6 ta' Ġunju, 1963

Imħallef:

Onor. Prof. Joseph Henry Xuereb, LL.D.

Joseph Anthony Azzopardi, et

versus

Victor Critien noe

Lokazzjoni — Sullokazzjoni — Ftehim dwar — Klawsola li — Tirrestrinġi l-istess — Validità ta' — Inkwilin — Sid — Kera — Digriet ta'.

Is-sid li fil-ftehim tal-lokazzjoni jkun impona lill-inkwilin divjet relattiv tas-sullokazzjoni, ma jistax jirrifjuta l-kunsens tiegħu kapriċċjożament u mingħajr raġuni tajba. Sullokazzjoni validament kontrattata tibqa' tiġġedded bħal kull lokazzjoni oħra għat-tenur tal-Kapitolu 109 tal-Liġijiet ta' Malta. Id-divjet sussegwenti tas-sullokazzjoni ma joperax biex sullokazzjoni li tkun ġiet konkluża qabel l-impożizzjoni ta' dan id-devjet.

Il-Qorti, rat id-deċiżjoni tagħha tat-tnax (1) ta' April, 1962, fejn hemm riprodott t-talbiet ta' l-atturi u l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti, li biha ġiet respinta l-eċċezzjoni sollevata mill-konvenuti fis-sens li kien hemm lok għas-soprasessjoni tal-kawża sakemm tkun ġie deċiż mill-Bord tal-Kera jekk l-

atturi jibqagħlhomx jew le d-dritt tas-sullokazzjoni, bl-ispejjeż kif hemm provvdut;

Rat in-nota ta' eċċezzjonijiet ulterjuri tal-konvenuti li biha qalu, bla preġjudizzju ta' kull rimedju li 'l quddiem jistgħu jeżerċitaw kontra d-deċiżjoni fuq riferita, li fil-kitba tal-lokazzjoni tal-ewwel (1) ta' April, 1945 hemm li "The tenant shall not be allowed to sublet the tenement or any part of the tenement without the consent in writing of the landlady" u għal-hekk huma, quddiem dana d-**divjet** għandhom id-dritt, a volontà nsindakabbli tagħhom, li jopponu ruħhom għall-proposta sullokazzjoni li ma tistax issir mingħajr il-kunsens tagħhom; dana l-kliem tal-iskrittura jikkorrispondu ma dawka tal-liġi speċjali tal-kera (Kapitolu 109) li fl-artikolu 10(1) tikkontempla dekadenza jekk l-inkwilin jissubaffitta "without the express consent of the lessor" u li kieku dina l-frażi kellha tiġi nterpretata kif igħidu l-atturi kien jiġi li, nonostante d-divjet kontenut fil-liġi tal-kera, kull inkwilin kien ikun jista' jikkostrinġi lis-sid li jagħti l-kunsens tiegħu għas-sullokazzjoni, ħaġa li hi kuntrarja għall-ispirtu tal-liġi skond l- "objects and reasons" pubblikati mal-Ordinanza tal-1931. L-iskritttura tal-lokazzjoni saret wara l-liġi tal-1931 meta d-dispożizzjonijiet ta' dik il-liġi kienu familjari għal kulħadd; forsi kien ikun divers il-każ kieku l-inkwilin flok **divjet** kellu **fakoltà positiva** li jissubloka basta bil-kunsens tas-sid. Il-konvenuti komplew qalu, bla preġudizzju ta' dak ġa eċċepit, li biex l-oppożizzjoni tas-sid għall-proposta sullokazzjoni tkun kapriċċjuża mhux biżżejjed li wieħed iħares lejn is-solvibilità tas-subinkwilin għax jista' jkun hemm fatturi oħra (per eżempju ta' moralità jew ta' saħħa li fil-każ ma jirrikorrux) li jistgħu jkollhom importanza; fil-każ preżenti hemm raġuni oħra li ġġiegħelhom jopponu s-sullokazzjoni u ċioè li, qabel ma din saret mingħajr ma huma kellhom parti fiha, huma stess kienu daħlu fi ftehim ma terzi persuni ferm iżjed vantaġġjuż għalihom minn dika viġenti, li għandu jiġi kunsidrat f'dina l-kawża: fi kliem ieħor għandu

jiġi kunsidrat u peżat mhux biss l-interess tal-inkwilin iżda anke daka tas-sid, u jekk dawna l-interessi ma jistgħux jiġu konċiljati għandu jipprevali d-dritt tas-sid li għandu iżjed poter fuq il-ħaġa, li *hi tiegħu, minn* dak li għandu l-inkwilin fuqha, li hu iżjed ristrett;

Rat id-dokument eżibit mill-konvenut flimkien ma dina *n-nota tagħhom, biex juru l-kondizzjoni* favorevoli li bihom ftehmu *li* jagħtu *l-*fond *lil* terzipersuni *fil-każ li l-inkwilini* attwali jitterminaw il-lokazzjoni relativa;

Rat in-nota *tal-*osservazzjonijiet *tal-atturi preżentata* fil-wieħed u għoxrin (21) ta' Mejju, 1962, b'riferenza għal dawna l-eċċezzjonijiet ulterjuri opposti mill-konvenuti;

Rat il-verbal tat-tmintax *(18)* ta' *Ġunju, 1962 minfejn* jirriżulta li, bla preġudizzju ta' dawna l-eċċezzjonijiet kellhom jistemgħu l-provi fil-meritu, salv li l-istess eċċezzjonijiet jiġu wkoll deċiżi;

Rat il-verbal tat-tnejn u għoxrin (22) ta' Marzu, 1963 minfejn jirriżulta li l-konvenuti ddikjaraw li l-oġġezzjoni tagħhom għas-sullokazzjoni hija bażata fuq raġunijiet legali u ta' fatt *li* fuqhom irriservaw *li* jagħmlu nota ta' osservazzjonijiet u ddikjaraw wkoll, li dwar iċ-ċirkostanzi ta' fatt, m'hemmx dik li s-subinkwilini ma joffrux garanzija biżżejjed għall-ħlas tal-kera;

Rat in-nota tal-osservazzjonijiet tal-konvenuti preżentata fid-disgħa (9) ta' Mejju, 1963, u l-verbal tal-istess data li *minnu jirriżulta li l-atturi rrispondew oralment għall-istess os-*servazzjonijiet;

Reġgħet ħadet konjizzjoni tal-proċess kollu;

Ikkunsidrat;

Illi biċ-ċitazzjoni l-atturi qegħdin jitolbu li l-konvenuti jiġu mġegħlin jirrikonoxxu s-sullokazzjoni li l-atturi għamlu (soġġetta għall-approvazzjoni tal-konvenuti), lil Edwin u Arthur aħwa Rizzo tal-fond li huma (l-atturi) jikru mingħand il-konvenuti peress li dawn ma tawx il-kunsens tagħhom meta nterpellati uffiċjalment għal dana l-oġġett. Skond il-ftehim bejn l-atturi u l-konvenuti hemm il-patt li l-atturi ma jistgħux jissullokaw il-fond jekk mhux bil-kunsens bil-miktub tas-sid; il-konvenuti qegħdin jirrifjutaw li jagħtu dana l-kunsens peress li l-ftehim oriġinali tal-kiri (bi skrittura tal-ewwel (1) ta' April 1945) kien jagħlaq fit-tletin (30) ta' Marzu, 1961 billi sar għal tmien snin oriġinali u tmien snin oħra jekk irid il-kerrej, u huma b'ittra uffiċjali tal-erbgħa u għoxrin (24) ta' Frar, 1961, kienu ntimaw lill-atturi li huma ma riedux iġeddulhom il-lokazzjoni wara dana t-terminu jekk mhux taħt kera ogħla u taħt kondizzjonijiet ġodda, fosthom dik tad-divjet assolut tas-sullokazzjoni, mentri li s-sullokazzjoni magħmula mill-atturi (wara li ġew notifikati b'din l-ittra uffiċjali) kienet testendi anke għall-perjodu meta s-sullokazzjoni setgħet tkun interdetta. Jiġi hawn osservat li dan, bħala fatt, huwa korrett billi s-sullokazzjoni magħmula mill-atturi ġġib id-data tas-sbatax (17) ta' Marzu, 1961 mentri li l-ittra uffiċjali tal-konvenuti kienet ġiet lilhom notifikata fil-ħamsa u għoxrin (25) ta' Frar, 1961, u l-perjodu tas-sullokazzjoni hu ta' sena bħala perjodu inizjali billi miftihem b'tant fis-sena għalkemm pagabbli tant kull sitt xhur (patt numru a fol. 5 tergo u Artiklu 162 tal-Kodiċi Ċivili u Artiklu 1657 ibid.) Il-konvenuti qegħdin jeċċepixxu wkoll li skond il-ftehim oriġinali huma kellhom id-dritt li jirrifjutaw il-kunsens tagħhom u, f'kull każ, huma ġustifikati li jirrifjutawh għaliex diversament jitilfu okkażjoni ta' lokazzjoni vantaġġjuża u l-interess tas-sid għandu jipprevali fuq dak tal-kerrej meta dawn iż-żewġ interessi jirrigwardaw l-oġġett lokat billi dan hu proprjetà tas-sid, u d-dritt ta'

proprjetà hu aqwa mid-dritt tal-kerrej fuq l-oġġett;

Illi ċertament il-każ preżenti hu wieħed ta' natura legali rigwardanti r-relazzjonijiet tas-sid u l-kerrej tiegħu, b'riferenza għas-sullokazzjoni li dan jista' jikkrea u l-konsegwenzi li din tista' ġġib; is-soluzzjoni relattiva timporta enunċjazzjoni tal-prinċipji li jirregolaw il-materja u l-applikazzjoni ta' dawna l-prinċipji għall-ftehim bejn il-partijiet;

Ikkunsidrat;

Illi skond il-liġi (Artiklu 1703 tal-Kodiċi ċitat) il-kerrej għandu d-dritt li jissulloka l-ħaġa meta din is-setgħa ma tkunx ġiet lilu mneħħija fil-kuntratt; din tista' tiġi mneħħija jew għal kollox jew f'parti; dana ifisser li l-partijiet jiftehmu dak li jidhrilhom dwar dina l-istess fakoltà, u hu kwindi leċitu l-patt li s-sid jirriżerva d-dritt li jikkontrolla l-użu ta' dina l-fakoltà da parti tal-kerrej. Fil-każ preżenti l-konvenuti jgħidu li kif konċepit il-patt in kwistjoni bejniethom dan jagħtihom d-dritt assolut ta' rifjut tal-kunsens u jgħidu li dan għandu kun hekk imħabba li frażi simili fil-liġi partikolari tal-kera (Kapitolu 109) għandha wkoll dana s-sens; l-atturi jgħidu i dan mhux sostenibbli. Apparti kull konsiderazzjoni oħra, il-Qorti hi tal-fehma li fil-każ preżenti dana l-patt għandu jitqies bħala divjet relattiv ta' sullokazzjoni (fil-fatt il-lokazzjoni hi negattiva) u mhux assolut billi differentement, la darba fl-ittra uffiċjali tagħhom tal-erbgħa u għoxrin (24) ta' Frar, 1961 il-konvenuti riedu jbiddlu l-kondizzjonijiet preċedenti tal-lokazzjoni (dan evidentement kien l-iskop tagħhom), ma tiftihemx l-kondizzjoni ġdida f'dana r-rigward fis-sens li l-istess divjet kellu jibda jkun assolut; a skans ta' ekwivoċi, però billi l-klawsola ġdida hija iżjed komprensiva mill-preċedenti, il-Qorti żżid tgħid li, anke konsidrat fih innifsu, il-patt oriġinali in kwistjoni għandu jiftihem bħala jimporta divjet relattiv biss, peress li fl-ipotesi kuntrarja kien iżjed naturali li jissemma d-

divjet biss billi s-sid seta' dejjem, meta jrid, jagħti l-kunsens tiegħu u għalhekk dina r-riferenza għall-kunsens tas-sid, skond it-teżi konvenuta tiġi ma jkollha ebda sens li teżisti u dan hu kontra waħda mir-regoli normali f'kamp ta' nterpretazzjoni: hu raġjonevoli wkoll wieħed jirritjeni li la darba ssemma l-kunsens tas-sid f'dana l-kontest, il-kerrej ma riedx joqgħod ħlief għall-użu raġjonevoli u ġust tal-fakoltà tas-sid li jirrifjuta l-kunsens tiegħu u dan għandu jiġi ritenut li kienet wkoll allura l-intenzjoni tas-sid billi dana wkoll tesiġi l-buona fede fl-interpretazzjoni tal-kuntratt;

Illi dana stabbilit, hu l-każ li wieħed jeżamina l-effett ta' patt simili f'kuntratt ta' lokazzjoni b'riferenza partikolari għar-rilokazzjoni tacita stabbilità mil-liġi speċjali tal-kera diġa msemmija. Qabel dina l-liġi l-kwistjoni ma kienetx toffri diffikoltà peress li egħluq it-terminu tal-lokazzjoni (jew ta' rilokazzjoni li setgħet topera ruħha skond l-artikoli 1625 jew 1657 tal-Kodiċi Ċivili) is-sid seta' dejjem jieħu l-post lura u naturalment bħala effett ta' dina t-terminazzjoni tal-lokazzjoni prinċipali kienet tispiċċa wkoll kull sullokazzjoni li tkun saret; dina stess, okkorrendo, kienet tista' tiġi terminata. Bħala konsegwenza ta' dina l-liġi speċjali l-pożizzjoni tbiddlet sija għaliex is-sid ma jistax iżjed jirrifjuta li jġedded il-lokazzjoni meta jispiċċa t-terminu, oriġinali jew le (salvi l-każi stabbiliti fil-liġi stess kif interpretata mill-Qrati) u sija għaliex fil-każi hekk stabbiliti hemm preċiżament il-każ li l-kerrej ikun issulloka l-fond mingħajr il-kunsens espress tas-sid: dawna ż-żewġ fatti jridu jinżammu preżenti fl-interpretazzjoni ta' patt bħal dak in kwistjoni, intiż dejjem dana l-patt fis-sens ġa ndikat u ċioè li s-sid irid ikollu raġun biex jiċħad il-kunsens tiegħu. L-unika konsegwenza li tista' tinġibed, fil-ħsieb tal-Qorti, hi (a) li s-sid ma jistax jirrifjuta l-kunsens tiegħu bla raġuni tajba, u (b) li għeluq it-terminu tal-lokazzjoni (jew rilokazzjoni) ma jistax jitterminaha mħabba s-sullokazzjoni li tkun saret anke kontra l-kunsens tiegħu li jkun żamm inġustament: hu f'nuqqas ta'

fatt simili, fejn il-kerrej ikun issulloka bil-fakoltà biss li tagħtih *il-liġi, għax mhux interdetta, u mingħajr il-kunsens* espress tas-sid (li f'dana l-każ jista' jiġi rifjutat bla raġuni) li l-kerrej ma jkollux id-dritt għar-rilokazzjoni, u hekk ikun jista' jissulloka biss għall-perjodu tal-lokazzjoni korrenti favur tiegħu, mentri mbagħad li, f'każ ta nterdizzjoni ta' dina l-fakoltà, is-sid ikun jista' jitlob ir-remissjoni tal-lokazzjoni, jekk il-kerrej ikun issulloka l-fond, matul l-istess lokazzjoni u hekk is-sullokazzjoni l-anqas ma ddum saż-żmien miftiehem tal-lokazzjoni;

Illi l-prinċipji sa issa enunċjati ma jaqblux għal kollox għall-każ in eżami għalkemm iservu għas-soluzzjoni tiegħu; infatti l-każ preżenti mhux wieħed fejn hemm kwistjoni jekk l-atturi bħala inkwilini għandhomx id-dritt li jkomplu fil-lokazzjoni għeluq it-terminu oriġinali ta' l-istess imħabba sullokazzjoni li saret; iżda dan hu dovut għall-fatt li s-sullokazzjoni li saret ġiet sottoposta għall-kondizzjoni sospensiva kif sewwa qal il-Bord li jirregola l-kera fid-deċiżjoni tiegħu tas-sittax (16) ta' Jannar 1962 fuq ir-rikors appożitu li għamlu l-konvenuti (kopja legali tad-deċiżjoni hija a fol. 16/20); jekk però dina l-kondizzjoni tavvera ruħha allura l-ftehim ikollu effett retroattiv u hekk is-sullokazzjoni tkun effettiva minn meta kontrattata, kif dina l-Qorti qalet diġa fis-sentenza preliminari tagħha preċitata. Taħt dawna ċ-ċirkostanzi *għalhekk il-każ preżenti* hu ekwiparabbli għall-każ meta saret sullokazzjoni mill-kerrej li jkollu l-fakoltà li jagħmel dan; billi però dina l-fakoltà ma kienetx assoluta iżda relattiva mħabba l-kunsens preventiv li kellu jiġi ottenut mingħand is-sid u hemm proprja kwistjoni jekk, fiċ-ċirkostanzi, dan kellux raġun jirrifjutah, is-soluzzjoni tal-każ preżenti tiddependi mill-mod kif tiġi riżultata dina l-aħħar kwistjoni. Kieku kien hemm deċiżjoni fuq ir-raġjonevolezza o meno tar-rifjut qabel ma skada t-terminu oriġinali tal-lokazzjoni, il-pożizzjoni kienet tkun fil-fatt kif qegħda tiġi ekwiparata, u fil-bidu tar-rilokazzjoni kien ikun hemm sullo-

kazzjoni regolarment kuntratta jew me kienetx teżisti għax ġustament opposta). Qabel però ma tgħaddi biex tagħmel dan il-Qorti tħossu xieraq tgħid li fil-fehma tagħha, meta jkun hemm fakoltà ta' sullokazzjoni u dina ssir, l-istess sullokazzjoni tista' testendi oltre l-perjodu oriġinali tal-lokazzjoni stess u ċioè tista' tindika wkoll perjodu ta' rilokazzjoni li joperaw favur il-kerrej stess; dana l-Qorti tgħid fuq il-konsiderazzjoni li l-benefiċċju akkordat lill-inkwilin taħt il-liġi speċjali tal-kera huma estiżi mill-istess liġi għas-subinkwilin u kwindi in omaggio għal dana d-dritt tas-subinkwilin, għandha sseħħ is-sullokazzjoni favur tiegħu sakemm l-inkwilin stess (lokatur tiegħu) għandu l-lokazzjoni favur tiegħu; f'dana l-każ ta' min igħid li s-subinkwilin għandu jkun preferit għall-inkwilin kif dan hu favorit di fronte għas-sid in materja ta' rilokazzjoni biss ma tiġġiovax lis-sid la darba l-lokazzjoni titkompla fil-konfront tiegħu favur l-inkwilin tiegħu. Mhux sew għalhekk li jingħad, kif xi drabi ngħad, li f'każi bħal dawn is-sullokazzjoni korrenti għandha b'xi mod tiġi determinata għar-raġuni li jekk hemm lok ta' profitt mil-lokazzjoni ħaqqu jagħmilha s-sid a preferenza tal-inkwilin (kif qed jissottomettu l-konvenuti) u fuq il-bażi tal-prinċipju "soluto jure dantis solvitur et ius accipientis"; infatti, kif intqal, se mai l-profitt jmur għall-inkwilin li jibqa' fil-fond u ma jieħdux is-sid, fil-waqt li l-aforisma ċitat ma japplikax għaliex id-dritt veru tal-inkwilin hu dak tal-lokazzjoni ut sic u mhux dak tal-fakolta li jissulloka li hi biss kondizzjoni ta' dak id-dritt mentri lilu tkun qegħda tiġi mneħħija biss dina l-fakoltà: skond dak il-prinċipju s-subinkwilin għandu jmur 'il barra biss jekk jispiċċa d-dritt tal-lokazzjoni favur l-inkwilin;

Illi in materja tas-sullokazzjonijiet korrenti u validament kontratti meta s-sid jitlob u jottjeni fil-konfront tal-inkwilin tiegħu, is-soppressjoni tal-fakoltà tas-sullokazzjoni, dina l-Qorti hija għalhekk tal-fehma li l-istess sullokazzjonijiet għandhom jiġu rispettati u din, sa fejn taf hi, hija wkoll il-

prattika. Dana naturalment jingħad bla preġudizzju tad-dritt tas-sid li jimpunja l-istess sullokazzjoni kemm-il darba jħoss li dina saret bi preġudizzju ta' xi dritt tiegħu, kif l-Onorabbli Qorti ta' l-Appell semmiet fil-kawża "John Zammit versus Lucy Attard" deċiża fl-erbgħa (4) ta' Diċembru, 1961, fejn is-sid kienet qegħda toġġezzjona għal sullokazzjoni kreata fi żmien prossimu għat-tibdil fil-kondizzjonijiet tal-lokazzjoni fosthom id-divjet tad-dritt tas-sullokazzjoni qabel mogħti lill-inkwilin. Dina l-kwistjoni ma tistax tifforma meritu veru tal-kawża preżenti, billi, għall-azzjoni simili, hi neċessarja l-presenza tal-parti l-oħra li ħadet sehem fis-sullokazzjoni; b'dana kollu, taħt ċertu aspett, dak li jirrigwarda l-atturi, dina l-kwistjoni tista' tiġi wkoll diskussa f'dina l-kawża u jista' jingħad li hija avvolta fl-eċċezzjoni opposta mill-konvenuti li kienu ġustifikati li jirrifjutaw il-kunsens tagħhom għas-sullokazzjoni billi ġiet kuntrattata wara li huma kienu ntimaw uffiċjalment lill-atturi bl-intenzjoni tagħhom li b'effett mill-ewwel (1) ta' April, 1961 riedu jkun hemm id-divjet assolut tas-sullokazzjoni u żiedu li bħala effett ta' l-istess sullokazzjoni jistgħu jsofru ħsara billi jitilfu l-okkażjoni, ta' lokazzjoni iżjed vantaġġjuża għalihom u fil-fatt ġa miftehma għall-eventwalità li l-atturi jagħtuhom il-fond lura. In konnessjoni ma dina l-kwistjoni jiġi osservat li b'deċiżjoni tas-sebgħa (7) ta' Marzu, 1963, il-Bord li jirregola l-kera akkolja xi tibdil fil-kera u kondizzjonijiet tal-lokazzjoni u partikolarment dik tad-divjet tas-sullokazzjoni eċċ., skond l-ittra uffiċjali tal-konvenuti tal-erbgħa u għoxrin (24) ta' Frar, 1961: fl-aħħar però hemm "salva kwalunkwe sullokazzjoni in korso" u dan jikkonferma dak li ġa ntqal rigward sullokazzjonijiet simili;

Illi dwar il-kwistjoni ta' danni li jistgħu jsofru l-konvenuti, diġa ġie osservat li dawna ma jeżistux billi mhux negat, l-anqas mill-konvenuti stess, id-dritt ta' l-atturi li jibqgħu hu-

ma fil-fond mentri d-danni huma magħmula jikkonsistu fid-differenza bejn il-kera attwali (kif awmentat mill-Bord tal-Kera) u dak miftiehem mal-eventwali kerrej ġdid *oltre s-somma minn dan offerta: dana però jista' jiġri dejjem* billi negozjanti li m'għandux lokal adatt għan-negozju tiegħu jkun dejjem dispost li joffri kondizzjonijiet *aħjar minn dak li għandu*: hu però magħruf li dina kienet waħda mir-raġunijiet li ddeterminaw il-ħruġ tal-liġi speċjali tal-kera bi protezzjoni tal-inkwilini attwali. Ebda prova ma nġiebet li l-atturi kienu sejrin definittivament jitilqu l-fond lilhom lokat u biddlu din l-opinjoni għaliex sabu l-okkażjoni tas-sullokazzjoni u wisq anqas biex itellfu lill-konvenuti l-vantaġġi tal-lokazzjoni skond l-iskrittura: *l-atturi ma jirriżultax li kienu jafu biha* u hu possibli li, b'affjatament aħjar bejn il-kontendenti, il-pożizzjoni kienet issolvi ruħha fl-interess tagħhom it-tnejn billi jew il-konvenuti jiftehmu mas-subnikwilini li sabu l-atturi, jew dawn jiftehmu mal-inkwilini li sabu l-konvenuti: Kif però ġraw *il-fatti*, b'riferenza għall-atturi, aktar jista' jingħad li dawn, fiċ-ċirkostanzi li kienu jinsabu fihom ippreferew sullokazzjoni, skond id-dritt lilhom mogħti mis-sid, flok ma jkomplu huma direttament bin-negozju. Dan però hu skond il-kors normali *ta' l-affarijiet* u proprju *għaliex tiġi kontrattata* l-fakoltà tas-sullokazzjoni; kontra s-sullokazzjoni in kwistjoni l-konvenuti ma jġibu ebda raġuni relattiva għaliha jew derivanti minnha — konsidrati kif biss jistgħu jiġu kunsidrati, l-interessi tagħhom qisu titkompla l-lokazzjoni mal-attur (e.g. diffikoltà fil-ħlas ta' kera, użu ħażin mill-fond, eċċ.) — iżda jsemmu raġuni għal kollox estranea u ċioè kieku l-lokazzjoni tispiċċa; din m'għandhiex tispiċċa għal raġuni simili la darba suppost titkompla mħabba l-liġi speċjali li ssanzjonat id-dritt tar-rilokazzjoni *favur l-inkwilin*, u *għall-ftehim stess tal-konvenuti* li taw il-fakoltà (sia pure relattiva) tas-sullokazzjoni favur l-istess inkwilin. Il-Qorti ma tara xejn ħażin fil-fatt li dina s-sullokazzjoni saret fiż-żmien qrib it-terminazzjoni tal-perjodu oriġinali u wara l-intima tas-sid li ried ineħħi l-fakol-

tà li tippermittiha; dina l-fakoltà għandha titqies bħala ħaġa ntegrali tal-ftehim kollu u kwindi tali li tiġġustifika anke l-kondizzjonijiet oħrajn miftehma, meta d-dritt tar-rilokazzjoni kien ben magħruf, u ebda limitazzjoni ma tista' tiġi desunta dwar iż-żmien li fih dika l-fakoltà setgħet tiġi użata: kieku ma saritx l-intima da parti tal-konvenuti, l-istess fakoltà kienet tibqa' tissussisti fir-rilokazzjoni li kienet topera ruħha skond il-liġi. Kienet din l-intima li setgħat timporta *t-terminazzjoni ta' dika l-fakoltà (skond id-deċiżjoni eventwali tal-*Bord tal-Kera b'effett mill-ewwel (1) ta' April, 1961 u dan jiġġustifika l-aġir tal-atturi li użaw mid-dritt li kellhom sakemm kien għadu jeżisti: dejjem però si tratta ta' użu ta' dritt li kwindi ma jistax jagħti lok għal danni u dan jingħad b'aktar raġun għaliex id-danni qegħdin jissemmew minn min kien ikkonċeda l-istess dritt: il-konsegwenzi l-oħrajn jekk hemm, *huma konsegwenza tal-istat tal-liġi, kif ġa rilevat, u mhux* l-effett ta' xi ntenzjoni doluża ta' l-atturi. Is-sullokazzjoni li hekk saret, għalhekk, ma kellhiex tiġi raġjonevolment opposta mill-konvenuti; dina tkun l-unika darba li l-atturi jkunu użaw mill-fakoltà lilhom mogħtija (peress li issa ġiet interdetta b'mod assolut) u anke minn dana l-lat jidher li l-użu ta' l-istess fakoltà hu f'limiti ġusti.

Għal dawna l-motivi;

Il-Qorti *tiddikjara li l-konvenuti* ma kellhomx raġuni valida biex jiċħdu l-kunsens lilhom mitlub għas-sullokazzjoni *in* kwistjoni u konsegwentement tiddeċiedi adesivament għat-talbiet attriċi. L-ispejjeż li għad ma humiex deċiżi, jitħallsu mill-konvenuti.