BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar it-Tnejn, 17 ta' Marzu 2025

Rikors Nru: 352/2024
Nru fuq il-Lista: 4

Anthony *sive* Tonio Mercieca (K.I. 119856M), Marita Rubei mart Sergio Rubei (K.I. 318358M) f'isimha propju u bħala mandatarja tan-neputijiet tagħha assenti Ralph Anthony Bonello (K.I. 311380M), Joseph Paul Bonello (K.I. 500781M), u Kathy Maria Knight (K.I. 25486G)

vs

Carmela *sive* Lina Borg (K.I. 17832M)

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur imressaq fit-2 t'Awwissu 2024[1], flimkien mad-dokumenti hemm annessi, fejn *ad litteram* ġie premess u mitlub hekk:

1. *Illi r-rikorrenti huma properjtarji tal-fond residenzjali ossia* ***14/1 gia 141/1, Triq il-Flotta, Gzira*** *li huma wirtu minghand il-mejta genituri u*

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

nanniet taghhom, il-Perit Joseph Mercieca u martu Catherine Mercieca li mietu rispettivament fis-16 ta' Jannar 2004 u fis-16 ta' Dicembru 1988 u dan in kwantu ghal terz indiviz lil Anthony sive Tonio Mercieca, terz indiviz lil Marita Rubei nee Mercieca u terz indiviz lir-rikorrenti ahwa Bonello ulied il-mejta Catherine Bonello nee Mercieca.

2. *Illi l-wirt tal-konjugi Mercieca ddevolva permezz ta' testment tas-6 ta' Jannar 1984 fl-atti tan-Nutar George Bonello Dupuis fejn huma nnominaw bhala eredi universali taghhom lit-tlett uliedhom ossia Anthony sive Tonio, Marita Rubei u d-defunta Catherine Bonello ahwa Mercieca, soggett ghall-uzufrutt tas-superstiti.*

3. *Illi peress li ghaddew aktar minn 30 sena mill-mewt ta'* ***Catherine Mercieca*** *mhux necessarju li tingab kopja tad-denunzja taghha mill-Kummissjaru tat-Taxxi Interni.*

4. *Illi l-wirt tal-Perit Joseph Mercieca gie debitament dikajrat lill-Kummisarju tat-Taxxi Interni b'kuntratt tat-13 ta' Jannar 2005 fl-atti tan-Nutar Marco Farrugia li kopja tieghu qed jigi hawn anness u mmarkat bhala Dokument D.*

5. *Illi Catherine Bonello mietet fil-5 ta' Mejju 2015 u l-wirt taghha ddevolva b'testment tal-20 ta' Jannar 2004 fl-atti tan-Nutar Marco Farrugia, Dokument E fil-process, fejn innominat ir-rikorrenti tlett ulieda, bhala eredi universali taghha, li b'dikjarazzjoni causa mortis tal-4 ta' Mejju 2016 fl-atti tan-Nutar Marco Farrugia, hawn anness u mmarkat bhala Dokument F, huma ddikjaraw l-proprjeta hawn fuq imsemmija in kwantu ghat-terz indiviz taghhom.*

6. *Illi b'kuntratt tal-21 t'April 1964 fl-atti tan-Nutar George Bonello Dupuis hawn anness u mmarkat bhala Dokument G, il-mejjet Perit Joseph Mercieca ikkonceda b'titolu ta' emfitewsi temporanja l-fond 141/1 illum 14/1, Triq il-Flotta, Gzira ghal perjodu ta' sbatax-il sena mill-1 ta' Mejju 1964 lil Emanuel Borg, li kien ir-ragel tal-intimata Carmela sive Lina Borg.*

7. *Illi fit-30 t'April 1981 din il-koncessjoni enfitewtika temporanja skadiet u ai termini tal-Att XXIII tal-1979, l-intimata* ***Carmela sive Lina Borg*** *u zewgha kellhom dritt jibqghu jghixu fil-fond in kwistjoni taht titolu ta' kera doppja ammontanti ghal Lm80 fis-sena u dan stante li huma cittadini Maltin u kienu ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni, b'zieda fil-kera skont ir-rata tal-inflazzjoni pero qatt aktar mid-doppju.*

8. *Illi l-kera kellha terga' toghla fl-1 ta' Mejju 1996 u ai termini tal-*Att X *tal-2009, il-kera kellha toghla kull 3 snin skont ir-rata tal-inflazzjoni biex illum hija ghandha kera ta' €185 fis-sena.*

9. *Illi kif fuq inghad, il-kera li l-intimata Borg suppost qieghda thallas a tenur tal-ligi tammonta ghal €185 fis-sena, mela l-valur lokatizju tal-fond fis-suq huwa ferm u ferm aktar minn dak stabbilit bid-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, liema disposizzjonijiet gew mibdula bi ftit bl-Att X tal-2009.*

10. *Illi l-awmenti fil-kera li kienu intitolati għalihom ir-rikorrenti skond il-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta huma miżeri għall-aħħar meta paragunati mal-valur lokatizju tal-fond fis-suq u l-potenzjal tiegħu, u għalhekk tali legislazzjoni ma ħolqot l-ebda bilanċ bejn l-interess ġenerali u l-interess tar-rikorrenti, anzi kompliet tikkalpesta id-drittijiet fundamentali tas-sid.*

11. *Illi f'dan l-istadju, ai termini tal-Att XXVII tal-2018 senjatament a tenur tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, ir-rikorrenti ghandhom dritt jitolbu li l-kera tigi riveduta ghal ammont li ma jeccedix tnejn fil-mija (2%) tal-valur liberu u frank fis-suq tad-dar t'abitazzjoni fl-1 ta' Jannar 2024 u sabiex jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera, b'dan illi r-rikorrenti ser jezercitaw dan id-dritt strettament bla pregudizzju ghad-dritt taghhom li jekk jkun il-kaz jitolbu dikjarazzjoni mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) li tali emendi tal-Att XXVII tal-2018 jiksru d-drittijiet fundamentali tal-bniedem u ghaldaqstant ghandhom jitqiesu minghajr effett.*

12. *Illi fl-istadju inizjali tal-procedimenti dan l-Onorabbli Bord ghandu jwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilina skond ir-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 jissostiwixxuhom, liema test tal-mezzi ghandu jkun ibbazat fuq id-dhul tal-inkwilini bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Dicembru 2023 u fuq il-kapital tal-istess inkwilni fil-31 ta' Dicembru 2023.*

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

GHALDAQSTANT, r-rikorrenti jitlob lil dan l-Onorabbli Bord, jghidu l-intimati jew min minnhom, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna, u ghar-ragunijiet premessi, ghalhiex dan l-Onorabbli Bord m'ghandux:-

1. ***Jiddikjara u Jiddeciedi*** *illi l-intimata* ***Carmela sive Lina Borg (K.I. 17832M)*** *hija l-inkwilini tal-fond 14/1 gia 141/1, Triq il-Flotta, Gzira ai termini tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta.*

2. ***Jordna*** *li jitwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilina* ***Carmela sive Lina Borg (K.I. 17832M)*** *li ghandu jkun ibbazat fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) u kwalunkwe regolamenti li jistghu minn zmien ghal zmien jissostitwixxuhom, liema test ghandu jkun ibbazat fuq id-dhul tal-inkwilina Borg bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Dicembru 2023 u fuq il-kapital tal-istess intimata Borg fil-31 ta' Dicembru 2023.*

3. ***Jiddikjara u Jiddeciedi*** *illi ai termini tal-Att XXVII 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 14/1 gia 141/1, Triq il-Flotta, Gzira, u sabiex jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera, u fin-nuqqas, jekk l-intimati Sammut ma jissodisfawx il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi li l-intimati jigu permess zmien ta' hames snin sabiex il-fond jigi vakat, oltre li jithallas kumpens pagabbli lir-rikorrenti ghall-okkupazzjoni tal-fond matul l-imsemmi perjodu li jammonta ghad-doppju tal-kirja li kienet tkun pagabbli 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 2024 meta l-istess kera ghandha toghla fuq it-tlett snin ta' qabel.

4. **Jordna,** *f'kaz illi l-intimata inkwilina* **Carmela sive Lina Borg (K.I. 17832M)** *ma tissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-izgumbrament tal-istess intimata Borg mill-fond 14/1 gia 141/1, Triq il-Flotta, Gzira, fi zmien qasir u perentorju stabbilit minn dan il-Bord wara sentejn mis-sentenza sabiex il-fond jigi vakat.*

Bl-ispejjez u bl-ingunzjoni tal-intimata ghas-subizzjoni u b'riserva u minghajr pregudizzju ghal kwalsiasi azzjoni ohra li tista' talvolta tigi prezentata.

Ra d-digriet ta' dan il-Bord tas-6 t'Awwissu 2024[2].

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar mressqa fl-14 t'Awwssu 2024[3].

Ra r-risposta tal-intimata mressqa fl-14 t'Awwissu 2024[4].

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-11 ta' Novembru 2024[5], fejn ġew maħtura l-periti Alexei Pace u Elena Borg Costanzi.

Ra r-rapport peritali tal-Membri Tekniċi mressaq fid-9 ta' Jannar 2025[6].

---

[2] A fol 56 *et seq* tal-proċess.
[3] A fol 59 tal-proċess.
[4] A fol 62 *et seq* tal-proċess.
[5] A fol 66 tal-proċess.
[6] A fol 67 *et seq* tal-proċess.

Ra n-nota ġuramentata tal-intimata mressqa fis-17 ta' Jannar 2025[7] permezz ta' liema ġiet imressqa dokumentazzjoni meħtieġa għat-twettieq tat-test tal-mezzi.

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-5 ta' Frar 2025[8] meta l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Ra l-atti proċesswali kollha.

Ikkunsidra;

Illi l-proċeduri odjerni huma bbażati fuq l-Att XXIV tas-sena 2021, liema Att nieda proċedura simili għal dik li kienet daħlet fil-konfront ta' kirjiet ibbażati fuq il-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta. Fil-verità l-Att XXIV tas-sena 2021 wettaq ukoll diversi emendi mill-Att preċedenti[9] u dan fi żmien relattivament qasir. Din il-leġislazzjoni hija frott numru konsiderevoli ta' sentenzi mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali nostrana li ddikjarat kemm il-darba ksur tad-drittijiet fundamentali ta' sidien, kemm fir-rigward ta' kirjiet naxxenti mill-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u kif ukoll dawk li jemerġu mill Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

Illi huwa minnu li l-azzjoni hawn utilizzata tippermetti ċertu ammont ta' diskrezzjoni (u allura responsabbiltà) lil dan il-Bord fl-iffissar tal-persentaġġ li għandu jintuża[10]. Madanakollu, għal dan il-Bord, huwa ċar li dan il-persentaġġ, sakemm verament ma jiġux pruvati xi ċirkostanzi estremi, għandu dejjem ikun

---

[7] A fol 74 *et seq* tal-proċess.
[8] Verbal relattiv jinsab a fol 110 tal-proċess.
[9] Att XXVII tas-sena 2018.
[10] Dwar dan il-Bord jissenjala li l-leġislatur ħass li fejn qabel, l-Att Nru. XXVII tas-sena 2018 kien jistabbilixxi x'għandu jeżamina l-Bord meta jiġi biex jistabbilixxi l-kirja pagabbli (u dan fil-konfront tal-azzjoni taħt il-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta), dan il-fattur tneħħa bl-Att Nru XXIV tas-sena 2021. B'hekk skond il-liġi tal-lum, il-Bord hu fil-libertà li jqis kull fattur li huwa jirritjeni determinanti.

viċin il-massimu tiegħu[11]. Naturalment dan huwa aktar aċċentwat f'każ fejn xi sidien, qabel ma jkunu niedu din il-proċedura, jkunu ottjenew dikjarazzjoni li huma sfaw vittmi ta' ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom. Ikun ħażin li f'każ bħal dak, dan il-Bord possibbilment ikun hu stess kaġun ta' kontinwazzjoni ta' dik il-vjolazzjoni billi jiffissa kirja b'persentaġġ tant baxx li l-kirja l-ġdida tispiċċa wkoll tkun waħda irriżorja.

Illi magħmula dawn il-kunsiderazzjonijiet imiss li dawn il-prinċipji jiġu applikati għall-każ odjern.

Illi dwar it-titolu[12], il-Bord huwa sodisfatt mid-dokumentazzjoni mressqa mir-rikorrenti, illi r-rikorrenti Anthony *sive* Tonio Mercieca u Marita Rubei huma ko-proprjetarji ta' żewġ terzi (2/3) indiviżi, fil-waqt li r-rikorrenti l-oħra hawn rappreżentati minn Marita Rubei, ċioe' Ralph Anthony Bonello, Joseph Paul Bonello u Kathy Maria Knight huma ko-proprjetarji ta' terz (1/3) indiviż bejniethom tal-fond in kwistjoni, u din baqgħet ma ġietx kontradetta. Dan huwa sodisfatt ukoll mid-dokumentazzjoni mressqa mill-intimata li min-naħa tagħha

---

[11] Huma issa diversi s-senjalazzjonijiet magħmula fi proċeduri kostituzzjonali u konvenzjonali fuq dan l-aspett. Fost diversi, il-Bord jirreferi għas-sentenza fl-ismijiet **Anthony Said *et* vs Avukat tal-Istat *et*,** (Rik Kost Nru: 302/23AJD) mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti (Sede Kostituzzjonali) nhar is-27 ta' Settembru 2024. Ukoll, issir referenza għal dak li ntqal fis-sentenza fl-ismijiet **Maria Fatima Azzopardi *et* vs Carmelo Azzopardi *et*,** (210/2020/1) mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali nhar is-26 ta' Ottubru 2022. Lil hinn minn deċiżjonijiet f'dik il-kompetenza però, dan il-Bord jagħmel referenza għal dak li ntqal u ġie deċiż fl-ismijiet **Marcus Scicluna Marshall *et* vs Michael Borg Cardona,** (Appell Inferjuri Numru 723/22LM) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar is-26 ta' Ġunju 2024 u fid-deċiżjoni fl-ismijiet **Albert Naudi *et* vs Patricia Gauci *et*,** (Appell Inferjuri Nru. 170/19LM) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar it-23 ta' Ġunju 2021 , fejn fiż-żewġ istanzi aggravju fuq punt simili ġie miċħud.

[12] Dwar dan, il-Bord jiġbed l-attenzjoni għal-fatt li n-nomenklatura ta' min jista' jħejji azzjoni ai termini tal-artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta jew l-artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta inbidel. Filwaqt li l-Att XXVII tas-sena 2018 (relevanti għall-artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta) kien isemmi li l-azzjoni li kien "il-proprjetarju" li seta' jippreżenta tali rikors, l-Att XXIV 2021, ġustament, illum jutilizza l-kliem "sid il-kera".

resqet ukoll kopji tal-ktieb tal-kera[13]. Jirriżulta wkoll li saret dikjarazzjoni ta' rikonoxximent mill-intimata fis-seduta tal-5 ta' Frar 2025.

Illi minn eżami tad-dokumentazzjoni tal-intimata Borg relattivi għat-test tal-mezzi, il-Bord isib li hija tissodisfa t-test tal-mezzi rikjest, skond il-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11[14].

Illi skond il-Periti Membri Tekniċi, il-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-fond in kwistjoni, fil-perjodu rilevanti skond il-liġi, jammonta għal mitejn elf Ewro (€200,000). Tajjeb jingħad li fil-verbal tal-11 ta' Novembru 2024, ġie speċifikat li ma kellux jittieħed qies tal-eventwali potenzjal tal-fond in kwistjoni[15]. Ir-rapport kien wieħed unanimu u għalhekk dan il-Bord qiegħed jaċċetta dik il-konklużjoni[16].

Illi kif diġà ntqal, għal dan il-Bord, persentaġġ viċin il-massimu ta' 2% għandha tkun ir-regola, u f'dan il-każ ma ġiet ippruvata l-ebda ċirkostanza li twassal il-

---

[13] A fol 77 *et seq* tal-proċess.

[14] Regolamenti 5(7) u 6(6).

[15] F'dan is-sens il-Bord jagħmel referenza għas-sentenza riċenti fl-ismijiet **Agostina sive Ina Cini *et* vs L-Avukat tal-Istat *et*** (Rik Nru. 107/2022) mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali nhar it-18 ta' Novembru 2024, fejn ġie mtenni hekk: "*F'sentenzi oħra ta' din ix-xorti lqorti diga' għamlitha ċara li l-potenzjal ta' żvilupp tal-fond hu rrilevanti. Meta tiġi għal-likwidazzjoni tal-kumpens pekunjarju, dak li hu rilevanti hu stima tal-kera tal-fond kif inhu fiż-żmien rilevanti. Il-potenzjal ta' żvilupp hu rilevanti li kieku l-fond ikun ser jinbiegħ. F'dawn il-każijiet il-fond jibqa' proprjeta' tas-sidien.*" Referenza ssir ukoll għas-sentenza ta' dan il-Bord fl-ismijiet **Gerald Camilleri *et* vs Alphonse Camilleri *et*,** (Rik Nru: 213/2020) mogħtija nhar is-27 ta' Ottubru 2023 (mhux appellata) li fiha ġew imħaddna l-prinċipji relattivi emerġenti mill-aħħar sentenzi tal-Qorti Kostituzzjonali dwar dan il-punt. Dan il-ħsieb ġie wkoll imtenni fis-sentenza fl-ismijiet **Joanne Cassar *et* vs Frances Azzopardi** (Rik Nru: 450/22NB) mogħtija minn dan il-Bord diversament presedut nhar is-17 ta' Ottubru 2024; fis-sentenza fl-ismijiet **Vincent Bonello *noe* vs Joseph Cardona *et***, (Rik Nru: 53/20NB) mogħtija minn dan il-Bord diversament presedut nhar il-25 ta' Jannar 2024; u fis-sentenza fl-ismijiet **Carmen Callus *et* vs Carmel Debattista *et*** (Rik Nru: 620/22NB) mogħtija minn dan il-Bord diversament presedut nhar is-27 ta' Ġunju 2024. Issir ukoll referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Mario Cini *et* vs Rose Busuttil,** (Rik Nru: 682/2022LC) mogħtija minn dan il-Bord diversament presedut nhar it-18 ta' Ottubru 2024.

[16] Artikolu 23(3) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

Bord sabiex jistabbilixxi persentaġġ inqas mill-massimu li tippermetti l-liġi[17]. B'hekk, il-kera annwali pagabbli tal-fond in kwistjoni għandu jkun fl-ammont ta' erbat elef Ewro (€4,000) fis-sena.

Għaldaqstant il-Bord qiegħed jiddisponi minn din il-vertenza billi:

1) Jilqa' l-ewwel talba u b'hekk jiddikjara li l-intimata Borg hija l-inkwilina tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri u ċioé dak enumerat 14/1 ġia 141/1, Triq il-Flotta, ġewwa l-Gżira u dan ai termini tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta.
2) Jastjeni milli jqis iktar it-tieni talba billi t-test tal-mezzi twettaq waqt l-andament ta' dawn il-proċeduri.
3) Jilqa' limitatament it-tielet talba u b'hekk jordna li l-intimata Borg tibda' tħallas lir-rikorrenti[18] kera għall-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, fl-ammont ta' erbat elef Ewro (€4,000) fis-sena, fl-ammont ta' tlett mija, tlieta u tletin Ewro u tlieta u tletin ċenteżmu (€333.33ċ) fix-xahar, pagabbli kull xahrejn bil-quddiem, u dan mid-data ta' din is-sentenza.
4) Jiċħad ir-raba' talba (li ngħatat b'mod alternattiv).
5) Jiċħad l-eċċezzjonijiet sa fejn inkompatibbli ma' dak hawn deċiż.

Minħabba n-natura tal-proċeduri kull parti tħallas l-ispejjeż tagħha. L-ispejjeż tal-Awtorità tad-Djar jibqgħu bla taxxa.

---

[17] Ara dak li ġie deċiż fis-sentenza fl-ismijiet **Rossana Mula *et* vs Maria Theresa k/a Marthese Farrugia**, (Rik App Nru: 346/2022) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar it-13 ta' Marzu 2024, u fis-sentenza fl-ismijiet **Maria Carmela Bugelli *et* vs Saviour Bonnici *et*.,** (Rik App Nru: 760/2022LM) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar id-29 ta' Mejju 2024 fejn ġiet mibdula l-pożizzjoni mħaddna mill-istess Qorti f'deċiżjonijiet passati bħal dik fl-ismijiet **Louis Vincenti *et* vs Maria sive May Herrera *et*,** (App Ċiv Nru: 237/18LM) mogħtija fis-7 ta' Lulju 2023, u fis-sentenza fl-ismijiet **Mary Rose Spiteri *et* vs Antoine Farrugia *et***, (App Ċiv Nru: 265/2021) mogħtija fl-24 ta' Mejju 2023.

[18] Naturalment dan jinqasam skont is-sehem rispettiv.

Dr Joseph Gatt LL.D.
Maġistrat

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur