Quddiem l-Arbitru għas-Servizzi Finanzjarji

Każ ASF 234/2025

SD

('Ilmentatriċi)')

Vs

APS Bank p.l.c.

Nru. ta' Reġ. C 2192

('Bank' jew 'APS')

Seduta 27 ta' Frar 2026

Fuq l-ilment[1]

L-ilmentatriċi sostniet li ħasset li l-APS kien naqasha meta irrifjuta l-applikazzjoni għal self biex tixtri darha nhar it-28 t'Awwissu 2025, ftit jiem biss qabel ma l-konvenju kien wasal biex jiskadi.

Hija qalet li hi applikat formalment għas-self f'Lulju 2025, u damet ħames ġimgħat tistenna risposta li matulhom ħadd ma kien qalilha li hemm xi problemi.

Kienet ġabet indikazzjoni f'Marzu 2025 li l-massimu ta' self Ii setgħet tieħu kien ta' €195,000 u billi kellha toħroġ hija stess €19,500 (10%), għalhekk setgħet tfittex dar sa valur massimu ta' €214,500.[2]

Billi ma kellhiex tifdil minn fejn toħroġ l-10%, applikat għal skema tal-Awtorità tad-Djar fis-16 ta' Lulju 2025,[3] u dawn mill-ewwel ikkonfermaw li

[1] Paġni (p) 1 - 6 u dokumenti mehmuża, p. 7 - 24, irreġistrat fid-9 t'Ottubru 2025.
[2] P. 21
[3] P. 24

taħt **Skema 10% Depożitu fuq Konvenju għax-Xiri ta' Proprjetà – 2020** kienu lesti joħorġu €21,500.[4]

Jidher għalhekk li l-konvenju kien ser isir għal proprjetà ta' madwar €236,000 li kien aktar mill-massimu affordabbli li l-APS kien indika fil-kwotazzjoni ta' Marzu 2025.

B'hekk ġara li l-konvenju li kellha skada u l-proprjetà inbiegħet lil terzi u l-Ilmentatriċi ħassitha li l-Bank ma mexiex sewwa magħha u talbet spjegazzjoni biex tifhem għalfejn ġara dak li ġara. Ma saret l-ebda talba biex il-Bank jirrikonsidra l-pożizzjoni tiegħu jew biex jagħmel tajjeb għal xi spejjeż jew kumpens.

Hija semmiet li waħda mir-raġunijiet li kien taha il-Bank għalfejn kien ċaħad it-talba għas-self hija li ma kellhiex storja stabbli ta' impjiegi. Hija qalet li meta bidlet ix-xogħol għamlitu sa ma sabet il-vokazzjoni tagħha u li issa kienet kuntenta impjegata għal aktar minn sena bħala '*educator*' u li kienet għaddiet b'success il-perjodu ta' '*probation*'.

Tweġiba tal-Fornitur tas-Servizz[5]

Fit-tweġiba tagħhom tal-20 t'Ottubru 2025, l-APS qal:

1. '*That as decided by the Arbiter in Case number 087/2023, the Arbiter does not have the power to order the bank to grant loan facilities to its customers, but has the power to make recommendations;*

2. *That without prejudice to the above, the bank has the right to reject any application for a loan facility and this at the bank's sole discretion for reasons based on its lending policies. It further results in this case that the Bank's decision not to accept the loan application was also taken to safeguard the complainant's own interests;*

3. *That with respect to complainant's request for clarification with regard to her loan application, from the complaint itself and from the documentation exhibited together with the complaint, it is evident*

[4] P. 23
[5] P. 28 - 29

that the Bank has provided and explained to the complainant the reasons for its rejection of the complainant's loan application;

4. *That the complainant's loan request was evaluated by the Bank within a short and reasonable timeframe and in any case within the period of validity of the complainant's promise of sale agreement. It is also to be noted that within said timeframe, the Bank requested further documentation and information from the complainant and a definite reply was provided to the complainant on the same day that the final information and documentation requested was provided to the Bank by the complainant;*

5. *That consequently, it does not result that the Bank has acted negligently or unreasonably with respect to the complainant's loan application;*

6. *That therefore the complainant's request is to be rejected*.'[6]

Is-Seduta ta' Smigħ

Waqt is-seduta li nżammet fil-05 ta' Frar 2026, ġie stabbilit:

1. L-Ilmentatriċi kienet qed titlob biss spjegazzjoni u mhux kumpens.
2. L-APS sostna li r-raġuni għalfejn ma approvax is-self kienet biss fuq każ ta' '*affordability*'. Billi l-ħlas lura kien ser jinvolvi żieda ta' €200 fix-xahar iżjed milli l-Ilmentatriċi kienet qed tħallas f'renta netta mis-sussidju tal-Awtorità tad-Djar, il-Bank ħass li dan kien se jpoġġi lill-Ilmentatriċi f'diffikultà biex tonora l-pagamenti.
3. L-APS ma kienx ġie infurmat li s-self li kellha fuq il-karozza kien ġie paċut permezz ta' donazzjoni min-nanna tal-Ilmentatriċi.

Kunsiderazzjoni u analiżi

L-Arbitru diġà ddikjara li ma għandu poter jordna lill-ebda bank biex jagħti xi self li, fl-opinjoni tal-bank, tajba jew ħażina, ma hix riskju aċċettabbli skont il-

[6] P. 28 - 29

'policies' tal-bank. F'dan il-każ, lanqas qed issir talba f'dan is-sens mill-Ilmentatriċi.

Fiċ-ċirkostanzi ta' dan il-każ, ma jirriżultax li l-APS ħa żmien twil biex jagħti risposta dwar l-applikazzjoni għas-self fi żmien 5 ġimgħat. Lanqas ma jħoss li l-Bank kien responsabbli għala l-konvenju skada ftit wara d-deċiżjoni, għax kienet l-Ilmentatriċi li ftehmet dwar it-tul tal-konvenju mas-sid.

Il-Bank għandu obbligu, mhux biss diskrezzjoni, li ma jagħtix self bla ma jikkunsidra jekk min ser jissellef hux ser jiġi mdaħħal f'piż li ma jkunx addattat u jiflaħ għalih.

F'dan il-każ jidher li l-Bank qeda dmiru u kien ġustifikat għax l-Ilmentatriċi kienet ser tixtri proprjetà ta' valur ogħla mill-massimu li l-Bank kien indika f'Marzu 2025 u li b'hekk, l-Ilmentatriċi kienet ser tinkorri żieda fil-pagamenti mensili ta' €200 aktar mill-kera li kienet ser tiffranka.

Deċiżjoni

Għar-raġunijiet hawn spjegati, l-Arbitru qed jiċħad dan l-Ilment għax jidhirlu li l-Bank diġà taha spjegazzjoni għalfejn kien ċaħad l-applikazzjoni għas-self.

Kull parti ġġorr l-ispejjeż tagħha.

Alfred Mifsud
Arbitru għas-Servizzi Finanzjarji

<u>Nota ta' Informazzjoni relatata mad-Deċiżjoni tal-Arbitru</u>

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 taħt 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.