QORTI TAL-MAĠISTRATI (MALTA)
BĦALA QORTI TA' ĠUDIKATURA KRIMINALI

MAĠISTRAT DR. NOEL BARTOLO
B.A., M.A. (FIN. SERV.), LL.D.

ILLUM 14 ta' Lulju 2023

Il-Pulizija
(Spettur S. Baldacchino)
(Spettur Keith Scerri)

vs.

Manuela Tabone Micallef
ID 403101(L)

Il-Qorti,

Rat l-imputazzjonijiet miġjuba kontra l-imputata **Manuela Tabone Micallef, bint Sanito Micallef u Lara Maria Tabone, imwielda nhar is-6 ta' Ottubru 2001, residenti gewwa fond 31, Edelweiss Court, Fl 2, Triq Sant' Antnin, San Gwann, u detentrici tal-karta tal-identita' Maltija bin-numru 403101(L)** akkuzata talli:

Nhar 01.12.2020 u fil-gimghat u x-xhur precedenti gewwa dawn il-gzejjer Maltin: B'diversi atti, ukoll jekk fi zminijiet differenti, li jiksru l-istess disposizzjonijiet tal-ligi, u li gew maghmula b'rizoluzzjoni wahda (u ghalhekk jitqiesu bhala reat wiehed, imsejjah reat kontinwat):

1. *Bhala sid il-kera jew amministratur tal-fond Berlington Court Fl 504, Triq id-Dragunara, San Giljan bi ksur tal-Ligijiet u regolamenti applikabbli, inti nqat li*

> *tirregistra l-kirja tal-imsemmi fond lil Eshkal Ali Omar M. mal-Awtorita' tad-Djar. Art.22(1) Kap.604, Art 3, 4, 4(2) Kap 604.*

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 specifikati u cioe' multa ta' mhux anqas minn elfejn u hames mitt Ewro (€2,500) u mhux aktar minn ghaxart elef ewro (10,000).

IKKUNSIDRAT

Dan il-każ jitratta sitwazzjoni fejn is-sid qed tigi imputata li naqset li tirreġistra kuntratt tal-kera ta' fond residenzjali mal-Awtorita' tad-Djar.

Fis-seduta tal-14 ta' Novembru 2022 xehed **Mario Magro in rappreżentanza tal-Awtorita' tad-Djar** (fol 12 et seq) li minn eżerċizzju li kien sar fuq każ preċedenti fuq il-blokka Berlington Court, fi Triq id-Dragunara San Ġiljan irriżultat pendenti r-reġistrazzjoni numru LL27621 sottomessa mill-kerrej Eshkal Ali Omar M. L-inkwilin għaddha lill-Awtorita' id-dokument a fol 8 u s-sid ma rreġistratx il-kirja.

Fis-seduta tas-6 ta' Marzu 2023 xehed **Ali Omar Eshkal** (fol 18 et seq) fejn ikkonferma l-kuntratt ta' kera a fol 8 u li huwa kien jgħix fl-indirizz 504, Berlington Court, fi Triq id-Dragunara, San Ġiljan. Xehed li huwa ilu jgħix Malta għal madwar għaxar snin u jaħdem bħala taxi driver. Minkejja li l-kirja kienet għall-perjodu ta' sena, hu għex fil-fond għal xahrejn jew tlieta peress li wara li ġie ffirmat il-kuntratt prova jirreġistra l-appartament iżda ġie nfurmat mill-Awtorita' tad-Djar li s-sid ma jistax jirreġistra l-fond. Huwa ġie nfurmat mis-sid li huma joperaw bħal hotel għat-turismu u ma jistgħux jirreġistraw il-kuntratt mal-Awtorita' tad-Djar. Meta ġie nfurmat b'dan telaq mill-appartament bejn il-15 u s-16 ta' Diċembru 2020.

Fl-istess seduta xehed **Chris Casha in rappreżentanza tal-Awtorita' tad-Djar** (fol 22 et seq) li meta l-inkwilin f'dan il-każ ipprova jirreġistra l-kirja, l-inventarju kien nieqes u b'hekk ir-reġistrazzjoni ma ġietx aċċettata. L-Awtorita' wara li fliet il-kuntratt qieset li l-fond kien inkera għal skopijiet residenzjali u mhux ta' turiżmu u dan wara li tqies li l-inkwilin ma kienx turist, kien jaħdem Malta u l-kirja kienet għal sena.

L-imputata għażlet li ma tixhidx f'dawn il-proċeduri.

IKKUNSIDRAT

Mill-provi prodotti jirriżulta li ġiet iffirmata skrittura ta' lokazzjoni bejn Ali Omar Eshkal u Manuela Tabone Micallef fir-rigward tal-appartament numru 504, Berlington Court, fi Triq id-Dragunara San Ġiljan għall-perjodu ta' sena mill-1 ta' Settembru 2020 sal-1 ta' Settembru 2021 versu l-kirja ta' €550 fix-xahar. Il-lokazzjoni bdiet wara d-dħul fis-

seħħ tal-Att Dwar il-Kirjiet Residenzjali Privati (Kap. 604). Irriżulta li l-kirja ma kienetx reġistrata mal-Awtorita' 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-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.

Dan l-artikolu jgħid li 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 li s-sid jikkonforma ruħu u jirreġistra l-kirja, il-kerrej jista' jipproċedi hu sabiex jirreġistra l-kuntratt u dan bi spejjeż għal sid il-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 obbligat 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 jagħżel 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-każ il-Qorti tista' timponilu sa €10,000 multa. Forsi din tinstema' miżura 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-leġislatur 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**, deċiża minn din il-Qorti diversament presjeduta fl-20 ta' Ġunju 2022, dwar l-iskop tar-reġistrazzjoni intqal:-

"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 giet reġistrata titqies bħala nulla dik hija l-konsegwenza ċivili ta' tali nuqqas. Dan juri kemm il-leġislatur qies l-importanza tar-reġistrazzjoni. Madanakollu l-inadempiment tal-obbligu impost bil-Liġi ta' reġistrazzjoni jwassal f'dan il-każ għal azzjoni kriminali u għal konsegwenzi ċivili"

Il-Qorti tinnota li dawn il-każijiet jaqgħu taħt il-kappa ta' *strict liability*. Dwar dan il-kunċett il-Professur 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' iqanqal 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 preżenti jirriżulta li l-kirja in meritu ma ġietx reġistrata. Id-difiża tal-imputata hija li (i) l-iskrittura a fol 8 m'għandhiex ir-rekwiżiti biex titqies bħala kirja (ii) ma ġiex ippruvat li l-imputata tokkupa xi rwol fi ħdan Edrichton Holidays Limited (iii) ai termini tal-Art. 5(2) tal-Kap. 604 kien kemm sena biex tiġi reġistrata l-kera li kienet għadha ma għaddietx u għalhekk ma kienx hemm l-obbligu tar-reġistrazzjoni u li (iv) l-imputata ma ġietx identifikata la mill-inkwilin u lanqas mill-Awtorita' tad-Djar.

Il-Qorti ser tibda mir-raba' punt sollevat mill-imputata stante li din tittratta kwistjoni proċedurali. Fis-sentenza fl-ismijiet **Il-Pulizija vs Stephen Zammit** deċiża mill-Qorti tal-Appell Kriminali fis-16 ta' Lulju 1998 ingħad:-

> *Il-liġi tagħna hi partikolarment skarsa dwar regoli li għandhom x'jaqsmu ma' l-identifikazzjoni ta' l-imputat jew akkużat. Infatti, l-unika disposizzjoni tal-liġi in materja – l-artikolu 648 tal-Kodiċi Kriminali – hi redatta fin-negattiv, fis-sens li tgħid x'mhux meħtieġ u mhux x'inhu meħtieġ. Minn din id-disposizzjoni jidher ċar li l-leġislatur ma riedx ixekkel lill-partijiet fil-kawża b'regoli riġidi ta' kif għandha ssir l-identifikazzjoni ta' persuna jew oġġett, iżda ħalla fil-ġudizzju prudenti tal-Qorti li tirregola ruħha skond il-każ. Din id-disposizzjoni, naturalment tapplika għal identifikazzjoni f'Qorti.*

Il-Qorti tosserva li l-isem, kunjom u numru tal-karta tal-identita' tal-imputata kif jidhru fuq ic-charge sheet jaqblu mal-konnotati tagħha fuq l-iskrittura a fol 8. Ix-xhud Mario Magro xehed li huwa kien ikkomunika ma' Manuela Tabone Micallef tramite korrispondenza fuq reġistrazzjonijiet oħra. Mix-xhieda ta' Ali Omar Eshkal jirriżulta li huwa kien tkellem mas-sid u talab li jsir il-kuntratt. Il-kuntratt sar u dan huwa l-iskrittura li tinsab a fol 8. Jirriżulta wkoll li Ali Omar Eshkal ħallas anke l-ammont imsemmi fuq l-istess skrittura u anke ingħata l-fond imsemmi li għex fih bejn xahrejn u tlett xhur. Dawn il-fatti flimkien mal-konnotati li huma l-istess kemm fuq ic-charge sheet u fuq l-iskrittura huma biżżejjed biex jikkonvinċu lil din il-Qorti dwar l-identifikazzjoni tal-imputata. Ghalhekk din l-eccezzjoni hi respinta.

In kwantu għar-rekwiżiti tal-iskrittura, l-Art. 6(1) tal-Kap. 604 jagħti lista ta' seba' rekwiżiti li għandhom ikunu nklużi 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*." Il-Qorti tagħmel referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Il-Pulizija vs Ruth Galea Vella** mogħtija mill-Qorti tal-Appell Kriminali fit-12 ta' Diċembru 2022 **(Appell Numru 3/2022 CSH)** li kienet titratta wkoll nuqqas ta' reġistrazzjoni peress li l-iskrittura kellha xi rekwiżiti nieqsa. F'dik is-sentenza ngħad:-

> *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 tirreġistra 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-kuntratt m'għandux ikun reġistrat u għalhekk għandu jkun null u mingħajr effett. 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.

Illi f'dan il-każ l-iskrittura a fol 8 għandha r-rekwiżit tal-inventarju nieqes. Iżda, b'differenza mill-każ ċitat, l-inkwilin ipprova jirreġistra l-kuntratt sabiex ikun jista jieħu s-sussidju fuq il-ħlas tal-kera u huwa ġie nfurmat mill-uffiċċju tas-sid li huma joperaw

bħala lukanda u b'hekk ma jirreġistrawx l-iskritturi mal-Awtorita'. Madanakollu, mill-istess skrittura jirriżulta li l-ħsieb warajha kien ta' kirja residenzjali, tant li l-inkwilin kera l-appartament għal sena u dan il-perjodu huwa konsonu ma' kirja residenzjali u mhux ma' kirja turistika u għalhekk kellha tiġi reġistrata. In-nuqqas ta' reġistrazzjoni kien premeditat da' parti tal-imputata. Mill-informazzjoni mogħtija lill-inkwilin il-kuntratt ma kien ser jiġi qatt irreġistrat anke li kieku kellu r-rekwiżiti kollha. B'hekk il-Qorti ma taqbilx ma' din is-sottomissjoni tal-imputata u tichadha.

B'zieda ma' dak suespost jinghad illi fil-kaz prezenti interpretazzjoni mod iehor iwassal ghal dak li argumenta l-Avukat Generali fil-kaz ta' Ruth Galea Vella u cioe illi:

> *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.*

Id-difiża tgħid ukoll li ma ġiex ippruvat li l-imputata tokkupa xi kariga fi ħdan Edrichton Holidays Limited. L-iskrittura a fol 8 ma tikkwalifikax lil Manuela Tabone Micallef bħala persuna li tokkupa xi kariga fl-ħdan il-kumpanija Edrichton Holidays Limited jew inkella li hija kienet qed tidher għal terzi. L-unika referenza għal Edrichton Holidays Limited hija fil-header tal-iskrittura li mhijiex biżżejjed biex turi li l-imputata kienet qed tidher f'xi kariga jew in rapprezentanza għal din il-kumpanija. Jibqa l-fatt li wara li ġiet iffirmata l-iskrittura mill-imputata, il-pussess tal-fond għaddha f'idejn l-inkwilin tant li għamel ċertu żmien jgħix fih.

L-aħħar difiża tal-imputata hija li ai termini tal-Art. 5(2) tal-Kap. 604 kellha sena biex tiġi reġistrata l-kera liema terminu kien għadu ma għaddiex meta ġiet itterminata l-kera f'Diċembru 2020. L-Art. 5(2) tal-Kap. 604 jipprovdi li sid il-kera għandu dmir li jirreġistra l-kuntratt ta' kiri residenzjali privat mal-Awtorità skont is-subartikolu (1) sal-1 ta' Jannar, 2021. Is-sub-artikolu (1) jirreferi għal kirjiet privati li saru wara l-1 ta' Ġunju 1995 imma qabel id-dħul tal-Att fl-1 ta' Jannar 2020. L-iskrittura saret wara dħul fis-seħħ tal-Att – fl-1 ta' Settembru 2020 – b'hekk dan l-artikolu mhuwiex applikabbli. B'hekk japplika l-Artikolu 4(2) tal-Kap. 604 li jipprovdi li għandu jkun dmir ta' sid il-kera li jirreġistra il-kuntratt fi żmien għaxart ijiem mill-bidu tal-kirja, liema reġistrazzjoni ma saritx.

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).

Noel Bartolo
MAĠISTRAT

Caroline Perrett
Deputat Reġistratur

14 ta' Lulju 2023