**Quddiem l-Arbitru ghas-Servizzi Finanzjarji**

**Kaz Nru. 043/2020**

**ZM**

**(l-ilmentatrici)**

**vs**

**APS Bank p.l.c. (C 2192)**

**(il-provditur tas-servizz/il-Bank)**

**Seduta tal-14 ta' Dicembru 2021**

**L-Arbitru ra l-ilment fejn essenzjalment l-ilmentatrici issottomettiet:**

Illi l-Bank zamm imghax lill-ilmentatrici fuq kontijiet bankarji taghha liema imghax huwa eccessiv, mhux legalment dovut u mhux konformi mal-prassi segwita f'oqsma finanzjarji u mal-aspettattivi legittimi u ragonevoli tal-konsumatur. Dan l-imghax gie iccargjat mill-Bank in konnessjoni ma' zewg *loans* miftehma bejn iz-zewg partijiet.

L-imghax ecccessiv gie iccargjat fil-perjodu bejn is-27 t'Awwissu 2015 sal-21 ta' Dicembru 2016.

Dan l-imghax fuq dawn il-*loans* gew iccargjati kemm taht in-nomenklatura ta' '*normal interest*' kif ukoll imghax imsejjah '*penalty interest*'. Dan l-imghax eccessiv jammonta ghal €33,572.68 fuq *Loan* 1 u €7,024.54 fuq *Loan* 2, total ta' €40,597.22 li minnhom il-Bank ta lura €10,000.

Il-*loans* in kwistjoni gew mahruga permezz tal-*Letter of Facilities* mahruga mill-Bank fit-13 t'Ottubru 2014 (DOK A).

Presumibilment, il-Bank iccargja dan l-imghax eccessiv ghaliex skont il-Bank, il-klijent naqas li jkollu *in vigore Contractors All Risk Insurance.* Dan mhux korrett ghaliex l-assikurazzjoni kellha tkopri '*the Xaghra Gozo Project during construction*'. Matul il-perjodu bejn Mejju 2015 u Dicembru 2016, ix-xoghol kien wieqaf anke peress li l-permessi tal-MEPA kien ghadhom mhux konkluzi.

Il-Bank gie infurmat b'dan, anzi l-*broker* tal-ilmentatrici, *Atlas Insurance PCC Ltd,* infurmat lill-Bank li ma kienx jaghmel sens li jkun hemm assikurazzjoni ghaliex ma kien jezisti l-ebda riskju li seta' jkun assikurabbli (DOK D).

Il-Bank kien konvint minn dan tant li fis-6 ta' Frar 2017 ghamel rifuzjoni ta' €10,000 (DOK F), u f'laqgha li saret fid-9 ta' Mejju 2017, il-Bank wieghed li jirrifondi l-kumplament tas-somma ghall-ammont rimanenti ta' €30,597.22 permezz ta' *waiver* ta' *processing fees* fuq *loans* futuri u, jekk dawn il-*loans* ma jsehhux, jaghti rifuzjoni. Din il-weghda saret verbalment. Dan il-hlas lura ma sehhx.

Il-Bank (DOK J) mhux qed jichad li jaghti rifuzjoni izda qed jghid li dan isir biss '*should you submit an application of fresh facilities and this is approved by the Bank, we will allow a shading in the Processing Fees which will be due to the Bank ...'.* Dan gie kkonfermat mill-Bank permezz tal-ittra tieghu DOK L.

Jekk l-ammont huwa rifondibbli m'ghandux ikun ikkundizzjonat ma' obbligazzjoni li l-klijent irid jaghmel xoghol iehor mal-Bank. Dan jikser l-Artiklu 44 tal-KAP. 378.

It-tieni lanjanza tirrigwardja wkoll hlas zejjed ta' imghax kemm bhala *normal interest* u kemm bhala *penalty interest* fl-ammont ta' €37,323.48 matul is-snin bejn l-1 ta' Jannar 2017 u t-12 ta' Gunju 2019 maqsuma bhala €20,079.22 bhala imghax ikkalkolat hazin u zejjed u deskritt fl-i*statements* bhala *Normal Interest*, u €17,244.26 imghax iccargjat zejjed u deskritt bhala *Penalty Interest* (DOK N).

Dan l-addebitu eccessiv ta' imghax gara presumibilment ghaliex skont il-Bank il-klijent ma zammx mar-riduzzjoni tas-self. Dan mhux korrett ghaliex ma kien hemm l-ebda obbligazzjoni f'dan ir-rigward skont l-istess ittra tal-Bank tal 21 t'Ottubru 2016 (DOK B), meta kien car li l-hlas lura kellu jsir sa mhux aktar tard minn Dicembru 2018, fejn hemm car li *'the loan facilities are to be repaid in full by December 2018'.*

L-ilmentatrici ssostni li l-Bank bidel it-termini tas-self permezz ta' ittra immarkata DOK G, u esiga l-hlas lura ta' €937,500 sat-8 ta' Jannar 2018 u €72,000 sat-30 ta' Gunju 2018.

L-ilmentatrici ipprezentat DOK N bhala prova aritmetika tal-imghax mhux dovut.

Illi l-ilmentatrici hija mikro-intrapriza kif jesigi l-KAP. 555 tal-Ligijiet ta' Malta.

*Talbiet u Rimedji*

L-ilmentatrici qieghda titlob lill-Arbitru jiddikjara li dawn l-ammonti zejda li ha l-Bank mhumiex dovuti lilu ghaliex kienu eccessivi, mhux legalment dovuti u mhux konformi mal-prassi segwita f'oqsma finanzjarji u mal-aspettattivi ragonevoli u legittimi tal-konsumatur.

Ghalhekk qed titlob rifuzjoni ghall-ammonti ta' €30,597.22 u €37,323.48 ghall-ewwel u t-tieni lanjanzi. Bl-imghax mid-data ta' meta gew imnaqqsa mill-kontijiet bankarji sad-data tal-hlas effettiv.

**Ra r-risposta tal-provditur tas-servizz fejn bazikament jissottometti:**

Illi dwar l-imghax addizzjonali li ssemmi l-ilmentatrici gie impost proprju minhabba li l-ilmentatrici naqset milli zzomm fis-sehh il-*Contractors All Risk Insurance* kif miftiehem permezz tas-*Sanction Letter* relattiva.

Illi mis-*Sanction Letter* datata 13 t'Ottubru 2014 (DOK A), jirrizulta li kien hemm *Additional Security Required,* fis-sens:

*14. Pledge on Contractors' All Risk Insurance Policy covering the Xaghra Gozo project during construction.*

*Please note that this security item has now been outstanding since previous sanction letter dated 20 June 2013.*

*Please comply without further delay but, in any case by not later than 30 October 2014, failing which the Bank will be constrained to apply an additional 1% penalty interest until regularisation.'*

Illi ghalhekk jirrizulta li mhux biss din il-kondizzjoni kienet fis-*Sanction Letter* tat-13 t'Ottubru 2014, izda kienet ukoll rikjesta fis-*Sanction Letter* tal-20 ta' Gunju 2013, u din il-polza kellha tigi ippleggjata lill-Bank.

Illi dak li ssemmi l-ilmentatrici, li ma kellhiex il-polza bejn Mejju 2015 u Dicembru 2016, hija biss skuza ghaliex il-polza kellha tkun fis-sehh kemm matul il-kostruzzjoni tal-bini kif ukoll matul it-tlestija tal-post (*finishing*) u dan skont is-*Sanction Letters* rispettivi:

***'You are to provide the Bank with a Contractors' All Risk Insurance Policy covering the works to be carried out at the property being financed during the construction and finishing phase. This policy is to be eventually replaced by a Building Insurance Policy covering the property for its full replacement value once the construction and finishing works have been completed.' (*DOK A u DOK B*)***

Din l-obbligazzjoni ma setghetx tigi mibdula unilateralment mill-ilmentatrici.

Illi d-direttur tal-ilmentatrici mhux kredibbli meta l-ewwel jghid li ma kienx innota li kellu din il-*penalty clause,* imbaghad, ghadda biex ghamel il-kopertura tal-assikurazzjoni u sahansitra anke ghamel il-*Buildings Insurance Policy* ghall-*units* li kienu lesti. Din il-kundizzjoni kienet fis-*Sanction Letters* kollha sa mill-2013.

Ir-raguni l-ohra li tat is-socjetà ilmentatrici li, fil-mument li x-xoghol kien wieqaf ma kienx hemm il-htiega tal-polza, (apparti li hi kontradittorja mal-fatt li l-ilmentatrici kienet qalet li ma kinetx taf b'din il-kundizzjoni u li kienet kundizzjoni gdida), mhix gustifikzta u l-ilmentatrici ma setghetx unilateralment tibdel din il-kundizzjoni ghaliex il-polza kellha tibqa' fis-sehh sat-tmiem tal-progett anke jekk ghal xi perjodu ix-xoghol kien wieqaf. Il-Bank jitlob din l-assikurazzjoni sabiex ikollu sigurtà fuq il-proprjetà ipotekata li fuqha jkun sar is-self. L-ilmentatrici ma setghetx tibdel waheda din il-kundizzjoni.

Il-Bank kien anke informa lill-ilmentatrici permezz ta' ittra tat-30 ta' Marzu 2017 (DOK F), li din il-kundizzjoni kienet hemm minn dejjem anke mis-*Sanction Letter* li tmur lura sal-31 t'Ottubru 2007 u fis-*Sanction Letter* tat-13 t'Ottubru 2014, l-ilmentatrici kienet avzata li jekk tali kundizzjoni ma tkunx onorata sat-30 t'Ottubru 2014, il-Bank kien ser ikun kostrett jimponi l-penali sakemm din l-obbligazzjoni tigi onorata. Il-Bank informaha wkoll li l-penali giet imposta sa mis-27 t'Awwissu 2015 u, ghalhekk, kellha zmien bizzejjed sabiex tottempora ruhha. Bhala gest ta' rieda tajba u *ex gratia*, il-Bank kien ghamel rifuzjoni ta' €10,000 lill-ilmentatrici.

Dan gie interpretat mid-direttur tal-ilmentatrici bhala ammissjoni min-naha tal-Bank li kien ha flus zejda, ghalkemm hu car li tali rifuzjoni kienet saret fuq bazi *ex gratia*.

Illi dan kollu gie spjegat fl-ittra li baghat il-Bank fil-30 ta' Marzu 2017 (DOK F mal-ilment) u tal-25 ta' Lulju 2019 (DOK J mal-ilment) fejn, fost affarijiet ohra, semma s-*Sanction Letters* precedenti bil-kundizzjoni tal-assikurazzjoni; li l-fatt li l-€10,000 rifuzjoni kienet *ex gratia*; u li l-Bank kien lest li joffri riduzzjoni tal-*Processing Fees* f'kaz ta' facilitajiet godda.

Dan ma jfissirx li l-Bank qed jirrikonoxxi li ghandu jirrifondi xi imghax.

Ghalhekk, it-talba tal-ewwel lanjanza ghal rifuzjoni ta' €30,597.22 ghandha tigi michuda.

*It-tieni lanjanza*

Illi t-tieni lanjanza allegata mill-ilmentatrici hi dwar imghax mahdum hazin u zejjed bejn il-perjodu l-1 ta' Jannar 2017 u t-12 ta' Gunju 2019. L-ilmentatrici qed titlob rifuzjoni ta'€37,323.48, u tghid li presumibilment dan sar ghax ma zammitx mar-riduzzjoni tas-self.

Il-Bank isostni li l-ilmentatrici ikkwotat biss parti mis-*Sanction Letter* tal-21 t'Ottubru 2016 (DOK B mal-ilment), u proprju dik il-parti li tghid li l-hlas lura tas-self kellu jsir sa mhux aktar tard minn Dicembru 2018. Izda s-*Sanction Letter* tghid ukoll:

*'… the loan facilities are to be paid in full by December 2018 from 85% of the sale of proceeds of the units being developed at Xaghra';*

però, naqset milli tkompli tikkwota mill-istess klawsola li tghid:

***'Meanwhile, a repayment of €1,147,500 from the sale of 3 apartments and 3 garages on which a preliminary agreement was signed in May 2016 is expected on signing final deed by May 2017'.***

L-istess *Sanction Letter* tipprovdi wkoll li:

'*The Bank may apply, on repayment arrears, an additional debit interest of 2% per annum above the rate charged in your regular borrowings, or any higher rate allowed by law'*.

Din il-kundizzjoni kienet ukoll *f'sanction Letters* precedenti, per ezempju, tat-13 t'Ottubru 2014 (DOK A mal-ilment).

Illi l-ilmentatrici naqset li zzomm mat-termini ghar-riduzzjoni tas-self u, ghalhekk, il-Bank kellu dritt japplika imghax addizzjonali kif indikat fis-*Sanction Letters* relattivi.

Illi mhux minnu wkoll illi permezz tal-amenda ghas-*Sanction Letter* tal-21 t'Ottubru 2016 datata d-29 ta' Novembru 2017 (DOK G mal-ilment), il-Bank biddel unilateralment it-termini tal-hlas lura tal-bilanc dovut u dan bi ksur tal-Att dwar l-Affarijiet tal-Konsumatur.

Peress li l-ilmentatrici kienet inadempjenti fil-hlas, il-Bank kellu kull dritt jaghmel *call in* tal-facilità u wara li, sena wara l-ohra l-ilmentatrici kienet inadempjenti hu seta' dak il-hin jitlob ukoll l-oghla rata ta' imghax li tippermetti l-ligi. Però, l-Bank m'ghamilx hekk u rega' estenda t-terminu tal-hlas lura tal-bilanc dovut minghajr zieda fir-rata ta' imghax kif muri fl-ittra tad-29 ta' Novembru 2017, u baqa' mas-*Sanction Letter*. Sussegwentement, l-ilmentatrici baqghet inadempjenti sakemm finalment ghalqet il-kontijiet billi effettwat il-pagament tal-bilanc kollu fis-sena 2019, wara li ghaddew hafna snin mit-terminu originali moghti lilha ghall-hlas lura tal-ammont kollu misluf.

Illi ghalhekk it-talba ghar-rifuzjoni tas-somma ta' €37,323.48 ghandha tigi michuda.

Illi self li kellu jigi irritornat lill-bank fuq perjodu qasir dam ikarkar 12-il sena minhabba l-inadempjenza tal-ilmentatrici u issa qed titlob rifuzjonijiet minkejja li taf li ma mxietx mal-kundizzjonijiet tas-*Sanction Letters* kif maqbula bejnha u bejn il-Bank.

Ghalhekk it-talbiet kollha tal-ilmentatrici ghandhom jigu michuda.

**Sema' lill-partijiet**

**Ra l-atti kollha tal-kaz**

**Jikkonsidra**

**L-Arbitru jrid jikkunsidra l-ilment b'referenza ghal dak li, fil-fehma tieghu, huwa gust, ekwu u ragonevoli fic-cirkostanzi partikolari u merti sostantivi tal-kaz.**[1]

L-ilmentatrici ressqet zewg lanjanzi. L-ewwel lanjanza tirrigwardja rifuzjoni ta' flus ghaliex, skont l-ilmentatrici, l-Bank wahhalha imghax b'rata penali fuq zewg *loans* liema imghax eccessiv sar ghall-perjodu bejn is-27 t'Awwissu 2015 sal-21 ta' Dicembru 2016 relatat mal-*Contractors' All Risk Policy*.

It-tieni lanjanza hija dwar imghax allegatament mhux dovut konness mal-hlas fil-hin tal-facilitajiet moghtija mill-Bank.

*L-Ewwel Lanjanza*

L-ilmentatrici qieghda tghid li l-Bank naqasha meta iccargjaha *Penalty Interest* u interessi in konnessjoni mal-kundizzjoni li kien hemm fis-*Sanction Letter* li kellha tippleggja favur il-Bank, *Contractors' All Risk Policy.*

L-ilmentatrici ma tichadx li ma tatx lill-Bank din il-polza fil-hin izda tiggustifika l-agir taghha billi permezz tad-Direttur XXXXX, tghid li din il-polza ma kinetx mehtiega ghax ghal perjodu, ix-xoghol kien wieqaf u, ghalhekk, ma kienx hemm il-htiega ghal din il-polza:

'*Il-Bank qalli li ma kellix il-Contractors' All Risk Policy meta fir-realtà kien li l-Contractors' All Risk Policy ma kontx ghamiltha fil-perjodu meta x-xoghlijiet kienu weqfin.*'[2]

Jghid ukoll li l-Bank kien konxju ta' dan u meta iccekkja '*mal-insurance*' qalulu li waqt li x-xoghol kien wieqaf ma kienx hemm htiega ghal din il-polza.

Din il-verzjoni tal-ilmentatrici hija kontradetta minn diversi xhieda li gab il-Bank.

**Charles Massa,** li ta rendikont shih tar-relazzjoni bejn il-Bank u l-ilmentatrici sa mill-2007, ghamilha cara li din il-kundizzjoni tal-*Contractors' All Risk Policy* ma kinetx xi haga gdida ghaliex kien ilha mdahhla fid-diversi *Sanction Letters* li kienet hadet il-kumpanija ilmentatrici sa mill-2007. Din il-kundizzjoni giet

[1] KAP 555, Art. 19(3)(b)
[2] *A fol.* 92

ikkonfermata b'DOK 1 ipprezentata mal-*affidavit* tal-istess xhud liema *Sanction Letter* iggib id-data tal-31 ta' Jannar 2007.[3]

Skont l-istess xhud, l-ilmentatrici kellha din il-kundizzjoni fis-*Sanction Letters* kollha sussegwenti u, ghalhekk, mhux minnu li l-ilmentatrici ma kinetx taf b'din il-kundizzjoni. Barra minn hekk, l-ilmentatrici kienet inadempjenti ghaliex ma kinetx ghaddiet din il-polza lill-Bank minkejja li diversi drabi kienet tigi imfakkra biex taghmel dan.

L-istess xhud qal li l-kumpanija ilmentatrici sa mill-bidu tas-self fl-2007, qatt ma kienet ipprovdiet din il-polza li kellha tippleggjaha mal-Bank bhala kundizzjoni tas-self:

*'Nikkonferma li l-kumpanija ZM Ltd kienet in default fuq dan l-obbligu peress li mill-bidu meta s-socjetà inghatat il-facilità, il-Bank qatt ma inghata il-plegg tal-Contractors' All Risk Policy. Hu ghalhekk li fis-sanction letters kollha, u anki waqt il-laqgha mas-Sur XXXXXXX, il-Bank baqa' jinsisti biex jaghmel plegg fuq Contractors' All Risk Policy, però, s-socjetà baqghet ma pprovdietx il-plegg, il-Bank beda jimponi penalty interest kif stipulat fl-istess sanction letters. Kien fi Frar 2017 li l-Bank inghata l-ewwel plegg fuq Contractors' All Risk Policy u ghalhekk wara li l-penalty interest kien gia gie applikat. Nghid ukoll li sussegwentement, il-premium fuq l-istess Contractors' All Risk Policy li kienet pledged favur il-Bank, lanqas biss thallset mis-socjetà u ghalhekk il-polza ma baqghetx valida'.*[4]

Din ix-xhieda giet korroborata minn **Stephen Caruana**, ufficjal iehor tal-Bank. Apparti li jikkonferma l-fatt li l-polza tal-assikurazzjoni kienet kundizzjoni sa mill-2007, jghid li hu kien kiteb lid-Direttur tal-kumpanija biex ifakkru li ma kienx ippleggja l-polza:

'*Fit-30 ta' Jannar 2014 jiena ktibt email lid-direttur tal-kumpanija XXXXXXX biex infakkru fil-plegg ta' Contractors All Risk Policy minhabba li sa dak iz-zmien il-Bank kien ghadu ma kellux il-plegg fuq din il-polza. Email ohra biex infakkru f'din*

[3] *A Fol.* 124
[4] *A Fol.* 122

*is-sigurtà giet mibghuta fl-14 ta' Frar 2014. Dawn l-emails qed jigu annessi ma' dan id-dokument b'referenza DOK A'.*[5]

Barra minn hekk, f'ittra mibghuta lill-ilmentatrici,[6] il-Bank fakkar lid-Direttur tal-kumpanija li kienu digà infurmawh li jekk ma jibghatx il-*Contractors' All Risk Policy* kien ser jibda ghaddej imghax mizjud ghal dan id-*default:*

'*In our sanction letter dated 13 October 2014 we had formally advised you that unless this condition was satisfied by not later than 30 October 2014, the Bank would be constrained to apply an additional penalty interest until regularisation. The additional 1% started being charged on 27 August 2015, thus giving you more than sufficient time to comply.'*[7]

**Mario Gauci** jikkonferma wkoll li l-plegg tal-*Contractors' All Risk Insurance,* li kellha taghti l-ilmentatrici lill-Bank sa mill-2007, fil-fatt tat din is-*security* biss fi Frar 2017:

*'Ukoll ZM naqset ghal snin twal milli tizgura li l-progett li kien qed jigi ffinanzjat mill-Bank ikun kopert minn polza ta' sigurta maghrufa bhala Contractors' All Risk Policy kif kienet obbligata li taghmel u dan minkejja li kemm-il darba intalbet sabiex tirregolarizza l-pozizzjoni taghha. Fil-fatt kien biss fi Frar 2017 li l-Bank fl-ahhar inghata plegg fuq Contractors' All Risk Policy'.*[8]

Izid jghid li apparti l-fatt li fis-*Sanction Letter* kien hemm car li jekk il-kumpanija ilmentatrici ma tonorax l-obbligi taghha japplikaw il-*Penalty Interest rates,* il-Bank kien regolarment jibghat l-i*statements* li kienu juru l-ammont ta' imghax li kien qed jigi impost.

Ix-xhud personalment kien iltaqa' mad-direttur tal-ilmentatrici, XXXXXX, u spjegalu l-importanza li jigu onorati l-obbligi tal-kumpanija u nfurmah ukoll li fin-nuqqas, il-Bank kien qed japplika l-*Penalty Interest rates.*

Barra minn hekk, anke wara li applikaw dawn ir-rati ta' imghax, biex il-Bank izomm relazzjoni tajba mal-kumpanija, u bhala sinjal ta' rieda tajba u *ex gratia*, il-Bank irrifonda €19,000 minn dan l-imghax.

---

5 *A Fol.* 176
6 *A Fol.* 181
7 *Ibid.*
8 *A Fol.* 183

**Martin Seychell** jikkorrabora dan kollu[9] u jinsisti li kien wara li bdew jghaddu l-*penatly rates* li l-ilmentatrici baghtet il-polza, u dan fi Frar 2017 meta l-klawsola dwar din il-polza kien ilha fis-*Sanction Letters* sa mill-2007.

Dwar din il-kwistjoni l-ilmentatrici tghid li ma pprezentatx il-*Contractors' All Risk Insurance* ghal zewg ragunijiet: l-ewwel ghax ghal hafna zmien ix-xoghol kien wieqaf; u t-tieni, ghaliex kellha parir mill-*Broker* li waqt li x-xoghol kien wieqaf, ma kienx hemm il-htiega taghha.

L-Arbitru ma jqisx li dawn ir-ragunijiet huma validi ghaliex huwa ammess mill-istess XXXXXXX li hu ma kienx ipprezenta l-polza qabel, ghax fis-*Sanction Letters* tal-bidu ma kienx hemm li jekk ma jipprezentax din l-*insurance policy* kien jehel il-*Penalty Interest rates.*

L-Arbitru ma jqisx li l-obbligazzjoni li kien hemm fis-*sanction letters* li l-kumpanija assikuratrici taghti dan il-plegg, ghandu b'xi mod jigi skartat unilateralment minn parti wahda tal-kuntratt minghajr l-approvazzjoni tal-parti l-ohra. L-ilmentatrici ssostni li fil-bidu, sa mill-2007, ma tatx il-plegg tal-*insurance* ghaliex ma kinetx ser tehel *penalty rates* u, fit-tieni lok, ghaliex kien hemm xi zmien meta x-xoghol kien wieqaf.

Tghid ukoll li l-*Broker* taghha kien qalilha li waqt li x-xoghol ikun wieqaf m'ghandhiex bzonn il-polza. X'intqal bejn il-*Broker* u l-ilmentatrici kien xi haga ta' bejniethom, u l-kumpanija ilmentatrici ma setghetx unilateralment tiddeciedi hi li tiskarta obbligazzjoni legittima f'kuntratt minghajr l-ezenzjoni ta' dik l-obbligazzjoni mill-parti l-ohra.

L-Arbitru jhoss li l-Bank, li kien qed isellef dawk l-ammonti pjuttost kbar u anke kien flessibbli fir-relazzjoni tieghu mal-ilmentatrici, kellu kull dritt li jkollu assikurazzjoni fuq il-bini li kien iservi ta' sigurtà ghall-ammonti li kien qed johrog. Hija prattika kostanti li Bank jislef il-flus taht certu kundizzjonijiet u ma jarax li talba ghal tali sigurtà hija xi wahda straordinarja, anzi hija prattika stabbilita u kostanti u mehtiega sabiex il-Bank, li jkun qed jislef flus id-depozitanti tieghu, ikollu xi haga fuq xiex jaqa' jekk ma jsirx il-hlas. F'dan il-kaz, is-sigurtà kienet il-bini li kienet qed tizviluppa l-ilmentatrici ghal skop ta' negozju.

[9] Ara *affidavit a fol.* 182

Galadarba l-ilmentatrici qatt ma kienet ipprezentat din il-polza sa mill-2007, u pprezentata biss wara li bdew jghaddu l-*penalty rates* fl-2017, u dan minghajr qatt ma ntalbet l-awtorizzazzjoni tal-Bank anke ghal waqt li kien wieqaf ix-xoghol, l-Arbitru ma jarax li l-ilmentatrici kienet qed tonora l-obbligazzjoni li accettat u kienet taf biha. U dan sempliciment ghaliex deherilha li fl-ewwel snin ma kinetx ser tehel *Penalty Interest* u, wara, ghaliex hadet opinjoni tal-*Broker* taghha li ma kinetx mehtiega.

L-Arbitru jinnota wkoll li l-Bank mexa b'mod ragonevoli li, sabiex izomm relazzjoni mal-ilmentatrici, hafrilha €19,000 minn din il-penali.

L-Arbitru ma jistax ma jinnutax li l-kumpanija ilmentatrici kienet qed taghmel negozju kbir bl-ghajnuna tal-Bank li kien flessibbli fir-relazzjoni kummercjali tieghu maghha, anke bl-estensjonijiet ghall-hlas lura tas-self, flok irtira s-self kif kellu kull dritt jaghmel.[10]

**Ammont ta' imghax**

Fl-ewwel lanjanza, l-ilmentatrici ssostni li l-Bank hadilha **imghax zejjed** li ma kienx dovut.

L-Arbitru fehem, kif hekk ukoll fehmet is-socjetà ilmentatrici, illi l-imghax indikat bhala imghax fl-ammont ta' €32,313.27, jirreferi ghall-imghax bir-rata addizzjonali ta' 1%, li kienet mizjuda mar-rata normali tal-imghax kif miftehma u stipulata fid-diversi ittri li jirregolaw il-facilitajiet bankarji relattivi *(Sanction Letters)*.

Per ezempju, fis-*Sanction Letter* bid-data tat-13 ta' Ottubru 2014,[11] taht ir-ras li jistipulaw ir-rati tal-imghax tipprovdi, fost affarijiet ohra, kif gej.

***'Interest***

***For the time being debit interest will be charged as follows ...***

***Loan I and II: at the rate of 2.5% per annum over the Bank's Base Rate (currently 2.25% per annum), which shall be due by (the) company on daily debit balances of the loan in accordance with recognised banking practice. At***

[10] Kif jigi msemmi aktar 'l isfel f'din id-decizjoni
[11] *A Fol.* 9 (DOK A)

***present, the effective debit interest rate is 4.75% per annum or any higher rate allowed by law'.***

L-istess klawsola tkompli tipprovdi kif gej.

***'The Bank may apply, on repayment arrears, an additional debit interest rate of 2% per annum above the rate charged on your regular borrowings, or any higher rate allowed by law.***

***The said rates of interest may be varied by the Bank at its sole discretion from time to time'.***

L-istess ittra, taht ir-ras, ***'Additional Security Required'***, klawsola 14[12] tkompli tipprovdi kif gej.

***'14. Pledge on Contractors' All Risks Insurance Policy covering the Xaghra Gozo Project during construction.***

***Please note that this security item has been outstanding since previous sanction letter dated 20 June 2013.***

***Please comply without further delay but, in any case by not later than 30 October 2014, failing which the Bank will be constrained to apply an additional 1% penalty interest until regularisation'.***

Dawn il-klawsoli hawn fuq iccitati, ma jhallu l-ebda dubju kif u meta l-Bank kellu dritt japplika rata penali ta' 2% *per annum* fuq arretrati ta' pagamenti u rata addizzjonali ta' 1% f'kaz li s-socjetà ilmentatrici tippersisti fin-nuqqas li tipprovdi plegg fuq il-polza tal-assigurazzjoni msemmija (*Contractors' All Risks Insurance Policy*).

L-ilmentatrici ma ressqet l-ebda prova sodisfacenti illi l-Bank impona imghax addizzjonali izjed minn kif kellu dritt li jaghmel skont is-*Sanction Letter*, jigifieri, 1% *per annum.*

Kif digà inghad, il-kundizzjonijiet stipulati u maqbula fl-ittra li tirregola l-facilitajiet bankarji ma jistghux jigu mibdula jew varjati jekk mhux bi qbil esplicitu bejn is-socjetà ilmentatrici u l-provditur tas-servizz, jigifieri, bejn il-klijent u l-Bank, jew kif stipulat fl-stess ittra. Li kieku dan ma kienx hekk, ikun ferm difficli,

[12] *A Fol.* 12. (DOK A).

jekk mhux ukoll impossibbli ghall-Bank, li jikkontrolla kif mistenni minnu in-negozju tieghu.

L-Arbitru jqis ukoll li fid-diversi *Sanction Letters* sussegwentament mahruga mill-Bank fid-29 ta'Dicembru 2015,[13] fil-21 ta' Ottubru 2016[14] u fid-29 ta' Novembru 2017,[15] il-klawsoli li kienu jirregolaw id-dritt tal-Bank li jimponi imghax addizzjonali bir-rata ta' 1% *per annum* fil-kaz li s-socjetà ilmentatrici tibqa' inadempjenti u ma tipprovdix il-plegg fuq il-polza tal-assigurazzjoni msemmija, kif ukoll id-dritt li l-bank jimponi 2% *per annum* imghax punittiv fuq arretrati ta' pagamenti jew hlasijiet lura kif miftiehem u stipulat, kienu ripetuti kelma b'kelma f'kull wahda mill ittri msemmija.

Barra minn hekk, l-ilmentatrici kellha tqajjem l-oggezzjonijiet taghha ghal dawn il-kundizzjonijiet u klawsoli, li minnhom qieghda tilmenta, fil-hin l-aktar opportun u mhux tistenna s-snin biex taghmel dan, u wara li tkun gawdiet u ghamlet uzu shih mill-facilitajiet bankarji mqieghda ghad-dispozizzjoni taghha mill-Bank sabiex permezz taghhom tizviluppa n-negozju u twettaq il-progetti taghha. Il-hin opportun kien meta, fil-fatt, inhargu l-istess *Sanction Letters* meta t-tali imghax addizzjonali u imghax punittiv kienu applikati mill-Bank u dehru fir-rendikont tal-kontijiet mibghuta lis-socjetà perjodikament matul is-snin.

Skont l-ittra tal-Bank bid-data tat-30 ta' Marzu 2017,[16] il-Bank, fost affarijiet ohra, informa lis-socjetà ilmentatrici li l-Bank ma kienx f'pozizzjoni li jirrifondi l-imghax kollu ddebitat bir-rata ta' 1% *per annum* b'kumpens tal-inadempjenza min-naha tas-socjetà ilmentatrici li naqset tipprovdi l-polza tal-assigurazzjoni kif stipulat fis-*Sanction Letters* provduti mill-Bank.

Il-Bank spjega wkoll illi fis-6 ta' Frar 2017, il-Bank kien ghamel rifuzjoni ***ex gratia*** fl-ammont ta' €10,000 bhala sinjal ta' rieda tajba. Dan sostnieh il-Bank fir-risposta tieghu ghall-ilment.[17]

Ta' min jinnota wkoll illi permezz tal-ittra mibghuta mill-Bank lis-socjetà ilmentatrici fil-25 ta' Lulju 2019,[18] l-Bank fakkar lill-istess socjetà illi l-Bank kien

---

13 *A Fol.* 148.
14 *A Fol.* 159.
15 *A Fol.* 171.
16 *A Fol.* 34. DOK F.
17 *A Fol.* 85 Para 12.
18 *A Fol.* 38 DOK J.

digà ghamel rifuzjoni ta’ €10,000 bhala sinjal ta’ rieda tajba. Barra minn dan, il-Bank informa lis-socjetà ilmentatrici li l-Bank kien hallas pagament *ex gratia* iehor fl-ammont ta’ €9,000 li gew ikkreditati fil-kont tal-istess ilmentatrici.

Ghalhekk, ghar-ragunijiet kollha moghtija aktar ’il fuq f’din id-decizjoni, l-Arbitru ma jistax jilqa’ l-ewwel lanjanza imressqa mill-ilmentatrici.

***It-tieni lanjanza***

L-ilmentatrici tghid li t-tieni lanjanza hi dwar iccargjar zejjed ta’ imghax kemm bhala *Normal Interest* u kemm bhala *Penalty Interest* fl-ammont ta’ €37,323.48 matul is-snin bejn l-1 ta’ Jannar 2017 u t-12 ta’ Gunju 2019, maqsuma bhala €20,079.22 bhala imghax ikkalkolat hazin u zejjed u deskritt fl-i*statements* bhala *Normal Interest*, u €17,244.26 imghax iccargjat zejjed u deskritt bhala *Penalty Interest* (DOK N).

Il-Bank isostni li l-ilmentatrici naqset li zzomm mat-termini ghar-riduzzjoni tas-self u, ghalhekk, il-Bank kellu dritt japplika imghax addizzjonali kif indikat fis-*Sanction Letters* relattivi. Barra minn hekk, wara li l-Bank ta diversi estensjonijiet lill-ilmentatrici, fosthom, dik ta’ Novembru 2017, l-ilmentatrici baqghet inadempjenti sakemm finalment ghalqet il-kontijiet billi effettwat il-pagament tal-bilanc kollu fis-sena 2019, wara li ghaddew hafna snin mit-terminu originali moghti lilha ghall-hlas lura tal-ammont kollu misluf.

Dwar din it-tieni lanjanza, d-Direttur tal-ilmentatrici xehed illi:

*‘It-tieni ilment kien fuq imghax eccessiv li ccargjawna ghax qalu li domna biex hallasna l-loan. Ahna fl-ahhar rescheduling li kellna tal-progett, skont Sanction Letter li esebejna fil-process, kellna li nhallsu lill-bank sa Dicembru 2018, illi, effettivament, ahna wasalna f’dak il-perjodu ghajr fejn qbizna ftit xhur wara b’konvenji li l-bank kien konxju minnhom.*

*Issa, l-istess haga gara f’dan il-kaz. Il-penalty interest li l-bank iccargjana ahna ma konniex konxji taghha, ghax ahna konna dejjem within the time limit biex inhallsu. Ahna biex ghamilna l-ahhar rescheduling tal-facilitajiet, il-bank iccargjana €13,000. Ahna, ovvjament, accettajna li kien hemm din il-fee, però, li l-bank jiccargjana imghax oltre dak miftiehem fis-Sanction Letter, ahna konna unaware minnha.*

*Kien hemm perjodi twal fejn il-bank lanqas kien jaghtina statements of account; lanqas konna nindunaw x'inhu jigri fil-kontijiet.*

*Kienu perjodi li qed nigu iccargjati imghax eccessiv meta lanqas biss konna konxju minn dan'*[19].

Fil-kontroezami, XXXXXX, ammetta li ghal diversi drabi l-ilmentatrici ma zammitx mad-dati stabbiliti ghar-*repayments*, però, qal li l-Bank kien igeddidlu l-facilitajiet u jhallas ghal dan.

Min-naha tal-Bank xehdu **Charles Massa, Stephen Caruana, Mario Gauci u Martin Seychell.**

**Charles Massa** ta rendikont shih tad-drabi li l-ilmentatrici ma zammitx mat-termini tal-hlas lura tas-self. Fost affarijiet ohra xehed[20] illi:

- Is-self li sar fil-31 ta' Jannar 2007 gie mizjud fis-6 ta' Jannar 2008 u dawn il-facilitajiet kellhom jithallsu lura sal-ahhar ta' Mejju 2012. Il-kumpanija ma onoratx dan il-hlas.
- Permezz tas-*Sanction Letter* tal-20 ta' Gunju 2013, il-Bank gedded il-pagament tal-facilitajiet sal-ahhar ta' Mejju 2017. Però, sa Mejju 2016 l-ilmentatrici kellha thallas €2,000,000. Dawn ma thallsux.
- Saret *Sanction Letter* ohra datata 29 ta' Dicembru 2015 fejn regghu gew repetuti dawn l-istess termini ghall-hlas.
- Dawn il-hlasijiet regghu ma thallsux skont kif miftiehem u, ghalhekk, saret *Sanction Letter* ohra tad-29 ta' Novembru 2017[21] fejn kellhom isiru hlasijiet fit-8 ta' Jannar 2018, fit-30 ta' Gunju 2018 u l-kumplament sal-31 ta' Dicembru 2018. It-tieni *loan* kellha tithallas kollha sa Dicembru 2018.

  Dawn il-kundizzjonijiet ma gewx onorati u, ghalhekk, fit-13 ta' Lulju 2018, il-Bank rega' gedded il-facilitajiet imma din id-darba issospenda l-*overdraft account* u kkonvertih f'*Overdraft for Regularisation Account*. L-interessi fuq is-self zdied ghal 7.25% u, jekk il-facilitajiet ma jithallsux

[19] *A Fol.* 93
[20] Ara *affidavit a Fol.* 119-122
[21] *A Fol.* 171

kollha sal-31 ta’ Dicembru 2018, il-kumpanija kellha tidhol f’kuntratt ta’ kostituzzjoni ta’ debitu.

Ix-xhud enfasizza li ghalhekk mhux minnu li l-Bank kien qed jagixxi b’mod unilaterali izda kien qed jaghti kull cans lill-kumpanija biex thallas flok jaghmel ‘*call in’* tal-facilitajiet. L-i*statements* kienu jinghataw lid-direttur tal-kumpanija, XXXXXXX, li kien jghaddihomlu Martin Seychell u, ghalhekk, mhux minnu li l-ilmentatrici ma kellhiex l-i*statements* regolarment.

Il-facilitajiet kellhom jithallsu lura sa Mejju 2012 u gew imhallsa f’April 2019 - seba’ snin wara z-zmien miftiehem originarjament. Il-Bank kien wera rieda tajba billi gedded il-facilitajiet u anke radd xi flus lura *ex gratia* u ma stenniex li jittiehdu dawn il-proceduri kontrih.

**Martin Seychell,** *Senior Credit Risk Officer* tal-Bank, ikkonferma li l-kont tal-ilmentatrici gie trasferit fir-*Rehabilitation Unit ghaliex ‘ZM ma onoratx l-obbligi taghha u kienet waqghet lura fil-pagamenti’.*[22]

F’laqghat li kien ikollhom ma’ XXXXXXXXX, Direttur tal-ilmentatrici, dejjem kienu jinsistu biex il-facilità tithallas lura, inkella l-Bank ikollu jiehu passi legali:

*‘Id-dati ghall-pagamenti gew imgedda diversi drabi. Wara li konna ngibu l-approvazzjoni tas-superjuri taghna, konna ninfurmaw lill-klijent’.*[23]

Dwar l-i*statements* li l-ilmentatrici tghid li ma kinetx tircievi, ix-xhud jghid li kemm-il darba baghat *statements* fl-indirizz registrat tal-kumpanija u, barra minn hekk, l-i*statement*s kienu jintbaghtu kull l-ahhar tas-sena:

‘*Darba minnhom, is-Sur XXXXXXX kien talabni rendikont ta’ kull kont minn meta fetah sakemm thallset l-ahhar facilità’*.[24]

Darba minnhom dawn l-i*statements* anke ghaddihomlu personalment.

**Mario Gauci**, ufficjal tal-Bank, ukoll ikkonferma[25] li l-ilmentatrici kienet naqset ghal diversi drabi milli tonora d-dati tal-pagamenti li kellha taghmel tant li l-kont gie trasferit fil-*Loan Administration Unit* (li sar *Rehabilitation Unit*):

---

[22] *A Fol.* 182
[23] *Ibid*.
[24] *Ibid*.
[25] *A Fol.* 183 *et seq*

*'Dan il-unit kienet tiehu hsieb dawk il-kontijiet bi problemi u kontijiet li l-Bank ihoss li kienu jgorru livell ta' riskju aktar gholi minn dawk il-kontijiet li s-self taghhom jkun qed jithallas fil-hin …'*[26]

Jixhed li wara li l-ilmentatrici inghatat diversi cansijiet ghal numru ta' snin biex thallas il-facilitajiet li gew imgedda diversi drabi, u wara li l-ilmentatrici naqset li tipprovdi l-*Contractors All Risk Policy* ghal diversi snin, il-Bank applika *Penalty Interest rates* kif stabbiliti fis-*Sanction Letters* rispettivi. L-imghax kien jidher fl-i*statements* li kien jibghat il-Bank. Ix-xhud jghid li hu specifikament kien ifakkar lir-rapprezentant tal-ilmentatrici li jekk ma jigux onorati l-obbligi taghha, il-Bank kien qed japplika l-*Penalty Interest rates*:

*'Jien personalment kemm il darba kelli laqghat mas-Sur XXXXXX, direttur tar-ZM, fejn spjegajtlu l-importanza li jigu onorati l-obbligi relatati kif ukoll infurmajtu li fin-nuqqas ta' dan il-Bank kien qed japplika l-Penalty Interest rates'.*[27]

Minn din ix-xhieda tal-impjegati tal-Bank, u mill-atti l-ohra tal-kaz, l-Arbitru ftit li xejn jista' jibqalu dubju li l-ilmentatrici ma kinetx zammet mat-termini tal-hlas u, ghalhekk, ma tistax tilmenta li l-Bank m'agixxiex mat-termini tal-hlas lura tas-self.

Jekk kien hemm xi hadd li ma mexiex mat-termini tal-hlas kienet l-ilmentatrici li inghatat ic-cans ghal diversi drabi li tirregola ruhha. Ir-ragunijiet li gab id-Direttur tal-ilmentatrici waqt ix-xhieda u l-kontroezami, huma ragunijiet li normalment ihabbat wiccu maghhom kull zviluppatur u mhux xi ragunijiet straordinarji li wiehed ma setax isolvi. L-ilmentatrici kienet taf sew ir-riskji taghha tan-negozju u li xi kuntratt ma jistax jinghalaq fil-hin jew li jkun hemm xi dewmien taz-zmien minhabba permessi tal-awtoritajiet koncernati. Dan ma kien jaghti l-ebda dritt legali jew kuntrattwali lill-ilmentatrici li ma timxix mal-obbligazzjonijiet kuntrattwali taghha mal-Bank.

*Ammonti ta' imghax dwar it-tieni lanjanza*

L-ilmentatrici ssostni li anke dwar it-tieni lanjanza, il-Bank hadilha imghax zejjed li ma kienx dovut. Bla ma joqghod jirrepeti dak li qal dwar l-ewwel lanjanza, l-Arbitru ma jaqbilx ma' din is-sottomissjoni tal-ilmentatrici.

[26] *Ibid*.
[27] *Ibid*.

Is-socjetà ilmentatrici sostniet illi l-Bank iddebita imghax eccessiv presumibilment ghaliex, skont il-bank, il-klijent ma zammx mar-riduzzjoni tas-self. Is-socjetà ilmentatrici ssostni li dan mhux korrett in kwantu ma kien hemm l-ebda obbligazzjoni f'dan ir-rigward skont l-istess ittra tal-Bank tal-21 t'Ottubru 2016 (DOK B),[28] meta kien car li l-hlas lura kellu jsir sa mhux aktar tard minn Dicembru 2018.

L-Arbitru nnota illi dik il-klawsola fl-ittra citata tal-21 t'Ottubru 2016 tghid ferm izjed minn dak li qed tghid l-ilmentatrici. Fil-fatt, din il-klawsola taht ir-ras ***'Repayment',***[29] fost affarijiet ohra, tghid hekk:

*'Meanwhile, ... the loan facilites are to be repaid in full by December 2018 from 85% of sale proceeds of the units being developed at Xaghra with a minimum of ...*

***Meanwhile, a repayment of €1,147,500 from the sale of 3 apartments and 3 garages on which a preliminary agreement was signed in May 2016, is expected on signing of final deed by 31 May 2017.'***

Mela, allura, il-Bank kien qieghed jistenna li l-ilmentatrici taghmel hlas lura u riduzzjoni fid-debiti taghha fl-ammont ta' €1,147,500 sal-31 ta' Mejju 2017.

Jekk l-ilmentatrici ma setghetx taghmel dan kellha tinforma lill-Bank u tipprova tasal f'arrangament alternattiv u mhux tiehu il-ligi b'idejha. Galadarba, kif xehdu x-xhieda tal-Bank, dan ma sarx, allura, l-Bank kellu kull dritt jimponi l-imghax ta' 2% fis-sena fuq arretrati ta' pagamenti dovuti sakemm dawn jithallsu jew jigi maqbul mod iehor. Izda ma setghetx l-ilmentatrici ma twettaqx dak il-hlas lura kif miftiehem bla ma tkun soggetta ghall-impozizzjoni tal-imghax punittiv.

L-ilmentatrici kompliet tilmenta li t-tibdil li ghamel il-Bank permezz tal-ittra tieghu tad-29 ta Novembru 2017,[30] biddel it-termini ta' hlas lura li kienu miftiehma qabel u esiga l-hlas lura ta' €937,500 sat-8 ta' Jannar 2018 u €72,000 sat-30 ta'Gunju 2018, u dan b'mod unilaterali u ma setax isir.

---

[28] *A Fol.* 19. DOK B
[29] *A Fol.* 21 u 22
[30] *A Fol.* 35. DOK G.

Fir-risposta tieghu ghall-ilment,[31] il-Bank spjega numru ta' istanzi fejn l-ilmentatrici naqset li tonora u twettaq l-obbligi li taghmel hlasijiet specifici u fiz-zmien miftiehem. Dan gie anke spjegat mid-diversi xhieda li ressaq il-Bank u li x-xhieda taghhom giet imsemmija aktar 'il fuq f'din id-decizjoni. Barra minn hekk, l-ilmentatrici ma cahdet xejn minn dan u sostniet biss li hi kienet dovuta thallas kollox sa Dicembru 2018 u xejn aktar. L-obbligi l-ohra li hargu mill-istess *Sanction Letters*, l-ilmentatrici injorathom.

L-Arbitru digà spjega li l-Klawsola taht ir-ras '*Repayment'* fl-ittra tal-bank tal-21 t'Ottubru 2016 kienet tinkludi wkoll hlas lura u riduzzjoni fid-debitu tal-ilmentatrici ta' €1,147,000 sa mhux izjed tard mill-31 ta' Mejju 2017. Dan il-hlas l-ilmentatrici m'ghamlitux. Dan il-fatt, fih innifsu, jikkostitwixxi kaz ta' inadempjenza skont dokument B[32] mehmuz ma' l-ittra tal-Bank tal-21 t'Ottubru 2016, kif ukoll ma' ittri li jirregolaw il-facilitajiet bankarji ohra mahruga mill-Bank f'dati ohra.

Paragrafu 3, taht ir-ras *'Events of Default',* jipprovdi kif gej:

***'any failure by the Borrowers to pay any sum due whether of principal, interest, fees or charges due by the Borrowers under the deed granting the facility and/or the relative sanction letters and in the manner stipulated in the said deed and/or sanction letters.'***

Izjed minn hekk, Dokument A paragrafu 11,[33] ukoll mehmuz mal-istess ittra tal Bank, jipprovdi kif gej.

***'11. The Bank reserves unto itself the right to lay down such terms and conditions for the repayment of the facilities over a specified period of time. Furthermore, the Bank reserves the right to change, vary or add to the said terms and conditions (including the interest rate, term, security requirements, fees and charges) for collateral, legal, regulatory, administrative or market reasons or the occurance of any one of the Events of Default mentioned in the attached Attachment 'B'. The Bank will give you reasonable pre-notification accordingly'.***

[31] *A Fol.* 80 – 89
[32] *A Fol.* 29 - Para 3
[33] *A Fol.* 27 Para 11

Minn dan kollu huwa car illi meta debitur ikun inadempjenti, l-Bank huwa vestit b'salvagwardji u poteri wiesa' sabiex ikun jista' jipprotegi l-interessi tan-negozju tieghhu.

L-Arbitru jghid illi anke jekk biss, ghas-sahha tal-argument, il-Bank ma setax jibdel l-arrangamenti ta' hlas lura tad-debiti kif miftiehma fl-ittra tal-21 t'Ottubru 2016, (kif fil-fatt il-Bank ghamel bl-ittra tieghu tad-29 ta' Novembru 2017,) l-obbligi ta' hlas lura ta' flejjes u riduzzjonijiet fid-debiti kif stipulati fl-ittra tal-21 t'Ottubru 2016, kienu xorta jibqghu validi u l-ilmentatrici kienet xorta wahda tkun inadempjenti u suggetta li thallas imghax punittiv bir rata ta' 2% *per annum* sakemm ma jsirx il-hlas lura ta' €1,147,500 kif kien mistenni mill-Bank u stipulat fl-istess ittra tal-21 t'Ottubru 2016.

Fl-ahharnett, l-Arbitru hu konvint li l-ilmentatrici kellha kull opportunità li tevita l-hlas ta' imghax addizzjonali bir-rata ta' 1% fis-sena billi tipprovdi, kif kien miftiehem, plegg fuq il-polza tal-assigurazzjoni '*Contractors' All Risks Insurance Policy'* qabel ma ghamlet uzu mill-facilitajiet bankarji.

Bl-istess mod, l-ilmentatrici setghet tevita li tkun suggetta ghall-impozizzjoni ta' imghax punittiv bir-rata ta' 2% fis-sena billi thallas lura l-hlasijiet fl-ammonti specifikati u sad-dati ta' skadenza kif kien miftiehem mal-bank.

**Decizjoni**

**Ghar-ragunijiet kollha imsemmija aktar 'il fuq f'din id-decizjoni, l-Arbitru qed jichad l-ilment.**

**L-ispejjez ta' din il-procedura huma ghall-ilmentatrici, *ZM.***

**Dr Reno Borg**
**Arbitru ghas-Servizzi Finanzjarji**