Qorti tal-Appell Kriminali

Onor. Imħallef Consuelo Scerri Herrera, LL.D., Dip Matr., (Can), Ph.D.

Appell Nru: 3 / 2022

Il-Pulizija

(Spettur Josef Gauci)

Vs

Ruth Galea Vella

Illum 12 ta' Diċembru 2022

Il-Qorti;

Rat l-akkużi dedotti kontra Ruth Galea Vella imwielda nhar is-27 ta' Diċembru 1952 residenti ġewwa 87, Triq Ġnien Xibla, Xagħra, Għawdex XRA 2405 detentriċi tal-karta tal-identita' numru 78053 G, akkużata quddiem il-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) talli:

B'diversi atti, ukoll jekk fi żminijiet differenti li jiksru l-istess dispożizzjoni tal-liġi u li ġew magħmula b'riżoluzzjoni waħda, dawn l-atti jitqiesu bħala reat wieħed imsejjaħ reat kontinwat, bħala s-sid jew amminstratur tal-Fond ta' Xibla, Triq Mannar, Xagħra, Għawdex nhar it-18 ta' Diċembru, 2020, u fil-ġimgħat u x-xhur preċedenti, bi ksur tal-Liġijiet u regolamenti applikabbli, naqset li tirreġistra l-kirja tal-imsemmi fond lil Ieuan Paul Gane mal-Awtorita' tad-Djar.

Rat is-sentenza tal-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) bħala Qorti ta' Ġudikatura Kriminali, ta' nhar il-21 ta' Lulju, 2022, fejn il-Qorti lliberat lill-imputata minn kull kundanna u ħtija.

Rat l-atti u d-dokumenti kollha.

Rat il-fedina penali aġġornata tal-appellata esebita mill-prosekuzzjoni fuq ordni tal-Qorti.

Rat ir-rikors tal-appellanti Avukat Ġenerali minnu ppreżentat fl-10 ta' Awwissu, 2022, fejn talab lil din il-Qorti sabiex jogħġobha tħassar, tannulla u tirrevoka s-sentenza appellata, u minflok, issib lil Ruth Galea Vella ħatja tal-unika imputazzjoni, u konsegwentement tinfliġġi piena skont il-liġi.

Rat illi l-aggravju tal-appellant huwa ċar u manifest u jikkonsisti fis-segwenti:

> ***Il-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) bħala Qorti ta' Ġudikatura Kriminali għamlet interpretazzjoni żbaljata tal-liġi u waslet għal konklużjoni legalment żbaljata.***

Illi qabel xejn, tajjeb jiġi osservat li skont l-Art. 2 tal-Kap. 604, "*kirja residenzjali privata*" tfisser "*kwalunkwe kirja residenzjali privata twila jew qasira, inkluż il-kiri ta' spazju residenzjali kondiviż, li ssir wara l-1 ta' Jannar 2020 u kwalunkwe kirja għal skop residenzjali li ssir qabel l-1 ta' Jannar 2020 li tkun għadha fil-perjodu oriġinali jew imġedded fl-1 ta' Jannar 2021*".

Illi mbagħad, il-kelma "*residenza*" hija mfissra bħala "*fond mikri għal skop residenzjali primarju*".

Illi l-Art. 6 (1) tal-Kap. 604 jagħti lista ta' seba' rekwiżiti li għandhom ikunu inklużi f'kuntratt ta' kirja. Imbagħad l-Art. 6 (2) jistipula li fin-nuqqas ta' wieħed jew aktar mir-rekwiżiti essenzjali stabbiliti, "*...il-kuntratt m'għandux ikun reġistrat, għalhekk għandu jkun null u mingħajr effett.*"

Illi **Christopher Casha,** rappreżentant tal-Awtorità għad-Djar, xehed (fol. 26) u qal li l-kirja setgħet tiġi rreġistrata iżda fil-każ ta' kuntratt li ma jissodisfax wieħed jew aktar mis-seba' rekwiżiti, l-Awtorità kienet tikkuntattja lil min ikun għamel it-tentattiv għar-reġistrazzjoni u tgħidlu bin-nuqqasijiet. It-tentattiv għar-reġistrazzjoni jibqa' pendenti fis-sistema kompjuterizzata tal-Awtorità u mmarkat "*awaiting feedback*" sakemm sid il-kera jirregola ruħu billi jippreżenta kuntratt jew skrittura ta' kirja li tkun tissodisfa s-seba' rekwiżiti.

Illi fl-umli fehma tal-esponenti, tenut kont tas-suespost, il-konklużjoni raġġunta mill-ewwel qorti tippermetti li persuna taħrab id-dover tar-reġistrazzjoni billi intenzjonalment tippreżenta kuntratt monk. B'dak il-mod, ħadd ma jkun jista' jgħid li ma sarx tentattiv għar-reġistrazzjoni, iżda effettivament, l-obbligu li timponi l-liġi, jiġifieri l-obbligu naxxenti mill-Art. 4 (2), jibqa' mhux onorat b' impunità u għal żmien indefinit.

Illi umilment jingħad li l-ewwel qorti naqset li tikkonsidra l-Art. 22 (1) (a) tal-Kap. 604, li jgħid li persuna li;-

"*tinstab **tikkonċedi** kwalunkwe fond, jew kwalunkwe spazju separat fih, għal skop residenzjali, li ma jkunx skont id-dispożizzjonijiet tal-Att*" tkun ħatja ta' reat kontra l-Kap. 604 (enfasi tal-esponenti).

Illi hawn, dak li jrid il-leġislatur huwa li **l-konċessjoni** tal-fond taħt titolu ta' kera tkun fi stat ta' konformità mal-liġi. Dan ifisser, *inter alia*, li l-kirja trid tkun

irreġistrata u li l-ftehim għalhekk irid *a priori* jkollu l-elementi kollha li jistgħu jirrenduh reġistrabbli.

Illi huwa ċar mid-diċitura u t-tqassim tal-Kap. 604 u partikolarment mill-Art. 22 (1) (a) li dik il-liġi primarjament tindirizza l-modalità tal-kirjiet u l-kundizzjonijiet li jirregolaw il-kirja, aktar milli jekk fond ikunx xieraq għall-kiri jew le. Huwa biss fl-Art. 17 li l-Kap. 604 jgħid li sid il-kera għandu jiżgura provvista adekwata ta' elettriku u ilma. Mill-bqija, il-Kap. 604 jitkellem biss dwar il-kuntratt tal-kiri u l-kundizzjonijiet governanti l-kirja, fosthom dwar kif tintemm u kif tiġġedded. Għalhekk, ma jagħmilx sens li wieħed jgħid li l-Art. 22 (1) (a) għandu jkun interpretat b'enfasi fuq il-kelma "fond". Kieku kien hekk, l-uniku att li jattira sanzjoni kriminali kien ikun meta wieħed jikri post lil xi ħadd, liema post ma jkollux provvista adekwata ta' elettriku u ilma jew b'xi mod ieħor ma jkunx xieraq għall-abitazzjoni umana.

Illi in kwantu r-*ratio legis*, fis-Seduta numru 245 tal-Kamra tad-Deputati tat-3 ta' Lulju 2019, l-Onor. Roderick Galdes (Segretarju Parlamentari għall-Akkommodazzjoni Soċjali) qal:

> "*Irrid nitkellem ukoll dwar ir-responsabilità tar-registrazzjoni tal-kera fuq is-sid. Se jkun is-sid li jkun obbligat li jaghmel din ir-registrazzjoni tal-kuntratt u mhux l-inkwilin. Is-sid li huwa l-proprjetarju u li kkonkluda l-kuntratt irid imur online fis-sistema u jaghmel upload ta' dik ir-registrazzjoni. Min ma jafx jaghmilha mid-dar tieghu, se jkun jista' jinqeda mill-Awtorità fejn se jkun hemm nies kompetenti li jistghu jghinuh jaghmilha direttament hemmhekk.*
>
> *Sid li jaghzel li ma jirregistrax il-kuntratt se jkun qieghed jirriskja multa li tlahhaq madwar €10,000 b'sentenza tal-Qorti. Ghall-ewwel darba qed indahhlu l-poter li l-Awtorità tista' tressaq lis-sid il-Qorti*

jekk ma jkunx irid jirregistra u jhalli l-kirja tieghu underground. F'dan il-kaz il-Qorti tista' timponilu sa €10,000 multa. Forsi din tinstema' mizura ftit qawwija u drastika imma nemmen li hija proporzjonata meta tqis dak li s-sid ikun qieghed jippregudika, inkluz il-protezzjoni tieghu nnifsu u d-drittijiet tal-kerrej u l-familja tieghu. Jekk irridu suq professjonali u serju jrid ikun hemm konsegwenzi cari u serji ghal min ma jerfax ir-responsabbiltajiet tieghu."

Illi s-sopraskritt juri ċar li l-leġislatur ried li jkun reat li persuna tonqos milli tikkonforma ruħha mad-dispożizzjonijiet tal-Art. 4 tal-Kap. 604.

Illi għalhekk, fejn persuna tikri post permezz ta' kuntratt jew ftehim, liema kuntratt jew ftehim ma jkunux reġistrabbli għax ikun hemm xi nuqqas taħt l-Art. 6 (1) tal-Kap. 604 jew xi nuqqas ieħor, huwa l-obbligu tas-sid li jagħmel l-emendi neċessarji sabiex jirrendih reġistrabbli u **qabel** effettivament tibda l-kirja, jew fiż-żmien allokat lilu bil-liġi, jirreġistra l-kuntratt. Altrimenti, l-iskop tal-liġi jkun eluż u aġġirat.

Illi dan kollu jfisser li fuq livell prattiku, meta persuna tipprova tirreġistra kuntratt jew skrittura li ma tissodisfax is-seba' rekwiżiti, l-Awtorità tinforma lill-persuna kkonċernata li l-kuntratt ma setax jiġi rreġistrat, għal dik ir-raguni. Iżda dan b'ebda mod ma jxejjen l-obbligu tal-persuna li tirreġistra l-kuntratt. Għalhekk, il-pass loġiku huwa li wara li l-Awtorità tkun spjegat lill-persuna eżattament x'hemm nieqes fil-kuntratt, l-Awtorità tagħti żmien xieraq lill-persuna sabiex isiru l-emendi neċessarji u biex dik il-persuna terġa' tissottometti l-kuntratt għar-reġistrazzjoni. Dan huwa l-*iter* tal-liġi għax altrimenti, jekk dan in-nuqqas tas-sid ikun jeżentah milli jirreġistra, allura dan ikun ifisser li persuna tkun tista' tippreżenta kuntratt intenzjonalment monk, u jkun żbaljatament meqjus li ladarba l-persuna tkun għamlet **tentattiv** sabiex tirreġistra l-kuntratt (ovvjament f'liema każ ikun tentattiv *in mala fede*), allura tkun għamlet ħilitha

sabiex tikkonforma ruħha mal-obbligu tar-reġistrazzjoni. Issa dan kollu japplika wkoll għal min lanqas jagħmel tentattiv ta' reġistrazzjoni. Dan is-sid ukoll ma jkunx jista' jinħeles mill-ħtija jekk il-kirja ma kinitx reġistrabbli għax kien jonqos xi element neċessarju. L-obbligu tiegħu jkun li jirranġa l-kuntratt u li jirreġistrah u mhux li ma jirreġistra xejn. Dan dejjem fil-każ li persuna "*tinstab* ***tikkonċedi*** *kwalunkwe fond, jew kwalunkwe spazju separat fih, ghal skop residenzjali*" (Art. 22[1][a] tal-Kap. 604) .

Illi f'dan il-każ, jirriżulta li l-imputata lanqas biss ippruvat tirreġistra l-kuntratt, u fil-fatt, l-Awtorità saret taf bil-kirja tramite l-inkwilin. Jingħad umilment li l-ewwel qorti ma kellhiex għalfejn tidhol fil-kwistjoni ta' reġistrabilità u jekk il-kuntratt kienx konformi mal-liġi. Kieku persuna jkollha l-intenzjoni li tirreġistra l-kuntratt, kienet hija stess tavviċina lill-Awtorità – ħaġa li f'dan il-każ evidentement ma saritx. Il-fatt inkontrovertibbli, f'dan il-każ, huwa li effettivament kien hemm kirja (kif xehed Ieuan Paul Gane, *ossia* l-persuna li lilu ġie konċess il-fond għal skop residenzjali), liema kirja ma ġietx irreġistrata. Ir-raġuni għaliex ma ġietx irreġistrata l-kirja jew jekk il-kuntratt kienx reġistrabbli hija irrelevanti. Jekk ma kienx reġistrabbli, kien l-obbligu tas-sid li jirrendi l-kuntratt reġistrabbli fiż-żmien li tagħti l-liġi, u mbagħad tista' tibda l-kirja.

Illi finalment, jingħad ukoll li permezz tas-sentenza appellata, l-ewwel qorti, għalkemm waħda fil-kamp kriminali, tat sentenza li biha essenzjalment għamlet dikjarazzjonijiet li *se mai* jispettaw lil qorti jew tribunal ta' kompetenza ċivili. Mhuwiex possibbli li qorti ta' Ġudikatura Kriminali tiddeċiedi dwar il-validità *o meno* ta' skrittura jew kuntratt. Tali dikjarazzjoni tista' ssir minn qorti jew tribunal ta' kompetenza ċivili. F'dan il-każ, ladarba kien hemm konċessjoni residenzjali li dwarha xehed l-inkwilin u indika li din kienet kirja, l-imputata ma setgħet qatt tiġi lliberata.

Ikkunsidrat:

Illi l-appell tal-Avukat Ġenerali hu bbażat fuq li l-Ewwel Qorti għamlet interpretazzjoni żbaljata tal-liġi u waslet għal konklużjoni legalment żbaljata.

Din il-Qorti, mingħajr telf ta' żmien, tgħaddi sabiex tgħid illi hija fliet il-Kapitolu 604 tal-Liġijiet ta' Malta u tixtieq tibda billi tagħmel referenza għall-parti mill-Artikolu 4 li hu rilevanti għal każ odjern u li jistipula s-segwenti:

> *'4. (1) Il-kuntratti kollha ta' kiri residenzjali privati li jsiru wara d-dħul fis-seħħ tal-Att, inkluż it-tiġdid tagħhom, kemm jekk espress jew taċitu, għandhom jiġu rreġistrati:*
>
> *Iżda kuntratti ta' kirjiet residenzjali privati li mhumiex reġistrati skont id-dispożizzjonijiet tal-Att għandhom ikunu nulli u mingħajr effett.*
>
> *(2) Għandu jkun dmir ta' sid il-kera li jirreġistra, fi żmien għaxart (10) ijiem mill-bidu tal-kirja, il-kuntratt ta' kiri residenzjali privat mal-Awtorità: Iżda tali reġistrazzjoni għandha tkun soġġetta għal miżata amministrattiva imposta mill-Awtorità:*
>
> *Iżda wkoll li r-reġistrazzjonijiet li jsiru aktar tard miż-żmien speċifikat fis-subartikolu (2) għandhom ikunu soġġetti għal miżata addizzjonali.*
>
> *(3) Ir-reġistrazzjoni għandu jkollha effett retrospettiv mid-data tal-bidu tal-kirja.*

(4) Jekk sid il-kera jonqos milli jikkonforma ruħu mal-obbligu stipulat fis-subartikolu (2), il-kerrej jista' jipproċedi sabiex huwa stess jirreġistra l-kuntratt tal-kera, bi spejjeż għal sid il-kera:

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

In breve, dan l-Artikolu qiegħed jgħid illi kuntratti ta' kera residenzjali li jsiru wara d-dħul fis-seħħ ta' dan l-att għandhom ikunu reġistrati. Dawk li ma jiġux reġistrati għandhom ikunu nulli u mingħajr effett. Fin-nuqqas tas-sid, li jikkonforma ruħu u jirreġistra l-kirja, il-kerrej jista' jipproċedi hu sabiex jirreġistra l-kuntratt u dan bi spejjeż għas-sid tal-kera.

Issa din il-Qorti sejra tgħaddi sabiex tagħmel referenza għall-Artikolu 6 tal-Kap. 604 tal-Liġijiet ta' Malta li jistipula s-segwenti:

'6. (1) Il-kuntratti kollha ta' kiri residenzjali privati magħmula wara d-dħul fis-seħħ tal-Att għandhom isiru bil-miktub u għandhom jinkludu r-rekwiżiti li ġejjin:

(a) il-fond li ser jinkera;
(b) l-użu miftiehem tal-fond mikri;
(ċ) iż-żmien li għalih dak il-fond ikun ser jinkera;
(d) jekk dik il-kera tistax tiġġedded u kif;
(e) l-ammont ta' kera u l-mod kif dan għandu jitħallas;
(f) kwalunkwe ammont iddepożitat mill-kerrej bħala garanzija għall-eżekuzzjoni tal-obbligi tiegħu; u

(g) inventarju, fil-forma ta' evidenza dokumentarja, li jafferma l-kondizzjoni tal-fond kif ukoll l-istat ta' kwalunkwe għamara u apparat domestiku fornuti minn sid il-kera.'

(2) Fin-nuqqas ta' wieħed (1) jew aktar minn dawn ir-rekwiżiti essenzjali stabbiliti fis-subartikolu (1), il-kuntratt ma għandux ikun reġistrat, għalhekk għandu jkun null u mingħajr effett.

Din il-Qorti tat ħarsa lejn il-kuntratt ta' kera hekk kif esebit a fol. 12 et seq. tal-atti proċesswali. Jista' jigi nnutat illi minkejja li hemm stipulat li l-kirja għandha tkun għal perjodu ta' sena, m'hemm l-ebda indikazzjoni meta din il-kirja għandha tibda u tispiċċa. Oltre minn hekk, minkejja li jissemma inventarju, ma jidher li hemm l-ebda inventarju anness u kif xehed ix-xhud Leuan Paul Gane nhar it-28 ta' Ġunju, 2022 a fol. 22 et seq tal-atti proċesswali hu jgħid li minkejja li hemm referenza għal inventarju, ma kien hemm l-ebda inventarju fil-verita'. Ix-xhud **Christopher Casha** a fol. 26 et seq. tal-proċess spjega illi meta kuntratt ta' kera jkollu xi dettalji neqsin, il-kuntratt ta' kera ma jiġix irreġistrat qabel ma jkellmu l-partijiet u jsiru l-emendi neċessarji skont il-liġi fl-istess kuntratt.

Għaldaqstant din il-Qorti ma tistax ma taqbilx mal-Ewwel Qorti fid-deċiżjoni tagħha. L-individwi jistgħu jidħlu u jiffirmaw kwalunkwe forma ta' kuntratti li jogħġob lilhom. Madankollu, l-appellata qegħda tiġi akkużata li naqset milli tirriġistra kuntratt ta' kera li diġa ntemm. Il-kuntratt ta' kiri kif inhu ma setax jiġi reġistrat skont il-Kap. 604 tal-Liġijiet ta' Malta u dan stante dak li jistipula l-Artikolu 6 suċitat. L-Artikolu 6(2) jgħid bl-aktar mod ċar illi fin-nuqqas ta' wieħed (1) jew aktar mir-rekwiżiti essenzjali stabbiliti fis-subartikolu (1), il-**<u>kuntratt m'għandux ikun reġistrat u għalhekk għandu jkun null u mingħajr effett</u>**. Jekk dan il-kuntratt ta' kera kif inhu u skont l-Artikolu 6(2) huwa null u

mingħajr effett kif jista' jiġi reġistrat? Ix-xhud Christopher Casha f'isem l-Awtorita' tad-Djar a fol. 27 tal-atti proċesswali spjega illi meta jkun hemm nuqqas f'kuntratt ta' kera jikkuntatjaw il-partijiet sabiex jaderixxu ruħhom mar-rekwiżiti. Jekk dawn jonqsu milli jagħmlu dan, il-kuntratt jibqa' '*awaiting feedback*'. Ix-xhud qal ukoll li jekk '*ma jirrangawx l-affarijiet, s'issa m'ghandniex direttiva x'passi ha niehdu fuqhom. Pero' jista' jkun fil-futur dawn ha jittiehdu passi kontrihom, fhimta*?'

Din il-Qorti ma tistax ma taċċennax il-punt illi ma jidirx li l-inkwilin ipprova jirreġistra l-kuntratt ta' kera hu lanqas skont il-liġi u cioe'skont Artikolu 4 tal-Kap. 604 tal-Liġijiet ta' Malta meta dan kien jaf li s-sid ma rreġistratux. B'dispjaċir din il-Qorti tgħid illi kif ġieli jiġri f'kawżi oħrajn, vertenzi li jkollhom l-oriġini tagħhom fiċ-ċivil jispiċċaw quddiemha. Din il-Qorti tenfasizza illi l-liġi kriminali trid tiġi interpretata b'mod ristrettiv u kwalunkwe dubju dejjem għandu jimmerita favur l-imputat.

In vista tas-suespost, din il-Qorti qegħda tiċħad l-aggravju hekk kif imressaq mill-Avukat Ġenerali.

Finalment din il-Qorti qegħda tordna li kopja ta' din is-sentenza tiġi komunikata lill-Onorevoli Ministru għall-Ġustizzja Dr. Jonathon Attard bil-għan li jara jekk hemmx lok li jsiru xi emendi fil-liġi b'mod speċjali f'sitwazzjonijiet simili għall-każ odjern.

Consuelo Scerri Herrera
Imħallef

Deputat Reġistratur

(ft) Consuelo Scerri Herrera

Imħallef

(ft) Mary Jane Attard

Deputat Reġistratur

Vera Kopja

Għar-Reġistratur