7 ta' Lulju, 1998

Imħallfin:-

S.T.O. Joseph Said Pullicino B.A. (Hons.), LL.D. - President
Onor. Joseph A. Filletti B.A., LL.D. A.R. (Hist.) S.
Onor. Albert Manchè LL.D.

Jeoffrey Austin Pleasant *et*

versus

Carmelo *sive* Lino Caruana

Konvenju - *Arra penitentiaria* - Raġunijiet Validi fil-Liġi biex Parti ma Taddivjenix għal Kuntratt

Hija raġuni valida fil-liġi li persuna ma tersaqx għall-pubblikazzjoni ta' kuntratt minħabba l-fatt li ma tkunx tista' sseħħ kundizzjoni li fuqha jkunu ftehmu l-partijiet. F'dan il-każ partikolari, billi x-xerrejja kienu barranin ma setgħux jottjenu permess biex jixtru l-immobbli.

Il-Qorti:-

Rat is-sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fl-10 ta' Ottubru, 1996 fil-kawża fl-ismijiet premessi li tinqara hekk:

"Il-Qorti:-

Rat iċ-ċitazzjoni li biha l-atturi, wara li ppremettew:

Illi l-konvenut huwa debitur ta' l-atturi fis-somma ta' elf lira Maltija (Lm1,000) rappreżentanti somma ta' flus ddepożitata f'idejn il-konvenut in segwitu tal-konvenju bejniethom datat 31 ta' Ottubru, 1989, liema somma ġiet ddepożitata akkont ta' prezz ta' *maisonette* mingħajr numru, mibnija fuq plot 1, ta' Fenech Estates, fi Triq Galjazz, Marsaskala, liema *maisonette* l-konvenut kellu jbigħ lill-atturi (kopja tal-konvenju esebit bħala dokument A);

Illi l-bejgħ ikkuntemplat fil-konvenju baqa' ma sehħx għalkemm il-konvenju skada fil-31 ta' Marzu, 1990, anzi l-atturi ġew infurmati illi l-konvenut ma kellux interess iżjed jikkonkludi l-bejgħ (kopja ta' l-ittra ta' l-aġenti ddatata 16 ta' April, 1990 esebita bħala dokument B);

Illi l-konvenut baqa' ma rritornax is-somma ddepożitata miegħu akkont tal-prezz;

Talbu għalhekk li l-konvenut jgħid għaliex m'għandhiex din il-Qorti, dispensat is-smigħ tal-kawża a tenur ta' l-artikolu 167 tal-Kodiċi tal-Proċedura Ċivili, u in vista ta' l-affidavit ta' l-attur, dokument X, tordna lill-konvenut jirrestitwixxi lill-atturi s-somma ta' Lm1,000 rappreżentanti depożitu li sar f'idejh bħala akkont ta' prezz ta' dar li baqgħet ma ġietx mibjugħa;

Omissis;

Rat in-nota ta' eċċezzjonijiet tal-konvenut fejn ġie eċċepit illi fl-ewwel lok l-eċċipjent jopponi t-talba ta' l-atturi u jsostni li m'għandux ikun hemm id-dispensa ta' smigħ f'din il-kawża a tenur ta' l-artikolu 167 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili u dana peress li l-proċedura li biha nqdew l-

atturi mhix regolari u ma tghoddx ghall-każ u fi kwalunkwe każ l-eċċipjent ghandu diversi eċċezzjonijiet x'jaghti, in-nullità taċ-ċitazzjoni (artikolu 789 (d) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili) minhabba difett fil-forma, peress illi l-atturi, wara li ddeċidew li jużaw il-forma speċjali skond l-artikolu 167 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili, naqsu milli jottemperaw rwiehhom ma' l-istipulazzjonijiet kollha ta' l-istess artikolu; *illi minghajr preġudizzju ghall-eċċezzjonijiet* preċedenti, fil-meritu, l-ammont mitlub fiċ-ċitazzjoni mhux dovut billi skond kif jirriżulta mill-konvenju bejn il-partijiet tal-31 ta' Ottubru, 1989 (dokument A), id-depożitu maghmul fuq l-istess konvenju; kien jikkostitwixxi *arra penitentaria* ċjoè *forfeitable deposit* u mhux kif jippretendi l-attur depożitu akkont tal-prezz; illi l-kuntratt definittiv ma ġiex ippubblikat minghajr ebda raġuni valida anzi ghal nuqqasijiet imputabbli unikament ta' l-atturi billi dawn naqsu milli jottemperaw ruhhom mal-liġi biex jinharġu l-permessi neċessarji u ghalhekk illum m'ghandhomx aktar dritt ghas-somma mitluba;

Omissis;

Ikkunsidrat:

L-atturi qed jitolbu li l-konvenut jiġi kkundannat jirrifondi s-somma ta' elf lira Maltija (Lm1,000), liema somma ġiet minnhom depożitata ghand il-konvenut in konnessjoni ma' konvenju bid-data 31 ta' Ottubru, 1989, rigwardanti l-akkwist da parti ta' l-atturi ta' *maisonette* f'Marsaxlokk proprjetà tal-konvenut, liema akkwist però ma sehhx;

Il-konvenut issolleva diversi eċċezzjonijiet rigwardanti t-talba ta' l-atturi biex jiġi dispensat is-smigh tal-kawża skond l-artikolu 167 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili. Din il-proċedura però ma ġietx segwita u ghalhekk mhux il-każ

li jiġu eżaminati dawn l-eċċezzjonijiet;

Jibqa' għalhekk li jiġu eżaminati l-eċċezzjonijiet fil-meritu u ċjoè illi d-depożitu magħmul kien jikkostitwixxi *forfeitable deposit* u mhux pagament akkont tal-prezz u illi l-kuntratt *definittiv ma ġiex ippubblikat minħabba nuqqasijiet imputabbli* unikament ta' l-atturi;

Mill-provi prodotti jirriżulta illi permezz ta' konvenju tal-31 ta' Ottubru, 1989 il-konvenut obbliga ruħu li jbiegħ lill-atturi li da parti tagħhom obbligaw ruħhom li jakkwistaw il-fond imsemmi f'Marsaxlokk. Fuq dan il-konvenju l-atturi ħallsu bħala depożitu s-somma ta' Lm1,000, liema depożitu kellu jintilef a favur tal-konvenut venditur f'każ li l-atturi xerrejja jonqsu li jikkompletaw l-akkwist u dana għal xi raġuni mhux valida fil-liġi. Ġie miftiehem illi dan il-konvenju kellu validità sal-31 ta' Marzu, 1990. Inoltre l-konvenju ġie kondizzjonat *għall-fatt li l-atturi jottjenu l-permessi kollha relattivi mingħand* l-awtoritajiet kompetenti sabiex ikunu jistgħu jakkwistaw il-fond in kwistjoni;

Ma hemmx dubbju għalhekk illi d-depożitu ta' Lm1,000 ma kienx biss pagament akkont tal-prezz, iżda l-istess depożitu seta' ukoll jintilef a favur tal-konvenut venditur, jekk l-atturi xerrejja ma jersqux għal pubblikazzjoni ta' l-att definittiv ta' trasferiment għal xi raġuni mhux valida fil-liġi;

L-atturi xerejja meta sar il-konvenju kienu proprjetarji ta' fond ieħor f'Marsaskala u peress li huma barranin huma kellhom, sabiex jottjenu l-permess biex jakkwistaw il-fond ta' Marsaxlokk, ibiegħu l-ewwel il-fond ta' Marsaskala. Kif ġà ġie rrilevat l-imsemmi konvenju ġie kkondizzjonat għall-fatt li l-atturi xerrejja jottjenu l-permessi kollha relattivi sabiex ikunu jistgħu jakkwistaw il-proprjetà f'Marsaxlokk;

Jirriżulta illi in effett saret applikazzjoni lill-awtoritajiet kompetenti biex jingħata l-permess relattiv lill-atturi. L-ewwel indikazzjoni li in effett tal-ministeru kompetenti kienet illi sabiex jingħata l-permess għax-xiri tal-proprjetà f'Marsaxlokk kellha l-ewwel tinbiegħ il-proprjetà f'Marsaskala. Difatti l-istess ministeru kien avża bil-miktub illi l-permess li semmai *kien ser jingħata kien ser ikollu effett malli tinbiegħ il-proprjetà* ta' Marsaskala;

Jirriżulta illi l-atturi għamlu dak kollu possibbli sabiex tinbiegħ il-proprjetà tagħhom ta' Marsaskala però l-isforzi kollha tagħhom f'dan ir-rigward irriżultaw li kienu inutili. Jirriżulta difatti illi l-atturi ppruvaw ibiegħu l-imsemmija proprjetà tagħhom permezz ta' almenu aġent immobiljari wieħed. Jirriżulta li l-prezz li kien qed jintalab kien il-prezz tas-suq. Jirriżulta ukoll li sar dak kollu li solitament jagħmlu l-aġenti mmobbiljari biex ibiegħu l-proprjetà. Saru avviżi fil-gazzetti u pubblikazzjonijiet oħra, ittieħdu diversi xerrejja prospettivi *biex jaraw il-proprjetà u jidher ukoll li saru xi offerti* għax-xiri tal-proprjetà. Jirriżulta però li ma nstabx xerrej entro t-terminu tal-validità tal-konvenju;

Jirriżulta għalhekk illi ma seta' qatt jingħata lill-atturi, entro t-terminu tal-validità tal-konvenju, il-permess neċessarju biex huma jixtru l-proprjetà ta' Marsaxlokk;

Jirriżulta inoltre li l-konvenut venditur kien jaf meta sar il-konvenju in kwistjoni li l-atturi xerrejja kellhom proprjetà oħra f'Malta u jidher li kien jaf ukoll li sabiex l-istess atturi xerrejja setgħu jakkwistaw il-proprjetà mingħandu huma kellhom l-ewwel ibiegħu l-proprjetà l-oħra li ġà kellhom. Jirriżulta illi l-konvenut stess kien mar jagħmel verifiki f'dan ir-rigward fil-ministeru li kien kompetenti li jagħti l-permessi neċessarji lill-atturi;

In vista ta' danakollu jirriżulta illi l-kuntratt definittiv ta' bejgħ ma setax isir peress illi ma kinux ingħataw mill-awtoritajiet kompetenti lill-atturi l-permessi neċessarji sabiex isir l-istess kuntratt u dana entro t-terminu tal-validità tal-konvenju. In effett il-konvenju kien kondizzjonat għall-ħruġ ta' dawn il-permessi. Konsegwentement l-atturi ma resqux għall-pubblikazzjoni ta' l-att definittiv ta' bejgħ għaliex kellhom raġuni valida fil-liġi u ċjoè ma kinux għadhom ingħataw il-permessi neċessarji biex jidhru bħala xerrejja fuq l-istess att definittiv. Għalhekk it-talbiet ta' l-atturi għandhom jiġu akkolti;

Għal dawn il-motivi:

Tiddeċidi billi, fl-ewwel lok tiċħad l-eċċezzjonijiet fil-meritu tal-konvenut u billi fit-tieni lok tilqa' t-talbiet attriċi u tikkundanna l-konvenut jirrestitwixxi lill-atturi s-somma ta' *Lm1,000 rappreżentanti d-depożitu minnhom imħallas lill-*konvenut in konsegwenza ta' l-imsemmi konvenju u dana bl-imgħaxijiet kollha legali mill-1 ta' April, 1990;

Spejjeż kontra l-konvenut";

Rat ir-rikors ta' l-appell tal-konvenut li bih talab li din il-Qorti jogħġobha tirrevoka s-sentenza appellata mogħtija mill-Onorabbli Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fl-10 ta' Ottubru, 1996, fil-kawża fl-ismijiet premessi billi tilqa' l-eċċezzjonijiet tiegħu u tiċħad it-talba attriċi, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-atturi appellati;

Rat ir-risposta ta' l-atturi appellati li biha huma esponew li s-sentenza appellata hija ġusta u timmerita konferma;

Rat l-atti l-oħra tal-kawża;

Ittrattat l-appell;

Ikkunsidrat:

L-aggravji dedotti mill-appellant huma s-segwenti:

"L-Ewwel Onorabbli Qorti, sfortunatament, ma eżaminatx korrettement il-konvenju li sar bejn il-partijiet fil-31 ta' Ottubru, 1989, u dana mhux biss għal dak li jirriżulta mill-imsemmi konvenju, iżda partikolarment kif l-istess konvenju għandu jiġi interpretat fid-dawl ta' dak li rriżulta fil-provi orali prodotti f'din il-kawża;

L-Ewwel Onorabbli Qorti qablet illi d-depożitu ta' Lm1,000 magħmuul mill-appellati fuq l-imsemmi konvenju, kien *forfeitable deposit* u għalhekk seta' jintilef favur il-venditur appellant jekk l-appellati ma jersqux għall-pubblikazzjoni ta' l-att definittiv tat-trasferiment mingħajr raġuni valida fil-liġi;

Mid-dawl tal-provi prodotti, jirriżulta illi l-kompraturi appellati ma resqux għall-pubblikazzjoni ta' l-att definittiv għaliex ma ġiex mogħti lilhom il-permess relattiv mill-awtoritajiet kompetenti biex jersqu għall-kuntratt;

Iżda l-Ewwel Onorabbli Qorti kienet fid-dover li ma tarax biss dan il-fatt waħdu, imma kellha ukoll teżaminah fid-dawl ta' l-evidenza miġjuba 'l quddiem mill-esponent appellant dwar x'kienet ir-raġuni li l-permess relattiv ma ħariġx;

Mix-xhieda ta' rappreżentant tad-Dipartiment in kwistjoni, irriżulta ċar li l-permess neċessarju biex jiġi ppubblikat il-kuntratt *de quo*, ma nħariġx minħabba illi l-atturi appellati

naqsu milli jagħmlu dak minnhom mitlub mill-istess dipartiment. Hallew lill-awtoritajiet kompetenti mingħajr ebda risposta u konsegwentement l-applikazzjoni tagħhom baqgħet in arja;

Mix-xhieda ta' l-istess rappreżentant tad-Dipartiment, irriżulta illi d-dipartiment, f'diversi okkażjonijiet, anzi normalment, kien joħroġ permess anke f'dan *il-każ*, kien jagħti lill-appellati żmien konsiderevoli biex, wara li jakkwistaw il-fond *de quo*, ibiegħu l-proprjetà l-oħra li diġà kellhom hawn Malta;

Minħabba n-nuqqas ta' interess li l-atturi appellati wrew mad-Dipartiment, huma immanuvraw lilhom infushom f'sitwazzjoni fejn ma setgħux jersqu għall-kuntratt. Issa qegħdin jippretendu li jieħdu vantaġġ minn sitwazzjoni li kienu huma stess li ġabu fuqhom infushom;

L-impediment illi l-istess atturi appellati ġabu fuqhom infushom, ma jistax jiġi kkunsidrat bħala impediment leġittimu biex jeżonera lill-atturi appellati milli jadempixxu l-obbligi minnhom assunti bl-imsemmi konvenju. Dan ma jistax jiġi meqjus mod ieħor, billi altrimenti tinħoloq sitwazzjoni fejn l-atturi appellati kien ikollhom id-dritt li indirettament jirrisolvu unilateralment il-konvenju magħmul bejn il-partijiet;

Kwindi la darba l-atturi appellati naqsu milli jersqu għall-*konvenju, mingħajr raġuni valida fil-liġi, peress illi dak li ġara* kien imputabbli biss għan-nuqqasijiet tagħhom, id-depożitu li huma għamlu ma jistgħux jitolbuh lura billi kien *forfeitable deposit*;

Fir-risposta għall-appell tal-konvenuti l-atturi appellati ssottomettew *inter alia* s-segwenti:

"Mhux minnu li l-kuntratt ma setax jiġi ppubblikat minħabba raġunijiet imputabbli lill-atturi. L-appellant issottometta li mix-xhieda tar-rappreżentant tad-Dipartiment jirriżulta li l-permess neċessarju sabiex jiġi ppubblikat il-kuntratt *de quo* ma ħariġx minħabba li l-appellanti naqsu jagħmlu dak li d-dipartiment talabhom jagħmlu. Dan mhux korrett;

Illi l-atturi huma ċittadini Brittaniċi, Joseph Carter mid-Dipartiment tal-Finanzi kkonferma li l-atturi kienu, permezz tan-Nutar Dottor John Gambin, applikaw għall-permess relattiv:

"Mill-*files* tagħna relattivi jirriżulta li fit-2 ta' Novembru, 1989 saret applikazzjoni minn Jeffrey Austin Pleasant u martu Mavis Patricia Pleasant biex jixtru proprjetà Marsaxlokk. Mill-istess applikazzjoni jirriżulta li huma ġà kellhom proprjetà f'Marsaskala";

Illi l-istess xhud Carter esebixxa ittra li hu kien bagħat lin-Nutar Gambin u kompla jixhed hekk:

"Fl-istess ittra jiena informajtu ukoll lin-Nutar Gambin illi jekk eventwalment joħroġ il-permess biex tinxtara l-proprjetà f'Marsaskala (*recte* Marsaxlokk), **id-data effettiva ta' l-istess permess tkun id-data tal-kuntratt li fih il-konjuġi Pleasant ikunu biegħu l-proprjetà tagħhom f'Marsaskala**;

Skond l-ittra li semmejt u li esebejt, jidher li d-Dipartiment kien qed jagħmel kondizzjoni li **l-ewwel tinbiegħ il-proprjetà f'Marsaskala u sussegwentement jingħata permess biex tinxtara l-proprjetà f'Marsaxlokk**";

Illi din ix-xhieda tar-rappreżentant tad-Dipartiment tal-Finanzi turi kemm l-aggravju ta' l-appellant huwa infondat. Id-

Dipartiment ghamilha ċara mill-bidunett illi l-atturi ma kinux ser jinghataw permess jixtru proprjetà hawn f'Malta ġewwa Marsaxlokk qabel ibieghu dik ta' Marsaskala. L-atturi ghamlu dak kollu li setghu biex ibieghu l-proprjetà taghhom f'Marsaskala fit-terminu tal-konvenju mal-konvenut appellant u ghal dan il-ghan inkarigaw lid-Dhalia;

Illi Roderick Mallia tad-Dhalia, mill-ewwel u qabel sar il-konvenju, kien informa lill-konvenut appellant li sabiex l-atturi setghu jixtru l-fond tieghu huma riedu l-ewwel ibieghu l-proprjetà taghhom f'Marsaskala (ara x-xhieda ta' Roderick Mallia a fol. 81). Il-konvenut ma sab l-ebda oġġezzjoni dwar dan u aċċetta li jersaq ghall-konvenju ma' l-atturi. Il-konvenju ġie ffirmat fil-31 ta' Ottubru, 1989 (kopja a fol. 6) quddiem in-Nutar John Gambin bejn Roderick Mallia, bhala prokuratur ta' l-atturi, li sa dak in-nhar kienu reġghu marru lura l-Ingilterra u l-konvenut;

Illi dwar l-elf lira depożitu l-partijiet ftehmu hekk:

"*... which deposit purchaser will forfeit in favour of vendor if, for no valid reason at law, purchase fails to complete by due date. On contract this deposit will be deemed paid on account of the price ...*";

Skond paragrafu numru 5 ta l-istess konvenju l-partijiet ghamlu s-segwenti kondizzjoni:

"Subject to purchasers obtaining the Ministry of Finance Permit to purchase above property";

Illi in adempjenza ta' l-obbligu minnu assunt fuq l-istess konvenju l-atturi sussegwentement baghtu s-somma ta' Lm1,000 lil Roderick Mallia li min-naha tieghu ghaddieha lill-

konvenut. Immedjatament konkluż il-konvenju, in-Nutar Gambin kiteb ittra fit-3 ta' Novembru, 1990 lill-atturi l-Ingilterra fejn baghtilhom ukoll il-formoli tal-Ministeru tal-Finanzi. Ftit jiem wara, u ċjoè fid-9 ta' Novembru, l-atturi baghtuhom lura lin-Nutar Gambin debitament iffirmati (ara xhieda tan-Nutar John Gambin, a fol. 127);

Illi min-naħa tagħhom id-Dhalia bdew jirreklamaw il-proprjetà ta' l-atturi f'Marsaskala u jieħdu diversi nies interessati sabiex jarawha. Il-prezz mitlub kien ta' Lm22,000, liema prezz kien issuġġerieh Roderick Mallia stess (fol. 38). *Dana kien il-prezz tas-suq għal dik il-kwalità ta' proprjetà* u ma kienx prezz esaġerat. Di fatti Roderick Mallia, fix-xhieda tiegħu, a fol. 96, jgħid: "jekk ma nagħmluhiex *at a market price* inkunu qed naħlu ż-żmien ta' kulħadd". Kemm id-Dhalia ħadu l-inkarigu ta' l-atturi bis-serjetà jirriżulta anke mir-reklami li kienu jagħmlu fil-gazzetti lokali. Darba minnhom anke rreklamawha permezz ta' ritratt fis-*Sunday Times* (kopja a fol. 107). Roderick Mallia, kif ukoll Tessa Schembri, tad-Dhalia, ħadu ħafna nies jarawha (fol. 119) u apparti l-gazzetti kienet irreklamata fil-*computer list* li d-Dhalia tqassam lill-klijenti tagħha bir-referenza numru 4755, kif ukoll permezz ta' reklami fil-vetrini ta' l-uffiċini tad-Dhalia stess (fol. 118). Roderick Mallia kkonferma ukoll li l-atturi kienu verament interessati li jbiegħu l-proprjetà tagħhom f'Marsaskala u jixtru dik tal-konvenut f'Marsaxlokk. Tant hu hekk illi l-istess atturi appellati kienu tawh lista tal-mobbli li huma kienu ser iħallu fil-proprjetà tagħhom f'Marsaskala meta jbigħuha (fol. 108);

Illi l-konvenut kien jaf sa minn qabel iffirma l-konvenju li l-attuir kellhom proprjetà oħra f'Malta. Dan jirriżulta mhux biss mix-xhieda ta' Roderick Mallia (fol. 81), iżda ukoll mix-xhieda ta' l-istess konvenut mogħtija in kontro-eżami fis-seduta tas-6 ta' Marzu, 1996:

"Nikkonferma ukoll li dak in-nhar li sar il-konvenju (*recte* il-ftehim), Pleasant kien semma' li huwa kellu proprjetà oħra hawn Malta u ried ibigħha;

Nikkonferma li anke Roderick Mallia kien qalli li Pleasant għandu proprjetà oħra u li ried ibigħha u Roderick Mallia, fil-fatt, semmieli liema hi din il-proprjetà ta' Pleasant";

Illi l-konvenju ta' bejn il-partijiet kien espressament soġġett għall-kondizzjoni tal-ħruġ tal-permess mid-Dipartiment tal-Finanzi. L-atturi ma resqux għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt finali peress li d-Dipartiment tal-Finanzi ma kienx ħareġ il-permessi relattivi u allura kellhom raġuni valida fil-liġi sabiex ma jersqux. Il-konvenju stess jispeċifika illi l-Lm1,000 depożitu tintilef biss jekk l-atturi jonqsu li jersqu għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt "*for no valid reason at law*". Ir-raġuni għaliex l-atturi ma resqux hija valida skond il-liġi u konsegwentement id-depożitu ma ntilifx";

Ikkunsidrat ulterjorment:

Illi l-appellant qed jikkritika s-sentenza appellata għaliex jallega li l-Ewwel Onorabbli Qorti kienet fid-dover li mhux biss tara l-fatt li l-kompraturi appellati ma resqux għall-pubblikazzjoni ta' l-att definittiv għax ma ġiex mogħti lilhom il-permess relattiv mill-awtoritajiet kompetenti biex jersqu għall-kuntratt iżda li teżamina fid-dawl ta' l-evidenza miġjuba 'l quddiem mill-konvenut dwar x'kienet ir-raġuni li l-permess relattiv ma ħariġx;

Din il-Qorti hija tal-fehma li l-Ewwel Onorabbli Qorti, kuntrarjament għall-allegazzjoni ta' l-appellant, adempjiet sewwa d-dover tagħha li teżamina x'kienet ir-raġuni li l-permess relattiv ma ħariġx. Mhux hekk biss, iżda stabbiliet ir-

raġuni u *waslet għall-konklużjoni ġusta meta hija kkonkludiet li* l-attuir ma resqux għall-pubblikazzjoni għax kellhom raġuni valida fil-liġi, u ċjoè, ma kinux għadhom ingħataw il-permessi neċessarji biex jidhru bħala xerrejja fuq l-istess att definittiv;

In sostenn ta' l-aggravju tiegħu l-appellant jallega ukoll li, mix-xhieda tar-rappreżentant tad-Dipartiment in kwistjoni, *irriżulta ċar li l-permess biex jiġi ppubblikat il-kuntratt de quo* ma nħariġx minħabba illi l-atturi appellati naqsu li jagħmlu dak minnhom mitlub mill-istess Dipartiment u ħallew lill-awtoritajiet mingħajr ebda risposta, u konsegwentement, l-applikazzjoni tagħhom baqgħet in arja;

Din l-allegazzjoni mhix fondata, għaliex għalkemm hu minnu li x-xhud tad-Dipartiment involut, Joe Carter, Prinċipal fid-Dipartiment tal-Finanzi, xehed li l-ittra tiegħu lin-Nutar John Gambin baqgħet mingħajr risposta, effettivament l-atturi ma njorawx il-kontenut tagħha billi ppruvaw ibiegħu l-proprjetà tagħhom biex ikunu jistgħu jingħataw il-permess neċessarju biex jixtru l-proprjetà mingħand il-konvenut, għaliex din kienet il-kondizzjoni li huma kellhom jissodisfaw biex, skond l-ittra, dokument JC1 (fol. 180) mibgħutha mix-xhud Joe Carter lin-Nutar John Gambin, huma jingħataw il-permess meħtieġ;

L-ittra tgħid ċar:

"*The following condition will be included among others, if and when a permit is issued*;

The effective date of the permit will be the date of deed of sale of "Tulip", Ġebel Henxur Street, M'Scala";

Ix-xhud imsemmi fid-deposizzjoni tiegħu kkonferma din il-kondizzjoni bħala *sine qua non* biex joħroġ il-permess. Difatti

x-xhud qal li: "skond l-ittra li semmejt u li esebejt jidher li d-Dipartiment kien qed jagħmel kondizzjoni li l-ewwel tinbiegħ il-proprjetà ta' Marsaskala u sussegwentement jingħata permess biex tinxtara l-proprjetà ta' Marsaxlokk";

Jirrizulta li l-atturi ppruvaw ibiegħu l-proprjetà tagħhom bil-prezz tas-suq iżda ma rnexxilhomx jagħmlu dan qabel ma skada l-konvenju, u li mhux minnu dak li jallega l-appellant illi kienu l-atturi *li mmanuvraw lilhom infushom f'sitwazzjoni fejn* ma setgħux jersqu għall-kuntratt;

Għalhekk, fil-fehma ta' din il-Qorti, l-aggravji dedotti mill-appellant mhumiex fondati u l-appell għandu jiġi miċħud;

Għal dawn *il-motivi, u dawk tas-sentenza appellata,* tiddeċidi billi tiċħad bħala infondat l-appell tal-konvenut u tikkonferma s-sentenza appellata, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-konvenut appellant.