30 ta' Novembru, 1964.

Imħallfin:

S. T. O. Prof. Sir Anthony J. Mamo, O.B.E., C.St.J., Q.C., B.A., LL.D., President.
Onor. T. Gouder, LL.D.
Onor. J. Flores, B.L.Can., LL.D.

Angela Azzopardi et.

versus

Carmelo Mifsud et.

Board tal-Kera — Patt ta' Dwiet ta' Sullokazzjoni

Din il-kawża tirrigwarda l-portata u l-konsegwenzi ta' patt espress, kontenut fl-iskrittura tal-lokazzjoni, li jivvjeta s-sullokazzjoni mingħajr il-kunsens bil-miktub tal-lokatur.

Il-Qorti:— Rat it-talba tar-rikorrenti biex jieħu lura l-fond 104 Trieq Santa Maria, Sliema, mikri lill-intimat Mifsud, billi dana ssulloka l-fond mingħajr il-kunsens tagħhom.

Rat ir-risposta ta' l-intimat illi huwa ma ssullokax il-fond iżda qed jużah in konnessjoni man-negozzju tiegħu.

Rat id-deċiżżjoni ta' dak il-Board ta' l-għaxra (10) ta' Settembru, 1964 li biha laqa t-talba, u ġie mogħti ż-żmien ta' erbgħin ġurnata għall-iżgumbrament, spejjeż bla taxxa, wara li l-Board ikkunsidra:

Illi l-fond in kwistjoni, li huwa fond kommerċjali, ġie

mikri lill-intimat skond skrittura fejn, fost kondizzjonijiet oħra, ġie stipulat illi "l-inkwilin ma jkunx jista' jissulloka l-fond jew iċedi l-lokazzjoni mingħajr il-kunsens bil-miktub tas-sidien."

Illi, għalkemm l-intimat fir-risposta tiegħu qal li ma hux veru li huwa qiegħed jissolloka l-fond, jirriżulta mix-xhieda tiegħu u mill-provi kollha, illi huwa qiegħed jissulloka parti minn dan il-fond. Jirriżulta wkoll mill-provi illi huwa qatt ma talab u qatt ma ottjena l-kunsens tar-rikorrenti biex jagħmel dan, u għalhekk bħala fatt li l-intimat issulloka l-fond mingħajr il-kunsens tas-sidien huwa pruvat.

Illi l-intimat pero qed jirreżisti t-talba tar-rikorrenti fuq żewġ motivi: l-ewwel illi huwa qiegħed jissolloka parti biss mill-fond; fit-tieni lok, illi fl-iskrittura tal-lokazzjoni d-divjet tas-sullokazzjoni ma hux assolut u għalhekk biex tirnexxi l-azzjoni hemm bżonn li jiġi pruvat illi s-subinkwilini huma tali li r-rikorrenti sata kellhom raġuni tajba biex jopponuhom bħala sullokatarji.

Illi kwantu għall-ewwel motiv, l-art. 10 (a) (ii) tal-Kap. 109 kif emendat bl-Att. XXXVIII tal-1947, li jeskludi milli tiġi kunsidrata bħala sullokazzjoni li tagħti lok għar-ripresa s-sullokazzjoni ta' parti biss tal-fond jiddisponi espressament li biex ikollha effett din ir-restrizzjoni huwa neċessarju illi dik il-parti tiġi sullokata "for the use otherwise than as a shop." Issa huwa paċifiku illi dik il-parti sullokata mill-intimat lill-intervenuti fil-kawża ġiet lilhom hekk sullokata u qed tiġi wżata bħala ħanut. Għalhekk dan il-motiv adott mill-intimat ma' jistax jirċevi applikazzjoni fil-każ speċifiku.

Illi kwantu għat-tieni motiv l-intimat jappoġġa ruħu fuq is-sentenza tal-Onorabbli Qorti tal-Appell tal-25.5.56 "Testaferrata-Bonnici vs. Moakes", u oħrajn susseġwenti li segwew din id-deċiżżjoni. F'din is-sentenza jingħad illi "il-klawsola ta' divjet ta' sullokazzjoni mingħajr il-kunsens, jekk il-kerrej jissulloka, is-sid ma jistax jażżjonah għall-iżgumbrament jekk ma jurix li s-sullokatorju ma hux solventi daqs il-kerrej." Din is-sentenza hija bażata, kif jidher miċ-ċitazzjoni fiha kontenuta, fuq dik mogħtija fit-2.6.22 in re "Micallef vs. Doublesin", li fiha, fuq l-iskorta tal-prinċipji enunċjati fis-sentenzi riportati fil-Vol. V p.103, XI p.342 u XIV p. 292, jingħad illi: "è giurisprudenza costante che quando è vietata la sullocazione senza il consenso del locatore o a persona che non sia ben vista al locatore, questi non puo' senza giusta causa negare tale consenso o rifiutare arbitrariamente il sub conduttore il quale offre le medesime guarantigie dell'inquilino originario."

Illi l-portata ta' divjet simili ġiet dibattuta fid-dottrina kontinentali u l-maġġoranza l-kbira tal-awturi kienu jagħmlu distinzzjoni bejn il-klawsola fejn kien jingħad illi s-sullokazzjoni hija vietata mingħajr il-kunsens tas-sid u dik fejn is-sullokazzjoni tkun vietata jekk mhux għall-persuna ben vista lill-lokatur, u kienu jekwiparaw l-ewwel waħda għal divjet assolut, fis-sens illi l-kunsens tas-sid kien neċessarju, u dana sata dejjem jirrifjuta dan il-kunsens mingħajr ma jagħti ebda raġuni, u mingħajr ma t-tribunali jistgħu ikollhom ingerenza fuq dan ir-rifjut, waqt li fil-każ tat-tieni klawsola kienu jikkunsidraw dan id-devjet relativ fis-sens li l-lokatur ma satax jirrifjuta dan il-kunsens mingħajr ma juri raġuni tajba li tiġi apprezzata mit-Tribunali. (cfr. Borsari, Vol. IV pte. I para 3659; Pacifici Mazzoni, locazione para 165; Aubrey et Ran, Vol. IV para 368; Laurent, Vol. XXV para. 218; Baudry-Lacantinerie, Locazione, Vol. I para. 1104).

Il-ġurisprudenza lokali jidher li ma segwietx din id-dottrina, u ekwiparat il-portata taż-żewġ klawsoli, fis-sens li anki fl-ewwel każ sostniet li l-lokatur ma jistax jinnega l-kunsens arbitrarjament, u dan skond l-insenjament tal-Pacioni (Trattato, Cap. 32 n.4) li jgħid illi "si adsit pactum de non sublocando sine consensu domini, non potest dominus sine cause consensum denegare, et si cum denegat, supplebit index:" dottrina segwita minn Richerio li għallem: "sed conventio ita ex aequitate interpretanda est ne consensus absque insta cause denegari possit." Din id-dottrina, li kienet fondata fuq il-prinċipju tal-ekwita, illi "quod sibi non nocet et alteri prodest denegari non potest ...." ma ġietx segwita mill-maġġiorparti tal-awturi, għax kif jgħid il-Borsari (loc. cit.), "ma il locatore, ponendo di mezzo una tale condizione potestativa e propria si obbliga forse a qualche cosa che rimane a lui da giustificare fuor che di non essersi prestato all'assenso di cui aveva bisogno?

Illi pero anki jekk kellha tiġi segwita din l-aħħar dottrina, kif traċċjata mis-sentenza "Micallef vs. Doublesin" u l-oħrajn fiha ċitati, bir-rispett kollu għal dik il-Qorti, dan il-Board ma jistax isegwi l-insenjament tas-sentenza "Testaferrata-Bonnici vs. Moakes" li dawn il-prinċipji jistgħu jiġu estisi għall-każ in eżami, li huwa totalment differenti minn dawk in eżami fis-sentenza "Micallef v. Doublesin", u s-sentenzi minnha ċitati profferiti kollha qabel ma daħlet in vigore l-liġi speċjali, illum Kap. 109, u dana għar-raġunijiet segwenti:

Il-kwistjoni li kellhom quddiemhom dawk il-Qrati kienet jekk is-sullokazzjoni magħmula in ispreto tad-divjet kontenut fil-kuntratt tal-lokazzjoni kienetx valida u jekk dik l-infrazzjoni tal-patt lokatizju kellliex iġġib id-deka-

denza tal-konduttur mid-dritt tal-lokazzjoni durante t-terminu tal-lokazzjoni, mentri l-każ quddiem dan il-Board huwa ben differenti, ċioe jekk din l-infrazzjoni ġġibx id-dritt tas-sid li jieħu lura l-fond meta jiskadi t-terminu tal-lokazzjoni, jew kif kommunement jingħad, għalkemm mhux f'kull każ eżattament, li jirrifjuta li jirriloka l-fond.

Skond il-liġi komuni (art. 1703 Kod. Ċiv.) il-konduttur għandu d-dritt li jissulloka jekk dina l-fakolta ma tiġix lilu vjetata, u din is-sullokazzjoni, naturalment kienet tkun valida sakemm tipperdura l-lokazzjoni oriġinarja, u qabel l-introduzzjoni tal-Kap. 109 il-lokatur kellu d-dritt li jirriprendi lura l-fond fit-terminazzjoni tal-lokazzjoni kull meta jrid, u ipso facto kienet tittermina anki s-sullokazzjoni. Għalhekk il-patt stipulat tad-divjet tas-sullokazzjoni kien ikollu bħala effett li jippriva l-inkwilin minn dritt li huwa kellu skond il-liġi, ċioe patt li għalkemm permess mill-liġi, kien jiġi stipulat fih xi ħaġa kontra dak li tipprovdi l-liġi. Għalhekk kien wisq naturali li patt simili jirċevi nterpretazzjoni restrittiva kontra l-lokatur in kwantu odjuż għall-inkwilin bħala restrittiva tad-dritt tiegħu. Din il-konsiderazzjoni wasslet lit-tribunali tagħna li jinġerixxu ruħhom fuq ir-raġonevolezza tad-dinieġ tal-kunsens tas-sid meta d-divjet tas-sullokazzjoni ma kienx [illegible] ess b'mod assolut, u jiddikjaraw valida s-sullokaz[illegible] il-każi li [illegible] kien ikun inġustifikat;

Illi l-każ odjern li ġata jiġi kreat biss b'l-introdu[illegible] tal-Kap. 109, hwua, kif ġa ntqal, divers. L-inkwilin għ[illegible] dejjem id-dritt li jissulloka skond il-liġi ordinarja, iżda [illegible] il-liġi speċjali s-sid ma' jistax jittermina l-lokazzjoni jieħu lura l-post meta jiskadi t-terminu ħlief f'ċerti każ[illegible] fosthom dak meta huwa jkun issulloka l-fond jew ċed[illegible] l-lokazzjoni mingħajr il-kunsens espress tas-sid. Għalhekk għall-finijiet ta' din il-liġi speċjali, patt li jirregola s-sullo-

kazzjoni ma għandux iġib l-effett li jippriva l-inkwilin minn dritt li ttieħ il-liġi imma, se maj, li jtiħ dritt li l-liġi tinnegalu, u għalhekk huwa evidenti li l-prinċipji enunċjati fissentenzi fuq imsemmija u fid-dottrina ma jistgħux jiġu applikati. Skond din il-liġi speċjali l-lokatur għandu d-dritt li jieħu lura l-fond meta tispiċċa l-lokazzjoni jekk l-inkwilin ikun issulloka l-fond mingħajr il-kunsens espress tas-sid. Għalhekk jek ma jiġi xejn stipulat fil-kuntratt tal-lokazzjoni, u l-inkwilin ikun issulloka l-fond, sja pure validament in forza tad-dritt li għandu taħt l-art, 1703 Kod. Ċiv., mingħajr il-kunsens tas-sid, dana għandu d-dritt jieħu lura l-fond meta jagħlaq it-terminu tal-lokazzjoni. Issa ebda loġika ma tippermetti l-konklużżjoni illi jekk il-lokatur, fil-kuntratt tal-lokazzjoni jistipula patt li fih jirriporta l-istess preċisi kliem tal-liġi, u per maġġjor kawtela, kif sar fil-każ presenti, jesiġi l-kunsens bil-miktub, ikun qiegħed jagħti xi drittijiet akbar minn dawk li ttieħ il-liġi lill-inkwilin. L-unika konklużżjoni deduċibili hija illi l-partijiet riedu juniformaw ruħhom mal-liġi b'mod espress. D'altronde huwa prinċipju bażilari illi fil-lokazzjoni u kuntratti simili l-liġi tipprospetta l-obbligi u d-drittjiet reċiproċi tal-partijiet u tħalli lil dawna l-fakolta jiftehmu diversament, u għalhekk id-disposizzjonijiet tal-liġi huma biss suppletivi għall-volonta tal-partijiet, u għalhekk fejn il-partijiet ma jiftehmux diversament jiġi presunt li huma riedu jirrimettu ruħhom għall-liġi. Issa ma jista qatt jiġi konklus illi meta l-partijiet jirrimettu ruħhom, mhux taċitament bis-skiet tagħhom, imma espressament għall-liġi billi jinkorporaw fil-kuntratt disposizzjoni tal-liġi verbatim, huma riedu jiftehmu xi ħaġa differenti minn dak li tiddisponi l-liġi. Interpretazzjoni differenti ġġib għal-konklużżjonijiet assurdi, għaliex allura per esempju wieħed għandu jikkonkludi li una volta l-liġi tobbliga l-inkwilin jagħmel ir-riparazzjonijiet lokatizzji, jekk fil-lokazzjoni jiġi stipulat li

l-inkwilin għandu jagħmel dawn ir-riparazzjonijiet, b'daqshekk dan qed jiġi esonerat minnu dan l-obbligu.

Illi anki jekk wieħed jikkunsidra r-raison d'etre tal-liġi speċjali għandu jasal għall-istess konklużżjoni. Infatti hu notorju illi din il-liġi — li oriġinarjament kellha tkun ta' natura temporanea — ġiet promulgata biex tagħti protezzjoni lill-inkwilin li ma jsibx ruħu fit-trieq stante d-diffikolta li jsib post ieħor fejn jabita, u trattandosi ta' ħanut, biex ma jitlefx l-avvjament tiegħu jekk ikun kostrett jittrasferih f'post ieħor. Issa jekk l-inkwilin stess, bil-fatt li jissulloka l-fond ikun qed juri li ma jridx igawdi huwa stess minnu, u jkun ċedih lill-ħaddieħor jispiċċaw il-fondament u r-raġuni għaliex is-sid għandu jkun kostrett iħalli l-fond f'idejn dan l-inkwilin billi jikrih huwa u mhux is-sid; u kien fuq dan ir-rifless li l-liġi f'każ ta' sullokazzjoni tat lissid id-dritt li jieħu lura l-fond fit-terminazzjoni tal-lokazzjoni;

Illi l-intimat għamel riferenza għal każ "Grima vs. Mizzi" deċiż minn dan il-Board fil-wieħed u għoxrin (21) ta' Jannar, 1964, fejn dan il-Board ma akkordax ir-ripresa ta' ħanut minħabba sullokazzjoni. Iżda dan il-każ kien differenti mill-odjern. F'dan il-każ ma kienx stipulat id-divjet tas-sullokazzjoni; iżda fil-kuntratt tal-lokazzjoni kienet ġiet mogħtija l-fakolta lill-intimat jissulloka jew iċedi l-lokazzjoni pero lil persuna ben vista lir-rikorrenti. L-intimat kien issulloka l-fond lil ibnu u r-rikorrenti kienu ddikjaraw li dan is-sullokatarju kien ben vist lilhom u għalhekk ma kien hemm ebda vjolazzjoni tal-patt lokatizzju għaliex l-intimat kien uża mil-fakolta lilu konċessa fil-limiti tal-ftehim una volta illi kien issollokah lil-persuna ben vista lir-rikorrenti. Skond dak il-patt l-intimat ma kellux bżonn ta' ebda permess preventiv tas-sid, u l-unika konsegwenza li sata ikun

hemm jekk ma esplorax qabel il-volonta tas-sid kienet li jiehu r-riskju li s-sullokatarju tieghu ma jkunx ben vist lir-rikkorrenti, li gie eliminat bid-dikarazzjoni tar-rikorrenti li l-sullokatarju kien ben vist lejhom.

Rat ir-rikors li bih l-intimat u l-intervenuti fil-kawża appellaw minn dik id-deċiżżjoni u talbu li tiġi revokata billi t-talba ta' l-imsemmija Angela, Giorgio u Elena ahwa Azzopardi tiġi miċhuda bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra taghhom.

Rat ir-risposta ta' l-istess ahwa Azzopardi li qalu illi d-deċiżżjoni appellata hi ġusta u tisthoqq konferma bl-ispejjeż.

Rat l-atti kollha tal-kawża semghet it-trattazzjoni u kkunsidrat:

Il-kwistjonijiet quddiem il-Board, li ġew trattati fid-deċiżżjoni appellata, kienu tlieta. L-ewwelnett kien hemm il-kwistjoni ta' fatt jekk l-appellant Mifsud kienx issulloka parti mill-fond u jekk kienx ottjena, fil-każ li sullokazzjoni kien hemm, il-kunsens ta' l-appellati. Fuq din il-kwisjoni il-Board irritjena illi s-sullokazzjoni kienet ġiet pruvata u li kien ġie pruvat ukoll illi din s-sullokazzjoni saret minghajr il-kunsens ta' l-appellati.

Fir-rikors ta' l-appell ma ġie dedott ebda aggravvju kontra din il-parti tad-deċiżżjoni appellata, li anqas ma ġiet kritikata jew imqar imsemmija fit-trattazzjoni orali ta' l-appell.

Imbaghad kien hemm il-kwistjoni legali jekk peress illi s-sullokazzjoni tirrigwarda parti biss mill-fond, din

taghtix lok ghar-ripreża tal-fond. Rigward din il-kwistjoni, il-Board irritjena illi s-sullokazzjoni saret ghall-użu ta' dik il-parti 'ħanut' u għalhekk dik is-sullokazzjoni ma tgawdix l-esenzjonni msemmija fl-artikolu 10 (a) (ii) tal-Kapitolu 109 kif emendat bl-Att Nru. XXVIII ta' l-1947.

Anqas fuq din il-parti tad-deċizzjoni appellata ma ġie magħmul ebda lment, la' fir-rikors ta' l-appell u lanqas fit-trattazzjoni.

Għalhekk, rigward dawk l-ewwel żewġ kwristjonijiet ma hux evidentement il-każ li din il-Qorti tittrattjeni ruħh bl-ebda mod.

Tibqa t-tielet kwistjoni, li hi wkoll legali, u ċioe dik rigwardanti l-portata u l-konsegwenzi ta' patt espress, kontenut fl-iskrittura tal-lokazzjoni, li jivvjeta s-sullokazzjoni mingħajr il-kunsens bil-miktub tal-lokatur. L-appellanti sostnew quddiem il-Board li patt konċepit b'dak il-mod ma' jikkostitwix divjet assolut tas-sullokazzjoni u għalhekk biex tirnexxi l-azzjoni tas-sid għall-iżgumbrament, bażata fuq sullokazzjoni magħmula mingħajr il-kunsens tal-lokatur, jeħtieġ li jiġi pruvat illi s-subinkwilin hu tali li l-lokatur sata kellu raġuni tajba biex jopponih bħala subinkwilin. Il-Board ċaħad din il-pretensjoni u rritjena illi, fil-kontest tal-liġi speċjali tal-Kapitolu 109, sullokazzjoni magħmula mingħajr il-kunsens espress tal-lokatur, tagħti lok għar-ripreza ta' pussess, anki meta jkun ġie stipulat patt fit-termini fuq imsemmija, bla ma l-lokatur ikun obbligat li jipprova illi s-subinkwilin hu persuna li hu għandu raġuni biex jiddiżapprova.

Huwa fuq din il-parti tad-deċiżżjoni appellata li hu unikament ibbażat l-appell. Is-sottomissjoni prinċipali ta' l-

appellanti hija fis-sens illi l-Board għamel distinzzjoni bejn il-patt konċepit bil-kliem "mingħajr il-kunsens tas-sid" u l-patt konċepit bil-kliem "jekk mhux lil persuna ben vista għall-lokatur" u bbaża d-deċiżżjoni tiegħu fuq dik id-distinzzjoni, mentri huwa magħruf — jgħidu l-appellanti — illi l-ġurisprudenza lokali ma segwiet qatt din id-dottrina u ekwiparat dejjem il-portata taż-żewġ klawsoli.

Huwa, ċertament, veru illi diversi sentenzi tal-Qrati tagħna ma għamlux distinzzjoni (anki jekk id-dottrina estera kienet aktarx tagħmilha) bejn iż-żewġ klawsoli, u rritenew illi tant fil-każ illi s-sullokazzjoni tkun ġiet vjetata "senza il consenso del locatore" kemm fil-każ illi s-sullokazzjoni tkun ġiet vjetata "a persona che non sia ben vista al locatore", il-lokatur ma jistax, mingħajr ġusta kawża, jinnega l-kunsens tiegħu jew jirrifjuta arbitrarjament is-subinkwilin.

Il-Board, fid-deċiżżjoni dotta u elaborata tiegħu bl-ebda mod ma ddiskonoxxa dan il-fatt: iżda sostna illi l-prinċipju stabbilit minnhom ma jistax jiġi estiż għall-każ presenti li hu regolat, mhux mil-liġi ċivili ordinarja kontenuta fil-Kodiċi Ċivili, iżda mil-liġi speċjali kontenuta fil-Kapitolu 109.

Din id-distinzjoni hekk magħmula mill-Board ma tidħerx li saret fis-sentenza ta' din il-Qorti fil-kawża "Testaferrata Bonnici vs. Moakes" (Kollezz. Vol. XL, I, 233). Dik ukoll, bħal presenti, kienet kawża tal-Board tal-Kera, fejn il-talba kienet għar-ripreża ta' pussess tal-fond fi tmiem il lokazzjoni, fuq il-kawżali ta' sullokazzjoni magħmula mingħajr il-kunsens tal-lokatur u fejn fl-iskrittura tal-lokazzjoni kien hemm il-patt illi biex il-fond sata jiġi sullokat kien jinħtieġ il-kunsens bil-miktub tal-lokatur. Din il-Qorti,

f'dik is-sentenza, verament iddeċidiet il-kawża fuq raġuni differenti minn dik li tifforma l-meritu tal-kwistjoni presenti, iżda mbagħad żiedet illi dak il-patt tal-kuntratt ma kienx jimporta projbizzjoni assoluta tas-sullokazzjoni imma kien jagħmel is-sullokazzjoni tiddependi mill-kunsens tal-lokatur u ċċitat u applikat għall-każ il-prinċipju fuq imsemmi, stabbilit mis-sentenzi hemm ċitati, fis-sens illi, skond dak il-patt il-lokatur ma jistax jiżgombra lill-inkwilin minħabba s-sullokazzjoni jekk ma jippruvax illi s-subinkwilin hu persuna inaċċettabbli. F'ċertu sens, għalhekk, dak li ntqal f'dik is-sentenza fuq dan il-punt kien 'obiter' fis-sens illi ma kienx verament neċessarju għad-deċiżżjoni tal-kawża.

Fi kwalunkwe każ, il-Board fid-deċizzjoni issa appellata ħass li ma satax isegwi dak li ġie ritenut fl-imsemmija kawża "Testaferrata-Bonnici vs. Moakes." Din il-Qorti eżaminat bir-reqqa kollha r-raġunijiet li fuqhom il-Board ibbaża l-konklużżjoni u tgħid minnufih illi ssibhom għal kollox konvinċenti u rresistibbili.

Di fatti l-Qorti ftit issib x'tista utilment iżżid ma dawk ir-raġunijiet.

Fit-trattazzjoni ta' l-appell, l-għaref avukat ta' l-appellanti ċċita għall-konsiderazzjoni tal-Qorti żewġ sentenzi oħra oltre dawk ċitati fl-imsemmija sentenza ta' din il-Qorti fil-kawża "Testaferrata-Bonnici vs. Moakes". Dawn iż-żewġ sentenzi ngħataw mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili, rispettivament fil-kawża "Farrugia vs. Mifsud" 6.5.1947 u fil-kawża "Azzopardi vs. Critien" 6.6.1953. Iżda dawn iż-żewġ kawżi ma kienux kawżi ta' ripreza ta' pussess fit-tmiem tal-lokazzjoni, quddiem il-Board, u għalihom għalhekk jgħoddu r-raġonamenti magħmulin fid-deċiżżjoni appellata

rigward is-sentenzi l-oħra f'kawżi bħalhom.

Kemm ilha fis-seħħ il-liġi speċjali ma jidherx li qatt ġie dubitat illi, jekk fil-kuntratt tal-kiri ma jkun ġie miftiehem ebda patt speċjali dwar is-sullokazzjoni, u l-inkwilin jissulloka l-fond mingħajr il-kunsens tal-lokatur, dan jista, bis-saħħa ta' din il-liġi, fi tmiem il-lokazzjoni, jitlob li jieħu lura l-fond minħabba dik is-sullokazzjoni, u din mingħajr ma l-Board, adit b'talba simili, jindaga jekk, kieku l-kunsens intalab, il-lokatur kienx ikollu raġuni ġusta biex jirrifjutah. Il-Qorti ma tista taħseb f'ebda raġuni — u ebda raġuni ma ġiet lilha suġġerita mill-appellanti — għaliex il-posizzjoni għandha tkun diversa meta — kif hemm rilevat fid-deċiżżjoni appellata — ikun ġie miftiehem fil-kuntratt ta' kiri l-patt in kwistjoni li jipprojbixxi s-sullokazzjoni "mingħajr l-kunsens tal-lokatur." Patt konċepit b'dan il-kliem ma jżid u ma jnaqqas xejn ma dak li tgħid il-liġi stess u, kif qal il-Board ma hemm ebda raġuni fil-loġika u l-bon sens, għaliex għandu jkun hemm interpretazzjoni u applikazzjoni diversa tal-liġi skond jekk ma jkunx hemm jew ikun hemm dik li stipulazzjoni speċjali fil-kuntratt ta' kiri.

Talvolta, f'każ kongrusiv, tista tqum kwistjoni dwar il-validita jew konsegwenzi tar-rikwiżit konvenzzjonali illi l-kunsens tal-lokatur għandu jkun "bil-miktub", una volta illi l-liġi tikkuntenta b'kunsens "espress", miktub jew le, u hemm id-dispozizzjoni ta' l-art. 16 tal-Kap. 109: iżda ebda kwistjoni simili ma qamet jew tqum fil-każ presenti fejn il-kunsens ma ngħata bl-ebda mod.

Għas-skans ta' ekwivoċi l-Qorti trid tirrileva wkoll illi l-każ presenti, u kwindi din is-sentenza, jirrigwardaw unikament l-effett tal-klawżola dwar is-sullokazzjoni fil-formula u t-termini hawn fuq imsemmija. Il-Qorti m'hi bl-ebda

mod kieghda tippronunzja ruhha fuq klawżoli konċepiti f'formuli u termini ohra, huma x'inhuma, li jistghu, si et quatenus, jeżiġu konsiderazzjoni differenti u ghalhekk il-Qorti thallihom impreġudikati f'sena jew f'iehor.

Meta, pero, il-patt ma jaghmelx haġa ohra hlief jirripeti l-kliem stess tal-liġi, il-Qorti ma tarax kif tista tasal ghall-konklużżjoni diversa mill-Board.

Ghalhekk tiddeċiedi billi tiċhad l-appell u tikkonferma d-deċiżżjoni appellata bl-ispejjeż kontra l-appellanti, iżda ż-żmien ghall-iżgumbrament ikun ta' erba xhur u jibda jiddekorri mil-lum.