MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO

ONOR. IMHALLEF
ALBERT J. MAGRI

ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA

Seduta tad-29 ta' Mejju, 2009

Appell Civili Numru. 1265/2003/1

Is-socjeta` Bartolo Wood Turners Limited

v.

Middle Sea Insurance plc u b'digriet tat-22 ta' Marzu 2004
gie korrett ghal Middlesea Insurance p.l.c.

Il-Qorti:

Preliminari:

B’citazzjoni pprezentata quddiem il-Prim Awla tal-Qorti Civili fil-25 ta’ Novembru, 2003 is-socjeta` attrici ppremettiet illi bis-sahha ta’ polza ta’ assikurazzjoni bin-numru 00416 151 6993 mahruga favur is-socjeta` attrici fis-7 ta’ Novembru 1993, is-socjeta` assikuratrici konvenuta kienet obbligat ruhha li tkopri, taht it-termini u kundizzjonijiet inkluzi fl-istess polza (Dokument “A”) l-eventwalita` tal-proprjeta` assikurata “*being lost destroyed or damaged… by any of the Insured Events*”; illi, skond l-imsemmija polza, tali “Insured Events” kienu jinkludu “*Fire (whether resulting from explosion or otherwise) not occasioned by or happening through its own spontaneous fermentation or heating or its undergoing any process involving the application of heat*” li kienet setghet issofri s-socjeta` attrici fir-rigward tal-proprjeta` assikurata, u elenkata fl-istess polza bhala formanti parti mill-fond bin-numru 52-54, Crafts Village, Ta’Qali b’mod illi f’kaz ta’ verifika ta’ xi wiehed mill-perikoli ikkontemplati fl-imsemmija polza, is-socjeta` konvenuta kienet intrabtet li taghmel tajjeb ghat-telf soffert mis-socjeta` attrici sal-limitu pattwit fl-istess polza; illi fil-11 ta’ Awwissu 2001, fi zmien meta l-polza ta’ assikurazzjoni hawn fuq imsemmija kienet ghadha in vigore, kien sehh hruq illi kien qered ghal kollox il-proprjeta` hawn fuq deskritta u assikurata mis-socjeta` konvenuta, ghad-dannu tas-socjeta` attrici, liema riskju kien ikkontemplat u kopert mill-imsemmija polza mahruga mis-socjeta` konvenuta; illi, in segwitu ghal dan il-hruq, is-socjeta` konvenuta kienet hallset lis-socjeta` attrici l-kumpens kollu dovut lilha ai termini tal-polza ta’ assikurazzjoni hawn fuq indikata, hlief izda ghal dak il-kumpens dovut lill-istess socjeta` attrici bhala konsegwenza tal-hsarat kawzati fl-immobbli hawn fuq deskritt u kif kontemplat fl-istess polza ta’ assikurazzjoni; f’liema rigward is-socjeta` konvenuta kienet baqghet, ghalkemm debitament interpellata ghal diversi drabi, inadempjenti minghajr ebda raguni valida fil-ligi.

Dan premess is-socjeta` attrici talbet li dik il--Qorti:

“1. Tiddikjara li l-hruq fil-proprjeta` assikurata, li sehh fil-11 ta’ Awissu 2001, fil-fond bin-numru 52-54, Crafts Village, Ta’Qali, kien riskju kontemplat u kopert mill-polza

ta’ assikurazzjoni hawn fuq indikata, mahruga mis-socjeta` konvenuta favur is-socjeta` attrici, u li konsegwentement, is-socjeta` konvenuta hija, a tenur tal-istess polza, tenuta li taghmel tajjeb ghad-danni kollha sofferti mis-socjeta` attrici, kif koperti u kontemplati taht l-istess polza ta’ assikurazzjoni, bhala konsegwenza tal-hruq fuq imsemmi.

“2. Tillikwida l-kumpens dovut mis-socjeta` assikuratrici konvenuta lill-istess socjeta` attrici bhala konsewgwenza tal-hsarat kawzati fl-immobbli hawn fuq deskritt u kif kontemplat fl-istess polza ta’ assikurazzjoni, rizultanti mill-hruq fuq imsemmi li sehh fil-11 ta’ Awissu 2001.

“3. Tikkundanna lis-socjeta` konvenuta thallas lis-socjeta` attrici dik is-somma li tigi hekk likwidata.

“Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-ittri ufficjali tat-3 ta’ Settembru 2002 u tas-6 ta’ Awissu 2003; u bl-imghaxijiet legali dekorribbli b’effett mid-data li fiha kien saret il-claim relattiva mis-socjeta` attrici mas-socjeta` konvenuta fit-12 ta’ Settembru 2001, sal-pagament effettiv, kontra s-socjeta` kovenuta li giet ingunta ghas-subizzjoni.”

B’nota pprezentata fit-30 ta’ Jannar, 2004 (fol. 78) is-socjeta` konvenuta eccepiet:
“1. Illi, fl-ewwel lok, ghal kull buon fini, l-isem tal-kumpanija konvenuta kien “Middlesea Insurance p.l.c” u mhux “Middle Sea Insurance PLC” kif erronjament kien indikat fic-citazzjoni attrici.

“2. Minghajr pregudizju ghall-premess, l-intempestivita` tal-azzjoni stante li, nonostante li kienet giet mitluba diversi drabi, il-kumpanija attrici kienet naqset li tipprova li l-hsara li kien garrab il-fond 52-54, Crafts Village, Ta’Qali, proprjeta` ta’ terzi, kien xi telf jew dannu tal-kumpanija attrici.

“3. Illi, minghajr pregudizzju, il-kumpanija attrici kellha tipprova l-interess taghha fil-proprjeta` assikurata biex jigi stabbilit jekk effettivament sofrietx danni in kwantu ghal hsarat fl-istess proprjeta` assikurata u riedet tipprova wkoll

li l-kumpanija konvenuta kienet obbligata, taht il-polza ta' assikurazzjoni in kwistjoni, li kienet tindennizza lill-kumpanija attrici ghall-istess danni.

"4. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

"Bl-ispejjez."

Is-sentenza appellata.

Il-Prim Awla tal-Qorti Civili ddisponiet minn din il-vertenza b'sentenza moghtija fis-6 ta' Marzu, 2007 billi prevja l-akkoljiment tat-tielet eccezzjoni sollevata mis-socjeta` konvenuta cahdet it-talbiet tas-socjeta` attrici bl-ispejjez kontra taghha, u dana wara li ghamlet is-segwenti kostatazzjonijiet u konsiderazzjonijiet:
"**C. PROVI:**

"Rat id-dikjarazzjoni ta' John Bartolo in rapprezentanza tas-socjeta` attrici.

"Gie prezentat affidavit ta' John Bartolo ***Managing Director*** tas-socjeta` attrici li fih issemma li madwar tletin sena ilu kien kera ***Hut*** numru 52 u Hut numru 53, Ta' Qali, minghand id-Dipartiment tal-Artijiet li dak iz-zmien kien jiehu hsieb il-kirjiet tal-***Huts*** li jinstabu fil-***Crafts Village***. Hu kien beda jopera fix-xoghol ta' l-injam. Minhabba l-istat abbandunant li kienu fihom dawn il-***huts*** kellu jaghmel diversi xogholijiet, principalment sabiex jifforma struttura wahda miz-zewg ***huts*** u dejjem a spejjez tas-socjeta` attrici. Dawn il-***Huts*** kienu ***hangars*** tas-Servizzi Inglizi, u huma kellhom jaqilghu l-hitan divizorji li kien fihom, u jwahhlulhom bibien u twieqi, u japplikaw ghad-dawl u ilma peress illi lanqas kien fihom servizzi, u dan a spejjez taghhom. Eventwalment il-***Huts*** li jinstabu Ta' Qali kienu waqghu taht ir-responsabbilita` tal-Malta Development Corporation. Is-socjeta` attrici sa dak iz-zmien kienet kabbret l-operat taghha, u ghalhekk is-socjeta` kienet applikat mal-MDC sabiex tigi mibnija ***Hut*** ohra u tigi mikrija lis-socjeta` attrici bhala estensjoni ghall-fabbrika gja` ezistenti. Din kellha tinbena precizament fuq in-naha ta' wara taz-zewg ***Huts*** li kienet tokkupa l-

kumpanija tieghu sa dak iz-zmien. Maz-zmien kellu bilfors iwaqqa' l-***Huts*** 52 u 53 u jerga` jibni kollox mill-gdid a spejjez tieghu peress li kienu spiccaw biz-zmien. Huwa hareg polza tal-assikurazzjoni f'isem is-socjeta` attrici fis-7 ta' Novembru 1993, minghand Hayes Insurance Agency Limited, li huma agenti tal-Middlesea Insurance p.l.c. Din il-polza kienet tkopri kemm ***Fire and Special Perils*** kif ukoll serq u ***liability*** tal-impjegati. Hu kien segwa l-kundizzjonijiet kollha imposti mill-Polza sabiex jaccerta ruhu li l-prekawzjonijiet kollha msemmija kienu effettivament ittiehdu. Din il-polza kienet tkopri l-eventwalita` ta' hruq b'mod specifiku hafna. Skond l-imsemmija polza, l-***Insured Events*** imsemmija jinkludu "***Fire (whether resulting from explosion or otherwise) not occasioned by or happening through its own spontaneous fermentation or heating or its undergoing any process involving the application of heat***". Sostna li f'kaz ta' verifika ta' xi wiehed mill-perikli kontemplati fl-imsemmija polza, is-socjeta` konvenuta kienet intrabtet li taghmel tajjeb ghat-telf soffert mis-socjeta` attrici sal-limitu pattwit fl-istess polza.

"Fil-11 ta' Awissu 2001 sehh nar kbir gewwa l-fabbrika tas-socjeta` attrici, u b'konsegwenza ta' dan in-nhar il-fabbrika nqerdet ghal kollox. Is-socjeta` attrici wara dan il-hruq kienet ghamlet ***claim*** mas-socjeta` konvenuta, liema claim kienet tindika carament li l-hsarat kienu jikkonsistu ***f'total loss of building, stock, machinery and materials all caused by fire***. Is-socjeta` konvenuta kienet inkarigat lis-socjeta` MSB Valletta Limited biex taghmel spezzjoni tal-hsarat u tal-polza ta' l-assikurazzjoni u thejji r-rakkomandazzjoni taghha dwar il-kumpens li kellu jigi offrut lis-socjeta` attrici. Eventwalment kien gie offrut lilu Lm155,014 bhala kumpens totali taht il-polza ghat-telf kollu li kienet sofriet is-socjeta` attrici, inkluz fil-binja. Wara din l-offerta u l-accettazzjoni, MSB Valletta Ltd li kienu l-***Loss Adjusters*** donnhom biddlu fehemthom u offrew biss li jhallsu dik il-parti tas-somma assikurata skond l-imsemmija polza, li ma kenitx tirrigwarda l-istruttura. Ghalhekk ix-xhud kien thallas biss is-somma ta' Lm125,014, cioe` tnaqqis ta' Lm30,000 mill-ewwel offerta

"Il-Korporazzjoni kienet qed tippretendi l-hlas unikament lilha tal-istess kumpens pagabbli mis-socjeta` konvenuta skond il-polza. Fl-istess zmien, is-socjeta` assikuratrici kienet qed tirrifjuta li tghaddi ghall-hlas tal-kumpens dovut ghall-valur tal-bini, u cioe` Lm30,000, li kienet is-somma massima li kienet tkopri l-polza ghal-valur tal-bini. Il-Perit Debattista kien ta' stima ftit oghla, u cioe` Lm33,000. Din is-somma kienet giet ridotta mill-Loss Adjusters fir-rakkomandazzjoni taghhom. F'dan l-istadju kienu saru bosta diskussjonijiet bejn is-socjeta` attrici u l-MDC, sabiex tigi accertata l-kontinwazzjoni tal-gestjoni tan-negozju tas-socjeta` attrici u jigu minimizzati d-danni sofferti mill-istess socjeta` attrici b'kagun tal-hruq. Is-socjeta` attrici kienet kostretta tezegwixxi diversi xoghlijiet, inkluz tkabbir fil-fabbrika l-gdida biex din tkun fi stat operabbli. Sostna li minhabba l-hruq is-socjeta` attrici kienet kostretta li tinkorri fi spejjez konsiderevoli biex terga' tirristruttura l-fabbrika li kellha. Minhabba li l-MDC ma kinetx koperta taht il-polza mahruga mis-socjeta` konvenuta, l-istess Korporazzjoni qatt ma' seta' jkollha xi dritt ghal kumpens ai termini tal-polza assikuratrici peress li l-polza ma kenitx mahruga fuqha.

"Xehed Matthew Hayes, ***Managing Director***, fid-ditta Hayes Insurance Agency Limited u qal li xi zmien minnhom Bartolo Wood Turners Limited u cioe` l-post 52, 54 Crafts Village Ta' Qali kienu insured maghhom, u dan sa mill-1988. Dak iz-zmien l-insurance kien Pearl Insurance p.l.c. u mbaghad wara saru agenti tal-Middle Sea. Qal li l-polza ta' Bartolo Wood Turners kienet harget fis-7 ta' Novembru 1993, u l-ewwel darba li kienu ***insured*** kien fl-1988 maghhom. Sadanittant hu dejjem baqa' insured maghhom pero` l-principal taghhom tbiddel fl-1993. Dwar dokument "A" a fol 7 ***et sequitur*** tal-process qal li din hija kopja tal-polza. Qal li l-***perils*** li kien hemm mal-***policy bid*** mal-Middle Sea kienu bhal dawk li kienu ma' tal-Pearl Insurance. Meta l-polza saret mal-Middle Sea l-assikurat kien mela ***proposal form*** gdida.

"Kienu huma stess li johorgu l-***policy*** pero` naturalment javzaw lill-Middle Sea bil-hrug tal-polza. Il-bini kien ***insured*** ghal Lm30,000. Tnehhi l-hruq, il-***claim*** saret

maghhom. Il-***loss adjustor*** jirrapprezenta ***an independent firm*** li f'dan il-kaz kienet St. Paul's Survey Company. Din il-kumpanija kienet imqabbda minnhom.

"L-ammont propost ta' Lm30,000 tkun harget wara li l-***loss adjustor*** ikun ghamel il-kalkoli tieghu. Semma li kienet inqalghet kwistjoni mis-Sur Patrick Muscat dwar l-***ownership*** tal-bini. Eventwalment l-MSD kienet irrevediet l-offerta. Fil-11 ta' Jannar 2002 kienet intbaghtet ***a revised offer*** li kienet a fol 52 tal-process. Maghha kien hemm id-***discharge form*** a fol 54 tal-process. L-***insured party*** kien kitibha mill-gdid u kien hareg ***a revised*** li kienet a fol 55 tal-process. Minhabba f' hekk kienu thallsu fil-fatt Lm125,014. Fil-fatt ghalhekk gew maqtughin it-Lm30,000 tal-bini. Peress li kienet inqalghet il-problema tal-Malta Development Corporation l-MSD kienet irrevediet l-offerta.

"Xehed Patrick Catania li kien jahdem mal-Malta Industrial Parks. Dak iz-zmien tal-kaz kien Deputy Chairman tal-Malta Development Corporation. Illum il-gurnata l-art kienet giet moghtija lura lill-Lands Department u illi l-***file*** in kwistjoni kien gie ritornat lura ukoll lill-Lands Department. Zgur li l-art kienet giet allokata ***tale quale*** dak iz-zmien, skond id-dokument, il-***premises***. Il-Crafts Village kollu kien inghata lura lid-Dipartiment ta' l-Artijiet ghax kien gie deciz illi fil-fatt il-Crafts Village f'Ta' Qali tkun taht is-Segretarju Parlamentari Edwin Vassallo li fil-fatt pero` l-allokazzjoni ta' l-art kellha tinhadem mid-Dipartiment ta' l-Art u mhux mill-MBC.

"Wara l-hruq kienet giet identifikata fabbrika gol-Qasam Industrijali ta' Hat-Attard u allokaw dik il-fabbrika. Mistoqsi jekk l-MDC kellhiex xi pretenzjoni fil-konfront ta' Bartolo Wood Turners, ried jkun car fuqha jigifieri jekk hux pretenzjonijiet f'sens illi monitarja, ta' hlas jigifieri f'dak is-sens, u ghalhekk kien staqsa. Dan li kien gara hu s-sit il-gdid ukoll inghatalu ***tale quale*** pero` vis-a-vis l-***premises*** l-antik la kien inharaq, dan suppost kien obbligat illi meta kien gie allokat originarjament fl-1980 kien obbligat illi jiehu polza f'isem il-Gvern ta' Malta. Jidher li f'dan il-kaz il-polza ma kenitx harget f'isem il-Gvern ta' Malta, allura

ovvjament kien hemm ***issue*** tal-claim, almenu dan li kien jaf dwar dan il-kaz.

“Il-posizzjoni li hadet l-MDC dak iz-zmien jirrizultalu illi kienet li la t-***tenant*** kien gie provdut ***with alternative space*** ma kelliex issir klejm fuq il-premises illi kienu nharqu. Kien hemm ukoll l-***issue*** pendenti tal-jekk fil-fatt dawk il-***premesis*** eventwalment kellhomx jaqghu ***in any case*** minhabba l-progett ta’ Ta’ Qali kif kien disinjat dak iz-zmien jew kif kien id-disinn dak iz-zmien, allura s-sitwazzjoni kienet dik bazikament. Xtaq jiccara li huma l-fabbriki jikruhom, mhux ***shell*** imma ma jkunx hemm installazzjonijiet ta’ elettriku u hekk, jigifieri dak bilfors xoghol li jrid isir imbaghad mit-***tenant*** illi jidhol.

“Xehed <u>Anthony Deguara</u> li jahdem mad-Dipartiment ta’ l-Artijiet bhala Assistent Direttur. Kien f’Gunju ta’ 1976 Bartolo Wood Turners applikaw biex jinghataw il-***huts*** 52, 53 u 54 f’Ta’ Qali, u f’ July ta’ l-istess sena sar ***lease agreement*** maghhom. L-allokazzjonijiet tal-***huts*** 52, 53 u 54 kienu msejjha bhala ***tenement numbers*** 71088. Fil-bidu kien gie allokat l-ispazju ta’ bejn dawn il-***huts*** permezz ta’ ***lease agreement*** li kien sar f’Gunju 1977. Fil-fatt kienet saret amenda tal-***lease agreement*** b’mod illi l-Bartolo Wood Turners kienu talbu wkoll il-permess li jibnu u huma kienu taw dan il-permess. Meta nghidu jibnu, qed jfisser jibnu l-ispazju ta’ bejn il-***huts***. In segwitu jidher li kienet saret xi ***inspection*** b’mod illi kien irrizulta li l-kumpanija attrici kienet qedha tokkupa art aktar milli fil-fatt kienet giet allokata lilha, kienu ktibu lill-MDC u rrapportaw dan il-fatt inkluz ukoll pero` li kienet saret rakkomandazzjoni li l-art in kwistjoni tigi allokata proprju lill-istess socjeta` attrici. Kien fi Frar 1990. F’Marzu 1993 kienu hargu ittra tan-***non-renewal*** u dan fuq iz-zewg ***tenements***. Il-Gvern mill-1993 ‘l hawn kellu f’mohhu li l-***crafts village*** titwaqqa’ u terga’ tinbena mill-gdid u jergghu jsiru allokazzjonijiet godda wkoll.

“Xehed <u>Bernard Farrugia</u> ***Senior Loss Adjuster*** li qal li l-kollega tieghu kien involut fil-***claim*** mertu ta' din il-kawza, certu Michael Holt li ma kienx ghadu mpjegat mal-kumpanija, u li ghalhekk hu kien ser jixhed mid-dokumenti

li kellu fil-***file***. F' dan il-kaz, l-M.S. B. ***Insurance*** kienet giet imqabbda minn Hayes Insurance bhala rapprezentani tal-Middlesea. Dwar il-***claim*** li kienet giet ipprezentata, qal li din kienet tammonta ghal LM 163942 . Din il-***claim*** kienet ibbazata fuq hsara fil-bini, makkinarju u ***stocks***. Qal li l-***claim*** tal-bini biss kienet tammonta ghal LM30,000 li kienet is-somma inxurjata taht il-polza. Fir-rigward tal-bini, jirrizulta li l-bini kien ***total loss*** u ghalhekk huma mxew fuq is-somma dovuta totali li kienet ta' LM30,000, li kien il-limitu tal-polza. Bhal ***quantum***, huma normalment kienu jimxu hekk, li jaraw l-***insurance policy*** u jimxu fuq dik il-***claim***, izda din dejjem kienet tkun soggetta ghall-***insurance policy*** u ghall-approvazzjoni ta' l-***Insurance*** ukoll. Jista' jkun hemm affarijiet bhal interess ta' ***ownership*** li setghu jkunu fatturi li jaffetwaw dan. Zied li fid-dokument tal-polza li kellhom ma jidhirx li kien hemm l-interess ta' xi hadd iehor innutat.

“Kellu dokument fil-***file*** li kien mill-Middlesea, fejn huma kkonfermaw li huma rcevew kopja tal-process verbal, u ikkwota mill-***e-mail***, li rcieva fis-27 ta' Novembru 2001. U ikkwota li " The only point which is worth noting is that the owner of the building has been noted as being the Malta Development Corporation, and rented out to Mr. John Bartolo". Qabel li r-rapport tat-28 ta' Novembru 2001 kien inhareg wara li l-M.S.B. hadet konjizzjoni ta' l-***e-mail*** tal-Middlesea li kien ghadu kif ikkwota minnha.

“Rat id-dikjarazzjoni ta’ <u>Simon Camilleri</u> in rapprezentanza tas-socjeta` konvenuta.

“Xehed <u>Patrick Muscat</u>, ***Assistant General Manager Claims*** mal-Middlesea Insurance li qal li hu kien direttament konness ma’ dan il-claim in partikolari. Hu kellu polza fuq il-bini fuq il-***machinery plant and all other contents*** u kellu wkoll fuq ***stock and material in trade***. L-ammonti kienu Lm30,000 fuq il-bini, Lm70,000 fuq il-***machinery plant and all other contents*** u Lm60,000 fuq ***stocks and materials in trade***. Fuq il-claim qal illi kien hemm ***fire damage*** fil-propjeta` ta’ Bartolo Wood Turners, l-incident kien kopert bil-polza jigifieri ma kienx hemm dubju li kien kopert u qabbadu lill-MSB biex jaraw il-hsarat

x'kienu. MSB kienu ***adjusters*** lokali, Mediterranean Survey Bureau Limited. Dawn hargu b'rapport li kien ikopri dawn it-tliet sezzjonijiet, il-bini, il-***machinery*** u l-***istocks and materials***. Il-***final adjustment*** tal-***adjuster*** li f'dan il-kaz partikolari kien Michael Holt. Qal li s-settlement kien, ghall-bini Lm30,000 l-***adjusted loss***, il-***plant and machinery*** ghal Lm69,500 u ***stock in trade*** Lm55,514, ***b'total settlement*** ta' Lm155,014. Ir-rapport kien mar ghandhom fil-***claims department*** u hemmhekk li gara kien li gurnata ezattament qabel ma hareg ir-rapport, l-***Attorney General*** infurmahom li l-proprjeta` fejn kien gara l-hruq kienet proprjeta` tal-Malta Development Corporation u kien hemmhekk li gibdu l-attenzjoni ta' l-MSB biex jidhlu iktar fid-dettall fuq dan l-aspett.

"Ma kellhomx kwistjonijiet dwar il-hruq u lanqas dwar il-***plant and machinery*** u l-uniku problema li kien hemm kienet biss tirrigwarda l-bini minhabba li kien irrizulta li dan il-bini kien amministrat mill-Malta Development Corportation. Wara li kienu hadu din id-decizjoni spjegajaw lill-klijent u wkoll lill-avukat tieghu x'direzzjoni kienu qed jahsbu huma u ssetiljaw l-Lm125,014 u hallew it-Lm30,000 pendenti. Kienu saru diskussjonijiet fuq it-Lm30,000 u ma ntlahaqx ftehim. Huma talbu l-***lease agreement*** minhabba l-***policy schedule, on the buildings as defined in memo eight (8), the property of the insured or for which the insured is responsible***. L-MSB kienet kumpanija li kellhom fiducja kbira fiha u jqabbduha spiss, inkluz ukoll Michael Holt. Ix-xhud ma kellux x'jaqsam fil-hrug tal-polza ghax hu kien qieghed fil-***claims***. Qal li l-prassi li normalment jaghmlu kienet li jekk persuna tindikalhom proprjeta`, huma jinxurjawha bil-valur li jigi indikat u meta ssir xi ***claim*** issir l-indagni. L-istess anke f'kaz iktar elementari, f'kaz ta' karozza. Jigifieri ma joqghodx jigi ccekkjat il-***log book*** hlief f'kaz ta' ***claim***. L-istess jigri ma' kull tigdid. Dwar il-kliem '**for which the insured is responsible**' u xi jfisser dan ghalihom, qal li jekk taqlibhom ghall-Malti '***<u>ghal li huwa responsabbli l-klijent'</u>***. B'mod generiku. Zied jghid li kien hemm ***exchanges*** fil-***file*** partikolari li juri li l-proprjeta` kienet tal-MDC u l-MDC ma kienux parti mill-kuntratt, ma kienux insured fil-polza partikolari. Fil-korrispondenza jidher li

huma kienu talbu ghal xi provi dwar jekk Bartolo Wood Turners fil-fatt kienux responsabbli jew le ghall-bini.

“**D. KUNSIDERAZZJONIJIET:**

“Illi f’ din il-kawza, is-socjeta` attrici, ipprocediet f’din il-kawza peress li l-fond 52-54 fil-Crafts Village Ta’ Qali li kienet inkriet lilhom mill-M.D.C. giet inxurjata mas-socjeta` konvenuta permezz ta’ polza ta’ assikurazzjoni bin-numru 00416 151 6993. Sussegwentement, irrizulta li kien hemm hruq f’dan il-fond, u li s-socjeta` konvenuta hallset lis-socjeta` attrici l-kumpens kollu dovut, hlief izda ghal dak il-kumpens dovut lill-istess socjeta` attrici bhala konsegwenza tal-hsarat lill-immobbli in kwistjoni. Ghalhekk, stante li hemm qbil bejn il-partijiet li s-socjeta` konvenuta diga hallset lis-socjeta` attrici l-ammont ta’ mija u hamsa u ghoxrin, u erbatax-il elf Liri Maltin (LM125,014) ghad-danni u hsarat sofferti. Is-socjeta` attrici, f’din l-istanza pprocediet ghall-bqija tal-flus li jirrigwardaw l-immobbli u dan ghall-ammont ta’ tletin elf Lira Maltin (LM30,000).

“Min-naha l-ohra, is-socjeta` konvenuta eccepiet l-intempestivita` tal-azzjoni stante li l-kumpanija attrici naqset li tipprova li l-hsara li garrab il-fond 52-54 fil-Crafts Village, Ta’ Qali, proprjeta` fil-fatt tal-M.D.C. kien ta’ xi telf jew dannu lill-kumpanija attrici. Gie eccepit ukoll li l-kumpanija attrici ghandha tipprova l-interess taghha fil-proprjeta` assikurata u trid tipprova wkoll li l-kumpanija Middlesea Insurance p.l.c. hija obbligata taht il-polza tal-assikurazzjoni in kwistjoni tindennizza lill-kumpanija attrici ghal dan.

“Illi rrizulta li s-socjeta` attrici giet kompensata fl-ammont ta’ LM125,014, u dan ghall-hsarat u danni sofferti lill-makkinarju u ***stocks***, filwaqt li s-somma dovuta ghall-bini li rrizulta li kien total loss ukoll tammonta ghal LM30,000, hekk kif fil-fatt jidher (a fol 50) (a fol 141-142) u (a fol 144). U jirrizulta wkoll il-***huts*** fil-Crafts Village ta’ Ta’ Qali kienu proprjeta` tal-Gvern, li kienu amministrati mill-M.D.C. (a fol 53 u 76).

“F’dan il-kuntest, ta’ min isemmi li l-polza tal-assikurazzjoni hekk kif gie rilevat fin-nota ta’ sottomissjonijiet tas-socjeta` konvenuta - ***Column*** 1 tispecifika hekk:

““On the buildings as defined in Memo 8 the property of the Insured or for which the Insured is responsible.”

“Column No. 2: “On Machinery plant and all other contents (as defined in memo 2) therein and thereon the property of the Insured or for which the Insured is responsible excluding Landlord’s fixtures and fittings and stock and materials in Trade.

“Column No. 3: “On stock and materials in Trade therein the Property of the Insured or for which the Insured is responsible."

“Tinkombi fuq is-socjeta` attrici li sofriet danni bhala rizultat tal-hsara fil-bini li hija propjetarja tieghu jew hija responsabbli ghalih. Irrizulta li s-socjeta` attrici ma kenitx il-propjetarja tal-bini izda dan kien mikri lilha. Illi fil-fatt, abbazi ta’ din il-polza ta’ assikurazzjoni (a fol 7 sa 31) jidher car li it-tletin elf Lira Maltin (LM30,000) jinghataw proprju biex ikopru l-hsara fil-bini tal-fond in kwistjoni u ma tirrizulta l-ebda bidla bil-miktub f’dan is-sens. Hawnhekk, ghalhekk japplika l-principju tal-ligi, dak propost fl-artikolu 1002 tal-Kodici Civili li jghid li:

“**Meta l-kliem ta’ konvenzjoni mehud fis-sens li ghandu skond l-uzu fiz-zmien tal-kuntratt, hu car, ma hemmx lok ghal interpretazzjoni.**”

“U f’dan il-kaz allura japplika dak li hemm fil-polza tal-assikurazzjoni, kemm peress li dak fih innifsu huwa car, u kemm ukoll ghax is-socjeta` attrici ma gabitx prova konkreta u sodisfacenti li turi l-kuntrarju ta’ dak li hemm elenkat fil-polza.

“Konsegwenza ta’ dan, jidher car li s-socjeta` attrici ma rnexxilhiex tipprova t-titolu ta’ proprjeta` fuq il-***huts*** in kwistjoni, nonostante l-fatt li gie sostnut minn John Bartolo

li hu kien il-proprjetarju ta' din l-istruttura peress li kienu saru alterazzjonijiet fl-istrutturi in kwistjoni. Illi mill-atti tal-kaz jirrizulta li l-proprjetarju ta' dawn il-***huts*** kien l-M.D.C. u mhux Bartolo Wood Turners (a fol 148-149). Dan fil-fatt, gie kkonfermat ukoll fix-xhieda ta' Anthony Deguara (a fol 123 sa 124). Hu essenzjali li wiehed jiftakar li minn-natura tieghu ***contract of insurance*** huwa ***contract of indemnity***.

"Hu interessanti dak li nsibu fil-ktieb ***Modern Insurance Law*** (Fourth Edition) John Birds jikteb li:

"**Once the insured is not the sole, unencumbered owner of property, whether real or personal, the question of the extent of his interest becomes of importance. This does not turn upon any statutory requirement of insurable interest, but stems from the fact that such insurances are contracts of indemnity…..contractually the insured must have an interest at the time of loss**"**.**

"Illi xejn ma jiswa li l-polza kienet iffirmata minn Bartolo. Hawnhekk, ta min isemmi li Bartolo peress li kien qed jikri dan il-fond minghand l-M.D.C. kellu dak li jissejjah l-interess li jinxurja. U dan ghaliex biex wiehed ikopri oggett, basta li jkollu dak li fid-duttrina Ingliza hu msejjah bhala "***an insurable interest***". Dan jezisti meta l-assikurat "***may be said to benefit by the continued existence of the property or life insured and will suffer a loss by reason of its damage or destruction.***" Hekk ukoll, il-Professur John Mamo fin-Noti tieghu, jsostni li "***it is not absolute ownership which is required but the existence of a relationship between the person insured and the thing which could be adversely affected by the happening of the risk insured against***." (Ara **Bertu Camilleri et vs Harold Bartoli et noe** deciza mill-Prim'Awla Qorti Civili fid-9 ta' Ottubru 2003).

"Fil-kaz in ezami, is-socjeta` attrici kellha zgur interess li tinxurja l-fond de quo, u kwindi l-polza ta' assikurazzjoni da parti tieghu kienet valida u effettiva, tant hu hekk li minn analizi tal-polza u tac-cirkostanzi li graw, is-socjeta`

konvenuta hallset is-somma ta' LM125,014 lis-socjeta` attrici taht il-Columns 2 u 3 hekk kif fil-fatt, kienu jinkwadraw ruhhom f'din il-polza. Izda, l-istess ma jistax jinghad ghal ***Column*** 1 li jkopri l-bini, u dan ghaliex is-socjeta` attrici fil-fatt ma rnexxilhiex tipprova t-titolu ta' proprjeta` fuq il-bini**, u lanqas li saret xi talba mill-propjetarju kontra taghha f'dan ir-rigward.**

"Din il-Qorti taqbel ma' dak li gie rilevat fin-nota ta' sottomissjonijiet tas-socjeta` konvenuta, li dak sostnut mis-socjeta` attrici, li kellhom ikomplu n-negozju iehor f'post iehor li gie provdut mill-M.D.C., huwa irrelevanti ghall-kawza odjern. Di piu`, hekk kif xehed Anthony Deguara, rapprezentant tad-Dipartiment tal-Lands, ikkonferma li mill-1993 'l hawn, il-Gvern kellu l-hsieb li l-***Crafts Village*** titwaqqa` u terga' tinbena mill-gdid u jsiru allokazzjonijiet godda wkoll. Jigifieri, l-allokazzjoni tal-post gdid ghall-gestjoni tan-negozju seta' sar xorta indipendentement mill-hruq li kien gara fil-***huts*** ta' Ta' Qali."

L-appell tas-socjeta` attrici.

Is-socjeta` attrici hasset ruhha aggravata bis-sentenza fuq riportata u ghalhekk, b'rikors intavolat fit-23 ta' Marzu, 2007, talbet li ghar-ragunijiet hemm moghtija din il-Qorti joghgobha tannulla, thassar u tirrevoka l-imsemmija sentenza billi, prevja li tichad l-eccezzjonijiet tas-socjeta` appellata, tilqa' l-ewwel talba attrici u tordna illi l-atti ta' dawn il-proceduri jigu rinvijati quddiem l-Onorabbli Prim' Awla tal-Qorti Civili sabiex jitkompla s-smiegh u decizjoni fuq il-bqija tat-talbiet attrici skond il-ligi – ossia [recte: jew inkella] din l-istess Qorti tghaddi biex tiddeciedi l-istess talbiet attrici billi tillikwida l-kumpens dovut mis-socjeta` konvenuta appellata lill-istess socjeta` attrici appellanti bhala konsegwenza tal-hsarat kawzati fil-fond bin-numri 52-54, Crafts Village, Ta' Qali u kif kontemplat fil-polza ta' assikurazzjoni bin-numru 00416 151 6993 mahruga favur is-socjeta` attrici appellanti fis-7 ta' Novembru 1993, rizultanti mill-hruq li sehh fl-istess fond fil-11 ta' Awissu 2001; u tikkundanna lis-socjeta` konvenuta appellata li thallas lis-socjeta` attrici appellanti dik is-somma illi tigi

hekk likwidata. Bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra s-socjeta` konvenuta appellata.

Is-socjeta` konvenuta appellata pprezentata risposta ghal dan l-appell fejn iddikjarat li s-sentenza hija gusta u timmerita konferma u ghalhekk talbet, anke ghar-ragunijiet hemm moghtija, li l-appell tas-socjeta` attrici jigi michud u s-sentenza appellata kkonfermata bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra s-socjeta` appellanti.

Ikkunsidrat:

F'dawn il-proceduri s-socjeta` attrici qed titlob li hija ghandha tigi kkumpensata mis-socjeta` konvenuta ghad-danni sofferti minnha bhala konsegwenza tal-hruq li sehh fil-fabbrika gia` gestita minnha u li kienet tinsab fil-Crafts Village, Ta' Qali. Din il-pretensjoni hija bazata fuq il-fatt li s-socjeta` attrici kienet otteniet kopertura ta' assikurazzjoni ghal tali eventwalita` sew fuq il-bini minnha oppukat kif ukoll ghall-attrezzi, materjal u effetti ohra li jkunu jinsabu fl-istess fabbrika.

Mhux kontestat li l-Huts 52-54 fil-Crafts Village, Ta' Qali gia` okkupati mis-socjeta` attrici kienu jappartjenu lil Gvern ta' Malta u li dawn kienu qeghdin jigu detenuti mis-socjeta` attrici b'titolu ta' kera ghal diversi snin. Lanqas ma hu kontestat li l-polza ta' assikurazzjoni kienet wahda valida u vigenti meta sehh l-incident. Tant hu hekk li konsegwenti ghal dan il-hruq is-socjeta` konvenuta indenizzat lis-socjeta` attrici ghat-telf minnha soffert fl-effetti li kienu jinsabu fl-istess fabbrika meta sehh il-fatt. Il-kwistjoni li inqalet bejn il-kontendenti kienet limitata ghad-danni fl-istruttura billi s-socjeta` konvenuta, minkejja li l-polza kienet tkopri l-bini sostniet li l-kumpannija attrici ghandha tipprova l-interess taghha fil-proprjeta` assikurata biex jigi stabbilit jekk effettivament sofrietx danni inkwantu ghal hsarat fl-istess proprjeta` assikurata. Il-kwistjoni kollha ghalhekk tikkoncerna l-*insurable interest* tas-socjeta` attrici billi kif jinghad fil-ktieb ta' R. S. Sim u D. M. M. Scott ippubblikat minn Butterworths fin-1970 "*The essence of an insurance contract is that the person*

paying the premium has an 'insurable interest', i.e. if the event insured against happens, he will lose something whether or not he has an insurance contract, and the object of the contract of insurance is to restore him to his former position."

Fost affarijiet ohra il-polza ta' assikurazzjoni in kwistjoni tispecifika bhala assikurati kontra n-nar u "*special perils*" "*the buildings as defined in Memo 8 the property of the insured or for which the insured is responsible*". L-ewwel Qorti waslet biex cahdet it-talbiet attrici billi rriteniet li s-socjeta` attrici "*ma rnexxilhiex tipprova t-titolu taghha ta' proprjeta` fuq il-**bini u lanqas li saret xi talba mill-proprjetarju kontra taghha f'dan ir-rigward**.*"

Din il-Qorti qabel xejn tissottolinea li talba ghall-kumpens minn sid il-fabbrika kontra s-socjeta` attrici hija ghal kollox irrilevanti fir-relazzjonijiet bejn is-socjeta` attrici u l-assikurazzjoni, billi dik ir-relazzjoni, ta' sid u inkwilin, hija *res inter alios acta*. Dan apparti l-fatti li sew mill-kuntratt ta' kiri tal-imsemmija *huts* kif ukoll mil-ligi nnifisha dejjem kien hemm l-obbligu da parti tas-socjeta` attrici *qua* inkwilina li tirritorna l-fondi lilha mikrija fi stat tajjeb ta' manutenzjoni. Il-fatt li ma saret ebda talba ghal risarciment da parti tal-Gvern kontra s-socjeta` attrici kien dovut ghal ragunijiet kompletament estranei msejjsa fuq il-fatt li sid il-fond ma kienx aktar interessat fl-istess bini billi kienet ittiehdet decizjoni amministrattiva li l-*huts* gewwa l-Crafts Village jittnehhew minhabba zvilupp gdid.

Biex tigi ezaminata t-talba attrici wiehed ghalhekk irid jhares lejn dak li l-partijiet ftehmu bejniethom, liema ftehim huwa nkorporat fil-polza ta' assikurazzjoni. Kif gja inghad l-istess polza kienet intiza li tkopri mhux biss proprjeta` mobbli izda kienet wkoll intiza sabiex tkopri "*buildings ….. for which the insured is responsible.*" Bhala inkwilina tal-*Huts* 52-54 certament jista' jinghad li s-socjeta` attrici kienet responsabbli ghall-istess fondi billi fl-ewwel lok l-istess socjeta` kienet tenuta li tirritorna l-istess fi tmiem il-kirja lis-sid, u inoltre kienet hi li qed tokkuphom u taghmel uzu minnhom biex timmanifattura l-prodotti taghha. Kellha ghalhekk kull interess li tara li dawn l-istess

ambjenti jkunu koperti bi polza ta' assikurazzjoni biex f'kaz ta' incident ikun hemm l-indennizz mehtieg.

L-ewwel Qorti qabel ma waslet ghall-konkluzzjoni fuq riportata stranament iccitat is-sentenza **Bertu Camilleri et v. Harold Bartoli et noe** P. A. 9 ta' Ottubru, 2003 fejn kien inghad li *insurable interest* jezisti meta l-assikurat "*may be said to benefit by the continued existence of the property or life insured and will suffer a loss by reason of its damage or destruction.*" Barra minn hekk gew citati n-noti tal-Professur John Mamo fejn sostna f'dan il-kuntest li "*it is not absolute ownership which is required but the existence of a relationship between the person insured and the thing which could be adversely affected by the happening of the risk insured against*." Inghad li dawn il-kwotazzjoni gew citati b'mod stran billi minn qari ta' l-istess jidher car li dak li sostniet l-ewwel Qorti u cioe` li ma kienx hemm *insurable interest* billi l-fondi ma kienux tas-socjeta` attrici ma kienx jirrifletti dak li kien gie citat fl-istess sentenza. Il-proprjeta` fil-bini assikurat, ghalhekk, mhux prerekwizit ghall-indenniz taht polza ta' asskurazzjoni billi huwa ritenut li "*the peril would by its proximate effect cause damage to the assured, that is to say, cause him to lose a benefit or incur a liability.*" (Halsbury's Laws 3rd Ed p. 96). Infatti fis-sentenza ingliza fil-kawza **Moran, Galloway & Co v. Uzielli** ([1905] 2 K.B. 555, per Walton, J p. 562) jinghad espressament hekk: *"In my opinion, the result of the authorities is that, although an interest to be insurable is not necessarily a right, legal or equitable, in or charge upon or arising out of the ownership of the thing exposed to the risks insured against, and any interest may be insured which is dependant on the safety of the thing exposed to such risks, still it must in all cases at the time of the loss be an interest legal or equitable, and not merely an expectation, however probable.*"

It-tieni eccezzjoni tas-socjeta` konvenuta tindika proprju li l-istess socjeta` kienet minn dejjem qed tahseb f'dan is-sens billi, minkejja li kienet konxja mill-fatt li l-ambjenti distrutti ma kienux proprjeta` tas-socjeta` attrici (u dan mill-bidu nett, u f'dan ir-rigward issir referenza ghall-Memo

8 a fol 11 tal-process fejn jissemma espressament *the landlord*) din ma cahditx b’mod kategoriku l-obbligi kuntrattwali taghha naxxenti mill-polza ta’ assikurazzjoni, izda eccepiet l-intempestivita` tal-azzjoni billi osservat li “*il-kumpannija attrici naqset li tipprova li l-hsara li garrab il-fond 52-54, Crafts Village, Ta’ Qali proprjeta` ta’ terzi, huwa xi telf jew dannu tal-kumpannija attrici*”. B’dan, din il-Qorti tifhem, li kemm’l darba s-socjeta` attrici wriet li kien hemm xi telf effettiv soffert minnha bhala konsegwenza tal-hruq li garrab il-bini, l-istess socjeta` konvenuta kienet tkun lesta li tindenizza lis-socjeta` attrici.

Issa mix-xhieda tar-rappresentant tal-Malta Development Corporation, illum maghrufa bhala Industrial Parks Ltd, jirrizulta li meta fabbrika tigi mikrija lil xi parti nteressata, din tinghata lilu ‘*tale quale*’ u minghar is-servizzi tal-elettriku. Dan ifisser, u kif irrizulta fil-kaz in ezami mir-rapprezentant tas-socjeta` attrici, li meta l-istess socjeta` attrici hadet b’kera l-ambjenti in kwistjoni dawn kienu, mhux biss fi stat malandat izda kienu jehtiegu li jsirulhom xogholijiet estensivi biex jkun jistghu jintuzaw ghal skop ta’ manifattura. Mhux hekk biss, izda jirrizulta, mix-xhieda tal-istess rapprezentant tas-socjeta` attrici, li wara certu zmien li s-socjeta` kienet tokkupa l-ambjenti in kwistjoni u sahansitra qabel ma assumiet responsabbilita` ghall-kopertura ta’ assikurazzjoni s-socjeta` konvenuta, l-istess socjeta` attrici kienet inkorriet fi spejjez kbar sabiex tbiddel dak li kien hemm. Dan ifisser li s-socjeta` attrici certament kellha “*a vested interest*” fil-fondi imsemmija mhux biss minhabba l-ispejjez li hija kienet ghamlet izda ukoll billi l-istess ambjenti u l-ezistenza taghhom fi stat tajjeb, kienu pre-rekwizit ghall-operazzjonijiet taghha bhala kumpannija li timmanifattura l-ghamara.

Jirrizulta li meta kienet qed tigi ezaminata l-*claim* tas-socjeta` attrici mill-*loss adjusters* dawn originarjament allokaw is-somma ta’ LM30,000 bhala kumpens li s-socjeta` attrici kellha tippercepixxi minhabba l-hruq tal-bini in kwistjoni. Dan a bazi ta’ dak li kien hemm fil-polza ta’ assikurazzjoni u tenut kont tal-fatt li l-ambjenti gew distrutti kompletament. Sussegwentement meta s-socjeta` ta’ *loss adjusters* giet a konoxxenza tal-fatt li l-ambjenti

mahruqa ma kienux ta' proprjeta` tas-socjeta` attrici, naqqset l-ammont ta' LM30,000 mis-somma totali li kellha tithallas lis-socjeta` attrici u wara bdew trattattivi bejn il-partijiet biex isolvu din il-pendenza. Din id-decizjoni tal-*loss adjusters*, fil-fehma ta' din il-Qorti, kienet wahda gusta billi l-ammont ta' LM30,000, skond l-istess polza, kien ikopri l-bini kollu u mhux necessarjament dak l-interess li s-socjeta` attrici seta' kellha fl-istess bini li, wara kollox, kien jappartjeni lil terzi. Ghalhekk din il-Qorti tifhem li kien jispetta u ghadu jinkombi fuq is-socjeta` attrici li tipprova kemm mis-somma ta' LM30,000 kien jikkoncerna lilha u ta' liema hija dovuta indenniz.

Din il-Qorti, mehud in konsiderazzjoni dak li nghad hawn fuq, hija tal-fehma li s-socjeta` attrici certament kellha interess li tassikura l-proprjeta` mertu tal-kawza biss ma tistax tippretendi li tithallas ta' dak li ma huwiex taghha. Tista` biss tigi indennizata ghal dak it-telf effettiv li sofriet bil-hruq tal-istess ambjenti u, biex ma jkunx hemm ekwivoki, dana il-kumpens ghandu jikkonsisti fir-risarciment tal-ispejjez inkorsi mill-istess socjeta` attrici biex tirrendi l-ambjenti lilha mikrija tajbin ghall-iskop li kienu intizi. Pero` din il-Qorti taghmilha cara li l-argument mressaq mis-socjeta` attrici li hija ghandha 'bzonn' dan ir-rizarciment biex taghmel ix-xoghlijiet, estensivi o meno, fil-fabbrika li giet moghtija wara l-akkadut biex ggib l-istess fabbrika fi stat li tkun attrezzata kif tixtieq hi, huwa ghal kollox irrilevanti u ma ghandux jigi kunsidrat. Ghal dan il-ghan u b'rispett lejn il-principju tad-*doppio ezame*, din il-Qorti ser tirrinvija l-atti quddiem l-ewwel Qorti ghall-ezercizzju mehtieg u sentenza opportuna konformement ma' dak li nghad hawn fuq.

Ghar-ragunijiet fuq moghtija l-appell tas-socjeta` attrici qed jigi milqugh u konsegwentement is-sentenza appellata qed tigi revokata, u minflok l-ewwel talba attrici qed tigi milqugha limitatament ghal dak it-telf effettiv li s-socjeta` attrici sofriet bil-hruq tal-ambjenti aktar 'l fuq imsemmija f'din is-sentenza; tordna li l-atti jigu rimessi lura lill-ewwel Qorti ghal decizjoni dwar it-tieni u t-tielet talbiet attrici konformement ma' dak li nghad hawn aktar 'l fuq f'din is-sentenza.

Fic-cirkostanzi partikolari ta' dan il-kaz, l-ispejjez taz-zewg istanzi jibqghu bla taxxa bejn il-kontendenti.

< Sentenza Finali >

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