MALTA

QORTI TAL-APPELL
(Kompetenza Inferjuri)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tas-6 ta' Ottubru, 2021

Appell Inferjuri Numru 59/2019 LM

Michela Angele Cardona (K.I. Nru 378084M)
('l-appellata')

vs.

BNF Bank p.l.c. (C 41030) ġia Banif Bank (Malta) p.l.c.
('l-appellanta')

Il-Qorti,

<u>Preliminari</u>

1. Dan huwa appell magħmul mis-soċjetà intimata **BNF Bank p.l.c. (C 41030) ġia Banif Bank (Malta) p.l.c.** [minn issa 'l quddiem 'is-soċjetà

appellanta’], mid-deċiżjoni tal-Arbitru għas-Servizzi Finanzjarji [minn issa ’l quddiem ‘l-Arbitru’] mogħtija fit-12 ta’ Ġunju, 2019, [minn issa ’l quddiem ‘id-deċiżjoni appellata’], li permezz tagħha ddeċieda li jilqa’ parzjalment l-ilment tar-rikorrenti **Michela Angele Cardona (K.I. nru 378084M)** [minn issa ’l quddiem ‘l-appellata’], filwaqt li *ai termini* tas-subinċiż (iv) tal-para. (ċ) tas-subartikolu 26(3) tal-Kap. 555 tal-Liġijiet ta’ Malta, ordna lis-soċjetà appellanta sabiex tħallas lill-appellata s-somma ta’ €253.14, bl-imgħax legali dekorribbli mid-data tad-deċiżjoni appellata sad-data tal-ħlas effettiv, filwaqt li ordna li kull parti kellha tħallas l-ispejjeż tagħha.

Fatti

2. Il-fatti tal-każ odjern jirrigwardaw d-drittijiet bankarji li s-soċjetà appellanta imponiet fuq l-appellata permezz ta’ *agreement for credit facility*[1] jew *sanction letter* tal-14 ta’ Frar, 2011. F’Novembru 2010, l-appellata kienet avviċinat lis-soċjetà appellanta sabiex issir taf jekk hi kinitx eliġibbli għal faċilità ta’ self bil-għan li hija tixtri n-nofs indiviż ta’ *penthouse* li hija kienet iżżomm in komuni mal-*ex partner* tagħha. Is-soċjetà appellanta kienet laqgħet il-proposta tagħha u b’hekk ressqet is-*sanction letter* għall-firma tagħha bil-kundizzjonijiet tal-faċilità, inkluż l-impożizzjoni ta’ *commitment fee* f’kaz li d-*drawdown* iseħħ wara data stipulata. Iżda waqt il-laqgħa li l-appellata kellha mal-*Manager* tal-*Branch* ta’ San Ġwann tas-soċjetà appellanta għall-iskop tal-iffirmar ta’ dan id-dokument, l-istess appellata kienet irrilevat li ma xtaqitx tagħmel użu mill-

[1] Kopja *a fol.* 30 tal-atti tal-arbitraġġ.

faċilità qabel Frar 2012, u s-soċjetà appellanta ddeċidiet li tnaqqas bin-nofs il-*commitment fee* f'każ li d-*drawdown* kien ser isir wara l-31 ta' Awwissu, 2011.

Mertu

3. L-appellata għalhekk ippreżentat ilment quddiem l-Arbitru fis-16 ta' Ottubru, 2017, fejn filwaqt li allegat li bħala riżultat tal-fatt li s-soċjetà appellanta kienet naqset milli tagħmel l-ispjega opportuna u anki li tagħti każ l-informazzjoni li l-istess appellata kienet għaddietilha, hija sofriet ħafna problemi finanzjarji u għalhekk hija kienet qiegħda titlob il-ħlas tal-ekwivalenti tal-imgħaxijiet li kienet iżżomm is-soċjetà appellanta.

4. Is-soċjetà appellanta wieġbet fit-2 ta' Novembru, 2017 billi sostniet li l-ilment tal-appellata ma kienx wieħed ġustifikat.

Id-deċiżjoni appellata

5. Fid-deċiżjoni appellata l-Arbitru kkonsidra dan li ġej rilevanti għall-appell odjern:

> ***"Jikkonsidra:***
>
> ***L-Arbitru jrid jiddeċiedi l-ilment b'referenza għal dak li, fil-fehma tiegħu, huwa ġust, ekwu u raġonevoli fiċ-ċirkostanzi partikolari u merti sostantivi tal-każ. (****fn. Kap. 555, Art. 19(3)(b))*

L-ilmentatriċi tgħid li hi ma kellhiex tħallas fees *u* charges *mill-Bank għall-*home loan *li ħadet mill-istess Bank. Tgħid li hi ma ġietx avżata li kienu japplikaw* Processing Fees, Commitment Fees u Legal Fees*.*

*Min-naħa tiegħu, il-Bank isostni li dawn il-*fees *kienu japplikaw għall kulħadd u huma parti mill-prassi bankarja li japplikaw, kif ukoll kienu msemmija fis-*Sanction Letter *li l-ilmentatriċi iffirmat u aċċettat.*

Il-Verżjoni tal-Ilmentatriċi

Fix-xhieda tagħha quddiem l-Arbitru, (fn. 2 A fol. 50 et seq) *l-ilmentatriċi tgħid li meta marret il-Bank fl-2010, hija marret biss biex tara jekk kinetx eliġibbli li tieħu* home loan*. Riedet tara jekk setgħetx taqleb il-*loan *mill-*HSBC *u tagħmel arranġament mal-*ex-partner *tagħha biex taqleb il-*loan *kollha fuqha.*

*Tgħid li hi għamlitha ċara mill-ewwel li ma kellhiex bżonn il-*loan *qabel tliet snin. Kellha bżonnha fl-2012, għax kieku tagħlaq il-*loan *mal-*HSBC *qabel, kienet ser teħel penali.*

Tgħid li l-impjegata tal-Bank ma semmitilhiex fees *jew* charges*. Ħadet il-*payslips *magħha u Leslie qaltilha li ser titkellem ma' ħaddiehor u tagħtiha risposta. Peress li għaddew ftit xhur, kellmet lill-*Manager *li jisimha Lorna.*

*Talbuha aktar dokumenti u ħadethomlhom. Tawha karta biex tiffirmaha sabiex jibgħatuha l-*Head Office *biex jaraw jekk tikkwalifikax għal-*loan*. Din il-karta ma tawhiliex biex taqraha. Hija ffirmatha u ma qalulhiex li japplikaw il-*fees*. Tawha biex tiffirma* Credit Agreement Form *u kien hemm li qalulha li kienu japplikaw il-*Processing Fees*.*

*Qalet ukoll li dan il-*Credit Agreement Form *il-Bank isejħulu s-*Sanction Letter*. Ħadet il-*loan *u s-*Sanction Letter *iffirmata dakinhar stess.*

'Ngħid li ffirmajt is-Sanction Letter għax qaltli li, anke jekk ma neħodhiex, se neħel il-€405 u, allura, għidt mortgage b'mortgage, nieħu din'. *(fn. 3 A fol. 51).*

*Finalment, il-*loan *ħaditha fl-2012 u bdiet tużaha fl-2012, u bdew jaqtgħulha €84.38 fix-xahar u staqsiehom x'inhuma dawn il-*fees*. Qalulha li kienu* Commitment Fees *għax kienet għadha ma bdietx tuża l-facilità; u dan għalkemm kienet diġà avżathom qabel li qabel tliet snin ma kinetx ser tuża l-faċilità. Lanqas meta ffirmat is-*Sanction Letter *ma qalulha bil-*Commitment Fees *u, peress li s-*Sanction Letter *lanqas biss tawhielha, ma setgħetx taqraha.*

*Hi ipprotestat għal dawn il-*fees *u:*

'Naf li f'xi żmien, ma nafx jekk hux qabel jew wara l-kuntratt, kienu kkreditawli s-somma fil-kont tieghi ta' €253 bħala parti minn dawn il-ħlasijiet u nippreċiża li dan kien parti minn dan l-ammont u qalu li kien qed ikopri l-ammont kollu.

Wara li tawni dan l-ammont għidtilhom li xorta ma kontx kuntenta. Dawn il-€253 tawhomli fi Frar 2012. U, imbagħad, ġejt injorata għat-talba biex nieħu l-kumplament.' *(fn. 4 A fol. 52)*

*Tgħid li hi għadha trid tieħu s-somma li qed titlob fl-ilment; il-*loan *ħaditha u qed tħallasha.*

*Tgħid li l-affarijiet saru kontra s-soltu għaliex tawha s-*Sanction Letter *qabel ma kellha l-konvenju u, għalhekk, ma kellhiex għalfejn tħallas il-*Commitment Fees*.*

*In kontro-eżami tgħid li mal-*HSBC *ma kellhiex* Processing Fees *u* Commitment Fees*, iżda kellha l-*Early Repayment Fee*.*

***L-Ilmentatriċi ppreżentat Affidavit ta' Missierha, Raymond Cardona** (fn. 5 A fol. 87-88)*

*Dan ikkonferma diversi fatti li qalet bintu u żied jgħid li hu kien għamilha ċara mal-Bank li bintu ma setgħetx tuża l-faċilità qabel l-2012 għax kienet tiġi ippenalizzata mill-*HSBC *li miegħu bintu kellha faċilità eżistenti.*

*Jgħid li d-dokumenti ma tawhomlhiex biex taqrahom, tant li hu insista biex taqrahom iżda l-*Manager *qaltilhom li kienet mgħaġġla għax riedet tmur il-*Head Office*. Jgħid li lil bintu ħadd ma qalilha li kien hemm* bank charges*.*

*Meta ingħataw is-*Sanction Letter *kien l-ewwel darba li semgħu bil-*Processing Fee *ta' €405. Jgħid li hu ipprotesta għaliex dawn il-*fees *qatt ma kienu ġew infurmati bihom. Il-*Manager *qaltilhom li setgħu imorru l-*BOV *fl-istess triq imma dawn il-*fees *anke hemm japplikaw. Jgħid li kellhom jiġu infurmati minn qabel dwar dawn il-*fees *u mhux wara.*

*Jgħid li ma ppermettulhomx jaqraw is-*Sanction Letter *u ingħatat lil bintu wara li ffirmatha.*

*Dakinhar li bintu ffirmat is-*Sanction Letter *ħadd ma semmielha fees.*

Il-Verżjoni tal-Provditur tas-Servizz:

*Għall-provditur tas-servizz xehdet **Lorna Vella Aquilina**, kemm bl-*affidavit *li ppreżentat (fn. 6 A fol. 92 et seq) kif ukoll in kontro-ezami (fn. 7 A* fol. *97* et seq)

*Qalet li hi daħlet fil-kwistjoni għaliex l-ilmentatriċi ilmentat magħha li l-*clerk *li kienet qed taqdiha kienet qed iddum sabiex tagħtiha risposta jekk il-Bank setax jagħtiha* home loan*.*

*Qaltilha ukoll li kellha bżonn dik ir-risposta biex tkun tista' tinnegozja mal-*ex boyfriend *tagħha għaliex xtaqet tieħu d-dar kollha hi u taqleb il-*loan *li kellha mal-*HSBC *kollha fuqha.*

*L-ilmentatriċi ġiet miltuba tibgħat xi dokumenti għaliex il-*Manager *ridithom biex tkun tista' tippreżentahom sabiex is-superjuri tagħha fil-*Head Office *jiddeċiedu jekk l-ilmentatriċi kinetx tikkwalifika għal* loan*.*

*Peress li l-ilmentatriċi kienet mgħaġġla għal risposta, infurmatha li jekk iġġibilha d-dokumenti malajr kienet ser tmexxilha l-proposta. Qaltilha li jekk iġġibilha d-dokumenti dakinhar stess filgħodu kienet ser teħodhomlha l-*Head Office*.*

*L-ilmentatriċi marret fl-aħħar ħin li l-*Manager *kienet sejra l-*Head Office *u xorta rnexxielha tieħu magħha l-*Proposal Form *u d-dokumenti dakinhar stess filgħodu.*

*Qalet lill-ilmentatriċi tiffirma l-*Application Form *li ma kienet timporta l-ebda* charge*.*

*Wara li x-xhud ippreżentat l-applikazzjoni, il-*Head Office *approva li toħroġ* loan *lill-ilmentatriċi. Ix-xhud ċemplet lill-ilmentatriċi personalment biex tinfurmaha dwar l-offerta tal-*loan *mill-Bank u l-ilmentatriċi kienet ser ittir bil-ferħ.*

*F'din l-istess telefonata qaltilha jekk kinetx trid li tipproċessalha l-*loan *u toħroġ is-*Sanction Letter *peress li din tiġi ippreparata l-*Head Office*, u l-ilmentatriċi qaltilha biex tmexxi. Ix-xhud spjegatilha li kien hemm* Processing Fee *u* fees *oħra relatati li kienet ser tispjegalha fid-dettall meta tmur il-Bank biex tieħu u tiffirma s-*Sanction Letter*.*

*Dan il-*meeting *sar is-Sibt ta' wara. Ix-xhud tiftakar li spjegatilha biċċa b'biċċa is-*Sanction Letter *inklużi l-*fees *u, fil-fatt, fuq l-istess* Sanction Letter *għamlet nota b'idha in konnessjoni mal-*Commitment Fee *peress li l-ilmentatriċi mill-ewwel kienet qaltilha li li ma kinetx ser tuża l-*loan *sa qabel Frar 2012, biex ma teħilx il-penali tal-*HSBC*. Hija niżżlet nota dwar dan sabiex tiddiskutiha mas-superjuri tagħha peress li l-klawsola dwar il-*Commitment Fee *kienet ċara. Is-superjuri tagħha wegħdu li jippruvaw jgħinu lill-ilmentatriċi u, fil-fatt, nofs il-*Commitment Fee *ingħatat lura lill-ilmentatriċi fi stadju ulterjuri.*

*Minkejja dawn il-*fees*, l-ilmentatriċi xorta riedet il-faċilità, u fl-ebda stadju ma rrifjutat l-offerta tal-Bank.*

*Skont il-prattika addottata, hi infurmat lill-ilmentatriċi biex din tara sew is-*Sanction Letter *u jekk taqbel tiffirmaha. L-ilmentatriċi ingħatat żewġ kopji tas-*Sanction Letter*, waħda biex teħodha u tiffirmaha u tirritornaha lill-Bank, u kopja oħra żżommha l-ilmentatriċi. Din hija prattika* standard *għaliex kopja minnhom trid tingħata lin-nutar sabiex ikun jista' jibda l-proċess u, finalment, jiġi ffirmat il-kuntratt tal-*loan.

F'dan il-każ, l-ilmentatriċi riedet tiffirma malajr għaliex riedet il-faċilità.

*L-ilmentatriċi tant kienet sodisfatta bil-*loan *li anke bdiet tintroduċi ħbieb tagħha mal-Bank li riedu jew jiftħu kont bankarju jew jieħdu xi faċilità ta' self.*

*In kontro-ezami, bażikament, ikkonfermat dak li xehdet fl-affidavit. Żiedet li meta l-ilmentatriċi kellmitha l-ewwel darba biex tara l-possibilità tal-*loan *ma ssemmiet l-ebda* fee *għaliex f'dak l-istadju ma kinux japplikaw* fees*. Anke jekk il-proposta kienet tiġi approvata, u hemmhekk tapplika l-*fee, *il-klijenta xorta setgħet tirrifjuta l-*loan *u ma kienet teħel l-ebda* fee*.*

*Meta l-ilmentatriċi marret il-Bank, wara li ġiet maħruġa u approvata s-*Sanction Letter *mill-*Head Office*, qaltilha bil-*fees *u fuq is-*Sanction Letter *kien hemm din il-*fee*. Meta ċemplitilha l-ewwel darba u l-klijenta qaltilha biex tmexxi, il-pass li jmiss kien li tapplikalha għas-*Sanction Letter *mill-*Head Office*.*

*Terġa' tikkonferma li meta kienet qed taqralha s-*Sanction Letter*, l-unika riserva li kellha l-klijenta kienet dwar il-*Commitment Fee*, tant li kienet għamlet nota fuq is-*Sanction Letter *dwar l-*Early Repayment Fee *li l-ilmentatriċi kien ikollha tħallas lill-HSBC jekk tittermina l-*loan *qabel iż-żmien. Kieku kien hemm aktar* issues *dwar il-*fees *kienet tagħmel nota tagħhom fuq is-*Sanction Letter*.*

*Kienet għamlet nota dwar il-*Commitment Fee *biex tara kif il-Bank seta' jgħinha dwarha. Safejn taf hi, l-Bank kien naqqsilha l-*Commitment Fee *bin-nofs.*

*Kieku l-ilmentatriċi għażlet li ma tieħux il-*loan *ma kinetx tħallas il-*Processing Fee*; u tiċħad li qalet lill-ilmentatriċi li anke jekk ma tieħux il-*loan *kienet tapplika l-*Processing Fee*.*

Konsiderazzjonijiet Oħra u Konklużjoni

L-ilmentatriċi tgħid li lilha qatt ma qalulha dwar charges *u* fees*, u kien wara li ffirmat is-*Sanction Letter *li qalulha dwarhom. Tgħid ukoll li lanqas is-*Sanction Letter *qatt ma qrawhielha u qalulha biex tiffirmaha mingħajr ma jagħtuha ċans taqraha.*

*L-Arbitru għandu r-riservi tiegħu dwar dan għaliex jidher ċar li fuq is-*Sanction Letter *(fn. A* fol. *32) hemm imniżżel mill-*Manager *tal-*Branch *ta' San Ġwann nota bl-idejn li turi li l-unika riserva li kellha l-ilmentatriċi kienet dwar il-*Commitment Fee*, liema fee ġiet, eventwalment, imnaqqsa sostanzjalment.*

*Għalhekk, huwa aktar verosimili li kif xehdet il-*Manager*, hi bdiet taqrahielha biċċa biċċa u kien għalhekk li saret nota dwar il-*Commitment Fee*. Jidher verosimili wkoll li l-ilmentatriċi ma kellha l-ebda riserva dwar* charges *u* fees *oħrajn għaliex, bħalma uriet riservi għall-*Commitment Fee*, kienet turi riservi dwar dawn ukoll.*

*Ġaladarba l-ilmentatriċi riedet il-*home loan *biex tieħu d-dar waħeda, jidher li dak il-ħin ma kellhiex oġġezzjoni għall-*Processing Fee *u l-*Legal Fees*. Kif xehdet ir-rappreżentanta tal-Bank, l-ilmentatriċi setgħet tirrifjuta l-offerta tal-*loan *u, f'dak il-każ, l-ilmentatriċi ma kienet tħallas l-ebda* fee*.*

*Imma huwa ovvju li l-ilmentatriċi riedet il-*loan *u, kif hija l-prattika* standard*, il-Bank jiċċargja l-*Processing Fee *għaliex il-Bank irid jiġbor l-ispejjeż tiegħu minn x'imkien. Huwa mistenni li min jingħata servizz iħallas għalih. L-istess japplika għal-*Legal Fees *li huma xi ħaġa stabbilita li addottaw il-banek kollha. Anke kieku l-ilmentatriċi irrifjutat l-offerta tal-Bank u marret għand bank ieħor, xorta waħda riedet tħallas kemm il-*Processing Fee *u kemm il-*Legal Fees *għaliex din hija prattika bankarja stabbilita li tapplika għal kull min jitlob faċilità bankarja.*

*Tant l-ilmentatriċi kienet sodisfatta bis-servizz li kienet ingħatat illi, skont il-*Manager *tal-Bank, bdiet tirreferilhom ħbieb tagħha biex jużaw is-servizzi tal-Bank. Dan mhu bl-ebda mod miċħud mill-ilmentatriċi.*

*Dwar il-*Commitment Fee *l-istorja hi ftit differenti. Il-Bank stess jammetti li l-ilmentatriċi mill-ewwel qaltilhom li hi setgħet tibda tuża l-facilità biss minn Frar 2012. Għalhekk, l-Arbitru ma jifhimx għaliex fis-*Sanction Letter *ġiet imniżżla d-*drawdown date *għall-31 t'Awwissu 2011, u jekk l-ilmentatriċi ma tieħux il-faċilità f'dik id-data, tibda tapplika l-*Commitment Fee*.*

*Filwaqt li l-Arbitru jifhem li tista' tapplika l-*Commitment Fee *f'xi każi, fil-każ odjern, il-Bank kien avżat minn qabel (kif anke ammess mill-istess Manager tal-Bank) li l-ilmentatriċi ma setgħetx tuża l-faċilità qabel Frar 2012.*

*Għalhekk, l-Arbitru jħoss li la hu ġust, la ekwu u lanqas raġonevoli li l-Bank jimponi din il-kundizzjoni fis-*Sanction Letter*. L-ilmentatriċi kompliet toġġezzjona għal din il-*fee *anke waqt il-qari tas-*Sanction Letter*, tant li l-*Manager *għamlet nota li l-ilmentatriċi kienet ser teħel l-*Early Repayment Fee *mill-*HSBC *jekk tieħu l-faċilità*

*tagħhom qabel ma jgħaddi ż-żmien indikat mill-ilmentatriċi. L-impożizzjoni ta' din il-*fee ***fiċ-ċirkostanzi partikolari ta' dan il-każ*** *ma kellhiex issir.*

Għal dawn ir-raġunijiet, l-Arbitru qed jilqa' l-ilment in parte *u, filwaqt li jiddeċiedi li l-*Processing Fees *u l-*Legal Fees *kienu ġusti u skont prattika bankarja aċċettata,* ***fiċ-ċirkostanzi partikolari ta' dan il-każ****, il-*Commitment Fee *ma kinetx ġusta, ekwa u raġonevoli.*

L-ilmentatriċi ġiet mitluba tħallas €506.28 bħala Commitment Fee *iżda minnhom il-Bank naqqsilha s-somma ta' €253.14. Għalhekk, baqalha tieħu s-somma ta' €253.14."*

L-Appell

6. Is-soċjetà appellanta ħasset ruħha aggravata bid-deċiżjoni tal-Arbitru u intavolat appell quddiem din il-Qorti fit-2 ta' Lulju, 2019 fejn talbet għar-riforma ta' dik id-deċiżjoni appellata billi:

"... tiċħad it-talbiet tal-appellata kollha u tilqa' l-eċċezzjonijiet kollha tal-Bank appellant, ċioé oltre *li tikkonferma d-deċiżjoni tal-Onorabbli Arbitru fejn ċaħad it-talbiet tal-attriċi a rigward il-*processing fees *u* l-legal fees *din l-Onorabbli Qorti għandha tiċħad t-talbiet tal-appellata li jirrigwardaw r-rifużjoni tal-*commitment fee, *u dan ai termini tal-provvedimenti u modalitajiet kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha xierqa u opportuni fiċ-ċirkostanzi tal-każ;*

Bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-appellata."

Is-soċjetà appellanta tgħid li l-aggravju prinċipali tagħha huwa fir-rigward tad-deċżjoni tal-Arbitru li hija għandha tirrifondi lill-appellata l-*commitment fee*.

7. L-appellata għażlet li ma tweġibx.

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

8. Din il-Qorti ser tgħaddi sabiex tikkunsidra l-aggravju ewlieni tas-soċjetà appellanta, u dan fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet magħmula mill-Arbitru fid-deċiżjoni appellata.

9. Is-soċjetà appellanta filwaqt li tgħid li l-aggravju prinċipali tagħha huwa fir-rigward tad-deċiżjoni tal-Arbitru li għandha tiġi rifuża l-*commitment fee,* tiddikjara li hija taqbel ma' dik il-parti tad-deċiżjoni fejn l-Arbitru ddeċieda li l-*processing fees* u l-*legal fees* m'għandhomx jiġu rifużi. Tissottometti li jidher li l-Arbitru għamel apprezzament żbaljat tal-provi fir-rigward tal-iskop u tar-raġuni għaliex il-bank huwa kostrett li jiffissa l-*commitment fee.* Għalhekk hija tispjega li din hija intiża li tiġi applikata fejn il-klijent jonqos li jagħmel użu mill-faċilità ta' self mogħtija lilu mis-soċjetà appellanta fiż-żmien preskritt fis-*sanction letter.* Is-soċjetà appellanta tirrileva li fil-każ odjern l-appellata kienet għamlet użu mill-faċilità diversi xhur wara li l-istess soċjetà appellanta kienet obbligat ruħha fir-rigward tagħha. Is-soċjetà appellanta tkompli billi tgħid li hija min-naħa tagħha tkun poġġiet il-flus għad-dispożizzjoni tal-klijent, u għalhekk dawn il-flus ikunu reqdin u ma jkunux jistgħu jiġu utilizzati minnha. Tgħid li din kienet ir-raġuni għaliex hija imponiet l-*commitment fee* relattiva, u dan kif jagħmlu banek oħra f'każijiet simili skont prassi bankarja. Tirrileva li għalhekk kif jimplika l-istess terminu, il-*commitment fee* hija forma ta' garanzija li l-klijent tassew kien ser jużufruwixxi ruħu mill-faċilità mogħtija, partikolarment kif kien il-każ odjern, fejn ikun hemm nuqqas ta' ċertezza dwar meta l-klijent ikun ser jagħmel użu mill-flus, jew fejn ikun hemm inċertezza dwar meta ser isir il-kuntratt ta' bejgħ relattiv, jew meta tkun ser tinbena l-

proprjetà. Is-soċjetà appellanta sostniet li l-Arbitru naqas milli japprezza li l-banek ikollhom *budget* għas-self u li meta bank jikkommetti ruħu li jsellef lill-klijent, dan ikun ser itellef lill-bank milli jsellef dak l-ammont lil ħaddiehor, filwaqt li l-bank ikun qed jitlef il-qligħ għaliex ma jkunux jistgħu jiddekorru mgħaxijiet. Is-soċjetà appellanta tgħid li l-*commitment fee* tkun qiegħda sservi wkoll ta' kumpens f'każ li l-klijent jerġa' jibdilu fir-rigward tas-self. Għalhekk in-nuqqas ta' apprezzament ta' din il-prassi min-naħa tal-Arbitru kienet ser twassal għal preċedent inġust u perikoluż. Konsegwenza ta' dan l-ebda bank ma kien ser jasal sabiex jobbliga ruħu li jsellef u li joħroġ *sanction letters* meta l-proprjetà ma tkunx għadha nbniet u fejn ma jkunx hemm ċertezza dwar il-bejgħ, jew f'każijiet simili għal dak odjern fejn il-klijent ikun irid *sanction letter* biex jinnegozja akkwist, fejn in-negozjati setgħu saħansitra jieħdu diversi xhur u snin bħal f'każijiet ta' separazzjoni personali. Mingħajr preġudizzju għal dan kollu, is-soċjetà appellanta tirrileva wkoll li l-Arbitru naqas li jieħu konsiderazzjoni tal-ftehim bejn il-partijiet. Wara li ġie approvat is-self u l-partijiet qablu dwar il-kundizzjonijiet tiegħu, kienet inħarġet is-*sanction* letter li sussegwentement ġiet iffirmata mill-partijiet wara li ġiet spjegata lill-appellata. Is-soċjetà appellata tikkontendi li b'hekk ir-relazzjoni ta' bejn il-partijiet kienet ġiet regolata permezz ta' dik is-*sanction letter,* u ġaladarba l-appellata kienet iffirmat, għandu jitqies li hija qablet mal-kontenut tal-istess *sanction letter* u anki rigward il-ħlas tal-*commitment fee.* Is-soċjetà appellanta tirrileva li l-Arbitru stess għaraf li din is-*sanction letter* ġiet spjegata sew lill-appellata, tant hu hekk Lorna Vella Aquilina kienet ħadet notament li l-appellata ma xtaqitx tħallas il-*commitment fee* għaliex ma riditx tagħmel użu mill-ewwel tal-faċilità ta' self. L-istess Lorna Vella Aquilina kienet qalet lill-

appellata mingħajr ma tatha garanzija, li hija kienet ser tipprova tnaqqas il-*commitment fee* bl-awtorizazzjoni tas-superjuri tagħha, imma minflok stenniet għal risposta, l-appellata kienet qabdet u ffirmat is-*sanction letter* kif kienet. Is-soċjetà appellanta tinsisti li ċertament l-appellata ma setgħetx titqies li qabdet u ffirmat is-*sanction letter* mingħajr m'għamlet żgur jekk il-*commitment fee* kinitx ser tapplika fil-konfront tagħha. Dan kienet qiegħda tgħidu tenut kont tal-fatt li l-appellata kienet bniedma kawta u konsapevoli sew tal-*fees* tal-banek, tant hu hekk li hija baqgħet tittrattjeni milli tiffirma l-kuntratt tal-akkwist tal-proprjetà inkwistjoni sabiex tevita tħallas *l-early repayment fee* tal-HSBC. Is-soċjetà appellanta tirrileva li l-appellata ma kellha l-ebda kwistjonijiet oħra fir-rigward tal-kontenut tal-istess *sanction letter,* u kien ġie ffirmat il-kuntratt finali fejn l-istess soċjetà appellanta kienet onorat l-obbligi tagħha, filwaqt li l-appellata kienet qiegħda tonqos li tagħmel depożitu tal-paga tagħha skont l-imsemmija *sanction letter,* u minflok hija qiegħda tiddepożita ammont ekwivalenti għal dik il-paga. Dan, tgħid is-soċjetà appellanta, juri kemm l-appellata hija familjari mal-irqaqat tas-*sanction letter*. Is-soċjetà appellanta tgħid li llum seba' snin wara, l-appellata għadha klijenta tagħha u kienet qiegħda tħallas lura l-ammont misluf. Is-soċjetà appellanta tagħlaq billi tikkontendi li hawn għandu japplika l-prinċipju *pacta sunt servanda* fil-konfront tal-appellata li kienet ingħatat skont ta' 50% fuq il-*commitment fee* inkwistjoni wara li hija kienet iffirmat is-*sanction letter*.

10. Il-Qorti mill-ewwel tgħid li hija qiegħda tikkonsidra l-każ odjern bħala malintiż bejn il-partijiet, li sfortunatament snin wara sab ruħu quddiem din il-Qorti. Għalhekk tgħid ukoll li f'dan l-isfond id-deċiżjoni tal-Arbitru mhijiex

qiegħda tqiesha bħala waħda ġusta. Wara li qies il-verżjonijiet tal-partijiet skont il-provi li huma kienu ressqu, l-Arbitru jissottometti li huwa kellu r-riżervi tiegħu dwar li qalet l-appellata li s-*sanction letter*[2] ma kinitx inqratilha, għaliex fuq l-istess *sanction letter* kien hemm saħansitra notament miktuba bl-idejn tal-*Manager* tal-*Branch* ta' San Ġwann, li l-appellata kellha riżerva dwar il-*commitment fee,* li aktar tard kienet ġiet imnaqqsa bin-nofs. Iżda filwaqt li l-Arbitru ddeċieda li l-*processing fee* u l-*legal fees* kellhom jitħallsu għaliex dawn kienu skont prattika bankarja applikabbli fil-konfront ta' kull klijent li jitlob faċilità bankarja, huwa ma kienx tal-istess fehema fir-rigward tal-*commitment fee.* L-Arbitru jirrileva li s-soċjetà appellanta stess ammettiet li l-appellata kienet avżat mill-ewwel, kif ammettiet ukoll il-*Manager,* li hija kienet ser tibda tagħmel użu mill-faċilità tas-self aktar tard fi Frar 2012. Għal din ir-raġuni l-Arbitru ddeċieda li la kien ġust u lanqas raġonevoli li s-soċjetà appellanta timponi l-kundizzjoni tal-applikabbilità tal-*commitment fee* fis-*sanction letter.* L-Arbitru jirrileva li l-appellata baqgħet toġġezzjona għal din il-kundizzjoni anki waqt il-qari tas-*sanction letter,* tant hu hekk li l-*Manager* għamlet nota fuqha li l-appellata kienet ser teħel *l-early repayment fee* mill-HSBC jekk hija tagħmel użu mill-faċilità ta' self approvata mis-soċjetà appellanta, qabel ma jiddekorri ż-żmien li hija kienet indikat. B'hekk l-Arbitru ddeċieda li l-*commitment fee* ma kellhiex tiġi imposta.

11. Il-Qorti ma tikkondividix din il-fehma. Tqis u taċċetta dak li qiegħda tissottometti s-soċjetà appellanta li l-*commitment fee* kienet tagħmel parti mill-proċedura regolari meta tinħareġ *sanction letter* lill-klijent, u għalhekk ma

[2] *A fol.* 32.

kinitx intiża għall-każ partikolari tal-appellata. Fir-rikors tal-appell tagħha, is-soċjetà appellanta tagħti diversi raġunijiet għaliex hija kienet timponi kundizzjoni dwar id-data tad-*drawdown* skont il-prassi bankarja kurrenti, u l-Qorti tqis li huma kollha raġunijiet validi ferm li ma jagħtux lok sabiex il-kundizzjoni titħassar faċilment fid-dawl tal-eżiġenzi ta' xi klijent partikolari. Kien proprju għalhekk li l-*Manager* tal-*Branch* kienet obbligata li tressaq l-ilment tal-appellata quddiem is-superjuri tagħha, fejn is-soċjetà appellanta ddeċidiet li taġevola lill-appellata billi ħadet inkonsiderazzjoni l-każ partikolari tagħha u naqqset il-*commitment fee* bin-nofs[3], skont kif xehdet ukoll l-appellata.

12. Imma skont l-Arbitru il-*commitment fee* ma kellhiex tapplika ġaladarba kien irriżulta li s-soċjetà appellanta kienet ġiet mgħarrfa mill-appellata li hija ma setgħetx tagħmel użu mill-faċilità ta' self qabel Frar 2012. Il-Qorti tagħraf li s-soċjetà appellanta kellha l-kundizzjonijiet tagħha fir-rigward tal-għoti ta' din il-faċilità, u ġaladarba rriżulta lill-Arbitru li s-*sanction letter* kienet inqrat lill-appellata mill-*Manager "bicca b'bicca"*, l-appellata kellha l-għażla kif tispjega l-imsemmija *Manager* li *"...anke jekk il-proposta tiġi approvata – u hemmhekk tapplika l-*fee *– il-klijenta setgħet tirrifjuta u ma taċċettax il-*loan*",* jew tirritjeni l-Qorti, kellha l-fakoltà li tagħmel l-applikazzjoni tagħha mill-ġdid aktar tard viċin id-data meta kien ser jispiċċa l-effett tal-kundizzjoni tal-HSBC. Meħud dan kollu inkonsiderazzjoni, il-Qorti tirrileva li meta mbagħad s-soċjetà appellanta naqset il-*commitment fee* bin-nofs, ma jistax jingħad li hija kienet inġusta mal-

[3] Ara xhieda in kontroeżami ta' Lorna Vella Aquilina, seduta tat-18.09.18, *a fol.* 97 sa 99.

appellata, għaliex wara kollox hija kienet tat widen lill-ilment tagħha u anki ħadet inkonsiderazzjoni l-eżiġenzi tagħha.

13. Għaldaqstant il-Qorti ssib l-aggravju tas-soċjetà appellanta ġustifikat u tilqgħu.

Decide

Għar-raġunijiet premessi, il-Qorti tiddeċiedi dwar l-appell tas-soċjetà appellanta billi tilqgħu, filwaqt li tirriforma d-deċiżjoni appellata fejn l-Arbitru laqa' t-talba tal-appellata għal rifużjoni tal-*commitment fee,* billi tiċħad it-talbiet kollha tal-appellata, u tilqa' l-eċċezzjonijiet kollha tas-soċjetà appellanta.

L-ispejjeż taż-żewġ istanzi għandhom ikunu a karigu tal-appellata.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur