QORTI ĊIVILI
PRIM’ AWLA

ONOR IMĦALLEF
DR FRANCESCO DEPASQUALE
LL.D. LL.M. (IMLI)

Seduta ta’ nhar it-Tnejn
Tlieta u għoxrin (23) ta’ Jannar 2023

Rikors Numru 334/2021 FDP

Fl-ismijiet

San Lawrenz Leisure Resort Limited, u San Lawrenz Operators Limited fil-kwalità tagħha ta’ amministratur tal-partijiet komuni tal-blokk ta’ bini magħruf bħala “Kempinski Residences San Lawrenz”

Vs

Dr Christopher Chircop u l-PL Veronica Rossignaud maħtura b’digriet datat 7 ta’ Mejju 2021 bħala Kuraturi Deputati sabiex jirrappreżentaw lill-assenti Dmitry Zhuzha

Il-Qorti:-

1. Rat ir-rikors datat 14 ta’ April 2021, li permezz tiegħu s-soċjeta’ rikorrenti talbet s-segwenti:

> *1.Illi permezz ta’ kuntratt riċevut min-Nutar Pubbliku Sam Abela fil-ħdax (11) t’April tas-sena elfejn u ħdax (2011), l-attriċi San Lawrenz Leisure Resort Limited ikkonċediet lill-konvenut, aċċettanti, b’titolu ta’ enfitewsi temporanja għall-perjodu ta’ mitejn u ħamsin (250) sena dekorribbli mit-tlieta u għoxrin (23) ta’ Ġunju tas-sena elfejn u tmienja (2008), l-appartament numerat sitt mija erbgħa u sittin (664), minn issa ‘l quddiem imsejjaħ biss bħala “il-Fond”, sitwat fil-livell tat-tielet sular u formanti parti mill-kumpless ta’ bini msejjaħ “Kempinski Residences San Lawrenz”, fi Triq ir-Rokon, f’San Lawrenz, Għawdex, u dan taħt il-pattijiet u l-kondizzjonijiet stipulati fl-istess att preċitat, kompriż l-obbligu tal-konvenut li jħallas iċ-ċens annwu u temporanju ta’ mija tmienja u sittin Ewro u tmienja u għoxrin ċenteżmu (€168.28), pagabbli kull sena bil-quddiem u li jiżdied kull sena bir-rata ta’ tlieta fil-mija (3%) fuq l-ammont pagabbli fis-sena preċedenti.*

2. Illi barra minn hekk, il-konvenut assuma wkoll l-obbligazzjoni, permezz ta' l-att pubbliku preċitat, li jħallas kull sena somma sabiex jiġu koperti l-ispejjeż tal-partijiet komuni tal-kumpless ta' bini msejjaħ bħala "Kempinski Residences San Lawrenz", liema ammont ikun pagabbli lill-amministratur maħtur ta' l-istess bini, u ċjoè lill-attriċi San Lawrenz Operators Limited li mbagħad hija responsabbli mill-amministrazzjoni, tmexxija u manutenzjoni ta' l-istess bini.

3.Illi l-konvenut naqas milli jħallas iċ-ċens annwu u temporanju dovut minnu għall-iskadenza li għalqet fil-ħdax (11) t'April tas-sena elfejn u sittax (2016) kif ukoll għall-iskadenzi sussegwenti sallum, liema arretrati ta' ċens annwu u temporanju llum jammontaw komplessivament għal elf mitejn ħamsa u erbgħin Ewro u ħmistax-il ċenteżmu (€1,245.15), u kwindi l-konvenut naqas li jħallas iċ-ċens għal ħames skadenzi konsekuttivi, u baqgħa inadempjenti minkejja li ġie msejjaħ għall-ħlas.

4.Illi wkoll il-konvenut naqas milli jħallas il-kontribuzzjonijiet dovuti annwalment minnu għall-ispejjeż tal-partijiet komuni, liema kontribuzzjonijiet illum jammontaw għal tlettax-il elf tlett mija ħamsa u erbgħin Ewro u erbgħa u erbgħin ċenteżmu (€13,345.44), u dan kif se jiġi muri waqt it-trattazzjoni tal-kawża.

5.Illi għalhekk hemm lok għax-xoljiment tal-konċessjoni enfitewtika mogħtija mill-attriċi San Lawrenz Leisure Resort Limited lill-konvenut, u għad-devoluzzjoni tal-fond konċess lura favur l-istess attriċi.

6.Illi Dorothy Baldacchino, debitament awtorizzata tirrappreżenta lill-attriċi San Lawrenz Leisure Resort Limited, fi proċeduri ġudizzjarji, tiddikjara li taf bil-fatti fuq premessi personalment.

Għaldaqstant l-atturi, għar-raġunijiet kollha fuq premessi, umilment jitolbu lil dina l-Onorabbli Qorti, previa dawk il-provvedimenti u d-dikjarazzjonijiet kollha li jkunu jidhrulha xierqa u opportuni:

(i) tiddeċiedi u tiddikjara illi l-konvenut ma ħallasx aktar minn tlett snin ta' ċens dovut minnu lill-attriċi San Lawrenz Leisure Resort Limited dwar il-Fond;

(ii) tiddeċiedi u tiddikjara illi hemm lok għax-xoljiment u għall-ħall ta' l-enfitewsi konċessa permezz tal-kuntratt riċevut min-Nutar Pubbliku Sam Abela fil-11 ta' April 2011;

(iii) tiffissa jum, ħin u lok għall-pubblikazzjoni ta' l-att pubbliku neċessarju, kif ukoll taħtar Nutar Pubbliku sabiex jippubblika l-istess att, u kuraturi deputati sabiex jidhru għal kull eventwali kontumaċi fuq dak l-istess att;

(iv) tiddikjara illi l-konvenut huwa debitur ta' l-atturi fis-somma ta' erbatax-il elf ħames mija u disgħin Ewro u disgħa u ħamsin ċenteżmu (€14,590.59), u dan in kwantu għas-somma ta' elf mitejn ħamsa u erbgħin

Ewro u ħmistax-il ċenteżmu (€1,245.15) rappreżentanti l-arretrati taċ-ċens li huma dovuti mill-konvenut lill-attriċi San Lawrenz Leisure Resort Limited, u in kwantu għas-somma ta' tlettax-il elf tlett mija ħamsa u erbgħin Ewro u erbgħa u erbgħin ċenteżmu (€13,345.44) rappreżentanti kontribuzzjonijiet dovuti skond il-kuntratt tal-11 t'April 2011 mill-konvenut lill-attriċi San Lawrenz Operators Limited;

(v) tikkundanna lill-konvenut iħallas lill-atturi s-somma ta' erbatax-il elf ħames mija u disgħin Ewro u disgħa u ħamsin ċenteżmu (€14,590.59) kif fuq diviżi, bl-imgħax legali dekorribbli b'effett mill-istituzzjoni tal-kawża odjerna sal-jum tal-ħlas effettiv.

Bl-ispejjeż kontra l-istess konvenut, li huwa minn issa nġunt in subizzjoni.

2. Rat illi permezz ta' digriet datata 7 ta' Mejju 2021, fuq talba tas-soċjetajiet rikorrenti ġew appuntati Dr Christopher Chircop u l-PL Veronica Rossignaud bħala Kuraturi Deputati sabiex jirrappreżentaw l-assenti Dmitry Zhuza.

3. Rat illi fit-23 ta' Settembru 2021, l-Kuraturi Deputati ppreżentaw ir-risposta tagħhom fejn laqgħu għal dak mitlub billi qajjmu s-segwenti difiżi:

    1. Illi l-esponenti jiddikjaraw li ma humiex edotti mill-fatti tal-każ u għaldaqstant qed JIRRISERVAW ID-DRITT li jippreżentaw risposta ulterjuri motivata f'każ u jekk jiġu edotti mill-fatti u dan sabiex ikunu jistgħu jressqu l-aħjar difiża għan-nom ta' Dmitry Zhuzha;

    2. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, jiġi rilevat illi huma r-rikorrenti li għandhom il-piż tal-prova u ċioe illi jridu jkunu r-rikorrenti li permezz tal-provi mressqa minnhom jikkonvinċu lil din l-Onorabbli Qorti illi l-allegazzjonijiet li l-istess rikorrenti qegħdin jagħmlu huma fondati;

    Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

    Bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti li huma minn issa nġunti in subizzjoni.

4. Rat illi fis-seduta tal-20 ta' Ottubru 2021, il-Kuratur Deputat għarraf lill-Qorti illi kkomunika ma' Dmitry Zhuza w il-pendenza rigwardanti l-pagament taċ-ċens kien ser jiġi riżolt.

5. Rat l-affidavit ta' **Eike Clausen**, General Manager tal-Kempinski Hotel San Lawrenz, ippreżentat fis-6 ta' April 2022, fejn, inter alia, kkonferma illi l-pendenzi dwar ħlas ta' ċens kien ġie riżolt fil-mori tal-proċeduri odjerni. (fol 98 etc)

6. Semgħet ix-xhieda ta' **Dr Claude Sapiano**, bħala Reġistratur tal-Artijiet, mogħtija fis-7 ta' April 2022, fejn ippreżenta dokumentazzjoni li tikkonferma illi s-soċjeta' San Lawrenz Operators Limited hija l-Amministatur reġistrar tal-blokk ta' kondominji bl-isem ta' Kempinski Residences, ġewwa San Lawrence, Għawdex.

7. Rat illi fit-22 ta' Ġunju 2022, is-soċjeta' rikorrenti ppreżentaw nota fejn irtiraw l-ewwel tlett talbiet tagħhom filwaqt illi rriduċew it-talba finali tagħhom għas-somma ta' €13,345.44.

8. Rat illi fit-22 ta' Ġunju 2022, is-soċjeta' rikorrenti għarrfu illi ma kellhomx aktar provi x'jippreżentaw.

9. Semgħet ix-xhieda permezz ta' video conferencing ta' **Dmitry Zhuzha**, mogħtija fl-14 ta' Diċembru 2022.

10. Rat illi fis-seduta tal-14 ta' Diċembru 2022, il-partijiet qablu illi l-kawża setgħet titħalla għas-sentenza.

Ikkunsidrat

11. Jirriżulta, mill-provi prodotti, illi s-soċjeta' rikorrenti San Lawrenz Leisure Resort Limited, fil-11 ta' April tas-sena 2011, permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Sam Abela, kienet biegħet l-appartament Nru 664 formanti parti mill-kumpless msejjaħ ***Kempinski Residences San Lawrenz***, u dan b'titolu ta' emftewżi temporanju ta' mitejn u ħamsin sena, kif soġġett għall-ħlas ta' ċens annwu u temporanju kif hemm pre stabbilit.

12. Jirriżulta wkoll illi fl-istess kuntratt, l-intimat kien obbliga ruħu illi jħallas lis-soċjeta' responsabbli għall-amministrazzjoni tal-blokk, ossija s-soċjeta' rikorrenti San Lawrenz Operators Limited, kontribuzzjonijiet annwali kif jiġu stabbiliti, minn żmien għal żmien, sabiex ikopru l-ispejjeż komuni tal-kumpless.

13. Jirriżulta illi, sa minn meta akkwista l-appartament l-intimat Zhuza, huwa naqas milli jħallas kemm iċ-ċens dovut, kif ukoll il-kontribuzzjoni annwali tal-fond.

14. Jirriżulta illi, meta s-soċjeta' rikorrenti ppreżentaw il-proċeduri odjerni, l-intimat ma kienx ħallas l-ammont ta' €1,245.15 bħala ċens dovut għas-snin 2012 sa 2021, kif jidher mid-dokument eżebit a fol 33 bħala Dok B, kif ukoll ma kienx ħallas l-ammont ta' €13,345.44 bħala kontribuzzjoni annwali minnu dovuta għas-snin 2012 sa 2021, kif jidher mid-dokument eżebit a fol 34 tal-proċess bħala Dok C.

15. Jirriżulta illi, fil-mori tal-proċeduri, kif stqarr il-General Manager tal-Kempinski Hotel San Lawrenz, Eike Clausen u sussegwentement riflessa fin-nota ppreżentata fit-22 ta' Ġunju 2022, illi l-intimat ħallas l-import taċ-ċens pendenti, filwaqt illi ma ħallasx l-kontribuzzjonijiet annwali dovuti.

16. Jirriżulta, di fatti, illi s-soċjeta' rikorrenti irtirat l-ewwel tlett talbiet li kienu jirrigwardaw iċ-ċens dovut, filwaqt illi nsistew fuq ir-raba' u ħames talba, fejn kkonfermaw illi l-ammont ta' €13,345.44 kien għadu dovut.

17. Jirriżulta illi, fix-xhieda tiegħu permezz ta' video conferencing, mogħtija fl-14 ta' Diċembru 2022, Dimtry Zhuzha ikkonferma illi, filwaqt li ma kienx a konoxxenza tal-pendenzi dovuti qabel il-proċeduri odjerni, huwa ma kellu ebda raġuni sabiex joġġezzjona għall-ħlas tal-kontribuzzjoni annwali, minkejja li stqarr li minn meta huwa akkwista l-fond, huwa qatt ma mar jgħix fih u qatt ma mar xi ħadd jirrisjedi fih.

18. Jirriżulta, di fatti, illi huwa stqarr li minħabba fil-problemi reċenti in konnessjoni mal-limitazzjonijiet imposti fuq ir-Russja, peress illi huwa ċittadin Russu jgħix ġewwa r-Russja, ma kienx f'posizzjoni illi jgħaddi flejjes u żied jgħid li kien bi ħsiebu jsib bejgħ tal-fond malli jista'.

19. Jirriżulta, għalhekk, illi ma hemm ebda raġuni għaliex dina l-Qorti, anke fuq l-ammissjoni ta' Dimtry Zhuzha stess, ma għandhiex tilqa' r-raba' u l-ħames talba, kif emendati permezz tan-nota ppreżentata fit-22 ta' Ġunju 2022, ġia msemmija aktar 'l fuq.

Konklużjoni

Il-Qorti,

Wara illi rat l-atti u semgħet x-xhieda;

Wara illi rat in-nota tas-soċjeta' rikorrenti tat-22 ta' Ġunju 2022 illi biha rtiraw l-ewwel tlett talbiet filwaqt illi rriduċiet il-pretensjoni fir-raba' u ħames talba għas-somma ta' €13,345.44.

Tgħaddi biex tiddeċiedi l-vertenza odjerna billi:

Tiċħad l-eċċezzjonijiet ta' l-intimat, u filwaqt li

Tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri ta' l-ewwel tlett talbiet, tgħaddi biex

Tilqa' r-raba' u ħames talbiet kif korretti u, konsegwentement

Tiddikjara illi l-konvenut Dmitry Zhuzha, kif rappreżentant mill-Kuraturi Deputati Dr Christopher Chircop u l-PL Veronica Rossignaud, huwa debitur tas-soċjeta' attriċi **San Lawrenz Operators Limited** fis-somma ta' **tlettax-il elf, tlett mija ħamsa u erbgħin Ewro u erbgħa u erbgħin ċenteżmu (€13,345.44)** rappreżentanti kontribuzzjonijiet dovuti skond il-kuntratt tal-11 t'April 2011 mill-konvenut;

Tikkundanna lill-konvenut Dmitry Zhuzha jħallas lill-attriċi San Lawrenz Operators Limited is-somma ta' **tlettax-il elf, tlett mija ħamsa u erbgħin Ewro u erbgħa u erbgħin ċenteżmu (€13,345.44)**.

Imgħax legali mill-14 ta' April 2021 sad-data tal-pagament effettiv.

Spejjeż tar-rikorrenti kollha in konnessjoni mal-proċeduri odjerni jkunu kollha a kariku ta' l-intimat.

Francesco Depasquale LL.D. LL.M. (IMLI)
Imħallef

Rita Sciberras
Deputat Reġistratur