PRIM'AWLA QORTI CIVILI
ONOR IMHALLEF ANNA FELICE

Illum 13 ta' April, 2016

Citazzjoni Nru: 701/2012 AF

Middlesea Insurance p.l.c. (C-5553) kif surrogata fid-drittijiet tal-assikurati taghha s-socjetà World Marketing Limited (C-9688) u s-socjetà World Marketing Services Limited (C-15962)

vs

Paul Vella u Monica Vella

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ġuramentat tas-soċjetà Middlesea Insurance p.l.c. li ġie ppreżentat fit-12 ta' Lulju 2012 li permezz tieghu, wara li gie premess illi:

Is-socjetà assikuratrici rikorrenti hija l-assikuratrici tas-socjetajiet World Marketing Limited (socjetà imwaqqfa that il-Ligijiet ta' Malta u registrata bin-numru C-9688) u World Marketing Services Limited (socjetà imwaqqfa taht il-Ligijiet ta' Malta u mahruga bin-numru C-15962), permezz ta' polza ta' assikurazzjoni bin-numru IAR/02461 mahruga mis-socjetà assikuratrici rikorrenti tramite l-agenti taghha, is-socjetà

assikuratrici Allcare Insurance Agency Limited (C-8180) favur l-istess socjetajiet World Marketing Limited u World Marketing Services Limited nhar it-23 ta' April tas-sena elfejn (2000) (Kopja tal-polza ta' assikurazzjoni hawn annessa u mmarkata bhala Doj. MS1).

Skond it-termini u l-kundizzjonijiet tal-istess polza ta' assikurazzjoni, gew inxurjati diversi proprjetajiet tas-socjetajiet assikurati, fosthom l-ufficini registrati rispettivi tal-istess socjetajiet, kif ukoll garaxx li jinsab f'112, Triq Ponsobmy, Mosta.

Il-konvenuti konjugi Vella huma proprjetarji tal-fond sovrastanti l-imsemmi garaxx, liema fond jinsab f'114, Triq Ponsomby, Mosta.

Fit-2 ta' Frar tas-sena elfejn u ghaxra (2010), kien hemm perkolazzjoni ta' ilma mill-fond tal-konvenuti ghal gol-garaxx in kwistjoni ossia l-garaxx proprjetà tas-socjetà assikurata World Marketing Limited, bil-konsegwenza li din il-perkolazzjoni ta' ilma kkawzat diversi hsarat strutturali u danni konsegwenzjali fl-istess garaxx. Illi dawn il-hsarat gew identifikati, ikkonstatati u stmati mill-Perit Arkitett Joe Bugeja li gie inkarigat mis-socjetà assikurata World Marketing Services Limited proprjament sabiex jispezzjona u jevalwa l-hsarat strutturali in kwsitjoni, u dan kif jirrizulta mir-rapport mhejji minnu (kopja tar-rapport tal-Perit Arkitett inkarigat hawn annessa u mmarkata bhala Dok. MS2). Il-hsarat strutturali in kwistjoni gew spezzjonati ukoll mill-loss adjustors imqabbda mis-socjetà asssikuratrici rikorrenti sabiex jaghtu stima tad-danni jew tat-telf sofferit mill-assikurati taghha. (Kopja tar-rapport tal-Loss Adjusters hawn annessa u mmarkata bhala Dok. MS3).

Is-socjetà assikuratrici rikorrenti kellha, fil-kapacità taghha bhala l-assiguraturi tal-istess socjetajiet World Marketing Limited u World Marketing Services Limited, taghmel tajjeb ghad-danni sofferit minnhom, liema danni ammontaw ghal hmistax-il elf, sitt mija u erbgha u disghin Ewro (€15,694), liema ammont kien necessarju sabiex jirrimedjaw il-hsarat strutturali u danni ohra konsegwenzjali msemmija hawn fuq, b'rizultat tal-perkolazzjoni ta' ilma mill-fond proprjetà tal-

konvenuti, konjugi Vella.

Permezz ta' skrittura ossija 'discharge form' li giet maghmula bejn rapprezentant tas-socjetajiet World Marketing Limited u World Marketing Services Limited u lis-socjetà assikuratrici rikorrenti tramite l-agenti taghha Allcare Insurance Agency Limited, l-istess rapprezentant accettat f'isem is-socjetajiet assikurati, mis-socjetà assikuratrici rikorrenti l-ammont totali ta' hmistax-il elf, sitt mija u erbgha u disghin Ewro (15,694), liema accettazzjoni saret '*in full and final settlement of all damages, loss or inquiry to person and property and/or any consequential losses of any kind which are up till now manifest or which hereafter manifest sustained in consequence of water damages sustained at Premises…………*'. Ghalhekk, bis-sahha ta' din l-iskrittura, s-socjetà assikuratrici rikorrenti giet surrogata fid-drittijiet tal-assikurati taghha ossia s-socjetajiet World Marketing Limited u World Marketing Services (Kopja tad-Discharge Form hawn annessa u mmarkata bhala Dok. MS4).

Permezz ta' ittra ufficjali bin-numru 146/2012 ipprezentata nhar id-19 ta' Jannar 2012 is-socjetà assikuratrici rikorrenti interpellat il-konvenuti konjugi Vella sabiex fi zmien (3) ijiem mid-data tan-notifika lilhom tal-istess ittra gudizzjarja, jersqu ghall-likwidazzjoni u eventwali hlas tad-danni kollha sofferti, ghal liema danni l-konvenuti ghandhom jigu ritenuti unikament responsabbli (kopja tal-ittra ufficjali bin-numru 146/2012 hawn annessa immarkata Dok. MS5).

Permezz ta' ittra responsiva datata 27 ta' Jannar 2012 il-kovnenuti konjugi Vella irrespingew kompletament l-interpellazzjoni ghall-hlas da parte tas-socjetà assikuratrici rikorrenti minghajr ma taw dettalji jew ragunijiet in sostenn tal-kontestazzjoni taghhom. Ghalhekk inevitabbilment kellha tigi istitwita dina l-kawza.

Intalbet din il-Qorti biex:

1. Tiddikjara illi l-konvenuti huma unikament responsabbli ghall-hsara li irrizultat fil-proprjetà assikurata mis-socjetà assikuratrici rikorrenti ossija l-garaxx li jinsab f'114, Triq

Ponsomby, Mosta u dan minhabba li l-hsarat u danni konsegwenzjali sehhu minhabba perkolazzjoni ta' ilma mill-fond proprjetà tal-istess konvenuti, konjugi Vella.

2. Tillikwida s-somma dovuta lis-socjetà assikuratrici rikorrenti bhala danni sofferti mill-assikurata taghha minhabba l-imsemmi perkolazzjoni ta' ilma u li ghalihom ghamlet tajjeb l-istess socjetà assikuratrici rikorrenti fl-ammont ta' hmistax-il elf, sitt mija u erbgha u disghin Ewro (€15,694), jew somma ohra verjuri, okkorendo permezz tal-hatra ta' periti nominandi.

3. Tikkundanna lill-konvenuti jhallsu lis-socjetà attrici rikorrenti l-ammont ta' hmistax-il elf, sitt mija u erbgha u disghin Ewro (€15,694) jew somma ohra verjuri hekk likwidata ghad-danni sofferti mis-socjetajiet assikurati World Marketing Limited u World Marketing Services limited, li ghalihom kellha taghmel tajjeb is-socjetà assikuratrici.

Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-ittra ufficjali tad-19 ta' Jannar 2012 bin-numru 146/12 u bl-imghaxijiet legali mid-data tan-notifika tal-istess ittra ufficjali sad-data tal-pagament effettiv tas-somma kollha, kontra l-konvenuti li huma minn issa ngunti ghas-subizzjoni.

Rat ir-risposta ġuramentata tal-intimati li ġiet ippreżentata fit-23 ta' Awwissu 2012 fejn gie eccepit illi:

Fl-ewwel lok tigi eccepita l-preskrizzjoni ai termini tal-artikolu 2153 tal-Kap. 16, kif se jigi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

In oltre, id-discharge form minn fejn tirrizulta s-surroga tal-kumpanija rikorrenti, tirreferi ghal data differenti mit-2 ta' Frar 2011.

Fit-tieni lok, minghajr pregudizzju ghal dak eccepit, l-atturi rikorrenti ghandhom jippruvaw li l-akkadut sehh fil-jum indikat fir-rikors guramentat.

Fit-tielet lok, il-konvenuti intimati jichdu responsabilità tal-allegat danni.

L-atturi rikorrenti ghandhom jippruvaw il-bazi tat-talbiet taghhom.

L-atturi rikorrenti ghandhom jippruvaw il-quantum tal-allegat danni.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri permessibbli mill-ligi.

Rat id-dokumenti prodotti.

Semgħet ix-xiehda prodotta.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet taż-żewġ kontendenti fir-rigward tal-eċċezzjoni preliminari tal-preskrizzjoni.

Din il-kawza tirrigwarda ħsarat fil-garaxx 112, Ponsomby Street, Mosta, proprjetà tas-soċjetajiet World Marketing Ltd u World Marketing Services Ltd, naxxenti minn perkolazzjoni ta' ilma mill-fond sovrastanti, 114, Ponsomby Street, Mosta, proprjetà tal-intimati. Is-soċjetà rikorrenti, bħala s-soċjetà assikuratriċi ta' World Marketing Ltd u World Marketing Services Ltd, wara li ħallsithom l-ammont ta' €15,694, ġiet surrogata fid-drittijiet tal-istess soċjetajiet assikurati minnha u għalhekk hija da parti tagħha issa qed tfittex lill-intimati Vella għall-ħlas tad-danni li kellha tagħmel tajjeb għalihom hi abbażi tal-polza ta' assikurazzjoni li kellhom magħha.

Din hija sentenza preliminari limitata għall-ewwel eċċezzjoni tal-intimati dwar il-preskrizzjoni ai termini tal-Artikolu 2153 tal-Kodiċi Ċivili. Dan l-artikolu jistipula hekk:

> "*L-azzjoni għall-ħlas tal-ħsarat mhux ikkaġunati b'reat taqa' bi preskrizzjoni bl-egħluq ta' sentejn*."

Kronoloġija tal-fatti:

Għall-ħabta ta' Ottubru 2009 il-konvenuti kellhom problema ta'

perkolazzjoni tal-ilma fil-fond tagħhom 114, Ponsomby Street, Mosta. Il-konvenut Paul Vella fix-xiehda tiegħu in kontro-eżami[1] spjega li darba minnhom waqt li l-konvenuta kienet qegħda tnaddaf, hija osservat li kien hemm ħajt imxarrab. Għalhekk qabbdu plumber u dan kien iddetermina li kien qed jiskula l-ilma mid-drain tal-banju. Qal li s-serpentina kienet issewwiet f' Ottubru 2009. Fil-fatt il-plumber Carmelo Farrugia[2] f-affidavit tiegħu ikkonferma li kien hemm "leak żgħir" mid-drain minħabba xaqq żgħir li kien hemm fl-"elbow", u allura kien jipperkola l-ilma kull darba li l-banju jintuża. "*Dan ix-xogħol kont għamiltu għall-ħabta ta' Ottubru 2009….*" Michael Galea[3], ħu l-konvenuta, jikkonferma li s-serpentina tal-banju inbiddlet f' Ottubru 2009 għaliex peress li jinteressa ruħu fil-manutenzjoni tad-dar kien mar biex jara x-xogħol isir.

Fit-18 ta' Jannar 2010, Nancy Buhagiar, f'isem is-soċjetajiet World Marketing Ltd u World Marketing Services Ltd infurmat lil Jean Pierre Zammit, il-claims manager tal-Allcare Insurance (li dak iż-żmien kienet agent tas-soċjetà rikorrenti Middle Sea Insurance p.l.c.) bil-ħsarat li kienu instabu fil-garaxx.

Fil-21 ta' Jannar 2010 is-soċjetà Allcare Insurance bagħtet *surveyor* fuq il-post biex jikkonstata l-ħsarat.

Fil-25 ta' Frar 2010, sar rapport da parti ta' Hayes Adjusting (Chartered Loss Adjusters). Fih ġie spjegat illi l-garaxx in kwistjoni kien fil-fatt ġie kkonvertit f'studju għal Dr Trevor Buhagiar, li jiġi bin Nancy Buhagiar. Wara li kien iggradwa mill-università dan il-post ma kienx baqa' jintuża minnu u fil-fatt kien ilu magħluq madwar erbatax (14)-il xahar qabel il-ġurnata tat-18 ta' Jannar 2010. Kien f'din id-data li Dr. Trevor Buhagiar kien mar biex jieħu xi ktieb mill-istudju tiegħu li:

> "*he was shocked to see that significant areas of the walls at the rear of the building were covered in thick mould. Moreover he also found that a number of his books and several of his papers in his personal library on the*

[1] Xiehda in kontro-eżami ta' Paul Vella, 02.05.2013, fol 61-62
[2] Affidavit ta' Carmelo Farrugia, fol 74
[3] Affidavit ta' Michael Galea, fol 46

> *mezzanine has been ruined by the percolation of water through the ceiling."*[4]

Fil-21 ta' Jannar 2011, il-Perit Joe Bugeja[5], fuq inkarigu ta' Nancy Buhagiar f'isem il-World Marketing Services Ltd, aċċeda fuq il-post u kkonstata li:

> "*Evidence of water intrusion from above the ceiling is evident. It has caused most damage in a particular area which is about 20 square metres…The damage due to water has caused structural damage to a ceiling area of circa 20 square metres and circa 100 metres of wall cladding. In fact, the steel beams have rusted, the intermediate corbels have deteriorated masonry and the cladding blackened and warped.*"

Fl-10 ta' Mejju 2011 l-istess Perit Joe Bugeja irrediġa dokument[6] intitolat "*To whom it may concern*" fejn spjega fid-dettall x' tiswijiet rimedjali kellhom isiru, u irrakkomanda illi:

> *"It should be noted that before any works are to be carried out, the source needs to be cloaked to ensure adequate remedial works. It is being assumed that after the water source is impeded, at least four summer months are due before remedial works are to commence. This is to ensure that the structure has adequately dried out before application."*

Bejn Mejju-Awwissu 2011 (ix-xahar huwa illeġibbli minħabba l-kwalità ħażina tal-fotokopja tad-*Discharge Form*[7]) Nancy Buhagiar f'isem il-World Marketing Ltd u/jew il-World Marketing Services Ltd, aċċettat is-somma ta' €15,694 mingħand is-soċjetà assikuratriċi rikorrenti "*in full and final settlement…*" u b'hekk is-soċjetà assikuratriċi rikorrenti ġiet surrogata fid-drittijiet tal-istess World Marketing Ltd u World Marketing Services Ltd.

---

[4] Vide ritratti a fol 56-58

[5] Rapport tal-perit Joe Bugeja, fol 13

[6] Fol 11-12

[7] Discharge Form, fol 60

Fid-19 ta' Jannar 2012[8], is-soċjetà assikuratriċi rikorrenti ippreżentat ittra uffiċjali (nru. 146/2012) sabiex tinterpella lill-intimati Vella biex fi tlett ijiem mid-data tan-notifika tagħha huma jersqu għal-likwidazzjoni u eventwali ħlas tad-danni kollha sofferti.

L-Artikolu 2137 tal-Kodiċi Ċivili jaqra hekk:

"*Bla ħsara ta' disposizzjonijiet oħra tal-liġi, il-preskrizzjoni ta' azzjoni tibda minn dak in-nhar li din l-azzjoni tista' tiġi eżerċitata; mingħajr ma jittieħed qies ta' l-istat jew tal-kondizzjoni tal-persuna li lilha din l-azzjoni tmiss*."

Dawk il-kawżi li jirrigwardaw il-perkolazzjoni tal-ilma u tal-ħsarat konsekwenzjali, huma partikolari. Dan għaliex kif kulħadd jaf, il-ħsarat naxxenti mill-perkolazzjoni tal-ilma ma jimmanifestawx ruħhom hekk kif tibda' l-perkolazzjoni tal-ilma, iżda jieħdu xi ftit taż-żmien, u di più, anke meta l-kawża tal-problema tal-ilma tiġi rranġata, ma jfissirx li l-ħsara tieqaf awtomatikament. Min-natura tagħha, ħsara kkawżata minn umdità u dħul ta' ilma tkompli anke wara li jinstab u jitwaqqaf is-sors tal-ilma.

F'sentenza mogħtija minn din il-qorti diversament preseduta fil-kawża fl-ismijiet "**Francis Portelli vs George Attard et**"[9], kawża dwar ħsarat li seħħew fil-fond tal-attur minħabba difett fis-sistema tad-drenaġġ tal-konvenuti, ġie ritenut hekk fir-rigward tal-preskrizzjoni:

> "*...il-qorti taqbel ukoll mal-argument tal-perit legali, illi ladarba l-ħsarat baqgħu isiru, u waqfu biss meta saru x-xogħlijiet fis-sistema tad-drenaġġ f' Novembru 1993, il-preskrizzjoni bdiet tgħaddi biss minn dak in-nhar li waqfet issir il-ħsara.*"

F'sentenza mogħtija fil-kawża fl-ismijiet "**Joseph Abela vs**

[8] Ittra uffiċjali datata 19.01.2012, fol 60

[9] **Francis Portelli vs George Attard et**, 20.03.1997, P.A. Qorti Ċivili (Imħ G Caruana Demajo) – mhux appellata

Francis Cassar et"[10] il-Qorti tal-Appell kienet affermat hekk:

> *"Din il-Qorti tifhem ukoll illi f' materja ta' perkolazzjoni ta' ilma u umdita` fejn il-ħsara timmanifesta ruħha ferm bil-mod, ma kienx faċli biex wieħed jistabbilixxi meta effettivament id-danneġġjat seta' japprezza l-gravita` tal-problema, u f'kull każ, f' sitwazzjoni bħal din, id-deċiżjoni tal-qorti kellha tiffavorixxi lill-persuna kontra min tkun qegħda tiddekorri l-preskrizzjoni. Dan ukoll anke bl-applikazzjoni tal-prinċipju "contra non valentem agere non currit prescriptio."*

F' sentenza aktar riċenti mogħtija fil-kawża fl-ismijiet "**Carmel sive Charles Aquilina vs Alan Alden et**"[11] (kawża simili għal din odjerna fejn kien hemm il-perkolazzjoni tal-ilma minn fond għall-ieħor) il-Qorti tal-Appell irriteniet li biex tibda' tgħaddi l-preskrizzjoni trid tkun ġiet identifikata l-entità tal-ħsara:

> *"Fil-każ ta' llum, l-attur kien ra r-roqgħa imtebba' fis-saqaf fl-2001, u s-sors jidher li kien ġie identifikat u eliminat. L-entità tal-ħsara, però, ma kienx għadha ġiet identifikata, u din baqgħet tikber bil-mod tul is-snin ta' wara, b'mod li jista' jingħad li l-ħsara baqgħet kontinwament issir. Kwindi, ma jistax jingħad li l-azzjoni għall-ħsara fis-saqaf tal-garage hi preskitta, għax, a bażi tal-provi prodotti, l-entità tal-ħsara ġiet stabbilita biss riċentement, u hu biss issa li l-attur seta' japprezza l-gravità tal-problema."*

Għalhekk f'każijiet ta' perkolazzjoni ta' ilma il-preskrizzjoni ma tiddekorrix minn meta jibda' jipperkola l-ilma għall-fond danneġġjat, jew minn meta l-problema tal-ilma tiġi solvuta, u lanqas minn meta jimmanifestaw ruħhom l-ewwel ħsarat, iżda tibda tiddekorri proprju f' dak il-mument meta wieħed jista' jikkonstata li ma baqgħux jimmaterjalizzaw aktar ħsarat. Huwa proprju f'dak l-istadju li tista' tinbeda kawża biex fiha jintalab kumpens għall-ħsarat.

Kellha raġun għalhekk is-soċjetà rikorrenti fin-nota tas-

[10] **Joseph Abela vs Francis Cassar et**, Q. Appell Superjuri, 14.01.2001
[11] **Carmel sive Charles Aquilina vs Alan Alden et**, Q Appell Superjuri, 27.06.2014

sottomissjonijiet tagħha tad-19 ta' Diċembru 2013 issostni illi:

> *"...il-preskrizzjoni semmai tibda' tgħaddi biss wara li s-sors tal-ilma jinstab, jiġi solvut, u jgħaddi żmien biżżejjed illi jinxef it-tixrib u ma jibqax jikkawża ħsara."*

Fic-cirkostanzi tal-kawza odjerna jidher, għallinqas *prima facie,* li l-perkolazzjoni seħħet minħabba l-problema li l-intimati kellhom bid-drain tal-banju tal-fond tagħhom li jiġi sovrastanti l-garaxx tas-soċjetajiet World Marketing Ltd u World Marketing Services Ltd. Il-problema tad-drain tal-banju giet irrangata f'Ottubru 2009, u għalhekk wara dan iż-żmien mhux suppost li kien qed jipperkola iktar ilma fil-fond danneġġjat. Mhux magħruf meta l-ħsarat (li ġew skoperti fit-18 ta' Jannar 2010) bdew jimmanifestaw ruħhom, għalkemm dan kien definittivament kien qabel it-18 ta' Jannar 2010.

Iżda iktar importanti minn hekk, lanqas ma hu magħruf meta effettivament waqfet issir il-ħsara. L-ilma li laħaq daħal fl-istruttura irid jieħu ż-żmien tiegħu biex jinxef u l-probabilità hija li anke wara li ġiet solvuta l-problema ta-ilma, il-ħsara kompliet issir għal xi żmien. (Fil-fatt anke il-perit Bugeja li kien tqabbad minn Nancy Buhagiar għas-soċjetà World Marketing Services Ltd, kien irrakkomanda li minn meta tkun solvuta l-problema tal-ilma sakemm isiru x-xogħlijiet rimedjali għandhom ikunu għaddew l-erba' xhur tas-sajf biex ikun żgurat li l-istruttura tkun laħqet nixfet sew). Għalhekk ukoll, biex wieħed japprezza sew l-estent tal-ħsarat irid neċessarjament jgħaddi ammont ta' żmien minn meta s-sors tal-ilma ikun twaqqaf, sabiex b'hekk l-ilma li jkun laħaq ipperkola jkun nixef.

Fil-fehma ta' din il-qorti, f'Jannar 2010 kien għadu wisq kmieni biex wieħed jikkonstatata l-estent kompleta tal-ħsarat. Dan qed jingħad mhux biss minħabba l-fatt li kienu għaddew biss tlett xhur minn meta l-konvenuti solvew il-problema tal-ilma li kellhom fil-fond tagħhom, iżda wkoll għaliex inserta kien propju l-perjodu tax-xitwa, u allura din il-qorti għandha d-dubji kemm

l-ilma li kien ilu jipperkola fl-istruttura għal diversi ġimgħat[12], kien laħaq nixef kollu. Għalhekk, u ukoll in vista tal-fatt li l-preskrizzjoni hija istitut odjuż, ser tapplikaha restrittivament u mhux ser tqis li meta saret l-ittra uffiċjali fid-19 ta' Jannar 2012 l-azzjoni kienet diġa estinta.

Għal dawn ir-ragunijiet din il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tiċħad l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni sollevata mill-intimati u tordna li l-kawża titkompla regolarment.

L-ispejjeż jibqgħu riservati għall-ġudizzju finali.

IMHALLEF

DEP/REG

---

[12] Skont ir-rapport ta' Hayes Adjusting, "***It is impossible to determine when, precisely, water started percolating** into the risk address in the fourteen months that the premises remained unvisited. **However**, the extent of the mould proliferation and the extent of the deterioration suffered in the furniture suggest that **it must have been ongoing for at least several weeks***." (fol 54)