



MALTA

QORTI TAL-APPELL
(Sede Inferjuri)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tal-14 ta' Ottubru, 2026

Appell Inferjuri Numru 8/2026 LM

Claude Joseph Mamo (K.I. nru. 506686M)
(l-appellat')

vs.

Bank of Valletta p.l.c. (C 2833)
(l-appellant')

Il-Qorti,

Preliminari

1. Dan huwa appell magħmul mill-intimat il-**Bank of Valletta p.l.c. (C 2833)** [minn issa 'l quddiem 'l-appellant'] mid-deċiżjoni mogħtija fid-9 ta' Jannar, 2026, [minn issa 'l quddiem 'id-deċiżjoni appellata'] mill-Arbitru għas-Servizzi Finanzjarji [minn issa 'l quddiem 'l-Arbitru'] li ddeċieda l-ilment tar-rikorrent ossija l-ilmentatur **Claude Joseph Mamo (K.I. nru. 0506686M)** [minn issa 'l quddiem 'l-appellat' jew l-ilmentatur'], fil-konfront tal-intimat, kif ġej:

“Skont Artiklu 19(3)(b) tal-Att 555 li jirregola l-operat tal-Uffiċċju tal-Arbitru għas-Servizzi Finanzjarji, l-Arbitru jiġġudika skont dak li, fl-opinjoni tiegħu huwa ġust, ekwu u raġonevoli skont iċ-ċirkostanzi partikolari tal-każ.

In vista li l-Arbitru jqis li ż-żewġ partijiet għandhom parti mit-tort, l-Arbitru qed jordna lil Bank of Valletta biex jirrifondi lill-ilmentatur nofs l-ispejjeż tas-servizzi tiegħu stess, jiġifieri nofs il-Processing Fees ta’ €1,455 u Legal & Professional Fees ta’ €847.50. (fn. 16: p. 206 (għalkemm f’pagna 6, il-fees legal and professional ġew dikjarati €827.50)

L-ispejjeż l-oħra mħallsa lil terzi (jew lill-Bank biex iħallas lil terzi) jibqgħu a karigu tal-ilmentatur.

*Skont l-artikolu 26(3)(c)(iv) tal-Kap. 555, il-Bank huwa ordnat iħallas kumpens lill-ilmentatur ta’ **€1,151.25** (elf, mija u wieħed u ħamsin euro u ħamsa u għoxrin ċenteżmu).*

Bl-imġħax ta’ 2.15% (fn. 17: Marginal Refinance Operations (MRO) rate tal-Bank Ċentrali Ewropew. Jekk isir appell u din id-deċiżjoni tigi konfermata, l-imġħax japplika mid-data ta’ din is-sentenza) minn ħamest ijiem wara d-data ta’ din id-deċiżjoni sad-data tal-pagament effettiv.

Peress li kull naħa kellha parti mit-tort għat-telf imġarrab, kull parti ġġorr l-ispejjeż tagħha.”

Fatti

2. Ir-rikorrent ossija l-ilmentatur resaq quddiem l-Arbitru, fejn talab lill-Arbitru jikkundanna lill-intimat jagħmel tajjeb għall-ispiza ta’ €3,752.69 li l-ilmentatur inkorra meta daħal f’negożjati mal-bank biex is-self residenzjali fuq id-dar tiegħu, li kien ma’ bank ieħor, jiġi trasferit mal-intimat.

Mertu

3. Fl-ittra tiegħu lill-Arbitru, l-ilmentatur spjega li huwa kien issodisfa l-kundizzjonijiet kollha li l-intimat impona meta approva l-facilità ta’ self, inkluż il-kundizzjoni li l-periti tal-bank jikkonfermaw li d-dar li għaliha kien ser jingħata s-self, kienet konformi mal-permessi tal-ippjanar. Qal li l-periti inkarigati mill-

intimat sabu li l-proprjetà ma kienitx konformi mal-permessi originali, u identifikaw ħames varjazzjonijiet, li l-intimat qies li erbgħa kienu minuri ħafna, u għalhekk aċċettabbli. Imma l-intimat ddeċieda li fir-rigward tal-ħames varjazzjoni, kien meħtieġ intervent sabiex il-proprjetà tiġi konformi mal-permess tal-ippjanar. Ir-rikorrent qal li din il-kwistjoni kienet dwar bieb li kien qiegħed f'post li ma jikkonformax mal-permessi, u li kien qiegħed joħloq kwistjoni ta' natura sanitarja, peress li kien qiegħed jimblokka ċ-ċirkolazzjoni tal-arja mill-bitħa tal-fond. L-ilmentatur spjega li l-perita nkarigata minnu, kienet ikkonfermat mal-intimat li huwa kien dispost li jneħħi dan il-bieb, iżda l-bank baqa' jinsisti li tinkiseb konferma uffiċjali ta' konformità mill-Awtorità tal-Ippjanar, u r-rikorrent dehrli li l-bank kien qiegħed jagħmel kundizzjonijiet li ma kinux miftiehma fis-*sanction letter*. Ir-rikorrent qal li konsegwenza ta' hekk, huwa irtira l-applikazzjoni, u ressaq dan l-ilment sabiex ikun jista' jirkupra l-ispejjeż li kien inkorra. Fl-ilment tiegħu r-rikorrent spjega li kien hemm element ta' konfużjoni u ta' nuqqas ta' trasparenza min-naħa tal-bank, u żied jgħid li l-intimat baqa' jcaqlaq il-*goalposts* fir-rigward ta' dak li huwa meħtieġ biex jitqies li kien hemm konformità mar-regoli sanitarji, minkejja li r-rapport dwar il-proprjetà ma kien jgħid xejn dwar dawn il-kwistjonijiet. L-ilmentatur spjega li l-intimat għalhekk kien qiegħed jivvanta pretensjonijiet mhux sostanzjati fil-konfront tiegħu. L-ilmentatur qal li l-intimat kien qiegħed jitolbu jipprovdidi dikjarazzjoni mill-Awtorità tal-Ippjanar, liema dikjarazzjoni kienet impossibbli għalih biex jiksibha għaliex il-pjanti tad-dar kienu diġà ġew approvati mill-Awtorità tal-Ippjanar, u għalhekk kellu jsegwi li t-tfassil tad-dar u kull ħaġa li hemm fiha, kienu aċċettabbli għall-Awtorità tal-Ippjanar. L-ilmentatur spjega wkoll li l-Awtorità tal-Ippjanar kienet diġà infurmatu li dikjarazzjoni b'hal dik

mitluba minnu għan-nom tal-bank, ma setgħetx tinħareġ. L-ilmentatur informa lill-bank ukoll li huwa kien neħħa l-bieb tal-ħgieġ in kwistjoni, u dan sabiex jiġi eliminat kull dubju dwar jekk il-proprietà in kwistjoni kienitx konformi mal-permessi. L-ilmentatur elenka l-ispejjeż inkorsi minnu rigward il-faċilità bankarja li kellha tinħariglu mill-bank, għalkemm l-Arbitru naqqas €50 mit-talba originali ladarba l-ipoteka ma saritx, u għalhekk ma kien hemm l-ebda kancellament tal-ipoteka x'isir.

4. Il-bank intimat fir-risposta tiegħu spjega li fit-12 ta' Novembru, 2025, l-ilmentatur kien iffirma applikazzjoni biex jingħata self bankarju fl-ammont ta' €485,000 mill-bank intimat, flimkien ma' *'European Standard Information Sheet'*. Il-bank intimat spjega li din il-formula tal-aħħar fiha elenku tal-ispejjeż li jridu jiġu inkorsi minn min ser jieħu s-self bankarju, li uħud minnhom huma spejjeż li jridu jithallsu lill-bank, filwaqt li spejjeż oħra jridu jithallsu lil terzi. Il-bank intimat spjega li dawn l-ispejjeż kollha ġew spjegati lill-ilmentatur. Il-bank spjega li fit-28 ta' Jannar, 2025, l-ilmentatur iffirma ittra sabiex jingħata faċilità ta' self bankarju fl-ammont ta' €485,000, u li l-iskop ta' din il-faċilità kien li jingħata self ġdid li originarjament kien ingħata mill-bank MeDirect Bank (Malta) plc għax-xiri ta' dar fi Triq Santa Luċija, in-Naxxar. L-intimat spjega li anki din id-darba, l-ilmentatur ġie nfurmat bl-ispejjeż li kien ser ikollu jinkorri sabiex jingħata din il-faċilità, u fil-fatt ġie spjegat lilu li hemm *Mortgage Processing Fee* ta' €1,455, u l-ittra li ngħata l-ilmentatur kienet tgħid ukoll li *"the processing fees are due to the bank upon issuance of the facility letter and are payable whether loan funds are drawn down or otherwise"*. L-intimat qal li l-ittra kienet tistipula wkoll li s-somma ta' €847.50 kienet dovuta bħala tariffa legali u professjonali, u li tali tariffa kienet pagabbli *"in connection with the vetting of*

your contract ... once your contract has been vetted by the bank whether the facility is utilised or not." Il-bank intimat talab ukoll li ssir ipoteka speċjali fuq din id-dar u l-arja tagħha. L-ittra kienet tgħid ukoll li, *"the facility will only become operative once the Bank's appointed valuer appraises the property to be hypothecated to the Bank's satisfaction and confirms that building permits are in order."* L-intimat qal li din l-ittra, bit-termini u l-kundizzjonijiet applikabbli, kienu ffirmati mill-ilmentatur, li għalhekk aċċetta dawn it-termini u kundizzjonijiet. L-intimat qal li huwa nkariga perit sabiex jevalwa l-proprjetà li kienet ser tigi ipotekata, u l-ispezzjoni mill-perit tal-bank saret fit-18 ta' Frar, 2025, filwaqt li r-rapport tal-valutazzjoni għandu d-data tas-27 ta' Frar, 2025. Fir-rapport tagħha, il-perita inkarigata mill-bank intimat, ikkonstatat numru ta' varjazzjonijiet fil-proprjetà, li uħud minnhom kienu minuri, iżda waħda minnhom kienet meqjusa li ma kienitx, u li kienet bi ksur tal-*policy* u tal-liġi tal-ippjanar u tal-bini applikabbli. L-intimat qal li huwa għadda kopja ta' dan ir-rapport lill-ilmentatur, u sussegwentement il-bank kien ikkuntattjat mill-perit inkarigat mill-ilmentatur rigward il-varjazzjonijiet elenkati mill-perit tal-bank. Il-bank intimat qal li kemm l-ilmentatur kif ukoll il-perit inkarigat minnu, ppruvaw jikkonvinċu lill-bank li l-varjazzjonijiet elenkati kienu fattwalment skorretti, u li f'dak il-punt il-bank informa lill-ilmentatur u lill-perit tiegħu, li filwaqt li ma kien ser ikun hemm l-ebda devjazzjoni mir-rapport tal-perit inkarigat mill-bank, il-bank kien dispost jaċċetta dikjarazzjoni mill-Awtorità tal-Ippjanar dwar din il-varjazzjoni. Il-bank intimat spjega li minflok ipprovda d-dikjarazzjoni mitluba, l-ilmentatur stqarr li r-rapport tal-bank kien fattwalment skorrett, u informa lill-bank li kien qiegħed jittermina l-applikazzjoni tiegħu għar-*refinancing* tas-self fuq l-imsemmija proprjetà. Il-bank intimat spjega li r-rikorrent kellu kull dritt

iwaqqaf l-applikazzjoni tiegħu f'dak il-punt, iżda fuq diversi formuli ffirmati mir-rikorrent, gie spjegat lilu li ċerti tariffi tal-bank ma setgħux jiġu rifiużi lura, anki jekk il-facilità ma tintużax. Il-bank intimat spjega wkoll li ladarba ma għet irreġistrata l-ebda ipoteka fuq il-proprjetà tal-ilmentatur, ma kien hemm l-ebda kanċellament tal-ipoteka x'isir, u li għalhekk ma kien hemm l-ebda tariffa dovuta f'dan ir-rigward. Il-bank intimat spjega li huwa kellu kull dritt jassigura li proprjetà li fuqha ser tinħareġ ipoteka favur tiegħu, tkun ivvalutata għas-sodisfazzjon tal-bank, u li għalhekk kien dritt tal-bank li jinsisti li kull irregolarità kellha tiġi rimedjata, sabiex is-sigurtà akkwistata minnu tkun netta. Għal dawn ir-raġunijiet, il-bank intimat saħaq li t-talbiet tal-ilmentatur huma infondati fil-fatt u fid-dritt, u għalhekk talab lill-Arbitru jiċċad it-talbiet tal-ilmentatur fl-intier tagħhom.

Id-Deciżjoni Appellata

5. L-Arbitru, fid-deċiżjoni tiegħu tad-9 ta' Jannar, 2026, iddeċieda li l-ilment tal-ilmentatur għandu jiġi parzjalment milqugħ, u dan wara li għamel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

"Seduti

Fl-ewwel seduta tat-28 t'Awwissu, 2025, xehed l-ilmentatur li sostna dak li kien diġà qal fl-ilment.

Għamel referenza għar-risposta tal-Bank, u rigward punt numru 12, qal li la l-bank ma kienx lest jaċċetta li jekk jitneħħa l-bieb li ma kienx fil-pjanti approvati, il-proprjetà kienet tiġi konformi, u l-BOV baqa' jinsisti li huwa jgħib konferma ufficjali ta' konformità mill-Planning Authority (li skont hu ma jagħtux dawn it-tip ta' konformi), allura, huwa ma kellux għażla hlief li jirtira l-applikazzjoni tas-self.

Fis-seduta tas-7 ta' Novembru, 2025, xehdet il-Perit Nadina Marinelli għan-nom tal-bank u qalet:

“Wara korrispondenza bl-emails, jien aċċettajt li nitkellem dirett mal-perit tal-klijent biex insolvu l-problema. F’dan ir-rigward, imbagħad, meta tkellimna iċċarajna eżatt x’kienet u kien irrakkomandat li jitneħħa l-bieb li jagħti għal ġol-bitħa.

Nghid għalija ma rajthiex soluzzjoni sodisfaċenti għax il-living room u l-kċina kienu ser ikunu għall-apert. Kienet tinħass ovvja li hekk kif isir il-kuntratt, kien ser jerġa’ jitqiegħed lura dan il-bieb.

Però, il-Perit qaltli wkoll fuq din il-varjazzjoni tal-bieb (li kienet by email din il-korrispondenza) li huma kienu diġà tkellmu mad-Dipartiment tas-Sanità mill-Planning Authority u ma rawx problema b’dan il-fatt.

U jiena tlabthom li jekk għas-Sanità hija aċċettabbli biex jagħtuni l-istess dikjarazzjoni tas-Sanità permezz ta’ email. U għalina, kienet tkun aċċettabbli. Jekk ma kinitx aċċettabbli min-naħa tas-Sanità, ma kinitx aċċettabbli min-naħa tal-Bank of Valletta.

Nghid li l-klijent baqa’ jinsisti li ma kien hemm l-ebda varjazzjoni bejn il-proprjetà u l-permess u peress li ma gietx ikkorreguta din il-varjazzjoni tal-kuridur intern li nħoloq mal-living room, hemmhekk spiċċa li l-Bank ma setax jaċċetta din il-varjazzjoni li kienet iddikjarata bħala maġġuri.

Nghid li kieku giet sanzjonata jew kien hemm physical alteration li titranġa din il-varjazzjoni, il-Bank kien lest li jmexxi mal-klijent u jgħinu fejn hu possibbli.” (fn. 11: p. 342-343)

Wara kjarifika mitluba mill-Arbitru, il-perit tal-BOV qalet li l-Bank kien qed jinsisti li mhux biss jitneħħa l-bieb li ma kienx skont il-permess iżda li jsir bieb fil-living room/kċina li jagħti għal barra skont il-permess għax jekk le kien ċar li l-bieb li ma kienx skont il-pjanti kien ser jerġa’ jitwaħħal wara li jsir il-kuntratt. (fn. 12 – p. 344)

L-Arbitru staqsa:

“Jekk il-Bank, at some point, qal li mhux biss jitneħħa l-bieb imma jekk jitpoġġa bieb ieħor skont il-pjanta, il-pożizzjoni tiġi mod ieħor u tkun aċċettabbli?”

Il-perit tal-Bank qalet:

“li dik il-proposta qatt ma saret, nghid li kieku konna naċċettawha.” (fn. 13: p. 345)

Xehdet ukoll Michelle Buttigieg li kienet il-persuna prinċipali li kienet tirrappreżenta lill-BOV fin-negozjati mal-ilmentatur.

Il-punt prinċipali kien għalfejn il-Bank kien jidher li qed jinsisti li anke dwar l-erba’ diskrepanzi żgħar identifikati li jiġu rranġati minkejja li l-Bank aċċetta li jmexxi anke jekk ma jiġux indirizzati.

Il-klijent għall-bidu kien fehem li l-Bank kien qed jinsisti li dawn jindirizzahom ukoll, iżda wara ġie kkjarifikat li rigward dawn l-erba' diskrepanzi żgħar, il-BOV kien għamel biss rakkomandazzjoni u mhux kundizzjoni.

Analizi u osservazzjonijiet

Dan huwa każ ċar fejn il-proċess ta' negozjati dwar jekk il-bini kienx konformi jew le mal-permessi tal-Planning Authority, daħlet ċertu pika bejn il-partijiet tant li differenzi li normalment jiġu indirizzati bi ftehim raġonevoli, minflok kabbru d-differenzi sal-punt ta' rottura sħiħa bejn il-partijiet li wasslet għal dan l-ilment.

L-Arbitru jhoss li ż-żewġ partijiet għandhom htija ta' dan. il-Bank ma kienx ċar li jekk jitneħħa bieb li ma kienx skont il-pjanti u jpoġġi bieb ieħor fil-post skont il-pjanti b'hekk kien lest li jaċċetta konformità mal-permessi.

Il-Perit tal-Bank qalet:

"li dik il-proposta qatt ma saret, ngħid li kieku konna naċċettawha." (fn. 14: Ibid.)

Anke jekk din il-proposta ma saritx, tant kienet ovvja li l-Bank messu insista li dan isir u mhux jibgħat lill-klijent jiġri wara konformi bil-miktub mill-Planning Authority dwar dak li setgħet tidher bħala devjazzjoni mill-permess.

La kien possibbli jsir tibdil żgħir biex il-post jiġi skont il-permess, ma kien hemm l-ebda skop li joqogħdu jintalbu konformi li mhux faċli jingħataw mill-Planning Authority mingħajr proċess formali ta' applikazzjoni.

In-nuqqas ta' komunikazzjoni bejn il-partijiet huwa evidenti sew minn dak li ntqal fit-tieni seduta mill-perit tal-BOV:

"L-Arbitru jgħid li hawn il-Bank qal li biex tiġi konformi mal-permess trid tagħmel bieb ġewwa għax il-permess jgħid li trid tagħmel bieb ġewwa.

Allura, l-Arbitru jistaqsi għalfejn kien hemm bżonn li xi ħadd imur il-Planning Authority u jistaqsi li jekk jagħmel bieb ġewwa jiġix in order, ngħid li għax qatt ma kien hemm ċarezza. Kien hemm l-insistenza min-naħa tal-klijent li kien hemm kollox sew u ma kien hemm xejn ħażin; kien hemm proposta min-naħa tal-Perit tal-klijent li jekk jitneħħa l-bieb ... u fl-istess waqt is-sitwazzjoni hija aċċettabbli mis-Sanità. Allura aħna tlabna either one or the other.

L-Arbitru jgħid li l-bieb li insistejna li jagħmel kien bieb biex jiġi skont il-permess. Mela għaladarba fi stadju minnhom, din il-pożizzjoni kienet ċara għall-partijiet, x'kien hemm bżonn li tmur għand il-Planning Authority biex tgħidli li dak alright.

Ngħid li fl-istess ħin, il-klijent beda jgħid li kien hemm kollox sew.

Qed niġi mistoqsija għalfejn ridna d-dikjarazzjoni tas-Sanità jekk il-klijent kien qed jgħid li l-bieb ta' barra u s-saqaf jidhru fil-pjanta, ngħid li għax il-klijent baqa' jinsisti li kollox sew u li ma kienx hemm għalfejn jitneħħa.” (fn. 15: Ibid.)

Min-naħa tiegħu l-ilmentatur kien punterjuż wisq u għaġġel wisq biex waqqaf il-proċess flok ipprova jifhem eżatt fejn kienet il-problema. Kien imissu spjega lill-Bank li kien lest jagħmel bieb ġewwa skont il-permess, u li ma kien hemm għalfejn iġib l-ebda konferma mis-Sanità tal-Planning Authority għax kollox kien ikun skont il-permess.

Il-fatt li talab konferma mill-Planning Authority, li ġiet rifjutata għax ma kinitx skont il-proċeduri, seta' indika li ma kienx verament bi ħsiebu jagħmel kollox skont il-permess u holoq dubji f'moħħ il-Bank li l-konċessjoni li jneħħi l-bieb li kien joffendi l-permess kienet biss xi ħaġa temporanja sa ma jsir il-kuntratt.”

L-Appell

6. Il-bank appellant ippreżenta r-rikors tal-appell tiegħu fit-28 ta' Jannar, 2026, fejn talab lil din il-Qorti sabiex:

“... jogħġobha tirriforma u tvarja s-sentenza appellata billi:

(i) Tannullaha, Tirrevokaha u Thassarha sa fejn l-Arbitru iqis li ż-żewġ partijiet għandhom parti mit-tort, u l-Arbitru ordna li l-Bank of Valletta biex jirrifondu lill-ilmentatur nofs l-ispejjeż tas-servizzi tiegħu stess, jiġifieri nofs il-Processing Fee ta' €1,455 u Legal & Professional Fees ta' €847.50 (16: P. 206 kif ukoll fejn il-bank ġie ordnat iħallas kumpens lill-ilmentatur ta' €1,151.25 (elf, mija u wieħed u ħamsin euro u ħamsa u għoxrin centezmu). Bl-imgħax ta' 2.15% minn ħamest ijiem wara d-data ta' din id-deċiżjoni sad-data tal-pagament effettiv. Kif ukoll fejn ġie deċiż illi, peress li kull naħa kellha parti mit-tort għat-telf imġarrab, kull parti ġgħorr l-ispejjeż tagħha. Filwaqt li

(ii) Tiċċad kompletament l-ilment imressaq minn Claude Joseph Mamo.

Bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi ikunu a karigu tal-ilmentatur appellat.”

7. Il-bank appellant ibbaża r-rikors tal-appell tiegħu fuq sitt aggravji ewlenin: (1) ir-rikors promutur huwa null u inammissibbli għaliex kif jirriżulta mill-*facility letter*, kwalsiasi lanjanza kellha titressaq quddiem il-Qrati Maltin u mhux quddiem l-Arbitru għas-Servizzi Finanzjarji; (2) l-appellat kien jaf li l-fond

in kwistjoni kellu jiġi spezzjonat u vvalutat minn perit inkarigat mill-bank; (3) l-appellanta kellha mhux biss dritt, iżda l-obbligu, li tassigura li l-fond li kien ser jingħata finanzjament fuqu, kien konformi mal-permessi maħruġa skont il-liġi; (4) ma kienx kompitu tal-appellant li jissugġerixxi lill-appellat b'liema mod seta' jkun konformi mal-liġi; (5) kien ċar mill-*facility letter* li ċerti spejjeż kellhom isiru xorta waħda; (6) l-appellat iffirma l-*facility letter* liberament.

8. L-appellat wieġeb għar-rikors tal-appell tal-appellant, billi qal li dan huwa wieħed vessatorju, u għalhekk għandu jiġi miċħud bil-konsegwenzi li jipprovdi l-artikolu 223(4) tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta, u żied jgħid li f'ammont daqstant minimu ta' €1,151.25 li l-Arbitru llikwida favur tiegħu, il-bank appellant li huwa entità finanzjarja ta' portata kbira, interpona appell sempliciment sabiex ikompli jimpika miegħu kif għamel tul ir-relazzjoni kummerċjali li kellhom bejniethom il-partijiet. L-appellat jgħid li d-deċiżjoni tal-Arbitru hija ġusta, ekwa u raġonevoli, u għandha tiġi kkonfermata. L-appellat jgħid li l-fatti mogħtija mill-bank appellant fir-rikors tal-appell tiegħu, jagħtu stampa li mhijiex korretta tad-dinamika kummerċjali ta' dak li seħħ tassew fit-tentattiv tiegħu sabiex jikseb faċilità bankarja. Jgħid li huwa rrikorra għand il-bank *in buona fede*, biex itejjeb u jeleva r-relazzjoni kummerċjali tiegħu mal-bank intimata billi jittrasferixxi faċilità attiva li kellu ma' bank ieħor lejn il-bank appellant, u wara li għamel l-indaġini tiegħu, huwa ngħata l-*facility letter* dwar self mill-istess bank appellant. Jgħid li s-*sanction letter* mogħtija lil mill-bank appellant, kienet tispeċifika li l-fond li dwaru kien ser jingħata s-self, irid ikun konformi mal-permessi relattivi, u safejn din il-kundizzjoni kienet tittratta permessi, huwa ma kellux diffikultà jara li l-fond tiegħu kien konformi. Jgħid li wara li l-fond gie spezzjonat minn perit inkarigat mill-bank appellant, ġew

identifikati xi varjanzi minimi mill-permessi relattivi, li iżda tant kienu minuri li l-bank aċċettahom. Jgħid li kien hemm varjazzoni waħda ulterjuri li l-bank appellant talab li tittieħed azzjoni dwarha, u li tiġi rimedjata, it-tneħħija ta' bieb li jagħti għall-bitħa. Jgħid li huwa kien disponibbli li jirrimedja, billi effettivament ineħħi l-bieb. Jgħid li huwa spjega lill-bank li l-bieb in kwistjoni tneħħa, u li għalhekk ma kien hemm l-ebda ħtieġa li min-naħa tiegħu jirregolarizza xi ħaġa li ma kienitx għadha irregolari. Jgħid ukoll li l-konformità seħħet bit-tneħħija tal-bieb li ma kienx f'loku, u li kien għalhekk li huwa ddecieda li jittermina t-talba tiegħu għall-ħruġ tal-facilità, għaliex l-insistenza tal-bank f'dan l-istadju kienet pikuża u bla bażi.

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

9. Din il-Qorti ser tgħaddi sabiex tikkunsidra l-aggravji li qiegħed iressaq l-appellant fir-rigward tad-deċiżjoni appellata, u dan fid-dawl tad-deċiżjoni tal-Arbitru u tas-sottomissjonijiet li semgħet din il-Qorti waqt it-trattazzjoni li saret quddiemha.

L- Ewwel Aggravju: [Dwar il-kompetenza tal-Arbitru]

10. Il-bank appellant jgħid li r-rikors promutur kien wieħed irritu, null u inammissibbli, peress li kif jirriżulta mill-*facility letter*, kwalsiasi lanjanza kellha tiġi epurata quddiem il-Qrati Maltin u mhux quddiem l-Arbitru għas-Servizzi Finanzjarji. Il-bank appellant jiċċita mill-imsemmija ittra, li testwalment taqra hekk: “[T]his facility letter shall be regulated by, and shall be construed in

accordance with the laws of Malta and any dispute in relation thereto shall be subject to the exclusive jurisdiction of the Courts of Malta."

11. L-appellat jgħid li eċċezzjoni bħal din kellha tingħata quddiem l-Arbitru u mhux f'dan l-istadju tal-appell. Jgħid li eċċezzjoni ta' kompetenza trid titqajjem *in limine litis*, u li ladarba din ma tqajjmitx f'dak l-istadju, għandha titqies li għet rinunzjata. L-appellat jgħid li mhux biss din l-eċċezzjoni ma tressqitx quddiem l-Arbitru, talli l-bank issottometta ruħu għall-kompetenza tal-Arbitru billi deher quddiemu u ħa sehem attiv fil-proċeduri, u li fir-risposta ippreżentata mill-bank jidher ċar li dan qiegħed jaċċetta l-kompetenza tal-Arbitru meta jgħid li *"Chapter 555 of the Laws of Malta vests the Honourable Arbiter with the authority to decide a case on the basis ..."*. L-appellant ipproċeda billi talab lill-Arbitru jiċċad l-ilment, u dan billi l-appellant ressaq provi orali u dokumentarji. L-appellat jagħmel riferiment għal deċiżjonijiet ta' din il-Qorti proprju dwar dan il-punt, fejn din il-Qorti kkonfermat li l-Arbitru għas-Servizzi Finanzjarji għandu l-kompetenza li jisma' każijiet imressqa minn konsumatur kontra provdatur tas-servizzi finanzjarji, bħal dak odjern. L-appellat jgħid li l-klawsola relattiva fil-*facility letter* li jagħmel riferiment għaliha l-appellant, hija ntiża biex tistabbilixxi li l-facilità hija regolata u interpretata skont il-liġijiet ta' Malta, b'dan illi tagħmel distinzjoni bejn qradi Maltin u dawk barranin, fis-sens li jekk l-ilmentatur jagħżel li jersaq quddiem qorti, din għandha tkun qorti Maltija. Jgħid li l-klawsola ma teskludix rimedju quddiem l-Arbitru, li għie kkostitwit apposta b'liġi speċjali sabiex jisma' ilmenti u jagħti rimedju lill-konsumatur f'forum iktar speċjalizzat f'dan il-qasam, u b'inqas spejjeż.

12. Il-Qorti tirrileva li huwa ben saput li eċċezzjoni dwar il-kompetenza ta' Qorti, hija eċċezzjoni li għandha titqajjem *in limine litis*, u li f'każ li eċċezzjoni bħal din ma tingħatax b'mod preliminari fil-bidu tal-proċeduri, l-eċċezzjoni titqies li għet rinunzjata. Fil-każ odjern, apparti r-rinunzja taċita għall-preżentata ta' eċċezzjoni bħal din, kien hemm l-aċċettazzjoni espressa min-naħa tal-bank li jipparteċipa fil-proċeduri quddiem l-Arbitru, u fir-risposta tiegħu anki talab lill-Arbitru jiċċad it-talbiet tal-ilmentatur permezz tal-poteri li ttiha il-liġi. Dan ifisser aderenza għad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 555 tal-Liġijiet ta' Malta. In vista ta' dawn il-konsiderazzjonijiet, dan l-aggravju mhuwiex qiegħed jiġi milqugħ.

It-Tieni Aggravju: [Dwar il-kundizzjoni li l-fond irid jiġi spezzjonat minn perit indipendenti]

13. L-appellant jgħid li l-appellat kien jaf li waħda mill-kundizzjonijiet fil-*facility letter* tal-bank appellant, kienet li l-fond irid jiġi spezzjonat u ċċertifikat minn perit indipendenti. Jgħid li fuq din il-kundizzjoni kien jiddependi jekk l-appellat jingħatax self bankarju jew le, u li għalhekk mhuwiex ġust li jintefa' tort fuq l-appellant għax ma nħarġitx il-facilità, ladarba l-appellat ma riedx josserva din il-kundizzjoni.

14. L-appellat jgħid li l-bank appellant iressaq aggravju bbażat fuq analiżi konfuża tal-mertu, billi mhux ċar liema parti jew konsiderazzjoni tad-deċiżjoni tal-Arbitru qiegħda tiġi kkontestata, u jekk l-aggravju huwiex ibbażat fuq nuqqas ta' motivazzjoni xierqa għad-deċiżjoni mogħtija, jew jekk din hijiex kwistjoni ta' apprezzament żbaljat tal-fatti. Jgħid li l-bank appellant kontinwament qiegħed jitfa' lilu f'dawl ikrah, b'argumenti dwar il-mertu u

dettall li gie kkunsidrat mill-Arbitru, li kellu l-facilità li jisma' lill-partijiet u li jagħmel domandi ta' kjarifika. Jgħid li b'hekk qiegħed jiġi assunt li b'dan l-aggravju, il-bank appellant qiegħed jikkontesta xi apprezzament ta' fatti. Jgħid li l-bank appellant jirrikonoxxi li l-proprjetà tiegħu kienet ser isservi bħala garanzija għas-self, iżda fl-istess ħin isostni li l-appellat kellu xi nuqqasijiet fil-proprjetà li ma kinux konformi mal-permess tal-Awtorità tal-Ippjanar. Jgħid li meta l-perita inkarigata mill-bank xehdet quddiem l-Arbitru, din ikkonfermat li kien hemm biss oġġezzjoni waħda li l-bank appellant kien qiegħed iqis li kienet ta' natura serja, u li dwarha kien qiegħed jinsisti għar-regolarizzazzjoni, jiġifieri l-kwistjoni dwar bieb li kien qiegħed f'post mhux skont il-permessi, u kien qiegħed joħloq problemi ta' sanità, peress li kien qiegħed jimblokka ċ-ċirkolazzjoni tal-arja mill-bitħa. L-appellat jgħid li l-perit inkarigat minnu kkonferma lill-bank li l-appellat kien dispost li jneħħi l-bieb u b'hekk l-irregolarità titregġa' lura, iżda l-bank baqa' jinsisti għal konferma diretta ta' konformità mill-Awtorità tal-Ippjanar, li min-naħa tagħha nfurmatu li ma kienitx tagħmel dikjarazzjonijiet bħal dawk, u għalhekk kien jeżisti biss proċess ta' regolarizzazzjoni. L-appellat jgħid li meta l-Arbitru staqsa lill-perita tal-bank jekk il-bank kienx aċċetta l-fatt li l-bieb jitneħħa u jsir bieb ieħor aktar 'il ġewwa, skont il-pjanti, il-bank jgħid li din kienet tkun aċċettabbli, imma ma kinux ipproponewha lill-appellat. L-appellat qal li l-bank appellant laqa' għal dak li qal l-Arbitru billi qal li mhuwiex ir-rwol tiegħu li jissugġerixxi lill-klijent x'seta' jsir, iżda sostna li dan huwa raġunament żbaljat għaliex il-bank stess qal li l-facilità ta' self jagħtiha biss jekk il-proprjetà nnifisha u l-kundizzjonijiet mil-ħuqa jkunu għas-sodisfazzjon tal-bank, iżda l-bank imbagħad ma jridx iħalli lill-klijent jassumi x'jista' jkun dak li jissodisfa lill-bank. L-appellat jgħid li l-bank ma kellux

ikun passiv, iżda kellu jasal għal soluzzjoni *paċifika* bejn il-kontraenti. L-appellat jgħid li l-bank kellu l-obbligu li jkun ċar fil-komunikazzjoni tiegħu mal-klijent, u li dan huwa korroborat minn regoli u linji gwida stabbiliti kemm fl-*MFSA Conduct of Business Rulebook*, u kif ukoll fl-*MFSA General Code of Conduct for Decision Makers in the Financial Services Industry*. Jgħid li kien f'dan il-kuntest li huwa irtira l-applikazzjoni tiegħu għal self mill-bank, u li jidher ċar li l-ftehim bejniethom tħassar minħabba l-pika tal-bank miegħu. Jgħid li bil-korrispondenza li giet ipprezentata quddiem l-Arbitru, u b'dak li ngħad waqt is-seduti, l-Arbitru stess ikkonkluda li huwa evidenti li kien hemm nuqqas ta' komunikazzjoni bejn il-partijiet. Jgħid li mbagħad l-Arbitru nnifsu kkonkluda li kien hemm nuqqasijiet miż-żewġ partijiet.

15. Il-Qorti ma tarax il-ħtieġa li ttawwal wisq dwar dan l-aggravju. Jirriżulta li kuntrarjament għal dak allegat mill-bank appellant, li l-appellat aċċetta li l-proprjetà tiġi spezzjonata minn perit inkarigat mill-bank, u li l-appellat kien dispost li jagħmel it-tibdil meħtieġ, inkluż billi jneħħi l-bieb in kwistjoni. Iżda jidher li għall-bank appellant lanqas it-treġġiġ tal-fond lura għall-istat li kien fih oriġinarjament, ma kien aċċettabbli jew suffiċjenti biex tinħareġ il-faċilità li talab l-appellat, għaliex il-bank appellant insista wkoll għal dikjarazzjoni tal-Awtorità tal-Ippjanar, liema dikjarazzjoni kien ser ikun diffiċli għall-appellat li jikseb. Hemm ukoll il-kwistjoni li l-perita Marinelli nkarigata mill-bank indikat fix-xhieda tagħha, meta din qalet li kien hemm tħassib li l-appellat seta' jneħħi l-imsemmi bieb sakemm tinħareġ il-faċilità, u wara ċertu żmien jerga' jinstallah, għaliex bit-tneħħija tal-bieb kienu ser jiġu esposti l-kċina u l-*living room* tal-fond, u għalhekk l-appellat kellu bżonn rimedju aktar fit-tul f'każ li dan il-bieb jitneħħa. Jirriżulta għalhekk li sa mill-istadju inizjali ta' din ir-relazzjoni

kummerċjali jekk tista' tissejjaħ hekk, kien hemm nuqqas ta' fiduċja min-naħa tal-bank appellant f'dak li kien ser jagħmel l-appellat, u minkejja li l-appellat solva n-nuqqas li l-bank indika bħala problema maġġuri fl-evalwazzjoni tal-applikazzjoni tal-appellat, il-bank xorta waħda wera tħassib dwar jekk l-appellat kienx ser jibqa' konformi mal-permess tal-ippjanar fil-futur. Il-Qorti tqis li relazzjoni li bdiet fuq din in-nota, ftit li xejn setgħet tispicċa tajjeb, għaliex kull individwu li jieħu self bankarju u li jkollu proprjetà mibnija u żviluppata skont il-permessi, jista' potenzjalment f'xi data futura jagħmel tibdil jew modifiki fil-proprjetà b'tali mod li din ma tibqax konformi mal-permessi tal-ippjanar. Kien korrett għalhekk l-Arbitru fl-analizi tiegħu meta dan qies li r-responsabbiltà għal din it-tilwima għandha tingarr miż-żewġ partijiet. In vista ta' dawn il-konsiderazzjonijiet, tqis li dan l-aggravju mhuwiex ġustifikat, u tiċċdu.

It-Tielet Aggravju: [Id-dover tal-bank li jaċċerta ruħu li l-fond kien kopert bil-permessi skont il-liġi]

16. L-appellant jgħid li huwa kellu mhux biss id-dritt, iżda d-dover li jassigura li l-fond li kien ser jingħata l-finanzjament għalih, kien kopert bil-permessi tal-ippjanar. Jgħid li l-appellat jagħti l-impressjoni li l-bank appellant talab għal xi dikjarazzjoni ġdida mingħand id-Dipartiment tas-Sanità tal-Awtorità tal-ippjanar, imma kif jirriżulta mill-provi, din id-dikjarazzjoni kienet diġà fil-pussess tal-appellat. Minkejja li l-appellat u l-perit tiegħu allegatament kellhom kopja ta' din id-dikjarazzjoni f'idejhom, huma qatt m'għaddew kopja tagħha lill-bank appellant, minkejja li ntalbu jagħmlu dan. L-appellant jgħid li eventwalment irriżulta li kull ma kien hemm kien biss diskors f'dan is-sens, u li l-appellat ma kienx f'qagħda li jikseb din id-dikjarazzjoni, u min-naħa tiegħu lanqas ma kien

hemm l-intenzjoni li jikseb din id-dikjarazzjoni. L-appellant jgħid li dan ma kienx jammonta għal xi formalità żejda min-naħa tiegħu, u meta l-appellant talab lill-appellat jippreżenta dikjarazzjoni mill-Awtorità tal-Ippjanar, l-appellant kien qiegħed jipprova jgħin lill-appellat, li baqa' jirrifjuta li jikkonforma mal-permess. L-appellant jgħid li kieku huwa ngħata dikjarazzjoni li tgħid li l-Awtorità tal-Ippjanar kienet komda bil-fatt li l-appellat ma kienx ser jottempera ruħu ma' dak li kien speċifikat fil-permess, huwa kien dispost li jipproċedi bl-għoti tal-facilità. L-appellant jgħid li din id-dikjarazzjoni ntalbet mingħand l-appellat għaliex dan ma riedx jikkonforma mal-permessi, iżda baqa' jinsisti li kellu kollox tajjeb u li ma kellu għalfejn isir xejn. L-appellant jgħid li l-uniku serħan il-moħħ li huwa seta' jkollu, kien billi jikseb iċ-ċertifikazzjoni msemmija mill-Awtorità tal-Ippjanar, ladarba l-appellat ma riedx jirregolarizza s-sitwazzjoni tiegħu.

17. Il-Qorti tirrileva li f'dawn il-proċeduri kien hemm wisq verżjonijiet kontrastanti mogħtija mill-partijiet, bl-appellat jgħid li huwa kien diġà neħħa l-bieb in kwistjoni, bil-bank appellant jallega li wara li l-appellat neħħa l-bieb, dan kien ser jerġa' jqiegħdu f'postu ftit wara li jingħata l-facilità bankarja, u li kienet din il-pika żejda u n-nuqqas ta' fiduċja li ntweriet sa mill-bidu ta' din ir-relazzjoni kummerċjali, li wasslet għal din it-tilwima. Filwaqt li l-bank għandu raġun jinsisti li l-proprjetà li ser iservi bħala garanzija għall-facilità ta' self, għandha tkun koperta bil-permessi kollha meħtieġa, u għandha tkun mibnija skont il-liġi, jibqa' l-fatt li kien hemm nuqqas ta' fiduċja bejn il-partijiet, li ma kienx jawgura tajjeb għal relazzjoni kummerċjali trankwilla bejniethom. Dawn il-piki li nibtu sa minn qabel ingħata s-self, ma setgħu qatt iwasslu għal relazzjoni tajba fit-tul, kif wara kollox huwa mistenni li jkun hemm bejn il-klijent u l-bank. Fi kwalunkwe

każ il-Qorti tqis li l-konsiderazzjonijiet li għamel l-Arbitru huma validi u korretti, u ma tarax li hemm lok li dan l-aggravju jiġi milqugħ.

Ir-Raba' Aggravju: [L-appellant ma kellu l-ebda obbligu jispjega lill-appellat kif seta' jkun konformi mal-liġi u mal-permess]

18. Il-bank appellant jgħid li l-Arbitru kien żbaljat meta ssuġġerixxa li l-bank seta' kien f'qagħda li jissuġġerixxi x'kellu jsir mill-appellat. Jgħid li d-dover tiegħu kien li jassigura li l-fond ikun konformi mal-permessi, u li jekk dan ma kienx il-każ, li l-appellat Mamo jiġi nfurmat sabiex ikun jista' jieħu l-passi neċessarji. Jgħid li mill-atti jirrizulta li l-appellat ma kellu l-ebda interess li jaderixxi ma' dak li talab il-bank, iġifieri li jgħib il-fond konformi mal-permessi, u li għalhekk jirrizulta li l-appellat Mamo kien u għadu qiegħed jinsisti li ma kien hemm xejn ħażin fil-fond, u li din kienet burokrazija żejda tal-bank, meta dan ma kienx il-każ. Jgħid li l-Arbitru naqas milli jindirizza dan il-punt, u għażel li jitfa' r-responsabbiltà tal-appellat fuq il-bank appellant, meta kien l-appellat li kellu jassigura li jkun konformi mal-permess, u li jekk ma riedx jikkonforma għal kollox mal-permess, kellu joħroġ b'soluzzjoni għal din il-problema, u li jkun ċar mal-bank appellant. Il-bank appellant jgħid li s-soluzzjoni ma kellhiex tkun li l-bank appellant jipprova jsib soluzzjoni alternattiva għall-fatt li l-appellat baqa' jwebbes rasu u ma jikkonformax mal-permess tal-ippjanar, iżda s-soluzzjoni kellha tkun li l-appellat jirregolarizza l-pożizzjoni tal-fond tiegħu sabiex b'hekk ladarba jkun hemm konformità, ikun jista' jiġi awtorizzat is-self. L-appellant jgħid ukoll li din ma kienitx kwistjoni fejn huwa ma ta l-ebda alternattiva lill-appellat sabiex jirrisolvi din is-sitwazzjoni, iżda l-kwistjoni qamet għaliex l-

appellat kien qiegħed jirrifjuta li jagħmel it-tibdil neċessarju u beda jinsisti li kien hemm misinterpretazzjoni tas-sitwazzjoni. Jgħid li meta gie nfurmat li kien hemm bżonn isiru xi alterazzjonijiet sabiex il-fond ikun konformi mal-permess, l-appellat ma riedx jaċċetta din is-sitwazzjoni. L-appellant jgħid li dan kollu huwa evidenti mill-korrispondenza mibgħuta mill-appellat lil Michelle Buttigieg, impjegata tal-bank appellant, fejn f'waħda mill-*emails* tiegħu huwa kkonferma li kien qiegħed jitermina l-applikazzjoni tiegħu għall-faċilità mitluba, iżda fl-istess waqt amplifika fuq il-punt li l-alterazzjonijiet mitluba ma kinux neċessarji. L-appellant jgħid li dan kollu jrid jittieħed fil-kuntest ta' dak li ngħad qabel, li l-appellat kien qabel u ffirma għall-kundizzjoni li l-fond kellu jkun iċċertifikat minn perit indipendenti inkarigat mill-bank appellant sabiex jinħariġlu s-self, u li għalhekk il-kwistjoni ma kienitx li l-bank ma ppruvax jgħin, iżda l-kwistjoni kienet li minkejja li kien hemm kundizzjonijiet ċari daqs il-kristall li l-appellat ffirma għalihom, huwa beda jirrifjuta li jikkonforma mal-permessi u mat-talbiet tal-Awtorità tal-Ippjanar.

19. Hawnhekk ukoll, jirrizulta li dan l-aggravju huwa mnebbi mill-fatt li bejn il-partijiet daħlet ċerta pika u nuqqas ta' fiduċja bejniethom, b'parti tmeri lill-oħra fuq punti materjali. Huwa fatt li l-appellat kellu bieb fil-fond li ma kienx skont il-permess tal-ippjanar u skont il-liġi tas-sanità. L-appellat qal li huwa neħħa dan il-bieb, u li għalhekk huwa gie konformi mal-permess tal-ippjanar u ma' dak li talbu jagħmel il-bank. Il-bank ma qabilx ma' dan, u mix-xhieda tal-perita tal-bank irrizulta li l-bank kien preokkupat li wara li jingħata s-self, l-appellat jerga' jqiegħed l-imsemmi bieb fejn kien qabel. Kienet din is-sitwazzjoni li wasslet biex ir-relazzjoni bejn il-partijiet tispicċa tiddeterjora, tant

hu hekk li l-appellat irtira l-applikazzjoni tiegħu qabel ma ngħata s-self. Il-Qorti, filwaqt li taqbel mal-bank appellant li ma kellux għalfejn ikun hu li jissuggerixxi lill-appellat x'kellu jagħmel biex ikun konformi mal-aspettattivi tal-bank, min-naħa l-oħra tosserva wkoll li l-bank appellat ma setax jibqa' jibdel l-aspettattivi tiegħu fil-konfront tal-appellat, partikolarment meta qajjem dubji dwar dak li kien ser jagħmel l-appellat wara li jingħata l-imsemmija faċilità. Għaldaqstant dan l-aggravju mhux ġustifikat, u tiċċdu wkoll.

Il-Ħames Aggravju: [L-appellat ġie infurmat li anki jekk ma jingħata l-ebda faċilità ta' self, l-ispejjeż involuti xorta waħda kienu a karigu tiegħu]

20. L-appellant jgħid li apparti li l-faċilità ta' self ma nħarġitx mhux minħabba xi tort li jista' jiġi attribwit lilu, jibqa' l-fatt li skont it-termini tal-*facility letter*, l-ispejjeż ma kinux rifondibbli. Jgħid li s-somma ta' €1,455 hija dovuta għas-sempliċi fatt li nħarġet il-*facility letter*, u mhijiex rifondibbli, u s-somma ta' €847.50 mhijiex rifondibbli anki f'każ li l-faċilità ma tintużax. Jgħid li l-argument tal-appellat ifalli għaliex jirriżulta li l-faċilità ma nħarġitx unikament sforz l-inadempjenza tal-appellat, u għaliex l-*facility letter* tistipula b'mod ċar li dawn l-ispejjeż mhumiex rifondibbli. Jgħid li l-Arbitru skarta l-prinċipju ta' *pacta sunt servanda*, meta ddeċieda li dawn l-ispejjeż għandhom jinqasmu bejn l-appellanta u l-appellat, u ordna lill-appellant iħallas is-somma ta' €1,151.25 lill-appellat.

21. Il-Qorti tqis li fil-każ odjern, id-deċiżjoni tal-Arbitru hija mmotivata mill-ħtieġa li jkun ekwu u ġust fid-deċiżjoni tiegħu. Id-deċiżjoni tagħmel sens meta

wieħed iqis li l-Arbitru qasam ir-responsabbiltà għal dak li ġara fuq iż-żewġ partijiet b'mod ugwali. Fil-fatt l-Arbitru ddeċieda li l-appellat għandu jiġi rimborsat għal nofs l-ispejjeż li ħallas lill-bank appellant, filwaqt li flus li ħallas lil terzi mhumiex ser jiġu mħallsa lura lilu. Il-Qorti tqis li ladarba l-facilità ma ngħatatx u l-proċeduri waqfu ħesrem, kien ġust u ekwu l-Arbitru li ddeċieda li l-appellat għandu jiġi mħallas nofs l-ispejjeż li huwa ħallas lill-bank. Għaldaqstant tqis li dan l-aggravju mhuwiex mistħoqq, u tiċħdu wkoll.

Is-Sitt Aggravju: *[L-appellant iffirma l-facility letter bil-libertà kollha]*

22. L-appellant jgħid li l-appellat iffirma *l-facility letter* bil-libertà kollha, u li din l-ittra hija maħsuba biex tirregola s-sitwazzjoni bejn l-appellant u l-appellat. Jgħid li l-kundizzjonijiet huma ċari, u li l-appellant mexxa mal-kundizzjonijiet tal-ftehim, izda jirriżulta li l-appellat qiegħed jippretendi li m'għandux għalfejn jotttempera ruħhu mal-kundizzjonijiet li ffirmu għalihom u aċċetta. Jgħid li l-atteggjament tal-appellat kien wieħed ta' bniedem li ma jridx jirrikonoxxi r-responsabbiltajiet tiegħu. Jgħid li l-Arbitru filwaqt li attribwixxa obbligi fuq il-bank li ma kellux, naqas milli jirrikonoxxi l-obbligi tal-appellat, u l-unika kolpa li attribwielu kienet li dan għaġġel wisq biex jittermina r-relazzjoni. Jgħid li l-prinċipju ta' *buona fede* fuq il-kuntratti huwa li kull parti fil-ftehim trid tottempera ruħha mal-obbligi tagħha, u li l-bank f'dan il-każ tant kien *in buona fede* li pprova jgħin lill-appellat minkejja li din ma kienitx il-prassi. Jgħid li s-sens ta' ekwità u ta' ġustizzja kien jitlob li l-Arbitru jara li l-kundizzjonijiet tal-ftehim qegħdin jiġu osservati.

23. L-appellat jgħid li anki jekk l-appellant ma jikkategorizzax l-aggravju tiegħu, mid-diċitura tal-appell għandu jirriżulta li dan qiegħed iressaq ukoll aggravju fil-kuntest tal-kumpens limitat mogħti lill-appellat mill-Arbitru. L-appellat jgħid li l-bank qiegħed jinsisti li l-*facility letter* tispeċifika li klijent m'għandux jedd jitlob rifużjoni jekk il-facilità ma tinħariġx. Jgħid li l-ittra in kwistjoni mkien ma tispeċifika x'jigri f'każ li l-facilità li tkun ħarġet biss fil-prinċipju, tiġi irtirata. Jgħid li din mhijiex kwistjoni ta' self approvat li ma giex *drawn down* jew utilizzat mill-klijent, iżda ma kienx hemm facilità approvata għaliex kien fadal diversi stadji ta' verifika x'isiru. Jgħid li l-argument tal-bank appellant huwa mingħajr bażi soda, meta jiġu ċċitati siltiet mill-ittra li għandhom japplikaw meta facilità tkun giet finalizzata, iżda ma tkunx giet utilizzata mill-klijent. Jgħid li f'każ li din il-klawsola qiegħda tiġi nterpretata bħala waħda '*take it or leave it*', għandu jingħad li ma kienx l-appellat li daħħalha f'kuntratt *ad hoc* mal-bank, għaliex huwa ma kellux il-fakoltà li jinnegozja din il-klawsola. Jgħid li l-insenjamenti tal-Qorti u ta' Direttivi Ewropej dwar drittijiet tal-konsumatur, huma li f'każ ta' *standard form contracts* li ma jiġux innegozjati bejn il-partijiet, iżda imposti minn parti fuq oħra, il-konsumatur igawdi livell ogħla ta' protezzjoni għaliex tkun il-parti li kellha taċċetta kuntratt kif inhu, *take it or leave it*, u għalhekk il-prinċipju stabbilit tal-*pacta sunt servanda* mhuwiex assolut, iżda f'ċirkostanzi bħal dawk odjerni, għandu l-limitazzjonijiet. Jgħid li t-talba li huwa għamel sabiex jirkupra l-ispejjeż imwettqa minnu f'tentattiv sabiex jakkwista self mill-Bank of Valletta, kienet talba ġustifikata u ekwa bħala konsumatur fil-konfront tal-provditur tas-servizz.

24. Il-Qorti tqis li l-appellat iffirma l-*facility letter* għaliex kellu l-intenzjoni ċara li jieħu l-facilità ta' self li applika għaliha f'tentattiv li jirrifinanzja is-self u l-

obbligi li digà kellu ma' bank ieħor. Ċertament li l-appellat ma setax jipprevedi d-diffikultajiet kollha li nqalgħu wara li nħarget l-*facility letter* mill-appellant, u din il-Qorti digà spjegat għal liema raġunijiet hija tqis li l-Arbitru kien korrett fil-konsiderazzjonijiet tiegħu li fil-każ odjern iż-żewġ partijiet għandhom iġorru parti mit-tort. L-iffirmar u l-aċċettazzjoni mill-appellat tat-termini u l-kundizzjonijiet imposti fuqu mill-*facility letter*, saru b'antiċipazzjoni għall-għoti tas-self bankarju li huwa applika għalih, u mhux bil-ħsieb li wara li ħallas il-flus, inkariga perit, laqa' lill-perit inkarigat mill-bank f'daru, u ittenta jikkonforma mal-obbligi imposti fuqu mill-bank, ikollu jwaqqaf il-proċess tas-self bankarju ħesrem minħabba fil-bosta diffikultajiet, u n-nuqqas ta' fiduċja murija mill-bank fih jew fl-intenzjonijiet tiegħu. Għalhekk dan l-aggravju mhuwiex ġustifikat, u tiċħdu.

Decide

Għar-raġunijiet premessi l-Qorti taqta' u tiddeċiedi l-appell billi tiċħdu, filwaqt li tikkonferma d-deċiżjoni tal-Arbitru tad-9 ta' Jannar, 2026, fl-ismijiet premessi, fl-intier tagħha.

L-ispejjeż ta' dan l-appell huma a karigu tal-appellant.

Moqrija.

**Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef**

**Christian Sammut
Deputat Registratur**