BORD LI JIRREGOLA L-KERA

Maġistrat Dr. Joseph Mifsud B.A. (Legal & Int. Rel.),

B.A. (Hons), M.A. (European), LL.D.

l-Avukat Dottor Henry Antoncich LL.D. [ID. 446650(M) fil-kwalita' tiegħu ta' mandatarju ta' l-assenti:

i) **Veronica Cutajar, Emanuel Vella, Teresa Sanguiolo, Francis Vella (jnr), aħwa Vella, ulied il-mejjet Francis Vella;**

ii) **Vincent Vella, William Vella u Mary Frendo, aħwa Vella, ulied il-mejta Mary Vella nee' Endrich;**

iii) **Jane Pavia u Carmen Veillon ulied Mary Endrich**

vs

1. **Josephine sive Jessie Cassar; u**
2. **Awtorita' tad-Djar bħala Amicus Curiae.**

Rikors Numru: 938/2022JM

Illum 13 ta' Frar, 2024

Il-Bord,

Ra r-Rikors[1] tar-rikkorenti Av. Henry Antoncich LL.D et, ippreżentat fit-28 ta' Novembru 2022 li permezz tiegħu ppremettew is-segwenti:

1. Illi l-esponent nomine huwa l-proprjetarju tal-fond numru wiehed u erbghajn (41) gia' numru tlieta u hamsin (53) Bastion Street, Senglea, u kien ippervjiena ghand l-antekawza tal-patrocinati tieghu in forza ta' att ta' divizjoni tat-tlieta ta' Dicembru tas-sena elf disa mija u sebgha u tmenin (03/12/1987), in atti Nutar Dottor Paul Pullicino;
2. Illi l-imsemmi fond 41 gia' 53 Bastion Street, Senglea, li huwa "three storey corner terraced house" u jgawdi minn veduti spettakolari fuq il-Port, huwa mikri lill-intimata Josephine sive Jessie Cassar, legalment separata minn zewggha John Cassar, b'kera mizera ta' €684.44c li jithallas kull sitt xhur bil-quddiem, bl-ahhar skadenza dovuta dik ta' l-1 ta' Lulju 2022;
3. Illi dan il-kera huwa rrizorju fis-suq tallum, u dana kif ser jigi pruvat ahjar fil-kors ta' dina l-kawza;
4. Illi fl-istadju inizjali tal-procedimenti dan il-Bord ghandu jwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilina Josephine sive Jessie Cassar skond ir-Regolamenti dwar it-tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) mahruga that l-Artikoli 1531F u 1622A tal-Kodici Civili u kwalunkwe regolamenti li jistghu minn zmien ghal zmien jissostitwuhom, liema test tal-mezzi ghandu jkun ibbazat fuq id-dhul ta' l-inkwilina Josephine sive Jessie Cassar bejn l-1 u l-31 ta' Jannar 2018 u fuq il-kapital ta' l-istess inkwilina fil-31 ta' Dicembru 2018;

[1] Fol. 1 sa 2

5. Illi jekk l-inkwilina Josephine Cassar ma tissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi dan l-Bord ghandu jaghti decizjoni li tippermetti lill-inkwilina zmien ta' hames snin sabiex fil-fond jigi vakat. Il-kumpens f'dan il-perijodu ghandu jammonta ghad-doppju tal-kirja li kienet tkun pagabbli skond l-Artikolu 12 jew 12A tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta;

Ghaldaqstant, tghid l-intimata, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuni, u ghar-ragunijiet premessi, l-ghaliex m'ghandhux da nil-Bord:-

1. Jiddikjara u jiddeciedi illi l-intimata Josephine sive Cassar hija l-inkwilina tal-fond 41 gia' 53 Bastion Street, Senglea, ai termini tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta;
2. Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi ta' l-inkwilina Josephine sive Jessie Cassar li ghandu jkun ibbazat fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi mahruga taht l-Artikoli 1531F u 1622A tal-Kodici Civili) u kwalunkwe regolamenti li jistghu minn zmien ghal zmien jissosstitwixxuhom, liema tes ghandu jkun bazat fuq id-dhul ta' l-inkwilina Josephine sive Jessie Cassar bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Jannar 2018 u fuq il-kapital ta' l-istess inimata fil-31 ta' Dicembru 2018;
3. Jiddikjara u jiddeciedi illi ai termini tal-Att XXV11 tal-2018, il-kera ghandha tigi riveduta ghal ammont li ma jeccedix it-2% fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh tal-fond 41 gia' 53 Bastion Street, Senglea, b'effett mill-1 ta' Jannar 2019 u

sabiex jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera u fin-nuqqas jekk l-intimata Josephine sive Jessie Cassar ma tissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi hija tigi permess zmien ta' hames snin sabiex il-fond jigi vakat, oltre li jigi ordnat thallas kumpens lir-rikorrent nomine ghall-okkupazzjoni tal-fond matul l-imsemmi perijodu li jammonta ghad-doppju tal-kirja li kienet tkun pgabbli skond l-Artikoli 12 u 12A tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta u dan skond il-kera li kellha tkun vigenti ai termini tal-Att X tal-2009 li m'ghandhiex tigi kunsidrata inqas mill-kera annwali dovuta fl-1 ta' Jannar 2019 meta l-istess kera ghandha tghola fuq it-tlett snin ta' qabel.

4. Jordna li f'kaz li l-intimata Josephine sive Jessie Cassar ma tissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-izgumbrament tal-istess intimata Josephine Cassar mill-fond 41 gia' 53 Bastion Street, Senglea, fi zmien hames snin millum.

Bl-ispejjeż u bl-ingunzjoni ta' l-intimati ghas-subizzjoni u b'rizerva minghajr pregudizzju ghad-drittijiet kostituzzjonali u konvenjonali tar-rikorrent nomine u ghal kwalsiasi talba ghad-danni pekunjarji u non-pekunjarji u talbiet ohrajn jew kwalsiasi azzjoni ohra li tista' talvolta tigi prezentata.

Ra li l-intimata Josephine Sive' Jessie Cassar debitament notifikata pprezentat risposta fis-17 ta' Jannar 2023 fejn ecipiet;

1. Illi l-esponenti tissottometti illi hija zgur li tissodisfa bis-shih il-kriterji tat-test tal-mezzi stabbiliti fil-ligi kif ibbazati fuq id-dhul taghha u l-kapital taghha fil-periodu relattiv.

2. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, kemm-il darba dan l-Onorabbli Bord jogghbu jistabbilixxi kera ai termini tal-artikolu 4A tal-Kapitolu 69, huwa ghandu jqis il-fatturi kollha fil-ligi, flimkien ma′ fatturi ohra, fost l-ohrajn, l-eta′ tal- esponenti, il-benefikati illi hija ghamlet fil-fond, etcetera, biex b′hekk kwalunkwe kera riveduta tkun fl-inqas ammonti permessi mis-subartikolu (2) tal-artikolu 4 A, u ghandha titqies gradwalment. Dan qieghed jinghad l-aktar ghaliex il-pozizzjoni finanzjarja tal-intimata hija tali illi lanqas tippemettilha thallas il-massimu tal-persentag mill-valur tas-suq stabbilit fl-istess sub-artikolu.
3. Illi l-esponenti tistqarr li fi kwalunkwe kaz, il-posizzjoni taghha hija wahda ta′ bla htija, u jekk xi hadd ghandu jwiegeb ghal kwalunkwe revizjoni fl-ammont tal-kera li joghgbu jordna dan l-Onorabbli Bord, huwa il-Gvern inkella l-Awtorita′ tad-Djar kif delegata fl-irwol taghha.
4. Salv eccezzjonijiet ulterjuri permessi mil-Ligi.

Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti li huma min issa ngunti in subizzjoni.

Ra r-risposta tal-**Awtorita tad-Djar (**bhala intervenuta fil-kawza) li permezz tghaha wiegbet:

Illi l-atturi irridu qabel xejn jipprovaw it-titolu taghhom u li huma wahedhom huma s-sidien unici tal-fond. L-atturi ukoll ghandhom jipproducu u jesebixxu d-dikjarazzjonijiet causa mortis tad-defenuti

awturi taghhom jekk dan il-fond gie ghand l-atturi b'wirt, jew kopja tal-kuntratt jekk gie akkwistat inter vivos..

Illi qabel xejn dan il-bord ghandu jikkonstata jekk l-Att XXIV tal-2021 ghandux jigi applikat ghal dan il-kaz.

Illi l-Awtorita ' tad-Djar giet notifikata f' din il-kawza bhala intervenuta fil-kawza a bazi tal-Att XXIV tal-2021; allura ukoll l-Awtorita' tad-Djar ghandha id-dritt li tippartecipa fil-kawza u jekk taghmel dan, taghmel hekk biss bhala intervenuta fil-kawza. U ghalhekk l-Awtorita' tad-Djar anke f' dan il-kaz ma ghandiex tbati l-ispejjez. U dan kollu purche jirrizulta li l-Att XXIV tal-2021 hu applikabbli ghal kaz in kwistjoni.

Illi il-periti mahtura bil-ligi ghandhom jaghtu il-valur tal-fond liberu u frank fis-suq miftuh imma kif ikun fl-1 ta' Jannar tas-sena li fih isir ir-rikors. Mela il-valur irrid isir tal-fond li hemm kif qed jigi mikri u mhux kif jista' jigi svillupat. Kieku ried hekk il-legislatur kien jghid hekk.

Illi jigi rilevat li f'kaz li l-inkwilin tissodisfa it-test tal-mezzi impost bil-ligi allura il-kera ghandha tigi fissata f'ammont ta' mhux aktar minn 2% tal-valur tal-propjeta u dan skont l-Art 4A tal-kap 69, jew Art 12B tal-kap 158.

Intant qed jigi anness Dok HA1 li jindika il-mod kif l-Awtorita' tad-Djar ser tkun qed tissussidja lill minn ikun jikkwalifika.

Illi jigi rilevat li l-inkwilin tkun tista' tibbenifika minn skema ta' sussidju tal-kera jekk tikkwalifika skont il-kondizzjonijiet tal-istess skema-fost dawn il-kondizzjonijiet hemm dik li l-inkwilin trid tkun qed tabita fil-fond bhala residenza ordinarja taghha.

Ra d-dokumenti ppreżentati mir-rikorrenti.

Ra li r-rikors tħalla għas-sentenza.

Ikkunsidra

Mill-provi prodotti jirriżulta li l-fond inkwistjoni numru wiehed u erbghin (41) gia' numru tlieta u hamsin (53) Bastion Street, Senglea huwa proprjeta' tar-rikorrenti.

Jirriżulta wkoll li l-intimata hija l-inkwilina tal-fond inkwistjoni.

Bħalissa l-kera li qiegħda titħallas hija fl-ammont €684.44 kull sitt xhur bil-quddiem.

Ikkunsidra ulterjorment

Mill-provi prodotti jirriżulta li l-intimata għandha 74 sena.

Bħala dħul jirriżulta li huwa perċepit mill-pensjoni tas-Sigurta' Socjali u assistenza tal-mard.

Il-Bord wara li ra d-dokumentazzjoni eżebita mill-intimata josserva li d-dħul tagħha fil-perjodu rilevanti ma jeċċedix is-somma ta' €50,000 ai termini tar-Reg. 5(7) tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11. u l-kapital huwa anqas mill-kapital indikat fir-Reg. 6(6) tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11.

Il-Bord, wara li qies il-provi kollha, u li baqgħu mhux kontradetti, huwa tal-fehma li l-intimata Josephine Cassar għandha mezzi limitati u tissodisfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, skont ir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi).

Il-Bord ra wkoll ir-Relazzjoni tal-Membri Teknici tiegħu Periti Duncan Mifsud u Mario Cassar, li aċċedew il-fond mikri lill-intimata. Huma stmaw il-valur tal-proprjeta' fis-suq miftuħ fl-ammont ta' €340,000. Għalhekk, il-kera bir-rata massima ta' 2% tigi tammonta ghal €6800 fis-sena.

Kemm qabel u anke wara l-introduzzjoni tal-Att l-aktar riċenti XXIV tal-2021, il-liġi tagħti lil dan il-Bord id-diskrezzjoni li jiddeċiedi fuq ir-rata, sa mhux aktar mill-massimu ta' 2%, li bih togħla l-kera kontrollata. Sfortunatament, issa aktar minn qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att l-aktar riċenti, il-liġi ma tistabilixxix ċar il-kriterji li l-Bord irid japplika fl-eżerċizzju ta' din id-diskrezzjoni mogħtija lilu.

Il-Bord jirreferi għas-sentenza fl-ismijiet **Gerald Camilleri et vs l-Avukat Generali et**[2] fejn il-Qorti Kostituzzjonali iggwidat lil dan il-Bord, inkwantu għall-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 kif ġej :

23. Il-fatt illi jista' jkun illi fis-suq ħieles tista' ssib lil min jista' u huwa lest li jħallas b'kera daqs erbgħa fil-mija (4%) fis-sena ta' kemm jiswa l-fond mikri, ma jfissirx illi ma hemmx sezzjoni mdaqqsa tal-popolazzjoni li ma tiflaħx tħallas

[2] Qorti Kostituzzjonali deciza fis-6 ta' Ottubru 2020

daqshekk, u għalhekk, meta tqis ukoll il-valur soċjali tal-akkommodazzjoni, jibqa' meħtieġ li jkun hemm forma ta' kontroll fuq iż-żjidiet fil-kera. F'suq tassew ħieles il-prezz li jitħallas għal oġġett jew servizz – fil-każ tallum il-kera – ma huwiex wieħed aritmetikament fiss, fis-sens li dejjem sejjer ikun bejn tlieta u nofs u erbgħa fil-mija (3.5-4%) iżda jiddependi mid-domanda u ddisponibilità, u għalhekk ma hemm xejn minqux fil-ġebel illi sid il-fond sejjer isib dejjem li jikrih b'kera ta' bejn tlieta u nofs u erbgħa fil-mija tal-valur kapitali.

---Omissis----
26. Dan qieħed jingħad bla ħsara għall-konsiderazzjoni – illi hija x'aktarx ta' natura ġenerali milli applikabbli speċifikament għal dan il-każ – illi, jekk huwa tassew minnu illi l-kera fis-suq fiż-żmien relevanti jkun bejn tlieta u nofs u erbgħa fil-mija (3.5-4%), ikun għaqli l-Bord li jiregola l-Kera illi, f'każijiet taħt l-art. 12B tal-Kap. 158, jiffissa kera li jkun eqreb lejn il-massimu milli lejn il-minimu li tagħti l-liġi biex tinżamm proporzjonalità raġonevoli bejn il-kera fis-suq u dak li tagħti l-liġi.

Il-Qorti Kostituzzjonali f'dan il-ġudikat ikkunsidrat li jkun għaqli li l-kera kontrollat tkun eqreb lejn il-massimu ta' 2% tal-valur tal-fond liberu u frank, milli lejn il-minimu, pero' tat din il-gwida li kuntest *'jekk huwa tassew minnu illi l-kera fis-suq fiż-żmien relevanti jkun bejn tlieta u nofs u erbgħa fil-mija (3.5-4%)'*.

Fis-sentenza mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Anthony Cesareo pro et noe et vs L-Avukat Ġenerali et**[3], il-Qorti kienet qiegħda wkoll tikkunsidra l-artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta

[3] 26 ta' Mejju 2021

qabel l-introduzzjoni tal-Att XXIV tas-sena 2021. Il-bran li se jiċċita issa dan il-Bord huwa relevanti billi jikkonferma li l-Bord li Jirregola l-Kera għandu jikkunsidra jersaq lejn il-massimu. Il-Qorti qalet :

24. Li hu relevanti għall-għanijiet tal-kwistjoni preżenti hu illi l-kera kif miżjud mill-Bord li Jirregola l-Kera huwa anqas min-nofs tal-kera fis-suq, u għalhekk huwa anqas minn kemm kellu jkun meta meqjusa l-kriterji ta' Cauchi. Fil-fatt għall-ewwel sentejn il-kera huwa ta' tlett elef u seba' mitt euro (€3,700) fis-sena. Il-bord qal li dan huwa wieħed fil-mija (1%) tal-valur kapitali tal-proprjetà. Fil-fatt huwa anqas; jekk il-proprjetà stmata li tiswa erba' mitt elf euro (€400,000) wieħed fil-mija jiġi erbat elef euro (€4,000) mhux tlitt elef u seba' mija (€3,700). L-istess għat-tieni sentejn. Il-bord għolla l-kera għal erbat elef, sitt mija u ħamsa u għoxrin euro (€4,625) fis-sena, li qal li huwa wieħed u kwart fil-mija (1.25%) tal-valur kapitali meta 1.25% jiġi ħamest elef euro (€5,000). L-istess ukoll għat-tielet sentejn. Il-bord għolla l-kera għal ħamest elef ħames mija u ħamsin euro (€5,500) fis-sena, li qal li huwa wieħed u nofs fil-mija (1.5%) tal-valur kapitali meta 1.5% jiġi sitt elef euro (€6,000).

25. Tassew illi l-liġi trid illi l-bord "iqis il-mezzi u l-età tal-kerrej u kwalunkwe piż sproporzjonat li huwa partikolari għal sid il-kera u jista' jistabbilixxi li kwalunkwe żieda fil-kera għandha tkun gradwali". Tassew ukoll illi jagħmel sens illi ż-żieda fil-kera tkun gradwali, sabiex il-bidla li l-kerrej ikollu jagħmel fit-tenur tal-ħajja tiegħu ma tkunx goffa f'salt u jkollu żmien jadatta ruħu, għax wara kollox dawn ma humiex biss deċiżjonijiet dwar ċifri iżda jolqtu wkoll lill-bnedmin. Jibqa' l-fatt iżda illi, meta kellu s-setgħa li jgħolli l-kera sa tnejn fil-mija (2%) ta' kemm tiswa l-proprjetà, li jiġi tmint elef euro (€8,000) fis-sena, u għalhekk seta' għolla l-kera sa sitt elef euro (€6,000) fis-sena biex jissodisfa l-kriterju ta' Cauchi, il-bord kien x'aktarx "xħiħ" mas-sid bla ma fisser jekk kienx

hemm raġunijiet partikolari fiċċirkostanzi tal-każ li jiġġustifikaw dan, u, anzi, osserva illi "hemm il-possibilità li jingħata sussidju mill-Awtorità tad-Djar", li jkun ifisser li l-kerrej jiflaħ iħallas kera ogħla.

Imbagħad fil-kawza fl-ismijiet **Maria Pintley vs L-Avukat tal-Istat et**, il-Qorti Kostituzzjonali[4] li trattat ukoll l-art 12B tal-Kapitolu 158 dik l-Onorabbli Qorti tenniet:

22. *Dan apparti li m'hemm xejn x'iżomm lill-Bord milli jiffissa r-rata ta' kera viċin ta' 2% tal-valur tal-fond meta jqis l-iskema li introduċa l-Gvern għas-sussidju tal-kera f'residenzi mikrija qabel l-1 ta' Ġunju, 1995, u li biha jkopri l-parti l-kbira tal-awment fil-kera (ara f'dan ir-rigward sentenza Rik. Kost. 137/20/1 13 ta' din il-Qorti, Lorenza Zarb v. Carmelo Caruana et tat-30 ta' Ġunju, 2021, kif ukoll tagħrif dwar l-iskema fil-website tal-Awtorita` tad-Djar)*[5]

Il-Bord iqis li fil-każ odjern il-kera għandha tiżdied. Ladarba l-inkwilina ssodisfat it-test tal-mezzi, hija m'għandix titkeċċa mill-fond.

Applikati dawn il-principji ġurisprudenzjali għall-fatti kif jirriżultaw f'dan il-każ, il-Bord iqis li tenut kont (i) tal-fatt li l-intimata hija pensjonanta; (ii) id-dħul u l-kapital tagħha li huma limitati, (iii) l-ammont tal-kera li ilha titħallas lir-rikorrenti li hija waħda rriżorja (iii) il-valur tal-fond liberu u frank; (iii) is-sottomissjonijiet tal-Awtorita' tad-Djar dwar il-proċedura ta' għoti ta' benefiċċju fuq il-kera mħallsa minn inkwilini li se

[4] Deċiża fl-1 ta' Diċembru 2021

[5] Fil-każ ta' pensjonanti u nies li jgħixu bil-benefiċċju soċjali jkopri l-awment sa massimu ta' €10,000 fis-sena, filwaqt li fil-każ ta' min jaħdem bi qligħ id-differenza bejn 25% tal-qligħ u lkera stabbilita mill-Bord sa massimu ta' €10,000.

tibda titħaddem mill-istess Awtorita[6] ; (iv) il-ġurisprudenza surriferita; (v) il-ħtieġa li jintlaħaq bilanċ proporzjonali bejn id-dritt tas-sid li jirċievi kera xierqa għall-fond li jappartjeni lilu u li jkun soġġett għal restrizzjonijiet għal finijiet soċjali, il-kera tal-fond mertu tal-kawża f'dan il-każ għandu jogħla u jiżdied għal 2% tal-valur fis-suq miftuħ, u għalhekk il-kera għandha tiżdied għal sitt elef u tmien mitt Euro (€6800) fis-sena, pagabbli nkwantu għal elf u seba' mitt Euro (€1700) kull tlett xhur bil-quddiem.

Il-Bord qiegħed jordna li ż-żieda fil-kera għandha tkun b'effett mid-data tas-sentenza u dan in linea wkoll ma' dak deċiż mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza fl-ismijiet **Alessandra Radmilli vs Marion Pace Bonello et[7],** fis-sens li l-Bord għandu d-diskrezzjoni minn meta jordna l-awment.

Decide

Għar-raġunijiet kollha fuq mogħtija, dan il-Bord qiegħed jiddisponi mit-talbiet tar-rikorrenti u mill-eċċezzjonijiet tal-intimata billi :

1. Jilqa' l-ewwel, it-tieni u t-tielet talba billi qiegħed jiġi deċiż li l-intimata Josephine Cassar tissodisfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi u jiddikjara u jiddeċiedi li l-kera tal-fond numru wieħed u erbghajn (41) gia' numru tlieta u hamsin (53) Bastion Street, Senglea

[6] Gie spjegat lill-Bord kif l-Awtorita tad-Djar bi hsiebha timxi fl-għoti tal-benefiċċju permezz ta' Dok HA1 a fol x u x tal-proċess
[7] App Nru: 242/2018 deciza fis-17 ta' Frar 2021

għandha tiżdied u għalhekk tiġi riveduta u għandha tkun fl-ammont ta' sitt elef u tmien mitt Euro (€6800) fis-sena, pagabbli nkwantu għal elf u seba' mitt Euro (€1700) kull tlett xhur bil-quddiem u dan b'effett mid-data ta' din is-sentenza u għalhekk jordna lill-intimata tħallas l-ammont ta' kera hekk kif stabilit lill-istess rikorrent;

2. Jiċħad ir-raba' talba tar-rikorrenti ;

3. U konsegwentement jilqa' l-eċċezzjonijiet tal-intimata Josephine Cassar safejn mhux inkompatibbli ma' dak hawn deċiż.

Kull parti għandha tbati l-ispejjeż tagħha f'din il-kawża. L-ispejjeż tal-Awtorita' intervenuta bla taxxa bejn il-partijiet.

Dr Joseph Mifsud
Maġistrat

Ylenia Spiteri
Deputat Reġistratur