

Każ ASF 294/2025

EA

(‘l-Ilmentatriċi’)

vs

Atlas Insurance PCC Limited

(C 5601)

(‘il-Fornitur tas-Servizz’ jew ‘Atlas’)

Seduta tat-30 ta’ Settembru 2026

L-Arbitru,

L-Ilment

Ra l-Ilment¹ imressaq mill-Ilmentatriċi fil-21 ta’ Novembru 2025 fejn ilmentat li Atlas irrifjutaw talba (*claim*) ta’ €2,800 fuq polza ta’ assigurazzjoni *Homeplan Block Policy* li kienet tagħmel tajjeb għal ħsarat fil-bini tad-dar tagħha.

Bħala rimedju talbet kumpens ta’ €2,800 għal ħsara li ġarrbet, sostnuta minn żewġ kwotazzjonijiet ta’ €1,700 għal xogħol fuq barra u €1,000 għal xogħol fuq ġewwa u €100 spejjeż tal-perit, b’kollox €2,800.

L-Ilment originali kien ibbażat fuq rapport tal-Perit, datat 11 ta’ Jannar 2022,² li kienet iċċertifikat ħsara minħabba ingress ta’ ilma li kkawża umdità kemm fil-ħitan interni kif ukoll f’dawk tal-bitħa. Iċ-ċertifikat kien indika l-

¹Paġni (p.) 1 - 6 u dokumenti meħmuża p. 7 - 68

²P. 11

possibbiltà li l-ingress kien ġej minn ħitan komuni mal-ġirien u ordna li jsiru testijiet biex jiġi determinat is-sors tal-ingress.

It-testijiet li saru biex jiġi stabbilit is-sors iċċertifikaw fit-30 ta' Novembru 2022 li kien jidher li l-ingress tal-umdità kien ġej min-naħa tal-ġirien³.

L-istess Perit, ..., reġgħet għamlet rapport ieħor datat 03 ta' Lulju 2024⁴ fejn iċċertifikat li l-ħitan kienu juru li qed jinxfu u li, peress li l-ġirien kienu għamlu xogħol ta' riparazzjoni biex jeliminaw is-sors, kollox kien juri li l-problema tal-ingress ġiet riżolta u, allura, x-xogħol ta' rimedju fuq in-naħa tal-Ilmentatriċi seta' jsir.

Iżda waqt il-proċess tal-każ, l-Ilmentatriċi qalet li wara t-tieni ċertifikat tal-Perit, li kien juri li l-problema ġiet riżolta, l-ingress tal-ilma reġa' tfaċċa u, għalhekk, l-Ilmentatriċi qabbdet lill-Perit Cacopardo biex jinvestiga ħalli jkollha opinjoni teknika oħra.

Fiċ-ċertifikat tal-Perit Cacopardo tas-07 ta' April 2026,⁵ huwa ċċertifika li s-sors prinċipali tal-problema kien li l-madum tad-dar tal-Ilmentatriċi kien trikkeb 'il fuq mil-livell tal-qatran u, għalhekk, l-umdità tal-art ġiet *bridged* fuq il-ħitan. Bħala soluzzjoni indika l-bżonn ta' intervent b'qatran likwidu li jinżel sa 30mm mil-livell tal-qatran u dan jiġi mdaħħal fi spazju bejn il-madum u l-ħajt biex jinqata' l-*bridging* tal-umdità.

Ir-Risposta tal-Fornitur tas-Servizz

Ra r-risposta⁶ tal-Fornitur tas-Servizz datata 12 ta' Diċembru 2025 fejn iġġustifikaw ir-rifjut tal-*claim* billi spjegaw:

"This client reported water damage to her home. The home policy is a named perils policy and there are 2 perils which deal with water damage (see complaint document, Index E, policy document page 13, Section 1 – Buildings, "What is covered": Cause 3 "Storm or Flood" and Cause 6 "Escape of Water". Unfortunately, the Complainant's damage was not caused by either of these

³p. 27

⁴p. 19

⁵p. 86

⁶p. 71 - 73 u dokumenti annessi p. 74 - 82

two incidents. The damage was coming from a lack of maintenance from her neighbour's property which caused water to seep into her property. There were 3 experts appointed whose reports are attached:

- A thermographer who established that there were no burst pipes in the Complainant's premises*
- Atlas' appointed loss adjuster*
- The Complainant's own architect*

Further to the damage not being caused by any of the insured perils, I would also like to draw your attention to the general exclusion 11 (page 10 of the policy) which states: "We will not pay for ...

- 11.b "...the cost of routine maintenance or decoration."*
- 11.e.iv "loss or damage ... caused by or consisting of deterioration, wear and tear ... or any gradually operating cause ...".*

*It is clear that the Complainant's damages are unfortunately related to the above exclusions."*⁷

Wara li l-Ilmentatriċi ppreżentat ir-rapport tal-Perit Cacopardo, li wera stampa oħra tas-sors tal-problema, Atlas qalu:

"Ngħid li l-argumentazzjoni tagħna se tibqa' konsistenti ma' dak li għedna fil-bidu jiġifieri li l-polza ta' (Ilmentatriċi) fejn jidhrol ilma jkopri żewġ ċirkostanzi: (i) jekk ikun hemm evidenza ta' maltemp jew (ii) jekk ikun hemm evidenza ta' leak minn plumbing systems. Il-polza tgħid dan.

Ngħid li, kif qalet l-Ilmentatriċi stess, kemm il-Perit..... u kemm it-thermographer illi aħna rrikommandajna li jiġi, ħadd minnhom ma seta' jsib il-kawża għalfejn beda jkollha dan il-moffa.

Ngħid li l-Perit Cacopardo qal li "ix-xogħol ma sarx skont is-sengħa u l-arti". Il-polza tkopri perkollazzjoni ta' ilma minn maltemp qawwi jew inkella minn leakages ta' plumbing. Ukoll, il-polza teskludi b'mod ċar

⁷P. 71

ħsarat li jkunu ġejjin minn dak li aħna ngħidulu 'faulty workmanship' jew 'faulty repairs'.

Ngħid li, skont ir-rapport tal-Perit, għandi nifhem illi ftit żmien wara li l-Ilmentatriċi daħlet fil-proprjetà li hija xtrat bdiet tesperjenza din il-moffa. Jiġifieri din il-problema ta' membrane li ma kienx ingħata skont is-sengħa u l-arti kienet teżisti digà qabel ma hi xtratu.

Ngħid illi nista' nżid argumentazzjoni oħra apparti l-fatt li m'hemmx storm, m'hemmx burst pipe, qed neskludu faulty workmanship, il-problema eżistiet qabel ma l-polza daħlet in vigore.”⁸

L-Arbitru talab konferma mingħand Mr Callus (rappreżentant ta' Atlas) rigward il-klawsola fil-polza li qed jirreferiha għaliha bħala '*exclusion for loss and damages*' jekk hix dik li qiegħda taħt 11(e)(i) li tgħid '*... caused by or consisting of faulty design/materials/workmanship ...*'.

Mr Callus ikkonferma li d-deċiżjoni li ma jilqgħux il-*claim* għax il-ħsara ma kinitx koperta mill-polza skont *exclusion* 11(e)(i), tgħid li l-polza ma tkoprix ħsarat:

*'caused by or consisting of faulty design/materials/workmanship'.*⁹

L-Ilmentatriċi u l-avukat tagħha qablu li ma jagħmlux kontroezami tax-xhieda ta' Atlas u l-partijiet għażlu li ma jagħmlux sottomissjonijiet finali.

Analizi u Osservazzjonijiet

L-Arbitru, wara li eżamina d-dokumenti sottomessi, wara li sema' x-xhieda u xtarr l-intriċi kollha ta' dan l-Ilment, jgħaddi biex jagħmel analizi u konsiderazzjonijiet li jwasslu għad-deċiżjoni skont l-Artikolu 19(3)(b) tal-Kap. 555 li jistipula li d-deċiżjoni tal-Arbitru tkun b'referenza għal dak li, fil-fehma tiegħu, ikun ġust, ekwu u raġonevoli fiċ-ċirkostanzi partikolari u merti sostantivi tal-każ.

Peress li l-Ilmentatriċi stess ipprovdiet evidenza teknika li kkonfermat li s-sors tal-ħsara kien eskluż mill-kopertura tal-polza, l-Arbitru jaqbel mad-difiża ta' Atlas li ma humiex obbligati li jilqgħu l-*claim* sugġett ta' dan l-Ilment.

⁸P. 88 - 89

⁹P. 38

Deċiżjoni

Għar-raġunijiet hawn spjegati, l-Arbitru qed jiċċad dan l-Ilment u jordna li kull parti għorr l-ispejjeż tagħha.

Alfred Mifsud

Arbitru għas-Servizzi Finanzjarji

Nota ta' Informazzjoni relatata mad-Deċiżjoni tal-Arbitru

Dritt ta' Appell

Id-Deċiżjoni tal-Arbitru legalment torbot lill-partijiet, salv id-dritt ta' appell regolat bl-artikolu 27 tal-Att dwar l-Arbitru għas-Servizzi Finanzjarji (Kap. 555) ('l-Att'), magħmul quddiem il-Qorti tal-Appell (Kompetenza Inferjuri) fi żmien għoxrin (20) ġurnata mid-data tan-notifika tad-Deċiżjoni jew, fil-każ li ssir talba għal kjarifika jew korrezzjoni tad-Deċiżjoni skont l-artikolu 26(4) tal-Att, mid-data tan-notifika ta' dik l-interpretazzjoni jew il-kjarifika jew il-korrezzjoni hekk kif provdut taht l-artikolu 27(3) tal-Att.

Kull talba għal kjarifika tal-kumpens jew talba għall-korrezzjoni ta' xi żbalji fil-komputazzjoni jew klerikali jew żbalji tipografiċi jew żbalji simili mitluba skont l-artikolu 26(4) tal-Att, għandhom isiru lill-Arbitru, b'notifika lill-parti l-oħra, fi żmien ħmistax (15)-il ġurnata min-notifika tad-Deċiżjoni skont l-artikolu msemmi.

Skont il-prattika stabbilita, id-Deċiżjoni tal-Arbitru tkun tidher fis-sit elettroniku tal-Uffiċċju tal-Arbitru għas-Servizzi Finanzjarji. Dettalji personali tal-Ilmentatur/i jkunu anonimizzati skont l-artikolu 11(1)(f) tal-Att.