9 ta' Marzu, 1992

Imħallfin: –

S.T.O. Prof. Giuseppe Mifsud Bonnici LL.D. – President
Onor. Joseph A. Herrera Bl.Can., Lic.Can., LL.D.
Onor. Carmel A. Agius B.A., LL.D.

George Farrugia *et*

versus

Antonia armla Formosa *et*

Antikresi

Il-kreditur antikretiku ma jakkwistax dritt reali fuq l-immobbli iżda biss id-dritt personali li ssemmi l-istess liġi. Konsegwentement d-debitur jibqa' proprjetarju ta' l-immobbli u anki jista' jiddisponi minnu billi jittrasferih lil terzi. Id-dritt personali tal-kreditur ma joperax fil-konfront tat-terz li jixtri l-fond mingħand id-debitur antikretiku u l-effetti ta' l-antikresi bħala ftehim speċifiku jispiċċaw u ma jibqgħux japplikaw fil-konfront tal-kumpratur.

Il-Qorti: – Ikkunsidrat:

Is-sentenza tal-Qorti tal-Maġistrati tal-Pulizija Ġudizzjarja għall-Gżejjer ta' Għawdex u Kemmuna fil-kompetenza Superjuri tat-2 ta' Frar, 1989 li minnha sar l-appell preżenti hija hekk:

"Il-Qorti, rat iċ-ċitazzjoni ta' l-attur li fiha wara li ppremetta illi l-istanti George Farrugia *durante coniugio* kien akkwista b'titolu ta' proprjetà b'kuntratt tat-3 ta' Settembru, 1973 fl-Atti

tan-Nutar Dottor Maurice Gambin il-lok ta' djar fin-numru ħdax (11, Pjazza Santu Wistin, Victoria (Dok. "A");

U peress illi intom konvenuti rreġistrajtu fir-Reġistru Pubbliku t'Għawdex il-kuntratt ta' antikresi ta' l-10 ta' Lulju, 1944 atti Francesco Refalo li permezz tiegħu dan l-istess lok ta' djar kien ġie konċess bl-imsemmi titolu lil Antonio Formosa, awtur tagħkom; liema reġistrazzjoni saret a tenur ta' l-Art. 2091 tal-Kodiċi Ċivili kif emendat bl-Att XXX ta' l-1981 biex l-istess antikresi tiġi rreġistrata bħala vendita u dana nonostanti li din ma kinitx għadha viġenti in vista tal-bejgħ magħmul lill-istanti George Farrugia bil-kuntratt tat-3 ta' Settembru, 1973;

U peress illi, għalhekk nonostanti din ir-reġistrazzjoni magħmula fir-Reġistru t'Għawdex fis-27 ta' April, 1983, li hija nulla u bla ebda effett fil-liġi, l-imsemmi lok ta' djar għadu jappartjeni b'titolu ta' proprjetà lill-istanti;

U peress illi intom għalkemm interpellati biex tiżgumbraw u tħallu a libera disposizzjoni ta' l-istanti l-istess lok ta' djar bqajtu tirrifjutaw li tagħmlu dan;

Għidu intom konvenuti għaliex din il-Qorti m'għandhiex:

1. tiddikjara u tiddeċidi li r-reġistrazzjoni minnkom magħmula fir-Reġistru Pubbliku t'Għawdex fis-27 ta' April, 1983 u relattiva għal-lok ta' djar imsemmi hija nulla u bla ebda effett fil-liġi in kwantu l-antikresi in kwistjoni ġiet terminata bil-bejgħ magħmul bl-imsemmi kuntratt tat-3 ta' Settembru, 1973 u għalhekk, fis-sena 1981 meta ġie emendat l-artikolu 2091 tal-Kodiċi Ċivili bl-Att XXX ma kinitx għadha teżisti u kwindi

intom ma stajtux tipprevalixxu ruħkom mill-fakoltà mogħtija mill-imsemmi artikolu tal-Liġi kif emendat u li, konsegwentement, intom qegħdin tidditjenu l-istess lok ta' djar mingħajr ebda titolu validu fil-Liġi; u

2. tikkundannakom tiżgumbraw u tħallu a libera disposizzjoni ta' l-istanti l-istess lok ta' djar fi żmien qasir u perentorju li jiġi lilkom prefiss u dan għar-raġunijiet imsemmija fuq;

Bl-ispejjeż, inklużi dawk ta' l-ittra uffiċjali tas-27 ta' Novembru, 1987;

Intom għandkom tibqgħu inġunti għas-subizzjoni;

B'riserva ta' kull azzjoni għad-danni;

Rat l-eċċezzjoni tal-konvenuti fejn dawn eċċepew riverentement;

Illi d-domandi attriċi kontenuti fl-att taċ-ċitazzjoni għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż peress illi:

(1) Ir-Reġistrazzjoni li saret mill-esponenti a bażi ta' l-artikolu 2091 tal-Kodiċi Ċivili hija valida. L-emenda ta' l-1981 fl-imsemmi artikolu ma tagħmel ebda distinzjoni u, rettament interpretata, hija applikabbli għall-każ in kwistjoni;

(2) Subordinatament, meta l-attur George Farrugia xtara l-fond bħala soġġett għall-ipoteka in garanzija tal-pagament taddebitu li dwaru saret l-antikresi, u obbliga ruħu fuq l-istess att

li jħallas dan id-debitu. B'dan il-mod it-termini tal-kuntratt antikretiku huma żgur opponibbli lejh u lejn l-atturi;

(3) Anke in linea subordinata, meta l-istess attur xtara l-fond in kwistjoni, huwa kien qed jipprova jiddefrawda lill-awtur ta' l-esponenti, li qegħdin jagħtu l-"*exceptio doli*", li teskludi l-azzjoni, iżda jirriservaw li jekk ikun hemm bżonn, jiddeduċu dan l-istess punt b'domanda formali f'istanza separata;

Omissis;

Ikkunsidrat:

Illi din il-kawża tirrigwarda konċessjoni b'antikresi fejn in atti tan-Nutar Dottor Francesco Refalo ta' l-10 ta' Lulju, 1944, Antonio Formosa kien ħa l-fond in kwistjoni għall-perijodu ta' erba' mitt (400) sena b'antikresi, bis-somma ta' mija u tletin lira (Lm130) li ġiet imħallsa minn Formosa u fejn stipulat illi Attard, illi rċieva l-flus, kellu jgawdi dik is-somma u Formosa kellu jgawdi l-fond in kwistjoni;

Jgħid l-istess kuntratt illi min issellef kellu jgawdi l-istess somma u min silef kellu jgawdi l-istess fond, fis-sens illi, "*the interest must be compensated with the annual returns of the said urban tenement*";

B'att tat-3 ta' Settembru, 1973, in Atti Nutar Dottor Muarice Gambin, l-istess fond inbiegħ bħala liberu u frank lill-attur George Farrugia u fl-istess kuntratt ġiet msemmi l-kuntratt oriġinali ta' antikresi u l-attur George Farrugia obbliga ruħu li jħallas lil Antonio Formosa s-somma ta' mija u tletin lira

(Lm130), in sodisfazzjoni tas-somma mislufa li ssemmiet fil-kuntratt oriġinali ta' l-10 ta' Lulju, 1944;

Sussegwentement, il-konvenuti, billi pprevalew ruħhom mill-provvedimenti ta' l-artikolu 2091 tal-Kodiċi Ċivili kif emendat bl-Att XXX ta' l-1981, irreġistraw fir-Reġistru Pubbliku t'Għawdex, l-istess kuntratt ta' antikresi ta' l-10 ta' Lulju, 1944;

Illi l-attur deherlu illi l-konvenuti ma setgħux jagħmlu dan minħabba illi l-antikresi oriġinali kienet billi l-antikresi ma kinitx għadha viġenti billi kien sar il-bejgħ lill-istess attur George Farrugia bil-kuntratt tat-3 ta' Settembru, 1973. Effettivament l-attur jippretendi illi din ir-reġistrazzjoni hija nulla billi l-emenda li kienet saret fl-1981 għall-artikolu 2091 tal-Kodiċi Ċivili ma kienx japplika għall-każ in kwistjoni;

Min-naħa l-oħra l-konvenuti jidher li taw tliet eċċezzjonijiet, jiġifieri l-ewwelnett li r-reġistrazzjoni li saret fir-Reġistru Pubbliku t'Għawdex hija valida billi l-emenda ta' l-1981, fl-istess artikolu 2091 tal-Kodiċi Ċivili ma tagħmel l-ebda distinzjoni u għalhekk hija applikabbli għal dan il-każ. It-tieni eċċezzjoni kienet illi meta l-attur George Farrugia xtara l-fond in kwistjoni huwa kien jaf bl-eżistenza ta' l-antikresi u għalhekk xtrah bħala soġġett għall-ipoteka in garanzija tad-debitu li dwaru saret l-antikresi. Għalhekk it-termini tal-kuntratt ta' l-antikresi huma żgur opponibbli lejh u lejn l-atturi. F'linea subordinata, l-istess *konvenuti jirritjenu illi meta l-attur xtara l-fond in kwistjoni*, huwa kien qed jipprova jiddefrawda lill-awtur ta' l-esponenti u li għalhekk kienu qegħdin jagħtu l-*"exceptio doli"*, li teskludi l-azzjoni. Huma qalu illi jekk ikun hemm bżonn jiddeduċu dan

l-istess punt b'domanda formali f'istanza separata;

Ir-regoli dwar l-antikresi jirriżultaw mill-Kodiċi Ċivili u senjatament mill-artikolu 1987, kif enumerati llum, sa l-1993;

Fil-waqt illi l-antikresi hija definita bħala kuntratt illi bih il-kreditur jakkwista l-jedd li jdaħħal il-frottijiet ta' l-immobbli tad-debitur tiegħu, bl-obbligu li kull sena jaqta' dawn il-frottijiet mill-imgħaxijiet, jekk ikollu jeħodhom, u mbagħad mill-kapital tal-kreditu tiegħu, l-istess artikolu kien ġie emendat fis-sens illi l-kreditur jista' fi żmien sentejn mill-15 ta' Awissu, 1981 jinsinwa l-att pubbliku msemmi fis-sub-artikolu 3 ta' dan l-artikolu, fir-Reġistru Pubbliku bħala trasferiment b'titolu ta' bejgħ;

Għalhekk meta l-konvenut, ossija l-konvenuti, jgħidu dak li jgħidu fl-eċċezzjonijiet tagħhom, dana jfisser li huma qegħdin jikkontendu illi dan id-dritt illi l-kreditur jinsinwa l-att bħala trasferiment b'titolu ta' bejgħ, japplika għal kull antikresi, tkun xi tkun, illi saret qabel;

Min-naħa l-oħra, l-attur, ossija l-atturi, jippretendu illi *una volta* illi George Farrugia kien akkwista dan il-fond b'titolu ta' bejgħ allura l-antikresi kienet spiċċat u għalhekk żgur li ma jistax japplika għaliha dan it-titolu;

Omissis;

Irid l-ewwel jiġi eżaminat x'inhuwa l-kwalità tad-dritt illi tagħti l-antikresi lill-kreditur u ma hemm l-ebda dubju illi fuq l-iskorta ta' diversi sentenzi, fosthom "Grech *vs* Said", tas-16 ta' Ġunju, 1958 kif ukoll "Galea *vs* Axiaq" tal-Prim'Awla tal-

Qorti Ċivili, tat-28 ta' Novembru, 1984, **huwa ċar li l-antikresi tagħti dritt personali, liema dritt mogħti lill-kreditur ma jiswiex fil-konfront tat-terz li jixtri l-fond mingħand id-debitur;**

Difatti, il-kreditur antikretiku ma jakkwistax dritt reali fuq il-ħaġa, imma jakkwista biss il-fakoltà li kif jgħid l-artikolu 1987 tal-Kodiċi Ċivili, jieħu l-frottijiet mill-ħaġa, ossia mill-fond in kwistjoni. Kif jgħid il-Mirabelli fid-*Diritto di terzi, "il debitore rimane tuttavia assoluto padrone del immobile, può ipotecarlo e può venderlo, il diritto del creditore anticretico non può venire in collisione con quello di un creditore ipotecario od aquirente;*

Costoro non sono tenuti a rispettare che i pesi inenerenti al immobile e non le obbligazioni meramente personali";

Il-Qorti jidhrilha wkoll illi huwa sintomatiku illi saret l-emenda illi saret fl-1981, bl-Att Numru XXX, u dana fis-sens illi hemmhekk l-idea tal-leġislatur kienet illi kreditur ikun jista' jikkonverti, biex wieħed juża kelma forsi mhux preċiża, l-istess att pubbliku bħala trasferiment b'titolu ta' bejgħ;

Dan ikompli jsaħħaħ l-argument illi kien hemm distinzjoni netta qabel din l-emenda bejn id-drittijiet tal-kreditur antikretiku u l-obbligi tiegħu, u dawk ta' persuna li tkun padruna ta' immobbli b'mod illi tista' tipotekah u tbiegħu;

Qabel din l-emenda, allura, jibqa' d-debitur il-padrun assolut ta' l-istess immobbli u huwa proprju hu illi jista' jipotekah, u jista' jbiegħu. Din effettivament kienet proprju dak illi għamel id-debitur oriġinali, meta biegħ il-fond in kwistjoni lill-attur f'dan

il-każ;

L-attur għamel riferenza għall-kawża, li kopja tagħha ġiet ukoll esebita, deċiża mill-Qorti ta' l-Appell, fl-ismijiet "Joseph Tabone *et vs* George Camilleri *et*", deċiża fit-3 ta' Novembru, 1986;

Huwa veru illi l-fatti f'dik il-kawża jattaljaw ruħhom preċiżament ma' dak illi sostanzjalment jirriżulta f'dan il-każ;

Il-Qorti ta' l-Appell wara li daħlet fil-kwistjoni dwar xi tfisser l-antikresi u x'ikun ir-riżultat tal-bejgħ, waqt din l-antikresi, u dejjem qabel l-emenda introdotta fil-Kodiċi Ċivili bl-Att XXX ta' l-1981, qalet hekk:

"Jidher għalhekk, minn dana kollu premess illi l-antikresi in kwistjoni ġiet terminata mill-bekgħ magħmul bl-imsemmija kuntratti ta' l-1979, u għalhekk fis-sena 1981, meta ġie emendat l-artikolu 2091 tal-Kodiċi Ċivili bl-Att XXX, ma kinitx għadha teżisti u kwindi, il-kreditur antikretiku, jew aħjar dak li qabel kien il-kreditur antikretiku, ma setax jipprevalixxi ruħu bil-fakoltà mogħtija mill-imsemmi artikolu 2091, kif emendat";

Naturalment kull fejn hemm imsemmi l-artikolu 2091, wieħed illum irid jaqrah bħala l-artikolu 1987, billi ġie emendat anke fin-numru, fl-aħħar edizzjonijiet tal-Liġijiet ta' Malta;

L-istess Qorti ta' l-Appell kompliet tgħid illi evidentement dan ma kienx ifisser illi b'daqshekk biss il-kreditu kostitwit bil-kuntratt oriġinali kien ġie estint bl-effetti kollha tiegħu u dana billi l-kredituri xorta waħda jibqagħlhom il-jedd li jeżerċitaw kull

dritt kontra d-debituri talvolta spettanti lilhom skond il-Liġi;

Dina l-Qorti ma jidhrilhiex illi għandha għalfejn tiddipartixxi mill-konklużjonijiet milħuqin mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell f'dak il-każ;

Il-Qorti tinnota illi fin-nota ta' osservazzjonijiet tagħhom il-konvenuti wkoll jiċċitaw it-Troplong u jgħidu illi t-Troplong ma jmurx 'il bogħod daqskemm jidher milli mar kif ċitat fis-sentenza fuq imsemmija;

Dina l-Qorti tara però *illi* anke meta t-Troplong *jitkellem* dwar id-drittijiet li jifdallu d-debitur fil-fond antikretiku, huwa jgħid: *"il debitore adunque è rimasto padrone nel fondo in tutta la sua pienezza ..... Senza dubbio vendendolo senza imporre al compratore la legge di rispettare l'anticresi, egli commette un'azione contro la morale ....."*;

Dana jirrisali proprju dak illi dina l-Qorti diġà kkummentat dwaru aktar 'il fuq, fis-sens illi huwa d-debitur illi jibqa', kif diġà ntqal, il-padrun assolut ta' l-immobbli u għalhekk jista' jbiegħu;

Il-Qorti lanqas ma taqbel illi meta t-Troplong isemmi *"i terzi di buona fede"*, huwa qiegħed jirreferixxi neċessarjament għal persuna li tkun xtrat il-fond. Dana minħabba li ssir distinzjoni fil-Liġi stess bejn min jixtri l-fond in kwistjoni u min ikollu xi drittijiet li jirreġistra xi ipoteki fir-Reġistru Pubbliku. Wieħed jara f'dan is-sens il-provvedimenti ta' *l-artikolu 1992* ta' l-istess Kodiċi Ċivili, illi jitkellem proprju dwar is-salvagwardja tad-drittijiet li xi terzi jista' jkollhom fuq l-immobbli

li hu mogħti bl-antikresi;

Dana żgur ma jistax jirriferixxi għal xi persuna li eventwalment tixtri l-istess immobbli u t-tieni paragrafu ta' l-istess artikolu 1993 jagħti eżempju ieħor ta' dan;

Għalkemm huwa veru wkoll illi jista' jkun illi peress illi kien aċċettat il-prinċipju illi d-dritt antikretiku hu ta' natura personali u mhux reali u li ma kienx opponibbli lil terzi, dan seta' fetaħ il-bibien għal diversi atti ta' natura rregolari, fis-sens illi jsemmu l-konvenuti fin-nota ta' l-osservazzjonijiet tagħhom, però dana ma jfissrix illi qabel ma l-leġislatur iddeċieda illi jissana jew ibiddel din il-posizzjoni, il-Liġi kienet bħalma ġiet emendata. Anzi għall-kuntrarju, kien proprju għal din ir-raġuni illi l-Liġi ġiet emendata kif ġie emendata. Però dak illi l-Qorti għandha quddiemha llum hija sitwazzjoni ta' relazzjoni jew relazzjonijiet antikretiċi, sussegwentement governati mil-liġi dwar il-bejgħ, kif kienet teżisti qabel l-emendi ta' l-1981;

Jingħad ukoll illi in kwantu għall-*"exceptio doli"*, imsemmija mill-konvenuti, din il-Qorti ma jidhrilhiex illi huwa l-każ li jiġi eżaminat wisq fid-dettal l-element ta' "dolus" li seta' kien hemm f'moħħ l-attur f'din il-kawża, meta effettivament jidher illi huwa użufruwixxa minn drittijiet illi tagħtih il-Liġi Ċivili in materja biex xtara fond, bid-dikjarazzjoni ċara kontenuta fl-istess kuntratt ta' l-obbligu naxxenti mill-istess xiri li huwa kien għamel u bl-aktar riferenza ċara għas-sitwazzjoni antikretika tal-fond;

Għal dawn il-motivi l-Qorti tilqa' t-talbiet ta' l-atturi kif kontenut fiċ-ċitazzjoni u tikkundanna lill-konvenuti li fi żmien

tliet (3) xhur mid-data ta' din is-sentenza jiżgumbraw u jħallu a libera disposizzjoni ta' l-istess atturi, l-istess lok ta' djar bin-numru ħdax (11), Pjazza Santu Wistin, Għawdex; Bl-ispejjeż kontra l-konvenuti;

Rat in-nota ta' l-appell tal-konvenuta Antonia Formosa u tal-konvenuti l-oħra li biha interponew appell mis-sentenza ta' l-ewwel Onorabbli Qorti u l-petizzjoni ta' l-appell tagħhom li biha talbu li din il-Qorti jogħġobha tirrevoka u tannulla s-sentenza appellata;

Omissis;

... u tiċħad d-domandi ta' l-atturi kif kontenuti fl-att taċ-ċitazzjoni, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-atturi appellati;

Rat ir-risposta ta' l-attur appellat li biha għamel is-sottomissjonijiet tiegħu għala s-sentenza appellata hija ġusta u timmerita konferma u talab li l-appell tal-konvenut jiġi miċħud bl-ispejjeż kontra l-istess appellant;

Rat l-atti kollha tal-kawża u d-dokumenti esibiti;

Semgħet it-trattazzjoni;

Ikkunsidrat:

Omissis;

L-appellanti għalkemm jistqarru li jaqblu li teknikament d-debitur antikretiku jibqa' proprjetarju u jista' teknikament

jaljena l-proprjetà tiegħu, ciononostante, skond huma l-partijiet riedu jipproduċu sitwazzjoni simili għall-bejgħ u t-tnejn obbligaw irwieħhom li jirrispettaw dik is-sitwazzjoni. Skond l-appellanti, il-Qrati, tajjeb jew ħażin, kienu ddeċidew li din is-sitwazzjoni ma kinitx opponibbli lill-terzi in *bouna fede*. Il-leġislatur intervjena u kkrea dritt ġdid li l-kreditur antikretiku seta' jikkonverti il-kuntratt f'bejgħ billi jirreġistrah bħala tali fir-Reġistru Pubbliku. Il-liġi ma għamlet ebda distinzjoni u għalhekk l-ewwel Onorabbli Qorti ma kellhiex dritt tagħmel distinzjonijiet li l-liġi ma tagħmilx anzi li jmorru kontra l-iskop dikjarat tal-liġi;

L-appellanti jissottomettu ukoll li mhux korretta l-ewwel Onorabbli Qorti fid-dikjarazzjoni tagħha li l-fattispeċji tal-kawża Tabone *vs* Camilleri, ċitata *supra,* kienu jattaljaw perfettament għal dawk tal-każ preżenti u li t-Troplong ġie ċitat u mifhum ħażin mill-ewwel Qorti u spjegaw għaliex;

Skond l-appellant fil-każ preżenti;

a) ix-xerrej ġie informat espressament li kien hemm il-kuntratt ta' antikresi bl-obbligazzjonijiet kollha li jimporta. Għalhekk, ix-xerrej ma kienx "*terzo in buona fede*";

b) Ix-xerrej xtara fond soġġett għall-ipoteka li ħarġet mill-kuntratt ta' antikresi. Għalhekk, anke kieku ma kienx jaf bl-antikresi, it-titolu tiegħu kien mgħobbi bl-ipoteka favur il-kreditur antikretiku, u kien terz possessur, anke fis-sens ta' l-azzjoni ipotekarja;

ċ) ix-xerrej ġie delegat mid-debitur antikretiku biex iħallas dak li kien dovut skond il-kuntratt ta' l-antikresi. Issa, d-debitur

antikretiku, jissottomettu l-appellanti, ma setgħax iħallas d-debitu qabel ma jgħaddi t-terminu stipulat u meta x-xerrej aċċetta d-delega, aċċetta li jaġixxi skond it-termini tal-kuntratt ta' l-antikresi. Ma jistax allura jippretendi li jista' jagħmel dak li min iddelegah ma setax jagħmel. Fi kliem ieħor, mhux biss kien jaf bl-antikresi, iżda ntrabat li jirrispettaha u fil-fatt għandu l-flus f'idejh u qiegħed jibbenefika mill-flus f'idejh – preċiżament kif inhu prospettat mill-kuntratt antikretiku:

Dawn il-fatturi, jissottomettu l-appellanti, ma eżistewx u/jew ma ġewx ikkonsidrati fil-każijiet li ġew deċiżi għalhekk ma jistax jingħad li l-fattispeċji huma l-istess;

Fl-aħħarnett, l-appellanti ssottomettew ukoll li l-ewwel Onorabbli Qorti ssorvolat wisq faċilment l-"*exceptio doli*" sollevata minnhom u spjegaw għaliex;

Ikkunsidrat:

Illi fil-fehma tagħha aktar milli jekk il-fattispeċji fil-każ imsemmi deċiż minn din il-Qorti in re Tabone *vs* Camilleri humiex ugwali għall-każ preżenti, huwa importanti u rilevanti li jiġi stabbilit x'inhi l-liġi li għandha tirregola dan il-każ, hix ċjoè l-istess kif enunzjata f'dik is-sentenza jew hix xort'oħra;

F'dan ir-rigward, għalhekk, fl-ewwel lok din il-Qorti tistabbilixxi li kif sewwa qalet l-ewwel Onorabbli Qorti, **il-kreditur antikretiku ma jakkwistax dritt reali fuq l-immobbli iżda biss id-dritt personali li ssemmi l-istess liġi.** Anke l-Kassazzjoni Taljana f'diversi kawżi rigwardanti kuntratti ta' antikresi taħt il-Kodiċi antik dejjem iddeċidiet l-istess u ċjoè illi

"L'anticresi esprime la sua funzione di garanzia meramente personale con una delegazione obiettiva del debitore al creditore di percepire i frutti imputabili gradatamente sugli interessi e sul capitale" (Cass. Sez. 3, Cassandra vs Barbato, 04/08/42);

Fit-tieni lok, din il-Qorti taqbel ukoll li **konsegwentement d-debitu jibqa' proprjetarju ta' l-immobbli u anki jista' jiddisponi minnu billi jittrasferih lil terzi** kif sewwa qalet il-Kassazzjoni Taljana *(Cass. Sez. 2, Norrito vs Macaddino, 05/01(50): "Perchè possa configurarsi una anticresi è necessario che il debitore o il terzo, da cui l'immobile viene consegnato al creditore, ne abbia la disponibilità"*;

Fit-tielet lok, din il-Qorti tirribadixxi dak li kienet qalet fis-sentenza ċitata u ċjoè li fuq insenjamenti ta' diversi awturi u anki a bażi ta' diversi sentenzi preċedenti tagħha ċitati fis-sentenza msemmija, **id-dritt personali tal-kreditur ma joperax fil-konfront tat-terz li jixtri l-fond mingħand id-debitur antikretiku u li l-effetti ta' l-antikresi bħala ftehim speċifiku jispiċċaw u ma jibqgħux japplikaw fil-konfront tal-kumpratur;**

Fuq din il-bażi il-konklużjoni hija waħda ovvja u ċjoè bl-att ta' vendita bejn id-debitur antikretiku u George Farrugia tat-3 ta' Settembru, 1973 l-antikresi spiċċat u l-kreditur antikretiku li qatt ma kellu drittijiet reali fuq il-fond baqagħlu biss xi drittijiet, li għall-fini ta' din il-kawża huma rrilevanti li jissemmew, mhux fil-konfront ta' l-akkwirenti iżda fil-konfront tad-debitur;

L-argumenti l-oħra ta' l-appellanti huma kollha tanġenzjali li però ma jwasslu mkien għaliex ma jiskussawx il-prinċipju li

ma jeżistux restrizzjonijiet fuq id-debitur milli jittrasferixxi l-fond antikretiku;

Kwantu għal "*exceptio doli*", din il-Qorti hi tal-fehma li fil-każ preżenti ma tistax tara dak id-dolo li qed jaraw l-appellanti. Ma taqbilx li l-kuntratt bejn id-debitur u l-akkwirenti jista' jiġi interpretat bil-mod kif qed jiġi suġġerit mill-appellanti ċjoè li parti kienet qed tgħin lill-oħra biex tikser kuntratt li din ta' l-aħħar kienet daħlet fih ma' ħaddieħor. Din il-Qorti taqbel ma' l-ewwel waħda li dak li d-debitur għamel għamlu għax kellu dritt jagħmlu;

Din il-Qorti ħasbet fit-tul biex tara dak li ssottomettew l-appellanti setax b'xi mod jinduċiha tvarja l-ġurisprudenza ċitata li huma stess jammettu li teżisti u li effettivament f'ċerti każijiet tista' titqies bħala li tista' tiffaċilità ċerti abbużi li mbagħad il-leġislatur ipprova jelimina bl-emenda ta' l-1981. Iżda hu ovvju li dawk l-emendi ma jistgħux jiġu interpretati bħala li jirravivaw antikresijiet li ġa kienu spiċċaw kawża ta' trasferiment da parti tad-debitur. Dak li kien laħaq sar kien sar u l-liġi l-ġdida loġikament setgħet tapplika biss għal dawk l-antikresijiet li kienu għadhom viġenti li mhux il-każ preżenti;

Għal dawn il-motivi, għalhekk filwaqt li tirrespinġi l-aggravji ta' l-appellanti tiċħad l-appell tagħhom u konsegwentement tikkonferma s-sentenza appellata bl-ispejjeż kontra tagħhom. It-terminu ta' tliet xhur stabbilit mill-ewwel Onorabbli Qorti għall-iżgumbrament jibda jiddekorri mil-lum.