr. Azzopardi.*

<u>Forsi</u> n-nies ma jkunux iridu jmorru ghax ikun hemm riha ta' 'dampness"'. (sottolinear tal-Qorti).

L-attur intavola l-azzjoni tieghu ghal fini ta' zgumbrament fit-3 ta' Jannar 1996 u jirreferi ghall-iskadenzi minn Marzu 1993 sat-<u>22 ta' Settembru 1995</u>. Il-konvenut agixxa kontra l-attur per via ta' kontro-talba, <u>fil-15 ta' Frar 1996</u>. Tul dan il-perjodu kollu, minkejja d-diffikultajiet li jsemmi huwa baqa' fil-klinika tieghu regolarment. Irrizulta li l-attur baghtlu diversi interpellazzjonijiet biex ihallas il-kera dovut anke ufficjalment - hekk ara Dok D - fol. 10, fejn intimah ukoll bl-izgumbrament. Huwa veru li l-konvenut ukoll, min-naha tieghu, kiteb lill-attur dwar l-inkonvenjenzi li beda jirriskontra, bhalma hu minnu wkoll li l-attur ipprova jeffettwa xi tiswijiet imma fl-ebda stadju ma jidher li l-konvenut hareg mill-fond lokat jew intima li ried jittermina l-kirja. Bl-istess mod ma jirrizultax li l-konvenut qatt ikkwantifika fil-perjodu relattiv id-danni minnu pretizi ghall-fini ta' kompensazzjoni. Il-ftehim lokatizju - ara klawsola numru 10 - kien jistipula kwantu segue - are Dok A a fol. 6,

"jekk l-inkwilin jikser jew jottemporax ruhu ma' xi wahda minn dawn il-kundizzjonijiet, il-lokazzjoni tigi terminata u l-inkwilin ikun obbligat illi jizgombra l-klinika fi zmien tmint (8) ijiem minn meta jigi nterpellat ghaldaqstant mis-sid illi jkollu d-dritt jiehu pussess tal-klinika minghajr il-htiega ta' ebda proceduri gudizzjarji."

Illi inoltre, m'hemmx provi li juru li l-hsarat u l-inkonvenjenzi msemmija mix-xhieda tal-konvenuti kienu direttament attribwibbli lill-attur. Illi l-konvenut ma setax fl-istess waqt li juza u jahdem fil-fond lokat lilu bhala klinika jonqos milli jhallas tal-kera dovut u jippretendi xi kumpensazzjoni ghal danni li kienu kkontestati mis-sid u f'kull kaz la kienu certi jew inkella likwidati f'ammonti specifici.

Ghal dawn ir-ragunijiet;

Tiddeciedi billi filwaqt li tilqa' l-eccezzjonijiet tal-kjamata fil-kawza u tichad l-eccezzjonijiet tal-intervenuta fil-kawza Louise Ann Gauci u l-konvenut Dr. Mark Azzopardi kif dedotti u tichad ukoll il-kontro-talbiet tieghu kif dedotti, tilqa' t-talbiet kollha tal-attur, b'dana pero' li kwantu ghat-tielet talba attrici tirriduci l-ammont mitlub ghall-ammont ta' Lm5,249.17c (hamest elef mitejn u disgha u erbghin lira Maltin u sbatax-il centezmu) eskluzi l-ewwel skadenza tat-22 ta' Marzu 1993 u ghalhekk qeghda tikkundanna lill-konvenut biex ihallas dana l-ammont bl-interessi legali kif mitlub sal-hlas effettiv flimkien mal-Kap ta' l-ispejjez, b'riserva lill-attur ta' kull azzjoni lilu spettanti ghall-iskadenzi ta' wara t-22 ta' Settembru 1995.

ONOR. IMHALLEF JOSEPH A. FILLETTI

Deputat Registratur

md