QORTI TAL-MAĠISTRATI (MALTA)
ĠUDIKATURA KRIMINALI

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar il-Ħamis, 24 ta' Ottubru 2024

Każ Nru: 1439/2024

Il-Pulizija
(Spettur Wayne Bonello)

vs

Josef Ellul
(K.I. 390479M)

Il-Qorti;

Rat l-akkuża miġjuba fil-konfront ta' Josef Ellul, mwieled fil-21 ta' Awwissu, 1979 Pieta', iben Emanuel u Mary Caruana, detentur tal-karta tal-identità nru 390479M u residenti Flamingiu Crt, Triq Zarenu Dalli, B'Bugia u ċioé:

> *Akkużat b'diversi atti magħmula minnek li ġew magħmula minnek, 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:*

1. *Bħala sid il-kera jew amministratur tal-fond 22, Triq Zarenu Dalli, Birzebbugia, nhar it-08/09/2023 u fil-ġimgħat u x-xhur preċedenti, bi ksur tal-Liġiijier u regolament applikabbli, naqas li jirreġistra il-kirja tal-imsemmi fond lil Ethan Farrugia mal-Awtorita' tad-Djar. Art 3&4, 4(2) Kap 604.*

Ghaldaqstant, il-Qorti hija mitluba bir-rispett tordna lill-ħati, ai termini tal-Artikolu 22(1) Kap. 604 tal-Liġijiet ta' Malta, sabiex ihallas il-penali skont il-Ligi.

Rat dak li seħħ fis-seduta tas-16 ta' Mejju 2024[1] meta instemgħet ix-xhieda ta' Chris Casha u ta' Ethan Farrugia.

Rat dak li seħħ fis-seduta tas-27 ta' Ġunju 2024[2] fejn instemgħet it-trattazzjoni finali[3] u l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Rat l-atti proċesswali kollha.

Ikkunsidrat

1) Fatti u provi

Illi din il-kawża tikkonċerna n-nuqqas ta' reġistrazzjoni ta' skrittura ta' kera skond dak li jrid il-Kapitolu 604 tal-Liġijiet ta' Malta[4].

---

[1] Verbal relattiv jinsab a fol 4 tal-proċess.
[2] Verbal relattiv jinsab a fol 43 tal-proċess.
[3] Debitament reġistrata u traskritta kif ordnat. Din tibda a fol 44 tal-proċess.
[4] Kif kien fi żmien tal-allegat reat, u allura qabel l-emendi tal-Att XX tas-sena 2024.

Illi f'dawn il-proċeduri xehed Chris Casha, rappreżentat tal-Awtorità tad-Djar[5]. Jispjega li huwa jaħdem bħala *supervisor* fi ħdan l-istess Awtorità' u jgħid li l-Awtorità rċeviet rapport minn Ethan Farrugia fit-8 ta' Settembru 2023. Dan kien jikkonċerna allegata kirja mal-imputat fil-fond 22, Triq Zaren Dalli, Birżebbugia. L-ewwel kuntratt kien seħħ fl-10 ta' Novembru 2021 u kien għal sena. L-istess kuntratt baqa' jiġi mġedded awtomatikament darbtejn oħra. Fil-25 ta' Settembru 2023, l-allegat inkwilin kien ġie mitlub jiżgombra mill-fond. Għalkemm saret spezzjoni mill-Awtorità, ma kien hemm ħadt fil-post f'dik l-okkażjoni. Mir-riċerka li saret il-kirja relattiva ma ġietx debitament reġistrata. Fil-kontro-eżami[6] jispjega li l-verifiki kienu fuq l-indirizz u fuq il-karta tal-identita mniżżla fil-kuntratt. Ma sabu l-ebda reġistrazzjoni. Ma sarx kuntatt mal-allegat inkwilin. Ir-rapport sar mill-avukata tal-inkwilin. Il-kuntratt fil-pussess tagħhom ma jinkludix inventarju. Ġiet eżebita dokumentazzjoni relattiva.

Illi xehed ukoll Ethan Farrugia[7]. Filwaqt li jgħaddi biex jagħraf lill-imputat fl-awla, u jgħid li dan kien sid il-kera tiegħu tal-fond 22, Triq Zaren Dalli, Birżebbuġa. Jikkonferma l-kuntratt ta' lokazzjoni eżebit in atti, u jagħraf il-firem. Baqa' fil-fond sa Ottubru 2023 Huwa sar jaf bil-fatt li l-kuntratt ma kienx ġie reġistrat għaliex saqsa lill-imputat dwar dan minħabba li xtaq sussidju tal-gvern. In kontro-eżami[8] ma jafx jgħid jekk mal-kuntratt kienx hemm anness miegħu inventarju. Il-bqija tal-kontro-eżami kien aktar konċernanti kwistjonijiet relattati ma possibbli aspetti ċivili bħal ħlas tal-kera u l-manutenzjoni tal-fond. In ri-eżami jikkonferma li l-kuntratt in atti ingħatalu mill-imputat.

[5] Xhieda mogħtija fis-seduta tas-16 ta' Mejju 2024 u tibda a fol 7 tal-proċess.
[6] Imwettaq fl-istess seduta u jibda a fol 9 tal-proċess.
[7] Xhieda mogħtija fis-seduta tas-16 ta' Mejju 2024 u tibda a fol 31 tal-proċess.
[8] Imwettaq fl-istess seduta u jibda a fol 36 tal-proċess.

Illi għad lis-seduta tas-16 ta' Mejju 2024 ġiet differita sabiex jixhed l-intimat, fis-seduta sussegwenti l-intimat għażel li ma jixhidx.

2) Mertu

Illi qabel xejn din il-Qorti tissenjala li hija taqbel ma sentenzi oħra dwar ir-rekwiżiti ta' dan ir-reat u ċioé li sabiex jiġi ppruvat dan ir-reat ma hemmx ħtieġa li wieħed jeżamina l-intenzjoni kriminuża għaliex huwa reat li min-natura tiegħu jitqies bħala wieħed ta' *strict liability*[9]. Din il-Qorti issa kemm il-darba stqarret dan, għaliex ir-reat hawn kontemplat għandu jitqies bħala *regulatory offence*[10] u jiskatta fil-ħin u l-mument li jgħaddu l-għaxar t'ijiem li tagħti l-liġi għar-reġistrazzjoni[11], dan jibqa jipperdura sakemm is-sid jirreġistra l-kuntratt. Riċentement, il-Qorti tal-Appell Kriminali (Sede Inferjuri) wkoll aċċettat li din hija n-natura vera tal-offiża hawn mistħarrġa. Issir referenza (u l-Qorti qiegħda tiddedieċi li tagħmel dan fil-korp ta' din is-sentenza u mhux f'notament t'isfel[12]) għas-sentenza fl-ismijiet **Il-Pulizija vs Manuela Tabone Micallef,** (App Nru: 288/2023) mogħtija nhar il-24 ta' Mejju 2024 fejn dik il-Qorti qalet hekk:

> *"Illi l-appellanti hawn għandha żball. Dan għaliex minn imkien mis-sentenza appellata ma jidher illi l-Ewwel Qorti qieset li kien hemm xi*

---

[9] Issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **il-Pulizija vs James Sammut *et***, mogħtija minn din il-Qorti kif hemm preseduta nhar is-27 ta' Marzu 2023. Għal dak li jiswa mbagħad, il-Qorti tagħmel referenza għas-sentenza tagħha fl-ismijiet **The Police vs Maruizio D'Apice,** deċiża nhar is-27 ta' Ottubru 2023 (mhux appellata).

[10] Għal definizzjoni tajba ta' dan it-terminu, fost diversi, ssir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Il-Pulizija vs Dylan Grech,** (app Nru: 371/2023) mogħtija mill-Qorti tal-Appell Kriminali (Sede Inferjuri) nhar it-28 ta' Awwissu 2024.

[11] L-artikolu 4(2) tal-Kapitolu 604 tal-Liġijiet ta' Malta jgħid hekk: *"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"*

[12] Hekk kif għamlet fis-sentenza fl-ismijiet **Il-Pulizija vs Dorianne Abdilla,** (Każ Nru: 3/2024) mogħtija fid-19 ta' Settembru 2024 (pendenti l-appell).

forma ta' premeditazzjoni fl-aġir tagħha. Qieset ġustament l-Ewwel Qorti, illi peress illi għar-reat addebitat lill-appellanti għandu japplika l-prinċipju tal hekk imsejjaħ 'strict liability', kwindi tonqos il-ħtieġa li jkun hemm l-element formali għalbiex tirriżulta l-ħtija, billi għal dawn it-tip ta' reati l-att materjali waħdu huwa biżżejjed għal konsumazzjoni tiegħu mingħajr ma jkun hemm l-element intenzjonali kriminuż, bil-persuna mputata bir-reat, madanakollu jkollha il-jedd tqanqal dawk id-difiżi li jidhirlha xierqa sabiex teżimi ruħha mir-responsabbilta' penali, ħaġa li l-appellanti tonqos milli tagħmel. Ifisser għalhekk illi bil-fatt waħdu li fl-ewwel lok il-kirja ma kenitx irreġistrata, u fit-tieni lok l-kuntratt tal-kera kien nieqes minn wieħed mir-rekwiżiti essenzjali tiegħu għal fini ta' reġistrazzjoni[13], kwindi ir-reat jirriżulta ippruvat, bl-appellanti ma tressaq ebda prova kuntrarja sabiex teżimi ruħha mill-ħtija."

Illi allura filwaqt li hija ammessa d-difiża tal-iżball raġunat, jingħad fl-ewwel lok li l-oneru kien fuq l-imputat li jikkonvinċi lill-Qorti, sal grad tal-probabbli, li huwa kkometta żball essenzjali u inevitabbli, fis-sens li kellu juri l-prudenza u diliġenza kollha meħtieġa sabiex ir-reat ma jseħħx[14].

---

[13] Huwa t'interess li din il-parti taċ-ċitazzjoni tagħti interpretazzjoni differenti minn oħra mogħtija mill-istess qorti (diversament preseduta) li sabet li ma jistax ikun hemm ksur jekk il-kuntratt jkollu mankanzi fih li jrendu impossibbli r-reġistrazzjoni. Ir-referenza hija għas-sentenza fl-ismijiet **il-Pulizija vs Ruth Vella Galea,** (App Nru: 3/2022) mogħtija mill-Qorti tal-Appelli Kriminali (Sede Inferjuri) nhar it-12 ta' Diċembru 2022.

[14] F'dan is-sens issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Il-Pulizija vs Claydon Mifsud, (App Nru: 8/ 2023)** mogħtija mil-Qorti tal-Appell Kriminali (Sede Inferjuri) nhar is-26 ta' Settembru 2023 fejn ġie amplifikat hekk: *"Skont il-Professur Mamo il-każijiet ta' 'strict liability' jammettu wkoll difiża fuq 'reasonable mistake of fact'. Ġurisprudenza kostanti tqis li mhux kull 'żball' jew 'mistake of fact' huwa ammess bħala difiża biex wieħed jeżimi ruħu mir-responsabilita' kriminali dwar ksur ta' xi liġi. Dan l-iżball irid ikun wieħed essenzjali nonche' li jolqot wieħed mill-elementi essenzjali tar-reat u jrid ikun ukoll inevitabbli tant li anki jew huwa juża' d-diliġenza u l-prudenza kollha meħtieġa, xorta waħda kien jaqa' f'dan l-istess żball. Huwa biss jekk l-akkużat jirnexxilu jipprova dawn iż-żewġ elementi li tiġi newtralizzata rresponsabilita' kriminali. Fl-appell kriminali Il-Pulizija vs. Hadrian Busietta deċiż nhar it-28 ta' April 2010 ġie ritenut: Din il-Qorti ma taqbilx. Apparti li zball ta' fatt, biex jinnewtralizza rresponsabbilta` penali, irid ikun zball 'essenzjali' (jigifieri zball dwar xi wiehed mill-elementi mehtiega ghall-ezistenza tar-reat – f'dan il-kaz ma hemmx kontestazzjoni dwar l-essenzjalita`*

Illi għalhekk **l-intenzjoni** li saħqet fuqha d-difiża[15], ma tiċċentra xejn u hija difiża bla fejda għall-imputat[16].

---

ta' l-izball), fil-kaz tar-reat kontemplat fl-Artikolu 3(1) in dizamina jrid ikun ukoll zball 'inevitabbli', cioe` li ma setax jigi evitat bl-uzu ta' attenzjoni normali. "Din il-Qorti ma taqbilx. Apparti li zball ta' fatt, biex jinnewtralizza r-responsabbilta` penali, irid ikun zball 'essenzjali' (jigifieri zball dwar xi wiehed mill-elementi mehtiega ghallezistenza tar-reat – f'dan il-kaz ma hemmx kontestazzjoni dwar lessenzjalita` ta' l-izball), fil-kaz tar-reat kontemplat fl-Artikolu 3(1) in dizamina jrid ikun ukoll zball 'inevitabbli', cioe` li ma setax jigi evitat bl-uzu ta' attenzjoni normali. . Hekk ukoll fl-appell kriminali Il-Pulizija vs. Rennie sive Nazzareno Agius deċiż nhar il-11 ta' Lulju 2002, ġie mistqarr: Illi umbaghad dik il-parti tal-motivazzjoni tas-sentenza appellata fejn intqal li l-Libjan waqqa' lill-appellat fi zball , li ovvjament qed tirriferi ghal zball ta' fatt jew "mistake of fact" , ukoll ma tidhirx accettabbli , ghaliex biex zball ta' fatt ikun skuzanti fil-kaz tad-dritt penali , hemm bzonn li mhux biss ikun zball ta' natura essenzjali , imma irid ikun "INEVITABBLI" (emfasi tal-Qorti). Jigifieri anki kieku l-appellat verament emmen li l-libjan kellu permess jew licenzja biex jahdem hawn Malta u mhux biss kellu passaport biex ikun Malta , dan it-twemmin zbaljat ma kienx wiehed inevitabbli . Ghaliex kif jghid l-istess Prof. Sir. Anthony Mamo (ibid. p. 98):- "The mistake must be 'inevitable', that is, such that it could not be avoided by the exercise of reasonable care.

[15] Fit-trattazzjoni ntqal hekk: *"Jiena l-Liġi ma jidhirx li toħloq shifting of the burden, jiġifieri ma jidhir li l-Liġi titkellem, dwar x'setgħa għamel jew x'messu għamel sid il-kera b'inizjattiva tiegħu".*

[16] Fost oħrajn, il-Qorti tagħmel referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Il-Pulizija vs Andy Buttigieg,** (App Nru: 209/2022) mogħtija mill-Qorti tal-Appell Kriminali (Sede Inferjuri) nhar is-26 ta' Jannar 2023 fejn ġie spjegat hekk: *".... il-Qorti ma tistax taqbel mal-appellant fejn dan jivvanta kif ma setax jinstab ħati ta' dawn ir-reati lilu imputati minħabba n-nuqqas li jiġi ppruvat l-element formali tar-reat. Fl-insenjamenti tal-Professur Mamo, reati li jitqiesu 'strict liability offences' huma eċċezzjoni għar-regola 'actus non facit reum nisi mens sit rea'. Jgħid hekk imbagħad fuq dan il-kunċett: 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. . Il-Professor Mamo jgħallem ukoll: 'In determining whether an Act does create this more stringent prohibition, regard must be had to the object of the statute, the words used, the nature of the duty, the person upon whom it is imposed, the person by whom it would in ordinary cases be performed, and the person upon whom the penalty is imposed. In general, where the words of a modern statute amount to an absolute prohibition of a certain act without any reference to the state of mind of the actor, 'mens rea' is not an essential ingredient of the offence; and in such a case any inquiry as to the intent which actuated the accused would be immaterial – except, perhaps, with a view to the mitigation of the punishment. (Blake-Odgers, op.cit. Vol I. 114). (page 73). 32. Ikun għalhekk ifisser illi fejn il-Leġislatur ried li jimponi regoli stringenti sabiex jinfurza aħjar ċerti projibizzjonijiet, il-formula adoperata mil-Liġi tkun tali li ma tippermettix deroga minn tali regoli. U huwa mit-test tal-Liġi stess li jemerġi kif is-sanzjoni hemmhekk ikkontemplata u r-reita' għall-ksur tal-istess tiskatta mal-mument illi jiġi ppruvat fattwalment kif ikun hekk sar dak il-ksur. U allura l-istat mentali tal-aġent tar-reat ma jkunx element essenzjali li jrid jiġi ppruvat hekk kif il-ksur innifsu jammonta għar-reat komplut u integrat. Biss, il-kunċett ta' 'strict liability' a differenza ta' dak ta' 'absolute liability', jippermetti ċerti difiżi lill-akkużat u dan kif diġa' intqal."*

Illi huwa t'interess (f'dan il-każ wieħed purament akkademiku għaliex ir-reat hawn diskuss irid ovvjament jiġi eżaminat skond kif kien fiż-żmien tal-allegat ksur tiegħu) li riċentement, l-leġislatur ħass il-ħtieġa li jispeċifika li min jidħol f'kuntratt mhux validu jista' jitressaq bi ksur tal-Kapitolu 604 għal dak in-nuqqas biss[17]. Fil-fatt **illum** (u jerġa jingħad din id-dispożizzjoni ma ssibx applikazzjoni fil-każ tal-lum) l-artikolu 22(1)(a) tal-Kapitolu 604 tal-Liġijiet ta' Malta jgħid hekk:

> (1) *Kull persuna li: (a) tinstab tikkonċedi kwalunkwe dar ta' abitazzjoni, jew kwalunkwe spazju separat ġewwa dar ta' abitazzjoni, għal skop residenzjali, lil xi persuni li ma jkunux is-sidien tad-dar ta' abitazzjoni u li jkunu qegħdin jokkupaw id-dar ta' abitazzjoni mingħajr titolu validu ta' kera,* ***għar-raġuni li l-ftehim ta' kiri ma jissodisfax ir-rekwiżiti bil-miktub ad validitatem fi ftehim ta' kiri*** *jew li għalkemm jissodisfa r-rekwiżiti bil-miktub ad validitatem ma ġiex reġistrat skont id-dispożizzjonijiet ta' dan l-Att;* ***(enfasi tal-Qorti).***

Illi huwa ovvju għal din il-Qorti li din l-emenda seħħet propju sabiex dik l-interpetazzjoni unika mogħtija f'dik is-sentenza ma terġax tirrepeti ruħa[18].

Illi lura għal każ tagħna, filwaqt li l-Prosekuzzjoni irnexxielha mingħajr dubju turi kemm l-eżistenza ta' dan il-kuntratt (għad-differenza ta' każijiet oħra, l-Qorti kellha quddiema l-inkwilin li ta' xhieda dettaljata u linjari) u n-nuqqas ta'

---

[17] Permezz tal-Att XX tas-sena 2024 seħħew emendi kemxejn estensivi fil-Kapitolu 604 tal-Liġijiet ta' Malta.

[18] Ir-referenza hija għas-sentenza fl-ismijiet **il-Pulizija vs Ruth Vella Galea,** (App Nru: 3/2022) mogħtija mill-Qorti tal-Appelli Kriminali (Sede Inferjuri) nhar it-12 ta' Diċembru 2022, imsemmija fin-notament enumerat 14 ta' din is-sentenza u mid-difiża fit-trattazzjoni tal-għeluq.

reġistrazzjoni tiegħu, l-imputat, għad li ħa differiment għal dan il-għan, għażel li ma jagħtix testimonjanza sabiex ixekkel l-provi mressqa.

Illi rriżulta ċar u mhux kontradett li dan il-kuntratt ma ġiex reġistrat. L-element materjali tar-reat ġie b'daqshekk sodisfatt.

Illi l-istess jingħad għaż-żmien tal-akkuża hawn eżaminata[19]. Għad lid-difiża tisħaq li l-akkuża ħarġet b'parametri temporali ħżiena, din il-Qorti ma taqbilx. Irriżulta li l-kuntratt kien ġie mġedded għal darbtejn, b'mod awtomatiku kif trid il-liġi u l-kirja ġiet fi tmiem f'Settembru 2023. Ir-reat skatta wara li kienu għaddew l-għaxar t'ijiem mill-bidu tal-kirja, u baqa' hekk jipperdura tul il-kirja kollha.

Illi finalment jingħad, għaliex issa din il-Qorti kellha biżżejjed okkażjonijiet teżamina kawżi bħal dawn, li kwistjonijiet relatati mar-raġuni għat-terminazzjoni, jew l-atteġġjament ta' xi inkwilin waqt it-tmexxija tal-kirja huma kwistjonijiet totalment estranji għal proċeduri bħal dawn. Kwistjonijiet ċivili ma jiċċentraw xejn u huma dejjem indipendenti minn dan ir-reat.

Illi għalhekk din il-Qorti ma tistax ħlief issib lill-imputat ħati.

3) Piena

Illi l-liġi tagħti diskrezzjoni wiesgħa[20] dwar il-multa li l-Qorti tista' timponi. F'dan il-każ, il-Qorti ma tqisx li għandha tmur għall-minimu assolut għaliex l-argumenti tal-imputat ma ġewx imħaddna minn din il-Qorti. Għalhekk, meta l-

[19] Issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Il-Pulizija vs Sacha Said,** mogħtija minn din il-Qorti kif hemm preseduta nhar il-20 ta' Ottubru 2022.
[20] Il-minimu tal-multa huwa ta' elfejn u ħames mitt Ewro (€2,500) sa massimu ta' għaxart elef Ewro (€10,000).

Qorti tqis id-durata tal-kuntratt[21] u l-ammont ta' kera mħallas fuq il-kuntratt mhux debitament reġistrat, issib li għandha timponi multa ta' erbat elef Ewro (€4,000)[22].

4) **Konklużjoni**

Għaldaqstant il-Qorti, wara li rat l-artikoli 3, 4, 4(2) u 22 tal-Kapitolu 604 tal-Liġijiet ta' Malta qiegħda ssib lill-imputat ħati tal-imputazzjoni dedotta fil-konfront tiegħu u qiegħda tikkundanna lill-ħati iħallas multa ta' erbat elef Ewro (€4,000) li għandha titħallas immedjatament.

Dr Joseph Gatt LL.D.
Maġistrat

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur

[21] Dan kien kuntratt ta' tlett mija u disgħin Ewro (€390) fix-xahar li beda fl-10 ta' Novembru 2021 u spiċċa f'Settembru 2023 (22 il-xahar). Jekk l-arretrati tħallsu kollha, dawn jammontaw għal tmint elef, tmien mija u ħamsin Ewro (€8,850), li l-imputat irċieva fuq kuntratt mhux reġistrat.

[22] Dwar dan il-Qorti tagħmel referenza għas-sentenza tagħha fl-ismijiet **Il-Pulizija vs Dominic Azzopardi,** (Każ Nru: 6145/2023) mogħtija minn din il-Qorti nhar il-21 ta' Marzu 2024 (mhux appellata).