



**QORTI TAL-MAGĠISTRATI (MALTA)
BĦALA QORTI TA' ĠUDIKATURA KRIMINALI**

**MAGĠISTRAT DR. NOEL BAROLO
B.A., M.A. (FIN. SERV.), LL.D.**

ILLUM 27 ta' Marzu 2023

**Il-Pulizija
(Spettur P. Camilleri)**

vs.

Mariella Calleja (ID 357683(M))

Kawza Numru: 8/2022

Il-Qorti,

Rat l-imputazzjonijiet miġjuba kontra l-imputata:

Mariella Calleja, bint Emanuel Calleja u Concetta Calleja nee' Spiteri, imwielda nhar il-11 ta' Lulju 1983, residenti gewwa fond 85, Flat 1, Triq Hal-Luqa, Paola, u detentrici tal-karta tal-identita' Maltija bin-numru 357683 (M) akkuzata talli:

B'diversi atti, ukoll jekk fi zminijiet differenti, li jiksru l-istess disposizzjonijiet tal-ligi, u li gew maghmula b'rizoluzzjoni wahda, dawn l-atti jitqiesu bhala reat wiehed, imsejjah reat kontinwat:

Bhala sid il-kera jew amministratur tal-fond 85, Triq Hal-Luqa, Paola nhar l-10 t'Ottubru 2020 u fil-gimghat u x-xhur precedenti, bi ksur tal-ligijiet u regolamenti

applikabbli, inti nqast li tirregistra l-kirja tal-imsemmi fond lil Raza Vilnita (184186A) mal-Awtorita' tad-Djar.

Ghaldaqstant il-Qorti hija mitluba bir-rispett tordna lill-hati, ai termini tal-Art 22(1) tal-Kap 604 tal-Ligijiet ta' Malta, sabiex thallas il-penali skond il-ligi, ghar-ragunijiet fuq spesifikati u cioe' multa ta' mhux aktar minn ghaxart elef ewro (10,000) Art 3, 4, 4(2) tal-Kap 604 u l-Art 18 tal-Kap 9 tal-Ligijiet ta' Malta.

Rat il-verbali tas-seduti.

Rat l-atti processwali kollha.

Rat il-verbal tas-seduta tal-14 ta' Novembru 2022 fejn wara li l-Qorti semgħet it-trattazzjoni tal-gheluq tal-partijiet il-kawza thalliet għallum għas-sentenza.

IKKUNSIDRAT

Dan il-każ jitratta sitwazzjoni fejn is-sid qed jigi imputat li naqas li jirregistra kuntratt tal-kera ta' fond residenzjali mal-Awtorita' tad-Djar.

Raza Vilnita xehdet fis-seduta tat-22 ta' Gunju 2022 li hija kienet tikri kamra fl-appartament 85, Apt 3, Luqa Road, Paola mingħand l-imputata mill-15 ta' Frar 2020 sal-15 ta' Settembru 2020 u l-kuntratt ma giex registrat mal-Awtorita tad-Djar. **In kontro-eżami xehdet** li hija ma nformatx lill-imputata li kienet ser titlaq mill-fond minhabba incidenti u kwistjoni li kien hemm bejn l-imputata flimkien ma' terza persuna li kienet tgħix fl-appartament fejn kien hemm għajjat u x-xhud ma xtaqitx tibqa tgħix hekk u b'hekk telqet mill-fond madwar seba xhur wara l-incident.

Chris Casha in rappreżentanza tal-Awtorita' tad-Djar xehed fis-seduta tal-14 ta' Novembru 2022 dwar ir-rapport magħmul minn Raza Vilnita. Għe esebit ir-rapport mibgħut minn Raza Vilnita lill-Awtorita' tad-Djar fl-10 ta' Ottubru 2020 flimkien ma' korrispondenza li kien hemm bejn ix-xhud u l-imputata, kont tal-ARMS u rendikont tal-ħlasijiet tal-kera (Dok. CC1). Huwa kkonferma li l-kirja ma kienetx irregistrata mal-Awtorita.

Fis-seduta tal-14 ta' Novembru 2022 l-imputata xehdet li hija kriet il-fond lil Raza Vilnita fil-15 ta' Frar 2020. Hija riedet tirregistra l-kuntratt imma minhabba l-pandemija tal-Covid-19 l-uffiċni kienu magħluqa. Hija cemptet l-ufficju tal-Awtorita tad-Djar biex tagħmel appuntament biex tirregistra l-kuntratt u tawha appuntament għall-24 ta' Ottubru 2020 ghax minhabba l-Covid kienu magħluqin. Izda Raza Vilnita telqet mill-fond fil-15 ta' Settembru 2020. Sadanittant hija kienet sabet inkwilin iehor u cemptet lill-Awtorita u tkellmet ma' certu Mario Spiteri Officer 1, impjegat mal-Awtorita' tad-Djar u huwa kien infurmaha biex tirregistra l-kuntratt il-gdid u mhux l-

antik. Hija esebiet ukoll ir-rapport li sar minnha fil-15 ta' Settembru 2020 fejn irrappurtat li Raza Vilmitte u persuna oħra kienu telqu mill-fond mingħajr ma avżawha. Tgħid li meta kienet tibagħtilhom biex tagħmel inspection kienu jgibulha l-iskuzi u dakinhar tar-rapport ma sabithomx fil-fond u giet infurmata minn waħda minnhom li m'għadhomx jgħixu fil-fond (Dok. MC1).

IKKUNSIDRAT

Mill-provi prodotti jirrizulta li sar ftehim ta' lokazzjoni bejn Raza Vilmitte u l-imputata b'effett mill-15 ta' Frar 2020. Dan il-ftehim gie terminat mill-inkwilina fil-15 ta' Settembru 2020. Kopja tal-ftehim ma gietx esebita iżda kemm Raza Vilmitte u l-imputata fix-xhieda tagħhom it-tnejn jikkonfermaw li kien hemm kirja eżistenti. Dan jirrizulta wkoll mir-rapport esebit mill-imputata stess (Dok. MC1). Il-lokazzjoni bdiet wara d-dħul fis-seħħ tal-Att Dwar il-Kirjiet Residenzjali Privati (Kap. 604). Irrizulta li l-kirja ma kienetx registrata mal-Awtorità tad-Djar.

Il-lokazzjoni mertu ta' dawn il-proċeduri nbdiat wara d-dħul fis-seħħ tal-Att Dwar il-Kirjiet Residenzjali Privati (Kap. 604). Irrizulta li l-kirja in kwistjoni ma gietx registrata mal-Awtorità tad-Djar. L-Artikolu 4 tal-Kap. 604 jipprovdi:-

4. (1) Il-kuntratti kollha ta' kiri residenzjali privati li jsiru wara d-dħul fis-seħħ tal-Att, inkluż it-tigdid tagħhom, kemm jekk espress jew taċitu, għandhom jiġu rreġistrati:

Izda kuntratti ta' kirjiet residenzjali privati li mhumieq rreġistrati skont id-dispożizzjonijiet tal-Att għandhom ikunu nulli u mingħajr effett.

*(2) Għandu jkun dmir ta' sid il-kerja li jirreġistra, fi żmien għaxart (10) ijiem mill-bidu tal-kirja, il-kuntratt ta' kiri residenzjali privat mal-Awtorità:
Izda tali reġistrazzjoni għandha tkun soġġetta għal miżata amministrattiva imposta mill-Awtorità:*

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

Izda l-kerrej għandu jkollu d-dritt li jzomm parti mill-kerja għall-iskop ta' rimborż tal-miżata amministrattiva mħallsa lill-Awtorità.

Dan l-Artikolu jipprovdi li kuntratti ta' kera residenzjali li jsiru wara d-dhul fis-seħħ ta' dan l-att għandhom ikunu reġistrati. Dawk li ma jgħux 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. **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-reġistrazzjoni tal-kera fuq is-sid. Se jkun is-sid li jkun obligat li jagħmel din ir-reġistrazzjoni tal-kuntratt u mhux l-inkwilin. Is-sid li huwa l-proprjetarju u li kkonkluda l-kuntratt irid imur online fis-sistema u jagħmel upload ta' dik ir-reġistrazzjoni. Min ma jafx jagħmilha mid-dar tiegħu, se jkun jista' jinqeda mill-Awtorità fejn se jkun hemm nies kompetenti li jistgħu jgħinuh jagħmilha direttament hemmhekk.

Sid li jagħzel li ma jirreġistrax il-kuntratt se jkun qiegħed jirriskja multa li tlaħħaq madwar €10,000 b'sentenza tal-Qorti. Għall-ewwel darba qed indaħħlu l-poter li l-Awtorità tista' tressaq lis-sid il-Qorti jekk ma jkunx irid jirreġistra u jħalli l-kirja tiegħu 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 qiegħed jippreġudika, inkluż il-protezzjoni tiegħu nnifsu u d-drittijiet tal-kerrej u l-familja tiegħu. Jekk irridu suq professjonali u serju jrid ikun hemm konsegwenzi ċari u serji għal min ma jerfax ir-responsabbiltajiet tiegħu.

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

Fis-sentenza **fl-ismijiet Il-Pulizija (Spettur Brian Xuereb) vs Sacha Said**, deciza minn din il-Qorti diversament presjeduta fl-20 ta' Gunju 2022 intqal hekk:

“Ċertament li l-iskop tal-introduzzjoni ta' reġistrazzjoni ta' kirja huwa mul-tepliċi 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 giet registrata titqies bhala nulla dik hija l-konsegwenza civili ta' tali nuqqas. Dan juri kemm il-legislatur qies l-importanza tar-reġistrazzjoni. Madanakollu l-inadempiment tal-obbligu impost bil-Ligi ta' reġistrazzjoni jwassal f'dan il-kaz għall-azzjoni kriminali u għal konsegwenzi civili”.

Il-Qorti tinnota li dawn il-każijiet jaqgħu taħt il-kappa ta' *strict liability*. Dwar dan il-kunċett il-Professor Mamo jgħid:-

Strict liability offences do not require proof of fault, and provide for a defence of an honest and reasonable mistake of fact. It is generally considered justified to impose strict liability to protect public health, safety and the environment. It may also be imposed for regulatory offences. The general principle is that strict liability may be imposed where a person is placed on notice to guard against the possibility of inadvertent contravention.

F'dawn l-offiżi ma hemmx il-bżonn li tiġi ppruvata l-intenzjoni kriminuża, madanakollu l-awtur tar-reat jista' iqaqal xi difiżi. F'dawn il-vjolazzjonijiet tal-liġi ma hemmx il-ħtieġa li jiġi ppruvat l-element intenzjonali, għaliex hekk kif iseħħ l-element materjali jkun hemm l-infrazzjoni tal-liġi.

Fil-każ prezenti jirriżulta li l-kirja in meritu ma gietx registrata. Id-difiża tal-imputata li ma kienetx taf tirreġistra l-kirja *online* u li hija kienet cemptet u inghatat appuntament mal-Awtorità fl-24 ta' Ottubru 2020 izda umbagħad l-inkwilina kienet laħqet telqet u hija kienet giet diretta mill-Awtorità sabiex ma tirreġistrax il-kuntratt l-antik izda biss il-kuntratt gdid – billi sadanittant kienet laħqet sabet inkwilina gdid – apparti li ma hiex sorretta min imkien fil-Liġi, mhijiex skużanti. L-obbligu tar-registrazzjoni huwa fuq sid il-kera li jirreġistra l-kirja fi żmien għaxart ijiem mill-bidu tal-kirja. Dan kjarament ma sarx mill-imputata u kwindi sehhet l-infrazzjoni tal-Liġi.

KONKLUŻJONI

Għal dawn il-motivi din il-Qorti wara li rat l-Artikoli 3, 4 u 4(2) tal-Kapitolu 604 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Artikolu 18 tal-Kapitolu 9 tal-Liġijiet ta' Malta ssib lill-imputata ħatja tal-imputazzjoni miġjuba fil-konfront tagħha u tikkundannaha għall-ħlas ta' multa ta' elfejn u hames mitt Ewro (€2,500).

Moqrija.

Dr. Noel Bartolo
MAGISTRAT

Caroline Perrett
Deputat Registratur

27 ta' Marzu 2023