QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
PRESIDENT

ONOR. IMĦALLEF TONIO MALLIA

ONOR. IMĦALLEF ANTHONY ELLUL

Seduta ta' nhar il-Ħamis, 17 ta' Marzu, 2022.

Numru 5

Rikors numru 844/2021/1 MCH

Fl-atti tal-mandat ta' qbid eżekuttiv ta' proprjetà immobbli
numru 46/2020

Desmond Mizzi

v.

Mizzi Group Limited

1. Dan huwa appell tas-soċjetajiet *Mizzi Group Limited* u *Unitrade Limited* ["*Mizzi Group*" u "*Unitrade*" rispettivament, flimkien "l-appellanti"] minn dikriet mogħti mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fit-23 ta' Settembru 2021 li ċaħad talba tal-appellanti magħmula fit-11 ta' Mejju 2021 b'rikors taħt l-art. 281 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili biex jitħassar mandat ta' qbid esekuttiv ta' immobbli tas-soċjetà debitriċi *Mizzi Group*. Il-fatti relevanti huma dawn:

2. B'rikors tad-19 ta' Novembru 2020 Desmond Mizzi ["l-eżekutant"] talab il-ħruġ ta' mandat ta' qbid eżekuttiv fuq proprjetà immobbli ta' *Mizzi Group* u bejgħ *sub hasta* tal-istess proprjetà biex hekk jeżegwixxi titolu ġej minn kuntratt ta' għarfien ta' dejn pubblikat fil-25 ta' Ġunju 2008 fl-atti ta' nutar pubbliku. Bis-saħħa ta' dak il-kuntratt *Mizzi Group* għarfet li hija debitriċi ta' *HSBC Bank Malta p.l.c.* ["*HSBC*"]. L-eżekutant ħallas parti minn dak id-dejn lil *HSBC* u b'att pubbliku tat-18 ta' Mejju 2010 ġie surrogat fid-drittijiet ta' *HSBC*, u għalhekk bir-rikors tad-19 ta' Novembru 2020 talab il-ħruġ tal-mandat sabiex jeżegwixxi t-titolu tiegħu ġej minn dawn il-kuntratti.

3. B'dikriet tal-1 ta' Diċembru 2020 l-ewwel qorti laqgħet it-talba u ordnat li l-bejgħ isir taħt l-awtorità tagħha fit-13 ta' Mejju 2021.

4. B'rikors tal-11 ta' Mejju 2021, magħmul taħt l-art. 281 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili, l-appellanti talbu t-tħassir tal-mandat ta' qbid. Bid-dikriet tat-23 ta' Settembru 2021 l-ewwel qorti ċaħdet it-talba għal raġunijiet li fissrithom hekk:

> »Ir-rikorrenti qed jissottometti illi:
>
> »1. it-titolu esekuttiv li fuqu sar il-mandat, *cioè* l-att pubbliku tal-25 ta' Ġunju 2008, mhux dejn li għalaq kif irid l-artikolu 253(*b*) tal-Kap. 12;
>
> »2. anki jekk dan il-kuntratt jitqies bħala titolu eżekuttiv, ma ġiex reż eżekwibbli min Desmond Mizzi b'ittra uffiċjali *ai termini* tal-artikolu 256(2) tal-Kap. 12 notifikata lid-debitur;
>
> »3. meta Desmond Mizzi ħallas lil bank *HSBC* id-debitu dovut minn *Mizzi Group Limited*, hu kien ħallas dejn li kien obbliga ruħu li jħallas personalment fil-konfront ta' *Mizzi Group* u b'hekk id-debitu ġie estint;
>
> »4. ir-rikors li permezz tiegħu ġie spedit il-mandat eżekuttiv hu nieqes mir-rekwiżiti talartikolu 305 *cioè* l-provenjenza u l-piż fuq il-proprjetà mertu tat-talba. *Inoltre* naqas li jsemmi li l-istess proprjetà hi ġestita u amministrata mir-rikorrenti skont ftehim tal-2005 li Desmond Mizzi kien jagħmel parti minnu li partijiet mill-binja hi mikrija lil terzi.
>
> »L-ewwel lanjanza ma għandhiex mis-sewwa. Il-kuntratt ta' kostit-uzzjoni ta' debitu tal-25 ta' Ġunju 2008 hu fih innifsu ammissjoni ta' debitu ċert, likwidu li kien dovut sa mid-data tal-iffirmar ta' tali kuntratt.

Ir-rikorrenti ma jispjegax fejn dan il-kuntratt juri li d-dejn ma kienx għalaq u l-fatt wahdu li l-kreditur seta' ma mexxiex mill-ewwel għal eżekuzzjoni tat-titolu u dan b'dilazzjoni għal pagament tas-somma kollha b'sena mid-data tal-kuntratt jew addirittura aċċetta xi ħlasijiet akkont ma jxekkilx mill-effetti eżekuttivi tal-kuntratt la darba ma sar ebda ftehim ulterjuri li neħħa l-effetti tal-kuntratt ta' kostituzzjoni ta' debitu.

»Ir-raba' lanjanza hi ġustifikata fis-sens illi jekk hemm kirjiet *in vigore* dan għandu jinġieb a konjizzjoni tal-perit tekniku li għamel valutazzjoni tal-fond skont l-artikolu 310 tal-Kap. 12. Għalhekk il-kreditur għandu jirrileva dawn il-fatti jekk a konoxxenza tiegħu u jispetta aktar lid-debitur illi jieħu interess fil-proprjetà tiegħu li jġib dawn il-fatti a konjizzjoni tal-periti. L-artikolu 305 imsemmi mir-rikorrenti mhux rilevanti daqs l-artikolu 310 u f'kull każ ma jġib ebda nullità iżda *se mai* ordni tal-qorti biex issir aġġunta fir-rapport tal-perit dwar dawn il-kirjiet. L-investiment li alludew għalih ir-rikorrenti biex saru l-kirijiet ma humiex pertinenti għal finijiet tal-valutazzjoni tal-proprjetà u l-mertu tas-*sub hasta*. In kwantu għal provenjenza u piżiijiet dawn għandhom joħorġu mir-riċerki esebiti fil-proċeduri li f'kull każ jekk hemm xi piżijiet li mhux indikati u huma a konoxxenza tad-debitur għandu kull opportunità li jirrilevahom lill-qorti fl-interess tiegħu stess.

»It-tieni aggravju ma fihx mertu f'dawn il-proċeduri billi t-titolu eżekuttiv oriġina mill-kuntratt ta' kostituzzjoni ta' debitu tal-25 ta' Ġunju 2008 fejn *Mizzi Group Limited* ikkostitwiet ruħha debitriċi ta' *HSBC* fl-ammont hemm indikat, liema debitu ġie reż eżegwibbli b'ittra uffiċjali mill-kreditur *HSBC* fis-27 ta' Awwissu 2009 *ai termini* tal-artikolu 256(2) tal-Kap. 12. Desmond Mizzi ġie surrogat fid-drittijiet ta' *HSBC* permezz ta' kuntratt ta' pagament b'surroga datat 18 ta' Mejju 2010 u b'hekk daħal fiż-żarbun tal-kreditur eżekutant u l-effetti tat-titolu eżekuttiv reż eżegwibbli fil-konfront tad-debitur baqgħu jseħħu fil-persuna tal-kreditur kif surrogat.

»Il-qorti ma taqbilx mas-sottomissjoni orali li saret mid-difensur tar-rikorrenti li dan kien kuntratt ta' ċessjoni ta' drittijiet li allura kien jinneċessita li l-kreditur il-ġdid iġib iċ-ċessjoni a konjizzjoni tad-debitur. Il-kuntratt innifsu jqis il-ftehim bħala ħlas b'surroga li għalhekk ikompli fejn ħalla l-kreditur oriġinali biż-żieda tal-kreditur il-ġdid għal dak li ħallas fil-konfront tad-debitur. F'dan il-każ ma hemmx assenjazzjoni jew bejgħ ta' kreditu iżda ħlas li hu soġġett għal provvedimenti differenti tal-liġi.

»It-tielet aggravju ma hu sorrett minn ebda prova u l-kuntratt tat-18 ta' Mejju 2010, *cioè* l-ħlas b'surroga mkien ma jgħid li l-ħlas li sar minn Desmond Mizzi kien qed isir f'isem id-debitur *Mizzi Group*. Kull kwistjoni li jista' hemm bejn Desmond Mizzi u *Mizzi Group* jew terzi mhux mertu ta' dawn l-atti fejn il-qorti tistrieħ biss fuq it-titolu eżekuttiv u jekk hemmx kwistjonijiet proċedurali li jżommu milli tingħata eżekuttività tat-titolu vantat.

»B'referenza għall-eċċezzjoni tal-interess ġuridiku tar-rikorrenti f'dawn il-proċeduri, ir-rikorrenti wera li hu qed jaġixxi personalment u għal-kemm ma għandux ir-rappreżentanza ta' *Mizzi Group* però hu direttur u sid benefiċjarju ta' ħamsin fil-mija tal-ishma, u hu s-sid benefiċjaru ta' *Unitrade Limited*, azzjonista ta' ħamsin fil-mija tal-ishma ta' *Mizzi Group*. Il-qorti tqis li l-artikolu 281 issemmi 'kull persuna oħra inter-

essata'. Għalkemm strettament hi l-kumpannija *Mizzi Group* is-suġġett debitur tas-*sub hasta*, ir-rikorrenti fil-vesti tiegħu ta' sid benefiċjarju fis-soċjetà għandu interess li jistieden lill-qorti tikkunsidra lmenti li jistgħu jwaqqfu *sub hasta* milli tissokta għal raġunijiet validi fil-liġi li jemanu strettament mir-rimedju provdut fl-artikolu 281 tal-Kap. 12 *cioè* s-siwi tal-mandat innifsu u mhux it-titolu eżekuttiv li wassal għall-ħruġ tal-mandat. Dak li jolqot ħażin lill-kumpannija ser ultimament jolqot lilu wkoll. Għallhekk l-eċċezzjoni ta' Desmond Mizzi ma tistax tintlaqa'.

»Għal dawn ir-raġunijiet il-qorti tiċħad it-talba ta' Joseph Mizzi *pro et noe* għat-tħassir tal-mandat ta' qbid eżekuttiv 46/2020, bl-ispejjeż kontrih.«

5. *Unitrade* u *Mizzi Group* appellaw b'rikors tad-29 ta' Settembru 2021 li għalih wieġbu l-eżekutant fil-11 ta' Ottubru 2021 u *HSBC* fit-18 ta' Ottubru 2021.

6. Fl-ewwel aggravju l-appellanti jgħidu li d-dejn li dwaru nħareġ l-att eżekuttiv ma kienx dejn li għalaq. Ifissru l-aggravju hekk:

»Fl-ewwel lok l-ewwel qorti kienet fattwalment u legalment żbaljata meta ċaħdet l-ewwel lanjanza tal-appellanti u meta kkunsidrat illi "il-kuntratt ta' kostituzzjoni ta' debitu tal-25 ta' Ġunju 2008 hu fih innisfu ammissjoni ta' debitu ċert, likwidu u li kien dovut sa mid-data tal-iffirmar ta' tali kuntratt" minkejja illi l-kuntratt innifsu … jipprovdi illi "*The bank reserves unto itself the right to lay down such conditions as it considers necessary for the repayment of the debt over a period … … …*".

»Infatti l-kuntratt li abbażi tiegħu Desmond Mizzi talab il-ħruġ tal-mandat eżekuttiv ma huwiex kuntratt dwar dejn li għalaq jew ta' dejn li kif ġie indikat skorrettement mill-ewwel qorti "kien dovut sa mid-data tal-iffirmar ta' tali kuntratt". Il-kuntratt, testwalment, jipprovdi li l-pagament kellu jsir "*over a period*".

»Dwar dan hemm ġurisprudenza kostanti u konsistenti. Riferenza partikolari ssir għal digriet tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċiviii tal-14 ta' Mejju 2010 fir-rikors numru 4/10 fl-ismijiet <u>"Av. Edward Debono *noe v.* Oliver Agius *et*</u> fejn il-qorti korrettement ikkunsidrat hekk:-

> »"It-titolu vantat mill-kreditur huwa kuntratt riċevut minn nutar pubbliku ta' Malta, li kif jingħad fl-artikolu 253(*b*) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili huwa titolu eżekuttiv biss dwar dejn ċert, likwidu u li għalaq. Dak li fil-fehma tal-kreditur jagħmel id-dejn 'li għalaq' huwa nuqqas tad-debituri li jħarsu xi pattiiiet tal-kuntratt. Dan in-nuqqas jitqies bħala *event of default* skont il-ftehim u bis-saħħa tiegħu l-kredituri jitilfu l-benefiċċju tat-terminu. Jekk seħħx iew le dan in-nuqqas min-naħa tad-debituri ma joħroġx mill-kuntratt innifsu u għalhekk ma jistax jingħad mill-qari tal-kuntratt u tal-iskedi mehmuża miegħu illi l-kuntratt huwa dwar dejn li għalaq."

> »Apparti li l-ewwel qorti kienet żbaljata fattwalment li tqis li d-dejn kuntrattat kien wieħed li għalaq dakinhar li ġie ffirmat l-istess kuntratt, fil-każ in kwistjoni l-kuntratt *de quo* stess jipprovdi għal eventwalità fejn "*the debtor defaults from its payment obligation*". Minn imkien ma jirriżulta mill-atti li kien hemm xi *event of default.*«

7. Effettivament l-appellanti jgħidu illi ma hemmx titolu eżekuttiv li bis-saħħa tiegħu setgħu jinħarġu atti eżekuttivi għax id-dejn, għalkemm magħruf f'att pubbliku, ma huwiex wieħed "li għalaq".

8. Il-partijiet l-oħra jistrieħu fuq patt fil-kuntratt ta' għarfien ta' dejn li jgħid hekk:

> »The Bank reserves unto itself the right to lay down such conditions as it considers necessary for the repayment of the debt over a period, which conditions have been notified in writing to the Debtor and/or Surety and are being attached herewith as document letter 'A' and form an integral part hereof, subject to the overriding condition that the outstanding balance of debt and interest thereon shall be repayable on demand, a simple request in writing to be deemed good and sufficient notice for the Debtor and/or Surety to implement their engagements forthwith in the case that the Debtor and/or the Surety default from the payment obligation.«

9. Naturalment dan ma jfissirx u ma jistax ifisser li l-bank jista' arbitrarjament u kapriċċożament jiddeċiedi meta jfettillu illi d-dejn għandu jitħallas minnufih jekk id-debitur ikun qiegħed iħares il-pattijiet l-oħra tal-ftehim, għax dejjem hemm l-obbligu fuq kull parti fuq kuntratt li timxi *in bona fide*, aktar u aktar meta dik il-parti jkollha setgħa timponi kondizzjonijiet *leonini* għax għandha aktar saħħa. Fil-fatt il-patt stess igħid illi s-setgħa tal-bank li jitlob ħlas minnufih tiskatta jekk "*the debtor and/or the surety default from the payment obligation*".

10. Mill-atti jirriżulta iżda illi l-ħlasijiet li kellhom isiru kif imfisser fl-iskeda mehmuża mal-kuntratt ma sarux. Mal-kuntratt ta' għarfien ta' dejn tal-25 ta' Ġunju 2008 kienet mehmuża ittra tad-19 ta' Frar 2008 li tgħid *inter alia*

illi "*the bank agrees to allow the companies up to 30th June 2009 for the full repayment of the outstanding debt*". Hekk kif dik id-data għaddiet bla ma sar il-ħlas il-bank kien ġustifikat li jinqeda bil-jedd li jitlob il-ħlas minnufih, u dan il-jedd tal-bank għadda lill-eżekutant bis-saħħa tas-surroga. Kontra dak li jgħidu l-appellanti, għalhekk, id-dejn huwa wieħed li għalaq.

11. Dan l-aggravju huwa għalhekk miċħud.

12. Fit-tieni aggravju l-appellanti jgħidu illi dak li seħħ bis-saħħa tal-kuntratt tat-18 ta' Mejju 2010 bejn *HSBC* u l-eżekutant kien ċessjoni ta' drittijiet u mhux ħlas b'surroga. L-aggravju ġie mfisser hekk:

> »Fit-tieni lok, l-ewwel qorti kienet ukoll żbaljata meta kkunsidrat illi l-eżekutant Desmond Mizzi għandu jedd jitlob il-ħruġ ta' mandat eżekuttiv peress li "l-kuntratt innifsu jqis il-ftehim bħala ħlas b'surroga li għalhekk ikompli fejn ħalla l-kreditur oriġinali biż-żieda tal-kreditur il-ġdid għal dak li ħallas fil-konfront tad-debitur".
>
> »Din il-kunsiderazzjoni tal-qorti hija konsiderazzjoni żbaljata għad illi [*recte*, għax] l-ħlas b'surroga, għalkemm istitut, huwa wieħed distint minn dak taċ-ċessjoni tal-kreditu billi fil-każ tal-ħlas b'surroga l-obbligazzjoni ta' ħlas versu l-kreditur (fil-kaz *in specie* il-bank *HSBC*) tiġi estinta permezz tal-ħlas, fil-każ taċ-ċessjoni tal-kreditu l-obbligazzjoni tal-ħlas ma' tiġix estinta iżda l-kreditur permezz taċ-ċessjoni ta' kreditu jkun ċeda d-drittijiet tiegħu għall-ħlas liċ--ċessjonarju. Bl-estinzjoni tal-ħlas konsegwenti għall-ħlas b'surroga, id-drittijiet ipotekarji tal-kreditur jestingwu ruħhom, sakemm ma jiġux assenjati lit-terz li jkun ġie surrogat permezz ta' ħlas fid-drittijiet tal-kreditur, l-imsemmija drittijiet ipotekarji tal-kreditur, Fil-każ odjern iċ--ċessjoni tad-drittijiet ipotekarji tal-bank kreditur ma saritx, bil-konsegwenza li dawn id-drittijiet ipotekarji ġew estinti meta sar il-ħlas, Dan neċessarjament ifisser li l-eżekutant Desmond Mizzi ma seta' qatt leġittimament jaġixxi abbażi, skont u fuq l-iskorta tad-drittijiet ipotekarji li kellu l-bank kreditur. L-uniku mod li l-eżekutant seta' leġittimament jaġixxi in funzjoni, abbażi u fuq l-iskorta tad-drittijiet ipotekarji tal-bank kreditur kien, kieku d-drittijiet ipotekarji tal-bank kreditur ġew assenjati lill-eżekutant permezz ta' ċessjoni ta' dawn l-istess drittijiet. Minn dan isegwi ukoll li l-eżekutant kien fid-dmir li sussgewentement għaċ-ċessjoni tad-drittijiet ipotekarji, kieku din seħħet, li jinnotifika lid-debitur b'dik iċ-ċessjoni kif rikjest fl-artikolu 1471 tal-Kodiċi Ċivili, Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta.
>
> »Ma hemxx dubju li ċ-ċessjoni tad-drittijiet ipotekarji tal-bank kreditur ma seħħitx għad illi [*recte*, għax] fil-kuntratt tal-2010 li permezz tiegħu ġie effetwat il-ħlas b'surroga, ma tirriżulta ebda ċessjoni tad-drittijiet ipotekarji tal-bank kreditur. Fi kwalunkwe każ kieku seħħet iċ-ċessjoni

tad-drittijiet ipotekarji mill-bank kreditur kif [*recte*, kien] jiskatta l-obbligu tan-notifika b'att ġudizzjarju kif jeżiġi l-artikolu 1471 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta sabiex iċ-ċessjonarju jkun f'pożizzjoni jeżerċita dawk id-drittijiet lilu ċeduti.

»In-notifika li trid il-liġi kemm fl-artikolu 256(2) tal-Kap, 12 tal-Liġijiet ta' Malta u kif ukoll fl-artikolu 1471 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta mhix sempliċi formalità, iżda salvagwardja tad-drittijiet tal-eżekutat li jkun jista' jieħu l-azzjonijiet relattivi f'każ illi, bħal dan in eżami, jidhirlu li tali ċessjoni saret abbużivament, illegalment u b'mod li tilledi d-drittijiet tiegħu. Fil-każ in eżami, darba li din in-notifika ma saritx, l-ewwel opportunità tal-eżekutat li jressaq id-difiżi tiegħu fil-konfront tal-eżekutant kien permezz ta' din il-proċedura.«

13. Il-parti relevanti tal-kuntratt tat-18 ta' Mejju 2010 tgħid hekk:

»The first party [l-eżekutant Desmond Mizzi] shall pay with sub-rogation of rights unto the bank the sum of €1,501,139.28 in full and final settlement the facility *Millenia* and the facility *Mizzi Group* [id-djun li l-eżekutrant qiegħed ifittex il-ħlas tagħhom].

»The bank subrogates the first party in all its rights securing the facility *Millenia* and the facility *Mizzi Group* including, but without limitation, those arising from notes of inscription number … … …«

14. L-art. 1164 u 1165 tal-Kodiċi Ċivili jgħidu hekk:

»**1164**. Min iħallas id-dejn ta' wieħed ieħor ma jidħolx fil-jeddijiet tal-kreditur, ħlief bis-saħħa ta' konvenzjoni, jew b'dispożizzjoni tal-liġi.

»**1165**. Min iħallas id-dejn jidħol fil-jeddijiet tal-kreditur, b'konvenzjoni -

»"(*a*) meta l-kreditur idaħħal floku l-persuna li mingħandha jieħu l-ħlas fil-jeddijiet tiegħu kollha kontra d-debitur, basta li din is-surroga ssir espressament u flimkien mal-ħlas:«

15. Dak li sar bejn *HSBC* u l-eżekutant hu dak li jingħad fl-art. 1665 (*a*): l-eżekutant ħallas id-dejn ta' *Mizzi Group* u fl-istess waqt *HSBC* bħala kreditur espressament daħlu floku fid-drittijiet tiegħu, fosthom dawk ipotekarji, kontra d-debitur. Huwa ċar għalhekk illi t-tieni aggravju huwa fieragħ.

16. It-tielet aggravju jgħid hekk:

»Fit-tielet lok, l-ewwel qorti kienet ukoll fattwalment u legalment żbal-jata meta kkunsidrat li "it-tielet aggravju ma hu sorrett minn ebda

> prova" u li "kull kwistjoni li jista' hemm bejn Desmond Mizzi u *Mizzi Group* jew terzi mhux mertu ta' dawn l-atti fejn il-qorti tistrieħ biss fuq it-titolu eżekuttiv" meta fl-istess nifs tqis ukoll illi l-qorti għandha tqis jekk "hemmx kwistjonijiet proċedurali li jżommu milli tingħata eżekuttiv-ità tat-titolu vantat".
>
> »Huwa ben konstatat illi fi proċeduri ta' din ix-xorta l-qorti għandha biss thares lejn jekk hemmx xi għelt fil-mandat, iżda ma għandhiex tinjora fatti li jirrizultaw *ictu oculi* ma qari tal-atti u li jipprovaw li t-titolu eżekuttiv huwa fil-fatt ineżistenti. Wara kollox, il-leġislatur fl-artikolu 281 tal-Kap. 12 jagħti l-fakoltà lil kwalsiasi "persuna … interessata" li tressaq rikors "fejn titlob li l-att eżekuttiv jitħassar, … għal raġuni valida skont il-liġi.«

17. Dak li l-ewwel qorti sejħitlu "t-tielet aggravju [li] ma hu sorrett minn ebda prova" u li fissritu fil-qosor hekk:

> »meta Desmond Mizzi ħallas lil bank *HSBC* id-debitu dovut minn *Mizzi Group Limited*, hu kien ħallas dejn li kien obbliga ruħu li jħallas personalment fil-konfront ta' *Mizzi Group* u b'hekk id-debitu ġie estint«

kien effettivament eċċezzjoni ta' estinzjoni tad-dejn b'konfużjoni, għax l-appellanti jallegaw li l-eżekutant ħallas dejn li kien dejn tiegħu ukoll u għalhekk meta ħallas b'surroga ngħaqdu fih il-kwalitajiet ta' kreditur u debitur fl-istess ħin.

18. Fir-rikors tal-11 ta' Mejju 2021 l-appellanti kienu fissru l-eċċezzjoni hekk:

> »fit-tielet lok … … … Desmond Mizzi ma jistax jirreklama titolu eżekuttiv fil-konfront tar-rikorrenti, għad illi [*recte*, għax] t-titolu eskeuttiv li talvolta seta' kellu l-bank *HSBC* naxxenti mill-att ta' kostituzzjoni ta' debitu ffirmat fl-2008 ma setax u ma jistax jiġi invokat u reklamat minn Desmond Mizzi bħala kawżali għat-talba tal-ispedizzjoni tal-mandat ta' qbid eżekuttiv, [għax] meta Desmond Mizzi ħallas id-dejn dovut lill-bank *HSBC* minn *Mizzi Group Limited* huwa kien qiegħed iħallas dejn li huwa stess kien obbliga ruħu personalment versu *Mizzi Group Limited* li jħallas. Għalhekk, bil-ħlas minn Desmond Mizzi lill-bank *HSBC* ta' dejn li huwa stess kien obbliga ruħu versu *Mizzi Group Limited* li jħallas, dan id-dejn ta' *Mizzi Group Limited* versu l-bank *HSBC* ġie definitivament estint, filwaqt li fl-istess ħin Desmond Mizzi ġie li ssoddisfa l-obbligu tiegħu personalment assunt versu *Mizzi Group Limited* għall-ħlas tad-dejn li din tal-aħħar kellha versu l-bank *HSBC*. Hemm proċeduri pendenti quddiem din l-onorabbli qorti bin-numru ta' riferenza 853/2018MH fl-ismijiet <u>*Mizzi Group Limited v.* Desmond Mizzi</u> in konnessjoni ma' din il-vertenza.«

19. Dan l-aggravju kien ikun validu li kieku tassew id-dejn ġie estint, għax ma jistgħux jinħarġu atti eżekuttivi bis-saħħa ta' titolu estint. Iżda l-aggravju, kif imfisser kemm fir-rikors tal-11 ta' Mejju 2021 u kemm fir-rikors tal-appell, huwa vojt minn kull prova tal-konfużjoni jew ta' xi mezz ieħor ta' estinzjoni tad-dejn. Ir-rikors tal-11 ta' Mejju 2021 igħid li hemm kawża pendenti dwar l-asserzjoni tal-appellanti li meta l-eżekutant ħallas lil *HSBC* kien qiegħed iħallas dejn tiegħu stess u għalhekk ma setax jiġi surrogat. Dik il-kawża iżda għadha ma nqatgħetx u l-meritu relattiv ma jistax jiġi deċiż f'dawn il-proċeduri tallum: imiss lill-qorti li quddiemha hemm il-kawża msemmija fir-rikors, u mhux lil din il-qorti, li tgħid jekk tassew l-eżekutant intrabattx personalment li jħallas id-dejn ta' *Mizzi Group*, u, jekk iva, jekk is-surroga seħħitx *ipso iure* taħt l-art. 1166(*ċ*) Kod. Ċiv. Ir-rikors tal-appell imbagħad igħid biss li l-ewwel qorti kienet fattwalment żbaljata bla ma juri liema huma l-fatti li juru dan l-iżball, u għalhekk l-aggravju jista' jistqies biss bħala allegazzjoni gratuwita.

20. Għal din ir-raġuni l-aggravju hu miċħud.

21. L-aħħar aggravju tal-appell igħid hekk:

> »Fir-raba' lok, il-qorti kienet ukoll żbaljata meta filwaqt li qieset li "r-raba' lanjanza hi ġustifikata fis-sens li jekk hemm kirjiet *in vigore* dan għandu jinġieb a konjizzjoni tal-perit tekniku …" naqset li tħassar il-mandat maħruġ kwantu li naqset li tifhem li l-kirjiet *in vigore* mhumiex kirjiet kuntrattati mas-soċjetà eżekutata *Mizzi Group Limited* iżda huma kirjiet kuntrattati mas-soċjetà appellanti *Unitrade Limited* li tokkupa l-binja *Millennia* b'titolu ta' kommodat skont ftehim iffirmat fis-17 ta' Ġunju 2005 bejn id-diretturi u l-azzjonisti tal-kumpannija *Mizzi Group Limited* (ftehim li l-eżekutat huma firmatarju tiegħu) sakemm issir id-diviżjoni u qasma formali tan-negozju tas-soċjetà *Mizzi Group Limited* bejn l-aħwa, Dan il-fatt tant pertinenti huwa għal kollox eskluż mir-rikors tal-eżekutant u għalhekk irendi l-istess irritwali u kwantu tali soġġett għat-tħassir minn din il-qorti.«

22. Dan l-aggravju hu msejjes fuq l-art. 305 tal-Kodiċi ta’ Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili:

> »**305.** (1) It-talba għall-qbid ta’ beni immobbli ssir permezz ta’ rikors.
>
> »(2) Fir-rikors għandu jkun hemm indikat deskrizzjoni dettaljata tal-ħwejjeġ li tagħhom jintalab il-bejgħ fl-irkant, inkluża l-provenjenza u kull piż fuq l-istess art u pjanta li turi b’mod ċar fejn hija l-art:
>
> »… … …«

23. It-tagħrif li jrid l-art. 305(2) huwa maħsub biex tkun tista’ ssir stima tal-proprjetà. Għalkemm il-kreditur li jitlob il-ħruġ tal-mandat għandu jagħti dan it-tagħrif fir-rikors, u wkoll piżijiet reali fuq il-proprjetà jirriżultaw mir-riċerki u għalhekk il-kreditur huwa mistenni li jkun jaf bihom, il-kreditur mhux bilfors ikollu mezz kif ikun jaf bi drittijiet personali li jolqtu l-proprjetà għax dawn ma jiġux dejjem reġistrati u ma jidhrux fuq ir-riċerki. Fil-fatt l-art. 310 tal-Kodiċi ta’ Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili, li japplika wara li jkun sar ir-rikors għall-ħruġ tal-mandat, igħid illi l-esperti maħtura biex jagħmlu stima tal-immobbli jistgħu jieħdu informazzjoni mingħand il-kreditur u mingħand id-debitur, li jfisser li ma hemmx difett insanabbli fir-rikors jekk ma jkunx fih it-tagħrif kollu meħtieġ, għax dan jista’ jinġabar aktar tard. Aktar ikunu jafu b’dawn id-drittijiet personali s-sid tal-proprjetà u min, bħal *Unitrade*, tivvanta li hija t-titolari ta’ dawk id-drittijiet.

24. Għalhekk, in-nuqqas ta’ tagħrif huwa faċilment rimedjabbli, ukoll bil-mod li ordnat l-ewwel qorti, *viz,* illi ssir “aġġunta fir-rapport tal-perit”. Tajjeb ukoll osservat l-ewwel qorti illi “jispetta aktar lid-debitur illi jieħu interess fil-proprjetà tiegħu u jġib dawn il-fatti a konjizzjoni tal-periti”, u l-istess għandu jingħad għal *Unitrade* ukoll, li għandha interess tgħarraf lill-perit bid-drittijiet minnha vantati fuq il-proprjetà.

25. Għalhekk dan l-aggravju wkoll huwa miċħud, b'dan li jibqa' fis-seħħ il-provvediment li bih l-ewwel qorti ordnat lil min għandu interess sabiex b'nota jgħarraf lill-qorti bil-kirjiet u b'dan ukoll illi t-tagħrif ma għandux ikun biss dwar kirjiet iżda wkoll dwar drittijiet l-oħra vantati fuq il-proprjetà, flimkien mad-dokumenti li jagħmlu prova ta' dawn il-kirjiet u drittijiet, bla ħsara, naturalment, għal kull kwistjoni dwar l-eżistenza jew validità ta' dawk id-drittijiet vantati. It-terminu mogħti mill-ewwel qorti jibda għaddej millum.

26. L-appell huwa għalhekk miċħud. L-ispejjeż ta' dan l-episodju jħallushom l-appellanti *Mizzi Group* u *Unitrade*.

Giannino Caruana Demajo President	Tonio Mallia Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
da