



## 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 19

Rikors numru 843/2021/1 MCH

fl-atti tal-mandat ta' qbid eżekuttiv ta' proprjetà immobbli  
numru 6/2021

***HSBC Bank Malta p.l.c.***

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-12 ta' Lulju 2021 u moqri fil-15 ta' Settembru 2021 li ċaħad talba tal-appellanti magħmula fit-11 ta' Ġunju 2021 b'rikors taħt l-art. 281 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili biex jithassar mandat ta' qbid eżekuttiv ta' immobbli tas-soċjetà debitorici *Mizzi Group*. Il-fatti rilevanti huma dawn:

2. B'rikors tal-11 ta' Frar 2021 *HSBC Bank Malta p.l.c.* ["*HSBC*"] talbet il-fruġ ta' mandat ta' qbid eżekuttiv fuq proprjetà immobbli ta' *Mizzi Group* u bejgħ *sub hasta* tal-istess proprjetà biex hekk tesegwixxi titolu ġej minn kuntratt ta' għarfien ta' dejn ippubblikat fil-25 ta' Ġunju 2008 fl-atti ta' nutar pubbliku. B'dikriet tal-15 ta' Frar 2021 l-ewwel qorti laqgħet it-talba u ordnat li l-bejgħ isir taħt l-awtorità tagħha fid-29 ta' Lulju 2021.
3. B'nota tas-17 ta' Mejju 2021, magħmula għall-għanijiet tal-art. 346 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili, Desmond Mizzi, wara li fisser li hu ħallas dejn ta' *Mizzi Group* lil *HSBC* u illi b'att pubbliku tat-18 ta' Mejju 2010 ġie surrogat fid-drittijiet ta' *HSBC*, daħal fl-atti tal-bejgħ.
4. B'rikors tal-11 ta' Ġunju 2021, magħmul taħt l-art. 281 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili, Joseph Vincent Mizzi f'isem *Unitrade* u *Mizzi Group* talab it-tħassir tal-mandat ta' qbid. B'dikriet tat-12 ta' Lulju 2021 l-ewwel qorti ċaħdet it-talba għal raġunijiet li fisrithom hekk:

»Ir-rikorrenti qed jissottometti illi:

»1. it-titolu eżekuttiv vantat mill-bank mhux kuntratt dwar dejn 'li għalaq' kif irid l-artikolu 253(b) tal-Kap. 12;

»2. il-bank naqas jispjega kif il-kontijiet imsemmija mill-bank jiffiguraw fl-att pubbliku u jikkostitwixxu titolu eżekuttiv;

»3. ir-rikors tal-bejgħ hu nieqes mir-rekwiżiti tal-artikolu 305 tal-Kap. 12. Ma hemm ebda referenza għal fatt li l-*Millennia* hi ġestita mir-rikorrenti u partijiet minnha nkrew lil terzi b'investiment kbir biex seta' jsir dan.

»L-ewwel lanjanza ma għandhiex mis-sewwa. Il-kuntratt ta' kostituzzjoni ta' debitu tal-25 ta' Ġunju 2008 hu fih innifsu ammissjoni ta' debitu ċert, likwidu u 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 waħdu li l-kreditur seta' ma mexxiex mill-ewwel għall-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 jxekklix mill-effetti eżekuttivi tal-kuntratt la darba ma sar ebda ftehim ulterjuri li neħha l-effetti tal-kuntratt ta' kostituzzjoni.

»It-tieni lanjanza wkoll ma fihix mertu. Il-kuntratt ta' kostituzzjoni ta' debitu jispeċifika għal liema kontijiet id-debitur kien qed jirrikonoxxi t-titolu eżekuttiv. Il-bank ippreżenta prospett fir-rikors għal fruġ tal-mandat ta' qbid fuq uħud mill-kontijiet formanti parti mill-kuntratt, u għalhekk il-bank mexa skont ma tagħtih il-liġi.

»It-tielet 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 jirrivele dawn il-fatti jekk a konnoxxenza tiegħu u jispetta aktar lid-debitur illi jieħu interess fil-proprjetà tiegħu u 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-kirjiet ma humiex pertinenti għat finijiet tal-valutazzjoni tal-proprjetà u l-mertu *tas-sub hasta*.

»... ..

»Għal dawn ir-raġunijiet il-qorti tiddeċiedi billi ... .. tiċhad it-talbiet tar-rikorrenti, b'dan illi fi żmien ġimgħajtejn millum tordna lill-partijiet jew min minnhom b'nota jġibu a konjizzjoni tal-qorti l-kirjiet li hemm fuq il-fond akkumpanjati mill-iskritturi jew dokumenti ta' prova tal-kirjiet viġenti.

»Spejjeż ta' dan ir-rikors għar-rikorrenti.«

5. Id-dikriet inqara fil-qorti bil-miftuħ fil-15 ta' Settembru 2021.
6. *Unitrade* u *Mizzi Group* appellaw b'rikors tat-22 ta' Settembru 2021 li għalih wieġbu Desmond Mizzi fit-30 ta' Settembru 2021 u *HSBC* fl-1 ta' Ottubru 2021.
7. L-ewwel aggravju tal-appell ġie mfiesser hekk:

»Qabel xejn, l-ewwel qorti kienet skorretta meta tat id-digriet mingħajr ma appuntat ir-rikors għas-smiġħ kif trid il-liġi.

»Huwa prinċipju paċifiku li l-proċedura hija ordni pubblika, u li l-qrati ma għandhom l-ebda fakoltà illi jibdluha skont jekk il-ġudikant iħossx li huwa ġust u ekwu li jsir hekk.

»L-artikolu 281 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta jipprovdi għal proċedura riġida fejn ir-rikors għandu jiġi appuntat għas-smiġħ "mhux aktar tard minn perjodu ta' xahar mill-jum tal-preżentata", u li appell jikkonsegwi "b'rikors fi żmien sitt ijiem minn meta d-digriet jinqara fil-qorti bil-miftuħ". Jekk jiġi permess li l-qrati jinjoraw il-proċeduri li tipprovdi l-liġi dan jagħti lok għal abbuż flagranti.

»... ..

»... .. fil-każ *de quo* huwa evidenti illi n-nuqqas li l-ewwel qorti tapplika l-proċedura li ttiprovdi l-liġi ppreġudikat serjament lill-appellanti kwantu illi l-ewwel qorti kellha kunsiderazzjonijiet żbaljati anke fattwalment fid-digriet tagħha, hekk kif ser jiġi elaborat fis-sottopost u waqt is-smiġħ ta' dan l-appell.«

8. Il-parti relevanti tal-art. 281 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili tgħid hekk:

»**281.** (3) Il-qorti għandha tiddeċiedi dwar ir-rikors wara s-smiġħ tal-partijiet, u kull xiehda li jidhrilha xierqa, jekk taħseb hekk, u dan mhux iktar tard minn perjodu ta' xahar mill-jum tal-preżentata.

»(4) Appell minn digriet mogħti taħt is-subartikolu (3) jista' jsir b'rikors fi żmien sitt ijiem minn meta d-digriet jinqara fil-qorti bil-miftuħ. ... ..«

9. Il-ħtieġa ta' smiġħ ma hijiex bilfors għal smiġħ ta' argumenti bil-fomm<sup>1</sup>; ikun biżżejjed li l-qorti "tisma" dak li għandhom xi jgħidu l-partijiet bil-miktub billi tqis l-atti miktuba. Fejn il-liġi trid li s-smiġħ isir fil-qorti bil-miftuħ tgħid hekk espressament, bħal meta tgħid illi d-dikriet "jinqara fil-qorti bil-miftuħ" biex il-parti aggravata tkun taf id-*dies a quo* għat-terminu tal-appell.

10. Dan isir aktar evidenti meta tqis illi oriġinalment l-art. 281 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili – dak iż-żmien art. 283A – kien igħid hekk:

»**283A.** ... ..«

»(2) Il-qorti għandha tappunta għas-smiegħ u tisma' r-rikors imsemmi fis-subartikolu (1) ta' dan l-artikolu, fi żmien sitt ijiem mill-preżentata tar-rikors. «

11. Illum il-ħtieġa tal-appuntament tneħħiet, li jfisser li s-smiġħ mhux bilfors irid isir fil-qorti bil-miftuħ u jista' jsir ukoll permezz tal-atti bil-miktub.

12. Dan l-ewwel aggravju huwa għalhekk miċhud.

<sup>1</sup> Ara e.g. *Mediterranean Building Finishes Ltd v. Scala Developments Ltd*, App. 31 ta' Jannar 2011.

13. It-tieni aggravju jgħid hekk:

»... .. I-ewwel qorti kienet fattwalment u legalment żbaljata meta ċaħdet l-ewwel lanjanza tal-appellanti u kkunsidrat illi “il-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” kwantu illi l-kuntratt innisfu f’paġna 4 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 ...*”.

»Il-kuntratt li abbaži tiegħu l-bank jitlob il-ħruġ tal-mandat eżekuttiv ma huwiex dwar dejn li għalaq u li kif skorrettement indikat l-ewwel qorti “li kien dovut sa mid-data tal-iffirmar ta’ tali kuntratt”. Testwalment, il-kuntratt jipprovdi għal pagament “*over a period*”.

»Dwar dan hemm ġurisprudenza kostanti u konsistenti. Riferenza partikolari ssir għal digriet tal-Prim’Awla tal-Qorti Ċivili tal-14 ta’ Mejju 2010 fir-rikors numru 4/10 fl-ismijiet “Av. Edward Debono noe v. Oliver Aqius et” 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 pattiiet tal-kuntratt. Dan in-nuqqas jitqies bħala *event of default* skont il-ftehim u bis-saħħa tiegħu l-kredituri jtilfu l-benefiċċju tat-terminu. Jekk seħħx iew le dan in-nuqqas min-naħa tad-debituri ma joħroġx mill-kuntratt innisfu 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 gie 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*.«

14. 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”.

15. 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.»

16. 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*".
17. 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 30<sup>th</sup> 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. Kontra dak li jgħidu l-appellanti, għalhekk, id-dejn huwa wieħed li għalaq.
18. Dan l-aggravju huwa għalhekk miċħud.
19. It-tielet aggravju jgħid hekk:

»... .. l-ewwel qorti kienet ukoll fattwalment u legalment żbaljata meta kkunsidrat illi "l-bank ippreżenta prospett fir-rikors għall-ħruġ tal-mandat ta' qbid fuq uħud mill-kontijiet formanti parti mill-kuntratt, u għalhekk ii-bank mexxa skont ma tagħtih il-liġi", u dan partikolarment f'kuntest fejn terz intervenut f'dawn il-proceduri, Desmond Mizzi, qiegħed ukoll jippretendi li għandu titolu eżekuttiv fil-konfront tal-kumpannija *Mizzi Group Limited* wara li ħallas lill-bank b'surroga fl-2010 filwaqt li la l-bank u lanqas Desmond Mizzi ma jridu jagħtu

rendikont ta' xi tħallas u kif ġew allokati l-pagamenti li saru. Dwar dan il-mertu hemm kawża bin-numru 853/2018 u li għalkemrn il-mertu fil-proċeduri ċitati mhux mertu ta' dan ir-rikors t'appell, din l-onorabbli qorti ma tistax tinjora għal kollox dawn iċ-ċirkostanzi f'eżekuzzjoni ta' mandat eżekuttiv b'konsegwenzi serjissimi fuq is-soċjetà eżekutata billi tistrieħ sempliċiment fuq prospett ippreżentat mill-bank eżekutanti mar-rikors.«

20. Il-ħlas li qiegħda tippretendi *HSBC* hija l-bilanċ ta' żewġ *loan accounts* li kienu fost il-kontijiet li l-passiv tagħhom kien kanonizzat bil-kuntratt tal-25 ta' Ġunju 2008. Il-ħlas lil *HSBC* b'surroga minn Desmond Mizzi sar b'kuntratt tat-18 ta' Mejju 2010 u kien għal kontijiet "*excluding any loan accounts granted by the bank unto Mizzi Group*". Dan ifisser għalhekk illi l-kontijiet li dwar il-bilanċ tagħhom qiegħda tintalab l-eżekuzzjoni tat-titolu ma humiex fost il-kontijiet li tħallsu minn Desmond Mizzi u ma jintlaqtux bis-surroga favur Desmond Mizzi.

21. Dan l-aggravju wkoll għalhekk huwa miċħud.

22. L-aħħar aggravju jgħid hekk:

»... .. l-ewwel qorti kienet ukoll fattwalment u legalment żbaljata meta filwaqt li kkunsidrat li "it-tielet lanjanza hi ġustifikata fis-sens li jekk hemm kirjiet *in vigore* dan għandu jinġieb a konjizzjoni tal-perit tekniku ..." naqset li tħassar il-mandat maħrug 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-bank ben konsapevooi tiegħu), u dan 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-bank u għalhekk irendi l-istess irritwali u kwantu tali soġġett għat-tħassir minn din il-qorti.

»Huwa paċifiku li mandat eżekuttiv għandu jithassar meta milqut b'xi għelt jew f'każ ta' nuqqas fl-att eżekuttiv innifsu.

»... ..

»Kemmi il-bank u saħansitra l-ewwel qorti naqsu milli jinnotaw illi s-soċjetà appellanti *Unitrade Limited* tokkupa l-binja *Millennia* b'titolu ta' kommodat illi jirriżulta mill-ftehim tal-2005.«

23. 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:  
»... ..«

24. It-tagħrif li jrid l-art. 305(2) huwa maħsub biex tkun tista' ssir stima tal-proprjetà. Kif sewwa tosserva *HSBC* fit-tweġiba għall-appell, 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 jidhru 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' jingabar 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.

25. 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 jgħib 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.

26. 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 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.
27. 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