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

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

ILLUM 27 ta' Marzu 2023

Il-Pulizija
(Spettur P. Camilleri)

vs.

Mariella Calleja (ID 357683(M))

<u>Kawza Numru: 9/2022</u>

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 it-28 ta' Settembru 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 Mahdid Hadjer (187291856) 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 specifikati 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 proċesswali kollha.

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

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.

Mahdid Hajder xehdet fis-seduta tat-22 ta' Gunju 2022 li hija kienet tikri kamra fl-appartament 3, 85, Triq Ħal Luqa, Paola mingħand l-imputata mis-27 ta' Marzu 2020 sas-27 ta' Settembru 2020 (kuntratt gie esebit ma' Dok CC 1). Xehdet li hija kienet tħallas kera aktar minn dik miftiehma fl-iskrittura. **In kontro-eżami xehdet** li hija telqet mill-appartament fl-14 ta' Settembru 2020 u ma nfurmatx lill-imputata li kienet ser titlaq mill-fond għaliex l-imputata ma kienetx ser tħallihom jieħdu l-affarijiet tagħhom bħalma kienet għamlet ma' inkwilini preċedenti. Minħabba inċidenti u kwistjoni li kien hemm bejn l-imputata flimkien ma' terza persuna li kienet tgħix fl-appartament fejn kien hemm għajjat, ix-xhud ma xtaqitx tibqa tgħix hekk u b'hekk telqet mill-fond f'Settembru 2020.

Chris Casha in rappreżentanza tal-Awtorita' tad-Djar xehed fl-14 ta' Novembru 2020 dwar ir-rapport magħmul minn Mahdid Hajder. Ġiet esebita email bir-rapport datata 28 ta' Settembru 2020, email oħra data 12 ta' Ottubru 2020 mibgħuta minn Hadjer Mahdid u l-ftehim lokatizzju (Dok CC 1). Huwa kkonferma li l-kirja ma kienetx giet irreġistrata.

Fis-seduta tal-14 ta' Novembru 2022 l-imputata xehdet li l-inkwilina kellha kuntratt ta' sitt mis-27 ta' Marzu 2020. L-inkwilina kienet studenta u ma kenitx taf hux se tibqa Malta jew le minhabba l-Covid. Hija hallset l-ahhar sa Lulju 2020 u minn Lulju l-quddiem ma hallsitx aktar sakemm harget mill-fond fil-15 ta' Settembru 2020 minghajr ma avzat l-imputata. L-imputata tghid li hijam kienet insistiet mal-inkwilina li l-kuntratt ried jigi registrat pero kienet qed tistenna tara hux se tibqa Malta jew le ghalhekk

ftehemu li tirregistra l-kuntratt f'Ottubru 2020. Izda gara li l-inwkilina telqet mill-fond ma persuna ohra fil-15 ta' Settembru 2020. Dakinhar li telqu hija ghamlet rapport mal-Pulizija. Meta cemplet l-Awtorita tad-Djar biex tara x'ghandha taghmel rigward registrazzjoni hija nfurmathom li kellha gja appuntament maghhom dwar registrazzjoni ta' kirja ohra. Sadanittant hija kienet sabet inkwilin iehor. Skond l-imputata certu Mario Spiteri Officer 1, impjegat mal-Awtorita' tad-Djar, informaha li hija kellha tirreġistra l-kuntratt il-ġdid u mhux l-antik.

IKKUNSIDRAT

Mill-provi prodotti jirriżulta li ġiet iffirmata skrittura ta' lokazzjoni bejn Mahdid Hajder u l-imputata bejn mis-27 ta' Marzu 2020 sas-27 ta' Settembru 2020. Dan il-ftehim gie terminat mill-inkwilina fil-15 ta' Settembru 2020. Il-lokazzjoni mertu ta' dawn il-proċeduri nbdiet wara d-dħul fis-seħħ tal-Att Dwar il-Kirjiet Residenzjali Privati (Kap. 604). Irriżulta li l-kirja in kwistjoni ma gietx 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 jipprovdi 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 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 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**, 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 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 registrata titqies bhala nulla dik hija l-konsegwenza civili ta' tali nuqqas. Dan juri kemm il-legislatur qies l-importanza tar-registrazzjoni. Madanakollu l-inadempiment tal-obbligu impost bil-Ligi ta' registrazzjoni jwassal f'dan il-kaz ghall-azzjoni kriminali u ghal konsegwenzi civili".*

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-kaz prezenti jirriżulta li l-kirja in meritu ma gietx registrata. Id-difiża tal-imputata li ma kenitx taf jekk l-inkwilina hux se tibqa Malta jew le u ghalhekk bdiet tistenna biex tara l-affarijiet kif se jizvolgu u tirregistra l-kuntratt f'Ottubru 2020 u kif ukoll dak minnha sottomess illi in vista li Mahdid kienet telqet mill-post f'Settembru 2020 hija kienet giet diretta mill-Awtorita biex ma tirregistrax il-kuntratt ta' ma Mahdid izda dak gdid mal-inkwilina l-gdida (billi sadanittant kienet lahqet sabet inkwilina gdida) apparti li ma hiex sorretta min imkien fil-Ligi, 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-Ligi.

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
MAĠISTRAT

Caroline Perrett
Deputat Reġistratur
27 ta' Marzu 2023