Qorti tal-Maġistrati (Malta)

Bħala Qorti ta' Ġudikatura Kriminali

Maġistrat Dr Josette Demicoli LL.D

Il-Pulizija

(Spettur Brian Xuereb)

Vs

Sacha Said

Illum 20 ta' Ottubru 2022

Il-Qorti,

Rat l-imputazzjoni miġjuba fil-konfront ta' Sacha Said, detentur tal-karta tal-identita' numru 218070M:

Akkużat talli nhar is-7 ta' Diċembru 2021 u fil-ġimgħat u x-xhur preċedenti:

Fil-kwalita' tiegħek ta' direttur jew segretarju jew rappreżentant legali tal-kumpanija S.E. Said Limited (C31781) bl-indirizz reġistrat 194/3, Triq it-Torri, Tas-Sliema u/jew bħala persuna li kont inkarigat mill-istess kumpanija sabiex tamministra l-kirja tal-fond 113, The Nook, Triq il-Ġiżimin, Swieqi, bi ksur tal-liġijiet u regolamenti applikabbli, inti nqast li

tireġistra l-kirja tal-imsemmi fond lil John Martin Napier mal-Awtorita' tad-Djar, Art 22(1) Kap 604.

Semgħet ix-xhieda.

Semgħet is-sottomissjonijiet.

Rat li l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Ikkunsidrat

John Napier xehed[1] li huwa kien jikri mingħand Sacha Said il-proprjeta' 113, The Nook, triq il-Ġiżimin, Swieqi. Fisser li kien hemm b'kollox żewġ kirjiet. Huwa fisser li rrapporta lill-Awtorita tad-Djar billi ma kienix kuntent bil-mod ta' kif kienet qegħda ssir it-terminazzjoni tal-kirja. L-Awtorita infurmawh li ladarba l-kirja ma kienitx ġiet reġistrata ma setax imur quddiem l-Arbitration Panel. Huwa kompla li l-kirja kienet ġiet estiża u huwa ma kienx kuntent bit-termini billi huwa kien se jmur ġewwa appartament ieħor u ħassu taħt pressjoni li jiffirma l-kundizzjonijiet impost sabiex ikun jista' jibqa' fil-proprjeta' sakemm imur fir-residenza l-ġdida. Il-kirja l-ġdida bdiet fl-1 ta' Marzu 2021. Il-kirja ġiet estiża minn jun għal jum sakemm huwa jkun telaq. Qal li fit-2 ta' Marzu 2021 ħareġ kompletament u b'hekk il-kirja kienet ġiet estiża għal ftit jiem. Huwa offrilu kien li jħallas xahar kera.

Kompla wkoll li fl-istadju li kkomunika mal-Awtorita huwa ma setax jirreġistra l-kirja għaliex din kienet spiċċat u huwa kien ħiereġ mill-fond.

In kontro-eżami qal li kien iħallas il-kera lil S.E Said Limited. Ikkonferma wkoll li fl-iskrittura eżebita fejn saret l-estensjoni hemm żball fid-data. Huwa ħallas €500 żejda li kienet tkopri l-perjodu mit-22 ta' Frar 2021 sas-26 ta' Frar 2021.

Chris Casha xehed[2] li l-Awtorita rċeviet rapport fis-7 ta' Marzu 2021 minn John Napier rigward kuntratt ta' kera għal sentejn li kien jibda mit-22 ta' Frar 2019 sal-21 ta' Frar 2021 bejn Sacha Said li kien qiegħed jidher għal S. E. Said Limited u John Napier. Dan tal-aħħar kien qalilhom li kellu

[1] 26 ta' Mejju 2022
[2] 26 ta' Mejju 2022

kwistjoni dwar depożitu meta skadilu l-kuntratt. Meta wettqu l-verifiki meta daħal ir-rapport irriżulta li l-kirja ma ġietx reġistrata mal-Awtorita. Billi l-kerrej kien ħareġ mill-post ma setgħux javżaw lis-sid biex jirreġistra l-kirja.

Ikkunsidrat

Mill-provi prodotti jirriżulta s-segwenti:

1. Fit-22 ta' Frar 2019 ġiet iffirmata skrittura ta' lokazzjoni bejn Sacha Said li deher għan-nom tal-kumpanija S.E Said Limited liema kumpanija kienet qegħda tikri l-fond imsemmi fis-Swieqi lil John Napier għal żmien sentejn versu l-kera u kundizzjonijiet miftehma.
2. Matul il-perjodu lokatizju ġie promulgat il-Kapitolu 604 tal-Liġijiet ta' Malta.
3. Il-kirja kellha tintemm fil-21 ta' Frar 2021.
4. Filwaqt li l-inkwilin kien għarraf lis-sid tal-fond li ma kellux l-intenzjoni li jġedded il-kirja, biss pero' kellu l-ħtieġa jibqa' ftit aktar jiem fil-fond. għalhekk ġeddew il-kirja għal massimu ta' xahar b'dan li l-inkwilin kellu jħallas €100 kuljum u mhux bil-kera kif pattwita preċedentement skont l-iskrittura.
5. Jirriżulta li John Napier ħallas €500 li kienu jkopru l-perjodu bejn it-22 ta' Frar 2021 u 26 ta' Frar 2022.
6. John Napier ikkomunika mal-Awtorita billi ma kienx kuntent kif seħħet it-terminazzjoni għaliex ħassu ppressat li jaċċetta t-termini proposti.
7. Irriżulta li l-kirja ma kinitx ġiet reġistrata mal-Awtorita' u għaldaqstant John Napier ma setax jiftaħ każ quddiem l-Arbitration Panel.
8. Irriżulta wkoll li ladarba Napier kien ivvaka l-fond billi l-kirja kienet terminata ma setax jirreġistra l-kirja huwa.
9. Ġie kkonfermat mix-xhud Casha li l-kirja ma ġietx reġistrata mal-Awtorita' tad-Djar.

Referenza ssir għall-artikolu 5 tal-Kapitolu 604 tal-Liġijiet ta' Malta li jistipula:

5. (1) Kirjiet residenzjali privati li saru wara l-1 ta' Ġunju, 1995, imma qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att, u li xorta jibqgħu fis-seħħ fl-1 ta' Jannar, 2021, kemm jekk fit-terminu oriġinali jew imġedded tagħhom, għandhom jiġu rreġistrati: Iżda l-

obbligu tar-reġistrazzjoni għandu japplika wkoll għal kwalunkwe kirja li tiġġedded wara l-1 ta' Jannar, 2021.

(2) Għandu jkun id-dmir ta' sid il-kera li jirreġistra l-kuntratt ta' kiri residenzjali privat mal-Awtorità skont is-subartikolu (1) sal-1 ta' Jannar, 2021.

(3) F'każ ta' kunflitt bejn il-kuntratt irreġistrat u l-artikoli 7, 9, u 11, l-artikoli li jinsabu fl-Att għandhom jipprevalu.

(4) Ir-reġistrazzjoni ta' kirja skont is-subartikolu (1) għandha teħtieġ id-dikjarazzjoni ta' kull ammont iddepożitat mill-kerrej bħala garanzija skont l-artikolu 6(1)(b) u l-preżentazzjoni ta' inventarju skont l-artikolu 6(1)(ċ):

Iżda li jkun suffiċjenti li l-inventarju jafferma l-kondizzjoni tal-proprjetà fil-ħin tar-reġistrazzjoni tal-kuntratt:

Iżda wkoll li l-inkwilin ikun obbligat li jipprovdi aċċess lil sid il-kera għall-finijiet ta' kumpilazzjoni ta' tali inventarju, u finnuqqas ta' ftehim bejn il-partijiet, sid il-kera jista' jippreżenta rikors skont il-proċedura stabbilita taħt l-artikolu 1548A tal-Kodiċi Ċivili.

(5) Jekk sid il-kera jonqos milli jħares l-obbligu tiegħu stipulat fis-subartikolu (1), il-kerrej jista' jipproċedi sabiex jirreġistra l-kuntratt huwa stess, bi spejjeż għal sid il-kera:

Iżda l-kerrej ikollu d-dritt li jżomm parti mill-kera għall-iskop ta' rimborż tal-miżata amministrattiva mħallsa lill-Awtorità.

Minn qari ta' dan l-artikolu huwa evidenti li kien hemm obbligu legali li din il-kirja kellha tiġi reġistrata.

Id-difiża argumentat li ma ngabitx il-prova tat-titolu w għalhekk m'hemmx prova in atti li l-imputat jew il-kumpanija tiegħu huwa jew hija s-sid tal-fond inkwistjoni. Il-liġi tistipula li l-obbligu tar-reġistrazzjoni jinkombi fuq 'sid il-kera'. Illi in atti tressqet prova tal-iskrittura ta' lokazzjoni u fil-fehma tal-Qorti dan huwa biżżejed ai fini ta' dawn il-proċeduri. Minn tali skrittura jirriżulta li Sacha Said għan-nom tal-kumpanija S.E Said Limited kien qiegħed jikri l-fond inkwistjoni lil John Napier. Tressqet il-prova wkoll li Sacha Said huwa l-uniku direttur, l-uniku isħmatarju u l-uniku rappreżentant legali u ġuridiku ta' din il-kumpanija appena imsemmija. Magħdud ma' dan, John Napier xehed bil-ġurament li huwa kien iħallas il-kera lill-kumpanija S.E. Said Limited.

Id-difiża argumentat ukoll li l-liġi tiddsiponi li n-nuqqas ta' reġistrazzjoni twassal għal nullita' tal-kirja, u għaldaqstant la m'hemmx kirja m'hemmx obbligu ta' reġistrazzjoni. Bid-dovut rispett, dan l-argument huwa wieħed fallaċi. L-obbligu tar-reġistrazzjoni huwa l-obbligu primarju li jinkombi fuq sid il-kera, hekk kif jirriżulta mill-artikolu 5(2) tal-Kapitolu 604 tal-Liġijiet ta' Malta. Magħdud ma' dan, l-inkwilin jista' jirreġistra l-kirja iżda a spejjeż ta' sid il-kera.

Ċertament li l-iskop tal-introduzzjoni ta' reġistrazzjoni ta' kirja huwa multepliċi u dan billi jservi ta' protezzjoni kemm għas-sid tal-kera kif ukoll għall-inkwilin u dan sabiex ma jkunx hemm abbużi ta' drittijiet u naturalment ukoll min-naħa tal-erarju pubbliku jista' jkun hemm aktar kontroll inkwantu dħul tal-individwi u kumpaniji.

Il-fatt li meta kirja ma tkunx ġiet reġistrata titqies bħala nulla dik hija l-konsegwenza ċivili ta' tali nuqqas. Dan juri kemm il-leġiżlatur qies l-importanza tar-reġistrazzjoni. Madankollu l-inadempiment tal-obbligu impost bil-liġi ta' reġistrazzjoni jwassal f'dan il-każ għall-azzjoni kriminali u għal konsegwenzi ċivili.

Ġie sottomess ukoll li l-Awtorita' kellha l-għażla li toħroġ Avviż ta' Nfurzar. Il-ħruġ ta' Avviż ta' Nfurzar huwa regolat mill-artikolu 20 tal-Kapitolu 604. F'dan il-każ ma jidhirx li kien applikabbli għaliex meta John Napier ikkorrisponda mal-Awtorita' tad-Djar huwa kien diġa ivvaka l-fond. Fi kwalunkwe każ ma jnaqqas xejn mill-fatt li nuqqas ta' reġistrazzjoni ta' kirja huwa reat hekk kif jiddisponi l-artikolu 22 tal-Kapitolu 604 tal-Liġijiet ta' Malta.

Illi d-difiża sostniet ukoll li hemm żball fid-data u dan billi fl-akkuża tniżżlet id-data tas-7 ta' Diċembru 2021 meta l-kirja intemmet fit-2 ta' Marzu 2021 meta l-inkwilin ivvaka l-fond.

Mill-provi rriżulta li huwa minnu li l-inkwilin ivvaka l-fond fit-2 ta' Marzu 2021 w allura l-kirja li kienet ukoll iġġeddedt kienet intemmet. L-obbligu ta' sid il-kera li jirreġistra f'każ ta' kirja li kienet għadha fis-seħħ fl-1 ta' Jannar 2021 huwa regolat, kif diġa ingħad, mill-artikolu 5 tal-Kap 604. Għalhekk mill-1 ta' Jannar 2021 sakemm il-perjodu lokatizju skada sid il-kera kien in vjolazzjoni tal-liġi.

Filwaqt li mill-provi rriżulta li s-7 ta' Diċembru 2021 hija d-data ta' ħruġ tal-ittra mill-Awtorita' lill-Kummissarju tal-Pulizija biex jibda proċeduri

a bażi tal-artikolu 3, 4 u 4(2) tal-Kapitolu 604 u l-artikolu 18 tal-Kapitolu 9, u f'din id-data l-kirja kienet ilha li ntemmet u għalhekk f'dik id-data ma kienx hemm obbligu ta' reġistrazzjoni, madankollu fl-istess akkuża hemm ukoll referenza għall-ġimgħat u x-xhur preċedenti w allura billi in-nuqqas ta' reġistrazzjoni tal-kirja baqa' jipperdura mill-1 ta' Jannar 2021 sakemm intemmet isegwi li dan il-perjodu jaqa' fil-parametri taż-żmien indikat fl-akkuża.

Piena

Inkwantu għall-piena li għandha tiġi erogata, il-liġi tistipula li din hija multa fejn il-minimu huwa ta' €2,500 u l-massimu huwa ta' €10,000. Jidhrilha li f'dan il-każ il-Qorti għandha timponi multa li tqarreb l-aktar lejn il-minimu tenut kont taċ-ċirkostanzi tal-każ.

Decide

Għal dawn il-motivi din il-Qorti wara li rat l-artikolu 18 tal-Kapitolu 9 tal-Liġijiet ta' Malta u l-artikolu 22 (1)(a) tal-Kapitolu 604 tal-Liġijiet ta' Malta, issib lill-imputat ħati tal-imputazzjoni miġjuba fil-konfront tiegħu u tikkundannah għall-ħlas ta' multa ta' tlett elef Euro (€3,000).

Dr Josette Demicoli

Maġistrat

Cora Azzopardi

Deputat Reġistratur