19 ta' Mejju, 1995

Imħallfin:-

S.T.O. Prof. Giuseppe Mifsud Bonnici LL.D. - President
Onor. Carmel A. Agius B.A., LL.D.
Onor. Noel V. Arrigo LL.D.

Avukat Dottor Dominic A. Cassar *noe*

versus

Francis Vella *et*

Ipoteka Ġenerali Fuq Immobbli - Konversjoni f'Ipoteka Speċjali sa Għaxar Snin Wara l-1 ta' Jannar, 1976 - Trasferiment lil Terzi Qabel Jgħaddu l-Għaxar Snin

F'każ li l-ipoteki ġenerali li jolqtu l-beni immobbli tad-debitur, li sa żmien

għaxar snin wara l-1 ta' Jannar, 1976 ikunu għadhom għand id-debitur matul dak iż-żmien u dik l-ipoteka ġenerali ma tiġix ikkonvertita f'ipoteka speċjali kif jiddisponi l-artikolu 19 ta' l-Att li jemenda dak li llum huwa l-artikolu 2016 Kapitolu 16, il-konsegwenza tkun li jekk din il-konversjoni ma ssirx, dak l-immobbli li jkun għadu kolpit biss b'ipoteka ġenerali, jiġi lliberat fis-sens li d-debitur jista' jittrasferih liberu u frank minn dik l-ipoteka ġenerali - dejjem s'intendi jekk din l-ipoteka ġenerali tkun inħolqot u ġiet insinwata qabel l-1 ta' Jannar, 1976;

L-istess raġunijiet pero' ma japplikawx għal dawk l-immobbli li għalkemm gravati b'ipoteka ġenerali iskritta qabel dik id-data, jiġu ttrasferiti lil terzi qabel ma jgħaddu l-għaxar snin, ċjoe' qabel l-1 ta' Jannar, 1986 għaliex fuq dik l-immobbli ttrasferita lil ħaddieħor, il-kreditur ma jkunx jista' jeżerċita' d-dritt ta' konversjoni f'ipoteka speċjali li l-liġi kkonċedietlu bħal dritt akkorċjat sal-1 ta' Jannar, 1986.

Din l-interpretazzjoni ta' dak li hija ir-ratio legis *ta' l-Att ta' l-1975, hija konformi man-neċessita' li kull liġi riformatriċi tad-drittijiet għandha tirrispetta dak li ġa' ġie akkwiżit; li meta ċerti drittijiet se jiġu mħassra dan isir bl-inqas preġudizzju raġonevoli possibbli għall-pussessur ta' dawk id-drittijiet u finalment, li s-soluzzjoni ġuridika ġdida tidħol fl-Ordinament b'mod evoluttiv u fuq medda ta' żmien li huwa prudenzjalment neċessarju għall-adegwament.*

Il-Qorti:-

Il-kawża ġiet proposta quddiem l-Onorabbli Qorti tal-Kummerċ. Il-banka attriċi hija kreditriċi ta' l-eredita` ta' Anthony Farrugia u dan fis-somma komplessiva ta' sitt elef u seba' u sebgħin lira (Lm6077) u dan sas-26 ta' Settembru, 1987 - billi wara din id-data jridu jerġgħu jiżdiedu l-interessi relattivi;

Dan il-kreditu kien ggarantit b'ipoteka ġenerali - Insinwa numru 2877 tas-sena 1971;

Anthony Farrugia kellu xi proprjeta' immobbiljari li biegħha lil Francis Galea u dan imbagħad biegħ l-istess biċċa art lil Francis Vella u Salvina Aquilina, il-konvenuti. Dawn iż-żewġ trasferimenti saru - ta' l-ewwel fil-11 ta' Ġunju, 1979 u tat-tieni fit-12 ta' Ġunju, 1979;

Bl-azzjoni preżenti, il-banka attriċi qed titlob il-vendita ġudizzjali ta' l-imsemmija biċċa art oriġinarjament proprjeta' tad-debitur Anthony Farrugia bis-saħħa ta' l-imsemmija ipoteka ġenerali ta' l-1971;

Francis Vella oppona illi:

In-nullita' taċ-ċitazzjoni billi l-protesti ipotekarji ma sarux ukoll kontra Francis Galea, li min għandu l-eċċipjenti kien akkwista l-proprjeta';

It-talba mhix konformi mar-rekwiżiti preskritti mil-liġi;

Il-benefiċċju ta' esklussjoni preventiva tad-debitur prinċipali; u

L-ipoteka ġenerali ta' l-1971 ma tolqotx l-immobbli minnu akkwistat;

Il-konvenuti l-oħra baqgħu kontumaċi;

Il-kawża ġiet deċiża fis-2 ta' Ottubru, 1992 b'dan il-mod:

"*Il-Bank attur ikkonċeda overdraft facilities* lil Anthony Farrugia b'kuntratt tat-22 ta' April, 1971 fl-atti ta' Dr. Joseph Agius;

Il-kreditur msemmi ġie kkawtelat b'ipoteka ġenerali fuq il-proprjeta` preżenti u futura ta' Anthony Farrugia;

Fit-28 ta' April, 1971 ġiet iskritta fir-Reġistru Pubbliku ipoteka ġenerali kontra Anthony Farrugia għall-ammont ta' Lm1000, din l-iskrizzjoni ipotekarja ġġib in-numru progressiv I-2877 tas-sena 1971;

L-attur ġie kkanonizzat kreditur ta' Anthony Farrugia b'sentenza ta' din il-Qorti tas-7 ta' Novembru, 1979. L-attur jgħid li l-ammont dovut minn Anthony Farrugia sas-26 ta' Settemebru, 1987 kien jammonta għas-somma ta' Lm6077;

Minn fol. 41 tal-proċess jirriżulta li l-Bank attur iskriva ipoteka speċjali fit-30 ta' Ottubru, *1987 (I-12031/1985)* fuq *l*-art ta' *Ħaż* Żebbuġ imsemmija fl-att odjern taċ-ċitazzjoni fil-konfront ta' Anthony Farrugia biex l-attur jikkawtela l-kreditu tiegħu ikkanonizzat bis-sentenza msemmija tas-16 ta' Novembru, 1979. Għandu jiġi rrilevat li din l-ipoteka speċjali ma tissemma mkien fl-att promotur tal-kawża odjerna;

Jirriżulta li bil-kawża odjerna l-attur qiegħed jistitwixxi azzjoni ipotekarja kontra t-terzi possessuri ta' l-art imsemmija fiċ-ċitazzjoni ċjoe` il-konvenuti odjerni, biex din il-Qorti tordna l-bejgħ ta' l-istess art biex jiġi sodisfatt il-kreditu li l-attur għandu kontra Anthony Farrugia *billi l-attur jallega li l-istess* art *f'Ħaż Żebbuġ tinsab* soġġetta għall-kreditu ipotekarju ta' l-attur;

Illi l-konvenut, terz possessur ta' parti indiviża ta' l-istess art, bl-aħħar eċċezzjoni tiegħu, qiegħed jeċċepixxi illi l-immobbli msemmi fl-att taċ-ċitazzjoni mhux kolpit bl-ipoteka I-2877 tas-sena 1971 u li kwindi l-attur ma jistax jitlob il-bejgħ ta' l-istess art in subbasta;

Irriżulta li d-debitur Anthony Farrugia biegħ u ttrasferixxa l-imsemmija art lill-Francis Galea fil-11 ta' Ġunju, 1971 (Atti Dr. Joseph Agius);

Irriżulta li dan Francis Galea biegħ u ttrasferixxa l-istess art f'Ħaż Żebbuġ fit-12 ta' Ġunju, 1971 (Atti Dr. Joseph Agius) lill-konvenuti ċjoe' Francis Vella u Salvina Aquilina. Din ta' l-aħħar mietet fil-mori tal-kawża u ġie mdaħħal fil-kawża biex jirrappreżentaha l-legatarju Louis John Cauchi li wiret l-art in kwistjoni bit-testment tat-23 ta' Diċembru, 1987 (esebit a fol. 58);

Illi l-konvenut Francis Vella qiegħed isostni li kemm fil-protest ipotekarju tad-29 ta' Settembru, 1987 u kemm fiċ-ċitazzjoni odjerna ppreżentata fil-21 ta' Novembru, 1988 l-attur ibbaża l-pretensjoni tiegħu unikament fuq il-kawtela li kienet tipprovdilu l-imsemmija ipoteka ġenerali I-2877 tas-sena 1971;

Illi dan il-konvenut għamel riferenza għall-Att nru. LVIII ta' l-1975 li ġie fis-seħħ fl-1 ta' Jannar, 1976 u li ġab emendi importanti fil-Kodiċi Ċivili fosthom dwar l-ipoteka ġenerali;

Illi qabel ma saru l-emendi bl-imsemmi Att, l-ipoteka ġenerali kienet tkompli taggrava l-immobbli, allavolja dak l-immobbli jkun ġie ttrasferit lil ħaddieħor. Fi kliem ieħor, l-ipoteka ġenerali kellha l-oġġett ta' *droit de suite* jew *diritto di seguito* fuq l-immobbli kontra

t-terz possessur;

Illi l-imsemmi Att bl-artikolu 18 ħalla dan l-effett ta' *diritto di seguito* biss fil-konfront ta' l-ipoteka speċjali u neħħa dan l-oġġett fil-konfront ta' l-ipoteka speċjali billi ddispona li l-ipoteka ġenerali tibqa' mgħaqqda mal-beni li jkunu suġġetti għaliha sakemm dawk il-beni ma jgħaddux f'idejn it-terzi;

L-istess Att, fl-artikolu 20 ipprovda disposizzjonijiet transitorji fosthom li jolqtu l-emendi dwar ipoteki;

Infatti l-artikolu 20(d) jipprovdi li l-emendi in kwistjoni kellhom japplikaw għall-ipoteki kollha li nħolqu qabel l-1 ta' Jannar, 1976 b'dana pero` li sakemm jgħaddu għaxar snin (ċjoe` sal-31 ta' Diċembru, 1985) dawn l-ipoteki ġenerali kellhom jibqgħu magħqudin ma' l-immobbli soġġetta għalihom;

Il-konvenut Vella a bażi ta' dawn l-emendi qiegħed isostni li l-ipoteka ġenerali I-2877 tas-sena 1971 u li fuqha jibbaża l-pretensjoni tiegħu l-attur, tilfet l-oġġett tagħha ta' *diritto di seguito* fl-imsemmija data tal-31 ta' Diċembru, 1985 billi d-debitur kien ittrasferixxa l-art ta' Ħaż Żebbuġ in kwistjoni lil terzi fil-11 ta' Ġunju, 1979. Il-konvenut Vella jsostni li l-attur ma jistax jitlob l-bejgħ in subbasta ta' din l-art billi kemm il-protest ipotekarju u kemm din l-azzjoni ipotekarja ġew intavolati wara l-imsemmija data tal-31 ta' Diċembru, 1987 u ċjoe` meta l-ipoteka ġenerali I-2877 ta' l-1971 spiċċat *ope legis* fis-sens li hija tilfet l-oġġett ta' *diritto di seguito*;

Illi l-attur, fin-nota ta' osservazzjonijiet tiegħu, irribatta testwalment hekk:

"Illi dak li qed jissottometti sostanzjalment il-konvenut Francis Vella huwa li l-ipoteka numru I.2877/71 iskritta fis-sena 1971 hija waħda ġenerali u għalhekk wara s-sena 1985 din ma tippossjedix id-*diritto di seguito* u konsegwentement ma tistax issir din l-*actio* ipotekarja;

Illi dan ir-raġunament kien ikun legalment validu u sostenibbli li kieku l-attur ma skriviex l-ipoteka speċjali bħala garanzija ulterjuri fuq l-art imsejħa tat-Troll f'Ħaż Żebbuġ, Malta, ta' ċirka 228 metri kwadri liema ipoteka ġiet irreġistrata u mogħtija n-numru progressiv I 12031/1985 kopja ta' l-istess ipoteka speċjali ġiet esebita b'nota fis-27 ta' Frar, 1989 bħala dokument Y fil-proċess;

Illi din l-ipoteka speċjali ġiet irreġistrata fit-30 ta' Ottubru, 1985 u ċjoe` qabel it-tmiem tas-sena 1985 meta spiċċa wkoll id-*diritto di seguito* għall-ipoteki ġenerali u saret proprju ai termini ta' l-artikolu 2016 tal-Kodiċi Ċivili (Kapitolu 16 tal-Liġijiet) biex iżomm fis-seħħ l-imsemmi *diritto di seguito* fuq l-art f'Ħaż Żebbuġ liema art ġiet ittrasferita lill-konvenuti u għalhekk kellha ssir din il-kawża";

Illi din il-Qorti ma tistax taqbel ma' dawn is-sottomissjonijiet ta' l-attur għal żewġ raġunijiet prinċipali:

L-ipoteka speċjali I-12031/85 ma hijiex il-bażi tal-protest ipotekarju u taċ-ċitazzjoni odjerna billi f'dawn l-atti lanqas biss tissemma. Kif sewwa ssottometta l-konvenut Vella, l-attur ibbaża ċ-ċitazzjoni odjerna għall-bejgħ fis-subbasta ta' l-art in kwistjoni unikament fuq l-ipoteka ġenerali I-2877 tas-sena 1971 esebita bħala Dok B ma' l-att taċ-ċitazzjoni. Din il-Qorti ma tistax tifhem kif l-attur jippretendi li jkollu suċċess f'din il-kawża meta l-att promotur

tagħha, ċjoe' l-att taċ-ċitazzjoni, ma fih assolutament ebda riferenza għall-ipoteka speċjali in kwistjoni u hu, invece, kompletament ibbażat fuq l-allegazzjoni li t-terz possessur ma għamilx dak meħtieġ bil-liġi sabiex il-proprjeta' in kwistjoni tinħeles mid-drittijiet ta' l-attur kif ikkawtelati bl-ipoteka ġenerali I-2877/71;

L-attur qiegħed jinvoka l-artikolu 2016 tal-Kodiċi Ċivili Kapitolu 16 billi qiegħed jgħid li l-ipoteka speċjali in kwistjoni rreġistrata fit-30 ta' Ottubru, 1985 skond dak l-artikolu biex iżomm fis-seħħ id-*diritto di seguito* naxxenti mill-ipoteka ġenerali in kwistjoni li l-effett tagħha spiċċa fl-aħħar ta' Diċembru, 1985;

Illi anke dana l-argument ta' l-attur, fil-fehma konsiderata ta' din il-Qorti, huwa insostenibbli għal diversi raġunijiet, fosthom li l-validita' ta' l-imsemmija ipoteka speċjali tiddependi mill-osservanza debita tad-disposizzjonijiet ikkontenuti fl-imsemmi artikolu 2016. Din il-Qorti ssaqsi: Seta' l-attur jiskrivi ipoteka ġudizzjali speċjali fuq l-art in kwistjoni biex jikkawtela dejn ta' Anthony Farrugia, meta dan kien ilu li ttrasferixxa l-art lill-terzi aktar minn sitt (6) snin qabel?

Fil-fehma tal-Qorti, l-attur ma setax jirreġistra dik l-ipoteka speċjali billi fiż-żmien li saret, l-art in kwistjoni ma kinitx "beni immobbli tad-debitur" skond l-imsemmi artikolu 2016. Din il-Qorti m'għandhiex għalfejn tkompli tindaga dwar jekk l-attur osservax id-disposizzjonijiet l-oħra ta' l-imsemmi artikolu 2016. Għalhekk, fi kwalunkwe każ, l-artikolu 2016 ċitat mill-attur ma jistax ikun ta' sostenn għall-pretensjoni odjerna ta' l-attur;

Konsegwentement hemm lok li l-aħħar eċċezzjoni tal-konvenut tkun milqugħa;

Inoltre jidher ċar li l-attur ma jistax jibbaża l-pretensjoni dedotta f'din il-kawża fuq l-ipoteka speċjali I-12031/85 u għalhekk it-talba ta' l-attur ma tistax tiġi milqugħa;

Għal dawn il-motivi:

Tiddeċidi billi prevja li tilqa' l-aħħar eċċezzjoni tal-konvenut Francis Vella tiċħad it-talba ta' l-attur *nomine*;

L-ispejjeż kollha jibqgħu a kariku ta' l-istess attur *nomine*";

Il-banka attriċi appellat u esprimiet illi:

It-trasferimenti ta' l-art saru fl-1979 u f'dak il-mument żgur li l-ipoteka ġenerali kienet għadha veljanti;

L-Att LVIII ta' l-1975 emenda l-Kodiċi Ċivili u neħħa id-*diritto di seguito* għall-ipoteki ġenerali iżda dan mill-31 ta' Diċembru, 1985 'il quddiem għall-ipoteki ġenerali *in vigore* sa dik id-data;

Bl-interpretazzjoni mogħtija mill-ewwel Qorti la l-ipoteka ġenerali u lanqas dik speċjali ma kienu effikaċi biex il-bank ikollu d-dritt li qed jirrikjama għaliex lanqas l-ipoteka speċjali ma kienet tista' tiġi attivata fil-kuntest ta' trasferimenti li saru fl-1979;

L-ipoteka ġenerali li kellha l-Banka attriċi fuq il-beni ta' Anthony Farrugia kienet ġiet insinwata fl-1971. Meta dan sar, din l-ipoteka ingħaqdet - kif tgħid il-liġi - mal-beni immobbli tad-debitur bis-saħħa ta' l-artikolu 2116 (kif kien dak iż-żmien) tal-Kodiċi Ċivili, Kapitolu 23:

"L-ipoteka fuq il-beni immobbli, imsemmijin hawn taħt, tibqa' mgħaqqda magħhom, allavolja jkunu għaddew f'idejn ħaddieħor ....";

L-ipoteka msemmija kienet l-ipoteka ġenerali. L-ipoteka speċjali kellha l-istess effett limitatament għal:

".... wieħed jew iżjed minn immobbli partikolari";

kif kien jiddifinixxi l-artkolu 2120 (1) ta' l-istess Kapitolu 23 ta' dak iż-żmien;

L-Att LVIII ta' l-1975 emenda sostanzjalment din il-posizzjoni għaliex l-artikolu 2117 (2) Kapitolu 23 stabbilixxa illi:

"Ipoteka ġenerali tibqa' mgħaqqda mal-beni li jkunu suġġetti għaliha sakemm dawk il-beni ma jgħaddux f'idejn it-terzi";

Dan illum huwa l-artikolu 2013 (2) Kapitolu 16;

Din l-emenda daħlet *in vigore* fl-1 ta' Jannar, 1976 u allura - sa hawn - jidher li l-ipoteka ġenerali ta' l-1971, minn din id-data ta' l-1 ta' Jannar, 1976 ġiet limitata, fis-sens illi jekk l-immobbli jgħaddi f'idejn it-terzi, l-ipoteka ġenerali ma tibqax magħquda ma' l-immobbli ttrasferiti. U fuq hekk hija bbażata l-eċċezzjoni tal-konvenut Vella, b'mod illi jippretendi illi meta huwa akkwista l-immobbli fl-1979 din il-proprjeta` ma kinitx gravata bl-ipoteka ġenerali ta' l-1971;

L-artikolu 20 ta' l-istess Att LVIII ta' l-1975 jipprovdi disposizzjonijiet transitorji u s-subartikolu (d) wara li jgħid illi l-

emenda msemmija ta' l-artikolu 2013 (3) għandha tapplika:

"…. għall-ipoteki kollha li nħolqu jew kuntrattati, qabel il-bidu fis-seħħ ta' dan l-Att";

Pero' mbagħad ikompli:

"Iżda sakemm jgħaddu għaxar snin wara l-bidu fis-seħħ ta' dan l-Att u bla ħsara għad-disposizzjonijiet l-oħra kollha tal-liġi prinċipali, ipoteka ġenerali rreġistrata qabel l-imsemmi bidu fis-seħħ għandha tibqa' mgħaqqda ma' l-immobbli suġġetta għaliha, ukoll jekk dawk l-immobbli ġew akkwistati wara l-bidu fis-seħħ ta' dan l-Att, daqslikieku d-disposizzjonijiet tal-liġi prinċipali sostitwiti kif intqal qabel, kien għad għandhom effett kif kienu fis-seħħ qabel ma ġew hekk issostitwiti";

Bir-riżultat, allura, li dik l-ipoteka ta' l-1971 kellha tibqa' mgħaqqda ma' l-immobbli li kienet taggrava fil-31 ta' Diċembru, 1975 u meta saru t-trasferimenti lit-terzi Galea u Vella fil-11 u t-12 ta' Ġunju, 1979 l-ipoteka favur il-bank ta' l-1971 kient għadha mgħaqqda ma' l-immobbli. Fuq daqshekk ma jistax ikun hemm dubbju għaliex il-*proviso* kkwotat ta' l-artikolu 20 (d) ta' l-Att LVIII/75 huwa ċar biżżejjed;

Id-diffikolta' tal-kwistjoni in kawża hija din - ġaladarba l-immobbli meta akkwistah Vella, kien għadu mgħobbi bl-ipoteka tal-bank, seta' jew ma setax l-istess bank, bis-saħħa ta' dik l-ipoteka, jissodisfa l-kreditu tiegħu? Ir-risposta trid bilfors tkun f'sens affermattiv għaliex altrimenti ma jkunx hemm għalfejn il-liġi transitorja assikurat li n-norma antika ta' l-artikolu 2116 tal-Kodiċi Ċivili ta' l-1975 tibqa' tgħodd;

Din il-posizzjoni pero`, għal kemm żmien tipperdura? Il-ħajja ta' ipoteka fuq beni li jkunu ġew akkwistati minn terza persuna, skond l-artikolu 2086 Kapitolu 16 hija ta' għaxar snin minn dakinhar li dik il-persuna tkun akkwistat dawk il-beni ipotekati. Fil-każ preżenti, l-ipoteka ta' l-1971 kellha ħajja sal-11 ta' Ġunju, 1989 għaliex wara dik id-data l-appellat Vella jkun akkwista l-preskrizzjoni - kif jgħid l-artikolu. U sa hawn ma jistax ikun hemm kontestazzjoni;

Hemm pero` il-frażi, fil-proviso kkwotat "sakemm jgħaddu għaxar snin wara l-bidu fis-seħħ ta' dan l-Att" u dawn il-kliem iridu jingħataw sinjifikat u dan ma jistax ikun ħaġ'oħra ħlief illi dak stess li qed jipprovdi l-*proviso* favur il-bank, kif għadu kif intqal fil-paragrafi preċedenti, huwa validu għal żmien għaxar snin - sal-31 ta' Diċembru, 1986 li hija d-data li tagħlaq l-għaxar snin li bdew fl-1 ta' Jannar, 1976 meta daħal *in vigore* l-Att ta' l-1975;

Dan jindika illi ġaladarba l-Protest Ipotekarju sar fid-29 ta' Settembru, 1987 ċjoe` wara l-31 ta' Diċembru, 1986 allura l-ipoteka ta' l-1971 ma kinitx għadha tiggrava l-immobbli akkwistat mit-terzi;

Din is-soluzzjoni kienet tkun konklussiva kieku l-*proviso* waqaf hawn. Iżda mhux hekk, għaliex, hawn, isegwi l-kliem:

"u bla ħsara għad-disposizzjonijiet l-oħra kollha tal-liġi prinċipali, ipoteka ġenerali rreġistrata qabel l-imsemmi bidu fis-seħħ għandha tibqa' mgħaqqda ma' l-immobbli soġġetta għaliha, wkoll jekk dawk l-immobbli ġew akkwistati wara l-bidu fis-seħħ ta' dan l-Att, daqslikieku id-disposizzjonijiet tal-liġi prinċipali sostitwiti kif intqal qabel kien għad għandhom effett kif kienu fis-

seħħ qabel ma ġew hekk issostitwiti";

Dan l-aħħar provvediment itendi favur it-teżi tal-bank għaliex proprju għal dawk l-ipoteki ġenerali li (a) inħolqu qabel l-1 ta' Jannar, 1976; u (b) li l-immobbli kolpita minn tali ipoteka ġiet trasferita lill-terzi wara l-1 ta' Jannar, 1976 allura l-artikolu transitorju qed jiddisponi li f'dawn il-każijiet, is-sitwazzjoni ma nbidlitx u għal dawn tibqa' tapplika l-liġi kif kienet qabel it-tibdil ta' l-Att LVIII ta' l-1975;

Din l-interpretazzjoni apparentement terġa' toħloq id-diffikolta li tista' tiġi espressa bid-domanda - allura l-espressjoni "sakemm jgħaddu għaxar snin wara l-bidu fis-seħħ ta' dan l-Att" titlef kull sinjifikat?";

Ir-risposta tidher li hija li l-ipoteki ġenerali li jolqtu beni immobbli tad-debitur, li sa żmien għaxar snin wara l-1 ta' Jannar, 1976 ikunu għadhom għand id-debitur matul dak iż-żmien u dik l-ipoteka ġenerali ma tiġix ikkonvertita f'ipoteka speċjali kif jiddisponi l-artikolu 19 ta' l-Att li jemenda dak li llum huwa l-artikolu 2016 Kapitolu 16, il-konsegwenza tkun li jekk din il-konversjoni ma ssirx, dak l-immobbli li jkun għadu kolpit biss b'ipoteka ġenerali, jiġi lliberat fis-sens li d-debitur jista' jittrasferih liberu u frank minn dik l-ipoteka ġenerali - dejjem s'itendi jekk din l-ipoteka ġenerali tkun inħolqot u ġiet insinwata qabel l-1 ta' Jannar, 1976;

L-istess raġunijiet pero` ma japplikawx għal dawk l-immobbli li għalkemm iggravati b'ipoteka ġenerali iskritta qabel dik id-data, jiġu ttrasferiti lil terzi qabel ma jgħaddu l-għaxar snin, ċjoe` qabel l-1 ta' Jannar, 1986 għaliex fuq dik l-immobbli ttrasferita lil

ħaddieħor, *il-kreditur ma jkun jista' jeżerċita`* d-dritt ta' konversjoni f'ipoteka speċjali li l-liġi kkonċedietlu bħal dritt akkorċjat sa' l-1 ta' Jannar, 1986;

Din l-interpretazzjoni ta' dak li hija ir-*ratio legis* ta' l-Att ta' l-1975, hija konformi man-neċessita' li kull liġi riformatriċi tad-drittijiet għandha tirrispetta dak li ġa` ġie akkwiżit; li meta ċerti drittijiet ma jiġux imħassra dan isir bl-inqas preġudizzju raġonevoli possibbli għall-possessur ta' dawk id-drittijiet; u finalment, li s-soluzzjoni ġuridika ġdida tidħol fl-Ordinament b'mod evoluttiv u fuq medda ta' żmien li huwa prudenzjalment neċessarju għall-adegwament;

A bażi ta' din l-interpretazzjoni għalhekk din il-Qorti hija tal-fehma li l-appell tal-bank għandu jiġi milqugħ u s-sentenza appellata qed tiġi rrevokata;

L-ispejjeż taż-żewġ istanzi minħabba d-diffikultajiet li nħolqu bl-emendi ta' l-Att LVIII ta' l-1975 jibqgħu bla taxxa bejn il-partijiet.