MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO

ONOR. IMHALLEF
ALBERT J. MAGRI

ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA

Seduta ta' l-1 ta' Dicembru, 2006

Appell Civili Numru. 406/1998/1

L-Iklin Limited
[recte: L-Iklin p.l.c.]

v.

Middle Sea Insurance p.l.c.

Il-Qorti:

Preliminari;

B'citazzjoni pprezentata quddiem il-Prim Awla tal-Qorti Civili fis-27 ta' Frar 1998 is-socjeta` attrici wara li

ppremettiet li fid-29 ta’ Awissu 1996, is-socjeta` konvenuta harget polza ta’ assikurazzjoni – “Contracts All Risk Policy” (numru tal-polza 1500022) f’isem is-socjeta` attrici liema polza ta’ assikurazzjoni kienet tkopri “inter alia” telf jew hsarat kagunati fil-bini jew struttura ta’ Lowndes Park, New Street off Angelo Pullicino Street, San Giljan waqt li kienu qed isiru xogholijiet strutturali fl-arja sovrastanti u liema polza ta’ assikurazzjoni qed tigi hawn annessa u mmarkata Dok A; illi fil-bidu ta’ Settembru 1996 gew kagunati hsarat konsiderevoli fl-appartamenti sottostanti l-arja fejn kienu qed isiru x-xogholijiet strutturali mis-socjeta` attrici u dan b’konsegwenza ta’ xita li kien hemm f’dak il-perijodu u liema hsarat kienu koperti bil-polza ta’ assikurazzjoni fuq imsemmija; illi s-socjeta` attrici hallset is-somma ta’ hmistax-il elf Lira Maltin (LM15,000) bhala kumpens ghad-danni hawn fuq imsemmija ta’ l-appartamenti sottostanti hekk kif ser jigi pruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza; illi s-socjeta` konvenuta [recte: attrici] debitament interpellat lis-socjeta` konvenuta sabiex tersaq ghall-likwidazzjoni u hlas ta’ indenniz dovut ghad-danni sofferti minnha izda din baqghet inadempjenti; dan premess talbet li dik il-Qorti:

1. tiddikjara u tiddecidi is-socjeta` konvenuta hija responsabbli u tenuta li thallas lis-socjeta` attrici d-danni rizultanti minhabba hsarat fil-bini hawn fuq imsemmi u ai termini tal-polza ta’ assikurazzjoni imsemmija.

2. tillikwida d-danni sofferti mis-socjeta` attrici fis-somma ta’ hmistax-il elf Lira Maltin (LM15,000) jew somma verjuri, okkorrendo bl-opera ta’ periti nominandi;

3. konsegwentement tikkundanna lis-socjeta` konvenuta thallas lis-socjeta` attrici s-somma hekk likwidata bhala danni sofferti kif fuq inghad.

Bl-ispejjez, inkluzi dawk ta’ l-ittra ufficjali tal-   ta’ Awissu 1997 (sic) kontra s-socjeta` konvenuta li hi minn issa ingunta ghas-subizzjoni.

B’nota pprezentata fl-10 ta’ Marzu, 1999 is-socjeta`konvenuta eccepiet:-

1. Preliminarjament is-socjeta` eccipjenti m'hix obbligata tindennizza lis-socjeta` attrici peress illi din kissret il-klawsoli numri wiehed (1) u tlieta (3) tal-'General Conditions' tal-Polza. Ghalhekk id-domandi attrici ghandhom jigu respinti bl-ispejjez kontra s-socjeta` attrici.

2. Subordinatament u bla pregudizzju ghas-suespost dina l-Qorti mhux kompetenti tiehu konjizzjoni tal-materja in kwistjoni u dana a tenur tal-klawsola numru 7 tal-'General Conditions of Policy'.

3. Fit-tielet lok, dejjem bla pregudizzju ghas-suespost, l-ammont mitlub fic-citazzjoni m'huwiex dovut.

Is-sentenza appellata.

Il-Prim Awla tal-Qorti Civili ddisponiet minn din il-vertenza b'sentenza tat-28 ta' Mejju 2003, meta cahdet it-talbiet attrici wara li laqghet l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti, bl-ispejjez kontra l-atturi u dan wara li ghamlet is-segwenti osservazzjonijiet:
"Il-kawza thalliet ghal lum ghas-sentenza fuq l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti. F'dina l-eccezzjoni l-konvenuti qed jeccepixxu li s-socjeta` attrici kisret il-klawsoli numri wiehed (1) u tlieta (3) tal-General Conditions tal-Polza u ghalhekk id-domandi attrici ghandhom jigu respinti.

"Il-kwistjoni li trid tigi determinata hija jekk il-polza ta' assikurazzjoni mahruga mis-socjeta` konvenuta lis-socjeta` attrici kelliex titqies bhala [li] giet invalidata minhabba nuqqasijiet da parti tas-socjeta` attrici jew inkella jekk baqghetx effettiva.

"F'dan il-kaz hemm xhieda konfliggenti. Min-naha l-wahda s-socjeta` attrici tghid li l-hsara li grat qabel il-maltempata ta' Settembru 1996 saret meta l-*air space* kien ghadu f'idejn il-proprjetarju ta' qabel. Hi qed tghid li ma kienitx taf illi qabel id-data tal-konvenju, cjoe l-ewwel (1) ta' Awissu 1996, l-appartamenti sottostanti l-arja li kienet ser tigi zviluppata minnha, kienu soffrew danni minhabba ilma li kien ipperkola mill-bejt ghall-gewwa dawn l-appartamenti.

"Winston Carbone rapprezentant tas-socjeta` attrici xehed illi ma kienx jaf bil-"hsarat li kienu saru qabel meta l-*ownership* kienet tal-*previous vendors* u li kien hemm diga' xi *claim*". Inoltre mix-xhieda ta' wiehed mill-proprjetarji afflitti minn dan l-incident, Jovan Hall, jidher illi tali hsarat kienu ezistenti anke fi zmien il-proprjetarji antecedenti, jigifieri meta l-proprjetarju kien is-Sur Rizzo. Mandankollu l-istess Jovan Hall xehed illi "Is-saqaf kien ghamel zewg *patches* tal-moffa pero` kien tranga. Kien sewwilna ta' Rizzo". Dan huwa indikattiv tal-fatt illi l-hsara antecedenti kienet fuq skala zghira, certament mhux tal-proporzjon kif rappurtat minn diversi periti ex parte li r-rapporti taghhom jinsabu ezebiti fil-process. In fatti f'dan ir-rigward il-Qorti tinnota illi fir-rapporti tal-periti ezebiti jidher illi l-aktar appartament li kellu hsara kien dak ta' l-istess Jovan Hall.

"Xhieda ohra konfliggenti kienet dik ta' Winston Cabone fejn xehed illi l-konvenju sar fl-1 ta' Awissu tal-1996 u li l-kostruzzjoni bdiet f'dak ix-xahar. Min-naha l-ohra fl-ewwel rapport tal-Perit Ivan Attard (Dok 1A a fol. 49) datat 30 ta' Lulju, 1996, il-Perit irraporta illi l-kawza tal-perkolar tal-ilma kien minhabba x-xogholijiet ezegwiti fuq il-bejt sovrastanti l-appartament afflitti;

"*This is to confirm that I have inspected the above mentioned top floor apartments shortly after the commencement of construction works at roof level."*

"Ghalhek jidher illi x-xogholijiet kienu bdew qabel Awissu 1996. is-socjeta` attrici ma tat ebda prova illi dawn ix-xogholijiet gew intraprizi minn xi hadd iehor u tkomplew minnha, kif ukoll fid-dawl tax-xhieda moghtija mill-perit inkarigat mill-istess socjeta` attrici fejn xehed illi "Kont gejt inkarigat mis-Sur Winston Carbone naghmel xi xogholijiet fil-post li kellu San Giljan. Ix-xoghol kien jikkonsisti f'kostruzzjoni ta' *penthouse* fuq bini ezistenti". Kienet is-socjeta attrici li kienet ser tibni l-*penthouses.* Ghalhekk jidher car illi dawn ix-xogholijiet inbdew mis-socjeta` attrici.

"Jirrizulta ukoll illi l-polza assikurattiva inharget waqt illi x-xogholijiet kienu diga' bdew.

"Skond il-klawsoli wiehed (1) u tlieta (3) tal-"*General Conditions*" tal-polza ta' assikurazzjoni.

"L-ewwel (1) klawsola tghid illi:

"*The due observance and fulfillment of the terms of this Policy in so far as they relate to anything to be done or complied with by the Insured and the truth of the statements and answers in the questionnaire and proposal made by the Insured shall be condition precedent to any liability of the Company*". (fol. 12).

"Fil-"*Proposal For Contractor's All Risk Insurance"* esebit bhala "Dok C" (a fol 31 kliem fil-kaxxa) fejn jinghad:

"*Any other facts known to you which are likely to affect acceptance or assessment of the risks proposed for insurance must be disclosed. Should you have any doubt about what you should disclose …… This is for your own protection, as failure to disclose may mean that your policy will not provide you with the cover you require, or may perhaps invalidate the policy altogether.*"

"F'dan ir-rigward il-Qorti tirrileva illi gie stabbilit illi l-hsarat sofferti mis-sidien tal-appartamenti sottostanti kienu kkawzati mix-xogholijiet intraprizi mis-socjeta` attrici. Is-socjeta` konvenuta ressqet bhala prova rapporti ta' periti ex parte indikattivi tal-kawza tal-hsarat liema kawza ma hix kontestata.

"Il-Qorti rat ukoll il-klawsola numru tlieta (3) tal-"*General Conditons*" tal-polza assikurattiva li tghid:

"*The insured shall at his own expense take all reasonable precautions and comply with all reasonable recommendations of the Company to prevent loss, damage or liability and comply with stautory requirements and manufacturers' recommendations."* (fol 12).

"F'dan ir-rigward il-Qorti tirrileva illi mid-diversi rapporti tal-periti ex parte, senjatament il-Perit Ivan Attard, Castille

Surveys Ltd, Camiller Gaglione, jidher b'mod car li l-incident sehh minhabba li kawza tax-xogholijiet li bdew isiru fuq is-soqfa tal-appartamenti, tnehha l-*waterproofing membrane* u ma kienx hemm sistema adegwata ta' *water channeling*; sar qsim fil-konkos tas-saqaf kawza tax-xogholijiet. Meta ghamlet ix-xita l-ilma baqa' fuq il-bejt u pperkola ghall-gewwa l-appartamenti.

"Il-Qorti kkunsidrat ukoll ix-xhieda tal-Perit ex parte tas-socjeta` attrici li xehed illi fejn tnehha l-*waterproofing membrane* tqieghed cement u li l-qsim fis-saqaf ma kienx ikkawzat bix-xogholijiet intraprizi mis-socjeta` attrici.

Mandankollu il-Qorti in vista tal-fatt illi l-hsarat gewwa l-appartamenti sottostanti bdew minn mindu bdew ix-xogholijiet mis-socjeta` attrici, il-Qorti hi tal-fehma li s-socjeta` attrici fix-xogholijiet minnha intraprizi ma haditx "*all reasonable precautions ….. to prevent loss, damage or liability"* u ghalhekk tiddikjara illi s-socjeta` attrici ma osservatx il-klawsola numru wiehed (1):

"*The due observance and fulfillment of the terms of this Policy in so far as they relate to anything to be done or complied with by the Insured …. Shall be a condition precedent to any liability of the Company*". Fol 12.

Konkluzzjoni

"Ghalhekk il-Qorti tikkonkludi li s-socjeta` attrici ma osservatx il-klawsoli wiehed (1) u tlieta (3) tal-"*General Conditions"* tal-polza assikurattiva li konsegwentement ma baqghetx effettiva u ghalhekk it-talbiet attrici ghandhom jigu respinti."

L-aggravji tas-socjeta` appellanti.

Is-socjeta` attrici appellat permezz ta' rikors intavolat fis-16 ta' Gunju 2003. L-aggravji tas-socjeta` appellanti l-Iklin Limited huma bazikament tnejn u jistghu jigu sintetizzati hekk:

A) il-konkluzzjonijiet ta' l-ewwel Qorti fir-rigward tal-ksur tal-klawsola numru 1 ma jirriflettux dak li sostniet il-kumpannija assikuratrici; u

B) l-fatt li l-hsarat graw meta bdew ix-xogholijiet ma jfissirx li s-socjeta` attrici ma haditx "*reasonable precautions*" bi ksur tal-klawsola numru 3.

Ikkunsidrat:

Tajjeb li jigi osservat qabel xejn li kuntratt ta' assikurazzjoni jirrikjedi l-massima bona fede inkwantu l-assikurazzjoni taghzel li tkopri r-riskju propost fuq r-risposti li jinghataw mill-proponent meta timtela' l-*proposal form.* Infatti, fl-ewwel paragrafu tad-dikjarazzjoni annessa man-nota ta' l-eccezzjonijiet tas-socjeta` assikuratrici jinghad espressament li "*Is-socjeta` konvenuta harget il-polza favur dik attrici a basi tar-rappresentazzjonijiet maghmula mill-istess socjeta` attrici.*" Kien ghalhekk mehtieg li s-socjeta` attrici ggib a konjizzjoni tas-socjeta` konvenuta "*Any other facts known …which are likely to affect acceptance or assessment of the risks proposed for insurance.*" Dan l-obbligu huwa ben definit fl-istess polza ta' assikurazzjoni billi, dawn il-klien huma riportati, in calce, b'ittri suwed fl-istess polza wara li l-proponent jkun iffirma dikjarazzjoni li "*the above information and statements are, to the best of my knowledge and belief correct and complete.*"

Fil-kaz in dizamina s-socjeta` konvenuta qeghdha, qabel xejn, tirrifjuta li thallas il-"*claim*" minhabba "*non disclosure of a material fact"* billi, wara l-maltempata li sehhet f'Settembru 1996, u cioe` matul it-terminu tal-polza ta' assikurazzjoni, irrizultalha li xahrejn qabel l-imsemmi incident, u cioe` f'Lulju qabel ma kienet harget il-polza ta' assikurazzjoni, l-appartamenti sottostanti l-arja zviluppata mis-socjeta` attrici, kienu sofrew hsara minhabba perkolazzjoni ta' ilma. Skond is-socjeta` konvenuta dan kien fatt materjali u rilevanti ghall-akkoljiment tat-talba tas-socjeta` attrici ghall-hrug tal-polza.

Mill-provi processwali jidher li hemm certa konfuzjoni dwar il-portata ta' dan in-nuqqas, jekk nuqqas kien, tas-socjeta` attrici. Infatti donnu r-rapprezentant tas-socjeta` attrici ried jaghti l-impressjoni li dak li kien gara f'Lulju 1996 mhux rilevanti ghad-dritt tas-socjeta` konvenuta li tirrifjuta li tonora l-obbligi taghha skond il-polza u dana billi, skond hu, l-incident ta' Lulju 1996 ma kienx jikkoncernah stante li huwa ffirma konvenju fl-1 ta' Awissu 1996. Ghalhekk, jghid Winston Carbone ghan-nom tas-socjeta` attrici, dan ma kien jikkoncernah xejn. Biss, jirrizulta, fl-opinjoni ta' din il-Qorti b'mod l-aktar car, li l-istess socjeta` attrici kienet gja` intraprendiet ix-xogholijiet strutturali meta sehh l-incident ta' Lulju. Dan jidher mir-ritratti annessi mar-rapport tal-AIC Ivan Attard, liema rapport jinsab a fol. 50 sa 100 tal-process, u liema ritratti jinsabu a fol. 69, 70 u 71. Minn dawn ir-ritratti, li jgibu d-data ta' Lulju 1996, jidher li gja` kienu bdew ix-xogholijiet intraprizi mis-socjeta` attrici f'Lulju 1996, u certament qabel ma grat il-hsara fl-appartmenti sottostanti u li tinsab deskritta fir-rapport tal-AIC Ivan Attard a fol. 50 u 51 tal-process. Kien ghalhekk obbligu tas-socjeta` attrici li tinforma lis-socjeta` konvenuta b'dan il-kaz u mhux ma tghid xejn dwaru. Dan, stante wkoll li l-kawza tal-hsarat li garrbu l-appartamenti sottostanti f'Settembru kienet l-istess bhar-raguni li tat lok ghall-hsara f'Lulju ta' dik is-sena. Infatti a fol. 51 u cioe` fit-tieni pagna tar-rapport ta' l-AIC Ivan Attard, fir-rigward tar-*Roof* jinghad espressament hekk: "*The water proof membrane previously laid direrctly on top of the r.c. slab was removed prior to commencement of construction works at roof level. From the following roof photos it is immediately evident that there was no attempt to form falls and guide rain water into down pipes.*"

F'dik il-parti tar-rapport tal-AIC Ivan Attard li tikkoncerna l-incident ta' Settembru u li jgib id-data 1st November, 1996 similment jinghad "*Roof condition after rainfall. As can be seen concrete surface is perfectly flat, no measures were taken to avoid water from penetrating into the floor below. With such conditions water was i) flowing with particular consistency around the sides of concrete slabs and downwards along the apartment walls ii) penetrating through concrete cracks which are inevitably caused by*

continuous contraction and expansion of slabs, and iii) absorbed by the concrete slab itself." Jidher ghalhekk li kien hemm in-necessita` ta' "*disclosure*" ta' l-incident precedenti, specjalment meta kienet l-istess socjeta` attrici l-kagun tal-hsarat li l-appartamenti sottostanti batew f'Lulju 1996.

Din il-Qorti ghalhekk hija tal-fehma li s-socjeta` attrici naqset meta zammet lura informazzjoni li kienet mehtiega sabiex jigi determinat ir-riskju. Dan in-*nondisclosure of a material fact* fih innifsu kien jkun bizzejjed biex jiggustifika r-rifjut tas-socjeta` konvenuta li thallas fuq il-"*claim*" li kienet saritilha mis-socjeta` attrici.

Ikkunsidrat ulterjorment:

Izda apparti ksur tal-klawsola numru 1 tal-General Conditions is-socjeta` konvenuta qed tinvoka ksur tal-klawsola numru 3 fejn jinghad li "*The insured shall at his own expense take all 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.*" F'dan ir-rigward is-socjeta` konvenuta tghid fit-tielet paragrafu tad-dikjarazzjoni annessa man-nota tal-eccezzjonijiet "*illi qabel ma nbeda x-xoghol ta' kostruzzjoni il-bejt tal-blokk t'appartamenti kien miksi b' "Waterproofing membrane" illi ma baqghax hemm meta nbeda ix-xoghol bir-risultat illi ma kienx hemm xi forma ta' protezzjoni u/jew sistema adegwata sabiex l-ilma tax-xita jigi inkanalat lejn id-'drain pipes'.*

Huwa generalment rikonoxxut li polza ta' assikurazzjoni hija intiza li tkopri dawk il-hsarat li jigru minghajr l-intervent tal-bniedem u li jkunu imprevedibbli. Huwa minnu li fil-kaz in ezami l-hsara grat minhabba maltempata – fatt dan li huwa certament barra l-kontroll tal-bniedem u imprevedibbli. Biss, specjalment fil-perjodu meta kien qed isir ix-xoghol cioe` fix-xahar meta generalment jkun mistenni li jaghmlu maltempati qawwija b'hafna xita, ghandhom jittiehdu prelawzzjonijiet sabiex ma jkunx hemm perkolazzjoni ta' ilma jew li din tkun limitata kemm

jista' jkun. Biss, kif rajna aktar il-fuq, mir-rapport ta' l-AIC Ivan Attard kif ukoll mir-ritratti annessi ma' l-istess, ma jirrizultax li s-socjeta` attrici hadet xi prekawzjonijiet sabiex tevita l-perkolazzjoni tal-ilma.

Ghalkemm il-Perit Paul Camilleri, li kien inkarigat mill-binja, xehed li huwa kien ta istruzzjonijiet biex jittiehdu certa prekawzjonijiet, dan kien vag hafna fir-rigward u certament ix-xhieda tieghu ma tista' qatt tikkontradici r-rapport dettaljat tal-AIC Ivan Attard jew sahansitra r-ritratti hawn fuq imsemmija. Dan apparti l-fatt li l-kwantita` ta' ilma li ippenetra fil-fond sottostanti huwa, fih innifsu, xhieda tan-nuqqas ta' prekawzjonijiet. Dan l-aggravju ghalhekk mhux gustifikat.

Ghar-ragunijiet fuq moghtija l-appell tas-socjeta` attrici qed jigi michud u s-sentenza appellata kkonfermata bl-ispejjez ta' din l-istanza kontra l-istess socjeta` appellanti.

< Sentenza Finali >

-------------------------------TMIEM-------------------------------