



**QORTI TAL-MAGISTRATI  
(GHAWDEX) GURISDIZZJONI INFERJURI**

**MAGISTRAT DR.  
ANTHONY ELLUL**

Seduta ta' l-10 ta' Awwissu, 2009

Avviz Numru. 12/2009

Citadel Insurance plc kif surrogata fid-drittijiet tas-socjeta  
assicurata taghha Visual Soul Ltd u l-istess Visual Soul  
Ltd

Vs

Joseph Attard

**Kawza dwar hsara li saret f'hanut wara li nfaqghet  
kanna tal-ilma li kienet ghaddejja mal-hajt tat-terrazzin  
tal-fond sovrastanti u l-ilma nixxa mill-art tat-terrazzin  
li kellha biss torba ghaliex is-sid kien nehha l-madum  
– *Casus sentit dominus*.**

F'din il-kawza l-atturi qeghdin jitolbu l-hlas ta' erbat elef  
sitt mija u disgha u erbghin ewro u disgha u sebghin  
centezmu (€4,649.79), in kwantu ghal €4,533.32 dovuti  
lill-kumpannija assicuratrici u li tirraprezenta d-danni li

## Kopja Informali ta' Sentenza

hallset u li sofriet il-kumpanija Visual Soul Ltd meta fl-24 ta' Dicembru 2007 dahal ilma fil-fond M Ocean, Triq Fortunato Mizzi, Rabat, Ghawdex mill-fond tal-konvenut. Il-bilanc ta' €116.47 hu dovut li Visual Soul Ltd bhala excess.

Il-konvenut iddefenda ruhu billi eccepixxa li:-

1. L-incident ma sehnx b'tort, negligenza jew traskuragni tieghu imma minhabba kanna tal-ilma, li kien sar mis-socjeta attrici, li habta u sabta nqasam u skula xi ilma fil-fond tal-konvenut.
  2. Il-konvenut ma kkontribwixxa bl-ebda mod ghal dan l-incident.
  3. Wara li s-socjeta assignatrici bdiet tibghat l-ittri legali, il-konvenut tkellem mad-direttur tas-socjeta attrici (Justin Sciberras) li baqa' jassigurah li mhux dovut xejn.
  4. L-ammont ta' danni mitluba hu ezagerat, u llum m'huwixx possibbli li wiehed jikkonstata xi hsara effettivament saret minhabba l-perkolazzjoni tal-ilma u l-valur sabiex issir it-tiswija.
- Semghet il-provi u t-trattazzjoni tad-difensuri tal-partijiet.

Ikkunsidrat:-

1. Fil-qosor il-fatti tal-kawza huma s-segwentanti:-
  - a. Il-kumpanija Visual Soul Ltd tikri minghand il-konvenut il-hanut M Ocean, Triq Fortunato Mizzi, Rabat, Ghawdex. Originarjament il-kirja saret ma' Tower Products Limited permezz ta' skrittura privata datata 22 ta' Marzu 2004 (fol. 11). Sussegwentement, il-fond oggett tal-kirja kien inxtara mill-konvenut. Mill-provi ma rrizultax li sar ftehim ta' lokazzjoni gidid.
  - b. Fuq dan il-hanut hemm sular iehor, proprjeta' tal-konvenut.
  - c. Il-komunikazzjoni tad-dawl u ilma fil-hanut saret mill-konvenut fuq inkarigu tas-socjeta Visual Soul Ltd.
  - d. Fl-24 ta' Dicembru 2007 dahal kwantita ta' ilma fil-hanut. Il-perkolazzjoni tal-ilma kienet mis-sular ta' fuq.
  - e. Jirrizulta li inqasmet kanna tal-ilma li mill-main tal-hanut kienet tibqa' tiela' fuq il-bejt tal-proprjeta' tal-

konvenut. Il-kanna kienet saret mill-konvenut, skond hu fuq talba ta' Justin Sciberras<sup>1</sup>, u kienet ghaddejja mit-terrazzin tas-sular ta' fuq. Il-konvenut spjega li l-kanna saret sabiex fil-futur l-inkwilin ikollu l-opportunita' li jekk irid jaghmel tank tal-ilma fuq il-bejt.

f. Dakinhar li sehh l-incident l-art tas-sular sovrastanti l-hanut kienet minghajr madum. Jirrizulta li l-konvenut kien qieghed jaghmel xogholijiet f'dan is-sular u kien ilu xi erbgha (4) xhur li nehha l-madum. L-ilma xarrab it-torba u l-ilma nixxa ghal gewwa l-hanut.

g. Justin Sciberras ikkomunika mal-konvenut li mar fil-post u ghalq *stop cock* li kien hemm fit-terrazzin u li mieghu kien imqabbad il-kanna tal-ilma li nqasam'.

h. Il-hanut kien assigurat ma' Citadel Insurance plc li ghamlet tajjeb ghad-danni u giet surrogata fid-drittijiet tal-assigurat (Visual Soul Ltd).

2. Waqt it-trattazzjoni finali<sup>2</sup> id-difensur tal-atturi argumentat li l-konvenut bhala sid ghandu obbligu kuntrattwali li jaghmel tajjeb ghat-tiswija li saret mehtiega b'rizultat tal-perkolazzjoni ta' ilma. Fil-kuntratt tat-22 ta' Marzu 2004 ma jissemma xejn dwar min ghandu l-obbligu li jaghmel tiswijiet li jkun hemm bzonn li jsiru minn zmien ghal zmien. L-Artikolu 1540(2) tal-Kodici Civili jipprovdi: ***“Matul il-kiri, sid il-kera ghandu jaghmel it-tiswijiet li jsiru mehtiega, minbarra, ghal dak li hu bini, it-tiswijiet imsemmija fl-artikolu 1556, jekk ma jkunx intrabat espressament ghalihom ukoll.”*** Pero' l-atturi ppropnew il-kawza fuq il-hsara li allegatament saret bi htija tal-konvenut u cjoe' obligazzjoni li titwieled minn delitt jew kwazi-delitt, u mhux minn xi ksur ta' obligazzjoni kuntrattwali li l-konvenut ghandu bhala sid il-fond fejn saret il-hsara. Dan apparti l-fatt li fil-fehma tal-qorti mill-istess ftehim ta' lokazzjoni ma jidhirx li qatt kienet l-intenzjoni li s-sid jassumi l-obbligu ta' tiswija f'kaz ta' incident simili ghal dak in kwistjoni, tant li fi klawzola 18 jinghad:

---

<sup>1</sup> Rapprezentant tal-kumpannija Visual Soul Ltd.

<sup>2</sup> Seduta tad-9 ta' Lulju 2009.

*“Lessee shall throughout the currency of this agreement, keep the premises and contents, adequately insured against all risks (including insurance against any public liability) with a reputable insurance company. Lessee undertakes to note down the lessor’s interest in each relative policy. Lessee shall together with the payment of rent provide the Lessor, proof about the timely payment of any premium due.”.*

Klawzola li lill-qorti taghtiha x'tifhem li f'kaz simili l-partijiet riedu jeskludu r-responsabbilta' tas-sid li jaghmel tajjeb ghat-tiswija.

3. Id-difensur tal-atturi argumentat ukoll li f'kull kaz, ir-responsabbilta' hi tal-konvenut ghaliex:-

a. **Il-konvenut kien pogga l-kanna li nqasmet:-** Ghalkemm il-konvenut ammetta li hu kien ghamel ix-xoghol, b'daqshekk ma jfissirx li tezisti xi presunzjoni ta' responsabbilta'. Ma tressqet l-ebda prova li l-konvenut ghamel ix-xoghol mhux skond is-sengha u l-arti jew li ghamel uzu minn materjal inferjuri. Il-konvenut xehed, minghajr ma gie kontradett, li l-kanna kien tal-Acorn. Fir-rapport imhejji minn Justin Tonna, ufficcjat tal-kumpannija assiguratrici, jinghad: *“The overlying property is vacant and the water supply should have been disconnected. Had this been the case the damages would have been avoided.”* (fol. 24). Pero' Justin Tonna ma tressaqx bhala xhud u l-uniku prova li ghandha l-qorti hi d-dikjarazzjoni, mhux kontradetta, tal-konvenut li l-kanna li nqasmet ma kenitx ghall-uzu tas-sular ta' fuq. Inoltre, ma jirrizultax li Justin Tonna pprova jikkomunika mal-konvenut sabiex jinvestiga ahjar x'wassal sabiex sehh dan l-incident<sup>3</sup>.

b. **Il-konvenut kien halla terrazzin bla madum, b'rizultat li t-torba xorbot l-ilma:-** F'dan ir-rigward l-atturi ghandhom l-oneru tal-prova li l-konvenut kellu kolpa in kwantu l-principju generali hu li *culpa non preasumitur*, "e`

---

<sup>3</sup> Antoine Frantz xehed: *“Jirrizulta li ma dahalx fil-fond sovrastanti l-hanut peress li ma kellux access ghalih.”* (fol. 19).

*nell' obbligo di provare un fatto od una omissione che porti insito la prova della colpa che egli imputa al convenuto medesimo perche la colpa deve assumere una forma materiale e specifica quando viene imputata ad altri come causa di danni." (ara Vol. XXIV P I p 893; Vol. XXV P III p 768; Vol. XXXV P II p 391).*

Skond l-Artikolu 1031: *"Izda, kull wiehed iwiegeb ghall-hsara li tigri bi htija tieghu."*. Imbaghad l-Artikolu 1032 jipprovdi:-

*"Jitqies fi htija kull min fl-eghmil tieghu ma juzax il-prudenza, id-diligenza, u l-hsieb ta' missier tajjed tal-familja."*

Jibda biex jinghad li l-qorti hi tal-fehma li ma tressqet l-ebda prova li l-kanna tal-ilma inqasam bi htija tal-konvenut. Kanna tal-ilma li wara kollox kienet ntiza ghas-servizz tal-kumpannija konvenuta u ghaddejja minn mal-faccata tat-terrazzin tas-sular sovrastanti l-hanut Mocean.

Mill-provi rrizulta li l-konvenut kien ilu xi erbgha (4) xhur li qala' l-madum tal-art, u *"Fuq dan it-terrazzin hemm pipe irqiq sabiex l-ilma jinzel ghall-isfel. Pero' peress li kien tnehha l-madum, dan il-pipe kien 'il fuq mil-livel tat-torba."*. Ghalhekk l-ilma ma setax jiskula minn din il-kanna ghall-isfel.

*"But to our way of thinking the necessary bedrock of tort liability is at least a causal connection between A's act and B's loss, and if **what A did made no contribution to the situation in which B now finds himself the connection is absent**,.....At this stage we are not concerned with whether the defendant's act was the cause (or even an important cause) but whether it is a cause, **whether it is relevant to B's loss.**" (Winfield & Jolowicz on Tort, WVH Rogers<sup>4</sup>). Fil-kawza **G. Sare' v C. Farrugia et** deciza mill-Qorti tal-Appell<sup>5</sup> gie osservat: *"Che perche' possa una persona ritenersi responsabile**

<sup>4</sup> Sweet & Maxwell, 17 il-Edizzjoni (2006) pagna 269.

<sup>5</sup> Volum XXVII.i.687.

***dei danni fa mestiere che chi reclama l'indennizzo riesca a provare non solo l'atto o l'ommissione colposa del denunciato, ma altresì che l'atto o l'ommissione colposa abbia avuto il nesso di causa ad effetto col pregiudizio sofferto dall'istante.***

M'huwiex necessaru ghall-attur li jaghti prova li n-negligenza al-konvenut kienet l-uniku kawza tal-hsara; *"There will frequently be a myriad of other background events which were a necessary precondition to the injury occurring. To borrow an example from Professor Fleming (Sydney: Law Book Co., 1992) at p. 193), "a fire ignited in a wastepaper basket is..... caused not only by the dropping of a lighted match, but also by the presence of combustible material and oxygen, a failure of the cleaner to empty the basket and so forth". As long as the defendant is part of the cause of an injury, the defendant is liable, even though his act alone was not enough to create the injury. There is no basis for a reduction of liability because of the existence of other preconditions."* (Tort Law Cases and Materials, Ernest J Weinrib, Tieni Edizzjoni, 2003 Emond Montgomery Publications Limited, pagna 239).

X'kien jigri f'cirkostanzi differenti, cjoe' jekk dakinhar li nqasmet il-kanna fit-terrazzin kien ghad hemm il-madum ? Fuq bazi ta' probabilita' ma kienx ikun hemm perkolazzjoni ta' ilma ghal gewwa l-hanut Mocean ghaliex l-ilma kien ikollu minn fejn jiskula u l-art ma kenitx tkun poruza, kif kienet minghajr madum.

Dwar it-test ta' prevedibbilta', Lord Denning spjega:

*"It is not necessary that the precise concatenation of circumstances should be envisaged. If the consequence was one which was within the general range which any reasonable person might foresee (and was not of an entirely different kind which no one would anticipate) then it is within the rule that a person who has been guilty of negligence is liable for the consequences."* (**Stewart vs West African Terminals Ltd – 1964**).

Il-kawza fl-ismijiet **Antonio Vella vs Emanuel Attard** deciza mill-Qorti tal-Appell fit-12 ta' Lulju 1976, kienet tittratta hruq li sehh f'garaxx tal-konvenut li fih kien hemm kwantita ta' oggetti u materjal fosthom kombustibbli. Il-qorti kkonkludiet: *"il-htija tal-konvenut, fi kliem iehor, ma hijjex qeghda tigi ravvizata fil-fatt stess li skoppja l-hruq, imma filli kolposament u negligentement huwa holoq sitwazzjoni li ikkawzat jew ikkontribwiet sewwa ghalli n-nar facilment jinxtered u difficilment seta' jinzamm milli jinxtered, b'mod li estenda ruhu ghal fond sovrastant, fejn ikkaguna dannu lill-proprjeta' ta' haddiehor."* Il-qorti osservat: *"Kien prevedibbli ghall-konvenut li jista' jigri dak li gara ..... u minflok ma ha l-prekawzjonijiet ta' bonus pater familias mistennija minnu fic-cirkostanzi, agixxa b'mod li agevola it-tixrid tan-nar."*

Waqt it-trattazzjoni, id-difensur tal-konvenut argumenta li dan hu kaz klassiku ta' *casus sentit dominus* (Artikolu 1029 tal-Kodici Civili<sup>6</sup>). Hu minnu li ma giex pruvat li l-konvenut kellu xi htija ghal fatt li nfaqghet il-kanna. Fil-kawza **Leslie Causon nomine vs Joseph Sant et** deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili<sup>7</sup> fil-31 ta' Jannar 2003, gie konfermat li: *"l-effikacja tal-kaz fortuwitu, tal-forza magguri u ta' l-istat ta' necessita`, "quali mezzi liberatorii della responsabilita`, cessa quando questi avvenimenti siano preceduti da dolo o colpa dell'agente" ("Vittorio Ciantar -vs- Saverio Gatt", Appell, Sede Inferjuri, 15 ta' Mejju 1926; "Caterina Bezzina -vs- Giorgio Grech et", Prim' Awla, Qorti Civili, 7 ta' Gunju 1938)".* Fil-kawza **Elmo Insurances Services et vs PC537 Joseph Micallef et** deciza fil-5 ta' Ottubru 2001, gie osservat: *"Il-kuncett tal-kaz fortuwitu jew forza magguri ma jsehhx meta ghall-hsara ikun ikkontribwixxa l-fatt pozittiv jew negattiv tal-bniedem. Skond il-principju tad-dritt biex ikun hemm il-kaz fortuwitu mhux bizzatej li jkun hemm avveniment insolitu, sproporzjonat, u li jkun prodott mill-forzi tan-natura imma jehtieg li jkun inevitabli,*

---

<sup>6</sup> *"Kull hsara li tigi b'accident jew b'forza magguri, ibatiha, fin-nuqqas ta' disposizzjoni espressa tal-ligi li tghid il-kuntrarju, dak illi fuq il-persuna jew il-beni tieghu tigi l-hsara."*

<sup>7</sup> Imhalled P. Sciberras.

Kopja Informali ta' Sentenza

*b'mod li ma jistax jigi evitat bid-diligenza ordinarja tal-bonus pater familias."*

Il-qorti lanqas ma tista' tasal sabiex tghid li dan hu kaz ta' *multiple causation*, in kwantu hi moralment konvinta li l-fatt li nfaqqhet il-kanna ma kienx bizzejjed sabiex tigi kagunata l-hsara fil-hanut. Dan peress li kieku l-art tat-terrazzin kienet bil-madum, fuq bazi ta' probabilita' l-ilma kien jiskula b'mod naturali.

Il-konvenut kellu kull dritt jaghmel xogholijiet fil-proprjeta' tieghu. Madankollu, il-fatt li:-

- a. L-art tat-terrazzin kienet ilha erbgha (4) xhur minghajr madum;
- b. L-incident ma garaxx matul ix-xhur tas-sajf;
- c. Mit-terrazzin kienu ghaddejjin kanen tal-ilma u t-terrazzin hu espost ghall-elementi;
- d. Il-pipe li minnu jiskula l-ilma li jaqa' fit-terrazzin, gie eliminat ghaliex meta tnehha l-madum gie f'livell iktar gholi mit-torba;

jaghtu lill-qorti x'tifhem li l-konvenut ma hax il-prekawzjonijiet ta' *bonus pater familias*. Kien hemm certament obbligu tal-konvenut li jiehu l-prekawzjonijiet biex ma jkunx hemm perkolazzjoni ta' ilma. Persuna ragonevoli facilment tipprevedi li f'dawk ic-cirkostanzi, jekk jaqa' ilma ser ixarrab it-torba u z-zejjed ser jipperkola fil-fond sottostanti. L-argument tal-qorti hu li l-konvenut kellu ragonevolment jipprevedi li f'dawk ic-cirkostanzi qieghed ipoggi lis-socjeta attrici f'riskju li ssirilha hsara. Ir-riskju li ha l-konvenut seta' facilment jigi evitat kieku l-art tat-terrazzin ma thallitx ghal erbgha (4) xhur shah minghajr madum.

4. Ghal dawk li huma danni, fir-risposta l-konvenut ikkontesta l-quantum. F'dan il-kuntest hi rilevanti d-deposizzjoni ta' Antoine Fritz, assistant manager tal-kumpannija assiguratrici. Jirrizulta kif it-talba tas-socjeta assigurata kienet ghall-hlas ta' €9,407. Madankollu l-kumpannija assiguratrici ma accettatx li thallas dan l-



ammont u hallset is-somma ta' €4,533.32 wara li naqqset is-somma ta' €116.47 bhala policy excess. Fl-ittra li s-socjeta assiguratrici baghtet lill-assigurat taghha fit-30 ta' April 2008 (fol. 52) spjegat kif kien maqsum il-hlas li kienet disposta li taghmel. Mill-ammonti naqset ukoll it-Taxxa Fuq il-Valur Mizjud biex saret it-tiswija u nbidlu oggetti bhal plasma screen u CCTV. Il-qorti wara li rat id-dokumenti prezentati mis-socjeta assiguratrici, tqies li d-danni reklamati m'humiex esagerati u li jirriflettu hsara li saret bid-dhul ta' kwantita' ta' ilma fil-hanut.

**Ghal dawn il-motivi l-qorti qeghda taqta' u tiddeciedi l-kawza billi tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenut u tilqa' t-talbiet tal-atturi u tikkundanna lill-konvenut sabiex ihallas lill-kumpannija:**

- 1. Citadel Insurance plc is-somma ta' erbat elef hames mija u tlieta u tletin ewro u tnejn u tletin centezmu (€4,533.32).**
- 2. Visual Soul Ltd is-somma ta' mija u sittax-il ewro u sebgha u erbghin centezmu (€116.47).**

**Bl-imghax mid-data tan-notifika tal-ittra ufficjali li giet prezentata fit-28 ta' Awwissu 2008 u bl-ispejjez kontra l-konvenut.**

**< Sentenza Finali >**

-----TMIEM-----