MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
LINO FARRUGIA SACCO

Seduta ta' l-1 ta' Marzu, 2010

Rikors Numru. 394/2009

Kummissjoni Nazzjonali Persuni b’Dizabilita`
vs
Banif Bank (Malta) p.l.c. (C41030)

Il-Qorti,

A. RIKORS:
Rat ir-rikors tar-rikorrenti li bih espona:

Illi in esekuzzjoni tal-poteri moghtija lilha bis-sahha ta' l-Att numru I tas-sena 2000 (il-Kap 413) il-Kummissjoni, f’Jannar 2008, bdiet tinvestiga ilmenti li hija rceviet dwar nuqqas ta' accessibilita' ghall-fergha tal-Banif Bank (Malta) li jinsab f’Main Street, San Giljan.

Illi minkejja li l-permess tal-MEPA hareg b'mod li dan il-bini kien ser jkun accessibbli ghal kulhadd, dan ma sehhx u s-soluzzjoni moghtija minn dan il-Bank la hi skond il-permess tal-MEPA, la skond il-Linji Gwida tal-KNPD u l-

anqas ma jippermettu li persuna li tuza siggu tar-roti jkollha access ghal dan il-bini.

Illi in oltre ghan-nuqqas ta' accessibilita' ghall-Banif Bank gewwa San Giljan, il-Head Office ta' dan il-Bank li jinsab fl-indirizz 203, Level 2, Rue D'Argens, Gzira lanqas m'hu accessibbli stante li mhuiex skond il-linji gwida mahruga mill-KNPD. Illi min-naha tal-Bank intimat lanqas ma saru xi tentattivi sabiex il-fond in kwistjoni jigi rez accessibbli skond dawn il-linji gwida su riferuti.

Illi l-Kummissjoni ma tistax taccetta l-argument li qed igib il-Bank intimat li qieghed jargumenta li m'ghandux ikun l-istess Bank biss li jirrendi accessibbli l-fond f'Rue D'Argens il-Gzira u dan peress illi hemm kumpaniji ohra f'dan il-blokk. Dan minhabba l-fatt li l-Bank beda jopera minn dan il-fond wara s-sena 2000, meta dahlet fis-sehh il-Ligi Opportunitajiet Indaqs. Inoltre, il-Kummissjoni rikorrenti u cioe` l-KNPD qed tuza l-istess kriterji mal-Banif Bank (Malta) plc kif qed tuza mal-banek kummercjali l-ohra li joperaw f'Malta.

Illi di piu`, wara li l-Kummissjoni kienet gabet dawn l-ilmenti a konjizzjoni tas-socjeta` protestata, infethu ferghat ohra ta' dan il-Bank fosthom gewwa l-kumpless tal-Pavi, f'Hal Qormi u fergha f'San Pawl il-Bahar u dawn, minkejja li l-Kummissjoni kienet diga` qeghda titratta mal-Bank intimat dwar accessibilita` kif spjegat 'il fuq, ma kienux accessibbli.

Illi din is-sitwazzjoni hija inaccettabbli tenut kont tal-fatt li mhux talli kemm il-Head Office kif ukoll l-fergha ta' San Giljan tal-Banif Bank (Malta) plc infethu u mhumiex accessibbli ghal kulhadd, u wara li tressqu dawn l-ilmenti l-Bank intimat xorta wahda ipproceda li jiftah ferghat ohrajn mhux accessibbli ghal kulhadd ta' l-anqas ghal xi perjodu ta' zmienu minghajr ma ntlahaq xi forma ta' ftehim minn qabel mal-Kummissjoni.

Illi dawn il-fatti jikkostitwixxu diskriminazzjoni fil-konfront ta' persuni b'dizabilita` *ai termini* ta' l-Att dwar

Opportunitajjiet Indaqs (Persuni b'Dizabilita') - l-Att I tal-2000.

Illi *ai termini* ta' l-Att I tas-sena 2000 fuq imsemmi u l-Avvizi Legali 13 tal-2001 u 3 tal-2002 il-Kummissjoni rikorrenti ghandha s-setgha li tirreferi hi kazijiet ta' diskriminazzjoni quddiem din il-Qorti.

Ir-rikorrenti talbet lill-Qorti:

1. Tiddikjara li l-intimat huwa hati ta' diskriminazzjoni ai termini ta' l-Artikolu 13 subinciz (d) ta' l-Att I tas-sena 2000.

2. Tipprefiggi zmien qasir u perentorju li fih l-intimat ghandu jaghmel dak kollu necessarju sabiex il-*Head Office* kif ukoll kull fergha li minnu jopera l-Bank intimat jigu rezi accessibbli ghal kulhadd b'mod illi kull min jaghzel li jinqeda bl-istess servizz tal-Bank intimat ikun jista' jaghmel dan minghajr restrizzjoniijet.

B. RISPOSTA:

Rat ir-risposta tal-bank intimat li biha espona:

<u>L-eccezzjonijiet</u>

1. Preliminarjament, is-socjeta` intimata teccepixxi n-nullita' tar-rikors guramentat promotur stante li ma giex osservat ir-rekwizit ta’ l-Art.156 (1)(d) tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta’ Malta;

2. Preliminarjament ukoll, izda minghajr pregudizzju ghas-suespost, is-socjeta` intimata teccepixxi n-nuqqas ta' integrita tal-gudizzju, in kwantu s-socjeta` intimata hija biss inkwilina ta' parti mill-bini f'203 Rue D'Argens, Gzira u m’ghandha ebda dritt taghmel alterazzjonijiet strutturali fil-partijiet komuni tal-imsemmi bini;

3. Fil-mertu u minghajr pregudizzju ghas-suespost, illi t-tieni talba tar-rikorrenti hija generika u ghalhekk ghandha tigi michuda ghar-raguni li m’huwiex car ghal liema fergha tal-bank intimat qed issir riferenza;

4. Minghajr pregudizzju ghas-suespost, il-pretensjonijiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dana billi:

a. Kwantu jirrigwardja l-fergha ta' San Giljan, m’huwiex minnu li l-fergha m’hijiex accessibbli ghal persuna li tuza siggu bir-roti, kif sejjer jigi ippruvat fit-trattazzjoni tal-kawza; u

b. *Dato ma non koncesso* li l-fergha ta' San Giljan m’hijiex accessibbli ghal persuna li tuza siggu bir-roti, jikkonkorru l-elementi kollha tal-Art. 12(2) tal-Kap. 413 u ghalhekk ma hemm l-ebda ksur ta' ligi; u

c. Kwantu jirrigwardja l-ufficcju tal-Gzira, m’huwiex minnu li dan il-bini m'huwiex accessibbli ghal persuna li tuza siggu bir-roti, izda f’kull kaz l-ilment jikkoncerna l-partijiet komuni ta' bini li fuqhom il-bank intimat m’ghandhom ebda setgha, hlief ghall-uzu taghhom, u ghalhekk kwalsiasi lanjanza talvolta dedotta in gudizzju trid tigi diretta sia lejn is-sidien kif ukoll lejn il-ko-inkwilini l-ohra tal-istess bini, li taghhom qed tintalab minn issa il-kjamata in kawza; u

d. *Dato ma non koncesso* illi l-ufficcju tal-Gzira m’hijiex accessibbli ghal persuna li tuza siggu bir-roti, jikkonkorru l-elementi kollha tal-Art. 12(2) tal-Kap. 413 u ghalhekk ma hemm l-ebda ksur ta' ligi; u

e. Kwantu jirrigwardja l-ferghat l-ohra, dawn huma accessibbli ghall-persuni li juzaw siggijiet bir-roti.

Rat il-lista tax-xhieda u d-dokumenti prezentati mill-Bank intimat.

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Semghet l-abili difensuri.

Ikkunsidrat

C. PROVI:

Rat li Adrian Coppini ghan-nom tas-socjeta` intimata ikkonferma dawn il-fatti:

A. Dwar il-fergha f'San Giljan

1. Il-pern tal-kwistjoni bejn il-partijiet dwar din il-fergha huwa jekk il-*platform lift* li gie stallat mis-socjeta` intimata f'din il-fergha biex taghmel din il-fergha accessibbli ghal kulhadd kif irid l-Att I tal-2000 (Kap. 413 tal-Ligijiet ta' Malta), hijiex accettabli jew le ghax mhux skond id-dimensjonijiet kontemplati fil-linji gwida mahruga mir-rikorrenti;

2. Is-socjeta` intimata hadet konjizzjoni ta' dawn il-linji gwida, u ghamlet minn kollox biex timxi maghhom, izda fid-dawl tac-cirkostanzi partikolari ta' din il-fergha - li tinsab fuq telgha wieqfa li m'ghandiex bankina u hija binja li tinsab f'zona klassifikata bhala *Urban Conservation Area* - irrizulta impossibbli li l-*platform lift* ikun tad-dimensjonijiet suggeriti, i.e. wiesgha 1050mm x tul ta' 1250 mm, u dan kif irid l-Art. 12(2) tal-Kap. 413 tal-Ligijiet ta' Malta;

3. Wara li gew ezawriti l-possibilitajiet kollha, fuq rakkomandazzjoni tal-periti, sar *platform lift* tal-qisien "*standard'*, u cioe` ta' 830mm x 700mm, li huwa konformi mal-qisien uzat fil-prassi ta' l-Unjoni Ewropea;

4. Huwa ghalhekk assolutament inkorrett u gratuwtu l-allegazzjoni tar-rikorrenti li persuna li tuza siggu tar-roti ma tistax taccedi ghall-bini in kwistjoni, ghaliex effettivament tista';

5. Is-socjeta` intimata tirrileva li hija sorpriza ferm, u anke inkwetata, kif ir-rikorrenti ghogbha taqbad ma' *platform lift* li jista' jintuza minn persuni b'dizabilita`, u insiet id-diversi, anzi moltitudini ta' stabbilimenti pubblici, li huma verament inaccessibbli ghall-persuni dizabbli;

B. Dwar l-Ufficcju f'Rue D'Argens, Gzira

1. Is-socjeta` intimata hija inkwilina flimkien ma' hafna ohrajn. inkluz is-sidien tal-blokk, f'blokk bini f'Rue D'Argens, Gzira, u dahlet f'dan il-blokk f'Settembru, 2007, mentri s-sidien u whud mill-inkwilini l-ohra, inkluza awtorita` pubblika, ilhom hemm snin, u dan wara li dahal fis-sehh l-Att I tal-2000;

2. Huwa pacifiku bejn il-partijiet illi l-ufficcju tas-socjeta` intimata hija fil-fatt accessibbli ghal kulhadd kif irid l-Att I tal-2000 (Kap. 413 tal-Ligijiet ta' Malta), u l-ilment tar-rikorrenti tirrigwarda biss l-entrata ghall-blokk in kwistjoni, li hija parti komuni u li ghaliha hemm access ghall-ufficini kollha fil-blokk in kiwstjoni;

3. Hemm diversi alternattivi biex wiehed ikun jista' jaccedi ghall-komun tal-blokk li fih jinstab l-ufficcju tas-socjeta` intimata, fosthom minn zewg *showrooms* adjacenti u mill-garaxx tal-blokk;

4. *Ai termini* tal-kuntratt ta' kera mas-sidien tal-blokk in kwistjoni, l-intimata m'ghandha l-ebda dritt taghmel alterazzjonijiet ta' natura strutturali gewwa l-fond mikri lilha (*i.e.* l-ufficcju stess) u ghanda biss l-uzu ta' dawk il-partijiet tal-blokk li m'humiex mikrija lilha;

5. Illi fost il-ko-inkwilini tal-bank intimat fl-istess blokk, hemm il-*Medicines Authority*, awtorita` pubblika li ghaliha japplikaw l-istess regoli applikabbli ghall-bank intimat, u kontra din ma saret ebda kawza mir-rikorrenti ghall-istess skopijiet ta' din;

6. Ghal snin twal, anke wara li dahal fis-sehh l-Kap. 413, l-istess ufficcju uzat mill-*bank intimat* f'dan il-bini kien mikri lill-Bank of Valletta plc, li hallew l-ufficcju kif ukoll il-komun fl-istat li sabuh l-bank intimat;

7. Ir-rikorrenti tippretendi illi l-esponenti ghandha ggorr ir-responsabbilta` unika biex taghmel il-komun tal-blokk fejn hemm dawn id-diversi sidien u inkwilini, inkluza awtorita' pubblika, accessibbli ghal kulhadd kif iridu huma, minflok kif inhu ragjonevolment mistenni minnha, titlob li jekk hu possibbli dan isir mill-utenti kollha tal-blokk;

8. Jizdied ghal kull buon fini li jekk ir-rikorrenti ghandhom xi hsieb dwar x'alterazzjonijiet ghandhom isiru, dawn qatt ma gew komunikati lill- bank intimat;

9. Barra minn hekk, *dato ma non concesso* li hemm xi problemi ta' access fil-komun, m'huwiex legalment possibbli ghall- bank intimat li wahedha tmiss hwejjeg haddiehor, anke jekk mitluba mill-KNPD;

C. Dwar ferghat ohra

1. Il-ferghat tal-bank intimat gewwa l-kumpless PAVI, f'Hal-Qormi u San Pawl il-Bahar, huma accessibbli ghal kulhadd.

D. KUNSIDERAZZJONIJIET:

D1. L-ewwel eccezzjoni – Kap 12 art 156(1)(d) u Kap 413:

L-ewwel eccezzjoni tas-socjeta` intimata hija eccezzjoni ta' nullita` tar-rikors promotur in vista tal-fatt illi ma giex osservat ir-rekwizit ta' l-Art.156(1)(d) tal-Kap.12, li jipprovdi kif gej:
"f'kull rikors guramentat ghandu jkun hemm stampat b'ittri cari u precizi taht l-intestatura tal-Qorti dan il-kliem li gej:

"Min jircievi dan ir-rikors mahluf kontra tieghu ghandu jipprezenta r-risposta mahlufa tieghu fi zmien ghoxrin (20) jum mid-data tan-notifika, cioe` minn meta jirceviha. Jekk ma tigix ipprezentata r-risposta mahlufa bil-miktub kif trid il-ligi saz-zmien imsemmi, il-Qorti tghaddi biex taghti d-decizjoni skond il-ligi.

Ghalhekk huwa fl-interess ta' min jircievi dan ir-rikors mahluf li jkellem avukat bla dewmien sabiex il-Qorti tisma' x'ghandu xi jghid fil-kawza".

A bazi ta' dan, il-konsulent legali tas-socjeta` intimata sostna li dan seta' kien ta' pregudizzju kbir ghas-socjeta` intimata u dana billi hija ma gietx imwissija bl-importanza u s-serjeta' tad-dokument li bih gew notifikati kif ukoll bit-

terminu perentorju ghar-risposta taghha. Zied li b'hekk holqu pregudizju serju w irrimedjabbli ghad-difiza tas-socjeta` intimata. Semma li *ai termini* ta' l-Art. 789 (1)(d), l-eccezzjoni ta' nullita' ta' l-atti gudizzjarji tista' tinghata jekk l-att ikun nieqes minn xi partikolarita` essenzjali espressament mehtiega mil-ligi u li fil-kaz in ezami r-rikorrenti ghalhekk naqset milli tinkludi partikolarita` essenzjali espressament mehtiega mill-Art. 156 tal-Kap. 12. Ikkwota s-sentenza ta' l-Onorabbli Qorti ta' l-Appell fil-kawza fl-ismijiet **Francis Xavier sive Mose' Aquilina vs Carmela sive Lina Aquilina** (deciza 21/03/1988), fejn intqal:
"Kif qalet din il-Qorti fis-sentenza taghha tat-28 ta' April, 1978 in re **Terese Vella as Salvatore Conti** (App. Kumm.) biex tigi dikkjarata nulla citazzjoni u jitwaqqaf il-kors taghha, jinhtieg li jkunu jikkonkorru ragunijiet gravi, fosthom nuqqasijiet ta' evidenti pregudizzju ghad-difiza tal-konvenut;

Din il-Qorti inoltre tul is-snin f'diversi sentenzi taghha applikat dan il-principju b'mod li fejn jew kien jonqos il-pregudizzju ghad-difiza tal-konvenut jew in-nuqqas fic-citazzjoni kienet taghmel tajjeb xi haga ohra ghalih, ma annullatx ic-citazzjoni (Ara **Savona vs Asphar** deciza minn din il-Qorti fit-23 ta' April,1945)."

Ghal dan, il-Kummissjoni rikorrenti sostniet li l-azzjoni taghha hija bazata mhux fuq l-artikolu 156 (1)(d) tal-Kap. 12 izda *ai termini* tal-Kapitolu 413 tal-Ligijiet ta' Malta, l-Att Dwar Opportunitajiet Indaqs (Persuni b'Dizabilita`) li jaghti s-setgha lill-Kummissjoni rikorrenti li tipprocedi quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Civili f'kaz li persuna tallega li sofriet xi forma ta' diskriminazzjoni. Dan minhabba li l-procedura li ghandha tigi adottata mill-istess Kummissjoni rikorrenti f'kazljiet bhal dawn hija partikolari u tohrog mill-Avviz Legali 13 ta' l-2001 u l-Avviz Legali 3 ta' l-2002. Di fatti huwa minn dawn l-istess Avvizi Legali li johrog car illi sabiex il-Kummissjoni tibda' proceduri quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Civili jehtieg li jigi pprezentat rikors kif sar fil-kaz in ezami u mhux li tigi segwita l-procedura kontemplata fl-Art 156 (1)(d) tal-Kap. 12 kif qed tallega s-socjeta' intimata.

Ikkunsidrat li l-Avvizi Legali 13 ta' l-2001 u 3 ta' l-2002 jipprovdu ghar-regolamenti dwar il-procedura ghall-investigazzjoni ta' ilmenti in konnessjoni mal-Kummissjoni Nazzjonali Persuni b'Dizabilita`, liema regolamenti saru bis-setgha ta' l-artikolu 33 tal-Kap 413. Huwa car li tali Avvizi Legali dahlu fis-sehh qabel ma dahlet fis-sehh il-ligi dwar ir-Rikors Guramentat fil-Qorti. Infatti l-artikolu 6 ta' l-Avviz Legali 3 ta' l-2002 jipprovdi li fil-kaz li l-partijiet interessati jonqsu milli jiehdu azzjoni rimedjali fiz-zmien stipulat wara li l-Kummissjoni tkun talbet biex tittiehed l-azzjoni rimedjali:
"… l-Kummissjoni tista' titlob lill-Qorti, permezz ta' rikors li jsir quddiem il-Qorti Civili Prim'Awla, li tordna lill-persuna msemmija fir-regolament 5 li twettaq kull azzjoni rimedjali li tkun mehtiega."

Minn dan johrog car li l-ilment intavolat mill-Kummissjoni fil-kawza odjerna mhux rikors guramentat izda rikors a tenur ta' l-Avviz Legali 3 ta' l-2002 kif provvdut fl-artikolu 6, u ghal dawn il-motivi tichad din l-ewwel eccezzjoni.

D2. It-tieni eccezzjoni:
Sekondarjament is-socjeta` intimata eccepiet in-nuqqas ta' integrita` tal-gudizzju ghax hi biss inkwilina ta' parti mill-bini fil-Gzira u m'ghandhiex dritt taghmel alterazzjonijiet strutturali.

Huwa veru li mill-provi prodotti s'issa irrizulta li s-socjeta` intimata hija biss inkwilina u possibbilment hija prekluza milli taghmel alterazzjonijiet ta' natura strutturali. Huwa veru wkoll li kerrej normalment ma jistax jaghmel tibdiliet ta' natura strutturali minghajr il-kunsens tas-sid – **Carmelina mart Anthony Bugeja et vs Benjamin sive Benny Camilleri**, deciza mill-Onor. Qorti ta' l-Appell fil-5 ta' Ottubru 1998.

Izda ta' min isemmi l-kawza **J. Busuttil vs C. Pace et** deciza minn din il-Qorti presjeduta mill-Onor. Imhallef Dr. J. Said Pullicino fil-31 ta' Jannar 1995 fejn intqal li l-kerrej avolja ma jottjenix il-permess tas-sid, jista' jaghmel innovazzjonijiet fil-fond mikri purche' dawn ikunu:

- parzjali u mhux ta' importanza kbira,
- ma jbiddlux id-destinazzjoni tal-lokazzjoni,
- ma jippregudikawx id-drittijiet tal-propjeta',
- jistghu jigu rimossi meta tispicca l-lokazzjoni,
- u jkunu necessarji jew utli ghall-godiment tal-fond.
- Il-kerrej ghandu bla dewmien jgharraf lil sid il-kera bi hsarat li jkunu qed isiru fl-oggett lilu mikri.

Madanakollu l-Qorti mhux ser tidhol biex tezamina jekk l-alterazzjonijiet jistghux isiru mis-socjeta` intimata, ghax bhala stat ta' fatt l-importanti huwa li l-istess socjeta` intimata tikkonforma ruhha mal-ligi. Kien jinkombi fuq is-socjeta` intimata li tara li l-fondi li tuza jikkonformaw mal-ligi u jekk ma jkunux adegwati tuza ohrajn jew tottjeni l-permess biex taghmel l-aterazzjonijiet necessarji.

D3. It-tielet eccezzjoni:

It-tielet eccezzjoni hija bazata fuq il-fatt li t-tieni talba tar-rikorrenti hija generika u ghalhekk ghandha tigi michuda ghar-raguni li mhux car ghal liema fergha tal-bank intimat qed issir riferenza.

Din il-Qorti ma taqbilx ma' din l-eccezzjoni u ma tistax tilqaghha ghax fil-fehma taghha t-talba taghha hija cara bizzejjed u tinkludi l-postijiet kollha inkluzi fil-premessi.

E. KONKLUZJONIJIET:

Ghal dawn il-motivi msemmija taht "D1", "D2" u "D3" tichad dawn it-tliet eccezzjonijiet ghar-ragunijiet rispettivament imsemmija.

Spejjez riservati ghall-gudizzju finali.

Tiddifferixxi l-kawza ghall-kontinwazzjoni ghas-17 ta' Mejju 2010 fl-10.15 a.m.

< Sentenza Finali >

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