QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
ONOR. IMĦALLEF ANTHONY ELLUL

Seduta ta' nhar l-Erbgħa, 25 ta' Jannar, 2023.

Numru 20

Rikors Numru 978/2008/1

***Knightsbridge Developments Limited* (C-41829)**

v.

Citadel Insurance p.l.c.

1. Dawn huma żewġ appelli – wieħed tas-soċjetà attriċi u l-ieħor tas-soċjetà konvenuta – minn sentenza tal-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili tas-7 ta' Lulju 2017, li ċaħdet talba tal-attriċi għall-indennizz taħt polza ta' assigurazzjoni maħruġa mill-konvenuta għal danni li ġarrbet bħala konsegwenza ta' inċident li seħħ fid-29 ta' Diċembru 2007 għax naqset milli tħares uħud mill-kundizzjonijiet fundamentali tal-polza.

2. Il-fatti li wasslu għall-kawża ġew imfissra hekk mill-ewwel qorti:

> »1. Qabel ma kienet istitwita l-kawża s-soċjetà attriċi kienet fil-proċess li tibni kumpless ta' dsatax-il apartament u ambjenti oħrajn anċillari għall-istess ġewwa … San Pawl il-Baħar.
>
> »2. L-imsemmi proġett kien qiegħed jinbena fuq sit li ġeoloġikament kien magħmul minn tafal u ġebla globiġerina. *Di più* t-terren kien jippreżenta formazzjoni topografika diffikultuża u kif ukoll ġeoloġikament insidjuża.
>
> »3. Sabiex tkopri lilha nnifisha kontra kwalunkwe sinistru dannuż li seta' jiġri fil-kors ta' kostruzzjoni tal-proġett, is-soċjetà attriċi otteniet polza ta' assigur-azzjoni mas-soċjetà konvenuta kontra ammont ta' riskji li l-kostruzzjoni ta' dan il-proġett setgħet tippreżenta.
>
> »4. Meta s-sit kien diġà skavat, lejn l-aħħar ta' Diċembru 2007, għamlet maltempata qalila u niżlu kwantitajiet kbar ta' xita. Dakinhar sfrondew u kkrolaw il-ħitan tal-appoġġi li kienu nbnew u anke kien hemm ċediment ta' ġebel u tafal, bil-konsegwenza li fid-29 tal-istess xahar seħħ is-sinistru mertu ta' din il-kawża.
>
> »5. Meta s-soċjetà attriċi ppruvat tirrejalizza l-polza ta' assigurazzjoni fuq imsemmija, is-soċjetà konvenuta rrifjutat li tħallas id-danni abbażi li s-sinistru partikulari ma kienx kopert mill-polza. Insistiet li dan kien wieħed mir-riskji espressament esklużi mill-kuntratt ta' assigurazzjoni. *Oltre* dan kollu, l-istess soċjetà konvenuta kompliet targumenta illi, fi kwalunkwe każ, il-ħlas ma setax isir għaliex is-soċjetà attriċi ma kinitx adempjenti mal-kundizzjonijiet tal-polza. Is-soċjetà konvenuta insistiet li mhux biss ma kinux ittieħdu l-prekawzjonijiet neċessarji iżda *di più* ma kinux implimentati l-miżuri fil-*works method statement* tal-perit tas-soċjetà attriċi stess, miżuri li kien hemm qbil li kellhom jittieħdu anke mill-perit tas-soċjetà konvenuta.«

3. Billi l-attriċi hija tal-fehma illi l-inċident huwa kopert bil-polza, hija fetħet din il-kawża tal-lum u talbet illi l-qorti:

> »1. tiddikjara li s-soċjetà rikorrenti għandha d-dritt li tiġi kkumpensata għad-danni minnha sofferti għall-inċident li seħħ fis-sit preċitat taħt il-polza ta' assikurazzjoni kif fuq ingħad;
>
> »2. tillikwida l-kumpens dovut lis-soċjetà rikorrenti taħt l-istess polza ta' assikurazzjoni okkorrendo bl-opra ta' periti nominandi;
>
> »3. tikkundanna lis-soċjetà intimata tħallas lis-soċjetà rikorrenti l-kumpens dovut taħt l-istess polza ta' assikurazzjoni għall-inċident suriferit.
>
> »Bl-ispejjeż ...«

4. Il-konvenuta ressqet dawn l-eċċezzjonijiet:

> »1. L-ewwel talba tas-soċjetà attriċi … għandha tkun miċħuda bl-ispejjeż *stante* illi l-polza tal-assikurazzjoni in kwistjoni li ħarġet favur is-soċjetà attriċi m'hijiex applikabbli *stante* illi ċ-ċirkostanzi partikolari tal-inċident li allegata-ment kienet involuta fih is-soċjetà attriċi huma espressament esklużi mill-

kopertura tal-polza tal-assikurazzjoni in kwistjoni u għalhekk is-soċjetà attriċi mhiex koperta mill-polza tal-assigurazzjoni maħruġa favur tagħha, u għalhekk ma tintitolax lis-soċjetà attriċi tirċievi l-kumpens mingħand is-soċjetà konvenuta … … …

»2. Mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-istess l-ewwel talba għandha ukoll tiġi miċħuda bl-ispejjeż kontra is-soċjetà attriċi stante illi s-soċjetà attriċi ivvjolat kundizzjonijiet fundamentali tal-polza tal-assigurazzjoni in kwistjoni, inkluż il-*warranties*, u għalhekk is-soċjetà attriċi mhijiex koperta mill-polza tal-assigurazzjoni maħruġa favur tagħha, u għalhekk ma tintitolax lis-soċjetà attriċi tirċievi l-kumpens mingħand is-soċjetà konvenuta … … …

»3. Mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-istess l-ewwel talba għandha ukoll tiġi miċħuda bl-ispejjeż kontra is-soċjetà attriċi *stante* illi s-soċjetà attriċi naqset milli tiżvela il-fatti kollha materjali u saħansitra għamlet *misrepresentation* fil-fatti importanti u materjali u għalhekk renda l-polza tal-assikurazzjoni in kwistjoni nulla … … …

»… … …

»6. Mingħajr preġudizzju għas-suespost it-talbiet attriċi għandhom jiġu miċħuda fl-interità tagħhom *stante* illi l-kawża ġiet istitwita tardivament … … …«

5. L-ewwel qorti, wara li sabet illi l-attriċi "ippreżentat il-kawża fi żmien utli", u għalhekk kompliet tqis il-meritu, laqgħet it-tieni eċċezzjoni tal-konvenuta, ċaħdet it-talbiet tal-attriċi u ordnat illi l-ispejjeż jitħallsu tliet ishma minn erbgħa (¾) mill-attriċi u sehem minn erbgħa (¼) mill-konvenuta, għal raġunijiet li, safejn relevanti għall-għanijiet tal-appell, fissrithom hekk:

»*Riskju eskluż mill-polza ta' assigurazzjoni*

»Huwa paċifiku bejn il-partijiet fil-kawża li t-terren fejn kienet qed issir il-kostruzzjoni huwa wieħed ġeoloġikament insidjuż. Dan il-fatt ġie mill-ewwel rikonoxxut anke mill-perit tas-soċjetà attriċi u *cioè* Patriċk Spiteri fil-*works method statement* tiegħu datat l-1 ta' Awwissu 2007. Jispjega li "*The geology consists of stiff boulder clay*" u proprju minħabba f'hekk issuggerixxa li "*This material is to be resisted by means of 1000m diameter piles closely spaced to form a continuous uninterrupted retaining structure*."

»Kien abbazi ta' dan il-*works method statement* tal-perit tas-soċjetà attriċi li s-soċjetà konvenuta aċċettat li toħroġ il-polza mertu tal-kawża u dan fid-dawl tal-ittra tal-perit tagħha Paul Camilleri tal-24 ta' Settembru 2007 li qabel mal-imsemmi *works method statement*. F'din l-ittra dan il-perit jinnota wkoll li "*It is a well known fact that the geology of this area consists in blue clay, interspersed with large rock boulders*".

»Is-soċjetà konvenuta tinsisti li d-danni huma b'riżultat ta' sinistru naturali li ma kienx assigurat. Targumenta li *si trattava* ta' *subsidience* u *landslip*. Kwindi

skont endoresment number 11/07 *Subsidence and Landslip Exclusion* l-akkadut dannuż kien riskju espressament eskluż mill-polza u għalhekk mhux assigurat.

»Qed ikun riportat testwalment dak li jipprovdi dan l-*endorsement*:-

> »“Notwithstanding anything contained in the policy to the contrary it is herby declared and agreed that cover under Section 1 - Material Damage and Section 2 -Third Party Liability will specifically exclude loss, damage and/or liability howsoever arising from subsidience and/or landslip.”

»Fi ftit kliem, biex l-eċċezzjoni tas-soċjetà konvenuta tirnexxi, irid ikun stabbilit jekk dak li ġara fid-29 ta’ Diċembru 2007 kienx f’termini ġeoloġiċi jammonta għal *subsidience* u/jew *landslip*. Fuq dan il-punt, il-periti taż-żewġ naħat igħidu tagħhom, u kif mistenni kollha jiġbdu lejn interpretazzjoni favorevoli għall-klijenti rispettivi tagħhom. Il-Perit Stephen Psaila jagħmel dan fl-ittra tiegħu tal-21 ta’ April 2008. Abbażi ta’ dan id-dokument, is-soċjetà attriċi tibbaża l-kontestazzjoni tagħha li dan akkadut li kien assigurat u, kuntrarjament għal dak li kienet qed targumenta s-soċjetà konvenuta, ma kienx riskju eskluż bis-saħħa tal-kundizzjoni fuq imsemmija

»Min-naħa l-oħra, il-periti tas-soċjetà konvenuta jsostnu l-kuntrarju u fiċ-ċertifikati tagħhom kontinwament jagħmlu referenza għal *landslide*. Dan igħiduh ukoll il-Perit Italo Raniolo fl-*affidavit* tiegħu u kif ukoll Anne Marie Mifsud. F’dan l-istadju trid tinżamm distinzjoni bejn il-ħiliet ta’ dawn l-esperti *qua* arkitetti ċivili mill-kwistjoni ta’ apprezzament ġeoloġiku dwar x’ammonta għal *subsidence* jew *landslip*. Ma hemm ebda dubbju li dawn il-periti għandhom il-kwalifiki kollha biex jirrelataw dwar jekk itteħdux il-prekawzjonijiet neċessarji, mill-ottika ta’ enġinerija ċivili, biex jiġi evitat is-sinistru. Iżda mingħajr ma tneħħi xejn mill-merti professjonali tagħhom, il-konsiderazzjoni ta’ x’jikkostitwixxi *subsidience* jew *landslip* hija materja ta’ kompetenza ġeoloġika. Jekk il-fenomenu setax ikun frenat b’interventi ta’ enġinerija ċivili, hija ħaġa għal kollox differenti.

»Għalhekk il-qorti tinnota li, meta qamet din il-kwistjoni, min l-aktar seta’ kellu interess li jiġi stabbilit jekk ġeoloġikament kienx fenomenu tan-natura *ai termini* tal-esklużjoni kien jaqbel lilu li jitlob il-ħatra ta’ espert ġeoloġiku. Din hija dixxiplina speċjalizzata fiha nnifisha. Ħadd mill-periti ma huwa espert f’qasam daqshekk sensittiv, għalkemm din il-qorti ma għandha ebda dubbju li periti arkitetti fil-perkors ta’ xogħolhom jiltaqgħu kontinwament ma’ sitwazzjonijiet ta’ din ix-xorta. Iżda dan waħdu ma jikkwalifikahomx bħala esperti ġeoloġiċi, b’mod partikulari fid-dawl tad-definizzjonijiet kontrastanti li taw il-partijiet dwar x’jifhmu b’dan il-fenomenu.

»… … …

»Għalhekk il-qorti tħoss li, mingħajr l-opinjoni ta’ ġeoloġista dwar jekk il-fenomenu naturali li seħħ fid-29 ta’ Diċembru 2007 kienx *subsidience* jew *landslip*, ma tistax tikkonkludi jekk dan kienx riskju eskluż abbażi tal-polza ta’ assigurazzjoni mertu tal-kawża.

»*Inadempjenza da parti tal-assigurat mal-kundizzjonijiet tal-polza*

»Huwa f’dan ir-rigward li l-opinjoni u stqarrijiet tal-periti rispettivi dwar enġinerija ċivili jakkwistaw valur u importanza probatorju għar-resoluzzjoni

dwar jekk is-soċjetà attriċi ottemperatx ruħha mal-kundizzjonijiet tal-polza biex setgħet bi dritt tirrejalizza l-ħlas għad-danni sofferti.

»… … …

»Jirriżulta li qabel it-teħid tal-polza l-partijiet kienu konkordi li t-terren fejn kellu jitwettaq il-proġett kien manifestament ġeoloġikament insidjuż u li dan kien fatt notorjament magħruf. … … … Konsegwentement kien hemm *consensus* bejn il-partijiet li l-polza kellha tinħareġ abbażi tal-*works method statement* tal-perit tas-soċjetà attriċi peress li dan kien jieħu kont ta' dan il-fatt ġeoloġiku. Dan jirriżulta wkoll mill-ittra tal-perit tas-soċjetà konvenuta Paul Camilleri tal-24 ta' Settembru 2007. Dan l-aħħar perit qabel mal-*works method statement* fuq imsemmi. Fil-*works method statement* imsemmi, il-perit tas-soċjetà attrici, kien għalhekk konsapevoli tal-formazzjoni ġeoloġika tat-terren u allura apprensiv tar-riskji inerenti li kienu jesistu tant li ssuġerixxa li:-

> »"This material is to be resisted by means of 1000m diameter piles closely spaced to form a continuous uninterrupted retaining structure."

»Kif ingħad aktar 'il fuq, kien abbażi ta' dawn il-prekawzjonijiet ta' enġinerija ċivili li s-soċjetà attriċi qablet li toħroġ il-polza u li kkonvinċiha taqbel fuq l-oġġett li kellu jkun assigurat, salv l-esklużjoni ta' lista' ta' riskji oħrajn. Wara li seħħ l-incident imsemmi u saret spezzjoni fuq il-post irriżulta, li dawn il-*piles* ma kinux ġew inseriti tul in-naħa kollha identifikata fil-*works method statement* fuq imsemmi. Il-Perit Patrick Spiteri fl-*affidavit* tieghuighid hekk:-

> »"Innotajt illi x-xogħlijiet li kienu saru fis-sit inkwistjoni kienu differenti minn dawk li kienu indikati fil-*works method statement* li kien imhejji mill-Perit Psaila fl-1 ta' Awwissu 2007 fiż-żmien meta kienet inkitbet il-*proposal form* inkonnessjoni mal-polza inkwistjoni u innotajt ukoll li illi, qabel il-*landslide*, ir-ritratti indikaw illi *Knightsbridge* kienet bniet appoġġ b'qoxra doppja."

»Il-Perit Italo Raniolo huwa konkordi mal-versjoni tal-Perit Paul Camilleri. *Di più* jirriżulta li fejn kien hemm dawn il-*piles* ma kienx krolla. Di fatti f'dan ir-rigward, in kontro ezami, il-Perit Italo Raniolo jixhed li "Fejn saru kienu adegwati għaliex tant hu hekk li t-terren ma ċediex". Anne Marie Mifsud, li marret fuq il-post, tixhed "Iva, hu waqa' minħabba li ma kellux ilqugħ; fl-opinjoni tiegħi kieku kellu lqugħ li huwa suffiċjenti ma kienx jaqa'. Kif jidhru mir-ritratti mehmuza fir-rapport tiegħi, fejn hemm parti mis-sit qiegħda bl-ilqugħ ma ċediex. Il-partijiet l-oħra ċedew". Di fatti dan huwa tassew kon-statabbli mir-ritratti esebiti fil-kawża.

»Il-qorti tista' tkompli tiċċita brani u dokumenti oħrajn li jemerġu mill-provi prodotti waqt il-kawża, li jindikaw li,li kieku s-soċjetà attriċi imxiet skru-ologament mal-*works method statement* il-probabbilitajiet kbar kienu li dan l-inċident kien ikun evitat.

»Kien hemm ukoll il-kwistjoni tal-ħitan li jiffjankeġġaw l-appoġġi propjetajiet ta' terzi, li wkoll krollaw. Mill-atti jirriżulta li wara l-inċident tad-29 ta' Dicembru s-soċjetà attriċi għamlet xi xogħljiet rimedjali biex ma jkunx hemm repetizzjoni tal-istess storja, billi ttella' ħajt ta' tnax-il kantun. Prekawzjoni lodevoli, iżda dejjem tibqa' prekawzjoni li messha ttieħdet qabel.

»Min-naħa tagħha, is-soċjetà attriċi tipprova tilqa' għal dan kollu, l-ewwel u qabel kollox b'referenza għat-temporali u xita tassew qawwija li kienet niżlet dakinhar tas-sinistru. F'dan ir-rigward is-soċjetà attriċi ressqet bħala xhud

uffiċjal mill-uffiċju meteorolgiku, biex jikkonferma li, fl-istorja meteorolgika maltija, dakinhar tal-akkadut kienet waħda mill-jiem li l-aktar niżlet xita.

»Jista' jkun li, li kieku ma għamlitx xita torrenzjali, ma kienx jiġri dak li ġara. Iżda li jrid ikun eżaminat, mhux jekk dak li ġara kienx minħabba x-xita qawwija, iżda jekk, minkejja dan, kieku ġew esegwiti l-prekawzjonijiet skont il-*works method statement* u ttellgħu ħitan sodi mal-appoġġ ta' terzi, kienx ikun evitat l-inċident. Il-miżuri li ħadet is-soċjetà attriċi wara l-inċident huma indikattivi ta' x'messha għamlet qabel ma seħħ. Din il-qorti ssostni li l-assigurat għandu jieħu dawk il-miżuri kollha biex jevita sinistri assigurati daqs li kieku ma hux assigurat. Għandu jibqa' juża dik id-diliġenza ta' missier tajjeb tal-familja indipendentement mill-fatt li huwa assigurat. B'hekk ikun qiegħed jieħu ħsieb l-interessi tiegħu u kif ukoll ta' min qed jassigurah.

»B'dana kollu, l-perit tas-soċjetà konvenuta [*recte*, attriċi], il-Perit Stephen Psaila, fl-ittra tiegħu tal-21 ta' April 2008 jipprova jiġġustifika dak li ġara billi jressaq tliet raġunijiet: li ma setgħux ikunu insatallati l-*piles* għaliex is-sit kien diġà skavat; li ċertu makkinarji ma setgħux ikollhom aċċess minħabba id-dislivell tat-terren; u l-opposizzjoni ta' terzi ġirien li jagħtu aċċess sabiex isiru x-xogħoljiet neċessarji ta' prekawzjoni. Dan kollu jista' jkun minnu, għalkemm dak li kellu jsir qabel xorta sar wara.

»F'dan ir-rigward il-qorti tfakkar li kuntratt ta' assikurazzjoni għandu bħala ġebla tax-xewka kuntrattwali tiegħu, l-prinċipju tal-aqwa bona fide (*uberrima fides*), grad ogħla mill-bona fede ta' kuntratti ordinarji. Din il-qorti testendi l-applikazzjoni ta' dan il-prinċipju għal kuntratt ta' assigurazzjoni mhux biss għall-waqt li jkun qiegħed jiġi fformulat il-kuntratt bil-presentazzjoni tal-*proposal form*, iżda wkoll għal dak li jissuċedi fil-perkors tal-attwazzjoni tal-imsemmi kuntratt. Prinċipju li jorbot liż-żewġ nahat.

»Għalhekk, jekk is-soċjetà attriċi rriskontrat id-diffikultajiet fuq imsemmija, kellha l-obbligu li tinforma lis-soċjetà assiguratiċi, biex din tkun tista' tiskandalja s-sitwazzjoni u anke tkun tqegħdet f'sitwazzjoni ta' konsapevolezza fl-eventwalità li jimmaterjalizza r-riskju assigurat. Il-principju tal-*uberrima fides* jesiġi li din l-informazzjoni kellha tiġi trasmessa lis-soċjetà assiguratriċi. Is-soċjetà konvenuta kellha tkun taf bit-tibdiliet fiċ-ċirkostanzi tar-riskju, mhux biss biex taġġusta l-ħlas tal-*premium* jekk ikun il-każ, iżda biex anke tagħmel ir-rakkomandazzjonijiet tagħha. Minn imkien ma jirriżulta mill-atti tal-kawża li d-diffikultajiet fuq imsemmija ġew b'xi mod miġjuba a konjizzjoni tas-soċjetà konvenuta.

»Aktar minn hekk, fil-polza ta' assigurazzjoni taħt tititolu ta' *General Conditions* fi klawsoli 3 u 4(b) rispettivament hemm imniżżel dan li ġej:

> »"The insured shall at his own expense take all the reasonable precautions and comply with all reasonable recommendations of the Company to prevent loss, damage, or liability and comply with statutory requirements and manufacturers' recommendations."
>
> »"The insured shall immediately notify the Company by telegram and in writing of any material change in the risk and cause at his own expense such additional precautions to be taken as circumstances may require, and the scope of cover and/or premium shall, if necessary be adjusted accordingly."

»Minn dak kollu li jirrekjedu dawn iż-żewġ kundizzjonijiet, is-soċjetà attriċi ma għamlet xejn, hekk kif irriskontrat id-diffikultajiet fuq imsemmija.

»Is-soċjetà attriċi tkompli targumenta fin-nota ta' osservazzjonijiet tagħha li, l-fatt waħdu li ma ġewx kontro-eżaminati x-xhieda tagħha, dak li qalu dawn ix-xhieda għandu jittiehed bħala vanġelu. Din il-qorti ma taqbel xejn ma din il-posizzjoni. Li kieku s-soċjetà konvenuta baqgħet inattiva għal kollox waqt il-kawża, kienet tkun storja oħra mil-lat ta' evalwazzjoni probatorja. Iżda xhud mhux kontro-eżaminat, ix-xhieda tiegħu xorta tista' tiġi kkonfutata bi provi oħrajn li jitressqu waqt il-kawża. Il-provi li għandhom iwasslu lill-qorti biex tilħaq dak il-konvinċiment neċessarju fuq bilanċ ta' probabbilitajiet huma varji. Xiehda mhux kontestata għax ma sarx kontra eżami tax-xhud, ma jfissirx li din tibqa' wieqfa fuq saqajha, jekk jiġu prodotti provi oħrajn li jinnewtralizzaw l-effikaċja tagħha, għas-sempliċi raġuni li ma jkunx sar il-kontro-eżami tax-xhieda jew xhud. Għalhekk, fuq il-preponderanza tal-provi mressqa tul il-kawża, din il-qorti hija konvinta li t-tieni eċċezzjoni tas-soċjetà konvenuta għandha tkun milqugħa.«

6. L-attriċi appellat b'rikors tas-27 ta' Lulju 2017 li għalih il-konvenuta wieġbet, b'appell inċidentali, fit-18 ta' Awwissu 2017. L-attriċi ma weġbitx għall-appell inċidentali.

7. L-aggravju tal-appell ewlieni jolqot dik il-parti tas-sentenza li tgħid illi l-attriċi kisret l-obbligazzjoni kuntrattwali tagħha li tgħarraf lill-konvenuta bi bdil fiċ-ċirkostanzi tar-riskju. L-aggravju ġie mfisser hekk:

»Hu neċessarju li wieħed jelenka l-presupposti li jidher illi wasslu lill-qorti tal-ewwel grad tiddeċiedi favur il-pretiża attriċi. Jidher li dawn kienu s-segwenti:

»(i) … … …

»(ii) illi l-inadempjenza primarja kienet tal-attriċi appellanti għax ma osservatx l-obbligi tagħha skond il-polza t'assikurazzjoni. Fost ħwejjeġ oħra, l-qorti ta' prim'istanza sostniet illi "Wara li seħħ l-inċident imsemmi u saret spezzjoni fuq il-post irriżulta li dawn il-*piles* ma kinux ġew inseriti tul in-naħa kollha identifikata fil-*works method statement* …" u wkoll illi skond l-istess qorti l-provi proċesswali kienu jindikaw illi "kieku s-soċjetà attriċi imxiet skruplożament mal-*works method statement* il-probabbilitajiet kbar kienu li dan l-inċident kien ikun evitat".

»(iii) illi skond l-ewwel qorti, l-attriċi appellanti ma mxietx b'diliġenza u bi prudenza li kienet mistennija fiċ-ċirkostanzi. F'dan is-sens fis-sentenza appellata nsibu affermet li "assigurat għandu jieħu dawk il-miżuri kollha biex jevita sinistri assigurati daqs li kieku ma hux assigurat. Għandu jibqa' juża dik id-diliġenza ta' missier tajjeb tal-familja indipendentement mill-fatt li huwa assigurat".

»… … …

»Dwar it-tieni u t-tielet punti magħmula aktar kmieni. … *ossia* li l-appellanti kienet inadempjenti għax ma osservatx l-obbligi tagħha skond il-polza t'assikurazzjoni u għaliex kien hemm karenza ta' għemil b'diliġenza u nuqqas ta' kondotta bi prudenza *uti bonus paterfamilias* da parti tal-appellanti, l-esponenti tagħmel is-segwenti sottomissjonijiet.

»Ta' min dejjem iżomm quddiem għajnejh is-segwenti aspetti fattwali:

»(a) is-soċjetà appellanti xtaqet tiżviluppa sit ġewwa … San Pawl il-Baħar konsistenti f'"*xxcavation works, and construction of semi-basement and ground level garages, cafeteria and 19 overlying apartments*". Għal dan il-għan, fost ħwejjeġ oħra, hi kienet applikat mal-awtorità relattiva u otteniet id-debitu permess għall-iżvilupp edili. Għal tali żvilupp kien ukoll meħtieġ illi s-soċjetà appellanti tottjeni polza t'assigurazzjoni, komunement magħrufa bħala "*contractors' all risks form*". Fil-fatt kienet avviċinat lis-soċjetà appellata u kkompilat is-solita applikazzjoni (il-*proposal form*). Wara d-debiti verifiki u aċċertamenti da parti tas-soċjetà appellata u tal-professjonisti (arkitetti) minnha mqabbda, eventwalment ġiet maħruġa polza t'assigurazzjoni bin-numru CAR/42/07/100233 favur tas-soċjetà appellata datata l-31 ta' Diċembru 2007, b'kopertura retroattiva mis-17 ta' Ottubru 2007 u testendi sas-17 ta' Novembru 2008. Il-*premium* kien ta' Lm2,227.50ċ fis-sena. L-iżvilupp tas-sit, u *cioè* l-fażi ta' tħammil, kien beda fl-aħħar kwart tas-sena 2007;

»(b) ġara illi lejn l-aħħar tax-xahar ta' Diċembru tas-sena 2007 kien għamel il-maltemp fil-Gżejjer Maltin mifrux fuq numru ta' ġranet. Minħabba l-ammont ta' xita torrenzjali li kienet weqgħet, dan kellu effett avvers fuq is-sit in diżamina li kien qed, f'dak ż-żmien, jiġi mħammel u kellu profondità ta' diversi metri. Għalkemm kienu ttieħdu d-debiti prekawzjonijiet preventivi da parti tas-soċjetà appellanti – u dan fid-dawl tat-tip ta' ġebla (tal-globiġerina) u tan-natura tal-art sottostanti (art taflija) li kienet qed tiġi mħammla – l-ilma tax-xita li kienet ippreċipitat f'dawk il-jiem spiċċa biex għamel ħsara fis-sit *de quo*, fil-makkinarju u anke fil-proprjetà ta' terzi individwi.

» … … …

»Ħareġ ukoll mill-provi – kważi kważi sorvolat mill-ewwel qorti – illi s-soċjetà appellanti wettqet dak kollu possibbli sabiex tonora l-kontrattazzjoni mas-soċjetà mħarrka. Hija mxiet mal-*works method statement* datat 1 ta' Awwissu 2007 imħejji mill-A.I.Ċ. Stephen Psaila u approvat *in toto* mill-A.I.Ċ. Paul Camilleri hekk kif manifest f'ittra tiegħu lis-soċjetà mħarrka datata 24 ta' Settembru 2007. L-unika diskrepanza kienet tikkonċerna spazji fuq is-sit *de quo* fejn terzi proprjaterji ma tawx il-permess lis-soċjetà appellanti sabiex taċċedi minn fuq il-proprjetà tagħhom ħalli tinstalla "*1000mm diameter piles closely spaced to form a continuous uninterrupted retaining structure. A total of 22 piles along the site frontage with Triq is-Simar and an additional 2 piles on either side to resist the lateral loads from the adjacent properties at the higher level*". Dan il-fattur (nuqqas ta' kunsens) ġie rrappurtat mill-A.I.Ċ. Stephen Psaila fir-rapport tiegħu u saħansitra rikonoxxut mill-A.I.Ċ. Italo Raniolo li fir-rapport tiegħu jgħid hekk, "*The damages sustained onto the right-hand side of the site could have been avoided by the insertion of piles, had they been allowed, so as to stabilise the earth*". Minn dan jidher illi l-pre-kawzjonijiet kienu meħuda, iżda minħabba r-rifjut ta' terzi s-soċjetà appellanti

ġiet miżmuma / impedita milli tinstalla numru ta' *piles* fi spazju ta' ftit iktar minn 5 metri.

»Dan imur kontra dak li donnha implikat l-ewwel qorti, *ossia* li n-nuqqas ta' installazzjoni tal-istrutturi appożiti mas-sit kollu kienet xi leġġerezza tal-appellanti jew, addirittura, omissjoni kolpuża tal-istess. Ir-rifjut tat-terzi milli jħallu lill-appellanti teżegwixxi x-xogħlijiet meħtieġa fis-sit *de quo* ma ġiex kunsidrat fis-sentenza appellata. Anzi, l-istess tagħti l-impressjoni li s-soċjetà llum appellanti qabdet u min rajha ma mxietx b'diliġenza għax naqset milli twettaq l-obbligi tagħha skond il-ftehim mas-soċjetà assiguratriċi, hawnhekk appellata.

»*Inoltre*, … is-soċjetà appellanti tibqa' tikkontendi illi n-nuqqas ta' kollokament ta' numru ta' *piles* (minħabba r-raġuni *supra*) ma kienx determinanti għall-avverar ta' dan is-sinistru. Is-soċjetà appellata qed taqbad ma' dan il-fattur biex tipprova taħrab l-oneri u l-obbligi kontrattwali tagħha (*viż.* indenniż) taħt il-polza t'assigurazzjoni. Wieħed jistaqsi kif, allura, bin-nuqqas ta' *piles* installati fis-sit, l-art ma ċedietx qabel, iżda kien biss meta għamlet ix-xita li l-art ċediet?

»Is-soċjetà appellata kienet argumentat – dan ġie kondiviż mill-ewwel qorti – illi fuq il-ġnub tas-sit kellha tinbena struttura aktar idoneja. Fi kliem l-A.I.Ċ. Patrick Spiteri Fiteni, qabel l-inċident is-soċjetà appellanti kienet bniet ħajt appoġġ b'qoxra doppja filwaqt illi wara s-sinistru din bniet l-istess ħajt bi tnax-il qoxra. Dan l-argument ma jreġix. Dan l'għaliex hija fil-komuni esperjenza umana illi kulħadd hu għaref wara li jiġri event partikulari. Dak li wieħed hu tenut jara f'dan il-każ huwa illi s-soċjetà appellanti, biċ-ċirkostanzi dakinhar prevalenti u prevedibbli, bniet ħajt b'qoxra doppja illi serva l-iskop tiegħu sakemm imbagħad, b'avveniment straordinarju ambjentali, niżlet ix-xita fil-volumi hawn aktar kmieni deskritti u ddevastat kollox. Għalhekk, issa ma tistax s-soċjetà appellata – u lanqas il-qorti tal-ewwel istanza – tinkolpa lil dik appellanti bi vjolazzjoni tal-polza t'assikurazjzoni b'mod retroattiv *ex ante* bix-xjenza (*knowledge*) ta' fatt/i *ex post facto*. Hu faċli li issa wieħed jitkellem dwar x'kellha tagħmel is-soċjetà assigurata hawn appellanti biex tilqa' għal kull fattur ambjentali, meta *a tempo vergine* tali fatturi kienu imprevedibbli u li saħansitra anqas biss jissemmew bħala kundizzjoni fit-termini tal-polza *de quo*.

»L-ilma torrenzjali li kienet niżlet dakinhar tal-akkadut ma kienx fattur umanament prevedibbli għall-appellanti ... ...

»Għalhekk, ċertament l-appellanti ma tistax tiġi inkolpata li kienet inadempjenti meta kienet oġġettivament impeduta milli tikkolloka l-imsemmija *piles* mas-sit intier (u tali fattur kien ġie senjalat lill-appellata) u lanqas ma tista' tiġi ritenuta fi ksur tal-obbligi kuntrattwali tagħha mal-appellata meta l-akkadut kien frott forza naturali straordinarja.

»*Inoltre*, huwa importanti li jiġi senjalat illi l-art illi waqgħet u ċediet ma kinetx solament ristretta għal fejn ma kienx hemm il-*piles*, iżda d-devastazzjoni kienet *all pervading*, irrilevanti jekk kienx hemm *piles o meno*. Ir-raġuni hija għax, bil-kontra ta' dak suġġerit mis-soċjetà appellata (u kondiviż mill-ewwel qorti), il-fattur xita kien l-element determinanti f'dan l-inċident.

»Dan huwa saħansitra rikonoxxut mill-esperti mqabbda mis-soċjetà hawnhekk appellata. Wieħed jagħmel referenza għar-rapport tal-A.I.Ċ. Italo Raniolo fejn

insibu miktub illi "*Mssrs. Knightsbridge Developments Ltd sustained a number of damages at the above captioned site following the storms that occurred during the end of December*" u li "*Due to the nature of the soils described earlier within this report, large quantities of rainfall caused areas within the boundary of the site having no restraint to collapse within the site*" u li "*The clay stratum at the back of the site having no pile retention collapsed due to the heavy rainfall*". *Oltre* minn hekk, meta l-A.I.Ċ. Italo Raniolo ddepona in kontro-eżami dan sostna, *inter alia*, illi "biex l-oġġett jiġi aktar kritiku, kien hemm maltemp qawwi ħafna li ċertament ikkontribwixxa" u li "semmejna illi l-maltemp kien ikkontribwixxa wkoll għal dak il-kollass", u meta ġie suġġerit mid-difensur tas-soċjetà appellanti "illi proprju minħabba dik ix-xita, ikkontribwixxa żgur sa biex jagħmel pressjoni fuq il-ħajt u l-ħajt iċedi" dan il-perit wieġeb mingħajr eżitazzjoni "Bla dubju". Fl-istess sens kienu t-tweġibiet in kontro-eżami tal-A.I.Ċ. Ann Marie Mifsud meta qalet illi "Le, ma ċedewx weħidhom. Kien hemm xita li kienet ġrat" u li "Il-materjal ma kienx ser jaqa' jekk ma kienx hemm xita".

»… … …

»Fl-aħħar, u b'referenza għall-affidavit ta' Lino Ciantar, is-soċjetà appellanti tissottometti illi l-osservazzjonijiet illi dan ix-xhud jagħmel huma kollha dipendenti fuq r-riskontri tekniċi hawn fuq menzjonati; riskontri tekniċi li, kif intwera, jikkorroboraw it-teżi tal-istess appellanti. *Del resto*, Lino Ciantar għandu interess f'dawn il-proċeduri u mhux xhud indipendenti. Għalhekk, dan hu animat b'sens ta' interess fl-eżitu ta' din il-vertenza ... ...

»Rigwardata minn dan il-profil, it-talbiet tas-soċjetà issa appellanti għandhom jintlaqgħu, *stante* illi jsibu sostenn fil-provi. L-allegazzjonijiet promossi mis-soċjetà appellata illi kien hemm vjolazzjoni tal-istess polza da parti tal-appellanti għandhom kollha jiġu riġettati bl-ispejjeż.«

8. Dan l-aggravju hu x'aktarx fieragħ. In-nuqqas tal-attriċi ma kienx tant illi ma għamlitx *piles* kif ried il-*works method statement* għal tul x'aktarx sostanzjali ta' madwar ħames metri għax għal raġuni jew oħra – jew għax is-sit kien ġà skavat, jew għax il-makkinarju ma setax jiddaħħal fis-sit minħabba diżlivelli fl-art jew għax terzi ma tawx aċċess – ma kienx fiiżikament possibbli illi l-*piles* jitqiegħdu; in-nuqqas kien illi, meta rat illi ma setgħetx tqiegħed il-*piles* illi l-kondizzjonijiet tal-polza riedu li jitqiegħdu, ma għarrfitx b'dan lill-konvenuta sabiex din tkun tista' tagħmel valutazzjoni mill-ġdid tar-riskju fiċ-ċirkostanzi mibdula. Dan kien fatt materjali li jolqot ir-riskju għax jista' jinfluwenza d-

deċiżjoni ta' assiguratur raġonevoli u prudenti dwar jekk jaċċettax ir-riskju u, jekk iva, b'liema *premium* u taħt liema kondizzjonijiet[1].

9. Dan kien nuqqas minn obbligu li joħroġ mhux biss mid-dmir ta' *bona fides* iżda wkoll mill-kondizzjonijiet tal-polza, partikolarment il-klawsola 4(b) riproditta fis-sentenza appellata.

10. L-argument imbagħad illi kienet ix-xita u mhux in-nuqqas ta' *piles* li wassal biex is-sit iċedi huwa daqstant ieħor fieragħ. Il-*piles* kienu maħsuba biex jevitaw li forzi kemm tal-bniedem u kemm tan-natura – fosthom il-maltemp u x-xita – iwasslu għal konsegwenzi katastrofiċi, aktar u aktar meta kien magħruf li l-art kienet taflija. Li kieku s-sit tħalla f'ċirkostanzi fejn ma jintmessx la mill-bniedem u lanqas mill-forzi tan-natura, ma kienx sejjer iċedi, għax kull effett għandu l-kawża tiegħu u ma hemmx effetti mingħajr kawżi. Tassew illi x-xita kienet kawża ta' dak li ġara, iżda appuntu għax ma kienx hemm xi jżomm milli jseħħu l-konsegwenzi tax-xita illi ġara dak li ġara.

11. L-attriċi tgħid ukoll illi ma kienx in-nuqqas ta' *piles* li wassal biex l-art iċċedi, għax ċediet ukoll fejn ma kienx hemm *piles*. Il-periti iżda osservaw illi "*The clay stratum at the back of the site having no pile retention collapsed due to the heavy rainfall*", illi "Fejn saru [*sc.* il-*piles*] kienu adegwati għaliex tant hu hekk li t-terren ma ċediex", illi "waqa' minħabba li ma kellux ilqugħ; … … … kieku kellu lqugħ li huwa suffiċjenti ma kienx jaqa'" u illi "*the damages sustained towards the back and the left-hand side of the site may have been*

---

[1] Ara, fost oħrajn, Camilleri *noe v.* Bartolo, P.A. 22 ta' Marzu 1982; Calcidon Vella *v. Gasan Mamo Insurance Agency noe*, P.A. 7 ta' Marzu 2008.

avoided had piles been inserted throughout the full length of the site's back perimeter". Jista' jkun illi ċ-ċediment tal-art fejn ma kienx hemm *piles* ġibed miegħu partijiet oħra mill-art, iżda l-kawża xorta tibqa' n-nuqqas ta' *piles*.

13. L-appell ewlieni huwa għalhekk miċħud; ngħaddu għalhekk għall-appell inċidentali tal-konvenuta.

14. Fl-appell inċidentali l-konvenuta tressaq żewġ aggravji: fl-ewwel aggravju tgħid illi l-kondizzjonijiet tal-polza jeskludu ċediment tal-art, waqt illi t-tieni aggravju jolqot il-ħlas tal-ispejjeż tal-kawża.

15. L-ewwel aggravju jistrieħ fuq il-kondizzjoni tal-polza li tgħid hekk:

> »Endorsement Number 11/07 – Subsidence and Landslip Exclusion
>
> »Notwithstanding anything contained in the policy to the contrary it is hereby and declared agreed that cover under Section 1 — Material Damage and Section 2 — Third Party Liability will specifically exclude loss, damage and/or liability howsoever arising from subsidence and/or landslip. «

16. Il-konvenuta tgħid illi għalhekk l-ewwel qorti kellha tilqa' l-ewwel eċċezzjoni[2] tagħha.

17. L-ewwel qorti ma ċaħditx l-eċċezzjoni espressament fil-parti dispożittiva tas-sentenza, iżda ċaħditha impliċitament fil-konsiderazzjonijiet dwar l-eċċezzjoni meta qalet illi "ma tistax tikkonkludi jekk dan kienx riskju eskluż abbażi tal-polza ta' assigurazzjoni mertu tal-kawża". Verament, ladarba t-talbiet tal-attriċi ġew miċħuda għal raġunijiet oħra, jekk l-eċċezzjoni tintlaqax jew le jagħmel differenza biss għall-kap tal-ispejjeż.

---

2 Din l-eċċezzjoni tgħid "illi ċ-ċirkostanzi partikolari tal-inċident li allegatament kienet involuta fih is-soċjetà attriċi huma espressament esklużi mill-kopertura tal-polza tal-assikurazzjoni".

18. Din il-qorti ma taqbilx mal-ewwel qorti meta tgħid illi għandu jkun ġeologu, u mhux periti arkitetti, li jista' jgħid jekk, f'termini ġeoloġiċi, kienx hemm *sub-sidence* jew *landslip*. Periti arkitetti huma wkoll inġiniera ċivili u ċertament jifhmu wkoll fin-natura tat-terren u l-aċċidenti tiegħu. Għalkemm ma daħlux f'tant dettall dwar teknikament x'jitqies *subsidence* jew *landslip*, fil-fehma tal-qorti dan kien biss għax huwa ovvju li, kif wara kollox tgħid l-attriċi stess fir-rikors maħluf, kien hemm "ċediment ta' ġebel u tafal". *Subsidence* huwa appuntu dak: ċediment tal-art li jintlaqat bl-esklużjoni mir-riskji koperti bil-polza.

19. Fil-fehma tal-qorti għalhekk dan l-aggravju għandu jintlaqa' safejn jolqot l-ispejjeż tal-ewwel grad.

20. It-tieni aggravju, li appuntu jolqot l-ispejjeż, ġie mfisser hekk:

> »… … … l-artiklu 223(1) [tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili] jistipula illi 'kull sentenza definittiva għandha tikkundanna lit-tellief għall-ispejjeż'. Din ir-regola hija però temperata fis-subartiklu 223(3) fejn jingħad:-
>
> > »"(3) Fil-każijiet kollha, il-qorti tista' tordna li kull parti għandha tbati l-ispejjeż tagħha, meta kull waħda mill-partijiet tkun it-telliefa f'xi punt tal-kawża, jew meta jindaħlu kwistjonijiet diffiċli tal-liġi, inkella għal xi raġuni tajba oħra."
>
> »… … …
>
> »Issa, f'dan il-każ, l-ewwel qorti ċaħdet it-talbiet attriċi u, f'dan ir-rigward, ir-regola ġenerali li kellha tapplika, fl-opinjoni tal-esponenti, hija li t-tellief għandu jbati l-ispejjeż kollha. Huwa għalhekk sottomess illi, aktar u aktar jekk din il-qorti tilqa' l-ewwel aggravju mressaq b'dan l-appell inċidentali, is-soċjetà appellanti għandha tkun ikkundannata tħallas l-ispejjeż kollha taż-żewġ istanzi.«

21. Tassew illi l-ewwel qorti ċaħdet it-talbiet kollha tal-attriċi, u tassew ukoll illi l-konvenuta għandha raġun tgħid illi kellha tintlaqa' espressament l-ewwel eċċezzjoni tagħha. Jibqa' l-fatt iżda illi kien hemm eċċezzjoni oħra tagħha –

is-sitt waħda dwar it-terminu biex tinfetaħ il-kawża – li ġiet effettivament miċħuda wkoll. Xieraq għalhekk illi l-konvenuta wkoll tbati sehem mill-ispejjeż, għalkemm sehem iżgħar minn kemm qalet l-ewwel qorti.

22. Il-qorti għalhekk tirriforma s-sentenza appellata billi tikkonfermaha fejn ċaħdet it-talbiet tal-attriċi u tħassarha fejn ordnat illi l-konvenuta tħallas sehem minn erbgħa (¼) tal-ispejjeż; tordna minflok, illi l-ispejjeż tal-ewwel grad jinqasmu hekk: erba' ishma minn ħamsa ($^{4}/_{5}$) tħallashom is-soċjetà attriċi, u sehem minn ħamsa ($^{1}/_{5}$) tħallsu l-konvenuta. L-ispejjeż tal-appell u tal-appell inċidentali tħallashom l-attriċi.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
da