Qorti tal-Maġistrati (Malta)

Bħala Qorti ta' Ġudikatura Kriminali

Seduta tal-Awtorità tad-Djar

Maġistrat Dr Leonard Caruana LL.D (Melit.) M.A. (Fin. Serv.)

Il-Pulizija

Vs

Wayne Lee Mario Cassar

(K.I. 192090M)

Kawża Nru H10/22

Illum, 7 ta' Ottubru 2022

Sentenza Preliminari

Il-Qorti,

Rat illi **Wayne Lee Mario Cassar**, ta' 37 sena, detentur tal-Karta tal-Identità numru 192090M, iben Arthur u Carmen Cassar nee' Tabone, imwieled ġewwa l-Awstralja nhar is-6 ta' Frar 1985 u resident ġewwa 475, Triq D'Argens, Gżira ġie akkużat quddiemha:

Talli b'diversi atti, ukoll jekk fi żminijiet differenti, li jiksru l-istess disposizzjoni tal-liġi u li ġew magħmula b'riżolulzzjoni waħda, dawn l-atti jitqiesu bħala reat wieħed, imsejjaħ kontinwat, Talli bħala sid il-kera jew amministratur tal-fond 16, Triq Santa Margerita, Bormla nhar il-11 ta' Settembru 2020 kif ukoll fil-ġimgħat u x-xhur preċedenti, bi ksur tal-liġijiet u regolamenti applikabbli, inti nqast li tirreġistra l-kirja tal-imsemmi fond lil Sasha Marie Thornton, ID 206113L ma' l-Awtorità tad-Djar;

Għaldaqstant, il-Qorti hija mitluba bir-rispett tordna lill-ħati, ai termini tal-Artikolu 22(1) tal-Kap. 604 tal-Liġijiet ta' Malta, sabiex iħallas penali skont il-liġi, għar-raġunijiet hawn fuq speċifikati u ċioè multa ta' mhux aktar minn għaxart' elef Euro (€10,000).

Rat illi fis-seduta tal-25 ta' Mejju 2022, id-difiża eċċepiet il-preskrizzjoni tal-akkużi odjerni abbażi tal-fatt illi a tenur tal-Artikolu 4(2) tal-Kap. 604, l-obbligu tar-reġistrazzjoni tal-kuntratt jiskatta fl-ewwel jum wara li jgħaddi l-perjodu ta' għaxart' ijiem indikati fl-istess Artikolu. Mill-provi prodotti s'issa jirriżulta illi l-kuntratt ta' kera ġie ffirmat fl-ewwel (1) ta' Mejju, 2020 u jekk, għall-argument biss, seħħ dan ir-reat dan seħħ fil-11 ta' Mejju, 2020. Naturalment dan mingħajr ebda ammissjoni ta' ħtija da parti tal-akkużat. Illi minn notifika preżentata waqt is-seduta stess jirriżulta illi l-akkużat ġie notifikat fl-20 ta' Mejju, 2022 u allura wara l-iskadenza tas-sentejn.

Rat illi fl-istess seduta, il-prosekuzzjoni irribattiet billi qalet li a tenur tat-tieni proviso tal-Artikolu 4(2) tal-Kap 604 in-nuqqas ta' reġistrazzjoni iġib miegħu miżati addizzjonali u li bis-sempliċi fatt li jkunu għaddew għaxart' ijiem mill-bidu tal-kirja, sid il-kera bl-ebda mod ma huwa eżonerat mill-obbligu li jirreġistra l-kirja u għalhekk l-stat ta' illegalità ossia r-reat kontinwat idum għaddej kemm-il darba il-kirja tkun għadha għaddejja iżda mhux reġistrata u dan ukoll għar-raġuni li l-Leġiżlatur ried, a bażi ta' preċett ta' ordni pubbliku, jevita sitwazzjoni fejn ikun hemm kirjiet residenzjali viġenti iżda mhux reġistrati.

Rat Illi fl-istess seduta ġiet ippreżentata r-referta tal-akkużat mill-prosekuzzjoni.

Rat il-*Letter to prosecute* datata s-7 ta' Diċembru 2021 maħruġa mid-Direttur tal-Awtorità tad-Djar lill-Pulizija eżekuttiva sabiex jibdew proċeduri abbażi tal-Artikoli 3, 4, 4(2) tal-Kap. 604 kontra l-akkużat.

Rat id-dokumenti kollha preżentati sa dan l-istadju;

Rat illi l-kawża ġiet differita għal-lum għas-sentenza preliminari rigwardanti l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni;

Ikkonsidrat;

In suċċint, l-argument prinċipali tad-difiża hu li l-akkużi odjerni huma preskritti bid-dekors ta' sentejn li għandhom jitqiesu mid-data ta' meta kellu jiġi reġistrat il-kuntratt lokatizzju *de quo*, senjatament mill-11 ta' Mejju 2022. Illi l-perjodu ta' preskrizzjoni biennali joħroġ mill-fatt li l-piena imposta mill-Artikolu 22(1) tal-Kap. 604 tal-Liġijiet ta' Malta f'każ ta' ħtija hija ta' **multa**. Di più, l-istess artikolu jispeċifika li n-natura ta' din l-offiża hija ta' **reat**. Illi f'dawn iċ-ċirkostanzi, l-Artikolu 688(e) tal-Kap. 9 tal-Liġijiet ta' Malta jistipola perjodu preskrittiv ta' sentejn u hija fuq din il-bażi li d-difiża ssollevat il-preskrizzjoni.

Da parti tagħha, il-prosekuzzjoni irribattiet billi argumentat li bil-fatt li jkunu għaddew aktar mill-għaxart' ijiem permissibbli bil-liġi għar-reġistrazzjoni tal-kuntratt, ma jfissirx li l-obbligu ta' reġistrazzjoni jkun ntemm u l-obbligu tar-reġistrazzjoni jibqa'.

Ikkonsidrat;

Illi l-obbligu tar-reġistrazzjoni ta' kuntratt ta' kera jemani mill-Artikolu 4(2) tal-Kap. 604, liema Artikolu jistipola li kull sid il-kera għandu d-dmir li jirreġistra mal-Awtorità tad-Djar il-kuntratt ta' kiri fi żmien għaxart' ijiem mill-bidu tal-kirja.

Illi sabiex tiġi riżolta din l-eċċezzjoni, l-Qorti tqis li l-ewwel għandha tiġi determinata n-natura ta' dan ir-reat, senjatament jekk huwiex reat ta' natura istantanja *(instantaneous offences)*, reat kontinwat (*continuous offences*) jew reat ta' natura permanenti (*continuing offences*). Illi l-Qorti tal-Appell Kriminali fis-sentenza **Il-Pulizija vs Emanuel**

Spiteri[1] daħlet *in profundis* fuq id-distinzjoni bejn reati istantanji u dawk permanenti. Filfatt, ġie ritenut f'dik is-senteza illi:

> *"Fuq il-kriterji li joffru d-dottrina u l-ġurisprudenza, fin-nuqqas ta' definizzjoni fil-liġi, fir-reat istantanew, fil-mument stess li jikkonkorru l-elementi kostituttivi tiegħu r-reat huwa konsumat u eżawrit, allavolja jibqgħu l-effetti tal-vjolazzjoni tal-liġi, bħal l-każ ta' omiċidju, leżjonijiet personali, serq. Fir-reat permanenti, għalkemm ir-reat jiġi konsumat meta jkunu realizzati l-elementi essenzjali tiegħu, l-istess reat ma jiġix eżawrit imma jibqa' stat ta' konsumazzjoni sa kemm jibqa' fil-poter tal-aġent li jwaqqaf, b'mod effikaċi quddiem il-liġi, l-istat antiġuridiku kreat bl-att inizjali posittiv jew negattiv, bħal każ ta' sekwestru tal-persuna, pussess illegali ta' armi."*

Illi imbagħad, fis-sentenza fl-ismijiet **Il-Pulizija vs Paul Vella,**[2] il-Qorti tal-Appell Kriminali irriteniet illi:

> *"__**Fir-reat kontinwat**__, imbagħad, dan hu r-reat li jiġi eżawrit u konsumat malli jikkonkorru l-elementi kostituttivi tiegħu kollha, liema aġir illegali jerġa' jiġi ripetut f'okkażjonijiet differenti akkompanjat dejjem bl-istess intenzjoni u kontra l-istess disposizzjoni tal-liġi, u ċioe' ma jkunx aġir ta' darba iżda jkun l-istess aġir ripetut, magħmul kull darba bl-istess intenzjoni kriminuza u dejjem kontra l-istess punt jew disposizzjoni ta-liġi."*

B'żieda ma dan, il-Qorti tal-Appell Kriminali fis-sentenza fl-ismijiet **Pulizija vs Victor Attard Portughes**[3] kompliet tiddefinixxi r-reat kontinwat bħala:

"Sabiex reat ikun wiehed kontinwat, jehtieg li li jikkonkorru tlett rekwiżiti, ċioè,

(1) Diversi azzjonijiet li jivvjolaw l-istess, disposizzjoni tal-ligi;
(2) li gew maghmula f'okkazzjonijet differenti;

[1] **Il-Pulizija vs Emanuel Spiteri**, Qorti tal-Appell, 28 ta' Marzu 1960.
[2] **Il-Pulizija vs Paul Vella**, Qorti tal-Appell Kriminali, 18 ta' April 2000 (Appell Nru 257/1999) (Mhux pubblikata)
[3] **Pulizija vs Victor Attard Portughes**, Qorti tal-Appell Kriminali, 25 ta' Frar 2016:

(3) li gew maghmula dejjem bl-istess risoluzzjoni jew intenzjoni kriminuza biex tinkiser dik l-istess disposizzjoni tal-ligi."

Illi fil-fehma tal-Qorti, l-omissjoni da parti ta' sid il-kera li jirreġistra l-kuntratt ma' l-Awtorità tad-Djar isseħħ darba u jekk din l-ommissjoni tibqa' avverata wara l-għaxart' ijiem preskritti mil-liġi, allura minn dak il-punt 'l quddiem, l-ommissjoni titqies bħala reat. Skont il-ġurisprudenza ċitata, ikun hemm reat kontinwat fejn sid il-kera jkollu diversi kuntratti lokatizzji mhux irreġistrati, f'liema eventwalità jkun hemm multipliċità ta' azzjonijiet li jivvjolaw l-istess disposizzjoni tal-liġi. L-akkużi odjerni ma jirriportawx din il-multipliċità ta' azzjonijiet.

Illi fl-imsemmija sentenza **Il-Pulizija vs Emanuel Spiteri**, il-Qorti tal-Appell Kriminal iddeskriviet fid-dettall l-elementi li jikkostitwixxu reat ta' natura permanenti. Filfatt, ġie ritenut f'dik is-sentenza:

"Meta, imbagħad, il-vjolazzjoni tal-liġi tkun tikkonsisti f'ommissjoni – "reati omissivi" – u ikun hemm stabbilit terminu għall-osservanza tal-liġi, sabiex tkun tista' tiġi determinata n-natura istantanea jew permanenti tar-reat irid qabel jiġi eżaminat jekk it-terminu jkunx essenzjali, fis-sens li l-iskadenza tiegħu tkun twassal għal preġudizzju definittiv tal-interess tutelat mil-liġi, jew inkella ikunx biss indikattiv tal-inizju tal-ommissjoni penali;

...omissis...

L-istess konċett ġie ribadit mill-istess tribunal (Repertorio, 1956, 2300) f'każ ieħor, fejn ġie ritenut illi: "ove sia fissato un termine per l'adempimento di un obbligo assistito da una sanzione penale, in casi di inosservanza il reato è istantaneo o permanente a seconda che la funzione del predetto termine sia di natura essenziale, nel senso che con la sua scadenza resta irrimediabilmente pregiudicato l'interesse protetto, ovvero sia soltanto indicativo nel senso che la sua scadenza rappresenta bensi un momento iniziale dello stato antigiuridico,

> *ma è tutt'ora possibile all'agente di salvaguardare quell'interesse, provvedendo, per quanto tardivamente, all'ottemperanza del proprio dovere.*"

Illi stabbiliti dawn il-priċipji, irid jiġi eżaminat jekk l-iskadenza tal-perjodu ta' reġistrazzjoni tal-kuntratt lokatizzju twassalx għal preġudizzju definittiv tal-interess tutelat mil-liġi, jew inkella huwiex biss indikattiv tal-inizju tal-ommissjoni penali. Il-*proviso* tal-Artikolu 4(1) tal-Kap. 609 jistipola li:

> *"Iżda kuntratti ta' kirjiet residenzjali privati li mhumiex reġistrati skont id-dispożizzjonijiet tal-Att għandhom ikunu* ***nulli u mingħajr effett***" (emfasi tal-Qorti).

Illi fil-fehma tal-Qorti, l-għan prinċipali tal-leġislatur wara dan ir-reat hu li jaċċerta ruħu li kull kuntratt lokatizzju jkun rreġistrat mal-Awtorità tad-Djar bil-għan li jkun skrutinizzat mill-istess Awtorità għall-eżistenza tal-kondizzjonijiet rikjesti mill-istess Kap 609 li, wara kollox, huma maħsuba biex jipproteġu l-interessi kemm ta' l-inkwilini kif ukoll ta' sid il-kera. Tant hu essenzjali li l-kuntratt lokatizzju jiġi reġistrat, li n-nuqqas ta' reġistrazzjoni timporta n-nullità tal-kera ossija li m'hemm ebda kera viġenti, bi preġudizzju serju kemm għall-inkwilin (li jista' jisfa barra fit-triq) kif ukoll għal sid il-kera (li jista' jisfa ma jitħallasx tal-kera jew tal-konsum magħmul mill-inkwilin). Dan effettivament ifisser li bin-nuqqas ta' reġistrazzjoni, "*resta irrimediabilmente pregiudicato l'interesse protetto*" ossija tal-kontraenti. Illi di più, l-aġent jista' jwaqqaf l-istat antiġuridiku minnu kkreat meta jrid, billi sempliċiment jirreġistra l-kuntratt (anke tardivament) u b'hekk jirripristina d-drittijiet u l-protezzjoni ta' entrambi l-kontraenti.

Illi fid-dawl ta' l-elementi appena esposti, hija l-fehma tal-Qorti li r-reat addebitat kontra l-akkużat m'huwiex wieħed ta' natura istantanja, kif qed tippretendi d-difiża, iżda wieħed ta' natura permanenti.

Ikkonsidrat;

Stabbilita n-natura tar-reat addebitat kontra l-akkużat, imiss li ssir referenza għall-Artikolu 691(1) tal-Kap. 9 li jistipola illi:

> ***"691.****(1) Għar-reati ikkunsmati, iż-żmien tal-preskrizzjoni jibda mill-jum tal-konsumazzjoni; għall-attentati, mill-jum li fih isir l-aħħar att ta' esekuzzjoni; għar-reati kontinwati, mill-jum li fih isir l-aħħar ksur tal-liġi; u għar-reati permanenti mill-jum li fih ma tibqax il-permanenza tar-reat."*

Illi b'hekk, skont dan l-artikolu appena ċitat, il-perjodu preskrittiv ta' reati permanenti jibda jiddekorri biss mill-jum li fih ma tibqax il-permanenza tar-reat. Fil-każ *de quo* mill-provi inizjali miġbura s'issa, u biss minn ottika ta' perjodu preskrittiv mingħajr ebda eżami rigward il-mertu tal-vertenza *de quo* jidher li dan il-perjodu għadu għaddej.

Deċide,

Illi b'hekk in segwitu għall-prinċipji hawn enunċjati kif ukoll a tenur tal-Artikolu 691 tal-Kap. 9 tal-Liġijiet ta' Malta, il-Qorti qed tiċħad l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni u tordna l-kontinwazzjoni tal-kawża.

Ft/Dr Leonard Caruana
Maġistrat

Sharonne Borg
Deputat Reġistratur