



## **QORTI TAL-MAGISTRATI (MALTA)**

**MAGISTRAT DR.  
CONSUELO-PILAR SCERRI HERRERA**

Seduta tat-13 ta' Lulju, 2010

Avviz Numru. 254/2008

**Middlesea Insurance p.l.c. (C5553) hekk kif surrogata  
fid-drittijiet tal-assicurata taghha Ekin Limited abbazi  
tal-polza tal-assikurazzjoni numru 0095531978807 u l-  
istess Ekin Limited**

**Vs**

**PSS Holdings Limited (C36359)**

### **Il-Qorti:-**

Rat ir-rikors ipprezentat mis-socjeta' attrici fejn talbet lil din il-Qorti tikkundanna lis-socjeta' konvenuta thallasha somma t'erbat elef tmien mija u tmien Ewro u hames centzmi (€ 4808.05c) in kwantu ghall-ammont ta' tlett elef sitt mija u tmienja u sittin Ewro u sitta u sebghin centezmu (€ 3,668.76) rapprezentanti danni subiti fil-proprjeta' tal-assikurat tas-socjeta' attrici, liema danni gew ikkagunati minhabba ammont sostanzjali t'ilma li dahal mill-proprjeta' taghha ghall-proprjeta' ta' Ekin Limited senjatament fl-

erbgha (4) ta' Gunju 2007, flimkien mal-ammont t'erba' mija u erbghin Ewro w tmienja w erbghin centezmu (€440.48) rapprezentanti spejjez tas-*surveyor*, liema ammonti ghamlet tajjeb ghalihom is-socjeta' assikuratrici attrici, u wkoll ghall-hlas li ghamlet l-assikurata tas-socjeta' attrici, Ekin Limited, ta' sitt mija u tmienja u disghin Ewro u wiehed u tmenin centezmu (€698.81) ammont rapprezentanti '*excess payment*' li ma kienx kopert mill-istess polza ta' assikurazzjoni.

Bl-ispejjez inkluz dawk tal-ittra ufficcjali bin-numru 2376/08 u l-imghax kontra taghha skond il-Ligi.

Rat ir-risposta tas-socjeta' konvenuta fejn eccepjet li:-

1. *"Illi t-talba attrici hija nfondata fil-fatt u fid-dritt u dana peress li l-kumpanija konvenuta mhix responsabbli ghal ebda danni li setghu gew sofferti minn Ekin Limited u ghalhekk ebda somom ta' flus m'huma dovuti lill-istes kumpanija attrici.*

2. *Illi subordinatament u bla pregudizzju ghas-suespost, is-socjetajiet attrici ghandhom igibu prova rigoruza ghad-danni minnhom allegati u tas-somma flus rapprezentanti l-istess danni minnhom mitluba fir-rikors promoter, liema somma hija fi kwalunkwe kaz eccessiva.*

3. *Salv eccezzjonijiet ulterjuri."*

Semghet lil **Denise Gauci Contorado** tixhed bhala *senior executive* mas-socjeta' attrici Middlesea Limited. Hija stqarret li xogholha hu li tevalwa l-claims li jidhlu una volta tali claims huma pagabbli. Ikkonfermat li fis-sena 2007 is-socjeta' Ekin Limited ghamlet claim maghha u rrapportat li lejliet l-4 ta' Gunju 2007 kien il-maltemp u minhabba dan il-maltemp dahal l-ilma fil-proprjeta' taghha li kienet assigurata magghom.

Hija esebiet kopja tal-polza li tkopri tali claim li giet markata bhala dok Z, stima a bazi ta' liema nxurjaw il-proprjeta' tas-socjeta' Ekin Limited li gie markata bhala dok X u *claim form* li giet markata bhala dok Y, nurmu ta' ricevuti li jindikaw it-tiswijiet li saru li gew markati bhala

dok T komplessivament, rapport finali tas-*surveyor* markat bhala dok O, surroga u l-hlas li sar lis-*surveyor* li huma markati bhala dok S u T, ittra li ntbaghtet lis-socjeta' konvenuta li giet markata bhala dok P.

Ikkonfermat li li huma accettaw li jhallsu lill-assigurat tagghom Ekin Limited is-somma ta' elf hames mija u hamsa u sebghin lira Maltin (LM1,575). Naturalment hallsu wukoll l-ispejjez tas-*surveyor* li aggusta l-*claim*. Spjegat li l-klijent hallas ukoll l-*excess*. Qalet li fuq il-proprjeta' tal-klijent tagghom kien hemm bini taht kostruzzjoni u dahal l-ilma minn hemm. Il-proprjeta' tal-klijent tagghom kienet esposta ghall-ilma ghax ma kinitx *contained*. Qalet li l-hsarat kienu fuq l-art tal-*parquet* u kien hemm bzonn ta' xi tibjid mal-hitan.

In kontro-ezami tghid li ma tafx jekk kienx hemm xi element ta' riskju fil-polza tas-socjeta' Ekin Limited, pero' taf li kien hemm *construction* sovrappost ghall-hanut in kwistjoni. Mistoqsija jekk il-hanut kienx inxurjat in *shell form* jew le tghid li ma tafx ghaliex quddiemha ma kellhiex il-*proposal*.

Nhar is-6 ta' Mejju 2009 xehed **James Magri**, *loss adjustor* mas-socjeta' MSB Valletta Limited. Jghid li huwa kien gie mqabbad mis-socjeta' attrici MiddleSea Limited sabiex jaghmel *survey* fuq proprjeta' tas-socjeta' Ekin Limited li huwa hanut bl-isem Urban Jungle fi Psaila Street, Birkirkara u kien ghamel rapport li ghadda lis-socjeta' Middlesea u li gharaf esebit fl-atti u markat bhala dok Q. Jikkonferma li effettivament kien thallas is-somma ta' erba' mija w erbghin Ewro u tmienja w erbghin centezmu (€440.48) minghand is-socjeta' attrici Middlesea, kif jidher mir-ricevuta esebita u markata bhala dok S.

Jghid li kien dahal kwantita' t'ilma u l-*parquet flooring* tal-hanut kien kollu mizghud bl-ilma. Kien hemm hitan fejn carcar l-ilma u dan il-hanut kellu xkaffar li kienu kollha mxarrbin. Huwa stima l-hsara fl-ammont ta' elf hames mija w hamsa w sebghin Lira Maltin (LM1,575), kif jidher mir-rapport li huwa rilaxxja.

Ikkonferma li fuq dan il-hanut kien hemm zvilupp ta' zewg sulari li ma kinux ghadhom *concealed*, kienu ghadhom

*shell form* u l-ilma dahal minn hemm u ppenetra ghal gol-proprijeta' ta' Ekin Limited. Ikkonferma wkoll li dakinhar ghalkemm kien Gunju kienet ghamlet hafna xita.

In kontro ezami nhar il-25 ta' Frar 2010 ighid li l-ewwel darba li kien acceda fuq il-post in kwistjoni kien nhar is-6 ta' Gunju 2007 u kkonferma li huwa wasal ghal stima li ghamel a bazi tad-dokumenti esebiti a fol. 47. Qal li kien hemm ukoll hsarat fuq l-ixkaffar u ghamara u ta' dawn huma kienu kkumpensaw lill-assikutar tagghom.

Rat in-nota tas-socjeta' Middlesea datata 19 ta' Mejju 2009 li permezz taghha pprezentat kopja tac-certifikat tal-polza t'assikurazzjoni li harget hija stess favur Ekin Limited (fol. 60 et seq).

Semghet lil **Joseph Cremona** jghid li s-socjeta' attrici li taghha huwa Direttur kienet kriet il-hanut mertu tal-kawza minghand is-socjeta' konvenuta u dana skond skrittura redatta quddiem in- Nutar Marco Farrugia f'Ottubru tas-sena 2006. Qal li l-hanut kien ghadu mhux mibni u skond il-ftehim li ghamlu huma kienu ser jigu kkonsenjati l-post una volta jinbena skond is-sengha w l-arti. Skond il-ftehim li gie esebit u markat bhala dok Z dan il-post kellu jkun lest sa l-1 ta' April 2007 u l-kera kellha tibda minn dakinhar 'il quddiem. Spjega li fl-1 ta' Mejju 2007 il-post kien ghadu *shell form* u huma hadmu go fih biex seta' jinfetah ghall-pubbliku fil-25 ta' Meju 2007. Jghid li kienu ppressati biex jifthu l-hanut peress illi l-merkanzija kienet ilha ghandhom gja xahrejn. Huwa kien staqsa lis-sur Portelli ghan-nom tas-socjeta' konvenuta x'kien ser jigri jekk ikun hemm il-hsara minhabba li l-postijiet sovrapposti ma kinux lesti, u dan kien ighidlu biex ma jinkwetax ghaliex huwa kien responsabbli.

Ikkonferma li f'Gunju 2007 kien hemm maltempata kbira u naturalment huma gherqu. Huwa cempel lis-Sur Portelli li mar fuq il-post u deher ippanikkjat minhabba l-hsara li kien hemm. Jghid li dan Portelli dakinhar qallu biex ma jihux hsieb ghaliex kien lest li jaghmel tajjeb ghall-hsarat ghaliex qatt ma basar li fix-xahar ta Gunju kien ser ikun hemm maltempata bhal dik.

Stqarr li s-sular ta' fuqu kien mibni pero' kien ghad fadal xi sulari x'jinbew. Ma kien hemm l-ebda *membrane*, twieqi

jew bibien fis-sular ta' fuq u ghalhekk kien hemm penetrazzjoni tal-ilma u spicca li l-*parquet flooring* taghhom gie rovinat. Ikkonferma li huwa kien fuq il-post u beda jsalva l-istock biex ma jizdiedux id-danni.

Jghid li huma kellhom polza mas-socjeta' Middlesea u kien ghalhekk li pprezenta l-*claim* u jghid li effettivament is-socjeta' Middlesea hallsitu tal-hsarat li sofra u dan fis-somma ta' erbat elef tmien mija w tmien Ewro u hames centezmi (€4808.05) kif imsemmi fl-avviz. Huwa gie muri d-*discharge form* u s-*subrogation form* esebiti fl-atti u kkonfermahom fl-intier taghhom. Huwa thallas a bazi tal-*quotations* li kien ghadda lis-socjeta' assikuratrici tieghu.

In kontro-ezami nhar il-21 ta' Ottubru 2009 jghid li skond il-kuntratt esebiti a fol. 77 kien hemm tliet kundizzjonijiet li kellu jonora, u cioe' li l-post kienu ser jikruh gebel u saqaf, li l-kirja kellha tibda jkollha effett minn April 2007 u li ghall-ewwel sena ma kinitx ser tithallas kera peress li kienu ser jaghmlu l-*finishing* tal-post. Naturalment jghid li meta huma kienu qed jaghmlu x-xoghol fil-hanut kienu jafu li l-postijiet sovrapposti ma kinux *contained*. Qal li dakinhar tal-maltempata verament is-Sur Portelli kien mar ghandhom u ra l-herba li kien hemm u kien ha xi mizuri alternattivi sabiex jiddevja l-ilmijiet ghal gol-basement tieghu, pero' dan kien wara li kienet saret xi hsara. Ikkonferma li hsara fl-istock ma kienx hemm ghaliex l-impjegati taghhom kienu ressquh 'l hemm.

Stqarr li kienu ghamlu erbat ijiem maghluqa u dawn ikkljemjawhom minghand is-socjeta' assikuratrici ghaliex kien kopert bil-polza li kellu, li kienet tkopri wkoll *loss of income*.

Cahad dak li gie allegat li l-polza kienet tkopri biss a *finished product*. Jghid li l-*under-writers* kienu jafu li l-proprijeta' sovrapposta kienet *shell form*. Cahad dak li qal is-sur Portelli li kien hemm biss xi tbajja' u sostna li kien hemm hsara kif indika s-*surveyor* li kien gie mibghut mis-socejta' assikuratrici. Jghid li dakinhar kien hemm rekord ta' xita sa mis-sena 1865 ghaliex kien hemm ilma gholi zewg piedi.

Semghet lil **George Portelli** jixhed ghan-nom u in rappresentanza tas-socjeta' konvenuta li hija wkoll is-sid tal-hanut li sofra id-danni mertu tal-kawza. Ikkonferma li

kien kera l-hanut lis-socjeta' Ekin Limited, u dan gebel u saqaf, skond il-kuntratt esebit fl-atti a fol. 68 tal-process u markat bhala Dok Z. Qal li huwa ghadda l-proprjeta' lis-socjeta' Ekin fi stat ta' gebel u saqaf u kienet l-istess socjeta' Ekin li ghamlet il-*finishes* relattivi tal-fond.

Ikkonferma li dakinhar tal-maltempata s-Sur Cremona kien cempillu u huwa kien mar fuq il-post, kien ra l-ilmijiet fil-proprjeta' mikrija u fil-fatt kinsu u ghamel xi xoghol sabiex l-ilmijiet jinzlu ghall-*basement* tieghu minflok ikomplu jidhlu ghal ghand is-socjeta' Ekin Limited. Qal li pero' hserat ma tantx kien hemm ghand il-konvenut salv ghal xi taqtiriet.

Qal li l-hanut baqa' ghaddej bil-kummerc u qatt ma inghalaq. Qal li huwa sar jaf li kellu hserat zmien wara meta kien irceiva ittra minghand is-socjeta' assikuratrici tieghu meta gie mitlub sabiex ihallas id-danni sofferti mis-Sur Cremona. Ikkonferma li meta huwa kera l-fond, cioe' l-hanut lis-socjeta' Ekin Limited, il-fond sovrappost kien ghadu qed jinbena w fil-fatt kien qed isaqqaf it-tieni sular. Ikkonferma li pero' aperturi ma kienx hemm. Ikkonferma li kien ghamel xi xoghol rimedjali sabiex ma tizdiedx il-perkolazzjoni t'ilma ghand il-konvenut. Sostna pero' li bhala danni huwa ra biss f'ittra li huwa baghat lis-socjeta' Ekin Limited u konvenju iehor li kien sar bejn is-socjeta' minnu rapprezentata u s-socejta' Ekin Limited.

Ikkunsidrat:

Illi bhala fatti ma jidhirx li hemm kontestazzjoni, u cioe' li kien hemm perkolazzjoni t'ilma fil-proprjeta' tas-socjeta' Ekin u dan minn proprjeta' sovrastanti li kienet ghadha qed tinbena. Lanqa m'hemm kontestazzjoni li l-proprjeta' sovrastanti kienet tappartjeni lis-socjeta' konvenuta. Jidher li l-kontestazzjoni primarja tas-socjeta' konvenuta hija li mhix responsabbli ghal dak li gara, u cioe' ghad-danni subiti mis-socjeta' Ekin Limited, ghaliex fil-fehma taghha la din kienet taf li l-bini ta' fuqha ma kienx maghluq hija ghamlet il-*finishings* taghha b'riskju, u in oltre fil-fehma taghha d-danni li kellha ma kinux fl-ammonti li gew imhallsa lilha mis-socjeta' ssikuratrici.

Il-Qorti ghalhekk ghandha tezamina l-atti u l-provi prodotti sabiex tara min hu responsabbli ghall-hsarat subiti mis-socjeta' Ekin Limited. Il-Qorti hawn taghmel referenza ghas-sentenza moghtija mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell (Sede Inferjuri) fl-ismijiet **Joseph Tonna vs Philip Azzopardi** deciza nhar it-tmax (12) t'April, 2007 mill-Onorevoli Imhalled Dr. Philip Sciberras fejn inghad illi:

*"In materja ta' provi, r-regoli l-aktar prevalenti fl-ordinament guridiku taghna jidhru li huma dawn:*

a. *Ibda biex ir-regola tradizzjonali tal-piz tal-provi timponi a kariku tal-parti li tallega fatt, l-oneru li ggib il-prova ta' l-ezistenza tieghu. Tali oneru hu ugwalment spartit bejn il-kontendenti, sija fuq l-attur li jsostni l-fatti favorevoli li jikkostitwixxu l-bazi tad-dritt azzjonat minnu (actori incumbit probatio), sija fuq il-konvenut ghas-sostenn tal-fatt migjub minnu biex jikkontrasta il-pretiza ta' l-attur (reus in excipiendo fit actor) – Ara Vol. XLVI/i/5.*

b. *Fil-kors tal-kawza dan il-piz jista joxxilla minn parti ghall-ohra, ghax, kif jinghad, 'jista jkun gie stabbilit fatt li juri prima facie li t-tezi ta' l-attur hija sostenuta' – Ara Vol. XXXVII/i/577;*

c. *Il-gudikant adit mill-meritu tal-kaz hu tenut jiddeciedi iuxta allegata et probata, u dan jimporta illi d-decizjoni tieghu tigi estratta unikament mill-allegazzjoni tal-partijiet. Jigifieri, minn dawk ic-cirkustanzi tal-fatti dedotti ghab-bazi tad-domanda jew ta' l-eccezzjoni u l-provi offerti mill-partijiet. Jikkonsegwi illi d-dixxiplina tal-piz tal-provi ssir bazi tar-regola legali tal-gudizzju in kwantu timponi fuq il-gudikant il-konsiderazzjoni li l-fatt allegat mhuwiex veru ghax mhux ippruvat;*

d. *Il-valutazzjoni tal-provi hu fondat fuq il-principju tal-konvinciment liberu tal-gudikant. Lilu hu moghti l-poter diskrezzjonali ta' l-apprezzament tar-rizultanzi probatorji u allura hu liberu li jibbaza l-konvinciment tieghu minn dawk il-provi li hu jidhirlu li huma l-aktar attendibbli u idoneji ghall-formazzjoni tal-*

*konvinciment tieghu. Naturalment dik id-diskrezzjoni tieghu hi soggetta ghal dak il-limitu legali impost fuq mill-artikolu 218 tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili li jrid li fis-sentenza tinghata motivazzjoni ragonata li tikkonsenti l-kontroll tal-hsieb logiku segwit fuq appell interpost mis-sentenza. Motivazzjoni din, li jekk jinstab li tirispondi mal-logika u r-razzjonalita, kif ukoll koerenti ma' l-elementi utilizzati allura skond giurisprudenza konkordi, ma tigix disturbata minn Qorti ta' revizjoni – Ara b'ezempju **Ramchand Kilumal noe vs Jessie Blanco** – App. 30 ta' Gunju, 1912 (Vol. XXIV/i/104)";*

Issa fil-kaz odjern, is-socjeta' attrici nomine, ssostni bil-qawwa kollha li l-problema ta' l-iskular ta' l-ilma fil-proprjeta' amministrata mill-assikurat taghha Ekin Limited gejjja mill-proprjeta' tas-socjeta' konvenuta. Dwar dan m'hemmx kontestazzjoni. Is-socjeta' attrici dan ipprovatu sal-grad rikjest mil-Ligi.

Illi din il-Qorti ma taqbilx mal-linja difensiva li s-socjeta' Ekin Limited hadet riskju meta hija ghamlet il-*finishings* tal-hanut u fethitu ghan-negozju meta kienet taf li l-proprjeta' sovrastanti kienet ghadha gebel u saqaf. Il-Qorti hija tal-fehma li sid il-proprjeta' sovrastanti jibqa' responsabbli ghall-hsarat li jigru a kawza tan-nuqqas ta' kura li jissorvelja l-post. Huwa kellu d-dover li jiehu kull prekawzjoni sabiex bil-kostruzzjoni w zvilupp tieghu ma jikkagunax danni lil terzi, kif effettivament ghamel. Kien jispetta lilu li jiehu l-mizuri kollha u jaghlaq l-aperturi, anke almenu b'mod temporanju, sabiex jimminimizza l-hsarat. Il-fatt li s-Sur Portelli mar fuq il-post dakinhar tal-maltempata, u ha mizuri sabiex jiddevja l-kurrent ta' l-ilma, huwa ndikattiv li kien responsabbli ghal dak li kien qed jigri. Fil-fatt huwa ghamel arrangamenti temporanji, dakinhar wara li saret il-hsara, biex l-ilmijiet imorru ghal gol-*basement* tieghu. Din hija haga li messu ghamel qabel. Ghalhekk ghandu jinzamm responsabbli ghal dak li gara.

Dwar il-*quantum* is-socjeta' Ekin Limited tat numru ta' ricevuti u stimi lis-socjeta' assikuratrici sabiex tigi indenizzata ghad-danni li sofriet. Is-socjeta' assikuratrici



baghtet is-*surveyor* taghha James Magri sabiex jaghmel *survey* u jikkonferma li dak li kienet qed titlob is-socjeta' Ekin Limited kien minnu. Is-*surveyor* ghamel rapport li jinsab esebit fl-atti u fil-fehma tieghu l-ammont ta' tlett elef sitt mija w tmienja w sittin Ewro u sitta w sebghin centezmu (€3,668.76) huwa l-valur li huwa attribwixxa ghall-hsarat. Kif stqarr hu stess huwa wasal ghal din is-somma a bazi tad-dokumentazzjoni li giet moghtija lilu. Qal ukoll li huwa ghamel spezzjoni fis-6 ta' Gunju 2006 u kkonferma li effettivament kien hemm il-hsara lamentata.

Min-naha l-ohra s-socjeta' konvenuta tghid li mhux minnu li kien hemm din il-hsara kollha u kien hemm biss xi ftit tbajja'. Jekk dan kien il-kaz ghaliex ma haditx ritratti sabiex tikkonferma t-tezi taghha u addirittura ghaliex kien hemm in-necessita' li tbiddel il- perkors tal-ilmijiet? Il-Qorti thoss li s-socjeta' attrici rnextielha tipprova li l-*claim* taghha kienet wahda gusta fic-cirkostanzi u ghandha tigi milqugha. Jirrizulta wkoll li s-*surveyor* thallas is-somma ta' erba' mija w erbghin Ewro u tmienja w erbghin centezmu (€440.48) kif jirrizulta mid-Dok. S a fol. 54, u dan minghand is-socjeta' assikuratrici Middlesea Limited.

Jirrizulta wkoll li s-socjeta' Ekin Limited ghamlet *excess payment* ta' sitt mija w tmienja w disghin Ewro u wiehed u tmenin centezmu (€698.81) u li hija ntitolata li dawn jigu rifuzi lilha.

**Ghaldaqstant il-Qorti tiddikjara li qieghda tilqa' t-talba attrici u tikkundanna lis-socjeta' konvenuta thallasha s-somma ndikata fl-avviz ghall-istess ragunijiet hemm imsemija u dan fl-ammont ta' erbat elef tmien mija w tmien Ewro u hames centezmi (€4,808.05) minghajr is-somma ta' sitt mija w tmienja w disghin Ewro u wiehed u tmenin centezmu (€698.81) (peress li dawn ghandhom jithallsu lis-socjeta' Ekin Limited) lis-socjeta' Middlesea Insurance p.l.c., filwaqt li tikkundannaha wkoll thallas lis-socjeta' attrici Ekin Limited is-somma ta' sitt mija w tmienja w disghin Ewro u wiehed u tmenin centezmu (€698.81), u tichad l-eccezzjonijiet tas-socjeta' konvenuta.**

Kopja Informali ta' Sentenza

**L-ispejjez ta' din il-procedura w tal-ittra ufficcjali numru 2376/08 jithallsu mis-socjeta' konvenuta. Bl-imghax skond il-Ligi jithallas ukoll mill-istess socjeta' konvenuta.**

**< Sentenza Finali >**

-----TMIEM-----