



MALTA

**QORTI CIVILI**

**PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF**

**ANNA FELICE**

Seduta tat-28 ta' Mejju, 2014

Citazzjoni Numru. 987/2004

**Tal-Franciz Construction Limited (C8194)**

**VS**

**Olena Yurievna Sokova**

Il-Qorti:

Rat ic-citazzjoni mressqa minn Tal-Franciz Construction Limited, li in forza taghha, wara li gie premiss illi:

Permezz ta' konvenju tad-9 ta' Awwissu 2004, il-konvenuta obligat ruhha li tbiegh u tittrasferixxi lid-direttur tas-socjeta' attrici, il-proprjeta' msemmija fl-imsemmi konvenju u dan versu l-prezz u taht il-kondizzjonijiet stipulati fl-istess konvenju, fosthom bil-kondizzjoni illi "provided that any variation in the exchange rate having a result upwards or downwards of not more than 5% of the sum of 1,095,084 USD, shall have no bearing on the payment of the price in Malta liri of Lm380,000 whereas any fluctuation exceeding 5% of 1,095,084 USD shall, for the difference between the said 5% and the excess or reduction, be suffered or remain to the sole benefit of the vendor, as the case may be. For the purpose of better clarity, the parties declare that in the event of such a fluctuation upwards or downwards in excess of the said 5%, the purchase price in Malta liri shall be adjusted, upwards or downwards, accordingly to reflect the applicable increase or decrease in the exchange rate between the Malta lira and the United States Dollar".

Meta l-partijiet waslu biex jippubblikaw il-kuntratt notarili relattiv fis-7 ta' Dicembru 2004, Bartolomeo Caruana, id-direttur tas-socjeta' attrici ghadha drittijietu lis-socjeta' attrici u u meta l-partijiet iddiskutew din il-klawsola u s-socjeta' attrici giet infurmata li l-flattwazzjoni tad-dollaru ma kellha ebda effett fuq il-prezz ghax ma kinitx teccedi l-5% (hamsa fil-mija) kif fuq imsemmi, u ghalhekk gie publikat il-kuntratt - pero', meta Bartolomeo Caruana irritorna d-dar u ghamel l-indagini tieghu, irrizulta li l-flattwazzjoni fil-munita kienet teccedi l-5% u ghalhekk, il-prezz tal-bejgh/akkwisttal-proprjeta' relattiva kellu jigi ridott bis-somma ta' 31,164 USD ekwivalenti f'liri Maltin ghal Lm10,027, li ghalkemm giet mitluba tirrifondi l-konvenuta, baqghet inadempjenti.

Ghalhekk gie prezentat mandat ta' sekwestru kawtelatorju kontra l-istess konvenuta u ghalhekk kellha ssir din il-kawza.

Talbet il-konvenuta tghid ghalfejn din l-Onorabbli Qorti m'ghandhiex:

Tiddikjara li attwalment kien hemm il-flattwazzjoni fir-rata tad-dollaru mal-lira Maltija li tintitola lis-socjeta' attrici li titlob riduzzjoni fil-prezz tal-immobbli lilha mibjugha;

Konsegwentement tiddikjara illi l-prezz kellu jkun ridott bis-somma ta' USD 31,164;

Tikkundanna lill-konvenuta tirrifondi billi thallas lis-socjeta' attrici s-somma ta' dollari Amerikani 31,164 ekwivalenti f'liri Maltin ghas-somma ta' Lm10,027 – kollox skont kif intqal fuq u ghar-ragunijiet fuq premessi.

Bl-ispejjez komprizi dawk tal-mandat ta' sekwestru kawtelatorju numru 2249/04 u bl-imghax legali mis-7 ta' Dicembru 2004, data tal-pubblikazzjoni tal-kuntratt notarili, kontra l-konvenuta li minn issa tibqa' ngunta ghas-subizzjoni taghha.

Rat id-dikjarazzjoni tal-istess socjeta' attrici konfermata bil-gurament minn Bartolomeo Caruana.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenuta, li in forza taghha eccepiet illi:

It-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt stante illi l-kuntratt notarili tas-7 ta' Dicembru 2004 fl-atti tan-Nutar Marco Burlo' gie konkluz definittivament u validament in kwantu gie moqri, spjegat u ppubblikat wara d-debita cerzjorazzjoni tal-istess. Ghaldaqstant, il-kuntratt in kwistjoni gie konkluz wara li s-socjeta' attrici kienet a konoxxenza pjena tal-fatti u tal-kontenut u l-kundizzjonijiet tal-istess kuntratt.

Inoltre, u minghajr pregudizzju ghas-suespost, il-klawsola rigwardanti l-varjazzjoni fil-prezz skont ir-rata tal-kambju naxxenti mill-iskrittura privata tad-9 ta' Mejju 2004, kienet applikabbli biss favur Bartolomeo Caruana personalment u mhux favur is-socjeta' attrici. Ma saret l-ebda assenjazzjoni bil-miktub, kif rikjesta mill-Artikolu 1470 tal-Kap. 16, tad-drittijiet naxxenti mill-konvenju bejn Bartolomeo Caruana u s-socjeta' attrici u ghaldaqstant l-istess socjeta' ma tistax tivvanta drittijiet li mhumiex taghha.

Inoltre, u minghajr pregudizzju ghas-suespost, ir-rimedji legali applikabbli f'kaz ta' bejgh ta' immobbli huma limitati ghal dawk ikkontemplati fit-Taqsima 2 Titolu VI tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Kopja Informali ta' Sentenza

Rat id-dikjarazzjoni maghha annessa, konfermata bil-gurament minn Dr. Christian Farrugia bhala mandatarju tal-istess Olena Sokova.

Rat id-dokumenti annessi.

Rat l-affidavit prodotti.

Semghet xhieda viva voce.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet.

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza.

Jirrizulta illi fid-9 ta' Awwissu 2004, permezz ta' konvenju, Olena Sokova wegħdet li tbiegh lil Bartolomeo Caruana, villa f'San Giljan għal prezz ta' Lm380,000. Fil-konvenju giet espressament imnizzla r-rata tal-kambju tal-lira Maltija mad-dollaru tal-Istati Uniti u gie inoltre stipulat illi l-prezz ma kellux jinbidel sakemm ir-rata ma tvarjax aktar minn 5%. Fis-7 ta' Dicembru 2004 sar il-bejgh finali tal-proprjeta' fejn Olena Sokova ttrasferiet il-villa lil Tal-Franciz Construction Limited, socjeta' tal-istess Bartolomeo Caruana. Għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt kienu prezenti, minbarra l-konvenuta u s-Sur Caruana, ukoll l-agent, Francis Spiteri Paris, l-avukat Farrugia u l-Avukat Mifsud Bonnici mill-Bank HSBC. Waqt il-pubblikazzjoni tal-kuntratt issemma c-caqliq fir-rata tal-kambju, pero' jidher li kulhadd qabel li kien negligibbli. Il-klawsola rigwardanti c-caqliq fir-rata tal-kambju ma tnizzlitx fil-kuntratt finali. Aktar

tard, wara l-pubblikazzjoni tal-kuntratt, Bartolomeo Caruana ghamel il-kalkoli dettaljatament u sab li kien hemm caqliq fir-rata tal-kambju ta' aktar minn 5%.

L-ewwel kwezit li jehtieg li jigi sorvolat huwa jekk id-dritt ta' Bartolomeo Caruana minnu riservat fil-konvenju tad-9 ta' Awwissu 2004 giex fil-fatt trasmess lis-socjeta' Tal-Franciz Construction Limited li finalment akkwistat il-proprjeta.

Hawnhekk, il-Qorti tirreferi ghas-sentenza tal-Qorti tal-Appell fil-kawza "Debono vs Lombard Bank" (deciza fid-9 ta' Jannar 2009), fejn dik il-Qorti rriteniet illi:

*"Huwa principju ta' dritt li meta ftehim jigi redatt bil-miktub, il-kontenut tal-istess ftehim ghandu johrog mill-istess kitba, inattez id-diskussjonijiet u kif dawn zvolgew. Hu prezunt li dak li l-partijiet ikunu ftehm fuqu jkun gie mnizzel fil-kitba, u dak li jkun diskuss izda ma jirrizultax mill-kitba, jitqies jew li ma sarx qbil fuqu jew li gie rinunzjat. Kwindi, fejn il-kitba hi cara, dak li kien miftiehem ghandu johrog mill-istess kitba u mhux minn dak li seta' kellhom f'mohhom il-partijiet. Il-kunsens, veru li ghandu jkun espressjoni tal-volonta` ta' dak li ta l-kunsens, pero`, meta l-kunsens jinghata forma solenni ta' att pubbliku, hu prezunt li l-manifestazzjoni tal-kunsens tirrifletti l-volonta` interna tal-kontraent. Il-prova kuntrarja, biex twaqqag` dak li jirrizulta minn att pubbliku, trid tkun cara, inekwivoka, u konkludenti."*

Il-Prim'Awla tal-Qorti Civili fil-kawza "Navarro vs Baldacchino" (deciza mill-Imh. Ph. Sciberras fit-28 ta' Frar 1993), irriteniet illi:

*"Is-sens guridiku jiddetta illi l-ftehim bil-miktub ghandu jorbot lill-firmatarji fit-termini stretti tieghu u ma ghandux jigi mibdul jew cirkuwit b'mera assunzjoni soggettiva ta' xi parti fost il-kontraenti."*

Applikati dawn il-principji ghall-kaz odjern, fejn, fil-kuntratt finali ma saret ebda referenza ghall-konvenju originali, din il-Qorti ma tistax tqis li d-dritt li kien rizervat fil-konvenju li l-prezz isegwi c-caqliq fil-kambju jekk dan jaqbez il-kwota stabbilita mill-partijiet gie bl-istess mod rizervat fil-kuntratt li Bartolomeo Caruana ffirmat ghan-nom ta' "Tal-Franciz Construction Limited".

Il-Qorti kkunsidrat ic-cirkostanzi kollha madwar il-ftehim, fosthom il-fatt illi Bartolomeo Caruana ma kienx, fil-mument tal-kuntratt, xi principjant fin-negozju tal-proprjeta'. Kien imdorri sew jersaq ghall-kuntratt ma' persuni ohra u fic-cirkostanzi, l-Qorti tqis li dak li sabet ruhha fih is-socjeta' "Tal-Franciz" kien biss konsegwenza tat-traskuragni tieghu. In fatti, kif xehed Francis Spiteri, hu kien originarjament riluttanti li jinkludi l-klawsola fil-konvenju ghaliex dejjem baqa' jinsisti li jrid prezz fiss ta' Lm380,000 u ghalhekk dan il-fatt ikompli jikkonferma kif, galadarba fil-kuntratt hu kien ser jixtri bil-prezz ta' Lm380,000 mohhu kien mistrieh u ma kellux ghalfejn jinsisti fuq it-trasmissjoni tal-klawsola. Ghalhekk, fi kliem Francis Spiteri Paris "halliha ghaddejja" (fol. 66). Stabbilit li l-kuntratt ma nkludix il-klawsola dwar il-varjazzjoni tal-kambju, il-Qorti fliet il-provi kollha sabiex tistabilixxi jekk kienx hemm xi assunzjoni tal-obbligu fir-rigward da parti tal-konvenuta, wara li gie ffirmat l-kuntratt. Ma rrizultax lill-Qorti li l-konvenuta ntrabtet li taghmel tajjeb ghad-differenza.

Is-socjetà attrici, fin-nota ta' sottomissjonijiet taghha, mbaghad, tissoleva l-allegazzjoni ta' arrikkiment indebitu. Issa, kif inhu risaput, azzjoni ghal arrikkiment indebitu m'hijiex esperibbli meta r-relazzjonijiet bejn il-partijiet huma regolati b'kuntratt, izda hu biss rimedju sussidjarju fl-assenza ta' kuntratt (ara f'dan is-sens Paris vs Agius [Imh. T. Mallia, 7 ta' Ottubru 2004]), kif ukoll Cachia vs Yellow Fun Limited (10 ta' Ottubru 2005 – Imh. Ph. Sciberras).

Ghaldaqstant il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tilqa' l-eccezzjonijiet ta' Olena Yurievna Sokova u tichad it-talbiet ta' "Tal-Franciz Construction Limited".

L-ispejjez tal-kawza jithallsu minn "Tal-Franciz Construction Limited".

**< Sentenza Finali >**

-----TMIEM-----